

第111回東京都北区都市計画審議会 議 事 録

◇ 日 時 令和4年3月24日(木)
午前10時00分～午前10時58分

◇ 場 所 区役所第一庁舎 第二委員会室

◇ 出席委員 16名

会 長 久保田 尚

副会長 村 上 美奈子

委 員 北 原 理 雄 三 浦 隆 丸 山 吉 栄

名 取 ひであき 小田切 かずのぶ 宮 島 修

戸 枝 大 幸 大 島 実 本 田 正 則

大 貫 新 一 加 藤 和 宣 尾 花 秀 雄

齊 藤 正 美 山 崎 裕 一

◇ 欠席委員 2名

委 員 小 川 孝 小 畑 照 之

1. 開 会

(まちづくり部長)

委員の皆様、おはようございます。

定刻となりましたので、ただいまから第111回東京都北区都市計画審議会を開催させていただきます。委員の皆様におかれましては、お忙しい中、ご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。

私は、事務局を務めますまちづくり部長でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

本日の次第の5の議事の前まで、進行役を務めさせていただきたいと存じます。次第に従いまして、進めさせていただきます。

2. 委員等の紹介

(まちづくり部長)

※委員等の紹介を行う。

3. 出席委員数の報告

(まちづくり部長)

※18名の委員のうち、現在16名が出席しており、会議が有効に成立していることを報告する。

4. 資料の確認

(都市計画課主任)

※資料の確認を行う。

5. 議 事

(会長)

皆様、おはようございます。本日もよろしくお願いいたします。

毎回、重要な案件を審議いただいております。ご紹介ありましたように北区決定、それから東京都決定の北区の部分とか、報告事項とか、盛りだくさんでございます。最後まで円滑な運営にご協力のほど、よろしくお願いいたします。

続きまして、先ほど事務局から報告がありましたとおり、本日の会議は有効に成立しております。それから毎回議事録署名をお願いしていますが、今日は北原委員にお願いしたいと思いますので、後ほどご確認の上、ご署名のほうをよろしくお願いいたしたいと思っております。

では、ここから議事に入りますが、本審議会につきましては、原則公開となっております。本日、傍聴の方はいらっしゃっていらっしゃいますでしょうか。

(傍聴者なし)

では、ここから議題に入ります。次第の順番に沿ってまいります。

まず、第295号議案ですね。「東京都市計画ごみ焼却場の変更について(第十号北清

掃工場）」（北区決定）の案件でございます。担当課からのご説明をお願いします。

（都市計画課長）

では、第295号議案「東京都市計画ごみ焼却場の変更について（第十号北清掃工場）」（北区決定）についてでございます。

お手元の資料1をご覧ください。

昭和38年の8月3日に当初決定をされました北清掃工場、2回目となる建替え、これを契機といたしまして、近隣土地利用の確定もしておるところでございます、現敷地に合わせて区域を変更するものでございます。環境影響評価手続と並行して進めておるところでございます。

では、1枚おめくりいただきまして1ページ目、区長から審議会への諮問文となっております。

続きまして、2ページ目。こちら概要書です。先ほど事務局からお話がありましたように修正箇所がございます、今回差替分を机上配付いたしました。大変申し訳ございませんでした。

では、中身の部分です。1につきましては、都市計画の種類及び名称となっております、先ほどお話ししたとおりでございます。

続きまして、2から5につきましては、この後、別紙によりご説明をいたします。

最後、下の部分6、これまでの経過と今後の予定となっております。平成30年の5月に都市計画の原案の説明会を清掃一部事務組合の建替え計画の説明会と合わせて開催をいたしました。

続きまして、令和2年になりまして、9月に東京都知事協議にて、意見のない旨の通知を受けまして、同年10月、都市計画の案の公告・縦覧及び説明会の開催をいたしました。事前の送付資料では、当初予定日だけの記載でしたが、説明会参加希望者が多かったために、追加で開催した日を追記しまして、合計4日間という形で差替えとなりました。申し訳ございませんでした。なお、この説明会も原案同様、清掃一部事務組合の説明会と合わせて行ったものでございます。

この後、本日の審議会にお諮りして、4月には変更の告示を行おうと考えてございます。

では、計画内容のご説明となります。

3ページ目をご覧ください。

位置図となっております。北清掃工場、ご存じのとおり、北本通りの西側に位置してございます。

続きまして、4ページ目が計画書となっております。

下の部分に変更概要となっております。今回の変更は、面積を1.8ヘクタールから2ヘクタールに変更するものでございます。現在の敷地面積約1万9,900平方メートルでございますが、一部北側の部分に補助86号線の都市計画道路区域が含まれてございます。その部分を除いたところが、北清掃工場、今回のごみ焼却場の都市計画区域の面積となります。

続きまして、5ページ目が総括図となっております。北区全体の中での位置をお示したものでございます。

続きまして、6ページ目となります。

こちらが、計画図となっております。着色をしてございます部分、敷地の南側の東西の端部の部分、こちらを新たに都市計画区域とするものでございます。こちらの区域につきましては、従前は道路形態、道路であったところが、隣接してございました敷地の南東側の部分、工場が移転されまして、それに伴いまして現在南側に通っております道路を真っすぐ北本通りに突き当てる整備を行いまして、その下、整備の関係から敷地となった部

分を、今回計画の区域に追加するという部分でございます。

続きまして、7ページ目が本案、都市計画の案の理由書となっております。上位計画等に基づく建替え事業に合わせて、現在の敷地について、区域に追加しようとするものでございます。

8ページ目が、本案に対する意見書の提出の概要でございます。要旨と見解をお示ししております。2名の方から2通ご意見がございました。その要旨と区の見解はお示しのとおりでございます。

一つ目は、文化的な位置づけについての表示ということで、ご意見がございました。

また、二つ目は、区域の設定についてということで意見がございました。それぞれ、区の見解はお示しのとおりとなっております。

続きまして、9ページ目。こちらが都知事協議の結果の通知書となっております。意見としてはないということでしたので、本施設が接しております都市計画道路、放射10号線と補助86号線との区域の整合、また、環境影響評価、こういったものを踏まえた対応が図られるように指導されたいということで追記がございます。

続きまして、10ページ目から12ページ目が、並行して進められております環境影響評価書の要約となっております。それぞれの項目は、大きな影響が生じないとの見解となっております。評価書につきましては、概要を事前にお送りするとともに、本日は本編と資料編を机上にご用意いたしましたので、ご参照いただければと思います。

以上、大変雑ぱくでしたが、ご説明です。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

(会長)

それでは、ただいまのご説明につきまして、ご質問、ご意見がございましたら挙手の上、ご発言をお願いいたします。いかがでしょうか。

お願いします。

(委員)

たしか、これは昔曲がりくねった道がついていましたよね。そこが道路だったところを、道路を真っすぐしたので、敷地に入れられるということで、そのように真っすぐした道路に合わせて敷地を変えると、あるいは都市計画を変えるという理解でよろしいですね。

(会長)

お願いします。

(都市計画課長)

会長、都市計画課長です。

こちら今回接していた部分、現建物が建ちましたのが、平成4年の都市計画変更を受けて、5年以降建て替わったものです。その後の道路の付け替えが行われたということで、建築基準法の敷地面積としては、既にこの約2ヘクタールの部分、約1万9,900平方メートルの部分になってございまして、今回、基準法上の敷地面積に都市計画の区域を整合させていくという形での変更となっております。既に敷地としての利用をされておる部分、こちらの部分となっております。追加の部分については、現工場建物本体は建ってございませんので、今回の都市計画変更で敷地土地利用可能な部分が増えていくという形でございます。

(会長)

委員、どうぞ。

(委員)

環境をめぐってはいろいろ議論がされているようなので、今日はあれですけど、一応、何ですか、解体工事に当たってテントが張れないかとか、いろいろ議論があった、そういうことにはちょっと使えなさそうだという回答が載っていますので、それについては、一部事務組合のほうでの対応になるかというふうにも書いてありますので、ここはそういうことかなという理解をしておきたいと思います。どうもありがとうございます。

(会長)

ありがとうございました。
ほか、いかがでしょうか。
どうぞ、お願いします。

(委員)

都のほうから協議結果通知の中で、区域について精査を図りたいという意見が入っているのですが、これは何かまだ残された課題があるという意味でしょうか。

(会長)

お願いします。

(都市計画課長)

都知事からの部分のことだと考えます。

現在の北清掃工場の建築の敷地としての部分、この一部に86号線の計画区域が10センチメートル単位ぐらいですかね、50センチメートルにもならないぐらい入っている部分がございます。そして、今回の清掃工場の都市計画の区域が重複しないようにという意味でございまして。そういった意味では、今回の計画図の区域表示、境界線の表示のところで、これは言葉の表現になるのですが、都市計画道路線ということで、都市計画道路の区域に今回の清掃工場の区域がはみ出しはしないというところで、そこに整合をさせて、区域を設定させるというところで、今回知事からの精査という部分は、計画図に反映をしているというところでございます。

(会長)

ありがとうございました。
そのほか、よろしいでしょうか。

(なし)

(会長)

よろしいようでしたら、東京都北区都市計画審議会条例第5条第3項に基づきまして、採決を行います。

第295号議案「東京都市計画ごみ焼却場の変更について(第十号北清掃工場)」(北区決定)の案件につきまして、原案のとおり区長へ答申することに賛成の方、挙手をお願いいたします。

(全会一致)

(会長)

ありがとうございました。全員に賛成いただきましたので、案のとおり了承として、区長に答申することといたします。

続きまして、第296号議案「用途地域等の一括変更に関する原案の作成について」を議題とします。担当課のご説明をお願いします。

(都市計画課長)

引き続き、都市計画課長よりご説明いたします。

第296号議案「用途地域等の一括変更に関する原案の作成について」でございます。こちらは、資料の2をご覧ください。

これまで本審議会へ逐次ご報告をしてまいりましたが、東京都へ提出する原案の案として、取りまとめいたしましたので、お諮りをするものでございます。

今回は、東京都へ提出する原案として必要な図書を整えるために、分量としては多くなっておりますが、その具体的な内容につきましては、別のつづり、下のつづりで少し薄くなっております。こちら、補足の資料としてご用意したものを、こちらに基づきまして、ご説明をさせていただきます。

ページ数としては138ページから始まる資料となっております。

こちらの薄めの白い紙で、薄めのほう、ページが138、右下の部分、138ページから始まっている資料となります。

(会長)

用途地域等の一括変更への取組状況についてと一番上に書いてあるやつですね。大丈夫ですね。お願いします。

(都市計画課長)

すみません。よろしくお願いたします。

では、138ページ目からスタートいたします。

1の要旨は、お示しのとおり、これまでの説明ということで、提出期限が今月末ということで、今回お諮りをするものでございます。

2の現況（経過等）につきましては、前回、第110回の都市計画審議会にてご報告をした部分から、その次、北区議会へのご報告、また住民の皆様へのご説明といった部分を追記してございます。

3番の一括変更案の内容につきましては、この後ご説明をいたします。

4番、今後の予定でございます。本日の審議会でご承認いただきましたら、今月末までに東京都に原案を提出するという予定となっております。

その後でございます。それぞれ決定区分、東京都決定のもの、北区決定のもの、それぞれに応じて都市計画の手続を進めまして、令和5年度には変更の都市計画決定等を行う予定となっております。

では、1枚おめくりいただきまして139ページの変更箇所一覧をご覧ください。

No. 14までが、用途地域等の変更箇所となっております。前回ご報告した内容となります。

No. 15、16、こちらが追加となりました日影規制のみの変更箇所でございます。近隣との規制と整合を図るというものでございまして、着色した欄が変更内容となっております。

続きまして、各箇所のご説明となっております。140ページから153ページまで14か所につきまして、左側が現行の線、右側が原案の案の内容をまとめたものとな

ってございまして、変更箇所につきまして、お示しをしております。変更前が青、変更後、赤線ということで、見づらい部分もありますけれどもそれぞれお示しをし、また、下の部分に用途地域、また日影規制の内容、変更理由をお示ししているということで、これは前回お示しをしたものと内容的には変わってございません。

今回、新たに加わった部分は、154ページ、最後の部分となっております。後ろから3枚目が154ページ、次が155ページ、こちらは日影規制のみの変更箇所となっております。こちらは、変更の箇所を斜線にてお示しをし、下の部分に変更内容、理由ということでお示しをしております。

続きまして、156ページ、157ページ。こちらが、都市計画の素案につきまして、関係する住民の皆様にご説明をした際に、意見書の提出可能期間を設けまして、そちらについて意見書の提出があったものの、要旨と北区の見解でございます。計3名の方から3通の提出がございました。

156ページの部分につきましては、今回の変更をしないで、そのままにしておいてほしいということでのご意見でございました。見解としましては、今回、境界不明確な部分を明確にするというもので、今回の変更に伴って、土地利用等、また周辺市街地の環境に影響を及ぼすものではないとするものです。

続いて、157ページの部分については、それぞれ工業系の用途地域の部分を住居系の用途地域にすべきではないかというご意見の部分でのお話でございます。今回、用途地域の一括変更におきましては、区の大きな方針としまして、工業の土地利用がされている部分につきましては、大きくは操業環境の保全を図るという部分がございますので、既存の作業所等がご近所にある部分については、変更を行わない。また、変更を行うことによって、既存の建物、マンション等が既存不適格建築物となるような部分については、今回変更の対象とはしなかったというところがございまして、そういった部分につきましてはの見解をお示ししているところでございます。

以上が、変更内容のご説明となります。

では、改めまして、関係図書について概括的にご説明をいたしますので、資料2、今度は厚いほうの資料にお戻りください。

資料2の表紙を1枚おめくりいただきますと、1ページ目、こちらが区長から審議会への諮問文となっております。2ページ目は白紙となり、3ページ目が東京都からの原案の作成依頼、スケジュール等が示されておりまして、当初のスケジュールがお示しとなっております。

続きまして、5ページ目が、スケジュールの変更の通知となっております。当初の昨年9月末だったものを、変更後は本年の3月末という形で、変更原案の期限が変更されたものでございます。

6ページ目が、そのスケジュール表が示されてございます。

次に、7ページ目、こちらが今回の用途地域等一括変更の調書となっております。用途地域等に関係する14か所について、変更の前後の規制値、理由、現地の概況、面積等について、一覧として記載をしたものとなっております。

続きまして、9ページ以降が、それぞれの区分に応じた関係図書類となっております。9ページ目が、区域区分、市街化区域、市街化調整区域の関係図書となっております。今回、変更はありませんでしたので、変更とございますが、10ページを見ていただくと、変更概要が空欄となっております。何も変更がないというところです。

11ページも同じように空欄の図書となります。

12ページについてが、総括図、13ページ目、こちらが最終的な議定図となります。市街化区域、市街化調整区域をそれぞれお示ししております。北区の場合は、荒川の河原や、新河岸川の水面等が市街化調整区域となっております。それ以外が市街化区域

というところで、それぞれの縁に色づけ、スタンプ押しというような形でなっております。こちらが29ページ目まで、北区に含まれる図郭について、それぞれ図書が作成をさせていただきます。

続きまして、31ページとなります。こちらが用途地域に関する関係図書となります。

31ページ目は、表の形式となっております。こちらが、合計の面積の一覧表でございます。

続きまして、めくっていただいて32ページが新旧の対照表。それぞれの変更のあった部分につきましての新旧の表示となっております。

続きまして、33ページが総括の図となっております。変更のあった部分に変更箇所ということでプロットを打ち出しております。

続きまして、34ページからこちらは49ページまでが、計画図となります。これが、今後、都市計画決定後は、都市計画の指導の基になる図面ということで、用途地域ごとに色分けをされながら、建ぺい容積等の内容がスタンプで押されている。また、用途境界の表示、道路から20m、30m、道路中心等についてお示しをさせていただきます。

それぞれの議定図、2,500分の1ということで、相当大きな図面になるのですが、今回、A4判での縮小のお示しとなっております。

こちらが49ページ目まで。

最後は田端新町と荒川区の境になります。そちらまでの表示がさせていただきます。

続きまして50ページ、51ページ。こちらが改めての変更調書、こちらが都への提出書類となっております。

続きまして52ページから57ページ、こちらがそれぞれの変更があった部分のみを表示していくものでございまして、変更の箇所図となっております。それぞれの部分、網かけをして数字がプロットさせていただきます。それぞれのところが変更箇所として表示をさせていただきます。

以上が用途地域に関する図書となります。

続きまして59ページ。こちらからが高度地区、北区の決定となる高度地区の部分の図書となります。

59ページと60ページが計画書でございます。それぞれの高度地区の規制値、緩和条件等をお示ししているものとなります。

61ページが変更の概要でございます。

62ページ、総括図。用途地域と同じように、北区全域の中で高度地区の変更があった箇所のプロットとなります。

続きまして、63ページから78ページまでが、高度地区及び防火地域及び準防火地域、この二つをそれぞれの凡例で示した都市計画の図面となっております。

以上が、高度地区に関する図書となります。

続きまして、79ページ。こちらが防火地域及び準防火地域に関する図書となります。79ページが、計画書が向かって左側、向かって右側が変更概要ということで、こちらは1ページにまとめて表示させていただきます。

続きまして、80ページ、北区全体での変更箇所を示しました総括図。

続きまして、81ページから96ページまでが、計画図となっております。これは高度地区と共用となっておりますので、全く同じ内容がお示しとなっております。

続きまして、97ページ。こちらは今回変更がないのですけれども、特別工業地区の計画書でございます。向かって右側の変更概要は変更がないものですから、バーになって表示ございません。こちらにつきましても、98ページに総括図、99ページから111ページまでが計画図となっております。特別工業地区の指定がございします図郭について、計画図が策定をさせていただきます。

続きまして、112ページとなります。こちらが、いわゆる日影規制の関係図書となっております。

まずは、条例の見直し調書というものが112ページにあります。上の四つの部分が用途地域等の変更に伴う、変更箇所。それから番号でいう5番、6番、下の二つが日影規制のみの変更の箇所ということで、合計6か所分の調書等となっております。

113ページが条例案でございます、114ページ、115ページの部分、こちらで改正部分が赤線で引いてございます。114ページの部分、改正後には西ヶ原二丁目、115ページには王子六丁目がそれぞれ追記をされるという形になります。

続きまして116ページから119ページ、これが総括図となっております。番号や変更区域表示の有無により4種類、東京都へ提出をするということになってございまして、それぞれの図をお付けしてございます。

続きまして、120ページから128ページが新旧対照を記載した図でございます。変更箇所がない図郭も含まれてございます。

続きまして、129ページから137ページ。これが規制の図となりまして、標準的な規制と異なる区域をそれぞれお示ししたものとなりまして、これが条例に基づく、規制をしていく基になる図面となっております。変更内容を反映しましたA4版に縮小してございましたが、今月末までには、2,500分の1の原案の図、またその基となりますGISのデータ、これを合わせて東京都へ提出しようと考えてございます。

以上、用途地域等一括の変更のご説明をいたしました。ご審議のほどよろしくお願いたします。

(会長)

ありがとうございました。これまで何回かご報告いただいていた件でございますけども、こういう形で出てまいりました。

何かご質問、ご意見がございましたら、お願いたします。

(委員)

確認なのですけれども、別途資料、138ページからの別途資料の150ページのところに、公園境の変更による規制の図面があるのですけれども、この中央公園のところの都営住宅の崖下の一部と公園に入っていく入り口の一部が変更になっているのですけれども、そこは分かるのですけど、中央公園のところの一部変更になっているのですけれども、これは別途中央公園についての報告はあるのでしょうか。

(会長)

お願いたします。

(都市計画課長)

今回、都市計画の変更としましては、左側の図、これが当時の用途地域を定めるときに基となっていた図面となっております、その後、中央公園が、区域が拡大をされまして、通路上の部分も公園の区域になりまして、その後から公園になった、その公園の境界まで用途地域を拡大したり、もしくは公園の部分に出っ張るような形で、この黄緑色の一部が入っていたのですけれども、それを現況の公園の境界に一致させましょうということで、そこでの増減を表現させていただいてまして、公園の境界と今度用途の境界が一致をしていくということでの変更となります。

公園、都市計画の公園自体の変更は既にされてございますので、そこと合わせるような、そういう内容の変更となっております。

(会長)
どうぞ。

(委員)
そうすると、この中央公園の書いていない左側の部分もずっと敷地境が道路境に変わってくるということでしょうか。

(都市計画課長)
今回の変更する部分が公園境界という部分になってございまして、それから先の部分、見通し線というような形で、その部分は、今度は公園が昔の公園と後から追加された公園が接続している部分は、公園の境界がないものですから、そこはその向かって左側のところの境界から見通し線を引っ張るというような形でのつくり方となっております。

また、下から登っていく境界は従前のものをそのまま使っていますので、そことぶつかったところに交点をつくるような形で、今、公園のところは元公園と、通路上の公園が接続して、全て公園になっていると思うのですが、その部分は明確な現地での目標がないものですから、その向かって左側の線を延ばして見通し線ということで、それぞれぶつけて境界をつくるというような形にはなっております。これは従前もそういう決め方をしていたのですが、その辺、見通し線という表示も今回明確に表示をしましょうということで、区域が変更ではないのですが、考え方をお示しをしていると、そういう形で整理をさせていただいています。

(会長)
ありがとうございました。
ほかいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

(なし)

(会長)
そういたしましたら、条例第5条第3項に基づきまして採決をいたします。
第296号議案、用途地域等の一括変更に関する原案の作成について、原案のとおり区長に答申することに、賛成の方は挙手をお願いいたします。

(全会一致)

(会長)
ありがとうございます。全員に挙手をいただきましたので、案のとおり了承として区長に答申することといたします。
続きまして、第297号議案「東京都市計画防災街区整備方針の変更について」、こちらは東京都決定でございます。
これにつきまして、担当課からのご説明をお願いします。

(都市計画課長)
引き続き、都市計画課長です。
では、第297号議案「東京都市計画防災街区整備方針の変更について」、東京都決

定でございます。お手元の資料3をご覧ください。

1枚おめくりいただきますと、区長から審議会への諮問文となります

2ページ目が、都知事から区長への意見照会文となってございまして、回答期限は本年4月18日となっております。

3ページ目、概要書でございます。

概要書の1、要旨です。東京都におきましては、都市づくりのグランドデザイン策定を受けまして、昨年3月、都市計画区域マスタープランを改定いたしまして、それに関連する三つの方針のうち、都市再開発方針につきましては、同時に改定を行いました。本議案は残る2方針のうち、防災街区整備方針についての意見照会となっております。本方針につきましては、防災都市づくりの将来像を示し、防災面における個別の都市計画を定める際の基本方針となるという位置づけとなっております。

続きまして4ページ、ご覧ください。2、主な変更点となります。

(1) 防災再開発促進地区につきましては、名称と区域の変更が一地区でございます。表にございます一番下、北5の部分、変更前は上中里地区、面積5.5ヘクタールでしたが、地区名称を堀船・栄町・上中里地区、区域面積は29.1ヘクタールとするものです。この変更は、王子駅周辺のまちづくりに関連しての区域拡大となっております。実際の区域につきましては、6ページに図面がございますので、後ほどご覧いただきたいと思っております。

次に、(2) 防災公共施設の指定の部分です。こちらでは十条地区、西ヶ原外大跡地周辺地区、志茂東地区、この三つの地区におきまして、道路や公園を追加する変更となっております。

次に5ページ目です。3番、経過でございます。

都市計画の原案の縦覧等が令和3年9月に行われました。10月の公聴会については、公述申出者なしのために中止となっております。本年に入りまして、2月1日、区長への意見照会となっております。都市計画案の縦覧及び意見書の提出期間、3月3日までとなっております。

今後の予定につきましては、提出期限までに東京都へ意見を回答いたしまして、その後、東京都において都市計画審議会へ諮問をされると、お伺いしてございます。順調に行けば、6月に都市計画の決定の告示、北区におきましては建設委員会へのご報告を考えてございます。

最後になりましたが、別紙としてございます6ページ目をご覧ください。

今回、区域が拡大されます堀船・栄町・上中里地区。従前の上中里のエリアが、一番地区の東側の部分のみでしたが、今回、王子駅周辺の関係も含めまして、石神井川の部分まで区域が拡大されるということでございます。

以上、雑ぱくでしたがご説明でした。ご審議、よろしくお願いたします。

(会長)

それでは、ご質問、ご意見がありましたら、お願いします。

特によろしいでしょうか。

(なし)

(会長)

よろしいようでございましたら、採決を行います。

第297号議案「東京都市計画防災街区整備方針の変更について」、東京都決定の案件でございますけれども、本件につきましては、原案のとおり区長に答申することに賛成の

方、挙手をお願いいたします。

(全会一致)

(会長)

ありがとうございます。全員挙手をいただきましたので、案のとおり了承として区長に答申することといたします。

諮問事項は以上でございますけれども、先ほどの報告事項が今日あるということでございましたので、報告事項のご説明のほう、よろしく申し上げます。

(まちづくり推進課長)

会長、まちづくり推進課長です。

(会長)

お願いします。

(まちづくり推進課長)

それでは、本日お手元に配らせていただきました「桐ヶ丘一・二丁目地区 地区計画」等の都市計画変更の予定について、ご案内をさせていただきます。資料がこちらになります。よろしいでしょうか。

まず、要旨でございます。

北区はこれまで、東京都による都営桐ヶ丘団地の建替え事業に合わせまして、周辺地区のまちづくりを推進するため、平成24年に地区計画を都市計画決定するなどして、住環境の整備を誘導してまいりました。東京都は昨年3月に都営桐ヶ丘団地の第5期、第6期の建替え計画を発表いたしまして、今後の住宅団地の整備とともに、地区内に新たに創出されました大規模な用地の利活用計画をまとめてございます。

今般、区が計画いたします(仮称)桐ヶ丘区民センターをはじめ、東京都が計画する商業・医療・福祉などの生活利便機能の集積を図るなど、創出用地の利活用により、一層魅力あるまちづくりを推進するため、都市計画の変更の準備に着手をさせていただきます。本日は、その旨、予告としてご報告をさせていただくものでございます。

2番に経過をお示ししてございます。

3番に、この後、想定してございます都市計画の見直しの内容を概要としてお示しをさせていただきます。

まず、(1)が地区計画の見直しで区案件になります。現在の地区計画ですが、都市計画決定以降に改定いたしました「北区都市計画マスタープラン2020」において、本地区は新たに「地区連携拠点」として位置づけられてございます。その中では、創出用地の利活用を中心とした東京都による団地建替え計画の改定等を踏まえ、地区計画で位置づけている、現在の地区計画の目標や土地利用の方針等を変更することを検討したいと考えてございます。

また、2点目です。創出用地の利活用に合わせて用途地域の見直しとしてございまして、これは都の案件になってございます。創出用地ですが、この地区の南側、東西両エリア、計約2.9ヘクタールからなっております。

恐れ入ります。裏面の右下の図面をご覧くださいませでしょうか。下の別図がございまして、左の図が桐ヶ丘一・二丁目地区の範囲をお示ししてございます。その右下の赤く塗ったところが創出用地のAと呼んでいるところでございまして、約2.9ヘクタールでございます。

このうちの右側、アップにした図面がございますが、東側のエリアが既に住宅団地が解体されまして、更地になってございます。東京都はここを先行して事業化する計画となっております。創出用地Aでは、東京都と北区が計画する施設規模の区民センターや商業・医療・福祉など、地区連携拠点を形成するのにふさわしい生活利便施設を誘導、建築していくために、地区計画と合わせて、用途地域の見直しについて、今後検討を深めてまいりたいと考えてございます。

今後の予定でございます。

まず、今月の31日からになります、「桐ヶ丘一・二丁目地区の新しいまちづくり」と題した動画を、YouTubeを利用して配信をしたいと考えてございます。この中身でございますが、これまでの都区の計画等を基に、今後地区内で予定するまちづくりに広く理解を求めるための内容となっております、恐れ入ります、一番後ろのページをご覧くださいませでしょうか。

これが地区内にお住まいの方、全戸にポスティングで配布を予定してございますお知らせのチラシになるのですが、3月31日から約25分間の動画となりますが、これまでにまず、東京都と北区はどういった取組をしてきたか、今現在どういったまちづくりの課題を抱えているか、それに対して2章立てになってございますが、これからのまちづくりをどう考えているかというのをご紹介する内容となっております。

ご存じかと思いますが、この地域、大変高齢化等が進んでございます。情報格差等が生じてしまいますと、地域の方々に広く周知することができませんので、裏面ご覧いただきますと、まだまだ東京都のコロナに対するリバウンド警戒期間もございますので、なかなか説明会というのは開催しづらい状況でございます。YouTubeで流す動画を上映する会というのを4月2日と3日、地区内の小学校の体育館、大きな会場で、感染症対策はしっかり図りながら実施をしたいと、考えてございます。

恐れ入ります上から2ページ目、ページ番号が書いてなくて恐縮ですが、上から2枚目の資料をご覧くださいませでしょうか。東西合わせて2.9ヘクタールございます創出用地Aの整備イメージというのを、この動画の中ではご紹介をしております。真ん中に区画道路がございまして、左と右、東西に分かれてございますが、今回は右の東エリアを先行整備するものでございます。赤い枠の中に生活利便施設、区民センターと書いてございますが、約0.9ヘクタールございます。

一方、左側の西エリアについては、現在もまだ団地が建ってございましてお住まいの方、また商店街がございまして営業されている方々もございますので、事業化については将来の話というふうにご理解いただければと思います。

こういったような整備がかなうような地区計画、もしくは用途地域の見直しを図っていかうとするものでございます。この事業ですが、東京都の事業の中では「民間活力活用事業」というふうに呼ばれてございまして、都営団地の建替えに合わせまして生まれた大きなまとまった土地を、先ほどもご案内しました高齢化や人口減少等で、問題を抱えている団地の再活性化のために行っている事業でございます。3枚目の資料をご覧くださいませと、実は桐ヶ丘は都内では3例目に当たりまして、先行の2例について、こういった事業を行っていますというのがご参考までにお示ししてございます。

1点目が、八王子市の長房地区にございます長房団地でございます。都営長房団地、約3,600戸で、桐ヶ丘団地よりやや小さい規模でございますが、ここではやはり事業用地3.1ヘクタールに対して、写真でお示ししているとおり、商業施設や交流スペース、福祉・医療等の施設を集積させたという実績がございます。

また裏面になります、年度が明けて令和4年度に工事を着手するとしてございますのが、東大和市の東京街道団地です、やはり先ほどご説明した、桐ヶ丘団地でこれからやろうとしている商業・医療・福祉といった生活利便機能や、交流スペースの集積を

図ろうといった取組となっております。

資料1枚目にお戻りいただきまして、裏面が2ページになります。4の今後の予定の途中からになります。

今年の5月頃からになりますが、都市計画法第16条に基づく公聴会等の手続きに着手してまいりたいと考えてございます。また、9月に入りまして17条に基づく手続きの着手ということで、予定では10月以降、こちら本審議会に地区計画変更に関わる、もしくは用途地域の変更に関わる内容について付議をさせていただきたいという考えでございます。

私からは以上になります。

(会長)

ありがとうございました。

せっかくの機会ですので、何かご質問、ご意見などがございましたらいただきたいと思いますが、いかがでしょう。

委員、どうぞ。

(委員)

創出用地Aの東エリアは既に更地になっていて、今回構想を出して皆さんにご説明をすると。西エリアの方は、まだ住んでおられる方も店舗経営されている方もおられるので、先の話になると。そうするとこれ、一括してまとめて都市計画変更するというよりも、別々にしたほうがいいじゃないかという気もするのですが、その辺のところについては、どういうふうにお考えなのかというのはちょっと聞いておきたいと思います。

(会長)

お願いします。

(まちづくり推進課長)

会長、まちづくり推進課長です。

今回の地区計画変更ですが、長いスパン、50年、100年といった地域のまちづくりの将来像を見据えた上での都市計画変更と考えてございますので、今、お住まいの権利者の方々おられますが、東京都はそのことについても事業へのご理解等をいただきながら、丁寧な対応も進めていくという前提の下、このような提案とさせていただいているところでございます。

(会長)

どうぞ。

(委員)

ということは、東京都のほうで、今、お住まいの方々や営業されているの方々については、きちんとした対処をしますよということですよ。

(まちづくり推進課長)

会長、まちづくり推進課長です。

例えば、都市計画道路とか都市計画公園の事業ではございませんので、あくまでも東京都の任意の事業になります。権利者の方々が土地や建物の権利を東京都にお譲りすることができないと、その事業自体がままならないことは十分あり得るということを想定

の下の計画でございます。

(会長)

どうぞ。

(委員)

そういうことと言えば、場合によっては、相当時間がかかってしまう可能性もあれば、すぐに合意ができて、次の構想づくりに入れる可能性もあるということですが、取りあえず、任意の事業で強制力が働くような事業ではないのでということですよね。分かりました。

(会長)

ありがとうございました。

そのほか、ございますか。よろしいですかね。

(なし)

(会長)

それでは先ほどありましたように、10月以降に本審議会に付されるということでございますので、改めてその節はよろしく申し上げます。

6. 閉 会

(会長)

そのほか、報告事項、事務局、ございますか。よろしいですか。

委員の皆様、何かご発言はございますか。よろしゅうございますか。

(なし)

(会長)

ありがとうございました。それでは本日予定しておりました議事は全て終了しましたので、マイクを事務局にお返しします。

(まちづくり部長)

ありがとうございました。委員皆様におかれましては、本当に大変お忙しい中ご審議をいただきまして、ありがとうございます。

本日は、これもちまして、閉会とさせていただきます。ありがとうございました。