第112回東京都北区都市計画審議会 議 事 録

◇ 日 時 令和4年7月4日（月）
午前10時00分～午前10時43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 大 島 実 戸 枝 大 幸

いながき 浩 永 沼 かつゆき さがら としこ

大 貫 新 一 加 藤 和 宣 尾 花 秀 雄

齊 藤 正 美 椎 谷 敦

◇ 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)

おはようございます。

それでは皆様おそろいになりましたので、ただいまから第112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、ご出席を賜りまして、誠にありがとうございます。コロナ禍という状況の中でございますけれども、対面での開催とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

申し遅れましたが、私は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。今年度4月より同職を務めさせていただいております。

今、北区内におきましては、十条駅をはじめ赤羽、王子、東十条と駅周辺のまちづくりが大きく動いている。もしくは、これから動き出すという状況でございます。こうした状況に合わせまして、北区におきましては今年度よりまちづくり部関係部署の組織再編を行ったところでございます。

一つの自治体におきまして、これだけJRの駅周辺が複数箇所、一気に動くケースというのは、そうそうないことだというふうには思っておりますけれども、本審議会におきましても、こうしたまちづくりに連動して、様々ご審議いただく機会が今後も増えてくるだろうというふうには考えておりますが、委員の皆様におかれましては、お忙しい中恐縮ではございますが、どうぞよろしくお願いいたします。

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

(都市計画課主事)

※資料の確認を行う。

5. 議 事

(会長)

では、ここから議事を進めさせていただきます。

先ほど、部長さんからありましたけど、北区では各地で都市計画の大きな動きがそれぞれ展開しておりますので、この審議会の役割もますます大きくなっていると思います。本日も限られた時間の中でございますけれども、慎重かつ前向きなご議論をいろいろいただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

まず、本日の会議でございますけれども、先ほど事務局から報告ありましたとおり、有効に成立しております。それから、議事録作成ですけれども、本日は議事録署名人を私と、それから三浦委員にお願いしたいのですがよろしいでしょうか。ありがとうございます。では、三浦委員、よろしくお願いいたします。

では、議事に入りますけれども、この審議会は原則公開となっております。傍聴ご希望の方がいらっしゃったら入場いただきたいと思いますけど、本日いらっしゃいますでしょうか。

(傍聴者なし)

(会長)

では、ここから議題に入ります

お手元の審議会の次第をご覧くださいますと、本日は諮問事項1件ですね、第298号議案「東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について」（東京都決定）の案件でございます。

まず、担当課から説明のほう、よろしくお願いいたします。

(都市計画課長)

改めまして、本日はすみません。別図のほうの訂正、大変申し訳ございませんでした。よろしくお願いいたします。

それでは、第298号議案「東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について」、こちら東京都決定でございますけれども、こちらのほうの説明をさせていただきたいと存じます。

恐れ入りますが、資料1をお願いいたします。

この資料でございますけども、右下にページを振ってございますので、そちらを参照願えれば幸いです。

まず、1ページでございます。

こちらは区長から、審議会への諮問文となっております。

2ページをお願いいたします。

こちらは、都知事から区長への意見照会文になってございます。期限といたしましては、8月2日でございます。

3ページをお願いいたします。3ページからが、概要書になってございます。

1番、要旨でございます。

東京都では、令和3年3月に都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、いわゆる区域マスタープラン、そして「都市再開発の方針」を、そして本年6月17日になりますけれども、「防災街区整備方針」の変更を都市計画決定してございます。

残ります「住宅市街地の開発整備の方針」、こちらにつきましては平成27年3月以来の都市計画変更に向けて取り組んでございます。6月23日まで、変更案の縦覧を行ってございました。ちなみに、北区におけますこの案の縦覧、そして意見書についてはございませんでした。

本方針でございますけれども、良好な住宅市街地の開発整備を図るため、長期的かつ総合的なマスタープランといたしまして、都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の構想について、明確な位置づけを行うものとなっております。そして東京都住宅マスタープランとの整合を図りながら策定するものでございます。

また、「未来の東京戦略ビジョン」ですとか「都市づくりのグランドデザイン」、そして区域マスタープラン、「都市再開発の方針」、「防災街区整備方針」、それから区

の基本構想等々、整合を図りながら、令和4年3月に策定されました東京都住宅マスタープランの内容に適合するように、今回見直しを行うものでございます。

本件でございますけれども、都市計画法に基づきまして、東京都知事からの意見照会を受け、当審議会に諮問するものでございます。

2番、主な変更点でございます。

区市町村等の意見と事業等の熟度の変化などを踏まえまして、内容の時点修正ですとか、既定の重点地区の区域拡大と新規地区の追加等を行うものでございます。

恐れ入りますが、別図をご覧いただきたいと存じます。

住宅市街地のうち、一体的かつ総合的に整備し、または開発すべき重点地区に、王子駅周辺まちづくりに関する、こちらの図でいきますと北.31王子駅周辺地区、図のピンク色の部分でございますけれども、こちらを新規に追加しまして、これまで21地区だったものから、22地区にするものでございます。

また、北.21志茂東地区、北.22赤羽一丁目地区、北.23上十条一丁目、中十条一・二・三丁目、岸町二丁目地区、北.29十条北地区、北.30堀船・栄町・上中里地区。この5地区におきましては、まちづくりの進捗に合わせまして、図の緑色の部分でございますけれども、区域を拡大する変更をしております。

個別に申し上げますと、この北.21志茂東地区でございますけれども、本年3月にまちづくり協議会が設立されまして、今後本格化するまちづくり事業を見据えまして、岩淵町を組み込み、地区の面積については、これまで100ヘクタールだったものから、約114ヘクタールに拡大変更しております。

北.22番、赤羽一丁目地区でございますけれども、赤羽駅東口全体のまちづくりを見据えまして、地区名を赤羽駅東口一番街地区から、赤羽一丁目地区に変更するとともに、地区の面積につきましては、これまで1ヘクタールでございますけれども、約3ヘクタールに拡大をしております。

北.23番、上十条一丁目、中十条一・二・三丁目、岸町二丁目地区でございますけれども、こちらにつきましては、岸町二丁目地区地区計画、そして十条駅周辺東地区地区計画、これらの区域を追加しております。そしてこの地区名を、これまで上十条一丁目、中十条一・二・三丁目地区から、上十条一丁目、中十条一・二・三丁目、岸町二丁目地区に変更するとともに、地区の面積につきましては、これまで約40ヘクタールだったところから、約50ヘクタールに拡大しております。

続きまして、北.29十条北地区でございますけれども、こちらにつきましては、密集事業の区域拡大を見据えまして、地区の拡大をしております。しかしながら、この面積の増加が少数以下ですので、地区の面積につきましては約20ヘクタールのままで変わってございません。

続きまして、北.30堀船・栄町・上中里地区でございます。王子駅周辺まちづくりに関連し、住宅のほか、工場等の施設が点在する木造住宅密集地域の王子駅南側の堀船一丁目と栄町の一部を重点地区としまして、地区名を上中里地区から堀船・栄町・上中里地区に変更いたします。それとともに、地区の区域の面積でございますけれども、これまで6ヘクタールでございましたけれども、約29ヘクタールに拡大のほうをさせていただいております。

恐れ入りますが、資料1の4ページへお戻り願えますでしょうか。

この4ページの下のほうでございますけれども、図をお示ししております。こちらは、この本方針の位置づけでございます。

戦略ビジョンを推進するグランドデザインを受けまして、区域マスタープランが定められ、それを実効性のあるものとするために、三つの方針がございます。今回の議案でございます、住宅市街地の開発整備の方針。こちらは、その一つとなっております。

区の都市計画マスタープランは、区域マスタープランに即して定められており、都市施設や市街地開発事業、地区計画などの具体の都市計画は、これらの上位計画を受けて行われることとなります。そして、都市計画案への同意ですとか、補助金の事業採択などの際に、計画的な位置づけが求められてございます。

3番、経過でございます。経過につきましては、お示しのとおりでございます。

4番、今後の予定でございます。

本審議会の答申を受けまして、8月に東京都知事に回答いたします。その後、9月2日に予定されてございます東京都の都市計画審議会の審議を経まして、10月に都市計画変更の決定告示を行う予定となっております。

雑駁ではございますけれども、説明は以上となります。ご審議のほどよろしくお願い申し上げます。

(会長)

ありがとうございました。

では、ただいまのご説明につきまして、ご質問、ご意見のある方は挙手のうえ、ご発言をお願いいたします。

どうぞ、お願いします。

(委員)

変更点についてご説明あったのですが、特に今回は、新規に王子駅周辺地区とか、そこに加わって、さらに堀船とか栄町、上中里地域がかなり大きく区域が変更されるというふうなことになっていきますけれども、今のご説明いただいた以外に、もう少し具体的にイメージとして、こういうことが考えられるという説明をお願いしたいなというふうに思っています。

(都市計画課長)

先ほどの説明とちょっと繰り返になりますけれども、今後の都市計画の変更でございますとか、補助金の関係、そちらを見据えまして、このエリアに指定するものでございます。

したがって、まだ具体的にこういう事業を導入するということころまでは、正直なところ固まっておられませんけれども、こちら、今回改正しますと次の改正まで約5年間が空いてしまいますので、その間にまちづくりの機運が高まって事業をするときには、この計画に位置づけがないとなかなか認めていただけないという状況がございまして、その将来的なまちづくりを見据えまして、今回この区域に追加、そして新規に指定をさせていただきたいということでございます。

(委員)

なかなか全体としては規模の大きなものなのですが、先ほどの部長さんのご挨拶にもありましたように、北区の場合は今後JRの駅を中心として、今、既に開発が進んでいるものとか、それから計画が次々と明らかになってくるというものがあります。だけど、なかなか住民の皆様にとっては自分のところの身近な問題にならないと、その実感が伴わなくて、例えば今回もこうした大切な中身ですけど、ご意見が寄せられなかったとかというふうなことも、やっぱり身近な問題として具体的に進んでこないと難しいことだなというふうに改めて思います。

私もやっぱり大きな規模の団地の建て替えとかもいくつも経験させていただいていますが、そうした大きな計画とそれから次々と具体化されるというふうな中で、やは

り大事なことは、やっぱり今回も住宅が中心ですので、住宅というのは人権というふうに、住まいは人権と言われるほど、非常に住民の皆様の暮らしに直結するものであり、住民の皆様だけでなく、そこでご商売されている方々、地域経済にも大きな影響を与えるものです。今回、新たにこの中には防災の問題とかも東京都の動きなども含めて入ってきていますし、防災上の観点とか、それから環境面での配慮というようなこともより一層、やっぱり大事な審議会の役割かなというふうに思っております。

したがって、ぜひ主要な資料とか、分かりやすい資料については、ぜひこの審議会にもきちっと今後も提供していただきたいし、様々なご説明も伺いたいなというふうに思っています。

そしてやはり、私はこの間、自分が経験したこととして、昨年も十条、王子の駅前の印刷局の建て替え事業の際にも、住民の皆様が非常に具体的な要請をされていますよね。そういうことに、一生懸命事業者側の方々も応えていただいて、より計画が身近なものとして具体的に分かるように、例えば建物と建物との関係性とか、従前の皆様の住まいの建物と新たな建物との関係性とか、いうふうなことも含めて、その説明会でのいろいろ出された住民の声に答える形で、新たな資料を提出していただいたというのは、私はすごく大事なことだったなというふうに思っています。

私の経験からしても、やっぱり風の問題とか、環境という点では今、樹木のこと非常に大きな課題になっていますので、こうした点についてもぜひこの審議会の中でも具体的な地域に関わる資料として、ぜひきちっとしたものを提出していただきたいと思えますし、そういう点でいろいろ皆様のご意見を考慮していただければ、本当に私もうれしいなと思っていますので、一生懸命勉強しながら取り組ませていただきたいなと思っていますので、ここは要望させていただきます。

よろしく願いいたします。

(会長)

ありがとうございました。ご要望として承ります。ありがとうございます。
ほかいかがでしょうか。お願いします。

(委員)

変更とか、追加があるのには多分理由があると思うのですよ。この資料を見ると、ちょっとすごく分かりづらいなというのがありまして、例えばもっと具体的にどんな理由があったのでこんなふうに変更しましたという具体的な、例えば説明とかはつかないのでしょうか。例えば、北.23で岸町二丁目が追加になっているのですが、ここは多分防災上で崖下なものですから、というふうにこっちで勝手に想像しているのですが、具体的な理由、追加になった理由とか変更になった理由というのはお分かりになるのでしょうか。

(都市計画課長)

今、ご紹介ございました北.23でございますけども、こちらまず一つ目として岸町二丁目で地区計画といって、その地域のルールが定められました。そのエリアを追加しているのが一つです。

それから二つ目といたしまして、本日の資料で訂正をお願いして大変恐縮だったのですが、この南側、こちらの部分を含めまして、その後新たに地区計画が定まりました。これも地域のルールでございますけども、そちらのエリアを追加する形が今回のこの変更した主な理由となっております。

また、それに伴いまして、例えばこの沿道でございますけども、補助85号線という

都市計画道路がございます。こちらは都市計画道路の沿道で、都市防災不燃化促進事業という事業が行われたりですとか、あとは防災街区整備事業という事業が行われていたりしてございますので、その辺を含めまして、今回この例えば北.23で申し上げますと、このエリアを追加したといったところでございます。

(委員)

ありがとうございました。地域のルールは誰が決めているのでしょうか。

(都市計画課長)

地区計画につきましては、一応、二通りやり方がございまして、地元の皆様からの意見で地区計画をつくる場合と、行政側がこういう地区にしたいというところで作る場合の2パターンございます。いずれにしても、その地域にお住まいの皆様の意見を聞いて、皆様が納得する形での地域のルールというところで定めているところでございます。

例えば建物の用途を制限するとか、あとは敷地の面積を制限するとか、道路からどれだけ壁面後退しなさいといったルールもろもろを、その地域のそれぞれの地域のカラーにあったルールづくりというものができる制度でございます。

(委員)

分かりました。

(会長)

よろしいですか。とはいえ、その方々が勝手にどんなルールを決めてもいいというわけではなくて、この審議会を経て、最終的には区が決めるということですね。念のため申し添えます。ありがとうございました。

では、委員どうぞ。

(委員)

今回はマスタープランの中の住宅市街地の開発整備の方針ということなのですが、その辺、特にJRから東側の地区ですね。防災街区整備方針については、今、どんなような状態なのでしょうか。

(都市計画課長)

防災街区整備方針におきましては、前回のこちらの審議会で諮問いたしまして、答申をいただいた結果を踏まえて、東京都に回答しているところでございます。それにつきましては6月17日でございますけれども、その前に東京都の都市計画審議会、こちらの上承を得た上で6月17日に変更の決定告示をしているといった状況でございます。

(委員)

ありがとうございます。

(会長)

ありがとうございました。

そのほかございますでしょうか。よろしいですか。

(なし)

(会長)

それではよろしければ、これから条例第5条第3項に基づきまして、採決を行います。
第298号議案「東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について」（東京都決定）の案件でございます。
本議案について原案のとおり了承する方は挙手のほうをお願いします。

(全会一致)

(会長)

ありがとうございます。全員挙手をいただいたというふうに思いますので、本案は案のとおり了承ということで、区長に答申をいたします。

6. 閉 会

(会長)

本日予定しておりました議事は以上でございますけれども、何か事務局からほかにご
ざいますでしょうか。

(都市計画課長)

次回の開催予定が、もう予定されてございますので、その辺りをご報告のほうをさせて
いただきたいと思います。

改めて、開催通知を送付させていただきたいと思っておりますけれども、現時点で次回の都
市計画審議会でございますけれども、10月17日、月曜日の9時半から、こちらの第
二委員会室のほうで開催したいというふうに考えているところでございます。

次回の都市計画審議会でございますけれども、桐ヶ丘地区の地区計画の変更、それか
ら、その地区計画の変更に伴う用途地域の変更についてのご審議をお願いしたいという
ふうに考えてございます。

あわせまして、当日でございますけれども、慌ただしいのですけれども、現地の視察の
ほうも考えてございますので、本日は10時からでしたけれども、少し早めまして、9時
半からという形でさせていただきたいというふうに考えてございます。

これが10月でございますけれども、さらにその先また12月にも、今度は用途地域等
の一括変更についても、また12月の末頃になると思っておりますけれども、都市計画審議会
のほうを開催させていただきたいと存じますので、どうぞよろしくお願いいたします。

(会長)

ありがとうございました。
今の件、何かご質問等ございますか。

(委員)

分かりました。10月17日は一旦ここで審議会を開催した後に、現地視察に入ると
いうことですね。

それから12月末ということでしたけど、用途地域の一括変更ということですけど、
一括ということになるとどういうふうな形になるのか、この辺についてもう少し教えて
いただけますか。

(都市計画課長)

こちら用途地域等の一括変更でございますけれども、東京都決定の用途地域にあわせまして、区決定の防火準防火、それから高度地区、それから日影規制についても、今回これにあわせて変更する予定でございます。その案についてのご審議を本審議会のほうにお諮りしたいというふうに考えているところでございます。

(委員)

そうしますと、できれば少しでも早めに資料をいただくとありがたいなというふうに思っています。どうぞよろしくお願いいたします。

以上です。

(会長)

ありがとうございます。よろしく申し上げます。
どうぞ。

(委員)

12月の用途地域の変更についてなんですけど、用途地域は我々に対して、工場に対して非常に不利な部分もたくさんあるものですから、この12月のところでいきなり出てきて、ここで決定しなさいよということじゃないですよ。

(都市計画課長)

用途地域、要は都市計画変更する場合には、原案というものがあって、それに対して皆さんにお示しして、今回この2段階目の案に関するご意見ですので、そちらについては、一応皆様には周知する形を取って、そして、こちら今回の変更でございますけれども、例えばその工業関係の方とかが不利になるような形ではなくて、例えば、道路の形状とかが変わってしまって、これまでその道路を用途地域の境にしていたものを、道路の形状が変わってしまったので、用途地域の範囲を見直しましょうといった、そういう軽微な変更になってございます。そして、それを見直すに当たっても、既存の用途の方に不利益にならないような形で変更になってございます。

(会長)

よろしいでしょうか。

(まちづくり部長)

委員がおっしゃられた用途地域の変更でございますけれども、用途地域の権限は東京都が持っているのですが、これまでは東京都が一括して変更するような形で見直しを行ってきていたのですが、現在は、先ほどちょっと議論になりましたけれども、地域のルール、「地区計画」というのですけれども、それによって用途地域を見直していきましようというようなシステムに変更になりましたので、用途地域を大きく変更するときは、地区計画の中で地域の皆様と話し合いをしながら、意見を伺いながら変更をかけていくというのが一般的な形になります。

今回、ご審議をお願いしようとしているのは、その一括変更を東京都がやめたものですから、前回変更を行ってから10年以上経過しているような状況がございまして、例えば道路の状況ですとか、そういったところが現況と少しずれてきてしまっているようなところがございます。新たに道路が新設されたところで、その用途地域の境のところが変わってしまったような状況がございまして、そういった軽微な変更を一括して行

うというような、あくまで現況に合わせるような変更を後追いでかけさせていただくためのご審議を、今度の12月でお願いしようというふうに思っております。

委員がご心配なさられているような大きな、ある地域の用途を変更するというような場合においては、今後は地区計画という地域のルールを定める中で変更をかけていくような形になりますので、それは当然その際、その地域にお住まいの方ですとか利害関係にある方のご意見等を伺いながら変更はかけていくと、そういった流れで進めさせていただくということになるというふうにご理解いただければというふうに思います。

(委員)

ありがとうございます。

例えば、もう既に計画がかかっているところで、工場の建て直し等を計画しているところがあって、もう既にその道路が変わるので建て方も変えますということは工場のほうから聞いています。例えば、北21番の中にある日本化薬という工場があるのですが、そここのところはもう既に都市計画が分かっているので、それに合わせて変えますという話は伺っております。

あと、用途地域の見直し等で工業用水が使えなくなるというので、ある事業者は5年間、普通の水道を工業用水の料金で使えるように東京都と話が終わったようで、5年間は水道料金を下げてもらって使うという話を伺っております。

前もって話していただければ私どものほうは、多分工場等の建て替え等も、例えば機械の設備の変更とかですね、そういうのがやった後に言われても困るよなということがないように、一つお願いができればというふうに思っています。

また、地域のルールも地元の住民の皆様とですね、工場と話し合うと多分工場のほうが弱くなって負けると思うのですよ、多数決だと絶対住民の方が多いので。そういったところを配慮していただきながら、ルールを決めていただければと思っております。

以上でございます。

(会長)

ありがとうございました。非常に大事なことだと思っておりますので、我々も注意して議論したいと思っております。ありがとうございました。

ほかにございますか。よろしいですか。

(なし)

(会長)

それでは、以上をもちまして、本日の議事は全て終了いたしましたので、事務局にマイクをお返しします。ありがとうございました。

(まちづくり部長)

会長、ありがとうございました。

委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中、ご審議いただきましてありがとうございます。

次回は、先ほど申し上げさせていただきましたように10月の開催となります。どうぞよろしくお願いいたします。

本日はこれもちまして審議会を閉会とさせていただきます。皆様、ありがとうございました。