第114回東京都北区都市計画審議会 議 事 録

◇ 日 時 令和4年12月23日(金)
午前10時00分～午前10時46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

加 藤 和 宣 尾 花 秀 雄 齊 藤 正 美

小 畑 照 之 椎 谷 敦

◇ 欠席委員 2名

委 員 大 貫 新 一 小 川 孝

1. 開 会

(まちづくり部長)

皆様、おはようございます。

定刻となりましたので、これより第114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、本日はお忙しい中、ご出席を賜りまして、誠にありがとうございます。

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。これより議事に入りますまで、次第に沿って進行のほうを務めさせていただきます。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. 正副会長の選出

(まちづくり部長)

それでは、続きまして次第の5になります。

第301号議案の正副会長の選出についてです。

令和4年11月4日付で、第1号委員、学識経験者の皆様が任期満了を迎えましたことから、先日、新たな任期につきまして委嘱の手続をさせていただきました。任期満了に伴いまして、現在、会長、副会長ともに空席となっております。

つきましては、本日は初めに、空席となっております当審議会の会長、副会長の選出について、お願いをしたいと存じます。

会長、副会長は東京都北区都市計画審議会条例第4条に基づきまして、審議会の委員が互選によって定めることとなっております。

まずは、会長の選出を行った後、続いて副会長の選出を行いたいと思います。

それでは、会長の選出からでございますけれども、いかがお取り計らいいたしましょうか。

(委員)

豊富な経験と実績をお持ちで、これまで会長を務めていただいていた久保田委員に、

引き続き会長をお願いしてはいかがでしょうか。

(まちづくり部長)

ありがとうございます。ただいま委員から会長には久保田委員をとのご推薦をいただきましたけれども、委員の皆様、いかがでしょうか。

(異議なし)

(まちづくり部長)

それでは、当審議会の会長は、引き続き、久保田委員をお願いしたいと思います。次に、副会長についてお諮りをしたいと存じます。皆様、いかがでしょうか。

(委員)

豊富な経験と実績をお持ちの村上委員に、引き続き副会長就任をお願いしてはいかがでしょうか。

(まちづくり部長)

ただいま委員から副会長には村上委員をとのご推薦をいただきましたが、皆様、いかがでしょうか。

(異議なし)

(まちづくり部長)

それでは、当審議会の副会長は、引き続き、村上委員をお願いをしたいと思います。では、久保田会長は会長席、そして村上副会長は副会長席へご移動をお願いいたします。会長、副会長、それぞれご決定いただきまして、ありがとうございます。それでは早速ですけれども、最初に会長よりご就任のご挨拶をいただきたいと思います。会長、お願いいたします。

(会長)

引き続き、会長という重責を担わせていただくことになりました、久保田尚と申します。改めまして、どうぞよろしくお願いいたします。

いつも申し上げておりますが、この北区というのは、多様な都市計画のテーマがいろいろなところで存在するところがございます、この審議会の役割も非常に多様かつ多数ございまして、委員の皆様には、いつも非常に熱心にご議論いただいております。今日も議題がたくさんございます。今年度以降、引き続きいろんなテーマが我々のところに来ると思いますけれども、引き続き、どうぞよろしくお願いいたします。

(まちづくり部長)

ありがとうございます。引き続きまして、副会長よりご就任の挨拶をいただきたいと思っております。お願いいたします。

(副会長)

ご推薦いただきまして、ありがとうございます。村上美奈子と申します。副会長を大分やらせていただいておりますが、私、大学の先生ではなくて、計画工房という肩書になっていまして、皆様、どういう人間なのだろうと思っておられるかもしれませ

ん。地区計画制度が都市計画上、初めてできた頃に、東京都で第1号の地区計画を手がけてから、ずっといろいろなところで地区計画や、それから都市計画事業に関わってきました。私の世代は大学の先生になれなかった、それから大手企業に勤められなかった世代でございまして、こういう独立独歩でやってきました。今後も経験を生かしながら、副会長の職を務めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

(まちづくり部長)

ありがとうございます。

それでは、ここから先の議事進行につきましては、会長にお願いしたいと存じます。会長、よろしくお願いいたします。

6. 議 事

(会長)

それでは、ここから議事を務めさせていただきます。

皆様におかれましては、本審議会の審議及び円滑な運営にご協力のほど、改めてよろしくお願い申し上げます。

本日は先ほど事務局から報告がありましたとおり、会議は有効に成立しております。

では、まず、本日の議事録作成ですけれども、議事録署名人を私のほかに加藤委員にお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

では、議事に入りますが、本審議会につきましては、原則として公開となっております。本日、傍聴希望の方はいらっしゃっていますでしょうか。

(傍聴者なし)

(会長)

では、議事を進めてまいります。

お手元の資料の審議会次第をご覧ください。

まず初めに、第302号議案を議題といたします。

では、担当課から議案の説明をお願いいたします。

(都市計画課長)

着座にて失礼いたします。

恐れ入りますが、資料2の第302号議案「東京都市計画地区計画の変更について（豊島八丁目地区地区計画）」（東京都決定）に関する資料をお願いいたします。

まず、今回の変更でございますけれども、平成30年4月に施行されました都市計画法と建築基準法の改正によりまして、13番目となります用途地域、田園住居地域が定められたことによる地区計画における引用条文の項すれ、これを整合させるものでございます。その他の変更はございません。

恐れ入りますが、右下にページ番号を振ってございますけれども、1ページをお願いしたいと存じます。こちらが都市計画審議会への諮問文の写しでございます。

2ページをお願いいたします。概要書になります。

3ページをお願いいたします。位置図になります。

4ページです。こちらは都知事からの意見の照会文の写しとなっております。

5ページをお願いいたします。計画書でございます。

6ページをお願いいたします。こちらは6ページの上から4項目目になりますけれど

も、建築物等の用途の制限の欄、こちらを今回変更するものでございます。

7ページをお願いいたします。こちらは変更する箇所の新旧対照表となっております。左側、旧のほうでございますけれども、「建築基準法別表第二（り）項及び（ぬ）項に掲げるもの。」を、今回、項ずれを起こしたことから、右側の「建築基準法別表第二（ぬ）項及び（る）項に掲げるもの。」に変更するものでございます。

8ページをお願いいたします。こちらが総括図になります。

9ページをお願いします。計画図でございます。

10ページをお願いします。案の理由書になります。繰り返しになりますけれども、今回の変更は、こちらの2の理由に記載のように、建築基準法の改正に伴い地区計画において引用する条文の項番号等の変更が生じたことから、表記上の整合を図るために地区計画を変更するものでございます。

こちらは案の公告、縦覧を行いましたけれども、意見書の提出についてはございませんでした。

資料2、第302号議案「東京都市計画地区計画の変更について（豊島八丁目地区地区計画）」に関する説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしくをお願いいたします。

（会長）

ありがとうございました。

内容については、何ら変更がなく、項ずれだけということで、その対応ということでございますけど、何かご意見、ご質問はございますか。

（ なし ）

（会長）

それでは採決に移ります。

第302号議案「東京都市計画地区計画の変更について（豊島八丁目地区地区計画）」東京都決定の案件でございます。

本議案につきまして、原案を了承する旨、区長へ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した。全ての方に挙手をいただきましたので、本案につきましては、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。

では、次の案件に移ります。第303号議案から第307号議案及び報告事項につきましては、用途地域等の一括変更に関する議案と報告事項となっております。したがって、一括して担当課から説明をいただきまして、その後、一括して質疑を行いたいと思います。

では、担当課から一括での説明をお願いいたします。

（都市計画課長）

続きまして、資料3の第303号議案「東京都市計画区域区分の変更について（用途地域等一括変更関連）」（東京都決定）に関する資料から資料7の第307号議案「東京都市計画特別用途地区の変更について（用途地域等一括変更関連）」（北区決定）に関する資料までと、資料8の報告事項「用途地域等の一括変更に伴うその他の変更につ

いて（東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例）」に関する資料は、関連いたしますので、資料9の「用途地域等一括変更への取り組み状況について」のほうで説明させていただきたいと存じます。

恐れ入りますが、資料9をお願いいたします。

1ページをお願いいたします。右下のほうにページ番号を振ってごさいます。

1番、要旨でございませう。用途地域等の一括変更につきましては、東京都からの依頼に基づきまして作業を行ってまいりました。都知事協議や、都市計画等変更案の公告、縦覧等の都市計画変更手続を行ってごさいませう。

2番、現況（経過等）でございませう。これまでの経過等については、お示しのとおりでございませう。都市計画変更案の公告、縦覧を12月1日から15日まで2週間実施してごさいませう。

3番、用途地域等一括変更案の内容でございませう。今回の用途地域等一括変更でございませうけれども、用途地域境の基準としていた道路などの地形地物が変化した、目標としていた地形地物が不明確だった、それから、土地利用が転換された、これらの理由によりまして用途地域等の指定状況と現況の不整合が見られることから実施するものでございませう。

あわせまして、日影規制についても変更するものでございませう。

なお、昨年行いました第111回東京都北区都市計画審議会、こちらでお示しした変更原案からの変更はございませう。

3ページまでお進み願ひませう。こちらが変更箇所の一覧となつてございませう。こちらの青で着色している箇所が、今回変更する部分をお示ししてございませう。

枝番、日影の変更を含めまして、18か所において変更するものでございませう。

それぞれの箇所ごとの変更内容につきましては、4ページ以降でお示しをさせていただいてございませう。

おめぐりいただいて、4ページをお願いいたします。

こちらは浮間四丁目26番について、こちらの資料の右下のところの変更理由、こちらを閲覧いただきたいと存じます。字が小さくて大変恐縮でございませう。こちらの箇所を変更する理由としましては、用途地域の境界の基準となる敷地内通路が不明確なことから、敷地境界線を新たな用途地域の境として変更するものでございませう。

また、5ページ以降も同様に右下のところの理由の欄にそれぞれの変更箇所、なぜここを変更するのかの理由のほうをお示しさせていただいてございませう。

少し飛びまして13ページまでお進み願ひたいと存じます。申し訳ございませう。右端の中ほどより若干下にある凡例のところでございませうが、修正漏れがございませう。こちらについては、ほかのページと同様でございませう。変更箇所、それから概略範囲と変更箇所という形になります。

また、少し飛びまして、18ページ、19ページでございませうけれども、こちらは日影規制の変更をお示ししてございませう。申し訳ございませう。こちらでもタイトルの下のところ、「変更（素案）」という表記になってございませうけれども、こちらの「（素案）」は間違いで、「（素案）」を削る形で修正をお願いできればと存じます。重ねておわび申し上げます。

そして日影規制についてですけれども、こちらも用途地域等と同様に、右下の変更理由、こちらにお示しのように、日影規制について当該地と近隣の都市計画や規制と整合を図るために変更し、こちらにお示しした当該箇所におきましては、変更となるのは日影規制のみとなつてございませう。

恐れ入りますが、2ページまでお戻り願ひたいと存じます。

4番、今後の予定でございませう。来年2月8日に予定されてございませうけれども、第2

40回東京都都市計画審議会はこちらの案件が諮られまして、こちらはまだ予定でございますが、4月末になりますけれども、都市計画等の変更を決定したいと考えてございます。

恐れ入りますが、続きまして資料3をお願いしたいと存じます。資料の3、第303号議案「東京都市計画区域区分の変更について（用途地域等一括変更関連）」（東京都決定）に関する資料をお願いいたします。

今回、北区における区域区分の変更はございませんけれども、このたび、東京都が一括して変更することから、都知事からの意見照会に回答するために諮問するものでございます。

1ページをお願いいたします。都市計画審議会への諮問文の写しでございます。

2ページをお願いいたします。概要書になります。

3ページをお願いいたします。都知事からの意見照会文の写しでございます。

4ページをお願いいたします。計画書になってございます。

飛びまして、6ページ、7ページ、こちらが総括図でございます。

そして、8ページから24ページまでが計画図となっております。

恐れ入りますが、25ページをお願いしたいと存じます。こちらが都市計画の案の理由書でございます。

また、最後の26ページをお願いいたします。都市計画の案に対する意見書の提出状況でございますけれども、北区に関連します意見書の提出はなかったということを東京都のほうに確認をしております。

続きまして、資料4、第304号議案「東京都市計画用途地域の変更について（用途地域等一括変更関連）」（東京都決定）に関する資料をお願いしたいと存じます。

初めに1ページでございます。こちらと同様に都市計画審議会への諮問文の写しとなります。

2ページをお願いいたします。概要書でございます。

3ページでございます。都知事からの意見照会文の写しになってございます。

そして4ページからが計画書となっております。

少し飛びまして、8ページ、9ページが総括図になります。

また、10ページから31ページが北区に関連するところの計画図になってございます。

32ページまでお進み願いたいと存じます。

都市計画の案の理由書でございます。こちらは2番の理由の中ほどに記載がございますけれども、前回の一斉見直しから18年が経過している中で、道路の整備による地形地物の変更、変化などが多く発生したことにより、用途地域等の指定状況と現況との不整合が見られることから、用途地域等の変更を一括して実施するものでございます。

33ページをお願いいたします。都市計画の案に対する意見書の提出状況でございますけれども、こちら先ほどの第303号議案と同様に、北区に関連いたします意見書の提出がなかったということを東京都のほうに確認をしております。

なお、参考までに、34ページ、35ページのほうに、素案時のときに提出されました意見書とその見解を参考までに添付をさせていただいております。

続きまして、資料5、第305号議案「東京都市計画高度地区の変更について（用途地域等一括変更関連）」（北区決定）に関する資料をお願いしたいと存じます。

こちらと同様に、都市計画審議会への諮問文の写しが1ページでございます。

2ページが概要書でございます。

そして、3ページからが計画書になってございます。

6ページが総括図でございます。

また、7ページから22ページが計画図になってございます。

飛びまして、23ページまでお進み願いたいと存じます。

都市計画の案の理由書でございます。こちら2番の理由の後段でございますけれども、こちらに記載のとおり、東京都市計画用途地域の変更に伴いまして、面積約1.5ヘクタールの区域について高度地区を変更するものでございます。

24ページをお願いいたします。

都市計画の案に対する意見書の要旨と見解でございます。こちらにつきましても、意見書の提出はございませんでした。

また、こちら先ほどと同様、25ページ、26ページに素案時の意見書の要旨と見解を参考までに添付させていただいております。

飛びまして、27ページでございます。こちらは東京都との協議結果でございます。都としては、意見はないといった協議結果でございます。

続きまして、資料6をお願いいたします。第306号議案「東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（用途地域等一括変更関連）」（北区決定）に関する資料をお願いいたします。

こちらの資料につきましても、高度地区と同様に、1ページに都市計画審議会への諮問文の写しでございます。

2ページが概要書でございます。

そして、3ページが計画書になります。

4ページが、総括図でございます。

そして、5ページから20ページまでが計画図になってございます。

恐れ入りますが、少し飛びまして、21ページをお願いしたいと存じます。

都市計画の案の理由書でございます。こちらにつきましても、先ほどの高度地区と同様に、2番の理由の後段のところでございますけれども、東京都市計画用途地域の変更に伴いまして、面積約0.5ヘクタール、こちらの区域につきまして防火地域及び準防火地域を変更するものでございます。

22ページへお進みください。こちら先ほどの第305号議案と同様に、意見書の提出につきましてもございませんでした。

また、23ページ、24ページには、第305号議案と同様に、素案時の意見書の要旨と見解を参考までに添付させていただいております。

25ページをお願いいたします。こちら先ほどと同様、東京都として意見はないとの協議結果でございます。

恐れ入りますが、続きまして、資料7、第307号議案「東京都市計画特別用途地区の変更について（用途地域等一括変更関連）」（北区決定）に関する資料をお願いしたいと存じます。

1ページをお願いいたします。都市計画審議会への諮問文の写しでございます。

2ページ目が概要書でございます。

そして、3ページ目が計画書になります。

4ページ目が総括図でございます。

そして、5ページから17ページが計画図となっております。

少し飛びまして、18ページまでお進み願いたいと存じます。

都市計画の案の理由書でございます。こちらの理由でございますけれども、東京都市計画用途地域の変更に伴いまして、面積を再計算しました。そうしたところ、齟齬があったことから、今回、特別用途地区の面積を変更するものでございます。今回の変更は、面積の変更のみとなっております。

19ページをお願いいたします。こちら先ほどの第305号議案、第306号議案と同様に、意見書の提出はございませんでした。

また、20ページでございますけれども、こちらは東京都との協議結果になってござい

ます。都として意見はないとのことでございます。

そして、最後になります。資料8をお願いいたします。報告事項「用途地域等の一括変更に伴うその他の変更について（東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例）」に関する資料をお願いいたします。

1枚おめくりいただいて、1ページをお願いいたします。1番、要旨です。用途地域等一括変更に伴いまして、今回、当該地と近隣の都市計画や規制と整合を図るために一部変更するものでございます。

こちらは資料の2ページから10ページが新旧対照図、そして11ページから19ページになりますけれども、こちらが規制図という形になってございます。

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、よろしく願いいたします。

（会長）

それでは、採決につきましては、後ほどそれぞれ議案ごとにさせていただきますけれども、質疑につきましては第303号議案から第307号議案まで一括して扱いたいと思います。

では、どの点でも結構でございますので、何かご質問、ご意見がございましたら、拳手のうえ、ご発言をお願いいたします。いかがでしょうか。

（委員）

確認だけさせていただきたいと思いますが、今回、かなり資料がたくさんあったものですから、目を通すのもどういふふうにしたらいかなと考えましたけれども、全体としては現況に合わせて若干の変更点がありますよというふうなことで、全体としての規模は非常に小さなものを修正というふうなことで考えていいのかなという点が一つです。それから、意見も何通かお寄せいただきましたけれども、皆様にとっては都市計画の変更といったことについては、文言も難しいことで、なかなか意見を出していただくのも大変だったと思うのですけれども、やはり区民の皆様にとっては、こうしたことは後から大きな課題になってくる場合もあると思うのですけれども、なかなかそのときは理解していただくのが難しいということなんかもあるのかなというふうに思います。今回も幾つかご意見はいただいておりますけれども、こういうことを踏まえていただいているのかなというふうなことについては、確認させていただきたいと思っています。よろしく願いします。

（都市計画課長）

まず、1点目の変更の規模感でございますけれども、平成16年と違いまして、今回については現況の地形地物に合わせる形での、軽微といったら少し語弊があるかもしれませんが、その位置のずれ等を現況に合わせる修正でございますので、大きな変更ではないというような認識を持ってございます。

それから、あと、2点目の一般の方になかなか難しいといったようなことでございますけれども、こちらは実際に個別にご質問等がございましたら、説明のほうはさせていただきます。例えば定期的な説明会等というのは、なかなか難しいものですので、例えば実際に自分が建物を計画されるとき等、分からない点があったら、その場合には個別にご質問いただければ、こういう形になっていきますということの説明のほうは丁寧にしてまいりたいというふうに考えてございます。

(会長)

ありがとうございました。
ほか、ございますか。

(なし)

(会長)

それでは、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、議案ごとに採決を行います。

まず、第303号議案「東京都市計画区域区分の変更について（用途地域等一括変更関連）」東京都決定の案件でございます。

本議案につきまして、原案を了承する旨、区長へ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した。全員賛成ということで、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304号議案「東京都市計画用途地域の変更について（用途地域等一括変更関連）」東京都決定の案件でございます。

本議案について、原案を了承する旨、区長へ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。全員賛成でございますので、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。

次に、第305号議案「東京都市計画高度地区の変更について（用途地域等一括変更関連）」北区決定の案件でございます。

本議案について、原案を了承する旨、区長へ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。全員賛成ですので、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。

次に、第306号議案「東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（用途地域等一括変更関連）」北区決定の案件でございます。

本議案について、原案を了承する旨、区長へ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。全員賛成ですので、案のとおり了承として区長に答申いたします。

最後に、第307号議案「東京都市計画特別用途地区の変更について（用途地域等一括変更関連）」北区決定の案件でございます。

本議案について、原案を了承する旨、区長へ答申すること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。全員賛成でございますので、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。

7. 閉 会

(会長)

以上で、本日予定おりました議事は、全て終了いたしました。ほかに何かご発言等がございますか。

(なし)

(会長)

よろしいですか。

それでは、皆様のご協力によりまして、本日の議事は全て終了いたしました。ありがとうございました。

では、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す。委員の皆様におかれましては、本日は年末の大変お忙しい中、ご審議を賜りまして、ありがとうございました。

この1年間も昨年に続きましてコロナ禍という状況の中ではございましたが、当審議会、対面での開催とさせていただきながら、本年度予定しておりました議案につきましては、全て無事審議を終了させていただくことができました。誠にありがとうございました。

次回は新年度ということになりますが、引き続き、委員の皆様方におかれましては、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。