

# 第113回東京都北区都市計画審議会 議事録

◇ 日 時 令和4年10月17日(月)  
午前9時30分～午前11時52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)

皆様、おはようございます。皆様おそろいになりましたようですので、ただいまから、第113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。委員の皆様方におかれましては、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。

私、まちづくり部長でございます。議事に入りますまで進行のほうを務めさせていただきます。どうぞよろしく願いいたします。

## 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)

皆様、おはようございます。今日もどうぞよろしく願いいたします。

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

先ほど事務局からご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。

まず、本日の議事録作成をお願いしたいと思います。本日の議事録署名人は、私、それから、丸山委員をお願いしたいと思いますのですがよろしいでしょうか。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、今日の審議会のことなのですが、審議会の議題であります桐ヶ丘、こちらの視察をまず、行っていただきまして、その後、審査、審議をしたいと思っております。

では、まず、視察につきまして、担当課のほうからご説明いただけますでしょうか。

(まちづくり部参事)

改めまして、おはようございます。まちづくり推進課長です。どうぞよろしくお願いいたします。

視察に先立ちまして、より視察の内容にご理解をいただくため、先ほど事務局から説明がございましたが、クリップ止めで配付させていただいています補足資料を使ってご

説明をさせていただければと思います。右上に都市計画審議会補足資料と記載のある A4 縦のものでございます。よろしいでしょうか。

それでは、まず、1 番の要旨でございます。

北区では、東京都による都営桐ヶ丘団地の建て替え事業に合わせまして、地区内外のまちづくりを推進するため、今から10年ほど前になりますが、平成24年12月に地区計画を都市計画決定するなどをして、住環境の整備を誘導してきたものでございます。今回は、その変更について皆様にご議論をいただきます。

さて、その東京都ですが、昨年3月に都営桐ヶ丘団地第5期、第6期の建て替え計画をまとめ、今後の住宅団地の整備とともに、地区内に新たに創設されました用地、この後、創出用地というふうには呼ばせていただきますが、その創出用地の利活用やそれに合わせた地区内施設の整備の考え方をまとめてございます。今般、創出用地の利活用により、北区が計画する（仮称）桐ヶ丘区民センターの整備をはじめ、東京都が計画いたします商業、医療、福祉などの生活利便機能の集積を図ることによりまして、北区都市計画マスタープラン2020に位置づけられました地区連携拠点にふさわしい桐ヶ丘地区での土地利用を誘導し、一層魅力あるまちづくりを推進するため、地区計画の変更をご提案したものでございます。

2 番目としまして、下半分に記載がございます。

まずは、東京都がまとめた都営桐ヶ丘団地第5期、第6期計画の主な内容を地区計画への変更に関係するものだけ抜粋してご紹介をさせていただきます。創出用地 A としまして、地区計画上の呼称は、複合地区 B 地区となります。恐れ入ります、1 枚、おめくりいただくと、本日の「視察の見学ルート」という、こういった図面が A4 カラー、横でついているかと思うのですが、ご覧いただけますでしょうか。大丈夫でしょうか。そのうちの左下のところに、創出用地 A 地区として、赤い枠で囲われた紫の街区二つがあるかと思えます。こちらが、創出用地の A です。地区計画上の呼び方が複合地区 B 地区となっております。先ほどの資料にお戻りいただきますと、ここでの土地利用の概要として、民間活力の導入も視野に入れながら区民センターや商業、医療、福祉などの生活利便機能を集積することで周辺地域を含め、多様な人々の交流やにぎわいのある誰もが暮らしやすい生活の中心地の形成を図るというふうにとまとめられてございます。

2 点目になります。

今度、創出用地の B になります。

先ほどご覧いただいた地図をもう一回ご覧いただけますでしょうか。

左側の図の今度は、右上のほうになります。創出用地 B 地区となっていて、やはり、紫色に「く」の字を逆にした形で色が塗られた部分があるかと思えます。こちらの部分になります。

先ほどの資料にお戻りいただきますと、概要としまして、区と連携を図りつつ、福祉施設などの公共公益施設の導入によって、誰もが地域で安心して暮らせる環境の形成を図るとしてございます。

その他、地区内の都市計画公園や地区計画において定める広場、主要生活道路に加えて、今回、改めて区画道路などの公共公益施設との整備を図ることについても位置づけをさせていただいてございます。具体的に、どのような土地利用になるかというのを他の地区で先行して実施しているものをお示ししてご紹介をさせていただきたいと思えます。お配りしているもので、A4 カラー横の「参考、創出用地 A で東京都により計画される事業実施例」というのがございます。ご覧いただけますでしょうか。実は、今回、桐ヶ丘で行われますのは、都内では、多摩地区を含めると3番目の例、23区で言うと初めての例となります。1 番目と2 番目の例をご紹介させていただきます。

一つ目の例が、八王子市の長房地区、長房団地で行われた事例でして、写真のとおり、

既に昨年の4月完成してございまして商業施設を中心にホームセンター、ドラッグストア、100円ショップや地域に不足した福祉施設や医療施設、また、地域の方々が集うような交流広場などが民間の事業者によって整備がされてございます。

その裏面ご覧いただけますでしょうか。

二つ目の例で、今年度工事着手の予定である東大和市の東京街道団地になります。

団地自体の規模も事業をする土地の規模も桐ヶ丘よりは小さいようになってございまして、真ん中の完成予想図、もしくは、下の施設外観図からご覧いただくように、人が大変集まって、やはりにぎわいの施設、まちを目指した取組みのように、パースのようではご覧いただけるかと思えます。こちらの計画内容ですが、やはり、民間事業者から提案された内容となってございまして、スーパーマーケットや診療所、訪問介護施設やフィットネススタジオ、もしくは、地域の方が不特定多数の方で交流できるキッチンを配置した交流施設などが整備されるというふうにお聞きしてございます。

それでは、一番初めの資料、またお戻りいただけますでしょうか。

このような事業を先ほどご紹介いたしました桐ヶ丘地区で言いますと、創出用地Aで実践するために変更する都市計画の2議案を今回、提案させていただいてございます。

1点目が地区計画でございまして、変更理由で三つほど丸をつけさせていただいてございます。冒頭ご説明いたしましたことを踏まえまして、地区計画の目標や土地利用の方針等の見直しを行います。

(会長)

すみません、先ほどの資料の裏ですよ。

(まちづくり部参事)

そうです。もう一度、一番初めに使った資料の裏面を、今、使用させていただいてます。

よろしいでしょうか。

3番の変更等する都市計画2議案というところでございます。

もう一回、初めからご説明させていただきます。

変更する二つの都市計画の一つ目は、地区計画でございまして、冒頭ご説明した1、2を踏まえまして、地区計画の目標や土地利用の方針の見直し、もしくは、新たに位置づける地区施設への道路になりますが、地区施設整備計画の見直し、また、この後ご説明いたしますが、これらの商業施設等を誘致するために用途地域を変更する必要があります。用途地域を変更すると、いろんな建築物が造れるようになります。かえって住環境が悪くなる傾向に働いてはいけないということで、建築物等の用途の制限をしようというふうに考えてございます。なお、具体的な変更箇所につきましては、視察から帰ってきた後、新旧対照表を使ってご説明をさせていただきたいと思っております。

二つ目の都市計画変更でございまして、用途地域でございまして。

こちらは、東京都決定の案件となってございまして、東京都知事から北区長に照会が来ていて、それに対して適切な変更かどうかをご審議いただく内容となっております。

真ん中のところに書いてございまして、現行の用途地域は、第一種中高層住居専用地域、もしくは、第二種中高層住居専用地域、いずれの用途地域とも住居専用地域となっております。これを变更后として、第二種住居地域というふうに三段階、厳しさで言うと緩い方向に変更させていただこうと思っております。こうしますことによって、冒頭ご説明しました従前の用途地域ではできないような商業系の店舗等が1万平米以下の範囲で建築が可能になると、このこ

とをもって商業施設や医療施設や福祉施設の集積を図ろうとするものでございます。

4番としまして、今後の予定になります。

今日、仮にご答申をいただけたとしますと、都市計画決定の告示が本年12月で、これを受けまして令和4年度末以降、ですから3月以降となりますが、先ほどご紹介したような他市での例を桐ヶ丘で実践すべく東京都が事業の実施方針を公表する予定というふうに聞いているところでございます。

視察前の私からのご説明は以上となります。

(会長)

ありがとうございました。いろいろご質問、ご意見あろうかと思いますが、それは、視察後の審議の中でお願いしたいと思っております。あるいは、視察中に事務局にいろいろお尋ねいただいても結構かと思っております。よろしく申し上げます。

では、視察のスケジュールについてご説明いただけますでしょうか。

(都市計画課長)

本日ですけれども、マイクロバスとワンボックスの2台に分かれて皆様にはご乗車いただきたいと存じます。ワンボックスのほうなのですけれども、3号委員の大貴様、加藤様、尾花様、齊藤様、それから、4号委員の椎谷様、こちらの方は、ワンボックスの車のほうに、私についてきていただければと存じます。それ以外の皆様におかれましては、マイクロバスのほうにご乗車いただきたいと存じます。そして、これから桐ヶ丘地区へ向かいますけれども、大体、片道車の中で20分ぐらい、往復40分程度、それから、現地での視察を30分程度見込んでございます。合計約1時間10分程度の行程でございます。そして、その後、区役所に戻りまして、また、こちらの第二委員会室におきまして審議会を開催したいというふうに思っております。

それでは、これから、出発いたしますけれども委員の皆様におかれましては、お手洗い等を済ませいただき、第一庁舎、この庁舎の1階の正面玄関にお集まりいただきたいと存じます。出発時間につきましては、5分後の55分ということでお願いしたいと存じます。どうぞよろしくお願いいたします。

(会長)

それでは、審議会としては、暫時休憩とさせていただきます、視察に向かいたいと思っております。よろしく申し上げます。

( 暫時休憩 )

( 視察 )

(会長)

大変お疲れさまでございました。皆様、視察を終えられて、これから、審議会を再開したいと思っております。

まず、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、傍聴ご希望の方いらっしゃっていますでしょうか。

( 視察者なし )

(久保田会長)

それでは、本日の議題に入りますが、その前に、視察いただいたので今、11時でございます。本日の審議会は、できるだけ通常どおり12時には終了したいと思いますけれども、万一、12時を超えた場合、すみません、私の個人的な事情で、12時には失礼しなくてはいけないものですから、万一そうなった場合には、村上副会長にバトンタッチさせていただきたいと思います。あらかじめご理解、ご協力のほどよろしくお願い致します。

では、お手元の資料をご覧ください。

では、議案の説明のほうよろしく申し上げます。

(まちづくり部参事)

それでは、お手元の資料1、2を使いまして、今回の二つの議案をご説明させていただきます。

初めに、資料の1、第299号議案「東京都市計画地区計画の変更について（桐ヶ丘一・二丁目地区地区計画）」（北区決定）に関する資料でございます。よろしいでしょうか。

1枚おめくりいただきまして、1ページ目でございます。

区長から都市計画審議会への諮問文でございます。

2番をご覧くださいますと、答申の期限、本日となっております。3番、本件は北区決定の案件でございます。

次の2ページ、ご覧ください。

概要書となっております。

6番まで項番ございますが、この後、順番にご説明をさせていただきます。

6番の今後の予定だけ先にご紹介をさせていただきます。

本日、ご答申をいただけますれば、12月19日都市計画の決定告示を予定させていただきます。

次に、3ページ目をご覧ください。

ちょっと横になってしまっていますので、回していただきまして、右下、凡例がございますが、今回の地区計画の変更の区域でございます。一点鎖線でお示しをさせていただきます。

次に、4ページ目をご覧ください。

ここから以降が、変更する地区計画案文となっております。この案文は、全て変更後の文章となっております。これだけだと、どこをどう変えたのか判然といたしませんので、冒頭お使いいただいた補足資料の中に「新旧対照表」をおつけしてございます。ざっくり半分に折ってお配りしてしまっていて恐縮なのですが、開いていただくと縦版になっていまして、左側に旧、右側に新として右上のほうに凡例が書いてございます。

新旧対照表も使いながらご説明をさせていただきます。それでは、資料1のまず、4ページの地区計画の目標というところでございます。新旧対照表で言いますと、1ページ目の上のところになりますが、青文字のところ、地区計画の目標のよりどころとしていました北区都市計画マスタープランがこの間、改定になってございます。そのため、北区都市計画マスタープラン2010となっていたものを2020とさせていただいた上で、この2020の都市計画マスタープランの中で、桐ヶ丘地区を大規模住宅団地の更新による良好な住宅ストックの活用、再生を促進するとともに、生活利便施設や公共サービスの集積を図ることで、地区連携拠点の形成を図ることとすると位置づけてございますので、そのことを目標のほうに書き加えさせていただいたのが地区計画の目標の

変更点でございます。

次に、資料1の4ページ目の下半分、土地利用の方針のところでございます。

新旧対照表で言うと、1ページ目の下半分のところでございますが、土地利用の方針のうちの複合地区について変更を加えてございます。今までの複合地区は二種類ございましたが、今回、C地区を加えて三種類とさせていただきます。ですから、冒頭、複合地区の各地区においてはというふうに枕言葉を付け加えさせていただいた上で、赤い文字の部分を全く新規に加えさせていただきました。

まず、複合地区B地区についてはというのが、今回の視察で一番初めに見ていただいた創出用地Aのところでございます。繰り返しになって恐縮ですが、大切なところですのでそのまま読ませていただきます。建て替え事業により創出された大規模な用地を活用し、区民センターなどの公共サービスや商業、医療、福祉などの生活利便機能の集積を促進することで、隣接するUR赤羽台団地の居住者や周辺地域の居住者も含め、地区周辺の「生活拠点」の形成を図る。あわせて、高齢化の進展など人口構成の不均衡等により懸念される地域コミュニティを活性化し、賑わいを再興するため、区民センターや生活利便施設等の整備にあわせ、みどりやオープンスペースの創出を図りつつ、地域住民や来街者の憩いや交流の場となる広場空間や歩行者空間の整備を促すことで、地域の活動拠点やにぎわいの空間の成形を図るというふうに、先ほどご覧いただいた創出用地の先行をして事業化する更地の部分と、後々事業化を予定している今はまだ商店街がある部分、あそこの部分の土地利用の方針を位置づけさせていただいています。

残りの3行、車の中でご覧いただいた工事中で団地を解体していた部分ですが、複合地区C地区、創出用地Bと呼んでございますが、こちらについては、福祉施設などの公共公益施設の導入により誰もが地域で安心して暮らせる環境の形成を図るというふうにこちらも新しく位置づけさせていただいてございます。

そのほか、新旧対照表で言いますと、1ページ目の最後、公園地区のところ、もともと公園地区の土地利用の方針をお示ししてございますが、この団地内では、桐ヶ丘中央公園しか公園がございませんので、具体的な公園名を加えさせていただいてございます。

資料1のほうで言いますと、次の5ページ目の真ん中ほどに地区施設の整備の方針というのが、1番から5番までついてございます。新旧対照表で言いますと、2ページ目になりますが、新旧対照表のほうをご覧いただけますでしょうか。

青文字が1番と3番に付け加えさせていただいてございます。これは、後ほどもご説明いたしますが、創出用地Aの西側、まだ、道路となっていないところを回っていただきましたが、あそこを区画道路として位置づけることと、その意味合いについて交通の円滑化は歩行者の方の安全性、快適性といったところに意味づけを置いて地区施設として整備するのだという考え方をお示ししている部分でございます。

次に、資料1の6ページ目、ご覧いただけますでしょうか。

具体的に整備する地区施設を列挙してございます。順にご説明をさせていただきます。

新旧対照表の2ページ目の下半分になりますが、まず、道路としましては、創出用地Aの西側を囲む区画道路1号を新たに位置づけさせていただいてございます。幅員6メートル、L字型に曲がりますが、延長で約300メートルとなります。備考のところにも新設とございます。

恐れ入ります。6ページのほうの資料をご覧いただきますと、実は、その2行上に主要生活道路1号でも新設となっているかと思えます。この意味合いはちょっと違いますので補足をさせていただきます。

平成24年に地区計画を初めて策定したときに、まだできていなかった地区施設については、全て新設と表現させていただいています。ですから、主要生活道路について言

うと、その当時の新設がまだ生きていたと、一方、今、ご説明しました上から3行目の区画道路1号につきましては、今回の地区計画の改定に合わせて、改めて新設と位置づけさせていただいたものでございます。いずれも、平成24年度に遡ると新しい道路という点では同じでございます。

次に、7ページをご覧ください。

新旧対照表で言いますと、地区整備計画の上から2行目、3行目でございますが、区画道路は、もともと地区内通路の2号、あるいは、3号に位置づけられてございました。これを区画道路に位置づけを変更したために、地区内通路2号については、その延長距離が短くなってございます。また、地区内通路3号につきましては、新しい地区計画変更案の中からは、削除をさせていただいて、2号の次は4号というふうになってございます。

次に、資料1の8ページになります。

新旧対照表で言いますと、2ページ目の最下段3行になりますが、歩道状空地12号、13号、14号の新設でございます。

この場所でございますが、新旧対照表のほうの4ページ目をご覧ください。

資料があちこち飛んで恐縮です。下半分の計画図2のほうの右側の資料をご覧くださいと、先ほどご説明している新設する区画道路を黄色、今、ご説明しています歩道状空地12号、13号、14号というのが、緑色でお示ししている部分でして、小さい字で恐縮ですが四角で囲って赤字で12、13、14の場所をお示ししてございます。

次に、資料の9ページのほうになります。

後ほどご説明いたしますが、用途地域を変更することによりまして、建てられる建物の用途が緩くなります。住環境を守るために複合地区B地区に建築物等の用途の制限をかけさせていただきます。具体的には、お示ししているとおり、1から4までマージャンやパチンコや場外車券売場、自動車教習所等、限定列挙をさせていただいてございます。

また、その下、壁面の位置の制限も加えさせていただいてございまして、新旧対照表で言いますと、恐れ入ります、5ページ目、最後のページになりますが、壁面の位置を下げるよう、下げる区域について規定をさせていただいてございます。もともとは、歩道状空地として開けるよう別の位置づけもさせていただいてございますので、両方で空間が担保できるような位置づけとさせていただいてございます。

すみません、一つ飛ばしてしましまして恐縮です。資料1の7ページになるのですが、地区内通路17号とございます。新旧対照表の4ページをご覧くださいませでしょうか。

左側が現在の計画でして、右上のほうに点線矢印で⑰とあるかと思えます。これを実際に進んでいる団地の建て替え事業に合わせて、居住者の方の利便性に配慮して右側のとおり、赤い線で表現してございますが、ちょうどその敷地を半円状に囲むような形で線形を変更しているところでございます。

次に、資料1の12ページをご覧くださいませでしょうか。

右上に凡例がございませが、改めての確認でございます。

今回、変更させていただいてございますのは、複合地区B地区と複合地区C地区、東京都の事業名で言う創出用地A、Bでございます。

13ページをご覧くださいませでしょうか。

この間ご説明させていただいてございます地区施設の位置づけで区画道路1号、もしくは、歩道状空地、もしくは、地区内通路の位置をお示しさせていただいてございます。

また、次の14ページでは、やはり、繰り返しになりますが、壁面制限を行った4号のところになりますが、通路の端から2.5メートルというふうに位置づけをさせていただいたというのが図面でご紹介をさせていただいてございます。



15ページをご覧くださいませでしょうか。

冒頭の補足資料でもご説明してきてございますが、都市計画案の理由をまとめて書いてございます。重複いたしますので、大事なところだけご説明させていただきます。真ん中ほどになります。都市計画マスタープラン2020の土地利用の基本方針では、桐ヶ丘地区については、大規模住宅団地の更新による良好な住宅ストックの再生を促進するとともに、生活利便施設や公共サービスの集積を図ることで地区連携拠点の形成を図る方針としましたということ。最後の4行になります。地区連携拠点にふさわしい土地利用を誘導するため、約47.3ヘクタールの区域について地区計画を変更するものであるとさせていただきます。

次のページ、16ページ以降になります。今回の都市計画の案を皆様にお示しするに当たって、地区内の地権者の方々、あるいは、区民の方々に対して都市計画法16条、あるいは、17条によって図書を縦覧し、それに対していただいた意見、その要旨と見解をまとめたものでございます。本日、席上でお配りしたものを中心にご説明をさせていただきます。こちらは、本年9月21日から10月5日までの2週間、今、皆様にご覧いただいている都市計画図書を縦覧に供したところ、いただいた2通の意見書をカテゴリーに分けて北区の見解をお示しさせていただいているところでございます。ご紹介させていただきます。

まず、賛成、反対に関する意見ということでは、なしというふうに判断させていただいてございまして、その他の意見として、いただいた2通をここでカウントしてございます。その上で、五つのカテゴリーですが、都市計画全般に関する意見と道路に関する意見、公園に関する意見、団地建替事業に関する意見、その他に関する意見として全部で五つに区分してご紹介をさせていただきます。

まず、1点目、1の(1)でございますが、再三ご紹介してございます大規模な生活利便施設をこちらに誘致することについてのご意見でございます。高齢者の方が大変地域に多いことから、それはそれとして、もっと身近なところに気軽に利用できるお店や利用施設が必要であると。この地区計画ではなくて、東京都の事業方針という理解で私もこの後、見解をお示ししてございますが、施設のきめ細かな配置を求めるよう整備方針を見直してほしいというご意見でございます。

(2)番につきましては、やはり同じような視点で、3行目、買物弱者と呼ばれる方がおられるので、そういった方々に対して誰一人取り残さないような形で計画を進めてほしいというご意見でございます。北区の見解でございますが、繰り返しになりますので、持続可能な生活圏の形成というところでは、そのままご紹介をさせていただきながら最後の行になります。生活拠点を形成する上で民間活用事業の実施を検討している東京都に対して、高齢者等の買物困難者への配慮については、別途事業の中で求めてまいりたいというのが北区の見解でございます。

次に、(3)でございます。

次のページにわたってございますが、多くの方が気軽に利用できるコミュニティ施設がさらに拡充されることを期待するというご意見でございます。こちらについては、私も創出用地Aの中で区民センターを整備する計画がございますので、今後、具体的な施設の内容が区内等で検討が進んでまいります。そちらの中で検討を行ってまいりますという考えをお示ししてございます。

次に、大きな2番、道路に関する意見でございます。

大きくは、道路整備に関わる十分な交通安全対策を求めるご意見であるというふうに理解してございまして、北区の見解でございますが、いただいたご意見は、実は、今回の地区計画変更の直接的な部分ではございません。ただ、当然のことながら、ご指摘の箇所につきまして、交通安全対策をしっかりとやっていくことというのは当たり前のこと

ですので、北区の考え、方針としては、最後の2行になりますが、警察などの関係機関と十分協議するとともに、適宜、地域の方々に情報提供しながら道路の整備についても東京都と進めてまいるといふ考えをお示ししてございます。

次に、大きな3番、公園に関する意見でございますが、2点ございまして、(5)としては、最後に視察いただいたときにご説明をしたと思っておりますが、主要生活道路1号というのを新設いたしますと、ちょうど公園を分断する形になって道路が整備されます。それに併せてのご意見で、道路新設による樹木の伐採はやめてほしい、できるだけ保存を求めますというようなことや、森のような公園を残すために計画の見直しを求めるといふ内容でございます。また、都営住宅の建て替えに当たっても、樹木を伐採しないでほしいというご意見も合わせていただいております。北区の見解でございますが、こちらについても、10年前に地区計画を定めたときに決定した内容でございますので、今回の計画変更部分に関わるものではございませんが、姿勢として道路整備の際には、既存樹木の一部がまずは、伐採を余儀なくされるという事実はお認めさせていただいた上で、区としましては、できる限り樹木の保存に努めながら新たに整備する公園において緑の創出に取り組んでまいるとともに、その質的環境についても今後、検討してまいりますというふうにとまめてございます。また、都営住宅の建て替えに伴う樹木の保全については、しっかり東京都にお伝えをしております。

大きな4番の団地建替事業に関する意見でございますが、個別の街区に関わる都営住宅の建て替えの計画内容の見直しについてのご意見でございましたので、東京都にお伝えさせていただきますと、まとめさせていただきます。

最後のご意見、大きな5番、その他に関する意見でございますが、大規模災害時の避難場所、荒川氾濫に伴う高台避難の避難者を受け入れる地域として、各主体の連携が進むよう北区として支援してほしいという趣旨というふうにご理解してございます。右側に北区の見解をお示ししてございますが、地域のご要望を伺いながら地域との連携が進むよう取組みを進めて風水害に強い安全安心のまちづくりに全力で取り組んでまいりますというふうにとまめてございます。やはり北区の姿勢をお示しさせていただいているところでございます。

以上が、都市計画法第17条等に基づく寄せられた意見書のご紹介と北区の見解となります。

最後になりますが、23ページになります。

この地区計画変更の内容について、東京都知事に照会をいたしたところ、東京都としては、特に意見はありませんという回答をいただいているところでございます。

続きまして、資料の2、第300号議案用途地域の変更についてご説明をさせていただきます。

内容については、先ほどの事情によるものでございますので、ポイントに絞ってご説明をさせていただきます。

1ページ目が、区長から審議会の皆様への諮問文で、答申期限が本日、東京都決定の案件であることが書いてございます。

2ページ目になります。

6番の今後の予定をご紹介させていただきます。

10月17日、本日、答申をいただければ、その答申をもって東京都に返事を差し上げて、東京都では、11月18日に本件が都市計画審議会にかかること聞いてございます。そちらでもご了解をいただくと、12月19日に都市計画の決定告示を予定しているところでございます。

3ページをご覧ください。

地区計画の区域は、47.3ヘクタールほどございますが、今回、用途地域を変更す

る区域につきましては、右下の凡例のとおり、創出用地 A の部分でございます。正確に申しますと、その前面に接します道路の真ん中から創出用地 A を含んだ区域というふうになってございます。

4ページ目でございます。

用途地域は、東京都の決定案件でございますので、都知事から区長への区の意見を聞きたいという照会文になってございます。具体的な変更内容でございますが、7ページ目、ご覧いただけますでしょうか。

今回変更する部分は、細かく分けると3か所に分かれます。左から2列目、変更前のところを見ていただくと、第一種中高層住居専用地域のうち、容積率が150%の部分と200%の部分にまず分かれることと、第二種中高層住居専用地域があることで、3区分に分かれますと、これを変更後、その次の列でございますが、全く同じように第二種住居地域として、容積率を200%に合わせていただいております。面積は、それぞれその次の列でございますが、変更の内容でございますが、全てについて用途の変更なのですが、一番上の行だけ容積率がもともと150%でございましたので、ここだけ用途及び容積率の変更というふうにお示しさせていただきます。その具体的な位置が、9ページになります。

右下に凡例がございますが、大きく番号として1、2、3というふうになっておりますのは、先ほどご紹介した順番となっております。容積率が150%となっていたところが200%となるとお話しいたしましたのは、図で言うと一番右側、細長く①となっている部分が道路区域なのですが、150%から200%に容積率を変更させていただく部分でございます。

最後になりますが、10ページになります。

今回の都市計画案の理由書でございます。

理由は、地区計画と重なりますので、最後の1行だけご紹介させていただきます。

当該面積約3.5ヘクタールの区域について用途地域を変更するというものでございます。

説明は以上でございます。

(会長)

ありがとうございました。両議案は、非常に関係が深いので、質疑も両案一括で行いたいと思います。採決は、最後にそれぞれ行います。

それでは、両議案につきまして、ご質問、ご意見のある方は挙手の上、ご発言をお願いいたします。

お願いします。

(委員)

確認とその後意見をもとめて述べさせていただきます。確認はまず、この補足資料のA3のやつが分かりやすいと思うのですが、これの4ページ目のところで歩道状空地の12、13、14号、これが2.5メートルのことを歩道状空地ということでしたが、それから、5ページ目に、壁面の位置の制限、これが2.5メートルの赤いところが壁面の制限になっていますが、これは、同じところが重なっているというふうに理解してよろしいのでしょうかというのがまず確認事項です。

(会長)

お願いします。

(まちづくり部参事)

おっしゃるとおり重なってございます。壁面の位置を後退させた上で、歩道状に何も置いてもらいたくないために歩道状空地とも位置づけさせていただいているものでございます。

(会長)

お願いします。

(委員)

分かりました。それから、もう一つは、ちょっと地区計画そのものと関係があまりないかもしれないのですが、今日配付された意見書で、まず、都市計画複合地区 B に関する意見の(1)のところで、高齢者が多い地域であるため、身近なところで利用できる店、医療施設が必要だというご意見をいただいているのですが、桐ヶ丘地区の団地、商店街はかなりさびれてはいますけれど、昔ながらの商店街で、あの桐ヶ丘の団地をつくったときは、計画したときは、まちをつくるという意識がすごくあったのだと思うのですね、商店街で。それを建て替えていくと大体が大きな施設の中に商業が入っていく。同じような業種が入っていてもやっぱりお店の在り方が変わってくる。しかも、それがまちとのつながりというのが必ずしも同じように認識されていないということがあるので、そこら辺のところをこの北区から東京都に意見を言うときに、ぜひ、そういったニュアンスも込めて意見を言っていたらいいというのがもう一点です。

(会長)

今のはご意見としてお伝えいただければと思います。ありがとうございました。  
ほか、いかがでしょうか。  
どうぞ。

(委員)

私もこの桐ヶ丘の建て替えに28年間、関わってくるということになりましたけれども、今、委員がおっしゃられたように、意見の中にも出てきましたけども、桐ヶ丘は大きな団地、5,000戸規模の大きな団地の全体像をやっぱりなかなか見えづらくなっているというご意見があったと思うのですが、改めて、私も昨日も何人かの方々とお話をさせていただいたのですが、やっぱり、集約化されたことによって、特に北側の桐ヶ丘二丁目という地域のところが、これから、今、既に建て替えて560近く、そして、また、さらに今後は、住宅として1,000戸が予定されているところなので、そういうふうな場所に、例えば今、おっしゃられたように買物する場所がないということが非常にやっぱり大きな課題になっていて、皆様からこれに対するやっぱり不安の声とかご意見がたくさん出されています。

先ほども、例えば、この縦長の A3の紙の4ページのところに、先ほど区画道路のところの話と併せてだったので、地区内通路17号の線形変更というふうなことが入っています。これまでは、なかなかここ全体としては、丘陵地帯だから皆様方、行ったり来たりするのは大変だったので、公園の中の園路を活用しながらこの補助244号線のところに出てきて、例えば、診療所とかお店のほうの買物をするというようなことで、何とか高齢化の中でも皆様方頑張ってくられたのですが、やっぱり今後の計画の中で、こうした実際、高齢者の皆様方が歩いて通える場所にそういうものがやっぱり位置づけられていないのではないかと、私も非常に心配になっています。

この桐ヶ丘全体の中で、確かに南側のところ、今回の創出用地のところについては、店舗をはじめ、区民センターとかもろもろの商業施設なども含めて医療とか介護の施設が入るということは、とてもこれは、皆様方期待されているのですけれども、それとともに、この北側に位置する桐ヶ丘二丁目地域をどういうふうに本当に暮らしやすいまちにしていくのかというところが、私は大変これは大事な視点だというふうに思いますし、その点では、区民の皆様からの意見も大変、私は重要だと思いますが、改めてこの点についてどういうふうに考えているのか伺わせていただきたいと思います。

(会長)

お願いします。  
どうぞ。

(まちづくり部参事)

冒頭の補足の資料でも他地区のまちでご紹介したところですが、ほかの地区に比べても確かに、桐ヶ丘団地は、桁違いに広い団地です。そういった中で、こういった取り組みが行われる中で、要は、そこに入ってくる事業者にこういったことを求めていけるのかというのは、今度は事業ベースになってしまいますが、東京都や我々北区の宿題だというふうに思っています。

例えばですが、今は何も無い中では、民間の事業者が買物弱者支援事業として、移動販売を行っています。大型商業施設ができたときにそれが成り立つかどうか分かりませんが、逆に例えばの話ですけど、その商業施設の方々にそういったきめ細かなサービスを求めていくというのが実施方針になることも例えばあるのかなとか、そういったところで東京都と協議をする余地はあるのかなと思っていますし、ご指摘のとおり、まだまだここに大きな商業施設ができて生活利便性が上がる方もおられれば、まだまだ遠いというふうにおっしゃられる方もおられるのかなと思っています。一方で、都市計画的に言いますと、変更しないほかの区域については、小さな店舗でしたら、土地所有者である東京都が許せば今でもまた新たに建設できるようなそういう用途地域でもありますので、そのこと自体を否定してはいないというふうな認識でもございます。

(会長)

どうぞ。

(委員)

ありがとうございました。そうですね。これは、住民の皆様方、特に、自治会の皆様方がどうしてもこの身近なところを買物する場所がないということで、本当に切望されてようやくワゴン車によるそういう移動販売というのが始まってきてはいるのですけれども、それはそれとしてよかったなと思う反面、やはり、日常生活にとって本当に必要なものがそれでそろうかという、なかなかそういうふうにはなっていません。

ここがやっぱり現状だと思いますので、今、これからいろいろとこの事業者の方々をどういうふうに、この中で事業を展開していくかということもやっぱり期待されているとご説明されたのですが、私もそういうふうに思いますけれども、やはりいつでもどこでもそこに行けば必要な物がやっぱり手に入れることができるという生活の利便性という点については、改めて区としても東京都のほうにしっかりしたものを求めているということ、これを強くお願いをさせていただきたいと思っています。

特に、この地域の高齢化率は、6割というふうな状況になっているものですから、バス路線がこの間、団地の建て替え事業の中で変更がありましたよね。そうすると、バス

の路線が変わっただけでもうそれでなかなか大変なことになったり、バスが来る時間が今までの間隔を変えてしまうと。お医者さんに行くこともそれから、買物に行くにしても何にしてもなかなか大変だということで区民センターができることは、とても皆様方期待されているのですけれども、桐ヶ丘二丁目の北側の方々は、できても今、バスがあっち側に回らなくなってしまったのですよというふうなことになったりしているので、ぜひ、その辺もよろしくお願ひしたいなというふうに思っています。

それから、あと私はもう一点ですけれども、先ほどご紹介いただいた区民の皆様方のご意見、改めて読ませていただいて、一つ一つが大変貴重なご意見だと改めて思いました。道路の線形の問題、それから、公園の形を変えてしまうというところで、これは、既に10年前に決めたところだとおっしゃいますけれども、今、あの地域を見回して今日も皆様方ご覧になっていただいたように、本当に森のように緑が残っている部分は、まさに、あの中央公園の一番今日歩いた場所というふうなことになるのですけれども、実は、既に都営住宅の建て替え事業は5期のところまで進んできていて、今、最近もまた新しい住宅の造成が行われていて、今日はバスの中からその部分を見せていただきましたけれども、ずっと囲まれているあの平野の中側は、全部といってもいいほど、今まで豊かだった樹木が全部伐採されています。

そういうふうなことを見ると、今度の道路計画の中で、一部樹木の伐採は必要だけでもというふうにおっしゃって、あと緑の復元ということもおっしゃられているのですけれども、今の時代に10年前の計画でこういうふうにしたからじゃなくて、今の現状に合わせてできるだけ大切な樹木は残すという方向でもって、こうした道路の問題についても計画をしていただくということが大事ではないかなと改めて思いますけれども、この点についてはいかがでしょうか。

(委員)

今の委員の発言ですけれども、ご自身の言われていたとおり、10年前の審議会のお話を今、されていますので、今日、この席で行われる審議会の内容と私はちょっと違うのではないのかなと、そのように感じますので、その点を会長、考慮していただきたいと思います。今日の内容は、創出地区のAとかBですから、その審議でございますので、今、お話が10年前の審議会で答申を出してお答えをいただいているところでございしますので、その点はちょっと考慮していただきたいなとこのように思います。

(会長)

分かりました。私のほうで留意をさせていただきます。今の二人のご意見について、まず、区からのコメント一つ、一言いただきたいと思います。

(まちづくり部参事)

ご指摘いただいたとおり、例えば北区はゼロカーボンシティ宣言を行わせていただきましたが、環境への配慮というのはますます必要だと思ってございます。一方で、10年前に決めた地区計画の必要性というのも高齢者の方々のより高齢化や、独り暮らしの方々が増えていたり、お住まいの方々の環境の変化に応じて、より高まっているのではないかなというのが我々の認識でして、それぞれしっかりバランスを見ながら地区計画は進めさせていただきたいという認識でございます。

(会長)

ありがとうございました。では、今の件はそういうことで整理させていただきます。では、ほかにいかがでしょうか。

どうぞ。

(委員)

それでは、改めまして、区民の皆様から出された意見をぜひ尊重していただくこと、このことを改めてお願いさせていただきたいと思っています。それから、今日の視察をさせていただいたところの歩道状空地の12号と13号のところと、それから、⑭のところの今までの区道のところですけども、ここの関係性について改めて伺わせていただきたいなというふうに思いますのでよろしくお願いします。

(会長)

お願いします。

(まちづくり部参事)

新旧対照表のほうに簡単にまとめてございますので、こちらをご覧くださいと思いますけれど、2ページ目の右上のところは、繰り返しの説明になって恐縮ですが、創出用地Aの活用によりまして、大きな商業施設等ができます。地区外から一定数の車両が来ることが想定されますので、その後ろの方々の住環境をしっかり守り、また、交通安全もしっかり対策をするために、まずは、そこをしっかり今までの団地内通路から公の道路として位置づけを上げさせていただきながら歩道状空地につきましては、今、想定している道路の幅員だけでは十分な快適な歩行者空間が確保できないという判断から、両脇2.5メートルの歩行者空間を整備しようと、位置付けようという考えでございます。

(会長)

どうぞ。

(委員)

ありがとうございました。あくまでも歩行者の皆様方の安全確保という言葉は非常に大事だと思っています。今日、ご説明いただいた区画道路の新設というふうなことで、これは、その先のことだったり、くの字型に回るというふうな形ですけども、やはり、ここに大型の商業スペースができてくると、今、課長さんからのご説明もあったように、ほかの地域からの車の出入りもやっぱり相当、私は想定されるかなと思っています。長房団地のところも私も見せていただきましたけど、かなりこの広い、この図面でいくと、85号線になりますけども、バス通りから結構団地の中に入ってくる、商業スペースのほうに入ってくるという車が増えてくるなというふうに思われますけれども、そういう中で、歩道状空地とか含めて、かなり歩道のところの対策は取っていただくというふうなことで今、ご説明もありましたけれども、実際、車の出入りによっては、随分この歩道状の空地のところもどこか入る場所をつくらなければならないとか、いろいろなことが起きてくるのではないかなというふうに思われるのですけれども、その辺についてはいかがでしょうか。

(会長)

お願いします。

(まちづくり部参事)

今、ご指摘いただいたところは、今日視察いただいた部分では、まだ商店街の方々が

残っているところです。そういう意味では、事業化がかなり先になる部分だと思ってございまして、そのときの環境等によりまして、十分精査していきたいと思っておりますけど、十分、前面が都道に面してございまして、間口も広いですので、わざわざ後ろのほうの区画道路を曲がってまでその商業施設の出入口にする必要があるような計画を立てさせるのかとか、そういったことも含めて、まずは東京都としっかり時間をかけて協議をしていきたいと考えてございます。

(会長)

どうぞ。

(委員)

よろしく申し上げます。その上で、今日ご説明いただいた新しい区道がこの先に伸びてくると、今度また、補助244号のほうにつながるような形になってきていますが、それと先ほどこの⑭の部分ですよね。今は、ここは区道として車なども通っているわけですけれども、ここの部分が今後は車が通る道ではなくて、どちらかという、歩行者優先の部分になるというふうなことで考えていけばいいのかなと思うのですが、そうするとかなりこの今回、区画道路が新設されるこのところがさらに北のほうに延伸されていくと、車の量もかなり心配されるかなと思いますが、その点についてはどんなふうに考えておられますか。

(会長)

どうぞ。

(まちづくり部参事)

これは、10年前の地区計画のときに議論があった話でございますけれども、今、委員がおっしゃられた⑭というのは、新旧対照表で言いますと4ページの下の図面の一番右側に蛇行して⑭とあるかと思っております。これ、皆様が創出用地Aを見てから車に移動して工事現場を見に行ったところのあの道です。今、区道なのです。蛇行していて非常に危ないものですから、地区計画の中で今、話題になっています真ん中の主要生活道路1号のところに機能上は付け替えて、より交通安全を図りましょうという趣旨で地区計画できめさせていただいたものでございます。そういったところから言うと、⑭番については、公道としての機能が終了いたしますので、ほかの団地内通路と同じように一般の車が入ってこないようなしつらえにしたり、運用をしていくことになる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。

そのほかございますでしょうか。

よろしいですか。

それでは、ご意見が出尽くしたようでございますので、ここから採決に移らせていただきます。

一件ずつ進めたいと思います。

審議会条例第5条第3項に基づいて採決をいたします。

まず、第299号議案「東京都都市計画地区計画の変更について（桐ヶ丘一・二丁目地区地区計画）」でございます。北区決定の案件でございます。

本件につきまして、原案を了承する旨、区長へ答申することに賛成の方、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。全員賛成をいただいたと思います。

その旨、区長に答申をいたします。

続きまして、第300号議案「東京都市計画用途地域の変更について（桐ヶ丘一丁目・二丁目地区地区計画関連）」、これは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)

全員賛成をいただいたと思います。

区長にその旨、答申をいたします。

## 7. 閉 会

(会長)

以上で、本日予定しておりました議事は全て終了いたしました。ほかに何か事務局、ございますでしょうか。

お願いします。

(都市計画課長)

本日は、どうもありがとうございました。次回の都市計画審議会でございますけども、第114回になります。現在、予定としまして、12月23日金曜日になりますけども、午前10時からこちらの場所、第二委員会室で開催したいと思っております。通知につきましては、後日、改めて送付のほうをさせていただきたいと存じます。

以上でございます。

(会長)

それでは、おかげさまで本日の議事は全て終了いたしました。お疲れさまでした。

それでは、事務局にマイクをお返しします。

(まちづくり部長)

委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中、ご審議賜りましてありがとうございました。また、視察のほうもご協力いただきましてありがとうございました。

本日は、これもちまして、閉会とさせていただきます。どうもありがとうございました。