

第 5 2 回

荒川区都市計画審議会 議事録

日時：令和 3 年 3 月 2 6 日（金）

場所：荒川区役所本庁舎 3 0 4 ・ 3 0 5 会議室

午後 3 時開会

○会長 定刻となりましたので、ただいまより第 5 2 回荒川区都市計画審議会を開催いたします。

本日は大変お忙しい中、本審議会に御出席を賜りましてありがとうございます。

それでは、緊急事態宣言は解除されたものの、新型コロナの感染者数はまだ若干の増加傾向にございます。非常に予断を許さない状況でございます。いずれにしても、皆様方には御自愛をお願いしたいと思います。

本日は、3 件の議事のほか、1 件の報告を予定しておりますので、よろしくお願いします。

それでは、事務局より報告がございますので、よろしくお願いします。

○都市計画課長 事務局をしております都市計画課の川原でございます。報告と確認をさせていただきます。

まず、本日の委員の方々の出欠状況でございますが、出席 16 名、欠席 2 名、あと、もう一方が今、会場に向かっているんですが、間に合わないかもしれないというような状況の方が 1 名いらっしゃるということでございまして、会議としては有効に成立しておりますので、御報告させていただきます。

次に、本日の資料の確認をさせていただきたいと思います。クリップとじさせていただいてお配りさせていただきましたが、まず A 4 縦の次第、2 つ目が A 4 横の議案・資料、3 つ目が A 4 横使いの西日暮里駅前地区第一種市街地再開発事業に関する都市計画への意見書の要旨及び区の見解、4 つ目が別添資料 1、これは A 3 を A 4 折りしてございます。5 つ目が別添資料 2、以上の 5 点でございます。御確認のほどよろしくお願いいたします。なお、都市計画図も念のため御用意させていただきました。

資料のほうはよろしゅうございますか。

事務局からは以上でございます。会長、よろしくお願いいたします。

○会長 まず、会議に入ります前に、本日の会議につきまして、審議会条例施行規則及び運営要綱の「会議の公開」に関する定めによりまして、傍聴を希望される方の傍聴を認めるということにいたします。

傍聴者は原則 10 名なんですが、今回は広い会場が確保できましたので、35 のお席を用意しております。

それでは、入室させてください。

〔傍聴者入室〕

○会長 それでは、傍聴者の方に申し上げます。傍聴に当たりましては、荒川区都市計画審議会運営要綱等に規定されております遵守事項を厳守されることをお願いいたします。

特に御注意いただきたい遵守事項につきましては、念のため申し上げますが、まず 1 番、会議開催中は傍聴席において静粛に傍聴されることとし、拍手その他の方法により公然と

可否を表明しないということ、それから、2番目、騒ぎ立てる等の審議を妨害しないこと、3番目、会議における写真撮影、録画及び録音はしないということ、4番目、その他、会議の秩序を乱し、審議の支障となる行為をしないということでございます。この遵守事項に違反された場合は、退室をしていただくということになりますので、御承知おきください。

続きまして、会議次第3の議事に進みたいと思います。

今回の議題は、尾久東部地区地区計画の事前説明と令和元年9月に事前説明を行った西日暮里駅前地区第一種市街地再開発事業に関する審議と、前々回の審議会で事前説明を行った東京都市計画公園の変更に関する審議と議事4のその他としての報告事項でございます。

それでは、初めに、都市計画課長より、(1)の尾久東部地区地区計画について説明をしていただいて、その後、質問及び審議に入りたいと思います。

それでは、都市計画課長から説明をお願いします。

○都市計画課長 それでは、私から本件につきまして、概略の説明をさせていただき、その後の各委員からの質問等につきましては、防災特区・水利担当課長より回答させていただく形で進めさせていただきます。

恐れ入りますが、座って進めさせていただきます。

では、お手元の議案・資料の表紙を一枚おめくりいただきますと、今回、目次がついております。これの議案(1)尾久東部地区地区計画の事前説明をさせていただきます。

一枚おめくりいただきますと、1という赤いインデックスがついてございますが、尾久東部地区の地区計画ということでございまして、都市計画の種類、名称、計画内容等は記載のとおりでございまして、分かりやすくカラーのものがございますので、別添資料1の尾久東部地区地区計画原案のほうで内容を説明させていただければと思うので、こちらを御用意いただけますでしょうか。

まず、折り込みのところの裏面を見ていただきますと、荒川区の都市計画図の縮小バージョンがあります。図面の真ん中辺りに赤く塗ってあるところがあるかと思うんですけども、ここが今回、尾久東部地区の地区計画を定めようと考えているところでございます。

こちらのエリア、図面の右側が町屋二・三・四丁目地区で、もう地区計画が定まっております。そして、右の下のほうは荒川五・六丁目なんですが、こちらも地区計画が定まっております。そして、赤く塗った反対側の左側のほうでございまして、こちらが昨年審議していただいたと思うのですが、尾久中央地区という地区計画が定まっているところでございまして、いよいよ今回はちょうど真ん中のところの尾久東部地区ということで定めていく方向で、都市計画的に地元の話もまとまってきたので、今日事前説明させていただきます。

それでは、おめくりいただきまして、実際の地区計画の原案の内容を説明させていただきます。

ければと思います。

こちらは北側が旭電化通り、東側は補助三〇六号線、尾久の原防災通り、南側は明治通り、西側は放射十一号線、尾久橋通りに囲まれたところでございまして、敷地の面積が65.6ヘクタールでございます。この8つの地区で、左上から尾久橋通り沿道地区等、地区分けしてございますが、この8つの地区は、もともと用途地域は商業地域と近隣商業地域、準工業地域がございまして、そこに重ねるように8つの地区を分けて規制の内容を定めているというような内容でございます。

その内容が右側の①から記載があるので、雑駁ながら説明させていただきますと、まず、1番が建築物の用途の制限ということで、地区にふさわしくない建物の用途を制限したいということで、性風俗関係ですとかパチンコ店は建築できないようなルールでございます。

続いて、右に目を持っていていただきますと、建築物の敷地面積の最低限度ということでございまして、建物の敷地を新たに分割する場合は、最低限度の面積を60平米以上とするというような内容のものでございます。

続いて、左下、③でございしますが、壁面の位置と工作物の設置の制限ということでございまして、緊急車両が進入可能な空間を作るということで、道路の中心から3メートルまでを上げていただくような規制になってございます。

続いて、下に目を持っていていただきますと、4番が建築物等の高さの最高限度でございまして、50メートルから、一番低いところは16メートルまで、この表のとおり、高さの最高限度を定めさせていただきます。ただし、右寄り3つの地区、商店街沿道地区、複合住宅地区A、Bにつきましては、高さの限度が16メートルではありますが、敷地の面積によっては、ある程度、敷地がまとまれば30メートルまでは建てられるというような内容でございます。

続いて、右寄りの真ん中の段、⑤を御覧ください。建築物等の形態または意匠の制限ということでございまして、こちらは荒川区景観条例を定めてございますので、それを守っていただくような建物の外壁、屋根、工作物の色彩としていただくものでございます。

最後、右下、⑥でございしますが、垣または柵の構造の制限ということでございまして、ブロック塀は震災時には倒れてしまったり、道路をふさいでしまったりとか、あるいは人を傷つけたりということもございますので、それに対して制限をかけ、コンクリートブロックを使用する場合は原則として60センチまでと、その上の部分はフェンス等にしていただくというようなルールでございます。

ルールの内容は以上でございます。一旦また御面倒ですが、元の議案の資料のほうにお戻りください。

これまでの検討の経緯でございしますが、平成29年10月からアンケート調査等を行い、それから、地元の意見を酌み、素案の説明を行い、現在も原案の説明会をしているような状況でございしますが、こういった形でルール決めをしてきてございます。

今後の予定、4番でございますけども、5月以降、都市計画案の公告・縦覧、そして、都市計画審議会、次かまたその次かの開催のときかと思えますけれども、そのときに審議させていただき、都市計画として決定していきたいというふうに考えているものでございます。

一応、このような内容でございます。お手元の資料を2枚おめくりいただきまして、ページ5を見ていただきますと、定める理由のところがございます。「安全な避難経路を確保し、住宅、商業、工業が調和した良好な中高層の街並みと安全で魅力ある複合市街地の形成を図るため、こういった内容の地区計画を定める」ということで、今回定める方向で御提案させていただくものでございます。

説明は以上でございます。能見課長のほうから何か補足することはありますか。

○防災特区・水利担当課長 大丈夫です。

○都市計画課長 では、事務局からの説明は以上でございます。よろしくお願いいたします。

○会長 どうもありがとうございました。

本日は事前説明ということでございますので、特段何か質問がございましたら伺いますが、よろしゅうございますか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○会長 なければ、次の議題に移ります。

2番目、西日暮里駅前地区第一種市街地再開発事業について、都市計画課長から説明をお願いいたします。

○都市計画課長 それでは、引き続き、着座で失礼します。私から本案件につきまして概略を説明させていただき、その後の詳細な説明や質問事項につきましては、再開発担当課長も含めて対応させていただきたいと思えます。

議案・資料の7ページをお開きください。赤い2の荒というインデックスがついているところでございます。

今回決定していく内容は、荒川区決定の都市計画の内容が記載①から⑧までの8つ、それから、インデックスを見ていただくと、「2都」と書いてございますところがございます。8の次のところなんですけど、こちらは東京都が都市計画決定する内容でございます。まずは2荒の荒川区の分からご説明をさせていただきます。

内容は、まずは東京都市計画中高層階住居専用地区の変更、高度地区の変更、高度利用地区の変更、防火地域及び準防火地域の変更、道路の変更、駐車場の決定、第一種市街地再開発事業の決定、地区計画の決定等々でございます。具体的内容はいろいろなところにかぶりますので、別添2を使ってご説明させていただきますが、基本的に今回都市計画の内容の部分はまず7ページの2の(2)で触れさせていただきますが、大前提として、「土地の大街区化・共同化による合理的な高度利用、駅前にふさわしい多様な都市機能や

文化交流施設の導入、交通広場等の基盤整備、安全性・利便性・快適性の向上及び交通結節機能の強化を図るとともに、緑豊かで潤いのある都市環境を創出する」ということ、これを目的に、先ほど8種類申し上げました、あるいは東京都の用途もありますが、こちらの都市計画の決定を行うというものでございます。

それでは、別添資料2のほうでご説明をさせていただきます。特に都市計画の内容につきましては、こちらの資料の裏面のほうになりますので、一旦、裏面のほうをめくっていただければよろしゅうございますか。

まず、左からご説明させていただきます。大前提としては、まずは再開発を始める場合は、通常、第一種市街地再開発事業を決定するというもので、これは（1）でございまして、議案の部分では⑦に該当するところでございます。名称、施行区域面積、建築面積、延べ面積、高さの限度、主要用途、住宅建設の目標、あと壁面の位置の制限、こういった内容を事業として決定するというものでございます。

そして、表中の赤く囲っているところが令和元年9月に一度同じ様式で事前説明をさせていただいたところからの変更点でございまして、（1）と2個下にあります（3）、あと、右の（4）にも囲っているところがございまして、その辺の説明はまた後ほどさせていただきます。

続いて、一個飛ばしまして、（3）の高度利用地区の変更を御覧ください。これは議案3のところでございます。今回、Aゾーンのところに高度利用地区、再開発をする場合、基本的に高度利用地区というのも併せて定めるものでございまして、特に宅地の部分には制限を当てる形になってございます。Aゾーンでございまして、面積2.3ヘクタール、建築物の容積率の最高限度は950%、最低限度は200%、建蔽率の最高限度が60%、建築面積の最低限度は200平米、壁面の位置の制限が2メートルという内容でございまして、こちらは議案でいうと③に該当するところでございます。

そして、右側のほうの（4）を御覧ください。こちらは議案で申しますと⑧でございしますが、地区計画の決定ということで、通常、再開発事業とセットで決定するという内容でございまして、名称は、西日暮里駅前地区地区計画でございしますが、文化交流拠点にふさわしい地域の個性を生かすまちづくりを目指すというのを目標といたしまして、「土地の高度利用により区内外から人が集う文化交流施設及び駅前にふさわしい拠点的な商業・業務・住宅等の多様な機能を導入し、文化交流拠点として魅力のある複合市街地を形成する」と、こういった方針でこれから整備を図っていくという内容でございまして、下には地区施設の整備の方針、建築物の整備の方針、それから、建築物に関する事項等々、記載のとおり指定させていただくということで考えてございます。

続きまして、下の高度地区、それから、スラッシュで防火・準防火地域の変更というのがございます。こちらは議案で申しますと②と④のところでございます。薄くピンクの線が縦に入っておりますが、ここが①のところの変更区域でございまして、これまでは準

防火地域であったところを防火地域に規制を変えるという内容でございます。併せて高度地区も第三種高度地区から指定なしにするということで、こちらの面積は0.1ヘクタールですが、後ほど説明しますけれども、用途地域を商業地域に変えるということで、基本的には荒川区内では、商業地域にした場合は防火地域に指定を変えていますし、高度地区も指定をなくしているので、それと合わせるような形で変更させていただきます。

そして、同様の形で、右側の特別用途地区でございますが、こちらは中高層階住居専用地区の変更ということでございまして、これまで準工業地域だったところに掛けていた特別用途地区の指定なんですけれども、今回商業地域に切り替えるということで、オレンジ色のところは指定をなくするような形の変更でございます。

一方、②のところで、約80平米だけ指定をすると、逆に増えるところが出てくるんですが、こちらは実際にはJRの貨物線の敷地のところでございますので、計画の内容には関係はないような感じになってございます。

続いて、右側の一番下、(7)のその他でございますが、こちらは都市計画道路が荒川区画街路13号線と都市計画駐車場、西日暮里駅前自転車駐車場も併せて決定するものでございまして、配置規模は、表面に戻っていただきまして、表の右側のところでございす5番、整備する主な公共施設等で、都市施設に区画街路がございす。これが13号線、幅12メートル、延長310メートル、面積約1,800平米の交通広場を含んでタクシー乗り場やプール、一般車の乗降場も整備するものでございます。

2段目のところが自転車の駐車場でございますが、約500平米を下の配置イメージで見いただきますと、一番左上に緑で塗ってあって、丸い囲いがしてあるところがあるんですが、地下式の駐車場200台を収められる機械を5台セットして、約1,000台駐車できるような施設として整えようと考えている内容でございます。こちらの内容は、先ほどの資料の議案でいきますと、⑤と⑥という形になるものでございます。

それでは、議案の7ページにお戻りください。3番の検討及び策定の経過でございますが、令和元年9月にこちらの都市計画審議会に事前説明をさせていただいた後、原案の説明会を行い、9月から10月にかけては原案の公告・縦覧をさせていただきました。その際には御覧になっていただいた方が12名、意見書も12名、10通出てきてございます。その後に令和2年11月にも説明会を行い、令和3年1月からは都知事協議も始め、ごめんなさい、次の行の1月末に都市計画案の公告・縦覧とありますが、これは日付が間違っただございまして、2月に入ってからでございますので、ここでおわびと訂正をさせていただきます。申し訳ございませんでした。こちらが都市計画法17条に基づくものでございまして、縦覧17名、延べ21名、意見書が24名、22通ということでございまして、こちらの意見書等の内容は、別にとじてございます西日暮里駅前地区第一種市街地再開発事業に関する都市計画への意見書の要旨及び区の見解というものでございます。

一枚おめくりいただきますと、まずは都市計画原案、令和元年9月に行った意見書の要

旨及び区の見解ということで、実施の概要は記載のとおり、意見書は10通ございました。要旨と区の見解につきましては、市街地再開発事業の原案の施行区域を見直すべきというような意見をはじめ、記載のとおりの内容になってございます。事前に皆様方にもお送りさせていただいているので、お目通しはしていただいているかと思われます。

そして、2枚おめくりいただきますと、都市計画第17条に対する意見書の要旨及び区の見解というのが5ページにございまして、こちらが荒川区に関する都市計画の変更であります。先ほど①から⑧と御説明させていただきました東京都市計画の変更及び決定の内容に関して意見を募集したものでございまして、2月17日から3月3日、22通、意見書を頂きました。意見書の要旨、見解は、施行区域を見直すべきというような意見から始まりまして、区域について、それから、再開発要件について、商業施設について、文化施設について等、見出しを作っておりますが、意見をいただきまして、それに対して併せて区の見解を御用意させていただいてという形でございます。

意見書の関係の説明は以上でございます。行ったり来たりで恐縮でございますが、議案資料にお戻りいただきまして、1ページおめくりいただき、8ページでございます。今後の予定でございますが、令和3年6月に都市計画決定告示をし、9月に地区計画条例の改正、施行を行ってまいりたいと考えてございます。

そして、続きまして、最後、都決定分のところの御説明をさせていただきたいと思えます。議案・資料の69ページを見ていただけますでしょうか。インデックスで2都というふうに書いてあるものでございます。こちらの変更内容は、東京都市計画用途地域の変更というものでございます。用途地域というのは、23区内全体を東京都のほうで決めるということになってございまして、今回は再開発、地区計画も区のほうで定めるわけですが、それに合わせまして、今、準工業地域で指定している施行区域のところを、大きくいうと商業地域に変更するというような形でございまして、そういう内容でございますと、東京都のほうの扱いになるというものでございます。

一枚おめくりいただきますと、実際の計画案になっておりますので、もう一枚おめくりいただきますと、中身になります。変更の内容でございますが、東京都市計画用途地域の変更でございまして、基本的に区の面積は10.20平方キロメートルございまして、ヘクタールで換算しますと1,020ヘクタールでございます。

右側の表の種類の次のところに面積の欄がございまして、ここの合計のところを見ていただくと、970.1ヘクタールとなってございます。先ほど1,020と言ったじゃないかと思われるかもしれませんが、残り49.9ヘクタールは隅田川の水面の部分の面積でございまして、それを除くと市街地は970.1ヘクタールあるということでございます。

そして、これのどこが変わったのかというのが右の73ページ、新旧対照表でございまして、この表の中の特に右側を御覧いただければと思うんですけども、種類の2番目、商

業地域のところの小計の欄、右下のところを見ていただくと、1.2と記載がございます。そして、その次の準工業地域という欄のところの小計を見ていただくと、三角のマークがついて1.2となっております。このように、準工業地域を1.2ヘクタール減らし、逆に商業地域を1.2ヘクタール増やすというようなことが荒川区分の変更内容ということで東京都に届け出ております。

そして、これの細かい内訳につきましては、次のページに地域内のどこの部分でどのように変更するかという内訳がございまして、これの位置関係は、もう一枚おめくりいただいて、2ページ後ろの76ページを見ていただきますと、表の中に①から⑥までございますが、準工業地域を商業に変えるということが①、②、ただし、指定の内容は異なっているので、2種類に分けてございます。それから、③は商業なんです、容積を変えているところ、④は準工なんです、容積等を変えているところということで、6種類の位置関係をここで見られるようになっていきますけれども、実際の部分としては、例えば⑤、⑥は道路の中でございますので、基本的に計画の内容にはあまり影響はないというような内容でございます。

都市計画の変更内容につきましては以上のようなものでございまして、実際に前回の事前説明から事業内容がどのように変更があったかという部分につきましては、担当の課長のほうから今から御説明を申し上げます。よろしくお願いいたします。

○再開発担当課長 それでは、ただいま説明がございました都市計画を定めますことで、駅前にふさわしい都市機能や交通基盤を整備していくことを再開発事業のほうでは検討しているところでございます。再開発事業全般につきまして、私のほうから説明させていただきます。

資料のほうは、別添資料2の一番最初のところからになります。再開発事業の場所につきましては、JR西日暮里駅のちょうど真下を道灌山通りが通っております、そちらの北東側に位置しているところでございます。周りは尾久橋通りですとかJR貨物、JR線に囲まれたエリアとなっているところでございます。

西日暮里駅はJRと東京メトロ、日舎ライナーの3つの駅が交錯しているところでございますが、日舎ライナー等は後からできているものですから、なかなか乗換えには不便になっているようなところでございます。こうしたこともありまして、再開発のほうでは、現在、様々なことを検討しているところでございます。

2のこれまでの主な経緯でございますが、現在、再開発のほうでは準備組合が設立されてございまして、平成18年からまちづくり協議会等が設立されていて、検討が行われてきたところですが、再開発に向けましては、平成26年度に準備組合を設立いたしまして、再開発の具体的な検討を進めてきたところでございます。

3番の今後のスケジュールにつきましては、令和3年度中の都市計画決定を現在のところは目指してございますが、その後のスケジュールにつきましては、参考程度に記載させ

ていただいております。

4番目のところにある施設整備の概要を載せさせていただいておりますが、全体の施行区域といたしましては、2.3ヘクタールでございますが、建物の施設につきましては、敷地が約1万2,340平米で、そちらに建築面積約1万平米の延べ床16万2,900平米の建物を計画しているところでございます。

イメージパースのほうは、道灌山通り側のほうから見たイメージになってございまして、手前側のほうが商業施設ですとか、現在、商業施設の上、7階部分に区の文化交流施設、8階、9階には民間のコンベンション施設を設置する予定になってございます。その奥側につきましては、主に住宅を設けるような形にしております。建物の高さは、都市計画のほうでも定めがございしますが、約170メートルを予定しているものでございます。

こちらのほうを再開発として施設を整備していくに当たりまして、都市計画決定をお諮りさせていただいているところでございます。

1点、変更部分でございますが、現在は、商業の上の部分、7階部分は区のほうの文化交流施設と民間のコンベンション施設という形にはなっておりますが、当初は区のホール、約1,500席を持たせた大ホール等、あと、300から400席の小ホールを計画していたところですが、計画のほうを変更させていただきまして、現時点におきましては、区の文化交流施設と民間のコンベンション施設という計画になってございます。計画内容の変更がございましたので、用途のほうで記載の方法ですとか若干変更が出ているというようなことになってございます。全体の面積とかは特に変更しているものではございません。

簡単ではございますが、私のほうからの説明とさせていただきます。

○都市計画課長 事務局からの説明は以上でございます。

では、会長、よろしくお願いいたします。

○会長 膨大な資料で、非常に短い説明なので、なかなか御理解いただけないかもしれませんが、質問、御意見をいただけますか。

○8番委員 御説明ありがとうございます。

膨大な資料なので、数字を追いかけていくのも大変なんですけれども、私、建設環境委員会という委員でございまして、委員会におきまして、昨年、今年度と西日暮里の再開発につきまして、陳情審査も含めまして、長い時間、審議させていただきました。その間、当初の予定では、先ほども説明がありましたけれども、施設計画の中で、1,500席を確保するホールを建設予定だったんですけれども、このコロナ禍におきまして、財政の圧迫で見直しが行われまして、民間のコンベンション施設を含む区の文化交流施設という形で計画が変更になりました。そういう形になってしまったんですけれども、当初の目的であります西日暮里のにぎわい、まちづくりとしての考え方はどのように変化したのでしょうか。また、それらにより、にぎわいを生み出すということについては、具体的にどのよ

うにお考えなのか、区の見解をお伺いいたします。

○会長 よろしくをお願いします。

○再開発担当課長 荒川区のほうに都市計画マスタープランというものがございまして、そちらでは、西日暮里の地域の将来像といたしましては、広域拠点としての商業・業務機能のにぎわいと、豊かな歴史・文化の育まれた多様な魅力のあるまちを目指すこととしてございまして、さらに西日暮里駅周辺地域まちづくり構想というものを定めてございまして、そちらにおきましては、日暮里駅前と西日暮里駅前、そして、それらをつなぐ道路でございしますルート日暮里周辺のエリアを都市機能集積ゾーンといたしまして、特に西日暮里駅前の地域につきましては、文化交流拠点としての位置づけをしているものでございします。

当初、区の1,500席の大ホールと300席の小ホールというものを予定していたところではございますが、今現在では民間の支出によりますコンベンション施設と区の文化交流施設に変更してございます。しかし、区の当初の目的でございします文化交流拠点の形成という点におきましては、変わるものではないということは考えているものでございます。

また、現在の施設計画のほうでは、8・9階部分につきましては、約1,000平米のホールを含みます民間のコンベンション施設、また、7階部分には約4,000平米の区の文化交流施設、その下階の部分、6階から下につきましては商業施設という構成になるということを検討しているものでございます。上階にございしますコンベンション施設のシャワー効果ですとか、あと、施設間の連携によります相乗効果によりまして、にぎわいを創出していってまいりたいというようなことは考えているところでございます。

○会長 どうぞ。

○8番委員 今の答弁でありましたように、8・9階に民間のコンベンションホール、1,000平米という形で、これがホールという形で利用できるということと、あと、7階に約4,000平米の区の文化交流施設、6階から下に商業施設という形で、シャワー効果というんですか、7・8・9階のにぎわいを下にも生かしていけるんじゃないかというようなお話だったと思うんですけども、それに期待していいのかどうかということは、これからまたいろいろと検討させてもらいたいなというふうに思っているんですけども、あと、今回の都市計画で容積率が大幅変更になっているんですけども、その考え方というのは、どのようなお考えでしょうか。

○再開発担当課長 今回の再開発事業の計画に伴いまして、都市計画の変更を提案してございまして、容積率の考え方につきましては、2つの都市計画により決めているものでございます。

1点目が、東京都のほうの都市計画になってございします用途地域でございします。用途地域で定められております容積率、先ほどの議案の69ページ以降のところにて用途地域の変

更を載せてございますが、こちらのほうで指定されてございます容積率の数字を600%に変更しているものでございます。

2点目が、議案のほうですと、21ページのところになりますが、こちらのほうの高度利用地区というものを使いまして、容積率をさらに600%から割増しをしているものでございます。住宅を設置することですとか、敷地内に空地を設けることなどによりまして、350%の容積の割増しを受けてございます。地区の容積率といたしましては、合計で950%という形になってございます。計画する建物の容積率の計算は、建築基準法というもので定められてございまして、共同住宅の廊下ですとか、あと、一定割合の駐車場の面積などは容積率の計算からは除いてよいということにされてございますので、敷地面積に対する容積率の対象となる部分という面積の割合が950%までとなるように計画するものでございます。そういった記載が容積率対象の面積が何平米というように、49ページの再開発の事業の中に建物の整備ということで、全体ですと延べ面積は16万2,900平米になってございますが、容積の対象となる面積につきましては、約11万7,000平米ということで、こちらのほうが敷地面積1万2,340平米に対して950%で収まるような容積という形になってございます。

以上でございます。

○8番委員 600%プラス350%で950%という容積率ということなんですけど、質問は最後にいたしますけれども、このマンション建設によりまして、インフラの整備も結構委員会でも疑問視されていたところがあるんですけれども、学校ですとか行政需要を心配する声というのも多数あったと思うんですけれども、その点、何か計画している点がございましたら、ご説明ください。

○再開発担当課長 先ほどの49ページの住宅建設の数といたしまして、戸数が1,000戸ということになってございます。現在、住宅1,000戸という形にはなってございますが、既存の権利者もいらっしゃいますので、現在予定してございますのは、多分、1,000戸のうちの700から750戸ぐらいが一般の分譲に出されるのではないかと考えているところでございます。そちらの戸数を全てファミリータイプということにするものではなくて、一定数をシニア向けの住宅にすることにつきましては、既に検討をしてもらっているところでございます。

また、駅前ということで、利便性の高い立地でございますことから、様々な需要が見込めるものと考えてございまして、幅広い年齢層、多様なライフステージに対応できるタイプの住宅などを用意いたしまして、良質な都市型住宅の建設を目指してまいりたいと考えてございます。

事業協力者のほうからは、他物件の状況など、児童推計の参考となるような情報を可能な限り入手いたしまして、関係部署と既に情報共有をさせていただいているところでございます。今後、詳細な検討を行ってまいりたいというようなことは考えているところでござ

ざいます。

○会長 そのほか。

○11番委員 今、1,000戸の住宅というお話が出まして、ちょっとそれに関連いたしましてお聞きしたいと思います。

1,000戸の住宅が整備されるということですので、関係地域の密度というのは大変高くなるというふうに考えられます。そういった中で、防災上の視点がすごく気になるところではございます。当然、他地域からも人を呼んでいくということですので、防災の観点で現状どのようなになっているのか、ちょっとお聞かせください。

○再開発担当課長 防災の関係で、今現在、施設側のほうで検討してございますのが、別添資料2の全体の配置イメージを載せてございますが、こちらのほうに、南側がJR西日暮里駅ということになりまして、道灌山通りを渡りまして、交通広場になってございます。その交通広場の北側のところに広場1号と書いてございます。こちらのほうが外部に開かれた広場になってございます。また、北西側のところ、駐輪場手前のところに広場2号というのがございまして、こちらも外部に開かれた広場になってございます。こちらは両方とも約1,000平米ございまして、災害時に対応できるような形で、具体的にこれからやっていくことは考えてまいりますが、そちらのほうで災害時に対応できるようなことは考えているところでございます。

また、この施設内、デッキというのもありますし、水害時にデッキのほうに避難ということは可能だということも考えてございますし、あと、中に区のほうの施設が入ってまいります。また、民間の施設がございまして、一定程度広さを持ちました民間のコンベンション施設になりますので、そちらのほうで、駅前ということもございまして、帰宅困難者への対応ですとか、周辺の皆様方の一時的な避難場所、そういうようなものは当然考えていくべきことであると考えてございますので、その辺については、区のほうから強く要請してまいりたいということは考えているところでございます。

○11番委員 ありがとうございます。

この開発地域、特性としては、道路と線路で囲まれている土地ということができるかと思えます。そういった意味では、流動性がちょっと気になるところではございますので、その辺も含めた今後の計画をぜひよろしくお願いしたいと思います。

終わります。

○会長 どうもありがとうございます。

○9番委員 本施設につきましては、以前も私、防災面からお尋ねを申し上げたことがあるかと思うんですけども、たった今、防災に関するお尋ねが出たところでもあります、本施設の帰宅困難者数、受入収容人数の見込みの数と備蓄等の体制について、現在の計画の状況があればお伺いしたいなと思います。併せて、災害時要援護者の方、障害をお持ちの方、高齢者の方に対する何かケア等をお考えなのかどうか、併せてお伺いしたいと思

ます。

○再開発担当課長 これから具体的な検討は進めてまいるという形にはなりますが、今、7階、8階、9階の中で7階が区の施設、8階、9階というのが民間コンベンション施設ということで、一定程度の空間があるということも考えてございますので、そちらですと約3,500人ほど収容できるかなということは考えてございます。

施設全体のほうは、当然、バリアフリー化ということになってございますし、1階の広場の部分で、広場3号というのもございまして、こちらはアトリウムの中になってございますので、一部屋内のスペースということもございまして、そちらをうまく活用することによりまして、冬場の寒い時期でも、外ではなくて中のほうに避難場所としての確保ですとか、また、防災ファニチャーなんかも検討するというようなことも考えてございますので、今後、様々な方も来られるということがございますので、その辺は様々な視点をもって対応等を検討できればというようなことは考えているところでございます。

○会長 どうぞ。

○3番委員 東京商工会議所の荒川支部から参っております熊井と申します。

私は、西日暮里五丁目に実は60年近く暮らしてきた一人として、この西日暮里の再開発に対してはぜひ推進していただきたいという思いで今まで来ております。

平成12年に日暮里地域の4つの中学校が1つに統廃合されまして、諏訪台中学となっているんですが、私、生まれ育っていますので、現在、この地域の種地となっております旧道灌山中学校の卒業生でもありますし、私の子どももこの中学校にお世話になりまして、最後のPTA会長として統廃合に関わらせていただいたという思いは今でも強く思っております。先輩たちが長きにわたり伝統をつくってきていただいたのを私の代で終わらせてしまうというのは、当時すごくつらい思いというか、寂しい思いをしておったのを今、思っております。

そのときから西日暮里の駅の状態を見ますと、後にいろんな交通インフラが出来上がってきたので、駅前広場もございませんし、何か新しい建物ですとかそういったものが建つときには、あまり大規模なものはできずに、飲食店、飲み屋さんですとか、あとは日暮里駅のほうにあるホテル街ができてきまして、住んでいる住民としては、我々にとってみると、住みづらいまちに変化してきたんだなというふうに感じております。

当然、御案内のとおり、西日暮里は昭和38年に尾久橋通りという通りが、道灌山通りから明治通りのほうにずっと整備されまして、そのときに区画整理が行われて、西日暮里五丁目、六丁目が一部整備されて、そのときにいろいろな工事があったのを、小さい頃の思い出で覚えております。また、その後、旧国鉄の西日暮里、それから地下鉄の千代田線がアクセスするときに駅が整備され、その後、記憶に新しいんですけども、舎人新線ができて、非常に交通アクセスとしてはいい土地柄になって、我々は便利に携わっているんですが、この計画を一昨年の審議会でも私、参加させていただいたときに、意見を1つとい

うふうに言って、尾久側のＪＲ貨物の踏切が、向こう側とこっちの通行の往来が激しいものですから、通勤時に自転車がものすごい勢いで行って、子どもなんか危ない思いをしているのを見て、ぜひもう少し整備をしていただいて、フラットな形にできればなんていう意見を述べさせていただいたのを覚えております。

その当時は大きなホールができるということでしたが、いろいろな経済状況を鑑みて、民間のコンベンションホールに変えて費用負担を少なくするというような形になっておりますし、かえってコンベンションホールを民間がやっていただくということによって、様々な人たちがそこに来ていただいて、地元にとっても少しにぎわいのあるまちに変化していくのかなというような気がしております。

荒川区民ですとよく分かっているんですけど、最近、皆さんが集まる場所がどんどん少なくなってきております。昔は日暮里には一龍会館という民間の施設があったり、尾久ではきらく、それから熱海、こういった宴会場を伴った施設が残念ながら皆さんやめてしまわれまして、マンションだとかほかの施設になっております。

今回、西日暮里というすごく交通の便のいいところにこういったいろんな形での商業施設、また、区の施設もそうですし、民間のイベントホールができるということは、今までにはなかった非常にいいプランに変わってきていると思います。ぜひこのような施設を使いながら、下の階には、お伺いするところによると、商業施設でいろんな方が入ってこられるということです。ぜひそういったものを利用しながら、地元の人間としても、楽しみにしたいと思います。ぜひこの開発に大いに私も期待しておりますし、計画決定ということでも、これから様々な準備だとか調整があると思います。まだ先のことかなというふうに思いますが、きれいに整備された西日暮里の駅前を私自身も見たいと思っておりますので、どうかひとつぜひ頑張ってくださいというふうに思います。

以上でございます。

○会長 どうもありがとうございます。

○１０番委員 区民委員の花上です。

ちょっと１点お尋ねしたいんですが、自転車の駐輪場の駐車台数についてなんですが、現状、西日暮里の第３自転車置場とって、旧道灌山中学のグラウンドですとか東北本線の線路脇、あそこは第３自転車置場と言われていると思うんですが、あそこで１，４４０台収容できるということになっているんですね。現状は８００台ぐらい実利用していると。これは平成３１年３月２０日の資料からなので、現状はどうなっているか、多少上下しているかと思うんですが、要は今、８００台ぐらい使われていますよという状況なんですね。今回の計画ですと１，０００台駐車収容があるよというふうに言っているんですが、新規に住宅戸数が約１，０００戸ぐらい増えますよね。そうすると、その方たちの駐輪場というか、駐車場と合わせていくわけですね。新たにまた別途、今の通勤客ですとか、今設けている第３自転車置場に代替する場所とか、そういうのを計画しておるので

しょうか。ちょっと駐輪場について教えていただきたいと思います。

○再開発担当課長 公共用の駐輪場1,000台とは別に、施設側としての駐輪場は設けてございます。住宅用といたしましては、大体、今のところだと約1,900台ほどの駐輪場の付置を予定しているところでございます。また、それとは別に、商業用というのもございまして、そちらのほうも約1,900台ほど施設側のほうで用意するというようなことを計画しているところでございます。

○10番委員 ありがとうございます。

今、商業用で1,900台を新規に考えているということですね。そうすると、今の第1、第2、第3の分についてはどこか場所を考えている。また、商業用の中に置くという考え方ではないですよ。通勤客の方のがあるそこにずらっと並んでいますよね。あれは毎日見ていけば分かるんですが、相当利用されていますので、それがまたあふれると、日暮里みたいじゃないですが、自転車が置きっ放しになったり、また、景観的に非常に悪くなりますので、その考え方をちょっと聞きたかったんですが。

○再開発担当課長 別添資料2の配置のイメージを御覧いただきたいと思うんですが、そちらの絵で、左手の一番上のところ、西日暮里駅前自転車駐車場ということで、こちらのほうに公共用といたしまして1,000台の駐輪場は、施設側とは別に、現在のところは都市計画の駐輪場として計画しているところでございます。ですので、現在、道灌山中学校跡地の駐輪場の部分につきましては、こちらのほうで賄っていくような形での計画としているところでございます。

○会長 そのほか、ございますか。

○4番委員 私ども、議会で繰り返し西日暮里再開発についての議論をしてまいりましたが、本日は荒川区都市計画審議会でも都市計画決定を下すかどうかという大変重要な場だと思います。ここで決定をすると後戻りができないという日でございますので、改めて審議をさせていただきたいと思います。

計画案の公告・縦覧で大変多数の意見が寄せられ、荒川区が回答していますが、区の回答で御意見を寄せられた方が納得されていると私は思いません。意見と区の回答から端的に質疑をしたいと考えますが、重要な日でございますので、少しお時間をいただきますが、よろしくお願いいたします。

最初に、なぜ西日暮里のこの場所で再開発が必要なのかということです。答えは、駅前にふさわしい土地の合理的な利用がなされていない、前面道路の幅員が狭くて、指定容積率を使い切れていないなど、ほかにもありますが、書かれています。駅前には超高層のビルはふさわしいが、皆さん方の住宅は駄目と言っているようなものであります。ここで家を建ててマンションを購入し、暮らし続けてきた人々に私は失礼だと改めて思いました。

駅前地区というのは、高層ビルにしないと駄目なのかと、その方針でずっと進めてきたし、これを西日暮里でも行うということなのではないでしょうか。

○再開発担当課長 現在のエリアにつきましては、当初、まちづくり協議会というところ
でこのエリア全体、一番当初は道灌山中学校の跡地の活用ということから来てございます
が、そこから発展していった、この地区をどうしていくとかいうお話になりまして、平成
18年にまちづくりの協議会が立ち上がったと、そこで様々な議論をされていった、基本
的にはこのエリア全体で再開発を目指していこうということで、平成26年にまちづくり
の協議会というものが立ち上がって、さらに再開発に向けた検討を進めていったという経
緯がございますので、当然、再開発の事業というのは要件がございますので、こちらのほ
うの要件を確認しながら詰めているところでございます。

第一種市街地再開発事業といたしましては、駅前ということもございますので、こちら
のほうの都市基盤全体をやっていくということもありまして、西日暮里駅前で不足してい
る都市基盤の整備というものをやっていきたいという区の思いがありますので、そうした
ことを実現していくために様々な計画を立てさせていただいて、現在進めているような状
況になってございます。

○4番委員 私が伺ったことには、経過は答えがありましたけれども、駅前地区という
のは、高層ビルにしないと駄目なのかと。それ以外の選択で駅前の全体のまちづくりを考
えていくという選択肢は皆さんにはないということでしょうか。

○再開発担当課長 このエリアにおいて、区としても実現していきたい交通広場の整備で
すとか、周辺の空地の整備、そういうものと、あと、現在いらっしゃいます地権者の生活
再建というものを照らし合わせた際に、再開発事業を進めていく中では、事業性の確保と
いうのは当然必要になってまいりますので、そうしたところを踏まえながら計画していき
ますと、どうしても高層になっていっているというところはございます。ですが、駅前と
いうこともございますので、ほかの駅を見ても、駅前にはそれなりの施設というものがご
ざいますので、そちらのほうにふさわしい、区のほうの住宅マスタープラン等で駅前には
都市型の住宅整備ということもうたわれたりしてございますので、上位計画と照らし合わ
せながら、計画のほうを進めていくということになってございます。

○4番委員 再開発しようという地区には、予算要望調書によりますと、79棟、
265世帯、441人となっています。ここの年齢だとか世帯構成なんかも御確認になっ
ているのでしょうか。また、借家借間人の数は調べていないで、推計時に300となっ
ております。この方々の住まいの補償というのはどのように考えているのでしょうか。お店
やお仕事をしている方、また、家賃収入で生活している方などがいらっしゃるかと思いま
すが、この方々への意見書への回答は、不安に感じる事があれば事業者と相談してくだ
さい、これだけなんです。これで本当に解決ができるのかどうか大変心配をしています
が、いかがでしょうか。

○再開発担当課長 現在、準備組合のほうで再開発に向けた検討を進めているというこ
とで、今後組合設立という段階に進んでいくこととなりますが、そちらの際には、地権者、

土地の権利者及び建物の権利を有する者の3分の2の同意をもって組合を設立していくというようなことになってございますので、現時点におきましては、地権者の方々とお話をさせていただける状況になってございますので、この地域全体にお住まいになられている全ての方を何かしら調べているということはありません。

今後の生活再建というものは大変重要なことになると我々のほうも考えてございますので、当然、借家されている方につきましても、補償の対象になってくるということもございますので、都市計画決定以降の作業にはなっていないと思いますが、借家人さんのほうの意向などもきちんと聞いた上で事業のほうは進めていくというようなことになってございます。

○4番委員 決定後だと、組合設立後だといつもおっしゃるんですけども、大変重要な、それぞれの皆さんの生活再建や営業もかかっているわけで、それが全体でどうなっていくのかというのは、区としても真剣に真面目に対応策を持ち合わせていないといけないというふうに私は思います。

次に、先ほども出ました容積率についてですが、容積率最高限度を950%まで引き上げると、駐車場だとか共有スペースはカウントされないということで、そうしますと、実質容積率というのはどれくらいになりますか。

○再開発担当課長 実質の容積率、我々は法律上での容積率ということで、建物のほうは950%に収めていくということにはなりますが、おっしゃっている意味は、多分、見た目での全体の面積から考えた容積率ということだと思いますが、こちらのほうの49ページにもございますが、これは法律の考え方というわけではございませんが、敷地が1万2,300ですので、それに対する延べ面積は全体では16万2,200という形にはなりますので、多分、1,200とか1,300というような数字にはなってくるかと思いますが、そちらのほうは法律上定められたものではございませんで、法律上はあくまでも950%が上限値という形になるものでございます。

○4番委員 先ほどもカウントされない部分がありますというふうにおっしゃいましたよね。規制緩和で建築基準法実質容積率というのがあって、建設が進むということになっているかと思います。ここまで引き上げるというのは、1,000戸の住宅を建てないと事業採算が合わないためにこの容積率最高限度額を上げるということではよろしいでしょうか。

○再開発担当課長 1,000戸のためというよりは、事業全体の計画の事業バランス、それから、用途地域の都市計画上の、こちらがやりたいと思って容積率を全て認めてもらえるわけではございませんので、一定の考え方をもって、こういう計画だったらこれぐらいの数字という形にはなっておりますので、全体計画、また、計画だけではなくて、都市計画とは別に事業バランスというものは当然考えていかなければなりませんので、そういうところを考えて、総合的にこの計画であれば都市計画上も再開発事業としても進められるだろうというところで落ち着いているところでございます。

○4番委員 全体1,000戸の住宅とコンベンションホール総体として、この容積率でないと立ち上がらないんだと思うんですね。予算に関する特別委員会と先ほどのお答えで、1,000戸の住宅のうち分譲は700から750ぐらいというお答えでした。1月8日の建設環境委員会報告で、総事業費が955億円、保留床処分金が715億円というふうになっております。事業協力者である野村不動産や三菱地所レジデンスなどが販売して、再開発事業の費用を生み出すことになると思いますが、協力事業者、デベロッパーのほうのもうけというのは、総事業費のどのくらいと考えているのでしょうか。

○再開発担当課長 再開発事業の仕組みといたしましては、収入と支出のバランスを取るということで、再開発組合、当然、事業を進める組合になりますので、組合のほうに入ってくるお金の大部分が保留床処分金ということで、事業協力者、具体的にいいますとマンションの部分ですとか商業の床の部分について、買っていただける事業者を今後集めていくことになりますので、そちらのほうの買ってくれた値段が収入の分として入ってくると、それで工事費等を賄っていく。当然、補償費とかも含め、支出に入ってきますが、ですので、事業バランス上は保留床処分者のもうけの部分というのは出てくるものではございません。ですが、一般的には保留床処分金で取得した価格に販売経費等を上乗せして販売していくという形にはなるということは考えてございます。

○4番委員 もうけが出なかったら事業者は協力しないわけですよね、もうからないでボランティアでやるわけではないですから。一般的には、昔は1割から15%ぐらい、それがだんだん引き上がってきて、今は2割とか3割というふうに言われているわけですよ。そういうことも皆さん方は御検討の素材にはないということでしょうか。

○再開発担当課長 検討というよりは、事業収支の中には、販売経費を幾らで見て、幾らまでしかできませんとか、そういうところは決めはございませんので、要は、幾らで床を買っていただけるかというところが組合側としての資金計画上の考え方になります。それを買った値段からどれだけ経費を上乗せして売っていくのかというのは、事業者側のほうの考え方によってまいます。

○4番委員 今のこともそうですけど、3万平米の商業床は事業協力者が取得し、事業に参加するから大丈夫、コンベンションホールも手を上げる事業者がいる、1,000戸の住宅も、山手線駅前で十分需要がある、参加している野村不動産等も言っているから大丈夫と。全体の大きな計画の具体的な中身が、私は事業者任せだなというふうに改めて思います。

意見の中にタワーマンションの弊害についても書かれていましたが、区の回答は、事業者を検討してもらって、地権者への説明を要請する、こういうふうな答えなんですね。これについても全く区としては見解を持たないというふうに思いますが、いかがでしょうか。

○再開発担当課長 新たなマンションの計画の内容につきましては、事業者側のほうがどのような住宅にしていくのか、それにかかってくる部分が多いということはございま

すので、一義的にはそういう考え方にはなるかと考えてございますが、生活再建の部分に関わってくる方々もいらっしゃいますので、そちらにつきましては、我々もきちんと事業者側のほうに意見は伝えて、一緒になって検討していくことは検討していきたいというような考えは持っているところでございます。

○4番委員 タワーマンションについての見解などは、区としてはお持ちじゃないということよろしいですか。

○再開発担当課長 タワーマンションに対しての見解、こちらのほうのエリアにつきましては、計画上、タワーマンションという形にはなっておりますが、一定の都市型住宅の供給というところは、住宅マスタープラン等でも駅前でそういうところも進めていくというようなこともございますので、区といたしましても、一定程度のタワーマンションというものは必要なのではないかということは考えているところでございます。

○4番委員 タワーマンションについては、問題点が大変いろいろ指摘されているかと思えます。

新国立競技場の建設に関わった隈研吾氏が、これからはなるべく手を加えないイノベーション、改修型の都市の変革が起これと。これからは一極集中と経済活性化が一体であるという考え方が成立しなくなる。コロナ禍は20世紀型の構造から脱却するきっかけになる。行政もデベロッパーも建築家も、少しずつ手直ししながらまちを磨いていく時間的発想、文化的発想が求められていると語っております。西日暮里開発のここが最後だから、今、逃したらもうできないと当局の皆さんはおっしゃいますけれども、従来型の駅前再開発を施工していいのかなと問われていると私は思います。

次に、先ほども出ました住民増加で必要となる保育園や学校について伺いたいと思います。

関係部署で検討を行っており、適切に措置を講じていくというふうにおっしゃいます。議会の答弁では、保育園については、マンション内で発生する需要はマンション内の保育園で解決、どこにその保育園を入れるのかちょっと定かではありませんが、しかし、現在、園庭もある100名のひぐらし保育園の移転先については、2019年7月17日の建設環境委員会で、用地が見つからない、既存の建物とか京成に御協力をいただくとか、要はガード下ですけれども——と答弁をしております。今年も日暮里地域では、認可保育園第1次不承諾者、認可保育園に入れなかったという方々が100名近くいらっしゃいます。また、開発地域の学区域は第一日暮里小学校ですけれども、学校の図面を取り寄せました。皆さんが使うのかもしれないと思うのは、算数ルーム、ふれあいルーム、英語ルーム、この3つの教室だけです。これをつぶして、そこに開発地域から出てくる小学校の子どもたちを押し込むことになるのか。また、隣接のひぐらし小学校、峡田小学校も同様なんです。学区域変更もままならない。ビルは建ち上がる頃の10年後ぐらいには、今言われている35人学級ではなくて、30人学級に前進しているかもしれないということもあります。

そうすると、100名の保育園一つ造る土地が見つからないと言っている中で、じゃ、学校はどうするんだというのは、大変重要な課題だと思うんです。皆さん方は、適切に頑張りますと、需要予測は事業者の皆さんから情報をもらってやっておりますと言うんだけど、それじゃ、何とも子どもたちがかわいそうなことになるというふうに思いますが、本当に適切に措置を講じることができるのか、改めてもう一度伺いたいと思います。

○再開発担当課長 保育園につきましては、委員おっしゃいますとおり、この施設内から発生する保育需要につきましては、こちらのほうの建物の中で受け入れるというようなことで検討しているところでございます。一方、既存のエリアに保育園がございまして、そちらのほうにつきましては、継続性というところがございまして、そちらのほうを具体的にどうしていくかというのは、今後検討していかなければならないということは考えてございます。我々のほうでも、先ほど委員おっしゃいましたとおり、周辺に適地があれば、そちらで建替え等も検討するということはございまして、なかなか適地が見つからないというような状況にはなっております。その辺につきましては、担当部署と連携を密にしながら検討は進めているところでございます。

学校等につきましても、先ほど8番委員のほうから御質問いただきましたが、こちらのほうにつきましても、なるべく施設側のほうでも様々な工夫を検討しながら、全てがファミリータイプではないような形で持っていって、少しでも平準化できるような形の施設構成を目指してまいりたいというようなことは考えているところでございます。

○4番委員 全く具体性がないんですよ。頑張ります、検討します、やります、できなかったら本当にどうなるんだろうかと思えます。

規模が違いますけど、汐入の再開発では、小学校が足りなくなり、50億円かけて小学校を造りました。日暮里地域はこの再開発で一体どうなるんだろうかと。再開発が保育園、学校不足に拍車をかけることになると思います。計画の公共性に鑑みて、この区域を再開発することに設定したと回答されていますけど、逆に再開発で地域の公共性が失われることになる私は大変危惧いたします。

次に、防災の話もありましたが、1,000戸の住宅で住民は何人増えると予想しているのでしょうか。

○再開発担当課長 現在、地区内に権利者の方もいらっしゃいますので、先ほど申し上げましたとおり、分譲となるものが700から750戸というような想定をしておりますので、現在、1世帯2人いくかいけないか、2人だといたしましても1,500人程度ではないかというようなことは考えてございます。

○4番委員 1,500人ぐらい増えるということなんですけど、西日暮里五丁目地域の住民数というのを見ますと、たしか西日暮里三丁目とか四丁目が1,000名ぐらいの住民なんです。そうすると、1つのまちが一举に出来上がって増えていくということになるんだと思う。それほど大きな開発だということを認識しないといけないかなというふう

に思います。

この開発地域の西日暮里五丁目というのが現在、2,118人なんですね。そこに1,500人ぐらいが増えてくるということになりますから、その辺でも大変な事業だなというふうに数字上でも改めて思います。

先ほど防災機能として広場1、2、3というようなものを造るというお話がありました。この図面に書かれております広場1、2というのは、数字で平米数が書いてありますけど、1,000平米程度です。この近くでしたら、サンパールの裏のほうの道路から入る荒川一丁目の東公園程度なんですね。また、スーパーバリューのそばに荒川八丁目公園というのがありますが、あれは3,000平米以上ですから、3分の1程度なんです。そうすると、広場1、2ということによっておりますけれども、決して広くはない公開空地なんですね。だから、それが防災機能としてこの程度で働くのかどうか。先ほど上のほうのコンベンションホールや文化施設で3,500人ぐらい収容できますというようなお話がありましたけれども、広場そのものはその程度だなというのは改めて思います。

あと、西日暮里五丁目町会の一時集合場所というのが西日暮里公園になっているんですけど、現在の五丁目の人数で割りますと、一人当たり1.8平米なんですね。今度、マンションの住民が増えるということになると、もし同じように西日暮里公園が一時集合場所だとすると、大変な数になって、全員がそこに避難するわけではないですけども、一人当たりの平米数なども大変狭くなるのではないかなというふうに思います。

あと、都市施設という形で道路と自転車駐車場がありますけれども、タクシープールとこの広場、区道13号、駅利用者の自転車駐車場で延べ床面積で割り返しますと、都市機能として示しているのは全体の延べ床面積の1.5%にしかないんですね。延べ床面積16万2,900ですから、1.5%ぐらいにしかない。その程度の都市機能の拡充ということなんだと思いますが、それについて御見解はあるのでしょうか。

○再開発担当課長 全体の2.3ヘクタールの敷地の使い方でございますが、現在は、区道と都道と宅地の部分という形になってございます。区道につきましては、2万3,000平米のうち約4,100平米、都道につきましては、4,500平米、そのほかは宅地として1万4,700平米ほどとなっております。それが再開発事業を行うことによりまして、区道の部分につきましては約2,000平米増えまして、6,000平米ほどになると。こちらのほうに交通広場の1,800平米が来る数字にはなりますが、区道としての宅地の利用の部分については当然広がっていくと。また、都道面積は変わりはありません。宅地の部分が1万2,000平米に変わってくるということで、延べ面積から見れば大変少ないという話はございますが、土地の使い方といたしましては、公共の部分がかなり多くなっているということは考えているところでございます。

また、先ほど一時集合場所ですとかそういうお話がございましたが、こちらのエリアは世帯数が増えるということで、これは今後、防災課と町会との協議ということも当然必要

になってきますので、一時集合場所に指定するとなりますと、町会さんとの協議というのは当然必要になってきますので、その辺を含めて、どのような形での避難スペースの確保をしていくかにつきましては、計画が具体化するにつれて具体的な検討は進めていくというような形になると考えてございます。

○4番委員 1つのまちが突然縦に立ち上がるという、そういう開発だということを認識していただきたいなと思います。

最後に、地権者の方々がタワーマンションに入居したときの後年度負担について御心配があるのは当然だと思いますが、回答では、目安となる情報は提供し、適切な対応を準備組合に要請するとしています。これで適切な対応ができているのでしょうか。

○再開発担当課長 我々もいろいろなお話を伺っていますと、新しいマンションに移った場合の管理費等の負担についての御不安の声というのは聞いているところでございます。現在、計画の中身について具体化していないということもございまして、はっきりとした数字で管理費等、修繕積立金というものをお示しできないというところはございますが、様々な検討はしてございまして、また、最近、ニュースでございましたが、マンションの修繕周期、これまでは通常12年が外壁等の修繕周期だということは言われてございましたが、耐用年数のいい材料を使っていくことによって、周期を18年ぐらいに延ばせば、50年の間に4回ぐらい必要だったものが3回にする、そうしますと、当然、仮設の経費というのが浮いてきますので、修繕積立金にもかなり大きな影響を与えてくるというようなこともありますし、また、一部の権利者につきまして、生活再建上、どうしても管理費が不安になるという方がいらっしゃれば、権利変換の中で一部分について商業施設の部分に床を持つというような形で、その賃料を管理費等に充てていくというようなことも具体的に今後検討していかなければならないということもありますので、現在、準備組合の中では、そのようなことも様々検討していかなければならないということは考えているところでございます。

○4番委員 国土交通省住宅局で調査もしておりまして、20階以上の単独型のマンションの平均管理費は月2万5,069円、修繕積立金は平米単価で月206円、機械式駐車場がありますと、西日暮里もそうですけど、加算があつて高くなります。さらに、2015年以降は段階的増額方式を取っているマンションは7割近くになっていますから、修繕積立は引き上がっていきます。固定資産税だとか、もし今の持分で新たな土地が取得できなくて新たな住宅ローンがプラスになるとなりますと、毎年の負担が年間100万円とか150万円超えるかもしれないということが考えられます。戸建て住宅でも修繕は必要だから、それは自分たちで修繕費をやっているだろうというふうにおっしゃるかもしれませんが、これまでの生活設計は大きく変わるということは間違いないというふうに思います。転居して、こんなはずではなかった、びっくりしたというようなことは、西日暮里再開発の中でもたくさん聞いておりますので、ここはぜひ慎重に、きちんとした対応が必

要だと改めて思います。

終わります。

○会長 ありがとうございます。

そのほか、ございますか。

○7番委員 今までいろんな質疑等出てきましたけれど、私たち区議会の中でも、本当に多数の賛成、反対等の陳情が出ておりまして、2月の建設環境委員会でも、相当長時間かけて陳情を一つ一つ慎重に審議をいたしました。そして、その結果として、最終的には本会議で再開発に賛成する陳情については採択、再開発に反対する陳情には不採択という結果になったわけでありますけれど、こうした当事者の方の陳情に対する議会の結果というのは、本都市計画審議会にどのように反映されるのか、こうした結果が都市計画審議会の委員さんやなんかに説明されているのかなと思うんですけど、いかがでしょうか。

○再開発担当部長 今、委員おっしゃいましたとおり、今回の再開発の中身につきましては、たくさんの陳情が議会に提出されたということがございました。賛成、反対合わせまして57件という陳情でございました。先ほど御説明がありましたとおり、2月の建設環境委員会で十分な審議がされ、そして、2月の本会議において再開発に反対する陳情については不採択、賛成する陳情については採択となったという、これは重要な結論が出たんだというふうに私どもも思っております。

本再開発におきましては、西日暮里駅前の基盤整備、また、にぎわいの創出ということで、早期に実現すべく、準備組合とともに取り組んできたというものでございます。先ほど申し上げましたとおり、陳情審査において、区議会の御判断として再開発を進めるべきという結果を出していただいたというものでございまして、区といたしましても、この区議会の御判断というのを十分に尊重いたしまして、再開発の早期実現に向けて取り組んでいくという考えで、本都市計画審議会に審議、答申をお願いしているというところでございます。

○7番委員 もう一点なんですけど、議会での陳情審査のときにもお伺いしておりますけれど、組合の設立要件ですか、何割以上の賛成というのがあると思うんですけど、これは都市計画決定にも参考にお聞きしたほうがいいんじゃないかなと思うんですけど、現状の賛否の割合というのはどのようになっているのでしょうか。

○再開発担当課長 都市計画決定に際しましては、委員の御承知のとおり、法的な規定というのはございませんが、この後、準備組合が組合を設立してまいりますので、その際、再開発組合の設立におきましては、都市再開発法という法律の中で地権者の3分の2以上の同意が必要となってございます。そのため、我々のほうでも都市計画決定後、組合の設立がスムーズにいくように、そういうところも視野に入れまして、8割以上の賛成を目指してこれまでやってまいりました。現時点におきましては、地権者の8割を超える方が都市計画の推進の依頼をいただいているような状況になってございます。

○7番委員 結構です。

○会長 前回の議論の中で、素人目には、都市計画というのと再開発の具体的な事業計画というのは非常に密接にリンクしていて、エッセンシャルな部分というのは、住戸何戸建てるとか高さが何メートルというのは、再開発計画のほうに入っていて、都市計画の中には表面に出てこないんですよ。ただ、計画制度としては、都市計画でインフラというんですか、大枠を決めて、その上で再開発の計画をつくっていくという、そういう重層構造にはなっているわけですね。だから、議論をどこでしていいのか、どこで議決をしていいのかというのは、なかなか意見ができなかった、非常に難しいんですが、もう一つは、再開発計画、これは第一種ですから、公共サイドが中に入ってやるという作業ではあるんだけど、基本的には民の事業計画という性格を持っているわけですね。当然ながら、その中では採算性であるとかそういう話が出てくるし、どういうふうに意思決定していくか非常に難しい場面で、いろんなところで議論されています。だから、ここの中でも、公共性と私有地の処分という関係の中で議論されたんだと思いますが、ただ、先ほど説明されていましたが、都市計画が済んでからも、組合が結成されて、その中でいろんな事業案が出てくるわけだけども、どういうふうにして我々の意見というのは反映され得るのでしょうか。何かそういうプロセスがあるのかどうか、その辺、ちょっと説明していただけますか。

○再開発担当課長 今後、都市計画決定後、再開発事業の組合設立ですとか事業認可というところに向けた手続、当然、これも法律にのっとった手続になってまいりますので、事業計画の場合は、公告・縦覧制度がございますので、そちらで公にして、意見等を頂きながら固めていくような形にはなると考えてございます。

○会長 どうぞ。

○6番委員 私、日暮里町会連合会長の佐藤と申します。

地元の15町会の町会長が毎月定例会をやるんですが、この問題も過去何回か議題として出ております。この開発自体、基本的にいいますと、早く開発をしてほしいという意見が圧倒的なんですよ。というのは、荒川区全体を見回しますと、区の重要施設というか、いろんな施設がありますね。それがほとんどといったら語弊ありますけど、明治通り、荒川区役所の横を通っているんですが、大体明治通りから北のほうですね。ほとんどそういった施設がそっちのほうに集中しているんですね。区役所、サンパール荒川、ゆいの森あらかわ、自然公園、汐入もそうですし。日暮里地区というのは、区民が利用する施設が今まであまりないと。最近、ふらっとにつぼりがようやく一つできまして、それもどちらかといえば、我々住民からすると、繊維街の商店会のほうの意向が強くなった建物というような感じになっているのですが、正直、日暮里地区に、さっきお話も出たように、大体150人ぐらいの会合なり宴会なり、今、コロナでなかなか宴会はできませんけど、結局、日暮里町会連合会も毎年総会だとか各団体の会合で大人数集まる、そういうところがほと

んどないですよ、公共的なものが。唯一、ラングウッドだけ。したがって、あそこが集中しちゃって、例えば今年総会をやったら、もうその日に来年の総会の日取りまで決めていかなきゃならないような状況で、今はコロナでそれは必要ないと思っているのですが、ただ、住民の希望とすれば、そうやって地域住民が集まれる、また、利便性のあるものを要求しているということは事実でございます。したがって、私も、そういった面で、誰のために建てるのかと。やっぱり地域住民の目線に立って建てるのが本来のあれじゃないかと。ということで、住民の意向とすれば、なるべく早くこういった施設を造っていただきたいというのは、現在の日暮里町会連合会の総意として私のほうからお話ししておきたいと思います。

先ほど来、いろんな不透明なところとか不安な点が出ておりましたが、正直、それも事実だと思います。しかし、それを全てクリアしてから始めるとなると、そうじゃなくても、順調にいつても相当な期間がかかると思うのですよ。今、我々がこうやって検討していても、これが完成して、実際に動き出すのは、正直、私なんか、この世にいないかもしれません。したがって、どうしても開発となると時間がたつというのはしょうがないんですけど、かといって、いろんな不安点だとか不透明なところを全て先にクリアしてからやるとなると、ますます時間がかかっていくということで、なるべく早くこういう施設を造ってほしいと。それには確かにいろいろ問題はあると思いますが、地権者とか賃貸で生活している方とか、確かに個人個人は当然大事なことだと思います。ただ、それも果たして、スタートしたからといって、それがクリアできないのかといえば、先ほど区の方の答弁を聞いていても、十分それは検討していきますというようなお話で、ただ、それに対する補償がないじゃないかみたいにおっしゃっていましたが、これは並行してやっていかないと、こういう開発というのはなかなか速やかに進んでいかないんじゃないかなと思います。

とにかく、日暮里の住民100%ではもちろんありません。反対する方もいますけど、15町会の地域住民の意向を聞いてみますと、皆さん、早くやってほしいというような意見が出ております。一応、地域の状況というか、状態をちょっと報告させていただきます。ありがとうございました。

○会長 どうもありがとうございました。

かなりいろんな御意見が挙がったと思いますが、今日の審議会です承ということにさせていただきますたいんですが、何か御意見はございますか。

○4番委員 私は了承できません。組合の体裁を取りながら、実質的には参加協力事業者と区が関わって進めていると思います。地元の皆さんの再開発前の土地、建物の権利を縦に超高層ビルの床に積み上げ、大きな土地空間で一大不動産事業を展開するというものだと思います。容積率のボーナスと潤沢な補助金、税金投入でマンションの原価が抑えられて、デベロッパーは相当のもうけが出ると考えます。

私ども、区に対し、提出した予算要望調書の情報公開を求めましたけれども、黒塗り部分も多く、情報公開条例の何条何項に該当するから非公開という理由も添えられています。しかも、ホール中止、計画変更後の予算要望調書はまだ未提出です。再開発事業の基本的資料の全面公開もせず、変更後の提出もしていない段階で都市計画決定をしていいのかと私は考えます。

本日朝、西日暮里駅に行つてまいりました。信号待ちの状況緩和を目指すとしていますけれども、結局これはできないと改めて思いました。

また、コンベンションホールの使われ方を会議で例に挙げたのは、大規模な会議、講演会、展示会、パーティー、株主総会などです。これで文化拠点と言えるのかなと疑問にも思います。多額の税金を投入する本計画で描く目的そのものが推進してほしいと考えていらっしゃる方々の願いも本当になうのだろうかと心配をいたします。

よって、今日の都市計画決定の答申には異議があり、反対をいたします。

○会長 分かりました。

それでは、御異議がある方もいらっしゃいますので、本案件を了承することについて、賛同される方とそうでない方と2つに分かれますので、決を取りたいと思います。

まずは、本案件を了承とする方、賛同される方は挙手をお願いしたいと思います。

〔賛成者挙手〕

○会長 賛成多数ということになります。賛成多数ということで、本案件は了承ということにさせていただきます。どうもありがとうございます。

それでは、その次の案件の説明に進みたいと思います。

3番目でございますが、東京都市計画公園の変更についての説明をしていただき、その後、審議・答申を行います。よろしくお願いします。

○都市計画課長 それでは、御説明をさせていただきます。

議案・資料の赤いインデックス3番の79ページをお開きください。東京都市計画公園の変更でございます。具体的には、東京都市計画公園第3・3・127号町屋公園でございます。こちらの都市公園のエリアを変更するということでございます。

名称は、1番、今お話のとおり、3・3・127号の町屋公園、所在地は町屋七丁目16から19番の住居表示の街区でございます。主たる内容でございますが、公園を拡張する形で区域変更するという内容でございます。

変更内容でございますが、裏面の①から④まで増える公園の部分が赤い斜線で表示してございますが、それと表面の1、2、3、4を対比しながら御覧になっていただければと思います。ちょっと見づらいですが、恐縮でございます。

まず、①区立町屋七丁目公園、現存ある公園ですが、これが町屋公園の拡張用地とするものでございます。②の隣接する旧尾竹橋清掃施設、こちらは環境清掃部が所管の用地でございますが、こちらを町屋公園の拡張用地とするものでございます。そして③は隣接す

る荒川区土地開発公社の用地も町屋公園の拡張用地とするものでございます。④の隅田川沿いでございますが、隣接する河川区域にスーパー堤防を整備することによって、こちらでも町屋公園として供用するという形で、トータル1.9ヘクタールに公園を拡張するという内容でございます。

これまでの経緯と今後の予定でございますが、令和2年11月に東京都知事協議、もちろん、この前に区民に対しての住民説明会も行いました。そして、令和3年1月に都市計画案を公告・縦覧し、本日、都市計画審議会にお諮りいただき、今後、都市計画決定告示を進めていきたいと考えているものでございます。

一枚おめくりいただきまして、実際の都市計画の内容の部分、都市計画図書の部分を御覧ください。真ん中のところに新旧対照表とありますので、ここを変更内容をまとめてございます。上の段が新、下が旧でございます。これまでは、下の段からしますと、小公園という公園の分類であったところを、規模が大きくなることに伴いまして、近隣公園に種別が変わります。そうなりますと、都市計画としての番号が変わりまして、以前は荒川第12号だったところが第3の127号に変わるというものでございまして、公園名、位置は変わりません。面積は記載のとおり0.42ヘクタールだったところが約1.9ヘクタールに変更になるという内容でございます。

おめくりいただきまして、最後のページでございます。都市計画の案の理由書でございますが、理由のところ、3段目の段落を御覧ください。こうしたことから、町屋公園の機能及び配置を検討した結果、一人当たりの公園面積の増加及び緑被率の向上だけでなく、水辺の軸としての連携の強化による公園の魅力向上、一時集合場所の機能の充実及び有効な避難路の確保など、地域の防災機能の強化を図るということで、町屋公園に隣接する町屋七丁目区域における約1.5ヘクタールの区域について、公園の区域を拡張する都市計画変更を行うということでございます。

雑駁になりますが、説明は以上でございます。御審議のほどよろしくお願いいたします。
○会長 御意見、どうぞ。

○4番委員 公園の拡張はぜひ進めていただきたいと思います。

2点伺っておきます。図面の4番のもともとの公園のところですが、たしか何年か前にダイオキシンだとか六価クロムなどが出て、土壤改良工事をやるのではなくて、封じ込めをしたかなと思いますが、この公園整備に当たって、その辺はどんなふうになっていくのかなというのが1つと、あと、堤防をどんなふうに造っていくのか、今後の計画の話なので、具体的なことはまだかと思いますが、ちょっとその2点だけお聞かせいただきたいと思います。

○道路公園課長 2点御質問いただきました。まずダイオキシンの件でございますが、おっしゃるとおり、平成16年に基準値を大きく超えるダイオキシンが確認されまして、60センチの覆土を行っております。今後、スーパー堤防を整備しますので、その部分に

つきましては、さらに厚いスーパー堤防により引き続き封じ込めていく予定です。

それから、堤防はどうなるかということでございますが、今申し上げたとおり、東京都と協定を結びまして、スーパー堤防を造っていく予定です。スーパー堤防は緩傾斜型で予定しています。フル規格で整備しますと平場がなくなってしまうので、緩傾斜で整備していきたいと考えております。

○4番委員 ありがとうございます。

○会長 緩傾斜のスーパー堤防という、東京都の。

○都市計画課長 入ります。

○会長 ああ、そうですか。

どうもありがとうございます。

そのほか、御意見ございますか。

なければ、案を御承認していただけますか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○会長 どうもありがとうございました。

続きまして、会議次第の第4のその他でございます。三河島駅前北地区市街地再開発事業の中間報告について、再開発担当課長から説明をお願いします。

○再開発担当課長 それでは、私のほうから、前回、11月18日の当都市計画審議会におきまして、事前の説明をさせていただいたところでございますが、その後の近隣の方々への説明の状況ですとか、あと、その間、体育館の屋上の関係でいろいろと要望をいただきましたので、それに関する検討の状況、こちらの2点について御報告させていただきたいと考えてございます。

また、当日につきましては、暗くなってしまった中ではございましたが、現地を御視察なりいただきまして、どうもありがとうございました。

まず、説明会の実施状況ですが、都市計画の手続の前に、高さの2倍の範囲の方々に対して、郵送やポストで約1万件の方々に御案内させていただいて、説明会のほうを開催させていただいたところでございます。新型コロナの関係もございましたので、2段階に分けて実施する形を取りまして、まず1回目につきましては、高さの1倍の範囲に位置する町会の皆様方を対象といたしまして、説明会のほうを開催させていただいたところでございます。こちらのほうは昨年の12月に開催させていただいてございますが、事前の申込制という形で2部制にいたしまして、合わせて70名の方に御出席いただいたところでございます。

説明会では、施設計画のコンセプトですとか施設の概要ですとか、日影や風環境、電波障害などの関係を説明させていただきました。御意見といたしましては、三河島北につきましては、線路を挟んで南側に既に再開発事業が完了してございますので、そちらのほうの関係から工事の振動や騒音の配慮をやっていただきたいとか、風の関係につきましても、

北のところで配慮をお願いしたいと、また、こちらの委員会でお話もありましたが、三河島駅の改修なんかも併せて実施いただけるといいというようなお話などをいただきました。

こちらの2回目の説明会につきましては、高さの2倍の範囲内で1回目の対象となった方を除く方々に対する説明会ということで、1月下旬で当初計画していたのですが、緊急事態宣言が発令されたということもございまして、なかなか説明会の開催というのが難しかったということがございますので、こちらの方々につきましては、計画概要をポスト投函や郵送で配付いたしまして、御意見がございましたら準備組合のほうに御連絡いただければということで、説明会に変えて開催という形にさせていただいたところでございます。1月の上旬からは、都市計画法16条の手続ということで、原案の公告・縦覧のほうを行ってまいりました。

というようにところが近隣の関係の説明会での状況ということになってございます。

もう一点、体育館の屋上の関係でございます。こちらのほうは当初御説明させていただいたときには、体育館の上というのは、開放するというような形ではなくて、屋根がそのまま設置されているような状況になってございました。委員の方々、佐藤会長をはじめとして、地域の方々に開放できないかという御意見をいただいておりますので、こちらのほうを準備組合と検討させていただいた結果、日影とかの規制がありまして、全面というわけにはいかないんですが、一部分であれば、最大取れて800平米程度になるかなということは今、考えてございますが、屋上広場の設置というのは可能であることは確認してございますので、ぜひ我々としてもそういうような方向で検討してまいりたいと考えているところでございます。

簡単ではございますが、三河島北のほうの状況の説明ということで代えさせていただきます。よろしくお願いいたします。

○会長 何か御意見ございますか。

○6番委員 体育館の屋根の部分、これは私のほうから、地域の人たちの意見も踏まえて様々提案させていただいたんですが、当初、1,200平米ですよ、屋根の上全体で。それで、今おっしゃったいろんな条件があって、大体800平米、これは確実にその広さで考えてよろしいんですか。

それと、あと、公園がどういう形態なのか、自然の芝にするのか、人工芝にするのか、それとも、小学校の校庭が全天候制といいますか、そういったものにするのか、その辺のあれはまだ決定はしていないんですか。お願いします。

○再開発担当課長 面積につきましては、今の段階で最大で800平米ぐらいということになりますので、今後、設計を詰めていく中で面積のほうが確定してまいります。我々としていたしましても、可能な限り広く取っていきたいということで検討のほうは進めさせていただきますと考えてございます。

あと、仕上げの関係なんですけど、現在、仕上げまで検討しているというものではござい

ませんで、体育館の上ということもございますので、どれくらいの荷重を受けられるかというところもかなり大きな問題になってきますので、構造の検討と合わせまして、どれくらいの荷重を受けられて、それであればどのような仕上がりができるかというところも検討していかなければならないということもありますので、できるだけ、我々といたしましても、緑を持たせた形にすれば、体育館のほうの輻射熱を防げたり、いろいろな効果がある部分もありますので、そういう視点からも様々検討してまいりたいというようなことは考えております。

○6番委員 よく分かりました。

あと、私が提案したのは、もちろん地域の人が、今現在、旧真土小学校の跡地がおもいで広場ということで近隣の方に開放されているんですが、近隣の方の評判がものすごくいいんですよ。したがって、当初、これをなくしちゃうのはちょっとということで提案させてもらったんですが、ただ、御承知のように、43階でしたか。下から3階までが商業施設でしたか。その上が住居施設ということで、西日暮里のあれじゃありませんが、かなりの世帯がここに入ってくる。これはもちろん分譲マンションでしょうから、入ってくる世代が、どっちかといえば若い世代が多いということで、そういう世帯には子どもさんも当然含まれると思います。したがって、このマンションにお住まいの方が公園を利用することは当然のことなので、ただ、ここをマンションの専用の公園みたいにされると、当初の目的からちょっと外れちゃうので、近隣の住民も自由に、ある程度制約はあるかもしれませんが、利用できるような方向性も持たせていただければと思うんですが、いかがですか。

○再開発担当課長 活用方法については、今後検討していくということにはなりますが、こちらの施設、区のほうで取得していく体育館の上ということもございますので、区といたしましても、区の施設があるところに乗っている広場ということもありますので、公共性の高いものというのは我々も要望してございますし、その実現に向けて全力で頑張っていきたいというようなことは考えております。

○6番委員 分かりました。ありがとうございます。よろしくお願いいたします。

○会長 そのほか、ございますか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○会長 それでは、ないようでございますので、次回の審議会について、事務局から御報告ください。

○都市計画課長 それでは、次回の審議会の予定につきまして御案内申し上げます。

次回の審議会、現在のところ、5月の中旬から下旬の頃に開催を予定しております。詳しい日程につきましては、調整の上、改めて御連絡を差し上げたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

事務局からの御連絡は以上でございます。

○会長 ありがとうございました。

特に何か御意見ございますか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○会長 ないようでございますので、本日の審議会はこれもちまして閉会とさせていただきます。本日はどうも御苦労さまでした。

午後5時10分閉会