

令和4年度
第2回台東区都市計画審議会

日時：令和5年1月13日（金）

14：00～14：34

場所：台東区役所7階 区議会第一会議室

午後2時00分 開会

1 開 会

2 会長あいさつ

3 出席状況及び定足数の報告

・定数18名のうち、15名の出席

<出席委員> 中林会長、垣内委員、大方委員、山口委員、ヨコミゾ委員、
和泉委員、青柳委員、中澤委員、青鹿委員、鈴木(昇)委員、
鈴木(恭)委員、春宮委員、大塚委員、佐藤委員、高久委員

4 議 事

(1) 諮問・審議・答申

- ・東京都市計画 区域区分の変更について（東京都決定）
- ・東京都市計画 用途地域の変更について（東京都決定）
- ・東京都市計画 高度地区の変更について（台東区決定）
- ・東京都市計画 中高層階住居専用地区の変更について（台東区決定）
- ・東京都市計画 文教地区の変更について（台東区決定）
- ・東京都市計画 防火地域及び準防火地域の変更について（台東区決定）

○事務局 本日は、「用途地域等の一括変更」について、東京都が決定する「区域区分」及び「用途地域」の変更に関わる都市計画法第18条の意見照会と、区が決定いたします「高度地区」「中高層階住居専用地区」「文教地区」「防火地域及び準防火地域」の変更に関わる都市計画決定について、諮問させていただきます。

それでは、諮問につきまして区長の代理として読み上げさせていただきます。

台東区都市計画審議会 会長 中林一樹様 台東区長 服部征夫

下記のとおり諮問する。

諮問事項

東京都市計画区域区分の変更について。

東京都市計画用途地域の変更について。

諮問理由

都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第18条第1項の規定に基づく意見照会があったため。 でございます。

続いて、

台東区都市計画審議会 会長 中林一樹様 台東区長 服部征夫

下記のとおり諮問する。

諮問事項

東京都市計画高度地区の変更について。

東京都市計画中高層階住居専用地区の変更について。

東京都市計画文教地区の変更について。

東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について。

諮問理由

平成16年の用途地域等の一斉見直しから18年が経過し、地形地物等の変更などにより指定状況と現況との不整合などがみられるため。 でございます。

よろしくご審議の上、答申を賜りますよう、お願い申し上げます。

それでは、以降の審議につきましては、会長に議事進行をお願いいたしたいと存じます。会長、どうぞよろしくお願い申し上げます。

○会長 ありがとうございます。それから、今日は傍聴希望者がおられないのですけれども、原則、台東区都市計画審議会条例に基づいて公開ですので、議事録については公開ということにさせていただくということだけ御了承ください。それでは早速ですが、審議に入りたいと思います。ただいま諮問がありました用途地域等の一括変更について、事務局より資料説明をお願いいたします。

○事務局 説明いたします。冒頭に会長のほうから、おっしゃっていただいたように、本件につきましては、令和4年3月に開催した当審議会で既に御報告させていただき、審議をいただいているものでございます。また、その審議で御了承いただいたものを原案として東京都へ提出を既にしております。本日、資料等で提示しております変更内容等も、その原案から一切変わりはございません。改めておさらいのために変更箇所等の概要を説明

させていただきますが、本日は都市計画決定に向けた手続を進めさせていただきたいと存じます。

まず、資料1を御覧ください。項番1「概要」です。前回の一斉見直しから18年経過し、道路などの地形地物の変更により指定状況との不整合が生じている箇所があり、東京都は用途地域等の一括変更を実施することといたしました。台東区においては変更箇所が4か所ございました。なお、この変更に伴い、既存不適格となるなど影響を受ける建築物はございません。

項番2「変更箇所」です。別紙1「総括図」を御覧ください。A3横のカラー刷りのものがございます。変更箇所は、浅草七丁目の山谷堀公園、それと上野公園地内、JR上野駅公園口周辺、JR上野駅正面側の4か所でございます。それぞれについて簡単に説明をいたします。

1つ目、浅草七丁目の山谷堀公園です。別紙2-1を御覧ください。これまで公園の中心辺りに用途地域の境界がありましたが、公園の中心というものは曖昧であるため、その境界を南側にあります道路の中心線に変更いたしました。これにより、用途地域が「商業地域」だったものが「近隣商業地域」へ。それに伴いまして、特別用途の「第二種中高層階住居専用地区」、こちらにも変更が生じております。

2か所目の変更の場所ですが、上野動物園です。別紙2-2を御覧ください。動物園の敷地と上野公園の敷地の境界が用途地域の境となっていました。上野動物園の正門の工事ですとか、そういったもので境界の位置に変更が生じているため、現況の境界位置に用途地域等の境を変更いたしました。この変更によって、用途地域は「第一種住居地域」であったものが「第一種中高層住居専用地域」、また逆のパターンもございます。そのような変更が生じております。

3か所目です。上野七丁目のJR上野駅公園口周辺でございます。別紙2-3を御覧ください。皆さん御存じのように、公園口駅前のロータリー化によりまして、敷地形状等に変更が生じております。これに当たりJRが敷地の境界確認を行ったため、その境界確認に基づいて用途地域等の境もその境界に合わせたものがございます。こちらの変更により、「商業地域」と「第一種中高層住居専用地域」に変更が生じ、また、この用途地域の変更に伴って、「第三種高度地区」「文教地区」及び「防火地域、準防火地域」、こちらに変更が生じております。

続いて4か所目です。上野七丁目の上野駅正面側でございます。別紙2-4を御覧ください。

さい。これまで容積率の境界線が入っていたところがございますが、その位置が全く曖昧であったため、位置をずらして都市計画線からの距離を表示することで、その境を明確化いたしました。これにより、容積率800%と容積率600%の違いに変更が生じております。

それでは、資料1にお戻りください。

項番3「都市計画決定の区分」です。表のとおり、区域区分・用途地域は東京都で決定いたします。なお、台東区では区域区分に変更はございませんでしたが、東京都市計画全体で見ると、湾岸部に変更がありましたので、ともに都市計画法第17条の縦覧等を実施しております。また、都市計画法第18条の区への意見照会が区域区分・用途地域に関して来ております。

一方、区で決定するものは「高度地区」「特別用途地域である中高層階住居専用地区と文教地区」「防火地域及び準防火地域」でございます。こちらに関しましては、都市計画法第17条の縦覧と、都市計画法第19条の知事協議を実施しております。

続いて、項番4「これまでの経緯」でございます。記載のとおりで、令和4年3月に当審議会に御報告し、変更原案について審議をいただきました。その案を東京都のほうへ提出しております。続いて、9月に都知事への第19条の協議に関して文書を送付しており、10月にはその回答を頂いております。続いて、11月には東京都から第18条の意見照会を送付されております。そして12月に第17条の縦覧、こちらは東京都と同時に行いまして、12月1日から15日まで実施をいたしました。そして、本日の都市計画審議会でございます。

続いて、項番5「都市計画手続き」です。前項で経緯について説明いたしましたが、各手続の詳細について説明いたします。

まず、都市計画法第17条の縦覧については、東京都決定の「区域区分」「用途地域」、区決定の「高度地区」「中高層階住居専用地区」「文教地区」「防火地域及び準防火地域」、こちら全て今回一括変更するものに関しては縦覧等を実施しております。12月1日から15日の間で都市計画課の窓口で実施いたしました。縦覧申請や意見書の提出はございませんでした。

次に、都市計画法第18条の意見照会です。都決定の「区域区分」「用途地域」についての意見照会です。別紙4を併せて御覧ください。東京都から送付されました照会書を添付させていただいております。これについて本日答申を頂きましたら、東京都のほうへ回

答をしまいにします。

次に、都市計画法第19条の知事協議についてです。区決定の「高度地区」「中高層階住居専用地区」「文教地区」「防火地域及び準防火地域」について東京都のほうへ協議をしております。こちらは9月21日に区から都へ協議書を送付し、10月14日に「都として意見はありません」と協議結果通知書が都から送付されております。別紙5を御覧ください。こちらが東京都から届きました協議結果通知書でございます。区が決定する4つの地区に関して、全て「都として意見はありません」と回答を頂いております。

それでは、資料1の項番6を御覧ください。「都市計画図書」についてです。別紙6としまして、「計画書・変更概要」を添付しておりますので御覧ください。台東区の変更の内容について、それぞれ様式に基づき整理をしております。それぞれの変更内容につきましては、先ほど来言っておりますが、前回、昨年3月のほうで審議はいただいております。

また、別紙6を2枚めくっていただくと「参考」とあります。こちらは区域区分の東京都市計画全体の計画書でございます。その参考の裏面を見ていただくと分かるように、江東区、品川区、江戸川区など、湾岸部において区域区分、「市街化調整区域」ですとか、そういったものに変更が生じているというところなんです。台東区では変更はありませんが、都全体ではございますというところでもあります。

また、都市計画決定に当たっては、このほかに2,500分の1の計画図等も作成しておりますが、何分大きな地図になってしまいますので、本日は省略させていただいております。

資料1の項番7「今後のスケジュール」を御覧ください。今年1月に都市計画法第18条の意見照会の回答。本日、答申を頂きましたら、速やかに東京都のほうに送付いたします。続いて、2月、東京都のほうで都市計画審議会を開催します。そして今年の4月、都市計画決定の告示を行う予定です。決定の告示につきましては、東京都と区で同日に行います。

説明は以上です。よろしく願いいたします。

○会長 ありがとうございます。ただいまの事務局の説明にもありましたが、昨年の3月に既に報告をもらっていて、変更内容については原案として審議会としては了承してきたものです。それと内容的な変更はないという説明でした。

また、本日は用途地域以外に、高度地区ですとか、防火地域、準防火地域等、区としての都市計画決定をする事項についても、用途地域の変更に連動した微修正の変更がござい

ます。これにつきましては、区で決定し、今後、都市計画決定の手続、資料の一番最後に説明がありました2月の東京都都市計画審議会、これは開催して23区を合わせて東京都都市計画区域として決定するはずなのですが、今は23区だけです。市のほうは、用途地域は決められるようになりましたので、各市で決定して、東京都都市計画審議会の日時に合わせて区としても実施できるように手続を進めさせていただくということです。4月に都と、用途地域とその他の特別地域等は一齐に同時変更ということを示すということになります。

そうした都市計画の決定の手続、それを実施するまでの間の手続を今後進めさせていただくということです。今日は最終的な御承認ということで、審議会としての意味合いとしては決定をさせていただきますということなのですが、御質問あるいは御意見がありましたら承りたいと思いますが、何か御質問等はございますでしょうか。

○委員 私もおさらいなのですが、この浅草七丁目のゾーン、ここに新たに「第二種中高層階住居専用地区」というのが発生しているのですが、これは何でしたっけ。たしか「商業地域」と「近隣商業地域」の間を整理するはずだったと思ったのですが。

○事務局 こちら、今まで公園の中心で用途が分かれていたということで、公園の北側までは「近隣商業地域」になっていました。あわせて、特別用途地域である「中高層階住居専用地区」もかかっていたということなので、用途が変わった部分は、特別用途も併せて変更しております。なお、「中高層階住居専用地区」というのは、原則、建物の4階部分から上は住居系にしてくださいという特別用途地域でございます。

○委員 分かりました。ということは、新たに中高層がかかったところというのは、山谷堀公園の中ということですよ。

○事務局 そのとおりでございます。それと南側の道路の半分です。

○委員 半分ですね。はい、分かりました。何でこれを伺ったかということ、用途地域というのがどんな効力を発揮しているのかということ、今、台東区内で若干いろいろな軋轢といいますか、矛盾が生じてしまっていることが結構ございまして、特に台東区のほぼ6割7割ぐらいがピンクの商業地域で、用途地域の都市計画法を読むと、商業に利便性とかそういうものを与えることが商業地域の主な目的というふうになっているのですが、結局のところ、容積率が高いことで、マンション建設ですよ。今までも区内の名だたる商店街の中が、マンションのエントランスとか、駐車場の出入口になってしまって、商店街が断裂していくようなことが結構あって、これはそのたびに地域では問題になってきたの

ですが、そろそろこれは限界に来ているのかなど。特に直近の話で言うと、浅草六区入口のちょうど交差点のど真ん中ですよ。あそこはまさに台東区の顔にもなるような商業ゾーンが、角地はマンションになって、エントランスと駐車場の出入口しかつくられないということで、商業地として用途地域を指定しているにもかかわらず、商業自体にマイナスになってしまう建物が——規制は住居には自由ですからそこまでかかりませんが、その問題をやはり都市計画、あるいは用途地域の関係のほうからも、ぜひ何かしらの方策を考えていかないと、本来の用途どおりに、まちづくり、都市づくりが進んでいかないという課題が出てきているかと思っておりますので、ぜひこの都計審の委員の皆さんにも、そうした課題が今出てきている、昔からぽつぽつありましたが、やはり本当に厳しい状況になっているということをお理解いただいて、行政からも何らかの方策を立てていただきたいなということをお申し上げさせていただきますが、何かお答えはありますでしょうか。

○事務局 委員の御指摘のとおり、やはり既存の法律の中ではなかなか今、需要が多種多様になってきているような状態で、規制するということが難しいという状況が現れていることは事実でございます。そのような中で、区民の方々が自らの発案で様々な誘導を図っていくような形を今、検討を始めているところでございます。そういった中で、しっかりとしたまちづくりを今後も進めていきたいと存じますので、どうぞよろしくお願いたします。

○委員 分かりました。そうした計画が上がるたびに、地域の人たちが非常に苦労する、あるいはその商店街やまちづくりをしている方たちが本当に苦慮するという状況が続いています。よく御存じのこととは思いますが、わざわざ都市計画をつくり、そして用途を指定し、さらには商業地域というのは商業の活性化のために資する地域というふうに定めているにもかかわらず、それをマイナスになるような建築物が合法的に堂々と立ってしまうということは、何らかの一石を投じなければならないなということをお申し上げて、今回の諮問に関しては賛成、了承ということをお願いいたします。

○会長 ありがとうございます。よろしいでしょうか。事務局、いいですか。

会長として一言コメントさせていただくと、都市計画マスタープランというのを平成31年に改定しました。そのときに、台東区のまちづくりを今後どう進めるかということで、まちづくり条例をつくって、地域の皆さんと行政とがどういうまちにするのかということ、意見を合わせて取り組んでいく必要がある。例えば、地区計画ということをお区民の皆さんと行政とで都市計画法に基づいて決定して、「1階、2階はこういう用途にしま

しょう」ということを地区計画で規定すれば、それは法的に効力を持つわけです。区の全域ではなくて、その地区計画の範囲内に限って。そういうことを今後やっていかないと、国の法律は最低限の基準ですから、それを守っていますというまちづくりは最低限のまちづくりにつながりかねないので、ぜひ総合的にどんなまちを目指すかということで、「総合的なまちづくり条例をつくって進めてください」というお願いをして都市マスを承認させていただいた気がしているのですが、ぜひともそこをそろそろその方向で進めていくような動きをぜひ取っていただく必要があるのかなと改めて思いますので、用途地域という法律が定める最低限の制限を上回るまちづくりをどう進めるかという御意見だということも含めて、ぜひ事務局では受け止めておいていただければと思います。以上です。

○事務局 承知いたしました。

○会長 ほかはよろしいでしょうか。——ありがとうございます。

それでは、ほかに御意見、御質問はないということでございます。今お話ししたように、今後、この用途地域等を含めてどんなまちづくりをするかということについては、ぜひ改めてまちづくりとしての方策等を検討して進めていただければと思います。

それでは、今日諮問されました本件につきましては、用途地域の変更と、特別用途地区、高度地区、防火地域の変更ですけれども、承認するという事で答申させていただくということで、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○会長 ありがとうございます。御異議ございませんので、「東京都市計画区域区分の変更」「東京都市計画用途地域の変更」に関する東京都からの意見照会については、「意見なし」として承認をいたします。また、「東京都市計画高度地区の変更」「東京都市計画中高層階住居専用地区の変更」「東京都市計画文教地区の変更」及び「東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更」の都市計画決定につきましては承認をさせていただきます。

以上のおり答申をさせていただいて、2月、4月に向けて手続を事務局で進めていただこうと思います。よろしいでしょうか。——ありがとうございます。

答申文につきましては、後ほど私から区のほうにお渡しして、区長に届けていただこうと思っております。ありがとうございました。

(2) その他

それでは、ほかに御質問等がなければ、次に、次第の「その他」ということになります

が、事務局より何かございますでしょうか。

○事務局 それでは、次回の都市計画審議会の予定でございますが、現在のところまだ決定はいたしておりません。開催が決まりましたらば御連絡を申し上げますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

○会長 ありがとうございます。ということは、本年度中にはないと思っていいということですか。新年度に入って、4月以降？

○事務局 はい、4月以降を予定しております。

○会長 ということでございますので、よろしくお願いいいたします。

それでは、本日の議事は以上で終了いたしましたので、審議会としては議事終了です。マイクを事務局にお返しいたします。

5 閉 会

○事務局 本日はお忙しいところ本当にありがとうございました。

以上をもちまして、令和4年度第2回台東区都市計画審議会を終了させていただきます。本日は本当にありがとうございました。

午後2時34分 閉会