

第59回足立区都市計画審議会議事録

1. 日 時 平成29年10月13日(金)  
午後2時00分開会  
午後3時48分閉会
2. 場 所 足立区役所 災害対策本部室(特別会議室)(中央館8階)
3. 出席委員  
(1) 委員現在数 19名  
(2) 出席委員数 17名  
長塩英治(会長)野澤太三(会長職務代理者)  
根上彰生(委員)松本 昭(委員)  
かねだ 正(委員)長井まさのり(委員)  
古性重則(委員)くぼた美幸(委員)  
戸谷恵美子(委員)山崎 健(委員)  
浅香孝子(委員)茂木 繁(委員)  
長谷川京子(委員)上野須美代(委員)  
服部幸子(委員)廣瀬 均(委員)  
松本啓太(委員)牧野 隆(臨時委員)  
辻 誠治(臨時委員)
4. 出席専門委員  
長谷川勝美 工藤 信 三橋雄彦  
大山日出夫 土田浩己 佐々木 拓 服部 仁
5. 出席幹事  
中村明慶 犬童 尚 大竹俊樹  
曾田康之 成井二三男 稲本 望
6. 出席説明者  
室橋竹の塚整備推進課長  
中村住宅更新担当課長
7. 事務局等出席者  
依田 篠崎 宇田川 多和田 大越 近藤 佐藤  
北澤 増本 佐伯 石井 堀 小林 池田
8. 傍聴者 1名
9. 議 事  
(1) 審議事項5件  
(2) 報告事項3件
10. 議 題  
第1号議案 足立区都市計画マスタープラン改定に

- ついて
- 第2号議案 竹ノ塚駅中央地区関連  
2-1 東京都市計画地区計画竹ノ塚駅中央地区地区計画の決定(足立区決定)について  
2-2 東京都市計画用途地域の変更(東京都決定)について〔東京都からの意見照会〕  
2-3 東京都市計画高度地区の変更(足立区決定)について  
2-4 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更(足立区決定)について
- 第3号議案 東京都市計画地区計画竹ノ塚駅西口地区地区計画の変更(足立区決定)について
- 第4号議案 東京都市計画地区計画足立区北部地域東伊興地区地区計画の変更(足立区決定)について
- 第5号議案 竹の塚北地区関連  
5-1 東京都市計画一団地の住宅施設竹の塚北一団地の住宅施設の変更(足立区決定)について  
5-2 東京都市計画地区計画竹の塚北地区地区計画の決定(足立区決定)について
11. 報 告  
1) 生産緑地地区の都市計画変更について  
2) 江北七丁目地区のまちづくりについて  
3) 足立区地区環境整備計画改定について  
その他  
1) 次回の開催日程等
12. 議事の経過  
以下のとおり  
本議事録は、事実と相違ないことを証し、ここに署名します。
- 平成 年 月 日
- 議事録署名人  
会 長  
委 員

大竹幹事 皆さん、こんにちは。定刻になりましたので、始めさせていただきます。

本日は、お忙しい中、第59回足立区都市計画審議会にご出席いただきまして、まことにありがとうございます。

私は、本日司会を務めさせていただきます都市計画課長の竹と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

最初に、本審議会の情報公開についてご説明させていただきます。

本審議会は公開を原則としております。このため、会議記録につきましては区ホームページで公開させていただいております。また、会議記録作成のため録音をさせていただいておりますので、ご了承をお願いいたします。

それでは、ただいまから議案審議を始めさせていただきます。議事の進行につきましては、長塩会長をお願いいたします。

長塩会長 こんにちは。それでは、都市計画審議会の議事を進めてまいります。

まず初めに、事務局から本日の資料と議案について説明願います。

大竹幹事 それでは、皆様に事前にお配りいたしました資料と審議議案の確認をさせていただきます。

まず、次第をご覧ください。

本日の議事でございますが、大きく議案が5件、報告事項が3件でございます。

まず議案ですが、第1号議案、「足立区都市計画マスタープラン改定について」、第2号議案、「竹ノ塚駅中央地区関連」、第3号議案、「東京都市計画地区計画竹ノ塚駅西口地区地区計画の変更について」、第4号議案、「東京都市計画地区計画足立北部地域東伊興地区地区計画の変更について」、第5号議案、「竹の塚北地区関連」でございます。

続きまして報告事項でございますが、報告事項1、「生産緑地地区の都市計画変更について」、報告事項2、「江北七丁目地区のまちづくりについて」、

報告事項3、「足立区地区環境整備計画改定について」でございます。

また、事前に配布させていただいている資料でございますが、次第のほか、委員等の名簿、座席表。座席表につきましては、職員の部分の記載に追加がございましたので、本日席上に配布させていただいた資料と差しかえていただければと思います。

それと、「第59回足立区都市計画審議会（平成29年10月）議案書（計画図書）」とある白い表紙の議案書一つづり、黄緑色の表紙、「第59回足立区都市計画審議会議案説明資料」とある議案説明資料一つづり、水色の表紙、「第59回足立区都市計画審議会 報告説明資料」とある報告説明資料一つづり、右上に「第1号議案 別添資料」とあります「足立区都市計画マスタープラン改定案」の一つづり、最後に、右上に「報告説明資料3 別添資料」とありますA3二つ折りの資料が1枚でございます。

以上が本日の資料となっておりますが、不足している資料等はございませんでしょうか。もしございましたら、随時事務局のほうにお知らせいただければと思います。不足の資料をお届けに参らせていただきます。

このほか、参考の資料といたしまして、足立区基本計画、足立区都市計画マスタープラン、足立区緑の基本計画、足立区都市計画図 及び につきましては会場内に用意してございます。お配りはしてございませんが、必要なものがございましたら事務局へお知らせいただければと思います。

次に、表紙が白色の議案書と、表紙が黄緑色の議案説明資料の関係についてご説明させていただきます。

議案書は、都市計画を決定する際の計画図書でございます。この計画図書は様式が決まっております。詳細な説明が難しいために、議案書を補足説明するために議案説明資料を作成しております。

続きまして、モニター、マイクの使い方について

ご説明いたします。

本日の説明は、正面のモニターを利用してご説明させていただきますので、説明の際はモニターをご覧いただければと思います。同じ画面を左右2画面に表示いたします。お手元の資料は、正面のモニターが見づらい場合にご覧いただきますようお願いいたします。

また、皆様のお席のマイクですけれども、真ん中の楕円形のもがスイッチになりますので、ご発言の際にスイッチを入れていただきまして、終わりましたらスイッチをお切りいただきますようお願いいたします。スイッチが入りますと緑色のランプがつかますので、それでご確認いただければと思います。事務局からは以上でございます。

長塩会長 それでは、審議に入る前に、委員の出席状況を事務局から報告してください。

大竹幹事 本日、定数19名のところ17名のご出席をいただいております。過半数のご出席をいただいておりますので、審議会が有効に成立することをご報告申し上げます。

長塩会長 議事録署名人は、私と野澤委員さんが務めますので、よろしく願います。

それでは、議案の審議に入ります。

第1号議案、「足立区都市計画マスタープラン改定について」の審議を行います。大竹都市計画課長から説明してください。

大竹幹事 都市計画課長の長竹でございます。第1号議案、足立区都市計画マスタープラン改定について、ご説明させていただきます。

お手元の資料の、表紙が白色の「第59回足立区都市計画審議会議案書」の1ページについて、前方の画面でご説明させていただきます。画面をご覧いただければと思います。

まず、提案理由でございますけれども、足立区都市計画マスタープランを改定するに当たりまして、足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例第17条第7項において準用する同条例第17条第3項

に基づき、足立区都市計画審議会から答申を受けた内容に、東京都協議及びパブリックコメントの結果を踏まえ、足立区都市計画マスタープラン改定案を提案するものでございます。

続きまして、議案書2ページ。これまでの都市計画審議会及び専門部会の開催経緯についてご説明いたします。

専門部会につきましては、平成27年12月から合計9回開催しておりまして、第57回都市計画審議会において、都市計画マスタープラン改定案の答申をいただいております。

続きまして、改定内容についてでございますが、答申いただいた改定案をもとに、東京都協議及びパブリックコメントを行った結果を反映した改定案が、別添資料「足立区都市計画マスタープラン改定案」となっております。

続きまして、表紙が黄緑色の「第59回足立区都市計画審議会議案説明資料」の1ページの1、答申内容の変更について説明させていただきます。画面をご覧いただければと思います。

ご答申いただきました改定案につきまして、具体的な主な変更箇所アンダーラインをつけて記載しております。また、表の左側には別添資料の対象ページを記載しております。

まず、改定案15ページに記載されている「メリハリのあるまちづくりの推進」の部分についてでございますが、メリハリについての考え方が少し伝わりにくかったため、より具体的な表記を加えることで、わかりやすい表現に変更しております。

次に、改定案の32ページに記載されておりました「地域区分について」の部分についてでございますが、よりわかりやすくするために、これまでの13ブロック70地区を5地域30地区に分けた背景について追記してございます。

次に、改定案の45ページに記載されている「治水対策などによる水害への対応」の部分についてですが、現在、検討が進められている江東5区による

取り組みについて具体的記述を追記しております。

次に、改定案の51ページに記載されている「多様な住宅の誘導による住みやすいまちづくり」の部分についてですが、住宅の質の向上に寄与するために、ワンルームマンションですとか重層長屋、シェアハウスなどについて、現在、条例改正に向けて進めている事項について追記してございます。

次に、改定案の63ページに記載されている「地域経済の発展をうながす活力あるまちづくり」の記載の部分についてでございますが、現在、改定に向け検討しております足立区地域経済活性化基本計画の新しい考え方に基づいて、内容を変更しております。

次に、改定案64ページに記載されている「都市農地の維持と活用」の記載の部分についてですが、国による法律改正など、生産緑地に対する動きが少し見えてきたため、「研究」という表現ではなく、「積極的な維持・保全」という表現に変更してございます。

最後に、改定案の100ページに記載されております六町・花畑・大谷田地域のテーマ別まちづくりの記載部分についてでございますが、首都高速加平出入口周辺の工業・流通系業務の誘導について、経緯及び趣旨がわかるような追記をしてございます。

主な変更箇所は以上となります。

続きまして、議案書の3ページになりますが、今後の予定についてでございます。本審議会を経て、10月下旬に都市計画マスタープランを改定する予定でございます。

第1号議案の説明については以上でございます。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

また、最後に、本審議会及び専門部会の皆様にご協力を得まして、改定案を議題としてご提案できることとなりました。長きにわたりましてご協力いただき、まことにありがとうございました。

私からは以上でございます。

長塩会長 ご苦労さまです。それでは、第1号議

案の審議をいたします。なお、発言に当たりましては、その都度、職名もしくは氏名を名乗られてからお願いいたします。

本件について、ご意見、ご質問がありましたら、お願いいたします。長井委員。

長井委員 副議長の長井と申します。端的に何点が質問させていただきますので、よろしくお願いいたします。

まず、この足立区都市計画マスタープランは、たしか10年ごとの改定と説明で伺わせていただいておりますけれども、足立区は昨今、基本構想を、30年後を見据えて策定ということで、基本計画は8年ごと。また、東京都の都市計画の区域マスタープランもございますけれども、足立区のマスタープランとの整合性についてはどうなのでしょう。

大竹幹事 お手元の第1号議案の別添資料の12ページをご覧くださいと思います。画面に表示できなくて申しわけございません。12ページには、計画期間ということで、都市計画マスタープランの計画期間が10年であることをお示しさせていただいております。足立区基本計画につきましては8年の計画ということで、平成36年度までということですが、合わせて8年にすればいいということも考えとしてはありましたけれども、一番上に、東京都都市計画区域マスタープラン、これは東京都の都市計画の最上位の計画になりますけれども、これが37年ごろに見直しの予定がされているということで、基本計画、東京都都市計画区域マスタープランの改定の内容を把握した後に都市計画マスタープランの改定に入れればということで、計画期間を10年とさせていただいているところでございます。

長井委員 また、区民の皆様を始め、地域であったりとか、各種団体の皆様との協創の視点ということについては、今後の改定のために、どういう形で具体的に盛り込んでいくのでしょうか。また、わかりやすい表現で、区民の皆様にも、行政用語ではなくて、わかりやすい言葉で説明していただければあり

がたいと思います。

大竹幹事 協創につきましては、基本的に、この都市計画マスタープランがまちづくりの方向性を示しているわけですが、資料の36ページをご覧いただければと思います。この都市計画マスタープランをもとに、右側に足立区、その後ろにまちづくりトラストみたいな、支援する機能がございまして、左側にはまちづくり推進委員会を始め、区民、地域、各種関係団体の方などがいらっしゃるということで、ここでお互いにパートナーシップを高めながら、まちづくりを行っていくことを考えています。

また、一番下のほうに「情報の共有」とありますけれども、行った行為ですとか、そういうものにつきまして、成果をとともに共有することで、新たなまちづくりの動きを呼び起こし、活性化に結びつけて、その活動、運営などを支援していければということ考えておりまして、基本的に、都市計画マスタープランでうたったものを36ページの流れに沿って進めていければと考えています。

また、34ページをご覧いただきますと、「協働・協創によるまちづくり」ということで、これは基本計画からの出典になりますけれども、協働・協創に向けて深化をしていくということで、36ページのフローのような取り組みによって、34ページ、基本計画が示す深化をしていければと考えているところでございます。

長井委員 わかりました。さまざまな情報をしっかり発信して、そして区民の皆様と共有して、しっかり深化していけるように、しっかり取り組んでいただきたいと思います。

あと、先ほどパブコメの中で、六町・花畑・大谷田地域のテーマ別のまちづくりということでちょっとご説明がありましたけれども、都市計画マスタープランではエリアデザインというのは上位に位置づけられております。特に、今後の六町のエリアデザインの具体的なエリアの選定であったりとかスケジュールについてはいかがでしょうか。

大竹幹事 エリアデザインにつきましては、同じくまた6ページをご覧くださいますと、体系図が示されておりまして、その中で、都市計画マスタープランのすぐ下にエリアデザインというものがございまして、エリアデザインにつきましては、下に注書きがありますが、綾瀬、六町、江北、花畑、千住、西新井・梅島、竹の塚という7つの地区をエリアデザインの地区として選定して、このエリアデザインの地区を念頭に置いて各種分野別計画を展開して、まちづくりを行っていければと考えているところでございます。

長井委員 質問したのは、選定の範囲とスケジュールと言ったのですが。

工藤専門委員 エリアデザインを担当しておりますので、私のほうから説明させていただきます。

エリアデザインそのものについて、ご存じない方もいらっしゃると思いますので、簡単に説明させていただきますけれども、今、事務局のほうから説明がありましたように、7つのエリアでエリアデザイン計画を進めているところです。左側の上が「エリアデザインとは」というところで、そこに記載してある一文がございまして、区のイメージアップ、地域の活性化、そういったことを、今後、将来のまちづくりに向けて進めていくということです。

その下の3番が、各エリアのエリアデザイン計画進捗状況ということで、まさにご質問のございました六町エリアにつきましては、平成27年、28年ごろにおおむねのエリアデザインの計画はつくったところでございます。それ以外のエリアについても、今後、30年以降、7つのエリアをつくっていくというようなことで今進めております。

具体的に六町のほうのお話ですが、エリアデザインの基本はつくりましたけれども、実は今、区画整理事業がまだ途中でございまして、最終工区の工事を平成32年着工ということで、通常の期間からいきますと、平成34～35年に完了するのかなという状況でございまして、今、まちがとても変化

しておりますので、その状況をにらんで、平成34年、35年ごろを見据えたような計画をさらに具体化していければなということです。

特に、駅前の土地については、今ちょっとまだ区画整理の状況で進めないところがございますけれども、その状況を見据えつつ新たな展開を目指すために、駅前の区有地の活用についても検討していったらいい、そのような状況でございます。

長井委員 ありがとうございます。また、エリアを選定しながら、魅力あるまちづくりをしっかりと推進していただきたいと思っております。

六町地域で今開発が進められておりますけれども、現在、産廃工場ができて、地域からもさまざまな声が上がっている状況もございます。この産廃工場について、足立区の方針、廃棄物処理施設に関する方針というのがあるかと思っておりますけれども、そうしたことを踏まえて、今後、こうした施設の建設については、区としてどのように考えていらっしゃるのか。

たしか、1日の処理能力が5トン未満であれば、許可が要らずに建設できるというような方針があるかと思っておりますけれども、今後、地域の皆様もどのようなようになっていくのかということに関心がある状況もございますので、しっかり区としても注視していただきたいと思いますと思っておりますけれども、その2点について、ちょっとご説明いただければと思います。

成井幹事 委員ご指摘のとおり、産業廃棄物については、23区の施設から比べると3割程度が足立区に集中しているということで、平成26年度なのですけれども、対策会議を開きまして、区の方針というのを決めております。その中では、新設したり、処理能力をアップしたりすることについて慎重に対応していきましようという方針が出されています。

その中で、産業廃棄物については、東京都が許可をする権限がありまして、その他一般廃棄物については区が許可する方針でございます。特に、区の一

般廃棄物につきましては、ごみ減量推進課のほうでつくっている実施計画がありまして、それに合致するもの以外は許可していかないという方針を今打ち出しております。

先ほど委員がおっしゃった、5トン未満の許可の要らないものにつきましては、産業廃棄物の許可基準の中で、事前に協議をして環境対策を整えるというような手続を持つようになっておりますので、それについては、環境対策をどうするのか、事前の協議を受けるようなシステムになっております。

服部(仁)専門委員 今、担当課長の答弁どおりですが、補足させていただきます。環境対策としましては、建物と敷地境界線上に植樹をしたり、あるいは防音壁、あるいはにおいの防止、その辺を設置基準の中で指導しているところでございます。

長井委員 わかりました。しっかりまた注視していただきたいと思いますので、よろしく願います。以上です。

長塩会長 他にございますか。 なければ採決いたします。

本案につきまして、異議のないものと決定してよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

長塩会長 それでは、第1号議案は異議のないものと決定いたします。

続きまして、第2号議案、竹ノ塚駅中央地区関連についての審議を行います。室橋竹の塚整備推進課長から説明願います。

室橋竹の塚整備推進課長 竹の塚整備推進課長の室橋でございます。私からは、第2号議案、竹ノ塚駅中央地区関連についてご説明させていただきます。

前方の画面をご覧ください。前回の報告のときにもお示しさせていただきました竹ノ塚駅周辺地区の位置図となります。

今回、地区計画の策定や用途変更等を行うきっかけは、都内初の連続立体交差事業を契機としたまちづくりとなります。

駅西口を東口と同等の用途容積とすることにより、駅東西が一体となったまちを目指します。また、土地の高度利用、有効利用等により、にぎわいの創出や防災性の向上も図ります。

今回の地区計画の策定等により、地区の目標である「にぎわいのある安全・安心なまち」を目指しております。

では、議案の説明に移らせていただきます。

右上に「しろ色」と書かれた議案書の表紙となります。

第2号議案、竹ノ塚駅中央地区関連として、4つの都市計画案がございます。2-1、東京都市計画地区計画竹ノ塚駅中央地区地区計画の決定（足立区決定）について、2-2、東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）について〔東京都からの意見照会〕、2-3、東京都市計画高度地区の変更（足立区決定）について、2-4、「東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（足立区決定）について、審議をしていただきます。

2-2、東京都市計画用途地域の変更につきましては、東京都決定の都市計画となり、区から都に対して意見照会の回答を行う必要があるため、足立区都市計画審議会に付議するものとなります。

では、2-1、東京都市計画地区計画竹ノ塚駅中央地区地区計画の決定（足立区決定）について、ご説明いたします。議案書の5ページとなります。提出者は、足立区長、近藤弥生となります。

提案理由は、東京都市計画地区計画竹ノ塚駅中央地区地区計画を決定するに当たり、都市計画法第19条第1項の規定に基づき、足立区都市計画審議会の議を経る必要があるため、提案いたします。

続きまして、都市計画の案の理由書となります。議案書は6ページとなります。

本地区は、竹ノ塚駅を中心とする地区となり、駅周辺には商業・業務地が広がっており、その後背地には公共住宅団地等の住居系の土地利用となっております。東京都の都市計画区域マスタープランにお

いては生活拠点に位置づけられ、足立区都市計画マスタープランでは主要な地域拠点に位置づけられております。

現在、本地区では、連続立体交差事業による東西市街地の分断の解消や、都市計画道路の整備による交通結節機能の向上が進められております。これらのことから、駅東西が一体となった良好な複合市街地の形成を図り、にぎわいのある安全・安心なまちの実現に向けて、足立区北部地域東伊興地区地区計画区域や竹ノ塚駅西口地区地区計画の一部を編入し、約39.7ヘクタールの区域について、地区計画を策定するものとなります。

では、地区計画の内容をご説明いたします。表紙が黄緑色の議案説明資料の9ページとなります。地区計画の範囲が、この右側の位置図となります。

では、議案説明資料の10ページとなります。地区計画の名称は、竹ノ塚駅中央地区地区計画、位置は、竹の塚一、二、五から七丁目、西竹の塚一、二丁目、東伊興三丁目となります。地区区分は10区分とし、駅東西の中心地区を駅前中心地区として5つに、都市計画道路などの沿道は沿道地区として3つに、URや都住の敷地を大規模敷地地区、その他の地区を住居系複合地区としております。

地区整備計画には、地区施設、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限、垣または柵の構造の制限、土地の利用に関する事項の10項目としております。その内容は、議案書7ページから22ページまでの地区計画図書に記載されております。

では、議案説明資料の11ページとなります。

駅前中心地区には街並み誘導型地区計画、補助第261号線沿道の一部には誘導容積型地区計画を導入いたします。

街並み誘導型地区計画は、壁面後退、建築物等の

高さの制限、工作物の設置の制限などを定めることにより、斜線制限などを緩和するものとなります。これにより、駅東西において、スカイラインや建物の壁面の位置がそろった街並みの形成を目指しております。

誘導容積型地区計画は、公共施設の整備状況に応じた暫定容積率と、区域の特性に応じた目標容積率を定めるものになります。今回、補助第261号線の沿道の一部に、暫定容積率を150と200、目標容積率を300と定めるのですが、補助第261号線が未整備の段階で高容積の建物を建ててしまうと防災面等から危険となりますので、未整備の段階では暫定容積率を、整備ができた範囲から目標容積率を使用できるようにするものとなります。

続きまして、2-2、東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）について〔東京都からの意見照会〕となります。議案書の23ページとなります。

提案理由は、東京都市計画用途地域を変更するに当たり、都市計画法第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定に基づき、東京都からの意見照会があり、回答するため足立区都市計画審議会に提案いたします。

続いて、都市計画の案の理由書となります。議案書は24ページとなります。

今回の竹ノ塚駅中央地区地区計画の策定を受け、土地利用上の観点から検討した結果、約5.1ヘクタールの区域について用途地域を変更するものとなります。

その内容となります。前方の画面では議案説明資料の13ページの図面を映しておりますが、皆様は大変お手数ですが、議案説明資料の12ページをご確認ください。

上段の表1が用途地域の変更内容となります。新設される西口駅前広場及び西口の赤山街道の沿道となる、は、用途地域を近隣商業から商業へ、容積率を300%から500%に変更いたします。その後背地であるは、用途地域を近隣商業から商

業へ、容積率を300%から400%に変更いたします。

補助第261号線の沿道となる、は、用途地域を近隣商業に、建蔽率を80%に、容積率を300%といたします。また、は十四中の前の道路となりますが、過去の道路拡幅にあわせ、用途境を道路中心に変更するものとなります。

続きまして、2-3、東京都市計画高度地区の変更（足立区決定）についてと、2-4、東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（足立区決定）についての説明をいたします。

説明資料12ページの中段の表2が高度地区の変更内容となります。補助第261号線の沿道30メートルに最低限度高度地区7メートルの指定などとなります。補助第261号線は、改訂版の都市計画マスタープランにおいて、延焼遮断帯の形成において、防火地域・最低限度高度地区の指定を行う路線とされております。

そして、説明資料12ページの下段の表3が、防火地域及び準防火地域の変更内容となります。補助第261号線、足立区画街路第14号線及び赤山街道沿道の変更などとなります。

足立区画街路第14号線と赤山街道は、改訂版の都市計画マスタープランにおいて、延焼遮断帯の形成において防火地域の指定を行う路線とされております。

以上が4つの都市計画案の説明となります。

最後に、都市計画手続の経緯と今後の予定となります。議案説明資料は14ページとなります。

地区計画の計画原案の公告・縦覧を7月12日から26日まで、意見書の提出期間を7月12日から8月2日まで設けましたが、意見書の提出はございませんでした。

次に、東京都協議を行い、8月31日に東京都知事より、意見なしとの回答を得ました。

そして、用途地域、高度地区、防火地域を含め、9月20日から10月4日まで、都市計画法第17

条に基づく都市計画案の公告・縦覧、意見書の提出期間を設けましたが、意見書の提出はございませんでした。

今後の手続ですが、用途地域の変更につきましては、10月31日に開催予定の第218回東京都都市計画審議会を経て、地区計画決定などの3議案とあわせて、11月下旬の都市計画決定・告示を予定しております。

以上で第2号議案の説明を終わります。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

長塩会長 ご苦労さまでした。それでは、第2号議案の説明の審議をいたします。本件について、ご意見、ご質問がありましたら、お願いいたします。

くぼた委員 区議会のくぼたです。前回に比べると大分わかりやすくなったなという印象を持っておりますので、大変ありがとうございます。

その中で、何点か絞って聞きたいと思うのですが、8月の下旬でしたか、竹ノ塚の駅の改札が地下に移りました。今までは階段を上がって、エスカレーターで上に上がって、上の改札を通過するという流れから、地下通路、地下に階段を下がって、地下に改札があって、そこをまた上がって駅のホームに行くという流れになる。

例えば駅前に立っていたりすると、地域の方から竹ノ塚の駅の流れ、動線、また、駅の工事が進捗したに伴って、今まで以上に地域の方々から、今後どうなりますかねという意見が非常に多くなってきました。それは、鉄道高架化の工事自体の今後ということとともに、駅前の広場がどうなるのか。また、まち全体がどのようなイメージになるのかということ非常に多くの方々から問い合わせがくるようになりました。駅の地下通路がああいう形になって、だんだん工事が見えてくることによって、区民の皆様の関心も多くなってきたなということを実感しております。

そこで、何点か伺いますけれども、例えば東口に関して言えば、非常に皆様の関心が大きいのは、駅

前にはURの団地に囲まれておりますけれども、この辺がどのように開けていくのか。その辺のところを、現段階においてどのような進捗状況があるのかということをお聞きしたいのですけれども、いかがでしょうか。

室橋竹の塚整備推進課長 東口UR団地につきましては、やはり私どもも大規模地権者というところで、UR抜きにまちづくりは語れないというところは認識しております。

現在、私どもは、URからは、竹ノ塚の東口の第1団地、第2団地、第3団地につきまして、ストック活用というところで位置づけられていて、現時点ですぐさま団地の建替えをするという計画はないと聞いております。

しかしながら、私どもの竹の塚地区の将来のまちづくりにおきまして、今、足立区とUR都市機構とで勉強会を立ち上げさせていただきまして、将来整備や土地の有効利用の調査研究を始めたところでございます。その中で、竹ノ塚の駅前の顔づくり、将来計画について調査検討を進めていきたいと考えております。

くぼた委員 この質問は何回か議会、委員会等でも取り上げておりますし、さまざまな委員からも指摘があるかと思えますけれども、そうはいつても、そろそろ、どのような状況なのかということ、ある程度フレームを定めていく時期に入ってきているのではないかなど。

いわゆる2020年という1つの目標年度に向かって高架化が進捗していく状況の中で、こういう言い方は失礼ですけれども、いつまでもストック活用ですと、URと協議していますよという言い方で、今まではいいかもしれませんけれども、もう時間軸からすれば、そろそろこういう方向で頑張りたいとか、また、頑張りたいという決意だけではなくて、こういう方向に進みますよという青写真というものがそろそろ見えてきてもいい時期ではないのかなど。今後のスケジュールについて、もう一回お尋ねした

いのですけれども。

室橋竹の塚整備推進課長 URと勉強会をまず進めさせていただいている中で、私どもも当然、URのほうで、今、ストック活用には位置づいておりますけれども、将来的には建替えをしていくというような形で、ラベルの張りかえをして、ぜひ団地再生ということで建替えをやっていただきたいという方向で、まちづくりの検討も進めさせていただいております。

また、今、URと着実に、年に4回、5回ぐらいは打ち合わせをさせていただいておりますので、その中で動き等がございましたら、議会を始め地域の皆様にご報告させていただきたいと思っております。

今後のスケジュールにつきましては、当然、竹ノ塚の高架化完了が32年末、33年の3月という形になっておりますので、今、西口の駅前広場を最優先でやっておりますけれども、鉄道が上がれば、その後、先ほど委員のおっしゃった地下の自由通路も埋める必要がどうしても必要になってきますので、どうしても2～3年は、まちづくりのほうの、駅前広場の整備もちょっとしたタイムラグがあるという形です。東口のまちづくりも大切ですが、まず西口を優先してやらせていただければと考えております。

くぼた委員 わかりました。ぜひ、最初に申し上げたとおり、区民の皆さんの関心が非常に高まってきているので、その辺の方向も、駅ビルも含めての方向づけをお願いしたいなと。

あともう1点は、区民の皆さんから、まちづくり協議会とかいろいろセクションとか組織はあるにしても、もっと広い意見というか、大勢の方からの意見の募集というか、いわゆるパブコメという1つの制度に縛られたパブコメということではなくて、大勢の区民の皆さんから意見を拾ってもらおう工夫づけということも必要だなと思うのです。

やり方はいろいろあるかと思うのですけれども、より広い区民の皆さんからの意見、要望、そ

うものを、これから具体的にどう広げてとっていくのか、その辺だけ最後にちょっとお聞きしたいのですが。

室橋竹の塚整備推進課長 私どもは、地域の皆様の意見を聞くために、まちづくり連絡会をつくって、地元の方のご意見を聞いたり、それとは別に説明会や、これまでもアンケート等をとってまいりました。また、さらに幅広く皆様の意見を聞くということでは、鉄道高架化にあわせて、今後、高架下利用という話もまちづくりの中で出てきますので、これにつきましては、地域の皆様のご意見を聞くということで、広く意見を募集したいというところでは、アンケートまたはオープンハウス方式で皆様から意見を聞く機会を設けたいと考えております。

長塩会長 いいですか。

くぼた委員 いいです。

長塩会長 よいということにさせていただいて。

他にございますか。 なければ採決いたします。

本案につきましては、異議のないものと決定してよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

長塩会長 それでは、第2号議案は異議のないものと決定いたします。

続きまして、第3号議案、東京都市計画地区計画竹ノ塚駅西口地区地区計画の変更についての審議を行います。室橋竹の塚整備推進課長から説明願います。

室橋竹の塚整備推進課長 引き続き、竹の塚整備推進課長の室橋から、第3号議案、東京都市計画地区計画竹ノ塚駅西口地区地区計画の変更(足立区決定)について、ご説明させていただきます。

前方の画面をご覧ください。白色が表紙の議案書の43ページとなります。提出者は、足立区長、近藤弥生となります。

提案理由は、東京都市計画地区計画竹ノ塚駅西口地区地区計画を変更するに当たり、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の

規定に基づき、足立区都市計画審議会の議を経る必要があるため、提案いたします。

続きまして、都市計画の案の理由書となります。議案書は44ページとなります。

本地区は、竹ノ塚駅西口周辺に位置し、足立区北部の地域拠点として、また、都心への通勤・通学者の玄関口として安全で快適な都市基盤の整備を図りながら、地域商業の活性化と良好な都市型住宅の創出を行うことにより、土地の高度利用と都市機能の更新を図り、良好な複合市街地の形成を目指し、平成6年4月に都市計画決定をしております。

今回、2号議案で審議いただきました竹ノ塚駅中央地区地区計画の策定に伴い、地区計画計画区域を見直すため、地区計画を変更するものとなります。

それでは、変更概要について、ご説明いたします。表紙が黄緑色の議案説明資料の16ページとなります。

面積は約2.4ヘクタールから0.9ヘクタールとなります。これは、西口地区地区計画において方針地区であった箇所を中央地区地区計画による誘導を行ったほうが望ましいため、区域の変更を行っております。

前方の画面の図面は、議案説明資料の18ページとなります。左側が現在の区域、右側が変更予定となります。

竹ノ塚駅西口地区地区計画については、方針地区を中央地区に編入し、高度利用地区となるエミエルトワーの部分のみの計画としております。

申しわけありませんが、再度、議案説明資料の16ページとなります。その他の変更となります。改訂版の都市計画マスタープランの表現に合わせ、「地域拠点」を「主要な地域拠点」に変更しております。

また、垣さくの「さく」や建ぺい率の「ぺい」を漢字に修正するなどの変更をしております。

最後に、都市計画手続の経緯と今後の予定となります。議案説明資料は19ページとなります。

計画原案の公告・縦覧を7月12日から26日まで、意見書の提出期間を7月12日から8月2日まで設けましたが、意見書の提出はございませんでした。

次に、東京都協議を行い、8月31日に東京都知事より、意見なしの回答を得ました。

そして、9月20日から10月4日まで、都市計画法第17条に基づく都市計画案の公告・縦覧、意見書の提出期間を設けましたが、意見書の提出はございませんでした。

本日の都市計画審議会の後、竹ノ塚駅中央地区地区計画等の決定にあわせて、11月下旬の都市計画決定・告示を予定しております。

以上で3号議案の説明を終わります。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

長塩会長 それでは、第3号議案の審議をいたします。本件について、ご意見、ご質問がありましたら、お願いいたします。

廣瀬委員 区民の廣瀬といいます。説明資料の17ページの1のところですが、西竹の塚一丁目地内から西竹の塚二丁目地内とプラスされていますけれども、0.9ヘクタールの部分というのは一丁目だけのような気がするのですが、なぜ二丁目をプラスしているのか、ちょっと疑問が湧いているのですが。

大竹幹事 この地区計画の北側の部分になりますけれども、赤山街道のところに西竹の塚一丁目と二丁目の町丁目境が、道路の中心線を通る関係で、少し町丁目が食い込んでくるところがありまして、その精査をしたというところがございます。

廣瀬委員 了解いたしました。

長塩会長 他にございますか。なければ採決いたします。

本案につきまして、異議のないものと決定してよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

長塩会長 それでは、第3号議案は異議のないものと決定いたします。



地区区分の面積を、少し測量誤差等もありまして、訂正する必要があるというところでございます。

表1、計画の変更前と変更後を示しておりますけれども、地区計画区域の面積につきましては、93.9ヘクタールから92.5ヘクタールに変更いたします。これは、2つの地区計画に区域が編入されることによる減でございます。

建築物等の整備の方針につきましては、この文中に「建ぺい率」という言葉がありましたけれども、「ぺい」の字を平仮名から漢字に変更させていただくほか、「建築物等の形態又は意匠の制限」という言葉が、法律の変更によりまして「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」と変更になりましたので、このように変更させていただいております。

地区施設の配置規模ですけれども、先ほど申しましたとおり、公園1号は形状が余りよろしくないということで、廃止させていただきまして、公園3号を、別のところに約2,100平方メートルを追加させていただきます。

また、公園2号の面積につきましては、500平方メートルとありましたが、ほぼ現況に合わせる形で3,700平方メートルへと拡張するものでございます。

地区区分につきましては、住宅地区 と 及び幹線道路沿道地区 、それぞれの面積を変更させていただきます。これは、隣接する地区計画へ区域編入することの減でございます。

同様に、地区の区分につきまして、住宅地区 、沿道地区 と 、幹線道路沿道地区 及び準工業地区、それぞれの面積を変更させていただきます。これは、少し計測の関係で齟齬があったために訂正させていただきたいというものでございます。

同じく、地区整備計画におきます建築物等に関する事項につきましては、「建ぺい率」の「ぺい」の字を漢字にさせていただくほか、条例の名称の変更がありまして、「足立区細街路整備助成条例」が「足立区細街路整備条例」に変更いたしましたので、

それにあわせて変更させていただきます。

また、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限の文言を精査しております。

図2と図3は、地区計画の区域と、地区施設であります公園の変更について、図で示したものでございます。左側の図2が変更前、右側の図3が変更後になります。

図2に示します斜線の区域を隣接する地区計画区域に編入する形で減じるものでございます。また、点線で示しております公園1号を廃止いたしまして、新たに3号を新設する。位置を変更して面積をふやすということでございます。また、太線で示す公園2号を図3のように拡張、ほぼ現状に合わせる形で拡張するというものでございます。

続きまして、3.都市計画手続きの経緯と今後の予定でございます。

6月27日にまちづくりニュースを配布いたしまして、7月11日、都市計画法第16条に基づく都市計画原案の説明会を開催いたしました。計画原案の公告・縦覧を7月12日から26日まで、意見書の提出期間を7月12日から8月2日まで設けましたが、意見書の提出はございませんでした。

次に、東京都協議を行いまして、8月31日に東京都知事より、意見なしとの回答を得ております。9月20日から10月4日まで、都市計画法第17条に基づく都市計画変更案の公告・縦覧、意見書の提出期間を設けましたが、意見書の提出はございませんでした。

本日、第59回都市計画審議会にてご審議いただきまして、11月下旬に都市計画決定・告示を予定しております。

以上で第4号議案の説明を終わらせていただきます。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

長塩会長 それでは、第4号議案の審議をいたします。本件について、ご意見、ご質問がありましたら、お願いいたします。 なければ採決いたします。

本案につきまして、異議のないものと決定してよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

長塩会長 それでは、第4号議案は異議のないものと決定いたします。

続きまして、第5号議案、竹の塚北地区関連の審議を行います。大竹都市計画課長から、続いて説明をお願いします。

大竹幹事 引き続きまして、ご説明をさせていただきます。第5号議案、竹の塚北地区関連につきまして、2件の議案を一括してご説明させていただきます。

それでは、前方の画面、また、お手元の資料では表紙が白色の議案書の65ページとなりますが、基本的には前方の画面でご説明させていただきます。

こちら、先に議案書の構成をご説明させていただきます。議案説明資料に沿ってご説明させていただきます。

初めに、第5号議案、5-1、東京都市計画一団地の住宅竹の塚北一団地の住宅施設の変更(足立区決定)について、上記の議案を提出いたします。平成29年10月13日、提出者は、足立区長、近藤弥生でございます。

提案理由につきましては、東京都市計画一団地の住宅施設竹の塚北一団地の住宅施設を変更するに当たりまして、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定に基づき、足立区都市計画審議会の議を経る必要があるためでございます。

続きまして、都市計画の案の理由書でございます。お手元の資料では66ページとなります。

1の種類・名称は、記載のとおりでございます。

2の理由につきましては、後ほど議案説明資料によりご説明させていただきます。

続きまして、お手元の資料67ページ、計画書でございます。

続きまして、68ページは総括図、69ページは

計画図となっております。

続きまして、お手元の資料70ページの第5号議案、5-2、東京都市計画地区計画竹の塚北地区地区計画の決定(足立区決定)について、上記の議案を提出いたします。平成29年10月13日、提出者は、足立区長、近藤弥生です。

提案理由は、東京都市計画地区計画竹の塚北地区地区計画の内容を決定するに当たりまして、都市計画法第19条第1項の規定に基づき、足立区都市計画審議会の議を経る必要があるためでございます。

続きまして、都市計画案の理由書でございます。お手元の資料では71ページとなります。

1の種類・名称は、記載のとおりです。

2の理由については、後ほど議案説明資料でご説明させていただきます。

72ページから77ページまでは計画書、78ページに総括図、79ページから83ページが計画図となっております。

計画書のご紹介は以上で、ここからは議案説明資料に沿ってご説明させていただきます。お手元の資料では、議案説明資料の25ページとなります。

最初に、1の「趣旨及び目的」の(1)地区の現状でございます。こちらは東武伊勢崎線竹ノ塚駅北約800メートル程度に位置してございます。

この地区は、昭和42年に都市計画一団地の住宅施設「竹の塚北一団地の住宅施設」として都市計画決定がされまして、都営竹の塚七丁目アパート、都営西保木間四丁目アパートという2つのアパートのほか、都市計画道路、公園・緑地、小学校、西保木間小学校等が整備されまして、良好な住環境が形成されているところでございます。

周辺には、学校跡地の利用等で、社会福祉施設等とか運動施設、清掃工場などが立地しておりまして、公益性の高い地域となっております。

また、先ほどの議案でございますが、周辺の足立北部地域東伊興地区は、土地区画整理事業を施行すべき区域に指定されておりまして、地区計画による

まちづくりが進められているところでございます。

続きまして、(2)変更の目的・理由についてご説明させていただきます。

東京都では、東京都住宅マスタープランにおきまして、都営住宅を良質なストックとして維持・更新していくため、地域の特性や老朽化の度合い等を勘案しながら、計画的に建替えを推進することとしており、このたび、本アパート、2つのアパートにつきましても、老朽化による建替え事業が行われることになりました。

この建替え事業を契機といたしまして、良質な住宅の供給とともに、建物の集約化によりまして用地を創出いたしまして、公共公益施設用地、公園や広場などのオープンスペースを確保することや、安全で快適な歩行者空間、緑のネットワークを創出することで、良好な住環境を継承いたしまして、安全・安心で快適に暮らせる住宅市街地を形成するために、都市計画の手法を一団地の住宅施設から地区計画にシフトしていくというものでございます。

簡単に言いますと、申しわけございません、議案書をご覧いただければと思うのですが、議案書の69ページに、「一団地の住宅施設」という網がかかっているものがございまして、69ページに記載がありますとおり、都営住宅を建てるに当たっては、このような配置をして建物を建てなければいけないということが、配置、隣棟間隔、建物の距離をどれくらいあけなければいけないとか、きめ細かに配置が指定されておりまして、このように建てなければいけないという都市計画が今決められているところでございます。

これは、なかなか今風の建物が建てられないことになりますので、これを地区計画にシフトするということで、主に80ページあたりにありますように、道路の周りを、壁面を下げてあけるとか、高さの制限をして、建物の配置ではなくて、敷地に鳥かご状の制限を加えて、その中で少し自由度を与えた中で、今風の建物の建て替えていただくということで変更

するものでございます。

続きまして、また画面にお戻りいただければと思います。2の計画概要についてご説明させていただきます。お手元の資料では27ページになります。

最初に、(1)竹ノ塚駅北一団地の住宅施設についてでございますが、今回、地区計画による機能更新を行うため、約9.9ヘクタールの区域に、建築密度、住宅予定戸数、共同施設などが位置づけられている一団地の住宅施設の都市計画を廃止するものです。先ほど見ていただいた69ページのようなものは廃止させていただくというものでございます。

画面のモニターに示しておりますけれども、今回廃止する一団地の住宅施設の事業決定図をわかりやすく加工したものでございます。住棟の配置ですとか、児童公園、小学校用地などが定められておりました。69ページのものをちょっと見やすくしたものでございます。

次に、(2)竹の塚北地区地区計画についてでございますが、お手元の資料では28ページとなります。同じく9.9ヘクタールの区域に、区域の整備、開発及び保全に関する方針といたしまして、土地利用の方針のほか、地区施設の整備、建築物等の整備、その他の当該地区の整備・開発及び保全に関する方針を、一団地の住宅施設にかわりまして定めるものでございます。

続きまして、地区の区分と土地利用の方針についてでございますが、お手元の資料では29ページとなります。

地区を住宅地区と公共公益施設地区に分けております。

住宅地区では、周辺の低層住宅市街地の環境に配慮するとともに、既存の公園・緑地を活用した良好な住環境を保全することによりまして、周辺市街地と調和した中高層住宅を整備いたします。

公共公益施設地区では、西保木間小学校の敷地及び都営住宅の建替えにより創出された用地を活用いたしまして、学校など地域のニーズに合わせた公共

公益施設地区を適切に整備していくとしております。

続きまして、地区施設の配置及び規模についてでございますが、お手元の資料では30ページとなります。区画道路4カ所、地区内通路1カ所、公園2カ所、歩道状空地6カ所、広場1カ所、緑地14カ所を配置してまいります。図に示すとおりでございます。

続きまして、建築物等の制限についてでございますが、お手元の資料では31ページから33ページとなります。制限の詳細は記載のとおりでございますが、建築物等の用途の制限、容積率及び建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、建築物の緑化率の最低限度などを示してございます。

こちらは、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度を示しているものでございます。壁面の位置の制限につきましては、3メートル、8メートル、10メートルというもの。高さにつきましては、公園につきましては10メートル、その他は25メートル、少し高い建物を建てる必要があるところは35メートルというような制限。あと、こちらの沿道につきましては、15メートルという制限をかけております。

こちらは建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を示してございます。

最後に、都市計画手続の経緯及び今後の予定についてご説明させていただきます。お手元の資料は34ページとなります。

都市計画変更につきましては、平成28年10月の第56回都市計画審議会においてご報告させていただきまして、その後、平成29年7月に都市計画原案の広告・縦覧を、9月から10月に都市計画案の広告・縦覧を行ったところ、いずれも意見書の提出はございませんでした。

本日ご審議いただきまして、11月下旬に、2つの案件について同時に決定・告示を行いたいと考えてございます。

以上で竹の塚北地区関連についてのご説明を終わ

らせていただきます。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

長塩会長 それでは、第5号議案の審議をいたします。本件について、ご意見、ご質問がありましたらお願いいたします。

松本（啓）委員 区民の松本です。2点ほどお聞きしたいのですが、説明資料のほうの32ページなのですが、今回、地区計画で団地の部分、25メートル以下と、高さの最高限度を右側で設けていますが、現状のアパートだと高さは何メートルぐらいなのでしょう。

大竹幹事 おおむね8階程度だと記憶しておりますので、同じく24メートル、25メートルぐらいが建っている。現状と同じような制限を引き続き加えていくということで考えております。

ここの住棟だけ12階建て、36メートル、40メートル弱のものがありますけれども、それも合わせて25メートル以下ということで、今回、建替えをするということでございます。申しわけございません。

松本（啓）委員 ありがとうございます。関連してなのですが、2点目が、今回、アパートの建替えを契機に地区計画を策定されるということなのですが、従前の施設利用の計画と29ページの今後の利用の区分図を見ますと、右下あたり、公共公益施設地区の下部分が、従前アパートだったのが、今回、公共公益施設地区になっておりまして、ここを学校なり、アパート以外のものが建てられると思うのですが、高さが従前と余り変わらない中で、アパートの住戸数ですとか、そういった住環境は、地区が狭まることになっても変わらず確保されることになるのでしょうか。

大竹幹事 ほぼ同程度だと思うのですが、住宅戸数については、この建替えによって、今までよりも配置を少し変えて建て替えて、少し減る傾向にはなっております。ただ、極端に減るということではございません。

今、東京都と建替えについて協議をしているところなので、確定した戸数は出ていませんけれども、基本的には少し減らす方向で建替えをしていくと聞いてございます。

また、公共公益施設地区につきましては、同じく東京都の協議の中で、団地の建替えにあわせて、少しまちづくりに寄与するようなものもつくっていききたいということで協議をしている中で、創出用地ということで右下の部分の創出してきたということで、場所につきましては、区としては、学校に近いほうが将来的な利用がいろいろ考えられるのではないかとということで、このような位置に公共公益施設ということで位置づけをして、用地を創出していくということで協議をさせていただいております。

松本（啓）委員 わかりました。ありがとうございます。

長塩会長 他にございますか。くぼた委員。

くぼた委員 区議会のくぼたです。何点が伺いたいのですが、今の質疑の中で、いわゆる西保木間四丁目は、高さが一番高いのは16号棟だと思うのだけれども、16号棟も低くするという話でよろしいのですかね。

大竹幹事 建替えの際に、都市計画道路の南側の、鉄道の東側の部分は少し高く建てても周辺に余り影響がないだろうということで、配置計画の中で、この部分を少し高くして高層化を図っていききたいということで、ほかの部分につきましては、基本的に25メートルでおさまるように配置していききたいということで東京都と話をしているところでございます。

くぼた委員 わかりました。

あと、ちょっと聞いている範囲でいくと、まず竹の塚七丁目を先行して、西保木間四丁目に移る。全体としては15年ぐらいの考えだということでよろしいですか。

大竹幹事 まだ不明確でございますけれども、おおむねこのサイズですと、5期ぐらいにわたった工

事になるであろうと。大体1期3年ぐらいで行っておりますので、15年ぐらいかかってしまうかなということで聞いております。

服部（仁）専門委員 このエリアについては、南側から1期、2期、3期というふうに区分されております。1期については、南側のほうなのですが、おおむねこれから3年間で建替えをします。それが終わり次第、第2期が平成33年度から3年間。最後の公共公益施設のところについては、3期ということで、平成36年度から3年間ぐらいをめどにして進めているということで伺っております。

大竹幹事 建替えの際に、竹ノ塚駅に近いほうが需要があって便利だということで、竹の塚七丁目団地のほうから着手して、こちらを先行して、こちらは後でやりたいということ東京都のほうから聞いてございます。

くぼた委員 わかりました。大体そのぐらいのスケジュール感だというふうに私も聞いています。

そうすると、今の話の中で、鉄道寄りのほうの住民の説明会は大体もう終了して、ほぼ合意が得られているということも聞いていますけれども、それに伴って、皆さんここに住んでいらっしゃるの、その受け入れ、引っ越し、その辺のところに関して、基本は都営住宅のほうで全部やるのでしょうか、生活に対するさまざまな問題等に関しての区としての何かしら窓口というか、相談窓口というようなものはつくられるのですかね。

服部（仁）専門委員 都営住宅の窓口、建築室の住宅課で行っております。公営住宅のほうも丁寧に対応しておりますので、それに合うように、都営住宅も、皆さんの生活再建も含めて、窓口となり、東京都に要望してまいりたいと思います。

くぼた委員 そうですね。今住んでいらっしゃる方々が、高齢化ということもあるし、一回どこかに引っ越さなきゃならない。また、引っ越して、そこで終わられる方もいらっしゃる。当然、その辺の生活相談ということは、区がしっかりとバックアップ

体制をとっていただきたいのと、基本的には、今のルールがあるので、都営住宅のほうでやるのでしょうけれども、さまざまな面で、住宅を変更するという事は、個々の、個人の区民の皆さんにとってみると非常に大変なことだと思いますので、区民に寄り添った形でこの計画が十分進められるように、よろしくお願ひしたいと思います。

あともう1点、ちょっと聞きたいのですが、公共公益施設地区、要するに西保木間小学校も含めた、先ほどの議論の中で、既存の今の団地も含まれたところも公共公益施設地区ということになりますけれども、ここは小学校自体を今後というようなお考えも含まれているのか。言える範囲で結構なので、ちょっとそこだけ聞いておきたいのです。

大竹幹事 今のところは何も決まっておりますが、将来的に建替えですとか、そういうこともあろうということもございますし、また、別用途で使う可能性もあると思いますので、位置としては、一体のほうを使いやすいということで、こちらのほうに位置は協議の中で持ってきておりますけれども、内容についてはまだ全く決まっていない状況でございます。

くぼた委員 これに関しても、さまざまな、琴線に触れるようなところもありますので、しっかりと時間をかけながら、区民の皆さんにとって非常に有益な公共施設になるように望みたいと思います。これに関しては、これから長いスパンになりますので、さまざまな形で私も議論に入っていきたいと思っておりますので、よろしくお願ひします。

大竹幹事 お住まいの方への配慮は重々承知しております、基本、戻り入居ですが、都営住宅は多々ございますので、いろいろな場所をご提供する中で、住みやすくなるようにということで、東京都とも協議してまいりたいと思っております。

長塩会長 ほかにございませぬ。ないということにしていただいて、採決をいたします。

本案につきまして、異議のないものと決定してよ

ろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

長塩会長 それでは、第5号議案は異議のないものと決定いたします。

開会して既に1時間を経過いたしました。時間も長くなりましたので、報告事項に移る前に10分間の休憩をとりたいと思ひます。再開時間については事務局よりご案内願ひします。

大竹幹事 事務局でございます。ちょっと時間が長くなってしまいました。10分休憩をとらせていただければと思ひます。3時半から再開させていただきますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

長塩会長 それでは、よろしくお願ひします。3時半から再開いたします。

午後3時18分休憩

午後3時28分再開

長塩会長 それでは、皆さんおそろいのようにございますので、会議を再開いたします。

それでは、報告に移ります。報告事項1と2と3は一緒にできるのですか。みんなそれぞれ違うのですか。

大竹幹事 違いますけれども、一緒でも。では、一緒にさせていただいてよろしいでしょうか。

長塩会長 一緒にお願ひします。

大竹幹事 それでは、都市計画課長、大竹でございます。報告1についてご説明させていただきます。「生産緑地地区の都市計画変更について」でございます。

前方の画面をご覧くださいと思ひます。お手元の資料では、変わりが、「みずいろ」と書かれた報告説明資料の1ページ目になります。

最初に、「1 趣旨」でございます。生産緑地地区は、市街地における緑地機能や延焼遮断機能を持つほか、避難場所としての活用など、多くの機能を有しているものでございます。近年、日暮里・舎人ライナーの開通などによりまして、土地利用転換で

すとか、農業従事者の高齢化による農地転用によりまして、減少傾向にあるところでございます。

今年度は、法ですとか運用指針の改正によりまして、下限面積の見直しですとか、一団の考え方の緩和などによりまして、足立区内においては、指定をしやすくする取り組みをしているところでございます。

このたび、新規指定申請、買い取り申し出に伴う行為制限の解除、土地区画整理事業の実施による変更の通知があったため、生産緑地地区を変更するものでございます。

次に、「2 区域の規模に関する条例制定」でございまして、前回の審議会でご審議いただきました指定面積の下限値300平方メートルにつきましては、9月の足立区議会で条例の可決がされました。

これを受けまして、区の生産緑地指定基準も改正いたしまして、最低規模を500平方メートルから300平方メートルに変更することができました。また、6月に改正された都市計画運用指針に合わせまして、一団の考え方についても緩和したところでございます。

次に、「3 変更概要」についてご説明いたします。

変更の内容といたしましては、新規指定を行う地区が4件ございます。この中には、今回の条例制定に伴い指定することができることとなった500平方メートル未満の地区が1地区含まれてございます。

このほか、廃止を行う地区が7件、部分廃止を行う地区が2件、区画整理による位置の変更が3件ございます。

その結果、足立区の生産緑地地区の面積は、約32.68ヘクタールから32.21ヘクタールとなりまして、件数は212件から209件へと変更になるというものでございます。

続きまして、2ページ目でございますが、都市計画の今後の予定でございます。本日の審議会でご報告させていただきます。平成29年11月

下旬から12月上旬に都市計画案の広告・縦覧を行う予定でございます。その後、12月に開催予定の第60回都市計画審議会にてご審議いただきまして、29年12月中旬に決定・告示をさせていただければと考えてございます。

報告1は以上でございます。

中村住宅更新担当課長 住宅更新担当課長の中村でございます。私からは、報告事項2、江北七丁目地区のまちづくりについて、今回、初回の報告をさせていただきます。

お手元の資料では報告説明資料の3ページからになりますが、前方の画面でご説明させていただきます。

位置図に示しますとおり、本地区は、日暮里・舎人線、西新井大師西駅の西方約500メートルに位置しております。

本地区は、昭和43年度に「一団地の住宅施設」が都市計画により定められ、都営上沼田第3アパートが児童公園とともに計画的に建設されました。また、都市計画道路補助251号線や区立公園と接しており、良好な住環境が形成されています。

東京都では、東京都住宅マスタープランにおいて、都営住宅を良質なストックとして維持・更新していくため、地域特性や老朽化の度合い等を勘案し、計画的に建替えを推進するとしており、このたび、本都営住宅の建替えが決定されました。

建替えに際しまして、良好な住環境の継承と、創出用地の活用による、地域に貢献する公共公益施設の誘導を図るため、一団地の住宅施設を廃止し、地区計画を策定してまいります。その概要をご報告させていただきます。

本地区の現況になります。お手元の資料では4ページになります。

現在の一団地の住宅施設の区域を点線で、今回地区計画を検討している区域を実線で示しています。

地区計画の区域面積は約3.8ヘクタール、現在の住棟数は15棟あり、住戸数は604戸でございます。

ます。

都市計画の変更についてでございます。

本地区では、都市計画一団地を廃止して、地区計画を策定することを検討しておりますが、その前段階といたしまして、東京都と足立区で、団地建替えに際してのまちづくりの考え方を示す「建替まちづくり構想」を作成いたします。

その「建替まちづくり構想（案）」の内容をご説明させていただきます。

「（１）建替えまちづくりの課題と目標」に、「建替えにあたっての課題」を３つ掲げてございます。

１つ目の課題、「安全・安心・快適に暮らせるまちの実現」のため、防災性の向上、歩行者空間の確保、ユニバーサルデザインや防犯への配慮が必要となります。

２つ目の課題、「周辺環境と調和のとれたゆとりある住環境の継承」のため、高さの設定や配置計画により、周辺との調和をすることが重要となります。

３つ目の課題、「豊かな緑の継承」のため、緑のネットワークの形成、既存の緑を活用することが重要となります。

これらの課題を踏まえまして、本地区のまちづくりの目標を「良好な住環境を継承し、安全・安心・快適に暮らせるまち」と設定いたしました。

「まちづくりの基本方針」でございます。

「建替えまちづくりの課題と目標」を受けましてまちづくりの基本方針を示します。

地区の北側及び南側に隣接します区立公園を結ぶ緑の軸を形成し、公園に面するように「広場ゾーン」、「公共公益施設ゾーン」を配置します。

画面右側の（１）、「安全・安心・快適に暮らせるまち」を目指して、都営住宅の更新やオープンスペースの確保、公共公益施設の整備に努めます。公共公益施設は、保育園等を検討していきます。

また、（２）、「周辺と調和のとれた住環境のまち」を目指して、周辺環境に配慮しつつ、めり張り

のある建物配置や景観計画に努めます。

そして、（３）、「緑豊かなまち」を目指して、緑の軸の整備や沿道緑化、緑の保全などにより、豊かな緑の継承と、新たな緑のネットワークの形成に努めます。

今後の予定についてご説明させていただきます。

「４．団地建替え事業の予定」といたしましては、平成３０年冬ごろに第１期の建築工事着手を目指しております。

「５．都市計画手続きの経緯と今後の予定」でございます。申しわけございません、配布させていただいた資料に誤記が１点ございました。２行目の１０月１３日、本日の都市計画審議会の回数が間違っております。正しくは５９回でございます。大変申しわけございません。

説明に戻させていただきます。

建替えまちづくり構想（案）につきましては、昨日、１０月１２日に地元説明会を開催いたしました。

本日のご報告の後、１１月ごろに都市計画法第１６条に基づく地区計画原案の説明会、その後、１２月ごろまで原案の広告・縦覧、年明けの２月ごろに都市計画法第１７条に基づく地区計画案の広告・縦覧を行いまして、３月ごろ開催予定の第６１回足立区都市計画審議会でご審議いただき、都市計画決定・告示を考えております。

以上で江北七丁目地区のまちづくりについてご報告を終わります。

大竹幹事 最後、報告３のご説明をさせていただきます。「足立区地区環境整備計画改定について」でございます。資料では９ページになります。

まず初めに、今までの検討の経緯でございますけれども、簡単にご説明させていただきますと、地区環境整備計画の改定につきましては、都市計画マスタープランの改定に合わせまして平成２７年度より動き出しておりまして、都市計画マスタープラン改定専門部会にてご検討いただいております。

平成２８年度以降につきましては、基本構想・基

本計画の改定がございまして、このため、都市計画マスタープランの改定を先んじて行っているところでございます。

つきましては、第1号議案でご説明させていただきました都市マスの改定に伴って、地区環境整備計画を改定するに当たりまして、委員を追加して新たに専門部会を設置させていただいております。前方の画面にありますこの中で、少しメンバーを追加して、改めて、地区環境整備計画について部会で検討させていただきたいというところでございます。

これにつきましては、ユニバーサルデザインのまちづくり条例施行規則に基づきまして、8月30日に長塩会長よりご指名をいただきまして、記載の表のとおりとなっております。

続きまして、別添の資料でつけさせていただいております報告説明資料3でございますけれども、こちらは少し今の概要をまとめたものでございます。

最初に、「1.地区環境整備計画の改定にあたって」でございますけれども、これは、地区環境整備計画ということで、地区を細かく分けた計画ということで、全国に先駆けまして昭和61年に第一次計画を策定しているものでございます。

続きまして、改定の背景でございますが、第三次計画に改定して以降、現在に至るまで15年間改定をしていない状況でございます。その間、TXですとか日暮里・舎人ライナーの開業、5大学の開学、各拠点整備など、新たな都市基盤の整備が着々とされているところでございます。このため、時点修正が必要ということで、今回、改定に向けて検討を行っているところでございます。

続きまして、地区環境整備計画についてでございますけれども、本計画は、都市計画マスタープランを上位計画とする地区レベルの整備方針を明らかにするものでありまして、協働・協創によるまちづくりの契機となる計画でございます。

具体的な目標といたしましては3つございまして、1つ目が、まちづくりの目標として、地区にかかわ

る区職員、住民、開発者がともに共有できる将来像を明らかにすること、2つ目が、その将来像を実現するために必要となるまちづくりのルールをつくること、3つ目が、協働・協創によるまちづくりを実現することとしております。

続きまして、資料の右側、「2.地区環境整備計画によるまちづくりの進め方」になりますけれども、こちらは、都市マスにも掲載しております協働・協創の流れについて、少し地区環境整備計画を中心に体系化したものでございます。

続きまして、A3資料の裏面、「3.地区環境整備計画の構成」及び「4.地区別の環境整備計画」についてでございますけれども、具体的な地区ごとにまとめる内容及び具体例を示しているところでございます。

これらの内容につきましては、今後、先ほどお示しさせていただきました専門部会の皆様のご協力もいただきまして、検討していければと考えておりますので、どうぞよろしくお願いたします。

最後に、戻りまして、報告資料では10ページになりますけれども、「経緯と今後の予定」でございます。既に9月に2回、先ほどのメンバーで専門部会を開催させていただいております。11月のパブリックコメントを目標に今やっております、これを経まして、今年度末に改定ができればと考えているところでございます。

報告3については以上でございます。

長塩会長 ご苦労さまでした。それでは、ただいま説明いただきました3件の報告事項について、ご意見、ご質問がありましたらお願いたします。

浅香委員 報告事項1についてお聞きしたいと思います。

J A東京スマイルは、今、足立区と江戸川と葛飾が合併したものであります。特に認定農業者が多いのは足立区で、断トツに面積も多いのが足立区でございます。

先ほど面積の件で報告をいただきましたが、それ

は大変ありがたいことなのですが、どうか区議会の先生方には、条例でこのように決定していただいたことは大変ありがたいことなのですが、どうか農業をやる人が、やりがいのある農業、そして生活できる農業をぜひこれからも条例で応援していただきたく思っております。そして、できるだけ次世代の人が農業をしっかりと継いでいけるような、そういう政策も考えていただけたらと思っております。

直売所などをつくりまして、それぞれに今苦心をして新しい計画を立てているところでございますが、一番は、やはり生計が立てられなくては農業を継ぐ人はいなくなる。そして、どうしても資産経営になってしまうのではないかと思っておりますので、都市農業がいかに大切かということをどうか理解していただきまして、今後の方針にしていきたいと思います。それを切にお願いしたいと思っております。

以上です。

長塩会長 それはこちらの方々に。

浅香委員 計画を立てる皆さんに、ぜひお願いいたします。これからも条例はいろいろとつくっていくこととは思いますが、そういうことも考えてつくっていただけたらありがたいと思います。一番は、やはり生計が立てられなきゃ。生活できなきゃ。

長塩会長 せっかくの要望ですけれども、何か答えられますか。

かねだ委員 本来の都市計画審議会さんと内容が少しあれかもしれないのですけれども、今、議会のほうにもご要望いただきましたので、きょうはそれぞれの部門を代表する議員が来ております。私は区議会議長ということで、代表でお話しさせていただくのですけれども、浅香先生がおっしゃったことは私どもも十分問題意識を持っているところですので、これから議論の中でしっかりと判断しながら、ご要望に沿って進めてまいりたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

依田産業振興課長 産業振興課長の依田と申しま

す。農業委員会の事務長も兼ねております。都市農業振興基本法というものが制定されまして、都市に農業はあるべきだということであつたわけしております。私ども、区内にぜひ農地がたくさん残っていただきたい。農家の皆さんが農業を続けていただけるような環境を整えていくのが私どもの仕事だと思っておりますので、これからも精いっぱい頑張らせていただきたいと思っております。よろしく願いいたします。

長塩会長 本来は都市計画審議会の審議になじまないやりとりだけでも、きょうは時間がたっぷりありますので、お許しをいただきます。

他にございますか。

服部(幸)委員 区民の服部です。済みません、確認したいことがあるのですけれども、今の生産緑地地区に関してなのですけれども、面積のところは32.68から32.21で、ほぼ変わらないという報告だったと思うのですけれども、足立区としては、これは変わらない、大体32ヘクタールが理想だと考えているのか、それとももうちょっとふえてほしいと考えているのか、教えていただけたらと思います。お願いします。

依田産業振興課長 生産緑地につきましては、できるだけ多くなっていただきたいと思っております。多ければ多いほどいいというのが本音ですが、死亡等により相続が発生しまして、土地は手放さなければいけないという方々がたくさんいらして、残念ながら減少傾向ということになっております。

今回、新規で4件ありますけれども、できるだけ多くの方に生産緑地の指定を受けていただきたいというのが私どものお願いということでございます。

大竹幹事 当初指定、平成4年で、30年という期限が平成34年に迫っているところもございまして。指定の下限面積が300平方メートルになったということで、説明会等も開催させていただいた中では、少し制度について勘違いされている方がいらっしゃるということも感じました。そのため、平成34年

に向けて、改めて農業従事者さんに説明する中で、できれば指定をふやしていきたいと考えているところでございます。

服部（幸）委員 ありがとうございます。

長塩会長 続いて。

松本（啓）委員 区民の松本です。2つ目の、江北七丁目のまちづくりについての質問なのですが、資料の6ページに、まちづくりの基本方針として、こちらに絵が描かれているのですが、ちょっと僕、周りの環境をしっかりと把握していない中で、質問で恐縮なのですが、今回、良好な住環境の形成という観点では、住宅と、既存にあった保育園をもう一度つくるといふところのほかに、例えばもう少し公共公益ゾーンを広げて、スーパーですとか、そういった商業施設をつくったりという検討はなされないのでしょうか。せっかく建て替えるので、住宅ゾーンをもう少し高層化するなり、狭めて用地を確保したりといふところでもできたらいいのではないかなと思って、ご質問させていただいています。

大竹幹事 実は、この上沼田第3団地の中には、住棟の中に店舗が入っているところがございまして、古い一団地ですので、店舗もないとなかなか入居者が生活できないということで、お店が入っていたといふところがございます。

一方で、都営住宅団地の中では、周りに結構店舗があって、都営住宅の中に店舗はなくてもいいだろうということで、純粹に住宅として建て替えながら今回はやっていきたいということで、周辺環境も見ながら建替えをしていきたいといふところでございます。

一方で、今、南側にある保育園につきましては移転をするような形で建て替えていければ、北側のほうに新たに創出用地を設けて、公共公益施設ということで、少し違う用途をそこに設けながら団地の建替えができればというふうに今構想しているところでございます。

松本（啓）委員 ありがとうございます。

長塩会長 他にございますか。

なければ、本日の議案審議は終了といたします。

これより会の進行を事務局にお願いいたします。

大竹幹事 事務局です。長塩会長、議事進行どうもありがとうございました。また、皆様、熱心なご議論どうもありがとうございました。

その他の事務連絡となります。

本日、当審議会にお車でご来場いただきました委員の皆様につきましては、駐車券を配布しておりますので、事務局のほうにお申しつけいただければと思います。

次回、第60回の足立区都市計画審議会でございますが、12月14日を予定してございます。どうぞスケジュールのほうに記載をよろしくお願いたします。

最後に、委員の皆様から何かございますでしょうか。

特にないようでしたら、これにて第59回足立区都市計画審議会を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。