令和4年3月17日

第73回足立区都市計画審議会議事録

足立区役所 中央館8階 特別会議室

第73回足立区都市計画審議会会議録記録署名委員

(令和4年3月17日開催)

会 長	
署 名 委 員	

足立区都市計画審議会 会議概要

会 議 名	第73回足立区都市計画審議会		
事 務 局	都市建設部 都市計画課		
開催年月日	令和4年3月17日(木)		
開催時間	午後2時00分 ~ 午後3時00分		
開催場所	足立区役所 中央館8階 特別会議室		
区長の出席	有・ 無		
出席者	会長 長塩 英治 委員	署名委員 廣兼 周一 委員	村尾 公一 委員
	松本 昭 委員	古性 重則 委員	淵上 隆 委員
	渡辺ひであき委員	たがた直昭 委員	三輪 由美 委員
	林 千尋 委員	柴田 政子 委員	横村 隆子 委員
	茂木 繁 委員	長谷川京子 委員	上野須美代 委員
	渡部 郁子 委員	鈴木 亮太 委員	
欠席者	柴 善弘 委員		
関係区職員	専 門 委 員・幹 事		
	副区長 工藤 信 専門委員	政策経営部長 勝田 実 専門委員	環境部長 須藤 純二 専門委員
	都市建設部長 犬童 尚 専門委員	市街地整備室長 佐々木 拓 専門委員	みどり公園推進室長 臼倉 憲二 専門委員
	建築室長 成井二三男 専門委員	政策経営課長 伊東 貴志 幹事	まちづくり課長 大竹 俊樹 幹事
	建築審査課長 田中 靖夫 幹事		

	そ の 他 区 関 係 職 員		
	まちづくり課東部地区係長 國井 重信	まちづくり課西部地区係長 山田 貴司	まちづくり課西部地区係 新井 和代
	住宅課長 神山 和洋	団地建替調整係長 山下 栄一	団地建替調整係係員 塩田 真希
	事 務 局		
	都市計画係長 大田 和弘	都市計画係主任 白田 浩章	都市計画係係員 庭月野 宏基
	都市計画係係員 高橋 一代		
資 料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第73回足立区都市計画審議会（令和4年3月）次第 ・ 第73回足立区都市計画審議会 委員等名簿 ・ 第73回足立区都市計画審議会 座席表 ・ 第73回足立区都市計画審議会（令和4年3月）議案書（計画図書） ・ 第73回足立区都市計画審議会（令和4年3月）議案説明資料 ・ 第73回足立区都市計画審議会（令和4年3月）報告説明資料 ・ 報告1 別添資料1 ～豊かな緑や地域との調和がとれた快適に暮らせるまち～ 都営辰沼町アパート建替えに伴う 建替まちづくり構想 		
そ の 他	傍聴人：有・ ☒ 無（ 人） その他の参加者：有・ ☒ 無		

(審議経過)

○大田都市計画係長 皆様、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73回足立区都市計画審議会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

私は、本日司会を務めます都市計画係長の大田と申します。よろしく願いいたします。

本来であれば都市計画課長の室橋が司会を務めるところでございますが、都合により本日は欠席させていただいております。何とぞよろしく願いいたします。

本日の審議会は、新型コロナウイルス感染防止対策といたしまして、出席人数を制限するため、一部専門委員及び幹事職員につきましては、オンラインによる参加とさせていただいております。

次に、本審議会の情報公開についてです。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の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させていただきますので、ご理解をお願いいたします。

それでは、議案審議に移らせていただきます。

ここからの議事の進行は長塩会長をお願いいたします。

○長塩会長 皆さん、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。

まず始めに、事務局から、本日の議案と資料について説明願います。

○大田都市計画係長 始めに、一部修正があり、差し替え資料として席上配付いたしました次第をご覧ください。

まず、議案ですが、第1号議案「北綾瀬駅周辺地区関連」といたしまして、1-1「東京都市計画地区計画北綾瀬駅周辺地区計画の決定(足立区決定)」、1-2「東京都市計画沿道地区計画足立区環状七号線C地区沿道地区計画の変更(足立区決定)」、1-3「東京都市計画高度地区の変更(足立区決定)」、1-4「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)」、1-5「東京都市計画用途地域の変更(東京都決定)〔東京都からの意見照会〕」でございます。第2号議案「舎人・古千谷本町地区関連」

といたしまして、2-1「東京都市計画地区計画足立北部地域舎人・古千谷本町地区地区計画の変更(足立区決定)」、2-2「東京都市計画公園の変更(足立区決定)(舎人三丁目第二公園の追加)」でございます。第3号議案「東京都市計画防災街区整備方針の改定(東京都決定)〔東京都からの意見照会〕」、以上3件でございます。

続いて、報告事項ですが、報告1「辰沼一丁目地区の地区計画の策定について」の1件でございます。

それでは、資料の確認をさせていただきます。お持ちいただきました資料をご覧ください。

本日差し替えさせていただいた次第、委員等名簿、座席表、それぞれ1枚になります。白色の表紙の議案書三綴り。黄緑色の表紙の議案説明資料一綴り。桃色の表紙の報告説明資料一綴り。右上に「報告1 別添資料1」と記載された資料1部。

以上が本日の資料でございます。不足している資料がございましたら、事務局へお知らせください。——よろしいでしょうか。

次に、議案及び報告事項のご説明及び発言方法についてご案内いたします。

議案及び報告事項のご説明においては、前方のモニターを利用しますので、説明の際はモニターをご覧ください。お手元の資料はモニターが見つらい場合にご覧ください。

質疑応答においてご発言の際には挙手をいただき、会長の指名がありましたら席上のマイクのスイッチを入れてご発言ください。また、発言が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申し上げます。

なお、質疑応答については、議案及び報告事項それぞれご説明後にお時間を設けていただきます。

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。

○大田都市計画係長 本日は、定数18名のところ17名のご出席を頂いております。過半数のご出席を頂いておりますので、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、私と廣兼委員さんが務めますので、よろしくお願いいたします。

それでは、議案の審議に入ります。

第1号議案「北綾瀬駅周辺地区関連」についてを、大竹まちづくり課長から説明してください。

○大竹まちづくり課長 まちづくり課長の大竹でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

私からは、第1号議案「北綾瀬駅周辺地区関連」といたしまして、足立区決定となります1-1「北綾瀬駅周辺地区地区計画の決定」、1-2「足立区環状七号線C地区沿道地区計画の変更」、1-3「高度地区の変更」、1-4「防火地域及び準防火地域の変更」について、並びに東京都の決定であります1-5「用途地域の変更」について議案をご説明させていただきます。10分程度お時間を頂ければと思います。

最初に、1-1「北綾瀬駅周辺地区地区計画の決定」について、ご説明させていただきます。

お手元の資料では、白色の表紙の議案書1をおめくりいただき、1ページ目をご覧ください。

提出者は、足立区長、近藤弥生です。

提案理由につきましては、本計画を決定するにあたり、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。

議案書2ページから12ページは、都市計画の案の理由書でしたり、計画書、総括図、計画図が綴じ込まれております。

続きまして、お手元の資料では13ページになりますけれども、1-2「足立区環状七号線C地区沿道地区計画の変更」、1-3「高度地区の変更」、1-4「防火地域及び準防火地域の変更」については、全て同様でございます。提出者は足立区長、近藤弥生。

提案理由につきましては、本計画を変更するにあたり、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。

議案書13ページから48ページにつきましては、それぞれ提案書、都市計画の案の理由書、計画書、変更概要、総括図、計画図という構成になっております。

続きまして、お手元の資料では49ページになりますけれども、1-5「用途地域の変更」について、こちらは東京都からの意見

照会でございます。

提出者は、足立区長、近藤弥生。

提案理由につきましては、本計画を変更するにあたり、東京都から足立区の意見を聞くための照会があり、それに回答するために足立区都市計画審議会に提案するものでございます。

議案書50ページから56ページは、都市計画の案の理由書、東京都からの照会文、計画書、新旧対照表、変更概要、総括図、計画図という構成になっております。

以上が議案書のご案内になりますが、議案書では少し分かりづらいため、黄緑色の表紙の議案説明資料で内容をご説明させていただきます。

お手元の資料では、黄緑色の表紙の議案説明資料1ページをご覧ください。

最初に「1 議案の趣旨」でございますが、本案件は、北綾瀬駅周辺地区の課題の解決と、緑とにぎわいあるまちを目指し、記載の5つの都市計画について決定及び変更を行うものであります。

続きまして、「2 地区の現況」「3 地区の課題」につきましては、記載のとおりでございます。

続きまして、お手元の資料では2ページをご覧ください。

「4 変更概要」、(1)新規地区計画(北綾瀬駅周辺地区地区計画)の決定についてご説明いたします。

名称、位置、面積につきましては記載のとおりで、右側の航空写真の赤い点線で囲んだ区域が地区計画を定める区域となっております。

地区計画の目標でございますけれども、「駅前交通広場や駐輪場の整備、快適な歩行空間の確保、大規模商業施設の誘導によるにぎわいの創出などにより、駅周辺の土地の有効利用を促進するとともに、北側の住宅地と調和したまちなみの形成と区域内の住環境の維持保全を図る」としております。

続きまして、お手元の資料では3ページをご覧ください。

次に、地区施設の配置及び規模ですけれども、大規模商業施設の誘導に伴いまして、歩行者動線等を確保するために、記載の3つの区画道路、4つの歩道状空地、駅前広場のところには嵩上げ式広場を定めてまいり

ます。

続きまして、お手元の資料では4ページ、5ページをご覧ください。

建築物等に関する事項ですけれども、4ページの表の7つ書かせていただいている制限を、5ページの図3の4つの地区ごとに設定してまいります。

最初に「1 用途の制限」ですけれども、駅前開発地区Aにおいて、駅前のにぎわいを創出するために、建築物の1、2階の建築可能な建物用途を9つに制限して、風俗営業等の進出を抑えてまいります。

続きまして、「2 敷地面積の最低限度」ですけれども、駅前開発地区Aでは、大規模商業施設を誘導するために、5,000㎡未満に敷地を分割できないようにいたします。

幹線道路沿道地区及び住宅地区は、敷地の細分化による建て詰まりを防止するために、83㎡未満に敷地を分割できないようにいたします。

次に、「3 壁面の位置の制限」ですけれども、5ページの図4に示すとおり、駅前交通広場に面する大規模商業施設の顔となる部分で、歩行者が多く通行する部分には、壁面の制限1号として、路面の高さから4m以下の部分については4mの壁面後退、それ以上の部分については0.3mの壁面後退を設定いたします。

大規模商業施設の誘導に伴い増加する利用者のための歩行空間確保のために、壁面の位置の制限2号として、2mの壁面後退を定めます。

幹線道路沿道地区及び住宅地区において、歩行者への圧迫感の軽減のために、壁面の位置の制限3号として0.5mの壁面後退を設定いたします。

次に、「4 工作物の設置制限」ですけれども、壁面の位置の制限1号の高さ4m以下の部分について、歩行者の通行の妨げとなるような工作物の設置ができないように制限をいたします。

次に「5 形態・色彩・意匠の制限」ですけれども、屋外広告塔ですとか広告板等は、まち並みに配慮するとともに、建築物の屋根及び外壁の色彩は刺激的な原色としないように制限をかけます。

続きまして、「6 垣又は柵の構造の制限」ですけれども、安全で潤いのあるまちなみとするために、生垣またはフェンスとして、

ブロック塀の高さは0.6m以下に制限をいたします。

次に、「7 緑化率の最低限度」ですけれども、地域内に新たな緑の創出を図るために、駅前開発地区Aにおいて5%を設定いたします。

続きまして、お手元の資料では6ページ目、7ページ目になりますけれども、(2) 既定沿道地区計画（足立区環状七号線C地区沿道地区計画）の変更について、ご説明いたします。

今回、先ほどご説明いたしました北綾瀬駅周辺地区地区計画の区域と、7ページの右の図の水玉部分の区域が重複することになりまして、内容の整合を図るために、エの区域というものを新たに追加させていただきます。

また、沿道地区計画の一部が都市計画道路の駅前交通広場となるために、その区域について沿道地区計画の区域から除外することといたします。

制限内容につきましては、6ページの変更概要の表のとおりとなります。

続きまして、お手元の資料では8ページ目、9ページ目をご覧ください。

(3) 高度地区の変更、(4) 防火地域及び準防火地域の変更、(5) 用途地域の変更について、ご説明いたします。

表の網かけをした部分が今回の変更箇所になります。9ページ目の図の①と②の区域については、駅前のにぎわい創出のため用途地域を住居系用途地域から近隣商業地域に、建蔽率を60%から80%に、容積率を300%から400%、準防火地域から防火地域に変更いたします。

加えまして、①の区域では第3種高度地区の指定をなくしまして、②の区域では環状七号線の延焼遮断機能を強化するために、最低限高度地区の指定をいたします。

9ページの図の③、④の区域につきましては、今回の駅前開発により道路ですとか水路の位置や形状が変更されるために、用途地域等の境界を変更するとともに、先ほどご説明いたしました①、②の変更に合わせて、8ページの表に記載のとおり、変更させていただきたいと考えております。

続きまして、お手元の資料では10ページになりますけれども、最後に「5 都市計画手続きの経緯と今後の予定」でございま

す。

前回の第72回足立区都市計画審議会にご報告させていただきまして、昨年12月10日から24日まで都市計画法第16条に基づく都市計画原案の公告・縦覧を行いました。意見はありませんでした。

その後、東京都知事に協議を行いました。意見はございませんでした。

そして2月17日から3月3日まで都市計画法第17条に基づく都市計画案の公告・縦覧を行いました。こちらも意見はございませんでした。

本日、第73回足立区都市計画審議会にてご審議頂きまして、5月の第237回東京都都市計画審議会において、東京都決定である用途地域の審議を経まして、6月に全ての案件について都市計画決定・告示を予定しているところでございます。

長くなりまして申し訳ございません。以上で第1号議案の説明を終わります。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1号議案の審議をいたします。

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。

○渡部委員 渡部です。

4ページの5番、「屋外広告塔や広告板等は、まち並みに配慮し、刺激的な原色を避ける」というところがありました。今現在、あの敷地内か、すぐそばかにピーアークの看板があると思うのですが、そういったものが看板としてなくなるというふうに考えてよろしいのでしょうか。そのあたりがちよっと気になりましたので、ご質問させていただきたいと思っております。

○大竹まちづくり課長 5ページをご覧くださいと、駅前開発地区Bと書いてあるところがございますが、下が環状七号線になっていまして、ここが北綾瀬駅なので、そこに至るまでに結構看板が立っているのだと思います。右の図で見させていただきますと、駅前広場ができるようになりますので、今のほうで用地買収をしているところで、道路になってしまうので、その看板は全部なくなることになります。改めてこれからこの地区の中に建設される

ものについては、屋外広告物等についての配慮を求めていきたいというふうに考えているところです。

○長塩会長 ほかにありますか。

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」と呼ぶ者あり)

○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号議案に移ります。

第2号議案「舎人・古千谷本町地区関連」についてを、引き続きまちづくり課長から説明願います。

○大竹まちづくり課長 引き続きよろしくお願ひいたします。

私から、今度は第2号議案「舎人・古千谷本町地区関連」といたしまして、足立区決定であります2-1「東京都市計画地区計画足立北部地域舎人・古千谷本町地区地区計画の変更」、2-2「東京都市計画公園の変更」について、議案をご説明させていただきます。今度は5分ほどお時間を頂ければと思います。

最初に、2-1「東京都市計画地区計画足立北部地域舎人・古千谷本町地区地区計画の変更」について、ご説明いたします。

お手元の資料では、白色の表紙の議案書2をおめくりいただきまして、1ページ目をご覧ください。

提出者は、足立区長、近藤弥生です。

提案理由につきましては、本計画を変更するにあたり、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。

議案書の2ページ目から12ページ目は、都市計画の案の理由書、計画書、変更概要、総括図、計画図という構成になっております。

続きまして、お手元の資料では13ページになりますが、2-2「東京都市計画公園の変更」について、ご説明いたします。

提出者、提案理由は2-1と同様でございます。

議案書14ページから17ページは、都市計画の案の理由書、計画書、総括図、計画図という構成になっております。

以上が議案書のご案内になります。また、議案書では少し分かりづらいので、黄緑色の表紙の議案説明資料で内容をご説明させ

ていただきます。

お手元の資料では、黄緑色の表紙の議案説明資料の11ページからご覧いただければと思います。

最初に、「1 議案の趣旨」でございます。本案件は、地区計画で位置づけられている地区施設公園を、当該地域のコミュニティ形成に寄与する貴重な緑のオープンスペースとして生かしていくために、都市計画公園に変更するものでございます。

次に、「2 地区の現況」でございます。本地区は、緑豊かな快適で便利なまちの形成を目指し、多様な世代が住み続けられる良好な住環境とコミュニティ活動の根付くまちづくりを推進し、土地の有効利用を適切に誘導するため、平成16年に地区計画が策定されました。

農地や緑地など貴重な緑が多く残っていますが、都市計画道路が未整備であったり、身近な公園等が不足している地域であります。

次に、「3 地区の課題」でございます。本地区は、潤いのある緑豊かな住環境や地域のコミュニティ形成に寄与するオープンスペースを確保することが課題となっております。

そのため、既存の農地や緑地などを防災上の観点からも保全し、永続的な利用が図れるよう、都市計画に基づく公園へ位置づけしていくことが必要であります。

続きまして、お手元の資料では12ページをご覧ください。

「4 変更概要」でございます。(1) 足立区北部地域舎人・古千谷本町地区地区計画の変更について、地区施設公園4号、約3,500㎡を都市計画公園に変更するために廃止いたします。

左側の図1(変更前)が地区施設公園4号の区域を示しております。右側の図2(変更後)は廃止したことを示しています。図中の写真につきましては、当該地の北側から撮影をしている写真でございます。

続きまして、お手元の資料では13ページをご覧ください。

(2) 都市計画公園の変更についてでございます。地区施設公園4号は生産緑地地区として営農されていますが、令和4年11月に生産緑地地区指定より30年が経過し、指定解除される予定です。生産緑地地区

指定期限満了を迎えて、営農を継続しない旨を土地所有者の意向として確認できたことから、区による土地の買取りを進めています。

今後は、公園としての担保性をより高めるために、都市計画公園として位置づけ整備していくことといたします。

まとめますと、今回の案件は、廃止した地区施設公園4号、約3,500㎡を、街区公園足立第2・2・155号、舎人三丁目第二公園として、都市計画公園に追加するものでございます。

以上が変更概要でございます。

続きまして、お手元の資料では14ページをご覧ください。

「5 都市計画手続きの経緯と今後予定」でございます。

前回、第72回足立区都市計画審議会にてご報告させていただきまして、昨年12月6日から20日まで都市計画法第16条に基づく都市計画原案の公告・縦覧を行いました。意見はありませんでした。

その後、東京都知事に協議を行いました。意見はございませんでした。

そして2月17日から3月3日まで都市計画法第17条に基づく都市計画案の公告・縦覧を行いました。こちらも意見はございませんでした。

本日、第73回足立区都市計画審議会にてご審議頂き、3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2号議案の説明を終わらせていただきます。ご審議のほど、よろしくお願いたします。

○長塩会長 それでは、第2号議案の審議をいたします。

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。

本件について意見・質問がありましたらお願いします。

○横村委員 東京都建築士事務所協会の横村でございます。

これは質問なのですが、足立区はパークイノベーションとか精力的に良い公園をたくさん作っておられると思いますが、この公園はどんなふうな位置づけの公園になるか、ここに書かれている文章からは読み取れなかったものですから、お教えいた

だけたらと思います。

○大竹まちづくり課長 ご説明させていただいた内容にもありましたが、コミュニティに寄与する公園ということで考えておりますけれども、今のところ具体的にどういうふうにしていこうかという設計には入っていないところでございます。来年度に用地購入させていただいてから、その後、年を追って基本設計、実施設計で工事ということになりますので、恐らく着手してできるまでに3年ぐらいかかってくるのかなと思いますけれども、少なくとも設計までにはコンセプトを詰めなければいけないと思っておりますが、まだちょっと決まっていない。

ただ、今、生産緑地であるということがありますので、そこら辺も生かしながら少し考えていく必要があるのと、パークイノベーションという中では、インクルーシブですとか、障がいのある方ですとか、そういう方も使えることも考えていかなきゃいけないと思っておりますので、そういうものも頭に入れて設計のコンセプトづくりは進めていきたい。当然、管理するに当たっては、地元の方々のご協力は必須ですから、地元の方々、周りの方の意見も聞きながら、そこら辺は進めていきたいと考えております。

○横村委員 今方針を伺って、いいなと思いました。この文章の中にも、農地や緑地の多い地域ということで、イノベーションしていく上においても、やはりその地域特性を生かして、金太郎飴みたいと同じような公園を造るのではなくて、この地域だからとか、ここですと舎人公園の駅のそばの神社でゴボウ市をやっていたりとか、そういうようなことにも寄与するようなコンセプトで、たしか前回の報告事項のときにも、委員のどなたかから農地というようなことを意識してはいかかかというご意見もあったかと、ちょっと記憶がうろ覚えですが思っておりますので、その辺は鑑になるような、足立の農を意識したような公園を期待しておりますので、よろしく願いいたします。

○長塩会長 要望ですか。

○横村委員 要望です。

○長塩会長 ほかに。

○淵上委員 生産緑地地区は指定解除されて都市計画公園となるということなのですが、生産緑地のほうも法律が改正されて、区民農園も生産緑地として継続でき

るようになっていきますので、本当だったらそのまま、区に売却するかしないかはあれなのですけれども、区民農園とかにしてもらえば、そのまま農地が継続できたのですが、やめて公園にするというのは、いきさつとしてはどうなのでしょう。

○大竹まちづくり課長 平成16年に都市計画決定をしたときに、区画整理を施行すべき区域なので、公園が足りないということで、その中で生産緑地については将来的に公園とするために地区計画の地区施設公園として位置づけさせていただいて、多少その中で、今に至るまでに場所の変更等はありませんけれども、基本的に農地をターゲットにしてやってきたところで、今回その位置づけをしていたところが、営農されている方のご意思を確認すると、営農を継続されないということなので、では区として買い取って公園にしていこうということで考えているところです。

委員ご質問のとおり、もともと農地ということもあるので、特色のあるという中では、どこまでできるかというのはこれから検討ですけれども、区民農園的なものも頭には入れながら考えていく必要はあるかなというふうに思っております。

○淵上委員 今、課長が答弁されたように、足立区だと都市農業公園もありますので、大きさが違うのでそのとおりには当然できないでしょうけれども、できればあの緑地を残せるような、体験農園みたいな形ができればいいなと思っておりますので、そういう検討もしていただきたいのが1点と、全くでもないけれどもちょっと違う話で言うと、これは都市計画の審議会なので内容までは詰めていかないのでしょうかけれども、スポーツ関係で言うと、今年は北京オリンピックがあつて、去年は東京オリンピックがあつて、北京オリンピックなんかでも日本はスノボで金メダルを取ったりとか、去年の東京オリンピックだとスケボーで若い人たちがメダルをたくさん取ったりして、スケボーとかスノボがすごく人気なので、スケボーができる場所といふとなかなかないと言われているので、渋谷のミヤシタパークなんかはスケボーの施設があるので、ああいうのができればいいなというふうに言われたこともありますし、去年の東京オリンピックで言うとバスケットがすごく人

気になって、女子は銀メダルを取りましたよね。あれでバスケットが人気になったのと、3×3が始まって、バスケットもする場所がないと言われて、ゴールだけ買って近所でやっても、あれは結構音がするので周りからうるさいと言われて、できる場所はありませんかと言われてたので、バスケットコートを作るのは当然難しいですけども、ゴールだけ置いて3×3というか、そういうことができるような公園もあるといいなと思うのですけれども、それは担当が違うかも分からないけれども、ちょっとその辺も考えていただければと思います。以上です。

○大竹まちづくり課長 委員おっしゃられるとおり、まだ内容は具体的にはなっていないので、どこまで盛り込めるかということはありません。

ただ、ここは用途地域的にも第一種低層住居専用地域で、地図を見ていただければ分かるのとおり、ほとんど戸建て住宅が建っているようなところで、ミヤシタパークとかですと立体化されていて上にあって、しかもにぎやかなところなので、音があまり気にならないということはあるかと思うのですけれども、私もうちの前がベルクスさんで、夜スケボーをやられると、とても眠れないということもあつたりするので、そこら辺の音の関係とか、騒がしいとやはりまずいと思うので、そこら辺は少し考える必要があるのかなと。

スポーツと言えるかどうか分からないのですけれども、毛長川沿いなので、結構犬の散歩だとか、少しランニングされている方とかもいらっちゃって、そういう意味では河川沿いで少しスポーツをされている方がいらっしゃいますので、そういう方々のたまりになるようなものとかということも少し考えてもいいのかなということで、今頂いたご意見につきましては少し頭に入れながら、コンセプトづくりを進めていければなというふうに思っております。

○臼倉みどりと公園推進室長 先ほどの質問の中で、バスケットゴールというようなお話がございましたので、ご回答したいと思います。

バスケットゴールの設置につきましては、区内全域でバランスよく設置するようということ、現在も整備を進めております

ので、そういったことをご理解いただきたいと思います。以上です。

○長塩会長 いいですか。

○淵上委員 はい。

○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」と呼ぶ者あり)

○長塩会長 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「防災街区整備方針の改定について」の審議に移ります。

大田都市計画係長から説明してください。

○大田都市計画係長 都市計画係長の田村です。

私からは、第3号議案「東京都市計画防災街区整備方針の改定(東京都決定)[東京都からの意見照会]」について提出いたします。

お手元の資料では、白い表紙の議案書3をおめくりいただいて、1ページをご覧ください。

提出者は、足立区長、近藤弥生です。

提案理由としましては、防災街区整備方針を変更するに当たり、都市計画法に基づき東京都から足立区の意見を聞くため意見照会がございましたので、この照会に回答するため、足立区都市計画審議会に提案いたします。

続いて、2ページ以降は、都市計画の案の理由書、東京都からの意見照会文、東京都市計画防災街区整備方針(案)と記載されている方針の本編をつけております。なお、4ページ以降の方針本編は、足立区部分を抜粋しています。

議案書は少し分かりづらいため、黄緑色の表紙の議案説明資料で内容を説明させていただきます。

議案説明資料の15ページからとなります。

「1 議案の趣旨」でございます。本方針は、東京都が平成29年9月に策定した都市づくりのランドデザインで示す2040年代の都市像や将来像の実現に向け、新たな視点も踏まえた効果的な施策を展開するため、令和2年から3年に改定された防災都市づくり推進計画との整合を図るため改定するものでございます。

16ページ目、「2 変更概要」、(1)

防災街区整備方針とはでございます。本方針は、防災上危険性の高い木造住宅密集地域について、延焼防止機能及び避難機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用が図られる防災街区の整備を促進するために策定するものでございます。

特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区で、防災都市づくり推進計画の整備地域に指定されている地区などを防災再開発促進地区として指定いたします。

続いて、(2) 防災街区整備方針の改定案でございます。現在、足立区では、平成26年12月に指定した5地区を防災再開発促進地区として位置づけております。

今回の改定により、防災都市づくり推進計画との整合を図りながら、事業の進捗状況等を踏まえて、新規に6地区を指定し、合計11地区といたします。

(3) 既存変更・新規追加の理由でございます。今回の改定では、各事業の進捗により記載内容の変更として、区域の変更はございません。新規に追加する6地区は、防災都市づくり推進計画の整備地域などが指定されている地区でございます。

17ページは、指定地区の位置を示した総括図でございます。既存地区を黄色、新規指定地区を桃色で色分けしております。

最後に、「都市計画手続きの経緯と今後の予定」です。

東京都より2月1日に足立区に意見照会がありました。本日の第73回足立区都市計画審議会でご意見を頂き、回答を送付いたします。

その後、5月に開催予定の東京都都市計画審議会にて審議され、6月に決定・告示される予定です。

以上で第3号議案の説明を終わります。ご審議ほど、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、質問がありましたらお願いいたします。

○横村委員 東京都建築士事務所協会の横村と申します。

ちょっと分からないのでお教えいただきたいのですが、例えば白の冊子の29ページとかに点線表示の道路があって、あとはメインになるようなところの道路があるの

ですが、この道路の点線のところをどんなふう強化していくとか、具体的な内容がちょっとイメージできないのですけれども、どうやって防災地区の整備ということを、どこかに書いてあったらごめんなさい、ちょっと読み取れなかったのでお教えください。

○大田都市計画係長 各地区の図のほうで示しています道路につきましては、防災生活道路といいまして、木造密集地域におきまして消防活動の困難地域が広がっております。そのため道路の拡幅等を行いながら、沿道の建物についても火に強い建物に誘導していこうという方針で掲げております。

○横村委員 点線のところは、そういう意味で拡幅される道路というふうに読み解けばよろしいわけでしょうか。例えば29ページとかですと、1から8まで点線道路があるかと思うのですが、そのようによろしいでしょうか。

○大田都市計画係長 29ページは千住仲町地区の防災地域となっております。こちらは密集事業を今現在進めておきまして、併せて防災街区整備地区計画の中で、この点線で示した道路につきましては、建替えに合わせて徐々に広げていこうというふうに位置づいているものでございます。

○長塩会長 いいですか。

○横村委員 ありがとうございます。

○長塩会長 他にございますか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○長塩会長 なければ、第3号議案については、「意見なし」として都市計画審議会から事務局にお伝えいたします。

続きまして、報告でございます。

報告1「辰沼一丁目地区の地区計画の策定について」、神山住宅課長から説明願います。

○神山住宅課長 住宅課長の神山でございます。よろしく願いいたします。

報告事項1「辰沼一丁目地区の地区計画の策定について」、ご報告させていただきます。5分ほどお時間を頂戴できればと思います。

お手元の資料では、表紙が桃色の報告説明資料1ページをご覧ください。

本案件は、都営辰沼町アパートの建替えを適切に誘導し、良好な住環境の形成と都営住宅の集約化による創出用地を活用した

地域に貢献する公共公益施設の整備などを目的に、一団地の住宅施設を廃止し、新たに地区計画の策定を目指すものです。

具体的な内容は、7月に予定しております都市計画審議会においてご審議いただく予定でございますが、本日はまちづくりの概要をご報告いたします。

本地区は、足立区の北東部、東京メトロ千代田線北綾瀬駅の北側約900mに位置し、昭和44年から47年度に建設された団地でございます。本地区及び周辺地区は、都市計画一団地の住宅施設及び土地区画整理事業により、都営住宅、公園、道路等が整備されており、良好な住環境が形成されています。

続きまして、辰沼町アパートの現在の構成です。お手元の報告説明資料2ページをご覧ください。

モニター画面の現況図では、地区計画を検討している区域を赤い実線で示しております。

区域面積は約4.3ha、現在の住棟数は14棟、住宅戸数は約640戸でございます。その他、11号棟は1階に店舗、7号棟は1階に保育園が併設されております。

続きまして、計画策定の進め方についてでございます。お手元の報告説明資料の3ページをご覧ください。

本地区では、昭和45年に決定された中川第二一団地の住宅施設を廃止し、辰沼一丁目地区地区計画の策定を検討しております。

その前段階といたしまして、事業者である東京都と足立区で、団地建替えに際しましてまちづくりの目標や方針を示す建替まちづくり構想を作成いたしました。

続きまして、建替まちづくり構想の概要でございます。こちらの内容につきましては、別添資料1をご説明させていただきます。

お手元の別添資料1が建替まちづくり構想です。昨年11月に地元周知を行いまして、12月に決定しております。

別添資料1の1ページでは、建替まちづくり構想の目的や本対象地区及び周辺状況について示しております。

続きまして、お手元の別添資料1の2ページをご覧ください。

本地区の現状や課題を踏まえ、建替えに

より実現すべきことを3つ掲げております。1つ目、住環境の向上により快適に暮らせるまちの実現。2つ目、既存樹木を活かした緑豊かなまちの実現。3つ目、景観に配慮し周辺環境と調和のとれたまちの実現。これらの実現すべきことをもとに、本地区のまちづくりの目標を「豊かな緑や地域との調和のとれた快適に暮らせるまち」としております。

続きまして、まちづくりの基本方針です。お手元の別添資料1の3ページをご覧ください。

建替えにより実現すべきこと及びまちづくりの目標を受けて、まちづくりの基本方針を示しております。画面右側の「1 住環境の向上により快適に暮らせるまちを目指して」としまして、災害に強い住宅の供給や公共公益施設の整備に努めます。

次に、「2 既存樹木を活かした緑豊かなまちを目指して」として、既存の緑を保存・活用し、潤いのある空間づくりや区立公園や沿道と連携した緑のネットワークを形成いたします。

そして「3 景観に配慮し周辺環境と調和のとれたまちを目指して」としまして、周辺環境に配慮した建物配置など、景観形成に努めてまいります。

そのほか、建替まちづくり構想では、4ページに土地利用方針、5ページに緑のネットワークと歩行者空間の整備方針、6ページでは今後の予定を示しています。

最後に、今後の予定についてご説明いたします。お手元の資料では、報告説明資料に戻っていただき、3ページをご覧ください。

「5 都市計画手続きの経緯と今後の予定」でございます。

今後、3月下旬頃に都市計画原案の利害関係者周知、その後4月頃まで原案の公告・縦覧を行います。

次回、7月開催予定の都市計画審議会でご審議をいただきまして、7月下旬の都市計画決定・告示を予定しております。

団地建替事業の予定といたしまして、東京都は令和6年度以降に第1期の建築工事着手を目指しております。

以上で辰沼一丁目地区地区計画の策定について報告を終わります。ありがとうございました。

○長塩会長 ただいま説明いただきました

報告について、質問がありましたらお願いいたします。

○横村委員 建築士事務所協会の横村でございます。

ピンクの冊子の2ページの現況の配置計画図と、この補足資料の3ページのまちづくりの基本方針を見比べさせていただいて、緑のつくり方についてご質問させていただきたいと思います。

近年、建築計画などでも団地の建替えは大きなポイントになっておりまして、いかに今までの団地のコミュニティや、そこに住んでいた人たちの緑の記憶、ここでも「既存樹木を活かした緑豊かなまちの実現」というのが2番目に記載されておりますけれども、ピンクの冊子の2ページの配置図をちょっとご提示いただけますでしょうか。これですと団地内広場の緑色が2か所あります。基本計画の3ページをお示しいただきますと、既存を生かすと言いながら、広場でどういうコミュニティがあったのかの調査もされたほうがよろしいかと思うのですけれども、そういうものでなく、ただ広場が端っこのほうに寄せられて、真ん中に建物が建つのかなど。これからの計画だとは思うのですけれども。まして小学校もその近所にあたり、区立辰沼公園との関連性も、ただ緑をぼんぼんぼんと置いて、公園との関連性、小学校の子どもたちが通う通学路の楽しさ、そういうようなことが、大変申し訳ないのですが、この基本方針からはちょっと読み取れなかったのです。

武蔵野市とかで成功事例があります。それは今ある団地内広場を生かして、その緑を生かし、そこでどういう時が生まれ、それを地域のコミュニティ財産としてつくっているようなものが、近年たくさん事例が出てきているように思われますので、単純に横滑りで真似をしてほしいということではないのですけれども、長年都営住宅として住んでこられた方々のコミュニティを使い、なおかつそこに時の記憶としてある既存樹木を生かし、周辺の辰沼公園、小学校を取り込んだ、もう少し積極的な緑環境づくりのモデルプランになるようなご計画を今後の中でお示しいただけないかなど。

今日は報告事項ということなので、幾らか要望を聞いていただけるのであれば、私には基本方針の緑の3つの位置がどうして

も理解できなかったもので、ご意見させていただきたいと思い、お話しさせていただきました。以上です。

○神山住宅課長 ご意見を伺いまして、今後何かできることがあれば、少し東京都と打合せをさせていただきますけれども、既存の広場で過ごされた方、思い出というのは大切なことだと思います。一方で、例えば今の団地内広場の何か課題とかがあるのであれば、それも踏まえながら、例えば真ん中に団地内広場がありますと、ある程度中層の住宅も建ったりして日陰になったりとかということもありますので、広場は南に持ってきたほうがいいのか、いろいろな課題があると思いますので、その辺は今後検討させていただければと思います。

○横村委員 もう少し掘り下げてご質問しますが、そこに3つの広場ゾーンというのがありますが、公園とかでも児童公園があったり、いろいろな種類があると思うのですが、その3つの広場はどんなコンセプトで、どんな特徴を持って3つの広場を今お考えでいらっしゃいますでしょうか。

○神山住宅課長 基本的には、ここの都営住宅は避難場所になっておりますので、ある程度避難場所を意識しつつ、うまく広場として活用できればということを考えております。

○横村委員 そういうことではなくて、当然避難は大事ですし、避難に活用していただきたいと思うのですが、例えば小さいのは子ども向けなんだよとか、さっきもパークイノベーションの話をしましたけれども、いろいろな世代に楽しませてあげる静かな公園や活動的な公園、いろいろなコンセプトで公園づくり、公園と広場は違うのかもかもしれませんが、ある種似たようなことがあるのであれば、辰沼公園はどのような位置づけの公園で、それに対して一番小さい大きさの広場はどんな広場とか、そういう地域との関連づけをしっかりとしながら、その中だけで安全な防災広場をただつくるとするのは、大きな地震が昨日ありましたけれども、日々の生活を豊かにする緑空間をつくっていただきたいと思うので、その辺もう少し丁寧にできないものかと思うのですが、いかがでしょうか。

○神山住宅課長 今お話がありましたとおり、今はまだ報告段階で、これから地区計画

をかける段階でございますので、公園としての設置は先になると思いますので、その辺は担当所管のほうとも打合せをしながら、どのような公園がいいかというのは検討していきたいと思います。

○臼倉みどりと公園推進室長 ただいまのご意見の中で広場の位置の話があったのですけれども、それについては景観審議会の景観形成調整部会の中で議論がありまして、要は現在の広場の位置が団地の真ん中ということで、逆に閉鎖された空間、閉じられた空間というような議論がありまして、それであれば公道に面したところに3つの広場、2つが角地、東側については公共施設の隣になるということで、今回の都営住宅だけではなくて、その周辺の方々にもご利用できるように、地域のコミュニティ、都住の方と一緒に使って利用できるような配置にしたということと、その中で議論があったのは、委員からお話しがございましたけれども、ただ広場をつくってもしょうがないんじゃないのかということで、パークイノベーションの中で、にぎわい、安らぎといったような話もあり、南側の辰沼公園については現在改修の設計をしていますので、来年度、ボール遊び広場とか遊具を設置するといったようなことがございますので、そういったことも含めまして、にぎわいとか安らぎとか、役割分担をした上で東京都も整備を進めるといったような方向で現在進めているところでございます。

○横村委員 横村でございます。

ということは、この基本方針の広場ゾーンは変わらないということまで来ているよというふうに受け取ればよろしいわけでしょうか。

○神山住宅課長 基本的には、この広場のスペースの位置については、建替まちづくり構想も決定しておりますので、この付近につくるということで考えております。

○横村委員 横村から、もう一つ。

その広場ゾーンを決めるのにおいて、住棟計画をしないで広場だけつくっておかしくないですか。要するに住棟の中にも当然緑の道があって、それがどういうふうな広場との関連性があるってどんなというような、そのためにはコロンとしたものになるのか、もうちょっと細長くなるのかとか、いろいろあってあれだと思っておりますが、もし

かしたらここには提示されていないけれども、先ほど中高層の建物が建つということで住戸計画があるのであれば、それと共に提示しないと、逆に言うと分かりづらいのではないのでしょうか。検討する意味も、審議する土壌に乗っていないように思うのですね。審議条件というのでしょうか。ただここに緑をつくりますから審議してくださいというのは、ちょっと丁寧さに欠けるように私は思うのですが、いかがでしょうか。

○神山住宅課長 建物を計画するときには、地区計画に沿ったような形で計画を立てないとなりませんので、建物の計画をして地区計画ということは逆の方向だと思いますので、ある程度地区計画で皆さんにご議論いただいた中で、その地区計画が決まりましたら、ある程度の建物を建てるというような流れになっているのかなというふうに感じております。

○横村委員 ということは、ここにはもう中高層の建物が建つことを基本の前提方針としてやられているというふうに理解すればよろしいですか。

○大竹まちづくり課長 建替まちづくり構想の4ページのところをご覧くださいと土地利用方針というものがありまして、その中では広場と併せて住宅ゾーンの中でどういう高さ構成で住宅を配置していこうかなという大まかなものは出ております。今、一団地に指定されている都市計画の団地なので、一団地だと配置がばっちり決まっていて、建替えが全然できないということなのですけれども、今度、地区計画に移行するという事は、公営住宅の建替えをそんなに配置を厳密にせず、ある程度自由度を持たせて、ただ高さですとか容積、建蔽率を制限してやっていくということになると思いますので、こういうコンセプトの中で配置していくことになるのだと思います。ある程度建物配置も想定した中で緑地も配置しているとは思いますが、それは地区計画に移行していく中で、より具体的にはなっていくのかなということで、次の議論の中では、そういうボリューム感も含めてご覧いただけるのかなと思っております。

○横村委員 分かりました。要するに高層と中層を建てるということが、この4ページで示されているような計画を前提にした

広場計画だというふうに考えていけばよろしいということですね。

○神山住宅課長 今、都営住宅の建替えですと、どちらかというところ創出用地を捻出するために、例えば4階、5階であれば、6階、7階建て程度の建物を建てながら、いろいろ土地利用を図っておりますので、ここに記載のとおり、高層ゾーンと中層ゾーンという形で計画を東京都のほうがこれから考えるという形になっております。

○長塩会長 他にございますか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

○長塩会長 無ければ、以上で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。

○大田都市計画係長 長塩会長、議事進行ありがとうございました。

事務連絡が2点ございます。

1点目に次回の足立区都市計画審議会でございますが、令和4年7月21日(木曜日)午後2時から、場所は本日と同様、こちらの特別会議室での開催を予定してございます。改めてご通知申し上げますが、ご予約のほどよろしくお願いいたします。

2点目。本日、当審議会にお車にてご来場いただいた委員の皆様につきましては駐車券をご用意しております。事務局にお申しつけください。

事務連絡は以上でございますが、委員の皆様から何かございますでしょうか。

ないようでしたら、これにて第73回足立区都市計画審議会を閉会とさせていただきます。本日はありがとうございました。