

令和3年12月22日

第72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72回足立区都市計画審議会会議録記録署名委員
(令和3年12月22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72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3年12月22日(水)		
開催時間	午後1時59分 ~ 午後2時49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	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	伊津野充裕 臨時委員	楨野 稔 臨時委員
欠席者	村尾 公一 委員	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			
	産業振興課長 吉尾 文彦	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		
事 務 局			
	都市計画課長 室橋 延昭	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 7 2 回足立区都市計画審議会（令和 3 年 1 2 月）次第 ・ 第 7 2 回足立区都市計画審議会 委員等名簿 ・ 第 7 2 回足立区都市計画審議会 座席表 ・ 第 7 2 回足立区都市計画審議会（令和 3 年 1 2 月）議案書（計画図書） ・ 第 7 2 回足立区都市計画審議会（令和 3 年 1 2 月）議案説明資料 ・ 第 7 2 回足立区都市計画審議会（令和 3 年 1 2 月）報告説明資料 ・ 報告 1 別添資料 1 用途地域等変更箇所一覧 ・ 報告 1 別添資料 2 お住まいの地域の今後の建替にかかわるお知らせ ・ 報告 2 別添資料 北綾瀬駅周辺地区 地区まちづくり計画 		
そ の 他	傍聴人：有・ <input checked="" type="radio"/> 無（ 人） その他の参加者：有・ <input checked="" type="radio"/> 無		

(審議経過)

○室橋都市計画課長 皆さん、こんにちは。定刻前ではございますけれども、委員のみなさん本日まで出席の方がおそろいですので、始めさせていただきます。

本日は、お忙しい中、第72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課長の室橋と申します。よろしくお願ひいたします。

初めに、本審議会の情報公開についてでございます。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、録音させていただいておりますので、ご理解のほど、よろしくお願ひいたします。

続きまして、今回からご出席いただいております臨時委員をご紹介します。これからお名前をお呼びいたしますので、その場でご起立の後、ご着席ください。

臨時委員、伊津野充裕様。

○伊津野臨時委員 よろしくお願ひします。

○室橋都市計画課長 今回は、新型コロナウイルス感染防止対策として会議時間短縮を図るため、委嘱状の交付を席上配付とさせていただきます。ご理解のほど、よろしくお願ひいたします。

それでは、議案審議に移らせていただきます。

ここからの議事進行は長塩会長にお願いいたします。

○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ひます。

○室橋都市計画課長 それでは、次第をご覧ください。

まず、議案でございますけれども、第1号議案「生産緑地地区関連について」といたしまして、1-1「東京都市計画生産緑地地区の変更(足立区決定)」、1-2「特定生産緑地の指定及び解除(意見聴取)」でございます。

続いて、報告事項ですが、報告1「用途地域等の一括変更について」報告2「北綾瀬駅周辺地区関連について」、報告3「舎人・古

千谷本町地区関連について」の3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。お持ちいただいた資料をご覧ください。

次第、委員等名簿、座席表、それぞれ1枚。白色の表紙の議案書一つづり。黄緑色の表紙の議案説明資料一つづり。桃色の表紙の報告説明資料一つづり。右上に「報告1 別添資料1」と記載された資料1部。「報告1 別添資料2」と記載された資料1部。こちらの資料については、最新版を机上に配付させていただきましたので、差し替えをお願いいたします。「報告2 別添資料」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、前面のモニターを利用しますので、ご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をご覧ください。

質疑応答においてご発言の際には挙手いただき、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1件についてはご説明後にお時間を設け、報告事項につきましては、全3件のご説明後にまとめてお時間を設けさせていただきます。

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。

○室橋都市計画課長 本日は、定数20名のところ18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、よろしくお願ひいたします。

それでは、議案の審議に入ります。

第1号議案「生産緑地地区関連について」

の審議を行います。

室橋都市計画課長から説明してください。
○室橋都市計画課長 都市計画課長の室橋でございます。私からは、第1号議案「生産緑地地区関連について」の1-1「東京都市計画生産緑地地区の変更（足立区決定）」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。

提案理由は、生産緑地地区の変更に当たり、都市計画法に基づき、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。

議案書2ページ以降は、都市計画の案の理由書、計画書、計画図でございます。

以上が議案書のご案内になります。

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1ページをご覧ください。

「1 議案の趣旨」については、議案書でご説明したとおりでございます。

「2 生産緑地地区の現況」でございます。市街化区域内においては、農地等を生産緑地地区として都市計画決定することで、所有者が固定資産税の減免等の優遇措置を受けることができ、農業を続けやすくなることから、農地等の保全につながっております。

生産緑地は、緑地、オープンスペース、延焼遮断、避難場所など、良好な都市環境を形成する機能を有しておりますが、近年、農業従事者の高齢化や後継者不足により、件数、面積とともに減少傾向にございます。

平成29年度に、生産緑地法及び運用指針の改正に基づき、下限面積の見直しや一団の考え方の緩和を行い、新規・追加の指定がしやすくなるための取組を行っているところでございます。

「3 変更概要」でございます。今年度の変更により、足立区の生産緑地地区は昨年度決定時の193件、約29.48haから、189件、約28.85haへの変更となります。昨年度から4件、0.63haの減少でございます。

お手元の資料では2ページをご覧ください。

こちらは変更箇所の詳細でございます。新規指定を行う地区は、舎人五丁目、花畑六丁目の2件、既存の生産緑地地区に追加指定を行う地区は本木二丁目の1件、全部削除を行う地区は、加賀一丁目、花畑一丁目、佐野一丁目、綾瀬一丁目、東伊興二丁目、竹の塚七丁目の6件、既存の生産緑地地区の一部の部分削除を行う地区は入谷二丁目の1件でございます。

お手元の資料では3ページをご覧ください。こちらは変更になる生産緑地地区の位置をプロットした図でございます。

続きまして、変更地区の配置図及び現況写真でございます。件数が多いので、詳細な説明は割愛させていただきます。

こちらは新規指定を行う舎人五丁目でございます。

同じく、新規指定を行う花畑六丁目でございます。

説明資料6ページです。追加指定を行う本木二丁目でございます。

続いて、7ページ。主たる従事者の死亡により全部削除を行う加賀一丁目でございます。

8ページ、主たる従事者の死亡により全部削除を行う花畑一丁目でございます。

9ページ、主たる従事者の死亡により全部削除を行う佐野一丁目でございます。

10ページ、主たる従事者の故障により全部削除を行う綾瀬一丁目でございます。

11ページ、主たる従事者の死亡により全部削除を行う東伊興二丁目でございます。

12ページ、主たる従事者の故障により全部削除を行う竹の塚七丁目でございます。

13ページ、主たる従事者の死亡により一部削除を行う入谷二丁目でございます。

14ページ、次に「生産緑地地区の都市計画手続きの経緯と今後の予定」でございます。

都市計画法第17条に基づきまして、11月30日から2週間、都市計画案の縦覧を行いました。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、12月下旬に都市計画決定・告示を行い、その後、年明けに農地利害関係人へ通知を行う予定でございます。

以上で第1号議案の1-1の説明を終わります。

続きまして、第1号議案「生産緑地地区関

連について」の1-2「特定生産緑地の指定及び解除（意見聴取）」について提出いたします。

お手元の資料では議案書の15ページからでございます。

提出者は、足立区長、近藤弥生です。

提案理由は、特定生産緑地の指定に当たり、生産緑地法に基づき、足立区都市計画審議会の意見聴取を経る必要があるためでございます。

議案書16ページ以降は、指定書、総括図、指定図及び解除図でございます。

以上が議案書の内容でございます。

これらの内容につきましては、黄緑色の表紙の議案説明資料で説明させていただきます。

議案説明資料では15ページからとなります。

「1 議案の趣旨」でございますが、議案書で説明したとおりでございます。

「2 特定生産緑地の現況」でございます。生産緑地地区は指定告示から30年を迎えると、所有者が固定資産税の減免等の優遇措置を受けられなくなりますが、所有者からの申出を受け特定生産緑地に指定することで、その優遇措置を10年延長することができます。それによって所有者は農業を継続しやすくなり、農地等の保全につながっております。

一番古い生産緑地地区の指定が平成4年11月であり、令和4年11月から順次指定から30年の期限を迎える生産緑地地区があるため、区では特定生産緑地の指定を推進しているところでございます。

次に「3 指定件数と面積」についてございます。今年度、特定生産緑地の指定を行う地区は38件、解除は1件でございます。解除1件は、先ほどご説明いたしました今回削除となる生産緑地でございます。

この結果、足立区の特定生産緑地は生産緑地区全体の189件中、124件の指定となります。面積は約20.69haとなる予定でございます。前年度から6.45haの増加でございます。なお、生産緑地地区の件数と面積は、今回決定をいただいた場合の数値となります。

16ページ。こちらは指定及び解除する特定生産緑地の位置をプロットした図でございます。

17ページ。ここから主要な特定生産緑地の現況写真でございます。箇所数が多くなっておりますので、お手元の説明資料17ページから40ページでご確認をお願いいたします。

41ページ。最後に「特定生産緑地の手続きの経緯と今後の予定」でございます。

本日審議会でご意見を頂き、12月下旬に指定の公示を行い、その後、年明けに農地利害関係人へ通知を行う予定です。

以上で第1号議案の説明を終わります。

○長塩会長 ご苦労さまでした。

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。

○淵上委員 淵上です。

この1ページのところにも説明が書いてあるのですが、生産緑地地区の目的としては、農業を続けやすくするように固定資産税等の優遇をするということなのですが、今回2ページのところで見ますと削除が6件で新規が2件ということなのですが、理由としては死亡とか故障とかって書いてあるのですが、後継者がなかなかないということなのですが、後継者がいない場合は、例えば今、貸し借りなんかもできると思うので貸出しをすとか、あるいは区民農園にするとか、そういう方策もあると思うのですが、そういうのは説明されたというか、それが分かっているか、やはりやめよう、削除になったのかどうかというのが1点と、新規が2件あるのですが、この新規の方というのは、特定生産緑地にしようとした理由と申すか、ずっと今まで農業をやっていたと思うのですが、いきなり農業を始めるということはないんじゃないかなと思うのですが、意識としてはどういう理由かなと思ったのですが、その辺はいかがなんでしょうか。

○吉尾産業振興課長 お答えさせていただきます。

まず前段の貸し借りにつきましては、今回のところでは、貸し借りにつきましては可能ですよというような説明はしてございますが、相続者のところでなかなか継ぐこ

とが難しいというところで、宅地化になることが多いのですが、というところが今の現状でございます。

新規でございますが、従前からこの制度をお話しさせていただいてございまして、固定資産税の減免であるとか、そういったところを検討していただいて、今回ご申請に至ったというところでございます。

○渚上委員 最後というか、もう一回だけ確認なのですが、後継者がいないというのは全国的に、都市農業だけじゃなくて普通の農業もみんなそうみたいなのですが、地方なんか今高齢化で後継者もいないということで、自治体のほうで募集をして、農業をやりませんかという新しい就農者を募集したりして、教育もして、トライアル期間もつくったりして、そういう取組もやっているのですけれども、足立区としてもだんだんこうやって削除が増えてくると、新規の方で土地を購入してもらおうというのは難しいでしょうけれども、借りて土地代を払うみたいな形になるのですけれども、そういうような政策というのはこれから考えておられるのでしょうか。その辺いかがでしょうか。

○吉尾産業振興課長 新規就農につきましては、東京都の公社のほうで養成の研修であるとか、そういったプログラムがございます。そちらと連携を取っているところでございますが、なかなか23区、足立区においては、土地を取得してというところはなかなか難しい状況でございます。新しい農業の手法としてスマート農業というものがございまして、そちらですと、いわゆる農地というところではないところでも、例えば工場の跡地であるとか、そういったところでも農業をすることが比較的可能になってきているところがございますので、そういった技術開発などを研究して、関係機関と連携して進めてまいりたいと考えてございます。

○長塩会長 ほかにございますか。

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 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、報告事項に移ります。

報告1「用途地域等の一括変更について」を室橋都市計画課長から説明願います。

○室橋都市計画課長 それでは、報告1「用途地域等の一括変更について」ご説明させていただきます。

お手元の資料では、桃色の報告説明資料の1ページからでございます。

「1 報告の趣旨」でございます。東京都では、平成16年の用途地域の一斉見直し以降、地域のまちづくりに合わせて地区計画を定め、迅速かつ効果的に用途地域を変更してまいりました。

一方で、前回の一斉見直しから17年が経過している中、道路の整備等により地形地物の変化などにより一部用途地域等の指定状況と現況との不整合が見られる状況がございまして、東京都では一括して用途地域等の変更を行うこととなりました。

本案件では、東京都からの用途地域等の一括変更の原案作成依頼を受け、区で行っている見直し箇所の抽出作業について、進捗状況を報告するものでございます。

2ページ目、「2 一括変更の概要」でございます。一括変更の対し用途なる事例は、ア、イ、ウの3種類がございます。

まず「ア 用途地域の境界の基準としていた地形地物に変化した地区」でございます。こちらは主に道路の工事等で用途地域の境界の基準としていた道路の形状が変化した場合や、道路を隠した場合に、その形状に合わせて用途地域の境界を変更するものでございます。こちらに該当する地区は、現在15地区抽出しております。

次に「イ 事業中又は整備が完了した都市計画道路等の沿道地区」でございます。こちらは都市計画道路の整備に合わせ、地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす延焼遮断帯を形成するため、沿道の用途地域等を変更するものでございます。こちらに該当する地区は、現在4地区抽出しております。

最後に「ウ 都市計画を伴わずに土地利用が転換した地区」でございます。こちらは工業系の土地利用が縮小し、住宅系などの土地利用へ転換した場合に、現在の土地利用に合わせて用途地域等を変更するものでございます。こちらに該当する地区は、現在1地区抽出しております。

3ページ目は抽出した変更予定地区の配

置図でございます。今回はア、イ、ウから1例ずつ内容を説明いたします。

4ページ目、(2)変更内容一例、「ア 用途地域の境界の基準としていた地形地物が変化した地区」の例として、⑧の地区についてご説明いたします。

この地区は、区役所本庁舎近くの国道4号線沿いで、現在はドラッグストアがある敷地の裏でございます。平成16年に決定した当時は、ここに戸建ての住宅があり、その住宅を接道させるための位置指定道路の中心線がピンク色の近隣商業地域と紫色の準工業地域の境界となっていました。しかし現在は、その位置指定道路がなくなったため、用途地域の境界の根拠が不明となっております。

そこで今回、国道4号線の道路境界から30mに平行に引いた線を、用途地域の境界として変更する素案を作成いたしました。

この変更をすることで、右図の変更後の赤枠で囲まれた部分の規制内容が、下表のとおり変更となります。

続きまして、5ページ目、「イ 事業中又は整備が完了した都市計画道路等の沿道地区」の例として⑩の地区についてご説明いたします。

この地区は、舎人公園を横断し、伊興小学校の前を通過し、竹の塚駅の北を抜ける都市計画道路第261号線の沿道について、都市計画道路の事業に合わせ延焼遮断帯を形成するための変更素案でございます。

都市計画道路の沿道から30mの範囲において、燃えにくい建物が建設されるよう全域を防火地域に指定いたします。さらに、高い建物が建設されるよう、高度地区を3種高度地区に緩和し、高さの最低限度7mとします。

これらの規制強化とのバランスを取り、用途地域及び容積率の緩和を行います。

続きまして、6ページ目、「ウ 都市計画を伴わずに土地利用が転換した地区」の例として、⑳の地区についてご説明いたします。

この地区は、東綾瀬中学校と綾瀬小学校の間に位置しており、現在はフィットネス施設や集合住宅が立地している地区でございます。

現在の用途地域は準工業地域ですが、工業系の用途の建物がいないため、周辺の用途

との調和を図るため、近隣商業地域に変更する素案でございます。

この変更により、建蔽率についても周辺と同様に60%から80%へ緩和されます。

今回ご説明した3か所を含む合計20地区において変更が必要な箇所を抽出し、素案を作成しています。各地区の変更素案の内容については、別添資料1にてご確認ください。

最後に7ページ、「都市計画手続きの経緯と今後の予定」です。

令和元年度の1月に東京都から原案の作成依頼を受け、令和2年度には足立区都市計画審議会にて作業の進捗報告を2回行いました。

そして今回の報告の後、1月中旬に「別添資料2 用途地域等の一括変更の素案を作成しました」と記載のあるお知らせを関係権利者に戸別配付いたします。このお知らせの配付は説明会の代替措置として行いますが、希望者には個別説明をするなど丁寧に対応してまいります。

お知らせの配付後の権利者の意見を参考にし、今年度末には変更原案をまとめ東京都に提出いたします。その後、令和4年度の都市計画案の公告・縦覧、都市計画審議会を経て、令和5年度に決定・告示となる予定でございます。

以上で報告1の説明を終わります。

○長塩会長 次の報告に移ります。

報告2「北綾瀬駅周辺地区関連について」及び報告3「舎人・古千谷本町地区関連について」、大竹まちづくり課長から説明願います。

○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。私からは、報告2「北綾瀬駅周辺地区関連について」ご報告いたします。

お手元の資料では、桃色の表紙の報告説明資料9ページからとなります。ご覧いただければと思います。

最初に、「1 報告の趣旨」でございますけれども、北綾瀬駅周辺地区では、千代田線の直通運転を契機といたしまして、図1の右下の都市計画図2の赤線の枠内におけます駅周辺のにぎわいづくりについて、地域の方で構成されるまちづくり協議会とともに検討を重ねてまいりました。

そして今年の7月30日に、お手元の報

告2の別添資料、オレンジ色の資料になります「北綾瀬駅周辺地区 地区まちづくり計画」を策定しております。

本案件につきましては、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まして、地区計画の策定とともに用途地域等の変更をするものであります。

今回は、第73回都市計画審議会の付議に先立ちまして、概要についてご報告をさせていただきます。

続きまして、「2 地区の現況」でございます。お手元の資料では10ページとなります。

地区まちづくり計画の中では、地域の現況を(1)交通環境、(2)商業環境、(3)みどり環境、(4)住環境の4つに分けて整理しております。(1)交通環境では、千代田線の直通運転により、都心へのアクセスが格段に向上しております。(2)商業環境では、スーパーですとか病院など利便施設が少ない状況でございます。(3)みどり環境では、しょうぶ沼公園をはじめ多くの農地が点在しております。緑あふれる地域となっております。(4)住環境では、駅周辺は歩道が狭く歩きづらいところがありまして、幹線道路沿道部分以外はすぐ閑静な住宅街が広がっているような状況でございます。

続きまして、「3 地区まちづくり計画の概要」でございます。お手元の資料では11ページとなります。

地区まちづくり計画の中で、まちづくりの将来像を「住み続けたいなる 安全安心で 緑とにぎわいあふれる始発駅のまち」と設定しております。

そして、その将来像の実現に向けて、先ほどの4つの環境それぞれの方向性を定めています。交通環境では、駅前交通広場や駐輪場を整備しつつ、歩行者も移動しやすい駅周辺の空間の形成。商業環境では、地域の利便性・にぎわいを高める商業施設や医療施設の誘導による魅力あるまちの形成。みどり環境では、地域の交流拠点としてしょうぶ沼公園を活用し、緑や水辺空間の連続性が感じられるまちなみの形成。住環境では、警察と連携し犯罪に強く、歩きやすい誰もが安心して暮らすことのできる住宅地の形成としております。

続きまして、「4 地区計画等導入の流れ」

についてご説明いたします。お手元の資料では12ページになります。

まず「(1)地区計画の策定」についてですけれども、地区計画は二段階での導入を考えております。既に都市計画決定、事業認可を取得しております駅前交通広場周辺のまちづくりを早急に進めるために、まずは駅の北西部の街区、右の図でいいますと、赤く塗られている区域を対象に地区計画を導入し、計画的な土地利用転換の誘導を図ってまいります。

その後、駅の乗降客数の推移ですとか、駅前開発の動向を注視しながら、右側の図で青く塗られている区域にも段階的に地区計画を導入していく予定です。

次に、「(2)沿道地区計画の変更」ですけれども、地区計画の策定に合わせまして、右側の図で黄色く塗られている区域につきまして、幹線道路沿道にふさわしいまち並みを目指しまして、沿道地区計画を変更いたします。

最後に、「(3)用途地域等の変更」ですけれども、地区計画の策定と沿道地区計画の変更を受けまして、右側の図で紫色に塗られている区域につきまして、駅前にふさわしい土地利用を誘導するために、用途地域、高度地区、防火・準防火地域について変更してまいります。

次に「5 都市計画手続きの経緯と今後の予定」です。お手元の資料では13ページとなります。

12月10日及び11日に都市計画法第16条に基づく地区計画に係る都市計画原案の説明会を開催いたしまして、同日より16条の縦覧を行っております。昨日までに頂いた意見書は0件、まだ意見書は頂いていない状況でございます。

意見書を頂きましたら、それを基に都市計画の案を作成いたしまして、来年2月頃に都市計画法第17条の縦覧を行いまして、3月の第73回都市計画審議会にてご審議いただく予定となっております。

以上で報告2の説明を終わります。

続きまして、報告3の説明をさせていただきます。

報告3「舎人・古千谷本町地区関連について」ご報告させていただきます。お手元の資料では、引き続きまして、桃色の表紙の15ページをご覧ください。

最初に「1 報告の趣旨」でございますが、本案件は地区計画で位置づけられている地区施設の公園を、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す。

今回、第73回都市計画審議会への付議に先立ちまして、概要についてご報告させていただきます。

「2 地区の現況」でございますが、本地区は緑豊かな快適な便利な街の形成を目指して、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づ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に、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、都市計画道路は未整備であったり、身近な公園等が不足している地区であります。

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に、都市計画に基づく公園への位置づけをしていくことが必要であります。

続きまして「4 変更概要」でございます。お手元の資料では16ページとなります。

(1) 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、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、地区計画上では廃止いたします。

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、右側の図2、変更後は廃止したことを示しております。図中の写真については、当該地の北側から撮影している写真となります。

続きまして、(2) 都市計画公園についてでございます。お手元の資料では17ページとなります。

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、指定が解除される予定でございます。生産緑地地区指定期間満了を迎えるに当たりまして、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るところでございます。

今後は、公園としての担保性を高めるために、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、今回の案件につきましては、廃止した地区施設公園4号、約3,500㎡を街区公園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。

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。お手元の資料では18ページとなります。

現在、都市計画法第16条に基づく地区計画に係る都市計画原案の縦覧が済みまして、意見書は0件となっております。

今後は、都市計画の案を作成いたしまして、来年2月頃に都市計画法第17条の縦覧を行います。その後、3月の第73回都市計画審議会でご審議いただきまして、3月下旬の都市計画決定・告示を予定してございます。

以上で報告2、報告3の説明を終わらせていただきます。よろしくお願いたします。

○長塩会長 ただいま説明いただきました報告3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。

○横村委員 東京都建築士事務所協会の横村と申します。

どれも共通した事項でございます。今さらにもございましたが、3番目では都市計画公園を造るというようなお話ですが、この公園の内容をお聞かせいただけますでしょうか。

足立区はパークイノベーションというとてもいい活動をされて、にぎわいのある公園、あるいは安らぎのある公園というふうに非常にコンセプト明快に、その地域の区民が自慢できるような公園をたくさん造っていただいております。そういう意味で、北綾瀬の前も緑のにぎわいのある始発駅と、どのような緑のにぎわいをお考えなのか。また、パークイノベーション、その辺、先ほども審議のほうで農地が減っていますが、この周辺地域で、先ほどの白い資料のほうの通し番号27番ですか、谷中地区に2,420㎡とかの農地もございませ

ので、その辺と合わせてどのようなまちづくりをお考えかをお示しいただけたらと思います。以上です。

○大竹まちづくり課長 都市計画公園にしてどのような整備内容としていくかというご質問につきましては、今のところ、公園の整備の担保性を高めるために地区施設公園を都市計画公園にしようということと考えておまして、内容につきましては、まだ煮詰まっていないような状況でございます。

ただ、委員おっしゃられるとおり、地区計画の目標でもコミュニティの育成ですとか、そういうことがございますので、周りの住民の方々の意見もよく聞いて、どのような整備内容にしていくかについては、これから基本設計、詳細設計整備と進めてまいりますので、ご意見を聞きながら進めていければというふうに考えてございます。コミュニティに寄与するような公園にできればというふうには考えてございます。

○横村委員 重ねて、コミュニティに寄与するということがございますが、この地域はそれぞれ、3つ地域がありますけれども、どのような住民が多く住んでおられるのでしょうか。例えばシニア世代が多いのか、あるいは若い世代、ファミリー層、子育て世代が多いのかというような、やはりそれぞれの地域による地域特性があると思うのですね。足立区は今69万人を超えたのですか、かなり増えていて、この間ちょっと調べましたら、高知県と同じくらいの人口がおられるわけですから、世代も多様になりつつあるのかなと思いますので、ぜひその辺の地域特性を十分にご配慮いただいて、地域の方が自慢できて、だから足立区にもっと住みたい、もっと来てほしいというような自慢できる緑環境をつくっていただけたらと思いますので、ぜひよろしく願いいたします。

○大竹まちづくり課長 人口構成については、詳しくは手元にないのですが、恐らくここら辺の地域については、そんなに偏った人口構成にはなっていないと思いますので、高齢化率は高まっていますけれども、例えば綾瀬みたいに若者が多いとか、密集地域みたいに高齢者が多いとかというような偏りはあまりないのかなと考えております。

小学校が近かったり、川沿いだったりす

るので、そこら辺の特性を生かして、一人で立ち寄ることも考えられますけれども、例えば家族でとか、そういうような使い方ができるようなことも考えられるのかなと思います。また、世代だけではなくて、今、多様性社会という中で、障がい者さんとか、そういう方もいらっしゃると思いますので、そういう方にも配慮できるように、少しご意見を聞いて検討していければというふうに思っております。

○横村委員 地域の周りの公園とのバランスを取っていただいて、ぜひみんなが驚くようなとか楽しめる、すごいねと足立区を自慢できる公園とか緑環境をおつくりください。お願いいたします。

○長塩会長 他にございますか。

○渡部委員 区民委員の渡部です。

舎人のこの生産緑地を公園にするという案についてなのですが、ほかの生産緑地は、指定解除に伴って、そのまま農地ではなくなるようなことがたくさんあるというふうに、その前の話で出てきたのですが、なぜこの地区だけ公園に転用しようということになったのかといういきさつが知りたいと思っております。逆に言えば、なぜほかの生産緑地は、生産緑地を解除するとき、そのように区で買い取って公園にするということはできなかったのかというのが気になっておまして、そのあたりの判断の基準が何かあるようでしたら教えていただけませんか。

○大竹まちづくり課長 今回の舎人・古千谷のこの地区施設の件につきましては、そもそも地区計画をかけるときに、その地域に公園がどれくらい必要なのかという面積の基準があると思いますけれども、大体区画整理とかやると3%だとかということがあると思います。地区計画をかけるときにも、この地域にどれくらい公園が面積的に必要なのかということを検討して、将来的に買取り申出とか出てくるような生産緑地について、地区施設として将来的に公園にしようという設定をして、都市計画上、公園として位置づけさせていただいたものです。それが今回、30年の期限を終えて生産緑地として営農を継続することがないというような意思を確認できましたので、都市計画上の位置づけがあったものについて、さらに整備の担保性を高めるために都市計

画公園にしようということで、今回手続をしているものです。

ほかの地区の生産緑地につきましては、私も全部を把握しているわけではないのですが、都市計画の中で公園にしているという位置づけをしている生産緑地って、ほかにあと1か所、2か所しかなくて、そこについては同じように取り組んでいければと思っておりますけれども、そのほかについては、公園とかぶせて位置づけられているところは特にないということと、今回はもともと都市計画に位置づけていたので、それを転換するという手続もスムーズにいったところはありますけれども、ほかのところについては、事前に情報を察知して、どこまでそれを担保していけるかということがなかなか難しいところもあって、できていないところもあって、それは課題として捉えているところもありますけれども、もし可能であれば、そういうことも考えていく必要はあるかなと思います。

基本的に区といたしましては、農地を継続していただくということを原則で考えておりますので、できれば今、産業振興課長からもありましたけれども、こちらの淵上委員からご質問がありましたけれども、営農が継続できるような形でご相談に応じて続けていっていただけるのが一番いいのかなと考えてございます。

○長塩会長 他にございますか。

○淵上委員 報告2の「北綾瀬駅周辺地区関連について」なのですが、別添資料でも「北綾瀬駅周辺地区 地区まちづくり計画」の資料がありますが、多分このきっかけとしては、北綾瀬駅に直通電車で10両編成の千代田線が乗り入れしたということで、そういう意味で利便性がすごくよくなったということで、まちづくりについて考えるということだと思うのです。

従来だったら、ここに書いてあるような駅前広場の整備によりとか、にぎわい創出するとか、こういう形でよかったと思うのですが、新型コロナウイルスの関連で生活スタイルが随分変わって、リモートワークが随分増えたと思うのですね。JRとか私鉄などでも、多分コロナが収束しても、リモートワークがそのまま継続して利用者が7割ぐらいではないかということで、

そういう意味では駅周辺のまちづくりも変わってくるのかなと思ったのが1点と、この間10月に震度5ぐらいの大きい地震があったときに、シェアサイクルをかなり利用したということで、使いたいという人がいて私も調べたら、今、足立区内でもステーションが何十か所もあって、こんなにいっぱいあるんだということで、シェアサイクルの利用がすごく増えたということと、この間はタクシーの利用も、駅前とかタクシー乗り場に行くというよりは今はアプリを利用する人が増えて、そういう意味で言うと、駅前でも駐輪場の整備とかバスの停留所とか、当然それはそれである程度必要だと思うのですが、レンタサイクルのステーションをもうちょっと増やすとか、タクシーなんかは今度はアプリを利用することだと、タクシー乗り場はあったほうがいいのかと思うのですが、まちづくりの仕方が随分変わってくるのかなと思うのですが、その辺については今どのようにお考えなのでしょうか。

○大竹まちづくり課長 今、委員がおっしゃっていただいたとおり、今のところは従来どおりのやり方といたしますか、駅前広場の面積ですとか、そういうものを確保するためにやっということで条件整備をしているところですが、恐らくこれからいろいろご意見を伺って整備をしていく中では、運用面ですとかソフト対応ですとか、そういうものというのは検討していく必要は出てくるのかなというふうに感じております。

○長塩会長 いいですか。

そろそろ長時間にわたりますので、他になければ、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。

○室橋都市計画課長 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。次回の足立区都市計画審議会でございますが、令和4年3月17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おります。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ので、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72回足立区都市計画審議会を閉会とさせていただきます。本日はお忙しい中、誠にありがとうございました。