

令和元年 12 月 11 日

第 66 回足立区都市計画審議会議事録

足立区役所 南館 8 階 庁議室

第66回足立区都市計画審議会会議録記録署名委員
(令和元年12月11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 6 6 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	令和元年 1 2 月 1 1 日（水）		
開催時間	午後 1 時 5 8 分 ～ 午後 2 時 4 9 分		
開催場所	足立区役所 南館 8 階 庁議室		
区長の出席	有・ 無		
出席者	会長 長塩 英治 委員	署名委員 野澤 太三 委員	松本 昭 委員
	鹿浜 昭 委員	くぼた 美幸委員	新井 ひでお委員
	湊上 隆 委員	山下 菊代 委員	鈴木 輝夫 委員
	浅香 孝子 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	川口 郁子 委員
	橘 克憲 委員	服部 幸子 委員	窪田 数夫 臨時委員
	戸谷 彰宏 臨時委員		
欠席者	根上 彰生 委員	柴 善弘 委員	
	専 門 委 員・幹 事		
	副区長 長谷川 勝美 専門委員	環境部長 川口 弘 専門委員	都市建設部長 大山 日出夫 専門委員
	市街地整備室長 佐々木 拓 専門委員	みどりと公園推進室長 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 田ヶ谷 正 幹事	企画調整課長 犬童 尚 幹事	まちづくり課長 稲本 望 幹事

関係区職員	建築審査課長 石井 高雄 幹事		
	そ の 他 区 関 係 職 員		
	産業振興課長 望月 義実	農業振興係長 篠崎 努	住宅課長 神山 和洋
	区営住宅更新担当課長 黒木 研次	団地建替調整係長 堀 幸裕	団地建替調整係 係員 村田 拓矢
	事 務 局		
	都市計画課長 中村 博	都市計画係長 大田 和弘	景観計画係長 山下 栄一
	都市計画係 主査 須藤 聡	都市計画係 主任 多和田 真人	都市計画係 係員 眞野 寛基
	資 料	・第66回足立区都市計画審議会（令和元年12月）次第 ・第66回足立区都市計画審議会 委員等名簿 ・第66回足立区都市計画審議会 座席表 ・第66回足立区都市計画審議会（令和元年12月）議案書（計画図書） ・第66回足立区都市計画審議会（令和元年12月）議案説明資料 ・議案2別添資料1 ぜひ知ってください！！ 特定生産緑地制度（令和元年度第1版）	
そ の 他	傍聴人：有・ <u>無</u> （ 人） その他の参加者：有・無		

(審議経過)

○中村都市計画課長 皆さん、こんにちは。定刻前ではございますけれども、皆さんおそろいですので、始めさせていただきます。

本日はお忙しい中、第66回足立区都市計画審議会にご出席いただきまして、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中村でございます。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いたします。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きますので、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にお願いいたします。

○長塩会長 どうも皆様、こんにちは。ご苦労さまでございます。

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。

○中村都市計画課長 それでは、皆様に事前にお配り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、議案が3件でございます。第1号議案「東京都市計画生産緑地地区の変更（足立区決定）について」、第2号議案「特定生産緑地の指定について」、第3号議案「東保木間一丁目地区関連」でございます。

また、事前に配付している資料でございますが、次第のほか、委員等名簿、座席表、「第66回足立区都市計画審議会（令和元年12月）議案書（計画図書）」とある白い表紙の議案書ひとつづりでございます。それから、「第66回足立区都市計画審議会（令和元年12月）議案説明資料」とある黄緑色の表紙の議案説明資料ひとつづりでございます。右上に「議案2 別添資料1」とございます「ぜひ知ってください！！ 特定生産緑地制度 令和元年度第1版」と書かれたパンフレット1冊でございます。

以上が本日の資料となっております。不

足している資料がございましたら事務局までお知らせください。よろしいでしょうか。

次に、モニター、マイクの使い方についてご案内させていただきます。本日の説明は座席のモニターを利用してご説明いたしますので、説明の際はモニターをご覧ください。お手元の資料は座席のモニターが見つらい場合にご覧いただければと存じます。また、皆様のお席のマイクですが、ご発言の際にスイッチを入れていただき、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。

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。

○中村都市計画課長 本日は、定数21名のところ、19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「東京都市計画生産緑地地区の変更について」の審議を行います。中村都市計画課長から説明願います。

○中村都市計画課長 都市計画課長の中村でございます。

それでは、私から第1号議案をご説明させていただきます。席上の画面をご覧ください。参考に、お手元の資料では議案書の1ページとなります。

第1号議案「東京都市計画生産緑地地区の変更（足立区決定）について」、上記の議案を提出いたします。令和元年12月11日、提出者は足立区長近藤弥生です。

提案理由でございますが、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。

こちらは都市計画の変更理由でございます。農地は緑やオープンスペースとして貴重なまちの資源であるため、まちづくりに生かしていく必要があること、また、足立区の都市計画マスタープランでは、都市農地を積極的に維持・保全していくため、生産緑地地区の指定を行うこととしております。このたび、

足立区生産緑地地区指定基準第5条の規定により、生産緑地地区の面積約0.05haを追加いたします。また、公共施設等の用地や買取り申し出に伴う建築行為等の行為制限の解除があったため、生産緑地地区の面積約1.21haを削除するものでございます。

続いて、こちらは計画書になります。計画書の内容につきましては、後ほど議案説明資料にて詳しくご説明いたします。

こちらは新旧対照表でございます。一番下の変更概要ですが、今回の変更によりまして生産緑地地区は、203件(31.32ha)から196件(30.17ha)となります。

続きまして、こちらは全体の生産緑地の位置を示す総括図でございます。

以降は変更する生産緑地地区それぞれの位置や形状を示した計画図となっております。

それでは、ここからは議案説明資料でご説明させていただきます。引き続き席上の画面をご覧ください。参考に、お手元の黄緑色の表紙の議案説明資料では1ページとなります。

「1 趣旨」については、記載のとおりでございます。(2)にございます生産緑地地区の現状についてでございますが、近年、農業従事者の高齢化や後継者の不足によりまして、件数と面積が減少傾向にあります。これらを考慮しまして、平成29年度には生産緑地法及び運用指針の改正がございまして、下限面積の見直しや一団の考え方の緩和を行いまして、新規追加指定がしやすくなる取り組みを行っております。

続きまして、画面右側の「2 変更概要」でございますが、表に記載のとおりでございます。その結果、足立区の実産緑地地区の面積は約31.32haが約30.17haとなり、約1.15haの減少となります。件数は203件から196件となります。

2ページ目は変更の詳細となります。

(1) 追加指定を行う地区が2件でございます。こちらは既存の実産緑地地区に面積の追加を行う地区でございます。

(2) 削除を行う地区が7件、(3) 部分削除を行う地区が4件でございますが、削除の理由といたしましては、主たる従事者の死亡が5件、主たる従事者の故障が5件、公共施設等の設置が1件となっております。故障につきましては、農業ができなくなるけがや

病気として、医師の診断書をもとに判断しております。公共施設の設置につきましては、携帯電話の基地局の設置に伴うものでございます。

(4) 位置の変更を行う地区が1件。これは土地区画整理事業施行による変更でございます。面積に変更はございません。

最後に、(5) 精査による変更を行う地区が2件。こちらは測量精査による面積変更となっております。

主たる従事者の死亡・故障による削除・部分削除を行う10件の生産緑地地区につきましては、買取り申し出が出され、1カ月間、足立区及び東京都に照会いたしましたが買取り希望はなく、その後2カ月間、農業従事者にあっせんしましたが、所有権の移転がなされなかったため、生産緑地法第14条に基づく建築などの行為の制限が解除となりました。その結果、生産緑地地区が削除となるものでございます。

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になります。

次に、モニターにおいては地区の現況写真をご紹介します。参考に、お手元の資料では4ページから16ページに、変更する地区について地図と写真を掲載してございます。地図上におきまして、生産緑地地区に既に指定されている部分については白抜き、削除する部分には黒色での塗りつぶし、新規に追加する部分については横線の凡例となっております。

地区番号51番につきましては加賀二丁目でございますけれども、主たる従事者の故障による部分削除がありましたが、一部追加する地区でございます。変更後は生産緑地地区の下限面積でございます300㎡で存続いたします。追加する部分につきましては、令和元年7月に足立区農業委員会にて現地視察及び協議がなされまして、生産緑地に指定できる農地として問題ないと判断されました。こちらではミョウガ等を栽培しております。

続いて、地区番号102番、神明三丁目でございます。追加の申請による一部追加でございます。追加する部分につきましては、平成31年3月の足立区農業委員会にて現地視察及び協議がなされまして、生産緑地に指定できる農地として問題ないと判断されました。トマト、ナス、落花生を栽培しており

ます。

続きまして、こちらは代表的な削除する地区4地区でございます。

最後に、都市計画手続の経緯と今後の予定でございます。

令和元年10月に東京都協議を行いました、同月に東京都知事より意見なしとの回答を得ました。

令和元年11月15日から2週間、都市計画案の公告・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月中旬に都市計画決定・告示を行う予定でございます。

以上で第1号議案の説明を終わります。

○長塩会長 ご苦労さまです。

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。

○渚上委員 区議会議員の渚上です。

生産緑地といえますか、都市農業がこれから非常に大切——これからというか、今までも大切だったのですけれども、やはり農地を守っていくことが非常に今は大切といえますか、温暖化の問題でも緑地を守ることが必要ですし、最近大雨とか水害対策が叫ばれていますけれども、どうしても今は水道管だけでは70mm、80mm降ったときには間に合わないということで、こういう空地というか農地は大切ですし、また、地震のときでも逃げる場所といえますか、避難する場所等でも農地は大切で、これから都市農業といえますか、都市の農地を保全していくことが大切だと思うのですけれども、その辺で足立区として、今回、国のほうでは面積が緩和されて500だったのが300㎡ということで少しはやりやすくなったと思うのですけれども、その辺の対応については今どのようにされているのでしょうか。

○中村都市計画課長 足立区におきましても、下限の面積は300㎡で指定しております。また、道路を間に挟んだりした場合に生産緑地として指定できなかったりということがございましたけれども、一団の土地で見られるものについての緩和をしているところでございます。

○渚上委員 それと、生産者の方に聞くとよく言われるのが、例えば急に病気になったと

きとか、あるいは後継者の問題があるので、人にかわりに農地をやってもらおうとか、そういうことができればありがたいんですけどということですけども、貸し借りが今の法律上は生産緑地ではできないということと、例えば今人気がある区民農園なんかもありますけれども、区民農園も生産緑地ではだめだということで、今、足立区では体験農場というか「農すくーる」という形でやっていると思うのですけれども、ただ、国会でも貸し借りとか区民農園ができるような動きもあると思うのですけれども、その辺についてはいかがなのでしょう。それができれば、かなり生産緑地が増えるかなと。

○望月産業振興課長 昨年の9月から生産緑地の貸し借りもできるようになりました。ですから、生産緑地はそれ以前はできなかったのですけれども、今は生産緑地の貸し借りもできますので、借りて区民農園にするということもできるようになっております。

○渚上委員 そうすると、区民農園も今はちょっと減ってきて、利用者は倍率が高いのもっと増やしてくださいと言いますけれども、今後、生産緑地あるいは今は生産緑地になっていないけど区民農園もできますよということで生産緑地の指定をしてもらって区民農園を増やすとか、あるいは体験スクールは体験スクールで今結構人気だと思うのですけれども、その辺の今後の方針はどうなのでしょう。

○望月産業振興課長 昨年の法律改正によって生産緑地も借りられるようになりましたので、今打診をしているところでございます。

○渚上委員 はい、結構です。

○長塩会長 他にございませんか。

○浅香委員 浅香と申します。

生産緑地と特定生産緑地の違いなのですが、この違いは30年間とこれからの10年間という違いのほかに、今お話がありましたように500から300に変わったということも含めて、何か違いがありましたら教えてください。

○中村都市計画課長 生産緑地と特定生産緑地の違いについてということでございますけれども、生産緑地は指定から30年間耕作をしていただくという制度になっています。その後、30年が経過した後に届け出いただいたものについて、10年間さらに同じ

制度を延長するという手続になってございます。これによって得られます固定資産税の減免ですとか相続税の納税猶予につきましては、生産緑地と特定生産緑地は同様の制度でございます。

面積につきましては、生産緑地でございますので、同様でございます。

○浅香委員 ありがとうございます。

○長塩会長 他に。

○川口委員 川口です。

生産緑地の変更の前に買取り申し出を行ったという説明がありました。都や区で買取りを行うという制度もあるはずなのですが、例えば足立区で買い取って緑地として残すというお考えはないのでしょうか。○中村都市計画課長 緑地として残すというケースも過去に、22年度には公園用地として購入したケースもございます。ただ、やはり上位計画・地区計画とかでその地区が公園などに位置づいていないとなかなか買取りができないというところもありますので、必要なところについては地区計画で位置づけていくという形も検討していきたいなと考えているところでございます。

○川口委員 もう一つお聞きしたいのは、今回の変更の資料を見ると、結構大きくまた農地が減っていくのだなと感じるのですけれども、多分農地を何らか利用したいと思っている人はもっとたくさんいるはずで、とすると、この変更に伴って、利用したい人、農地として引き継ぎたい人は、情報は発信しているけれどもまだまだ発信が足りないのかなというところも感じました。逆に、もうこれは変更について決まってしまうけれども今後農地としてこの場所を使いたいんですという人があらわれた場合に、再度農地として使うことはできるかどうかという点についてはいかがでしょうか。

○中村都市計画課長 周知が足りないという件につきましては、今後また農業担当部署とも連携しながら周知をしていきたいところでございます。

また、農地が減ることについては、ある程度緩やかになるような形で特定生産緑地への移行、あるいは区民農園ですとか、そういったものも活用を検討ということについて連携して検討していきたいと考えてございます。

○長塩会長 よろしいですか。

○川口委員 済みません、もう一つ。

もう既に変更が決まってしまったものについては、今後農地として使いたいという人があらわれても、それは難しいということですか。

○中村都市計画課長 削除になってきておりますので、それについてはもう生産緑地の指定が外れてしまっているというところで、難しいということでございます。

○川口委員 わかりました。ありがとうございます。

○中村都市計画課長 新たに申請されれば、また初めから、30年の生産緑地の指定は可能でございます。

○長塩会長 他にございますか。

○鹿浜委員 今の特定生産緑地の件なのですけれども、今回196件中の55件ということで、9万8,700㎡ということなのですけれども、この制度自体は令和4年から変わるということなのですけれども、それ以前に手続は何年前から変更が可能なのか、その辺もあわせて教えていただきたいのですけれども。

○中村都市計画課長 一番最初に生産緑地を指定して平成4年から30年たつところが令和4年、それから令和5年のところで、150件ほどの農地が変更の手続の時期に来ます。ですので、令和4年の間際になりますとかなり多くの方が手続になるということもありますので、今年度から特定生産緑地への移行の手続を始めさせていただいて、今回初めて特定生産緑地の指定をさせていただくということでございます。

○鹿浜委員 そうすると、足立区の場合は、196件あって、令和4年に満期を迎えるところは55件、5年に迎えるところは141件ということなのですか。

○中村都市計画課長 令和4年、5年で30年を迎えるところのうち、今回ご指定いただいたところが55件ということですので、令和4年のところが全て今回いただいているというわけではございません。

○鹿浜委員 9万8,700㎡というのは、特定生産緑地を受けた平米数ということなのでしょうか。

○中村都市計画課長 特定生産緑地に移行する指定を受ける面積になってございます。

○鹿浜委員 わかりました。

○長塩会長 他に。

○横村委員 東京都建築士事務所協会の横村です。

一点、先ほどの一度削除された生産緑地がまた復帰できる可能性があるというお話が川口委員からありましたが、その場合30年ということのように拝察しましたが、自分の人生を考えましても、30年先までというのがなかなか、いろいろな事業計画を行う上において難しいのではないかと私は拝察します。つまり、特定生産緑地になるのも今後あと10年というタイムスケジュールかと思うのですが、そのあたりが30年ということで、「うーん、30年先までだと、ちょっとな……」というようなことはないのでしょうか。私は地主ではないのでちょっとよくわかりませんが、その辺は、また復帰する場合の足立スタイルというか、より農園をしたくなるような方法もお考えいただくという可能性はいかがでしょうか。

○中村都市計画課長 生産緑地法の中では、30年と決まっているところでございます。ですので、委員のおっしゃるように、30年は非常にちゅうちょするなというのは私も同感でございます。

例えば生産緑地ではない形にしても、何かしら残せる方法があるのかどうかということについては、農業部署とも連携をして検討してまいりたいと考えてございます。

○横村委員 お願いします。

○長塩会長 他にございますか。

ないようでございますので、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「特定生産緑地の指定について」の審議を行います。中村都市計画課長から説明願います。

○中村都市計画課長 それでは、第2号議案をご説明いたします。

まず、議案書のご説明に入る前に、「議案2 別添資料1」にて特定生産緑地制度の概要につきましてご説明させていただきます。画面上でも表示いたしますが、文字が小さいため、お手元の資料をご覧くださいと存じます。

こちらは、生産緑地法が改正されたことを受けまして、東京都農業会議が農地所有者向

けに作成したリーフレットでございます。

1 ページ目では特定生産緑地制度の概要が記載されております。特定生産緑地制度は、生産緑地の指定告示から30年を迎える前に、買取り申し出ができる期限を所有者等の申請によりまして10年間延長する制度でございます。また、①特定生産緑地の指定を受けた場合には、税の優遇が継続されます。②特定生産緑地の指定を受けない場合は、税の優遇制度が受けられなくなります。

資料をおめくりいただきますと、2 ページ、3 ページ目でございます。先ほどの第1号議案でご審議いただきました生産緑地地区や生産緑地法の改正内容について記載されております。

資料をおめくりいただきますと、4 ページ、5 ページ目でございます。10年間延長する特定生産緑地制度についてのご説明になってございます。例示といたしまして、平成4年に指定された生産緑地について、指定告示から30年を迎える2022年(令和4年)までに今回の議案でございます特定生産緑地の指定を受けることで、引き続き10年間、生産緑地として税の優遇が継続されます。その後、10年ごとに特定生産緑地の指定を受けることで制度が継続されます。

6 ページ、7 ページは、相続税納税猶予制度に関する説明になります。

最後の8 ページには、特定生産緑地制度のQ&Aが記載されてございます

簡単ではございますが、別添資料1のリーフレットでのご説明は以上でございます。

続きまして、議案書のご説明をさせていただきます。席上の画面をご覧ください。参考に、お手元の資料では議案書の17ページとなります。

第2号議案「特定生産緑地の指定について」、上記の議案を提出いたします。令和元年12月11日、提出者は足立区長近藤弥生です。

提案理由でございますが、特定生産緑地に指定するに当たり、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。

続きまして、こちらは今回特定生産緑地に指定する生産緑地について一覧にしたものでございます。面積についてですが、新たに指定する区域として、生産緑地地区の所有者の申し出により、今回特定生産緑地に指定す

る面積を記載してございます。申出基準日は生産緑地地区の当初の都市計画決定告示から30年の日付を西暦にて記載しております。一番右の図面番号は、記載しております図面の番号でございます。今回特定生産緑地に指定するのは、一部指定も含めまして55地区となります。

続きまして、こちらは区全体で今回指定する特定生産緑地の位置を示す総括図でございます。

以降は、今回指定する特定生産緑地の位置や形状を示した指定図となっております。

それでは、ここからは議案説明資料でご説明させていただきます。引き続き前方の画面をご覧ください。お手元の黄緑色の表紙の議案説明資料では19ページとなります。

「1 趣旨」についてでございますが、記載のとおりでございます。令和4年に当初指定された生産緑地が30年を迎え、この申し出基準日を過ぎてしまいますと特定生産緑地の指定ができなくなり、期限が間近になると駆け込みの申請が予想されるため、今年度より前倒しで指定手続を開始いたしました。

右側には「2 指定件数と面積」を記載しております。足立区の実産緑地地区は、第1号議案の決定によりまして196件、約30万1,740㎡となり、このうち今回特定生産緑地に指定するものは55件、約9万8,700㎡でございます。

こちらは特定生産緑地の位置でございます。主に、平成4年指定の実産緑地地区が多い区北西部の入谷・舎人、南西部の興野・扇地区において指定申請がございました。

こちらは今回指定します特定生産緑地についての写真でございます。この4地区を含めまして指定する55地区の全てにおいて足立区農業委員会にて現地視察及び協議がなされまして、特定生産緑地に指定できる生産緑地地区として問題ないと判断されました。

最後に、経緯と今後の予定でございます。今年度の指定につきましては、申請を平成31年4月から6月末までとさせていただきます。申請は現在も随時受け付けておりますが、7月以降の申請分につきましては来年度の指定を予定してございます。本日、本審議会でご意見を伺いまして、12月中旬に指定告示及び農地等利害関係人に指定通知を行う予定でございます。

以上で第2号議案のご説明を終わります。
○長塩会長 ご苦労さまでした。

それでは、第2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。

○橘委員 区民委員の橘です。

本件の審議内容につきましては、私も賛成でございます。その上で一つ確認というか、ご教示いただきたいのですが、この特定生産緑地制度、平成29年にできて、約2年ぐらい前ですけども、なかなかこの制度自体が周知されているのかなというのが、私自身は生産緑地を持っていないので余り関心がないからなのかもしれませんけれども、生産緑地を保有している方々にどれだけ周知されているのかなというのがまだ疑問なところが正直言っております。そういった中で、足立区として生産緑地保有者の方々へのPRの仕方ですとか、こういった制度が新しくできましたよという告知の仕方ですとか、例えば意向調査ですとか、そういったものは実施されていらっしゃるのでしょうか。お教えいただければと思います。

○中村都市計画課長 おっしゃるとおり、周知につきましてまだまだこれからやっていかなければいけない部分もあると考えております。

今回の指定をいただくに当たって、今年の3月に、令和4年に30年を迎える方々に説明会をご案内させていただいて開催させていただいております。その中で、特定生産緑地への意向についてのアンケートもさせていただいたりしております。その中でネックになってきているのは、高齢であったりですとか、後継者がいないというところもあったりですとか、まだまだ4年まで時間があるので少し考えたいということがアンケートの中では出てきております。

今後も、説明会並びに、個々の状況が違う部分もあるかと思っておりますので、個別にご相談を承ったりということで周知・意見聴取をしてまいりたいと考えてございます。

○橘委員 ありがとうございます。

○長塩会長 他にございますか。

○横村委員 事務所協会の横村です。

先ほどの区民農園のお話とかとリンクするのですが、周知の中で周知内容として、こういう事例の活用をされているとか、そういうご案内はどの程度されているのか

お教えいただけますでしょうか。

○望月産業振興課長 先ほど都市計画課長の答弁にあったように、昨年から地域学習センターとかで説明会をやっております。今までは特定生産緑地の制度の説明、移行に関しての説明をしていましたので、今後は、委員のお話にあったような、貸借によって区民農園の活用もできるというような、ちょっと膨らませた説明もしていきたいと思います。

○横村委員 区としては区民農園を逆にどのぐらい今後増やしていきたいとか、そういうあたりの施策については、もし何かございましたらお教えいただけますでしょうか。そういうことをあわせて地主様にご協力いただくというご説明もあっていいのかなと思いますので、お教えいただけたらと思います。

○望月産業振興課長 まだ具体的に幾つというのはいないのですが、倍率を考えたときに2倍～3倍程度までで区民農園が借りられるような形にしていきたいと考えております。

○長塩会長 よろしいですか。

○横村委員 はい。

○長塩会長 他にございますか。

ないようですので、第2号議案については、ただいまいただいたご意見を都市計画審議会として事務局にお伝えしておきます。

続きまして、第3号議案「東保木間一丁目地区関連」の審議を行います。黒木区営住宅更新担当課長から説明願います。

○黒木区営住宅更新担当課長 区営住宅更新担当課長の黒木と申します。

第3号議案「東保木間一丁目地区関連」について議案を提出いたします。

本件は、都営住宅の建替えに伴い、都市計画一団地の住宅施設を廃止し、新たに地区計画を定めるものです。そのため、議案が「3-1 一団地の住宅施設の変更」と「3-2 地区計画の決定」に分かれております。

まず議案書の記載内容をご説明させていただきます、その後、議案説明資料を用いて内容の説明をさせていただきます。

初めに、議案3-1「東京都市計画一団地の住宅施設・刈江南一団地の住宅施設の変更（足立区決定）について」です。お手元の資料では、表紙が白色の議案書39ページとなっております。

令和元年12月11日、提出者は足立区長

近藤弥生です。

提案理由は、東京都市計画一団地の住宅施設・刈江南一団地の住宅施設を変更するに当たり、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す。

議案書40ページは都市計画の案の理由書となっております。

議案書41ページは計画書となっております。

議案書42ページ、総括図です。

最後に、議案書43ページ、計画図です。

続きまして、議案3-2「東京都市計画地区計画東保木間一丁目地区地区計画の決定（足立区決定）について」です。議案書では44ページです。

令和元年12月11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東保木間一丁目地区地区計画の内容を決定するに当たり、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す。

続いて、議案書45ページは都市計画の案の理由書となっております。

議案書46ページ～49ページが計画書となっております。

議案書50ページ、総括図です。

最後に、議案書51ページ～54ページが計画図となっております。

それでは、議案書の内容について、議案説明資料を用いて説明させていただきます。お手元の資料では、表紙が黄緑色の議案説明資料39ページです。

まず、「1 趣旨」について。本案件は、都営保木間第4アパートの建替え及び公共用地の創出を目的に、一団地の住宅施設を廃止し、新たに地区計画を策定するものです。地区の概要は、位置図のとおり、つくばエクスプレス六町駅の北西約1kmに位置し、昭和41年度から昭和43年度にかけて都営保木間第4アパートが建設されている地区となっております。

続きまして、「2 計画概要」です。お手元の資料40ページです。

(1)「都市計画一団地の住宅施設の変更」についてですが、制限事項として、建築面積割合、延べ面積割合、共同施設などを定めたものを全て廃止いたします。

次に、(2)「都市計画地区計画の決定」について説明します。名称、位置、面積、目

標については記載のとおりです。次に、「区域の整備・開発及び保全に関する方針」についてです。「土地利用の方針」「地区施設の整備方針」「建築物の整備方針」については、後ほどご説明いたします。「その他当該地区の方針」では、別途定めた東保木間一丁目地区景観ガイドラインに沿った整備を行うこととしております。

東保木間一丁目地区景観ガイドラインについて簡単にご説明いたします。お手元の資料では41ページとなっております。

足立区景観条例に基づき、足立区景観計画との整合を図りながら、事業者である東京都が令和元年9月に作成したものです。本ガイドラインは、都営保木間第4アパートの建替え事業を進めるに当たり、まちづくりと景観の観点から守るべきルール等を示し、地区内の建築行為を行う上で事業者が配慮すべき指針をまとめたものでございます。

続いて、地区整備計画についてです。お手元の資料では42ページです。地区施設の配置及び規模について記載しております。

まず、地区東側についてご説明いたします。今回の建替えに伴い、広場1号を再整備いたします。また、幅員2mの歩道状空地1号を配置しております。

次に、地区北側についてです。4mの歩道を含む幅員10mの区画道路1号を位置づけており、これに沿って緑地1号・緑地2号を配置いたします。

続いて、地区西側については、0.5mの歩道状空地3号を配置いたします。これにより、既存歩道と合わせて有効幅員2m以上の歩行者空間を確保します。

続いて、地区南西側についてです。幅員2mの歩道状空地2号を配置いたします。また、広場2号を再整備いたします。

最後に、団地中央についてです。幅員12mの区画道路2号と幅員10mの区画道路3号を配置いたします。区画道路2号については両側に緑地3号・緑地4号を配置し、区画道路3号については団地側に緑地3号を配置しております。

そのほかに、団地北西角にまちかど広場となる広場3号を配置しております。

続いて、建築物等に関する事項についてです。お手元の資料では43ページです。

左上の地区区分図に示すとおり、住宅地区と公共公益施設地区の2地区に区分してお

ります。

右上の表をご覧ください。用途の制限について、住宅地区では都営住宅の建替え用地として想定しており、共同住宅や集会所など、記載のある建築物のみ建築できる制限となっております。公共公益施設地区では、店舗や飲食店等は建築できない制限といたします。区は保育園などの公共公益施設を検討しています。

次に、左下の表をご覧ください。容積率の最高限度については、両地区とも150%以下に制限いたします。建蔽率の最高限度は、住宅地区では40%以下、公共公益施設地区では50%以下に制限いたします。また、敷地の最低面積を定め、住宅地区では1,000㎡以上に、公共公益施設地区では500㎡以上とし、敷地の細分化を防ぎます。そのほかに、形態や色彩などの意匠の制限及び垣や柵などの構造の制限を定めております。

続いて、建築物の壁面の位置の制限についてです。お手元の資料では44ページです。

壁面の位置は、周辺への日影や圧迫感の軽減のため、図に示す数値の範囲内には駐輪場などを除いて建物を建てられないように制限いたします。例えば、地区の北側、図の中では1番の場所については、区画道路境界から8m以上建物を離して建てなければいけません。2番～4番についても、記載のと通りの制限となっております。

続いて、高さの最高限度についてです。お手元の資料45ページです。

壁面の位置の制限同様に、周辺環境への配慮のため、高さの最高限度を定めております。住宅地区は高さ制限を25mとしておりますが、地区南側の都市計画道路沿いは、高度利用を誘導し、延焼遮断帯の形成を目的に、高さ制限を30mとしております。さらに、公共公益施設地区は高さ10m以下に制限いたします。

最後に、都市計画手続の経緯と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46ページです。

今年7月の第65回足立区都市計画審議会においてご報告させていただき、9月5日に都市計画法第16条に基づく地区計画原案の説明会を行いました。

9月10日より原案の縦覧・意見書の受付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。

また、10月23日に都市計画法第19条に基づく東京都知事協議の回答があり、意見はございませんでした。

11月15日から29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。意見書の提出はございませんでした。

今後の予定としましては、本日の都市計画審議会でご審議いただき、今月中旬ごろの都市計画決定・告示を考えております。

以上で「東保木間一丁目地区関連」についてのご説明を終わります。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。

○横村委員 建築士事務所協会の横村です。

41ページをもう一度画面で見せていただけますでしょうか。この緑のことについてお伺いさせていただきたいと思います。

そこに「オープンスペースを活用した景観形成」「豊かな緑環境を中心とした景観形成」とありますが、もう少し具体的にどのような足立の緑をつくっていかようとしているかをお示しいただけますでしょうか。

○中村都市計画課長 この地区の特徴としまして、団地東側の公園——広場になっているところと、総合スポーツセンター等の空地・公園とのつながりがございます。現在ある樹木については極力保存をしていく。また、新たな樹木を加えることによって四季折々に楽しんで歩いていただいたり観賞していただくということも含めて景観づくりを図っていききたいというところでの景観ガイドラインとなっております。

○横村委員 この絵を見ますと、手前のほうに児童公園みたいな絵があるかと思うのですが、足立区は非常に豊かな遊具がたくさんあって、タコ公園を初めとして、タコのペンキの塗りかえとか、区民も一緒になってやっているかと思うのですが、また、小学生にアンケートをとっていただいて、自慢の遊具とか、これは都がやるお仕事なのかもしれませんが、区として足立区らしい児童公園とか、あと桜の絵もここにピンクの樹木であるかと思いますが、実はこれは余談なのですが、私が住んでいる近所の西新井一丁目のURの団地が今、桜の木を全部切ろうとしています。非常に立派な桜の木があって、通勤時に

楽しいな街路でした。ところが、多分全部切られると思います。もう3本切られて、赤いテープが張られている木をどうも全部切るのではないかと。これは推測で言っていて申しわけないのですが、あれだけの桜並木が多分なくなるのかなと思いました。桜というのは、いろいろな意味で、鎌倉の段葛を初め、問題を起こしています。ですが、鎌倉は、古い木は全部切って、新しい樹木を植えて、もう一度桜並木を再生しようとしています。ですので、足立区も、こういうところに何げなくこの桜を描いたとは思いませんけれども、そういうあたりを、どういう桜の並木をつくるとか、この街路はどういう街路だと。

足立区は非常に、街路の並木道も、東西の道路と南北の道路で植えている樹木を変えて街路をつくっているといっていて、すごいなと私は思っています。ですから、もう少し具体的に、積極的に都に働きかけていただいて、その辺のモデルタイプになるような指針をお示しいただけないかと思っています。これは一つ一つの事例でチャンスだと思いますので、そういうものでやはり足立区は歩いて楽しいまちだと思えるように、一つ一つの案件を大事に育てていってほしいと思うので、いろいろなことを申しましたが、参考にしていただけたらと思います。

○中村都市計画課長 今ご意見をいただいたところにつきましては、今回、景観ガイドラインとして全体の景観づくりの方針をつくってございますけれども、これに基づいて個々の公園づくりも広場づくりもそうですし、建物の計画もそうですけれども、非常に長い期間の計画になってございます。これについては、個々に東京都と改めてまた協議をさせていただいて、景観づくりについても景観審議会部会でご審議をいただくという形になってございますので、そういったところで東京都と順次協議をさせていただきながら景観をつくっていききたいと考えてございます。

○臼倉専門委員 今回の公園というか広場につきましては、区立公園ではなくて東京都が管理するところなのですので、北側には総合スポーツ公園がありまして、そのほか、子どもたちが遊ぶスペース、さらに南側につきましては吉右衛門堀公園ということで少年野球場等々があるような公園ですので、そこら辺とどのように連携をして、どのような

遊具がいいかというのを東京都と協議してまいりたいと思います。

あと、もう一点。桜の件につきましては、今、緑の基本計画ということで、街路樹についてもどのように維持管理をしていくかということを協議しておりますので、来年度につきまして、街路樹の維持管理指針をつくるように準備しておりますので、そういった中で検討していきたいと思っております。

以上です。

○長塩会長 いいですか。

○横村委員 はい。

○長塩会長 他にございますか。

なければ、これにて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をお願いいたします。

○中村都市計画課長 長塩会長、議事進行ありがとうございました。

そのほかの事務連絡が二点ございます。

一点目でございます。次回の足立区都市計画審議会でございますが、令和2年7月ごろの開催を予定してございます。日程が決まりましたら別途ご案内をさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

二点目でございます。本日、当審議会にお車でご来場いただいた委員の皆様につきましては、駐車券をお渡しいたしますので、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。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66回足立区都市計画審議会を閉会とさせていただきます。本日は熱心なご審議を賜りまして、ありがとうございました。