

平成22年10月25日

## 第39回都市計画審議会議事録

足立区役所 特別会議室（中央館8階）

第39回足立区都市計画審議会議事録

1. 日 時 平成22年10月25日(月)

午後2時01分開会

午後3時10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 21名

(2) 出席委員数 17名

川下政信(会長) 野沢太三(会長職務代理者)

根上彰生(委員) 柳沢厚(委員)

古性重則(委員) 前野和男(委員)

たきがみ明(委員)

有馬康二(委員) 田中武夫(委員)

織田良春(委員) 青木榮(委員)

宮崎十三(委員) 岡田英樹(委員)

小野稚子(委員) 古庄孝夫(委員)

板谷和也(委員) 下岡正良(委員)

金子伸司(臨時委員) 日下部和雄(臨時委員)

4. 出席専門委員

清水忠 岡野賢二 鈴木邦夫

色部義一 斑目好一 倉持政宣

5. 出席幹事

伊藤久良 渡邊昌道 工藤信 林昭兵

佐々木拓 服部仁 内田和男

6. 出席説明者

高橋竹の塚整備推進課長

7. 事務局等出席者

小原 犬童 白倉 市川 山下 長谷川

山田 小故島 小木曾 志田野 黒田

林田 水野 田口 菊田 中村 中原 堀

8. 議 事

(1) 審議事項3件

(2) 報告事項2件

9. 議 題

第1号議案 東京都市計画地区計画足立東部地域神明南地区地区計画の変更(足立区決定)について

第2号議案 東京都市計画公園の変更(足立区決定)について(足立第2・2・146号神明南一丁目公園の追加)

第3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

報 告

1) 新田地区のまちづくりについて

2) 竹ノ塚駅周辺のまちづくりについて

10. 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

○幹事 それでは定刻になりましたので足立区都市計画審議会を始めさせていただきます。前回の開催が3月でしたので、約半年ぶりの開催となります。

開催に当たりまして、会長よりごあいさつをお願い申し上げます。

○会長 皆さん、こんにちは。本日はお忙しい中、足立区都市計画審議会にご出席をいただきまして、まことにありがとうございます。

本年度になって初めての審議会でございます。公募による区民委員さんも新たに選任されましたので、より活発に議論を深め、よりよい足立区のまちづくりに貢献していきたいと考えておりますので、皆様方のご協力をお願い申し上げます。

○幹事 会長、ありがとうございました。

これからの議事の進行を引き続きお願い申し上げます。

○会長 それでは、ただいまから第39回足立区都市計画審議会を開会いたします。

次第に沿って進めてまいります。

始めに、委員の皆様に変更があるようですから、変更委員等のご紹介を事務局から説明願います。

○幹事 それでは、委員の変更につきまして、ご案内申し上げます。

今回の変更は、区議会議員から選出の委員の皆様の変更、公募による区民委員の選任、人事異動等に伴いまして専門委員及び幹事に変更がありましたので、ご案内させていただきます。

それでは、新しく委員になられました皆様のご紹介を申し上げます。

新しい委員名簿につきましては、事前にお配りしております資料に添付しておりますので、ご参照いただければと思います。

始めに、区議会代表の委員の皆さんをご紹介申し上げます。足立区議会議長です。

○区議会議長 どうぞよろしくお願いいたします。

○幹事 足立区議会副議長です。

○議会副議長 どうぞよろしくお願いいたします。

○幹事 足立区議会建設委員長です。

○建設委員長 よろしく申し上げます。

○幹事 次に、公募選考によりまして、新たに委員となられました区民委員の皆様でございます。

○公募委員 どうぞよろしくお願いいたします。

○公募委員 よろしく申し上げます。

○幹事 以上、審議会新委員のご紹介でございました。よろしくお願いいたします。

なお、学識経験者委員につきましては、専門調査のアドバイスをいただくため、専門委員を兼務していただくことになりました。今回の公募による区民委員の選考に当たってもご意見を賜りました。

次に、人事異動等により、専門委員並びに幹事に変更がありましたので、ご案内をさせていただきます。

す。

初めに、専門委員です。

都市建設部長です。

○都市建設部長 よろしく申し上げます。

○幹事 鉄道立体推進室長です。

○鉄道立体推進室長です。よろしく申し上げます。

○幹事 市街地整備室長です。

○市街地整備室長 どうぞよろしくお願いいたします。

○幹事 みどり公園推進室長です。

○みどり公園推進室長 よろしく申し上げます。

○幹事 建築室長です。

○建築室長 どうぞよろしくお願いいたします。

○幹事 次に幹事です。

財産活用課長です。

○財産活用課長 よろしく申し上げます。

○幹事 環境保全課長です。

○環境保全課長 よろしく申し上げます。

○幹事 企画調整課長です。

○企画調整課長 よろしく申し上げます。

○幹事 建築調整課長です。

○建築調整課長 よろしく申し上げます。

○幹事 最後になりましたが、私、この4月より住宅・都市計画課長を務めております。よろしくお願いいたします。

それでは、これからの議事進行につきましては、会長、よろしくお願いいたします。

○会長 ありがとうございます。

それでは、引き続きまして、事務局から本日の資料確認と審議議案について説明をお願いいたします。

○幹事 それでは、皆様に事前にお配りいたしました資料の確認をさせていただきます。

まず、次第です。委員名簿。席次表。議案書、一つづり。議案説明資料、一つづり。報告説明資料、一つづり。以上でございます。

それから、本日、席上配付をさせていただきました資料が1部ございます。詳細につきましては、後ほど説明の中でご案内をさせていただきます。

以上が本日の資料となっております。不足しているものがございましたら、事務局のほうへお申し出ください。よろしいでしょうか。

本日の資料の中に「議案書」と関連する「議案説明資料」がございます。「議案書」は都市計画決定に必要な図書をまとめたものでございますが、「議案説明資料」につきましては、「議案書」を補足説明するものと考えていただければと思います。

なお、本日の議事でございますが、議案が3件、報告事項が2件でございます。

○会長 ありがとうございます。

それでは、議案審議に入る前に、本日の出席委員の報告を事務局からお願いいたします。

○幹事 本日は、定数20名のところ、現在17名のご出席をいただいております。審議会が有効に成立することをご報告申し上げます。

○会長 ありがとうございます。

なお、議事録署名人は私と〇〇委員さんが務めますので、よろしくお願いを申し上げます。

それでは、議案の審議に入ります。

まずは、足立東部地域神明南地区地区計画関連です。

第1号議案、東京都市計画地区計画足立東部地域神明南地区地区計画の変更（足立区決定）、第2号議案、東京都市計画公園の変更（足立区決定）、以上、関連する2議案について、まちづくり課長から一括して説明をお願いいたします。

○まちづくり課長 第1号議案及び第2号議案を、あわせて説明させていただきたいと思います。

まず、議案書1ページをお開きください。

第1号議案、東京都市計画地区計画神明南地区地区計画の変更（足立区決定）についてでございます。

提案理由ですが、東京都市計画地区計画神明南地区地区計画の内容を変更するにあたり、都市計画法

（昭和43年法律第100号）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、提案するものでございます。

提出者は足立区長でございます。

議案書3ページをお開きください。

こちらのほうにつきましては、都市計画の案の理由書でございますが、第2号議案とあわせて後ほど説明させていただきますので、よろしくお願いをしたいと思います。

4ページ目から7ページ目までが計画書、8、9ページが変更概要、新旧対照、10ページから13ページまでが総括図、計画図となっております。

恐れ入りますが、15ページをお開きください。

第2号議案、東京都市計画公園の変更足立第2・2・146号神明南一丁目公園の追加（足立区決定）についてでございます。

提案理由ですが、東京都市計画公園の内容を変更するにあたり、都市計画法（昭和43年法律第100号）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、提案するものでございます。

提出者は足立区長であります。

議案書の18、19ページが計画書、20、21ページが総括図、計画図となっております。

変更理由、変更概要につきましては、第1号議案、第2号議案まとめて議案説明資料で説明させていただきます。

それでは、内容の説明に移らせていただきます。

恐れ入りますが、議案説明資料をお願いいたします。議案説明資料の1ページをお開きください。

神明南地区地区計画の変更及び都市計画公園の変更の趣旨及び目的でございます。

地区の現状といたしましては、花畑川や葛西用水親水水路などにより、水と緑の豊かな環境が形成されています。また、区域内では、土地改良事業によ

り、道路の骨格は形成されています。

緑豊かな快適で安全なまちの形成を目指し、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、平成16年6月から地区計画制度を活用したまちづくりを進めております。

こうした中で、変更の目的と理由でございますが、公園の整備拡充を図り、今後もまちづくりに不可欠な施設として位置づけを強化するために、地区施設に位置づいている公園を都市計画公園とし、地区計画の地区施設からは廃止するものです。

また、当該地区計画の区画道路のより適切なネットワーク化を図るとともに、住環境の整備を促進するため、区画道路については、南北方向の区画道路に対しそれを東西方向に結ぶ既設道路を地区施設に新たに位置づけ、東西方向の連続性が薄い区画道路を廃止いたします。

2ページ目をお開きください。変更概要を説明させていただきます。

まず「地区計画変更案」の概要ですが、名称「東京都市計画地区計画足立東部地域神明南地区地区計画」、位置、区域面積及び区域の整備・開発及び保全に関する方針についての変更はございません。

地区施設野配置及び規模についてですが、区画道路につきましては、変更後が道路35本、延長6,225メートル、変更前は35本、6,255メートルです。新たに1本位置づけ、1本廃止するため、本数は変わりございません。

続きまして、公園につきましては、変更後3カ所、面積4,230平米、変更前は4カ所、面積7,620平米です。地区計画の公園としては1カ所減ということになります。

その他の空地については、変更はございません。

続きまして、「都市計画公園変更案」の概要でございます。

名称は、「東京都市計画公園足立第2・2・146号神明南一丁目地区公園」、位置は足立区神明南

一丁目地内、面積約0.33ヘクタールです。公園の種別といたしましては街区公園で、おおむねの整備内容は園路、広場、遊具施設、便益施設、休養施設、管理施設を予定しております。

恐れ入ります、4ページをお開きください。

画面にも同じ資料が映し出されておりますが、今回の都市計画公園は、地区計画の地区施設でありませぬ公園3号を廃止して、改めて都市計画公園に位置づけるものでございます。したがって、当該地区計画区域に整備される公園の面積は変わりませぬ。

議案説明資料5ページをごらんください。

南北方向の区画道路に対し、それを東西方向に結ぶ道路をふやすために、区画道路36号を位置づけます。

また、6ページをごらんください。

南側に15メートル以上の道路が存在するため、東西方向の区画道路を築造しないほうが、道路ネットワーク上適切と判断したため、区画道路20号を廃止いたします。

また、当区では、昭和61年度に最初に地区計画決定から現在進められている地区計画は38地区でございます。事業実施から5年から25年経過し、時代の変遷に伴い地区計画にひずみが生じているため、平成22年度の12月の補正予算でご承認いただければ、地区計画全体の見直しを行う委託をかける予定を準備しているところでございます。

7ページ目をごらんください。

(3) 都市計画手続きの経緯と今後の予定でございます。

平成22年7月26日から地区計画原案の公告・縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。

9月3日に都市計画公園の変更について、東京都知事の同意を得ているところでございます。

9月22日から2週間、地区計画案の公告・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、10月25日の都市計画審議会の議を経て、来月上旬に告示を行わせていただければと考えておるところでございます。

都市計画公園は、平成22年12月に事業認可申請を行い、平成23年7月に公園整備工事、翌24年3月に開園を予定しているところでございます。

神明南地区地区計画の変更、都市計画公園の変更についての説明は以上です。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

○会長 ありがとうございます。

それでは、第1号議案及び第2号議案について審議をいたします。本件について、ご意見、ご質問がございましたら、挙手をお願いいたします。

○委員 区画道路の廃止についてですが、理由として、説明資料の1ページのところで、東西方向の連続性が薄いということで今ご説明いただいたのですが、多分当初策定したときも状況は同じだったのだらうと思うのですが、理由があって位置づけたかと思しますので、今変更する理由としてはやや説明不足かなという気がしたものですから、ちょっとご説明いただければということなのですが。当初の策定が適切でなかったのか、それを改めたということなのか、何か環境が変わったのかということでございます。

○まちづくり課長 ご指摘いただきました件につきましてですが、実際のところの交通量をきちっと勘案してネットワークを考えると、この道路の必要性というのが少し薄かったのかなというような反省点には至っておりますが、当時につきましては、このようなネットワークのほうによかったのではないかなというような状況になっております。

先ほどもご答弁させていただきましたが、さまざまな地区計画の中で整備計画のほうに、ひずみというか、少し正確でない部分も出てきておりますので、その辺も含めた取り組みを現在足立区はしているということで、今回の事例につきましては1号になってしまうところでございますが、東西ネットワーク

と南北ネットワークの当地区の現状をあわせた配置変更ということで整備をしております。

なお、地区計画の中の道路率については変更がないというような中で整備をさせていただいているところでございます。以上でございます。

○会長 よろしいですか。

○委員 はい、わかりました。

○会長 ほかにございますでしょうか。

○委員 今のご質問とちょっと近いんですけども、変更理由が非常に、何というんでしょうね、表向きの内容のない理由になっているんですけども、余り本音そのものをこういうところへさらけ出していないかどうかは、また別次元ですが、そもそもやはり変更の本当の動機というか、本当の理由というのがある程度出したほうが私はいいと思うんですね。

今の道路に関して言うと、それは当初の決定時点では本気でやるというつもりだったけれども、やはり地元との調整が困難で、基本的に可能性がゼロのようなところについて地区計画の地区施設を残していくというのは余りいいことではないので、可能性がゼロに近づいたところは逐次見直していきますということで私はいいと思うんですね。そういう理由かどうかわかりませんが。そうであれば、そういうことをちゃんとやったほうがいい。

それから、公園についても、これは全く同じ状態のものを、ただ位置づけを変えらるというのでは意味がわかりませんので、これはやはり都市計画公園にすることによって国の補助金を活用できるということに意味があるのではないかなと思うので、そういうことはちゃんと補足的におっしゃったほうがいいのではないかと。

今私が言ったのが正しいかどうかも含めて、ご答弁ください。

○まちづくり課長 委員のご指摘、本当にありがとうございます。本音の部分と都市計画の部分というところは分かれるところでございます。

実は、東西ネットワーク、南北ネットワークの部

分で今回考えさせていただいたのは、実はこの廃止した道路の西側の道路に雪見橋という橋がかかっているということの中で、実は運河というか、花畑川にかかっている橋という部分の中で、ここに割と交通が集中してしまう。そのところに新しい道路をつくることについては、安全性に多少問題があるのではないかというような議論を含めて整理をさせていただいております。

また、地権者さんからのお話という部分につきましては、これから一つ一つ整理をしていながら、他地区の事例も含めて、可能性のないというか、なかなか難しい地区計画の道路の変更ということに対しても、今後も取り扱っていければなというふうに思っております。

また、公園についてのご質問でございますが、こちらにつきましても、都市計画公園にすれば国庫補助が得られるという部分は、当然において視野に入れた計画変更の内容でございます。

説明の中で申し上げられればよかったのかなと思いますので、次回以降のときには、そのようにきっちり説明をさせていただいて、ご審議を賜りたいと思います。

○会長 よろしいですか。

ほかにございませんか。

ほかにご意見がないようでしたら、本案について異議のないものと決定いたしましてよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○会長 それでは、第1号議案及び第2号議案については、異議のないものと決定いたします。

引き続きまして、第3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、住宅・都市計画課長から説明をお願いいたします。

○住宅・都市計画課長 改めまして、住宅・都市計画課長です。よろしく申し上げます。

それでは、第3号議案をご説明いたします。

議案書23ページをお開きください。

第3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。

平成22年10月25日、提出者足立区長でございます。

生産緑地地区の一部を、計画図書のとおり変更いたします。

提案理由でございますが、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定に基づきまして、都市計画審議会の議を経る必要があるため、提案するものでございます。

25ページをお開きください。都市計画案の理由書でございます。

1、種別・名称は、記載のとおりでございます。

2、理由でございます。

農地は都市に食糧を供給するとともに、都市の少ない緑として区民に潤いを与えるだけでなく、都市の大切なオープンスペースとして、地震や火災から区民の命を守る貴重なまちの資源であり、農地の持つ環境保全や景観といった多面的な機能を、まちづくりの資源として活かしていく必要があるというものでございます。

ここから先は、議案説明資料のほうでご説明させていただきます。

議案説明資料の9ページをごらんください。

1、趣旨及び目的につきましては、議案書の提案理由とも重複いたしますので、省略をいたします。

2の(1)削除についてでございます。7件ございます。

面積の括弧内の数字は実面積になっております。都市計画の変更は、最後の数字を原則四捨五入して決定をしております。

2の(2)追加についてでございます。3件ございます。

10ページに記載の2の(3)その他でございますが、面積を精査いたしまして、一部追加という形

になります。なお、追加面積は24平米ですが、変更前の実面積が834平米ございまして、四捨五入すると830平米になります。実面積834平米に24平米を追加すると858平米となりまして、四捨五入しますと860平米になります。30平米の追加としてありますのは、従前従後の面積を前提にして調整をした数字となっております。ご了承ください。

11ページの位置図をごらんください。

今回変更いたします足立区生産緑地の資料番号、生産緑地番号、所在地を表示しております。以下、個別にご説明させていただきます。

12ページをごらんください。右下に凡例が載っております。

資料番号①、地区番号は144番、位置は島根二丁目5番でございます。

従事者の死亡により買い取り申し出が出され、1カ月間区及び都に照会いたしましたが、買い取りの希望はございませんでした。その後2カ月間、農業従事者にあっせんするも所有権の移転がなされなかったため、生産緑地法第8条に基づく行為の制限が解除となりました。

この後の資料番号②、③、④も①と同様に、従事者の死亡により買い取り申し出が出され、行為制限が解除されたものでございます。

13ページが資料①の写真となっております。西側の道路から撮影しておりますが、既に造成されて宅地化される模様でございます。

14ページをごらんください。資料番号②、地区番号149番、平野三丁目4番、資料番号③、地区番号150番、平野一丁目24番でございます。地区番号149番につきましては、区が地区計画の地区施設公園予定地として購入をいたしました。

続きまして、15ページが資料②の現地の写真です。南側道路から北東へ向かって撮影しております。現在は平野小学校の農園として利用されておまして、将来は公園として整備をしていく予定とな

っております。

16ページが資料③の現地の写真です。南側の道路から北へ向かって撮影しております。現在は駐車場となっております。

17ページをごらんください。資料番号④、地区番号245番、東和五丁目12番になります。

18ページが現地の写真です。西側の道路から撮影しております。

続きまして、19ページをごらんください。資料番号⑤、地区番号94番、位置は南花畑五丁目24番でございます。

変更理由は区画整理になります。従前は一塊の農地でしたが、区画整理によりまして道路計画があり、平成21年10月16日仮換地指定が行われまして、道路で二分されます。

20ページをごらんください。既存地区1、312平米の一部、黒で表示した部分692平米が削除になる上、横縞で表示した部分420平米が追加となりまして、従来の存続分と合わせまして最終的には1,040平米となります。

21ページがその写真となります。区画整理事業はまだ実施されておられません。

続きまして、22ページをごらんください。資料番号⑥、地区番号298番、西加平一丁目9番、資料番号⑦、地区番号299番、西加平二丁目7番になります。

変更理由は区画整理になります。

資料番号⑦、地区番号299番は、23ページの説明図左側の斜線部分のように、従前は縦長の農地でございました。区画整理で道路が計画されたため、平成21年12月22日仮換地指定が行われまして、横長の形状の農地になりました。ただし、仮換地された面積は生産緑地の指定の条件500平米を切ってしまうために、所有者が同じである資料番号⑥、地区番号298番から111平米を分割いたしまして78平米を追加し、合計510平米となりました。



この結果、24ページの図の黒で表示した既存地区560平米の一部、480平米が削除になりまして、横縞で表示した部分430平米が追加という形になりました。

この区画整理に伴う仮換地により、資料番号⑥、地区番号298番の変更前の面積は800平米、変更後は690平米となります。

25ページが⑥の現地の写真になります。東側から南西に向かって撮影をしております。斜線の引いてある部分が⑦に対して分割をする部分となっております。

26ページが⑦の現地の写真になります。東側から南西に向かって撮影をしております。既に道路が設置され、換地後の土地には土を入れかえて農地として整地をされているところでございます。

続きまして、27ページをごらんください。資料番号⑧、地区番号304番、青井六丁目16番になります。

平成22年7月15日に新規の申請がございました。横縞の部分が追加地区で、面積630平米となっております。

28ページが現地の写真です。一部に既にビニールハウスが設置され、残りの部分で路地栽培を行っているところでございます。

29ページをごらんください。資料番号⑨、地区番号147番、平野三丁目7番でございます。

資料番号③、地区番号147番は、面積を精査いたしましたところ、従前830平米の面積に30平米が追加をされ、860平米となりました。

30ページが現地の写真になります。

最後に、資料の10ページにお戻りください。中ほどに生産緑地地区面積がございます。変更前の生産緑地地区237件、面積37万4,890平米、約37.49ヘクタール。変更後は234件、面積36万9,120平米、約36.91ヘクタールとなります。

次に、同じ10ページの都市計画手続きの経緯と

今後の予定でございます。

平成22年1月から5月に指定希望の調査を行いました。

8月23日に案の決定を行いまして、東京都知事へ同意協議を行い、9月3日、同意をする旨の回答をいただきました。

9月22日から10月6日までの2週間、案の公告・縦覧をしておりますが、意見書の提出はございませんでした。

そして本日、第39回都市計画審議会に議案を提出させていただいております。

今後の予定ですが、11月の中旬に変更の告示を行う予定となっております。

以上で、第3号議案、東京都市計画生産緑地地区の変更（足立区決定）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。

○会長 ありがとうございます。

それでは第3号議案について審議をいたします。本件について、ご意見、ご質問等がございましたら、挙手をお願いいたします。

何かございませんか。

（「なし」の声あり）

○会長 それでは、ないようでございますので、本案について異議のないものと決定いたしましてよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

○会長 それでは、第3号について、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。

新田地区のまちづくりについて、まちづくり課長より報告をお願いいたします。

○まちづくり課長 まちづくり課長です。報告の1、新田地区まちづくりについて説明をさせていただきたいと思っております。

なお、本日、皆様の席上には、6ページの記載に誤りがあった関係上、修正版を机上に配付させていただきますので、ご了承いただければありがたいと

思います。

それでは説明に移らせていただきます。

本地区でございますが、足立区西部に位置し、荒川と隅田川に囲まれた島状の地区でございます。

土地利用の現況は、区画整理事業が完了した既成市街地と拠点開発地に大別されます。

足立区都市計画マスタープランにおいて、拠点開発地は低層住宅地と中高層住宅等の調和を図るとともに、公園や道路等の既存の都市施設を有効利用することにより、都市型住宅としての環境を優先する地域として位置づけられています。

また、新田地区住宅市街地総合整備事業の大臣承認を平成9年3月に受け、都市基盤の整備と土地利用の適切な誘導により、快適で安全なまちづくりを進めております。

拠点開発地では、既に骨格道路が供用開始され、平成16年から都市再生機構及び民間事業者による住宅供給が始まり、平成22年度には728戸、地区内の合計につきましては2,800戸が現在供給をされているところでございます。入居者は若いファミリー世帯が主であったため、0歳から15歳の人口割合が極端に高くなっています。また、地区計画区域外ではありますが、新田一丁目でも新規の住宅供給が行われているところでございます。

このことにより、新田地区の人口増加及び人口構成の変化が区の想定を越えてしまい、現在配置されている公共公益施設だけでは必要とする需要を担うことができなくなってしまうと見込まれます。また、将来は人口の経年変化に伴う地区内の高齢者への対応が必要となってまいります。

今回、地域の人口増加や人口構成の変化等を見込み、今後需要が予想される学校や老人ホーム等の公共公益施設を適切に配置するため、地区計画の変更を行ってまいります。

次に、2番目の「これまでの経緯」について説明させていただきます。

平成6年度より、新田地区の住民代表の方々を中

心として、地区のまちづくりについて情報交換や討議・検討を行うことを目的に、まちづくり連絡会を発足し、活動しております。

平成8年度には、大規模工場跡地である開発拠点地において住宅市街地総合整備事業の大臣承認を取得し、その後のまちづくりの進捗状況に合わせて、適宜、整備計画の変更を行っております。

また、平成12年度に地区計画と地区内の都市施設である都市計画道路、下水道ポンプ場等の都市計画決定を行い、関連する用途地域等も変更しています。

これらの都市計画についても、地区の状況に応じ見直しを行い、現在に至ってきております。

続きまして、3番目の「計画概要」についてご説明いたします。図面とあわせて2ページをごらんください。

名称でございますが、新田地区地区計画、位置につきましては、足立区新田二丁目及び新田三丁目各各地内でございます。面積は約55.7ヘクタールとなっております。

区域の整備・開発及び保全に関する方針について、土地利用の方針、地区施設の整備方針、建築物等の方針が定められております。

それでは、地区整備計画の内容変更をご説明いたします。

今回の変更箇所は、地区の区分と建築物に関する事項についてです。画面をごらんください。

現在の地区の区分は、ごらんのようになっております。それを住宅地区Bの一部、約0.7ヘクタールを住宅地区Aへと編入し、住宅地区Aを拡大いたします。

次に、建築物に関する事項については、建築物等の用途制限を追加・一部削除いたします。本日、お配りいたしました机上配付資料をごらんください。

住宅地区Aでは項目4及び5を追加し、新たに学校、図書館や老人ホーム、保育所等が建てられるようにいたします。また、項目6から8につきましては

は、建築基準法の用途地域内の建築制限と整合を図るため、文言を修正・削除いたします。

配付する前の資料につきましては、9番が削除という形になっておりましたが、9番につきましては、差しかえ資料のとおり、そのままの状態ということの中で、削除はしないというような状況での整理をさせていただきたいと思えます。

住宅地区Bにつきましては項目3を追加し、新たに老人ホーム、保育所等が建てられるようにいたします。また、項目3について建築基準法の表現と整合を図るために、文言を修正いたします。

なお、住宅地区Aと同様に、項目7に関しましては、現行の地区計画どおり、建築物の用途の制限の項目に列挙してまいります。

最後になりますが、都市計画の手続きの経緯及び今後のスケジュールについて説明させていただきます。2ページ目をごらんください。

9月22日に開催いたしました第9地区まちづくり連絡会において、地区計画を変更する旨の報告を行っております。

10月28日に都市計画法第16条に基づく説明会を開催し、10月29日に都市計画原案の公告を行い、縦覧を行います。

12月上旬に東京都に対し同意協議を行い、平成23年1月上旬に都市計画案を公告し、縦覧を行います。

そして、2月ごろ開催予定の第40回足立区都市計画審議会でご審議いただきたいと思いますと思っております。

以上で新田地区のまちづくりについての説明を終わらせていただきます。ありがとうございました。

○会長 ありがとうございました。

ただいまの報告の件につきまして、何かご質問、ご意見等がございましたら、挙手をお願い申し上げます。

○委員 今の差しかえのあった6ページの所ですが、住宅地区Aと住宅地区Bというのは、これを見てみると違いが余りなくて、左側のAにただの住宅とい

うのが1番目にきている以外はほとんど同じという感じに見えますが、質問の1つは、これはもう既に一回できてはいるのですけれども、住宅地区AとBはどんな性格の違いとしてこの地区計画がつけられたのかという質問と、それに関連して、住宅地区Aの修正されている7と8というのは、面積のでかいものはいいと言っているけれども、それを消している感じになっているわけですね。その意味するところ、つまりでかいものもいいと言っているのか、あるいは建築基準法はもともと禁止しているから書いてないのか、書かなくていいということだったのか、ちょっとそこがよくわからない。

それともう1点。右側の住宅地区Bのほうでは、「1, 500平方メートル以内、かつ、2階以下に設ける」というのは、これは残っているわけですね。この辺、これでいいのでしょうかけれども、どういう意味合いを持っているかが、ちょっとわかりにくいので、お願いします。

○まちづくり課長 住宅地区Aと住宅地区Bの土地利用の方針について、まずご説明をさせていただきます。

住宅地区Aにつきましては、多様な住宅を配置するとともに生活サービス施設を配置し、良好な住宅市街地を目指しておるところでございます。

住宅地区Bにつきましては、共同住宅を適切に配置し、快適な歩行空間や豊かな緑を確保することにより、個性ある良好な住宅市街地を形成するというところで規定をさせていただいております。

よって、住宅地区Aにつきましては、J街区の下でございますが、現在ベルクという店舗が建設されているなど、地区の共同住宅の皆さんの生活利便施設も建設できるような状況となっているところが住宅地区Aでございます、BとAの違いはそういう形になっているところでございます。

続いての質問でございますが、店舗面積、事務所面積3,000平米を割愛した理由ということの中では、本地域は第一種住居地域に指定されている関

係から、3,000平米までということで規定が建築基準法用途地域の中でございます。住宅地区Bにつきましては、そういったような状況の中、1,500まで絞り込むということの中で、少しA地区とB地区の差を出しております。当初策定するときは、3,000と1,500というような中の比較をする際に、このような記載があったのかと思われませんが、現時点では住宅地区は3,000平米まで、今回の規定も3,000平米までということになれば、これは記載をしなくてもよろしいのではないかというこの整合を図った部分でございます。以上でございます。

○委員 少しわかったけれども、要するにBのほうが少ない、Aのほうは多少いろいろな店舗や事務所がかなりまざるということを許容していく、そういう感じなのですね。

それで3,000というのは、趣旨としてはこのとおりなんだけれども、建築基準法が既書いているのでダブル規定になるから省きますと、そういうことですか。これはたしか足立区の場合はダブル規定は構わんといつて、今までほかのところでも書いていませんか。私は書いていることはわかりやすく、このほうがいいんじゃないかという気がするんですよ。

○まちづくり課長 その辺、過去の事例も含めて、記載するかという部分をもう一回整理させていただきたいと思います。わかりやすいという部分で、比較しやすいという部分では、3,000平米という記載があつて1,500があつたほうが、確かに委員のご指摘のとおりわかりやすいと思いますので、その辺説明責任等も含めて、過去の事例も含めて整理をさせていただきたいと思います。

○委員 ほかにございせんか。

○委員 2点ほど伺わせてください。区民公募委員です。

この地区内の年齢構成として0歳から15歳の割合が極端に高いというご説明があつたかと思うんで

すけれども、そのあたりの具体的な各世代別の人数みたいなものがあると非常にわかりやすいなと思うんですけども。これを見ていると、老人ホームとか、そういったものをあえて出していることについてはどうなのかなと。どちらかというと、それよりは学校とか、そちらのほうを中心に書いていったほうがよいかなと思つておまして、老人ホームをつくるのはいけないということではなくて、あえてそこを中心に書かれた理由について、少し教えていただけるとありがたいと思います。

○まちづくり課長 ただいまのご質問でございますが、画面のほうに、現在の新田地区の人口構成について、横線棒グラフで表現させていただいております。

図のほうにもございますが、赤枠で囲った部分が、かなり人口が増になっているところでございます。0から4、5から9ということの中で、黄色が現在でございまして、青が平成16年当時の人口ということの中で、黄色の現在がかなり上回ってきているということでございます。0から4歳、5から9歳がふえてきているということの中を含めると、その親御さんの世代である30歳から39歳が多くなってきているという状況です。

これらが何年か経過すると、皆さんこちらにお住まいという部分を含めると、将来的には多量の高齢者が、その開発地にお住まいになられるだろうというような予測した部分の中での今回の変更ということになっておまして、将来のニーズという部分、社会状況等々をかんがみの中で、今回、学校と高齢者施設というものをセットに都市計画の変更を行いたいという趣旨でご提案をさせていただくものでございます。以上でございます。

○委員 よろしいですか。

ほかにございせんか。

なければ、続きまして報告の2、竹ノ塚駅周辺のまちづくりについて、竹の塚整備推進課長より報告をお願いいたします。

○竹ノ塚整備推進課長 竹ノ塚周辺のまちづくりについてご報告させていただきます。

初めに、資料7ページをごらんください。

1、趣旨ですが、竹ノ塚駅周辺地区では、「足立区都市計画マスタープラン」（平成18年3月）において、区北部地域の拠点として、交通結節機能の強化や地域商業の活性化と都市機能の更新により、良好な複合市街地の形成を図る地区として位置づけられています。

当地区の現状は、東武伊勢崎線の踏切により慢性的な交通渋滞や市街地の分断が課題となっています。また、竹ノ塚駅東口では交通結節点としての機能が不足しており、さらに西口では駅前広場や道路などの計画がなく、まちづくりを誘導するためにも都市基盤の整備が急務となっています。

本都市計画は、東京都市計画都市高速鉄道東武鉄道伊勢崎線（竹ノ塚駅付近）連続立体交差化、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第261号線の変更にあわせ、交通結節機能の強化、回遊性のある歩行者空間の確保及び地域の防災性の向上を図るため、竹ノ塚駅付近広場1及び竹ノ塚駅付近街路1を変更するとともに、新たに足立区画街路第14号線を追加します。

今回は、都市基盤整備の都市計画案等説明会を開催しましたので、説明会の内容及び今後のスケジュールについてご報告させていただきます。

続きまして、資料8ページをごらんください。

2、これまでの経緯についてご説明いたします。

地元住民と協働したまちづくりを進めるために、まちづくり連絡会の開催や、まちづくりニュースの発行、アンケート等を行い、平成20年12月には竹ノ塚駅周辺地区まちづくり構想を策定しました。

この構想をもとに、竹ノ塚に必要な都市施設の検討を行い、平成21年6月に都市計画素案説明会を経て、都市計画案をまとめました。ここまでは、平成22年3月に開催しました第38回足立区都市計画審議会でご報告させていただきました。

その後の経緯としましては、平成22年4月に都市計画案と環境影響評価書案の公告・縦覧及び都市計画案説明会を開催し、現在は環境影響評価の手続を進めているところでございます。

続きまして、3、計画（案）概要です。

説明前に大変恐縮ですが、1点訂正をお願いいたします。資料の9ページ、正面スクリーンに映した部分でございますが、都市計画道路補助第261号線の位置を記載しております葛飾区の「葛」の字について誤植がありました。お手数ですが、修正をお願いいたします。大変申しわけございません。

それでは、3、計画（案）概要、9から10ページの内容につきまして、資料12から17ページにもございます、この画面を正面スクリーンにてご説明させていただきます。

本日ご説明する内容は、東武伊勢崎線（竹ノ塚駅付近）の連続立体交差化に関する都市計画案及び環境影響評価諸案、都市計画道路補助第261号線、竹ノ塚駅付近広場1、竹ノ塚駅付近街路1、足立区画街路第14号線、以上、5つの都市計画案についてです。

なお、緑枠の上2つの案件は東京都決定案件、赤枠の下3つの案件は足立区決定案件となります。

立体化を予定している区間は、赤色で示した補助第260号線の北側から、補助第262号線の南側までの約1.5キロメートルの区間になります。

都市計画の変更区間は、立体化予定区間を含む環状7号線の北側から、埼玉県との都県境までの約3.1キロメートルの区間になります。

図の向かって左手に青色で示した立体化予定区間南側では、環状7号線、補助第258号線、補助第260号線が、それぞれ高架化あるいは地下化され、東武伊勢崎線と立体交差化しています。

右手の茶色で示した立体化予定区間北側では、東武伊勢崎線の輸送力増強に伴う複々線化工事にあわせて鉄道を高架化し、補助第262号線と立体交差化しています。

また、緑色の丸で示した箇所は、現状、開かずの踏切となっています。

鉄道を立体化するには、一般的に高架方式、地下方式、掘割方式があります。

今回の計画では、経済性や予定区間の北側が既に高架化されていることなどを総合的に判断して、高架方式を採用することとしました。

続きまして、採用した高架化の計画についてご説明いたします。

本計画では、赤色で示すとおり、現在地平を走っている線路を、西新井方の補助第260号線の栗六陸橋北側から高架化し、竹ノ塚駅を経て、谷塚方の補助第262号線の南側で、既存の高架橋に接続することとしました。

これにより東武伊勢崎線と2本の道路が立体交差化され、伊勢崎線第37号踏切及び伊勢崎線第38号踏切は除却されます。

今までご説明しました連続立体交差化については、線路を一時的に移設し、あいたスペースに高架橋をつくる仮線工法などを用いて工事を行います。

この施工方法について、竹ノ塚駅部の概要をご説明します。

現況の竹ノ塚駅は、地上ホームと橋上駅舎の構成になっております。

しかし高架化のためには、高架橋などを施工する際には、ホームの上部にある橋上駅舎が工事の妨げになってしまいます。

このため、高架橋工事を行う前に、バリアフリーに対応した仮設の駅舎及び東西を結ぶ自由通路を設置します。

仮設の駅舎などを整備したら、現在の橋上駅舎を撤去します。

下り急行線の高架橋をつくり、下り急行線を高架化します。

下り急行線の高架化によりあいたスペースに、バリアフリーに対応した仮設ホーム設置を行い、下り緩行線を仮設ホームに仮移設します。

車庫との出し入れに使用している中線を撤去し、上り緩行線を仮設ホームに仮移設します。

さらに既存のホームなどを撤去し、そこへ上り急行線を仮移設します。

既存ホームの撤去などによりあいたスペースに、上り急行線、上り緩行線、下り緩行線の高架橋をつくります。

高架橋工事後、上り急行線を高架化します。

次に、バリアフリーに対応したホームを新設します。

ホームなどが新設されましたので、上り緩行線と下り緩行線を高架化します。

最後に、工事中に使っていた仮設のホームや地下道などを撤去します。

これで竹ノ塚駅部の高架化工事の完成となります。続きまして、補助第261号線です。

補助第261号線は、足立区入谷七丁目から葛飾区水元一丁目を結ぶ、延長約10.6キロメートルの補助幹線道路です。

都市計画の変更としまして、まず全区間の車線数を2車線とする都市計画変更を行います。

さらに、東武鉄道伊勢崎線との交差部付近の区間についてです。

この赤線で示した区間につきまして、構造形式や幅員の都市計画を変更しますので、次のスライドから詳細についてご説明いたします。

従来、道路が鉄道の上を通るかさ上げ方式、いわゆる高架方式で計画されていた構造ですが、鉄道が高架方式で立体化されることに伴い、道路を地表式に変更します。

この構造の変更に伴い、道路の幅員を変更します。

幅員の変更内容は、補助第100号線（尾竹橋通り）から鉄道までの区間を、計画幅員を28メートルから22メートルに縮小します。

鉄道との交差部については、計画幅員を17メートルから22メートルに変更します。

次に、緑色の部分の竹ノ塚駅付近広場1について、

ご説明いたします。

現在の東口駅前広場は、十分な広さがないため、広場の外でバスの乗車やタクシーの客待ちを行っている状況になっております。

そこで、東口広場の面積を現在の約5,100平方メートルから、赤色で示しました約2,000平方メートル拡張し、合計約7,090平方メートルに変更します。

なお、広場の拡張に伴い竹の塚駅付近街路1の起点位置を変更したため、道路の延長を約1,000メートルから約970メートルに変更します。

あわせて、全線の車線数を2車線に決定します。

次に、茶色の部分、足立区画街路第14号線について、ご説明いたします。

現在の竹ノ塚駅西口は、道路も狭く十分な広さの駅前交通広場がないため、バス、タクシーと歩行者、自転車がふくそうし、危険な状態となっています。

そこで、西口駅前から補助第261号線にかけ、幅員18メートル、延長約100メートル、2車線の道路を新たに設置します。

さらに、区画街路第14号線の起点側には、約4,200平方メートルの交通広場を設けます。

以上でスライドでの説明は終わりになります。

次に、連続立体交差事業が周辺環境に及ぼす影響を、調査・予測・評価した環境影響評価書案についてご説明します。「都市計画案および環境影響評価諸案にあらまし」と書かれたパンフレットを後ろのほうに添付させていただいております。6ページをごらん願います。

今回の連続の立体交差事業は、鉄道の改良区間が1キロメートル以上の規模となり、東京都環境影響評価条例の対象に該当することから、条例に基づいた諸手続を実施しております。

内容としましては、始めに6ページ下段の環境影響評価の項目の選定になりますが、今回、評価項目の中の周辺環境に及ぼす影響のおそれがある水色で着色した騒音・振動、日影、電波障害、景観、史

跡・文化財、廃棄物について、予測、評価を行いました。

7ページをごらんください。騒音・振動についてです。工事中には、低騒音、低振動の工法及び仮囲いを設置いたします。

次に、8ページの工事完了後、この時には遮音壁、ロングレール等を使用します。

これらの対策により、騒音・振動は、おおむね現況値と同等、または下回ると予測されます。

日影、電波障害、史跡・文化財につきましても、周辺に与える影響は少ないと予測しております。

続きまして、9ページになります。景観につきましては、イメージ図のとおり、地域景観の特性にはほとんど影響がないと考えます。

また、廃棄物についても、可能な限り再利用いたします。

このように本計画では、各項目で周辺に与える影響が少ないと予測されます。

また、工事の施工中、完了後には、改めて事後調査を実施し、適切に対処してまいります。

以上が環境影響評価の説明になります。

次に、報告資料の11ページをごらんください。今後のスケジュール（予定）についてご説明いたします。

本日ご説明した都市計画案及び環境影響評価書案について、足立区決定案件である竹の塚駅付近広場1、竹の塚駅付近街路1、足立区画街路第14号線については、平成23年2月ごろの第40回足立区都市計画審議会でご審議いただきます。

このとき、東京都決定案件である都市高速鉄道東武鉄道伊勢崎線及び補助第261号線の計画について、関係市区町村の意見を聞く意見照会の回答についてもご審議をお願いいたします。

その回答を東京都へ送付し、その後、東京都都市計画審議会を経て、平成22年度末ごろの告示を予定しております。

告示後には、用地測量等を行い、都市高速鉄道東

武鉄道伊勢崎線竹ノ塚連続立体交差事業及び足立区  
画街路第14号線については、平成23年度中の事  
業認可を目指してまいります。

以上で、竹ノ塚駅周辺のまちづくりについて、ご  
報告を終わらせていただきます。

○会長 ありがとうございます。

ただいまの報告につきまして、何かご意見、ご質  
問等がございましたら、挙手をお願い申し上げます。

何かございませんか。

ないようですので、これにて本日の議案審議は終  
了といたします。

司会を事務局にお返しいたします。

○幹事 会長、議事進行ありがとうございます。

最後に、その他ということで、次回の開催日程等  
につきまして、お知らせ申し上げます。

本日報告いたしました2つの案件についてご審議  
いただくために、来年2月ごろに当審議会を開催さ  
せていただく予定としております。日程につきまし  
ては調整をさせていただきます。皆様に早目に連  
絡を差し上げます。よろしくお願い申し上げます。

また、本日、お車でご来場の委員の皆様にご案内  
申し上げます。駐車券が必要な方は、受付に駐車券  
をご用意しておりますので、事務局職員までお声  
かけ願います。

報告事項は以上でございます。

本日は熱心なご審議を賜り、ありがとうございます  
でした。

これもちまして第39回足立区都市計画審議会  
を閉会させていただきます。ありがとうございました。