

第51回足立区都市計画審議会議事録

1. 日 時 平成27年6月29日(月)

午後2時00分開会

午後3時02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 18名

長塩英治(会長)野沢太三(会長職務代理者)

根上彰生(委員)松本 昭(委員)

高山のぶゆき(委員)古性重則(委員)

佐々木まさひこ(委員)山崎 健(委員)

小林英一郎(委員)田中忠穂(委員)

川名俊郎(委員)岡田英樹(委員)

中川美知子(委員)高田一雄(委員)

須广 誠(委員)山崎有康(委員)

後藤治久(臨時委員)國府田洋明(臨時委員)

4. 出席専門委員

三橋雄彦 工藤 信 斑目好一 土田浩己

服部 仁

5. 出席幹事

中村明慶 犬童 尚 大竹俊樹 八鍬一生

田中靖夫 成井二三男

6. 出席説明者

なし

7. 事務局等出席者

宇田川 國井 福澤 多和田 内田 近藤 中村

長澤 鈴木

8. 傍聴者 3名

9. 議 事

第1部 委員の委嘱について

第2部 会長の選出について

第3部 議案等審議

1 議案

第1号議案 東京都市計画地区計画花畑五丁目地区

地区計画の変更(足立区決定)について

第2号議案 千住一丁目地区関連

2-1 東京都市計画高度利用地区の変更(足立区決定)について

2-2 東京都市計画第一種市街地再開発事業千住一丁目地区第一種市街地再開発事業の決定(足立区決定)について

2 その他

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

大竹幹事 皆さん、こんにちは。定刻を少し過ぎました。始めさせていただきます。

本日は、お忙しい中、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、本日司会を務めさせていただきます都市計画課長の大竹と申します。どうぞよろしくお願いたします。

本日は、正面のスクリーンにもございますとおり、3部構成になってございます。第1部は委員の委嘱、第2部は会長の選出、第3部は議案等の審議となっております。

まず最初に、次第の第1部にあります委員の委嘱をさせていただきます。

今年度の委員改選に当たりまして、新しい委員の皆様には、本来であれば区長より委嘱状を交付させていただくところでございますが、本日、区民委員

会のため、区長及び副区長が欠席となっております。

このため、席上に委嘱状を配布させていただいておりますので、ご確認いただければと思います。なお、公募委員の皆様は任期中でございますので、委嘱状の交付はございません。よろしくお願いいたします。

それでは、委員の改選もございましたので、委員の皆様を私のほうからご紹介させていただきます。名簿順にお名前をお呼びいたしますので、恐れ入りますが、自席でご起立をお願いいたします。

まず最初に、元足立区議会議長、長塩英治様。

更生保護法人全国保護司連盟理事長、野沢太三様。

日本大学理工学部教授、根上彰生様。

株式会社市民未来まちづくりテラス代表取締役、東洋大学工学部建築学科非常勤講師、松本昭様。

足立区議会議長、高山のぶゆき様。

足立区議会副議長、淵上隆様につきましては、本日、区民委員会のためご欠席でございます。

足立区議会総務委員長、古性重則様。

足立区議会建設委員長、佐々木まさひこ様。

足立区町会・自治会連合会会長、有馬康二様は、本日所用によりご欠席でございます。

足立区商店街振興組合連合会副理事長、山崎健様。

足立区工業会連合会副会長、小林英一郎様。

東京スマイル農業協同組合代表理事副組合長、田中忠穂様。

一般社団法人東京都建築士事務所協会足立支部相談役、川名俊郎様。

公益社団法人東京都宅地建物取引業協会足立区支部支部長、岡田英樹様。

足立区女性団体連合会常任理事、中川美知子様。

足立区まちづくり推進委員会委員長、高田一雄様。

公募による区民委員、井上雅雄様につきましては、後ほどいらっしゃるということでございます。

続きまして、須広誠様。

山崎有康様。

続きまして、臨時委員の皆様をご紹介させていただきます。

警視庁千住警察署長、後藤治久様。

東京消防庁足立消防署長、國府田洋明様。

続きまして、専門委員と幹事の職員をご紹介いたします。

石川副区長ですが、副区長は区民委員会のため欠席させていただいております。

長谷川政策経営部長につきましても、所用により欠席させていただいております。

三橋環境部長でございます。

工藤都市建設部長です。

斑目市街地整備室長です。

土田みどりと公園推進室長です。

服部建築室長です。

次に、幹事をご紹介いたします。

中村政策経営課長です。

犬童企画調整課長です。

八鍬まちづくり課長です。

田中建築調整課長です。

成井建築審査課長です。

最後に私、都市計画課長の長竹と申します。よろしくお願いいたします。

それでは、区を代表いたしまして、工藤専門委員から皆様にご挨拶申し上げます。

工藤専門委員 皆様、改めましてこんにちは。事務局を担当しております都市建設部の部長の工藤でございます。この4月から異動してまいりました。

委員の皆様には、お忙しい中、区のほうまでお越しいただきまして、ありがとうございます。

今ちょうど区議会も開催しておりますけれども、その中で、まちづくりに関する質問が非常にたくさん出されております。既にご存じの方もいらっしゃると思いますけれども、大学、大学病院の誘致ということで、これからまちが大きく変わろうとしています。

足立区は、7つのエリアデザイン、7エリアをエ

リアデザインというふうに位置づけまして、これから開発を進めていくということでございます。そういったタイミングで、皆様方にはこれから都市計画審議会の委員としてさまざまなご議論をしていただくことになると思いますけれども、区内はもとより、区外からも非常に注目されるような案件もたくさん出てくると思います。そういった意味で、皆様方の専門的知識をどんどん出していただきまして、よりよいまちづくりができればなというふうに考えております。本日から委嘱させていただきました皆様方も、よろしくお願いいたしますと思います。

簡単ですけれども、以上でございます。

大竹幹事 ありがとうございます。

以上で第1部は終了となります。

続きまして、第2部、会長の選出に移らせていただきます。

都市計画審議会の議事運営に当たりましては、足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例第38条第1項の規定によりまして、会長の選出を行わせていただきます。会長は学識経験の委員の中から選挙で定めることとなっております。長塩委員、野沢委員、根上委員、松本委員の4名がその対象でございます。

会長選出までの間、お1人の委員の方に仮議長になっていただきまして、議事進行をお願いしたいと思います。つきましては、仮議長を事務局からご指名させていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

大竹幹事 ありがとうございます。

それでは、まことに恐縮でございますが、前回より引き続き足立区都市計画審議会の委員でございます田中委員に仮議長をお願いいたします。よろしくお願いいたします。

○田中委員 皆さん、こんにちは。田中でございます。ご指名いただきまして、会長選出までの間、仮議長を務めさせていただきます。皆様方のご協力を

いただきまして進めていきたいと思っております。よろしくお願いいたします。着席にて進行させていただきます。

まず、立候補者を求めたいと思っております。どなたかいらっしゃいますか。

○岡田委員 よろしいでしょうか。

○田中委員 岡田委員。

○岡田委員 これまで長年、会長を務めてこられた長塩委員に引き続き会長をやっていただくよう、立候補していただけたらいかがでしょうか。

○長塩委員 ご推薦いただきまして、ありがとうございます。重責ではございますが、会長に立候補させていただきます。

○田中委員 そのほかに立候補する方はいらっしゃいますか。

それでは、長塩委員以外に立候補者がございませんので、無投票によって長塩委員を足立区都市計画審議会会長に選任することで、皆さん、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

田中委員 異議がないと認めます。長塩委員が会長に選任されました。

皆さん、ご協力ありがとうございました。

○大竹幹事 会長の選任に当たりまして、田中委員、仮議長をどうもありがとうございました。

それでは、ここで、会長に選任されました長塩会長から一言ご挨拶をいただければと思います。よろしくお願いいたします。

○長塩会長 ただいまご同意いただきました長塩でございます。また2年間よろしくお願いいたします。

都市計画は、将来の足立区の姿を定める大変重要なものでございます。一方で、土地や建物の権利を制限するものでもあり、当審議会は、それぞれの委員の専門的な見地や、区民の目線から審議する場であると認識しております。

皆様のご協力をいただきながら審議会運営に尽力してまいりたいと思っておりますので、どうぞよろしくお

願いたします。

○大竹幹事 長塩会長、どうもありがとうございます。

続きまして、会長職務代理者の指名をさせていただきたいと思います。

足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例第38条第3項によりまして、会長からのご指名となっております。

長塩会長、ご指名のほど、よろしくお願いいたします。

○長塩会長 それでは、私から指名させていただきます。

会長職務代理者は、学識経験者委員の野沢委員に願いたします。

○大竹幹事 それでは、恐れ入りますが、野沢会長職務代理者から一言ご挨拶をいただければと思います。よろしくお願いいたします。

○野沢委員 ただいまご推挙いただきました野沢でございます。会長を支えまして、微力ではございますが、努めてまいりたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

○大竹幹事 野沢委員、どうもありがとうございます。

それでは、以上をもちまして、次第にございます第2部を終了させていただきます。ありがとうございました。

引き続き、第3部の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につきましては、長塩会長に願いたします。

○長塩会長 それでは、皆さん、改めまして、本日はお忙しい中、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。

ただいまから第51回足立区都市計画審議会を開会いたします。

発言に当たりましては、氏名を名乗っていただいた上で願いたしたいと思います。

まず初めに、事務局から本日の資料確認と審議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、次第をごらんください。

本日の議事でございますが、議案が2件でございます。

第1号議案、「東京都市計画地区計画花畑五丁目地区地区計画の変更（足立区決定）について」、第2号議案、千住一丁目地区関連といたしまして記載の2件でございます。

その他の資料でございますが、委員等の名簿、座席表、「第51回足立区都市計画審議会 議案書（計画図書）」とある議案書一つづり。

「第51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。

本日席上配布させていただきました、「都市計画法第17条第2項に基づく意見書の要旨」とある資料1枚。

本日席上配布させていただいております、右上に「第2号議案参考資料」とある資料一つづり。

最後になりますが、本日席上に配布させていただいております「第52回足立区都市計画審議会の開催について（事前のお知らせ）」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。不足しております資料がございましたら、事務局のほうにお知らせください。願いたします。

皆さん、資料はよろしいでしょうか。ありがとうございます。

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 は会場内に用意してございます。お配りしてございませんが、必要なものがございましたら、事務局のほうにお知らせいただければと思います。

次に、表紙がしろ色の「議案書」と、表紙がきみ

どり色の「議案説明資料」の関係についてご説明いたします。

「議案書」は、都市計画決定の計画図書でございます。「議案説明資料」は、「議案書」を補足説明するための資料でございます。

また、モニター、マイクの使い方について、あわせてご案内いたします。

本日の説明につきましては、お手元の資料をごらんいただくことを基本に資料作成をしております。説明の際には、お手元の資料をごらんいただきますようお願いいたします。

モニターにつきましては、説明しているページをお示しするために使用したいと思っておりますので、そのようにご理解ください。特別にモニターを見ていただきたい場合は、そのときに申し上げますので、ご理解のほどよろしくをお願いいたします。

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願います。

○大竹幹事 本日は、定数21名のところ18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、審議会は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、私と野沢委員さんが務めますので、よろしくをお願いいたします。

それでは、議案の審議に入ります。

第1号議案、「東京都市計画地区計画花畑五丁目地区地区計画の変更（足立区決定）について」、八鍬まちづくり課長から説明願います。

○八鍬幹事 まちづくり課長の八鍬でございます。私のほうから、第1号議案、東京都市計画地区計画花畑五丁目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。

最初に、議案書1ページをごらんください。

議案名と提案理由です。上から順に読み上げさせていただきます。

第1号議案、東京都市計画地区計画花畑五丁目地区地区計画の変更（足立区決定）について、上記の議案を提出する。平成27年6月29日、提出者、足立区長、近藤弥生。本地区計画の内容を、別添計画書のとおりに変更する。

提案理由。東京都市計画地区計画花畑五丁目地区地区計画の変更の内容を決定するに当たり、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、提案する。

続いて、議案書2ページをごらんください。2ページが「都市計画の案の理由書」です。

続きまして、3ページから8ページが計画書となっております。今回は変更ですので、あわせて9ページから14ページに変更概要が添付されております。

続きまして、15ページが総括図となっております。

最後に、16ページから19ページが計画図となっております。

それでは、議案書の内容を、表紙がきみどり色の議案説明資料に沿って説明させていただきます。恐れ入りますが、きみどり色の議案説明資料の1ページをごらんください。

最初に図1をごらんください。対象区域は、赤い太線で示した竹ノ塚駅の北東に位置します花畑団地でございます。花畑団地は、竹ノ塚駅からバスで約15分、谷塚駅から徒歩13分の場所でございます。

続きまして、1.趣旨及び目的でございます。

花畑五丁目地区は、昭和38年3月に一団地の住宅施設として都市計画決定されております。平成19年度より、UR都市機構の団地再生事業に合わせてまちづくりの検討を行い、平成23年8月に当該一団地の住宅施設としての都市計画を廃止し、地区計画を決定しました。

UR都市機構の団地再生事業が進行する中、創出される大規模な用地を一体的に活用することで、周辺地区や区内全域への活性化に貢献するまちづくりを推進するため、平成26年12月、花畑団地周辺地区地区まちづくり計画の変更を行いました。

また、花畑エリアデザインでは、核となるこの大規模創出用地に高等教育機関の誘致を進めてきたところ、本年3月にプレス発表がありましたとおり、花畑団地A・B街区に学校法人文教大学学園の進出が決まったところでございます。

この地区まちづくり計画を適正かつ確実にまちづくりに反映させ、また、A・B街区の大学建設計画にも適正に対応していくため、花畑五丁目地区地区計画を変更します。

続きまして、2ページをごらんください。

変更概要でございます。地区計画変更案の概要を説明します。

2ページの図2をごらんください。主な変更箇所でありますA・B街区とI2街区をそれぞれ赤い点線で囲んでおります。

その下の表1は、変更概要の新旧対照表でございます。左から、「変更箇所」、「変更項目」、「変更前」、「変更後」、「理由・目的」を記載しております。

まず、A・B街区についてでございます。

住宅だけでなく多様なニーズに対応した土地利用を図る地区とするため、地区の区分を住宅地区Cから複合地区に変更します。

次に、建築物等の用途の制限につきましては、変更前は、建築してはならない建築物が3項目ありますが、変更後は1つ目の「大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの」を制限から外し、これらの建築物を、複合地区では建築できるようにします。このたびの大学進出にも適合するものとなります。

また、街区の一体化を図り、毛長川や毛長公園等との緑のネットワークを強化するため、広場や緑道

など地区施設の配置等について変更します。これにつきましては次ページ以降で説明します。

続いて、I2街区につきましては、子育て支援施設や住宅などを配置する地区とするため、地区の区分を住宅地区Bから生活関連施設Dに変更します。I2街区は、現在の花畑保育園の移転予定地であり、また、民営化のため、その事業者として、本年3月末に社会福祉法人檸檬会がUR都市機構と借地契約を締結したところでございます。

続きまして、3ページをごらんください。

3ページの図3は、地区施設の配置について、左図が変更前、右図が変更後となっております。

変更点は3つあります。

1つ目は、黄緑色の四角の広場についてです。変更前はA・Bそれぞれの街区の南側にあった広場を、変更後は、図のように大きさや配置を変更します。

2つ目は、緑道についてです。変更後の図をごらんください。街区の中央にあります広場の北側と南側に、薄い緑色の点線矢印で示した緑道を配置し、毛長川や周辺の緑とつなぎ、緑の回廊を強化します。これまでは車の走る一般認定区道でしたが、地区施設としては、変更計画では緑道とし、緑を配した歩行者系の通路とします。

3つ目は、緑地についてです。緑地は濃い緑色の線で示しています。変更前では、街区の東側と南側のみに配置されていましたが、変更後はA・B街区の4方に配置します。

このように、地区施設の配置を変更することで緑のネットワークを強化し、緑豊かな環境を実感できる地区としていきます。

次に、図4をごらんください。壁面の位置の制限についてです。

これは、街区内に建築物などを建築する際、敷地境界線からどれくらい後退しなければいけないかを定めたものです。

まず、A・B街区の北側について、変更前は2メートルの後退制限を、変更後につきましては3メー

トルとし、後退距離を大きくします。

また、A・B街区の真ん中の南北の通り沿いについては、今回、A・B街区を一体的な土地利用とするため、今後、一体の敷地にしていくことに伴い、制限範囲も図のように変更しております。

続いて、4ページをごらんください。

図5、建築物等の高さの最高限度について、変更前では、高さの制限が道路で分けられていますが、変更後は、敷地を一体としていくため、高さの制限も一体のものになります。

以上が変更概要となります。

続きまして、都市計画手続の経緯と今後の予定でございます。

経緯としましては、表記のとおりでございます。本年3月13日から4月3日に都市計画法第16条に基づく地区計画原案、5月20日から6月3日に都市計画法第17条に基づく都市計画案の公告・縦覧を行いました。どちらも意見書の提出はございませんでした。

続きまして、今後の予定でございます。

本日の第51回足立区都市計画審議会の審議後、7月中旬に都市計画決定・告示を予定しております。

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祈いします。

○長塩会長 それでは、第1号議案の審議をいたします。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。ありませんか。

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 異議なしの声がありましたので、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、千住一丁目地区関連の審議を行います。大竹都市計画課長から説明願います。

○大竹幹事 それでは、第2号議案、千住一丁目地

区関連の都市計画変更につきましてご説明をさせていただきます。

最初に、お手元の資料で右上に「しろ色」と記載されております議案書の表紙をごらんいただければと思います。

第2号議案といたしまして、2-1、東京都市計画高度利用地区の変更、2-2、東京都市計画第一種市街地再開発事業千住一丁目地区第一種市街地再開発事業の決定がございます。どちらも足立区決定でございます。一括してご説明させていただきます。

議案書の21ページをお開きいただければと思います。

議案名、東京都市計画高度利用地区の変更について、上記の議案を提出する。平成27年6月29日、提案者は足立区長、近藤弥生でございます。

提案理由でございますが、東京都市計画高度利用地区の内容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、提案するものでございます。

続きまして、22ページが都市計画の案の理由書でございます。

1の種類・名称は記載のとおりでございます。

2の理由でございますが、千住一丁目地区は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」においてセンターコア再生ゾーンに位置づけられ、都市再開発方針において、老朽建築物の不燃化を図るとともに、商業施設等と都市型住宅の調和がとれた市街地の整備を進めるとされております。また、足立区住宅マスタープランにおいては、重点整備地域に位置づけ、都市の利便性を生かした住宅供給を目指すとしております。

このたび、老朽化した商業・業務施設の更新にあわせ、千住一丁目地区の防災性の向上と都市型住宅の整備を図るとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、市街地再開発事業による土地利用の転換にあわせ、面積約0.5

ヘクタールの区域について、高度利用地区を変更するものでございます。

続きまして、23ページが計画書、24ページが変更概要、25ページが総括図、26ページ、27ページが計画図となっております。

次に、議案書の28ページをごらんください。

議案名、東京都市計画第一種市街地再開発事業千住一丁目地区第一種市街地再開発事業の決定について、上記の議案を提出する。平成27年6月29日、提案者は足立区長、近藤弥生でございます。

提案理由は、千住一丁目地区第一種市街地再開発事業の内容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、提案するものでございます。

続きまして、29ページが都市計画の案の理由書でございます。

1の種類・名称は記載のとおりでございます。

2の理由でございますが、千住一丁目地区は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」においてセンターコア再生ゾーンに位置づけられ、都市再開発方針において、老朽建築物の不燃化を図るとともに、商業施設等と都市型住宅の調和がとれた市街地の整備を進めるとされております。また、足立区住宅マスタープランにおいては、重点整備地域に位置づけられ、都市の利便性を生かした住宅供給を目指すとしております。

このたび、老朽化した商業・業務施設の更新にあわせ、千住一丁目地区の防災性の向上と都市型住宅の整備を図るとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用と土地機能の更新を図るため、面積約0.5ヘクタールの区域について、第一種市街地再開発事業を決定するものでございます。

続きまして、30ページが計画書、31ページが総括図、32ページから34ページが計画図となっております。

計画の内容につきましては、説明資料で詳しくご

説明をさせていただきます。

恐れ入りますが、きみどり色の表紙、議案説明資料の5ページ目をごらんください。

まず初めに、1.趣旨及び目的でございますが、千住一丁目地区は、老朽化した店舗と事務所、旧都税事務所から成りまして、北千住駅に近接した場所にありながら、防災上の課題を抱えている地区となっております。また、安全な歩行空間の確保やにぎわいを創出するオープンスペースの確保などが求められております。

このたび、これらの状況等を踏まえ、本制度を活用することで、道路などの避難経路、公共施設の整備を行いまして、防災上の課題等の解消を図るとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、千住一丁目地区約0.5ヘクタールにおいて、高度利用地区と第一種市街地再開発事業の決定を行うものでございます。

6ページ目をごらんください。

2.都市計画概要でございます。

(1)高度利用地区変更の概要でございます。下の図1をあわせてごらんください。

容積率の最高限度は480%、最低限度は300%となります。また、建蔽率の最高限度は50%となります。議案書の23ページでございますが、建築基準法第53条第5項第1号に該当する場合には、防火地域で耐火建築物を建てる場合は、10分の2を加えた数字が上限になるということになってございます。50%とありますが、防火で耐火の場合は70%までということになります。

また、建築物の建築面積の最低限度が200平方メートル、壁面の位置の制限が、図のとおり南側の一部と東側に2メートル、南側の一部と北側に4メートル、本町センター通りに面する西側が10メートルとなっております。

7ページ目をごらんください。

(2)第一種市街地再開発事業の概要でございます。下の図2をあわせてごらんください。



施行区域の面積は約0.5ヘクタールとなっております。公共施設の配置及び規模といたしまして、西側の本町センター通りは、既存道路幅員7.2メートル、北側道路幅員は5.4メートルから8メートルに、東側の道路幅員は4.5メートルから6メートルに拡幅するように位置づけております。

建築物の整備といたしましては、建築面積約2,200平方メートル、主要用途は、店舗、住宅、駐車場でございます。また、図の斜線部分に高さの限度120メートル以下を定めてございます。

住宅建設の目標は180戸となっております。ページをめくりまして、8ページ目をごらんください。

(1)整備の方針でございますが、1つ目、防災性の強化、2つ目、建物のセットバックによるオープンスペースの確保、3つ目、定住人口の維持、増進、4つ目、道路拡幅による安全な歩行空間の確保と、4つの整備方針を掲げております。

次に、(2)施設の概要でございますが、施設の規模は、地下1階、地上32階で、延床面積が約2万5,700平方メートル、約180戸の住宅と店舗、駐車場、駐輪場を整備する予定でございます。また、昨今の社会情勢を考慮いたしまして、2階には子育て支援施設の整備も予定してございます。

次に、(3)事業スケジュールでございます。既に平成26年6月26日には準備組合が設立されておりまして、平成27年度に組合設立認可、平成28年度に権利変換計画認可及び工事着手、平成31年度に事業完了を予定してございます。

9ページをごらんください。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。

経緯は記載のとおりとなっております。12月1日から12月15日まで都市計画法第17条に基づく都市計画案の公告・縦覧を行いまして、21通の意見書の提出がございました。この時点で多数の意見が寄せられたために、地元への説明や意見書の整理を行い、今回、審議会にかけさせていただいて

おります。

都市計画法第17条第2項に基づく意見書の要旨、足立区の見解につきましては、別添の意見書の要旨をごらんいただければと思います。本日、席上配布させていただきましたA4横書きの資料となっております。

都市計画に関するものといたしましては、真ん中の欄、上になりますけれども、32階の建物による風害の被害を被ることが懸念されるので、都市計画案の提出に反対というものがございました。

これに対する区の見解でございますけれども、当地区で老朽化した商業・業務施設の建物を共同化し、更新することにより、土地の高度利用や都市計画の更新を進め、商業、業務、文化、子育て等の複合的な施設の導入や、快適な居住環境の整備及び防災上有効な空地、緑などの整備を図ることとしておりまして、地域に貢献する計画となっている。法令、基準、上位計画に適合しており、都市計画上是適正であると考えております。

その他の意見といたしましては、下に記載されておりますが、12項目ほどございました。区の見解につきましては、それぞれ事業に関する事項でありまして、区は今後、施行者を指導していくとともに調整を図っていくということにしております。

少しその他の意見について触れさせていただきます。

1つ目の、特定の施設につきましては、地域の方々からさまざまな要望がありまして、保育所や集会室につきましては、設置する方向で指導しているというところでございます。

2つ目の緑地につきましては、創出された空地、壁面の後退10メートルのところは空地になりまして、そこに対して緑化を行うということになってございます。

3つ目の、十分な説明会を行っていただきたいということにつきましては、事業の内容につきましては、12月の説明会の後にも、施行者が1月、3月に地

元説明会を開催しております。さらに、近隣住民の方々への個別対応も随時行っております。また、都市計画の内容につきましては、区におきましても、町会や商店街振興組合に対し説明を行い、ご理解を得てまいりました。

今後も、28年に実施設計を行う際などには、施行者が再度、近隣住民の方々を対象に説明会を行う予定となっております。

4つ目の、工事関係車両の通行につきましては、施行者は安全対策に努めて、警備員の配置等、十分に安全に配慮するということとしております。

5番目の、建設工事の近隣への影響につきましては、施行者によりまして、工事前と後に、約10メートルの影響範囲の建物について家屋調査を行うというふうになっております。

6つ目の営業補償につきましては、工事を起因とした場合は適切に対応するということとしております。

7番目、8番目につきましては、旧都税事務所の今後の活用というところでございますが、東京都が決定する内容になってございますけれども、足立区といたしましても、まちづくりに資するように東京都に要望書を提出しているところでございます。

9つ目、日影や風害、電波障害につきましては、日影につきましては、当敷地は日影規制がないところでございます。ただ、建築面積が小さくて、塔状になっておりますので、長時間日影を落とすものではないという対応をしております。

風害につきましては、施行者が今回の計画をもとに、コンピューター解析によりまして風環境のシミュレーションを行って、影響評価をしております。ただ、想定外の風の強さもありますので、建設後は風速計を設置して、実際に風速を確認することで対応していくというところでございます。

電波障害につきましても、同じように、障害がありましたら事業者のほうで対応していくということとしております。

また、11番目の、建設後のマンション住民の町会への加入確約につきましては、加入を前提に販売業者を選定するというふうに聞いてございます。

最後、12番目ですけれども、自動車がこれ以上増加すると、ということにつきましては、周辺道路の整備を行いまして、また、施行者は交通計画を検討して、交通量的にも問題はなく、警視庁協議も進んでいるというふうに聞いてございます。

また、意見書は21通出てまいりましたけれども、この意見書の内容につきましては、再開発準備組合のヒアリング結果につきまして、参考資料として席上に配布させていただいております。A4縦の右上に「第2号議案参考資料」と書かせていただいているものでございます。

こちらにつきましては、千住一丁目・二丁目町会と千住本町商店街振興組合から送付された意見書の内容につきまして、事業者からヒアリングを行った上で回答を作成し、地元の皆様の説明をし、回覧していただいたものでございます。

9つほど意見がございまして、工事の計画ですとか今後の予定、影響、地元貢献などについてのものとなっております。説明させていただいた内容とほぼ同様になってくるかなというところでございます。

今後、計画を進めるに当たりましては、これまで説明させていただいたこととあわせまして、施行者に今後も指導していきながら進めていきたいというふうに考えてございます。

意見書の説明については以上になりまして、説明資料の9ページにお戻りいただければと思います。

今後の都市計画の手続の予定でございますが、本日の審議会でご審議をいただきまして、平成27年7月に決定・告示の予定でございます。

長くなりました。以上で第2号議案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 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。

高田委員。

○高田委員 まちづくり推進委員長の高田と申します。今、議案説明資料の6ページで、都市計画概要とありまして、容積率の上限と建蔽率の上限がパーセンテージで示されておりますけれども、実際の建物の容積率と建蔽率はもうおわかりになっているんですか。その辺はわかっていたら教えていただきたいんですけれども。

長塩会長 都市計画課長。

○大竹幹事 現在、準備組合を設立されたという状況で、細かい設計まではまだできていないというところでございますが、おおむねの設計の中では、容積率についてはほぼ上限に近いというようなところでございます。また、建蔽率につきましては、今のところ60%程度になるかと考えてございます。

6ページ、50%と書かれておりますけれども、申しわけございません、白い議案書の23ページをごらんいただければと思います。23ページ、上段左から6番目になりますが、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、5/10（注1）と書かれております。注1につきましては、下にございますが、「建築基準法第53条第5項第一号に該当する建築物にあつては10分の2を加えた数値とする」とございます。

この地区につきましては、防火地域がかかわっております。その防火地域の中で耐火建築物をつくるという場合は10分の2の緩和規定があるというところでございます。このため70%が上限となるところで、60%をちょっと超えるぐらいというふうに聞いております。

以上でございます。

○高田委員 ありがとうございます。以上でございます。

○長塩会長 ほかにございますか。

須広委員。

○須広委員 委員の須広と申します。本件について

21通意見書がご提出されたとして、住民の方々とお話を続けていらっしゃるのかなと思うんですが、現在時点において住民の方々はご納得されたということによろしいんでしょうか。

長塩会長 都市計画課長。

○大竹幹事 100%全てご理解いただいたという状況ではないというところでございますけれども、主な意見書をいただいている方々、特に町会と商店街につきましてはご説明させていただいて、また、その町会、商店街の中で供覧をしていただく中で、特に反対の意見はなかったというふうなことは聞いてございます。

○須広委員 ありがとうございます。

長塩会長 ほかに。

はい。

○松本委員 委員の松本です。本件につきましては、反対の住民の方から手紙をもらいました。また、ファクスでご面談をしたいというお話もありましたが、個別に会うと誤解が生じるので、あえて会ってはおりませんが。

一応、私は足立区民でもありません。専門家として多分ここに座らされておりますので、そういった専門的な知識、経験あるいは人間としての常識、そういった観点から若干ご発言をさせていただきたいと思っております。

まず、質問が3つございます。

1番目は、組合再開発でございますから、現にこのエリアの中で、土地ですね、再開発上の法定地権者さんが5~6人いらっしゃると思いましたけれども、法定地権者さんの中で反対がいると大変なことになりますので、法定地権者さんの中で反対の意見書とかを出された方がいらっしゃるかどうか、その質問が1番目でございます。

2つ目が、都市計画の決定をするということは、組合再開発でございますから、民間の都市開発に公共がお墨つきを与えるといいますが、公共性を付与する、そういうような性格でございますが、当然、

長所は、まさしく密集商業地において、高くして防災性を高めよう。大変結構なことだと思いますが、一方、それに伴ってデメリットといいますか、環境への負荷が高まったりということで、若干マイナスが懸念されているからこそ反対があるんだと思うんですが、そのマイナス面に対して、少くも我慢してもらえない範囲じゃないですかということで、いわゆる受忍限度といいますか、そういったものについて計画上どのような配慮がされているのかということが多分審議の大きなポイントかなと思いますので、2つ目でございます。

3つ目の質問が、要するに防災性を高めるために道路を多少広げて、あとはセットバック、壁面の後退をして空地をとる。大変結構なことだと思います。そのときに、一番重要な、壁面の位置は計画決定の案の中に入っていますが、下がったところの空地を担保する。建築物ができなくても、よく多いのは、そこが駐輪場になったり、駐車場になったりして、いざとなるとそこが空地広場になっていない。それは地区計画で一緒に担保するんですが、本件は高度利用地区だけの決定なので、地区計画で空地の整備が規定されておりません。だけど、区の見解では、広場、緑地はちゃんとつくりますというふうに答弁していますので、その部分が都市計画としてどこでしっかり担保されているのか。

その3点だけお教えしてもらえれば、いろいろな疑問が多少解けるのかなと思いますので、丁寧なご回答をお願いしたいと思います。以上です。

長塩会長 都市計画課長。

○大竹幹事 最初のご質問であります、組合の中で反対者がいるかということでございますが、現在、組合は5名の組合員の構成になっておりまして、この中から反対は特にございません。

2つ目の公共性ということで、デメリットに対してどういう配慮がということでございますが、やはり大きな建物が建つということですので、環境的な負荷はかかるというふうに考えてございます。風

害ですとか電波障害、日影につきましては、それぞれ建物の計画の中で障害がシミュレーション上でわかるものについては対処していくということに事業上はなっていると思います。

また、計画することによるメリットでございますが、これにつきましては、敷地の共同化をするということで、細分化を防いで建物の不燃化が図れるですとか、共同化をすることによりまして、密集市街地の中で避難ルートが確保できる。特に南側のところにつきましては、行き止まらずに4メートル以上の空間が確保されていくということころは大きいところかなと思っております。

また、場所的に規制が非常に緩いところではございますので、放っておいても同じような高さのものが建ってしまうかなということでございますが、この事業を導入することによって、壁面の位置の制限ですとか、風の環境を考えるとということで、プロポーショナルよく建物が建つというふうなメリットもあるかと考えてございます。

それと、単独の事業では行えない周辺の道路の拡幅、北側の5.4メートルから8メートル、東側が4.5メートルから6メートルに拡幅する。蛇玉のように広まるというようなところもございますけれども、できるところから拡幅する。それと、消防自動車等が来たときに転回ができる、あるいは横づけして消火活動ができるエリアを設けるということは非常に大きなことかなと考えてございます。

また、旧道沿いに壁面の位置の制限10メートルを設けることで広場空間を確保いたしまして、地元の商店街に寄与するようなイベント等ができればということもございます。また、導入される施設は、今後、確定していくものでございますが、保育所ですとか、地元の方々がお使いできるような集会施設等をつくるということで、非常に地元の貢献も大きいかなというふうに考えているところでございます。

3つ目のご質問、その辺の担保がどうかという

ところでございますけれども、確かに委員がおっしゃるとおり、都市計画上の担保はされていないような状況でございますが、今後、私ども、市街地再開発事業を指導する立場にございますので、事業者と密にやっていくとともに、ここら辺の約束事につきましては、今後、確認書等で事業者と、組合が設立されましたら組合と文書をやりとりすることで担保していければというふうに考えているところでございます。

以上でございます。

長塩会長 松本委員。

○松本委員 丁寧なご回答をありがとうございました。その上で意見を若干述べさせていただきたいと思えます。

1つは、今のお話の中の一番重要な空地の担保、まさしく防災性を確保する、道路を広げて、下がったところについては広場、緑地等をするということでございますので、本来はそこがこの都市計画決定と同時に担保されるのが通常なんですけれども、ちょっとそこが三角だということでございますので、ぜひ今後、地区計画なり建築管理協定なり、しかるべき方で、しっかり事業の目標が確実に担保できるような方策をぜひ取っていただきたいというのが1番目です。

2つ目が、反対の理由はということ、この間、事務局に聞きましたら、高さだというふうな話がありました。確かに、ちょっと高いかなという感じはしないでもないですが、これは、実は、昔はこの高さの建物はできませんでした。平成15年に天空率規制というのが建築基準法の中でできて、それ以後、都心3区を中心にかなり紛争が起きました。

ぜひ今後、区としてご検討してもらいたいのは、今回のこれを機会に、いわゆる建築物の絶対高さ制限を入れて、個別に緩和していく。法律でさっさとできてしまうようなものなので、多くの特別区が現にそういうことを制度化していますので、やはり区が裁量を持って建築物の高さを、住民の意思も含めて

決められるような仕組みをぜひご検討されることをお勧めします。

最後、3番目の意見としましては、同様な、いわゆる都市計画決定に絡んだ紛争とまではいかないんですが、こういうものは、得てしてほかの地区で訴訟に発展します。訴訟になると、全て、訴える人も、訴えられる人も、区役所も、ものすごくオーバーワークでストレスがたまって、骨折り損のくたびれもうけになってしまうということになりかねないので、本日の都計審のことにかかわらず、継続してぜひ丁寧に行行政と事業者と周りの方が話し合いをされて、よりいいものに進めていくような努力は多分区も相当今されていると思います。敬意を表しますが、ぜひ引き続き努力をしてもらいたいというふうに思えます。

私のほうは以上です。

○長塩会長 ほかにございますか。

山崎委員。

○山崎(健)委員 ちょっと質問をさせていただきたいんですが、ヒアリング結果についての参考資料の中で、「風害・電波障害の対策と補償は？」というところで、風のランクが4、3、2と、いろいろ数字が出ているようなんですが、これについて、具体的にどの程度の風速を出しているのか、生活上どうなのかというあたりを説明していただければと思います。

長塩会長 都市計画課長。

○大竹幹事 具体的に風速が何メートルというのは、ちょっと今の資料では不明でありますけれども、ここに書かせていただいていますとおり、ランク2につきましては、一般的に住宅街であれば許容される風環境ということで、4になりますと多少影響があるというような内容になってございます。

実際に、きみどり色の議案説明資料の8ページの建物の形態で風環境についてシミュレーションしたところ、周辺の箇所につきましては全てランク2だったということで、一般的に住宅街であれば許容

される風環境を超えることはなかったというようなシミュレーション結果が出ているというところでございます。

長塩会長 都市建設部長。

○工藤専門委員 若干補足させていただきますけれども、地元の皆様が非常に気にしていられるのが、東京芸術センターができれば非常に風が強くなったということで、あそこがどれくらいの風になっているかというご質問もございました。

今回の設計会社が、ここも含めて、芸術センターのところも解析をした結果、一部、芸術センターのところはランク3とランク4が出ていて、4というのは若干強い風が出たんですけれども、今回の解析結果のところについてはランク2ということで、住宅街であれば許容されるということに数字上はなっております。

ただ、地元の方々は、これがどこまで信用できるのかということがございまして、やはり建てた後もしっかりとそれを確認して検証していく必要があるということで、これについては準備組合のほうにお話をして、地表についても風速計をつけますし、しっかりと地元対応していくということでこのヒアリング結果になっておりますので、これについても引き続き事業者のほうには何らかの形で対応する、形として残るようにしていきたい、こういうことでございます。

○山崎(健)委員 ありがとうございます。しっかり対応を続けてやっていただきたいと思います。以上でございます。

○長塩会長 ほかにございますか。

川名委員。

○川名委員 今のイメージ図のところ、先ほど、壁面線と商店街のところの10メートルセットバックのところの歩道状空間とか広場状空間を確保するについて、特に法律上の、例えば公開空地等の規定は設けないというような話だったと思うんですけれども、今後それは密にやっていきますよという話だ

ったと思うんです。今のこのイメージ案は、まだ本当に計画がこのとおりでいいのかどうかというのは全然ないんだと思うんですけれども、その辺の、特に商店街側の広場について、商店街のにぎわいの創出とか、そういうことを図るためというようなことがあったと思うんですけれども、その辺の、建物のデザインというか、その辺を担保するのは、今後進めていく密接な事業者との対話の中でやっていくのか、例えば景観審議会みたいところで、その辺のファサードというか、にぎわいのことに関して、どうなのかというようなことに関しては、今後そういうものの審議というはあるんでしょうか。その辺ひとつお聞かせください。

長塩会長 都市計画課長。

○大竹幹事 足元前の空きにつきましては、おおむね30%以上の空地を設ける、それと30%以上の緑化をするというようなことは決まっておりますけれども、まだ設計の中でどこをどうするかということについては、詳細には決まっていないというところでございます。

景観の手続につきましては、1万平米を超える諸制度、高度利用地区を使う手続ということになりますので、東京都のほうで景観の手続はしているところになりますけれども、区としても景観計画を持ってございますので、そこら辺につきましては、区の景観計画を十分に尊重するよという申し入れはしているところでございます。

今後、委員がおっしゃる審議会等につきましては、特にかかる予定はございませんが、おっしゃられていたとおり、我々としてはこれから設立される組合と十分に調整をして、実現に向けてお話をしていければというふうに考えているところでございます。

長塩会長 都市建設部長。

○工藤専門委員 若干補足させていただきます。今回の建物の位置についてはこれで決定ですので、そこから建物が出るということはないと思います。ただ、松本委員のおっしゃっていた、ほかの工作物等

についての担保ということになると思いますけれども、それについては、しっかりとした形で、ここにはつくらせない。

それと、例えば駐輪場のお話ですけれども、駐輪場についても、今回設置する予定の駐輪場は予定収容数より多くなっておりますので、ガードマン等を配置して、つくらせない、そういったような対策をとって、担保を取っていく必要があると思いますので、そういう形で進めたいと思います。

○長塩会長 よろしいですか。

○川名委員 はい、どうもすみませんでした。

○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」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。

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。

○大竹幹事 長塩会長、議事進行、ありがとうございます。

最後に、その他といたしまして、事務局からご報告申し上げます。

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、駐車券を配布させていただいておりますので、事務局にお申しつけください。

次回、第52回の足立区都市計画審議会ですが、7月31日の午後2時からを予定しております。よろしく願い申し上げます。

委員の皆様から何かございますでしょうか。

特にないようでございますので、これにて第51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、まことにありがとうございました。