

第52回足立区都市計画審議会議事録

1. 日 時 平成27年7月31日(金)

午後2時00分開会

午後2時55分閉会

2. 場 所 足立区役所庁議室(南館8階)

3. 出席委員

(1) 委員現在数 21名

(2) 出席委員数 19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)淵上 隆(委員)

古性重則(委員)佐々木まさひこ(委員)

有馬康二(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)

國府田洋明(臨時委員)

4. 出席専門委員

石川義夫 三橋雄彦 工藤 信 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

白倉みどり推進課長

7. 事務局等出席者

宇田川 國井 福澤 多和田 近藤 堀 中村

増本 和泉 神田 佐野 傳田

8. 傍聴者 2名

9. 議 事

(1) 審議事項2件

(2) 報告事項3件

(3) その他

10. 議 案

第1号議案 都営東栗原アパート建替関連

1-1 東京都市計画一団地の住宅施設東栗原一団

地の住宅施設の変更(足立区決定)について

1-2 東京都市計画地区計画一ツ家二丁目北地区
地区計画の決定(足立区計画)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

11. 報 告

1) 木密地域の新たな建替えルールの取組みにつ
いて

2) 補助第138・140号線弘道二丁目周辺地区
の都市計画変更について

3) 生産緑地地区の都市計画変更について

12. その他

1) 足立区都市計画マスタープラン改定に向けた取
組みについて

13. 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。時間となりましたので、始めさせていただきます。

本日は、お忙しい中、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。私は、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。よろしくお願いいたします。

本日は、急遽会場を変更いたしまして、皆様には大変ご迷惑をおかけしております。申し訳ございま

せんでした。

それでは、ただいまから議案の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 皆さん、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、まことにありがとうございます。

ただいまから第52回足立区都市計画審議会を開会いたします。

なお、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、次第をご覧ください。

本日の議事でございますが、議案が2件、報告事項が3件となっております。

また、議案ですけれども、第1号議案「都営東栗原アパート建替関連」といたしまして、記載の2件、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」でございます。

続きまして報告事項でございますが、報告事項1「木密地域の新たな建替えルールのお取り組みについて」、報告事項2「補助第138・140号線弘道二丁目周辺地区の都市計画変更について」、報告事項3「生産緑地地区の都市計画変更について」でございます。

最後にその他といたしまして、「足立区都市計画マスタープラン改定に向けた取り組みについて」でございます。

その他の資料でございますけれども、次第のほか、2つ目に委員等の名簿、それと座席表を事前にお配りさせていただいておりましたが、本日、会場の変更の都合で席上に新たな座席表をお配り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 議案書（計画図書）」とある議案書一つづり。

「第52回足立区都市計画審議会 議案説明資料」とあります議案説明資料一つづり。黄緑色の表紙のものでございます。

右上に「報告説明資料1」とあります資料一つづり。黄色の表紙のものでございます。

右上に「報告説明資料2」とあります資料一つづり。こちらは藤色でございます。

右上に「報告説明資料2 別添資料」とありますA3判の折り込み資料、カラーのもの1枚でございます。

右上に「報告説明資料3」とございます資料一つづり。表紙がオレンジ色のものでございます。

次に、右上に「その他資料1」とあります資料1枚、水色のものでございます。

以上が本日の資料となっております。不足している資料等がございましたら、事務局のほうにお知らせいただければと思います。

皆さん、よろしいでしょうか。 ありがとうございます。

そのほか、参考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 につきましては会場内にご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、表紙が白色の「議案書」、表紙が黄緑色の「議案説明資料」の関係についてご説明をさせていただきます。

「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となっております。

また、モニター、マイクの使い方について、あわせてご案内させていただきます。

本日の説明につきましては、お手元の資料をご覧ください。いただくことを基本に資料作成をさせていただきます。

説明の際には、お手元の資料をご覧くださいませよう
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
理解のほどお願い申し上げます。

皆様のお席のマイクですけれども、ご発言の際に
スイッチを入れていただきまして、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。

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、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、私と野沢委員さんが
務めますので、よろしく願います。

それでは、議案の審議に入ります。

第1号議案、「都営東栗原アパート建替関連」に
ついて、大竹都市計画課長から説明願います。

○大竹幹事 都市計画課長の大竹でございます。第
1号議案、「都営東栗原アパート建替関連」につい
て、ご説明をさせていただきます。座ってご説明さ
せていただきます。

初めに議案書で概略をご説明させていただきます
と、その後議案説明資料で詳細の説明をさせてい
ただきます。

まず初めに、「議案書（計画図書）」と書かれて
いる1ページをご覧ください。

第1号議案、都営東栗原アパート建替関連、1 -
1 東京都市計画一団地の住宅施設東栗原一団地の住
宅施設の変更（足立区決定）について、議案を提出
いたします。平成27年7月31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、東京都市計画一団地の
住宅施設東栗原一団地の住宅施設を変更するに当た
り、都市計画法（昭和43年法律第100号）第2
1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
要があるためでございます。

続きまして、2ページをご覧ください。「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の理由につきましては、後ほど議案説明資料に
よりご説明させていただきます。

続きまして、3ページ目が計画書、4ページが総
括図、5ページが計画図となっています。

次に、議案書の6ページをご覧ください。1 - 2
東京都市計画地区計画一ツ家二丁目北地区地区計画
の決定（足立区決定）について、議案を提出いたし
ます。平成27年7月31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、東京都市計画地区計画
一ツ家二丁目北地区地区計画の内容を決定するに当
たり、都市計画法（昭和43年法律第100号）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でございます。

続きまして、7ページ目をご覧ください。「都市
計画の案の理由書」です。

1の種類・名称は、記載のとおりでございます。

2の理由につきましては、後ほど議案説明資料に
てご説明させていただきます。

続けて、8ページから10ページまでが計画書、
11ページが総括図、12ページから15ページま
でが計画図となっています。

それでは、ここからは第1号議案説明資料に沿っ
て説明をさせていただきます。恐れ入りますが、表
紙が黄緑色の議案説明資料の1ページをお開きく
ださい。

1の趣旨及び目的でございます。

先ほど説明を省略させていただきました「都市計

画の案の理由」に当たるものでございます。

都営東栗原アパートは、東栗原一団地の住宅施設として、昭和41年に都市計画決定された都営住宅団地でございます。

本地区は、足立区都市計画マスタープランにおいては、居住環境と生活環境の調和による良好な市街地の形成を図る地区として位置づけられておりました。平成27年2月に策定された一ツ家二丁目北地区景観ガイドラインにおいては、周辺環境と調和のとれた心地よい住環境と緑豊かで歩行者に優しいまちを目指すとしております。

今回、都営住宅の建替えを適切に誘導することにより、周辺の中低層住宅地に配慮した、良好な住環境と街並みの保全及び形成を図るため、約3.6ヘクタールの区域について、一団地の住宅施設を廃止し、地区計画を策定するものでございます。

次に2、地区の現況でございますが、2ページに位置図がございますので、ご覧ください。

東栗原アパートは、つくばエクスプレス線六町駅まで約800メートルの場所に位置しております。

3ページの現況配置図をご覧ください。

東栗原アパートは、昭和41年度に建設された鉄筋コンクリート造5階建て、全14棟、614戸の都営住宅でございます。西側街区にあります1号棟から7号及び14号棟にはエレベーターが設置されております。7号棟1階には8区画の店舗、14号棟1階には保育園が併設されております。北側に自主管理の団地内の児童遊園がございます。

続いて4ページをご覧ください。

3、まちづくり計画の策定についてでございます。本団地の建替えにおいては、地元の皆様の意見を聞きながら団地建替えによるまちづくり計画を策定し、都市計画や建替え計画に反映させております。その経緯は記載のとおりでございます。

次に4、都市計画の内容でございます。

最初に、今回廃止する一団地の住宅施設を4ページの下の表に示してございます。昭和41年に都市

計画決定され、建築密度としての建蔽率は20%、容積率は70%など、記載の内容が決定されております。

続きまして、5ページをご覧ください。

今回新たに定める地区計画の概要を示しております。名称、位置、面積は記載のとおりでございます。地区計画の目標は、緑のネットワークと地域に開かれた良好な住宅地を形成することでございます。

議案書の13ページもあわせてご覧いただければと思います。

地区施設は、13ページにもございますとおり、2カ所の広場、2カ所の緑道、6カ所の歩道状空地进行を整備するように配置してございます。議案書13ページ右下の凡例にございます、それぞれの凡例に基づいた位置が図の中に示されてございます。

本地区では、都営住宅の建設予定地を住宅地区といたしまして、創出用地の部分を公共公益施設地区と区分けをしております。こちらは議案書の12ページをご覧くださいと、2つの地区区分がされていることがご覧いただけると思います。その地区ごとに建築物の制限をかけているところでございます。

資料を戻りまして、黄緑色の議案説明資料の5ページには、建築物に関する事項に具体的な制限が記載されております。特に住宅地区におきましては、共同住宅などに建設可能な建物用途を絞りまして、容積率は150%、建蔽率は30%以下としております。そのほか、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度などの制限を定めてございます。

次に、議案説明資料の6ページをご覧ください。

5、都市計画の手続きの経緯と今後の予定について、ご説明いたします。本年1月に開催されました第50回都市計画審議会におきましてご報告をさせていただき、その後3月に原案の公告、6月に東京都との協議や都市計画案の公告を行いました。そして本日ご審議をいただき、8月中旬に決定告示を行う予定でございます。

最後に6ページの下から8ページまで、6、団地建替事業の予定について示しておりますので、参考にご覧いただければと思います。

少しご説明させていただきますと、7ページ目には移転計画の案を示しております。移転は4期で行う計画となっております。8ページ目には建替え計画(案)をお示しております。建替えは3期計画で行うこととなっております。

以上で都営東原アパート建替関連についての議案説明を終わります。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。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一雄と申します。今の件につきまして、ちょっとわからないことがありましたのでお聞きしたいと思います。

既存の団地のときには保育所がございましたけれども、新しい案の場合には保育所等はどこに設けられる予定になっているのかと、それから緑豊かな歩行者に安全な緑地という計画が入っていますけれども、この場合に自転車等と歩行者の区分けというのが考えられているかどうかをお聞きしたいんですけれども。以上の2点についてお願いいたします。以上でございます。

長塩会長 都市計画課長。

大竹幹事 2つご質問いただきまして、1つ目の保育園ですけれども、現状は14号棟の下に保育園が設置されておりますけれども、新しい地区計画の内容では、その保育園というものは出てきておりません。今のところ、議案説明資料の8ページをご覧いただければと思うのですが、8ページ目に建替え計画(案)を示しております住棟の配棟がされておりますが、左上に「公共・公益施設建設予定地」とございます。ここの一部に認可保育所が建設できればと考えているところでございます。

2つ目の緑豊かな緑のネットワークというところでございますが、議案書の13ページをご覧くださいますと、この中では広場を2つ配置しております。左側の街区には広場1号、右側の街区の右上に広場2号を配置しております。そこをつなぐように緑道1号、東側に緑道2号、一ツ家第三公園につながるとことで緑のネットワークが構築できると考えてございます。歩道状空地等も周りに整備していくところでございますけれども、今のところ自転車と歩行者との区分け等についてはまだ考えてございませんが、今後もし必要があれば考えていく必要はあるというふうに考えているところでございます。

長塩会長 いいですか。高田委員。

高田委員 続いて、今のお答えについてお聞きしたいのですが、議案書の9ページに「次に掲げる建築物以外は建築してはならない」という項目がありまして、保育所はいいということになっていますが、幼稚園と保育所が一緒になったこども園等については建てられると考えてよろしいのでしょうか。

長塩会長 都市計画課長。

大竹幹事 議案書9ページにございます下の左側、住宅地区のところに「保育所」という記載がございます。住宅地区につきましては、都営住宅の建替えの用地ということで、これにつきましては基本的に共同住宅を建てていくということになっていきますけれども、「保育所」という記載もございますので、用途上保育所に該当するものであれば建築していくことはできるというふうになってございます。ただ、今のところは都営住宅として建替えて、保育所もしくは保育施設等につきましては、公共・公益施設のほうに持っていきたいという考えでございます。

高田委員 どうもありがとうございました。

長塩会長 佐々木委員。

佐々木委員 私から1点だけ。この旧の住棟は住宅戸数が614戸で、計画戸数が約550戸になり

ます。現状空きも多分あるんでしょうけれども、建替えが進んだ段階で、現状お住まいの方が住み替えできないこともあり得ると思うんですが、7月15日と9月12日と自治会向けにお住まいの方々にご説明もなされているとは思いますが、ここらあたりの計画というか、今お住まいの方のご希望とか、そういった形で齟齬のないようにやっていただきたいなというふうに思っているんですが、いかがですか。

長塩会長 都市計画課長。

大竹幹事 基本的に建物を建替える中で、建物を集約して公共用地といいますか、創出用地を出して、そこに公共施設等々をつくりながら再編していくということで、今回もともと614戸という戸数が、予定として550戸になるというところでございます。建替えをしていくに当たりましては、東京都さんのほうで建替え事業として行っていきますけれども、これにつきましては住民の方の意見も聞いて行うようにということでお伝えしていければというふうに思います。建替えの際に、ほかの住棟に移動していただいたり、ほかの都営住宅に移転していただくというようなこともございますけれども、この際、移転した先で落ちついてしまって戻ってこない方々もいらっしゃいますので、そういう意味では戻ってくる方が少ない中では減ってくるということもあり得るのかというところでございます。

長塩会長 他にございませんか。

(「なし」の声あり)

長塩会長 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、東京都市計画公園の変更(足立区決定)についての審議を行います。白倉みどり推進課長から説明願います。

○白倉みどり推進課長 みどり推進課長の白倉で

ございます。よろしく申し上げます。失礼します。座って説明させていただきます。

それでは、白色の表紙の議案書(計画図書)17ページの第2号議案をご覧ください。

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、上記の議案を提出いたします。平成27年7月31日、提出者は足立区長、近藤弥生です。

提案理由は、東京都市計画公園の内容を変更するに当たり、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でございます。

続いて、議案書の18ページをご覧ください。都市計画の案の理由書です。

1の種類・名称は、東京都市計画公園足立第2・2・151号、新田一丁目公園となります。

2の理由については、記載のとおりでございますが、後ほど議案説明資料により説明させていただきます。

続いて、19ページが計画書、20ページが総括図、21ページが計画図となっております。

それではここから、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、表紙が黄緑色の議案説明資料の9ページ、第2号議案の説明資料をご覧ください。

9ページ目をご覧ください。

最初に、1の趣旨及び目的でございます。先ほど説明を省略いたしました「都市計画の案の理由」に当たるものです。

新田一丁目地内は、都営住宅の部分を除き、準工業・工業地域の用途地域に指定され大規模な工場等が立地していましたが、平成20年ごろから工場跡地が徐々に集合住宅に用途転換しており、人口も増加傾向にあります。

さらに、新田一丁目地区内は周囲を荒川・隅田川の大河川及び交通量の多い環状七号線に囲まれてお

り、住民が身近に歩いていける公園（街区公園）がない状況であります。

こうしたことから、都市計画公園の適正な配置、周辺住民の利便性について検討した結果、東京都市計画公園に（仮称）新田一丁目公園を追加する予定です。

変更概要です。約0.3ヘクタールの街区公園を東京都市計画公園に追加することが今回の内容です。

10ページが案内図です。当該公園は、足立区西部、北区との境界付近にあります。

11ページが位置図で、当該公園予定地が丸囲いとなっており、新田地区の公園を示しております。

12ページ、詳細図をご覧ください。計画図の現況をご説明します。

図のうち太い線で囲まれた区域が今回追加を予定している公園の区域です。図は上が北側です。図の左側、西側に隅田川が流れており、公園との間には隅田川のスーパー堤防が一部整備済みです。図の上、北側には都営バスのバスベイや転回場があります。公園はバスベイを除いて決定します。

最後に13ページをご覧ください。都市計画手続きの経緯と今後の予定についてご説明します。

平成27年1月13日、第50回足立区都市計画審議会にご報告しております。

本件について東京都との協議を行い、5月に「意見なし」との回答をいただいております。

6月12日から26日に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。

本日の第52回都市計画審議会にてご審議をいただき、8月中旬に都市計画変更の決定・告示をする予定でございます。

平成28年度より公園整備に着手する予定でございます。

以上で議案の説明を終わります。ご審議のほど、よろしく申し上げます。

○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。

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。

続きまして報告に移ります。

報告事項1、木密地域の新たな建替えルールの取組みについて、大竹都市計画課長から説明願います。

大竹幹事 再び都市計画課長の大竹でございます。報告事項1、木密地域の新たな建替えルールの取組みについて、ご説明をさせていただきます。

お手元の資料で、表紙が黄色の「報告説明資料1」をご覧ください。と思えます。

最初に、1、趣旨及び目的でございます。

区内の環状七号線以南から千住地域の一带、この地域を「足立区中南部一带地区」と言わせていただいておりますが、ここは災害時に危険な木造住宅密集市街地が形成されております。ページでいいますと、6ページ目にその地域が記載されております。ちょっと地域をご確認いただきまして、1ページにお戻りいただければと思えます。

足立区といたしましては、東京都の防災都市づくり推進計画の整備地域の指定を踏まえまして、これまでも密集事業ですとか不燃化促進事業等の防災まちづくりに取り組んでまいりました。

しかしながら、地震に関する地域危険度は依然高い水準にございまして、いつ発生するかわからない大規模地震に備えて、従来の取組みに加えまして、新たな手法の導入によりまして不燃化を促進し、地域全体で燃え広がらないまちづくりを加速していく必要があると考えてございます。

そこで、東京都建築安全条例に基づきます新たな防火規制を足立区中南部一带地区全域に拡大いたしまして、併せて木造住宅密集市街地の細街路に面した狭い敷地でも建替えしやすくするため、建蔽率な

どの変更をしていきたいと考えております。また、東京都木密地域不燃化10年プロジェクトの不燃化特区の支援制度も活用しまして、建物所有者の建替え意欲を高め、木造から不燃化された建物への建替え等を促進していきたいと考えております。

次に、2、新たな防火規制区域の拡大指定について、ご説明いたします。

これは東京都建築安全条例に基づきまして、知事が指定する区域の準防火地域における規制を強化して、原則として全ての建築物が準耐火建築物以上、延べ面積が500平方メートルを超えるものは耐火建築物とする規制のもので、現在、区内4地区に指定されているものです。

今回、新たな防火規制の拡大指定に伴いまして、東京都から区の意見を聞くために照会がありましたので、ご報告いたします。

2ページ目をご覧ください。

東京都からの意見照会文になります。

3ページをご覧ください。

3ページから5ページまでが区域指定の案となります。既に指定している4地区を除く足立区中南部一帯地区全域に新たな防火規制区域を指定していきます。

続きまして、6ページをご覧ください。

3、不燃化特区の指定、用途地域などの形態緩和規制について、ご説明させていただきます。

東京都は、平成24年1月に策定いたしました木密地域不燃化10年プロジェクト実施方針に基づきまして、従来よりも踏み込んだ取り組みを行う区と連携して、平成32年度までの期間限定で固定資産税、都市計画税の減免等の特別な支援を行う不燃化特区制度を構築しております。

平成26年4月1日に、西新井駅西口周辺地区、図の6でいいますと、横の線の入っているところが西新井駅西口周辺地区でございますが、この地区で指定されておりましたけれども、今年の4月1日より足立区中南部一帯地区、網かけをされている全て

の地区で指定をされましたので、ご報告をさせていただきます。

6ページ目の図でハッチングの部分の西新井駅西口周辺地区を除く薄く色塗りをした区域全体におきまして、不燃化のための建替えを行った住宅や、防災上危険な老朽住宅を除却した後の更地に対して、一定の条件を満たした場合、固定資産税、都市計画税の減免を最長5年間受けることができる制度となっております。

次に、7ページをご覧ください。

(2)用途地域などの形態規制緩和についてご説明いたします。

不燃化特区ですとか新たな防火規制区域の指定にあわせまして、木造住宅密集市街地の細街路に面した狭い敷地でも建替えをしやすいするために、建蔽率、前面道路幅員による容積率の算定係数及び道路斜線制限の勾配を緩和いたしまして、木造から不燃化された建物への建替え等を促進していこうと考えてございます。

まず建蔽率の変更でございますが、第一種中高層住居専用地域、工業地域を除く、現在、建蔽率が60%の区域を全て80%に変更したいと考えております。

前面道路幅員による容積率の算定係数の変更でございますが、住居系用途地域の場合、算定係数が0.4となっておりますが、この係数を0.6に変更していきたいと考えてございます。

一番右の道路斜線制限の勾配の変更でございますが、住居系用途地域の場合、道路斜線勾配が1.25となっておりますが、第一種中高層住居専用地域を除く区域内において、斜線勾配を1.5に変更していきたいと考えてございます。

7ページ下段の各図のように、建てられる建物の規模や高さに関する規制が緩和されまして、建築基準法42条2項道路に接しているなど、セットバックにより敷地が狭くなる敷地であっても、より建替えがしやすくなると考えているものでございます。

また、新たな防火規制区域内での建替えになりますので、準耐火建築物以上で建築する必要があり、足立区中南部一帯地区全域の不燃化が促進されると考えてございます。

次に、8ページをご覧ください。

最後に、スケジュールの概要についてご説明をさせていただきます。

昨年の第49回足立区都市計画審議会にご報告をさせていただいた以降、12月5日から22日までの間に新たな建替えルールに関する地元説明会を9回開催してございます。また、その後、4月1日に不燃化特区の指定を受けまして、新たな防火規制区域指定拡大に伴う東京都からの照会が4月27日に行われました。その指定や照会を受けて5月11日より29日までの間、再度新たな建替えルールに関する地元説明会を13回開催させていただいております。

そして、本日、第52回足立区都市計画審議会に新たな防火規制区域拡大に伴う東京都からの意見照会についてご報告をさせていただいているところでございます。

今後の予定でございますが、9月ごろに建蔽率変更に関する東京都からの意見照会が予定されておりまして、9月24日から10月8日まで都市計画法第17条に基づく都市計画案の縦覧を行いまして、10月23日開催予定の第53回足立区都市計画審議会にて建蔽率の変更、前面道路幅員による容積率の算定係数の変更、道路斜線制限の勾配の変更についてご審議いただきたいと考えております。

その後、11月中旬開催予定の第211回東京都都市計画審議会において建蔽率変更の審議を行いまして、12月中旬に建蔽率の変更、前面道路幅員による容積率の算定係数の変更、道路斜線制限の勾配の変更の決定・告示ができればと予定しております。

以上で報告事項1の説明を終わらせていただきます。

長塩会長 たいま説明いただきました報告につ

いて、ご意見、ご質問がありましたら、お願いいたします。

ないようですので、続きまして、報告事項2、補助第138・140号線弘道二丁目周辺地区の都市計画変更について、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。私のほうからは、報告説明資料、藤色のものですが、報告説明資料2でございます、補助第138・140号線弘道二丁目周辺地区の都市計画変更についての説明をさせていただきます。座って説明させていただきます。

右上に藤色と書かれた報告説明資料2と、あわせて別添資料としまして報告説明資料2 別添資料、これにつきましては平成27年7月1日に開催しました都市計画法第16条に基づいた地区計画原案説明会の際に案内として地元配布したものですので、参考にお手元にお配りしました。

まず初めに、右上に藤色と書かれた報告説明資料2の1ページをご覧ください。

最初に、趣旨及び目的でございます。最初に、右側の図1をご覧ください。

本地区は、つくばエクスプレス線青井駅の南側約300メートルの位置にありまして、補助第138号線及び補助第140号線の沿道に位置する地区でございます。

本地区は、都市計画道路の整備の進捗にあわせ、沿道における利便性のさらなる向上を図るとともに、良好な住環境及び周辺と調和した街並みの形成を目指しております。

さらに補助第138号線沿道においては、災害に強い安全なまちの形成を図ります。

これらのまちづくりを進めていくため、地区計画を策定するとともに、用途地域などの都市計画を変更する予定でございます。

続きまして、報告説明資料の2ページをご覧ください。

2、計画概要でございます。

まず(1)地区計画の内容です。説明資料2ページの図2をご覧ください。

まず地区計画の名称は、補助第138・140号線弘道二丁目周辺地区地区計画でございます。

続いて、区域面積は約5.2ヘクタールでございます。

土地利用の方針としましては、ア「沿道地区1」、イ「沿道地区2」、ウ「沿道地区3」の3つの地区に区分しております。それぞれの地区の具体的な土地利用の方針は図に記載しております。

続いて、地区整備計画の内容については、記載のとおり、5つの制限となっております。

続きまして、報告説明資料の3ページをご覧ください。

(2)都市計画の変更の内容でございます。この内容につきましては、皆さまにお渡ししました「まちづくりニュース第2号」の3ページの図3、図4、変更後の都市計画一覧をあわせてご覧いただければありがたいと思います。

まず、用途地域の変更です。主に第一種中高層住居専用地域を第一種住居地域に変更する予定でございます。

容積率に関しましては、現在、容積率が200%である部分を300%に変更し、区域全域を300%に統一していきます。

高度地区の変更です。現在、第二種高度地区である部分を第三種高度地区に変更し、区域内全域で第三種高度地区に統一していきます。

さらに、補助第138号線の沿道30メートル以内に新たに最低限度高度地区7メートルを指定します。

防火地域・準防火地域の変更です。補助第138号線沿道30メートル以内を、準防火地域から防火地域に変更する予定でございます。

最後に、報告説明資料の3ページの下段をご覧ください。

3、都市計画手続きの経緯と今後の予定です。これまでの経緯としましては、平成27年2月にまちづくりニュース第1号を配布し、3月4日にまちづくり意見交換会を開催しました。まちづくりニュース第2号を6月22日に配布し、7月1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開催し、当日は22名の出席がありました。現在、意見書につきましては、29日締め切りで、現段階では提出はありません。

今後の予定としましては、10月23日開催の第53回足立区都市計画審議会での審議を受け、記載のとおり手続きを進め、12月中旬に都市計画決定の告示を予定しています。

報告2は以上となります。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、ご意見、ご質問がありましたら、お願いいたします。

ないようですので、続きまして、報告事項3、生産緑地地区の都市計画変更について、大竹都市計画課長から説明願います。

大竹幹事 それでは、報告3、生産緑地地区の都市計画変更について、ご説明をさせていただきます。

お手元の資料でオレンジ色の表紙、「報告説明資料3」をご覧ください。

最初に1ページ目、1の趣旨及び目的でございます。

生産緑地地区は、市街化区域内農地の生産活動による緑地機能、オープンスペースとしての地震や火災等の災害時における延焼遮断、避難場所としての活用、また農地と調和した都市機能の保全など多くの機能を有してございます。また、足立区基本計画では、周辺住環境と調和した農業のあるまちづくりを目的として、生産緑地地区の指定を行うこととしております。

このたび新規指定の申請、買取り申し出に伴う行為制限の解除及び土地区画整理事業の実施による仮

換地指定があったため、生産緑地地区を変更するものでございます。

変更の概要につきまして、2の変更概要でございますが、内容といたしましては、削除のみを行う生産緑地地区が6件、追加のみを行う生産緑地地区が3件となっております。

その結果、足立区の実産緑地地区の面積は約33.38ヘクタールから約33.19ヘクタールとなりまして、件数は217件から214件へと変更になるものでございます。

2ページ目をご覧ください。

変更になる生産緑地地区の位置をプロットしたものでございます。二重丸でプロットしたものが今回追加のみを行う生産緑地地区でございます。黒丸でプロットしたものが、今回削除のみを行う生産緑地地区となっております。そして二重丸と黒丸が横並びでプロットしてあるものがございますけれども、こちらは追加と削除を同時に行う生産緑地地区というところでございます。

3ページをご覧ください。

最後に、都市計画手続きの今後の予定についてご説明をさせていただきます。

本日の審議会でご報告をさせていただきまして、その後、平成27年9月上旬に東京都知事より協議の回答をいただく予定となっております。また、平成27年9月24日から10月8日まで、都市計画案の公告・縦覧を行う予定となっております。

その後、平成27年10月23日に開催を予定しております第53回足立区都市計画審議会にてご審議をいただきまして、平成27年11月中旬に決定・告示ができればというふうに考えているところでございます。

以上で報告3の説明を終わらせていただきます。

長塩会長 ただいま説明いただきました報告について、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。

淵上委員 淵上です。趣旨のところにも書いてありますけれども、生産緑地は災害時における延焼遮断とか避難場所、また都市機能の保全というのがありますし、あと災害のときに、最近は大雨といいますが、ゲリラ豪雨などもありますけれども、雨水を吸収する場所として、また温暖化対策として、本当に生産緑地といいますか、農地は必要で、かなり有効な地域ですので、これから足立区でも拡大していかなければいけないと思いますけれども、ここに生産緑地の面積が33.38ヘクタールから33.19ヘクタールとありますけれども、生産緑地になかなか切りかえられない、生産緑地は縛りがあるので確かに固定資産税とか減免になりますけれども、貸したりすることができないので、縛りがあって生産緑地にしないところもたくさんあると思いますけれども、足立区の耕地面積全体の割合の推移と、また、ほかの東京都内の今の生産緑地の状況といいますか、比率の状況ですね、その辺はどうなんでしょうか。耕地面積自体は減っているんでしょうか。その辺もしわかったらと思ひまして。

長塩会長 都市計画課長。

大竹幹事 すみません。実数をちょっと押さえていないのですが、耕地面積としても減っているという状況であると考えられます。委員がおっしゃられるとおり、全てが生産緑地として指定されているわけではないので、まだ生産緑地として指定ができそうな農地も多少あるというような認識でございます。

先日、特別区の中で生産緑地の担当者会もございましたけれども、どこの区も同じような状況だということなので、全体としての総数も生産緑地としては減っている。東京都全体の生産緑地の面積についても、かなり減ってきている状況であるというところでございます。

また、実数が必要であれば、お調べしてお示しさせていただきますというふうに思います。

長塩会長 いいですか。

淵上委員 はい。

長塩会長 他にございませんか。

須広委員 委員の須広と申します。

生産緑地ですが、恐らく長い目で見ていく中で下がってきている、減少傾向にあるだろうなという印象を持っているんですけども、こちらは足立区として何ヘクタールを持ちたいとか、目標値というんですか、基準値というんですか、そういったものというのは何か想定されているものはあるのでしょうか。それとも、特にそういうものはなくて、推移を追っていくというようなところだけなのでしょうか。ご教示願えますでしょうか。

長塩会長 都市計画課長。

大竹幹事 基本計画の中で、生産緑地については維持をしていきたいということで、おおむね40ヘクタールを維持していきたいというような計画はございます。ただ、営農者が高齢ですとか、ご病気で相続が発生しているという中では、減ってきてしまっているという実情でございます。

これからまた、その他のところでもありますけれども、都市計画マスタープラン改定ということもございますので、その中でまた改めて位置づけ直ししたいということもございますのと、あと、全国的な動きといたしまして、国家戦略特区というものの中で農地をいかに保全していくかというようなことも議論されておりますので、そこら辺の手法も今後検討しながら、どれくらいを維持していくかというようなことも改めて検討できればというふうに考えているところでございます。

須広委員 ありがとうございます。

長塩会長 他になければ、その他として、足立区都市計画マスタープラン改定に向けた取り組みについて、大竹都市計画課長から説明願います。

大竹幹事 それでは、足立区都市計画マスタープラン改定に向けた取り組みについて、ご説明をさせていただきます。

お手元の資料、水色の「その他資料1」をご覧ください。ただければと思います。

最初に、1の趣旨及び目的でございます。

現在の足立区都市計画マスタープランにつきましては、平成6年11月につくられまして、平成18年3月に改定され、その後約9年が経過している状況でございます。この間、社会情勢が変化いたしましたり、区においても鉄道2路線が開業いたしましたり、大規模工場跡地の開発などがございまして、まちづくりが進展しまして、状況が大きく変化している部分もございます。

このような状況でございますので、東京都におきましても昨年12月、都市計画区域マスタープラン、東京都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を改定しております。

区におきましても、平成28年度中に足立区基本構想・基本計画を改定する予定となっております。これらの基本方針と整合を図るとともに、人口減少社会の変化などに対応し、地域特性に応じた土地利用の将来像を明らかにして、持続可能な活力ある足立区を構築するためにも、足立区都市計画マスタープランの改定の必要が生じてきていると考えてございます。

このことから、足立区都市計画マスタープランにつきましても、足立区基本構想・基本計画にあわせて改定作業を進めていきたいというふうに考えております。

今後の改定の進め方でございますが、2に記載させていただきます。

現在、公募型のプロポーザル方式で受託事業者の選定を行っておりまして、9月には受託業者が決定する予定でございます。その後につきましては、適時都市計画審議会にご報告等をさせていただきます。平成29年3月ごろには改定ができればという予定でございます。

裏面、2ページ目をご覧ください。

本日は足立区都市計画マスタープランの改定内容を検討していくに当たりまして、足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例施行規則第39条に基

づきまして、専門部会を本足立区都市計画審議会の中に設置していただきたく、ご説明をさせていただくものでございます。

この専門部会には、足立区都市計画マスタープラン改定までの間、本年10月くらいから大体2年間で5～6回程度、会議を開催させていただければと思っておりますが、改定までの間、お力添えをいただければというふうに考えているところでございます。

また、専門部会につきましては、記載の委員13名で構成できればというふうに考えてございます。

事務局からのご報告及びご提案につきましては以上でございます。

長塩会長 ただいま都市計画課長から説明がありました足立区都市計画マスタープラン改正のため専門部会を設置したいということですが、皆様、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

長塩会長 異議なしということですので、足立区都市計画マスタープラン改正のための専門部会を設置することといたします。

この専門部会の部会委員につきましては、条例施行規則により会長である私からの指名となっております。

専門部会委員の構成について、事務局より検討案があればお知らせ願います。

大竹幹事 前回改正の際、平成18年の改正の際に、平成17年に専門部会を設置させていただいております。このため、事務局で前回の足立区都市計画マスタープラン改正の際の専門部会委員と照らし合わせまして、専門部会委員の構成案につきまして考えさせていただきましたので、ご説明をさせていただきます。

水色の「その他資料1」にございます13名の構成でございますけれども、事前にお配りさせていただいております名簿もあわせて確認いただければと思うのですが、学識経験者といたしましては、根上

委員、松本委員。

区議会議員の委員の2名につきましては、古性委員、佐々木委員。

区内関係団体の代表者委員の4名につきましては、足立区商店街振興組合連合会の山崎委員、足立区工業会連合会の小林委員、東京スマイル農業協同組合の田中委員、東京都建築士事務所協会の川名委員。

公募による区民委員の3名につきましては、井上委員、須広委員、山崎委員。

専門委員の2名につきましては、工藤専門委員、服部専門委員の13名が前回と照らし合わせますとご指名いただければということで考えているところでございます。

事務局の案につきましては以上でございます。

長塩会長 ただいま説明いただきました専門部会構成について、ご意見、ご質問がありましたらお願いいたします。

(「なし」の声あり)

長塩会長 ないようですので、専門部会委員の構成については、事務局の案でよろしいかと思っておりますので、提案のあった13名について、今後私より指名させていただきます。

また、専門部会にて、今後、足立区都市計画マスタープラン改正についての検討を進めていただきたいと思います。

他にご意見がなければ、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。

大竹幹事 長塩会長、議事進行ありがとうございます。

会長からご指名をしていただけるということでございます。今後、事務局のほうから各委員の方々に、正式に専門部会委員についてご連絡をさせていただければというふうに思っております。よろしくお願いたします。

また、その他の事務連絡でございますけれども、本日、当審議会に車でご来場いただいた委員の皆様

につきましては、駐車券を配布してございますので、事務局にお申し付けいただければと思います。

また、次回、第53回の足立区都市計画審議会でございますけれども、10月23日の午前を予定してございます。よろしくお願いいたします。

委員の皆様から何かございますでしょうか。

(「なし」の声あり)

大竹幹事 ないようでしたら、これにて第52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、ありがとうございました。