

平成22年3月30日

第38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38回足立区都市計画審議会議事録

花畑五丁目地区（都市再生機構花畑団

1. 日 時 平成22年3月30日（火）
午後2時00分開会
午後3時14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）

地）周辺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。

3. 出席委員

- (1) 委員現在数 21名
(2) 出席委員数 20名

平成 年 月 日

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）
鴨下稔（委員）きじまてるい（委員）
長塩英治（委員）たがた直昭（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）板谷和也（委員）
下岡正良（委員）中川實（委員）
金子伸司（臨時委員）日下部和雄（臨時委員）

議事録署名人

会 長

委 員

4. 出席専門委員

西條直樹 青木光夫 清水忠 定野司 宇賀潔
石川義夫 倉持政宜

○幹事 それでは、定刻になりましたので始めさせていただきます。

初めに、臨時委員の変更についてご案内申し上げます。人事異動に伴い警視庁千住警察署長が替わられました。新しい委員名簿につきましては、本日、席上配布させていただきました。よろしく申し上げます。

○臨時委員 よろしく申し上げます。

○幹事 これからの議事進行につきましては、会長、よろしく申し上げます。

○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。

5. 出席幹事

菅原敏郎 岡野賢二 吉池達郎 斑目弘一
鈴木伝一 渡辺昌道 工藤信 佐々木拓
服部仁 内田和男

ただいまから第38回足立区都市計画審議会を開会いたします。

まず、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。

6. 出席説明者

鈴木竹の塚整備推進課長

○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。

7. 事務局等出席者

福永 犬童 小故島 小林 真鍋 白田
田村 堀 田口 中原 櫻井 佐々木

まず、次第でございます。

続きまして、議員名簿でございます。

8. 議 事

- (1) 審議事項1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西新井三丁目地区地区計画の変更（足立区決定）について
報 告 竹ノ塚駅周辺のまちづくりについて

それから、席次表でございます。

議案書一つづりでございます。つづりの中身は議案書、議案説明資料、報告説明資料、連続立体化計画についてのリーフレットでございます。

また、本日、席上に追加資料といたしまして、竹ノ塚駅周辺地区まちづくりニュース第10号を配布させていただいております。

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の方へお申し付けいただきたいと存じますが、よろしゅうございましょうか。

それでは、資料の方は確認させていただきました。

なお、1号議案に関連して、議案書と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、議案説明資料は議案書を補足説明するための資料です。

なお、本日の議案でございますが、議案が1件、報告が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21名のところ20名のご出席をいただいております。審議会は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西新井三丁目地区地区計画の変更（足立区決定）について、都市計画課長から説明をお願いいたします。

○幹事 1号議案を説明させていただきます。議案書1ページをお開きいただきたいと存じます。

第1号議案、東京都市計画地区計画西新井三丁目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西新井三

丁目地区地区計画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、提案するものです。

平成22年3月30日、提出者は、足立区長でございます。

続きまして、3ページをごらんいただきたいと存じます。

住所でございます。長文になっておりますので、下から3行目から読ませていただきます。

「また、都市計画法第16条第3項に基づく地区計画案の申出により、老朽化した都市機構団地の建替えを契機に地域ニーズに沿った土地利用転換と都市機能の更新による美しく快適な住環境を有する住宅地を形成するため、土地利用の観点から検討した結果、西新井三丁目地区地区計画の面積約8.4ヘクタールの区域を変更する」ものでございます。

前回の第37回足立区都市計画審議会において、地区計画案の申し出を受け、都市計画審議会に意見を照会した案件でございます。

意見照会の後、都市計画案の作成及び変更手続を行いまして、都市計画を変更する議案として、今回、この都市計画審議会に提案するものでございます。

また、理由書の後ろには、計画書、変更概要、総括図、計画図が据えつけてありますので、ごらんいただきたいと思っております。

続きまして、議案内容を説明させていただきます。議案説明資料をお開きいただきたいと存じます。

なお、画面上にも映しておりますので、画面の方でもご確認いただきたいと存じます。

まず、位置でございます。地区の現況ですが、西新井三丁目地区でございます。東武伊勢崎線「竹ノ塚駅」、大師線の「大師前駅」、日暮里・舎人ライナー「谷在家駅」の3つの駅の間位置しております。

当地区は、平成17年に都市機構団地の建てかえにあわせ都市計画一団地を廃止し、地区計画を策定

しております。

趣旨及び変更目的でございます。

平成17年度の地区計画は、UR都市機構による整備用地を前期整備区域として具体的な整備計画を策定し、民間活用も含め継続検討する区域を後期整備区域として整備計画を策定しております。

今回、UR都市機構により都市計画法第16条第3項に基づく地区計画変更の申出が提出されまして、前回の都市計画審議会に意見照会いたしました。都市計画変更する必要があるので、申出案として都市計画変更の手続を進めてきた都市計画案でございます。

地区計画の変更内容でございますが、前期整備区域における土地利用の変更にあわせた地区整備計画の変更と、後期整備区域における具体的な地区整備計画の策定、地区全体では景観や緑化の制限を追加しております。

次のページをお開きいただきたいと存じます。

地区計画の変更概要について説明させていただきます。名称でございますが、西新井三丁目地区地区計画でございます。位置は、西新井三丁目地内。面積8.4ヘクタールの変更はございません。

地区目標ですが、景観計画に基づく景観ガイドラインによる色彩指導を行うために景観の観点を追加しております。

次に、「区域の整備・開発及び保全に関する方針」の変更箇所を説明させていただきます。

土地利用の方針については、住宅地区A・Bにおいて住宅市街地を形成する方針は変わってはいませんが、学校や病院を建設可能にするため公益施設を公益的施設に名称を変更しております。

また、住宅地区Cにおいて、周辺市街地との整合を図るために、中低層住宅による良好な市街地という方向性を追記しております。

なお、公園地区における変更はございません。

地区施設の整備の方針でございます。地区施設の一部追加はありますが、方針についての変更はござ

いけません。

地区施設の一部追加につきましては、後ほど説明させていただきます。

建築物等の整備の方針ですが、色彩の制限、緑化率の方針を追記しております。

そのほか、当該地区の整備・開発及び保全に関する方針ですが、地区の防災性の向上を目指し、防災の観点を追記しております。

続きまして、「地区施設の配置及び規模」ですが、緑道・歩道状空地・小公園について、それぞれ追加しております。

画面上に追加施設をわかりやすく表示してございますので、あわせてごらんいただきたいと存じます。

緑道を4路線追加し、12路線、延長1,140メートル。歩道状空地を2路線追加し、7路線、延長670メートル。小公園を2カ所追加し、4カ所、4,000平方メートルに変更しております。

建築物に関する事項について説明させていただきます。

地区区分ですが、土地利用の状況に応じて区分の変更をしております。申出案では、旧計画を踏襲しておりましたが、前回の都市計画審議会のご意見で、「地区の方向性が同じであれば、地区を簡潔に表現した方がよいのではないか」というご意見を受け、地区区分を変更しております。

画面上で説明させていただきます。

赤い住宅地区Aに地区の上部にありました旧住宅地区Cを住宅地区Aに編入し、住宅地区Aの区域を拡大しております。

また、同じように、青色の住宅地区Bと南側にありました旧住宅地区Eを住宅地区Bに編入し、住宅地区Bを拡大しております。

そして、旧計画の住宅地区Dを住宅地区Cに名称変更しております。

そのほか、用途の制限、容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、高さの最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、垣またはさくの構造制

限は、現行の地区計画の制限を踏襲して指定しております。

緑化率の最低限度、色彩の制限は、今回新たに追加する制限でございます。

緑化率の最低制限ですが、「足立区緑の育成条例」の対象にならない200平方メートル以下の敷地について、緑化整備を進めていくために100分の12を今回指定しております。

色彩の制限につきましては、建築物や工作物の色彩について別途定める景観ガイドラインに即したものを使用し、地区の景観統一を図ることを目的として指定しております。

最後に、土地利用に関する制限において、既存樹木の保全を地区全域に指定しております。

地区計画の変更箇所は以上でございます。

議案説明資料の4ページをごらんいただきたいと存じます。

(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21年12月4日から地区計画原案の公告縦覧及び意見書提出、平成22年2月8日から2週間、地区計画案の公告縦覧を行いました。共に意見書の提出はございませんでした。

本日3月30日の都市計画審議会の議を経て来月上旬に告示を行う予定でございます。

西新井三丁目地区地区計画の変更についての説明は以上でございます。よろしくご審議のほど、お願い申し上げます。以上でございます。

○会長 ありがとうございます。

それでは、第1号議案の審議を行います。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 足立区のいわば財産のようなものだと思うのですね、こういう団地というのは。一時、公営住宅団地がたくさん入ってきてしまうので、いろいろ問題があったということは片方ではありますが、特に、都市公園、都市機構の団地は、まとまったところが

大きく変わるので、こういう変わる機会をとらえて、足立区のいい住宅地をつくっていくという機会として非常に有力な場所だと思いますが、そういう意味でこの地区計画は随分がんばって、非常にいい内容だと思います。

ただ2点ぐらい、もう少しがんばってほしかったなという点を、これは感想になりますが、申し上げておきたいと思います。

1点目は、議案書の最後のページがわかりやすいと思いますが、26ページですね。右側の小さなブロック、A、B、Cですか、Cのブロックについて、高さ制限が書いてあるわけですが、20メートルというふうになっていますね。端の方は少し低くなって14メートルとなっていますが、真ん中、メインのところは20メートル。

ところが、このCのゾーンというのは、8ページですが、中の敷地規模の制限を見ますと、ここでは100平方メートルにしると書いてあるのですね。ということは、この場所は、基本的には100平方メートルの敷地ということですから、それに限定するとは書いていないけれども、一戸建ての住宅を一応イメージしている。一戸建て住宅地であって、高さを20メートルまで許容するというのは、ある意味では矛盾というか、どういう市街地にするかということについて、十分都市機構と区の間で合意ができ切らなかったのではないかと。

一部、中高層も混ざるということで20メートルにせざるを得ないこともあるとは思いますが、そういうときは、20メートルにする場所をもう少し限定するとか、あるいは一戸建ては基本的にここではやらないとするか。せっかくこういう計画的につくるところをわざわざ、一戸建ても相当入って20メートルを許容するということになると、高いものと低いものが混ざり合うということを、わざわざこういう計画的な市街地で許すことになりますので、この辺はもう一步踏み込むべきではなかったかと思えます。

それからもう1点は、最後のページのAブロック、Bブロックの一番南側です。

この計画では一般市街地と地区計画の市街地の間を緩衝的に、高さを縁のところは下げているようになっているわけですね。真ん中の方は32メートルで、縁は14メートルと、ほぼ半分以下にするという配慮をしています。南側だから日当たりの問題はなかろうという意味だと思うのですが、やはり市街地のできぐあいという観点でいうと、方角にかかわらず、むしろこういう配慮をするところまでやるべきではなかったかと。

これは今さら直せとは言いませんけれども、その辺のようなご配慮があったのかという点で質問ということにさせていただきます。

○幹事 貴重なご指摘ありがとうございます。

まず初めに、住宅地区Cについてでございますけれども、委員ご発言のとおり、周りが戸建ての住宅地に囲まれています。そういう意味で、周辺市街地の調和という観点を非常に重要視しております。そういう中で、中低層住宅により良好な住宅地の形成を目指すということでございます。

ご指摘の中の20メートルという表現でございますけれども、これから都市機構の方で分譲していく中で、戸建てという考え方もございますし、どういうのが条件になっているか、また公募の条件はどうなっているのか、その辺がまだ定まっているところではございませんけれども、住宅系が建たれることは確実でございます。

その中で戸建て全体で成立すればいいのですけれども、戸建てと共同住宅が混在するような形になった場合でございます。現在の想定でございますけれども、比較的まとまった敷地ですので、もし共同住宅が建てられた場合でも、大体5、6階ぐらいの高さになるだろうということで、20メートルという制限にさせていただいているわけでございますけれども、周辺の町並みに余り違和感がない、私どもとしましてはそのように考えているところでござい

ます。

また、このC地区につきましては、建ぺい率が40%、それから容積率が150%という非常に厳しい規制がかかっておりますので、余りビルが乱立して建つような状況にはならないだろうと判断しているところでございます。

それから、2点目でございます。敷地の南側でございますけれども、高さの制限、建築物が最高限度の高さ32メートルでございますけれども、ぎりぎりまで建ってしまう可能性があるかという内容かと思えます。

この図面でごらんになっていただいてもわかるのですが、南側と西側の道路になりますけれども、4メートルの壁面後退を定めてございます。それから周辺市街地との間に6メートルの区道が今、存在しております。合計しますと10メートル程度の空間が最低でも担保されるような要件になっております。

また、建築基準法の道路斜線制限から勘案しますと、今、申し上げました6メートルと4メートルの壁面後退等を勘案して斜線の建築物の高さを計算していきますと、大体17.5メートルという形になってきます。このことから、特に西側、北側等につきましては、32メートルの建物が道路線、境界線まで出てくる可能性は少ないのではないかと考えているところでございます。

以上、ざっぱくでございますが、そのような考えで計画させていただきました。

○委員 ご返事はよくわかりました。特に南側の方は事実上、かなりのクリアランスがとれるということで、あえてやらなくてもよかったというのはよくわかりますが、C地区はこれから機構が分譲する場合に、やはり建ぺい率が絞ってあるといっても余りそれは期待できないですね。建ぺい率を守らないという意味ではないですけれども、絞ってあるからといって、高いものと低いものが同居したときは、やはり相当違和感とトラブルがあるのですよね。

だから一戸建て住宅地にするなら、基本的に一戸

建て住宅地なりのルールで分譲しろと、あるいは中高層にするなら中高層なりの、もうちょっと踏み込んだルールを加えて分譲してくれと。いわば地区計画では、少し動きができるようにしておくけれども、分譲ではもう少し踏み込んだルールでやってくれというぐらいのことを言った方がいいと思います。

○幹事 大変ありがたいご指摘ありがとうございます。委員ご発言のとおり、C地区につきましては良好な住宅地を形成していただきたいという区の強い希望がございます。今、委員がご指摘のとおり、今回の地区計画では先ほど説明した内容で定められて変更しておりますけれども、実際にUR都市機構との中で、C地区に関します公募の条件といたしますか、ルールづくり、戸建てにさせていただきたいとか、戸建てと共同住宅が余り混ざらないように公募していただきたいということです。

その辺、敷地の面積等も含めてでございますけれども、ルールを検討させていただき、一定の覚書なり確認書を区とUR都市機構との間で結ばせていただきたい。それで担保させていただきたいと考えております。

○委員 ちょっとお聞きしたいのですけれども、地区計画の変更ということになると、この地区に対する一般的な条例でいくと、建ぺい率は40でおさめないで、ほとんど50ぐらいにしてあげるのが常識ではないかと思うのです。というのは余り厳しい制限を与えますと、決していい敷地環境にはならないで、逆に違反建築がふえてしまうのではないかと、うおそれがあると思うのです。

それと最後の、垣根またはさくの構造の制限。こちら辺は道路に接する面に生け垣とか垣根をやりなさいということで、これは私道でしょうか。強制的にブロック塀をしてはいけないというような解釈をとるのか。こちら辺をちょっとお聞きしたいと思うのですけれども。

○幹事 まず初めに、ご指摘の建ぺい率40%、容積率が150%ということで、確かに一般の既成市

街地などで、これだけ厳しいところはないということとは私ども十分認識しているところでございます。

今回、UR都市機構といろいろお話しさせていただいた中で、区としても良好で優良な住宅をぜひこの地区に誘導していただきたいという気持ちが非常に強くございました。そういう意味で40%、それから150%という、ちょっときつめの容積率、建ぺい率になってございます。

当然、公募条件の中は区の方でも確認させていただきましても、きちんとそれを守るように、区としましても指導はさせていただきたい。当然、建築の方で審査させていただきます。

○幹事 建築指導課におきましては、地区計画の届け出を受けておりますので、お答えさせていただきたいと思っております。

この件につきましては、条例化されますので、建築指導課の方で建築確認申請前に届け出を出していただいて、そこでチェックをしております。したがって、条例で決めておりますので、強制的というようなイメージかと考えております。

○幹事 もう1点、最後のご質問でございますが、垣、さくの制限でございますけれども、これもある意味で強制的などといいますか、このようにしていただきたいということでございまして、なるべくではなく、60センチまではいいのですけれども、それ以上はフェンスもしくは生け垣にしてくださいということで、特に今回は緑化の推進をこの地区は指定しておりますので、なるべく生け垣等緑化に努めていただきたい、そのように指導していきたいと思っております。

○委員 先ほどの建ぺい率の関係は大体わかりましたけれども、容積を150に上げているわけですね。ということは、一般的に、敷地の空地を多くして上に伸ばしなさいよという解釈になるわけですね。

ということは、この地域ではやはり北側斜線制限とか日影が出てきている状況ですから、上に伸ばし

ていくといっても伸ばせる制限が出てきてしまっていますから、何もならないのではないのでしょうか。それでしたら容積を150に上げる必要がないのではないのかなという気がするのですけれども、いかがでしょうか。

○係長 事務局でございます。このC地区につきましては、分譲の戸建て住宅なのか、中規模の共同住宅の計画なのか、まだ具体的にはっきりしているものではないかと考えています。

あの莫大な敷地をもってこういう方向性でURとも協議してまいりますけれども、戸建ての場合ですと、例えば2階ないし3階程度だろうと私どもは考えてございますので、40%で、かつ150%まで。なかなか構造上の制限もございますので、そこまでは使い切れないのではないかなということで私どもは考えてございます。

○委員 わかりました。

○会長 ほかにございませんか。

それでは、ほかになければ採決をさせていただきますと思います。

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)

○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。

引き続きまして、報告事項に移ります。

竹ノ塚駅周辺のまちづくりについて、竹ノ塚整備推進課長から報告をお願いいたします。

○課長 竹ノ塚整備推進課長でございます。竹ノ塚駅周辺のまちづくりについてご説明をさせていただきます。

報告説明資料の1ページをごらんください。

初めに、趣旨です。竹ノ塚駅周辺地区は、「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、位置づけられております。

当地区は、東武鉄道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おります。

また、竹ノ塚駅の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交通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おります。

本都市計画は、東武鉄道伊勢崎線(竹ノ塚駅付近)の連続立体交差化、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、都市基盤整備の都市計画案を取りまとめたので、事前に計画概要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、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、平成18年9月に地元町会、自治会、商店街等の代表者、足立区で構成するまちづくり連絡会を立ち上げ、これまで25回開催し、さまざまな議論を重ねてきました。

また、まちづくりニュースの発行や、資料の2ページになりますが、まちづくりアンケートを実施し、地元にお住まいの皆様からたくさんのご意見をいただきました。

平成20年9月には、まちづくり構想案説明会を開催し、12月に竹ノ塚駅周辺地区まちづくり構想を策定しました。

この構想のもとに、地区まちづくり計画の検討を進め、平成21年3月27日には竹ノ塚駅周辺地区まちづくり計画(素案)説明会を開催しました。

また、平成21年11月から12月にかけて、西口駅前の地権者や建物所有者を対象に、まちづくりの意向調査を実施しております。

一方、都市施設に関しては、平成21年6月に都市計画素案説明会を経て、今回、都市計画案をまと

めたところでございます。

続きまして、3、計画概要です。

2ページから4ページの内容につきまして、正面スクリーンでご説明いたします。同じ図面が資料の5から10ページにございますので、あわせてごらんいただければと思います。

それでは、正面スクリーンをごらんいただきたいと思っております。

これからご説明する計画の概要は、東武伊勢崎線（竹ノ塚駅付近）の連続立体交差化、都市計画道路補助第261号線、同じく竹ノ塚駅付近広場1、竹ノ塚駅付近街路1、足立区画街路第14号線の5項目になります。

初めに、東武伊勢崎線（竹ノ塚駅付近）の連続立体交差化についてご説明します。

都市計画変更区間は約3.1キロメートルで、そのうち立体化を予定している区間は約1.5キロメートルです。

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第7号線、補助第268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。

また、右手に青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数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。

今回の立体化予定区間において、東武伊勢崎線は区道足立第2号線（赤山街道）、それから区道舎人第282号線と平面で交差することとなります。

竹ノ塚駅付近には丸で示した2箇所の踏切があります。この2つの踏切は朝夕のラッシュ時間帯には1時間に57分～58分程度しまっている、いわゆる開かずの踏切と呼ばれています。

これらの踏切により、踏切での交通渋滞、踏切事故、鉄道による地域分断などの問題が発生しています。こうした問題を解消するため、今回、東武伊勢崎線（竹ノ塚駅付近）の連続立体交差化を計画しま

した。

続きまして、高架化の計画についてご説明します。

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、西新井方は補助第260号線の栗六陸橋北側から線路を高架化し、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と接続することとしました。

この高架化により、東武伊勢崎線と2本の道路は立体交差となり、伊勢崎線第37号踏切及び伊勢崎線第38号踏切は除却されることとなります。

次に、竹ノ塚駅部の標準的な横断時についてご説明します。

緑色の丸で示した部分の断面図は、このようになります。高架化する線路は、急行用の線路が上り下りで2線、緩行線、いわゆる各駅停車用の線路が上り下りで2線、合計4線となります。

駅のホームは両側に各駅停車が停車する構造となります。ホーム延長は約170メートルで、ホーム幅は約9メートルとなっています。

レールの高さは地表から約7メートルから9メートルで、構造物の幅は約40メートルです。

次に、都市計画道路補助第261号線の変更についてご説明します。

補助第261号線は、足立区入谷七丁目から葛飾区南水元一丁目を結ぶ延長約10.6キロメートルの幹線道路です。そのうち赤線の部分が、今回、都市計画を変更する範囲となります。

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を、鉄道が高架式で立体させることに伴い、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は、計画幅員を28メートルから22メートルに縮小し、鉄道との交差部は17メートルから22メートルに変更します。

あわせて、補助第261号線の全線の車線数を2

車線に決定します。

次に、竹の塚駅付近広場1（東口広場）の変更についてご説明します。

緑色の部分が竹の塚駅付近広場1です。現在の東口広場には十分なバス乗り場やタクシーの待機スペースがないため、写真のとおり、タクシーが道路上で客待ち駐車をしている状況となっています。そのため広場内に必要なバス乗降場やタクシーの待機場所を確保する必要があります。

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。

この駅前広場の拡張に伴い、竹の塚駅付近街路1の起点位置を変更した結果、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。

次に、足立区画街路第14号線についてご説明します。

黄色の部分が足立区画街路第14号線です。現在の竹ノ塚駅西口は道路も狭く、十分な広さの広場がないため、バス、タクシー、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号線の起点側に約4,200平方メートルの交通広場を設けます。

以上が計画の概要になります。

最後に、4、今後のスケジュールについてご説明いたします。資料の4ページになります。

本日ご説明した連続立体交差化及び関連する道路や交通広場の都市計画案に関して、4月12日に公告、その後26日まで縦覧を行います。

あわせて、連続立体交差事業に伴う環境影響評価書案の公示・縦覧も行います。このとき関係のある方は意見書を提出することができます。

また、この都市計画案及び環境影響評価書案につ

いて、4月20日、21日に説明会を開催します。

その後、足立区決定案件である竹の塚駅付近広場1、街路1、足立区画街路第14号線については、平成23年1月ごろの足立区都市計画審議会でご審議いただき、また、東京都決定案件である連続立体交差化、補助第261号線については、2月ごろの東京都都市計画審議会を経て都市計画を決定して、平成22年度末に告示を予定しております。

一方、都市施設以外のまちづくりについては、今後より一層、地域の方々との合意形成を深めながら、地区計画制度等を活用したまちづくりを検討し、進捗状況に応じて、足立区都市計画審議会でご報告したいと考えております。

以上で、竹ノ塚駅周辺地区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。

ただいまの報告の件について、ご質問、ご意見がございます方は挙手をお願いいたします。

○委員 大変ご苦労されていることはよくわかりますので、なるべく早くこれが実現するように、一層のご工夫をお願いしたいと思います。

1つだけご要望申し上げたいのは、せっかくこれだけの投資をするのですから、鉄道事業者の方のお仕事になると思いますが、ホームドアをぜひ設置していただく。そしてその費用については総体的な経費の中に織り込んでいただいて、この駅だけではもちろんだめですから、既存の駅についてもそれを逐次拡大していただくように、ご要請していただければありがたいと思います。利用者としてお願い申し上げます。

○課長 ホームドアのお話につきましては、昨年の6月に行いました都市計画の素案説明会の中でも、地元の方々からそういうお話が出てございました。

東武鉄道の方は、今のところまだ計画はないようでございますけれども、今後、東武鉄道の方ともよく協議をして、お話を進めてまいりたいと思います。

○委員 よろしく申し上げます。

○委員 区民委員です。赤山街道から入っている現状の道路から、この西口の駅前広場に入る方針がちょっと見えにくいのですけれども、これは地区計画か何かでこの現状の入る道路なんかも整備されるということなのでしょう。

○課長 補助第261号線をちょっと示していただけますか。正面画面を見ていただきますと、これが幹線道路として幅員22メートルということで、都市計画道路が新たにできます。

そうしますと、車の交通についてはこちらの方にシフトしていくということで、バスなどにつきましては、こちらの261号線の方から駅前広場に入っていくという形になります。

今、ご指摘のございました赤山街道からの出入りでございますけれども、地域にお住まいの方々がお車を使うようなこともございますので、車も入れる構造にはしておきたいと思っておりますけれども、こちらにつきましては、どちらかという歩行者系の道路、回遊性のあるにぎわいの創出ということで考えてございます。

○委員 どうもありがとうございます。

○会長 ほかにございませんか。

○委員 報告の説明図で7ページ、竹ノ塚駅部の横断図があるのです。40メートルの中に空間があるのですけれども、これはどういう意味になるのですか。

○副参事 これは鉄道用地を有効に活用して、さらに安価で事業を行うということで、今回の計画ではこのまま営業を開始するという案で考えてございます。以上です。

○委員 この空間は何ですか。陸橋と陸橋の間にありますね。

○副参事 下り急行線は、急行がとまらない、駅はないということで単独の線として走ってございまして、少し離れて駅舎を含めて構造物があるということで、その間の空間は、この駅部については、下は駅広の一部になってございます。残りの空間につい

ては、都市計画の鉄道の敷地としてはそこも含まれて都市計画がかかるような形になります。

以上でございます。

○幹事 不自然な形に見えるというご指摘だろうと思うのです。なるべく用地買収を少なくする、それからステップ数、要は電車を走らせながら事業を行うものですから、そのステップ数を少なくして、事業費を抑えていくということで、こういう結果になったのですが、順序の考え方として、下り急行線を先につくって、そちらに走らせます。下り急行線だけ少し高いと思うのですが、この下の空間を利用して、仮線路を1回この下に押し込みます。そこを利用して一応つくっていきます。

そうした後に、今度は上り急行線の方から立ち上げていく。ということで、上り急行線の方はもう下に電車を通す必要がない、通常の道路として下の空間があればいいものですから、7メートルの高さということでつくっていきます。という順序をやっていくと、どうしてもここに空間があいてしまう。将来の形をきれいにしようと思えば、下り急行線をもう1回やり直すということもあるのですが、それはコスト的に非常にむだなお金をかけることになりますので、このまま残して逆にその空間をうまく利用していこうという発想でございます。

○委員 この用地は東武さんの用地ですか。

○幹事 東武鉄道の用地になります。

○委員 はい、わかりました。

○会長 ほかにございませんか。

○委員 区画街路第14号線の駅前広場、西口。この西口と東口は車で通り抜けはできるのですか。

○課長 車でのご来はできません。車につきましては、補助第261号線や、赤山街道などを通していただくことになります。これは交通管理者との協議の中でも、駅前広場については、あちこちから流入する車両交通を排除する、安全性を確保するというような観点からでございます。

○会長 ほかにございませんか。

ないようでしたら、続きまして、報告の2、花畑五丁目地区（都市再生機構花畑団地）周辺まちづくりについて、都市計画課長より報告をお願いいたします。

○幹事 それでは、報告の2番目、花畑五丁目地区（都市再生機構花畑団地）周辺まちづくりについてご報告申し上げます。

報告説明資料の11ページから20ページになります。

まず、趣旨でございます。花畑五丁目周辺地区は、「足立区都市計画マスタープラン」では、「安心して生活ができ、やすらぎとゆとりのある快適な居住空間の形成を図る住居系地区」に位置づけられています。

マスタープランには、テーマ別まちづくり方針の一つとして、「公共住宅再編によるまちづくり」がございしますが、ここでは「周辺地区との調和を図りつつ基盤整備や環境整備を進め、土地の高度利用等で生み出された余剰地の効果的活用にあたっては、民間活力の導入による区民の取得しやすい住宅の供給や公共公益施設の整備など、周辺のまちづくりの核としての再整備を進める」と定められています。

また、各地区の特性を踏まえた良好な環境を整備するための計画である「足立区地区環境整備計画」では、花畑団地五丁目地区の整備目標は、団地の建替えの機会をとらえて、「水と緑の回廊づくりによるアメニティ高揚のまちづくり」、「緑豊かな質の高い住宅地づくり」、「魅力ある商店街づくりの促進」という3点になってございます。

当地区内にございます都市再生機構花畑団地でございますけれども、14ページの団地位置図に最寄り駅からの距離等を掲載してございます。

続きまして、15ページでございます。団地の現況として、航空写真と戸数、それから住戸形式、居住者の状況等を示しております。現在はこのような状況になってございます。

この花畑団地でございますが、平成19年の「U

R賃貸住宅ストック再生・再編方針」によって、団地再生（一部建替え）に類型されまして、建替えや団地の集約化等の大規模な再生事業や、既存建物を活用した住戸内や住棟共用部分等の改善事業を複合的に実施することになりました。

区内にある団地の中でも、最大の規模である花畑団地の再生は、この周辺地区のまちづくりにも大きな影響を及ぼすことになってまいります。

したがって、団地の再生事業を契機といたしまして、本地区の新たなまちづくりを推進することが急務となっております。

本日は、地区周辺まちづくりの考え方をお知らせするとともに、事前に計画概要（案）及び今後のスケジュール（案）についてもご報告するものでございます。

これまでの花畑団地の経緯でございますけれども、昭和39年に入居を開始した当団地でございますが、昭和49年に2棟を追加し、現在80棟、2,725戸になってございます。

平成10年からは、建替え事業の準備のため募集を停止し、現在のような状況に至ってございます。

資料11ページにお戻りいただきたいと存じます。まちづくりの進捗状況を順番にご説明申し上げます。

まず、地区の現況でございます。花畑団地の東側では、現在「花畑北部土地区画整理事業」が施工中でございます。この土地区画整理事業と並行して、都市計画道路補助第257号線の整備も進んでまいりました。

そのほか、地区内に位置する花畑公園施設や花畑記念庭園桜花亭の改修が近年実施されております。

次に、都市再生機構が実施する花畑団地再生事業の進捗状況でございますが、平成20年、それから21年に居住者説明会が開催されまして、現在は一部の住棟の改修工事等が行われております。平成23年9月までには一部の区域の居住者の移転を終え、同11月から、空いた住棟の除却を開始し、平成24年度以降に建替え後、住宅の建設や整備敷地の活

用ができる状態になってまいります。

次に、地区まちづくり計画の策定予定でございますが、平成22年1月26日に、団地自治会を含む団地周辺町会・自治会長を主な構成員といたします花畑団地周辺地区まちづくり協議会が発足いたしました。2月には第1回協議会を開催いたしました。5月に予定する協議会で、地区まちづくり計画を取りまとめる予定になってございます。

最後に、都市計画の変更の予定についてでございます。都市計画の変更の予定は3件ございます。

東京都が決定いたします一団地の住宅施設の廃止。足立区が決定いたします、仮称でございますけれども、花畑五丁目地区地区計画の決定。東京都及び足立区が決定いたします地域地区の変更の3件でございます。

名称、位置、面積等は12ページから13ページにかけて記載しておりますので、後ほどお目通しいただきたいと存じます。

資料の16ページをお開きいただきたいと存じます。現行の地域地区に予定している地区計画の区域を重ねた図を示してございます。

この地域地区につきましては、団地再生事業で行われるセンター街区の再生、商業機能の再編を適切に誘導する、関連します用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域を変更する予定でございます。

次に、17ページをお願い申し上げます。廃止する予定の一団地の住宅施設の区域と予定している地区計画の区域を重ねた図でございます。

また、恐れ入りますが、13ページにお戻りいただきたいと存じます。都市計画変更のスケジュールの予定でございます。

本日の報告の後、6月中旬の地区計画原案の地元説明を初めに、所定の手続を経た上で、12月下旬の都市計画変更の告示を行う予定でございます。

続きまして、説明資料の後半に付いています資料について、若干ご説明申し上げます。

18ページには、まちづくりの基本目標（案）と

いうことで、地区の方向性の案が示されております。

「誰もが安心して生活できる緑豊かで賑わいのあるまち」をキーワードに、この花畑団地周辺地区のまちづくりを進めていきたいと考えてございます。

19ページでございますけれども、花畑団地の整備方針について記載されております。

足立区上位計画またはUR賃貸住宅ストック再生・再編方針に基づきまして、計画がなされ、センター街区、整備敷地、既存ストック活用の3つに分けて事業が展開される予定でございます。

最後の20ページでございますけれども、花畑団地まちづくりイメージを添付してございます。

ピンク色で記載されておりますのが、先ほど説明させていただきましたセンター街区で、新たに商業機能の再編を目指したい地域でございます。

薄い黄色の地区でございますけれども、例えばCとかD、G、H、下の方のMとかLです。これは現在の建物を活用して残しながら、内装それから外装の補修等はやりますけれども、既存の建物を生かしながら居住していただく地域になってございます。

それから真ん中のE1街区、濃い黄色の部分でございますけれども、ここににつきましては下が店舗、また子育てファミリー等の支援施設等が入ります。上部が住宅という形の施設ができるという聞いてございます。

軸線が大きく3つございます、横の東西軸線でございますけれども、ここににつきましては、上にイメージの図面を書いておりますが、緑の生活中心軸として整備していく予定になってございます。

縦の軸線でございますが、現在の花畑大橋がございます、ここも歩道の拡幅整備を行いまして、快適な歩行者空間形成を図ってまいりたいと考えてございます。

花畑記念庭園桜花亭の西側の通りの軸線につきましても、歩行者系の空間を広くとり、安心、安全な歩行空間としていきたいと考えてございます。

それから、丸で囲まれたところでございますけれ

ども、右の下に示されていますように、街角広場という形で非常に大きな交差点というイメージです。そういう広場的な交差点を、安全、安心で、ちょっとお休みのできるような空間にしていきたいということでございます。

それから、団地内に緑の点線や緑の四角で囲われた空間がございます。これも一部、現在、閉鎖されている空間もございますけれども、団地内の既存の緑を生かしながら、地域の周辺の皆様にも開放された緑の空間という形で整備されるというふうに聞いてございます。

以上が、花畑団地周辺地区まちづくりでございます。

今、20ページで説明した内容でございますけれども、先ほどお話し上げました花畑団地周辺地区まちづくり協議会の方でご協議させていただきまして、地区まちづくり計画の取りまとめを進めていく予定でございます。

以上で、報告2、花畑五丁目地区（都市再生機構花畑団地）周辺まちづくりについての報告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す。ただいまの報告につきまして、何かご質問、ご意見等はございますでしょうか。

○委員 ちょっと1点だけ。地区まちづくり計画というのを、ことしの5月ごろまでにまとめるとなっていますが、どういう内容が盛り込まれるか。中身までまだ決まらなければ、どういう事項が決められるのでしょうか。

○幹事 先ほど申し上げました花畑団地周辺地区のまちづくり協議会の中でも既に議論させていただいているところでございますけれども、キーワードとして何点かございます。

1つが先ほどの説明でも申し上げましたとおり、緑のネットワークを築く、そういうようなテーマでございます。花畑団地の内部にも大変貴重な緑がございますけれども、この地域は、区画整理によりま

して多くの公園が建設されております。その公園等をつなぎながら、快適な緑の空間の形成、ネットワークづくりをしていきたいと考えてございます。

それから、歩行者系の動線でございます。団地内区は当然セットバックしていきますけれども、隣接してございます周辺市街地との歩行空間の形成等も、協議会の中で協議を重ねてまいりたいと考えております。団地を中心に、周辺地域を歩いて、安心、安全に歩行空間がとれるような空間形成を目指してまいりたいということが1点でございます。

それから、花畑団地周辺地区は一部バス交通に頼らざるを得ない地域でございます。路線バス、コミュニティバスが走っておりますけれども、交通過疎地域、不便地域が残ってございます。そういう意味で、今回の花畑団地再生事業とあわせまして、特にセンター街区、先ほど説明申し上げました商業街区とあわせて交通の結節点、バス交通網の結節点のお話もさせていただいているところでございます。その中で、新たなバス路線網の再編が可能かどうか、バス事業者とも話し合いながら、花畑団地周辺地区が今よりも交通が便利なまちになるように努めてまいりたい。そのようなイメージで、今、地区まちづくりの方の準備をしている次第でございます。

○委員 ちょっと質問ですが、せっかくこれだけの大規模な建替えをするのですから、この付近全体の都市計画を、周辺も含めて見直しをした上で、防災機能の強化等をあわせて行うことによって、例えば緑をもう少しふやすとか、避難広場、避難施設がもう少し何とかならないか。さらには容積率を少し割り増しすることによって、建てかえる方々のご負担を軽くすることができないか。

先日も多摩ニュータウンでは600戸ほどの住宅が1、200戸ほどに建替えが可能になりまして、基本的には所有者の費用負担はないという先例も出てきているわけでございますので、この地域に限らず周辺も含めた上で、もう少し楽しい、安心したまちがつけれるのではないかと思うのですが、その辺

のご検討はいかがでしょうか。

○幹事 貴重なご指摘ありがとうございます。まず、防災の観点でございますけれども、非常に広い団地でございますので、当然、周辺地域も含めました防災の拠点という形で考えていかなければいけないと思っています。

特に20ページの図面をごらんいただきたいと存じますけれども、この地区の一番端でございますが、AとBを加えた地域がございます。整備敷地で活用検討用途となっておりますけれども、公共・公益的利用、それから住宅系利用という形で、ここでは入れさせていただいておりますけれども、現在の段階では、まだこの土地の利用計画は白紙でございます。周辺の公園と合わせますと5ヘクタールを超える巨大な土地でございます。区といたしましても、この土地に対しましては大変興味、関心を持ってございます。これから区の内部の中で、この土地活用についても十分検討してまいりたいと考えております。その1つの視点として、やはり当然、防災の視点は取り入れなければいけない、そういうふうを考えているところでございます。

それから、現在の居住者の方への対応でございます。これは実際にUR都市機構が対応してございますけれども、個別に居住者の皆様方のご意見、ご要望等伺いながら、引っ越し、既存住戸の改善、内部の補修、改修、その辺の作業をしていると聞いてございます。

区といたしましても、居住者の方にわかりやすく、親切丁寧に説明申し上げて実施していただくよう、改めてUR都市機構の方に申し伝えさせていただきたいと思っております。

○委員 ぜひひとつ、名実ともに安全、安心のまちづくりになるように期待をいたしております。よろしく申し上げます。

○会長 それではほかに、どなたかございませんか。

(「なし」の声あり)

○会長 なければ、これにて本日の審議は終了とい

たします。

それでは、司会を事務局にお返しいたします。

○幹事 会長、議事進行、どうもありがとうございました。

最後に、その他の報告がございます。

この4月、あさってでございますけれども、平成22年度より組織改正がございますので、ご案内させていただきます。

当審議会と関連いたします組織改正は、土木部、都市整備部、建築部の3部が統合し、新たに都市建設部となります。部を統合することによる密接な連携、スピード感を持った事業執行、そして厳しい財政状況の中で広い視点からの事業選択と強化等を実現していくものでございます。

都市計画審議会事務局は、都市建設部住宅・都市計画課都市計画係に置かれることとなります。課の名前が現在の都市計画課から住宅・都市計画課になります。その都市計画係が引き続き担当させていただきますので、よろしくお願い申し上げます。

それから、席上に都市計画図1と2につきまして置かせていただいておりますけれども、変更箇所を修正し、印刷したものでございます。お持ち帰りいただいておりますので、ご参考にしていただければ幸いに存じます。

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。

以上で、第38回足立区都市計画審議会を閉会とさせていただきます。

どうもありがとうございました。