

平成23年2月4日

第40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40回足立区都市計画審議会議事録

1. 日 時 平成23年2月4日(金)
午後2時00分開会
午後3時08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 20名
(2) 出席委員数 18名
川下政信(会長) 野沢太三(会長職務代理者)
柳沢厚(委員)
古性重則(委員) 前野和男(委員)
加藤和明(委員) たきがみ明(委員)
有島康二(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) 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
青木光夫 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
宮本博之 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 山下 長谷川 山田 室橋
小故島 小木曾 志田野 水野
田口 菊田 中村 中原 堀
8. 議 事
(1) 審議事項6件
(2) 報告事項1件
9. 議 題
第1号議案 東京都市計画都市高速鉄道東武鉄道伊勢崎線の変更(東京都決定)について〔東京都から

- の意見照会〕
第2号議案 東京都市計画道路幹線街路補助線街路第261号線の変更(東京都決定)について〔東京都からの意見照会〕
第3号議案 東京都市計画道路駅付近広場及び街路竹の塚駅付近広場1の変更(足立区決定)について
第4号議案 東京都市計画道路駅付近広場及び街路竹の塚駅付近街路1の変更(足立区決定)について
第5号議案 東京都市計画道路区画街路足立区画街路第14号線の変更(足立区決定)について

- 第6号議案 東京都市計画地区計画新田地区地区計画の変更(足立区決定)について

報 告

- 1) 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

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。

これからの議事進行につきましては、会長よろしくをお願いいたします。

○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。

ただいまから第40回足立区都市計画審議会を開催させていただきます。

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をお願いします。

○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。委員名簿。席次表。議案書、一つづり。議案説明資料、一つづり。東武鉄道伊勢崎線（竹ノ塚駅付近）の連続立体交差化計画パンフレット。東武鉄道伊勢崎線竹ノ塚駅付近における道路および交通広場の都市計画案パンフレット。都市計画法第17条第2項に基づく意見書の要旨、一つづり。報告説明資料、一つづり。花畑団地周辺地区「地区まちづくり計画」パンフレット。

それに加えて、本日、席上配付させていただきました資料がございます。報告資料の5ページ目を差しかえていただきたい資料でございます。修正内容につきましては、後ほど説明の中でご案内いたしますので、よろしくお願いいたします。

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、事務局へお知らせください。よろしいでしょうか。

それから、大変申しわけございませんが、次第の一部修正をしていただきたいところがございます。

次第（2）「第6号議案 東京都市計画地区計画新田地区の変更（足立区決定）について」とありますが、新田地区の後に「地区計画」という言葉を追加していただきたいと存じます。正式には、「東京都市計画地区計画新田地区地区計画の変更（足立区決定）について」でございます。申しわけありませんでした。

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」を補足説明するための資料でございます。

なお、本日の議事でございますが、議案が6件、

報告事項が1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18名の皆様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。

それでは、議案の審議に入ります。

まずは、竹ノ塚駅付近の連続立体交差化計画関連です。

第1号議案、東京都市計画都市高速鉄道東武鉄道伊勢崎線の変更（東京都決定）〔東京都からの意見照会〕、第2号議案、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第261号線の変更（東京都決定）〔東京都からの意見照会〕、第3号議案、東京都市計画道路駅付近広場及び街路竹の塚駅付近広場1の変更（足立区決定）、第4号議案、東京都市計画道路駅付近広場及び街路竹の塚駅付近街路1の変更（足立区決定）、第5号議案、東京都市計画道路区画街路足立区画街路第14号線の変更（足立区決定）、以上、関連する5議案について、竹の塚整備推進課長、住宅・都市計画課長から一括して説明をお願いいたします。

○竹の塚整備推進課長 竹ノ塚駅付近の連続立体交差化計画関連についてご説明させていただきます。初めに、各議案の提案理由をご説明します。お手元の議案書（計画図書）をごらんください。

第1号議案の東京都市計画都市高速鉄道東武鉄道伊勢崎線の変更及び第2号議案、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第261号線の変更については東京都決定案件です。東京都より関係区への意見照会がありましたので、その回答を行うための審議になります。また、第3号議案の東京都市計画道路駅付近広場及び街路竹の塚駅付近広場1の変更、第4号議案、東京都市計画道路駅付近広場及び街路竹の塚駅付近街路1の変更、第5号議案、東京都市計画

道路区画街路足立区画街路第14号線の変更については足立区決定案件になりますので、都市計画案についてご審議をお願いいたします。

以上、5つの議案提案者は足立区長でございます。

続きまして、各議案書（計画図書）の内容を、お手元に配付しました2つのパンフレットで説明させていただきます。

これまでの当審議会でご報告してきた内容から計画の変更はありませんが、改めてご説明させていただきます。

初めに、第1号議案、東京都都市計画都市高速鉄道東武鉄道伊勢崎線の変更（東京都決定）案件です。「都市計画案および環境影響評価書案のあらまし」と記載されたパンフレットの3、4ページをご覧ください。

初めに、計画変更理由を説明させていただきます。

パンフレット上段の平面図に記載されている竹ノ塚駅の南北には、朝夕のラッシュ時間帯には1時間に57分から58分程度閉まっている、いわゆる開かずの踏切が2カ所存在し、これらによる交通渋滞のほか鉄道による地域分断等が生じており、これらを解消し、地域の活性化を図ることが課題となっています。

こうしたことから、本計画案は、東武鉄道伊勢崎線竹ノ塚駅付近において、踏切による交通渋滞の解消及び沿線市街地の一体的なまちづくりの推進などを目的として、連続立体交差事業を実施するために都市計画の変更を行うものです。

次に、計画内容をご説明いたします。

鉄道の高架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、約1.5キロになります。都市計画変更区間は、環状第7号線の北側から埼玉県的都県境までの約3.1キロの区間になります。

次に、下段の縦断図をご覧ください。

本計画では、赤色で示した西新井方の補助第260号線の北側から高架化し、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になります。

続きまして、第2号議案、東京都市計画幹線街路補助線が色第261号線の変更（東京と決定）案件について、ご説明いたします。

お手元の「東武伊勢崎線竹ノ塚駅付近における道路および交通広場の都市計画案について」と記載されたパンフレットの見開き部分をごらんください。

当路線は、竹ノ塚駅北側に位置し、足立区入谷七丁目から葛飾区南水元一丁目に至る約10.6キロの道路です。

今回変更を行う理由及び計画の概要は、東武鉄道伊勢崎線竹ノ塚駅付近の連続立体交差化にあわせて、鉄道との交差形式をパンフレット右下の図のとおり、道路が鉄道の上を通る嵩上方式から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。

計画幅員の変更内容は、パンフレット右上のとおり、尾竹橋通りから鉄道までの区間は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。なお、全線の車線数も片側1車線ずつの合計2車線で決定します。

続きまして、足立区決定案件である第3号議案、竹の塚駅付近広場1、第4号議案、竹の塚駅付近街路1、第5号議案、足立区画街路第14号線の変更について、第2号議案と同じパンフレットでご説明いたします。

初めに、各議案の位置になりますが、パンフレット右上の図面のとおり、竹の塚駅付近広場1が竹ノ塚駅東口の交通広場、竹の塚駅付近街路1が東口交通広場への主要なアクセス道路、足立区画街路第14号線が竹ノ塚駅西口の交通広場と、この交通広場と補助第261号線を結ぶ道路となります。

変更理由としましては、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、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になっているため、都市計画の変更を行うものです。

次に、各議案の計画内容をご説明します。

竹の塚駅付近広場1は、現在の約5,100平方メートルから、赤色で着色した約2,000平方メートルを拡張し、合計約7,090平方メートルに変更します。このため、第2号議案の竹の塚駅近路1は、東口駅前広場の拡張に伴い起点位置が変更となったため、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、車線数を片側1車線ずつの合計2車線に決定します。

次に、足立区画街路第14号線は、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、片側1車線ずつの合計2車線の道路を新たに設置します。更に道路の起点側に約4,200平方メートルの交通広場を設けます。西口交通広場への車両の入出には、本路線を供することになります。

以上で計画案の説明は終わりになります。

続きまして、これまでの経緯をご説明いたします。議案説明資料の1ページをごらんください。

竹ノ塚駅付近の連続立体交差化関連で、これまで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、アンケートなどを行い、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、竹の塚に必要な都市施設の検討を行い、平成21年6月の都市計画素案説明会を経て、都市計画案をまとめました。

その後、平成22年4月に都市計画案の公告縦覧と環境影響評価書案の公示、縦覧及び説明会を開催いたしました。ここまでは平成22年10月に開催しました第39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。

なお、平成22年4月12日から26日の都市計画案の縦覧に際し、第3、4、5号議案に対し意見書が提出されております。これについては後ほど意

見書の要旨の中でご説明させていただきます。

次に、今後のスケジュールをご説明します。議案説明資料の2ページをごらんください。

本日ご説明しました東京都決定案件である第1号及び第2号議案については、平成23年3月14日に開催される予定の第192回東京都都市計画審議会にて審議が行われると聞いております。

足立区決定案件である第3、4、5号議案については、本日ご審議をいただき、その後、東京都決定案件、足立区決定案件の5つの案件の同時告示を行う予定です。

平成23年度には、都市高速鉄道東武鉄道伊勢崎線及び足立区画街路第14号線の事業認可取得を予定しております。

○住宅・計画課長 私からは引き続きまして、竹ノ塚駅付近の連続立体交差化計画関連における都市計画法第17条第2項に基づいて提出された意見書の要旨と、それに対する足立区の見解についてご説明させていただきます。

竹ノ塚駅付近の連続立体交差化計画関連のうち、足立区決定案件である第3号から第5号議案までに対しましては、4通の意見書をいただいております。1通の意見書の中でも複数のご意見をいただいている場合がございますので、ここでは議案ごとに意見の内容を振り分けて記載をしております。

まず意見書の要旨1ページ目をごらんください。竹の塚駅付近広場1に関してでございます。意見書の数は2件でございます。

都市計画に関する意見といたしましては、1ページ記載の意見と2ページ一番上に記載されている意見については、ほぼ同じ内容となっております。

内容は、鉄道高架下の活用、既存の噴水や植樹帯のスペースの活用、バス停等の現行施設の改善といった策により、UR竹の塚第3団地の3号棟取り壊しによる広場の拡張を行わず現状のままでも整備は可能ではないかというものでございます。

これに対する足立区の見解についてですが、表の

右側をごらんください。

竹の塚駅付近広場1につきましては、現状でバス乗り場やタクシー待機場所が不足しておりまして、利便性や安全性が課題となっていること。東口、西口ともに、駅前広場計画指針に基づく面積算定において必要面積が不足していること。西口広場と東口広場を一体的に整備することは、通過交通が発生し安全上問題があること。また、既存の噴水や植樹帯スペースの活用、バス停等の現行施設の改善を行ったとしても、必要な交通機能の確保が難しいことなどの理由により、今回の計画は妥当と考えているところでございます。

2ページをごらんください。

上から2番目、竹の塚駅付近広場1の拡張について、「交通機能の確保と町の広がりを目指す」とは具体的にどういうことかというご意見です。

これに対しまして区の見解ですが、竹ノ塚駅付近を足立区北部の地域拠点として、広場内に各種交通機能を集約し、利便性、安全性の向上を図るとともに、駅前と周辺商業施設が一体となったまちづくりを進めることを考えております。

続きまして、その他の意見です。

駅付近広場1の拡張部分に当たっているUR都市機構の竹の塚第3団地3号棟の住民に対して、丁寧な計画説明がされておらず、住民は今後の生活に不安を感じているというご意見でございます。

これにつきましては、これまでも地元説明会の開催や、まちづくりニュースの発行等により周知を図ってきており、今後も継続的に情報提供を図っていくという見解でございます。

続きまして、3ページをごらんください。

竹の塚駅付近街路1についてでございます。意見書の数は1件でございます。

2車線の計画が必要なのか、交通量を増加させ不要な車を駅前に呼び込むことになるのではないかとというご意見でございます。

これに対する区の見解ですが、この計画は片側1

車線ずつの合計2車線であり、現状と比べて車線数が増加するものではないということから、計画は妥当と考えているというものでございます。

続きまして、5ページをごらんください。区画街路第14号線についてでございます。意見書の数は3件でございます。

1つ目。新しくできる道路は一方方向のみ2車線で、交通量が増加することで広場内渋滞をつくり出し、周辺道路にも影響をし、大気汚染につながると考えられるため見直しを求めるというご意見でございます。

これに対する区の見解ですが、今回の計画は駅前広場利用者の利便性、安全性の確保を目的としております。駅への交通として、赤山街道への通過交通を発生させず、駅前広場の利用者だけの交通量と想定しておりまして、現状と比べて大きな交通量の増加を見込んでおりません。街路部分の2車線は一方方向のみではなく、片側1車線ずつの合計2車線であり、円滑な交通処理が可能と考えているというものでございます。

2つ目。区画街路第14号線は、補助第261号線が線路上の計画時の計画であり、高架化されることにより線路に沿って計画をすれば事業費等が削減できるのではないかというご意見でございます。

これに対しまして区の見解ですが、区画街路第14号線は、補助261号線との交差部の視認性、既存道路との間隔、道路線形等の交通処理の観点及び沿道の将来のまちづくりを考慮すると、今回の計画が妥当であると考えているものでございます。

続きまして、6ページをごらんください。

その他の意見といたしまして、十分な歩道幅の確保、ユニバーサルデザインの導入、街路樹の植栽による緑化、景観への配慮等により、まちの活性化の核となるようなまちづくりを期待するというご意見でございます。

これに対しまして区の見解ですが、駅周辺のまちづくりにつきましては、ご提案をいただいた内容も

含めまして地域の皆様と協議をしながら検討していくというものでございます。

また、所有地と区画街路までの買収残地について払い下げてほしい、自宅に接する位置指定道路は必要なくなるため譲渡をしたいといったご意見をいただいております。

こういった個別の案件につきましては、今後、事業実施段階で検討をしております。

竹ノ塚駅付近の連続立体交差化計画に関しまして、都市計画法第17条第2項に基づきいただいた意見書の要旨と、それに対する区の見解につきましては以上でございます。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

○会長 ありがとうございます。

それでは、第1号議案から第5号議案までについて審議をいたします。本件について、ご意見、ご質問がありましたら、挙手をお願いいたします。

ご質問、ご意見ございませんか。

○委員 直接に関連する話ではないかもしれませんが、教えていただきたいというところなのですが、都市計画決定自体は、この図のままでやっていくということでよいと思うのですが、具体的な整備後の活用方法というのですかね、バスバースがどのくらい、あるいはタクシーバースをどうするのか、あるいは一般車をどのようにするのかといったところに関して、既に決まっているものがありましたら教えていただきたいということと、あと、そこにどのくらいの交通量が入ってくることが予測されているかということについて、もしわかっていることがあれば教えていただければと思います。よろしく願いいたします。

○竹の塚整備推進課長 西口の交通広場、14号線のことでよろしいでしょうか。

今想定している施設数です。バスは乗降で4、タクシー乗降2、またタクシープール等についても、6台以上を、一般車等を4台です。

将来的な交通量につきましては、約3,400台、

これはバス、タクシー等を含めまして、こちらを想定した広さとさせていただいております。

○委員 ありがとうございます。

○会長 よろしいですか。

ほかにございませんか。

○委員 足立区画街路第14号線についてお尋ねしたいんですけども、確かにこの意見書の中にもありますように、今の鉄道の敷地と、それから18メートルの2車線との間の残地が非常に形が悪いと思うんですけども、この道路を決定されるに至っては、やはり数案検討されたんでしょうか。

それがまず1点と、それとあと、残った用地等は、区画整理かなんかやるような予定があるんでしょうか。ちょっと教えてください。

○竹の塚整備推進課長 この線形につきましては、かなり数等を検討させていただきました。本計画、この形状に至った経緯といたしまして、1点目がまず北側の補助第261号線との交差、鉄道に沿った形といった場合に、高架橋によって視認性が妨げられる。東側から来る車の視認性が劣るということから、距離を設けています。さらに、現道を拡幅するという形で考えておりますので、用地買収等を最小限に抑えるという観点等から、この線形としております。

また、この三角形の部分ですが、私たちのほうでは区画整理を区のほうが主導してということでは考えてはございません。

○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。

なければ採決に入りたいと思います。

それでは、本案につい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号議案から第5号議案については、異議のないものと決定をいたしました。

続きまして、第6号議案、東京都市計画地区計画新田地区地区計画の変更について、まちづくり課長、

住宅・都市計画課長から説明をお願いいたします。
○まちづくり課長 第6号議案、東京都市計画地区計画新田地区地区計画の変更（足立区決定）についてご説明をさせていただきます。

まず、議案書31ページをお開きください。

第6号議案、東京都市計画地区計画新田地区地区計画の変更（足立区決定）について提案いたします。

平成23年2月4日、提出者は足立区長です。

提案理由は、東京都市計画地区計画新田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、提案させていただきます。

続きまして、議案書32ページをお願いいたします。都市計画の案の理由書でございます。

2の理由でございます。本地区は、東京都の都市再開発方針において再開発促進地区に、足立区都市計画マスタープランにおいては新たな住居系複合市街地の整備を目指す地域となっています。

現在、本地区は、住宅市街地総合整備事業に基づき、良好な市街地環境を形成し、快適で安全なまちづくりを進めております。

大規模開発を適正に誘導し、道路・公園等都市基盤整備の推進に加え、公共公益施設の充実を図るため、土地利用の観点から検討した結果、区域約5.7ヘクタールについて新田地区地区計画を変更いたします。

議案書につきましては、計画書が33ページから37ページ、変更概要書が38ページから40ページまで、総括図は41ページ、そして計画図が42ページから44ページまでとなっております。

変更内容につきましては、議案説明資料に従いまして説明をさせていただきます。恐れ入りますが、議案説明資料の3ページをお開きください。

地区の現状でございます。

本地区は、足立区の西端に位置し、荒川と隅田川

に挟まれた島状の地区でございます。土地利用の現況は、新田土地区画整理事業が完了しております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々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、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。

続きまして、趣旨及び目的についてご説明させていただきます。

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っております。平成22年度にはさらに728戸の住宅が加わり、合計約2,800戸の住宅が供給される予定でございます。入居者につきましては、若いファミリー世帯が多く、0歳から15歳の人口構成が極端に高くなっています。また、地区計画区域外の新田一丁目でも新規の住宅供給が行われております。

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、現在想定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まいります。特に緊急的な課題として、平成24年度より約10年間から15年程度、地区内にあります新田学園の教室数が不足するという課題に現在直面しております。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。

なお、これらの課題に対応するために、土地の改変、建物の建築計画等が発生した際には、地域の皆様に情報提供を行い、ご理解を得よう努力してまいります。

今回、地域の人口増加や人口構成の変化等をおかん

がみ、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等を適切に配置するなど、まちづくりとして望ましい機動的に応用がきく土地利用ができるよう、区域55.7ヘクタールについて新田地区計画を変更いたします。

続きまして、説明資料の4ページにお移りいただきたいと思ひます。2番目の計画概要についてご説明させていただきます。画面とあわせて4ページをごらんください。

名称、位置、面積、区域の整備・開発及び保全に関する方針については、変更はございません。

それでは、地区整備計画の変更内容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。

現在の地区の区分は、ごらんのようになっておりまして、縦縞が住宅地区A、まだら模様は住宅地区Bとなっています。ほかに公共公益施設がAからB、既成住宅地区がAからCにあり、合計9地区に区分されております。

今回、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。

続きまして、建築物に関する事項については、建築物等の用途の制限に追加、一部修正をいたします。説明資料では8ページ目になりますが、画面にも同じものを映させていただきます。

住宅地区Aでは項目4及び5を加え、具体的には、新たに学校、図書館、老人ホーム、保育所等を追加いたします。また、項目6及び12については、建築基準法での表現との整合を図るために文言の修正をいたしました。

住宅地区Bでは、項目3を加え、具体的には、新たに老人ホーム、保育所等を追加します。また、項目4、項目10につきましては、建築基準法の表現との整合を図るために文章を修正いたしました。

恐れ入ります。説明資料の4ページ目にお戻りください。

最後になりますが、都市計画の経緯及び今後のスケジュールについてご説明させていただきます。

平成22年10月25日に開催いたしました第39回足立区都市計画審議会において、「新田地区のまちづくりについて」ということで報告させていただきました。

10月28日に都市計画法第16条に基づく説明会を開催し、19名の方にご参加いただいております。

さらに、10月29日に都市計画原案の公告を行い、2週間の縦覧及び3週間の意見書受け付けを行いました。原案に対する意見書が1通提出されたので、個別に対応いたしました。意見書の内容につきましては、4点述べられております。

1点目は、今回の変更で地区の区分が変更になるエリアの地区区分について。2点目が、住宅地区Aの用途制限に変更を加える妥当性に関して。3点目、地区の安全性、交通問題について。4点目、変更時期についてです。いずれに対しても、意見に基づく原案の変更はございません。

これまでの経緯に戻させていただきます。

平成22年12月22日に東京都知事の同意を得ております。

平成23年1月5日に案を公告し、1月19日までの縦覧と意見書の提出受け付けを行いました。案に対する意見書は1通提出されました。

本日、2月4日の足立区都市計画審議会の議を経て、今月中旬に告示を行う予定でございます。

新田地区地区計画の変更の説明については以上でございます。ありがとうございました。

○住宅・都市計画課長 引き続きまして、私からは、新田地区地区地区計画の変更に関する都市計画法第17条第2項に基づきまして提出されました意見書の要旨、それに対する足立区の見解について説明させていただきます。

この議案に対していただいた意見書は1通でござ

いますが、内容としては2件に分かれております。

意見書の要旨7ページをごらんください。

住宅地区Aの建築物等の用途制限に「学校、図書館その他これらに類するもの」を加えることについて反対するというご意見でございます。

「住宅地区A」の用途制限に教育施設である学校を加えることは、区域全体の整備方針との整合性を欠くものであり、本来学校が属すべき公共公益施設地区Aで対応すべきというものでございます。

これに対する区の見解ですが、表の右側をごらんください。

今回の地区計画は、地区の急激な人口増加により発生する平成24年度からの学校不足、子育て支援施設の不足、人口構成の経年変化に伴う高齢者対策といった地区の課題に対応するために行うものであり、学校用途に限定される「公共公益施設地区A」ではなく、複合市街地を誘導するため、住宅地区に学校、老人ホーム、保育所等を追加するというふうにしたものであるというものでございます。

続きまして、8ページをごらんください。

「住宅地区B」から「住宅地区A」への変更に対し、「公共公益施設地区A」に変更するよう求めるというご意見でございます。

当該地区を学校用途とするのであれば、本来学校施設が入る地区区分である公共公益施設地区Aが適切と考えられますというものでございます。

学校建設によって足立区が土地所有社となる可能性が高い中、当該地区を住宅地区Aとする理由は見当たらず、行政の恣意的な理由、都市計画権限の私物化によるもので、住民としては将来の土地利用に関して多大なる不安・不信を感じます。

審議会では、その点を考慮の上、慎重な判断をお願いしたいというものでございます。

これに対する区の見解ですが、今回変更しようとしているJ街区につきましては、学校建設を予定しておりますが、学校が必要となる期間は10年から15年程度と想定しております。地区計画は、

将来的な土地利用を見越して、長期的な視野から判断すべきものであり、かつ土地利用につきましては機動的な応用がきくほうが、まちづくりとしては望ましいということから、複合市街地を形成する地区としてされている「住宅地区A」として地区の課題に対応することが妥当と考えているというものでございます。

今後、土地利用の転換等が生じた場合につきましては、地域の皆様のご不安を解消するためにも、情報提供を行い、ご理解を得るよう努力してまいります。

新田地区地区計画の変更に関しまして、都市計画法第17条第2項に基づきいただいた意見書の要旨と、これに対する区の見解は以上でございます。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6号議案について審議をいたします。本件についてご意見、ご質問がありましたら、挙手をお願いいたします。

○委員 今、最後に説明のありました意見書の内容というのは、割と常識的にはもっともな面があると思うんですね。ですから、これにちゃんと答えられないといけないと思うんですが、今のお答えの内容だけではいま一つ、ちょっとはっきりしないわけですが、素直には、答えの内容が、この場所は学校だけではなくて、ほかのいろいろな施設の可能性もあるということで、単に公共施設Aではないようにしたいと、そう言っているわけですが、住宅地区Bというのは、いわば公共施設だけではなくて一般に処分されて普通の建物もいろいろな形でできる可能性を持っていると、そういう意味で周辺の人がある意味では心配されているんだと思うんですね。学校だけではなくて、ほかの公共施設の可能性もあるなら、それも視野に入れて公共施設、今度は別の名前で、A、B、C、Dまで使っているから、Eにするとか、そういうふうにして公共施設に限定するというこのほうがいいのではないかという質問だとすると、

どうなんでしょうか。むしろそれでも、やはりいろいろな可能性を持った土地利用にしておくほうがより望ましいと言えるのかどうかということですね。少し歯切れが悪いというふうに率直には思いますが、いかがでしょうか。

○住宅・都市計画課長 いただいたご意見についてですが、原則ではございますが、公共公益施設地区という地区区分にする場合につきましては、通常建築可能な用途につきましては、原則単一で設定しているのが通常でございます。

今回、先ほど説明にありましてとおり、長期的なことも考えまして、ほかの学校以外の公共公益施設等のことも視野に入れたことで複合的な市街地を形成する地区ということで設定をさせていただいたのでございます。公共公益施設地区としないのは、単一的な誘導を避けるためと考えておるところでございます。

○委員 今のお答えの公共公益施設地区は単一機能でなければいけないというのは、どこから来るんですか。

○住宅・都市計画課長 最初に申し上げましたとおり、原則的なことで単一に設定している場合が通常であるということの理解であります。

○委員 それは制度的に、どこにそういう制約があるんですか。

○住宅・都市計画課長 制度的な制約ということではございません。

○委員 ならば、可能性のある範囲で書いておくという方法もあり得るということですよ。学校、高齢者関連施設、何とかというふうに幾つか書いた上で、公共施設何番目かのA、B、C、D、Eにするということはなぜできないかという質問をしているわけです。

○まちづくり課長 恐れ入りますが、議案書の33ページをお開きいただきたいと思っております。

今回、単一的な用途だけではいけないなという部分の中で、土地利用の方針等々で住宅地区A、B、

さらにその後の公共公益施設ということの単一的な部分で整理をさせていただく上で地区区分をしておるところでございます。

今回、公共公益施設AからBにつきましては、Aにつきましては小中学校、Bにつきましては消防施設、既に開校しております。Cにつきましては公園施設、Dについては下水道施設ということの中で、特に下水道施設、それから公園につきましては、都市計画施設ということの中で限定、単一制限をさせていただいているというところの中では、今回の変更の中では機能的なまちづくりを展開するという部分の中で、住宅地区Bにそのような複合市街地を計画していきたい、長期的な視野に立った機能的なまちづくりを行いたいということで計画をさせていただいたということでございます。根拠はどこなのかという部分はなかなか難しい、説明として苦慮するところでございますが、そのような形で整理をさせていただいたということが現状でございます。

○委員 今のお答えだと、要するに学校をつくるというのは当面の話で、本来はここは複合市街地にするということがここでのねらいですというお答えですよね。

○まちづくり課長 機能的なまちづくりを展開するための複合市街地として位置づけているということです。

○委員 最初のほうの変更理由でそうなっていましたか。

○まちづくり課長 議案書のほうにつきましては、公共公益施設を適切に配置するというような記載をさせていただいておるところでございますが、ねらいといたしましては先ほどご答弁申し上げたとおり、複合市街地を形成するというところの中で土地利用の方針に記載をさせていただいておるところでございます。わかりにくい説明になりまして、大変申しわけございませんでした。

○委員 複合市街地にしたい理由のほうがよくはわからないんですけれども、要するに周辺の人の心配

が実質的にぬぐえるということ、例えば都市計画ではこれはこのままにしたとしても別の方法でちゃんとやりますということが言えれば、それもそれでいいのではないかと思うんですが、それはどう……。周辺の方は何を心配されて、それについてはこういう手当てを区としてはやりますということが言えればいいと思いますが、そこはどうですか。

○まちづくり課長 この地域のまちづくりにつきましては、地元の皆さんとまちづくり連絡会を開催させていただきながら、情報発信、意見交換をさせていただいておるところでございます。そのような場を今後も十二分に活用していきながら、ニュース等を発行していきながら、皆さんと意見を集約し、この計画変更があるときには周知をしてみたいと思います。

○委員 いやいや、そういう抽象的なことでなくて、今差し当たりは学校だから足立区所有地になるわけですよね。それを仮に将来、足立区所有地から民間に処分するなんていうような事態があるときは、こういう対応をいたしますとか、そういう話ではないかと思うんです。今のような抽象的なことを言われても、だれも納得しないでしょうが。あるいは高さについて心配であるならば、高さについて何らかの制約を設けていくとか、あるいは用途の多様性が心配なら、それについての幅を一応、譲渡するとき幅を限定して譲渡しますとか、そういうことをその段階できちっと相談しながらやりますということですかね。

○まちづくり課長 ご指摘いただきましたとおり、今後も一段と丁寧な説明を行ってまいりたいと思っております。

地元の方たちのご心配事といたしましては、ここにどのぐらいの高さの建物が建つのかというご意見はいただいておりますし、意見交換をさせていただいているところでございます。そういう部分を含まして、地元の方たちとしっかり打ち合わせをしていきながら、今後のまちづくりや説明を行ってまい

りたいと思います。

○会長 ほかにございませんか。

ないようでしたら採決をいたします。

本案につい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、そのように決定いたします。

続きまして、報告事項に入ります。

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、林住宅・都市計画課長より報告をお願いいたします。

○住宅・都市計画課長 住宅・都市計画課長の林でございます。私からは、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いたします。

この案件につきましては、昨年3月の審議会において一度報告をさせていただいております。今回は、それ以降の進展内容を中心に報告いたします。資料は8ページで構成されている報告説明資料、花畑団地周辺地区地区まちづくり計画(案)パンフレットの2つでございます。

報告説明資料の1ページをごらんください。

趣旨でございます。

花畑五丁目地区周辺は、「足立区都市計画マスタープラン」、「足立区地区環境整備計画」といった上位計画におきまして、こちらに記載のとおり、まちづくりの基本的な方針が示されております。

この地区の中核をなす都市再生機構花畑団地につきましては、一部住棟の建てかえ、既存住棟を活用した住戸内、共用部分等の改善といったことを複合的に行います団地再生事業を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につきましては、地区のまちづくりにも大きな影響を及ぼすこととなってまいります。したがって、まちづくりに関する区の上位計画等を十分に踏まえた上で、団地の再生事業を契機とした当地区の新たなまちづくりを推進することが急務

となってまいりました。

本日は、地区まちづくり計画、都市計画変更案の概要及び今後のスケジュールにつきまして報告するものでございます。

花畑団地のこれまでの経緯につきましては、同じく1ページ、地区の現況や団地再生事業の進捗状況等につきましては次ページ、団地の位置図、現況等につきましては4ページから5ページに記載がありますので、ご確認ください。

なお、5ページには修正がございます。本日席上配付させていただきました資料をご確認ください。花畑団地の範囲を示す赤い点線の位置が南にずれておりました。資料の差しかえをお願いいたします。

続きまして、6ページをごらんください。

団地再生事業の基本的な整備方針につきまして、花畑団地の区域割図がございますので、こちらで説明させていただきます。

オレンジ色で縁取りされている街区は、継続管理区域とされておりまして、現在ある建物について一部修繕工事等を行いながら、居住環境の向上を図り、今後も継続的に居住していただく街区となっております。

また、青色で縁取りされている街区は、事業区域とされておりまして、こちらは居住者の移転後、あいた住棟の除却を行い、平成24年度以降に都市再生機構による建てかえ後、住宅の建設、民間事業者の誘致による生活支援施設等の整備を行っていく区域となっております。

戻っていただきまして、2ページをごらんください。

(3) 地区まちづくり計画の策定経緯でございます。

地区まちづくり計画は、地区の具体的なまちづくりを推進するために、地区住民等と協働し、都市計画マスタープラン、地区環境整備計画等を基本といたしまして発表する計画でございます。

当地区におきましては、平成22年1月26日に

団地自治会を含む団地周辺町会、自治会長等を主な構成員とする花畑団地周辺地区まちづくり協議会が発足しております。2月から6月までの間に計4回開催されましたこの協議会におきましてまとまった計画案につきましては、6月14日に地元説明会を開催し、決定したものでございます。

地区まちづくり計画の内容につきましては、パンフレットのほうで簡単にご説明いたします。

パンフレットの2ページをごらんください。

まちづくりの基本目標というところで、地区の将来像を示しております。「誰もが安心して生活できる緑豊かで賑わいあるまち」をキーワードにいたしまして、この花畑団地周辺地区のまちづくりを推進してまいります。

3ページをごらんください。

まちづくり計画では、「生活を結ぶ」「環境を結ぶ」「街並みを結ぶ」の3つをキーワードに、地域の生活中心地の形成、緑豊かな環境ネットワークの形成、安全で潤いのある歩行者空間の形成を図ることとしております。

全体配置図のうちE1街区、K1街区、濃い黄色の部分ですが、こちらにつきましては低層階に店舗、子育て支援施設、高齢者支援施設等、上層階には住宅といった構成の生活支援拠点を整備する予定でございます。

また、F街区につきましては、地域の生活利便性を高める商業施設の誘致を図ってまいります。

4ページをごらんください。

土地利用方針では、前のページのまちづくり計画と連動しました土地利用方針の基本的な方向性を示しております。

5ページから7ページにつきましては、地域の生活中心地の形成、緑豊かな環境ネットワークの形成、安全で潤いのある歩行者空間の形成につきまして、より具体的な考え方を示しております。特にこの団地におきましては、経年による豊かな緑がありますので、この緑を活用しながら、周辺の地域の皆様に

も開放された、歩行者にも優しい緑のネットワークの形成を図ってまいりたいと考えております。

地区まちづくり計画の説明は以上です。

報告説明資料に戻っていただきまして、3ページをごらんください。

(1) 都市計画の変更案件(予定)でございます。都市計画の変更予定案件は3件ございます。

東京都が決定する東京都市計画一団地の住宅施設花畑住宅一団地の住宅施設の廃止、同じく東京都が決定する地域地区としての東京都市計画用途地域の変更、足立区が決定する東京都市計画地区計画花畑五丁目地区地区計画の決定、以上3件でございます。詳細は記載のとおりでございます。

続きまして、(2) 都市計画変更のスケジュール(予定)でございます。

3月下旬に予定しております地区計画原案の地元説明会を初めといたしまして、6月に足立区の都市計画審議会でご審議をいただきまして、7月の東京都都市計画審議会における審議を経て、8月上旬には都市計画変更の告示を行う予定でございます。

7ページをごらんください。

こちらには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を示しております。

8ページをごらんください。

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おります。また、赤い点線で囲まれた地域地区につきましては、地域の生活利便性向上に資する商業施設を適切に誘導するよう、関連する用途地域を現在の住居系から商業系に変更する予定としております。具体的な地区計画の内容や変更する用途地域等につきましては、地区まちづくり計画内容に即しまして、現在東京都と協議中でございます。まとも次第、ご報告させていただきますので、よろしくお願いいたします。

以上をもちまして花畑五丁目地区(花畑団地周辺地区)まちづくりについてのご報告を終わります。

○会長 ありがとうございます。

それでは、ただいまの報告の件につきまして、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 地区計画の変更、一団地の変更から地区計画の変更ですけれども、区域面積は一団地の住宅施設の廃止は19.9で、地区計画、今回の計画の決定は21.9ですけれども、これ、2ヘクタールというのは具体的にはどこの部分ですか。

それからもう1点、すみません。継続管理区域ということで今回整備されないところがあるわけですが、いずれにしても建てられてから40年以上たっていると思うんですね。ここについては、いわゆる2期計画とか、あるいは3期計画といえますか、次また具体的なそういう計画が出るということなんでしょうか。その2点、ひとつよろしく願います。

○林住宅・都市計画課長 まず1点目でございますが、面積の違いにつきましてです。2ヘクタールの違いですが、まずパンフレットの3ページをごらんください。こちらに全体の配置図がございますが、この中の一番北側、手長川沿いにE2街区というのがございます。高層棟の住宅街区です。こちらの面積が従前の一団地の中には入っておりません。それに加えまして、地区計画の決定のエリアにつきましては、周辺の道路の中心線をとっております。従前の一団地の住宅施設につきましては街区の境界線ですので、道路の部分とこのE2街区の面積の差とお考えください。

それから続きまして2点目のご質問でございますが、継続管理区域の今後の行く末でございますけれども、まずこの画面のほうに出ております区域割図の中でのオレンジ色の街区です。こちらが継続管理区域でございますが、こちらのほうにつきましては現状ある住棟を生かしまして、設備の更新、一部エレベーターの設置、外構の更新等を行いまして、居住環境の向上を図るということになっております。

将来的には、数十年という単位で考えれば、建てかえということも想定されると思いますが、当面の間はそういった形で設備の機能の向上等を図りまして、継続的な管理を行っていくという区域でございます。

○下岡委員 どうもありがとうございました。

○川下会長 ほかにございませんか。

○柳沢委員 足立区はこういう公的団地がたくさんありますので、こういうところの改変というか、再生というか、そういうチャンスをとらえて足立区の魅力のある場所をつくっていくというのは非常に重要な作戦だと思うんですね。そういう意味で、ここでもかなりそういう観点で頑張っておられると思いますが、3ページのところで緑のネットワークというか、公園やそれをつなぐ緑道のようなものをこの計画の中でかなり重点的につくっていくんだというのは、足立区が非常に公園が多い区であることも考慮すると、非常に特徴を出す一つのポイントで大事だと思うんですが、細かいことを言いますけれども、団地を横に貫くように歩道というか緑道のようなものと少しまとまった公園のようなものがずっと貫いていく、そういうコンセプトになっていると思うんですが、機構が処分する固まりが一番左側にありますね、このA、Bというのが機構が処分する場所ですよ。機構が処分する場所は、公園が左下の端のほうにそれぞれ書かれていて、これは既存の市街地と接する位置にあるという意味で、積極面もあるんですが、何となくこれは要するに機構が処分しやすいように一番端のほうにまとめて置いておくという感じがあって、全体の緑のネットワークのコンセプトからは離れているなど。この辺は機構との折衝の問題ですけれども、A、Bの中もむしろ貫いていて、ある程度A、Bのどこかにまとまったこういう緑の固まりをつくっていくとか、あるいはAの一番左側のところにむしろ縦に带状に置くとか、何かそういうコンセプトになってくるのではないかという気がするんですね。ここだけ処分することにはかなり

配慮し過ぎてはいないかと。

交渉事なので余り強くは言いませんが、可能であればそういうことも議論して、機構が処分するときに、むしろ処分を受けた側がうまくその公園をこの住宅地づくりの中で上手につくっていくことができれば非常にいい場所ができると思うんですね。わざわざ外側にはじき出して置いておくのではなくて、というようなこともぜひ射程に置いて交渉していただいたらどうかと思います。

○林住宅・都市計画課長 いただいたご意見はごもっともな部分もございますが、今後機構との交渉の際、いただいたご意見の内容も交渉してまいりますし、また一方で、この広場につきましては既存の市街地に配慮した部分もございますので、そういった観点から今回はこのようにさせていただいているところでございます。まだ現状、機構のほうでも集合住宅用地とするのか、戸建て用地とするのか、まだ決定しておりません。そういったことも踏まえまして、今後処分の際までに方向性を固めていきたいと考えております。

○会長 ほかにございませんか。

なければこれで質疑を終結いたします。

それでは、これにて本日の議案審議はすべて終了いたしました。

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、次回の開催日程につきましてご案内申し上げます。

本日報告いたしました案件についてご審議をいただくために、6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今後調整させていただきまして、皆様にお早目にお知らせをさせていただきたいと思っております。よろしく願いいたします。

また、本日、お車でご来庁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、受付に用意しておりますので、事務局職員までお声がけくださ

い。

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まして、ありがとうございました。

これにて第40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。