

令和2年7月22日

第67回足立区都市計画審議会議事録

足立区役所 中央館2階 庁舎ホール

第67回足立区都市計画審議会会議録記録署名委員
(令和2年7月22日開催)

会 長	
署 名 委 員	

足立区都市計画審議会 会議概要

会 議 名	第 6 7 回足立区都市計画審議会		
事 務 局	都市建設部 都市計画課		
開催年月日	令和 2 年 7 月 2 2 日 (水)		
開 催 時 間	午後 1 時 0 0 分 ～ 午後 1 時 4 7 分		
開 催 場 所	足立区役所 中央館 2 階 庁舎ホール		
区長の出席	有・ 無		
出 席 者	会長 長塩 英治 委員	署名委員 野澤 太三 委員	根上 彰生 委員
	松本 昭 委員	鹿浜 昭 委員	佐々木まさひこ委員
	渡辺ひであき委員	小泉 ひろし委員	柴田 政子 委員
	茂木 繁 委員	長谷川 京子委員	上野 須美代委員
	川口 郁子 委員	橘 克憲 委員	服部 幸子 委員
	張岳 義孝 臨時委員	戸谷 彰宏 臨時委員	
欠 席 者	山下 菊代 委員	鈴木 輝夫 委員	柴 善弘 委員
	横村 隆子 委員		
関係区職員	専 門 委 員・幹 事		
	副区長 長谷川 勝美 専門委員	政策経営部長 勝田 実 専門委員	環境部長 川口 弘 専門委員
	都市建設部長 大山 日出夫 専門委員	市街地整備室長 佐々木 拓 専門委員	みどりと公園推進室長 臼倉 憲二 専門委員
	建築室長 成井 二三男 専門委員	政策経営課長 伊東 貴志 幹事	企画調整課長 室橋 延昭 幹事
	まちづくり課長 大竹 俊樹 幹事	建築審査課長 石井 高雄 幹事	

	そ の 他 区 関 係 職 員		
	中部地区まちづくり担当課長 内田 和男	中部地区係長 浅利 正俊	東部地区係長 國井 重信
	密集地域整備課長 市川 二三夫	不燃化特区推進係 主査 多和田 真人	住宅課長 神山 和洋
	区営住宅更新担当課長 黒木 研次	団地建替調整係長 堀 幸裕	
	事 務 局		
	都市計画課長 中村 博	都市計画係長 大田 和弘	景観計画係長 山下 栄一
	都市計画係 係員 眞野 寛基		
資 料	・第67回足立区都市計画審議会（令和2年7月）次第 ・第67回足立区都市計画審議会 委員等名簿 ・第67回足立区都市計画審議会 座席表 ・第67回足立区都市計画審議会（令和2年7月）議案書（計画図書） ・第67回足立区都市計画審議会（令和2年7月）議案説明資料 ・第67回足立区都市計画審議会（令和2年7月）報告説明資料 ・報告2別添資料 綾瀬駅東口周辺地区 地区まちづくり計画（案） ・報告4別添資料1 都営谷在家アパート建替えに伴う建替まちづくり構想 ・報告5別添資料1 都市計画区域マスタープランの概要 ・報告5別添資料2 都市再開発の方針（総括図） ・報告6別添資料1 ・報告7別添資料1 用途地域等の一括変更について ・報告7別添資料2		
そ の 他	傍聴人：有・無 （4人） その他の参加者：有・無		

(審議経過)

○中村都市計画課長 皆さん、こんにちは。定刻になりましたので、始めさせていただきます。

本日はお忙しい中、第67回足立区都市計画審議会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

私は本日司会を務めます都市計画課長の中村でございます。よろしくお願いいたします。

初めに、本日は新型コロナウイルス対策といたしまして、こちらの庁舎ホールを利用し、受付での消毒等をお願いいたしました。また、会場の扉を開放しております。会議時間につきましても、短縮いたしまして、40分程度を予定しております。あらかじめご理解をお願いいたします。

また、本日新たに委員に選任された方には、委嘱状を席上に置かせていただいております。ご紹介は名簿にて代えさせていただきます。よろしくお願いいたします。

続きまして、本審議会の情報公開についてでございます。本審議会は公開を原則としております。このため、会議記録につきましては区のホームページで公開させていただいております。また、会議記録作成のため録音させていただきますので、ご理解をお願いいたします。

それでは、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をお願いいたします。長塩会長、よろしくお願いいたします。

○長塩会長 皆様、こんにちは。

それでは、都市計画審議会の議事を進めてまいります。

まず初めに、事務局から本日の資料と議案について説明願います。

○中村都市計画課長 中村でございます。

それでは、皆様に事前にお配り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1件、報告事項が8件でございます。

まず議案ですが、第1号議案「平野・東六月町地区関連」といたしまして、「東京都市計画地区計画足立東部地域平野・東六月町地区地区計画の変更(足立区決定)」について、「東京都市計画公園の変更(足立区決定)」

について(東六月町第二公園・平野三丁目公園の追加)」でございます。

続いて、報告事項でございますが、報告事項1「神明二丁目周辺地区の地区計画の変更および策定について」、報告事項2「綾瀬駅東口周辺地区の地区計画の策定について」、報告事項3「防災街区整備地区計画の変更について」、報告事項4「谷在家三丁目地区の地区計画の策定について」、報告事項5「都市計画区域マスタープランおよび都市再開発の方針の改定について」、報告事項6「防災街区整備方針の改定について」、報告事項7「用途地域の一括変更について」、報告事項8「景観計画の改定について」でございます。

また、事前に配付している資料でございますが、次第のほか、委員等名簿、それから座席表、白い表紙の議案書ひとつづり、黄緑色の表紙の議案説明資料がひとつづり、桃色の表紙の報告説明資料がひとつづり、最後に報告4から7、それぞれの別添資料となっております。また、本日席上に「綾瀬駅東口周辺地区地区まちづくり計画(案)」、このひとつづりの資料を置かせていただいております。

以上が本日の資料でございます。不足している資料がございましたら事務局へお申しつけください。よろしいでしょうか。

続きまして、スクリーン、マイクについてご案内させていただきます。本日の説明は、正面のスクリーンを利用して説明させていただきます。説明の際はスクリーンをご覧ください。お手元の資料につきましては、スクリーンが見づらい場合にご覧いただければと存じます。マイクについては、ご発言の際に事務局がお持ちさせていただきます。使用の都度、事務局で消毒させていただきます。

また、質疑応答につきましては、議案についてはご説明後、報告事項につきましては、全8件のご説明の後、まとめて時間を設けさせていただきます。

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してください。

○中村都市計画課長 中村でございます。

本日は、定数21名のところ、17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、私と野澤委員が務めますので、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「平野・東六月町地区関連」の審議を行います。内田中部地区まちづくり担当課長から説明願います。

○内田中部地区まちづくり担当課長 中部地区まちづくり担当課長の内田でございます。

第1号議案「平野・東六月町地区関連」について説明いたします。前方画面をご覧ください。なお、お手元の資料では、表紙が白色の議案書1ページから18ページに記載しております。併せてご確認ください。

最初に、表紙の次第にもありますとおり、細かな議案の項目についてご案内いたします。

第1号議案「平野・東六月町地区関連」といたしまして、2つの都市計画案がございます。1-1「東京都市計画地区計画足立東部地域平野・東六月町地区地区計画の変更」、1-2「東京都市計画公園の変更」、いずれも足立区決定の都市計画となります。この2件についてご審議いただければと思います。先に議案書の記載内容をご紹介します、その後議案説明書で説明いたします。

初めに、1-1「平野・東六月町地区計画の変更」について、説明いたします。お手元の議案書では1ページとなります。

議案の提出者は足立区長近藤弥生です。

提案理由ですが、平野・東六月町地区地区計画を変更するに当たり、都市計画法の規定に基づき、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2ページが、都市計画の案の理由でございます。理由については、後ほど議案説明資料にてご説明させていただきますので、今は省略させていただきます。

続きまして、お手元の資料では3～7ページが計画書でございます。

続いて、8ページが変更概要でございます。

続いて、9ページが総括図でございます。

最後に、10～11ページが計画図となっております。

続きまして、1-2「東京都市計画公園の変更」について説明いたします。お手元の議案書では12ページとなります。

議案の提出者は足立区長近藤弥生です。

提案理由は、1-1の地区計画と同様でございます。

続いて、13～14ページが都市計画の案の理由書でございます。こちらも後ほど議案説明資料にてご説明させていただきますので、今は省略させていただきます。

続いて、15ページが計画書と新旧対照表でございます。

続いて、16ページが総括図でございます。

最後に、17～18ページが計画図となっております。

それでは、ここから変更内容をより分かりやすくまとめた議案説明資料で内容を説明させていただきます。お手元の資料では、表紙が黄緑色の議案説明資料1ページからになります。

まず、区内における平野・東六月町地区の位置でございます。右側の位置図の中央、足立区役所より北500mの一点鎖線で示した区域でございます。

次に、「1 議案の趣旨」でございます。本案件は、地区計画で位置づけられている2つの地区施設公園について、地域のコミュニティ形成に寄与する貴重な緑のオープンスペースとして生かしていくために、都市計画公園に変更するものです。また、都市計画公園の決定後、整備スケジュールを明確にすることで、今回、東京都補助金の活用が可能となります。

「2 地区の現況」です。平野・東六月町地区は、緑豊かな快適で便利なまちの形成を目指し、平成16年に地区計画が策定されています。近年では、企業用地の開発行為でまとまりのある住宅供給が図られています。

「3 地区の課題」です。本地区は公園面積が少ない地域であるため、永続的に利用が図られるよう公園の整備を進める必要があります。

続きまして、2ページをご覧ください。

「4 変更概要」です。(1)地区計画の変更についてです。地区計画の変更では、地区施設公園1号(約1,400㎡)と地区施設公園3号(約1,000㎡)を廃止します。

(2) 都市計画公園の変更といたしまして、街区公園足立第2・2・153号、東六月町第二公園(約0.15ha)と街区公園足立第2・2・154、平野三丁目公園(約0.14ha)を都市計画公園に追加します。つまり、地区施設公園1号を都市計画公園東六月町第二公園に、地区施設公園3号を都市計画公園平野三丁目公園に変更いたします。なお、変更前後で公園面積に差が生じている部分につきましては、測量により確定した公園面積について差が生じたためでございます。

続きまして、3ページをご覧ください。

(3) 地区施設公園1号についてです。左側の図1が変更前の区域を示しており、右側の図2は変更後の都市計画を決定する区域を示しています。北側の一部を除いた区域を都市計画決定いたします。当該地の南側の道路は、地区施設道路36号として位置づけられております。図の中の写真については、当該地の南側から撮影しています。

地区施設公園1号は、地域の方々により体験農園プチテラスとして利用されていますが、令和3年度末に終了いたします。今後は都市計画公園として整備していく予定です。また、公園北側の区域から除外する部分については、道路として整備する予定です。

続きまして、4ページをご覧ください。

(4) 地区施設公園3号についてです。左側の図3が変更前の区域を示しており、右側の図4は変更後の都市計画を決定する区域を示しています。当該地の東側に位置づけられている地区施設道路53号線の線形が確定したことから、その境界を区域とします。図の中の写真については当該地の南側から撮影しています。

地区施設公園3号は、平成30年度まで平野小学校が農園として利用していましたが、現在は農園の利用が終わり、更地となっています。今後は都市計画公園として整備していく予定です。

以上が都市計画案変更概要です。

続きまして、5ページをご覧ください。

「5 都市計画手続の経緯と今後の予定」です。経緯は記載のとおりです。

3月5日に都市計画変更の周知のため、まちづくりニュースを配布しています。

都市計画法第16条、第19条及び第17条に基づく都市計画手続に関しましては、

意見及び意見書の提出はありませんでした。

本日の第67回都市計画審議会にてご審議いただき、7月下旬に都市計画決定・告示を予定しております。

また、今後の予定としましては、令和3年度に平野三丁目公園の整備を行い、令和4年度に東六月町第二公園の整備を予定しています。

以上で第1号議案の説明を終わります。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。
○長塩会長 ご苦労さまです。

それでは、第1号議案の審議をいたします。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」と呼ぶ者あり)

○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、報告に移ります。

報告事項1「神明二丁目周辺地区の地区計画変更および策定について」、内田中部地区まちづくり担当課長から説明願います。

○内田中部地区まちづくり担当課長 中部地区まちづくり担当課長の内田でございます。

報告説明資料1「神明二丁目周辺地区の地区計画の変更および策定について」、説明させていただきます。

まず「1 報告の趣旨」です。本案件は、現在事業中の都市計画道路補助第261号線の整備に合わせた、①平成16年度に策定された既定の地区、前方画面では水色で示した地区の地区計画変更。②今回新規に策定する神明二丁目周辺地区地区計画、画面ではピンク色で示した地区の地区計画の策定。③関連する用途地域等の変更でございます。

続きまして、「3 地区の課題」ですが、まず(1)足立東部地域神明地区地区計画については、現在事業中の補助第261号線沿道の延焼遮断帯が未形成でございます。

(2)新規地区。神明二丁目周辺地区については、こちらも延焼遮断帯が未形成であること、そして地区の一部に土地地区画整理

事業を施行すべき区域の市街化予想道路による建築制限が残っていることが課題でございます。

続きまして、「4 地区計画等の変更・策定方針」です。

まず(1)、前方の画面では水色でお示した足立東部地域神明地区地区計画の変更については、補助第261号線沿道30mについて、新たに地域区分を追加します。

(2)は、画面ピンク色でお示しました新規地区、神明二丁目周辺地区地区計画については、新たな地区計画を策定することにより、市街化予想道路による建築制限を外します。

(3)関連する用途地域の変更については、補助第261号線の沿道30mの用途地域等を変更します。

続きまして、「5 都市計画手続の経緯と今後の予定」については、記載のとおりです。

現在、東京都都市計画審議会付議のため、東京都と協議中です。12月に開催予定の都市計画審議会においてご審議いただき、3月上旬に都市計画決定・告示を予定しています。

以上で報告1の説明を終わります。ありがとうございます。

○長塩会長 それでは、次の報告に移ります。報告事項2「綾瀬駅東口周辺地区の地区計画の策定について」、大竹まちづくり課長から説明願います。

○大竹まちづくり課長 まちづくり課長の大竹でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

私からは、報告事項2「綾瀬駅東口周辺地区の地区計画の策定について」、ご報告いたします。お手元の資料では、桃色の表紙の報告説明書5ページからになります。また、机上配付させていただきました報告2別添資料「綾瀬駅東口周辺地区地区まちづくり計画(案)」も併せてご覧いただければと思います。

最初に、「1 報告の趣旨」でございますが、本地区は、現在、駅前商業・集会施設が撤退しておりまして、活気や景観が損なわれている状況となっております。このため、豊かな暮らしとにぎわいのあるまちづくりが求められておところで、今回はこの課題を解決するために、策定中である地区まちづくり計画の概要と今後予定している地

区計画のスケジュールについて、ご報告させていただきます。

お手元の資料では6ページになりますが、「2 地区の現況」でございます。

図2、右側の現況写真をご覧いただければと思いますが、写真1は朝夕の駅前通りとなっております。駅の乗降客数が多くて、バス・タクシー・一般車などで交通が錯綜している状況です。

写真2は、駅前商業・集会施設の跡地になってはいますが、仮囲いで囲われておりまして、活気や景観が損なわれている状況でございます。

写真3は、綾瀬小学校の仮設校舎の用地となっております。令和6年度まで仮設用地として利用しておりますが、その後の土地利用は現在未定となっている状況でございます。

お手元の資料では7ページになりますが、「3 地区の将来像および課題と方向性」でございます。併せて机上配付させていただきました地区まちづくり計画の1枚めくった2ページ目をご覧いただければと思います。

本地区では、まちづくりの考え方を示す地区まちづくり計画を策定しておりまして、主な内容は表のとおりとなっております。地元まちづくり協議会などからいただいた意見をもとに、まちの課題とそれに伴う方向性を4つ掲げております。1つ目の駅前交通環境といたしましては、人と車が安全に通行でき、安心してゆとりある駅前に改善すること。2つ目は、商業環境となっておりまして、魅力的でにぎわいのある商業環境の誘導。3つ目の安全安心な街並みの環境では、緑と街並みが調和し、誰もが快適に過ごせる環境の形成。4つ目の区有地の活用では、駅前のまちづくりと連携した施設づくり、これを掲げております。

以上によりまして、本地区のまちづくりの将来像を「未来につなぐ 豊かな暮らしとにぎわいのあるまち」と設定しております。これに基づいて地区まちづくり計画の策定を現在進めているところでございます。

めくっていただきまして、お手元の資料では8ページになりますが、「4 地区計画の導入の流れについて」でございます。

今回、地区計画を2段階で進める計画としておりまして、第1段階といたしまして

は、駅前の大規模用地を対象に地区整備計画を策定する予定としております。これは駅前開発を適正に誘導するために、できるだけ早くこの部分に制限をかけていきたいというために行うものでございます。

最後に、お手元の資料では9ページとなりますが、「5 都市計画手続の経緯と今後の予定」になります。

本日のご報告後、近日中に地区まちづくり計画を策定いたしまして、9月に地区計画原案の公告・縦覧を行いまして、12月のこちらの都市計画審議会でご審議いただきまして、年内中の都市計画決定告示を考えているところでございます。

以上で報告2の説明を終わります。ありがとうございました。

○長塩会長 ご苦労さまです。

次の報告に移ります。報告事項3「防災街区整備地区計画の変更について」、市川密集地域整備課長から説明願います。

○市川密集地域整備課長 市川です。

それでは私から、報告事項3「防災街区整備地区計画利変更について」、ご説明いたします。前方の図面をご覧ください。お手元の資料では、表紙が桃色の報告説明資料の10ページとなります。

初めに、「1 報告の趣旨」でございす。昨年、建築基準法及び東京都建築安全条例が改正され、建築物の火災への強さを表す耐火性能に関する基準が見直されました。本案件は、この法改正に対応するため、関連する防災街区整備地区計画の変更を提案するものでございす。

参考までに、法改正前後の概要を掲載してございす。法改正前は、建築物の規模に応じて「耐火構造」「準耐火構造」とすることが義務づけされておりました。法改正後は、「耐火構造」「準耐火構造」とした場合と同等の性能を持つ建築物は、「耐火構造」「準耐火構造」としなくても建築できることになりました。

今回は、区内の5地区の防災街区整備地区計画について、法改正に合わせ新しい基準の建築物も建築できるよう変更いたします。

5地区の場所については、お手元の資料11ページをご覧ください。

続きまして、「2 変更の概要」でございす。お手元の資料では12ページをご覧

ください。

初めに、(1)建築物の構造に関する防火上必要な制限について、ご説明いたします。現在は「耐火建築物」「準耐火建築物」としなければ建築できませんが、法改正に合わせ、新しい基準でも建築できるよう、「耐火建築物等」「準耐火建築物等」と記載を変更いたします。

次に、(2)文言の精査についてご説明いたします。法令と表記上の整合を図るもので、「垣又はさく」の「さく」を平仮名から漢字表記に変更させていただきます。

以上が変更の概要でございす。

続きまして、「3都市計画手続の経緯と今後の予定」でございす。お手元の資料では13ページをご覧ください。

今後、8月28日～9月11日まで都市計画法第16条に基づく都市計画原案の公告・縦覧を行い、10月1日～15日まで都市計画法第17条に基づく都市計画変更案の公告・縦覧を行います。

そして、11月に開催予定でございす第68回都市計画審議会にてご審議いただき、11月中旬に都市計画決定・告示を目指しております。

以上で報告事項3の説明を終わります。

○長塩会長 ご苦労さまです。

次の報告に移ります。報告事項4「谷在家三丁目地区の地区計画の策定について」、黒木区営住宅更新担当課長から説明願います。○黒木区営住宅更新担当課長 区営住宅更新担当課長の黒木でございす。

報告事項4「谷在家三丁目地区の地区計画の策定について」、報告させていただきます。桃色の報告説明資料では14ページからとなります。

本案件は、都営谷在家アパートの建替えを適切に誘導し、良好な住環境の形成と都営住宅の集約化による創出用地を活用した公共公益施設の整備などを目的に、一団地の住宅施設を廃止し、新たに地区計画の策定を目指すものです。第69回審議会への付議に先立ち、概要を報告させていただきます。

本地区は、日暮里・舎人ライナー谷在家駅の西側に位置しており、昭和43年度に建設された団地です。

谷在家アパートの現在の構成は15ページに記載のとおりです。

今後の都市計画策定の前段階として、事業者である東京都と足立区で、まちづくりの目標や方針を示す建替えまちづくり構想を作成いたしました。お手元の報告4別添資料1が、建替えまちづくり構想です。今年の3月に地元周知を行い、4月に決定しています。

本地区の状況や課題を踏まえ、まちづくりの目標を「良好な住環境を形成し、安全・安心で快適にらせるまち」とし、まちづくりの基本方針、土地利用方針、緑のネットワークと歩行者空間の整備方針を示しています。今後、この建替えまちづくり構想を地区計画や建替え計画に反映させていきます。

報告説明資料16ページに戻っていただき、最後に今後の予定についてご説明いたします。

団地建替え事業の予定といたしまして、東京都は令和4年度に第1期の建築工事着手を目指しております。

「都市計画手続の経緯と今後の予定」については、9月に都市計画原案の公告・縦覧を行い、12月に開催予定の都市計画審議会でご審議いただき、今年中の都市計画決定・告示を考えております。

以上で「谷在家三丁目地区の地区計画の策定について」、報告を終わります。

○長塩会長 ご苦労さまです。

次の報告に移ります。報告事項5「都市計画区域マスタープランおよび都市再開発の方針の決定について」から報告事項8「景観計画の改定について」までをまとめて、中村都市計画課長から説明願います。

○中村都市計画課長 都市計画課長の中村でございます。

私からは、報告5から8までをまとめてご説明させていただきます。

まず、報告事項5「都市計画区域マスタープランおよび都市再開発の方針の改定について」、ご説明いたします。お手元の資料では、報告説明資料の18ページからとなります。

本案件は、東京都が都市計画区域マスタープラン及び都市再開発の方針を改定することについて、第69回都市計画審議会での意見聴取に先立ちまして、事前にご報告するものでございます。

なお、本案件につきましては、令和元年7月開催の第65回都市計画審議会にてご報

告させていただきました。今回は2回目のご報告でございます。

都市計画区域マスタープランとは、東京都におけます土地利用の方針や都市計画の目標等を定めたものでございます。新たに東京都内における拠点の位置づけが変更となります。足立区に関する位置づけについては、前回ご報告した案件から変更なく、記載のとおり改定に反映される予定でございます。

続きまして、都市再開発の方針についてご説明いたします。

都市再開発の方針は、より詳細に区域や事業名称を記したものでございます。方針に位置づける効果としましては、まちづくりの積極的な推進が可能になるということでございます。

方針の中において2つの地区がございます。それぞれの定義については記載のとおりでございます。

今回の変更の方向性につきましては、表の右側に記載のとおり、具体的なまちづくりを行っていく地区は追加をして、具体的なまちづくりが終了した、あるいは未定の地区については削除してまいります。

変更案が別添資料2の3ページ目となります。こちらの内容にて東京都と協議をし、改定に反映される予定でございます。

最後に、「都市計画手続の経緯と今後の予定」でございます。

東京都より、10月頃、足立区都市計画審議会に意見照会があり、回答について12月開催予定の第69回足立区都市計画審議会にてご審議いただく予定でございます。

その後、令和3年2月に開催予定の東京都都市計画審議会にて審議され、同年3月に決定・告示される予定でございます。

以上、報告5のご説明でございます。

続きまして、報告6「防災街区整備方針の改定について」、ご説明させていただきます。お手元の資料では報告説明22ページからとなります。

「1 報告の趣旨」でございます。

東京都が平成29年9月に策定しました都市づくりのランドデザインや、ただいま報告5の都市計画区域マスタープラン、都市再開発の方針との整合を図るために進めております改正作業の進捗状況についてご報告させていただきます。

防災街区整備方針は、木造密集地域を対象とした都市計画のマスタープランとなるもので、区域や事業名称を示したものでございます。

現在、足立区では、既存指定地区としまして、平成26年12月に指定しました5地区が位置づけられております。地区計画や密集事業等の具体的な事業が、事業中もしくは事業の導入を検討している地区でございます。別添資料1では、黒枠格子縞の凡例で示す区域でございます。

続いて、改定に向けた具体的な取組についてでございます。

足立区都市計画マスタープラン等との整合を図りながら、事業の進捗状況を踏まえまして、新たな地区の策定や既存地区の変更について東京都と協議をしております。別添資料では、赤枠の斜線の凡例で示している区域でございます。

新たな地区としましては、防災街区整備地区計画や防災都市づくり推進計画の重点整備地域に指定されている地区、密集事業や不燃化事業の導入を予定している7地区を予定しております。こちらをたたき台としまして、東京都と協議の調整をまいります。

最後に、「都市計画手続の経緯と今後の予定」でございます。

防災街区整備方針は、東京都決定案件でありまして、決定予定は令和3年11月頃を予定してございます。令和3年8月頃に、東京都より正式に足立区都市計画審議会に意見照会がある予定でございます。その間、進捗状況について本審議会にご報告させていただく予定でございます。

以上、報告6のご説明です。

続きまして、報告7「用途地域等の一括変更について」、ご説明いたします。お手元の資料では、報告説明資料の25ページからになります。

「1 報告の趣旨」でございます。

本案件は、平成16年の用途地域の一斉見直し以降、現況との不整合に対応するため、用途地域の一括変更を行うものでございます。

変更の理由としましては、都市計画道路等の整備によりまして地形地物に変更され、用途地域指定状況地と現況の不整合が見られるということ。それから、令和元年10月

に策定しました用途地域の指定方針・基準に基づく内容の適合、以上2点を踏まえまして、現況との整合を図るために用途地域等の変更案の作成、それから決定をいたしまして、東京都へ提出する作業を進めております。

「2 一括変更の概要」についてでございます。

概要については4点ございますが、特に前回の変更から新たに追加になりました、4つ目に記載がございます地理情報システムの活用によるGISデータの作成を行います。

続きまして、対象でございます。

対象事例として示されております、この4点になります。(1)につきましては、用途地域境の基準となります地形地物に変更した地区でございます。それから(2)と(3)につきましては、道路の拡幅ですとか都市計画事業の予定されているところ、または事業実施済みのところが対象となっております。(4)につきましては、土地の利用転換に伴うものになります。

次に、足立区における対象についてでございます。

地形地物等の変化による変更想定地区といたしまして、用途地域の境界の基準としていた地形地物に変更した地区が9地区、赤色の凡例で示す区域でございます。それから、事業中または事業が完了した都市計画道路等の沿道地区が7地区。地図では緑色の凡例で示す区域でございます。足立区の対象につきましては、以上2点となります。こちらをたたき台としまして、東京都と調整を進めてまいります。

最後に、「都市計画手続の経緯と今後の予定」でございます。

用途地域等の一括変更につきましては、東京都の決定案件でございまして、決定予定は令和4年の11月頃を予定してございます。足立区から東京都へ原案の提出を令和3年9月頃に行いまして、令和4年4月頃、東京都より正式に足立区都市計画審議会に意見照会がある予定でございます。その間、進捗状況について本審議会にご報告させていただく予定でございます。

以上、報告7のご説明でございます。

続きまして、報告8「足立区景観計画の改定について」、ご説明させていただきます。

お手元の資料では、報告説明資料の28ページからとなります。

「1 報告の趣旨」でございます。

現在、平成21年5月策定から10年が経過いたしました景観計画の実施状況を検証し、足立区景観審議会及び景観計画推進部会の意見をいただきながら、改定作業を進めているところでございます。

景観計画は、景観法に基づき地方公共団体が定める良好な景観の形成に関する計画でございます。景観計画の改定に当たっては、景観法第9条第2項に基づきまして、足立区都市計画審議会の意見聴取が義務づけられております。そのため、次回、第68回審議会におきまして、意見をいただく意見聴取に先立ち、概要をご報告させていただきます。

景観形成施策の構成についてでございます。改正案では、これまで進めてきました景観形成の体系を新たに保全・活用、特定地区、規制・誘導の3つの施策群に再構築いたしまして、継続的に取り組んでまいります。これに加えて、効果的な景観形成を推進するため、短・中期的に実施する具体的な施策を追加し、協働・協創により取り組みます。また、指標を作成しまして、PDCAサイクルによる進行管理を行いながら、良好な景観形成に取り組んでまいります。

最後に、景観計画改定の今後の予定についてでございます。

今後、8月5日開催予定の第32回足立区景観審議会におきまして、パブリックコメント案のご審議をいただきまして、9月上旬から10月上旬にかけてパブリックコメントを実施する予定です。

そして、次回第68回足立区都市計画審議会におきまして、足立区景観計画の改定についてのご意見を伺います。

その後、第33回足立区景観審議会における景観計画改定案の審議を経まして、12月下旬の景観計画改定を目指しているところでございます。

以上、報告8についてのご説明を終わります。私からは以上でございます。

○長塩会長 ご苦労さまです。

ただいま説明いただきました報告事項8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。

○橋委員 区民委員の橋です。

私から二つ、ちょっとご質問させていただきたいのですが、報告事項1と2の地区計画の関連につきましては、都市計画原案の説明会について、この新型コロナウイルスの感染拡大防止のために説明会に代わる代替措置を行うと記載されておるののですけれども、こういった代替措置をお考えなのかということをご説明いただければありがたいというのが1点でございます。

そして二つ目が、報告事項2の「綾瀬駅東口地区の地区計画の策定」につきまして、この地区整備計画を第1段階、第2段階ということで、時期的にも2つに分けて計画されているらしいのですが、その理由ですね。もしかしたら民間も事業者さんが関わる第2段階というところでのこともあるのかもしれませんけれども、その理由を教えてくださいなということが二つ目です。

それにちょっと関連して、具体的な事業実施時期ですね。谷在家の団地建替えの場合には令和4年ですとか書いてはいるのですが、この東口の駅前再開発につきましての具体的な事業の実施時期ですとか、そういったものがもし分かれば教えてくださいなということですので、大きく分けて、その2点を教えてくださいなというふうに思います。

○大竹まちづくり課長 最初に、都市計画手続のコロナウイルス感染拡大防止に関する手法なのですが、基本的には、最初に地区内の皆様に都市計画の原案となるものを配布させていただきまして、読み込む時間として2週間ぐらい時間をあけて、それから公告・縦覧の手続をして、読み込んだ資料に基づく意見がないかどうかという意見聴取をさせていただきます。資料を読み込む時間と意見書を提出していただく期間を別に設けて、少し皆様にご周知させていただきながらやればと考えているところでございます。

綾瀬の地区計画の2段階というところなのですが、先ほど説明で申し上げたところで、駅前のところで今、未利用地になっているといいますか、跡地になっているところがございまして、区としては、駅前通りを改善して、たまりの空間をつくったり、交通の錯綜をなくしていきたいと考えているところがございまして、地区まちづくり計画、後で配らせていただいたものの中で

6 ページのところにネットワークの形成とありまして、駅前のところには少し滞留空間を設けたりしたいよという話の中で、3 ページをご覧くださいますと、駅前の交通便利性の向上というところで、少し壁面の後退の制限をしたりして、民間の建物を少し下げさせていただいて歩行空間を確保していきたいみたいな考えがございます。これを早目に計画を決定しておかないと、逆に自由に建物を建てていただいしまうと、なかなかそういう空間が確保できないので、先行してそこら辺の制限をするような地区計画を第1段階でかけさせていただければと思っております。その後、周辺も含めて、実は東側のほうに綾瀬小学校の仮設校舎がありますけれども、ここも後利用が決まっていなくても、ここも含めて将来的な絵をまた描き直しながら第2段階を考えていきたいと考えております。

事業の時期につきましては、民間事業者さんが行うことなので、今のところまだ決定していないというところでございます。

○橋委員 ありがとうございます。

○長塩会長 いいですか。

ほかにございますか。

○佐々木委員 足立区議会の佐々木です。

報告3の建築基準法が改正されて、いわゆる「耐火構造」「準耐火構造」としなくてもよい周囲への延焼リスクを低減することができる建築物というのは、具体的にどういった建築物なのか、ちょっと教えていただきたいのですけれども。

○市川密集地域整備課長 今メーカーのほうで、いろいろな部材を開発していると聞いております。まだ足立区では特に申請等はないのですけれども、いろいろなメーカーがつくっているものを国が認可することによってございますけれども、やはりコンクリート造りの部材とか強化石膏ボードを組み合わせたものとか、学校に利用するものとか、事務所に利用するものとか、病院に利用するものとかは物が違うようではございますけれども、いろいろなメーカーで開発していると。それを使えるようになるという状況でございます。

○佐々木委員 コンクリートとか、いわゆる石膏ボードとかというのは、きちんとした基準で認定されて、そういう建築物ということによってよろしいのですよね。

○市川密集地域整備課長 おっしゃるとおりでございます。国のほうで基準を定めておりまして、それに基づいて区としても建築確認等でしっかり審査していくという状況でございます。

○佐々木委員 先ほどの神明二丁目周辺地区で、補助第261号線の沿道30mが、容積率が300%というのはいいのですけれども、防火地域の指定になりますね。これは基本的には耐火構造の建築物が必要になってくるということだろうと思うのですが、これは今、拡張工事が行われています。建替えが必要になるような方もいらっしゃると思います。先ほど説明会に代わる代替措置をというお話もありましたけれども、用途地域が変更されることで、建替えを計画されている方が不利益にならないように、きちんとした説明をしていってほしいと思うのですけれども、こういったところはいかがでしょうか。

○内田中部地区まちづくり担当課長 そこに住んでいらっしゃる方には、丁寧な説明をしていきたいと考えてございます。まずは資料を各戸配付して変更の概要をお知らせする中で、耐火建築物、防火地域についても、具体的に説明を付け加えていきたいと考えてございます。

○佐々木委員 基本的には都施行でやっていますので、都ときちゃんと連携しながら丁寧にやっていただきたいと思います。これは要望しておきますけれども、よろしくお願い致します。

私からは以上です。

○長塩会長 他にございますか。

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にお願い致します。

○中村都市計画課長 長塩会長、議事進行ありがとうございました。

事務連絡が三点ございます。

一点目でございます。次回の足立区都市計画審議会の予定についてでございます。次回、第68回都市計画審議会を11月4日(水曜日)午前10時30分から予定してございます。日時等につきましては、また改めてご通知申し上げますが、あらかじめご予定のほど、よろしくお願い申し上げます。

二点目でございます。本日、当審議会にお

車にてご来場いただいた委員の皆様につきましては、駐車券をご用意しております。事務局にお申しつけください。

三点目でございます。会場出入口横の1階へ向かうエスカレーターでございますが、現在上りの運転になっております。エレベーターもしくは区政情報課横のエスカレーターをご利用いただき1階へ降りていただければと存じます。

事務連絡は以上でございますが、委員の皆様から何かございますでしょうか。

ないようでしたら、これにて第67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。