

令和4年7月21日

第74回足立区都市計画審議会議事録

足立区役所 中央館8階 特別会議室

第 7 4 回足立区都市計画審議会会議録記録署名委員

(令和 4 年 7 月 2 1 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 7 4 回足立区都市計画審議会		
事 務 局	都市建設部 都市建設課		
開催年月日	令和 4 年 7 月 2 1 日 (木)		
開 催 時 間	午後 1 時 5 9 分 ～ 午後 2 時 5 3 分		
開 催 場 所	足立区役所 中央館 8 階 特別会議室		
区長の出席	有・ <u>無</u>		
出 席 者	会長 長塩 英治 委員	署名委員 廣兼 周一 委員	村尾 公一 委員
	松本 昭 委員	工藤 哲也 委員	たがた 直昭 委員
	吉岡 茂 委員	いいくら 昭二 委員	柴 善弘 委員
	柴田 政子 委員	長谷川 京子 委員	渡部 郁子 委員
	鈴木 亮太 委員		
欠 席 者	三輪 由美 委員	林 千尋 委員	横村 隆子 委員
	茂木 繁 委員	上野 須美代 委員	
関係区職員	専 門 委 員・幹 事		
	副区長 工藤 信 専門委員	都市建設部長 犬童 尚 専門委員	まちづくり課長 大竹 俊樹 幹事
	パークイノベーション推進課長 金澤 大輔 幹事		

	そ の 他 区 関 係 職 員		
	まちづくり課東部地区係長 國井 重信	まちづくり課東部地区係係員 辻村 孔佑	まちづくり課中部地区係長 佐々木 寛一
	まちづくり課中部地区係主任 橋爪 多実	中部地区まちづくり担当課長 内田 和男	区営住宅更新担当課長 佐久間 浩
	住宅課長 神山 和洋	住宅課団地建替係長 山下 栄一	住宅課団地建替係係員 塩田 真希
	産業政策課長 吉尾 文彦		
	事 務 局		
	都市建設課長 室橋 延昭	都市計画係長 上野 衣知子	都市計画係主任 白田 浩章
	都市計画係係員 庭月野 宏基	都市計画係係員 高橋 一代	
資 料	・第74回足立区都市計画審議会（令和4年7月）次第 ・第74回足立区都市計画審議会 委員等名簿 ・第74回足立区都市計画審議会 座席表 ・第74回足立区都市計画審議会（令和4年7月）議案書（計画図書） ・第74回足立区都市計画審議会（令和4年7月）議案説明資料 ・第74回足立区都市計画審議会（令和4年7月）報告説明資料 ・報告3 別添資料1 用途地域等変更箇所一覧 ・都市計画図Ⅰ・Ⅱ（令和4年度6月時点）		
そ の 他	傍聴人：有・無 （ 1人） その他の参加者：有・無		

(審議経過)

○室橋都市建設課長 皆さん、こんにちは。定刻前ではございますが、本日出席ご予約の方、皆さんご出席になりましたので、始めさせていただきますと思います。

本日は、お忙しい中、第74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、司会を務めさせていただきます、都市建設課長の室橋と申します。よろしくお願いいたします。

本日の都市計画審議会ですが、コロナウイルス感染拡大防止対策の一環と致しまして、会場とWebの併用による会議形態に変更し、ご審議いただくことといたしました。途中、音声聞きづらい、画面が見えにくい等の場合は、お声がけいただきたいと思います。ご理解の程、よろしくお願いいたします。

はじめに、本審議会の情報公開についてです。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、ご了承の程お願いいたします。

次に、委員の変更がありましたので、ご紹介をさせていただきます。

足立区議会議長、工藤哲也様。

足立区議会総務委員長、吉岡茂様。

足立区議会建設委員長、いいくら昭二様の3名の皆様でございます。

なお、本審議会委員選任の委嘱状につきましては、コロナウイルス感染対策等の観点も踏まえまして、席上配布にて代えさせていただきますので、ご了承願います。

なお、足立区議会副議長たがた直昭様は、昨年度に引き続き委員を務めていただくこととなりました。

委員の皆様、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、議案審議に移らせていただきます。

議事の進行は長塩会長にお願いいたします。

○長塩会長 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、はじめに事務局から本日の議案と

資料について、説明してください。

○室橋都市建設課長 それでは、次第をご覧ください。

議案ですが、第1号議案「辰沼一丁目地区関連」といたしまして、1-1「東京都市計画一団地の住宅施設の変更（中川第二団地の住宅施設の廃止）（足立区決定）」、1-2「東京都市計画地区計画辰沼一丁目地区地区計画の決定（足立区決定）」、第2号議案「東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更（東京都からの意見照会）」、以上2件でございます。

続いて、報告事項ですが、報告1「長期優良住宅法の改正に伴う地区計画の一括変更について」、報告2「生産緑地地区関連について」、報告3「用途地域等の一括変更について」、報告4「神明南地区地区計画の変更について」、報告5「平野・東六月町地区地区計画の変更について」の5件でございます。

それでは、資料の確認をさせていただきます。お持ちいただいた資料をご覧ください。

「次第」「委員等名簿」「座席表」、それぞれ1枚。座席表につきましては、コロナ感染拡大防止の観点より、通常より人数を減らしておりますため、変更がございます。席上配布しておりますので、差し替えをお願いしたいと思います。続いて、しろ色の表紙の議案書一綴り。きみどり色の表紙の議案説明資料一綴り。もも色の表紙の報告説明資料一綴り。報告3、別添資料1、一綴り。令和4年6月時点の新しい都市計画図Ⅰ・Ⅱ、各1部ずつ。

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、事務局へお知らせください。——よろしいでしょうか。

次に、議案及び報告事項のご説明及び発言方法についてご案内いたします。

議案及び報告事項のご説明においては、前方のモニターを利用しますので、ご説明の際はモニターをご覧ください。お手元の資料はモニターが見つらい場合にご覧ください。

質疑応答においてご発言の際には挙手いただき、会長の指名がありましたら席上のマイクのスイッチを入れてご発言ください。また、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。

なお、質疑応答については、議案2件は説明後にそれぞれお時間を設け、報告事項につきましては全5件の説明の後にまとめてお時間を設けさせていただきます。Webでご参加の委員からご質疑がある場合は、事務局よりマイクを通してお伝えさせて頂く場合がありますので、ご了承ください。

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。

○室橋都市建設課長 本日は、定数18名のところ13名のご出席を頂いております。過半数のご出席を頂いておりますので、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、私と廣兼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「辰沼一丁目地区関連」を佐久間区営住宅更新担当課長から説明してください。

○佐久間区営住宅更新担当課長 区営住宅更新担当課長の佐久間でございます。よろしくお願いいたします。

私からは、第1号議案「辰沼一丁目地区関連」の1-1「東京都市計画一団地の住宅施設の変更（中川第二団地の住宅施設の廃止）（足立区決定）」及び1-2「東京都市計画地区計画辰沼一丁目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。ご説明に10分程、お時間を頂きたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

まず1-1「一団地の住宅施設の変更」について、ご説明いたします。

お手元の資料では、しろ色の表紙の議案書1ページ目をご覧ください。

提出者は、足立区長、近藤弥生です。

提案理由は、本計画を変更するに当たり、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。

議案書2ページから5ページは、都市計画の案の理由書、計画書、総括図、計画図でございます。

続きまして、1-2「地区計画の決定」についてご説明いたします。

お手元の議案書では7ページをご覧ください。

提出者は、足立区長、近藤弥生です。

提案理由は、本計画を決定するに当たり、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。

議案書8ページ以降は、都市計画の案の理由書、計画書、総括図、計画図でございます。

以上が議案書のご案内になります。

続きまして、議案書の内容について、きみどり色の表紙の議案説明資料でご説明いたします。

議案説明資料1ページ目をご覧ください。

「1 議案の趣旨」についてです。本案件は、都営辰沼町アパートの建て替え及び公共用地を創出するに当たり、支障となる既存の計画を定めた一団地の住宅施設を廃止し、新たな計画に沿った地区計画を策定するものです。

「2 地区の現況」につきましては、位置図のとおり、東京メトロ千代田線北綾瀬駅の北側に位置し、昭和44年度から昭和47年度にかけて建設された団地です。

続きまして、「3 計画概要」です。お手元の資料では2ページをご覧ください。

（1）中川第二団地の住宅施設の廃止について、制限事項として定めたものを全て廃止いたします。

次に、（2）地区計画の決定についてご説明いたします。名称、位置、面積、目標、区域の整備・開発及び保全に関する方針については記載のとおりです。

その他、該当地区の方針では、別途定めた辰沼一丁目地区景観ガイドラインに沿った整備を位置づけています。

続きまして、辰沼一丁目地区景観ガイドラインについてご説明します。お手元の資料では3ページをご覧ください。

足立区景観条例に基づき、足立区景観計画との整合を図りながら、事業者である東京都が令和4年2月に作成したものです。本ガイドラインは、都営辰沼町アパートの建て替え事業を進めるに当たり、まちづくりと景観の観点から守るべきルール等を示し、地区内で建築行為を行う上で事業者が配慮すべき指針とするものです。

景観形成のコンセプトは、「豊かな緑でつくる潤いとゆとりのある景観」「オープンス

ペースでつくる安全で快適な景観」「周辺地域と調和した景観」とし、図3や図4による広場を検討しました。

広場には、平常時と災害時の2つの特徴を持たせました。

まず、平常時は地域とのつながりを大切にし、開かれた広場とするため外周道路沿いに配置し、樹木による日陰の確保や腰かけられる休憩スペースを設けるなど、「地域と調和した、快適に過ごせる広場づくり」をコンセプトとしています。

次に、災害時には東京都が指定する避難場所としての有効なオープンスペースを設け、その機能を果たします。

これらを含め、辰沼一丁目地区景観ガイドラインは、足立区景観審議会の議を経て決定いたしました。今回、ご審議頂く地区計画では、その趣旨を引き継ぐとともに、開かれた広場による地域との新たなコミュニティを創出し、区立公園や街路樹のつながりを意識しながら、団地内樹木をできるだけ継承した緑のネットワークを形成するよう地区整備計画を定めます。

続いて、地区整備計画についてです。お手元の資料では4ページになります。

地区施設の配置及び規模について記載しています。南北を走る団地中央には、幅員10mの地区内通路1号を位置づけております。これに沿って緑地11号、12号を配置します。

次に、東西を走る団地中央には広場1号から3号を整備し、広場を結ぶ団地敷地内にも緑地6号から9号を配置します。

地区北側は、緑地2号、3号を配置します。

地区西側は、幅員2.5mの歩道状空地1号、2号、緑地1号を配置します。

地区南側は、幅員1.6mの歩道状空地3号、緑地10号を配置します。

地区東側は、幅員2mの歩道状空地4号、緑地4号、5号を配置します。

続いて、建築物に関する事項についてです。お手元の資料は5ページになります。

左上の地区区分図に示すとおり、住宅地区と公共公益施設地区の2地区に区分しています。

右の表をご覧ください。用途の制限について、住宅地区では都営住宅の建て替え用地として想定しており、共同住宅や集会所など、公共公益施設地区では保育所など、主

に記載の建築物が建築できる制限としています。

次に、左下の表をご覧ください。容積率の最高限度は、両地区とも150%以下に制限しています。建蔽率の最高限度は、住宅地区では40%以下、公共公益施設地区では50%以下に制限しています。

また、敷地面積の最低限度は、住宅地区では100㎡以上、公共公益施設地区では500㎡以上とし、敷地の細分化を防ぎます。

続いて、建築物の壁面の位置の制限についてです。お手元の資料は6ページです。

周辺への日影や圧迫感の軽減のため、図に示す数値の範囲内には、駐輪場などを除いて建物を建てられないよう制限します。例えば地区の北側、図の中の1番については、建物の高さが10m以下の部分については道路境界線から2m以内、高さが10m以上の部分については16.5m以内に建物を建てられないように制限します。2番から6番についても記載のと通りの制限となっております。

続いて、高さの最高限度についてです。お手元の資料は7ページをご覧ください。

周辺環境への配慮のため、建物の高さを25m以下に制限します。

その他の建築物等の制限についてですが、形態や色彩などの意匠の制限及び垣や柵などの構造の制限を定めています。

最後に、「都市計画手続きの経緯と今後の予定」についてご説明いたします。

お手元の資料では8ページをご覧ください。

今年3月の都市計画審議会でご報告させていただき、3月下旬に利害関係者へ原案の周知を行いました。

4月7日から原案の公示・縦覧を行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

6月6日に東京都知事協議の回答があり、意見はございませんでした。

6月24日から案の公示・縦覧を行いましたが、意見の提出はございませんでした。

本日の都市計画審議会でご審議頂き、8月上旬の都市計画決定・告示を行う予定です。

先程、私から敷地面積で100㎡と発言しましたが、正しくは1,000㎡でございました。失礼いたしました。

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 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。

○渡部委員 区民委員の渡部です。質問が1つとお願いが1つです。

まず、緑の資料の3ページにイメージの図があります。シンボルツリーやシンボル並木(イチョウ)など書かれているのですが、例えばこのイメージ図というのは、具体的にこの辰沼一丁目地区にシンボルとなるようなツリー、大きな木があるのかどうか。計画上のそういう木を置きますよといったイメージであって、この地区にこういった木があるというわけではないのかということところがちょっと分らなかったもので、これが1つ質問です。

そしてお願いというのは、この地区にある既存の大きな木をぜひ残してほしいと思っています。足立区内は全体的に大きな木が少ないというふうに感じておりまして、都市計画はいろいろなところできれいになっていくのですが、公園も計画で新しくなったところも、どちらかというと小さな木が増えているというイメージがとてもありまして、日陰をつくるような大きな木というのが、なかなか残すのは難しいんじゃないかというふうに感じています。実際にこの地区にどんな木があって、シンボルとなるような大きな木は残して、ここに移設しますみたいなどころまで計画に落とし込んでいただけるとすごくありがたいなと思っています。それは地域の人にとってはとても知りたいことではないかと思しますので、質問としては、このイメージに描かれているシンボルとなるような木が、この地区にあるのかどうかという点が1つ質問。そして、大きな木はぜひ残してほしいというお願いでございます。以上です。

○佐久間区営住宅更新担当課長 まずシンボルツリーになるような木があるかどうかなのですが、大きい木としては100本以上ございます。ただ、健康状態であるとか、これからの団地の配置によって、もしか

たら残らないかもしれない。ただ極力残していく、できるだけ既存のものは残していきたいと考えておりますので、そのような計画をするように東京都と協議をしてみたいと思います。

○長塩会長 よろしいですか。

○渡部委員 はい、ありがとうございます。

○長塩会長 他になければ採決いたします。

本案につきまして、異議の無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号議案は異議の無いものと決定いたします。

続きまして、第2号議案に移ります。

第2号議案「東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更(東京都からの意見照会)」を室橋都市建設課長から説明してください。

○室橋都市建設課長 都市建設課長の室橋でございます。

私からは第2号議案「東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更(東京都からの意見照会)」について提出いたしますのでございます。

お手元の資料では、しろ色の表紙の議案書の19ページをご覧ください。

提出者は、足立区長、近藤弥生です。

提案理由は、本都市計画の変更に関する東京都からの意見照会に回答するに当たり、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。

議案書の20ページは都市計画の案の理由書、21ページは東京都からの照会文、23ページからは計画書、43ページからは附図、127ページ以降は新旧対照表でございます。

議案書は少し分かりづらいため、きみどり色の表紙の議案説明資料でご説明いたします。

議案説明資料9ページをご覧ください。

「1 議案の趣旨」でございます。本案件は、都市計画法第7条の2に基づく三方針の1つである住宅市街地の開発整備の方針を東京都が変更するに当たり、足立区都市計画審議会に意見照会するものでございます。

今回、東京都が平成29年9月に策定した都市づくりのグランドデザイン及び令和3年3月に改定した都市計画区域マスター

プラン等の上位計画並びに令和4年3月に改定した東京都住宅マスタープランとの整合を図るために修正するものでございます。

10ページをご覧ください。

「2 変更の概要」でございます。本方針において、「良好な住宅市街地を整備すべき又は開発すべき地区」として指定する重点地区について今回見直しを行いました。

今後の都市計画決定や事業実施の見込み、団地の建て替えなどの状況等を踏まえて見直しを行い、下記のとおり削除する地区及び新たに選定する地区を選定した結果、重点地区は2,579haから1,633haへの変更となります。削除する地区31地区の名称とその理由、11ページに移りまして新たに選定する地区18地区の名称とその理由は、ご覧のとおりでございます。

なお、面積が大幅に減少しておりますが、実際の事業実施状況との整合を図った変更であり、この方針の変更により実施すべき事業を中止するものではありません。

12ページをご覧ください。

こちらは変更前の重点地区を記した総括図です。青色の地区が今回削除する重点地区でございます。

13ページをご覧ください。

こちらは変更後の重点地区を記した総括図です。オレンジ色の地区が、今回新たに選定する重点地区でございます。

14ページをご覧ください。

最後に、「都市計画手続きの経緯と今後の予定」でございます。

令和3年6月1日に東京都から都市計画案の作成依頼を受け、同年8月27日に東京都へ都市計画案を提出しております。

その後、都市計画法第16条に基づく都市計画原案の公告・縦覧、都市計画法第17条に基づく都市計画の案の公告・縦覧を行いました。公述の申出、意見書の提出はございませんでした。

このたび東京都からの意見照会を受け、足立区都市計画審議会でご意見を伺い、東京都に回答いたします。

その後、9月2日に開催予定の第238回東京都都市計画審議会にて審議され、10月に都市計画決定・告示がされる予定でございます。

以上で第2号議案のご説明を終わります。ご審議の程、よろしくお願いいたします。

○長塩会長 それでは、第2号議案の審議をいたします。

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。

無ければ、第2号議案については、「意見なし」として、都市計画審議会から事務局にお伝えいたします。

続きまして、報告でございます。

報告1「長期優良住宅法の改正に伴う地区計画の一括変更について」及び報告2「生産緑地地区関連について」、報告3「用途地域等の一括変更について」、計3件を室橋都市建設課長から説明願います。

○室橋都市建設課長 都市建設課長の室橋でございます。

まず、報告1「長期優良住宅法の改正に伴う地区計画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、表紙がもも色の報告説明資料の1ページとなります。

はじめに、「1 報告の趣旨」でございます。本案件は、総合設計の適用による市街地の環境の整備改善に資するため、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和しても差し支えない地区では、地区計画による建築物の容積率の最高限度を適用除外とするため、関連する地区計画及び防災街区整備地区計画を変更するものでございます。

都市計画審議会への付議に先立ち、概要をご報告させていただきます。

次に、「2 制度の概要」でございます。長期優良住宅型総合設計とは、認定長期優良住宅の建築を促進するとともに、新たに建築される認定長期優良住宅における公開空地の確保や地域の防災、環境等への貢献等を通じて、市街地の安全性の向上や良好な市街地住宅の供給の促進等、良好な建築物の誘導を図り、もって市街地環境の整備改善に資することを目的とする制度でございます。

お手元の資料では2ページをご覧ください。

「3 変更概要」の(1)変更する地区計画についてでございます。変更の対象となる地区ですが、現在、地区計画等で建築物の容積率の最高限度が定められていますが、

長期優良住宅型を含む総合設計制度の適用区域に該当し、容積率制限の緩和をできる5つの地区を対象としました。

選定条件は2つございます。1つ目はセンター・コア・エリア内かつ商業地域または近隣商業地域内の区域。2つ目は足立区都市計画マスタープランの「広域拠点」「主要な地域拠点」「地域拠点」内かつ商業地域または近隣商業地域内の区域としております。

変更する地区は、①六町地区地区計画、②足立北部地域舎人・古千谷本町地区地区計画、③千住三丁目地区地区計画、④竹ノ塚駅中央地区地区計画、⑤千住仲町地区防災街区整備地区計画の5つです。場所については右図の変更箇所図をご覧ください。

続きまして、(2) 変更する事案についてでございます。

お手元の資料では3ページをご覧ください。

変更する地区計画等において、該当する地区区分に定められている「建築物の容積率の最高限度」を適用除外とするため、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条第1項による許可を受けた建築物」は建築物の容積率の最高限度は適用しないという規定を追加いたします。

最後に、「3 都市計画手続きの経緯と今後の予定」でございます。

11月上旬から11月下旬に原案の公告・縦覧、後述の申出受け付けを行い、口述の申出があった場合には、12月上旬に公聴会を開催いたします。

2月下旬から3月上旬に案の公告・縦覧を行い、3月下旬に開催予定の都市計画審議会にてご審議頂き、3月下旬に都市計画決定・告示を目指しております。

3月に審議の予定ではございますが、都市計画手続きが長期に渡るため、今回の審議会にてご報告させていただきました。

以上で報告1の説明を終わります。

続きまして、報告2「生産緑地地区関連について」、ご説明いたします。

お手元の資料では、もも色の報告説明資料の5ページからでございます。

はじめに、「1 報告の趣旨」でございます。本案件は、生産緑地地区及び特定生産緑地の指定解除に係る変更について、今年度実施する足立区都市計画審議会への付議及び意見聴取に先立ち概要を報告するもので

ございます。

続きまして、「2 生産緑地地区の現況」でございます。農地は、緑地、オープンスペース、延焼遮断、避難場所など良好な都市環境を形成する機能を有しておりますが、足立区のほぼ全域である市街化区域内においては、農地に関しても宅地並みの課税がされるため、営農の継続が困難となり農地が減少するおそれがございます。

そこで農地を生産緑地地区として都市計画決定することで、建築行為などの制限がかかり、農地としての機能が担保でき、農地の所有者は固定資産税の減免等の優遇措置を受けることができるようになり、農業が続けやすくなることから、農地の保全に繋がっております。

次に、「3 生産緑地地区の課題と取組み」でございます。生産緑地地区は、指定告示から30年を迎えると、固定資産税の減免等の優遇措置が徐々に受けられなくなる上、いつでも建築行為などの制限の解除が可能になります。

しかし、指定告示から30年を経過する前に特定生産緑地に指定すれば、その優遇措置と行為制限が10年延長され、農地の保全に繋がります。

そこで区では、間もなく指定から30年を迎える生産緑地地区を対象にして、特定生産緑地に指定する取組みを行っております。

なお、平成4年11月に最初の指定を一斉に行った生産緑地地区が、令和4年11月で指定から30年を迎えることとなります。

4ページの左下の表1をご覧ください。平成4年11月に指定された生産緑地地区における特定生産緑地への指定状況です。平成4年11月指定の生産緑地地区は124地区であり、そのうち特定生産緑地へ指定済みの地区は105地区、未指定の部分がある地区は19地区となっております。現在、この未指定の19地区についての特定生産緑地への意向を集約し、指定の進めてまいります。また、生産緑地の追加及び解除についても、所有者の意向を確認し、集約している最中ではございますが、こちらについても進めてまいります。

最後に6ページ目、「4 都市計画手続きの経緯と今後の予定」でございます。

令和4年11月で指定から30年を迎える生産緑地の特定生産緑地への指定については、次回10月中旬の審議会で意見聴取を行い、生産緑地の変更は例年どおり12月に審議を行う予定でございます。

以上で報告2の説明を終わらせていただきます。

続きまして、報告3「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、もも色の表紙の報告説明資料の7ページをご覧ください。

「1 報告の趣旨」でございます。本案件は、令和5年度に東京都が決定・告示を目指している用途地域等の一括変更について、その進捗状況と今後の都市計画手続について報告するものでございます。

続いて、「2 一括変更の取組み」についてご報告いたします。用途地域等変更の原案を作成するに当たって、変更内容を周知するために素案を作成し、今年1月に地区内の利害関係人を対象に送付いたしました。その際に利害関係人から2通の意見書の提出があり、提出者に区の考え方を通知いたしました。さらに、令和4年1月13日から2月3日の3週間、変更内容に関する個別説明の受付期間を設け、この期間内に20名の利害関係人に説明を行いました。これらの取組みを経て、令和3年度末に用途地域等変更の原案を決定し、東京都に提出いたしました。

8ページをご覧ください。「3 一括変更の概要」でございます。

今回の変更の対象として、東京都へ原案を提出した地区は、ア「用途地域の境界の基準としていた地形地物が変化した地区」が14地区、イ「事業中又は整備が完了した都市計画道路等の沿道地区」が4地区、ウ「都市計画を伴わずに土地利用が転換した地区」が1地区、以上、合計19地区でございます。各地域の変更内容の詳細については、別添資料1でご確認をお願いいたします。

9ページをご覧ください。「4 素案に対する意見書と今後の方針について」でございます。

令和4年1月に配布し周知した用途地域等変更の素案に対して、別添資料1の変更地区15及び変更地区18における利害関係人から1通ずつ、計2通の意見書の提出がございました。

意見書の概要と、それに対する区の考えをご報告いたします。

意見書の概要の1つ目は「用途地域等の変更に反対する」という内容でございます。意見の理由としましては、変更後の法規制と現在のまち並みに差がありすぎる。第一種高度地区から第三種高度地区に変更することで住環境が悪化する。準防火地域から防火地域に変更することで、将来建て替え時の負担が増える。建設費用が膨れ上がる。希望に沿うものが建てられなくなるとの意見でございます。

これらに対して足立区は、「道路と近接する耐火建築物等により構成される帯状の不燃空間である延焼遮断帯を形成するための変更であり、地震に伴う市街地火災の延焼を阻止するために必要な措置だと認識しております。」と意見書の提出者に回答いたしました。

意見書の概要の2つ目は「変更しなくても安全なまちである」という内容でございます。意見の理由としましては、現在も準防火地域になっており、広い幅員の計画道路ができれば延焼遮断帯として十分であるとの意見でございます。

これに対して足立区は、「幅員が15mの道路においては、沿道30mを耐火建築物等で不燃化し、不燃化率が80%以上となった場合、延焼遮断帯としての機能を発揮すると東京都防災都市づくり推進計画に示されております。しかし、当該地区内は不燃化率が低く、地震に伴う市街地火災の延焼を阻止するためには、沿道30mを防火地域として指定することが不可欠であると認識しています。」と意見書の提出者に回答しました。

10ページをご覧ください。(3)素案に対する今後の方針です。

こちらについては、足立区のまちづくりの最上位計画である足立区都市計画マスタープランで示しているとおり、首都直下地震などの大地震への対策として、延焼遮断帯の整備による「燃えない、燃え広がらないまち」の形成が急務となっておりますので、素案のとおり都市計画手続を進める方針とします。

今後も意見書提出者に対しては、ご理解いただけるよう丁寧に説明をしてまいります。

最後に、「5 都市計画手続きの経緯と今後の予定」でございます。

令和元年度1月に東京都から都市計画原案の作成依頼を受け、令和3年3月25日に作成した都市計画原案を提出いたしました。

今回の第74回足立区都市計画審議会での報告の後、8月中旬に都市計画法第19条に基づく東京都知事協議をし、11月中旬に、その後の都市計画手続きに関するニュースを、利害関係人を対象として配布する予定でございます。

その後、11月下旬に都市計画法第17条に基づく都市計画案の公告・縦覧を行い、12月の足立区都市計画審議会では足立区決定案件の高度地区、防火地域及び準防火地域及び特別工業地区の変更についてご審議いただきます。

その後、東京都決定案件の用途地域及び区域区分の変更について東京都都市計画審議会でご審議頂き、令和5年度中に決定・告示となる予定です。

以上で報告3の説明を終わります。

○長塩会長 次の報告に移ります。

報告4「神明南地区地区計画の変更について」、大竹まちづくり課長から説明してください。

○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。よろしくお願いいたします。

私からは、報告4「神明南地区地区計画の変更について」、ご報告いたします。

お手元の資料では、もも色の表紙の報告説明資料11ページからになります。

はじめに、「1 報告の趣旨」でございますが、都市計画道路補助第109号線の整備に伴う延焼遮断帯形成に向けた用途地域等の変更に合わせて、右側の位置図の一点鎖線の範囲の足立東部地域神明南地区地区計画を変更するものでございます。

今回は、都市計画審議会への付議に先立ちまして、概要についてご報告させていただきます。

次に、「2 地区の現況」でございます。本地区は、花畑川ですとか葛西用水親水路などにより、水と緑が豊かな環境が形成されております。また、土地地区画整理事業を施行すべき区域に位置づけられておりまして、良好な低中層住宅地を形成するために、

平成16年6月に地区計画を策定いたしまして、公共施設の整備を図りつつ土地の有効利用を適切に誘導しているところでございます。

こうした中、本地区を南北に走る補助第109号線が令和3年6月に事業認可されておりまして、東京都施行で今行われているところでございます。

続きまして、「3 地区の目標」でございます。お手元の資料では、12ページになります。

地区計画図書に記載をしておりますが、地区の目標は大きく3点でございます。1点目といたしまして、補助第109号線の延焼遮断帯の形成に向け、沿道の土地の高度利用と建築物の不燃化を誘導いたします。2点目といたしましては、居住機能をはじめ、商業・業務、交流などの機能が複合した土地利用を誘導いたします。3点目といたしましては、良好な環境を害するおそれがある用途を制限いたします。

続きまして、「4 用途地域等及び地区計画の変更概要」についてご説明いたします。

まず、(1)用途地域等の変更でございますけれども、補助第109号線の沿道30mの範囲につきましては、申し訳ございません、報告3の資料になりますけれども、別添資料1というカラーの資料の後ろから3枚目の変更内容16に記載させていただいておりますとおり、延焼遮断帯形成のために、用途地域の一括変更によりまして容積率を300%、最低限高度地区7mの指定を防火地域に変更するというのをこの中でやっていきたいと考えてございます。

お手元の資料、もも色の表紙のほうに戻っていただきまして、12ページの4の(2)地区計画の変更についてですけれども、変更後の用途地域等に合わせて新たな地区部分を設定いたします。また、良好な環境を害するおそれのある用途を制限しつつ、土地の高度利用と建築物の不燃化を誘導してまいります。

最後に、「5 都市計画手続きの経緯と今後の予定」でございます。

お手元の資料では13ページになりますが、5月27日及び28日に都市計画法第16条に基づく都市計画原案の説明会を開催いたしまして、6月6日から都市計画法第16条に基づき都市計画原案の縦覧を行

いました。縦覧期間中に頂いた意見はございませんでした。

今後、都市計画の案を作成いたしまして、12月上旬に都市計画法第17条に基づき都市計画案の縦覧を行い、都市計画審議会にてご審議いただいた上で、令和5年に都市計画決定・告示を行う予定でございます。

私からの説明は以上でございます。

○長塩会長 では、次の報告に移ります。

報告5「平野・東六月町地区地区計画の変更について」、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と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

私からは、報告5「平野・東六月町地区地区計画の変更について」、ご報告いたします。

お手元の資料では、もも色の表紙の報告説明資料15ページからになります。

はじめに「1 報告の趣旨」でございますが、本案件は足立東部地域平野・東六月町地区地区計画について、地域のまちづくりの整備状況に合わせ、位置づけられている区画道路48号を廃止し、歩行者専用通路及び小広場を指定するものです。

今回は、都市計画審議会の付議に先立ち、概要についてご報告させていただきます。

次に、「2 地区の現況」でございます。地区西側及び南側は幹線道路に近接し、地区中央部にある都市計画道路補助第258号線が整備され、骨格となる幹線道路が整備されております。

一方、地区内部における生活道路網は未形成であり、土地区画整理事業を施行すべき区域として指定されております。

地区中央部には区営平野運動場があり、北部では大規模な宅地開発により住宅供給が図られており、宅地開発と生活道路の整備が進んでおります。

次に、「3 地区の課題」でございます。16ページに記載のとおりでございます。

続きまして、「4 地区計画の変更」でございます。お手元の資料では16ページになります。

地区計画で定めている地区施設、区画道路48号を特別養護老人ホームの計画に伴って廃止し、新たに歩行者専用通路及び小広場を新設する計画に変更します。今回の変更部分は、右側の地図に赤い点線で図示

しております。

変更の詳細につきましては、左側の「現在の計画」と書かれている図に示されている区画道路48号を廃止し、矢印の右側の変更後の図をご覧くださいと分かるように、新たに歩行者専用通路を北の道路から南の道路に抜けられるように配置し、敷地の東側に小広場2か所を新設する計画となります。

以上が地区計画の変更でございます。

最後に、「5 都市計画手続きの経緯と今後の予定」でございます。お手元の資料では17ページになります。

現在、都市計画法第16条に基づく地区計画に係る都市計画原案の説明会が終了し、縦覧を行っております。意見書の提出期間は8月4日までとなっております。昨日までに頂いたご意見は0件となっております。

頂いたご意見を基に、今後は都市計画の案を作成し、9月頃に都市計画法第17条の縦覧を行います。

その後、10月の第75回都市計画審議会でご審議いただき、11月上旬の都市計画決定・告示を予定しております。

以上で報告5の説明を終わります。私からの報告は以上となります。ありがとうございます。

○長塩会長 ただいま説明いただきました、以上の報告5件につきまして、ご意見・ご質問がありましたら、お願いいたします。

無ければ、以上で本日の議案審議は終了いたします。

これより会の進行を事務局をお願いいたします。

○室橋都市建設課長 長塩会長、議事進行ありがとうございました。

事務連絡が2点ございます。

1点目に次回の足立区都市計画審議会でございますが、令和4年10月20日(木曜日)午後2時から、場所は本日と同様、こちらの特別会議室での開催を予定しております。改めてご通知申し上げますが、ご予約の程、よろしくお願いいたします。

2点目、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。

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。

なお、今回の審議会をもちまして、区民委員の渡部郁子様、鈴木亮太様は任期満了となります。2年間熱心なご審議を頂き、誠にありがとうございました。

これにて、第74回足立区都市計画審議会を閉会とさせていただきます。皆様、本日は、熱心なご審議を賜り、ありがとうございました。Webでご出席の村尾委員はご退出をお願いいたします。どうもありがとうございました。