

令和4年12月22日

第76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 6 回足立区都市計画審議会会議録記録署名委員

(令和 4 年 1 2 月 2 2 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 6 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 1 2 月 2 2 日 (木)		
開 催 時 間	午後 2 時 0 0 分 ～ 午後 2 時 4 4 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	三輪 由美 委員
	柴田 政子 委員	長谷川京子 委員	上野須美代 委員
	歌川 光一 委員	亀田 彩子 委員	細岡 晃 委員
	伊津野充裕 臨時委員	代理者 中村様 (楨野 稔 臨時委員)	
欠 席 者	林 千尋 委員	柴 善弘 委員	横村 隆子 委員
	茂木 繁 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

	そ の 他 区 関 係 職 員		
	まちづくり課東部地区係係長 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	産業政策課長 吉尾 文彦
	事 務 局		
	都市建設課長 室橋 延昭	都市計画係係長 上野 衣知子	都市計画係主任 渡邊 さとみ
	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76回足立区都市計画審議会（令和4年12月）次第 ・第76回足立区都市計画審議会 委員等名簿 ・第76回足立区都市計画審議会 座席表 ・第76回足立区都市計画審議会（令和4年12月）議案書1（計画図書） ・第76回足立区都市計画審議会（令和4年12月）議案書2（計画図書） ・第76回足立区都市計画審議会（令和4年12月）議案説明資料 ・第76回足立区都市計画審議会（令和4年12月）報告説明資料 ・第1号議案 別添資料		
そ の 他	傍聴人：有・ ☒ 無（ 0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76回足立区都市計画審議会にご出席いただき、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。

本日の審議会は、専門委員及び幹事がWebからの出席となっております。音声や画面が確認しづらい場合は、挙手ボタン等でお知らせいただきますようお願いいたします。

また、審議会中はシステムの負荷軽減のため、カメラをオフにさせていただきますようお願いいたします。

はじめに、本審議会の情報公開についてのご連絡です。

本審議会は公開を原則としております。そのため、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、ご理解の程、お願いいたします。

それでは、議案審議及び報告事項に移らせていただきます。

ここからの議事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。

はじめに、事務局から本日の資料と議案について説明願います。

○室橋都市建設課長 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。まず、「次第」、「委員等名簿」、「座席表」、それぞれ1枚。次に黄色の表紙の議案書1、一つづり。次にみず色の表紙の議案書2、一つづり。次にきみどり色の表紙の議案説明資料、一つづり。次にもも色の表紙の報告説明資料、一つづりとA4判の別添資料となります。

以上が本日の資料でございます。不足している資料等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。

それでは、次第をご覧ください。

本日は、議案審議が3件、報告事項が1件

でございます。

それでは、議案審議についてでございますが、第1号議案「用途地域等の一括変更関連」といたしまして、1-1「東京都市計画区域区分の変更(東京都からの意見照会)」、1-2「東京都市計画 用途地域の変更(東京都からの意見照会)」、1-3「東京都市計画 高度地区の変更(足立区決定)」、1-4「東京都市計画 防火地域及び準防火地域の変更(足立区決定)」、1-5「東京都市計画 特別工業地区の変更(足立区決定)」、1-6「東京都市計画 地区計画 足立東部地域神明南地区地区計画の変更(足立区決定)」。

第2号議案「東京都市計画 生産緑地地区の変更(足立区決定)」。

第3号議案「東京都市計画 流通業務団地 北部流通業務団地の変更(東京都からの意見照会)」。

以上3件でございます。

続いて、報告事項でございますが、報告1「西新井駅西口周辺地区関連について」の1件でございます。

次に、「議案審議」及び「報告事項」の説明及び発言方法についてご案内いたします。

「議案審議」及び「報告事項」の説明については、前方のモニターを利用しますので、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。

質疑応答についてでございますが、ご発言の際には挙手をいただき、会長の指名の後、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。

事務局からは以上でございます。

○長塩会長 それでは、議案審議に入る前に、委員の出席状況を事務局から報告願います。

○室橋都市建設課長 本日は、定数19名のところ15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、私と廣兼委員が務めますので、よろしくお願いいたします

ます。

それでは、議案の審議に入ります。

第1号議案「用途地域等の一括変更関連」について審議を行います。

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、室橋でございます。

私からは、第1号議案「用途地域等の一括変更関連」について、計6件の都市計画変更の議案を提出いたします。提出者は6件全て足立区長、近藤弥生です。

お手元の資料では、黄色い表紙の議案書1の1ページからでございます。

案件が多いので、「都市計画図書」のご案内は割愛させていただきます。ご了承いただきますようお願いいたします。

まずは、東京都からの意見照会2件でございます。

議案書1では、1ページから1-1「東京都市計画区域区分の変更」、41ページから1-2「東京都市計画 用途地域の変更」、以上2件の提案理由は、「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あたり、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。

続きまして、足立区決定4件です。

議案書1では101ページから1-3「東京都市計画 高度地区の変更」、139ページから1-4「東京都市計画 防火地域及び準防火地域の変更」、145ページから1-5「東京都市計画 特別工業地区の変更」、171ページから1-6「東京都市計画 地区計画 足立東部地域神明南地区地区計画の変更」、以上4件の提案理由は、本都市計画の変更するに当たり、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。

これらの都市計画変更について、「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内容をご説明いたします。

議案説明資料1ページ、「1 議案の趣旨」でございます。

本案件は、区域区分、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域、特別工業地区（以下、用途地域等という）について、東京23区全域を一斉に見直しし、一括して変更するものでございます。

なお、用途地域等の一斉見直しは、前回、

平成16年に行われましたが、その後、約18年が経過しており、道路など地形地物の形状の変化が多く見られること及び東京都が定める「用途地域等に関する指定方針・指定基準」の改正が令和元年にあったことから、用途地域等の見直しが必要となり、このたび一括して変更する運びとなっております。

「2 一括変更する都市計画」。①から⑥に記載のとおり、6つの都市計画を一括変更いたします。

なお、「①区域区分」は足立区内の変更はございません。

議案説明資料では2ページ、「3 用途地域等の変更について」でございます。

表に記載のありますア、イ、ウの3つの条件に当てはまる地区を区内全域で調査し、変更が必要な全19地区を選定いたしました。

ここからは、今回変更する19地区について、第1号議案別添資料をもとに概要をご説明いたします。

それでは、まず「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」、1番から14番の計14地区の変更概要でございます。

第1号議案別添資料の表紙を1枚おめくりください。まず、この資料の構成についてご説明いたします。

資料上部にありますのが、変更前、変更後の計画図でございます。図中赤枠で囲まれた部分に①、②など記号が記載されており、その範囲内の変更内容が、それぞれ下の表に記載されております。今回は図を中心に変更概要をご説明いたしますので、詳細な変更内容は下の表でご確認をお願いいたします。

それでは、1番の内容をご説明いたします。

この地区は、これまで用途地域等の内容が切り替わる境界線が上空を横断する「高圧線」のケーブルの中心線となっておりました。しかし、現在その「高圧線」は撤去されなくなっているため、「南側道路境界から40m」に変更いたします。

続いて2番でございます。

この地区は、東武スカイツリーラインの軌道敷きの中心線が境界となっております。

このたび、竹ノ塚駅付近の鉄道の立体化

に伴い、鉄道区域の幅が広がり、中心線が変更になったことに伴って用途地域の境界も変更いたします。

続いて3番でございます。

この地区は、これまで寺の敷地内通路の中心線が境界となっておりました。しかし、現在その敷地内通路が無くなっているため、「道路から41m」に境界を変更いたします。

続いて4番でございます。

この地区は、街区の北側道路から20mが境界となっておりますが、現在、前面道路が拡幅されているため、拡幅後の道路形状に合わせて境界を変更いたします。

続いて5番でございます。

この地区は、西新井駅西口の古い交通広場の計画線から20mが境界となっておりましたが、現在、都市計画の変更により交通広場の形状が変わっているため、都市計画変更後の交通広場の形状を基準として境界を変更いたします。

続いて6番でございます。

この地区は、個人宅の敷地内通路の中心が境界となっておりました。しかし、個人宅の敷地内通路は今後無くなる可能性があるため、「都市計画道路から30m」に境界を変更いたします。

続いて7番でございます。

この地区も6番と同様、個人宅の位置指定道路の中心が境界となっておりました。しかし、現在は位置指定道路が無くなっているため、「都市計画道路から30m」に境界を変更いたします。

続いて8番でございます。

この地区は、過去の道路の中心が境界となっておりました。しかし、現在は、都市計画道路補助91号線が完成したことで、その道路が無くなっているため、「都市計画道路の中心」に境界を変更いたします。

続いて9番でございます。

この地区は、土地区画整理事業の境界線が用途地域の境界となっておりますが、この土地区画整理事業の境界は、明確に位置を出すことが難しく、用途地域の境界の根拠としてふさわしくないため、「北側道路から20m」に境界を変更いたします。

続いて10番でございます。

この地区は、街区の南側道路から30mが境界となっておりますが、実際の道路形状

と境界の形状が合っていないため、実際の道路形状に合わせて、境界を変更いたします。

続いて11番でございます。

この地区は、西側道路から20mが境界となっておりますが、現在、前面道路が拡幅されているため、拡幅後の道路形状に合わせて境界を変更いたします。

続いて12番でございます。

この地区は、団地等の敷地内通路の中心が境界となっておりました。しかし、現在は敷地内通路が無くなっており、明確に位置を出すことが難しいため、前面道路から「50m」と「30m」に、それぞれ境界を変更いたします。

続いて13番でございます。

この地区は、現況道路から20mが境界となっておりますが、この地区一帯には「防災街区整備地区計画」が策定され、防災生活道路として、これらの道路を6mに整備することになり、密集事業により拡幅整備を行っております。このため、「防災生活道路の計画線から20m」に境界を変更いたします。

続いて14番でございます。

この地区は、境界の根拠が不明確であるため、「交通広場の境界線から20m」と根拠を定め、境界を変更いたします。

続きまして、「イ 事業中又は整備が完了した都市計画道路の沿道地区」、15番から18番の計4地区の概要をご説明いたします。

この変更は、都市計画道路事業の進捗に合わせ、沿道30mの「用途地域」「高度地区」「防火地域及び準防火地域」を変更することで道路と建物によって燃え広がりを抑える空間である「延焼遮断帯」の形成を誘導し、首都直下地震等に伴う火災の燃え広がりを抑え、まちの防災性を向上させることを目的とする変更でございます。

まずは15番、補助第261号線沿道の古千谷一丁目から赤山街道までの区間でございます。

続いて16番、補助第109号線沿道の北加平町から神明一丁目までの区間です。

続いて17番、補助第256号線沿道の中央本町三丁目から青井六丁目までの区間です。

続いて18番、補助第136号線沿道の

足立一丁目から足立三丁目までの区間です。

以上4か所の区間について、延焼遮断帯を形成するため、沿道30mの範囲で用途地域等を変更いたします。

続きまして、「ウ 都市計画を伴わずに土地利用が転換した地区」19番の概要をご説明いたします。

この地区は、一部分「準工業地域」となっている場所について、現在、工業系の用途としての土地利用がなされていないため、「足立区都市計画マスタープラン」及び土地利用状況との整合を図り、「近隣商業地域」に変更いたします。

以上の計19地区が、今回、用途地域等の一括変更を行う地区でございます。

次に、「4 足立東部地域神明南地区地区計画の変更について」でございます。

お手数ですが、きみどり色の表紙の議案説明資料に戻っていただき、3ページをご覧ください。

この変更は、先ほどご説明した16番、補助第109号線沿道の変更区域と重なっている神明南地区地区計画について、変更内容の整合を図るために行うものでございます。

この変更内容について、3つの区域に分けてご説明いたします。

1つ目は【図1】右上、青色の【区域①】でございます。こちらの区域では、今回変更となる補助第109号線沿道との差別化を図るため、既存の「幹線道路沿道地区」を「幹線道路沿道地区A」と名称のみ変更いたします。

2つ目は、【図1】中央、黄色の【区域②】でございます。

こちらの区域では、新たに補助第109号線沿道30m範囲を「幹線道路沿道地区B」という地区区分にし、「地区整備計画区域の特性に応じた容積率の最高限度」を「150%」から「300%」に、「建蔽率の最高限度」を「50%」から「60%」に変更いたします。また、住環境を保全するために、用途の制限として「ホテルまたは旅館」の建築の規制を追加いたします。

3つ目は、【図1】の地区計画区域の全域でございます。

こちらでは、「地区整備計画区域の特性に応じた容積率の最高限度」における「特定行政庁の許可による緩和」を廃止いたします。

最後に、議案説明資料では4ページ、「都市計画手続きの経緯と今後の予定」でございます。

令和2年1月に東京都からの「都市計画原案」の作成依頼を受け、足立区ではまず、素案を作成し、令和4年1月に関係権利者に説明資料の配布及び個別説明を行いました。

その後、令和4年3月に東京都へ都市計画原案を提出しております。

地区計画の変更に関しましては、5月27日と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し、6月6日から20日まで都市計画法第16条に基づく都市計画原案の公告・縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。

その後、全6件の都市計画変更について12月1日から15日まで都市計画法第17条に基づく都市計画案の公告・縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。

そして、このたび、第76回足立区都市計画審議会でご審議いただき、来年2月8日開催予定の第240回「東京都都市計画審議会」での審議を経て、来年4月下旬に「都市計画決定・告示」がされる予定でございます。

以上で第1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」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、第2号議案に移ります。

第2号議案「東京都市計画 生産緑地地区の変更（足立区決定）」についての審議を行います。

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。

私からは、第2号議案「東京都市計画 生

産緑地地区の変更（足立区決定）」についてご説明いたします。

お手元の資料では、みず色の議案書2の1ページからでございます。

提出者は、足立区長、近藤弥生です。

提案理由は、東京都市計画生産緑地地区を変更するにあたり、都市計画法に基づき、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。

2ページ以降は、案の理由書、計画書、新旧対照表、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。

これらの内容につきましては、きみどり色の表紙の議案説明資料でご説明させていただきます。

議案説明資料の5ページをご覧ください。

「1 議案の趣旨」については、議案書でご説明したとおりでございます。

続きまして、「2 生産緑地地区の現況」でございます。

市街化区域内においては、農地等を生産緑地地区として都市計画決定することで、所有者が固定資産税の減免等の優遇措置を受けることができ、農業を続けやすくなることから、農地等の保全につながっています。

生産緑地は、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いますが、近年、農業従事者の高齢化や後継者不足により、件数、面積ともに減少傾向にございます。

平成29年度に生産緑地法及び運用指針の改正に基づき、下限面積の見直しや一団の考え方の緩和を行い、新規・追加の指定がしやすくなるための取組を行っているところでございます。

次に、「3 変更概要」でございます。今年度の変更により、足立区の生産緑地地区は、昨年度決定時の189件・約28.85haから178件・約27.80haへの変更となります。昨年度から11件、1.05haの減少でございます。

お手元の資料では6ページをご覧ください。こちらは変更箇所の詳細でございます。

(1) 新規指定を行う地区は1件。

(2) 既存の生産緑地地区に追加指定を行う地区は2件。

(3) 全部削除を行う地区は12件。

(4) 既存の生産緑地地区の一部の部分削除を行う地区は1件。

(5) 地区の位置は変わらず、面積を変更する地区は2件でございます。

なお、今回削除する5件と精査2件につきましては、特定生産緑地に指定されておりますので、生産緑地地区の変更の告示と同日に、生産緑地法第10条の6第1項及び第2項に基づき、特定生産緑地の解除及び精査の告示を行う予定でございます。

お手元の資料では7ページをご覧ください。こちらは変更になる生産緑地地区の位置をプロットした図でございます。

続きまして、変更地区の配置図及び現況写真でございます。件数が多いので、詳細な説明は割愛させていただきたいと思っております。

こちらは、新規指定を行う地区番号318番の青井六丁目の地区でございます。

9ページは、既存の生産緑地地区152番に追加指定を行う平野一丁目の地区でございます。

10ページは、同じく、既存の生産緑地地区317番に追加指定を行う花畑六丁目の地区でございます。

11ページ以降は、主たる従事者の死亡または故障により削除を行う地区12区でございます。

次に、24ページをご覧ください。生産緑地地区の「都市計画手続きの経緯と今後の予定」でございます。

都市計画法第17条に基づき、12月1日から2週間、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。

本日ご審議いただき、12月下旬に都市計画決定・告示を行い、その後、年明けに農地利害関係人へ通知を行う予定でございます。

また、来年度も、10月の審議会におきまして「特定生産緑地指定のための意見聴取」、12月の審議会にて「生産緑地地区の変更」を行う予定でございます。

以上で第2号議案の説明を終わります。
○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。

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2号議案は異議のないものいたします。

続きまして、第3号議案に移ります。

第3号議案「東京都市計画 流通業務団地 北部流通業務団地の変更（東京都からの意見照会）」についての審議を行います。

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、室橋でございます。

私からは、第3号議案「東京都市計画 流通業務団地 北部流通業務団地の変更（東京都からの意見照会）」について、ご説明いたします。

お手元の資料では、みず色の表紙の議案書の15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あたり、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16ページは都市計画の案の理由書、17ページは東京都からの照会文、18ページからは附図、23ページからは計画書、24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内容をご説明いたします。

議案説明資料の25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、昭和44年3月に都市計画決定された入谷に位置する北部流通業務団地について、近年の物流ニーズの多様化・高度化に対応し、業種の枠を超えた物流の効率化に向けた流通業務施設の機能更新を図るために、東京都が都市計画を変更するにあたり、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。

続けて、「2 地区の現況」についてでございます。

これまで北部流通業務団地におきましては3つの街区に分かれており、街区ごとに、「トラックターミナル」「卸売市場」「倉庫・卸売業・コンテナデポ」と建設できる業種の制限がかけられております。

しかし、近年の物流業界では、スーパーやネット通販等の普及に伴い、品物の保管や店舗への配送だけでなく、商品管理や流通加工、個別配送等の複合化が進んでおり、また「働き方改革」などによる従業員のための食堂や休憩室、託児施設などの「就業者支援施設」も求められております。

次に、26ページをご覧ください。「3 変更概要」についてでございます。

これまでのことを踏まえまして、(1)の流通業務施設について、下記の表にありますとおり、「変更前」の街区ごとに色分けされております、青色の「トラックターミナル」、赤色の「卸売市場」、そして緑色の「倉庫・卸売業・コンテナデポ」と業種ごとの制限から、隣の「変更後」にありますとおり、黄色に塗られております「流通業務施設」として業種をまとめ、複合的施設の建設が可能となるように今回都市計画を変更いたします。

また、あわせて、次の27ページの(2)建築物の建築面積の敷地面積に対する割合についても変更いたします。これは、下表にありますとおり、変更前は、これまで建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建蔽率）を上限10分の6（60％）までとし、緩和規定などは設けておりませんでした。

近年の物流ニーズに対応したフロアの大規模化等に対応するため、変更後の「※」にありますとおり、建築する建物が「耐火建築物等」に該当する場合か、街区の角にある敷地内に建物を建築する場合のいずれかについては、10分の1（10％）を加えることができるように緩和規定を設けることといたしました。

なお、卸売市場の敷地は東京都の所有でありますが、それ以外は基本的に民間事業者の敷地となっております。都市計画変更後は、事業者が各々建て替え更新のタイミングに合わせて、変更内容を踏まえた建築を行うこととなります。

引き続き、(3)の公共施設についてですが、下記の公共施設の位置図のとおり、当該周辺には、もも色に表記された都市計画道路であります補助第294号線、補助第296号線、補助第261号線、みず色で表記された団地内の区画道路、緑色として表記されております総合公園「舎人公園」、黄色で表記されております街区公園「入谷緑地」

公園」がございました。

北部流通業務団地に関するこれら公共施設の位置及び規模については、今回変更はございません。

最後に、28ページ、「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2年2月からこれまで地元地権者の方々と、今回の都市計画について「勉強会」や「説明会」を行ってまいりました。

本年10月17日には、「第75回足立区都市計画審議会」においてご報告をさせていただきました。

その後、東京都より11月11日に足立区に意見照会がございました。本日の第76回足立区都市計画審議会においてご意見を頂き、東京都に回答を送付いたします。

来年2月8日に開催予定の第240回東京都都市計画審議会にて審議され、3月上旬に決定・告示される予定でございます。

以上で第3号議案の説明を終わらせていただきます。

○長塩会長 それでは、第3号議案の審議をいたします。

本件について、ご意見、質問がありましたらお願いいたします。

なければ、第3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、報告事項に移ります。

報告1「西新井駅西口周辺地区関連について」を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。

続きまして、報告1「西新井駅西口周辺地区関連について」、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」1ページからになります。

最初に「1 報告の趣旨」でございますが、本案件は、西新井駅西口交通広場（区画街路第9号線）の整備を契機に、駅周辺のにぎわい創出に資する土地利用誘導や交通広場の防災性向上に向け建築物を不燃化し、また、共同化等による土地の再編成や有効利用の促進を図るため、地区計画及び用途地域等を変更するものです。

今回は、「第77回都市計画審議会」への付議に先立ち、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。

令和4年4月に交通広場（区画街路第9号線）の事業認可を取得し、令和12年の完成を目指して整備事業が進められております。

駅前広場南側の街区には、暫定利用の駐車場や接道状況により建て替えの進まない老朽木造住宅が密集している状況にあります。

次に、「3 地区の課題」でございます。お手元の資料では2ページになります。

主要な地域拠点にふさわしい駅前の顔として、にぎわいのある街並み形成が必要です。

また、南街区の無接道宅地の解消や敷地の有効利用に向け、共同化等による土地の再編成等を進めていくことが必要となります。

続きまして、「4 地区計画及び用途地域等の変更概要」でございます。

（1）の「地区計画の変更」ですが、右側の赤い太線で囲まれた部分が変更区域図になります。駅周辺のにぎわい創出に資する土地利用の誘導や、交通広場の防災性向上に向けた建築物の不燃化、また、共同化等による土地の再編成や有効利用の促進を図るため、区画街路第9号線の周辺に新たな地区区分を設定し、地区整備計画（その2）の区域を拡大いたします。

次に、（2）といたしまして、用途地域等の変更を行います。右側の図の薄い赤色で着色した部分を、地区計画の変更を受けて、区画街路第9号線の沿道30mの範囲において、用途地域、高度地区、防火地域を変更いたします。

変更案といたしましては、下の表にあるように、用途地域を「準工業地域」から「商業地域」に、容積率「200%」を「400%」に、高度地区の指定を「第3種高度地区」から「指定なし」に、防火地域の指定を「準防火地域」から「防火地域」にそれぞれ変更いたします。

以上が変更概要でございます。

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3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、

12月19日まで縦覧を行いました。意見書の提出期間は12月26日までとなっています。

今後、都市計画の案を作成し、2月下旬に都市計画法第17条の縦覧を行います。その後、3月下旬の足立区都市計画審議会でご審議いただき、東京都決定の用途地域については、5月に東京都都市計画審議会での審議を経た後、6月の都市計画決定・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。

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報告事項1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、以上で本日の議案審議及び報告事項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。

○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。

事務局から事務連絡が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5年3月22日（水曜日）午後2時から、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点目についてでございますが、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。ご入用の方は事務局まで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。

無いようでしたら、これにて第76回足立区都市計画審議会を閉会とさせていただきます。

Webでの出席の専門委員、幹事は退席をお願いいたします。

皆様、本日は、お忙しい中ご出席を賜りまして、誠にありがとうございました。