

令和5年3月22日

第77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 7 回足立区都市計画審議会会議録記録署名委員

(令和 5 年 3 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 7 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 5 年 3 月 2 2 日（水）		
開 催 時 間	午後 2 時 0 0 分 ～ 午後 2 時 4 7 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・ 無		
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
	林 千尋 委員	柴田 政子 委員	横村 隆子 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	槇野 稔 臨時委員
	警視庁千住警察署長 大田 新吾		
欠 席 者	柴 善弘 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		
	まちづくり課中部地区係係長 佐々木 寛一	まちづくり課中部地区係主任 橋爪 多実	まちづくり課西部地区係係長 傳田 若樹
	まちづくり課西部地区係係員 新井 和代	中部地区まちづくり担当課 中部地区まちづくり担当課長 内田 和男	
	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
	都市計画係係員 庭月野 宏基	都市計画係係員 高橋 一代	
資 料	・ 第 7 7 回足立区都市計画審議会（令和 5 年 3 月）次第 ・ 第 7 7 回足立区都市計画審議会 委員等名簿 ・ 第 7 7 回足立区都市計画審議会 座席表 ・ 第 7 7 回足立区都市計画審議会（令和 5 年 3 月）議案書（計画図書） ・ 第 7 7 回足立区都市計画審議会（令和 5 年 3 月）議案説明資料		
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77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。

はじめに、本日の審議会は、村尾委員、亀田委員及び専門委員と幹事が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。

それでは、今回からご出席の方をご紹介します。

令和5年2月20日付で千住警察署長に着任されました大田新吾署長です。

大田署長からご挨拶をお願いいたします。
○大田千住警察署長 恐れ入ります。2月20日付で千住警察署長に着任いたしました大田と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

○室橋都市建設課長 大田署長、ありがとうございます。どうぞ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のご連絡でございます。

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、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。「委員等名簿」と「座席表」は内容に更新がございましたので、机上に差し替えを置かせていただきました。恐れ入りますが、こちらをご覧くださいますようお願いいたします。

次に、しろ色の表紙の「議案書」一綴り。次にきみどり色の表紙の「議案説明資料」一綴り。

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件でございます。

議案審議についてですが、第1号議案「西新井駅西口周辺地区関連」といたしまして、1-1「東京都市計画 用途地域の変更(東京都からの意見照会)」、1-2「東京都市計画 高度地区の変更(足立区決定)」、1-3「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)」、1-4「東京都市計画地区計画 西新井駅西口周辺地区地区計画の変更(足立区決定)」。

第2号議案「長期優良住宅法の改正に伴う地区計画の一括変更」、2-1「東京都市計画地区計画 六町地区地区計画の変更(足立区決定)」、2-2「東京都市計画地区計画 足立北部地域舎人・古千谷本町地区地区計画の変更(足立区決定)」、2-3「東京都市計画地区計画 千住三丁目地区地区計画の変更(足立区決定)」、2-4「東京都市計画地区計画 竹ノ塚駅中央地区地区計画の変更(足立区決定)」、2-5「東京都市計画 防災街区整備地区計画 千住仲町地区防災街区整備地区計画の変更(足立区決定)」。

最後に、第3号議案「興野周辺地区における新たな防火規制区域の指定(東京都からの意見照会)」。

以上の3件でございます。

次に、「議案審議」の説明及び発言方法についてご案内させていただきます。

「議案審議」の説明については、前方のモニターを使用しますので、説明の際はモニターをご覧ください。お手元の資料は、モニターが見づ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17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「西新井駅西口周辺地区関連」について、内田中部地区まちづくり担当課長から説明してください。

○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。

私からは、第1号議案「西新井駅西口周辺地区関連」について、1-1「東京都市計画用途地域の変更（東京都からの意見照会）」、1-2「東京都市計画 高度地区の変更」、1-3「東京都市計画 防火地域及び準防火地域の変更」、1-4「東京都市計画地区計画」、以上計4件の議案を提出いたします。

提出者は4件全て足立区長、近藤弥生です。

お手元の資料では、しろ色の表紙の「議案書」の1ページをご覧ください。

1-1「東京都市計画 用途地域の変更（東京都からの意見照会）」になります。

提出者は、足立区長、近藤弥生です。

提案理由は、用途地域を変更するに当たり、東京都からの意見照会があり、これに回答するため、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、足立区決定事項の3件になります。

「議案書1」では9ページから1-2「東京都市計画 高度地区の変更」、15ページから1-3「東京都市計画 防火地域及び準防火地域の変更」、21ページから1-4「東京都市計画地区計画 西新井駅西口周辺地区地区計画の変更」、以上3件の提案理

由は、本都市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」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」で議案1の西新井西口周辺地区関連の内容についてまとめてご説明いたします。

「議案説明資料」の1ページ目をご覧ください。

まず、今回の変更に関わる区域は、西新井駅の西口交通広場周辺の位置図、赤く示した位置になります。

次に、「1 議案の趣旨」でございます。

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。

「2 地区の現況」です。

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います。

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化した木造の住宅が密集している状況です。

「3 地区の課題」です。

西新井駅西口の周辺は、駅前の顔にふさわしい、にぎわいの創出が必要です。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、2ページをご覧ください。

「4 変更概要」です。

「（1）西新井駅西口周辺地区地区計画の変更」について、「議案書」では21～70ページになります。

地区整備計画（その2）区域中、位置は、右の図1の赤い枠で囲まれた部分になりますが、こちらの交通広場周辺に点で表示している部分の「駅前B街区」を追加し、建築物等に関する事項を定めることで、駅前周辺における安全で快適な歩行空間の確保や、駅周辺のにぎわい創出を図ります。

また、「駅前北街区」の区域の境界線の位置を用途地域境界線と整合させるために変更します。変更の区域は、3ページの変更前、

変更後の図をご参照ください。地区区分の変更概要につきましては、2ページ下の表のとおり、駅前北街区①、②はそれぞれ約0.3ha、約0.8haになります。

続きまして、4ページをご覧ください。

左側の表は、駅前B街区に定める建築物等に関する事項を記載してございます。

まず用途の制限ですが、風俗関連営業施設等の用途の建築物を制限し、交通広場に面する敷地の1階部分の主たる用途を店舗、飲食店等とし、駅前のにぎわいを創出します。

敷地面積の制限は、最低限度を300㎡とし、土地の細分化を防止します。

壁面位置の制限は、建築物等の壁面を道路境界から1m以上後退し、駅前の安全で快適な歩行空間を確保します。位置については右側の図3をご覧ください。

工作物の設置制限は、壁面位置の制限の定めにより建築物が後退した区域（地盤面から4m以下の部分）について、歩行者の妨げとなるような工作物の設置を制限します。

そのほか、建築物の形態または色彩等の制限、垣または柵の構造制限を標記のとおり定めます。

続きまして、5ページをご覧ください。

「(2) 用途地域等の変更」。地区計画で定めた地区整備計画に基づき、土地利用上の観点から検討した結果、右側の図4のとおり、交通広場の計画線から30mの範囲①において、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域を下の表のとおり用途地域を準工業地域から商業地域に、容積率は200%を400%に、高度地区は第3種をなしに、準防火地域を防火地域に変更します。5ページ下に変更前後の用途地域を記載しておりますので、併せてご覧ください。

続きまして、6ページをご覧ください。

「5 都市計画手続きの経緯と今後の予定」です。

経緯は記載のとおりです。令和4年11月中旬に今回の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ました。

都市計画法第16条及び第17条に基づく都市計画手続につきましては、意見書の提出はありませんでした。

本日の第77回都市計画審議会にてご審議いただき、その後、5月19日に第241回東京都都市計画審議会にて、東京都決定

の用途地域について審議終了後、6月頃に都市計画決定・告示を考えております。

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 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。

無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号議案は異議の無いものと決定いたします。

次に、第2号議案に移ります。

第2号議案「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、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「長期優良住宅法の改正に伴う地区計画の一括変更」について提出いたします。

お手元の資料では、しろ色の表紙の「議案書」の71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、地区計画の内容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」72ページ以降は、都市計画の案の理由書・計画書・変更概要・総括図・計画図でございます。

本議案は5つの地区計画変更があり、ほかの4つの地区計画についても同様の図書を添付しておりますが、提案理由は同じため、説明は割愛させていただきます。

以上が「議案書」のご案内になります。

「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させていただきます。

「議案説明資料」7ページをご覧ください。

はじめに「1 議案の趣旨」でございます。

令和4年2月の長期優良住宅法の改正に伴い、共同住宅の総合設計における容積率制限の緩和を可能とする「長期優良住宅型総合設計制度」等が創設されました。

しかし、地区計画で容積率の最高限度を定めている場合は、このままでは長期優良住宅型総合設計制度の活用ができないため、容積率の最高限度の適用除外規定の追加・変更を行い、長期優良住宅型総合設計制度を活用できるようにいたします。

変更する地区は、六町地区地区計画、足立北部地域舎人・古千谷本町地区地区計画、千住三丁目地区地区計画、竹ノ塚駅中央地区地区計画、千住仲町地区防災街区整備地区計画の5つでございます。

場所につきましては、右図の「変更する地区計画等位置図」をご覧ください。

お手元の資料では8ページをご覧ください。

「2 総合設計制度の概要」でございます。

総合設計制度とは、一定の敷地面積を有し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより、市街地の環境の整備改善に資すると認められる建築物は、建築審査会の同意を得て、容積率制限等の緩和が許可される制度です。

これまで総合設計制度では、全国的に「一般型総合設計」、「マンション建替型総合設計」の2つの制度が運用されてきました。この2つに加え、長期優良住宅法改正により、共同住宅については「長期優良住宅型総合設計」の活用が可能となりました。

続きまして、「3 変更する地区計画の選定条件」でございます。

足立区でも長期優良住宅型総合設計の活用を可能とするため、容積率制限の緩和を行わなければならない地区計画等を、都市計画マスタープラン等の上位計画に照らし合わせ、下記の2つの条件を基に選定いたしました。

1つ目は、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針における「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」内の区域でございます。

お手元の資料では9ページをご覧ください。

「4 変更概要」、「(1) 変更する地区

の区分と主な変更点」でございます。

地区の選定条件に該当し、今回変更対象とする地区計画等の地区の区分は表のとおりです。

いずれも建築物の容積率の最高限度は既定の数値のままとしますが、「容積率の最高限度」に適用除外規定とする総合設計等の種類を追加・変更します。

続きまして、「(2) 各地区の変更概要」でございます。

10ページをご覧ください。

六町地区地区計画の「駅周辺地区」及び「商業業務地区」では、建築物の容積率の最高限度の適用除外規定に「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」を追加します。

11ページをご覧ください。

足立北部地域舎人・古千谷本町地区地区計画の「駅周辺地区②」では、建築物の容積率の最高限度の適用除外規定に「建築基準法第59条の2第1項による許可を受けた建築物」と「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」を追加いたします。

12ページをご覧ください。

千住三丁目地区地区計画の「商業・業務地区」及び「駅前地区」では、建築物の容積率の最高限度の適用除外規定に「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」を追加いたします。

13ページをご覧ください。

竹ノ塚駅中央地区地区計画の「駅前中心地区」及び「沿道地区B-1、B-2」では、建築物の容積率の最高限度の適用除外規定に「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」を追加いたします。

また、「沿道地区B-1、B-2」には「建築基準法第59条の2第1項による許可を受けた建築物」を併せて追加いたします。

14ページをご覧ください。

竹ノ塚駅中央地区地区計画の「駅前中心地区」では、建築物等の高さの最高限度の適用除外規定についても「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」を追加いたします。

15ページをご覧ください。

千住仲町地区防災街区整備地区計画の

「ミリオン通り沿道地区」では、建築物等の容積率の最高限度の適用除外規定に「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」を追加いたします。

16ページをご覧ください。

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。

都市計画法第16条に基づき、10月14日から2週間、都市計画原案の縦覧を行いました。意見書及び公述の申出はございませんでした。

10月14日～22日に行った個別説明会には27名の参加がございました。

都市計画法第17条に基づき、2月21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、3月下旬に都市計画決定・告示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。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。

○横村委員 東京都建築士事務所協会足立支部の横村と申します。

お教えいただきたい点がございますので、今の3番目の案件でしょうか、千住三丁目地区計画において、しろ色の「議案書」103ページに、「千住宿として栄えた歴史・文化的資源に配慮した魅力ある沿道景観の充実を図り、周辺への波及効果と中心市街地のまちづくりの牽引に資するまちづくりを総合的、一体的に推進する。」とあります。

今、きみどり色の「議案説明資料」でありましたように、総合設計というのは、その絵のように集合住宅等の高層化を図って、そこに容積の割増を得て、逆に空地をつくるというようなメリットのある法令かと思えます。そういう地域において、千住地区の沿道の景観について足立区としてはどんなことを推奨しているかという点をお伺いしたいと思います。

つまり、千住の古い街並みを、この空地を

つくることによって、どんなふうなメリットになるのか、また現状の歴史性のある街並みをどのように保存していくのか、その辺の指針をお聞かせいただきたいと思います。

○室橋都市建設課長 景観行政のほうも担当させていただいておりますので、千住の景観、文化的な歴史のほうも併せてお答えさせていただきたいと思います。

確かに、文化とか千住らしさを残すというところで、旧市街でこういう建物を建てる際には大分、趣が変わってしまうというご指摘もございますけれども、まず防災上等も含めて、公開空地をつくって高度利用を図るという都市計画の趣旨、それプラス、今回、千住三丁目地区でも総合設計を使った住宅等で集合住宅を建てているような事例があって、そういうところについては、昔の趣を残すようなしつらえみたいなものを少し景観審議会のほうでもご議論いただいて、昔の旧道であったり建物が残るようなデザインにさせていただいたりというような、そういうところでの指導を図らせていただいているところでございます。

○横村委員 もう1点確認させていただいてよろしいでしょうか。

今、先行事例があると。どんなふうなことを外観景観において具体的にやられたのか、またそれは、これは私の理解をあれするためですけれども、もしかしたら、昔の都税事務所があったところが、あれは総合設計制度を使っているように拝察されるのでしょうか。であるとするならば、あまり千住地区の景観という部分を感じることができないというのが正直なところでございまして、今後その辺はどのように指導されていくのかをお教えてください。

○室橋都市建設課長 今、私のほうで発言させていただいたのは、千住一丁目の再開発のデザイン、景観のことではなくて、直近で千住三丁目のところに集合住宅化をする計画が今出てきており、建て替えるという話が出ています。その中で建築物の形態や意匠、色彩について、歴史的資源に配慮したものということで、デザインも大分そういったものに配慮するようなもので指導させていただいております。

あと、周辺に屋外広告物などの、景観に配

慮した、風致を損なうおそれのないようなものというところで指導させていただいております。

今後、委員がおっしゃるとおり、千住一丁目の再開発事業のあそこがそういうものでもなかったというご意見も踏まえまして、私ども、景観審議会という部署もございしますので、今後そういう部会の中でも、千住地区に限らず、景観に配慮した、文化的・歴史的なものも意識しながら指導を引き続き行ってまいりたいと思います。

○横村委員 もう1点、千住地区の良さというのは、安全性との表裏一体の部分ではあるのですが、路地性というのがあると思うのです。

西口の電機大のところは、電機大さんが非常に有効な緑地活用をやって、既存の路地に対して上手に路地性の通路性をつくっておられると思うのですが、あのような、こういうものをつくると広場ができて路地が文飾されるようなことも起きるかと思うのですが、その辺の回遊性、路地性の楽しさ、それはやはりまちの魅力になっていくと思いますので、その辺はどうお考えでしょうか。

○室橋都市建設課長 確かに、防災性も例えば二方向避難とかということを考えると、今回の千住三丁目についても、旧道と、あともう1つ、千寿本町小学校通りのところを抜けるような通路とかも配備させていただいているというところで、防災性の向上も図られていると思いますので、今後、特にそういう密集地域におきましては、通路等の形で防災性の向上の観点も含めて指導していきたいなと思います。

○横村委員 意見として、なるべくその辺を取り入れて、楽しい、より今以上の魅力あるまちづくりをお願いしたいものですから、よろしくお願いしますと思います。

○大竹まちづくり課長 今回の委員のご意見ですけれども、千住一丁目の方はやはり歴史的なものとということもあったので、なるべく千住一丁目の再開発の組合に対してはそういう設計をというお願いはしておりました。

実際あそこは森鷗外の居宅があったというところなので石碑を移設させていただいたり、路地性という意味では、南側のところに抜ける通路があったのですが、そ

こを少し歴史上の配慮みたいな感じで、少し、しつらえをよくしていただきまして、南側に抜けられるようにいろいろお伝えはして、ご協力いただいているところなのですけれども、中々それを歩いている方々が実感できないというのは、また課題かと思っています。

千住三丁目の方につきましては、用途別容積という制度を地区計画の中で設けていまして、壁面後退することで容積率を少しアップするということで、これについては、容積のアップに伴って、路地が南北方向も東西方向も確保できるような制度にしておりますので、それをうまく使って路地性の確保等もしていければと考えております。

○横村委員 東京都建築士事務所協会、横村です。

今、補足説明いただいて、よく分かりました。ですが、今お話にありましたように、実は歩行者にとっては森鷗外のところはあまり目立たないのです。せっかくの区の財産をより今以上に活用して、まちの魅力づくりになるように、その辺は十分指導していただきたいと思いますし、みんなが「足立の千住って、こんなにすごいんだ。いいね」というふうに、そういう資産をどんどん活用していただけたらと思います。

以上です。

○長塩会長 他にございますか。

無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2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3号議案に移ります。

第3号議案「興野周辺地区における新たな防火規制区域の指定(東京都からの意見照会)」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、大竹でございます。よろしくお願いいたします。

私からは、東京都から意見照会がありました第3号議案「興野周辺地区における新たな防火規制区域の指定(東京都からの意見照会)」についての議案をご説明させていただきます。5分少々お時間を頂ければと思います。よろしくお願いいたします。

お手元の資料では、しろ色の表紙の議案書 147 ページをご覧くださいと思います。

提出者は、足立区長、近藤弥生です。

提案理由につきましては、東京都建築安全条例第 7 条の 3 第 1 項の規定による区域、いわゆる新たな防火規制区域を指定するにあたりまして、東京都から足立区の意見を聞くための照会があり、それに回答するために足立区都市計画審議会に提案するものでございます。

「議案書」148 ページから 153 ページは東京都からの意見照会となっております。148 ページは東京都からの照会文、149 ページは区域指定案、150 ページについては位置図、151 ページは新たな防火規制の指定区域図、152 ページは西新井本町三丁目の一部の区域図、153 ページは扇一丁目の一部の区域図という構成となっております。

以上が「議案書」のご案内になります。

「議案書」で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」で内容を説明させていただきます。

きみどり色の表紙の「議案説明資料」の 17 ページをご覧くださいと思います。

最初に「1 議案の趣旨」でございまして。

本案件は、興野周辺地区において指定されている新たな防火規制区域、いわゆる新防火区域の指定範囲を拡大するにあたり、東京都から足立区へ意見照会があり、それに回答するために提案するものでございます。

次に「2 地区の現況」でございまして。

興野周辺地区には木造住宅密集地域が広がっており、地震に関する地域危険度は高く、いつ発生するか分からない大地震に備えて、地区全体で「燃えない・燃え広がらない」まちづくりが必要となっております。

区では、本地区を不燃化特区及び新防火区域に指定し、地区の防災性の向上に取り組んでいるところでございます。

次に「3 地区の課題」でございまして。

解体ですとか建物の助成制度であります不燃化特区と、新しく建物を建てる際に燃えにくさを高めます新防火区域の指定につきましては、両者を合わせて指定することで事業効果が高まりますが、右の位置図のあか色で示した区域につきましては、不燃

化特区のみ指定されておりまして、新防火区域には指定されていないというところでございます。そのため、老朽建築物の除却後に建築される建築物の防火規制が強化されない状況が生じているというところでございます。

続きまして、18 ページをご覧ください。

「4 制度の概要と指定の経緯(1) 不燃化推進特定整備地区」でございまして。いわゆる不燃化特区ですけれども、東京都が、特に重点的・集中的に改善を図る木造住宅密集地域を指定し、不燃化を強力に推進して「燃えない・燃え広がらない」まちづくりを進めるために、老朽建築物の除却ですとか建て替え等に対して支援を行う制度でございまして。

下の表に記載がございましてけれども、本地区では、平成 27 年に「西新井本町一丁目」、「西新井本町四丁目」及び「興野二丁目の全域」、令和 3 年には「西新井本町三丁目の一部」及び「扇一丁目の一部」を追加で不燃化特区に指定しているところでございます。

続きまして、「(2) 新たな防火規制区域」でございまして。いわゆる新防火区域ですけれども、東京都建築安全条例に基づきまして、準防火地域における防火規制を強化するために、原則として全ての建築物は準耐火建築物等もしくは耐火建築物等といたしまして、延べ面積が 500 ㎡を超えますと耐火建築物等のみ建築できるという制度でございまして。

こちらでも下の表に記載がございましてけれども、この地区では、平成 27 年に「西新井本町一丁目」、「西新井本町四丁目」及び「興野二丁目の全域」を新防火区域に指定しております。

本案件は赤字で記した部分になりまして、令和 3 年に不燃化特区に指定した区域に新防火区域を指定したいというものでございます。

続きまして、19 ページをご覧ください。

「5 新たな防火規制区域(新防火区域)の追加指定」でございまして。

下の図のあか色で示した区域は、不燃化特区にのみ指定されて、新防火区域には指定されていない状況となっているところでございます。

不燃化特区の支援制度によって、老朽建

建築物の除却に至った敷地に耐火性能の高い建物が建築されるように、現在、町丁目界で指定されている新防火区域を、地区計画と同じ現況道路境界から20mに拡大いたしまして、西新井本町三丁目の一部と扇一丁目の一部を新防火区域に追加指定したいというものでございます。

図1が「西新井本町三丁目の一部」、図2が「扇一丁目の一部」になります。

続きまして、20ページをご覧ください。

最後に、「6 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月に、今回新たな防火規制が指定される関係権利者の方々へ資料をポスティング・郵送しております。その際、「今すぐ建て替える必要はありますか」とか「耐火建築物にしなければなりませんか」というようなご意見がございましたけれども、特に反対というご意見はございませんでした。

新防火の指定につきまして、1月27日には興野周辺地区まちづくり協議会へ周知いたしましたけれども、その際は特に意見はございませんでした。

また、3月15日からまちづくりニュースを地区内全戸配布しておりますが、今のところご意見は頂いていないという状況でございます。

足立区都市計画審議会でのご意見、また、これまで頂いたご意見をまとめ、3月下旬に東京都に回答し、令和5年6月の東京都告示、7月の施行を予定しております。

以上で第3号議案の説明を終わります。ありがとうございました。よろしくお願いいたします。

○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、ご質問がありましたらお願いいたします。

○横村委員 東京都建築士事務所協会の横村でございます。

しろ色の資料、「議案書」の一番後ろのほうの区域図1ページと2ページの地図のところと線について確認させてください。

住宅の配置がプロットされているところに今の地域が書かれていますが、例えばその住宅が線上で両方地域に入っているところと、1軒の建物が入っているところと入っていないというようなものが生じている

ように思われるのですが、その場合はどのようにその建物进行评估するかお教えください。

○大竹まちづくり課長 ご質問ありがとうございます。

敷地に線がかかっていると、その区域は制限を受けることになりますけれども、建物を建てる時に、そこにかからない場合は、建物は制限を受けないということになりますので、いわゆる建築基準法の61条の関係の防火、準防火の地域と一緒に、建物がかかるか、かからないかになってきます。それぞれ路線20mの指定をしておりますので、路線20mに建物がかかるか、かからないかでそこら辺を建築審査の中で判断していくことになるかなと考えております。

○横村委員 分かりました。

もう1つ確認させていただいてよろしいでしょうか。東京建築事務所協会、横村です。

よく20mとかで防火、準防火の境界線があるときに、結果としては厳しいほうの指定で新築せざるを得ないというのが私の設計している事例ではおおむねです。一応その辺は、その部分が庭とか駐車場になればそういうことになるかもしれないのですが、例えば耐震診断等のときはどうなりますでしょうか、助成の扱いについて特別区の場合の金額が違うと思うのですけれども。

○長塩会長 横村さんに聞きますけれども、今のは意見ですか。それとも、質問ですか。

○横村委員 質問です。

○大竹まちづくり課長 制度が載っているので、その制度についてのことだと思いますが、どういうふうに載っているのかということと、耐震診断を実施した後はどうするのか、解体するのか、改修するのか、によっても変わってくると思いますので、それは個別にご相談いただければと思います。

建物の防火指標につきましては、委員がおっしゃられるとおりで、厳しい方でやる必要がある。もしそれが難しい場合は、今までも何件かはありましたけれども、耐火要求された建物に対して全部を耐火にしたいのであれば、耐火建築物としての区域をつくって、その縁を切って、その先を準耐火にするとかというやり方をやっているところもありますけれども、これは非常に手

間がかかるので、なかなか採用しないのは、みんな耐火建築物にした方が構造上も簡単というのはありますけれども、そういうやり方はなくはないと思っております。

○横村委員 理解はできましたけれども、その辺紛らわしいので、明文化みたいなことはあり得るのでしょうか。

○大竹まちづくり課長 基本的にこれは建築基準法の中の審査に委ねられているので、そちらでの判断になるということで、特にそこについて細かく、新防火がかかったからどうこうというのは特に明記はされていなくて、聞かれれば同じようにお答えをしているというような状況でございます。

○横村委員 了解しました。

○長塩会長 他にございますか。

無ければ、先ほど来のご発言は質問というふうに承ります。

それでは、「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。

それでは、3号議案について、今頂いたご意見を都市計画審議会として事務局にお伝えいたします。

以上で本日の議案審議は終了といたします。

会の進行を事務局にお返しいたします。

○室橋都市建設課長 会長、今、村尾委員から発言を求められていますので、村尾委員に確認を取らせてください。

○室橋都市建設課長 村尾委員、発言のほうをお願いいたします。何かご意見ございますでしょうか。

○村尾委員 異議ございません。

○室橋都市建設課長 分かりました。失礼いたしました。

事務局でございます。長塩会長、議事進行ありがとうございました。

事務局から皆様にご連絡がございます。

本日、お集まりいただいております学識委員及び団体委員各位におかれましては、令和5年5月31日をもちまして任期満了となります。そのため、本日が現委員の皆様と審議会としてお集まりいただくのは最後となります。本日までご多忙の中、熱心なご審議を賜り誠にありがとうございました。心より感謝を申し上げます。

新年度になりましたら、足立区都市計画審議会委員の推薦依頼のご連絡をさせていただきますので、よろしくお願いいたしま

す。

最後に、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にお申しつけください。

事務局から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77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でご出席の村尾委員、亀田委員及び専門委員、幹事につきましては退席の程お願いいたします。

皆様、本日は、お忙しい中、誠にありがとうございました。