

足立区都市計画審議会 会議概要

会 議 名	第 8 1 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 6 年 1 2 月 2 0 日（金）		
開催時間	午前 1 0 時 3 0 分 ～ 午後 1 2 時 0 5 分		
開催場所	足立区役所 南館 8 階 庁議室		
区長の出席	有・ <u>無</u>		
出席者	会長 廣兼 周一 委員	署名委員 山村 崇 委員	ただ 太郎 委員
	岡安たかし 委員	吉岡 茂 委員	佐々木まさひこ 委員
	三輪 由美 委員	柴 善弘 委員	柴田 政子 委員
	横村 隆子 委員	青田 明子 委員	長谷川京子 委員
	上野須美代 委員	川島 優太 委員	佐藤 裕介 委員
	山下 恭寛 臨時委員	林田 淳司 臨時委員	
欠席者	村尾 公一 委員	林 千尋 委員	歌川 光一 委員
関係区職員	専 門 委 員・幹 事		
	副区長 工藤 信 専門委員	政策経営部長 勝田 実 専門委員	環境部長 荒井 広幸 専門委員
	都市建設部長 真鍋 兼 専門委員	道路公園整備室長 吉原 治幸 専門委員	建築室長 田中 靖夫 専門委員
	政策経営課長 鈴木 孝昌 幹事	まちづくり課長 中村 博 幹事	パークイノベーション推進課長 山坂 延央 幹事
	開発指導課長 渡辺 隆史 幹事		
	そ の 他 区 関 係 職 員		
	産業振興課長 飯塚 尚美	まちづくり課 東部地区係 係長 齋藤 敦	まちづくり課 西部地区係 係長 伊藤 俊行

	まちづくり課 千住地区係 係長 都野 大輔	千住地区まちづくり担当課長 上田 鉄明	パークイノベーション推進課 計画推進係 係長 傳田 若樹
	建築防災課長 小木曾 正人	建築防災課密集第一係 係長 柳川 俊介	
	事 務 局		
	都市建設課長 室橋 延昭	都市建設課 企画調整担当 主査 佐伯 幸弘	都市建設課 都市計画係 係長 國井 重信
	都市建設課 都市計画係 主査 加藤 智子	都市建設課 都市計画係 係員 山田 翔太	都市建設課 都市計画係 係員 藤野 弘希
資 料	・第81回足立区都市計画審議会（令和6年12月）次第 ・第81回足立区都市計画審議会 委員等名簿 ・第81回足立区都市計画審議会 座席表 ・第81回足立区都市計画審議会（令和6年12月）議案書（計画図書） ・第81回足立区都市計画審議会（令和6年12月）議案説明資料 ・第81回足立区都市計画審議会（令和6年12月）報告説明資料 ・第81回足立区都市計画審議会（令和6年12月）別添資料1（第2号議案関連） ・竹の塚第五公園廃止後の機能の再配置計画 別添資料2（第2号議案関連）		
そ の 他	傍聴人： ☒ 有・ ☐ 無 （ 3人） その他の参加者：有・ ☒ 無		

(審議経過)

○室橋都市建設課長 皆様、おはようございます。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81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。

初めに、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をさせていただいております。また、会議記録作成のため、録音させていただいておりますので、ご理解のほどお願いいたします。

それでは、事前にお送りいたしました次第をご覧ください。次第に記載いたしましたとおり、本日は二部構成でございます。第一部は委員の委嘱、第二部は議案の審議・報告でございます。

それでは、第一部、委員の委嘱を行わせていただきます。このたび、公募による区民委員3名の委員が決定いたしました。

これからお名前をお呼びいたしますので、その場でご起立の後、ご着席ください。

川島優太様。

○川島委員 川島と申します。よろしくお願いいたします。

○室橋都市建設課長 佐藤裕介様。

○佐藤委員 佐藤と申します。よろしくお願いいたします。

○室橋都市建設課長 また、まだお見えになっておられませんけれども、歌川光一様、以上3名でございます。

本日は、委嘱状の交付を席上配付にさせていただきます。ご理解のほど、よろしくお願いいたします。

ここで、副区長から皆様にご挨拶を申し上げます。

工藤副区長、よろしくお願いいたします。

○工藤副区長 おはようございます。副区長の工藤でございます。

今日は81回の審議会ですけれども、今年度は2回目ということで、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。

また、本日から3名の公募委員の方が委員として出席することになりました。引き続

きよろしく申し上げます。

私から都市計画審議会の意義をあえて説明するまでもありませんけれども、足立区のまちづくりを進めていく上では、ここは欠かすことができない審議会になっております。

足立区は今まちづくりがどんどん変わってきていまして、6大学を誘致したり、あるいは初めて大学病院を誘致したり、あるいは近いまちづくりで言いますと、綾瀬駅の駅前広場が1月にオープン予定です。それと北綾瀬の駅前広場と三井不動産のららテラスが6月にオープンということで、そういったまちづくりに当たっては、この審議会を経て様々な議論をしていただいて、そして足立区のまちを魅力的なものにしていくということは欠かせないことでございますので、皆様方いろいろな立場でご出席いただいて、いろんな立場でご意見を頂くということは非常に重要なことだと思います。そういった意味で、様々なご意見をいただいて、さらに足立区のまちが発展できるよう努めてい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。

簡単ですけれども、以上でございます。

○室橋都市建設課長 これにて、第一部の委員の委嘱を終了いたします。

第二部に入らせていただく前に、傍聴人がいらっしゃいますので、ご入場いただいてもよろしいでしょうか。

○廣兼会長 それでは、傍聴人の方はご入場ください。

(傍聴人入場)

○室橋都市建設課長 それでは、第二部、議案審議及び報告事項に移らせていただきます。

ここからの議事の進行は廣兼会長にお願いいたします。

○廣兼会長 よろしくをお願いいたします。

それでは、都市計画審議会の議事を進めてまいります。

初めに、事務局から本日の資料と議案について説明をしてください。

○室橋都市建設課長 事務局でございます。

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。まず、次第、委員等名簿、座席表、それぞれ1枚。次に、白色の表紙の議案書、一つづり。次に、黄緑色の表紙の議案説明資料、一つづり。次に、桃色の表紙の報告説明資料、一つ

づり。最後に、本日、席上配付させていただいています別添資料1「第2号議案 竹ノ塚駅中央地区関連」の意見書の要旨、一つづり。別添資料2「竹の塚第五公園廃止後の機能の再配置計画」1枚。

以上が本日の資料でございます。不足している資料等ございましたら、事務局へお申し出ください。——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3件でございます。

まず、議案審議でございますが、第1号議案「江北駅周辺地区関連」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江北駅周辺地区地区計画の変更（足立区決定）」。

第2号議案「竹ノ塚駅中央地区関連」といたしまして、2-1「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）」、2-2「東京都市計画公園の変更（足立区決定）」。

第3号議案「東京都市計画生産緑地地区の変更（足立区決定）」の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「綾瀬駅東口周辺地区のまちづくりについて」、報告2「柳原一・二丁目地区のまちづくりについて」、報告3「千住大川端地区のまちづくりについて」、以上3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させていただきます。議案及び報告事項の説明においてはお手元の資料をご覧ください。なお、会場のモニターにつきましては、ご参考にご覧いただきたいと思います。

質疑応答は、議案審議3件及び報告事項3件の各案件説明後に、それぞれお時間を設けさせていただきます。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。

○廣兼会長 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ご報告してく

ださい。

○室橋都市建設課長 事務局でございます。

本日は定数18名のところ15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。

○廣兼会長 議事録署名人は私と山村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、議案審議に入ります。

第1号議案「江北駅周辺地区関連について」、中村まちづくり課長から説明をお願いいたします。

○中村まちづくり課長 まちづくり課長中村でございます。私からは、第1号議案「江北駅周辺地区関連」といたしまして、東京都決定である1-1「用途地域の変更」、足立区決定である1-2「高度地区の変更」、1-3「防火地域及び準防火地域の変更」、1-4「江北駅周辺地区地区計画の変更」について、ご説明させていただきます。

最初に、1-1「用途地域の変更」についてご説明いたします。お手元の資料では、白い表紙の議案書1ページをご覧ください。1-1「用途地域の変更について、東京都からの意見照会でございます。提出者は、足立区長、近藤弥生です。

提案理由は、本計画を変更するに当たり、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、足立区都市計画審議会に提案するものでございます。

2ページから8ページは、都市計画の案の理由書、東京都からの照会文、計画書、新旧対照表、変更概要、総括図、計画図という構成になってございます。

次に、9ページをご覧ください。「高度地区の変更」についてです。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。

10ページから14ページは、都市計画の案の理由書、計画書、変更概要、総括図、計画図という構成となっております。

続いて、15ページから「防火地域及び準防火地域の変更」、21ページから「地区計画の変更」について、同様の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。

議案書は少し分かりづらいため、議案説明

資料で内容をご説明させていただきます。お手元の資料では、黄緑色の表紙の議案説明資料1ページをご覧ください。

最初に、「1 議案の趣旨」でございますが、本案件は、江北駅周辺地区地区計画区域内の都市計画道路補助第138号線の整備に併せて、記載の4つの都市計画変更を行うものでございます。

「2 地区の現況と経緯」でございます。図1をご覧ください。本地区では、平成17年に日暮里・舎人ライナー江北駅の開設を見据え、青線で囲まれた範囲に地区計画が策定されています。

その後、災害拠点中核病院が開院したことを契機として、病院への交通アクセスや防災性向上のため、補助第138号線の早期整備の必要性が高まり、赤い点線区間の都市計画道路事業が令和5年9月に認可されました。

続きまして、2ページをご覧ください。「3 上位計画との関連」でございます。(1)東京都防災都市づくり推進計画では、図2のとおり、本地区の補助第138号線が「一般延焼遮断帯」に位置づけられております。一般延焼遮断帯は防災生活圏を構成する延焼遮断帯の一つです。

また、(2)足立区都市計画マスタープランでは、図3のとおり、江北駅周辺は「商業・業務地域」、補助第138号線沿道は「複合系地域」に位置づけられています。

さらに、補助第138号線沿道は防火地域及び最低限高度地区に指定することが位置づけられています。

続きまして、3ページをご覧ください。「4 まちづくりの新たな目標」でございます。上位計画における位置づけを踏まえまして、都市計画道路の整備による効果を活かしたまちづくりを進めるため、これまでの「賑わいの創出と良好な住環境の形成」という目標に加え、新たに「災害に強いまち」と「活気のあるまち」という2つの目標を掲げました。

「災害に強いまち」は、土地の高度利用と建築物の不燃化による「延焼遮断帯」の形成を図ることにより推進してまいります。「活気のあるまち」は、交通利便性を活かした「複合系地域」の土地利用を誘導することにより推進してまいります。

続きまして、4ページをご覧ください。「5 変更概要」でございます。補助第138号線沿道30mの区域において、(1)から(3)

の変更を行います。5ページの図と表にまとめておりますので、併せてこちらもお覧ください。

「(1)用途地域の変更」です。複合系地域の土地利用を誘導するに当たり、図6の①の区域において、第一種中高層住居専用地域から準工業地域に変更します。

②及び③の区域について隣接する区域と同じ近隣商業地域に変更します。これに伴い、建蔽率を60%から80%に変更します。また、土地の高度利用を図るため、①、③、④の区域で容積率を200%から300%に変更します。既に300%で指定されている区域は変更ありません。

「(2)高度地区の変更」です。土地の高度利用を図るため、①の区域で第2種高度地区から第3種高度地区に変更するとともに、①から⑤の区域で最低限高度地区7mを導入します。

「(3)防火地域及び準防火地域の変更」です。建築物の不燃化を図るため、①から⑤の区域について、準防火地域を防火地域に変更します。

続きまして、6ページをご覧ください。

「(4)江北駅周辺地区地区計画の変更」です。地区計画の目標・方針について、先ほど申し上げましたとおり、補助第138号線沿道において、延焼遮断帯と複合系地域の形成を図ることを加えた内容に変更します。また、図7のとおり、補助第138号線沿道商業地区、補助第138号線沿道住工地区という新たな地区区分を設定します。

続きまして、7ページをご覧ください。建築物等に関する事項としまして、2つの事項を変更します。1点目は「建築物等の用途の制限」です。本地区計画の区域全般において、風俗施設等に関する規制の表記等の見直しを行い、地域として規制すべき施設を統一的に定めます。

また、補助第138号線沿道住工地区の一部区域、こちらについては、お手数ですが5ページにお戻りいただき、図6をご覧ください。こちらの①の区域において、隣接地の良好な住環境に配慮し、騒音や臭いなどを発生する恐れのある工場、倉庫、ぱちんこ屋等の立地を制限します。

再度申し訳ございません。7ページをご覧ください。「壁面の位置の制限」についてです。図8をご覧ください。既に定められてい

る箇所のほかに、補助第138号線に面する建物の外壁等を道路から50cm以上後退するルールを定めます。

続きまして、8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。前回の足立区都市計画審議会にご報告させていただき、8月23日、24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行いました。2日間で合計31名の方にご参加いただきました。

8月30日から9月13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。意見はありませんでした。その後、東京都知事に協議を行いました。意見はありませんでした。そして、12月2日から12月16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。こちらも意見はありませんでした。

本日の審議会にてご審議いただき、来年2月の東京都都市計画審議会において、東京都決定である用途地域の審議を経て、3月に都市計画決定・告示を予定しております。

以上で第1号議案の説明を終わります。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

○廣兼会長 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をいたします。

佐々木委員、よろしく願いいたします。

○佐々木委員 区議会議員の佐々木と申します。

この議案ですけれども、もともとが江北地区の補助第138号線の道路整備に併せて、この議案が提出されているわけですが、これも補償説明会などが今年の1月なんかに既にスタートしていますけれども、この道路を整備する事業期間としてはどのぐらいなのでしょう。もともと道路のあるところを拡幅するわけではないので、結構大変な事業だとは思いますが、事業の予定期間。

○廣兼会長 中村まちづくり課長、お願いします。

○中村まちづくり課長 今、計画概要の中で予定をされている事業期間としましては、令和5年の9月25日から令和12年の9月30日ということで事業期間の予定をされ

ているところでございます。

○佐々木委員 多分そんな簡単にすぐにはできないだろうなと。多分再延長でもう5年みたいな感じになるんだろうなとは思いますが、これは非常に道路の形としては、尾久橋通りと女子医大通りをしっかりとつないでいく大切な道路だなというふうに思っておりますので、是とするべきだというふうに思います。

ただ、用途地域変更が、ほとんど準工業地域と、それから近隣商業地域にほぼ全て変更されていきますけれども、それで交通利便性を活かした複合系地域に転換するということなのだと思いますけれども、この複合系地域という具体的なイメージ、ここに図もありますけれども、どんな形でやっていくのか教えていただけますか。

○廣兼会長 まちづくり課長、お願いいたします。

○中村まちづくり課長 複合系地域というところで、いろいろな建物が建てられるように誘導していこうというところです。住宅も可ですし、商業施設も可ですし、また、ちょっとした作業場みたいなものも可ですしということで、いろいろな用途が建てられるというものを誘導していきたいということで考えているところでございます。

○佐々木委員 7ページに用途地域の①の部分、どちらかというと「住宅地域の近隣のところ、騒音、臭いなどが発生する恐れのある工場、倉庫、ぱちんこ等は避ける」というふうに規定していますけれども、これは住居地域に近いから、そういうような制限をかけたいということの理解でよろしいですか。

○中村まちづくり課長 委員のおっしゃるとおりでございます。

○廣兼会長 ほかにございますでしょうか。お願いいたします。お手数ですが、氏名を名乗ってお願いいたします。

○佐藤委員 佐藤と申します。よろしく願いします。

途中からの参加なので、ちょっと前提でお伺いしたいところなのですが、そもそもこの138号線の説明会を8月にされたということなのですが、この区域の中の地権者の中で反対者とかという方はいらっしゃるのでしょうか。

○中村まちづくり課長 8月に行った説明会で、地区計画の計画区域の方々にご案内を

させていただきます。

参加いただいた方からは、特に自分の土地がこの計画にかかってくるのかというところが一番の関心事で、説明会でご質問を頂いたというところもありますけれども、終わった後に、個別に「私のところはなるのですか」というところで、4～5組の方が残りいただき、ご説明をさせていただいたというふうな状況でございました。特に反対という方はいらっしゃいませんでした。

○廣兼会長 ほかにございますでしょうか。——よろしいですか。

なければ、採決をいたします。

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)

○廣兼会長 よろしいですか。

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。

次に、第2号議案に移ります。

第2号議案「竹ノ塚駅中央地区関連」について、中村まちづくり課長から説明をお願いいたします。

○中村まちづくり課長 まちづくり課長の中村でございます。

私から、第2号議案「竹ノ塚駅中央地区関連」について、2-1「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」、2-2「東京都市計画公園の変更」、以上、計2件の足立区決定についてご提出いたします。

お手元の資料では、白い表紙の議案書の37ページをご覧ください。

2-1「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」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、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38ページから56ページまで、案の理由書、計画書、変更概要、総括図、計画図、方針附図という構成になっております。

続きまして、同じく白い表紙の議案書の57ページをご覧ください。

2-2「東京都市計画公園の変更」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、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58ページから64ページまで、案の理由書、計画書、総括図、計画図という構成になっております。

議案書は少し分かりづらいため、黄緑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。

議案説明資料の9ページをご覧ください。

まず、図1、全体配置図で今回の変更に関わる地区や公園の位置を示しております。

続きまして、10ページをご覧ください。

「1 議案の趣旨」でございます。本地区は、鉄道の高架化を契機に竹ノ塚駅の東西が一体となった、人が主役のまちづくりを進めていくため、まちの顔づくりとしてUR団地のストック再生事業と連携した駅前空間の再生やウォーカブルなまちづくりに取り組んでおります。

竹ノ塚駅の東口交通広場では、バス停の位置やタクシー待機など交通安全上の課題解決や駅前に立地するUR竹の塚第三団地の高経年化への対応などが求められています。この東口交通広場の再整備を進めるためには、交通広場拡張用地内にあるUR竹の塚第三団地3号棟の移転が必要になります。

そこで、竹の塚第五公園をUR竹の塚第三団地3号棟の建替え用地として活用するとともに、竹ノ塚駅周辺の公園偏在の解消及び都市機能の充実を図るため、竹の塚第五公園を廃止し、竹の塚五丁目公園を新たに都市計画公園に追加する都市計画変更を行いたいと考えております。

また、廃止する竹の塚第五公園と同等の1,700㎡程度の広場空間を竹の塚けやき大通り沿いに地区施設として確保する地区計画の変更も併せて行いたいと考えております。

続きまして、「2 地区、公園の現況」でございます。現在の竹ノ塚駅中央地区地区計画は、平成29年11月に決定・告示され、竹の塚第五公園は、昭和44年に都市計画決定されています。また、竹の塚五丁目公園の計画地は、竹ノ塚駅から直線距離で約600mの位置にございます。

続きまして、11ページをご覧ください。

「3 上位計画との関連」でございます。(1) 足立区都市計画マスタープランでは、竹ノ塚駅周辺は主要な地域拠点に位置づけられており、「駅前広場の整備や東西の一体性の向上により、東京都の北東地域におけるノース

ゲートにふさわしい拠点づくりを進める」とされています。一方、都市基盤未整備地区は「道路や公園などの都市基盤の整備を進める」とされています。

(2) 竹ノ塚駅周辺地区まちづくり構想では、鉄道高架化を契機として「駅前広場や都市計画道路等の基盤整備を進めていくとともに、駅前のUR団地の再生やエリアデザイン計画と整合性のあるまちづくりを推進していく」とされています。

また、竹ノ塚駅周辺地区（駅周辺エリア）地区まちづくり計画では、みどりのまちづくりの方針において、公園・みどりの再配置として「駅前広場整備など駅周辺のまちづくりと連動して、みどりの重点エリア内にある公園などの区有地をまちづくりに活用する」とされています。

続きまして、12ページをご覧ください。

(3) 足立区緑の基本計画では、竹ノ塚駅前及び竹の塚けやき大通り付近が「区民が誇れる水と緑の魅力向上ポイント」の候補地として位置づけられ、土地地区画整理が施行済みの区域以外の区域は「まちづくり事業に合わせて、周囲の公園配置状況を鑑みながら、計画されている公園の整備推進や新たな公園配置を検討する」とされています。

図4につきましては、竹の塚五丁目公園を新たに都市計画公園とすることで、公園誘致圏の空白地域を一部解消できることを示しています。

続きまして、13ページをご覧ください。

「4 変更概要」でございます。(1) 竹ノ塚駅中央地区地区計画の変更について、議案書では37から56ページでございます。

「ア 目標・方針の変更」についてです。まず、地区全体に関係する地区計画の目標の変更につきまして、駅前UR団地の高経年化への対応、東武伊勢崎線の連立事業完了を踏まえまして、交通結節機能を強化し、駅東西が一体となったまちづくりを推進していくため、ウォーカブルな空間形成等を追加します。

土地利用の方針の変更につきまして、地区内の公共用地は、まちづくりの進捗に応じて、地域にお住まいの方、企業、地権者など多様な主体との協働・協創により有効活用を図ることを追加しています。

続きまして、「イ 地区施設の変更」についてです。今回新たに「広場」「多目的広場」

「通路」の3つの地区施設を追加いたします。詳細につきましては、14ページの図5、図6をご覧ください。竹の塚けやき大通り沿いには、UR団地と一体となったオープンスペースを確保します。けやき大通りの北側沿道には、歩行者の散策や休憩、憩いの場となる「広場」を追加し、けやき大通りの南側沿道には、地域の多様な主体が文化・交流活動できる拠点施設を備えた「多目的広場」を追加します。

また、廃止する竹の塚第五公園内の東側には、引き続き地域住民の皆様の利便性及び安全性確保のため、敷地南北の道路に通じる「通路」を位置づけます。

続きまして、15ページをご覧ください。

「ウ 方針附図の変更」です。

まず、竹ノ塚駅を中心に居心地がよく歩きたくなる歩行者環境の充実を図る「ウォーカブルエリア」を追加します。また、赤山街道から補助第261号線（舎人公園通り）を結ぶ南北方向には、駅周辺の回遊性向上のため特に重要な歩行者動線として快適な歩行空間の確保に努める「歩行者ネットワーク」を追加します。

さらに、UR団地敷地内に地域に開かれた様々な機能を有する「広場（団地内）」を追加します。また、東口駅前に位置づけていた「広場」は、駅東西をつなぐ重要な歩行者ネットワークを確保するため「歩行者広場」に名称を変更します。

続きまして、16ページをご覧ください。

(2) 都市計画公園の変更について、議案書では57から64ページでございます。記載のとおり、竹の塚第五公園を廃止し、竹の塚五丁目公園は、図10に緑色で囲まれた区域0.78haについて、新たに都市計画公園に追加します。

続きまして、17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。前々回の第79回足立区都市計画審議会でご報告させていただきまして、令和6年8月30日、31日、9月2日にかけて今回の変更に係る住民説明会を行いました。8月30日から都市計画原案の公告・縦覧、意見書の受付を行いまして、意見書が1通、その他意見が33通ございました。

また、11月25日から地区計画及び都市計画公園変更についての都市計画案の公告・縦覧、意見書の受付を行いまして、意見書が

合わせて43通、その他意見が3通ございました。

詳細につきましては、お配りしました別添資料1「第2号議案 竹ノ塚駅中央地区関連の意見書の要旨」の1ページをご覧ください。

まず「東京都市計画地区計画竹ノ塚駅中央地区地区計画」に対する意見といたしまして、1通、3つのご意見を頂きました。

「1 けやき大通り、東口駅前広場の再整備計画は机上プランであり、実現プランが見えない」といったご意見につきまして、区の見解としましては、イメージパース等でお示してきたけやき大通りや東口駅前広場の公共空間の計画は現在協議中のものであり、今後もURと協議を進めていき、具体的な整備内容をお示ししていきます。

「2 標記計画はUR団地との協議や提携が不可欠と考えるが、本年8月29日に足立区とURとの間で締結された「協定」の内容は極めて重要と思慮されるため、区民に公表してもらいたい」といったご意見につきまして、区の見解としましては、令和6年8月29日に足立区とURにおいて「竹ノ塚駅周辺地区のまちづくりに係る連携及び取組方針に関する協定書」を締結しました。こちらの内容につきましては、締結翌日より足立区HPで公表しております。

主な内容といたしましては、竹の塚第五公園について、区は東口交通広場の整備に当たり、UR竹の塚第三団地3号棟の移転先として竹の塚第五公園を活用する方針で検討を進めていくこと、URはUR竹の塚第三団地3号棟の土地を譲渡し、竹の塚第五公園の取得に係る検討を行うこと、区とURはその実現に向けて協力して手続を行っていくことを定めています。

また、竹ノ塚駅周辺地区のまちづくりを進めていく上で連携・協力することについて、公園・みどりの再配置に関すること、竹の塚第三団地における地域に開かれた様々な機能を有する広場空間の整備に関することなどを定めており、相互に連携・協力して取り組むことで、さらに具体的にまちづくりを進めてまいります。

次に、「3 本件に関して、今後重大な関心を持って、注視する必要がある」というご意見につきまして、区の見解としましては、竹の塚のまちづくりは、まちの将来像として「にぎわい 安心 豊かなみどりをつ

くる 人が主役の竹の塚」を掲げ、今後も地域の皆様に計画を説明する機会や意見を伺う機会を設け、まちづくりを進めてまいります。

続きまして、2ページをご覧ください。「東京都市計画公園」に対する意見として、意見書が42通、その他意見が3通ございました。意見書42通は、竹の塚第五公園の廃止に反対するご意見が42件、竹の塚五丁目公園についての意見が2件でございました。

竹の塚第五公園の廃止に反対するご意見としまして、まず「1 竹の塚第五公園の機能に関すること」です。（1）公園は地域のオアシスであり、休憩できる憩いの場なのでなくさないでほしい。（2）人々が集える場であり、イベント、催し等ができる場所なのでなくさないでほしい。（3）みどりはとても貴重です。（4）遊具やじゃぶじゃぶ池、ベンチもあり、子どもや子ども連れが遊べる場所をなくさないでほしい。（5）災害、非常時に避難場所として必要です。（6）トイレをなくさないでほしいといったご意見を頂きました。区の見解としましては、竹の塚第五公園を廃止し、UR竹の塚第三団地3号棟の移転先として活用することを検討する上で、竹の塚第五公園の有する機能の再配置についても検討してまいりました。

別添資料2「竹の塚第五公園廃止後の機能の再配置計画」をご覧ください。主なものをご説明させていただきます。

「1 みどり・広場空間」に関しまして、（1）新しい東口駅前広場には、イベントなどができる交流スペースや歩行者のための広場空間を計画していきます。（2）けやき大通り沿いのUR敷地内に竹の塚第五公園の面積分、約1,700㎡の公共的空間を確保し、子どもが遊べるような空間や遊具、ベンチを備え、樹木やパーゴラなどで日陰を創出し休憩できる空間を整備するため、URと協議を進めます。

次に、「4 避難場所・一時集合場所」に関しまして、（1）再整備する駅前広場及びけやき大通り沿いの公共的空間について、災害時の避難場所として活用できるように整備内容を検討していきます。

そして、「6 トイレ」に関して、東口駅前広場整備の際は、現在地下にある公衆トイレを地上の駅前広場付近にバリアフリースペースとして再配置を検討していきます。

続きまして、別添資料1、2ページをご覧ください。「2 公園が私有地になれば、一般人は立ち入りが出来なくなるのではないか」というご意見について、区の見解としましては、URが進める竹の塚第三団地のストック再生事業において、現在のフェンスで囲まれた団地ではなく、地域に開かれた広場空間となるように、URと具体的な検討を進めてまいります。

続きまして、3ページをご覧ください。「3 この場所を大事にしている人を一番に考え、住民や商店街の声を十分に聴いてから判断すべき」というご意見について、区の見解としまして、住民の皆様のご意見を伺う場としまして、令和5年10月にオープンハウス型説明会、令和6年8月に今回の地区計画・都市計画公園変更説明会、7月、11月に竹ノ塚駅前にてインタビューを行い、住民の皆様からのご意見を聴取いたしまして、廃止後の在り方について検討を進めてまいりました。

「5 URの建替え計画はどうなっているのか」というご意見について、区の見解としまして、UR団地再生事業はUR竹の塚第三団地の一部である4a号棟を含む区域の建替え事業に着手しておりますが、その他の区域については今後のまちづくりの動向を踏まえて、段階的に団地再生を検討することになっており、駅前広場に面する住棟につきましては協議・検討を進めているところでございます。

続きまして、4ページをご覧ください。「7 竹の塚五丁目公園について」のご意見が2件ございました。1点目、「公園は子どもだけでなく、高齢者にも様々な用途で使えるような場所にしてほしい」というご意見、2点目は「今後整備する際は夜間も使える公園にしてほしい」というご意見を頂きました。区の見解としまして、竹の塚五丁目公園の整備や運用については、設計等の際に地域の皆様のご意見を伺いながら進めてまいります。

続きまして、5ページをご覧ください。こちらは意見書の連絡先の記載がなかったため、法定上「その他」のご意見とさせていただきますが、内容といたしまして、竹の塚第五公園廃止に反対するご意見が3件ございました。「1 公園のままだと犬の散歩もできるので、公園をなくさないでほしい」というご意見について、区の見解としまして、

公園廃止後、UR竹の塚第三団地3号棟の移転先として活用した際には、UR団地敷地内及びけやき大通り沿いの公共空間において、地域住民がペットとの散歩を含めて出入りできるよう、引き続きURと協議・検討を進めてまいります。

最後に、資料6ページをご覧ください。参考といたしまして、都市計画法第16条第2項に係るものを掲載しております。意見書は1通、その他意見は33通でした。その中で、「3 竹の塚第五公園の廃止に反対である」というご意見が33件ございました。

区の対応としましては、頂いたご意見を踏まえ、子どもの水遊び場であるじゃぶじゃぶ池については、竹の塚第三公園を利用させていただき、利用状況を確認し、竹の塚第三公園または竹の塚第四公園に新たな水施設の整備を検討していきます。また、地区計画に新たに位置づけるけやき大通り沿いの地区施設の整備について、子どもが遊べるような空間やベンチを備え、樹木やパーゴラなどで日陰を創出し、休憩できる空間を整備するためURと協議を進めていきます。

恐れ入ります、議案説明資料17ページをご覧ください。「都市計画手続きの経緯と今後の予定」でございます。本日の第81回都市計画審議会でご審議いただき、その後12月下旬の決定・告示を考えてございます。

以上、第2号議案のご説明を終わります。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。○廣兼会長 それでは、第2号議案の審議をいたします。

繰り返しますが、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をいたします。

佐々木委員、よろしくお願いいたします。○佐々木委員 区議会議員の佐々木です。

本議案は、竹ノ塚駅鉄道連続立体交差事業が終了し、竹ノ塚駅のリニューアル工事も済んで、非常にきれいな街並みが今進んでいるところでございます。それに伴って東口の交通広場の再整備というのが大変重要な課題になってくるのだろうということで、URの竹の塚第三団地が、駅広を広げるためにはどうしても移転をしていただく必要があるということで、竹の塚第五公園を候補地としてURと協定を結んだということで理解をし

ておりますけれども、別添資料2で、けやき大通り沿いのUR敷地内に竹の塚第五公園の面積分の公共的空間をURと協議をしているということで、広場1号、2号、3号と多目的広場1号、2号ということで書かれていますけれども、ここにも書いてありますが、どんな感じで整備ができる方向性なのでしょうか。

○廣兼会長 中村まちづくり課長、お願いします。

○中村まちづくり課長 けやき大通り沿いに、多目的広場を地区計画で位置づけていくことを今ご審議いただいているところでございますけれども、具体的な内容については、今後またURとも調整してまいります。今、けやき大通り、竹の塚の貴重な資源だと考えております。今の状態ですと、けやき大通りとURの敷地がフェンスで区切られている状況になってございます。もう少しその部分を一体的に使えるような空間、緑があって、そこでベンチがあって休めるような空間ですとか、あるいはちょっとしたショップのようなものが建てられるようなものがあって、しかもそれが外に広がることによって外と中が一体的になるような空間、人が集えるような空間、そういったものをつくっていきいたいというようなことで今、URとも検討を続けているところでございます。

まず地区計画で、きちんとこの空間を多目的広場という形で位置づけさせていただいて、具体的な検討については今後また進めていきたいということで考えてございます。

○廣兼会長 佐々木委員、お願いします。

○佐々木委員 これは具体的なイメージパースで、非常に区民が憩えるような空間になるような感じで受け取りましたけれども、具体的な協議を今進めていますけれども、計画が煮詰まってくるのは、具体的にいつ頃になってくるのでしょうか。

○廣兼会長 まちづくり課長、お願いします。

○中村まちづくり課長 本日、都市計画審議会でご審議いただいているところがありますので、これが決定をいただいた後に、より具体的な内容については検討をしていくという形になりますけれども。なので具体的に何年後というところは、なかなか言いづらいところはあると思いますが、一般的に団地を建て替えるという形になると、一つの団地、街区を建て替えるのには、5年程度はかかるとい

うような認識をしてございます。ですので、竹の塚第三団地の全体をどうするかというところはあれですが、具体的に動き出すと恐らく20年とか、そのぐらいのスパンでの事業になってくるものというふうに考えてございます。

○佐々木委員 20年。分かりました。ありがとうございます。

○廣兼会長 ほかにご意見はございますでしょうか。——よろしいですか。

なければ、採決をいたします。

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)

○廣兼会長 それでは、第2号議案は異議のないものと決定いたします。

次に、第3号議案に移ります。

第3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、室橋都市建設課長から説明をお願いいたします。

○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3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、ご説明差し上げます。お手元の資料では、白色の議案書の65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の内容を変更するに当たり、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。

66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。

こちらの内容につきましては、黄緑色の表紙の議案説明資料でご説明をさせていただきます。議案説明資料の19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。都市農地は、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、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。

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おります。平成29年度に生産緑地法及び足立区生産緑地地区指定基準細則の改正に基づきまして、規定に関する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。

続きまして、「3 生産緑地地区と上位計画との関連」でございします。年々減少傾向にある都市農地の維持・保全を図るため、表に示す内容を上位計画に位置づけております。

足立区都市計画マスタープランでは、「生産緑地地区は、都市農地の多面的な機能を重視し、その維持・保全を図る観点から積極的に指定する」としており、足立区第三次緑の基本計画では、「特定生産緑地地区は、生産緑地地区の指定から30年を経過しても税制優遇が受けられるため、農業者の意向を踏まえながら指定を推進する」としてございます。

お手元の資料20ページをご覧ください。こちらは「4 変更概要」でございします。

(1) 生産緑地地区の内訳になります。今年度の変更により、足立区が生産緑地地区は昨年度決定時の175件、約27.07haから、167件、約25.73haへの変更となります。昨年度から8件、全体の約5%に当たる約1.34haの減少でございします。

お手元の資料、21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します。

(2) 新規指定を行う地区は2件、(3) 既存の生産緑地地区に指定追加を行う地区は1件、(4) 全部削除を行う地区は10件、(5) 既存の生産緑地地区の一部の部分削除を行う地区は3件でございします。

なお、削除理由である申出基準日とは、生産緑地地区の都市計画決定から30年が経過する日のことでございします。その日以降、所有者はいつでも区長に対し買取りの申出をすることができるようになります。

お手元の資料、22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します。

お手元の資料、23ページをご覧ください。変更地区の配置図でございします。こちらは新規指定を行う地区番号322番の古千谷本町一丁目の地区でございします。

24ページをご覧ください。新規指定を行

う地区番号323番の古千谷本町一丁目の地区でございします。

25ページでございします。既存の生産緑地地区310番に追加指定を行う本木二丁目の地区でございします。

26ページをご覧ください。地区番号56番は、申出基準日の到来により、地区の一部を削除する皿沼三丁目地区でございします。同じく26ページ、地区番号57番は、主たる従事者の死亡により地区の一部を、地区番号58番は、主たる従事者の死亡により地区の全部を削除する皿沼三丁目の地区でございします。

27ページでございします。地区番号139番は、申出基準日の到来及び公共施設への転用により、地区の全部を削除する栗原三丁目地区でございします。

28ページをご覧ください。地区番号208番は、主たる従事者の死亡により、地区の全部を削除する興野二丁目地区でございします。

29ページでございします。地区番号220番は、申出基準日の到来によりまして、地区の全部を削除する舎人一丁目地区でございします。同じく29ページ、地区番号278番は、主たる従事者の故障により、地区の一部を削除する古千谷本町二丁目地区でございします。

続いて、30ページをご覧ください。地区番号243番は、申出基準日の到来により、地区の全部を削除する谷中二丁目でございします。

31ページでございします。地区番号248番は、申出基準日の到来により、地区の全部を削除する扇二丁目地区でございします。

32ページでございします。地区番号253番及び254番は、主たる従事者の故障により、地区の全部を削除する入谷九丁目の地区でございします。

33ページをご覧ください。地区番号270番は、主たる従事者の死亡により、地区の全部を削除する六町四丁目の地区でございします。同じく33ページ、地区番号314番は、主たる従事者の故障により、地区の全部を削除する六町一丁目の地区でございします。

次に、34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」でございします。都市計画法第17条に基づき、11月25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まして、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。

以上で第3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。
○廣兼会長 それでは、第3号議案の審議をいたします。

繰り返しになって恐縮ですが、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をいたします。

特になければ採決をいたします。

本案につきまして、異議のないものとして決定してよろしいでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○廣兼会長 それでは、第3号議案は異議のないものと決定をいたします。

続きまして、報告事項に移ります。

報告1「綾瀬駅東口周辺地区のまちづくりについて」、中村まちづくり課長から説明をお願いいたします。

○中村まちづくり課長 まちづくり課長の中村でございます。

私からは、報告事項1「綾瀬駅東口周辺地区のまちづくりについて」、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。

綾瀬駅東口周辺地区地区計画区域内の旧こども家庭支援センター等跡地は、暫定利用が続いておりますが、令和5年10月に活用方針が決定されました。

この活用方針に基づき、こ家セン等跡地に駅前通りのシンボル軸形成に寄与する建物を誘導するに当たり、令和2年12月の地区計画決定時からのまちの状況の変化に併せての修正と、今後予定している地区計画の変更についてご報告させていただきます。

お手元の資料では2ページになります。

「2 地区の現況」でございます。

図2、現況写真をご覧ください。

写真1は、こ家セン等跡地です。これまで東綾瀬中学校の仮設校舎として利用されておりましたが、令和9年3月まで東渕江小学

校の仮設校舎として継続利用される予定となっております。

写真2は、工事中の駅前交通広場です。整備後は道路により分断されていた駅前交通広場と公園が一体化され、オープンスペースが創出されます。また、駅前通りの車両混雑の緩和のため、駅前通りにあるバス停留所とタクシー乗り場を交通広場内に移設いたします。

写真3は、駅前開発用地です。現在はマンション建設が行われており、完成後は歩行環境の改善とにぎわいの創出に寄与する計画です。

お手元の資料では3ページになります。

「3 上位計画との関連」でございます。

(1)足立区都市計画マスタープランで、綾瀬駅周辺地区は「主要な地域拠点」として位置づけられております。交通結節機能の向上、土地の有効利用や民間開発の適切な誘導を図り、駅前のにぎわいづくりとともに、周辺の一体的なまちづくりを進めるとされております。

(2)足立区地区環境整備計画においても、綾瀬駅周辺地区は土地の高度利用や民間開発の適切な誘導を図り、交通機能の整備やにぎわいのあるまちづくりを行い、東綾瀬公園を活かし、一体となった活力と潤いのあるまちづくりを計画するとされております。

お手元の資料では4ページになります。

「4 地区の課題と方向性」でございます。

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作成しており、主な内容は表のとおりとなっております。

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。また、地元まちづくり協議会などから頂いたご意見を基に、まちづくりの課題の解決に向けた方向性を4つ掲げております。

1つ目の「駅前交通環境」では、「人と車が安全安心に通行でき、便利でゆとりのある駅前に改善」。

2つ目の「商業環境」では、「魅力的でにぎわいのある商業施設の誘導」。

3つ目の「安全安心な街並み環境」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、「多様なライフスタイルに対応する機能を備えた施

設の整備」です。

お手元の資料では5ページになります。
「5 地区計画の変更概要について」でございます。

今回、地区整備計画区域を拡大して、こ家セン等跡地を「公共公益施設地区」に設定します。建築物等の用途の制限については制限する用途を見直し、こ家セン等跡地にも制限を追加します。

また、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物設置制限をこ家セン等跡地に定めます。

最後に、お手元の資料では、6ページになります。「6 都市計画手続きの経緯と今後の予定」ですが、11月11日～25日に地区計画原案の公告・縦覧を行いました。

令和7年3月開催予定の都市計画審議会でご審議いただき、年度内の都市計画決定・告示を考えております。

以上で報告1のご説明を終わります。ありがとうございました。

○廣兼会長 ただいま説明いただきました報告1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と申します。

ちょっと理解ができなかったので、お教えいただきたいことがございます。

4ページ、「地区の課題と方向性」の「区有地の活用」というところに「生活利便性やにぎわいなど様々なニーズへの対応が必要」ということで、ここには以前、結婚式場のマリージュがあって、集会の場があって、現在そういうものが足立区には不足しているように思われるのですが、これは「多様」というあたりに含まれるのでしょうか。あるいは、その辺はどのようにお考えになっているかをお教えいただけたらと思います。

以上です。

○中村まちづくり課長 まちづくり課長の中村です。

今「多様なニーズにお応えする」という施設というところで、ご報告させていただいた旧こども家庭支援センターの跡地のところ、これが事業者を募集して具体的な事業の内容、具体的な施設の内容については検討していくというところでございますけれども、区の方針として、もともとありました区民事務所、それから保健センター、子育てサロンと

300人程度が入れるホール、これを設置していくという方針を決めてございます。これについても具体的にどういうものにするのかということ併せて事業者を選定させていただいて検討していくということになってございますので、このホールの造り方ですか、全体の構成ですか、そういうことについては、今後また具体的に計画をしていくということになってございますので、その辺も折を見てご報告できればということで考えてございます。

○廣兼会長 よろしいですか。

そのほか、ご意見、ご質問がありましたらお願いいたします。

○佐藤委員 佐藤と申します。

2点ほどお伺いしたいのですが、5ページにございます「建築物等の用途の制限」についてなのですが、対象となるところが緑の点線と、こ家セン跡地というところが対象かなというところではあるのですが、まさに今、住友不動産のタワーマンションが建設中だと思うのですが、こちらに対しても、1階、2階に関しては商業や業務系の用途が入るという理解でよろしいのかというのが1つ。

もう一つが、こ家セン跡地について、先ほどご回答があったような施設を検討されているということだったと思うのですが、かなり前に一度、マンションとか、スポーツ施設か何か、フィットネスでしたか、そういったものを検討していたということがあったのですが、今回それとは変わって、要はマンションとかそういうのが建たないよという理解でよろしいのかというところをお伺いできればと思います。

○中村まちづくり課長 ご質問ありがとうございます。

1点目の住友不動産さんのマンションが建てられているところの1階、2階の部分というところですが、地区計画の用途のところにもございますけれども、商業施設ですとか、そういうものを設置するというところで考えているところです。

ただ、マンションと1つの建物になっていますので、マンションの入り口、エントランス、アプローチみたいなところがどうしても必要になってきますので、その関係で全部が商業施設、商業テナントみたいな形にはならないのですが、1階、2階に商業施設

を入れていただくというような計画にはな
ってございます。

それと2点目で、旧こ家センの跡地のと
ころの以前との計画の比較ですとか、考え方
というところですけども、これから具体的に
事業者、先ほど申し上げましたけれども公募
させていただいて、どんなことができるのか
検討していくという段階になってございま
すけれども、その中で住宅がのるか、のらな
いのかということも含めて、検討の材料の一
つになってきてございます。

ですので、今の段階で上に住宅がつく、つ
かないというところは、なかなか申し上げら
れないというのが現状でございます。

○佐藤委員 「住宅」というところがすごく
気になる場所なのですから、すみませ
ん、私はここが地元なのでよく分かるので
すけれども、学校が結構定員がオーバーにな
ってしまうとか、そういう懸念もあるかなと
思うのですけれども、そういったものも総合
して、住宅にするか、しないかというのも判
断していただけるという理解でよろしいで
すか。

○中村まちづくり課長 同じようなご懸念
というか、ご質問については、地元のまちづ
くり協議会とかからも頂いているところで
ございます。住宅を造るに当っては、子ども
さんの増加ということも、うれしい面もあ
りますけれども、おっしゃるように学校の負
担ということもありますので、そういうと
ころも検討しながら、具体的なものはどうい
うものかということの検討を進め
ていきたいということで考えてございます。

○佐藤委員 ありがとうございます。

○廣兼会長 よろしいでしょうか。

ほかにございますでしょうか。

○岡安委員 区議会議員の岡安たかしです。

ピンク色の資料の2ページの2番、地区の
現況の(1)「こ家セン等跡地部分」のと
ころなのですが、令和11年秋以降の施設開設
に向けてという目標、この目標に沿ってい
けば令和8年、すなわち2年後には基本計画や
基本設計が示されるという理解でよろしい
でしょうか。

○中村まちづくり課長 来年の4月から事
業者を公募させていただいて、具体的な計画
内容については詰めていくという段階にな
ってくるところでございますので、委員がお
っしゃるようなところには計画概要が出て

くるようなことで認識をしているところで
ございます。

○廣兼会長 よろいですか。

ほかにございますでしょうか。氏名を名乗
ってからお願いします。

○川島委員 区民委員の川島です。

先ほど、こ家セン跡地のお話が出ていた中
で、用途はこれからだということなのでは
けれども、プロポーザルで事業者を公募され
る際に、その時点で用途を縛るのか、それと
もその後に事業者さんからも用途をご提案
いただくのか、どのような形か教えていただ
ければと思います。

○中村まちづくり課長 事業者を公募する
際に、あまり制限をかけてというと、なか
な事業の幅が狭まってしまうというところ
もございますので、次回にご審議いただく地
区計画、それをまちづくりのルールとして、
まずご提案をさせていただくと、その
中で先ほど申し上げた4つの施設プラス
にぎわいの施設、そういったものをご提案
いただくということで、広い範囲で少しご提
案をいただくということで考えていると
ころでございます。

○廣兼会長 ほかにございますでしょうか。
——よろしいですか。

なければ、続きまして、報告2「柳原一・
二丁目地区のまちづくりについて」、小木曾
建築防災課長から説明をお願いします。

○小木曾建築防災課長 建築防災課長の小
木曾でございます。よろしくお願いします。

私からは、報告2「柳原一・二丁目地区の
まちづくりについて」、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
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。本地区
では、アンケート調査のほか、地域住民とと
もに勉強会や協議会などを開催するなど、防
災まちづくりについて意見交換を重ねてま
いりました。

本案件は、足立区都市計画マスタープラン
に基づき「燃えない・燃え広がらないまち」
を実現し、まちの防災力を確実に向上させる
ため、防災街区整備地区計画を策定するもの
であり、都市計画審議会への付議に先立ち、
概要を説明いたします。

「2 地区の現状」でございます。本地区
は北千住駅の東に位置し、古くから良好なコ
ミュニティが形成されたまちです。

幅員 4 m 未満の道路が多い木造住宅密集地域として、東京都の地震に関する地域危険度測定調査では、最も危険性が高い総合危険度ランク 5 に位置づけられています。

8 ページをご覧ください。「地区の課題」でございます。図 3、柳原二丁目中央地区のピンク色の扇形で示す部分が、震災時に消防活動が困難と予想されている区域です。

地区内は、消火栓・防火水槽などはバランスよく配置されている一方で、公園などのオープンスペースが不足していることから火災時に燃え広がる危険性が高く、災害時の避難や救助活動、延焼防止機能が期待できない状況となっております。

9 ページをご覧ください。「4 上位計画との関連」でございます。

(1) 東京都防災都市づくり推進計画では、本地区は「重点整備地域」に位置づけられ、防災都市づくりに資する事業を重層的かつ集中的に実施するとされております。

足立区都市計画マスタープランでは、本地区は「広域拠点」である北千住駅周辺に隣接する木造住宅密集地域であり、防災街区整備地区計画などの導入を視野に入れたまちづくりを進めるとしております。

10 ページをご覧ください。「5 防災まちづくり計画の概要」でございます。

本地区では、防災まちづくりに取り組む際の指針となる、柳原地区防災まちづくり計画を令和 6 年 3 月に策定しました。

今後は、防災まちづくり計画に定めた柳原地区防災まちづくり方針「柳原らしさを活かした誰もが安心して生活できるまち」を実現するために、防災街区整備地区計画と密集市街地整備事業を導入し、防災性の向上を図るとともに、良好な居住環境を誘導してまいります。

主な取組は、表に示す道路の整備、公園・広場の整備、建築制限のルール策定の 3 つとなります。

11 ページをお願いします。「6 決定・変更概要」でございます。

まず、(1) 防災街区整備地区計画の決定でございます。

防災性の向上と居住環境の改善に資する道路を整備するため、地区施設及び地区防災施設を位置づけるほか、アからケに示す 9 つのルールを定めます。

「オ 建築物の敷地の最低限度」は、関原

一丁目地区と同様の 6.6 m²とします。

12 ページをお願いします。次に、(2) 用途地域及び都市計画公園の変更でございます。「ア 用途地域の変更」では、図 6 拡大図に示す防災生活道路 2 号を幅員 4 m から 6 m に拡幅するため、柳原二丁目の一部約 1,000 m²の部分を準工業地域から近隣商業に変更いたします。

13 ページをご覧ください。「イ 都市計画公園の変更」では、防災生活道路 1 号及び 5 号を幅員 4 m から 6 m に拡幅するため、図 7 の①及び②の公園の一部を都市計画公園区域から除外し、併せて③の公園を新たに都市計画公園に位置づけます。

14 ページをお願いします。最後に「7 都市計画手続きの経緯と今後の予定」でございます。

12 月 3 日、7 日は都市計画法第 16 条に基づく都市計画原案の説明会を開催いたしました。令和 7 年 3 月開催予定の第 82 回都市計画審議会でご審議いただき、令和 7 年 6 月の都市計画決定・告示を予定しております。

以上で報告 2 の説明を終わります。よろしくをお願いいたします。

○廣兼会長 ただいま説明いただきました報告 2 について、ご意見、質問がありましたらお願いいたします。

特によろしいですか。

○岡安委員 区議会の岡安でございます。

12 ページの「用途地域・都市計画公園の変更」のところで、ごめんなさい、その次の 13 ページ「①柳原二丁目児童遊園」、地元では「北公園」と言っているのですけれども、この公園を都市計画公園区域から除外するというのは、具体的に何かこの公園の使い勝手に影響が出るのかどうか。意味をもう一回しっかり教えていただきたいのですけれども。

○小木曾建築防災課長 ここの「防 1」と書いてあるところを「防災生活道路」と位置づけるものでございます。この「防災生活道路 1 号」を現状の幅員から 6 m に拡幅したいと考えております。そのため、公園の一部が道路になりますので、その公園の一部を都市計画公園の区域から外すという内容でございます。

○岡安委員 そうしますと公園が狭くなる。この公園は奥には広げられませんので、狭くなるということだと思いののですが、ご存じの

ように、あんな狭い公園ですけれども、地元では結構ここを利活用しているのですね。深井戸もあります。これは地元の、どこまで今お話しされているか分かりませんが、かなりしっかり理解してもらわないと駄目だと思うのですけれども、その辺の理解、説明というのは、現状どうなのでしょう。

○小木曾建築防災課長 すみません、まちづくり協議会とかで地元の町会長など、様々な方にご説明させていただいているところでございます。

道路を広げるために公園の一部、特にこの公園につきましては、町会の事務所も一部入っているというところがありまして、その事務所についても一部支障してしまうというところについても町会等にはご説明して、町会のほうにはご理解いただけていると私どもは考えております。

○岡安委員 私は、柳原は実は出身地で、親戚も住んでいるので非常に関心が高いのですけれども、それだけにここに関しての愛着はすごくありましてね。町会もそうですけれども、この公園を利用する近隣住民の方にもしっかりと説明して理解を得ないと、何か町会の上層部だけ説明してどんどん進むというのは、かなり懸念があるなというのだけをちょっと要望として伝えさせていただきますので、よろしく願いいたします。

○小木曾建築防災課長 この公園を含め、この地域につきましては、町会の上層部だけではなく、任意の説明会や16条説明会だけではなくその他説明会も回数を重ねて行っているところですので、今後とも理解いただけるよう各種施策は進めていきたいと思っています。

○廣兼会長 よろしいですか。

○岡安委員 はい。

○廣兼会長 ほかにございますでしょうか。

なければ、続きまして、報告3「千住大川端地区のまちづくり」について、上田千住地区まちづくり担当課長から説明をお願いします。

○上田千住地区まちづくり担当課長 千住地区まちづくり担当課長の上田でございます。

私からは、報告3「千住大川端地区のまちづくりについて」、ご説明させていただきます。

お手元の資料では、桃色の表紙の報告説

明資料の15ページとなります。

まず「1 報告の趣旨」です。本地区では、大規模工場跡地などの土地利用転換に合わせたまちづくりの適切な誘導を目的として、住宅市街地総合整備事業を活用した住宅開発と基盤整備が進められてまいりました。

このたび「図1 位置図」のオレンジ色で示した開発検討エリアでの開発機運の高まりを受け、令和6年3月に地区まちづくり計画を策定いたしました。

こうした背景を踏まえ、地区の将来像である「緑と水辺の魅力にあふれ、多様な世代が集う安全で安心なまち」の実現に向けて、地区計画及び防火地域、高度地区を変更することについて、都市計画審議会の付議に先立ちまして概要をご報告するものです。

続きまして、「2 地区の現況」です。本地区は、隅田川、補助第119号線に挟まれ、北東部には京成関屋駅及び牛田駅が近接した地区となります。

「図1 位置図」の緑色で示したエリアでは、平成6年に策定された再開発地区計画、現在は再開発等促進区を定める地区計画に基づき、共同住宅と道路の一部が整備されております。

開発検討エリアは、大規模な低未利用地となっており、道路・公園等の都市基盤整備も未了な状態であるため、地権者と足立区でまちづくりについて協議を継続してまいりました。

続きまして、16ページ、「3 地区の課題」でございます。本地区は、大規模工場跡地の低未利用地であり、適切な土地利用転換を誘導する必要があります。

また、本地区を含む一帯地域は「千寿第八小学校一帯」として避難場所及び第一次避難所に指定されているため、開発検討エリア内においても地区内外の人々が避難可能なオープンスペースを確保し、地域の防災性の向上を図る必要があります。

これらを実現するために地区計画に区画道路などの地区施設を新たに位置づけ、適切な都市基盤整備を行ってまいります。

続きまして、17ページ、「4 上位計画との関連」です。本地区は、足立区都市計画マスタープランにおいて、土地の高度利用を図り、都市型住宅などの居住機能をはじめ商業・業務、交流などの機能を複合的に形成すること、駅周辺のにぎわいづくりと水辺の開

放感を確保した景観形成を促進することが定められております。

また、足立区地区環境整備計画では、整備目標として「大規模工場跡地を活用した拠点開発を推進するまちづくり」が掲げられており、土地の高度利用と都市機能の更新を図り、中高層建物を誘導し、複合市街地を形成すること、工場跡地などの土地利用転換を適切に誘導し、良質な住宅建設を進めることなどが定められております。

続きまして、18ページ、「5 変更概要」です。まず(1)地区計画の変更では、「図6 変更区域図」の青ハッチで示したとおり、主要な公共施設の見直しに伴い、地区計画の区域を変更いたします。また、赤ハッチで示している土地利用転換が見込まれる区域に新たに地区整備計画を定めます。併せて、区域内の土地利用を支える道路等の主要な公共施設及び地区施設を定めます。

(2)防火地域・高度地区の変更です。地区計画の変更を踏まえ、土地利用上の観点から準防火地域から防火地域へ変更し、耐火建築物の割合が増加するように建物の不燃化を推進します。また、土地の高度利用を図るため、第3種高度地区の指定を外し、建物の高さの制限をなくします。

最後に、19ページ、「6 都市計画手続きの今後の予定」です。令和7年3月開催予定の足立区都市計画審議会において防火地域・高度地区の変更についてご審議いただき、令和7年5月開催予定の東京都都市計画審議会での地区計画の変更の審議を経て、令和7年6月の都市計画決定・告示を考えております。

以上で報告3の説明を終わります。ありがとうございました。

○廣兼会長 ただいま説明いただきました報告3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。

3点ほどお教えいただきたいというのがございます。

まず、16ページ「災害時の避難場所確保」で「8,000㎡のオープンスペースを確保する」とありますが、具体的にどのような拠点となるか。

私は、兼ねてから申し上げておりますように、地域特性を活かした住まいづくり・まち

づくりをお願いしたいと思っておりますので、報告事項2のほうにもございましたように、線路向こうには、危険度ランク5の地域がありますから、ここだけでの話ではなくて、その地域と併せて千住地区の防災拠点というか、ちょっと話は戻りますが、13ページの今後6mに幅員を広げるという地図を拝見いたしますと、その地域の南側半分は、こちらの地域に避難してくるのかなと思われるような道路整備もされているように思われますので、その辺を複合的にどんなふうにお考えになっているかというのが、まず1点です。

それから、この隅田川のところには、たしか船着場があったように思いますので、そういうことも併せて防災拠点というようなお考えはないのかなというか、あり得ないかなというあたりが非常に気になっております。

17ページのほうで非常に中高層の立派な地域にはなりそうだなと思うのですけれども、その辺の地域の問題、課題を十分に利用して、この土地が千住地区に寄与するような計画をぜひお願いしたいと思いますので、ちょっとその辺の具体性も含めてお教えいただけたらと思います。

以上です。

○上田千住地区まちづくり担当課長 ご質問のありました、まず8,000㎡のオープンスペースの使い方でございますが、災害発生時は地区内外から多くの方が避難していただけるような活用の方法を考えてございます。発生した後の活用としましては、先ほどご質問にありました防災船着場からの例えば資材ですとか、食品ですとか、そういったものの受入れをし、このオープンスペースの場所に保管をし、そして近隣の避難所であります千寿第八小学校等と連携をしながら活用することを今考えているところでございます。

2つ目に周辺の柳原町会との関係でございますが、現在、柳原町会は4つの町会がございまして、地区防災計画はそれぞれ定められておりますが、現時点では東京電機大学のほうに避難するという計画になっているところでございますが、当然、今回大きなオープンスペースができることもありますので、地区の町会の皆様と、もしくは地区まちづくり協議会の方とは、こういった情報提供をさせていただいて、こういった防災的な連携が

できるかというのを今後も検討していきたいというふうに考えております。

○横村委員 たしか避難所というのは、避難難民の方も来たり、「電機大学が避難所だから、あなたはそっちよ」というような、災害で火事が発災したら、いろいろなところに逃げざるを得ないという意味もありますので、こういう立派な8,000㎡もの避難スペースを充実した内容でお考えいただきたいのと、そういう方々が来たときにも対応できるんだという避難所としての使い方をもう少し具体的に明快に、「2㎡」とここに書いてありますけれども、その「2㎡」はどういう形態で、野ざらしというか、テントでの2㎡なのか、そういうところもちょっと掘り下げて具体的に次回までに、ご検討した内容をご提示していただきたいと思います。

以上です。

○廣兼会長 ほかにご質問、ご意見はございますでしょうか。

○佐藤委員 佐藤と申します。

1点だけちょっとお伺いしたいのですけれども、地区計画から今回外れる幹線道路1号の一部ですかね。ぱっと見なのですけれども、かなり使い勝手がよくなるのに、ここが外れてしまうと行き止まり道路になってしまうのかなと思ってはいるのですけれども。最初のご説明で、いろいろあって外れたという話はちょっと聞いたのですけれども、具体的にはどのような内容なのか教えていただけるとありがたいです。

○上田千住地区まちづくり担当課長 こちらの廃止する道路につきましては、平成6年の計画においては、関屋公園の下部をトンネル状に通過するようなトンネル道路を計画しておりました。地域の方からは、それによって関屋公園が平面整備できないこととか、もしくは通過交通が通ることによって、お子様たちの安全上の問題のことから道路の廃止については強い要望がございました。

今回、平成6年の計画から改めることにつきまして、この道路廃止の要望を受けまして、墨堤通りの交通量調査を実施いたしました。当初この道路自体は、墨堤通りの混雑緩和を目的として地区内の道路を抜けていくというような計画になっていたところでございます。

令和2年と計画策定当時の平成6年の交通量を比較したところ、おおむね4割ほど墨

堤通りの交通量が減少しているという結果も踏まえまして、この開発によって発生する交通量も踏まえた上で、十分に交通処理が可能だということの警視庁の見解も得まして、今回、区として廃止を決定する方向で動いているところでございます。

○佐藤委員 ありがとうございます。

そうすると、住民の方々からも、ここは外してほしいという意見が多かったという理解でよろしいですか。

○上田千住地区まちづくり担当課長 強い要望を受けてということでございます。

○佐藤委員 分かりました。ありがとうございます。

○廣兼会長 ほかにご意見、ご質問はよろしいですか。

○川島委員 区民委員の川島です。

今回、高度地区を3種からなしにするということで、要は高さ制限をなくすということだと思うのですが、ほかのニュースとかで見たのですが、この共同住宅はかなり高層のものが建つと思うのですけれども、そのあたりの日照とか日陰とか、現段階で何か懸念されているところが、周辺の住民さんだったりとかにオープンにして折衝しているところとかあれば、何か情報とかを頂ければと思います。

○上田千住地区まちづくり担当課長 こちらの計画につきましては、地域住民の方に、区主催のもの、もしくは事業者主催のもの、東京都主催と区の共催のものと合わせて現在3回ほど説明会を開催させていただいております。高層建物が建つことによる日陰の問題、通風の問題、もしくは電波障害の問題等については、シミュレーション結果をご報告差し上げているところでございます。この後、計画の検討が進む中で、個別に必要な方については対応していくというところで今動いているところでございます。

○廣兼会長 よろしいですか。

○川島委員 もう1点あるのですけれども、そのニュースの中で、南側、隅田川沿いは共同住宅で、事業者さんの名前もばっと出ていたのですけれども、北側について、商業とかそのあたりを整備する中で、具体的な何か計画とかがもう既にあるのであればもう少し詳しく教えていただきたいなと思っております。

○上田千住地区まちづくり担当課長 今ご

質問のありました北側でございますが、住宅のマンション棟が2棟建つ予定となっておりますが、具体的な事業者さんは未定でございます。お話にありました商業施設については、北側なのですが、第一期ということで令和10年頃の完成予定を今計画しているところでございます。

○廣兼会長 よろしいですか。

ほかにございますでしょうか。

なければ、これにて本日の議案審議及び報告事項は終了といたします。

これより会の進行は事務局をお願いいたします。

○室橋都市建設課長 事務局でございます。

廣兼会長、議事進行ありがとうございます。

事務局から事務連絡が2点ございます。

1点目、次回の足立区都市計画審議会でございますけれども、令和7年3月21日を予定してございます。日程が確定次第、改めてご通知申し上げますので、よろしくお願いいたします。

2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おきましては、駐車券をご用意させていただいております。ご入り用の方は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けれども、委員の皆様から何かございますでしょうか。

よろしいでしょうか。

ないようでしたら、これにて第81回足立区都市計画審議会を閉会とさせていただきます。長時間にわたり、本当にありがとうございました。