

令和7年3月21日

第82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82回足立区都市計画審議会会議録記録署名委員

(令和7年3月21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 8 2 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 7 年 3 月 2 1 日 (金)		
開催時間	午後 2 時 0 0 分 ~ 午後 3 時 2 8 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 廣兼 周一 委員	署名委員 村尾 公一 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	歌川 光一 委員	川島 優太 委員
	佐藤 裕介 委員	松井 大輔 臨時委員	林田 淳司 臨時委員
欠席者	山村 崇 委員	林 千尋 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
	そ の 他 区 関 係 職 員		
	まちづくり課東部地区係長 齋藤 敦	まちづくり課東部地区係主任 小幡 剛大	まちづくり課千住地区係長 都野 大輔
	まちづくり課千住地区係員 長谷川 結生	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長 柳川 俊介	建築防災課密集第一係員 平川 大

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員 山田 翔太	都市建設課都市計画係員 藤野 弘希
資料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第 8 2 回足立区都市計画審議会（令和 7 年 3 月）次第 ・ 第 8 2 回足立区都市計画審議会 委員等名簿 ・ 第 8 2 回足立区都市計画審議会 座席表 ・ 第 8 2 回足立区都市計画審議会（令和 7 年 3 月）議案書（計画図書） ・ 第 8 2 回足立区都市計画審議会（令和 7 年 3 月）議案説明資料 ・ 第 8 2 回足立区都市計画審議会（令和 7 年 3 月）報告説明資料 ・ 第 8 2 回足立区都市計画審議会（令和 7 年 3 月）別添資料（第 3 号議案関連）第 3 号議案 千住大川端地区関連の意見書の要旨 		
そ の 他	傍聴人： <input checked="" type="radio"/> 有・ <input type="radio"/> 無 （ 2 人） その他の参加者： <input type="radio"/> 有・ <input checked="" type="radio"/> 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82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。よろしくお願いたします。

初めに、本日の審議会は横村委員がウェブ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、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。

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、録音させていただきますので、ご理解のほどよろしくお願いいたします。

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、臨時委員1名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。

臨時委員、松井大輔様。

○松井臨時委員 千住警察署長の松井でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○室橋都市建設課長 本日は委嘱状の交付を席上配付にさせていただいております。ご理解のほどよろしくお願いいたします。

それでは、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 こんにちは。今日は新しく委嘱させていただいた委員もいらっしゃいますので、一言だけご挨拶させていただきます。

今年度ももう数日で新しい年度を迎える時期になりました。本当に早いものですが、おかげさまで足立区もまちがどんどん今進んできて、先日は綾瀬の駅前広場が

オープンいたしました。また、6月には北綾瀬の駅前広場と商業施設がオープンする予定になっています。それと竹ノ塚のほうも高架化が終わりまして、西口の広場も暫定オープンということで、この都市計画審議会でも様々ご議論いただいたことが実際にまちづくりにつながっているということで、本当に感謝を申し上げます。

これからも、まだまだ足立区は発展する余地がございますので、様々な形で専門的な立場からご意見を頂いて、さらに発展できるまちにしていきたいと思っておりますので、ご協力よろしくお願いいたします。

簡単ですが、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。

それでは、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。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

(傍聴人入場)

○室橋都市建設課長 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 廣兼でございます。

それでは、都市計画審議会の議事を進めてまいります。

まず初めに、事務局から本日の資料と議案についてご説明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。

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おります別添資料「第3号議案 千住大川端地区関連の意見書の要旨」、一つづり。

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。

まず、議案審議ですが、第1号議案「東京都市計画地区計画 綾瀬駅東口周辺地区地区計画の変更(足立区決定)」。

第2号議案「柳原一・二丁目地区関連」といたしまして、2-1「東京都市計画用途地域の変更（東京都からの意見照会）」、2-2「東京都市計画特別工業地区の変更（足立区決定）」、2-3「東京都市計画防災街区整備地区計画 柳原一・二丁目地区防災街区整備地区計画の決定（足立区決定）」、2-4「東京都市計画公園の変更（足立区決定）」。

第3号議案「千住大川端地区関連」といたしまして、3-1「東京都市計画地区計画千住大川端地区地区計画の変更（東京都からの意見照会）」、3-2「東京都市計画高度地区の変更（足立区決定）」、3-3「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）」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「北千住駅東口周辺地区のまちづくりについて」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、前面にございますスクリーンにも同様の資料が映されますので、ご参考をご覧ください。

質疑応答は、議案審議3件及び報告事項1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 ありがとうございます。

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。

本日は定数18名のところ16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 議事録の署名人は私と村尾委員が務めますのでよろしく願いいたします。

それでは、議案審議に入ります。

第1号議案「東京都市計画地区計画 綾瀬駅東口周辺地区地区計画の変更」について、中村まちづくり課長から説明をお願いします。

○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、第1号議案「東京都市計画地区計画 綾瀬駅東口周辺地区地区計画の変更（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、白い表紙の議案書1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。

続きまして、2ページから20ページにつきましては、都市計画の案の理由書、計画書、変更概要、総括図、計画図という構成になってございます。

以上が議案書のご案内になります。

議案書につきまして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。恐れ入ります、お手元の資料で、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。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では、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く事業者公募に先立ちまして、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まちの状況の変化に合わせた時点修正を含めて、地区計画を変更するものでございます。

続きまして、2ページをご覧ください。「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月まで東洲江小学校の仮設校舎として継続利用しております。

写真2は駅前交通広場です。令和7年1月19日より供用開始し、駅前通りにあったバス停留所とタクシー乗り場は交通広場内に移設しております。図3のとおり、これまで道路で分断されていた東綾瀬公園と駅前交通広場の一体整備や総合設計制度による駅前開発によって、整備後は歩行空間やオープンスペースが創出されます。

写真3は駅前開発用地です。現在、マンション建設が進んでおり、歩行環境の改善とにぎわい創出に寄与する建物が令和7年11

月頃竣工予定です。

続きまして、3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において、綾瀬駅周辺地区は主要な地域拠点に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、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。

続きまして、4ページをご覧ください。「4 地区計画の変更概要について」でございます。

(1) 方針に、駅前交通広場と公園の一体的な整備及びこ家セン等跡地の施設整備について追加します。

(2) 地区整備計画区域は、5ページの図4の赤色点線でお示したこ家セン等跡地部分を「公共公益施設地区」として追加します。

(3) 建築物等の用途の制限は、ア及びイの2つの制限を追加します。まず、アについては、公共公益施設地区及び駅前大規模用地地区A・Bに、駅前にふさわしい土地利用を誘導するため、風俗施設等に関する規制を追加します。次に、イについては、駅前通りのシンボル軸形成に寄与する建物を誘導するため、用途の制限1号に接する敷地における建築物の1階及び2階部分の主たる用途を5ページの表1のとおり追加します。

続きまして、6ページをご覧ください。(4) 壁面の位置の制限は、公共公益施設地区において歩行空間の改善を図るため、7ページの図5のように壁面の位置の制限を適用します。特にシンボル軸である駅前通り沿いは、緑の連続性を創出するため、道路境界線から3mの後退とします。

(5) 壁面後退区域における工作物の設置の制限は、公共公益施設地区の「壁面の位置の制限1号」の区域に対して制限を適用します。

(6) 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限及び、(7) 垣または柵の構造の制限は、地区全体の良好な市街地形成のため、

公共公益施設地区に制限を適用します。

(8) 土地の利用に関する事項は、公共公益施設地区において、駅前通りの緑の連続性に配慮した積極的な緑化を推進することを追加します。

続きまして、8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。

前回の足立区都市計画審議会にご報告させていただいた後、令和7年1月14日、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、2月12日から26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、3月下旬の都市計画決定・告示を予定しております。

以上で第1号議案のご説明を終わります。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。先ほどお願いしましたとおり、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。

それでは、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。

佐々木委員、よろしく願いいたします。○佐々木委員 足立区議会の佐々木でございます。

本計画は、旧こども家庭支援センター跡地の活用方針に基づいて、いよいよこのこ家センの跡地の活用に向けて都市計画を決定していくというものだと理解していますが、ただ、令和9年3月までは東湊江小学校の仮設校舎として継続利用していますので、実際の施設開設・建設に向けてはそれ以降ということになる。

ただ、ここに書いてあるとおり、令和7年7月からプロポーザル方式による事業者の公募が始まるということなのですが、この都市計画が先にまずあって、それからということになるかと思えますけれども、こ家センの跡地活用に関しての青写真というのはいつ頃に示して、どのような形で区民の皆様にも示していくつもりなのか、そういうアウトラインというのは決まっているのかをお伺いしたいなと思ったので伺います。

○中村まちづくり課長 具体的なこ家セン

跡地の計画というものにつきましては、これから委員がおっしゃるとおりに事業者の公募をしております。その中で提案をいただいて具体的な計画づくりを練り上げていくという形になるかと思っておりますので、事業者が決まって少し時間を頂いてお示しをするという形になるかと思っております。令和11年以降に施設開設をしたいという形で進めていくと伺っておりますので、その辺も含めて今後スケジュール等については明らかにさせていただきたいと考えております。

○佐々木委員　こ家セン跡地については、綾瀬小、東中、そして東渕江小学校の仮設校舎としてかなり長い期間活用されてきました。その前、いよいよこ家セン跡地を活用しようとしたときに、いわゆるフィットネスクラブとコラボした建物というような話で、かなり議会としても紛糾して、計画としては一回白紙に戻ったような形になりました。だから、そういう轍は踏まないようにぜひお願いしたいなど。誰もが納得するような跡地活用の方策を考えてほしいなどと思っておりますので。これは要望しておきますけれども、よろしく願いいたします。

あと、5ページに、ちょっと蛇足ですがけれども、建物の用途の制限が入りました。これは、こ家セン等跡地に関してもこのような用途変更という形だと思いますし、それから駅広の横、これはイトーヨーカドーも含んでしまうと思うのですが、こういった変更で、劇場だの診療所だの児童福祉施設だの、かなり広く用途が広がってまいりますけれども、それは先を見越した用途変更という理解でよろしいですか。

○中村まちづくり課長　委員がおっしゃるとおり、少し先を見越した中での用途を広げる、少し建物を建てられる制限を広げていると考えているところでございます。

○佐々木委員　分かりました、ありがとうございます。

○廣兼会長　よろしいですか。

ほかにございますでしょうか。佐藤委員、お願いいたします。

○佐藤委員　区民委員の佐藤です。

3点ほどお伺いしたいのですが、先ほどご質問があったところで、公共公益施設地区に関しては、建物の用途の制限というのが今回含まれていないという理解でよろしいですかというのが1つです。

もう1つは、駅前大規模用地地区のAとBの中で、今回イトーヨーカドーが含まれていると思うのですが、今後イトーヨーカドーが建て替えをする際に今回のこの制限を受けるということであれば、同じように隣である住みたいなタワーマンションが建つようなところを許容しているという理解でよろしいのかというのが2点目。

最後が、今回、地区整備計画区域をイトーヨーカドーまでで止めていると思うのですが、本来シンボル軸がもう少し西側まで伸びているというところで、かつ地区計画区域も西側まで伸びているというところもある中で、その部分だけが抜けているというところの理由を教えてください。

○中村まちづくり課長　3点頂いたところでございます。

まず1点目の公共公益施設地区の用途の制限についてでございますけれども、駅前大規模用地地区A・Bと同様に用途の制限をかけているという形で考えているところでございます。

それと2点目のヨーカドーのところについては、今は具体的な計画はありませんけれども、将来を見越しての地区計画というところですので、同じような形で、マンションというものも当然建物の用途として建てられる用途にはなってきてございますので、まだ具体的な計画はございませんけれども、可能性としてはマンションの計画もあり得ることですのでございます。ただ、その1階、2階部分につきましては、今、緑色でありますけれども、商業等の用途を誘導してほしいというような地区計画の制限をかけているところでございます。

それから、一番西側でございますけれども、今、地区整備計画で具体的に制限をかけていく、ルールづくりをしていくというところは今のヨーカドーさんまでのところになってございますけれども、委員がおっしゃるとおり、シンボル軸というところでもありますので、今の西口のつながっているところについても将来的には同じようなルールづくりができないかということで、地権者さんにもご相談をさせていただいております。ただ、まだ具体的にこうしていけるというようなところまで行っておりませんので、先行して今回、公共施設整備、旧こども家庭支援センター跡地の部分に地区整備計画を立てさせていた

だくということで変更させていただくというものでございます。

○佐藤委員 ありがとうございます。

○廣兼会長 よろしいですか。

ほかにございますでしょうか。お願いいたします。

○岡安委員 区議会議員の岡安です。

私も旧こども家庭支援センターのところの質問をさせていただきたいのですが、この2ページによりますと、令和9年3月まで東湊江小の仮設が建っていて、早ければ夏までには解体して更地になることができ、早ければそこまでに設計を済ませて着工ということもできるわけですが、ご案内のとおり、今、建設費もどんどん上がって、中野区の中野サンプラザなんていうのは頓挫してしまっているわけですね。建物も1棟建てを2棟建てるなんていう計画に変えて、区民が知らない、あるいは議員の一部も知らないなんて言って議会でも紛糾して大変な状況になっていて、平気で2年ぐらい遅れてしまうのではないかなという話も出ています。

昨今、足立区でも小中学校の建設費が高止まりして、本当に大変な状況なのですけれども、仮にこの令和7年7月にプロポーザルで事業者を公募すると、もう間もなくですが、この事業者はずっと引っ張っていくという考えなのでしょうか。例えばいろいろな提案をしてもお金的に厳しいとか様々あってもずっと引っ張っていくのか、あるいは、あまりにも折り合いがつかないとなれば、またゼロベースに戻してやり直しをする、そういう可能性もあるのかどうか、まずお聞かせください。

○中村まちづくり課長 今の事業者の件についてですけれども、事業者公募をしていくというところの段階に来ておりますけれども、実際に選ばれた事業者はずっと同じような形でやれるのか、やれないのかというところは、正直見えない部分は確かにございます。計画をされて、それが本当に、建設費高騰等に伴って見直しみたいなのところもあるのかもしれないけれども、申し訳ございません、今の段階でその変更があるのか、ずっと引っ張っていくのかというところについては、私のほうでは少しお答えすることはできないのかなと考えております。

○工藤副区長 専門委員の工藤です。若干補足させていただきますけれども、実は足立区

でも六町駅前と同じようにプロポをやりまして、それでやはり物価高騰で今事業ができなくなっている状況です。

その辺については、協定はすぐ解除するのではなくて、もう少しタイミングを見て、さらに交渉して契約できるのかどうかというような形で進んでおります。それから今、綾瀬のほうでもこれから事業者公募を行いますけれども、本当にそれで物価が落ち着いてできるかどうかというタイミングはあくまでも優先交渉権者という位置づけで、その中で協議をしてどうするかということになっていきますので、今のところ、まず公募は今年度中に行って、その後、本当に工事はいつ着手できるかというのは事業者との話合いの上というような形になってくるかと思えます。

○岡安委員 確かに、場合によっては更地の有効利用のまま1年、2年という形で引っ張ることも考えられなくもないのかなとは思いますが、先ほども話に出た1回目の開発のときは東京建物グループということで、様々提案をもらうということで、最終的にはポシャってしまったのですけれども、今回もやはりコンソーシアムを組んでもらってこの事業者公募をするという形なのでしょうか。

○工藤副区長 まだどういう形で事業者公募をするか、正式に決定はしていません。その前に実は地元から様々な要望を頂いていまして、もともと300人のホールとか区民事務所とか保健センターということでしたけれども、それ以外にも音楽をできるところとか、他の要望も出てきておりますので、まず区の施設をどうするのかというのを早めに決定させていただいて、その上で事業者から公募になりますので、もう少しお時間を頂きたいと思えます。

○廣兼会長 よろしいでしょうか。

ほかにご質問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 ありがとうございます。

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「柳原一・二丁目地区関連」について、小木曾建築防災課長から説明をお願いいたします。

○小木曾建築防災課長 建築防災課長の小木曾です。よろしくをお願いいたします。

私からは、第2号議案「柳原一・二丁目地区関連」といたしまして、東京都決定である2-1「用途地域の変更」、足立区決定である2-2「特別工業地区の変更」、2-3「柳原一・二丁目地区防災街区整備地区計画の決定」及び2-4「都市計画公園の変更」について提出させていただきます。

最初に、2-1「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21ページをご覧ください。

2-1「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。

22ページから28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おります。

続きまして、29ページをご覧ください。2-2「特別工業地区の変更」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。

30ページから34ページは、都市計画の案の理由書、計画書、変更概要、総括図、計画図という構成になっております。

次に、35ページをご覧ください。続いて、2-3「柳原一・二丁目地区防災街区整備地区計画の決定」でございます。

36ページから50ページは、都市計画の案の理由書、計画書、総括図、計画図という構成になっております。

次に、51ページをご覧ください。2-4「都市計画公園の変更」でございます。

52ページから60ページは、都市計画の案の理由書、変更概要、総括図、計画図という構成になっております。

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、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、黄緑色の表紙の議案説明資料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、足立区都市計画マスタープランに基づく「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、記載の4つの都市計画決定及び変更を行うものです。

「2 地区の現況」でございます。本地区は北千住駅の東に位置し、幅員4m未満の道路が多い木造住宅密集地域であり、東京都の地震に関する地域危険度測定調査では、最も危険度が高い総合危険度ランク5に位置づけられております。

10ページをご覧ください。「3 地区の課題」でございます。地区内では、消火栓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おります。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が難しい状況となっております。

11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。

(2)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の導入などを視野に入れたまちづくりを進めるとしております。

12ページをご覧ください。「5 決定・変更概要」でございます。(1)用途地域の変更では、図5に赤で示す柳原二丁目の一部の用途地域を準工業地域から近隣商業地域に変更します。

(2)特別工業地区の変更では、図5に赤で示す柳原二丁目の一部の特別工業地区を除外します。

13ページをご覧ください。(3)柳原一・二丁目地区防災街区整備地区計画の決定では、災害時の避難路の確保及び延焼抑制を担う防火帯の形成を図り、柳原地区防災まちづくり計画に示す「柳原らしさを活かした、誰もが安心して生活できるまち」の実現を目標に、土地の利用や、地区施設及び地区防災施設の整備、建築物等の整備などの方針を定めます。方針に基づく建築物等の整備及び土地

利用に関する事項を14、15ページでご説明いたします。

14ページをお願いします。建築物等の整備及び土地利用に関する事項でございます。本地区の全域が対象の制限は6つございます。

ルール1は、建築物の構造に関する防火上必要な制限です。準防火地域内では、延べ床面積500㎡を超えるものは耐火建築物等とし、その他は耐火建築物等または準耐火建築物等とします。

ルール2は、建築物等の用途の制限です。①から④に示す用途の建築物は建築できません。

ルール3は、建築物の敷地面積の最低限度です。本地区の現状の敷地利用状況から66㎡と定めます。

ルール4は、建築物等の形態及び色彩その他意匠の制限です。外壁などの色や屋外広告物などについて制限を定めます。

ルール5は、垣または柵の構造の制限です。震災時に倒壊のおそれのあるブロック塀などを制限します。

ルール6は、緑化の推進です。

続きまして、15ページをお願いします。防災生活道路1号から5号の沿道の敷地で建築物などの建築を行う際、14ページの6つの制限に加え、記載の4つの制限がございます。

ルール7は、建築物の構造に関する防火上必要な制限です。高さ5m未満の部分は空隙のない壁を設けるなど防火上有効な構造とする必要があります。

ルール8は、建築物の間口率の最低限度です。「敷地が道路に接する長さA」のうち、「建物が道路に面する長さB」が占める割合を7割以上とする必要があります。

ルール9は、建築物等の高さの最低限度です。間口率の最低限度となる7割以上の部分の高さの最低限度は5mといたします。

ルール10は、壁面の位置の制限と壁面後退区域における工作物の設置の制限です。①建築物の外壁などは、防災生活道路中心線から3m以上離す必要があります。②防災生活道路の部分には工作物などを設置できません。

16ページをご覧ください。(4)都市計画公園の変更です。今回、2か所の変更と、1か所の追加があります。

図8をご覧ください。柳原二丁目公園は、オレンジ色で示す防災生活道路1号の拡幅及び公園南東に接する建築基準法第42条第2項道路の後退のため、種別、位置、区域及び面積を変更します。

17ページをご覧ください。図9をご覧ください。柳原一丁目公園は、オレンジ色で示す防災生活道路5号の拡幅のため、位置、区域及び面積を変更します。

18ページをご覧ください。図10をご覧ください。オレンジ色で示す防災生活道路6号沿道の柳原一丁目第二公園を都市計画公園に追加します。

以上のとおり、防災生活道路などの拡幅のため、柳原二丁目公園及び柳原一丁目公園は面積が減少しますが、新たに柳原一丁目第二公園を都市計画公園に追加することで、本地区の防災機能の向上や公園の永続的な利用を図ります。

19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6年12月3日、7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57名の方にご参加いただきました。12月3日から17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。その後、都市計画法第19条に基づき、東京都知事に協議を行いました。令和7年2月19日から3月5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、令和7年5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、6月に都市計画決定・告示を予定しております。

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。○廣兼会長 それでは、第2号議案の審議をいたします。

再度のお願いですが、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。

本件につきまして、ご質問、ご意見がありましたらお願いいたします。

佐々木委員、お願いします。

○佐々木委員 区議会議員の佐々木でござ

います。

この柳原一丁目・二丁目地区関連は、木造住宅密集地域で総合危険度ランク5になっている地域ですので、特に狙いとしては13ページにあるような防災街区整備地区計画を定めて、老朽住宅の除却、建て替え、それから耐震化率を上げるということを進めていこうという方向性だろうと思うのですが、現状、例えばここの耐震化率というのはどの程度になっているのでしょうか。

○小木曾建築防災課長 耐震化率はちょっと今手元にないのですが、耐火性能の低い建物というのは数字がございまして、令和3年の数字なのですが、本地区には1,989棟の建物が当時はあったのですが、約64%の1,267棟が耐火性の低い、いわゆる燃えやすい建物となっているところでございます。

○佐々木委員 そうすると、かなりまだまだ燃えやすい建物が軒を接して密集しているという地域で、非常に危険度が高い地域になっているということで、この整備地区計画を定めたことで、例えばそこにお住まいの方々が建て替えやすくなるとか、いろいろな国からの支援を受けやすくなるとか、そういうことはあるのですか。

○小木曾建築防災課長 特に建て替え、防災生活道路に面したところにつきましては、私どもがもしお譲りいただけるのであれば、土地の買取り、または建物の補償をさせていただいて、道路を広げていきたいと考えているところでございます。

また、補助金についても同様に、東京都などから補助金を頂ける見込みでございます。

○佐々木委員 柳原一丁目・二丁目にお住まいの方々の中でもやはり何とかしなければいけないという機運が今盛り上がってきているというお話も聞いておりますので、これをきっかけとしてしっかりとまた耐震化率を上げて、いわゆる細街路の整備とか、防災道路の整備とか、そういったことを区も積極的にやっていただきたいということでお願いをしておきます。

以上でございます。

○小木曾建築防災課長 ありがとうございます。

○廣兼会長 ほかにご意見、ご質問はございますでしょうか。岡安委員、お願いいたします。

○岡安委員 区議会の岡安です。

この柳原、特に二丁目は私のふるさとで、高校まで住んでいたところですし、今、親戚も住んでいるので非常に興味を持って聞いていたのですが、まずは最初に、東京都の話ではありますが、用途地域の変更で、12ページのところで準工から近隣商業にということなのですか。これはこの赤い道路の話ですか。ちょっと分かりづらくて、私だけが分からなかったのかは分かりませんが、もう一度分かりやすく説明していただきたいのですけれども、どうでしょうか。

○小木曾建築防災課長 現状の道路から、防災生活道路にするために現状の道路を広げる予定でございまして。現在、用途地域の境目が現状の道路から20m後退した線というか、現状のところから20m先が用途の境になっているところでございます。

防災生活道路に指定して道路を広げることによって、その20mの起点の位置、道路の端の位置が若干ずれるために、その位置に合わせて20mのラインを引っ張ったところが、用途がずれるという感じでございます。

○岡安委員 半分理解できました。分からないところもあるのですけれども。

今は細い道路ですよ。これを広げるというのはなかなか大変な話だなと。現状、私、さっきも言ったとおりにふるさとなので、この辺りの景色がまざまざと浮かんでいるのですけれども、これをやってもらいたいとは思っているのですが。

次にもう1つ、14ページ以降、ルールが書いてあります。これは当然、先ほど佐々木委員からも話があったとおり、燃えにくい、また防災上有効なまちづくりのためにはやらなければいけないことなのですが、先ほど申しました私の親戚なんかは約10年前にここに新築で家を建てているのです。機運は高まっているなんてさっき話がありましたけれども、新しく建てた人なんかは全く機運どころか、あまりいろいろなことをやらないでほしいという気持ちもあるのです。

ただ、まちとしては本当に燃えにくいまちになってほしいというのはあるのですが、このルールをいろいろ決めることによって、土地の価格ですとか、要するに売却するとき、また買うときの値段、そういったものに変化というのは、完全に良いまちになれば、既に

持っている土地の所有者も不動産価値が高まると思うのですけれども、そこに行く途中でいろいろなルールをつけることによって、不動産価値が下がってしまうのではないかなという危惧があるのですが、どうでしょうか。

○小木曾建築防災課長 確かにその危惧があることは重々ご理解いたします。ただ、良いまちにしていくためには、一時的には制限がかかったことによっていろいろあるとは思いますが、将来的に良いまちになれば土地の価格というのは、まちの価値としては上がると思っております。面する道路も広くなれば大きな建物も建つことができますので、防災上危険度が高い土地というよりは価値が上がるかと考えております。

○岡安委員 では、最後に、これから住民説明会も入っていくと思うのですけれども、本当にそこはナーバスな問題なので、丁寧に説明・周知をしていただければと思いますので、これは要望です。よろしく願いいたします。

○小木曾建築防災課長 ありがとうございます。

○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、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をいたします。

次に、第3号議案に移ります。

第3号議案「千住大川端地区関連」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いたします。

○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、第3号議案「千住大川端地区関連」といたしまして、東京都決定である3-1「千住大川端地区地区計画の変更」、足立区決定である3-2「高度地区の変更」、3-3「防火地域及び準防火地域の変更」について議案をご説明いたします。

最初に、3-1「千住大川端地区地区計画の変更」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61ページをご覧ください。

3-1「千住大川端地区地区計画の変更」

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。

議案書62ページから86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、変更概要、総括図、計画図という構成になっております。

次に、3-2「高度地区の変更」、3-3「防火地域及び準防火地域の変更」についてご説明いたします。

議案書87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。

議案書88ページから92ページは、都市計画の案の理由書、計画書、変更概要、総括図、計画図という構成になっております。

続いて、93ページから「防火地域及び準防火地域の変更」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となります。

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説明させていただきます。

お手元の資料、黄緑色の表紙の議案説明資料21ページをご覧ください。最初に、「議案の趣旨」でございますが、本案件は、令和6年3月に、地区東側の開発検討エリアにおける開発機運の高まりを受け、策定した千住大川端地区地区まちづくり計画に基づき、開発に併せて記載の3つの都市計画変更を行うものです。

お手元の資料の22ページをご覧ください。「2 地区の現況と課題」でございます。本地区は駅至近でありながら大規模な低未利用地となっており、土地利用転換を適切に誘導する必要がある、道路等の基盤が未整備である、地区内外の住民の避難場所が不足している、荒川の氾濫等といった水害への備えが不足しているといった課題を抱えております。

続きまして、23ページをご覧ください。「上位計画との関連」でございます。足立区

都市計画マスタープランとの関連ですが、図2のとおり、本地区は地区拠点として位置づけられ、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示されています。

続きまして、24ページをご覧ください。

(2) 地区まちづくり計画との関連でございますが、本地区は将来像として「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」を掲げ、以下の3つの柱と方針を位置づけております。

1つ目が、「ア 周辺地域と連携した防災性の高いまち」として、地区内外の住民が避難できる一時避難場所機能の確保と、歩行者ネットワークの整備による地区内外への避難経路の確保を図ります。

2つ目に、「イ 多様な世代に対応した利便性の高いまち」として、住宅と商業施設等の生活利便機能が複合した「複合生活利便拠点地区」と、隅田川の水辺の魅力を活かした住宅市街地の形成を図る「水辺の環境を活かした居住地区」を定め、それぞれの特性を活かした適切な土地利用転換を誘導してまいります。

3つ目に、「ウ 豊かな緑の創出と隅田川の水辺の魅力を活かしたゆとりと潤いのあるまち」として、地区内外の人が集える水辺に開かれた憩いの広場空間を確保するとともに、スーパー堤防整備等により親水性の高い水辺空間を創出いたします。

続きまして、25ページをご覧ください。

「4 変更概要」でございます。本地区では、地区計画と、高度地区、防火地域及び準防火地域の3点について変更を行います。

まず(1) 地区計画の変更についてです。図5に赤枠で示したエリアに地区整備計画を策定し、B-1から3、C-1、2の地区を新たに定めます。

また、千住汐入大橋が開通したことなどにより、墨堤通りの交通量が平成6年の都市計画決定時と比較すると約4割減少していることや、千住関屋ポンプ所の計画が変更され、建屋が縮小されたことから、関屋公園と千住関屋ポンプ所が重複する部分に公園を平面で整備することが可能となったことを踏まえ、地区幹線道路の一部を廃止することとい

たしました。この廃止に伴い、地区計画区域の一部を削除いたします。

続きまして、26ページをご覧ください。

「ア 地区計画の目標」として、図6に示すように、地区内に、水辺の魅力と都心との近接性を活かした住宅系複合市街地の形成や、地域住民の避難場所となるオープンスペースを創出し、地域の防災性向上を図ること、基盤整備による歩行者ネットワークを形成すること、スーパー堤防整備とそれに併せた快適な水辺空間を創出し、親水性の高い景観形成を図ることを目標として掲げております。図7と図8は、それぞれ地区内に整備されるオープンスペースのイメージを示しております。

続きまして、27ページをご覧ください。

「イ 主要な公共施設及び地区施設の配置及び規模」についてご説明いたします。地区内の主要な公共施設及び地区施設の配置として、広場や歩行者通路、歩道状空地を図9のとおり位置づけます。各施設の規模については、28ページをご覧ください。

続きまして、29ページをご覧ください。

「ウ 建築物等の用途の制限」ですが、本地区の区域全般において、風俗施設等に関する規制を行います。加えて、駅至近のB地区においては、商業施設等の生活利便機能を誘導するため、第二種住居地域と同様の規制とし、一定規模の商業施設の建築を可能とします。隅田川沿いのC地区では、良質な住環境の整備を促進するため、第一種住居地域と同様の規制とし、B地区と比較し住宅が中心となる用途規制といたします。

続きまして、「エ 建築物の容積率及び高さの最高限度」についてです。記載のとおり、B地区及びC地区における容積率の最高限度は300%から400%に、高さの最高限度は40mから140mに定めます。

続きまして、30ページをご覧ください。

「オ 壁面の位置の制限」についてです。ゆとりある歩行者空間を創出するため、地区内に2号壁面から7号壁面の6種類の壁面の制限を図10のとおり定めます。建築物の高さが10mまでは2mから6mの壁面後退をし、歩行者空間を十分に確保します。50m以上は6m以上の壁面後退とし、圧迫感の解消を図ります。

続きまして、31ページをご覧ください。

「カ 建築物等の形態又は色彩その他の意

匠の制限」についてです。魅力ある都市景観を創造するため、建築物の外壁や柱の色彩は周辺環境に配慮した色調といたします。また、屋外広告物は都市計画に十分に配慮すること、川へのアクセス空間の形成にも配慮することを定めます。

「キ 垣またはさくの構造の制限」についてです。建築物に附属する門または塀は、生け垣やネットフェンス等とすることといたします。

続きまして、32ページをご覧ください。

(2) 高度地区・防火地域及び準防火地域の変更についてです。図11に示す区域において、土地の高度利用を図るため、第三種高度地区を廃止するとともに、建物の不燃化を図るため、準防火地域から防火地域に変更いたします。

続きまして、33ページをご覧ください。

「5 開発計画の概要」についてです。まず

(1) 施設計画ですが、図12に示すとおり、本地区では4棟の共同住宅を2期に分けて整備いたします。青枠で示した建物が第1期で、令和10年度の完成を予定しております。オレンジ色で示した建物が第2期で、令和15年の完成を目指しております。

(2) 地域貢献については、地区内には共同住宅だけでなく、地域に不足する商業機能・生活利便機能等の需要に対応する子育て支援施設、高齢者向けデイサービス機能を導入いたします。

続きまして、34ページをご覧ください。

(3) 防災計画についてです。まず「ア オープンスペースと緊急車両動線の確保」ですが、地区内には地区内外の住民が避難できるまとまりのあるオープンスペースを確保し、地域の防災性向上を図ります。また、新たな道路ネットワークを整備し、防災船着場からの緊急車両動線を確保いたします。

「イ 垂直避難場所の整備」ですが、水害時には地区内外の方も利用できる垂直避難場所を確保します。収容人数は500人を想定しております。

最後に「ウ 今後の予定」ですが、地域の協議会と災害時の連携について協議し、地区内だけでなく地域全体の防災性向上を目指します。また、オープンスペースの災害時の使用について、関係所管と協議を進め、有効な活用方法を検討してまいります。

続きまして、35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。前回の第81回足立区都市計画審議会にてご報告させていただき、1月24日に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。その後、2月19日に都市計画法第17条に基づく都市計画の説明会を行いました。当日は合計108名の方にご参加いただきました。

そして、2月19日から3月5日まで、都市計画法第17条に基づく都市計画案の公告・縦覧を行いまして、東京都市計画高度地区の変更に関して、意見書が4通、その他意見が2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「第3号議案 千住大川端地区関連の意見書の要旨」をご覧ください。

まず1ページをご覧ください。東京都市計画高度地区の変更について、4通3件の意見、その他意見として2通4件の意見を頂戴しております。

1つ目が、日影や風といった周辺環境への影響などから「高層マンションの建設に反対である」といった意見がございました。区の見解といたしましては、計画建物の高さについては、スーパー堤防整備と併せ避難場所となるオープンスペースを確保し、地域の防災性向上を図ることを目的としているため、区としては高層化を容認しており、第三種高度地区を廃止し、高度利用化を図ることとしております。

次に、日影の影響については、開発事業者が調査・予測をしており、本計画では、法令よりも厳しい複合日影においても、日影規制を有する地域の建築物に対して4時間以上の日影を生じさせないように配慮した計画となっております。

風の影響ですが、開発事業者がその影響をしっかりと検証し、地域に対して丁寧に説明することに加え、防風植栽等による対策を講じることとしております。また、建築後に大きな影響が生じた場合においては、開発事業者が調査をさせ、開発に起因する場合には対策を講じるように求めてまいります。

続きまして、2ページをご覧ください。超高層マンションの建築について、人口の社会減や少子高齢化の進展による地域活力の低下のおそれがあるため、地域の適切な人口維持に寄与する魅力的な住宅供給を区の計画に掲げており、本計画は区の計画に合致して

いると認識しております。

2つ目に、駅利用者の増加や交通の混雑、小中学校等の不足問題から、人口の急激な増加に伴う周辺環境への影響について、「住民の納得が得られていない状況で計画を進めるべきではない」というご意見を頂いております。区の見解といたしましては、交通への影響については、開発事業者が予測を行っており、交通管理者や鉄道事業者等に改善を要する影響はないと確認していることや、区といたしましても今後継続的に交通量等を調査し、実態把握に努めることとしております。

また、小中学校等のキャパシティについては、区で試算を行っており、現在の計画であれば対応可能であると判断しております。今後も開発の進捗に合わせ検証し、都度対応を検証してまいります。

続きまして、3ページをご覧ください。3つ目に、一時避難場所の活用について、「どの地域の人を想定しているのか」というご意見でした。区の見解といたしましては、一時避難場所の活用を想定する区域は、災害時に防災上課題の多い柳原地区などの周辺地区を想定しており、当該まちづくり協議会とも意見交換をしながら連携方策について検討しております。

続いて、その他の意見です。「超高層ビルの安全性」と「災害時の居住者の安全性」についてのご意見がございました。区の見解としましては、建設に当たっては関係法令を遵守するとともに、構造上安全な建築物となるよう設計をするように事業者に指導してまいります。

また、居住者の安全性については、非常用電源や防災備蓄倉庫など適切に配置するなど防災面における配慮をするように、今後居住者の安全を確保するためどのような対応が取れるか開発事業者と協議してまいります。

続いて、4ページをご覧ください。次に、「公共施設の設置要望」や「施設要望に関する住民参加の仕組み」についてご意見がありました。公共施設については、区が本地区に権利を有していないため、公共施設整備の予定はございませんが、地域に不足する商業施設や生活サービス関連、子育て支援施設等を整備する計画となっております。

また、施設要望に関する住民参加の仕組みですが、区はこれまで、常東地区町会・自治

会連合会や、関屋環境を守る協議会において意見交換を行うとともに、複数回の説明会を開催し地域の要望を伺っており、地域要望に応えた計画になっていると認識しております。今後も継続的に地域組織と意見交換を行うとともに、区ホームページ等を活用し、丁寧に説明してまいります。

最後に、交通環境への影響についてですが、「開発地区内の進入口に信号が設置されないことや交通機関の混雑に不安がある」といったご意見を頂いております。区といたしましても、開発地域内の進入口については今後安全な交差点となるよう、信号設置について開発事業者とともに警察と協議を進めてまいります。

また、交通混雑については、令和7年度に交通量調査を実施し、現状の実態を把握するとともに、令和6年度に立ち上げた鉄道事業者を含む勉強会にて共有し、今後の対応を検討してまいります。

恐れ入りますが、緑の議案説明資料35ページにお戻りください。「都市計画手続きの経緯と今後の予定」の続きでございます。

本日の足立区都市計画審議会においてご審議いただき、5月の東京都都市計画審議会において、東京都決定である地区計画の審議を経て、6月に都市計画決定・告示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。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。

○佐々木委員 では、足立区議会の佐々木です。

議案説明資料の33ページを見ると、本当に超高層マンションが4棟めきめきと建ち上がっているというような形で、まちの顔が随分大きく変わっていくのだらうと思うのですが、そういった大規模な開発ですので、約2,000戸以上の住宅建設が予定されているわけで、こうしたことについて足立区議会としても「京成関屋・東武牛田駅周辺地域の街づくりに関する請願」ということで、各会派一致して、交通環境の整備、それから駅

利用者増加の影響を鑑みて、京成関屋、東武牛田駅の駅周辺の環境整備を求める、それからこの一帯の広域的な視点から一体的なまちづくりの可能性について検討してもらいたいという、議会としても要望を出しておりますが、そのことに関しては、今、区としてはどのような検討方針でいらっしゃるのかをお伺いいたします。

○上田千住地区まちづくり担当課長 議会から頂戴いたしました請願については、区としても大変重く受け止めているところでございます。

現在、令和6年から8年にかけて当該地区のまちづくり検討を開始しております。令和8年を目途に、現在、関屋・牛田駅に都市計画決定されております駅前広場の在り方とか、将来のまちづくりの方向性について一定の方向性を示していきたいと考えているところでございます。

○佐々木委員 分かりました。では、しっかりやっていただきたいと思えます。

○廣兼会長 挙手された方。お願いいたします。

○川島委員 区民委員の川島です。

2点お伺いしたいと思えます。1つが、荒川沿いということで、スーパー堤防を整備されるということで、水辺のまちづくりも一体的に整備する中で、スーパー堤防がこの開発と併せていつ頃整備されるのかというところをまず1点お聞きしたい。

もう1点が、この開発地区の中で区画道路2号というのが多分メインな通りになってくると思うのですが、その南北で壁面後退であったり、歩道状空地の制限と指定が、幅員が違うというところは、何か意図があるのかなと思ひまして、お伺いしたいと思えます。

○上田千住地区まちづくり担当課長 まず、1点目のスーパー堤防の整備ですが、第1期開発に併せて整備していくということになってございますので、令和10年度頃の整備の予定で今動いているところでございます。

それと、区画道路2号の壁面後退の違いというところでございますが、こちらにつきましては、片側のほうが複合開発をやっている地区、南側については居住地区ということで、少しそこら辺でメリハリをつけているというところでございます。

○川島委員 ありがとうございます。

○廣兼会長 ウェブで、横村委員、お願いいたします。

○横村委員 今日はウェブでの参加で大変申し訳ございません。東京都建築士事務所協会の横村でございます。

防災の面で、何点か質問をさせていただきたく思っております。

まず1点目ですが、今の図面で申しますと、27ページの広場というものが、広場1号、2号、3号、4号、5号とございます。これは前回の報告事項のときにもございましたが、一時避難場所として活用されるように拝察されますが、真ん中の1、2、3はパースとかを拝見しましてもそのように思えるのですが、4号、5号はどのような避難所の位置づけになるかというあたりが1点でございます。

それから、前回の報告事項のときに避難計画人口の3分の1ぐらいをここで収容するということがございましたので、その辺と併せてお教えいただけたらと思えます。

2点目は、34ページになります。34ページの右下に図17という断面図があるかと思えます。防災計画のイのところ「想定収容人口500人」と。これは地震ではなく水害時というふうにお見受けするのですが、この場合、今回何棟も棟が建つわけですが、それぞれの各棟にこういうものが配置されて500人なのか、その辺の具体的なところをお教えいただきたいのと、その断面図に「ピット」とあるのですが、これはどのような利用のためのピットなのかというあたりをご教授いただきたいと思えます。

以上2点お教えいただけたらと思えます。よろしくお伺いいたします。

○上田千住地区まちづくり担当課長 まず、27ページの広場の使い方とございますが、広場4号、5号につきましても、平時は区民の方が集える憩いの場、有事の際には一時集合場所ということで、使い方としては広場1号から3号と同じ使い方を想定しているところでございます。

2点目、34ページの垂直避難場所の件でございますが、基本的に超高層マンションが4棟建つ予定でございますが、こちらの集会場を水害時には垂直避難場所ということで活用を考えているところでございます。

○横村委員 ちょっと声が聞こえなかった、ごめんなさい、垂直避難場所はどこのところ

にあるようになりますでしょうか。

○上田千住地区まちづくり担当課長 B-1棟の住宅、B-3棟の住宅、C-1棟の住宅、C-2棟の住宅の集会室を予定しているところでございます。

○横村委員 なるほど。各棟の集会室がそれに当たるという認識でよろしいでしょうか。

○上田千住地区まちづくり担当課長 はい。超高層マンションの各棟の集会室が当たるという認識で結構でございます。

○横村委員 分かりました。

やはり、こういうところを使わせていただいて、近隣に水害対策を取っていただくのは非常によろしいことだと思いますが、先ほどの2号議案と同様に、やはりこの地域がここだけの開発でなくて、千住駅東口全体の、要するに川と線路に挟まれ、なおかつ、ここはもう一つ京成というのもございますが、この地域全体の防災計画上のものとしていただいて、例えば収容人員500人は具体的には「この柳原地区の方々ですよ」とか、「こちらの方も」というような、その辺の見える化というか、地域の方が安心できるような情報開示をお願いしたいと思っております。

ですので、この周辺地域と一緒に考えることによって、先ほどの柳原地区の不動産価値というのもございますが、総合的にこの千住というまちは住みやすいまちだという意味でも、地域コミュニティも含めて、今後活発にその辺の両方の地域のコミュニティも盛んになるように区のほうでお導きいただくようなこともお願いしたいと思っております。

以上です。

○廣兼会長 ありがとうございます。

まちづくり課長は追加で何かありますか。

○上田千住地区まちづくり担当課長 ピットについては、ちょっと今は分かりませんので、後ほど改めてご報告申し上げます。

○廣兼会長 ほかにご質問、ご意見はございますでしょうか。

なければ、採決をしたいと思っております。

本件につきまして、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「北千住駅東口周辺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いたします。

○上田千住地区まちづくり担当課長 引き続きまして、千住地区まちづくり担当課長の上田でございます。

報告事項1「北千住駅東口周辺地区のまちづくりについて」、ご説明を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1ページ目となります。

まず、「1 報告の趣旨」です。本地区では、北千住駅に近接した大規模敷地の土地利用転換を機に、平成19年に、図1の黒枠で示したエリアに「北千住駅東口周辺地区まちづくり構想」を、赤枠で示したエリアに「千住旭町地区地区まちづくり計画」を策定いたしました。その後、北千住駅東口駅前の再開発準備組合の設立や、台風19号による水害対策への意識の高まりを受け、令和2年にまちづくり構想を変更し、さらなる防災性の向上やにぎわいの創出等の目標を設定いたしました。

このたび、まちづくり構想の実現に向けて、市街地再開発事業を活用して、災害への備えや駅前交通環境の改善を図るため、地区まちづくり計画の変更を行ったので、今後予定しております都市計画変更に先立ち、その概要を報告いたします。

続きまして、「2 地区の現況」でございます。本地区は、足立区の広域拠点である北千住駅の東側に位置しており、南西は大踏切通りに接しております。駅前には個別建て替えが進まず、老朽木造建物が多く防災上の課題を抱えている一方で、平成28年に再開発準備組合が設立され、地元発意のまちづくりの機運が高まっております。

続きまして、2ページ目をご覧ください。

「3 地区の課題と目標」でございます。令和2年のまちづくり構想変更の際に実施した調査で把握した課題を基に、地区の目標を整理しています。まず現地調査では、憩い・交流の場や一時避難場所となるオープンスペースの不足、駅前の歩行者と自転車の交通錯綜による危険性の解消、垂直避難場所や防災備蓄倉庫の拡充。アンケート調査のほうでは、生活用品を取り扱う商業施設の誘導、道路拡幅による環境改善、水害対策として垂直避難場所の整備といった課題が把握できました。これらの課題を基に、①「災害に強く、犯罪の少ない安全安心なまち」、②「活気とにぎわいのあるまち」、③「ユニバーサルデ

ザインに配慮した住み続けられるまち」といった3つの目標を設定いたしました。

続きまして、3ページをご覧ください。「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、土地の高度利用や都市機能の更新・集約を高め、高度な機能としての商業・業務、宿泊、都市型住宅などの機能導入や、快適な住環境の整備を進め、歩行者の回遊性のある「にぎわいまちづくり」を進め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「再開発による広域拠点にふさわしい活力と魅力あるまちづくり」が掲げられており、駅前の交通環境を改善するとともに、市街地再開発事業などにより土地の高度利用を図り都市機能を更新すること、基盤整備とともに商業・業務、子育て、宿泊、都市型住宅などの機能の拡充が定められております。

続きまして、4ページをご覧ください。「5

地区まちづくり計画の変更概要」です。まず、(1) 駅前からのまちづくりの推進についてです。まちづくりの将来像と目標を実現するため、地区資源が集約する駅前から、東西をつなぐ広域拠点の形成、ウォークブルの起点となるまちの実現、拠点化を実現させるための大街区化や改廃する道路の有効活用といったまちづくりを推進することで、周辺地域へまちづくり機運を波及させていくことを考えております。

続きまして、5ページをご覧ください。(2) 土地利用方針の変更についてです。このたび、駅前再開発や小学校の改築といった地区の動きを捉え、2つの地区を追加しております。

1つ目が、「にぎわい拠点地区」です。にぎわい拠点地区では、市街地再開発事業が具体的に動き出しつつあるため、高度利用を図り、オープンスペースの創出や、駅前に活気とにぎわいを生み出す拠点形成を目指します。

2つ目に、「千寿常東小学校地区」です。千寿常東小学校地区では、学校の改築に合わせ、防災性の向上と周辺の調和を図ります。

続きまして、6ページ目をご覧ください。それぞれの地区の具体的な誘導内容についてご説明をいたします。まず、(3) にぎわい拠点地区の主な誘導内容についてです。駅前の拠点化に向けた誘導内容を3つの柱に沿って整理しております。

まず、柱1の「災害に強く、犯罪の少ない安全安心なまち」を実現するため、図7の柱1に示したとおり、駅前の都市計画道路の拡幅により、交通環境の改善を図ります。また、帰宅困難者や水害時の垂直避難場所を整備いたします。

柱2の「活気とにぎわいのあるまち」では、駅前に交流やにぎわいの場となるオープンスペースの整備、図に示すように、駅直結のデッキ整備による駅東西とまちの回遊性向上、商店街との連携による新たな活気づくりを目指します。

柱3の「ユニバーサルデザインに配慮した住み続けられるまち」では、北千住の東口は通過交通がなく、徒歩圏のまち、また千住の良さである路地資産等の、歩いて楽しいまちでございます。ウォークブルの起点となる居心地の良い駅前の空間づくり、エレベーターの設置によるバリアフリー動線の確保を誘導してまいります。なお、駅直結のデッキ整備等については、今後鉄道事業者等との協議が必要となってまいります。

続きまして、7ページをご覧ください。(4) 千寿常東小学校地区の主な誘導内容についてです。千寿常東小学校地区では、道路側の建築物の壁面を後退することで、ゆとりある歩行者空間の確保や、避難所機能の維持・充実、周辺と調和した景観形成を誘導してまいります。

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」です。令和6年12月に地区まちづくり計画変更案の地元説明会、令和7年1月にかけてパブリックコメントを実施し、頂戴した意見を踏まえ、令和7年3月に地区まちづくり計画(変更)を策定いたしました。

今後、地区まちづくり計画に基づき、東京都とも協議を進め、令和7年度以降の都市計画手続きを目指し、検討を進めてまいります。

以上で報告1の説明を終わります。ありがとうございました。

○廣兼会長 ただいま説明いただきました報告内容について、ご意見、ご質問がありましたらお願いいたします。——特によろしいですか。

横村委員、お願いいたします。

○横村委員 横村です。

とても魅力ある千住の東口を、先ほどの話とも連携することでございますが、ウォーク

ブルなまちづくりというのは非常に理にかなっていいことだと思うのですが、1つご参考までにお話しさせていただきたいのですが、電機大学が駅前にあります。あれを設計された楨文彦先生は、電機大学の中にある広場は千住の路地から出てきて入れるような、回遊性のある電機大学の中での路地と路地を、地域の路地と路地をつなぐような広場づくりをされているということが建築の専門誌でも書かれております。実際に行ってみても、本当に広場から千住の路地が見えて、非常に千住の特性を生かしたまちづくりの基盤をつくってくださったように思います。

先ほどは、審議事項の中でもいろいろな広場を造ったりしていると思いますので、ぜひ路地のある、路地というのは表裏一体かもしれませんが、その路地空間の特性を生かしたウォークブルなまちづくりに、ただ道を整備するだけではなくて、その広場への続く道とか、それがある意味で防災時の移動空間にもなるような、緻密な計画をご要望したいと思いますので、ぜひ次の場に行くときにはその辺の計画案を明示いただいて、こんなふうな道路と広場の関係をつくっていくということをご提示いただきたいなと思いますので、お願いとしてお話しさせていただきます。

以上です。

○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、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。

会の進行は事務局にお願いいたします。

○室橋都市建設課長 廣兼会長、議事進行をありがとうございました。

事務連絡が2点ございます。

1点目につきまして、次回の足立区都市計画審議会でございますが、7月の開催を予定しておりますけれども、現時点では詳細な日程がまだ決まっておりません。日程が決まり次第、改めてご通知申し上げますので、その節はよろしく願いをいたします。

続いて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つきましては、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付けいただきたいと思います。

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。

ないようでしたら、これにて第82回足立区都市計画審議会を閉会とさせていただきます。本日は誠にありがとうございました。