

第82回足立区都市計画審議会（令和7年3月）

第3号議案 千住大川端地区関連の意見書の要旨

3-2 東京都市計画高度地区の変更

(1) 都市計画法第17条第2項に基づく意見書の要旨・・・P1

高度地区の変更に関する意見 4通

その他に関する意見 2通

意見書の要旨

都市計画の名称：東京都市計画高度地区

案の公告 令和7年2月19日
縦覧・意見書期間 令和7年2月19日～令和7年3月5日
意見書の数 4通

意見書の要旨	足立区の見解
<p>1 高層マンションの建設に反対である。</p> <p>(1) 住民説明会で「建物の高さが高すぎる」「このような高層マンションはこの地域で許容できるものではない」など高さが高すぎるという意見が毎回出されている。 自治体は新居住者も先住者も安全・安心して住める街づくりを進めてほしい。</p> <p>(2) 高層ビルの建設は、<u>太陽の日の光を浴びる権利を奪うことになる。</u>日影は一年を通して千住大川端地区内に収めるべきである。</p> <p>(3) 近年の異常気象を考えると大型で強風な台風が予想され、<u>周りより背の高いビルがあるとそこに当たった強風は高いビルとビルの間をさらに速度を増して通り過ぎることが予想される。</u>速度を増した強風はその先の住宅街の屋根を吹き飛ばしてしまうことが想像される。</p> <p>(4) 少し広い土地があると高度利用と言われるが、住民はとりわけ千住で残された数少ない土地を高度利用でほとんど民間の事業者任せの<u>超高層マンション</u>にしてしまうことは望んでいない。</p>	<p>(1) <u>計画建物の高さについて</u> 本地区では、スーパー堤防の整備に合わせて、高度利用化により、周辺市街地への圧迫感等を軽減させるとともに、大規模なオープンスペースを確保し、地域の防災性を向上させることを目的としております。 そのため、区は高層化を容認し、第三種高度地区を廃止いたします。</p> <p>(2) <u>日影の影響について</u> 日影については、開発事業者にて調査・予測を実施しており、今回の計画では、法令に基づく日影規制より厳しい複合日影により、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周辺に配慮した計画となっております。</p> <p>(3) <u>風の影響について</u> 風の影響については、開発事業者に建設前後の風環境を検証させるとともに、その影響について地域に丁寧に説明しながら対応するように指導していきます。 また、防風対策として、防風植栽の適切な配置、垂れ壁や庇、スクリーンの設置による対策を行う計画となっ</p>

	<p>ています。</p> <p>なお、建設後に大きな影響が生じていることが確認された場合は、区は開発事業者に調査をさせ、開発に起因する場合は対策を講じるよう求めていきます。</p> <p>(4) <u>超高層マンションの建築について</u></p> <p>本地区周辺は人口の社会減や少子高齢化の進展により地域活力の低下や地域コミュニティの衰退の恐れがあるため、区の計画では地域の適切な人口構造の維持に寄与し、多世代が安心して暮らせる魅力的な住宅供給の必要性を掲げており、開発事業者の計画は区の計画に合致していると認識しています。</p>
<p>2 人口の急激な増加に伴う周辺環境への影響について</p> <p>以下について、住民の納得が得られていない状況で進めるべきではない。</p> <p>(1) <u>駅利用者の増加、交通の混雑</u></p> <p>(2) <u>小・中学校、保育所、学童などの不足問題</u></p>	<p>(1) <u>駅利用者の増加、交通の混雑について</u></p> <p>区は、本地区における開発に伴う人口増に対する駅利用者の増加、交通の混雑について、開発事業者のシミュレーションを基に、鉄道事業者及び警視庁等へ確認し、現状では改善を要するような影響はないと認識しています。一方、区としても、今後、開発の進捗に合わせて、継続的に交通量等を調査し、実態把握に努めていきます。</p> <p>なお、将来的に開発に起因して駅及び駅周辺施設に課題が生じた場合には、開発事業者と締結した協定に基づき、その課題に対応できる体制を整えております。</p> <p>(2) <u>小・中学校、保育所、学童等の不足について</u></p> <p>小・中学校のキャパシティについては、区で試算を行い、現在の計画であれば対応可能と判断をしています。今後も、近隣新築マンションの販売動向等を情報収集しながら、開発の進捗にあわせて検証し、関係所管等とも</p>

	<p>協議しながら対応を検討していきます。</p> <p>また、本地区内に民設民営の保育園及び学童保育室を設置する計画となっております。</p>
<p>3 一時避難所の活用について</p> <p>超高層マンションにより、避難所が広く確保できることを強調していたが、逆に超高層にするためなのではないかと感じる。火事を消火するためには低層がよく、<u>一時避難所にはどの地域の人を想定しているのか。</u></p>	<p><u>一時避難所の活用を想定する地区</u>については、災害時に防災上、課題の多い柳原地区などの周辺地域を想定しており、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いきます。</p>

その他の要旨	足立区の見解
<p>1 建物の防災性と災害時の居住者の安全確保について</p> <p>今後30年間で、<u>南海トラフによる大地震の発生確率が70%と高まっている中で、あえて超高層ビル住宅建設を容認するのは、居住者の命はもちろん周辺住民の生活環境を脅かすので到底納得できるものではない。</u>ましてや河川敷で軟弱地盤があり、岩盤まで基礎を打ち込むから安全との説明だが、<u>建物は形状を残しても住む人の安全が確保される保証はないと思われる。</u>住民の命を守るのが自治体の最優先の役割と思うが、東京都や足立区が、なぜリスクを増やすことをあえて進めるのかが理解できない。災害や火災で自力避難や周辺住民の助けあいで、命が守れる範囲の低層化での街づくりを進めてほしい。</p>	<p>(1) <u>超高層ビルの安全性について</u></p> <p>建物の高さと防災上のリスクに直接の因果関係はないと考えておりますが、建設される建物は関係法令を遵守し、軟弱地盤上であっても構造上安全な建築物となるよう設計を進めていくよう事業者に指導していきます。</p> <p>(2) <u>災害時の居住者の安全確保について</u></p> <p>一般に、建築基準法で高さ31mを超える建物には非常用エレベーターの設置が義務付けられており、高層4棟の計画建物にも非常用エレベーターを計画しています。さらに、非常用電源や防災備蓄倉庫を適切に計画するなど防災面でも多くの配慮をしています。</p> <p>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のかについても開発事業者と協議し、自助・共助の仕組みが働くような適切な計画となるよう検討を進めてまいります。</p>

<p>2 公共施設の設置要望について</p> <p>新しい居住区を作るうえでは、地域で生活に欠かせない施設、周辺地域でも不足している施設・設備を民間任せでなく、<u>自治体（東京都、足立区）が、直接運営する公的施設を作ってほしい。</u></p>	<p>区は、本地区に権利を保有していないため、<u>自治体が直接運営する公共施設の整備は予定しておりません。</u></p> <p>しかしながら、<u>地域に不足する商業施設、生活サービス関連施設及び子育て支援施設等を整備する計画となっています。</u></p>
<p>3 施設要望に関する住民参加の仕組みについて</p> <p>育児施設、学校、高齢者施設、商業施設、文化施設など全世代の多様な住民が利用できる公共施設を周辺地域と整合性があるように整えてほしい。どのような施設が必要かは、<u>住民が参加して検討できる仕組みをつくってほしい。</u></p>	<p><u>施設要望に係る仕組みづくりについては、これまで常東地区町会・自治会連合会や千住関屋環境を守る協議会において意見交換を行っており、かつ、過去に複数回開催した説明会や区のホームページを通じてご要望等を伺っており、地域の要望に応えた計画になっていると認識しています。</u></p> <p>今後も継続的に既存の地域組織と意見交換を行うとともに、まちづくりが進展する際には、区のホームページやまちづくりニュースなどで地域に丁寧に説明をしていきます。</p>
<p>4 開発に伴う交通環境等への影響について</p> <p><u>信号が設置されない開発地区内への進入口や交通機関の混雑について不安がある。</u></p>	<p>(1) <u>開発地内への進入口について</u></p> <p>地域の皆様のご要望を受け、区は、今後、安全な交差点となるよう信号の設置について、開発事業者とともに警察と協議をしていきます。</p> <p>(2) <u>交通機関の混雑について</u></p> <p>区は令和7年度より駅や駅周辺の交通量調査を実施し、実態把握をするとともに、令和6年度に立ち上げた鉄道事業者を含む勉強会にて結果を共有し、課題への対応を検討していきます。</p>