

令和7年11月5日

第84回足立区都市計画審議会議事録

足立区役所 南館8階 庁議室

第84回足立区都市計画審議会会議録記録署名委員

(令和7年11月5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 4 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 1 1 月 5 日 (水)		
開催時間	午後 2 時 0 0 分 ～ 午後 3 時 2 3 分		
開催場所	足立区役所 南館 8 階 庁議室		
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	山村 崇 委員
	ただ 太郎 委員	くぼた美幸 委員	渡辺ひであき 委員
	いいくら昭二 委員	三輪 由美 委員	田口恵美子 委員
	鈴木 成幸 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	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	青田 明子 委員	歌川 光一 委員	政策経営課長 鈴木 孝昌 幹事
	開発指導課長 渡辺 隆史 幹事		
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 岩松 朋子 専門委員	環境部長 會田 康之 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 室橋 延昭 専門委員	建築室長 田中 靖夫 専門委員
	都市建設課長 小林 裕幸 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		
	産業振興課長 飯塚 尚美	都市建設課企画調整担当係長 平山 貴祥	都市建設課企画調整主査 佐伯 幸弘
	都市建設課企画調整主任 大木 理森	中部地区まちづくり担当課長 上野 衣知子	まちづくり課中部地区係係長 大浦 由香梨

	まちづくり課中部地区係係員 新井 美帆	千住地区まちづくり担当部長 大竹 俊樹	まちづくり課千住地区係係長 都野 大輔
	まちづくり課千住地区係係員 長谷川 結生	パークイノベーション推進課計画推進係係長 傳田 若樹	パークイノベーション推進課計画推進係主査 山田 英貴
	事務局		
	都市建設課長 小林 裕幸	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任 恩田 絵理
	都市建設課都市計画係主任 竹下 宗隆	都市建設課都市計画係係員 渡邊 泉	都市建設課都市計画係非常勤 大泉 佳奈子
資料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第 8 4 回足立区都市計画審議会 次第 ・ 第 8 4 回足立区都市計画審議会 委員等名簿 ・ 第 8 4 回足立区都市計画審議会 座席表 ・ 第 8 4 回足立区都市計画審議会（令和 7 年 1 1 月）議案書（計画図書） ・ 第 8 4 回足立区都市計画審議会（令和 7 年 1 1 月）議案説明資料 ・ 第 2 号議案 東京都市計画生産緑地地区の変更（差し替え） ・ 別添資料 第 3 号議案 西新井公園周辺地区関連の意見書の要旨 ・ 第 8 4 回足立区都市計画審議会（令和 7 年 1 1 月）報告説明資料 		
その他	傍聴人：有・無（ 2 人） その他の参加者：有・無		

(審議経過)

○小林都市建設課長 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84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、本日司会を務めます、都市建設課長の小林と申します。よろしく願いいたします。

まず初めに、委員の交代がありましたので、ご紹介いたします。団体による区民委員、足立区工業会連合会理事、鈴木成幸様。

○鈴木委員 よろしく願いいたします。

○小林都市建設課長 鈴木様ありがとうございます。どうぞよろしく願いいたします。

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、ご理解のほどお願いいたします。

議案審議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)

○小林都市建設課長 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廣兼会長をお願いいたします。

○廣兼会長 廣兼です。今日はよろしく願いいたします。

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。

○小林都市建設課長 事務局です。

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1つづり。次に、黄緑色の表紙の議案説明資料1つづり。次に、桃色の表紙の報告説明資料1つづり。最後に、本日2点、資料を席上配付させていただいております。1点目が第2号議案「東京都市計画生産緑地地区の変更(足立区決定)」に関する議案説明資料、7・8ページ

1枚になります。8ページにあります(参考)近年の件数の変化の表に、面積を新たに追加いたしました。お手数をおかけしますが、差し替えをお願いいたします。2点目が「別添資料 第3号議案 西新井公園周辺地区関連の意見書の要旨」1枚になります。

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。

まず、議案審議ですが、第1号議案「補助第138号線中川橋梁地区関連」といたしまして、1-1「東京都市計画道路幹線街路補助線街路第138号線の変更(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)」。

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「西新井公園周辺地区関連」といたしまして、3-1「東京都市計画用途地域の変更(東京都からの意見照会)」、3-2「東京都市計画特別用途地区の変更(足立区決定)」、3-3「東京都市計画高度地区の変更(足立区決定)」、3-4「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)」、3-5「東京都市計画地区計画西新井公園周辺地区地区計画の決定(足立区決定)」、3-6「東京都市計画沿道地区計画足立区環状七号線A地区沿道地区計画の変更(足立区決定)」、3-7「東京都市計画公園の変更(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、会場のモニターは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、職名もしくは氏名を名乗られてからご発言ください。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報告をお願いいたします。

○小林都市建設課長 事務局です。

本日は、定数20名のところ、18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。

○廣兼会長 議事録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「補助第138号線中川橋梁地区関連」について、小林都市建設課長から説明をお願いいたします。

○小林都市建設課長 都市建設課長の小林です。よろしく願いいたします。私からは、第1号議案「補助第138号線中川橋梁地区関連」といたしまして、東京都決定である1-1「東京都市計画道路幹線街路補助線街路第138号線の変更」、同じく東京都決定である1-2「東京都市計画用途地域の変更」についてご説明いたします。

最初に、1-1「東京都市計画道路幹線街路補助線街路第138号線の変更」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「東京都市計画道路幹線街路補助線街路第138号線の変更」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、こ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2ページ～17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、1-2「東京都市計画用途地域の変更」についてご説明いたします。

議案書18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、こ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19ページ～25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。

以上が議案書のご説明となります。

議案書で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1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、都市計画道路幹線街路補助線街路第138号線を整備に併せて、記載の2つの都市計画変更を行うものです。

「2 地区の現況と課題」でございます。本地区は、足立区の南東に位置し、補助第138号線沿道は住宅を中心とした複合市街地であり、路線に沿って用途地域が定められています。環状七号線から葛飾区南水元一丁目付近までの区間は、「東京における都市計画道路の整備方針」において、優先整備路線に位置づけられており、足立区中川三丁目から葛飾区南水元一丁目の区間は中川に架かる橋を整備する予定となっています。新たな橋梁整備により、橋梁の前後区間において高低差が生じることから、沿道の出入りを確保するため、側道を設置する必要があります。

議案説明資料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) 足立区都市計画マスタープラン」では、補助第138号線は延焼遮断帯に、道路沿道は複合系地域に位置づけられており、未整備の補助第138号線を整備を進めるとともに、道路整備を契機とした周辺一帯のまちづくりの検討を行うこととしています。

「(2) 足立区地区環境整備計画」では、優先整備路線である補助第138号線の事業化を促し、架橋による隣接区との新たな交通流動を踏まえた沿道の環境整備を行い、沿道の土地の高度利用を図るとしています。併せて地区計画等を導入し、主要生活道路や細街路の整備など周辺一帯の災害に強いまちづくりを計画していくこととしています。

議案説明資料3ページをご覧ください。

「4 変更概要」でございます。(1) 都市計画道路の変更では、図3の赤色着色部分である足立区中川三丁目から中川五丁目の延長約150mにおいて、16mから32mに幅員の変更を行います。また、補助第13

8号線の全線において、車線の数を2車線に決定します。

議案説明資料4ページをご覧ください。

「(2)用途地域の変更」では、補助第138号線の幅員変更に伴いまして、幅員を変更した都市計画道路から20mの範囲、面積約0.1haについて、「第一種中高層住居専用地域」から「第一種住居地域」に変更します。建蔽率、容積率、高度地区、防火地域・準防火地域の指定について変更はありません。

議案説明資料5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。令和7年1月31日から2月3日まで、東京都において都市計画道路補助第138号線都市計画変更素案説明会が行われ、9月25日に「用途地域変更のお知らせ」を地元配布しました。10月8日から22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。意見はありませんでした。本日の審議会にてご審議を頂き、12月の東京都都市計画審議会において東京都決定である都市計画道路、用途地域の審議を経て、令和8年1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お願ひします。

○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、冒頭申し上げたとおり、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。

特によろしいですか。

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「東京都市計画生産緑地地区の変更(足立区決定)」について、小林都市建設課長から説明をお願いいたします。

○小林都市建設課長 都市建設課長の小林でございます。

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。

お手元の資料では白い表紙の議案書の27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。

28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。

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ご説明させていただきます。

議案説明資料の7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あります。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。

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、指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います。

「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、「第三次足立区緑の基本計画」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は受けられるため、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8ページをご覧ください。

こちらは「4 変更概要」でございます。

「(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167件、約25.73haから、160件、約25.1haへの変更となります。昨年度から7件、全体の約2.4%に当たる約0.63haの減少でございます。

凡例に関しましてご説明いたします。「◎新規指定」とは、生産緑地地区を新たに追加する地区になります。「○追加指定」とは、既存の生産緑地地区に追加する地区になります。「■削除」とは、生産緑地地区の全てを削除する地区となります。「▲部分削除」とは、生産緑地地区の一部を削除する地区になります。「★精査による面積変更」とは、地区の位置は変わらず、面積が変更になる地区になります。(参考)として、「近年の生産緑地地区の変化」について件数と面積の表をつけております。

お手元の資料9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。

(2) 既存の生産緑地地区に追加指定を行う地区は1件、(3) 全部削除を行う地区は7件。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。(4) 既存の生産緑地地区の一部の部分削除を行う地区は2件、(5) 精査による面積変更は1件でございます。

お手元の資料10ページをご覧ください。

こちらは変更と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。

お手元の資料11ページをご覧ください。

変更地区の計画図でございます。こちらは既存の生産緑地地区70番に追加指定を行う西伊興一丁目地区でございます。地区番号71番は、申出基準日の到来により地区の全てを削除する西伊興二丁目地区でございます。

12ページをご覧ください。

地区番号235、238番は、主たる従事者の死亡により地区の全てを削除する谷中五丁目と谷中四丁目の地区でございます。

13ページをご覧ください。

地区番号239、240、241は、主たる従事者の死亡により地区の全てを削除する谷中四丁目と谷中三丁目の地区でございます。

14ページをご覧ください。

地区番号278番は、主たる従事者の死亡により地区の全てを削除する古千谷本町二丁目地区でございます。

15ページをご覧ください。

地区番号19番は、主たる従事者の死亡により地区の一部を削除する入谷二丁目地区でございます。

16ページをご覧ください。

地区番号209番は、主たる従事者の死亡により地区の一部を削除する興野二丁目地区でございます。

17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、10月8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。本日も審議いただき、11月中旬に都市計画決定・告示を行い、その後12月上旬に農地等利害関係人に通知を行う予定です。

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ひします。

○廣兼会長 それでは、第2号議案の審議をいたします。本件につきましてご意見、ご質問がありましたらお願ひをいたします。

特にないようですので、なければ採決をしたいと思ひます。

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「西新井公園周辺地区関連」について、上野中部地区まちづくり担当課長から説明をお願ひいたします。

○上野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上野でございます。

私からは、第3号議案「西新井公園周辺地区関連」といたしまして、東京都決定である3-1「用途地域の変更」、足立区決定である3-2「特別用途地区の変更」、3-3「高度地区の変更」、3-4「防火地域及び準防火地域の変更」、3-5「西新井公園周辺地区地区計画の決定」、3-6「足立区環状七号線A地区沿道地区計画の変更」、3-7「都市計画公園の変更」について提出いたします。

最初に、3-1「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、白色の表紙の議案書37ページをご覧ください。

3-1「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見解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す。

38ページから44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、計画図という構成となっております。

次に45ページをご覧ください。これ以降の議案については、全て提出者は足立区長近藤弥生です。

提案理由は、本計画を決定または変更するに当たり、足立区都市計画審議会の議を経る必要があるためです。

以下、議案の構成をご説明いたします。

3-2「特別用途地域の変更」でございます。46ページから50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。

次に51ページをご覧ください。

3-3「高度地区の変更」でございます。52ページから56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。

次に57ページをご覧ください。

3-4「防火地域及び準防火地域の変更」でございます。58ページから62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。

次に63ページをご覧ください。

3-5「西新井公園周辺地区地区計画の決定」でございます。64ページから71ページは、都市計画の案の理由書、計画書、総括図、計画図という構成となっております。

次に72ページをご覧ください。

3-6「足立区環状七号線A地区沿道地区計画の変更」でございます。73ページから84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。

次に85ページをご覧ください。

3-7「都市計画公園の変更」でございます。86ページから93ページは、都市計画

の案の理由書、西新井公園の計画書、西新井公園の変更概要、平野運動場公園の計画書、総括図、西新井公園の計画図、平野運動場公園の計画図という構成となっております。

以上が議案書のご案内でございます。

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の19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、西新井公園周辺地区における都市計画道路補助第255号線の事業化に向けて、記載の7つの都市計画決定及び変更を行うものです。

「2 地区の現況と課題」でございます。

「(1) 現況」でございます。本地区は、足立区中央部に位置し、環状七号線、旧日光街道に面しており、東武伊勢崎線西新井駅及び梅島駅からそれぞれ500m前後に位置する交通利便性の高い地区です。

20ページをご覧ください。

地区内には駅前の商業系施設のほか、独立住宅や集合住宅を中心に住商併用や住工併用の建物が全域に分布しており、地区の東側寄りには専用工場も複数点在しています。

一方、西新井公園と補助第255号線がいずれも未整備のまま市街化が進行したことにより、震災時の建物倒壊や火災による延焼の危険性が高い地区となっており、「第9回東京都の地震に関する地域危険度測定調査」において、本地区は「総合危険度ランク4」となっております。また、避難場所は環状七号線以北の栗原団地一帯が割り当てられています。

(2)では、以上の現況を踏まえ、道路・交通、公園・緑、土地利用、防災について、本地区の課題を記載のとおり抽出しております。

21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、本地区の補助第255号線は延焼遮断帯に、その道路沿道は複合系地域、東側後背地は住工共存系地域に位置づけられています。また、西新井駅周辺では、都市計画道路の整備を進めるとしており、西新井公園の位置や在り方などを検討した上で、周辺も含めた一体的なまちづくりを進めるとしてしています。

(2)「第三次足立区緑の基本計画」では、

西新井公園は、都市計画決定区域を見直し、早期の整備を目指すとともに、隣接する第十中学校や補助第255号線と連携させ、高い防災機能を持つ公園として整備することを検討するとしています。区域の見直しに当たっての縮小面積分については、地区計画公園や公園率が低い地域での区有地活用による代替計画を検討するとしています。

22ページから23ページをご覧ください。

「4 変更概要」でございます。22ページの内容を23ページの図と表を使用してお説明いたします。モニターでは23ページの説明している部分を赤枠表示してまいります。

「(1) 用途地域の変更」では、23ページの図5に①と示した、今回、西新井公園に追加される区域は、準工業地域から第一種住居地域に変更します。②・③と示した、今回、西新井公園から削除される区域は、第一種住居地域から準工業地域に変更します。⑥としました補助第255号線整備済み区域の一部は、準工業地域から近隣商業地域に変更します。なお、⑥の区域は用途の変更に合わせて、建蔽率を60%から80%に変更します。

また、③から⑥までの補助第255号線沿道おおむね30mの区域と補助第255号線整備済み区域の一部について、容積率を200%から300%に変更します。

「(2) 特別用途地区の変更」では、②・③と示した、今回、西新井公園から削除される区域では、第一種住居地域から準工業地域に変更する区域に特別用途地区の特別工業地区を指定します。

一方、①と示した、今回、西新井公園に追加される区域で準工業地域から第一種住居地域に変更する区域は、特別用途地区の特別工業地区の指定を解除します。

「(3) 高度地区の変更」では、③から⑤、ア及びイと示した補助第255号線沿道おおむね30mの区域に最低限度高度地区(7m)を指定します。また、⑥と示した補助第255号線整備済み区域の一部は、用途地域の変更に伴い、第三種高度地区を指定なしに変更します。

「(4) 防火地域及び準防火地域の変更」では、③から⑥及びアと示した補助第255号線の沿道おおむね30mの区域と、補助第255号線整備済み区域の一部で準防火地

域を防火地域に変更します。

24ページをご覧ください。

「(5) 西新井公園周辺地区地区計画の決定及び足立区環状七号線A地区沿道地区計画の変更」では、補助第255号線の事業化及び西新井公園の区域の見直しに併せて延焼遮断帯の形成を図るとともに、計画的に建て替え等を誘導して多様な機能を導入するため、補助第255号線沿道おおむね30mの区域と西新井公園の整備区域及び削除区域について、新たに西新井公園周辺地区地区計画を決定します。

また、足立区環状七号線A地区沿道地区計画のうち、補助第255号線沿道おおむね30mの区域について建築物等に関する事項を変更します。

新たに決定する西新井公園周辺地区地区計画については、24ページ図6のとおり、計画区域を5つに区分し、それぞれに土地利用の方針を定めます。補助第255号線沿道おおむね30mの区域である補助第255号線沿道地区は、延焼遮断帯の形成を図るとともに、住宅と工場が共存する市街地を維持しながら多様な機能の導入や公有地等を活用した小広場の整備等により、安全で利便性が高く、緑豊かな市街地環境を形成することとします。

住宅・複合地区では、住宅と工場が共存する周辺の市街地と一体となった活気あふれる魅力的な市街地を形成することとします。

市街地再開発促進区域及び高度利用地区に指定されている梅島駅北地区では、補助第255号線沿道の延焼遮断帯の役割を担うとともに、良好な中高層の市街地環境を維持・保全することとします。

都市計画公園として整備に着手する予定の西新井公園整備地区では、緑豊かでにぎわいのある災害に強い街を支える公園として、地区内の土地利用を適正に誘導することとします。

また、足立区環状七号線A地区沿道地区計画については、隣接する西新井公園周辺地区地区計画とも整合する良好な市街地環境の形成に資するよう、建築物等に関する制限を変更することとします。

これらの方針に基づく建築物等に関する事項を25ページと26ページでお説明いたします。

25ページをご覧ください。

「建築物等に関する事項」でございます。これからご説明する内容は建て替えルールとして地区計画に定めるものです。

初めに、「建築物等の用途の制限」です。補助第255号線沿道地区-1・-2、住宅・複合地区、梅島駅北地区について、公園に隣接する立地を踏まえ「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」に規定する「風俗営業等」の用途に供する建築物は建築してはならないこととします。

続いて、「容積率の最高限度」です。容積率を200%から300%に変更する補助第255号線沿道地区-1に、補助第255号線の整備と土地の有効利用を一体的に誘導することを目的として、容積率を二段階に設定する「誘導容積制度」を導入します。具体的には、地区計画の容積率を最高限度として、目標容積率300%と暫定容積率200%を定め、補助第255号線完成までは低いほうの200%を適用し、補助第255号線完成後は容積率300%が適用できるようにします。

ただし、補助第255号線完成前であっても、区に誘導容積の認定申請をし、交通上、安全上、防火上及び衛生上の支障がないこと等が認められた場合には、容積率300%を適用することが可能になります。

続いて、「敷地面積の最低限度」です。補助第255号線沿道地区-1・-2、住宅・複合地区、沿道地区計画の変更区域について、小規模建物の密集や乱開発を防ぎ、ゆとりある環境を創出するため、新たに土地分割する場合の敷地面積を最低83㎡とします。

26ページをご覧ください。

続いて、「壁面の位置の制限」です。ゆとりある良好な市街地環境の形成を図るため、補助第255号線に面する建物について、道路から一定の距離を後退することを定めるものです。

後退距離について24ページをご覧ください。図6の黒い点線と右上の凡例をご覧ください。後退距離は、補助第255号線に面する部分は0.5m以上を基本としますが、梅島駅北地区では既定の高度利用地区のルールとして、道路境界から1.0m以上、鉄道側の敷地境界から5.0m以上後退することが定められており、これらを地区計画のルールにも位置づけます。

26ページにお戻りください。

続いて、「形態、色彩、その他の意匠の制限」です。まとまりのある街並みを形成するため、建築物等の形態や色彩などを周辺の環境と調和したものとすることを建て替えルールとして全域に定めます。

続いて、「垣・柵の構造の制限」です。緑が見える街並みをつくるため、道路に面して設ける垣または柵の構造は、生け垣または透視可能なフェンスとするルールをこちらも全域に定めます。

続きまして、27ページをご覧ください。

「(6) 都市計画公園の変更」です。今回、1か所の変更と1か所の追加がございます。西新井公園は、西新井公園周辺地区の課題を早期に解消し、安全で活力と魅力があふれるまちづくりを進めていくため、補助第255号線や地形地物との整合、都市計画公園としての配置等を検討した結果、図7に黄色で示した約2.1haの区域を削除し、赤で示した0.02haの区域を追加することとします。なお、面積を精査した結果、錯誤が判明したため、併せて修正いたします。

以上により西新井公園は3.7haの地区公園に変更いたします。

また、前回の審議会で事前質問にお答えする形でご説明させていただきましたが、都市計画公園区域外にある既に開園している西新井公園の部分につきましては、西新井駅からのアクセス時のエントランス部分として都市計画公園と一体的に整備・管理を行う予定となっております。

続きまして、28ページをご覧ください。

区内の公園偏在解消と平野地域のコミュニティ形成や永続的な利用について検討した結果、図8に緑色で示した約2.3haの区域を新たに都市計画公園に追加します。

続きまして、29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。令和7年8月22日、23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42名の方にご参加いただきました。8月26日から9月16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、意見書の受付を行いました。意見はありませんでした。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。意見はありませんでした。

続いて、令和7年10月8日から22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、意見書の受付を行ったところ、その他意見が1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 西新井公園周辺地区関連の意見書の要旨」をご覧ください。

西新井公園の整備の進め方に関するご意見として1通、2つのご意見を頂きました。

別添資料の裏面をご覧ください。

「その他の意見の要旨」として、1つ目、「公園内に、水害時の防災機能を持った、立ち退き世帯が入れる集合住宅を造ってほしい。」とのご意見を頂きました。こちらの意見については、公園区域内への集合住宅の建築は難しいため、西新井公園の整備に伴う移転は金銭による補償となります。また、水害時の避難については分散避難のご協力を区民の皆様をお願いしているというのが区の見解でございます。

2つ目、「なぜここ数年で急に進み出したのか。」とのご意見を頂きました。こちらの意見につきましては、西新井公園縮小部分の代替公園の確保、西新井公園と補助第255号線の重複の解消に目途がついたことから、公園及び道路の整備とまちづくりを同時に進めていくため、まちづくり協議会での意見交換、個別説明会やオープンハウス型説明会等を実施し、まちづくりニュース等で周知を図りながら、丁寧に進めてまいりました。今後もまちづくりや公園及び道路の整備へのご理解が得られるよう、説明会やまちづくりニュース等で十分な周知を行ってまいります。以上が意見書の要旨となります。

恐れ入りますが、議案説明資料の29ページにお戻りください。

本日の審議会にてご審議いただき、令和7年12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、令和8年1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 第3号議案の審議をいたします。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。

○横村委員 東京都建築士事務所協会の横村と申します。

確認させていただきたいことが2点ほどございます。

まず1点目は、今回の都市計画決定と変更は、緑の21ページですと、上位計画に基づくとのことで今ご説明があったと思いますが、平成29年10月、もう大分前ですけども、この地域のエリアデザインのテーマが「豊かで快適な安全安心なまち」とあります。今ご説明いただきましたように、公園や道路の遮断帯によって大分安全性が改善されるかとは思っておりますけれども、この「豊かで快適」というあたりが、どのように安全性とともにこのまちが変わっていくのかということ、今日までの上位計画からこの計画に至るまでの経緯を、もしよろしければお教えいただきたいのが1点です。

それからもう1点は、この当該公園の北側には中学校があるかと思うのですが、前回の83回のピンクの報告書の10ページで公園の使い方の模式図がございまして、中学校の下のところが防災用の地域というふうになっているのですが、この中学校は避難所に指定されているのか。また栗原団地は一時的な地域の防災拠点としてお考えになっているのか、その辺のまちづくりのことを、区民レベルで分かる内容で具体的にちょっとお教えいただけたらと思います。

以上です。

○上野中部地区まちづくり担当課長 まず1点目につきまして、黄緑色の資料の21ページで上位計画ということでご説明させていただきましたが、それ以外の部分、今日に至るまでについて簡単にご説明をさせていただきます。

先ほど都市計画マスタープランが平成29年、緑の基本計画の改定が令和2年と申し上げましたけれども、緑の基本計画の少し前に、令和2年の3月に西新井・梅島エリアデザイン計画というものを策定いたしました。エリアデザイン計画というのは、区の独自のまちづくりの取組なのでございますけれども、街の特徴や求めるべき将来像を区内外に広く発信するという形で区のイメージアップや地域の活性化を図っております。この西新井・梅島エリアデザイン計画の中で、「豊かで快適な安全安心なまち」を目指して取り組むべき内容といたしまして、西新井公園の見直し、それと補助第255線の整備に優先的に取り組むということをお記しております。

次に、令和3年度に、まちの将来像を「緑豊かでにぎわいのある強いまち」と銘打ちま

して、「西新井公園周辺地区まちづくり構想」というものを策定いたしました。区の課題を整理して方針を定めております。そして、そのまちづくり構想をさらに具体化するために、今年度の4月にまちづくり計画と西新井公園の基本構想というものを定めました。

「西新井公園周辺地区まちづくり計画」では、新しい道路と公園を出発点としたまちづくりというふうに銘打ちまして、段階的に将来像の実現に向けてまちづくり計画を策定するということと、今回、地区計画を定める補助第255号線沿道と削除する区域を含む今回の計画部分の土地利用の誘導と、建て替えの誘導について示しております。同時に策定いたしました西新井公園の基本構想では、「みんなでつくるまちのオアシス」と銘打ちまして、公園見直し後の区域を3つのゾーンに分けて、段階的に整備を進めていくということをお示ししております。

これらの計画・構想の策定につきましては、まちづくり協議会や説明会で皆様のご意見を頂きながら進めておりまして、本日の都市計画決定変更の審議に至っております。

今後とも区民の皆様のご理解を得られるように、丁寧にまちづくりを進めていきたいと思っております。

2点目のお話なのですが、第十中学校は現在も避難所に指定されておりまして、梅島区域だともう一つ小学校があり、避難所は2つあります。

ただ、正式な広域避難場所としては環七の北側になってしまっていて栗原団地一帯というところになってしまうので、災害が起こったときは、そこを越えなければいけないというところがありまして、少しハードルがあります。もしこれが今後整備されていって、第十中学校の南側が防災拠点として整備されるということであれば、こちらを避難所・防災拠点として整備していきたいというのが区の今後のまちづくりの方向性でございます。

○廣兼会長 横村委員、よろしいですか。

○横村委員 事務所協会の横村です。

今のご説明と先ほどのご説明で、丁寧に説明いただいております。

1つだけ。このピンクの83回のときには、今ご説明のありました西新井公園基本構想（令和7年4月策定）が、説明のときには入っていたのですが、都市計画審議事項の今日の審議書の中に入れていない理由はどうい

うことでしょうか。これは非常に分かりやすいですし、前回質問させていただいた西新井駅側の既存公園も取り込んでやっていただいているというご理解も頂いてうれしかったのですが、この辺が入っていない理由がもしありましたらご説明ください。

○上野中部地区まちづくり担当課長 お答えさせていただきます。

これは報告でご説明させていただきまして、今回、都市計画の審議ということで、ご説明は特にこの内容について深くということではありませんので、そのように区別しております。

○真鍋都市建設部長 特別意味はございません。わざと抜いたわけでもないですし、前回報告で出していますので、あえて今回つけなかった、それだけのことです。

○横村委員 入っていたほうが、審議するこちら側に座っている人間からしますと、どういう公園ができるのかなとか非常に分かりやすかったものですから、ぜひこの中に入れていただけたことが、まだ可能であればお願いしたいと思っております。

以上です。

○廣兼会長 ほかにご質問、ご意見ございませうでしょうか。——よろしいですか。

では、本案につきましては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」、大竹千住地区まちづくり担当部長から説明をお願いいたします。

○大竹千住地区まちづくり担当部長 千住地区まちづくり担当部長の大竹でございます。よろしくお願いたします。

私からは、報告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ページになります。お開きいただければと思います。

まず「1 報告の趣旨」でございますが、右側の図1の位置図の黒色の一点鎖線で囲まれた北千住駅東口周辺地区では、駅前における地元発意の市街地再開発準備組合設立とか、令和元年に発生いたしました台風19

号による水害対策への意識の高まりを受けまして、令和2年にまちづくり構想を変更し、駅前エリアの土地利用転換を見据えた防災性の向上や、新たな賑わいの創出などを目標といたしまして、まちづくりに取り組んでまいりました。

その後、まちづくり構想の実現や、駅前を中心とした災害への備え、交通環境の改善を目指し、令和7年3月に「図1の位置図」の赤い点線で囲まれた千住旭町地区で地区まちづくり計画の変更を行いまして、青線で示しました市街地再開発事業が検討されている区域を「賑わい拠点地区」として位置づけております。

市街地再開発事業を活用いたしまして、駅前の課題を解決するとともに、駅前からまちづくりを推進するために、地区計画、用途地域、防火地域及び準防火地域、高度利用地区、第一種市街地再開発事業の各都市計画を決定・変更することについて、その概要をご報告するものでございます。

2ページをご覧ください。

北千住駅東口では、日本たばこ産業株式会社社宅跡地に平成24年に東京電機大学が進出いたしましたけれども、駅前周辺では個別建て替えがあまり進まずに、老朽木造建築物が多く残っていて、防災上の課題が深刻化していたところでございます。本地区では、平成28年に市街地再開発準備組合が設立されまして、駅前の課題解決に向けて協議を継続しているところでございます。

続きまして、「3 地区の課題」ですけれども、地区の課題としては大きく4つ捉えております。

1つ目に「駅周辺の動線」ですけれども、東西自由地下通路や、駅を利用している歩行者、自転車利用の交通動線が交錯しているため、解消する必要があります。

2つ目は「バリアフリー」についてですが、北千住駅東口では、コンコースへつながるエスカレーターが1か所設置されておりますけれども、エレベーターはありません。そのためコンコースへ直接アプローチできるバリアフリー動線を整備する必要があります。

3つ目は「防災性」についてですが、老朽化した建築物が密集しておりまして、緊急車両が通行できない狭い道路がございます。また、荒川氾濫時には5m以上の浸水が予測される地域でありまして、水害時の垂直避難場

所や、災害時の帰宅困難者の対策を十分に行う必要がございます。

4つ目は「人口バランスの適正化」についてです。足立区全体と比べまして、老年人口（65歳以上）の割合が高い地域になっておりまして、生産年齢人口の定住を促す住宅供給を誘導いたしまして、人口バランスのよいまちを目指す必要がございます。

続きまして、3ページ「4 上位計画との関連」についてでございます。

賑わい拠点地区につきましては、足立区都市計画マスタープランにおきまして、土地の高度利用や都市機能の更新・集約を進め、高度な機能としての商業・業務、文化、情報サービス、子育て、教育、医療、福祉、宿泊、都市型住宅などの機能導入や、快適な居住環境の整備を進めること、歩行者の回遊性のある賑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、整備目標といたしまして「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」が掲げられておりまして、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まして、土地の高度利用を図って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を充実することが定められております。

4ページをご覧ください。

次に、令和2年3月に変更いたしました「北千住駅東口周辺地区まちづくり構想」では、「賑わい誘導ゾーン」に位置づけられておりまして、アといたしましては、駅に隣接する立地を活かして周辺地域の環境と調和した協調・共同化等を促進し、魅力的な機能育成と顔づくりを促進すること。イといたしましては、高齢者を含め誰もが鉄道を利用しやすくするために、エレベーターの設置、駅コンコースと交通広場を結ぶ歩行者通路の整備を検討、促進する。加えて、駅前の歩行空間を拡大すること。ウといたしましては、荒川の氾濫に対応するために、共同化等に合わせて垂直避難場所の確保や帰宅困難者の待機場所や防災備蓄倉庫の設置を目指すことなどが定められているところです。

次に、令和7年3月に変更いたしました「千住旭町地区地区まちづくり計画」では、アといたしまして、共同化によって耐震性を高め、無電柱化や垂直避難場所の整備等によ

りまして、防災性と安全性の高いまちを目指すこと。イといたしまして、交流や憩いの場となるオープンスペースを創出して駅直結のデッキ整備によって駅東西とまちの回遊性を高めることで、駅とまちが一体となる賑わい拠点を形成すること。ウといたしまして、歩きたくなるまちの起点となる居心地のよい駅前空間を創出するとともに、エレベーターの設置によって駅へのバリアフリー動線を整備することなどが定められております。

続きまして、5ページ、「5 都市計画の概要」についてでございます。

まず、「(1) 用途地域・防火地域及び準防火地域の変更」では、「図9 従前・従後の用途地域図」の①と書いてある区域を市街地再開発事業による基盤整備と商業・宿泊機能の整備によりまして、一体的な都市整備が進められるように近隣商業地域から商業地域へ変更いたします。

また、区域内の容積率も300%から400%に変更いたします。併せて都市防災上の観点から、準防火地域から防火地域に変更いたしまして、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てまいります。

6ページをご覧ください。

「(2) 地区計画の変更」ですけれども、駅前の課題解決に向けまして、「図10、地区計画図」の青線で示した本地区を「賑わい拠点地区」として位置づけて、市街地再開発事業等による土地利用転換を契機に、都市基盤施設の再編や敷地の共同化・高度利用、防災性の向上を図り、駅東口周辺の顔としてふさわしい賑わい拠点を形成することを目標に掲げます。

7ページをご覧ください。

地区施設の整備方針といたしましては、「図11の断面図」にありますように、駅東西の連続性や歩行者の安全性の向上を図るとともに、コンコースまでの垂直移動及びバリアフリー動線を強化するために、地上部の広場などの歩行空間、駅に接続する広場及びエレベーターを整備すること、併せて「図12、地区施設位置図」のように、駅東口周辺の歩行者の回遊性・快適性のために、賑わい機能を持つ歩道状空地や広場、商店街へつなぐ区画道路を整備することを定めてまいります。

8ページをご覧ください。

壁面の位置の制限につきましては、「図1

3 賑わい拠点地区の壁面の位置の制限」をご覧ください。建物のプロポーショナルを考慮して立体的に制限を定めていく予定となっております。

9ページをご覧ください。

「(3) 高度利用地区の変更」ですけれども、本地区を北千住駅前地区として新たに定めてまいります。面積は約0.6ha、容積率の最高限度は東京都の高度利用地区指定方針及び指定基準に基づきまして、宿泊施設とか空地の整備によって、最高限度を650%にまで緩和しています。

一方で最低限度は150%と定めまして、建蔽率の最高限度は50%、建築基準法第53条第3項第1号・第2号のいずれにも該当する建築物にあつては20%を加えた数値とします。建築面積の最低限度は200㎡といたしまして、壁面の位置の制限については、「図14の高度利用地区 壁面の位置の制限」のとおりとなっております。

10ページをご覧ください。

「(4) 第一種市街地再開発事業の決定」ですが、本地区を北千住駅前地区第一種市街地再開発事業として定めます。施行区域は約0.6ha、敷地面積は約4,800㎡、建築面積は3,000㎡、延床面積は約4万4,900㎡で、そのうちの約3万1,200㎡が容積対象面積となっております。

主要な用途は店舗、住宅、宿泊施設、駐車場などで、公共施設の配置及び規模につきましては、「図15 公共施設の配置図」のとおり定めております。建築物の高さの限度は130mとしております。

11ページをご覧ください。

こちらは都市再開発法第3条に定める施行区域要件との適合になっておりますけれども、こちらは全ての要件について適合していると認識しております。

続きまして、12ページ、「6 (参考) 市街地再開発事業の概要」についてでございます。

まず「市街地再開発事業で整備するもの」といたしまして、駅に接続するデッキ、エスカレーター・エレベーター、賑わいの拠点となる広場、ファミリー世帯の定住促進を目指した良質な住宅、商店街の賑わいを創出・継承する商業施設、駅の玄関口として昨今のインバウンド需要に対応した宿泊施設、災害時の一時滞在施設及び水害時の垂直避難場所

などがございます。

次に計画概要ですけれども、敷地面積は市街地再開発事業の都市計画と同様に、建蔽率、容積率は高度利用地区でご説明したとおりとなっております。階数は地上29階、地下1階、最高高さが123mという規模で、住宅、店舗、宿泊施設、子育て支援施設、駐車場などが主な用途となっております。

図16、17、18は、市街地再開発事業で建設しようとしている建物のイメージとなっております。

最後に、13ページ、「7 都市計画手続きの経緯と今後の予定」についてでございます。令和8年3月開催予定の足立区都市計画審議会においてご審議いただきまして、令和8年5月開催予定の東京都都市計画審議会での用途地域変更の審議を経まして、令和8年6月の都市計画決定・告示を予定しているところでございます。

すみません。資料の中で一つ訂正がございますけれども、今後の予定で12月5日、6日に都市計画法第16条に基づく都市計画原案の説明会とありますが、会場の都合によりまして、12月5日、7日、金・土ではなくて、金曜日と日曜日に説明会を開催する予定となっております。修正のほど、よろしくお願いたします。

以上で、報告1の説明を終わります。よろしくお願いたします。

○廣兼会長 ただいまご説明を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。

2点ほどお伺いしたいことがございます。ピンクの3ページ、足立区のマスタープランの中に、イのところに「歩行者の回遊性のある賑わいまちづくりを進める」とございます。

東京電機大学を設計された槇文彦先生は、あの建物の中の学生が通る通路は全て既存の道路に接道し、通り抜けして回遊できるように設計していると。建築雑誌等でも、千住というまちの路地性を豊かにするために自分の建物の中に回遊性を取り込んで配置計画を行っているとあります。

それは前もこの会で申し上げたことではありますが、具体的にどのような回遊性を考えておられるのかという辺りが1点です。

今回の旭町の地区は電機大の真横ではな

くて、槇先生が設計した通路とは直接的ではないにしても、その道をそのまま行くと旭町に行く道はたくさんございますので、そういう回遊性をまちづくりとしてどう考えているのか。

それからもう1点は、ピンクの12ページの6の(1)の力です。災害時の一時滞在施設及び水害時の垂直避難場所の整備。これは具体的にどのようなことが今なされているのか。パースというか立面図がございますが、例えば2階デッキ、3階デッキと記載され、これは多分既存の駅のほうへの通路が9.4mというふうに拝察されるのですけれども、例えば5mの浸水域ですから、2階のデッキというのは今何mぐらいで計画されているのか。3階以上じゃないと、そういう施設が使えないのか。また、何人ぐらいが帰宅困難者か、北千住は交通の結節点ですので、その辺の対応をどう考えて、何人ぐらいはここで収容でき、地域の方はこれぐらい収容できるし、また交通災害者も、というような大きな構想になりますけれども、その辺のお考えをお教えたいただけたらと思います。

以上です。

○大竹千住地区まちづくり担当部長 千住地区まちづくり担当部長です。

ちょっと質問のご確認をさせていただきたいのですが、最初のご質問の「どのように回遊性を考えているのか」というのは、どこら辺の範囲のことですか。

○横村委員 逆に私が個人的に思うのは、今回のこの地域全域、1ページで赤く範囲が想定されていますね。次の都市計画の決定区域かもしれませんけれども、要するにこの範囲の中でただ回遊できるといっても、小さなところでぐるぐる回るというのは回遊性と私は思っていませんし、槇先生がダイナミックに電機大を通してまさしくこの地域全体の回遊性、路地の楽しさを演出できる地域ではないかということで設計をしたと思うので、地域としてはこの領域ぐらいを散策できると非常に楽しいまちになると思うので、そのぐらいの地域を私個人は考えておりますが、区はそこまでは考えてないということであれば、その領域を逆にお示しください。

○大竹千住地区まちづくり担当部長 ありがとうございます。

基本的に今回の都市計画の変更につきましては、この図1の青いところの市街地再開

発事業を行おうとしているところに対する変更なので、そのほかのところについては、特に今回は都市計画の変更は考えていないところでもあります。

ただ、今までかけている赤い線の中には地区計画がかかっておりまして、その中では街並み誘導型の地区計画をかけているというところで、そういう意味では壁面後退をしてもらって、歩行空間といいますか、道路空間を確保しながらまち並みも整えていこうということで考えていて、そういう壁面後退をして道路、建物を整備しながら、まち並みを整えていくことが回遊性の向上には寄与するのかなというところと、あと駅前に市街地再開発事業に伴って大きな広場をつくらうとしておりますので、そこが回遊性の拠点にはなってくるかと思っております。回遊性は、道路もそうですけれども、いろいろな行きたいと思うスポットをつくって、それをつなげることで回遊性が増していくと思っておりますので、道路を整備したり、駅前の拠点を整備したり、あとは周辺にこれから地区計画で策定しようとしている整備計画がかかっていない区域等がありますので、そういうところをつなげることで回遊性が増していければいいのかなというふうには考えているところでございます。

2つ目の災害の関係ですけれども、基本的に垂直避難と一時滞在施設というのは別に考えておりまして、たしかここは2階レベルは4mぐらいしかないの、そこは5m以上の浸水があったら埋まってしまうのですけれども、3階の部分と4階にも外のテラスといいますかベランダ部分がありまして、そこに垂直避難できるようになっています。垂直避難といたしましては、3階以上で700人弱がそこに逃げ込めるのではないかとというところ、帰宅困難者等の一時滞在施設につきましては、その施設の中の屋内部分を使って400人超の方が収容できるのではないかとというところで、合わせていいのかあれなのですけれども、水害時、帰宅困難者合わせて650人程度、400人超える程度が避難できるようにしていきたいと考えてございます。

ただ、まだ都市計画決定もしておりませんし、事業計画も、実際のプランニングはこれからになっていきますので、なるべく多くの方が避難できるように準備組合のほうとは

やりとりしながら進めていきたいと考えております。

○廣兼会長 お願いします。

○横村委員 まず1点目の回遊性なのですが、ご指摘いただいたように、スポットの楽しいところを巡るというのは回遊性のポイントで、今回にぎわい広場のこの建物ができて、そこから起点になって、この地域の楽しい場所を幾つか今後まちづくりでつくっていただいて、私が言った回遊性はそこに至る道のデザインという意味でお話ししたつもりです。確かに安全性のためにセットバックして安全な道を多くつくっていくというのは大事なことですが、話は飛びますが、鎌倉市などでも狭い道路をどう観光に使える安全な道路にするかで模索されているように思われますので、やはりそれと同じような問題がこの千住の路地にもあると思います。その辺は他地域のよい事例をお調べいただいて、ここでもただ道を広くすればいいのではなく、やはりそこに歩いて楽しい道をつくっていただきたいと思っております。これは希望をお伝えするということになるかと思っております。

2点目の水害対策ですが、つまり400人と650人で1,000人強が、この建物で対応できるということですか。

○大竹千住地区まちづくり担当部長 水害のときは状況が変わってくると思うので、合わせて1,000人ということにはならないとは思っておりますけれども、垂直避難できるのは、例えば利根川とか荒川とかが全部氾濫して最高5m超える浸水になりますけれども、どこか1か所だけとかであれば4mまで来ないと思っておりますので、それはもう少し逃げられる人数は増えるかなと思っております。

地震のときは特に水害とは違うので、千住は結構来客数が多いので、駅前に滞留者が出てきてしまう。そこら辺を収容できる人数がどれくらいかということなので、400人ちょっとと600人ちょっとというのは状況が違う人数なので。

○横村委員 1,000人じゃなくて、最大650人という意味ですか。

○大竹千住地区まちづくり担当部長 そうですね。垂直避難としては650人ぐらいの方が上に逃げられる。ただ、そのときは1階、2階が水没してしまう想定なので、それは帰宅困難者対策としては多分併用できないと

ということになると思います。一方で水害ではなくて地震のときは1階、2階も使ってそこに人を収容できるということなので、合わせて1,000人というのは、ちょっと表現が……。

○横村委員 ではないということなのですか。

○大竹千住地区まちづくり担当部長 適切ではないと。

○横村委員 災害はいつ来るか分からないですし、千住は非常に人気のあるまちでもあるので、本当に最善の防災対策を、これからこの建物が決定だということであれば、なおのこと可能性のあることは全部区のほうから要望を出していただいて、あと何人でも多く収容できるような、逆に防災に強いこういう建物だということの一つのコンセプトにしてぜひ計画をしていただきたいと、希望になってしまいますが、お願いしたいと思います。

○大竹千住地区まちづくり担当部長 ありがとうございます。

最初の回遊性のほうで少し狭い説明になってしまうかもしれませんが、駅前に予定している市街地再開発事業では、7ページのところに「地区施設の整備方針」とありますけれども、左側が駅前になります、広場をつくるのと併せて周辺ぐるっと壁面後退で空けて、歩行者専用通路等も設けて、外側をぐるっと回れるようになったりとか、建物の1階は界隈性といいますか、下町情緒という中では、ほかの商店街と連続するような外向きの商店をつくって、行きたくなるような雰囲気を出したりとか、あとは災害時に危険だと言われている電柱の無柱化をして、歩きやすい空間をつくっていかうということも考えているところです。

○横村委員 よろしいでしょうか。

建物の周りに歩道ができるから回遊性があるというのは、ちょっと私の捉え方とは違うということだけお伝えしておきます。まち中を巡り歩いて楽しくするまちづくりという意味でお話ししましたので、その辺だけご理解いただけたらと思って補足させていただきます。

以上です。

○廣兼会長 ありがとうございます。お願いします。

○田口委員 区商連からの代表で田口と申します。

旭町ぼんぼんという、まちを元気にするために個人から立ち上がって、今は若い人たち50人ぐらいで、若いファミリーや赤ちゃんや子どもさんが小さいときのお祭りの思い出ができるようにと一生懸命にやっている団体があるのですけれども、まさに横村さんがおっしゃったような回遊性ということに大変期待をしているのだけれども、この間の説明会では、ただ東武さんのビルが大きくなるだけで、今、横村さんがおっしゃったようなことに終始する説明だけだったので、何かだまされちゃった感じで、全然商店街のにぎわいなんかは考えていないのではないかなというように大分意見を言って帰ってきたという報告を受けました。旭町ぼんぼんの突き当たりの寂しい商店街がやっと西口と対比して元気になるということを期待するまちづくりができるのかなと思って説明会に行ったのだけれども、ただいまのような説明だけで、電機大学さんもなかなか協力が難しいということで、全然期待ができなかったというようながっかりした報告を私は伺ったので、本当に横村さんが今おっしゃったようなことを忘れずに少しでも気にかけていただけるようなまちづくりに進んでいったのならばいいなと思います。

千住地区で唯一残っている古い民家であるとか、防災対策とか火事とかそういうようなことのためにもそのままではいけないということはあるとは思いますが、やはり文化財を商店街として上手に利用しながら人々のよい思い出づくりに千住のまちが文化的なまちとして残れるようにしていただきたい。今、横村さんのまさにおっしゃっていたところがちょうど報告を聞いて非常に不満という感じで突き当たりの旭町ぼんぼんの皆さんががっかりしていたので、ぜひよろしくお願ひしたいと思います。

○廣兼会長 何かお話はありますか。

○大竹千住地区まちづくり担当部長 ありがとうございます。

この前、千寿常東小で説明会をやったときに「商店街との連携はどうか」ということでご意見を頂いたというふうに認識しております。その後ちょっと商店街の方とはお話しして、どういうふうに話をつなげていったらいいのかということの疑問があったので、そこら辺を準備組合とも一緒にこれからやっていければいいのかなというふうには

思っています。

既存商店街さんがいらっしゃるので、そことバッティングするような商業施設になってはいけないということもありますので、お店の選定とかそういうものも含めて相談してやらせていただく必要はあると思いますので、あと建物単体でというお話もありましたけれども、準備組合といたしましては周辺と連携してエリアマネジメントとして関連してやっていきたいという考えもありますので、そこら辺も今後実現していく中で、そういう発想も持ちながら、いろいろな方と連携しながらやっていけるようにということで我々も話はしていきたいなと思っております。

あと建つ建物は、今、東武のビルというふうにお話ししていましたが、権利者さんはたくさんいらっしゃいまして、その中で東武鉄道も地権者の一人ではありますけれども、皆さんが組合をつくって建てるビルなので、東武のビルではないということをご認識いただければと思います。よろしく願いいたします。

○廣兼会長 ほかにご意見、ご質問ございませんでしょうか。——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。

これより会の進行は事務局をお願いいたします。

○小林都市建設課長 廣兼会長、議事進行ありがとうございました。

事務連絡が2点ございます。

1点目に次回の足立区の都市計画審議会でございますが、令和8年1月13日を予定してございます。日程が決まり次第、改めてご通知申し上げますので、よろしく願いいたします。

2点目。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いては、駐車券をご用意しております。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が、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84回足立区都市計画審議会を閉会とさせていただきます。ありがとうございました。