

令和5年10月19日

第78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78回足立区都市計画審議会会議録記録署名委員
(令和5年10月19日開催)

会 長	
署 名 委 員	

足立区都市計画審議会 会議概要

会 議 名	第 7 8 回足立区都市計画審議会		
事 務 局	都市建設部 都市建設課		
開催年月日	令和 5 年 1 0 月 1 9 日 (木)		
開 催 時 間	午後 2 時 0 1 分 ～ 午後 2 時 3 7 分		
開 催 場 所	足立区役所 中央館 8 階 特別会議室		
区長の出席	有・ <u>無</u>		
出 席 者	会長 長塩 英治 委員	署名委員 廣兼 周一 委員	村尾 公一 委員
	工藤てつや 委員	長井まさのり 委員	かねだ 正 委員
	岡安 たかし 委員	三輪 由美 委員	柴田 政子 委員
	青田 明子 委員	長谷川京子 委員	上野須美代 委員
	亀田 彩子 委員	細岡 晃 委員	大田 新吾 臨時委員
	代理者 中村 様 (石澤 幸洋 臨時委員)		
欠 席 者	林 千尋 委員	柴 善弘 委員	横村 隆子 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	建築室長 田中 靖夫 専門委員	政策経営課長 伊東 貴志 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		
	住宅課長 金澤 大輔	団地建替調整係長 山下 栄一	団地建替調整係係員 塩田 真希
	区営住宅更新担当課長 森田 充		
	事 務 局		
	都市建設課長 室橋 延昭	都市計画係係長 上野 衣知子	都市計画係主査 加藤 智子
	都市計画係主査 池田 文洋	都市計画係主任 渡邊 さとみ	都市計画係係員 井沢 仁
資 料	・第78回足立区都市計画審議会（令和5年10月）次第 ・第78回足立区都市計画審議会 委員等名簿 ・第78回足立区都市計画審議会 座席表 ・第78回足立区都市計画審議会（令和5年10月）議案書（計画図書） ・第78回足立区都市計画審議会（令和5年10月）議案説明資料 ・第78回足立区都市計画審議会（令和5年10月）報告説明資料 ・別添資料1 都営保木間第5アパート・都営南花畑五丁目アパートの建替えに伴う建替まちづくり構想		
そ の 他	傍聴人：有・ ☒ 無（ 0人） その他の参加者：有・ ☒ 無		

(審議経過)

○室橋都市建設課長 皆さん、こんにちは。定刻になりましたので、始めさせていただきます。

本日はお忙しい中、第78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。

はじめに、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、区のホームページで公開させていただいております。また、会議記録作成のため、録音をさせていただきますので、ご理解の程、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、本日は三部構成でございます。第一部は委員の委嘱、第二部は会長の選出、第三部は議案の審議・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、学識経験者3名、区議会議員4名、区内関係団体の代表者8名、臨時委員2名、計17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。

学識経験者委員、長塩 英治様。長塩委員は、今遅れているところでございます。

続きまして、

廣兼 周一様。

村尾 公一様。

区議会議員委員、

工藤 てつや様。

長井 まさのり様。

かねだ 正様。

岡安 たかし様。

区内関係団体の代表者委員、

三輪 由美様。

林 千尋様。少し遅れているようです。(※)

柴 善弘様。少し遅れているようです。(※)

柴田 政子様。

横村 隆子様。本日はご欠席のご連絡を頂いております。

青田 明子様。

長谷川 京子様。

上野 須美代様。

臨時委員、

※ご欠席

大田 新吾様。

石澤 幸洋様。本日は代理の方がご出席でございます。

なお、区民公募委員の歌川 光一様、亀田彩子様、細岡 晃様につきましては、昨年10月に委員の改選及び委嘱を行っております。

本日は、委嘱状の交付を席上配付にさせていただきます。ご理解の程、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 皆さん、こんにちは。副区長の工藤でございます。今年度、はじめての都市計画審議会ということで、一言ご挨拶させていただきます。

コロナが5類になって少し落ち着くかなと思いましたが、インフルエンザが非常に猛威を振るっておりまして、今、学校の学級閉鎖もインフルエンザがすごく増えています。皆さん、十分ご健康には注意していただきたいと思います。

この都市計画審議会ですけれども、区のまちづくりを進める上では非常に重要な審議会になっております。皆様ご存知かと思いますが、今7つのエリアデザインが足立区で動いておりますけれども、まさに今、本当に多くのところで様々なまちづくりが展開されています。竹の塚では、やっと立体交差になりましたけれども、これからが本格的なまちづくり、あるいは千住でも様々なまちづくりの動きが起きていますし、綾瀬も、北綾瀬も、それから六町も、また新しくまちが変わるということで、この審議会にかけていただいて、どういうまちをつくっていくかということで真剣に議論していただく場になっております。本当にこれからも様々な議題があると思いますけれども、ご審議の程、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。よろしくお願いいたします。

○室橋都市建設課長 ありがとうございます。これにて、第一部の委員の委嘱を終了いたします。

続きまして、第二部、会長の選出に移らせていただきます。

足立区都市計画審議会の議事運営に当たりましては、足立区ユニバーサルデザインの

まちづくり条例第38条第1項の規定によりまして、会長の選出を行わせていただきます。

会長は学識経験の委員の中から選挙で定めることとなっております。長塩委員、廣兼委員、村尾委員の3名がその対象でございます。

まず、立候補者を求めたいと思います。どうかいらっしゃいますでしょうか。

○村尾委員 よろしいでしょうか。

長年にわたり、都市計画の分野で広くご活躍されている長塩委員に会長を引き続きやっていただくよう立候補していただけたらいかかと思っております。いかがでしょうか。

○室橋都市建設課長 本日、長塩委員がまだお見えになっておりませんが、ほかに立候補する方はいらっしゃいますでしょうか。

立候補者の方がいらっしゃらないようですので、長塩委員を足立区都市計画審議会会長に選任することで、皆さん、よろしいでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○室橋都市建設課長 異議がないと認めます。長塩委員が会長に選任されました。皆様、ご協力ありがとうございました。

ただいま、長塩委員が遅れて向かっているようですので、大変申し訳ございませんが、これからの議事を前期の職務代理者である廣兼委員にやっていただきたいと思いますので、すけれども、廣兼委員、よろしいでしょうか。

○廣兼委員 分かりました。

○室橋都市建設課長 ありがとうございます。

では、以上をもちまして第二部を終了させていただきます。村尾委員、廣兼委員、ありがとうございます。

それでは、第三部、「議案・審議」及び「報告事項」に移らせていただきます。

ここからの議事進行につきましては、廣兼委員をお願いいたします。

○廣兼委員 それでは、都市計画審議会の議事を進めてまいります。代理で進行させていただきますので、よろしくお願いいたします。

はじめに、事務局から本日の資料と議案について説明してください。

○室橋都市建設課長 それでは、資料の確認をさせていただきます。お持ちいただいた資

料をご覧ください。

まず、「次第」、「委員等名簿」、「座席表」、それぞれ1枚。次にしろ色の表紙の「議案書」一綴り。次にきみどり色の表紙の「議案説明資料」一綴り。次にもも色の表紙の「報告説明資料」一綴り。次に別添資料1の「建替まちづくり構想」一綴り。「座席表」につきましては変更がございますので、机上に配付しておりますものに差し替えをお願いいたします。

以上が本日の資料でございます。不足している資料等がございましたら事務局へお知らせください。よろしいでしょうか。

それでは、次第をご覧ください。

本日は、議案審議が1件、報告事項が1件ございます。まず議案審議でございますが、第1号議案「東京都市計画 生産緑地地区の変更(足立区決定)」でございます。続いて報告事項ですが、報告1「南花畑五丁目地区関連について」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をいたします。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にご覧ください。

質疑応答は、議案審議については説明後にお時間を設け、報告事項についてはご説明後に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、発言が完了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。

○廣兼委員 引き続き私が続けてよろしいでしょうか。

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してください。

○室橋都市建設課長 本日は、定数18名のところ14名のご出席を頂いており、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。

○廣兼委員 議事録署名人は、私と村尾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「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

後日、改めて事務局で条例を確認したところ、長塩会長と廣兼委員を署名人とするのが適切と判断した。

でございます。私からは、第1号議案「東京都市計画 生産緑地地区の変更（足立区決定）」についてご説明をいたします。お手元の資料では、しろ色の議案書1の1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 生産緑地地区を変更するにあたり、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。

2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、きみどり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1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。

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。生産緑地は、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。平成29年度に生産緑地法及び運用指針の改正に基づき、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り組みを行っているところでございます。

次に、「3 変更概要」でございます。

今年度の変更により、足立区の生産緑地地区は、昨年度決定時の178件（約27.80ha）から175件（約27.07ha）への変更となります。昨年度から3件、全体の約2.6%に当たる約0.73haの減少でございます。

お手元の資料では2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。

新規指定を行う地区は3件、全部削除を行う地区は6件、既存の生産緑地地区の一部の部分削除を行う地区は4件でございます。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ます。その日以降、所有者はいつでも買取りの申出をすることができるようになります。

お手元の資料では3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ます。

お手元の資料では4ページをご覧ください。変更地区の配置図でございます。件数が多いので、詳細な説明は割愛をさせていただきます。

こちらは新規指定を行う地区番号319番の栗原四丁目の地区でございます。

続きまして、5ページをご覧ください。同じく、新規指定を行う地区番号320番の花畑一丁目の地区でございます。

6ページをご覧ください。同じく、新規指定を行う地区番号321番の興野二丁目の地区でございます。

続きまして、7ページをご覧ください。公共施設への転用により削除を行う、地区番号39番の舎人三丁目の地区でございます。今後、舎人三丁目第二公園としての活用を予定しており、現在は公園設計を進めているところでございます。

8ページから13ページは、申出基準日の到来により削除を行う地区、9地区でございます。

次に14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、9月26日から2週間、都市計画案の縦覧を行いました。が、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、11月上旬に都市計画決定・告示を行い、その後、12月上旬に農地利害関係人へ通知を行う予定でございます。また、来年度は10月の審議会で「特定生産緑地指定のための意見聴取」、12月の審議会で「生産緑地地区の変更」を行う予定でございます。

以上で第1号議案の説明を終わります。

○廣兼委員 ありがとうございます。

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。

本件についてご質問・ご意見がありましたらお願いいたします。——特にございませんでしょうか。

無ければ採決いたします。

本案につきまして、異議の無いものと決定してよろしいでしょうか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○廣兼委員 ありがとうございます。

それでは、第1号議案は異議の無いものと決定いたします。

続きまして、報告事項に移ります。報告1「南花畑五丁目地区関連について」、森田区営住宅更新担当課長からご説明をお願いします。

○森田区営住宅更新担当課長 区営住宅更新担当課長の森田でございます。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

私からは、報告事項1「南花畑五丁目地区関連について」のご報告をさせていただきます。資料につきましては、お手元のもも色の報告説明資料となります。資料のご用意のほうはよろしいでしょうか。また、正面のスクリーンにおきましても同じものを投影いたしますので、適宜ご参照いただければ幸いです。

それでははじめに、1ページの「1 報告の趣旨」をご覧ください。

本案件は、都営保木間第5アパート及び都営南花畑五丁目アパートの建替えを適切に誘導し、良好な住環境の形成と、都営住宅の集約化による創出用地を活用した地域に貢献できる公共公益施設の整備などを目的に、都市計画の変更及び新たな都市計画の決定を行うものとなっております。具体的な内容につきましては、12月に予定しております都市計画審議会にてご審議いただきますが、本日はまちづくりの概要についてご報告をさせていただきます。

次に、「2 地区の現況」をご覧ください。

本地区は、都営住宅の建設に合わせ、昭和42年に一団地の住宅施設が都市計画決定されており、昭和44年には、本地区の一部を含んだ区域に「足立東部土地区画整理事業」が都市計画決定されておまして、計27棟、総戸数905戸からなる都営住宅団地となっております。建設から50年以上経過して老朽化に伴う建替えをするに当たり、令和5年3月に事業者である東京都と足立区で団地建替えに際してのまちづくりの目標や方針を示す「建替まちづくり構想」を作成したところでございます。

続きまして、「建替まちづくり構想」の内

容について簡潔にご説明をさせていただきます。資料につきましては、別添資料1をご覧ください。

こちらにつきましては、今年の2月に地元周知を行いまして、3月に決定した内容となっております。

はじめに、別添資料1の1ページをご覧ください。

本地区は、足立区の北東部、つくばエクスプレス六町駅から北西約1.5kmに位置しております。そのほか、建替まちづくり構想の目的や本対象地区及び周辺状況について示しております。

続きまして、別添資料1の2ページをご覧ください。

本地区の現況や課題を踏まえ、まちづくりの目標を「良好な住環境を継承し、地域と調和のとれた、安心・安全で快適に暮らせるまち」とし、建替えにより実現すべきことを3つ掲げております。1つ目は「住環境の向上により快適に暮らせるまち」、2つ目は「周辺環境と調和のとれた地域とつながるまち」、3つ目は「地域の拠点となる広場と緑豊かなまち」となっております。

続きまして、別添資料1の3ページをご覧ください。「まちづくりの基本方針」となっております。

右側の「1. 住環境の向上により快適に暮らせるまちを目指して」としましては、災害に強い住宅の供給や、地域に貢献できる公共公益施設の整備などに努めてまいります。

次に「2. 周辺環境と調和のとれた地域とつながるまちを目指して」としまして、周辺環境と調和のとれた建物配置や、安全で快適に通行できる歩行空間などに努めてまいります。

最後に「3. 地域の拠点となる広場と緑豊かなまちを目指して」としまして、誰もが利用できる広場や周辺地域と連続した緑のネットワークを形成します。

そのほか、ページをおめくりいただきまして4ページでは土地利用方針、5ページでは広場と歩行者ネットワークの整備方針、6ページでは今後の予定を示しております。

続きまして、大変お手数ですが、先ほどのもも色の報告説明資料に一度お戻り願いたいと思います。もも色の報告説明資料の2ページをご覧ください。

「3 都市計画決定及び変更の概要」とな

ります。右の変更区域図1をご覧ください。みず色で着色されている部分が、一団地の住宅施設の区域となります。都営住宅の建替えを契機に、これらの一団地の住宅施設を廃止し、青い線で囲まれた区域につきまして、先ほどご説明をさせていただきました「建替まちづくり構想」に沿った地区計画を策定していく予定でございます。

また、右図のオレンジ色で着色されている部分につきましては、土地区画整理事業を施行すべき区域となっております。現在は用途地域等により建築制限が厳しくなっています。都営住宅の建替えを契機に、地区計画の策定に併せ、右図のオレンジ色で着色されている部分につきましては、用途地域等を右下の表のように用途地域等の変更を行っていく予定でございます。

続きまして、ページをおめくりいただきまして、3ページをご覧ください。

少し前にご説明させていただきましたが、本地区の一部には土地区画整理事業が既に都市計画決定されております。都営住宅の建替えに伴いまして、土地区画整理事業を施行する必要性がなくなったため、区域から削除する予定でございます。

また、右の変更区域図2のピンク色で着色されている部分の既に土地区画整理事業の施行が完了している区域につきましては、あわせて削除する予定でございます。

続きまして、4ページをご覧ください。

「4 都市計画手続きの経緯と今後の予定」についてご説明をさせていただきます。

9月12日に地区計画の原案説明会を開催し、9月11日から9月25日まで地区計画原案の公告・縦覧を行い、意見書の提出はございませんでした。今後、12月上旬に都市計画案の公告・縦覧を行う予定でございます。

次回の12月開催予定の都市計画審議会では、一団地の住宅施設、地区計画、高度地区、防火地域及び準防火地域につきましてご審議いただき、来年2月上旬に開催予定の東京都の都市計画審議会を経て、3月上旬の都市計画決定・告示を予定しております。

団地建替え事業の予定といたしましては、東京都は令和6年度以降に第一期の建築工事着手を目指しております。

以上をもちまして、「南花畑五丁目地区関連について」の報告を終わらせていただきま

す。ありがとうございました。

○廣兼委員 ありがとうございました。

ただいまご説明いただきました報告事項について、ご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

○細岡委員 区民委員の細岡でございます。

ご説明いただきました「建替まちづくり構想」の別添資料に関しまして教えてください。

基本方針で「地域の拠点となる広場と緑豊かなまち」、その中で「歩行者ネットワーク沿いを中心に厚みのある緑化を行い」とあります。また一方で、「歩行者ネットワーク」では、「見通しの確保」、安全・安心への配慮も必要だというふうに書かれてございます。この「厚みのある緑化」というのは、具体的にどのようなイメージをお持ちになられているか教えてください。

○森田区営住宅更新担当課長 一例を挙げますと、例えば地区の中央、東西に既存の通路がございます。緑のネットワーク、歩道の考え方といたしまして、その既存の通路に肉づけする形で歩道状空地を設けたり、あるいは、通路沿いの既存樹を取り込む形で緑道を形成していきたいと考えております。

○細岡委員 ありがとうございます。

○廣兼委員 そのほかにご質問はございませんでしょうか。

○長井委員 区議会議員の長井です。よろしくをお願いします。

資料の一番最後の4ページに、今後の予定で「居住者移転(第1期)」、それから「既存建物除却工事(第1期)」、「建築工事(第1期)」、この「(第1期)」と書いてあるのですけれども、この建替えは何期にわたって行われるのか。また、居住者への説明会についての予定はいかがでしょうか。

○森田区営住宅更新担当課長 まず、工事の1期・2期の考え方につきましては、現在、東京都のほうで計画中ということで、具体的なものは分かっておりません。ただ、地区計画を定めた後、来年の令和6年度から第1期工事には着手したいと考えております。

あと、2点目の居住者説明につきましては、基本的には、移転に伴い居住者の方には丁寧の説明をしていきたいということでございますので、東京都から建物の工事説明会並びに居住者の移転に関する説明も適宜やっていくと聞いております。

○長井委員 あと、もう1つ。この団地内に

区立保育園があるのですけれども、それは建替えに伴ってどうなるのか。あと、別添資料の中の4ページに「良好な立地環境に活かした公共公益施設を整備します」と書いてあるのですけれども、これは具体的にどういった施設を予定しているのか伺います。

○森田区営住宅更新担当課長 既存の保育園につきましてはご案内のとおり、北保木間保育園が建物の3号棟の1階部分にあると思います。こちらを将来どうするかについて、計画は未定ということで、具体的に申し上げられない状況でございます。

あと、2点目につきましては、どのような公共施設を考えているかというご質問でございますけれども、別添資料の4ページの「『まちづくりの基本方針』に基づく土地利用方針」をご覧くださいますと、北西の角に「公共公益施設ゾーン」というのを設けております。現在は公園的な樹木が植わっている場所ですけれども、公共公益施設を設けていきたいということで、東京都と区で今後協議をしていきます。

○長井委員 はい、いいです。

○廣兼委員 ほかにご質問・ご意見はございませんでしょうか。

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。これより会の進行を事務局をお願いいたします。ありがとうございました。

○室橋都市建設課長 廣兼委員、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、次回の足立区都市計画審議会でございますが、令和5年12月22日、午後2時から、本日と同じこちらの特別会議室での開催を予定してございます。改めてご通知申し上げますが、ご予約の程、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。

ないようでしたら、これにて第78回足立区都市計画審議会を閉会とさせていただきます。お忙しい中、ありがとうございました。