

建設委員会報告資料

令和5年12月12日

報告事項件名	頁
(1) 小台一丁目地区地区計画等の変更について	2
(2) 柳原地区における防災まちづくりの取組み状況について	4
(3) シルバーピア入谷及びシルバーピア谷中の契約更新について	6
(4) (仮称) 新田三丁目アパート改築工事の進捗状況について	8

(都市建設部)

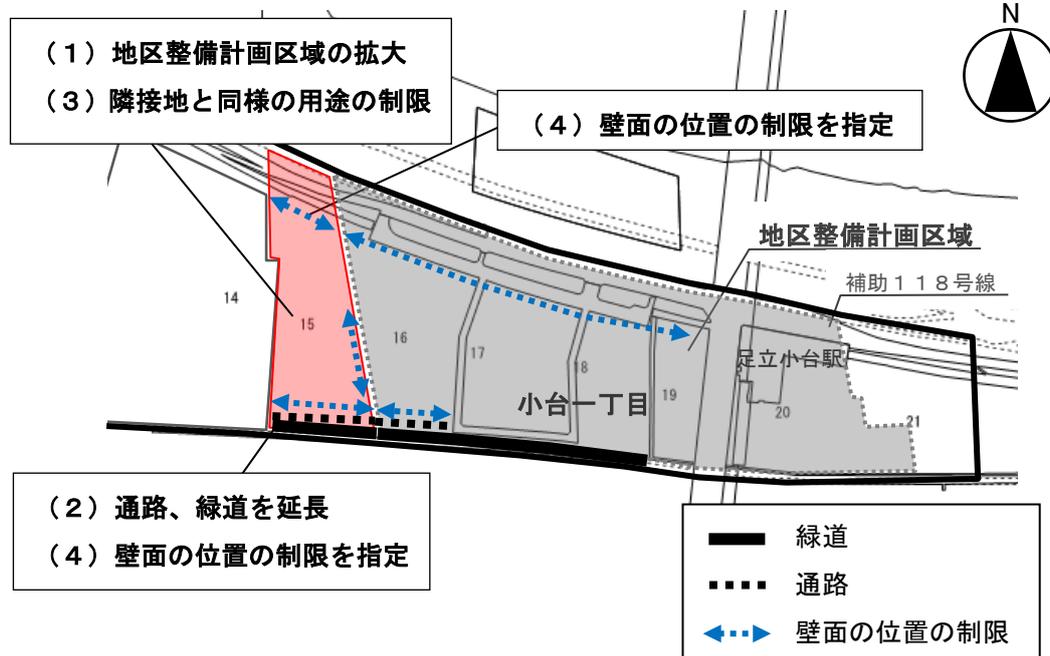
建設委員会報告資料

令和5年12月12日

<p>件名</p>	<p>小台一丁目地区地区計画等の変更について</p>
<p>所管部課名</p>	<p>都市建設部まちづくり課 都市建設課</p>
<p>内容</p>	<p>1 地区の現状 小台一丁目地区では、これまでに開発が進められた足立小台駅周辺を地区整備計画区域として、建築物のルールや通路などを地区計画に定めて運用している。</p> <p>2 地区計画変更の背景 地区の一部で新たに高規格堤防が施工され、土地利用転換の動きがあるため、以下のとおり地区整備計画区域を拡大し、建築物のルールや通路などを定め同地区の地区計画を変更する。</p>

3 地区計画の主な変更点

- (1) 地区整備計画区域の拡大
- (2) 地区施設の位置付け
周辺環境との調和に配慮した通路、緑道等を指定
- (3) 建築物等の用途の制限
隣接地（準工業地域）と同等の規制
- (4) 壁面の位置の制限
周囲の居住環境に配慮した壁面制限を指定
- (5) その他
地区計画の目標や土地利用の方針を一部変更し、周辺環境の調和に配慮した土地利用の誘導や、民間施設と協力した避難協定の締結等を位置づける。



4 防火地域の変更

荒川沿いの緊急輸送道路（補助第118号線）周辺の不燃化を促進するため、新たに地区整備計画に編入する区域において防火地域を指定する。

5 今後の予定

時 期	内 容
令和5年 12月	足立区都市計画審議会にて報告
令和6年 2月	都市計画法第16条に基づく原案説明会
2月	原案の公告・縦覧及び意見の受付
6月	案の告示・縦覧及び意見の受付
7月	足立区都市計画審議会にて審議
8月	都市計画決定の告示

建設委員会報告資料

令和5年12月12日

件名	柳原地区における防災まちづくりの取組み状況について
所管部課名	建築室建築防災課
内 容	<p>柳原地区における防災まちづくりの取組み状況について、以下のとおり報告する。</p> <p>1 柳原防災まちづくり勉強会（第10回）の開催について</p> <p>(1) 目的 防災まちづくりの基本的事項やまちの課題について学び検討し、災害に強く住みやすいまちを実現する。</p> <p>(2) 開催日時 令和5年11月30日（木）午後7時～午後8時30分</p> <p>(3) 場 所 千寿桜堤中学校 1階 ミーティングルーム</p> <p>(4) 参加者 勉強会員（地元町会等） 7名</p> <p>(5) 主な内容 ア 協議会組織について イ 防災まちづくり計画（案）について ウ 防災街区整備地区計画（以下、「地区計画」という。）について</p> <p>(6) 主なご意見 ア 地区計画で定める建物のルールのうち、ホテルや旅館の建築制限は、財産価値が低下することなどから不要と考える。 イ 地区計画は地権者が受ける影響が大きいため、広く周知し、丁寧な議論を重ねることが重要。 ウ 柳原は地震や火災に対しても危険度の高い地域なので、早く安心して暮らせるまちにしていきたい。</p> <p>2 防災まちづくり計画（案）の作成について（別添資料参照）</p> <p>(1) 概要 ア 柳原地区の現状と課題 イ 取組み方針 (ア) 道路の拡幅整備 (イ) 公園・広場の整備 (ウ) 不燃化建替えの促進 ウ 今後の予定</p>

(2) 住民説明会の開催

柳原地区の居住者及び地権者を対象に、説明会を開催する。

ア 開催日時 令和5年12月19日(火)午後6時～午後8時

令和6年1月14日(日)午前10時～正午

イ 場 所 千住あずま住区センター

ウ 内 容 防災まちづくり計画(案)の説明及び意見交換

3 地区計画に関する説明会について

地区計画について広く周知を図るとともに、密集事業に対する理解を深めていただくため、柳原地区の居住者及び地権者を対象に、説明会を開催する。

(1) 開催日時 令和6年1月28日(日)午前10時～正午

令和6年1月30日(火)午後6時～午後8時

(2) 場 所 千住あずま住区センター

(3) 内 容 地区計画の説明及び意見交換

4 今後の予定

年度	主な内容
令和5年度	柳原地区まちづくり協議会を発足
令和6年度	地区計画に係る法定手続き(説明会、公告・縦覧等)
令和7年度	密集事業及び地区計画の開始

建設委員会報告資料

令和5年12月12日

件名	シルバーピア入谷及びシルバーピア谷中の契約更新について												
所管部課名	建築室住宅課 区営住宅更新担当課												
内 容	<p>区が建物賃貸借契約を締結しているシルバーピア入谷及びシルバーピア谷中（民間借上高齢者集合住宅）について、当初契約から30年（前回の契約更新から10年）が経過し、契約更新を行ったので、以下のとおり報告する。</p> <p>1 シルバーピア事業の概要について</p> <p>(1) 事業目的 区が建物所有者から建物賃貸借契約を締結したうえで、その民間住宅を借上げ、住宅困窮者である高齢単身者に転貸借する事業となる。</p> <p>(2) 事業規模（供給住宅数等） 借上民間住宅棟数 8棟、供給住戸数 198戸</p> <p>2 今回の契約内容について</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">シルバーピア入谷</td> </tr> <tr> <td style="width: 20%;">契約期間</td> <td>令和5年11月1日～令和8年10月31日（3年間）</td> </tr> <tr> <td>賃借料</td> <td>月額178万円（前回契約から▲6万円）</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">シルバーピア谷中</td> </tr> <tr> <td>契約期間</td> <td>令和5年11月1日～令和15年10月31日（10年間）</td> </tr> <tr> <td>賃借料</td> <td>月額187万円（前回契約から▲4万円）</td> </tr> </table> <p>3 今後の課題</p> <p>(1) シルバーピア入谷に関しては、契約期間満了後、建物の明け渡しとなるため、入居者（令和5年11月時点で18名）へ事情を説明し、ご理解を得たうえで他のシルバーピアや区営住宅への円滑な移転を進めていく。</p> <p>(2) シルバーピア谷中に関しては、今後10年間の契約期間中において建物に支障が生じないように、契約書に明記されている建物現況調査の実施を義務付けるとともに、建物所有者による適切な改修工事の実施を働きかけていく。改修工事が実施されない場合は、区で改</p>	シルバーピア入谷		契約期間	令和5年11月1日～令和8年10月31日（3年間）	賃借料	月額178万円（前回契約から▲6万円）	シルバーピア谷中		契約期間	令和5年11月1日～令和15年10月31日（10年間）	賃借料	月額187万円（前回契約から▲4万円）
シルバーピア入谷													
契約期間	令和5年11月1日～令和8年10月31日（3年間）												
賃借料	月額178万円（前回契約から▲6万円）												
シルバーピア谷中													
契約期間	令和5年11月1日～令和15年10月31日（10年間）												
賃借料	月額187万円（前回契約から▲4万円）												

修工事を実施し、それに係る金額を建物所有者に請求する。

4 参考資料（掲載順は当初契約順）

（区営シルバーピア一覧）令和5年11月30日現在

	施設名	戸数	空き戸数	当初契約開始時期	現在の契約期間
1	東綾瀬	20戸	1戸	平成5年2月	令和5年2月～令和15年1月
2	入谷	26戸	8戸	平成5年11月	令和5年11月～令和8年10月
3	谷中	26戸	3戸	平成5年11月	令和5年11月～令和15年10月
4	西新井	26戸	2戸	平成7年2月	平成27年2月～令和7年1月
5	梅島	28戸	4戸	平成7年3月	平成27年3月～令和7年2月
6	鹿浜	25戸	2戸	平成8年2月	平成28年2月～令和8年1月
7	伊興	25戸	1戸	平成8年3月	平成28年3月～令和8年2月
8	一ツ家	22戸	1戸	平成10年4月	平成30年4月～令和10年3月
	計	198戸	22戸		

※ 平成3年度に創設した「足立区民間借上高齢者集合住宅事業要綱」に基づき整備した住宅で、現在8棟198戸を管理している。

※ 当初契約から20年目に10年間の契約更新を行っている。

建設委員会報告資料

令和5年12月12日

件名	(仮称) 新田三丁目アパート改築工事の進捗状況について																			
所管部課名	建築室住宅課 区営住宅更新担当課 施設営繕部西部地区建設課																			
内 容	<p>1 建替え計画概要</p> <p>(1) 所在地 足立区新田三丁目17番</p> <p>(2) 階数 地上6階建て</p> <p>(3) 従前建物との比較</p> <table border="1" style="margin-left: 20px; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">事項</th> <th style="width: 35%;">建替え前</th> <th style="width: 35%;">建替え後</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>棟数</td> <td>3棟</td> <td>1棟</td> </tr> <tr> <td>総住戸数</td> <td>58戸</td> <td>52戸</td> </tr> <tr> <td>間取り・住戸数</td> <td>3DK 58戸</td> <td>1DK 17戸 2DK 23戸 3DK 12戸</td> </tr> <tr> <td>エレベーターの有無</td> <td>無</td> <td>有(1基)</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 総工事費</p> <table border="1" style="margin-left: 20px; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 40%;"></td> <td>当初契約</td> </tr> <tr> <td>契約金額</td> <td>11.7億円</td> </tr> </table> <p>※ 土壌対応及び既存杭径の増、インフレスライドに対応するため、工事金額が増加する見込みである。</p> <p>(5) イメージ図</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;"> <p>東側外観図</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>西側外観図</p>  </div> </div>	事項	建替え前	建替え後	棟数	3棟	1棟	総住戸数	58戸	52戸	間取り・住戸数	3DK 58戸	1DK 17戸 2DK 23戸 3DK 12戸	エレベーターの有無	無	有(1基)		当初契約	契約金額	11.7億円
事項	建替え前	建替え後																		
棟数	3棟	1棟																		
総住戸数	58戸	52戸																		
間取り・住戸数	3DK 58戸	1DK 17戸 2DK 23戸 3DK 12戸																		
エレベーターの有無	無	有(1基)																		
	当初契約																			
契約金額	11.7億円																			

2 これまでの経緯

年 月	事項
令和4年 9月	建築工事契約
令和4年 10月	近隣住民説明会
令和5年 1月	杭工事
令和5年 4月	基礎工事
令和5年 6月	躯体工事
令和5年 10月	入居説明会（居住者）

3 現在の工事状況について

現在、屋上部分の躯体工事を実施中である。



4 今後の予定について

年 月	事項
令和6年 1月	内覧会（区議会議員・居住者等）
令和6年 2月	部屋割り抽選会
令和6年 3月	工事完了
令和6年 5月	入居審査
令和6年 6月	入居開始

5 今後の課題

- (1) 工事については、周辺居住者等の安全に十分配慮し丁寧に進めていく。
- (2) 入居が円滑に行われるよう、引き続き事業スケジュールの管理を的確に行う。