

第61回足立区都市計画審議会議事録

1. 日 時 平成30年3月7日(水)

午前10時00分開会

午前11時06分閉会

2. 場 所 足立区役所 災害対策本部室(特別会議室)(中央館8階)

3. 出席委員

(1) 委員現在数 19名

(2) 出席委員数 17名

長塩英治(会長) 野澤太三(会長職務代理者)

根上彰生(委員) 松本 昭(委員)

かねだ 正(委員) 長井まさのり(委員)

古性重則(委員) くぼた美幸(委員)

戸谷恵美子(委員) 山崎 健(委員)

浅香孝子(委員) 横村隆子(委員)

茂木 繁(委員) 長谷川京子(委員)

上野須美代(委員) 服部幸子(委員)

廣瀬 均(委員) 牧野 隆(臨時委員)

辻 誠治(臨時委員)

4. 出席専門委員

長谷川勝美 工藤 信 三橋雄彦 大山日出夫

土田浩己 佐々木 拓 服部 仁

5. 出席幹事

中村明慶 犬童 尚 會田康之 成井二三男

稲本 望

6. 出席説明者

中村住宅更新担当課長

7. 事務局等出席者

太田 國分 宇田川 多和田 大越 近藤 佐藤

川島 中原 石川 浅利 中澤 山下 橋爪

中村 堀 池田

8. 傍聴者 なし

9. 議 事

(1) 審議事項3件

(2) 報告事項1件

10. 議 題

第1号議案 江北七丁目地区関連

1-1 東京都市計画一団地の住宅施設上沼田第4一団地の住宅施設の変更(足立区決定)について

1-2 東京都市計画地区計画江北七丁目地区地区計画の決定(足立区決定)について

第2号議案 都市緑地法の一部を改正する法律の施行に伴う地区計画変更

2-1 東京都市計画地区計画西新井駅西口周辺地区地区計画の変更(足立区計画)について

2-2 東京都市計画地区計画千住大橋駅周辺地区地区計画の変更(足立区計画)について

第3号議案 廃棄物処理施設関連

3-1 産業廃棄物処理施設の位置の許可(東京都決定)について〔東京都からの意見照会〕

3-2-1 入谷八丁目一般廃棄物処理施設の位置の許可(足立区決定)について

3-2-2 入谷九丁目一般廃棄物処理施設の位置の許可(足立区決定)について

11. 報 告

1) 足立区地区環境整備計画改定について

12. 議事の経過

以下のとおり

本議事録は、事実と相違ないことを証し、ここに署名します。

平成 年 月 日

議事録署名人

会 長

委 員

○大竹幹事 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61回足立区都市計画審議会にご出席いただきまして、まことにありがとうございます。

私、本日、司会を務めさせていただきます都市計画課長の長竹と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

最初に、本審議会の情報公開についてご説明させていただきます。

本審議会は公開を原則としております。このため、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に録音させていただきますので、ご了承お願いいたします。

それでは、ただいまから議案の審議を始めさせていただきます。

議事の進行につきましては、長塩会長にお願いいたします。よろしくお願いいたします。

○長塩会長 おはようございます。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説明願います。

○大竹幹事 それでは、皆様にお配りさせていただきました資料と審議会議案の確認をさせていただきます。

まず、次第をご覧いただければと思います。

本日の議事でございますが、議案が大きく3件、報告事項が1件でございます。

まず、議案でございますが、第1号議案といたしまして「江北七丁目地区関連」、第2号議案といたしまして「都市緑地法等の一部を改正する法律の施行に伴う地区計画変更」、第3号議案といたしまして「廃棄物処理施設関連」となっております。

続きまして、報告事項でございますが、報告事項1、「足立区地区環境整備計画改定について」でございます。

続きまして、資料の確認をさせていただきます。

まず、本日の席上配付資料といたしまして、座席

表と足立区都市計画マスタープランの成果品を1冊配付させていただいております。都市計画マスタープランにつきましては、ようやく成果品が完成いたしましたので、少し良い紙を使いまして重たくなっておりますけれども、お持ち帰りいただければと思います。また、区議会議員の皆様におきましては、既に配付させていただいておりますので、今回、都市計画審議会用資料を机上に用意させていただいております。審議会終了後は、区議会議員の皆様は資料につきましては、回収させていただければと思いますので、よろしくお願いいたします。

続きまして、事前に配付させていただいている資料の確認でございますが、次第のほか、委員等の名簿と「第61回足立区都市計画審議会（平成30年3月）議案書（計画図書）」とあります白い表紙の議案一つづり、同じく「議案説明資料」とあります黄緑色の表紙の議案説明資料一つづり、「第61回足立区都市計画審議会（平成30年3月）報告説明資料」とあります水色の表紙の報告説明資料一つづり、右上に「報告説明資料1 別添資料1」とあります「地区環境整備計画（案）パブリックコメントに対する区の考え方」が一つづりでございます。座席表につきましては、出席される委員の変更がございましたので、本日配付した資料と差し替えいただければと思います。よろしくお願いいたします。

以上が本日の資料となっております。不足している資料等がございましたら、事務局のほうにお申し付けいただければと思います。

次に、表紙が白色の議案書と表紙が黄緑色の議案説明資料の関係についてご説明させていただきます。

議案書は都市計画を決定する際の計画図書でございます。この計画図書は様式が定まっております、詳細な説明が難しいので、議案書を補足説明するために議案説明資料を作成しております。

次に、モニター、マイクの使い方についてですが、本日の説明は、正面のモニターを利用してご説明させていただきますので、説明の際はモニターをご覧

いただければと思います。お手元の資料は、正面のモニターが見つらい場合にご覧いただきますよう、お願いいたします。

また、マイクですけれども、ご発言の際に、正面にスイッチがあると思いますので、スイッチを押していただきまして、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。

○長塩会長 それでは、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。

○大竹幹事 本日は、定数19名のところ、17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。

○長塩会長 本日の議事録署名人は、私と野澤委員さんが務めますので、よろしく願います。

それでは、議案の審議に入ります。

第1号議案、「江北七丁目地区関連」の審議を行います。中村住宅更新担当課長から説明してください。

○中村住宅更新担当課長 住宅更新担当課長の中村でございます。

第1号議案、「江北七丁目地区関連」につきまして、議案を提出させていただきます。

本案件は、都市計画一団地を廃止し、新たに区域を設定して、地区計画を定めるものでございます。そのため、議案が1-1「一団地の住宅施設の変更」と、1-2「地区計画の決定」に分かれております。

資料につきましては、まず議案書の記載内容をご紹介し、その後、議案説明資料を用いてご説明させていただきます。

初めに、議案書の1ページです。1-1「東京都市計画一団地の住宅施設上沼田第4一団地の住宅施設の変更（足立区決定）について」、議案を提出いたします。すみません、白い表紙になります。平成30年3月7日。提出者は足立区長、近藤弥生です。

提案理由は、東京都市計画一団地の住宅施設上沼田第4一団地の住宅施設を変更するにあたり、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定に基づき、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。

続きまして、都市計画の案の理由書でございます。議案書では2ページになります。

続いて、計画書です。議案書は3ページです。

続いて、総括図です。議案書は4ページです。

最後に、計画図です。議案書の5ページになります。

続きまして、議案1-2「東京都市計画地区計画江北七丁目地区地区計画の決定（足立区決定）」についてです。議案書では6ページになります。上記の議案を提出いたします。平成30年3月7日。提出者は足立区長、近藤弥生です。

提案理由は、東京都市計画地区計画江北七丁目地区地区計画の内容を決定するにあたり、都市計画法（昭和43年法律第100号）第19条第1項の規定に基づき、足立区都市計画審議会の議を経る必要があるためです。

続いて、都市計画の案の理由書です。議案書では7ページになります。

続いて、計画書です。議案書では8ページから12ページになります。

続いて、総括図です。議案書では13ページです。

最後に、計画図です。議案書では14ページから17ページになります。

それでは、議案説明資料をもちまして説明させていただきます。資料は表紙が黄緑色の議案説明資料1ページとなります。

位置図のとおり、本地区は日暮里・舎人線西新井大師西駅の西方に位置します。昭和44年に一団地の住宅施設が都市計画により定められ、都営上沼田第3アパートが建設されました。また、区画整理事業により、良好な住環境が形成されています。

足立区都市計画マスタープランでは、公共住宅の建替えの際は、周辺との調和や創出用地の有効活用をすることとしています。

これらを踏まえ、都営住宅の建替えの誘導と創出用地への公共公益施設の整備による安全・安心・快適に暮らせる住宅市街地の形成を目指すため、一団地の住宅施設の廃止と地区計画の策定を提案するものがございます。

次に、計画概要でございます。お手元の資料は2ページです。

(1) 現在の一団地の住宅施設の変更については、一団地の制限として建蔽率20%、容積率90%、その他住棟配置などを定めたものを廃止いたします。

次に、(2) 地区計画の決定について、ご説明いたします。

名称、位置、面積につきましては、記載のとおりでございます。

地区計画の目標は、都営住宅の建替えを誘導し、安全・安心、快適に暮らせる住宅市街地の形成を目標にいたします。

オの区域の整備、開発及び保全に関する方針の土地利用の方針として、住宅地区と公共公益施設地区の2地区に区分します。

地区施設の整備方針では、記載の6つの地区施設を位置づけます。

その他の方針では、樹木の保全と建物外周の緑化、別途定めた景観ガイドラインに沿った整備を位置づけております。

カの地区整備計画についてです。お手元の資料は3ページになります。

地区南側の既存道路は、幅員9.5メートルの区画道路を位置づけ、歩道を1.5メートル拡幅いたします。地区西側は、既存道路に沿って幅員2.5メートルの歩道状空地进行を位置づけ、既存道路の歩道と合わせて約3.7メートルの歩道空間といたします。

また、歩道状空地に沿って緑地を配置し、広場1号、2号と合わせて、既存の区立公園を結ぶ緑の軸を形成します。

団地内南北方向の地区内通路は、現在の団地内通路の線形改善及び拡幅をするよう配置いたします。

団地内東西方向は、幅員8メートルの緑道を位置づけて、歩行空間の確保と緑のネットワークを形成します。

地区北側は、幅員2メートルの歩道状空地进行を位置づけます。

なお、外周には緑地を配置しています。

続きまして、②の建築物等の制限についてです。お手元の資料は4ページになります。

左側の図に地区区分、右側の表に地区ごとの用途の制限、建蔽率等の制限を示しております。

住宅地区は、都営住宅の建替え用地を想定しています。

公共公益施設地区は、店舗や飲食店等が建築できない制限とし、区では保育園などの公共施設により活用を検討しております。

また、容積率は150%以下、建蔽率は40%または50%に制限し、周辺よりも厳しく設定しております。

敷地の最低限度は、細分化を防ぐため地区ごとに設けます。

続いて、建築物の壁面の位置の制限、高さの最高限度についてです。お手元の資料は5ページです。

壁面の位置の制限は、周辺への圧迫感の軽減のため、左の図に示す数値の範囲内に建物を建てられないように制限いたします。

同様に、周辺への配慮のため、右側の図に示すように、高さの最高限度を定めます。都市計画道路沿いは高度利用を誘導します。そして、形態、色彩、垣、柵等の制限は、周辺と調和するように定めます。

最後に、都市計画手続きの経緯及び今後の予定についてです。お手元の資料では6ページになります。

昨年10月の第59回足立区都市計画審議会にお

いてご報告をしたのち、12月5日に都市計画法第16条に基づく地区計画原案の説明会を行いました。翌日の12月6日より原案の縦覧、意見書の受付期間を設けましたが、意見書の提出はございませんでした。年明けの1月24日に都市計画法第19条に基づく東京都知事協議の回答があり、意見はございませんでした。その後、2月13日から27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。意見書の提出はございませんでした。本日の都市計画審議会でご審議いただき、3月中旬の都市計画・告示を考えております。

以上で、江北七丁目地区関連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。

○長塩会長 ご苦労さまでした。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、ご意見、ご質問がありましたら、お願いいたします。廣瀬委員。

○廣瀬委員 区民の廣瀬といいます。2つあります。

説明資料の2ページの一団地の面積と地区計画の面積が0.6ヘクタール違うのですが、これはどうして違うのかなということと、もう一つは、東京都は住宅を建替えるということで動いているのでしょうか。その2点です。よろしく願いします。

○長塩会長 住宅更新担当課長。

○中村住宅更新担当課長 1点目の面積についてでございます。

もともと一団地の施設の区域につきましては、都営住宅の敷地のみを区域の対象としてございます。今回、地区計画につきましては、基本的に道路の中心線を区域の境にしてございます。南側だけ区画道路を位置づけますので、拡幅を伴いますので中心がずれてきてしまいますので、南側部分だけは道路の反対側を区域の境にしている。そういう関係で面積が異なってきてございます。

もう1点、住宅を建替えるのかということでござ

いますけれども、住宅地区に東京都は都営住宅を建替えるということで、新たに建替えるという計画をこれからつくっていくところでございます。

○長塩会長 いいですか。

○廣瀬委員 ありがとうございます。

○長塩会長 他にございますか。

○長井委員 区議会の長井といいます。今ありました建替えのスケジュール、確認ですけれども、ちょっと教えていただけますか。

○長塩会長 住宅更新担当課長。

○中村住宅更新担当課長 建替えのスケジュールでございまして、おおむね3期に分けて工事をしていくということで伺っています。1期当たり大体3年ぐらいかかるという計画でございまして、9年から10年程度かなというふうに今予定をされているところでございます。

○長塩会長 長井委員。

○長井委員 建替えのスケジュールの開始時期と建替えに伴う創出用地ですけれども、この南側のほうには保育園の移設であったかと思えますけれども、北側のほうにも公共公益施設の地区があります。こちらの計画はどうでしょうか。

○長塩会長 住宅更新担当課長。

○中村住宅更新担当課長 まず建替えの着手の時期でございまして、30年度中に解体の工事に着手していくということで伺っております。

それから、創出用地につきましてでございますが、南側につきましては保育園を予定してございます。建替えの順序、スケジュールにつきましては、おおむね南のほうから建替えをしていく、1期目を南のほう、2期目を北側の部分、最後に一番北にある住棟の解体をするというようなスケジュールになっていますので、北側の創出用地が出てくるのが、おおむね2025年ごろの予定となっております。現在、福祉施設等を中心に検討しているところでございますけれども、工事の進捗に合わせまして、また東京都とは協議をしまいたいというふうに考えてい

るところでございます。

○長塩会長 長井委員。

○長井委員 わかりました。区の考えとしては福祉施設ということで、東京都のほうもそれでよろしいですか。

○長塩会長 住宅更新担当課長。

○中村住宅更新担当課長 東京都との協議の中では福祉施設等ということで協議をさせていただいていますので、またその辺は、これを中心に協議をさせていただきたいという考えでございます。

○長塩会長 長井委員。

○長井委員 わかりました。駅に近いという利便性を生かして、よく検討していただきたいと思いますので、よろしくお願いします。

あと、隣接している鹿浜菜の花中学校との連携と
いますか、通学路の関係とかはどうでしょうか。

○長塩会長 住宅更新担当課長。

○中村住宅更新担当課長 ちょうどこの地区の西側に鹿浜菜の花中学校がございますけれども、鹿浜菜の花中学校のほうも、敷地について自主管理歩道を設けて、安全を確保するというようなことをしております。こちらについても歩道が今1.2メートルありますが、その部分の自主管理歩道を整備していただくことによって、中学生が安全・安心に歩けるようにということも含めて、緑の空間のネットワークもすることによって安全な空間、また中学生だけではなくて、周辺の方もくつろいで歩いていただけるというような空間、それから地区の真ん中には東西方向に緑道を位置づけてございます。ここも自転車、歩行者専用の空間を整備していく。その両側に緑地を設置していくというようなことで計画しているところでございます。

○長塩会長 長井委員。

○長井委員 ありがとうございます。協創力を生かして、安全・安心な市街地を形成していただきたいと思いますので、よろしくお願いします。以上です。

○長塩会長 いいですか。ほかに。

なければ採決します。

本案について、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」の声あり)

○長塩会長 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。

続きまして、第2号議案、「都市緑地法等の一部を改正する法律の施行に伴う地区計画変更」の審議を行います。會田まちづくり課長から説明願います。

○會田幹事 まちづくり課長の會田でございます。どうぞよろしく願いいたします。

第2号議案、「都市緑地法等の一部を改正する法律の施行に伴う地区計画変更」について、ご説明させていただきます。前方の画面でご説明させていただきますので、ご覧ください。

本案件は、2つの都市計画案について審議していただきます。先に議案書の記載内容をご紹介します。その後、議案説明資料に基づきご説明いたします。

初めに、表紙が白色の議案書の19ページとなります。

2-1「東京都市計画地区計画西新井駅西口周辺地区地区計画の変更(足立区決定)について」。上記の議案を提出いたします。平成30年3月7日。提出者は足立区長、近藤弥生です。

提案理由は、東京都市計画地区計画西新井駅西口周辺地区地区計画を変更するにあたり、都市計画法(昭和43年法律第100号)第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定に基づき、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。

次に、議案書の構成を説明させていただきます。

初めに、都市計画の案の理由書です。議案書では20ページとなります。

続いて、計画書でございます。議案書では21ページから34ページでございます。

続いて、変更概要です。議案書では、35ページから37ページでございます。

続いて、総括図です。議案書では、38ページとなります。

最後に、計画図です。議案書では、39ページから55ページまで続けております。

続いて、議案書56ページでございます。

2-2「東京都市計画地区計画千住大橋駅周辺地区地区計画の変更（足立区決定）について」上記の議案を提出いたします。平成30年3月7日。提出者は足立区長、近藤弥生です。

提案理由は、東京都市計画地区計画千住大橋駅周辺地区地区計画を変更するにあたり、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定に基づき、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。

議案書の構成は、先ほどと同じような構成となっております。83ページまで続けております。

それでは、議案書の内容を表紙が黄緑色の議案説明資料でご説明させていただきます。

議案説明資料では7ページでございます。

1、趣旨及び目的でございます。足立区では、図1に太い一点鎖線で示しています西新井駅西口周辺地区及び千住大橋駅周辺地区の2つの地区計画において、健全な市街地環境を形成するため、地区整備計画に定める建築物等の用途の制限の中で、建築基準法（昭和25年法律第201号）第48条または別表第二に掲げる建築物を規制しております。

平成29年5月12日に、都市農地の保全や活用を目的として都市緑地法等の一部を改正する法律が公布され、それに伴い、平成30年4月1日付にて都市計画法及び建築基準法において、用途地域の類型に「田園住居地域」が追加されるなどの施行がされることにより、建築基準法第48条及び別表第二について項ずれ等が生じることになります。

ついては、建築物等の用途の制限の整合を図るため、地区計画の変更を行うものでございます。

なお、地区計画の地区整備計画に定めます建築物

等の用途の制限の規制内容に変更はございません。

続きまして、8ページでございます。2、変更概要です。

初めに、（1）西新井駅西口周辺地区地区計画の変更について、ご説明させていただきます。

西新井駅西口周辺地区地区計画は、地域特性に応じて、右側の図2に示すとおり、5つの地区整備計画区域に分かれています。今回の変更では、全ての区域において変更を行います。

表1は、変更前と変更後を示しております。9ページでございます。

主な変更といたしましては、上段に記載のとおり、地区整備計画その1の建築物等の用途の制限について、建築基準法第48条第8項から建築基準法第48条第9項に変更いたします。

そのほかは、記載のとおり、「垣又は柵の構造の制限」の「柵」を漢字表記といたします。

続きまして、（2）千住大橋駅周辺地区地区計画の変更について、ご説明させていただきます。10ページ、11ページでございます。

表2に変更前と変更後を示しております。主な変更といたしましては、11ページ上段に記載のとおり、建築物等の用途の制限について、「建築基準法別表第二（ぬ）項」から「建築基準法別表第二（る）項」に変更いたします。

そのほかは、記載のとおり、「建築物の建蔽率の最高限度」の「建蔽率」を建築基準法の改正に伴い漢字表記に、「垣又は柵の構造の制限」の「柵」についても漢字表記といたします。

最後に、12ページでございます。3、都市計画手続きの経緯と今後の予定でございます。

記載のとおり、都市計画法に基づく都市計画原案及び都市計画案の公告・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、ご審議いただきまして、4月上旬に都市計画決定・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、よろしくお願いたします。

○長塩会長 ご苦労さまでした。それでは、第2号議案の審議をいたします。本件について、ご意見、ご質問がありましたら、お願いたします。横村委員。

○横村委員 建築士事務所協会の横村と申します。大変恐縮なのですが、多分建築基準法の用語上の第48条第9項とか言われても、こちらにいらっしゃる委員の方には非常にわかりづらい。今お話し第8項から第9項にかわる条項、それから基準法上の別表二の「ぬ」から「る」というあたりを、具体的な建築物を事例に挙げて、もう少し丁寧に説明いただけないでしょうか。

○長塩会長 都市計画課長。

○大竹幹事 まず建築基準法第48条第8項ただし書きの許可を受けたもの等の記載なのですが、建築基準法第48条には、今、法律上、用途地域が12種類定められておまして、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域から近隣商業地域、地域商業地域、準工業、工業というように、12種類の用途地域が定められておまして、今回、法改正によりまして「田園住居地域」というものが新たに入ってくることになります。用途地域の並びとして、住居系、商業系、工業系というふうに並んでいるのですが、その中で住居系の用途が今7種類あるのですが、「田園住居地域」という住居系の用途が1つ追加されて、住居系の用途地域の表記の一番後ろに入ってくる、8番目に入ってくる。13番目ではなくて、8番目に入ってくるということになりまして、8番目以降の近隣商業とか商業地域というのがずれてくるのですね、法律の表記上。ということで、ここで書かれています第8項というのは近隣商業地域の制限を述べているものなのですが、「田園住居地域」が8項に入ってくるということで、9項にずれてくるということになります。なので、建築基準法第48条は、13種類の用途地域のそれぞれの制限が述べられている部分ということになり

ます。

一方で、別表の（ぬ）欄、（る）欄というのは、建築基準法の最後のほうに別表第二というものがあっていて、この中では個別具体的に、どういうものを用途地域の中で建ててはいけないのか、建てていいのかということが述べられているところになります。別表第二（る）欄につきましては、準工業地域内に建築してはならない建築物が列記されているわけですが、そういう表記がされている部分というふうにご理解いただければいいのかなと思います。

○長塩会長 よろしいですか。横村委員。

○横村委員 もうちょっとよろしいでしょうか。そうしますと、田園住居地域ができた理由と、その意図もご説明していただいたほうが、皆さんに理解しやすい、なぜその用途地域が1つふえたかというあたりもご説明いただくとよろしいのかと思うのですが。

○長塩会長 まちづくり課長。

○會田幹事 新たに住宅と農地が混在するようところで田園住居地域というものが定められまして、主に農業の活性化といいますか、農産物を貯蔵する施設、または販売を目的とする施設、あとはレストランですかカフェですか、そういったものが整備できる田園住居地域というものが新たに創設されております。

○長塩会長 都市計画課長。

○大竹幹事 都市緑地法等の一部を改正する法律につきましては、先ほどまちづくり課長が申しましたとおり、都市に混在する農地ですが、この農地を今までは宅地化農地ということで宅地化すべきということでしたけれども、この法律によって、農地は都市に重要な緑だという認識に立つということで、大きな意識改革をした法律改正なのかなと思います。

この都市緑地法等の一部を改正する法律の中では、さきにご議論いただきました生産緑地法の改正で3

00平米を下限にするですとか、そういう部分の改正があったということとあわせて、田園住居地域という、まちづくり課長がご説明させていただいた用途地域が追加されるということで、これに伴って建築基準法、都市計画法の改正もあわせてされたということでございます。

都市緑地法等の一部を改正する法律は、生産緑地法、都市計画法、建築基準法等の改正がなされたわけですが、それぞれ施行日が変わっておりまして、建築基準法と都市計画法につきましては、平成30年4月1日に施行されるということで、それに先んじて変更をかけていく手続をしていきたいということで、今回議案として提出させていただいているところでございます。

○長塩会長 横村委員。

○横村委員 非常に単純な質問で恐縮なのですが、それが西新井駅西口周辺地区とどのようにリンクしていくのかも、もうちょっとご説明いただけますと、まして田園住居地区というのは、足立区にとって緑を残していく意味で、足立区の財産をつくっていく意味で非常に大切なものでもありますので、それがどのようにリンクしてくるのかも、概要で結構ですので、ご説明いただけるといいかと思えます。

○長塩会長 都市計画課長。

○大竹幹事 先ほどの説明の中で、各地区計画の地区整備計画に定める建築物の用途の制限の規制については変更がないということで、今回、田園住居地域が創設されることに対する変更は特にございません。

ただ、今後、新しい用途地域ができますので、今の動向といたしましては、用途地域は東京都決定なので、新しい用途地域の創設に当たりまして、東京都の用途地域の指定方針、指定基準の見直しを始めたということは聞いてございます。それが完成しましたら、それに基づいてどういう用途地域を足立区の中で配置していくべきか、決定していくべきかということとは、また改めてその時点で検討していきたい

というふうに考えてございます。

○長塩会長 難しいですよ、法律の改正だから。横村委員。

○横村委員 つまり西新井西口周辺地区というよりは、法律自体が全部変わるよという位置づけで、私たちは捉えてよろしいというふうに考えればよろしいでしょうか。

○長塩会長 都市計画課長。

○大竹幹事 おっしゃるとおりでございます。足立区56地区計画ある中で、建築基準法に用途制限をゆだねているのが、この2地区だということで、2地区がピックアップされてしまっただけではありますが、法律の改正に伴う手続として、今回修正をかけたという内容でございます。

○長塩会長 よろしいですね。

他にございますか。

(「なし」との声あり)

○長塩会長 なければ採決いたします。

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」との声あり)

○長塩会長 それでは、第2号議案は異議のないものと決定いたします。

続きまして、第3号議案、「廃棄物処理関連」の審議を行います。

まず第3号議案の1、「産業廃棄物処理施設の位置の許可(東京都決定)について〔東京都からの意見照会〕」、成井建築調整課長から説明願います。

○成井幹事 建築調整課長の成井でございます。第3号議案を説明させていただきます。よろしくお願いいたします。

まず、産業廃棄物処理施設のほうでございますが、前方の画面、またはお手元の白色の資料の85ページをご覧ください。

初めに議案書のご紹介をし、その後、議案説明資料に基づいて説明させていただきます。

3-1「産業廃棄物処理施設の位置の許可(東京

都決定)〔東京都からの意見照会〕について、上記の議案を提出いたします。提出者は足立区長、近藤弥生です。

提案理由は、建築基準法第51条ただし書きの規定に基づき、産業廃棄物処理施設の位置の許可を行うにあたり、東京都から足立区に意見照会がありました。この意見照会に対して回答するため、足立区都市計画審議会に提案するものでございます。

次に、議案書の構成を説明させていただきます。

86ページをお願いいたします。

86ページは、許可の理由書です。

次に、東京都からの意見照会文です。

次に、施設の計画です。

次が、位置図でございます。

その次が、計画図でございます。

次が、施設配置図でございます。

最後に、完成予想図がついております。

それでは、議案説明資料により説明させていただきますと思います。お手元の黄緑色の議案説明資料の13ページをお願いいたします。

まず初めに、1、趣旨及び目的です。事業主体である株式会社要興業は、東京都から建築基準法第51条ただし書きの許可を取得して、平成12年より操業しております。操業開始以後、資源リサイクルと廃棄物の減量化に取り組んでおります。

今回、許可を求める理由といたしましては、建築から40年以上が経過している建物と、創業当初から使用している破砕機が老朽化しているということから、環境に即した建物、破砕機の更新を行うということでございます。

また、隣接する敷地を購入できたということで、屋外で行っていた作業を屋内で行い、今まで路上に滞留していた車両を敷地内に収容するなど、敷地周辺の環境に配慮した施設を目指すもので、緑化及び自主管理歩道、雨水流出抑制施設の新設など、地域の生活環境改善に努める計画となっております。

本案件は、施設を更新するため、申請者が東京都

に建築基準法第51条ただし書きの許可の申請がされ、東京都より区へ意見照会があり、提案するものでございます。

続いて、2の位置及び施設の概要です。

施設の位置は、堀之内一丁目14番15号です。

地域地区、事業主体は記載のとおりです。

施設内容ですが、敷地面積は新たに4,275.2平米に拡張されます。建物は、既存の3棟の建物のうち、鉄骨2階の工場棟を残して、新たに工場棟と事務所2棟を新築する計画です。

廃棄物の処理内容及び処理能力につきましては、破砕機を変更いたしますけれども、1日40トンの変更はございません。

次に、3、周辺状況です。申請地の位置及び主な搬入ルートが赤で示されております。

次に、用途地域図です。この地域は準工業地域に位置します。

次に、土地利用現況図でございますが、周辺は工場、倉庫などが多く立ち並んでいる状況でございます。

次に、写真の撮影方向でございます。①の写真については、本施設を撮影したものでございます。③の写真で囲われている部分が、新たな敷地を拡張する部分になります。⑦、⑧については、搬出入のルートを撮影したものでございます。

続きまして、4、申請施設の配置図でございます。事務所棟と工場棟のAを新築いたしまして、既存の工場棟Bは残しまして、3棟の計画となっております。自主管理歩道の設置ですとか、接道部の敷地内の緑化、敷地周辺には高さ3メートルの防音パネルを設置し、周辺環境に配慮した計画となっております。また、四角、丸、三角で記しているものについては、環境影響測定をした位置でございます。

続きまして、5の産業廃棄物処理施設に係る取扱指針の概要でございます。太枠にありますように、この地域は準工業地域に位置しまして、増築と用途変更扱いになります。右下の欄にあります2点の判

断基準が、これらの基準へ適合しているということを確認しております。

次に、6の生活環境影響調査でございます。東京都環境局と協議いたしまして、大気質、騒音、振動、悪臭の4項目について調査しております。この項目の影響につきましては、いずれも基準値以下であり、生活環境保全上は支障がないという結果が出ております。それぞれの対策につきましては、右側に記載しているところでございます。

次に、7の計画の地域への説明状況でございます。平成29年10月から近隣説明等を行いまして、これまで町会並びに近隣住民から、今回の計画について反対だというような意見はございませんでした。

次に、8、これまでの経緯と今後の予定でございます。本審議会でご審議いただき、いただいたご意見を踏まえて、4月上旬に東京都に意見の回答をしたいと考えております。その後、5月に都の都市計画審議会の議を経て、6月に東京都が許可を行うという予定でございます。

以上、区といたしましては、「本施設の敷地の位置は都市計画上支障がない」というような回答をしたいと思っております。ご審議のほど、よろしくお願いたします。

○長塩会長 ご苦労さまでした。それでは、第3号議案の1の審議をいたします。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。かねだ委員。

○かねだ委員 議会の議長をしていますかねだです。

1点ご質問したいのですが、要興業さんの鹿浜リサイクルセンターの件なのですけれども、これは大きく拡張されるということになると思うのですが、13ページに、ご説明はちらっとあったのですけれども、敷地を拡張することによって周辺環境に配慮した建物へ建替えられて、より環境に配慮した機械へ変更するものであるということなのだと思います。これは敷地を拡張することによって前よりも、例えば騒音とか、その辺については改善されるというこ

とで認識してよろしいのですか。

○長塩会長 建築調整課長。

○成井幹事 拡張されるというのは、土地をもともと欲しかったのですけれども、今まで車両が外に並んでいたという現状もありますので、これが中に入るといことが、まず1点あります。

それから、周りに防音パネルですとか緑を配置することによって、環境改善に努めたいと。

数値なのですけれども、基準内におさまっているということで、同じ作業をするので、極端に音が小さくなるとかそういうことはないのですが、同じ程度の環境基準内でおさめるという状況でございます。

○長塩会長 かねだ委員。

○かねだ委員 ということは、騒音等については今までとは余り変わらない。大きくなるけれども、変わらないということよろしいですか。

○長塩会長 建築調整課長。

○成井幹事 あくまでも予想ですけれども、迷惑になるような音は今も出していないのですけれども、それ以上はならないということは確認しております。

○長塩会長 かねだ委員。

○かねだ委員 騒音とかが余り変わらないということであれば、拡張分によしとしなければいけないのかなと思う部分もありますし、車の滞留がなくなるということは、近隣住民の方にとってはプラスだと思うのですけれども、拡張するというので、近隣の方々はかなり不安を抱えている方もいらっしゃると思うのですけれども、その辺、近隣住民の方へのご説明等々は十分なのですか。

○長塩会長 建築調整課長。

○成井幹事 拡張しても1日の処理能力については40トンを超えないということで、この辺も近隣のほうに説明しています。そういう状況でございます。

○長塩会長 かねだ委員。

○かねだ委員 説明して、特にご心配しているとか、そういうことはないということですか。

○長塩会長 建築調整課長。

○成井幹事 意見としまして、工事が入るので、工事中の工事車両とか、工事の騒音について気をつけてくださいねというご意見があったということです。

○長塩会長 かねだ委員。

○かねだ委員 こういった施設ですから、やはり近隣住民の方のご理解を十分得て、特に拡張工事等でも工事の内容に気をつけていただければと思います。以上です。

○長塩会長 他に。横村委員。

○横村委員 事務所協会の横村です。緑化の問題とか、92ページのパースを拝見しますと、景観の問題をちょっとお話しさせていただけたらと思います。3メートルの防音パネルは必要不可欠なものだと、今のかねだ委員のお話でもあったかと思いません。緑化に配慮したとありますが、どのような配慮をされているのかを、ちょっとご説明いただけますでしょうか。

○長塩会長 建築調整課長。

○成井幹事 完成予想図にありますように、道路際に緑を多く配置するというのを計画しております。

○横村委員 もう少し具体的な、どんなコンセプトの緑化をして、まち並みに対して楽しいというか、怖くない散歩道じゃないんですけれども、近隣には公園も2つぐらい、全体の地図を見ますとあるものですから、接道の道路は割方、住宅のプロット図を見ますと、工場や事務所棟の建設物が多いようですけれども、その3メートルの圧迫感を消すような何か配慮とか、そういうようなご指導なり、あるいはそちらから来ているのかどうか。

もう1点、入谷のプロジェクトのほうの配置図を見ますと、片側の面は緑が植えられないからなのだと思いますのですが、かなり密集して緑を植えている感じを受けたものですから、その辺は何かご配慮をされているのかを、ちょっとお聞かせ願えたらと思います。

○長塩会長 建築調整課長。

○成井幹事 今、委員のご指摘の景観に配慮した緑

化ということで、特に私のほうから、こうなさい、あしなさいという指導は、この件についてはしていませんが、今後、その意見を踏まえて、緑化には気を使うようにしたいと思います。

○長塩会長 いいですか。

○横村委員 はい。

○長塩会長 他にございますか。

なければ採決いたします。

本案につきまして、都市計画上支障がないものと決定してよろしいでしょうか。

(「異議なし」との声あり)

○長塩会長 それでは、第3号議案の1は都市計画上支障がないものと決定いたします。

続きまして、第3号議案の2-1、「入谷八丁目一般廃棄物処理施設の位置の許可(足立区決定)について」、第3号議案の2-2、「入谷九丁目一般廃棄物処理施設の位置の許可(足立区決定)について」の審議を行います。

引き続き、成井建築調整課長から説明願います。

○成井幹事 建築調整課長の成井でございます。引き続き、よろしく願いいたします。

それでは議案3-2-1、「入谷八丁目一般廃棄物処理施設の位置の許可(足立区決定)について」、それから議案3-2-2、「入谷九丁目一般廃棄物処理施設の位置の許可(足立区決定)について」、事業者が同じですので、あわせて説明させていただきます。

まず、3-2-1でございます。「入谷八丁目一般廃棄物処理施設の位置の許可(足立区決定)について」、白色の議案書93ページをお願いいたします。

3-2-1「入谷八丁目一般廃棄物処理施設の位置の許可(足立区決定)について」、上記の議案を提出いたします。提出者は足立区長、近藤弥生でございます。

提案理由は、一般廃棄物処理施設の位置の許可を行うにあたり、建築基準法第51条ただし書きの規

定に基づき、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。

次に、議案書の構成について説明させていただきます。恐れ入ります。94ページをお願いいたします。

94ページが、許可の理由書です。

95ページ、申請地の位置でございます。

96ページが、申請施設の配置図でございます。

続きまして、3-2-2、「入谷九丁目一般廃棄物処理施設の位置の許可（足立区決定）について」、上記の議案を提出いたします。提出者は同じく足立区長、近藤弥生でございます。

提案理由でございますが、入谷八丁目と同じでございます。足立区都市計画審議会に提案させていただきたいと思っております。

議案書の構成につきましては、先ほどの3-2-1と同様で、98、99、100ページとなっております。

黄緑色の議案説明資料でございますけれども、こちらで説明させていただきたいと思っております。25ページをお願いいたします。

1の趣旨及び目的でございます。事業主体である株式会社トベ商事は、区内で7カ所、廃棄物処理施設を稼働しておりまして、この第2作業所は、平成19年から産業廃棄物の圧縮梱包、破碎処理、一般廃棄物の分別作業を営む施設として、建築基準法第51条ただし書きの規定に基づく許可の必要のない範囲で稼働しておりました。

このたび、足立区など区市町村委託の一般廃棄物処理の受託及び民間から排出される一般廃棄物処理の受託を新たに計画しておりまして、機械の処理能力が増強されるということになります。本計画に当たりましては、町会、それから近隣住民、周辺住民への説明を行ったところ、特に反対する意見はありませんでした。東京都環境局との協議の上で生活環境影響調査を実施しており、周辺環境に与える影響は少ないということで、事業が実行可能な範囲内で

低減されていると評価されているものでございます。また、現地調査を行い、一般廃棄物処理施設の位置の許可基準に適合していることを確認しております。

一般廃棄物処理量が5トン以上となりますので、施設の用途変更に当たるため、第51条ただし書きの許可を取得するものでございます。

続きまして、2の位置及び施設の概要でございます。

施設の位置は、入谷八丁目13番1号です。

地域地区、事業主体、敷地面積は記載のとおりです。

施設の内容ですが、建物は既存の鉄骨2階建てでございます。廃棄物の処理内容及び処理能力につきましては、表に記載しております。現況の産業廃棄物の処理に加え、今回新たに一般廃棄物の処理を行います。圧縮梱包機を1台入れ替えまして、破碎・圧縮固化の機械を1台新設いたします。表にありますとおり、一般廃棄物処理に使用する機械の合計処理は40.32トンとなります。

次に、27ページの3、周辺状況です。敷地の位置、主な搬出入ルートは、赤い線で示しております。

次に、用途地域でございますが、準工業地域でございます。

土地利用現況図でございますけれども、工場や倉庫が立ち並んでいる状況でございます。

それから、写真撮影方向を示しております。写真でございますが、①から⑥が本施設の周辺から撮影したものでございまして、⑦と⑧につきましては、搬出入ルートを撮影したものでございます。

次に、施設の配置図でございます。建物は既存のものですが、接道部や敷地周辺に緑化がされており、敷地南側には高さ4メートルの防音壁を設置するなど、周辺環境に配慮した計画となっております。

次に、一般廃棄物処理施設の位置の許可基準（足立区）の概要です。太枠で示しておりますが、右下にありますように、4点、判断基準があります。これらの基準については適合を確認しております。

次に、6の生活環境影響調査になります。これも東京都との協議により、大気質、騒音、振動、悪臭の4項目について調査しております。これらの項目の影響につきましては、いずれも基準値以下であり、それぞれの対策については右の欄に示しております。

7の計画の地域への説明状況です。平成29年1月から近隣説明を行いまして、これまで町会並びに近隣住民から、計画についての反対意見はございません。

次に、8、これまでの経緯と今後の予定です。本審議会の審議をいただいて、ご意見を踏まえて、4月上旬に許可通知書を交付したいと考えております。引き続き、3-2-2をご説明したいと思います。

事業主体は、同じトベ商事でございまして、第8作業所になります。この作業所につきましては、平成12年から産業廃棄物の圧縮梱包、一般廃棄物の破碎処理を営む施設として、建築基準法第51条ただし書きの許可のない範囲で営業しておりました。

今般、区市町村委託の一般廃棄物を受託するため、計画施設で効率よく処理するために、建物の新築や増築は行いませんが、機械の処理能力がふえるということになります。本計画に当たりましては、町会、近隣住民、周辺住民への説明を行ったところ、特に反対はありませんでした。また、環境影響調査を実施しており、周辺に与える影響も少なく、事業者が実行可能な範囲内で低減されていると評価されているところでございます。また、現地調査も行い、一般廃棄物処理施設の位置の許可基準に適合していることを確認しております。

処理能力が5トン以上となることから、建築基準法第51条ただし書きの許可を取得するものでございます。

続きまして、38ページになります。位置及び施設の概要になります。

入谷九丁目4番5号。

地域地区、事業主体、敷地面積は記載のとおりです。

施設の内容ですが、建物は既存の鉄骨1階建てでございます。現況の産業廃棄物処理に加えまして、一般廃棄物処理を行います。圧縮機を1台新設いたします。既存の圧縮梱包機・破碎機を入れ替えます。表にあるとおり、一般廃棄物処理施設の1日の処理能力につきましては39.8トンとなります。

続きまして、39ページが周辺状況でございます。

40ページが用途地域、準工業地域です。

41ページが土地利用現況図で、工場、倉庫が多く建ち並んでいる状況です。

写真撮影方向を示しております。①から④が本体を写したものでございまして、⑤、⑥については搬出入ルートを撮影したもの、⑦、⑧は南側のほうから撮ったものでございます。

4の施設の配置図でございます。既存のものでございますけれども、今回、敷地の周辺に緑化、それから西側道路面については自主管理歩道の設置などを行い、周辺環境に配慮した計画となっております。

続きまして、一般廃棄物処理施設の許可基準（足立区）の概要でございます。これは先ほどの説明と同様になります。

次に、47ページ、生活環境調査でございます。基準値以下であり、生活環境の保全上支障はないという結果が示されております。

次に、7の計画の地域への説明状況でございますが、こちらについても特に反対の意見はございませんでした。

8、これまでの経緯でございます。これも同様になっております。

以上によりまして、議案3-2-1、3-2-2の一般廃棄物処理施設につきましては、区の建築基準法第51条ただし書きの規定に基づく一般廃棄物処理施設の位置の許可基準に適合しているということから、この敷地の位置は都市計画上支障がないものと考えるところでございます。

長くなりましたが、ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

○長塩会長 ご苦労さまでした。それでは、第3号議案2-1及び第3号議案2-2の審議をいたします。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。

なければ採決いたします。

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」との声あり)

○長塩会長 それでは、第3号議案2-1及び第3号議案2-2は異議のないものと決定いたします。

続きまして、報告に移ります。報告事項1、「足立区地区環境整備計画改定について」、大竹都市計画課長から説明願います。

○大竹幹事 都市計画課長の長竹でございます。報告事項1、「足立区地区環境整備計画改定について」、ご説明させていただきます。前方の画面でご説明させていただきますので、ご覧いただければと思います。

まず初めに、地区環境整備計画につきましては、都市計画マスタープランの分野別計画でありまして、都市計画マスタープランの改定に並行して検討を重ねてきたところでございます。

これまで専門部会を4回開催いたしまして、検討結果を受けてパブリックコメントを実施しております。

パブリックコメントの結果について、ご説明させていただきます。

専門部会等による検討を受けまして、昨年11月16日から12月15日までパブリックコメントを実施しております。

結果につきましては、4名の方から19件のご意見をいただいております。主な意見の概要を表に記載してございます。

また、意見に対する区の考え方につきましては、「報告説明資料1 別添資料1」に記載しております。

それでは、別添資料1について、少しご説明させ

ていただきます。個々の意見内容については割愛させていただきますけれども、具体的な公共交通及び公共施設の整備についての意見が多い結果となっております。

また、資料の中で太線で囲まれている4件につきましては、ご意見を踏まえまして、修正・追記を行っているところでございます。

続きまして、冊子の「別添資料2」について、ご説明させていただきます。

分厚い資料でございますけれども、こちらの別添資料2につきましては、専門部会等でご議論、ご意見をいただきまして、パブリックコメントの結果も踏まえて改定しているところでございます。

こちらにつきましても、具体的な内容については割愛させていただきますけれども、新たな視点といたしまして、基本計画、基本構想にうたいます協働・協創ですとか、集約型の都市構造、エリアデザインといった考え方を盛り込んでいるところでございます。

続きまして、報告説明資料に戻りまして、経緯と今後の予定についてでございますけれども、本日、都市計画審議会にてご報告させていただきます。今月末に改定する予定でございます。

報告1の説明については以上になりますけれども、最後に本審議会及び専門部会の皆様におかれましては、都市計画マスタープラン及び地区環境整備計画の改定に当たりまして、長きにわたりご協力いただきまして、まことにありがとうございます。

今回の改定が終わりではなくて、むしろこれからがスタートとなりますので、これからも足立区の都市計画行政にご指導、ご協力のほど、よろしくお願いいたします。本当にありがとうございました。

私からは以上でございます。

○長塩会長 ただいま説明いただきました報告について、ご意見、ご質問がありましたらお願いいたします。

ないようですので、これにて本日の議案審議は終

了といたします。

これより会の進行を事務局にお願いします。

○大竹幹事 長塩会長、議事進行ありがとうございます。
ました。

その他の事務連絡でございます。

現在、都市計画課では、政令に基づきまして都市計画審議会に設置することができるかとされており、常務委員会、常務委員会というものを法律上、都市計画審議会に設けることができるということになっておりまして、これの設置を検討しております。

常務委員会とは何かといいますと、都市計画の案件のうち軽易なものについて処理することができるかとされておりまして、今のところ、生産緑地の削除につきまして処理していくことを想定しているものでございます。これは2022年問題といいますか、生産緑地の買取り申し出が出てくるのが予想されますので、農家の方々のために迅速に変更することが必要ということで、これに対応するために常務委員会を設置できればというふうに考えてございます。

今後、設置ですとか付託内容につきましても、皆様にご相談させていただきながら、運用を定めていければと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

また、次回の審議会が、予定では10月以降の開催となっております。もし10月までないといたしますと、平成28年10月1日より委員を務めていただいております公募委員の3名の皆様につきましては、ことしの9月30日をもって2年の任期が満了いたしますので、10月以降になってしまうと、これで最後になってしまうかなと思います。ご協力どうもありがとうございました。

6月頃に次回の公募委員の募集をさせていただきますので、ぜひご応募いただければと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

最後にご案内ですけれども、本日、審議会にお車でご来場いただいた委員の皆様につきましては、駐

車券を配付しておりますので、事務局にお申し付けいただければと思います。

また、今回の審議会が今年度最後の審議会となります。委員の皆様、今年度1年間、足立区の都市計画行政にご尽力いただきまして、まことにありがとうございました。今後とも引き続きよろしくお願いたします。

最後に、委員の皆様から何かございますでしょうか。

特にないようでしたら、これにて第61回足立区都市計画審議会を閉会とさせていただきます。本日も熱心なご審議を賜りまして、ありがとうございました。