

第49回足立区都市計画審議会議事録

1. 日 時 平成26年12月2日(火)

午前9時58分開会

午前10時42分閉会

2. 場 所 足立区役所 庁議室(南館8階)

3. 出席委員

(1) 委員現在数 21名

(2) 出席委員数 20名

長塩英治(会長)野沢太三(会長職務代理者)

根上彰生(委員)松本昭(委員)

せぬま剛(委員)小泉ひろし(委員)

たがた直昭(委員)有馬康二(委員)

山崎健(委員)小林英一郎(委員)

田中忠穂(委員)宮崎十三(委員)

岡田英樹(委員)小野稚子(委員)

鯨井良一(委員)井上雅雄(委員)

須広誠(委員)山崎有康(委員)

谷口敬志(臨時委員)鈴木和雄(臨時委員)

4. 出席専門委員

石川義夫 工藤信 岡野賢二 儘田政弘

土田浩己 服部仁

5. 出席幹事

増田治行 真鍋兼 八鍬一生 田中靖夫

成井二三男

6. 出席説明者

長島みどり推進課長

大竹密集地域整備課長

7. 事務局等出席者

宇田川 森 中原 國井 内田 中村 近藤

田村 庭月野 中澤 田中 菅

8. 議 事

(1) 審議事項3件

(2) 報告事項2件

(3) その他

9. 議 題

第1号議案 東京都市計画特別緑地保全地区の変更

(足立区決定)について

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

第3号議案 一般廃棄物処理施設の位置の許可について

報 告

1) 足立一・二・三・四丁目のまちづくりについて

2) 新たな防火規制等について

10. 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

真鍋幹事 それでは皆様、おはようございます。定刻前ではございますが、全員おそろいでございますので、始めさせていただきます。

本日はお忙しい中、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。

私は、本日の司会を務めます足立区都市建設部住宅・都市計画課長の真鍋でございます。よろしくお願いいいたします。

審議に先立ちまして、前回ご都合によりご欠席のため、新たに委嘱しました公募による区民委員さんをご紹介させていただきたいと思います。

大変恐縮ですが、その場でお立ちいただきたいと思います。よろしくお願いいいたします。

公募委員さんの須広誠様です。

須広委員 須広と申します。区民目線での参加をしていきたいと思っております。どうぞよろしくお

願いたします。

真鍋幹事 須広様、ありがとうございました。

それでは、ただいまから議案審議を始めさせていただきます。ここからの議事進行につきましては、長塩会長、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。きょうはお忙しい中を足立区都市計画審議会にご出席いただきまして、ありがとうございます。

きょうは、ご案内のように、衆議院の公示がございまして、また、きょう午後からは足立区は本会議が開催されることになっておりまして、執行機関も議員さんも、この審議会にご出席ですけれども、それらを含んでいただいて、なるべくスムーズな審議を進めたいと思いますので、ご協力をお願いしたいと思います。

それでは、ただいまから第49回足立区都市計画審議会を開会します。

まず初めに、事務局から本日の資料確認と審議議案について説明してください。

真鍋幹事 それでは、皆様に事前にお配りしました資料と審議議案の確認をさせていただきます。

まず、事前にお配りしました次第を、恐れ入りますが、ごらんください。

本日の議事でございますが、議案が3件、報告事項が2件でございます。

まず議案ですが、第1号議案、「東京都市計画特別緑地保全地区の変更（足立区決定）について」。

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」。

第3号議案、「一般廃棄物処理施設の位置の許可について」。

続いて、報告事項につきましては、報告事項1、「足立一・二・三・四丁目のまちづくりについて」。

報告事項2、「新たな防火規制等について」でございます。

おのこの議案書と議案説明資料をご用意させていただきました。

その他の資料でございますが、委員等の名簿、次に座席表、「第49回足立区都市計画審議会議案書（計画図書）」とある議案書一つづり。

次に、同じく「第49回足立区都市計画審議会議案説明資料」とある議案説明資料一つづりでございます。

次に、右上に「報告説明資料1」とある資料が一つづり。

次に、右上に「報告説明資料2」とある資料が一つづりでございます。

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。ありがとうございます。

このほか、場内には、参考資料としまして、足立区基本計画、足立区都市計画マスタープラン、みどりの基本計画、足立区都市計画図、 をご用意しております。必要な場合におきましては、事務局にお申し出ください。よろしくお願いいたします。

次に、表紙がしろ色の「議案書」と表紙がきみどり色の「議案説明資料」の関係について、ご説明いたします。「議案書」は、都市計画決定の計画図書となります。「議案説明資料」は、「議案書」を補足説明するための資料となっております。

また、モニター、マイクの使い方についてご案内いたします。

皆様のお席のモニターですが、少々見づらいところもございます。本日の説明につきましては、お手元の資料をごらんいただくことを基本に資料作成をさせていただきました。説明の際はお手元の資料をごらんいただきますよう、お願いします。

また、モニターにつきましては、説明しているページをお示しするために使用したいと思います。特別にモニターを見ていただきたい場合は、その旨申し上げますので、ご理解のほどよろしくお願いいたします。

また、恐縮でございますが、皆様のお席のマイクですが、発言の際にスイッチを入れていただき、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願います。

真鍋幹事 本日は、定数21名のところ20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。

以上でございます。

長塩会長 議事録署名人は、私と野沢委員さんが務めますので、よろしく願いいたします。

それでは、議案の審議に入ります。

第1号議案、東京都市計画特別緑地保全地区の変更（足立区決定）について、長島みどり推進課長から説明願います。

長島みどり推進課長 第1号議案、東京都市計画特別緑地保全地区の変更についてご説明させていただきます。

それでは、しろ色の表紙の議案書（計画図書）1ページの第1号議案をごらんください。

第1号議案、東京都市計画特別緑地保全地区の変更（足立区決定）について、議案を提出いたします。

平成26年12月2日、提出者は足立区長、近藤弥生です。

提案理由は、東京都市計画特別緑地保全地区の内容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。

なお、本議案につきましては、平成26年7月開催の第47回都市計画審議会でご報告しています。

続いて、議案書の2ページをごらんください。

1の種類・名称は、東京都市計画特別緑地保全地区第16号西新井栄町特別緑地保全地区となります。

2の理由につきましては、記載のとおりでございますが、後ほど議案説明資料により説明させていただきます。

続いて、3ページが計画書、4ページが総括図、5ページが計画図となっております。

それでは、これから議案説明資料に沿って説明させていただきます。恐れ入りますが、表紙がきみどり色の議案説明資料の1ページ、第1号議案説明資料をごらんください。東京都市計画特別緑地保全地区の変更について、ご説明させていただきます。

最初に、1の趣旨及び目的でございます。

区内に残された貴重な屋敷林を保全するため、西新井栄町三丁目の屋敷林を都市緑地法に基づく特別緑地保全地区に指定するものでございます。

（1）指定するに至った背景をご説明いたします。長い年月を経て形成された屋敷林は貴重な財産であり、それらの維持保全に努める必要があると考えております。足立区では、従前から保存樹木や保存樹林の制度により所有者や管理者を支援してまいりましたが、相続時に開発等により大木や樹林が減少しているのが現状でございます。

（2）指定地の経緯及び指定の理由をご説明いたします。土地所有者は樹林保全の意識が高く、今後も現状を維持していく意向が強く、特別緑地保全地区の趣旨に沿ったものと考えております。

指定の理由としては、都市緑地法第12条、風致又は景観に優れていることに該当いたします。

（3）特別緑地保全地区について、簡単にご説明いたします。特別緑地保全地区は、都市緑地法に基づき、良好な樹林、寺社林や緩衝機能を持つ緑地などの保全のため定める地域地区でございます。現状凍結的に開発が制限をされる一方で、土地所有者は税の減免や区への土地買入れの申し出ができます。

2ページをごらんください。次に、変更概要をご説明いたします。

都市計画変更を行う予定地の位置図でございます。位置図の中央部、丸枠で囲まれた場所で、西新井栄町地区内でございます。最寄りの駅は東武伊勢崎線西新井駅で、当該特別緑地保全地区は駅の西方約5

00メートルに位置します。

3ページをごらんください。3ページ目は、現況写真及び指定の範囲になります。

スクリーンをごらんいただきます。上段左側は航空写真になります。破線で指定区域のおおむねの位置を示してございます。所有者は現地に居住し続けることを希望されており、特別緑地保全地区は居宅部分を除いて指定させていただきます。

上段右側は、計画図の該当箇所拡大図です。矢印及びA、Bの記号は、写真の撮影方向になります。左側のAの写真は樹林の内部の様子で、右側のBの写真が補助100号線から撮影した外観の写真でございます。

4ページ目をごらんください。これまでの経緯と今後のスケジュール案についてご説明いたします。

平成23年度に区内の屋敷林を調査し、足立区景観審議会におきまして、特別緑地保全地区の指定要件や候補地についてご審議いただきました。平成26年7月、第47回都市計画審議会にて本件につきましてご報告をいたしました。平成26年10月3日に東京都知事協議事項について意見のない旨の回答を受けており、10月17日から10月31日まで都市計画案の公告・縦覧を行いましたところ、意見書は提出されませんでした。足立区決定案件であります第1号議案につきましては、本日、第49回足立区都市計画審議会でご審議いただき、12月18日に都市計画変更の告示を予定してございます。

以上、第1号議案、東京都市計画特別緑地保全地区の変更について、ご説明させていただきました。

ご審議のほど、よろしく願いいたします。

長塩会長 それでは、第1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、お願いいたします。

(「なし」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」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、東京都市計画生産緑地地区の変更(足立区決定)についての審議を行います。真鍋住宅・都市計画課長から説明願います。

真鍋幹事 それでは引き続き、第2号議案をご説明いたします。

恐れ入りますが、議案書の7ページをごらんください。

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、上記の議案を提出いたします。

平成26年12月2日、提出者、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、東京都市計画生産緑地地区の内容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提案するものでございます。

恐れ入りますが、8ページをごらんいただきたいと思います。都市計画の案の理由書でございます。

種別・名称及び理由については記載のとおりでございますが、後ほど議案説明資料にてご説明いたします。

続きまして、議案書の9ページ及び10ページをごらんください。計画書の内容につきまして、これもあわせて議案説明資料でご説明いたします。

次に、11ページをごらんください。11ページは新旧対照表となっております。

対照表の一番下のところでございますが、変更前の計219件、34万1,220平方メートルから、変更後217件、33万3,830平方メートルとなっております。

引き続き、12ページをごらんください。12ページが変更の位置図となっております。

続いて、13ページから19ページまでが計画図となっております。

恐れ入りますが、ここからは表紙がきみどり色の議案説明資料に基づきご説明をいたします。議案説明資料の5ページをごらんください。

生産緑地地区は、市街化区域内農地の生産活動による緑地機能、オープンスペースとしての地震や火災時等の災害時における延焼遮断、避難場所としての活用、また、農地と調和した都市機能の保全など多くの機能を有しております。

また、足立区基本計画では周辺住環境と調和した農業のあるまちづくりを目的として、生産緑地地区の指定を行うこととなっております。

このたび、公共施設等の用地、買い取り申し出に伴う行為制限の解除及び土地区画整理事業の実施による仮換地指定があったため、生産緑地地区を変更するものでございます。

恐れ入りますが、議案説明資料の6ページをごらんください。

先ほども触れましたが、変更となる生産緑地地区の位置をプロットしたものでございます。二重丸が追加の区域、黒丸が変更・削除する区域となっております。

恐れ入ります。1ページお戻りいただきまして、5ページをごらんください。

2の生産緑地地区の変更について、ご案内いたします。

今回削除する地区は7件、追加を行う地区が1件となっております。理由としましては、地区番号191番が公共施設への転用によるものでございます。地区番号298番が土地区画整理事業施行によるものの変更で、それ以外につきましては従事者の故障となっておりますが、病気等々で営農できないという場合がございます。主たる従事者の死亡によるものが3件、都合5件となっております。

従事者の故障、死亡による生産緑地地区5件につきましては、買い取り申し出がなされましたが、1

カ月間、区及び都に照会いたしましたが、買い取り希望はございませんでした。その後2カ月間、農業従事者にあっせんしたのですが、所有権の移転まではなされなかったため、生産緑地法第19条に基づく行為制限が解除となっております。その結果、生産緑地の一部または全部が削除となっております。

それでは、各地区の説明を粗々ご説明申し上げます。恐れ入りますが、議案説明資料の8ページをごらんください。

共通でございますが、右下に凡例がございまして、こちらは地区番号79番、位置は西保木間二丁目、変更理由は主たる従事者の故障でございます。変更前の面積が4,870平方メートル、変更後の面積が900平方メートルと一部削除となっております。8ページ内の黒塗りで表示された部分が削除の面積となります。

9ページが先ほど申し上げた79番の写真となります。

続いて、10ページでございます。地区番号90番、花畑二丁目、変更理由は主たる従事者の故障になってございます。変更前の面積が920平方メートル、変更後が500平方メートルと一部削除となります。

11ページは90番の写真でございます。

続いて、12ページをごらんください。地区番号147、平野三丁目地区、変更理由は主たる従事者の死亡でございます。当地区全部860平方メートルが削除となります。

13ページは地区番号147番の写真でございます。

次に、14ページをごらんください。地区番号191番、扇三丁目地区は、このたび一部が都市計画道路の用地となりました。公共施設に転用され、生産緑地法第8条に基づく行為制限の解除となりました。変更後の面積が1,170平方メートルとなります。

15ページが地区の写真でございます。黒い一点

鎖線で囲まれた部分が都市計画道路となり、生産緑地から削除された部分でございます。

続いて、恐れ入りますが、16ページをごらんください。地区番号209番、興野二丁目、変更理由は主たる従事者の死亡でございます。また、面積を今回精査しましたところ200平方メートルの誤差がありましたので、あわせて都市計画変更を行うこととなりました。変更前が3,280平方メートル、変更後が2,610平方メートルとなります。

16ページの黒色の部分が削除する部分でございます。同じく17ページが地区の写真でございます。

続いて、18ページをごらんください。地区番号223番、伊興四丁目、変更理由は主たる従事者の死亡でございます。地区の全部1,390平方メートルが削除となります。

19ページは地区の写真でございます。

続いて、20ページをごらんください。地区番号298番、西加平一丁目は、土地区画整理事業施行による仮換地指定がされました。右側の黒色部分510平方メートルが削除となり、新たに左側の横縞部分440平方メートルが追加されたものでございます。

変更前が690平方メートルで、変更後は620平方メートルでございます。

続いて、恐れ入りますが、22ページをごらんください。3の生産緑地地区面積でございますが、こちらは記載のとおりでございます。

次に、4の都市計画の手續と今後の予定でございます。平成26年9月22日に東京都知事へ協議の申し出を行い、10月3日に意見なしと回答を得ました。後、平成26年10月17日から2週間、都市計画案の公告・縦覧を行いました。意見書の提出はありませんでした。本日ご審議いただき、12月中旬に都市計画決定・告示を行う予定でございます。

以上で第2号議案の説明を終わります。よろしくお願いたします。

長塩会長 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。

(「なし」の声あり)

長塩会長 ないようですので、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」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、一般廃棄物処理施設の位置の許可についての審議を行います。田中建築調整課長から説明願います。

田中幹事 建築調整課長の田中でございます。私から、第3号議案、一般廃棄物処理施設の位置の許可について、ご説明させていただきます。

本案件は、前回、第48回都市計画審議会において、報告案件として施設の概要をご説明申し上げ、今回議案として提出させていただくものでございます。

初めに、お手元の議案書21ページをごらんください。

下段の提案理由でございますが、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提案するものでございます。提出者は、足立区長、近藤弥生でございます。

それでは、具体的な説明に入らせていただきます。きみどり色の議案説明資料の23ページ、第3号議案説明資料をごらんください。

1、関係法令でございますが、建築基準法第51条により、ごみ処理施設等は、都市計画においてその位置を定めることとなっておりますが、ただし書きの規定により、特定行政庁が都市計画審議会の議を経て許可した場合には、この限りでないことが定められております。本案件は、このただし書きの許

可を求めるものでございます。

次に、24ページをごらんください。廃棄物の処理及び清掃に関する法律の説明を記載しております。

本施設につきましては、建築基準法の許可とあわせ、都知事より廃掃法第8条に基づく施設の許可を受けなければならないことが規定されております。施行令には、1日当たりの処理能力が5トン以上のごみ処理施設の場合に許可を要することが規定されております。個々の事例に即しまして、許可を要するか否かの判断は東京都環境局が行っております。

次に、25ページをごらんください。位置及び施設の概要でございます。

事業主体である中村ガラスは、昭和22年より瓶の再生利用に係る事業を営んでおり、当該地では平成12年より事業を開始しております。

施設における処理内容及び処理能力でございますが、瓶の分別は機械を使用せず、人力で1日当たり6～7トン进行处理しております。缶の分別・圧縮作業における機械の処理能力は約15トンでございますが、実際の処理量は1日当たり1.8～2トンでございます。

次に、26ページをごらんください。周辺状況でございますが、申請地の位置及び広域の搬出入ルートに記載しております。

現在は、環状七号線より西加平町交差点を經由して綾瀬川沿いを北上し、計画地に至るルートで搬出入が行われております。

27ページは用途地域図でございますが、申請地が準工業地域に位置することを示しております。

次の28ページをごらんください。土地利用現況図でございますが、申請地の北側及び東側は大学のグラウンドになっております。南側は食品工場が立地し、西側には住宅、住居併用工場、事務所、集合住宅などが立ち並んでいる状況でございます。

29ページは、主な搬出入ルートと写真撮影方向を記載しております。

次の30ページ、31ページをごらんいただきま

すと、施設の周辺状況を写真に取りまとめてございますが、の写真が本施設の全景を撮影したものでございます。その他の周辺状況等もごらんいただきますとおりとなっております、の写真は搬出入ルートの途中、綾瀬川付近の道路状況を撮影したものでございます。

次に、32ページをごらんください。施設の配置図でございます。

現在は隣地境界線より1メートル程度の離隔距離を有する配置になっておりまして、西側住宅地に面する車両入り口部分には防音壁を設置しております。

33ページと34ページは、施設の1階及び2階平面図でございます。

33ページの1階平面図をごらんいただきますと、作業場では瓶を色ごとに分別しております。缶につきましても、鉄コンベアで2階に持ち上げられ、各選別機で処理された後、再び1階に戻されまして、缶プレス機で圧縮される仕組みでございます。

34ページには2階平面図を記しております。

35ページの許可基準の概要をごらんください。施設は準工業地域に位置し、増築用途変更扱いに当たります。許可に当たり、2点の判断基準がございますが、これら基準に適合することを確認しております。

36ページの6、生活環境影響調査をごらんください。東京都環境局との協議により、本施設では騒音、振動、悪臭の3項目について調査しております。これら項目の影響につきましては、いずれも規制基準値以下であり、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。

7の周辺住民対応等につきましては、記載のとおり対応を行い、これまで町会並びに隣接住民等からの意見は特に寄せられていない状況であります。

8のスケジュールでございますが、今後の予定といたしまして、本審議会でご審議をいただき、12月中旬に許可通知書を交付したいと考えております。

以上より、本施設は足立区建築基準法第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おり、特定行政庁といたしまして、その敷地の位置は都市計画上支障がないものと考えております。何とぞご審議のほど、よろしくお願いいたします。

説明は以上でございます。ありがとうございます。

長塩会長 それでは、第3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、お願いいたします。

(「なし」の声あり)

長塩会長 ないようですので、採決いたします。

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1、足立一・二・三・四丁目のまちづくりについて、大竹密集地域整備課長から説明願います。

大竹密集地域整備課長 密集地域整備課長の長でございます。よろしくお願いいたします。私からは、報告説明資料1、足立一・二・三・四丁目のまちづくりについて、ご説明をさせていただきます。

それでは、右上に「ふじ色」と記載された表紙の報告説明資料1に沿ってご説明させていただきます。

1ページ目の1、趣旨及び目的の(1)地区の現状でございますが、本地区は、東京都防災都市づくり推進計画、また今年度変更予定の防災街区整備方針、さらには足立区都市計画マスタープランにおきまして、いずれも修復型まちづくり事業と防災街区整備地区計画とを重ねて防災まちづくりを進める地区とされております。

(2)の変更の目的・理由でございますが、足立一・二・三丁目地区では、平成6年度から密集市街地整備促進事業を導入し、平成17年6月には足立一・二・三丁目地区防災街区整備地区計画を都市計

画に定め、防災まちづくりを進めてまいりました。

今回、地区計画に追加を予定しております足立四丁目地区では、平成19年度にまちづくりの地元組織が発足し、平成22年からは住宅市街地総合整備事業の密集住宅市街地整備型を導入いたしまして、まちづくり事業を実施しているところでございます。

これまでに地元のまちづくり組織での検討を整備構想として取りまとめ、事業計画や都市再開発の方針、防災街区整備方針等の都市計画に反映させるとともに、修復型のまちづくりの有効な手法であります地区計画の策定に向けて、道路の整備や建てかえ時の建築ルールについて協議・検討を重ねてまいりました。

このたび、地区のまちづくりについて、公共施設の整備、土地利用、建築物の整備に関する事項等の取りまとめができましたので、足立一・二・三丁目地区のまちづくりに四丁目地区を追加いたしまして、関係する都市計画を変更するものでございます。

2ページ目をお開きください。関係する都市計画の位置を示してございます。

地図の下のほうで、四角で囲まれております五反野駅とありますが、この五反野駅の南側が足立一・二・三丁目地区でございます。これに北側に隣接いたします足立四丁目地区を今回追加するものでございます。

追加する四丁目の区域の中に、帯状に斜線がかかっている部分がございますが、これは用途地域を変更する区域でございます。

また、国道4号沿道には、千住新橋から延長約3.7キロメートルにわたって、沿道のおおむね30メートルの範囲に国道4号A地区(日光街道)沿道地区計画の区域がございますが、足立四丁目の部分について、この沿道地区計画につきましても変更いたすものでございます。

次に、各種都市計画の変更概要についてご説明いたします。4ページ目をごらんいただければと思います。



まず用途地域の変更でございますが、防災街区整備地区計画と整合を図り、土地利用上の観点から検討を行った結果、図2の中でグレーに色がついているところがありますが、ここにつきまして建ぺい率を80%に変更いたします。

5ページ目をごらんいただきますと、表1で用途地域の変更前後の対象を示してございますが、4.2ヘクタールの区域における建ぺい率の変更以外に変更はございません。

続きまして、6ページ目をごらんください。地区計画の変更の内容でございます。

足立一・二・三丁目地区防災街区整備地区計画の区域に足立四丁目地区を加え、名称を足立一・二・三・四丁目地区防災街区整備地区計画に変更するとともに、隣接する国道4号A地区（日光街道）沿道地区計画を変更いたします。

防災街区整備地区計画の変更の主な内容につきましては、地区計画の目標、土地利用の方針の変更のほか、表2に記載のとおりでございます。追加する足立四丁目地区につきましては、地区整備計画の中で建築物等に関する事項として、建築物の構造に関する防火上必要な制限を初め、記載のとおり、9項目の制限が新たに適用されることとなります。

7ページ目をごらんください。一点鎖線で防災街区整備地区計画の区域を示しております。図の中で濃い網がかかっている部分が、追加する四丁目の地区でございます。

続きまして、8ページ目をごらんください。こちらは国道4号A地区（日光街道）沿道地区計画の変更の主な内容を、左の表3に変更前後の対象としてまとめまして、右側の図4に一点鎖線で変更範囲を示しております。

沿道地区計画の足立四丁目の区域につきましては、隣接する防災街区整備地区計画との整合を図るため、表に記載のような変更を行うものでございます。地区の区分の変更に伴いまして、図4の変更範囲では、地区整備計画の中で建築物等に関する事項といたし

まして、建築物の用途の制限を初め、6項目の制限が追加されることとなります。

続きまして、9ページ目をごらんください。都市計画の手続の経緯でございますが、昨年度までにまちづくり協議会で計画素案の検討を行いまして、今年の8月にまちづくり計画素案説明会を、9月には都市計画法第16条に基づく原案の説明会を開催いたしました。その後、地区計画の原案の公告・縦覧を行いまして、都市計画案を作成しまして、12月1日から都市計画案の公告・縦覧を開始したところでございます。

今後でございますけれども、次回の第50回足立区都市計画審議会で地区計画の変更及び用途地域の変更についてご審議をいただきまして、2月の第208回東京都都市計画審議会へ付議をいたしまして、3月に都市計画決定の告示が行えればというふうに考えてございます。

報告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。

（「なし」の声あり）

長塩会長 なければ、続きまして、報告事項2、新たな防火規制等について、真鍋住宅・都市計画課長から説明願います。

真鍋幹事 それでは私から、報告事項2、新たな防火規制等について、ご説明いたします。

恐れ入りますが、お手元の資料で、表紙がきいろの報告資料2をごらんください。

最初に、1の趣旨及び目的でございます。区内の環状七号線以南から千住地域の一帯、足立区中南部一帯地区と申しますが、こちらは災害時に危険な木造住宅密集市街地が形成されております。

区は、これまで東京都の防災都市づくり推進計画の整備地域の指定を踏まえまして、密集事業、不燃化促進事業等防災まちづくりに取り組んでまいりました。

しかしながら、地震に関する地域危険度は依然高い水準でございます。いつ発生するかわからない大規模地震に備え、従来の取り組みに加え、新たな手法の導入により不燃化を促進し、地域全体で燃え広がらない安全なまちづくりを加速していく必要性があると考えてございます。

そのため、東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制を足立区中南部一帯地区全域に拡大し、あわせて木造住宅密集市街地の細街路に面した狭い敷地においても建てかえしやすくするため、建ぺい率などを変更していきたいと考えております。

また、これにあわせて、東京都木密地域不燃化10年プロジェクト不燃化特区の支援制度も活用しながら、建物所有者への建てかえ意欲を高め、木造から不燃化された建物への建てかえを促進していきたいと考えてございます。

次に、2の変更概要、(1)新たな防火規制についてご説明いたします。

これは東京都建築安全条例に基づきまして、東京都知事が、いわゆる防火・準防火のうちの準防火地域における規制を強化するものです。原則として、この地域の建築物は準耐火建築物以上、また、延べ面積が500平方メートルを超える建物につきましては耐火建築物にするという規制でございます。足立区内では現在4地区が指定されております。

恐れ入りますが、2ページをごらんください。

次に、不燃化特区のご説明をいたします。

東京都は、平成24年1月に策定しました木密地域不燃化10年プロジェクト実施方針に基づき、従来よりも踏み込んだ取り組みを行う区と連携しまして、平成32年度までの期間限定でございますが、固定資産税・都市計画税の減免等、特別な支援を行う、いわゆる不燃化特区制度を構築いたしました。

現在、区内の西新井駅西口周辺地区で指定済みでございますが、今回、先ほど申し上げました足立区中南部一帯地区の全域にも指定をかけたいと考えてございます。

2ページの中央に図を表記させていただきましたが、不燃化のための建てかえを行った住宅、防災上危険な老朽住宅を除却した後の更地に対して、一定の条件を満たした場合については、固定資産税・都市計画税の減免となる予定でございます。

次に、(3)新たな防火規制区域における建ぺい率など形態規制の変更について、ご説明いたします。

この新たな防火規制の指定にあわせて、区域内の第一種中高層住宅専用地域、また工業地域を除く都市計画で指定する建ぺい率について、現行60%の区域につきましては80%に変更したいと考えております。

また、建ぺい率の変更と同時に、特定行政庁が定める前面道路幅員による容積率低減の係数値につきましても、住居系の用途地域は道路幅員に0.4を掛けた数字が容積率になりますが、これを0.6に引き上げ、道路斜線制限の勾配につきましても、第一種中高層住居専用地域を除く住居系の用途地域の現行1.25倍を1.5倍に変更するものでございます。

2ページ右下の図のように、建てられる建物の規模、高さに関する規制を緩和することで、狭い敷地でも建てかえしやすくしたいと考えてございます。

恐れ入りますが、3ページをごらんください。新たな防火規制区域等の区域図でございます。

点線で大きく囲まれている区域が不燃化特区指定をしていきたいと考えている区域でございます。

次に、恐れ入りますが、4ページをごらんください。3の都市計画の経緯と今後の予定についてご説明いたします。

平成26年9月4日に、平成27年度開始の不燃化特区応募地区について東京都が公表し、足立区がそこにノミネートされております。本日、第49回都市計画審議会でご報告させていただきましたが、今月5日から22日の間に9日間、延べ9回、新たな防火規制に関する地元説明会を開催いたします。また、来年度、平成27年夏ごろに、改めて地元説

明会を開催する予定でございます。その後、平成27年秋ごろの当審議会で東京都からの意見照会、これは用途地域の変更でございますが、意見照会についてご審議を賜り、東京都都市計画審議会で審議を経て、平成27年度中に決定・告示を予定しております。

以上で報告事項2のご説明を終わります。ありがとうございました。

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。

(「なし」の声あり)

長塩会長 ないと認め、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をお願いいたします。

真鍋幹事 長塩会長、議事進行ありがとうございました。

最後に、その他として、事務局から何点かご報告申し上げます。

まず、前回、第48回の当審議会におきまして、千住一丁目地区のまちづくりということで、今後、市街地再開発事業を行う旨のご報告をさせていただきましたが、昨日12月1日に東京芸術センター、千住一丁目でございますが、こちらで説明会を開催させていただきました。

説明会の中で、再開発事業で高さが120メートルの計画ということで、このことについて多くのご意見をいただいたところでございます。事務局としましては、都市計画の手續につきましては、地域の皆さんのご意見を賜りながら着実に進めてまいりたいと考えてございます。

次に、本日の当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、事務局で駐車券を配布しておりますので、お帰りの際、事務局にお申し出ください。

また、次回、第50回の当審議会でございますが、平成27年1月13日の午後を予定しております。

お忙しいとは存じますが、ご出席賜りますよう、お願いいたします。

繰り返しになりますが、第50回の足立区都市計画審議会でございますが、平成27年1月13日を予定しております。よろしくをお願いいたします。

委員の皆様から、特にご意見、ご質問はありませんでしょうか。

それでは、これにて第49回足立区都市計画審議会を閉会させていただきます。ご審議賜りまして、まことにありがとうございました。