

平成30年10月22日

第62回足立区都市計画審議会議事録

足立区役所 中央館8階 災害対策本部室

第62回足立区都市計画審議会会議録記録署名委員

(平成30年10月22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6・2回足立区都市計画審議会		
事 務 局	都市建設部 都市計画課		
開催年月日	平成30年10月22日(月)		
開催時間	午前10時00分～午前11時13分		
開催場所	足立区役所 中央館8階 災害対策本部室		
区長の出席	○有 無		
出席者 (委員・幹事 ・区関係者)	長塩 英治 委員	野澤 太三 委員	根上 彰生 委員
	松本 昭 委員	かねだ 正 委員	岡安 たかし 委員
	せぬま 剛 委員	長井 まさのり 委員	戸谷 恵美子 委員
	鈴木 輝夫 委員	浅香 孝子 委員	横村 隆子 委員
	長谷川 京子 委員	上野 須美代 委員	川口 郁子 委員
	橘 克憲 委員	服部 幸子 委員	窪田 教夫 臨時委員
	辻 誠治 臨時委員	副区長 長谷川 勝美 専門委員	政策経営部長 勝田 実 専門委員
	環境部長 川口 弘 専門委員	都市建設部長 大山 日出夫 専門委員	市街地整備室長 佐々木 拓 専門委員
	みどりと公園推進室長 臼倉 憲二 専門委員	建築室長 服部 仁 専門委員	政策経営課長 絵野沢 秀雄 幹事
	企画調整課長 犬童 尚 幹事	まちづくり課長 稲本 望 幹事	建築調整課長 成井 二三男 幹事
	建築審査課長 石井 高雄 幹事		
	欠 席 者	柴 善弘 委員	茂木 繁 委員

事務局	都市計画課長 大竹 俊樹	都市計画係長 大田 和弘	都市計画係 主査 佐々木 寛一
	都市計画係 主任 多和田 真人	都市計画係員 眞野 寛基	景観計画係長 山下 栄一
	景観計画係員 野崎 裕貴	地区計画係長 佐藤 伸也	地区計画係員 北澤 美智代
	地区計画係員 阿部 頼子	住宅課長 中村 博	団地立替係長 堀 幸裕
	団地立替係 主任 小林 翔	団地立替係員 村田 拓矢	産業振興課長 望月 義実
	農業振興係長 篠崎 努	まちづくり課西部まち係長 神山 和洋	西部まち係 久保田 航平
	エリアデザイン計画担当課長 茂木 聡直		
会議次第	別紙のとおり		
資料	<ul style="list-style-type: none"> ・第62回足立区都市計画審議会（平成30年10月）次第 ・第62回足立区都市計画審議会 委員等名簿 ・第62回足立区都市計画審議会 座席表 ・第62回足立区都市計画審議会（平成30年10月）議案書（計画図書） ・第62回足立区都市計画審議会（平成30年10月）議案説明資料 ・第62回足立区都市計画審議会（平成30年10月）報告説明資料 ・別添資料1 興野周辺地区 地区まちづくり計画 ・別添資料2 伊興町前沼地区 まちづくりニュース ・別添資料3 「生産緑地にかかわる制度が大きくかわります」 		
その他	傍聴人： <input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無 （1人） その他参加者： <input type="radio"/> 有 <input checked="" type="radio"/> 無		

(審議経過)

○大竹都市計画課長 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62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、本日の司会を務めます都市計画課長の大竹と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

本日は、次第にもございますとおり、2部構成になってございます。

初めに、第1部、委員の委嘱をさせていただきます。

今回新たに委員になりました7名の皆様は、私からお名前を読み上げさせていただきますので、大変恐れ入りますが、その場で一旦ご起立をお願いいたします。その後、代表の方に区長から委嘱状をお渡しさせていただきます。代表は、足立区議会副議長の岡安委員をお願いいたします。その他の皆様につきましては、あらかじめ席上にご配付させていただいております。

それでは、都市計画審議会委員の名簿順にお名前をお呼びいたします。

足立区議会副議長、岡安たかし様。

足立区議会総務委員長、せぬま剛様。

足立区商店街振興組合連合会副理事、鈴木輝夫様。

公募による区民委員、川口郁子様。

同じく公募による区民委員、橘克憲様。

同じく公募による区民委員、服部幸子様。

警視庁千住警察署長、窪田数夫様。

皆様、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、委員を代表いたしまして、岡安たかし様、委嘱状のお受け取りをお願いいたします。近藤区長、よろしくお願いいたします。

○近藤区長 委嘱状、岡安たかし様。足立区都市計画審議会委員を委嘱します。平成30年6月1日。足立区長、近藤やよい。どうぞよろしくお願いいたします。

○岡安委員 謹んでお受けいたします。

○大竹都市計画課長 岡安委員、近藤区長、ありがとうございました。

それでは、ここで、近藤区長よりご挨拶申し上げます。

○近藤区長 今日は、お忙しいところをありがとうございます。

区民公募の3名の方を含んで新しく委員になられた方、また、引き続き委員を務めていただく方には、どうぞよろしくお願い申し上げます。

まちに目を転じていただければおわかりのとおり、今本当に足立区はさまざまな箇所でもまちが変わりつつあるなということをご実感いただけるかと思います。北千住から火がついたような形ではありますが、エリアデザインということでそれぞれの拠点の開発が進んでおります。

ともすれば、日本国の目が2020年のオリンピックに向けられがちでございますが、足立区では実は、オリンピックの後に1つのピークが参ります。オリンピックの翌年には6つ目の大学が開学、そしてまた、初めての大学病院もオープンということ、そしてまた、1～2年遅れますけれども、竹ノ塚の高架もいよいよ完成ということでございますので、この3つだけでもかなり足立区に地力がついてくるのだらうと思います。これをきっかけにして、北千住がそうであったように、ただ単に何か建物が建つ、何かがやって来るということではなく、それを中心に賑わいですとかそれぞれのまちの魅力をつくっていくという非常に重要なはざまに今来ていると

いうことでございますので、それぞれの専門を生かしたお立場の中で積極的にご議論を闘わせていただいて、さらに大勢の方に住みたいと思っただけ、そして何よりも住み続けて安心だと思っただけのまちにできるように行政も力を尽くしてまいりたいと思いますので、お忙しいところを大変恐縮ではございますけれども、委員の皆様方には闊達なご意見を期待するものでございます。

ありがとうございました。（拍手）

○大竹都市計画課長 近藤区長、ありがとうございました。

区長は公務のため、ここで退席させていただきます。

○近藤区長 申しわけありません。どうぞよろしく願います。

（区長退席）

○大竹都市計画課長 皆様、ありがとうございました。

ここで、任期途中の委員の皆様を改めてご紹介させていただきます。恐縮ですが、その場で一旦ご起立をお願いいたします。

元足立区議会議長、審議会会長、長塩英治様。

更生保護法人全国保護司連盟理事長、野澤太三様。

日本大学理工学部教授、根上彰生様。

株式会社市民未来まちづくりテラス代表取締役、東京大学工学部都市工学科講師、松本昭様。

足立区議会議長、かねだ正様。

足立区議会建設委員長、長井まさのり様。

足立区町会・自治会連合会女性部副部長、戸谷恵美子様。

足立区工業会連合会副会長、柴善弘様はご欠席でございます。

東京スマイル農業協同組合理事、浅香孝子

様。

一般社団法人東京都建築士事務所協会足立支部会計、横村隆子様。

公益社団法人東京都宅地建物取引業協会足立区支部副支部長、茂木繁様も今日のご欠席でございます。

足立区女性団体連合会総務役員、長谷川京子様。

足立区まちづくり推進委員会委員、上野須美代様。

東京消防庁足立消防署長、辻誠治様。

続きまして、区側の職員である専門委員と幹事をご紹介します。任命状はあらかじめ席上に置かせていただいております。お名前をお呼びいたしますので、その場で一旦ご起立をお願いいたします。

初めに専門委員をご紹介します。

長谷川副区長です。

勝田政策経営部長です。

川口環境部長です。

大山都市建設部長です。

佐々木市街地整備室長です。

臼倉みどり公園推進室長です。

服部建築室長です。

続きまして、幹事をご紹介します。

絵野沢政策経営課長です。

犬童企画調整課長です。

稲本まちづくり課長です。

成井建築調整課長です。

石井建築審査課長です。

最後に私、都市計画課長の大竹と申します。どうぞよろしく願います。

それでは、これにて第1部の委員の委嘱を終わらせていただきます。

それでは、第2部、議案審議に移らせていただきます。ここからの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 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。

○大竹都市計画課長 それでは、皆様に事前にお配りいた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、次第をご覧ください。本日の議事でございますが、議案が1件、報告事項が4件でございます。議案でございますが、第1号議案「建築基準法改正に伴う地区計画変更について」。続きまして、報告事項ですけれども、報告事項1「興野周辺地区のまちづくりについて」、報告事項2「伊興町前沼地区のまちづくりについて」、報告事項3「生産緑地地区の都市計画変更について」、報告事項4「西新井大師地区の特別景観形成地区指定に伴う景観計画の改定について」でございます。

また、事前に配付しております資料でございますが、次第のほか、委員等名簿、座席表、「第62回足立区都市計画審議会（平成30年10月）議案書（計画図書）」とあります白い表紙の議案書一つづり、「第62回足立区都市計画審議会 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62回足立区都市計画審議会 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、右上に別添資料1と書かれました「興野周辺地区地区まちづくり計画」とある資料1冊、右上に別添資料3と書かれました「生産緑地にかかわる制度が大きくかわります」とあります冊子1冊でございます。

なお、本日席上に配付しております資料でございますが、足立区都市計画図Ⅰ及び足立区都市計画図Ⅱ、それと、右上に別添資料2

と書かれました「伊興町前沼地区 まちづくりニュース」とある資料1枚をお配りさせていただいております。

都市計画図につきましては、必要な方はお持ち帰りいただけます。不要な方は会議終了後回収させていただきますので、席に置いたままご退席いただければと思います。

以上が本日の資料となっております。過不足等はありませんでしょうか。また議事の進行中お気づきの点がございましたら、事務局にお申しつけ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。

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いたします。

議案書は都市計画を決定する際の計画図書となっております。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ため、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。

続きまして、本審議会の情報公開についてご説明いたします。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いておりますので、ご了承をお願いいたします。

最後に、モニター、マイクの使い方についてご案内いたします。本日の説明は正面のモニターを利用してご説明いたしますので、説明の際はモニターをご覧くださいと思います。お手元の資料は、正面のモニターが見づらい場合にご覧いただけますようお願いいたします。また、マイクですけれども、ご発言の際にスイッチを入れていただきまして、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願います。

○大竹都市計画課長 本日は、定数21名のところ19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。

また、本日は都合により、報告事項説明時に途中退席される委員がいらっしゃいますけれども、あらかじめご了承をよろしく願います。

○長塩会長 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「建築基準法改正に伴う地区計画変更について」の審議を行います。大竹都市計画課長から説明願います。

○大竹都市計画課長 都市計画課長の私でございます。第1号議案「建築基準法改正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。前方の画面をご覧ください。

都市計画の各種手続は、本日の議案書をもとに行われております。このため、まず、議案書の構成についてご説明いたします。なお、お手元の資料では、表紙が白色の議案書1ページから94ページに記載しております。あわせてご確認いただければと思います。

最初に、表紙の次第にもありますとおり、細かな議案の項目についてご案内いたします。第1号議案「建築基準法改正に伴う地区計画変更」といたしまして、1-1「東京都市計画地区計画足立北部地域舎人・古千谷本町地区地区計画の変更（足立区決定）について」から1-9「足立東部地域花畑七・八丁目地区地区計画」までの9件の議案についてご審議いただければと思います。

次に、各議案の図書の構成についてご説明

させていただきます。図書の構成は、全議案共通となっております。

お手元の議案書では1ページとなりますけれども、舎人・古千谷本町地区の議案となります。提出者は、足立区長、近藤やよいです。

提案する理由でございますが、東京都市計画地区計画足立北部地域舎人・古千谷本町地区地区計画を変更するに当たりまして、都市計画法第21条第2項において準用いたします同法第19条第1項の規定に基づいて、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。理由につきましては、後ほど議案説明資料にてご説明させていただきますので、今は省略させていただきます。

続きまして、お手元の資料では3ページから6ページ目が計画書、7ページ目が変更概要、8ページ目が総括図。なお、全ての議案に共通の総括図を使用しておりまして、赤い線で囲まれた範囲が各議案の地区計画の区域となっております。

最後に、9ページ目から12ページ目が計画図となっております。

参考までに、お手元の議案書の8ページから12ページにございます総括図及び計画図は全て縮小版となっております。

ここまですが足立北部地域舎人・古千谷本町地区地区計画の図書の構成となっております。ほかの8地区につきましても図書の構成は共通となっております。

議案書の構成は以上でございます。

本来であれば議案書で説明するところですが、変更内容をよりわかりやすくまとめた黄緑色の議案説明資料でご説明させていただきます。

初めに、議案説明資料では1ページになり

ます「1 趣旨及び目的」でございます。

今回の建築基準法の改正によりまして、建築基準法第43条第1項ただし書きが法第43条第2項に項ずれを起こしております。このため、議案書の中で記載のあります「法第43条第1項ただし書き」を「法第43条第2項」に改める必要が生じました。本議案は、この法改正に伴う記載事項修正のため、関連する9地区の地区計画の変更を提案するものでございます。また、あわせて漢字の表記などについても統一を図るものです。

対象の地区計画についてですけれども、区内には全57地区の地区計画が決定しております。参考に、本日席上に配付しております都市計画図Ⅱをご覧ください。右上に「都市計画施設等指定図（平成30年4月）」と書かれているものでございますけれども、この図の中で紫色で囲まれている箇所が、地区計画が策定されている箇所になります。地区名につきましては、都市計画図Ⅱの左上に地区番号と名称が記載されております。左上に「地区計画47」、左下のほうに「防災街区整備地区計画」「沿道地区計画」等とありまして、全部で57地区、紫色で囲まれたところに地区計画が足立区の中で定められているところでございます。このうちの9地区につきましては法第43条第1項ただし書きの記載があります。9地区の場所につきましては、後ほどお手元の資料3ページでご説明させていただきます。

また、「法改正に伴う」ということですが、このもととなる改正法につきましては平成30年6月27日に公布されまして、平成30年9月25日付で施行されております。参考までに、資料1ページの右側に、法第43条関係の法改正の概要について、国土交通省の資料を一部抜粋しております。接道規制の適用除外の手續につきまして、改正

前後のイメージ図を掲載しております。条件が整えば建築審査会の同意が不要となりまして、今までより軽微な手續で接道を認めていく手續が新設されております。

また、資料2ページでは法第43条第2項の新旧対照表を載せております。今回の地区計画変更に係る部分を抜粋しておりますが、項ずれが生じた部分を黒色の矢印で示しております。改正前、黒い太線で囲まれております法第43条第1項ただし書きの内容が、改正後、法第43条第2項第二号に移動しているところでございます。

次に、資料では3ページになりますけれども、こちらは今回変更する地区計画を図に示したものでございます。図中の9地区が変更対象となっております。この9地区に、法第43条に関する記載があったところでございます。

続きまして、地区計画の変更概要についてご説明させていただきます。資料では4ページになります。

初めに、「(1) 建築物の建蔽率の最高限度」についてご説明いたします。先ほどご説明させていただきましたとおり、法の一部改正によりまして、建蔽率の最高限度に関するただし書きにおいて項ずれが生じております。そのため、法第43条に関する表記を表のとおり変更いたします。

「(2) その他」についてご説明させていただきます。今回の法改正に伴いまして、条例名称、文言についても修正を行っております。

「ア 条例名称の変更」でございますが、議案書の82ページの下段にも記載がございます。「足立区細街路整備条例」について名称が変更されたために、表記上の整合を図るものでございます。

「イ 文言の精査」でございますが、地区

整備計画において定める建築物等に関する事項について、下の表のとおり、2項目について法令との表記上の整合を図るものがございます。議案書の82ページもあわせて記載がございます。「建蔽率」の「蔽」の字と「垣又は柵」の「柵」の字を平仮名から漢字の表記に変更いたしまして統一を図るものがございます。

資料の5ページには、各地区の変更に関する項目を表にまとめております。前方の画面にもありますけれども、このような修正をして地区計画の整合を図っていききたいというものでございます。

続きまして、「3 都市計画手続きの経緯と今後の予定」になります。経緯は記載のとおりでございます。

平成30年9月4日から18日まで、都市計画法第16条に基づく都市計画原案の公告・縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。

10月3日から17日まで、都市計画法第17条に基づく都市計画変更案の公告・縦覧を行いました。期間中に意見書の提出はございませんでした。

本日の第62回都市計画審議会にてご審議いただきまして、10月下旬に都市計画決定・告示を予定しております。

長くなりましたが、以上で第1号議案の説明を終わります。ご審議のほど、どうぞ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。

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、質問がありましたら、お願いいたします。

○長井委員 区議会の長井です。端的に質問させていただきます。

全57地区地区計画のうち関連するのは9地区ということでありまして、法改正が30年9月25日付で施行ということ。現時点で都市計画の図書と建築基準法の施行でずれが生じていると思っておりますけれども、その点についてはいかがでしょうか。○成井建築調整課長 委員がおっしゃるとおり、法律では9月25日に施行されています。条例では、57地区の中で今回の法律に絡む条例の変更項目が載っているのはこの9地区でございまして、これについては、この審議会でご審議いただいた後、直近の12月の四定で条例改正をして適合を図る予定でございます。

○長井委員 では、もう1点だけ。タイムラグがあつてずれが生じていますので、その点についても、もう少し詳しく。

○成井建築調整課長 この地区でご相談がありましたら、法改正の趣旨を説明して、「条例も直近で今改正中です」と細かいご説明をしたいと思っております。

○長井委員 わかりました。では、丁寧によりしくお願いいたします。

また、この法改正によって足立区への影響というか、件数についてはいかがですか。

○成井建築調整課長 43条のただし書きの法改正に係りまして、許可の件数ですが、4m以上あるものについて手続の合理化ということで、平成11年から調べたところ、300弱の件数がありまして、そのうちの約1割が4m以上ある道路に接するというところで、20数件だったと認識しております。

○長塩会長 ほかにございますか。

○橋委員 区民委員の橋でございます。

資料の件で確認したいのですけれども、1号議案の1-2の西伊興地区の資料で、19ページの表の中ほどの「位置」というところで「旧」と「新」と新旧対照表みたいになる

中で、「新」のところに「谷在家一丁目」というのが追加されているかと思うのですが、次の21ページ目ですとか23ページ目の図を見る限りでは、谷在家一丁目地区が入っているようには思えないのですけれども、その関係をお教えいただければ。

○大竹都市計画課長 今のご質問につきましては、基本的に区域が変わるものではございません。ただ、都市計画、地区計画の区域どりの中で、道路中心をベースに区域を決定しておりますけれども、その中で、谷在家のところについては道路の部分が中心と町丁目界がずれておまして、今回その部分の整合をとる必要がございます、ここに記載させていただいているところでございます。具体的に谷在家一丁目地区の私有地に対して区域が拡大するというのではなくて、道路中心の境が少しずれていたため、その道路の部分の谷在家一丁目の部分を追加する修正が生じたというところでございます。

○橋委員 橋でございます。今の説明で理解いたしました。特に私有地にかかわるものではないということで、地権者の方々にとっては特に関係ないということですね。了解いたしました。ありがとうございます。

○長塩会長 他にございますか。

○横村委員 建築士事務所協会の横村でございます。

私も、そこが新旧表で違っていたので、そういう点は括弧書きで「(私有地にはかからない)」とか、今ご質問があったようなことの補足というのは、誰が見てもわかるようなものにしておく必要はございませんでしょうか。それをご討議いただけたらと思います。

○大竹都市計画課長 今後、説明の中でわかりやすく改められればと思います。ただ、今までの決定の中で、道路しか入っていないけれども区域が入っているということで、それ

が自分の土地に影響があるのではないかと
いうお問い合わせも実はあるのが正直な
ところでございます。こちら辺わかりやすく説
明していく必要があるなど事務局では感じ
ているところでございます。

○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、報告に移ります。

報告事項1「興野周辺地区のまちづくりに
ついて」、稲本まちづくり課長から説明願
います。

○稲本まちづくり課長 まちづくり課長の
稲本でございます。どうぞよろしくお願い申
し上げます。

私からは、報告事項1「興野周辺地区のま
ちづくりについて」報告させていただきます。
今回初めてになります。お手元の資料では、
水色の表紙の報告資料1ページからになり
ますが、前方の画面にて説明させていただきます。

足立区では、東京都住宅供給公社興野町住
宅の一部建替えを契機に、地元住民らで組織
するまちづくり協議会を昨年末に立ち上げ、
あるべきまちの将来像をどのように目指し
ていくのか議論を重ねてまいりました。そし
て、別添資料1にございますが、まちづくり
協議会とともに地区まちづくり計画を作成
いたしました。後ほどお目通しいただければ
と存じます。

興野周辺地区は、説明資料の図1の赤線で
囲われているところに示しますとおり、日暮

里・舎人ライナー江北駅の東側、東武鉄道伊勢崎線西新井駅の南西側に位置しております。区全体の中では南西に位置している状況でございます。図1の青線で囲われている箇所が東京都住宅供給公社興野町住宅でございます。昭和33年に都市計画で一団地の住宅施設として建設されました。今回、住宅の一部建替えが計画されております。建替えに当たりまして、良好な住環境の継承と、創出用地の活用による、地域に貢献する公共公益施設の誘導を図るため、一団地の住宅施設ではなく、地区計画制度を活用してまいります。

今回、まちづくりを2段階で進める計画としており、第1段階としましては、興野町住宅の区域で地区整備計画を策定し、その後、第2段階としまして、2021年までに興野町住宅を含めた地区全体に地区整備計画を策定する流れになっております。また、地区の課題については記載のとおりでございます。

本地区の現況になります。お手元の資料では2ページになります。図3の興野周辺地区現況図をご覧ください。

現在の一団地の住宅の区域を青線、今回の地区計画を検討している区域を赤線で示しております。地区計画の区域面積は約49.1ha、一団地の住宅施設はそのうちの4.4haになります。地区内には都営住宅、公社住宅などの住宅団地が立地するとともに、生産緑地などの農地や緑が多く、戸建て住宅を中心として市街地が形成されてございます。また、都市計画道路補助138号線、253号線が計画されておりますが、未整備であり、地区内の道路は道幅が狭く、行き止まり道路が多いため、消防活動が困難な区域がございます。

「都市計画の変更」になります。お手元の資料では3～4ページになります。

本地区では、都市計画一団地を廃止し、地区計画を策定することを検討しております。その前段階といたしまして、まちづくりの考え方を示す「興野周辺地区 地区まちづくり計画」を作成いたしました。その内容をご説明させていただきます。

本地区の全体計画の方向性・将来像でございます。

まちづくり協議会などでいただいた意見をもとに、まちの課題から3つの方向性を掲げました。1つ目としまして、消防活動困難な区域解消を図り、消防車が通れる道路ネットワーク形成のため、「防災性の向上による安全・安心なまちづくり」。2つ目は、生産緑地や農地など、緑豊かな環境の継承と公園の整備のため、「緑地の保全と公園整備による緑豊かなまちづくり」。3つ目は、幅広い世代の人たちがともに暮らせるまちづくりを進めるため、「多世代が安心して暮らせる地域コミュニティづくり」。以上の3つの方向性を踏まえまして、本地区のまちづくりの将来像を「幅広い世代が安心して共に暮らすことのできる緑豊かなまち」と設定いたしました。

続いて、興野町住宅の個別計画でございます。

東京都住宅供給公社の事業に合わせ、公社興野町住宅を「建替え住宅ゾーン」「長期活用住宅ゾーン」「公共公益施設ゾーン」の3つに区分し、周辺環境に配慮した安全・安心で幅広い世代がともに暮らせるまちづくりを推進します。建替え住宅ゾーンでは、幅広い世代が暮らせる中高層住宅を整備するとともに、周辺環境に配慮した街並み形成に努めます。長期活用住宅ゾーンでは、既存の住宅の有効活用を図るほか、既存樹木の維持に努めます。公共公益施設ゾーンでは、公園や公共公益施設を整備してまいります。災害時

には一時集合場所としてのスペースが確保でき、地域の防災性の向上が図られます。

今後の予定についてご説明させていただきます。お手元の資料では5ページになります。

団地建替え事業の予定としましては、2019年春ごろに基本設計着手、2020年に除却工事着手、2021年に本体工事着手となります。

都市計画手続きの経緯と今後の予定としましては、地区まちづくり計画地元説明会を今年の9月10・11日に開催いたしました。9月21日に「興野周辺地区まちづくり計画」を既に策定したところでございます。

本日の報告後、11月9日に都市計画法第16条に基づく地区計画原案の説明会、その後、11月26日まで原案の公告・縦覧、年明けの1月に都市計画法17条に基づく都市計画案の公告・縦覧を行いまして、2月ごろ開催予定の第64回足立区都市計画審議会でご審議いただき、都市計画決定・告示を考えております。

以上で興野周辺地区のまちづくりについて報告を終わります。

○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、次の報告に移ります。

報告事項2「伊興町前沼地区のまちづくりについて」、大竹都市計画課長から説明願います。

○大竹都市計画課長 都市計画課長の大竹でございます。報告説明資料2「伊興町前沼地区のまちづくりについて」ご説明させていただきます。なお、お手元の資料では、表紙が水色の報告説明資料の7ページからとなりますので、あわせてご覧ください。

まず、区内における伊興町前沼地区の位置

でございますが、前方の画面中央よりやや左上にあるところの、三角形の赤い太線で示した区域でございます。もう少し詳しく見ますと、右側の位置図の中央、竹ノ塚駅から北西約300mほどの一点鎖線で示した区域となっております。

続きまして、「1 趣旨及び目的」でございます。

この案件につきましては、地区内の開発と周辺の都市計画道路整備に即した地区計画等の変更でございます。

地区の現況といたしましては、公園や道路の基盤整備、潤いのある居住環境の形成を目標といたしまして、平成5年に地区計画が策定されているところでございます。また、近年は竹ノ塚駅付近で連続立体交差事業ですとか都市計画道路事業の進捗によりまして、住宅需要の高まりが期待されて、活発な土地の有効利用が図られているところでございます。このような変化によりまして、大規模敷地の開発ですとか、都市計画道路事業に伴う新しい街並み、周辺環境と調和した良好な街並みの保全・形成を図ることが課題となっております。

続きまして、「2 変更概要」でございます。

まず、「(1) 地区計画の変更」についてでございます。

「ア 地区施設道路の変更」といたしまして、前方の画面上、赤い点線で示す道路についてでございますが、これまで1.8m程度の幅員だったため、歩行者優先道路1号という位置づけでございました。周辺の大規模開発によりまして、おおむね幅員4mに拡幅されております。車も通るようになったということもございますので、これによりまして、地区内の道路ネットワークという観点から、区画道路9号に変更させていただくもので

ございます。

「イ 壁面の位置の変更」についてでございますが、図1の中央付近に位置するこちらの場所は、もともと大規模な敷地で、獨協大学の寮があったところでございますけれども、開発に伴って宅地分譲されておまして、道路が拡幅されて2階建ての戸建て住宅が建っております。それに伴いまして、道路の拡幅と壁面の位置の関係を整理する必要が生じたところでございます。

まず、イの①、前方の画面上、赤い線で示す道路に面する壁面の位置でございますが、幅員4mの道路境界から3m、つまり道路の向こう側から7m離れた位置に壁面をつくるように制限しておりました。今回、前面道路が開発によりまして4mから6mに拡幅されましたので、道路境界から壁面後退のラインを3mから1mにして、壁面の位置は変わらずに、道路と壁面の位置の制限の幅を整理するものでございます。

同様に、イの②、画面上、縦の赤い線で示す部分でございますが、こちらはもとの水路がそのまま道路となっておりまして、幅員が約1.6m～2mと一定していない道路でございます。これに面して3mの壁面制限をかけていたところでございます。最小の幅員1.6mに合わせて、①と同様に、向こう側から4.6m離れた位置に壁面をつくるように制限があったと考えまして、前面道路は1.6mから4mに拡幅されましたので、道路境界からの壁面後退ラインを3mから0.6mとするものでございます。

続きまして、「(2)都市計画道路整備に関連する都市計画の変更」についてでございますが、こちらは、この地区を通る都市計画道路補助第261号線が事業認可されております。これに伴いまして、さきに都市計画決定された竹の塚中央地区地区計画との整

合を図るため、高度地区と防火地域及び準防火地域について変更するものでございます。

「ア 高度地区の変更」といたしまして、補助第261号線の沿道30m、右側の図2の赤い一点鎖線で囲まれた範囲につきまして、7mの最低限度高度地区を新規に指定いたします。

「イ 防火地域及び準防火地域の変更」といたしまして、補助第261号線の沿道30mでこれまで準防火地域に指定されている範囲、右側の図2の赤く表示された範囲につきまして、防火地域に変更させていただきま

す。補助第261号線は足立区都市計画マスタープランにおいて延焼遮断帯と定められておりますので、事業認可に合わせて沿道の不燃化が行われるよう変更したいというものでございます。

続きまして、「3 都市計画手続きの経緯と今後の予定」でございます。ここには記載がございませんが、8月1日・2日に壁面後退につきまして、関係する地権者約30名程度に個別に説明を行っております。また、先週16日にはまちづくりニュースを各戸配布いたしまして、31日の説明会の開催について周知を行っております。本日審議会におきまして報告し、31日に都市計画原案の説明会を行います。11月7日から21日まで都市計画原案の公告・縦覧、来年1月下旬から2月上旬に都市計画案の公告・縦覧を行う予定となっております。その後、2月に開催予定の都市計画審議会におきましてご審議いただき、3月上旬に都市計画決定・告示ができればと考えてございます。

以上で報告2の説明を終わります。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。

なければ、次の報告に移ります。

報告事項3「生産緑地地区の都市計画変更について」、大竹都市計画課長から説明願います。

○大竹都市計画課長 引き続き私からご報告させていただきます。報告3「生産緑地地区の都市計画変更について」ご説明させていただきます。

まず最初に、生産緑地地区に関する最近の動向について、別添資料3「生産緑地にかかわる制度が大きくかわります」と書かれているパンフレットで概略をご説明させていただければと思います。こちらは、昨年6月に生産緑地法が改正されたことを受けまして、東京都農業会議が農地所有者さん向けに作成、配布しているパンフレットになります。

1 ページ目では、生産緑地法改正の概要が記載されております。

2 ページ目には、生産緑地法の改正内容について詳細が記載されております。主に、中段の①の、下限面積を引き下げることが可能となったこと、中段の②の、一団の考え方の緩和が可能となったこと、それと④、農家レストラン等が設置できるようになったこと、そして、下段の、生産緑地指定から30年を迎える生産緑地について特定生産緑地制度が創設されたことが記載されております。特定生産緑地というのは、30年経過した生産緑地について、10年ごとに更新していけますよという制度が新設されたところでございます。

3 ページ目には、今年9月に施行されました「都市農地の貸借の円滑化に関する法律」についての概要になります。対象の生産緑地での事業計画を区が認定すれば賃貸借が成立するようになりました。今までは小作権等が発生するために貸し借りが難しかったと

ころがございますが、農地の貸借を解除条件付きの貸借が可能となるように法整備をしたものでございます。

4 ページ、5 ページ目では、先ほどご説明いたしました特定生産緑地制度の10年サイクルの仕組みについて詳細に説明したのになります。

6 ページ目、7 ページ目では、相続税の納税猶予制度についてのご説明になります。

最後、8 ページ目の「都市農地に関する制度の改正と新たな政策」ということで、市民農園と新たな用途地域であります田園住居地域の説明が記載されております。

なお、田園住居地域につきましては、来年度東京都で予定しております用途地域の指定方針・指定基準の改定を受けまして、これに基づく運用の中で指定について検討していく予定となっております。

簡単ではございますが、生産緑地地区に関する最近の動向については以上となります。

それでは、本題に戻りまして、報告説明資料のご説明をさせていただきます。前方の画面をご覧ください。お手元の資料では10ページになります。

最初に、「1 趣旨」でございます。

この案件は、新規、追加指定申請、買い取り申し出に伴う行為制限の解除、土地区画整理事業の実施による変更があったため、生産緑地地区を変更するものでございます。

生産緑地の機能と現状といたしましては、生産緑地地区は市街地における緑地機能や延焼遮断機能を持つほか、避難場所としての活用など、多くの機能を有しております。しかし、近年、日暮里・舎人線の開通ですとか農業従事者の高齢化による農地転用等によりまして減少傾向にございます。昨年度から生産緑地法やその運用指針の改正によりまして、下限面積の見直しや一団の考え方の緩

和など、足立区内においては指定をしやすくする取り組みをしているところがございます。

次に、「2 変更概要」についてでございますが、変更の内容は、新規指定を行う地区が1件、既存の生産緑地に追加指定を行う地区が1件ございます。追加指定を行う地区につきましては、前年度の条例制定に伴いまして指定することができるようになった幅員6m以上の道路を挟んだ一団の地区の追加ということになります。このほか、廃止を行う地区が7件、部分廃止を行う地区が5件、区画整理による位置の変更が2件でございます。その結果、足立区の実産緑地地区の面積は約32.21haから約31.32haとなりまして、0.89haの減少となります。件数は209件から203件への変更となります。

11ページには、変更になる生産緑地地区の位置をプロットした図がございます。

最後に、12ページになりますが、都市計画手続の今後の予定についてでございます。本日の審議会でご報告させていただきまして、平成30年11月16日～30日に都市計画案の公告・縦覧を行う予定でございます。その後、12月14日に開催予定の第63回足立区都市計画審議会にてご審議いただきまして、12月下旬に決定・告示ができればと考えてございます。

以上で報告3の説明を終わらせていただきます。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。

○服部委員 区民委員の服部です。

生産緑地地区が減少しているということで、生産緑地を賃借することが可能になったという法律があると思うのですけれども、区

としては生産緑地を賃借して生産緑地を残すという考え方というか方針というか、何かお考えがありましたら教えていただきたいと思っております。

○望月産業振興課長 生産緑地を賃借できるようになりまして、一番大きいのは多分、区民農園に提供したいという申し出がこれから来ると思っております。区民農園にできるような広さや地域とか、全てを借り上げるというのは財源的な問題もありますので、相談内容に基づいて借り上げを検討していきたいと考えているところでございます。

○服部委員 ありがとうございます。

○長塩会長 他にございますか。

○岡安委員 区議会議員の岡安でございます。

今の賃貸法に伴う区民農園化の件ですけれども、恐らく今の課長のご答弁では、農家の方からの申し出によって考えていくという考えだと思うのですけれども、やはり区のほうからも積極的に、この場所に区民農園をとるところには諮っていく必要があるのではないかなど。今マスコミ等でも評論家は、特定生産緑地がほとんどではないかという話で、多分そうなるのだろうと。そういう中で、特に区として積極的にここにつくりたいというところは、貸してほしいということでしっかり計画を立てて農業委員会に出していくという姿勢が大事だと思うのですけれども、いま一度ご答弁をお願いします。

○望月産業振興課長 今、委員がおっしゃったとおりでもあります。ただ、農業者の方の意向が一番大切なので、まず賃借の法律について農業者の方に丁寧に説明していきたいと思っております。その上で、区民農園が、どちらかというとう東部地域が今少なくなっている状況でございます。そのような地域の方で、もし貸していただけるというお話があれ

ば、借りて区民農園に活用していくということを検討していきたいと思っています。

○長塩会長 いいですか。

他にございますか。

なければ、次の報告に移ります。

報告事項4「西新井大師地区の特別景観形成地区指定に伴う景観計画の改定について」、大竹都市計画課長から説明願います。

○大竹都市計画課長 最後の報告になります。声の変わりばえがなくて聞きづらいところもあるかと思えますけれども、もう少しおつき合いいただければと思います。どうぞよろしく願います。

報告4「西新井大師地区の特別景観形成地区指定に伴う景観計画の改定について」ご説明させていただきます。お手元の資料では、表紙が水色の報告説明資料の13ページでございます。

最初に、区内における指定区域の位置についてですけれども、前方の画面をご覧くださいとお入り、西新井大師地区につきましては足立区の中央部にありまして、東武伊勢崎線の西側、環状七号線の北側、大師前駅のすぐ前でございます。もう少し詳しく見ますと、右側の一点鎖線の中の区域でございます。この右下が大師前駅でございます。

続きまして、「1 趣旨及び目的」でございます。

景観法では、景観計画を改定する際に、都市計画審議会への意見聴取が必要と定められております。このため、足立区景観計画の改定に当たりまして、足立区都市計画審議会に意見聴取を行うものでございます。次回の第63回都市計画審議会で意見聴取を行わせていただこうと思っております。今回は概要についてご説明するものでございます。

西新井大師地区は、足立区景観計画の中で、これから地元の機運の高まりに合わせて景

観形成に取り組んでいこうという「景観形成地区」に位置づけられているところでございます。地元協議会がございまして、この協議会では和風の意匠を意識しました街並みづくり、歴史と文化が感じられる景観形成を目標にまちづくりに取り組んでいるところでございます。

平成29年3月に地元協議会から、図1の範囲で、特別な景観のルールに基づいて景観形成を誘導する「特別景観形成地区」への指定について申請書が提出されました。この申請書に基づき、独自基準の作成ですとか、届け出、事前協議手続を変更するに当たりまして、景観計画の改定が必要となるため、これまで足立区景観審議会及び専門部会で検討を行ってきているところでございます。

平成30年4月にはパブリックコメントを実施いたしまして、反対なし、賛成1件の意見をいただきまして、改定の内容につきましてはおおむね一定の理解は得られているのかなと考えているところでございます。

具体的な変更案のご説明の前に、現在の足立区における景観法に基づく届け出、事前協議について簡単にご説明させていただければと思います。報告説明資料では17ページに記載がございます。建築物を建築する際に、その規模に応じて届け出や事前協議が必要となっているということで、今、足立区で取り組んでいる内容でございます。

左側になりますけれども、届け出につきましては、建物の高さが15m以上または延べ面積が1,000㎡以上、また、足立区環境整備基準の対象となる共同住宅ですとか公共施設など、左下に米印で書かれております7項目に該当すると、届け出が必要となっております。

続きまして、事前協議でございしますが、右側になります。事前協議は景観審議会による

審議などが必要になるため、時間と労力が非常にかかる手続となっておりますけれども、足立区全域では、大規模建築物といたしまして、高さが4.5m以上または延べ面積が1万5,000㎡以上ですと事前協議が必要というふうに、今、足立区内では運用を行っているところでございます。

続きまして、足立区景観計画の中で示されている色彩基準の中で使われているマンセル値について少しご説明させていただきます。

資料では18ページになりますけれども、色彩基準とは、建物を建てる際に守るべき、外壁ですとか屋根の色彩に関する基準となっております。足立区では地区や建物の規模に応じてIからIVの色彩基準を定めておりまして、この基準は基本的に数が大きくなるほど使用できる色の範囲が狭くなりまして、厳しい基準になっているというところでございます。

このマンセル値というものは、色相、明度、彩度の3つの尺度からあらわされております。色相は、この平面の円形のところになりますけれども、色合いとも言います、赤(R)ですとか青(B)など、混ざり具合で表現されているところでございます。また、明度は縦軸の部分になりますけれども、明るさで、数値が上に行くと白くなって、下に行くほど黒に近いというものでございます。あと、彩度、鮮やかさになりますけれども、彩度は円形の半径部分になります、数値が大きくなると原色に近いけばけばしい色になって、濃い鮮やかな色になります。逆に、数字が小さくなると落ち着いた色になります。

マンセル値の表記の仕方につきましては、左下にございますけれども、このように色相、明度、彩度の順にあらわします。通常、建築材料ですとか塗料にはマンセル値で値が表

示されているため、この数値によりまして建物の色彩を制限しているところでございます。

それでは、本題の、西新井大師地区の特別景観形成地区指定に伴う景観計画の案についてご説明させていただきます。お手元の資料では14ページになります。内容といたしまして、大きくアからオの5つございます。

1つ目は、アの指定地区の範囲及びエリア分けでございます。図2のとおり、範囲は先ほど赤で囲まれたエリアということになります。この区域を6つのエリアに分けてまいります。

2つ目のイは、景観形成基準の追加といたしまして、西新井大師を中心とした和風を意識した意匠・色彩に努め、山門及び大本堂への見え方に配慮するなどを定めております。

3つ目のウ、4つ目のエは、届け出対象規模、事前協議対象規模の変更でございます。届け出対象の区分けにつきましては、15ページに記載があります図2、表1をご覧ください。できればと思いますが、紫色の沿道エリアと白色の一般エリアを除きまして、全てのエリアで全ての建築物を届け出対象といたします。これは現在指定されております垢川沿川地区などと同様になります。また、事前協議につきましては、足立区全域で高さが4.5m以上、延べ面積1万5,000㎡以上だったところを、本地区全体で高さ2.8m以上、延べ面積1万5,000㎡以上に変更いたします。この2.8mという高さは、西新井大師の大本堂の高さとほぼイコールという高さでございます。2.8mを超えますと一定の配慮が必要になるということで、事前協議対象としております。さらに、大師境内ですとか門前、門前入口エリアでは全ての建築物を事前協議の対象といたします。

最後、5つ目のオといたしまして、今回の

指定に当たりまして、表1のとおり、現在最も厳しい色彩基準Ⅳよりもさらに範囲を狭めた色彩基準Ⅴというものをつくりまして、大師境内ですとか門前で定めていこうとしているところがございます。

続きまして、指定エリアとエリアごとの届け出、事前協議対象規模、色彩基準についてでございますが、資料では15ページをご覧ください。6つの色分けで、この色ごとに指定内容を定めております。

最後に、手続の経緯と今後の予定でございます。報告説明資料では16ページになりますけれども、今回の都市計画審議会で報告を行った後、次回の第63回都市計画審議会にて意見聴取を行わせていただければと考えております。その後、2月の足立区景観審議会を経て、来年度4月の改定を目指しております。

すみません、資料で15ページになりますけれども、事務局の資料の作成ミスで、15ページ上の「エリア区分図」というところですが、「への字」の「門前入口エリア」と書かれているところが資料では空白になってしまっているかと思っております。図の上下の関係で抜けてしまいましたけれども、この抜けているところは門前入口エリア、オレンジの区域になっていることをご理解いただければと思います。どうぞよろしくお願いたします。

以上で報告4の説明を終わらせていただきます。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、質問がありましたらお願いたします。

○かねだ委員 足立区議会議長のかねだです。

西新井大師地区の特別景観形成地区指定なのでございますけれども、西新井大師地区は前から

和風を意識した形でまちづくりを進めようということに取り組んでいるのですけれども、改めてお聞きするのですけれども、今回、概要のところの「独自の基準の追加」のところ、和風を意識した意匠、色彩に努める。山門及び大本堂への見え方の配慮等と記載があるのでございますけれども、色彩等々については細かく基準があるのですが、改めて「和風」を意識した意匠というところで、区の方としてはどういう基準で「和風」という定義をお考えなのでしょうか。

○大竹都市計画課長 委員がおっしゃられるとおり、いろいろな考え方がありますので、「和風」というのはばっちりこれだとお示しするのは難しいなと思っております。次回、意見聴取をさせていただくときにお出されればと思っておりますが、まず1つは、どういうものを区が意識しているのかというパスを出せばと思っております。

それともう1つ、西新井大師地区の中でどういうものを協議会ですとか区がよとしているのかという「和風事例集」というものを今つくっているところがございます。これはまちづくり協議会の意見もいただきながらつくり込んでいるところがございますが、そういうものの例示をすることで設計者、土地所有者、事業者に通理解を得ていただきまして、それに基づいた設計をしていただるように取り組んでいきたいと思っております。

○かねだ委員 事例集をおつくりになるということなので、ぜひわかりやすい形で、ある程度の基準の中で進めていただきたいと思います。

もう1点だけ。この西新井大師地区のちょうど大師前エリアのところに入ると思うのですけれども、平成35年の完成を目指して区のほうで、西新井区民事務所と西新井住区

センターの複合施設の建設・完成を予定していると思うのですが、それも区が進めているということなので、これは和風をきちんと意識したものにしていくのかどうか、その点だけ教えてください。

○大竹都市計画課長 今回の委員のお話は、大師前駅の前のところに区民事務所がありまして、その建替えということになるかと思うのですが、どういう機能を入れるのかということも今検討中ですが、決算特別委員会でもご質問がありまして、地域調整課長のほうでご答弁させていただいておりますけれども、和風を尊重した設計をしていくと聞いてございます。

○かねだ委員 ありがとうございます。

○長塩会長 他にございますか。

○横村委員 建築士事務所協会の横村でございます。

少しポイントがずれてしまうのかもしれませんが、住まいづくりは道づくり、道づくりは住まいづくりということで、まちというのは道に沿って顔出しをすることによってつくられていくのですね。今回は景観の話かと思うのですが、できることであるならば、道路の整備というか、和風らしいのは外観だけではなくて、大師様の参道も今大分歩きやすいように間知石からブロック系に変わっているのですが、むしろ道づくりのほうから近隣を刺激するようなまちづくりというのでしょうか、そういうことも加味していただいて、まち全体の雰囲気盛り上げていくということも、道の補修のところでもそのような配慮を可能であればいただきたいというお願いなのですが、お願いというか、できることならやっていただきたいというところなのですが、特にこの赤色とへの字の道路のあたりとか、今お話があった区民事務所の前の広場を含めた整備と

か、あのあたりを、和風を感じられるような広場と道づくりということから、お願いじゃなくて、お願いしますというようなことのほうがよろしいかもしれませんが、ぜひやっていただきたいと思います。

○大竹都市計画課長 この赤いラインについては、景観計画の中でも景観重要公共施設という位置づけになっておりますので、景観のほうとしても非常に重要な道路であるという認識はあります。今もいい舗装をしておりますけれども、これが継続されたり、ほかにも波及できるようにしていきたいなと思っております。

横村委員がおっしゃるとおり、東大の先生も言っておりますけれども、まずは景観は道路からということで、しかもカラー舗装とかではなくて、正直、手を抜いた舗装というのは景観に悪影響を与えるということも言われていて、お金をかけるのではなくて、手の込んだ舗装が景観をよくするという研究も目にしておりますので、少しそういうのも意識しながら進めていければなと思っております。

○横村委員 それを、図上にある赤いところだけでなく、大師前駅からのアクセスとか、そういうところまでもうちょっと広げていただくと、参拝に来られた方とかの意識も変わり、まちとしても刺激されていくのではないかなと思いますので、その辺も含めてご検討いただけたらと思います。

○長塩会長 他にございますか。

○岡安委員 区議会の岡安です。

先ほどの説明で自分の理解もまだ不十分などころがあるかもしれませんが、「一般エリア」に関しましては、例えば15ページの色彩のところでは一般はⅠということなのですが、一定規模ですとⅡとかⅢになるのですが、これはそんなにカラーの基準は厳

しくない、自由だと捉えてよろしいのでしょうか。例えばⅠというのは。

○大竹都市計画課長 これは、今まで色彩基準Ⅰ・Ⅱ・Ⅲ・Ⅳというのがありまして、建物の大きさによってどんどん厳しくなっていくものになっておりますけれども、一般エリアにつきましては建物の基準に応じて該当する色彩基準を守っていただく。これは従来どおりの基準でやっていただこうと思っ

ているところでございます。これはフリーになっているということではなくて、色彩基準Ⅰ等におきましても結構厳し目といいますか、余り鮮やかな色は使えないということになっておりまして、資料がなくて申しわけありませんが、この景観の中で色彩基準というものを設けていて、基本的には余り鮮やかではない彩度6くらいまでの色しか使えないようになっておりまして、「まことちゃんハウス」みたいな原色を使ったような建物はこの中ではできないという制限を加えているところでございます。

○岡安委員 というのは、一般エリアでも大師様に近づけば何らかの規制があるだろうということで、区のほうにさまざまな設計者や施工者が調べに来ると思うのですが、一般エリアでも右端のほうと左端のほうなんかは大分離れていますから、特に外部の建て主や設計者ですと自由に設計したり建ててしまう場合があるのではないかと。結構そういうのは建った後に問題になっている、裁判沙汰になるというのが過去によくニュースで流れている場合もあります。ただ、その辺は今の話ですと従来どおりということですので、一般エリアは今回で新たに規制が設けられることはないということよろしいのですか。

前協議が必要だったところがございますけれども、大師本堂の28mというものがござ

いますので、一般エリアにおいても28mを超えるものについては事前協議が必要ということで、大師境内からの見え方に少し配慮した手続きを1つかまそうとはしております。

○岡安委員 丁寧によろしくお願ひしたいと思ひます。以上です。

○長塩会長 他になければ、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いたします。

○大竹都市計画課長 長塩会長、議事進行ありがとうございました。委員の皆様も長時間ありがとうございました。

その他の事務連絡でございますが、ちょっと話が変わりますけれども、「北千住東口地区再開発を考える会」という会が北千住駅の周辺にございまして、この会から手紙がご送付された委員がいらっしゃるのではないかなと思うのですけれども、突然手紙が来てびっくりされている方もいらっしゃるかと思ひますけれども、これは北千住駅東口の再開発に基本的に反対されている方々が自分たちの考えを――再開発をやるときには都市計画に必ずかかりますので――都市計画審議会の委員の皆様

に理解してもらえようということで送られたと聞いてござい

ます。この会への対応につきましては区のほうで行っておりますので、参考にお伝えさせていただきます。この会への対応につきましては、私もは行っておりませんで、この会が独自に調べて送られたと聞いてござい

配付しておりますので、事務局にお申しつけ
ください。

次回、第63回の足立区都市計画審議会に
つきましては12月14日を予定してござ
います。どうぞよろしく願いいたします。

最後に、委員の皆様から何かございますで
しょうか。

特になければ、これにて第62回足立区都
市計画審議会を閉会とさせていただきます。
本日は熱心なご審議をいただきまして、あり
がとうございました。