

平成30年12月14日

第63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63回足立区都市計画審議会会議録記録署名委員

(平成30年12月14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63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12月14日(金)		
開催時間	午後1時59分 ~ 午後3時03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 <input checked="" type="radio"/> 無 <input type="radio"/>		
出席者	会長 長塩 英治 委員	署名委員 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
	茂木 繁 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 数夫 臨時委員	辻 誠治 臨時委員	
欠席者	柴 善弘 委員		
関係区職員	専 門 委 員・幹 事		
	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 白倉 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
	そ の 他 区 関 係 職 員		
産業振興課長 望月 義実	農業振興係長 篠崎 勉	市街地建築係長 山下 次雄	

	市街地建築係 主任 伊勢谷 考祐		
	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	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 阿部 頼子	
資 料	<ul style="list-style-type: none"> ・第63回足立区都市計画審議会（平成30年12月）次第 ・第63回足立区都市計画審議会 委員等名簿 ・第63回足立区都市計画審議会 座席表 ・第63回足立区都市計画審議会（平成30年12月）議案書（計画図書） ・第63回足立区都市計画審議会（平成30年12月）議案説明資料 ・第63回足立区都市計画審議会（平成30年12月）報告説明資料 ・別添資料1 景観形成のための基準（色彩編） ・別添資料2 特別景観形成地区「西新井大師地区」景観デザインガイド 【和風の意匠による景観形成事例集】（案） ・足立区景観計画 		
そ の 他	傍聴人：有・ <input checked="" type="radio"/> 無（ 人） その他の参加者：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。定刻少し前ではございますけれども、皆さんお集まりのようですので、始めさせていただきます。

本日は、お忙しい中、第63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。

私は、本日司会を務めさせていただき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、ご了承をお願いいたします。

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

○長塩会長 皆さん、こんにちは。

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、事務局から本日の議案と資料について説明してください。

○大竹都市計画課長 それでは、皆様にお配りいたしました審議議案の資料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2件、報告事項が2件でございます。

まず議案についてですが、第1号議案「東京都市計画生産緑地地区の変更について」、第2号議案「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」。

続きまして報告事項ですが、報告事項1「建築基準法改正に伴う地区計画の変更について」、報告事項2「産業廃棄物処理施設の位置の許可について」でございます。

事前に配付している資料の確認でございますが、次第のほか、委員等の名簿と座席表、「第63回足立区都市計画審議会(平成30年12月)議案書(計画図書)」とあります。白い表紙の議案書が一つ。黄緑色の表紙の議案説明資料が一つ。ピンク色の表紙の報告説明資料が一つ。右上に「第2号議案 別添資料1」と記載のあります「景観

形成のための基準(色彩編)」とあります資料が一つ。右上に「第2号議案 別添資料2」と記載のあります「特別景観形成地区『西新井大師地区』景観形成事例集」とある資料が一つ。右上に「足立区景観計画」と記載のある冊子が1冊でございます。なお、こちらの資料につきましては、事前に送付させていただいている場合と、本日席上配付とさせていただいている場合がございます。

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へお知らせいただければと思いますが、皆さんいかがでしょうか。よろしいでしょうか。また、随時不足等の資料がございましたら事務局にお申しつけください。どうぞよろしくお願いたします。

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させていただきます。議案書は都市計画の決定図書でございます。様式が定まっております。詳細な説明が難しくなっております。このため、わかりやすく説明するために議案説明資料を作成しているというものでございます。

次に、マイク・モニター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、ご発言の際に目の前の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願います。

○大竹都市計画課長 本日、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。

○長塩会長 ありがとうございます。

議事録署名人は私と野澤委員さんが務めますので、よろしくお願いたします。

それでは、議案の審議に入ります。

第1号議案「東京都市計画生産緑地地区の変更について」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 都市計画課長の太田でございます。それでは、第1号議案をご説明いたします。

前方の画面をご覧ください。また、お手元の資料では議案書の1ページとなります。

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」、上記の議案を提出いたします。平成30年12月14日、提出者は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、変更によりまして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ページでは変更の理由を記載しております。都市計画上の理由でございますが、農地は貴重なまちの資源であるため、まちづくりに生かしていく必要があります。このため、足立区の都市計画マスタープランでは、積極的に維持・保全していくため、生産緑地地区の指定を行うこととしております。

このたび、新規指定申請があったため、生産緑地として1件の追加をいたします。また、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などがあったため、生産緑地地区の削除及び変更を行うものでございます。

3ページ、4ページは計画書となっております。計画書の内容につきましては、後ほど議案説明資料にて詳しくご説明させていただきます。

5ページ目は新旧対照表を示しております。一番下の変更概要でございますが、今回の変更によりまして、「209件、32.21ha」から「203件、31.32ha」となっております。

続きまして、6ページ目は総括図、7ページから16ページ目が各計画図となっております。

それでは、ここからは議案説明資料でご説明させていただきます。前方の画面をご覧ください。お手元の資料では黄緑色の表紙の議案説明資料の1ページとなります。

「1 趣旨」は、先ほどの理由と同じとなっております。

続きまして「2 変更概要」でございますが、内容としましては、新規指定を行う地区が1件、追加指定を行う地区が1件でございます。このほか、削除を行う地区が7件、部分

削除を行う地区が5件、土地区画整理事業による位置の変更が2件、精査による変更が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が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件へと変更になります。

2ページ目は「平成30年度生産緑地地区の変更について」ということで、変更の詳細となります。

(1) 新規指定を行う地区が1件。こちらは新規の申請による追加でございます。

(2) 追加指定を行う地区が1件。こちらは既存の実産緑地に追加指定を行う地区でございます。

(3) 削除を行う地区が7件、(4) 部分削除を行う地区が5件。削除の理由といたしましては、主たる従事者の死亡が9件、主たる従事者の故障が2件、一定割合以上従事している者の故障が1件となっております。故障につきましては、農業ができなくなるけがですとか病気等を指しまして、医師の診断書に基づいて判断しているところでございます。

(5) 位置の変更を行う地区が2件。これは土地区画整理事業施行による変更の2件でございます。

最後に、(6) 精査による変更を行う地区が2件。こちらは測量精査による面積変更となっております。

削除・部分削除を行う合計12件の生産緑地地区につきましては、買い取り申し出がされ、1カ月間、区及び都に照会いたしました買い取り希望はなく、その後2カ月間、農業従事者にあつせんするも所有権の移転がなされなかったため、生産緑地法第14条に基づく行為の制限が解除となりました。その結果、生産緑地地区が全部または部分削除となります。

3ページは、変更になる生産緑地地区の位置をプロットした図になります。

次に、各地区の変更内容をご説明いたします。掲載している写真は、手続の開始の8月ごろのものとなります。まずは、削除・部分削除する12地区のご紹介をいたします。

削除する地区につきましては、計画図上、黒色で塗り潰している凡例となっております。

4ページ、地区番号42番、古千谷本町一

丁目、日暮里・舎人線の東側に位置するものです。

5ページ、地区番号111番、佐野一丁目、中川の西側になります。

6ページ、地区番号112番、同じく佐野一丁目、中川の西側になります。

7ページ、地区番号119番、鹿浜三丁目、環七の北側になります。

8ページ、地区番号148番、平野三丁目、環七北通りの北側になります。

9ページ、地区番号187番、扇二丁目、日暮里・舎人線の西側になります。

10ページ、地区番号188番、同じく扇二丁目、日暮里・舎人線の東側。

11ページ、地区番号222番、古千谷本町三丁目、日暮里・舎人線の東側になります。

12ページ、地区番号242番、谷中三丁目、環七の北側。

13ページ、地区番号244番、同じく谷中三丁目、環七の北側になります。

14ページ、地区番号247番は江北一丁目、日暮里・舎人線の西側。

15ページ、地区番号267番、保木間四丁目、放射12号線の東側。

以上でございます。

このうち、地区番号112番、148番、187番、242番、267番につきましては、残りの耕作者が営農する分の農地を残して部分削除となりまして、それ以外は地区の全部が削除となるものでございます。削除面積は合計で約1万810㎡となります。

続きまして、16ページからは、新規指定1地区と追加指定する1地区、合計2地区のご紹介でございます。

16ページ、地区番号37番、舎人二丁目、日暮里・舎人線の東側となっております。小松菜などを育てておりますが、こちらは追加指定する地区となっております。

17ページ、地区番号314番、六町一丁目、綾瀬川の西側、環七北通りの南側となっておりますが、小松菜ですとか葉とうがらしなどを育てる予定となっております。

このうち、地区番号37番は、前年度の指定基準改正に伴いまして指定することができることとなった幅員6m以上の道路を挟んだ一団の地区として今回指定するものでございます。

追加する面積は合計で1,660㎡でございます。

次に、18ページからは、土地区画整理事業の施行により仮換地による土地の移転が行われたために変更する地区2件のご紹介でございます。

18ページ、地区番号166番、六町一丁目、綾瀬川の西側、環七北通りの南側になります。

19ページの地区番号272番、六町一丁目、綾瀬川の西、環七北通りの南側。

以上でございます。

こちらの2地区につきましては、事業のスケジュール上、営農を中断させないために、平成28年度に公園予定地に仮移転させるために一度変更しております。今回ようやく本来の仮換地指定先に移ることができるようになったため、再度都市計画を変更するものでございます。変更面積は合計で約260㎡の増加となっております。

20ページ、「3. 生産緑地地区面積」ですが、記載のとおり、「209件、32.21ha」から「203件、31.32ha」へと変更となります。

次に、「4. 都市計画手続きの経緯と今後の予定」でございますが、前回の報告以降、東京都と協議を行いまして、平成30年11月9日に東京都知事より「意見なし」との回答を得ております。平成30年11月16日から2週間、都市計画案の公告・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まして、12月中旬から下旬に都市計画決定・告示を行う予定でございます。

長くなりました。以上で第1号議案の説明を終わらせていただきます。ご審議のほどをよろしくお願いいたします。

○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、ご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。よろしくお願ひします。

六町地域は今、区画整理を行っている最中でございますけれども、現在の生産緑地の状況というのはいかがでしょうか。

○大竹都市計画課長 現在の状況と。

○長井委員 はい。

○大竹都市計画課長 どちらの状況。六町2

件。

○長井委員 じゃあ、いいです。

では、新規指定ということで約1,400㎡新規申請と。区画整理後の新規指定ということですが、これについてはいかがですか。

○大竹都市計画課長 新規指定の地区につきましては、従前から農業を営んでいたところが今回仮換地指定をされて、改めて農地として始まるというところがございます。ヒアリングをいたしましたら、所有者さんのご家庭内で続ける、続けないというご意見があったようでございますけれども、今回、区画整理で新しく仮換地指定をされたということで、新しいスタートが切れるということで、今回は新規に申請をしようということで手続をとっていると聞いてございます。

○長井委員 わかりました。

また、従前と従後、変更前・変更後で、よく区画整理であると減歩であったり土地が減ってしまったという状況がありますけれども、今回、農地の集約化というメリットもあったかと思いますが、面積の比較についてはいかがですか。

○大竹都市計画課長 委員がおっしゃられるとおり、今回は約260㎡の増となっておりますが、これは先ほどもご説明させていただきました2回変更しているというところがございます。実は、最初の変更のときに合計2,440㎡の農地がございました。これが1,880㎡として一度仮換地指定されております。このときに560㎡分減っております。今回1,880㎡から2,140㎡に仮換地指定し直されているということで260㎡増えているということですが、従前・従後を見ますと、2,440㎡から2,140㎡に変更されているということで、トータル的には300㎡の減となっております。これは減歩による減なのかなと考えられるというところがございます。

○長井委員 はい。以上です。

○長塩会長 ほかに。

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 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「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」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 改めまして、都市計画課長の長でございます。

第2号議案「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」、前方の画面でご説明させていただきます。また、あわせてお手元の資料でもご確認いただければと思います。

前方の画面をご覧ください。お手元の資料では、議案書の17ページでございます。

西新井大師地区の特別景観形成地区指定に伴う足立区景観計画の改定についてでございます。提出者は足立区長近藤弥生です。提案理由は、足立区景観計画を改定するに当たりまして、景観法第9条第2項の規定に基づき、都市計画審議会の意見聴取が必要なためでございます。

お手元の資料では、表紙が白色の議案書の18ページから81ページまでのうち、赤色で記載している箇所が、西新井大師地区の特別景観形成地区指定に伴いまして景観計画を改定する箇所となっております。詳細につきましては議案説明資料でご説明させていただきます。

お手元の資料では、表紙が緑色の議案説明資料の21ページをご覧ください。と思います。

最初に、趣旨及び目的でございます。

平成29年3月に西新井大師周辺地区まちづくり協議会から、景観形成基準、届け出、事前協議対象等の変更のため、特別景観形成地区指定申請書が提出されております。この地区指定には景観計画の改定が必要となり、景観法では都市計画審議会の意見聴取を義務づけているため、今回議案を提出するものでございます。

それでは、景観形成のための基準についてご説明いたします。

まず、(1)の目標でございます。西新井大師の風格ある景観を保全及び継承し、「和風」の意匠を意識した落ちついた雰囲気のみち並みづくりを図り、西新井大師の歴史と文化が感じられる景観形成を目標としております。

続いて、(2)の基本方針でございます。地区の景観の特徴を生かすため、建替えなどにあわせて5つの基本方針を定め、景観誘導

を図ります。西新井大師山門ですとか大本堂への眺望の維持のため、周辺地区への建築物の高さなどへの配慮を求めています。

続いて、(3)の区域でございますが、お手元の資料では22ページの部分となります。このたび、西新井大師地区として指定する範囲と、地区内のエリア分けについて記載しております。地区全体を8つのエリアに分けて、規制ごとに6色に分類しております。また、図中の星印は眺望点を示しております。

続いて、(4)の眺望点についてでございますが、お手元の資料では23ページとなります。写真のとおり、現在、西新井大師山門及び大本堂の後背地には、景観を阻害するような大きな建築物はございません。今後もこの景観を保全していくために、特に景観としてすぐれたビューポイントを眺望点に設定しております。「への字」と西新井大師参道との交差部を眺望点1、山門をくぐりまして御祈願受付所の前のところを眺望点2と位置づけまして、後背地の景観が守られるように誘導していきたいと考えております。

続きまして、(5)各エリアの景観形成基準についてまとめたものでございます。お手元の資料では24ページ以降となります。

最初に、ア、建築物の建築等の際に配慮いただく内容を項目ごとに列挙しております。一部抜粋してご説明いたします。

まず、事前協議対象といたしましては、大師境内・門前・門前入口エリアについて、建築基準法第6条第1項第1号から第4号の建築物と記載がありますが、これは原則全ての建築物を対象とするということになります。その他のエリアにつきましては、高さ28m以上または延べ面積1万5,000㎡以上のものを事前協議の対象としております。

次に、届出対象といたしましては、大師境内・門前・門前入口・大師前エリアについて、原則全ての建築物が届出対象になり、その他のエリアについては現行と同じく、高さ15m以上または延べ面積1,000㎡以上が対象となっております。

また、建築の際に配慮いただきたい事項といたしましては、配置、高さ・規模、形態・意匠・色彩、公開空地・外構についてエリアごとに記載しております。

続きまして、イとして、工作物の建設等の際に配慮していただく基準について記載し

ております。お手元の資料では27ページとなります。

届出対象は、大師境内から北参道エリアまでが原則全ての工作物で、その他のエリアでは高さ15m以上及び築造面積が1,000㎡以上などの工作物が対象となります。

形態・意匠・色彩につきましては、周辺のまち並みから突出した長大な壁面の工作物は避けて圧迫感の軽減を図ること、色彩や素材は周辺景観との調和を図ることなどが定められております。

続きまして、ウとして、開発行為に関する届出対象規模及び景観ルールについてでございます。お手元の資料では28ページとなります。

届出対象は、開発区域面積が3,000㎡以上の開発行為が対象となります。

木竹の保全または適切な植栽に関する基準も定めております。

続きまして、(6)として、看板等を設置する際の景観ルールについてでございます。お手元の資料では29ページとなります。

すみません、記載の間違いがございまして、お手元の資料では(7)と記載してしまっておりますけれども、正しくは(6)となっております。

届け出のときですとか事前協議時には確認ができない屋外広告物の掲出または自動販売機、ビニールシート類について配慮事項を記載してございます。門前から大師北側道路沿道エリアでは、建物に附属する看板などは敷地内に設けること、西新井大師地区にふさわしい和風の意匠、大きさ、形状、位置とすること、著しい高輝度な照明や点滅する照明は使用しないことなどを定めております。

続きまして、(7)の色彩基準についてでございます。お手元の資料では30ページとなります。(8)と書いてありますけれども、正しくは(7)でございます。

現在、西新井大師地区では、各エリアとも規模に応じた色彩基準ⅠⅡⅢを定めております。地区の指定後は、大師境内から門前入口エリアは新たに設ける色彩基準Ⅴ、一番厳しい色彩基準となります。大師前から大師北側道路沿道エリアにつきましては現在の色彩基準で一番厳しいⅣ、一般エリアでは規模に応じた色彩基準としてⅠⅡⅢを該当させていこうと考えております。

色彩基準についてですけれども、基本的に

は色彩基準Ⅰが最も使用できる色の範囲が広くて、数字が大きくなるにつれて使用できる範囲が狭くなっていくというものでございます。大師境内などで伝統的に使用されている色につきましては、色彩基準から外れていても使用できるようにということで、緩和規定を設けているところでございます。

具体的な色彩基準の範囲につきましては、右上に「第2号議案 別添資料1」と書かれたA4縦ホチキスどめの資料に色彩基準Ⅰ～Ⅴの範囲を記載しておりますので、詳しい色彩の範囲の説明につきましてはこちらでご覧いただければと思います。

また、「第2号議案 別添資料2」といたしまして、事業者への指導・誘導を行い、西新井大師地区の良好な景観を形成するために、デザインガイドというものを現在作成しております。現在作成中でございますので（案）となっておりますが、屋根の形状ですとか色彩につきまして、写真やパースなどで具体的に例示しております。こちらを実際の建て主さんですとか設計事務所とお話しするときに活用して、イメージを共有しながら景観形成を図っていければと考えているところでございます。

最後に、手続の経緯と今後の予定でございます。議案説明資料では31ページとなります。

これまでの経緯は記載のとおりでございます。本日の意見聴取の後、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。

以上で第2号議案の説明を終わります。ご審議のほどをよろしくお願いいたします。

○長塩会長 ご苦労さまです。

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いたします。

○横村委員 事務所協会の横村でございます。

別紙にもあります定義についてお教えいただきたいのですが、景観の「和風」の意味とはどういうふうに定義されていらっしゃるのでしょうか。こちらの赤文字のところに意匠等の欄がございまして、そちらには神社地であるとか、そういうことの形態とか、そういう保全をということで、「和風」というのは結構広域なイメージがあるものから、逆にどうにでもとれてしまう部分もある

のですが、区としての「和風」という定義づけをご説明いただけたらと思うのですが。○大竹都市計画課長 景観デザインガイドの案をご覧くださいますと、12ページから「和風の意匠を意識した建築物等の事例と配慮事項」ということで、横村委員がおっしゃるとおり、「和風」とはどういうことかというのはなかなか言葉であらわすのが難しいのかなということで、12ページ以降に、例えば屋根ですとか、庇ですとか、手すりですとか、そういうものの事例をここで挙げさせていただいたり、16ページ、17ページでは、例えば改修する際には縦格子を使うですとか、そういうものを使っていたきたいという例示をさせていただきまして、こういう具体的な事例を部分、部分で配慮していくことが「和風」ということにつながるのかなと考えているところでございます。

地元の協議会のほうでは、例えば帝釈天ですとか仲見世通りですとか、そのように全体的に全ての建物を完全な和風で建て直していくというイメージではなくて、部分的にできるところからそういう部位を直していくことで雰囲気を高めていければと、またそれをエリア全体で取り組んでいければと聞いてございますので、そういう事例を例示することで雰囲気を高めていければと考えているところでございます。この事例集を運用しながら少し加除修正することでよりいいものにして、イメージが共有化できるようにしていきたいと考えております。

○横村委員 大師様は、私の個人的意見で恐縮ですが、門前町だと思うのです。「門前町における和風の景観を」とか。例えば8ページ、9ページに各地の事例がございしますが、例えば川越でしたら「蔵のあるまち」とか、まちの性格をキャッチコピーにいろいろな店舗とかが何かをするときに使えるようなもう一歩踏み込んだものがあると、大師様というのが生かされてくるかなと思ったものですから、ご意見させていただいた次第なのですが。

○大竹都市計画課長 今回、地元の方からご提案いただいているということで、それに即していろいろ手続をかませながら雰囲気をつくっていきたいと思っておりますけれども、協議会とのつき合いはこの手続で終わることではなくて、今後も継続していくことが考えられますので、継続していく中で、

例えば川越だったら蔵だねとか、そのようなものももし見出せれば、そういうものもつかまえながら今後ブラッシュアップも考えていければと考えてございます。現状ではこの形でいかせていただくとありがたいなと思っております。

○横村委員 ぜひその辺をよりご検討いただいて、キャッチコピーのつけられるようなまちづくりをお願いしたいと思います。

○かねだ委員 区議会の議長をしておりませうかねだです。

私も前回、「和風」の意匠というのが余りにも幅が広過ぎて、どういう形なのかとご質問させていただいたら、景観デザインガイドという事例集がありますというお話をされていたのですが、この事例集を拝見していても、今、横村委員がおっしゃいましたけれども、少しわかりづらい部分があって、これでも幅が広いかなと思うのですが、協議していく上ではこの事例集を参考にとすることなのですか、もっと具体的にどんな形で協議を進めていくのですか。

○大竹都市計画課長 言葉としては基本的に「和風」ということなので、設計者がそれに基づいて設計していきますけれども、それを我々景観の担当が窓口とかで見たときに、我々がつくったデザインガイドに即した形になっているかどうかということでフィルターをかけさせていただくのと、もう一つ、門前ですとか門前入口エリアにつきましては景観審議会のほうの協議にもかかるということで、その中で学識経験者の方々から意見をいただいて、その意見を受けた形で設計変更してもらってつくっていただくということで「和風」に寄与していけるのかなと考えてございます。

○かねだ委員 西新井大師門前の「和風」に合っているということを最終的に誰がどうやって判断するのかというのは非常に難しいなと思うのです。もう少しある程度きちっとした形で、目に見える形で定義づけしていったほうがいいのではないかなと思うのですけれども、その辺についてはどうですか。

○大竹都市計画課長 先ほども申しました地元のご意向では、川越とか帝釈天みたいにばっちり全て建て替えて和風にしていこうというよりも、建物に改修等で手を入れていくたびにこういうものに近づけていければいいなということが一つあるということと、

景観審議会の中の議論では、例えば彦根市みたいに全て形態、外壁、その他もろもろを数値化してこれが「和風」だと位置づけてやっているところもあるのですが、それだと厳し過ぎるということと、いろいろ数値化することで、逆にそこからはみ出た部分を、脱法的にというのはおかしいですが、数値化されていないところに穴があって、そこで突破されても「だめだ」と言えないということで、数値化するデメリットもあるだろうということで、ある程度緩やかに表現しながら審議会の中で運用していったほうがいいのではないかとのご意見もあって、今回こういう形になっていると考えております。

○かねだ委員 お話を聞けば聞くほど「うーん」という部分も多いのですが、フィルターをかけ過ぎてはいけないという行政としての考え方は十分わかるのですが、今回こうやって景観形成地区指定ということでやられるわけですから、もう少し具体的に定義づけができるような形で、これからどんどん進化していく部分でもあると思うので、その辺は協議がきちっとできるような形の環境整備をしてもらいたいと思います。それを要望しておきます。

○大竹都市計画課長 本日いただいたご意見につきましては、景観審議会にもこういう意見があったということでご報告させていただいて、また、今日のご質問を受けて事務局で修正できる場所がありましたら修正して、それについて景観審議会に上げていきたいと思っております。

○長塩会長 ほかにありますか。

○川口委員 委員の川口です。

今「和風」に基準がないというご指摘がありました。審議会の中でこれはいい、これはだめという基準がないとすると、何らかの不公平感が発生することに私は危惧を覚えますので、例えばよそから入ってきた人に対しては全てだめと言うけれども、中の人に対しては緩くなっていったら、どんどんまた景観が変わっていくみたいなことが起こり得ると思いますので、やはりその基準はある程度具体的に決める必要があるのではないかと思いますので、そこはよろしく願います。

そして、もう1点。景観の基準の中で、色見本も資料としてつけていただいています。この見本の中でかなり厳しい色の指定をされていると拝見しましたが、例えば栄螺堂の

赤の色ですとか銅ぶきの屋根の色みたいなものがこの設定の中からは多分外れてしまうのではないかと思いますので、既に外れているものについての色の指定をどうするかですとか、今後何らか、これは例外的にこの色にする必要があるみたいなきにどうするかといったことについて教えていただけますか。

○大竹都市計画課長 「和風」の具体的な例示につきましては少し検討できればと思います。

色彩の関係ですけれども、基本的には色彩基準Ⅴというのが大師と大師の周辺にかかってくる色彩基準になりますけれども、協議会の中でまち歩きをして、その中で、まちの中に使われている色を把握して、その中で、こういう色でやっていこうということで今回提案されています。その中で、今ご質問がありました大師の中の榮螺堂とかそういう朱色みたいなものはこの基準から外れるかどうかということをございますけれども、「緩和規定を設けて」とご説明させていただきましたが、具体的には、第2号議案の別添資料1「景観形成のための基準（色彩編）」の中の5ページを今表示しておりますけれども、5ページの左下の部分で「地域のランドマークの役割を果たしているもの、歴史的・文化的景観として保全及び継承すべきもの、その他、良好な景観の形成に貢献するなど、本計画の実現に資する色彩計画については、景観審議会等の意見を聴取した上で、この基準によらないことができます」ということなので、もともと大師の中でどういう色が使われているのか、出てきた計画に対してどのような部分を配慮してその色を使っているのかということを経験審議会の中で意見聴取して、その中で認められれば使えるということで運用していければと考えております。

○長塩会長 いいですか。

○川口委員 はい。

○長塩会長 他にございますか。

○横村委員 ちょっと本題から外れてしまうのかもしれないのですが、この地図の門前エリア・門前入口エリア・大師前エリアと3色の区分けがあるかと思うのですが、この区分けの中で門前エリアというか、具体的なお話をしますと、例えば大師前駅を降りて大師様にこの商店街を歩いてアクセスする「への

字」と書いてある道筋とか、そういうあたりは大師へ歩いていくときにもう景観が始まっているように私は思うのですが、この黄色い区域、あるいは環七を車で走っていて、環七と「への字」に挟まれたあたりのところに何らかの今おっしゃられたような景観があると、走っているながら「ああ、この辺が大師か」というようなランドマーク的なものももう少し積極的に広げるために、先ほどおっしゃったような黄色いところを全部くくろうとするとなかなか難しい点があるというのはよく拝察されるものですから、もう少し局所的にまちづくりを行う道筋というのでしょうか、そのあたりを変えるのは今の時点では難しいお話なのではないでしょうか。要するに、まちづくりとして大師のまちづくりの顔見せをする領域をどう捉えるかということも、まちが変わったなと思う意味で大切な点ではないかと思うものですから、ご意見を伺いたいと思います。

○大竹都市計画課長 今回は景観のルールを定めるということでご提案させていただいております。具体的なまちづくりにつきましては、実はまちづくり課とタッグを組んでまちづくり協議会に我々が出席させていただく中で取り組んでおります。横村委員がおっしゃるとおり、大師を降りたり環七を走っていたりという中で目を引く、ここが大師だとわかるといいなというのは我々も思っているところがありますけれども、なかなか個々の所有者さん等がいらっしゃって難しいところはありますけれども、そういう建替えの際に配慮いただくことでまち並みができたりとか、もしきっかけがあれば少し動ける部分があるのかもしれない。今はまだそれは我々としては押さえておりませんが、何かそういう動向があったらキャッチできるように、まちづくり協議会とも連携しながら取り組んでいけるといいなと思います。

○長塩会長 よろしいですね。

他にございませんね。

それでは、第2号議案については、ただいまいただいたご意見を都市計画審議会として事務局にお伝えいたします。

続きまして、報告に移ります。

報告事項1「建築基準法改正に伴う地区計画の変更について」、大竹都市計画課長から説明願います。

○大竹都市計画課長 ずっと私で申しわけ

ありません。声が変わるといいのかなと思いますけれども、これが最後ですので、お聞きいただければと思います。

報告1「建築基準法改正に伴う地区計画の変更について」、都市計画課長、大竹からご説明させていただきます。

前方の画面をご覧くださいと思います。お手元の資料では、表紙がピンク色の報告説明資料の1ページとなっております。

初めに、「1 趣旨及び目的」でございます。

今回の法改正によりまして、建蔽率の緩和規定が見直されております。このため、建蔽率の緩和について記載のある地区計画を改める必要が生じております。本案件は、この法改正に対応するために、関連する5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が、区内には全57地区の地区計画が既に決定しております。こちらの図をご覧くださいますと、緑色で囲まれている箇所が、地区計画が策定している箇所になります。このうち5地区の箇所については、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は、平成30年6月27日に公布されまして、2019年6月に施行が予定されております。

参考までに、資料の1ページ右側に、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。建蔽率規制の合理化につきまして、改正前後のイメージ図を掲載しております。糸魚川の火事等の教訓から、建築物を燃えにくいものへ建替えを促進いたしまして、市街地の安全性の向上を図るために、耐火性能による建蔽率10%緩和の対象が拡充されております。現行では、防火地域内の耐火建築物について建蔽率10%の緩和を可能としておりますが、法改正後はそれに加えまして、防火地域においては耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物を、準防火地域内では耐火建築物・準耐火建築物及びこれらの建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物も建蔽率10%の緩和が受けられるようになっております。

また、資料の2ページでは、法改正の新旧対照表を載せております。今回の地区計画変

更にかかわる部分を抜粋してありまして、建蔽率10%緩和対象を拡充し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建蔽率10%の緩和の対象である「防火地域内にある耐火建築物」が、改正後、「防火地域内にある耐火建築物等または準防火地域内にある耐火建築物等もしくは準耐火建築物等」となっております。次に3ページをご覧ください。

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5地区が変更対象となっております。この5地区に建蔽率の緩和に関する記載の変更の必要があったということでございます。

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。4ページをご覧ください。

「2 変更概要」となります。

初めに、(1) 神明三丁目地区についてご説明いたします。

本地区では、低層住宅地区において建築物の建蔽率の最高限度を50%に規定しております。建蔽率の緩和対象の拡充に伴いまして、建築物の建蔽率の最高限度について、この緩和規定を適用するように整合を図ります。そのため、ただし書きで角地による緩和規定のみ適用してございましたけれども、耐火性能による緩和規定も適用するように記載を変更しております。

続きまして、(2) 佐野六木地区についてでございますが、お手元の資料では5ページとなります。

この地区は土地区画整理事業が事業中の地区でありまして、表の数値のとおり、建築物の建蔽率の最高限度が規定されておりますが、仮換地指定後の敷地については角地及び耐火性能による緩和規定を適用するように整合を図るものでございます。また、仮換地指定前の敷地では角地緩和のみ適用いたします。そのため、記載を表のとおり変更いたします。

これから説明する3地区につきましては、既に土地区画整理事業の換地処分を終了している地区でございますが、建築物の建蔽率の最高限度について、仮換地指定後の敷地においては角地及び耐火性能による緩和規定を適用するように整合を図っていくものでございます。また、建築条例との整合を図るため、文言の精査も行うというところでござ

います。

最初に、(3)高野地区についてですが、お手元の資料では6ページとなります。

高野地区では、現行では高野駅周辺の商業地区1・2において建築物の建蔽率の最高限度を60%として、土地区画整理事業の仮換地指定後は80%と記載しております。現在、建蔽率の緩和についての記載がないため、その追記が必要となります。

商業地区1については、幹線道路沿いであるため、仮換地指定前でも角地及び耐火性能による緩和規定を適用できるようにいたします。

商業地区2は商業地区1の後背地に位置しておりまして、区画整理に伴い用途変更されたことを踏まえまして、こちらの地区では仮換地指定前は角地緩和のみ適用し、仮換地指定後には角地及び耐火性能による緩和規定を適用できるようにいたします。

また、沿道地区については、現行では建築物の建蔽率の最高限度は規定されておりませんが、商業地区1と同様に幹線道路沿いであるために、商業地区1と同じ内容の規定を適用して、地区計画上の整合を図ってまいります。

(4)花畑北部地区についてですが、こちらは資料では7ページとなります。

この地区では、表のとおり建築物の建蔽率の最高限度が規定されております。先ほどご説明いたしましたとおり、建築物の建蔽率の最高限度について、仮換地指定後の敷地については角地及び耐火性能による緩和規定を適用できるように整合を図るため、表のとおり変更いたします。

次に、(5)上沼田南地区ですが、こちらは8ページとなります。

この地区では、標記の地区が地区計画により建築物の建蔽率の最高限度を30%としております。同じく、建築物の建蔽率の最高限度について、仮換地指定後の敷地においては角地・耐火性能による緩和が適用できるように整合を図るため、表のとおり変更させていただくというものでございます。

最後に、(6)文言の精査についてですが、今回の法改正に伴いまして、各地区、文言について修正を行いたいと思っております。地区整備計画において定める建築物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でございます。「建蔽率」の「蔽」の字と、「垣又は柵」の「垣」及び「柵」の字を漢字に変更いたします。

以上が地区計画の変更概要でございます。

続きまして、都市計画手続の今後の予定でございます。

本日、この審議会でご報告させていただいております。年が明けた来年1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・縦覧を行いまして、2月1日から15日まで都市計画法第17条に基づく都市計画変更の公告・縦覧を考えております。そして、2月に開催予定であります第64回足立区都市計画審議会にてご審議いただきまして、改正法の施行にあわせて6月に都市計画決定・告示を予定しております。

以上で第1号の報告を終わらせていただきます。

○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。

○橋委員 区民委員の橋でございます。

この5地区の地区計画の変更につきましては、建築基準法の改正に伴う規制緩和ということなので、特に地元住民の方々の財産といったものを制限するものではないので、それほどシビアではないと思うのですが、今後この手続の中で、計画変更案の公告・縦覧以外に、何らか地元住民に対して通知または広報といったことをされるご予定がありましたらお話しいただければなと思っています。

○大竹都市計画課長 橋委員がおっしゃるとおり、今回は全てにおいて緩和規定になりますので、私権の制限が新たに加わるということではありませんけれども、お知らせをする必要はあると思いますので、5地区全ての地区において「まちづくりニュース」というニュースをつくりまして、各地区の地区計画の内容がこのように変わりますということは全戸配布で周知させていただければと考えてございます。具体的には、こちらは神明三丁目になりますけれども、地区計画の変更のお知らせというお知らせをつくらせていただいて、この地区の中でどこが変わります、今後の手続はこうなっておりますということをご5地区全てにおいて全戸配布させていただくことを考えております。

○橋委員 わかりました。ありがとうございます。

○長塩会長 いいですか。——はい。

他にございますか。

なければ、続きまして、報告事項2「産業廃棄物処理施設の位置の許可について」、成井建築調整課長から説明願います。

○成井建築調整課長 建築調整課長の成井でございます。私からは、報告2、産業廃棄物処理施設（東京都決定）の位置の許可について説明させていただきます。

この案件につきましては、次回、2月に予定されております第64回の都市計画審議会におきまして議案として上程させていただき予定でございます。今回は、その前段といたしまして趣旨や許可申請施設の概要についてご説明させていただきます。

それでは、報告説明資料の11ページをお願いいたします。

「1 趣旨及び目的」についてでございます。前方の画面をご覧ください。

事業主体である株式会社東京クリアセンターは、平成8年に1日当たり5t未満の廃プラスチック類などの処理施設として足立区入谷にリサイクルセンターを開設して、現在まで操業しております。このたび、老朽化した機械の更新を機に、1日5t以上への処理能力の増設を計画しており、建築基準法第51条ただし書きの規定に基づく処理施設の位置の許可が必要な施設となります。

産業廃棄物処理施設の位置につきましては、許可権者であります東京都が地元自治体である足立区に意見照会を行った上で、東京都都市計画審議会に付議することとなるため、今後この意見照会を受けて、次回の足立区都市計画審議会に議案として付議する予定でございます。

続きまして12ページでございますが、位置及び施設の概要を説明いたします。

施設の位置につきましては、入谷七丁目12番12号です。地域地区、事業主体、施設内容等は記載のとおりでございます。

位置の許可に係る処理能力でございますが、下の表の「イ 処分業の許可内容」に記載しております廃プラスチック類の破碎となりますけれども、現在は1日当たり4.98tでございます。計画では1日当たり25.41tとなります。そのほかの破碎、圧縮、圧縮梱包、溶融、切断施設の処理能力は現状

から変更はございません。

続きまして、13ページになります。用途地域図の中に計画地の位置を記載しております。計画地周辺一帯は準工業地域になっております。西側の新芝川を越えた先は川口市でございますが、そちらは工業地域となっております。

続いて、14ページでございます。施設の配置平面図を記載しております。今回入れかえする機械は、赤色で示されている破碎機のみでございます。

続いて、15ページでございます。施設の外観を記載しておりますけれども、外観的には特に変更はございません。新たに駐車場を整備するというところでございます。

最後でございますけれども、16ページになります。「3 経緯と今後の予定」についてご説明いたします。

本年10月に「施設内容のお知らせ」看板を現地に掲示いたしました。関係町会・自治会への周知、近隣住民への説明を行ってまいりましたが、施設計画に対する反対のご意見はなかったと報告を受けております。11月9日には本件許可申請が東京都に提出されております。

今後の予定ですが、本日の審議会でご報告させていただいた後、次回の審議会にて詳細な施設の搬出入ルートや生活環境影響調査など、詳しい結果をご報告させていただき、議案としてご審議いただく予定となっております。

報告2の説明について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。

○橋委員 区民委員の橋です。

この個別の東京クリアセンターさんの許可申請に関するのではないのですけれども、足立区内での産業廃棄物の今後の将来的な量の見通しですとか、今回は5t以上だと許可申請を新たにということですが、そういったかなり大型の廃棄物処理施設というのは今後も必要とされて増えてくるものなのか、そういった見通しとかがありましたらお教えいただきたいのですけれども。

○成井建築調整課長 足立区には他区に比べてこういう産業廃棄物施設は多い状況でございます。実は平成26年に区の基本方針を決めまして、もうこれ以上、許可が必要

なものについては区としては許可していかないという方針を出しております。許可が要らない小さなものについては数があるのですけれども、許可が必要なものについてはもう許可していかないという方針を出しております。

○橋委員 わかりました。ありがとうございます。

○長塩会長 他に。

○川口委員 区民委員の川口です。

今まで4.98、5t未満だったものが一気に5倍以上の処理能力を携えることになるという、いろいろな問題が出てこないかもしれないし出てくるかもしれないという状況で、今の5倍以上の能力が必要だからということではあると思うのですけれども、敷地内で処理の場所というか範囲はそれほど大きく広がらないと書いてありますけれども、果たして本当に今までの規模で5倍の能力が可能なのかというところがまず1点。

それから、都内いろいろなところから処理能力が増えればたくさんのごみが流れ込んでくるのだと思うのですけれども、そのあたりのいろいろな審査はこの後の話になるのではないかと思います。実際に25tというのがどれくらいの能力なのかというのがもしわかれば教えていただきたいと思うのですが。

○成井建築調整課長 その前のご質問で、これ以上増やさないという方針がある中で、この施設については平成24年から増設するという相談を受けておまして、弁護士とも相談したのですけれども、そういうやりとりをしている中のものを規制するというのはなかなか難しいので、今回のものに限っては、最初はもう少し大きいトン数だったのですけれども、ぎりぎりの25tまでに抑えたということが現実であります。

それから、どれくらいの影響があるかなのですが、搬入でトラック54台くらい、搬出で10台くらいという予想を立てています。騒音・振動、大気汚染などについても調査は終わっていますが、次回細かく説明しますが、北側の通りはすごく交通量が多いものですから、50何台増えたとしても、ほんの0.何%くらいしか影響がないと聞いております。

○川口委員 ありがとうございます。

○長塩会長 ほかにございますか。

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、議事進行どうもありがとうございました。

最後に事務連絡ですけれども、本日、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、駐車券を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64回足立区都市計画審議会でございますが、2月21日を予定してございます。ご予約のほどをよろしくお願いいたします。

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63回足立区都市計画審議会を閉会とさせていただきます。本日も熱心なご議論を賜りまして、ありがとうございました。