

建設委員会陳情説明資料

令和8年4月16日

件名	頁
1 受理番号4 地盤変状の発生区域における地区計画運用と 安全な土地利用判断の整理を求める陳情・・・・・・・・・・	2

(都市建設部)

件名	受理番号 4 地盤変状の発生区域における地区計画運用と安全な土地利用判断の整理を求める陳情
所管部課名	<u>都市建設部まちづくり課</u> 都市建設部都市建設課
陳情の要旨	<p>【陳情の趣旨】</p> <p>足立区小台一丁目等の軟弱地盤地域で、高規格堤防整備事業に伴う地盤沈下や擁壁の傾斜等の地盤変状が確認されているが、現行の地区計画が地盤変状を想定していないことから、安全な土地利用を確保するため、以下の運用整理を行なってほしい。</p> <p>(1) 継続的な地盤挙動の観測に基づく行政判断の手続き確立</p> <p>(2) 関係事業者間でのデータ共有</p> <p>(3) 住民への情報公開による透明性の向上</p>
陳情者等	請願文書表のとおり
内容及び経過	<p>1 地区計画</p> <p>(1) 地区計画制度とは（地区計画マニュアル引用）</p> <p>地区の特性にふさわしい良好な環境を整備・開発・保全するために、きめ細かくルールを定めることができる制度。</p> <p>従来の都市計画（用途地域など）が都市全体の広い範囲を対象とするのに対し、地区計画は街区レベルの「詳細計画（ミクロの都市計画）」としての役割を担う。</p> <p>この制度により、画一的な規制では守りきれない良好な住環境の保全や地区の個性を活かした魅力あるまちづくりが可能となる。</p> <p>主な特徴は以下のとおり。</p> <p>ア 構成</p> <p>地区の将来像を示す「地区計画の目標」と、具体的なルールを定める「地区整備計画」で成り立つ。</p> <p>イ メニュー方式</p> <p>その地区の実情に合わせて、建物の用途の制限、容積率・建蔽率、高さ、壁面の位置、さらには屋根や外壁の色・デザインといった具体的な建て方のルールを、メニューの中から選択して定めることができる。</p> <p>ウ 身近な施設の整備</p> <p>地区の住民が利用する身近な道路や公園（地区施設）などの配置や規模をあらかじめ計画的に定めることができ、土地区画整理事業などを行わない地区でも公共空間の整備を誘導できる。</p> <p>エ 実現の仕組み</p> <p>計画区域内で建築などを行う場合は、着手の30日前までに市町村長への届出が必要。</p> <p>オ その他</p> <p>内容が計画に適合しない場合は設計変更などの勧告を行う。</p>

また、特に重要な項目を市町村の条例に位置づけることで、建築確認申請の際の審査項目(法的な強制力を持つ制限)にすることも可能。

(2) 地区整備計画で定めることができる事項(地区計画マニュアル引用)

制限項目		目的	制限内容
地区施設の整備に関する事項	配置及び規模	宅地のまわりの公共施設を、地区の特性にあわせ、合理的に配置する。	主として街区内の居住者の用に供する道路、公園、緑地、広場、その他公共空地の配置・規模を定める。
建築物等の整備に関する事項	建築物等の用途の制限	良好な居住環境の保持、商業上の利便性等の維持増進、住工混在地域での用途配置の適正化	地区の状況に応じたきめ細かな制限を行う。立体的な用途の制限や、緩和も可能である。
	建築物の容積率の最高限度	周辺環境と調和するよう建物のボリュームを定める。	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合(容積率)の最高限度を定める。緩和も可能である。
	建築物の容積率の最低限度	当該区域の高度利用を促進する。	容積率の最低限度を定める。
	建築物の建蔽率の最高限度	敷地内空地を確保し、密集市街地の防止、良好な居住環境の維持等地区の特性にあわせ、一定の居住環境を確保する。	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合(建蔽率)の最高限度を定める。
	建築物の敷地面積の最低限度	狭小敷地による居住環境の悪化を防止する。	建築物の敷地面積の最低限度を定める。
	建築物の建築面積の最低限度	ペンシルビルを防止し、共同化等による土地の高度利用を促進する。	建築面積の最低限度を定める。
	壁面の位置の制限	敷地内空地の確保、良好な街区景観の形成、及び建築物の相互関係の調整により、良好な外部空間を構成する。	敷地内の壁面の位置を道路や隣地境界からの距離、あるいは即地的に制限する。

制限項目		目的	制限内容
建築物等の整備に関する事項	壁面後退区域における工作物設置の制限	自販機の設置規制などにより良好な街並みの形成を促進する。	壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域において工作物の設置を制限する。
	建築物等の高さの最高限度	良好な居住環境の確保や、街並みの揃った景観の形成等を促進する。	建築物等の高さの最高限度を定める。緩和も可能である。
	建築物等の高さの最低限度	土地の高度利用を促進する。	建築物等の高さの最低限度を定める。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	良好な街区景観を保全あるいは形成する。	屋根や外壁の材料、形状、色彩等を指定する。
	建築物の緑化率の最低限度	良好な都市環境の形成をはかるための緑化を推進する。	建築物の緑化施設の面積の敷地面積に対する割合（緑化率）の最低限度を定める。
	垣又は柵の構造の制限	良好な街区景観を保全あるいは形成する。	門、塀の高さ、形式、材料等を指定する。
土地の利用に関する事項	現に存する樹林地、草地等の保全	現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保する。	現に存する樹林地、草地、水辺地、湿地帯、街道の並木、樹林や生け垣等でそれを保全するための樹林等の伐採の制限、埋立の制限等を定める。

(3) 小台一丁目地区地区計画

ア 地区概要と目標

(ア) 名称・位置

小台一丁目地区地区計画

足立区小台一丁目および小台二丁目各地内

(イ) 面積 約18.9ha

(ウ) 地区の特性

荒川と隅田川に挟まれた水辺環境豊かな地区で、駅周辺の複合利用

エリアと、西側の浄化センターや工場集積エリアに分かれている。

(エ) 目標

大規模浸水被害が想定される「ゼロメートル地帯」という特性を踏まえ、スーパー堤防の整備や避難場所の確保を進め、「安全で水と緑豊かな、住商工の調和する良好な複合市街地」の形成を目指している

イ 土地利用の方針（地区区分）

既に高台化された区域を中心に、以下の2つの地区に分けて誘導している。

(ア) 業務・住宅地区（約7.0ha）

駅周辺の利便性を活かし、商業・業務、子育て、都市型住宅などの機能を充実させる。

(イ) 業務地区（約1.7ha）

周辺の居住環境と調和した業務を中心とした土地利用を誘導し、水害時の避難スペース確保など地域の安全性向上を図る。

ウ 地区整備計画（具体的なルール）

(ア) 地区施設の整備

魅力ある都市環境と防災機能向上のため、以下の施設を新設する。

ア) 道路 区画道路1号～3号（幅員6.0m）。

イ) 公共空地 緑道（12.6m幅など）、通路、交通広場（約738㎡）、公共駐輪場（約460㎡）。

ウ) 緑地 緑地1号（約600㎡）。

(イ) 建築物等に関する制限事項

ア) 用途の制限 風俗営業施設や、特定の環境悪化の恐れがある工場の建築を禁止している。業務地区ではさらに追加の用途制限がある。

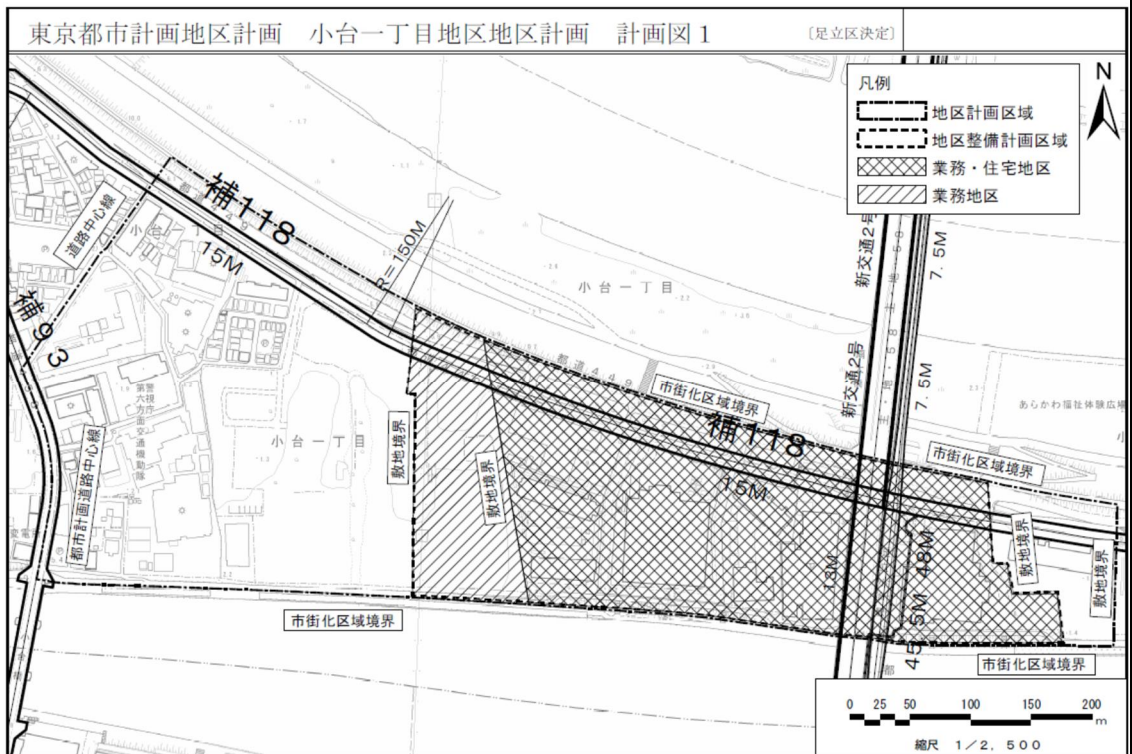
イ) 建蔽率の最高限度 5/10（50%）。

ウ) 壁面の位置の制限 計画図に示された位置（道路や緑道端から2mまたは6mなど）まで壁面を後退させる必要がある。

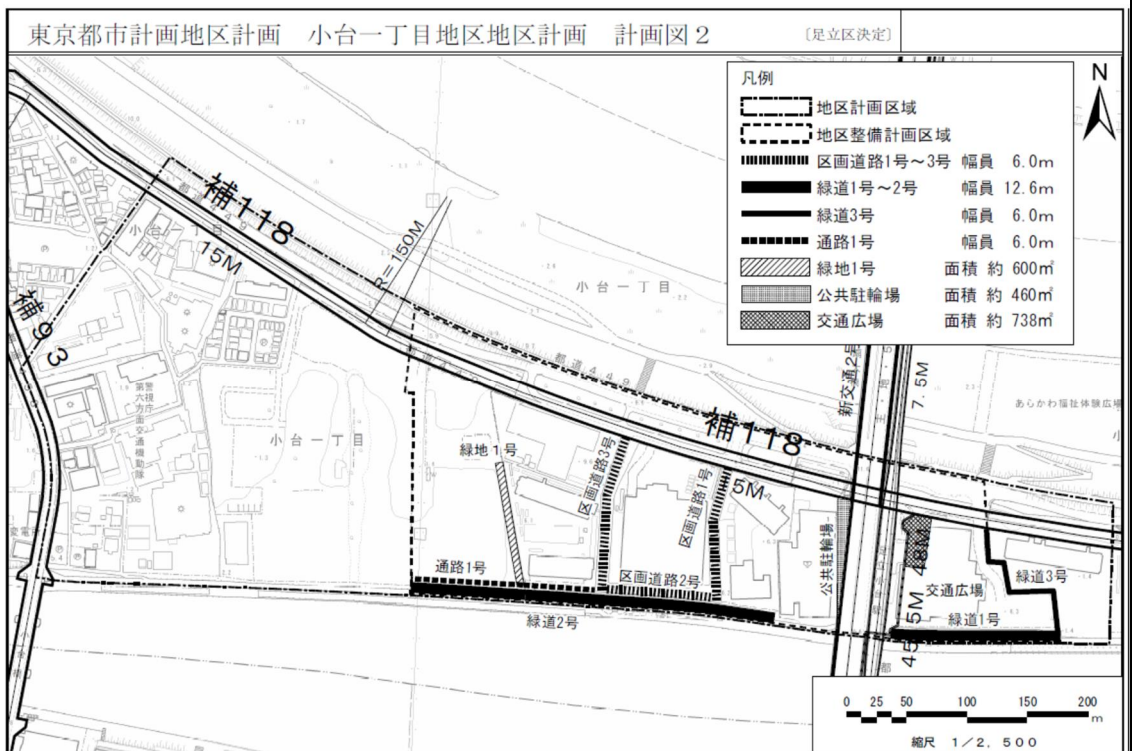
エ) 形態・色彩・デザイン 屋根や外壁は刺激的な原色を避け、周辺と調和した色彩とする。屋外広告物は美観を損なわないものに制限される。

オ) 垣・柵の制限 道路に面するものは原則として生垣またはフェンス（高さ1m以下等を除く）とする。

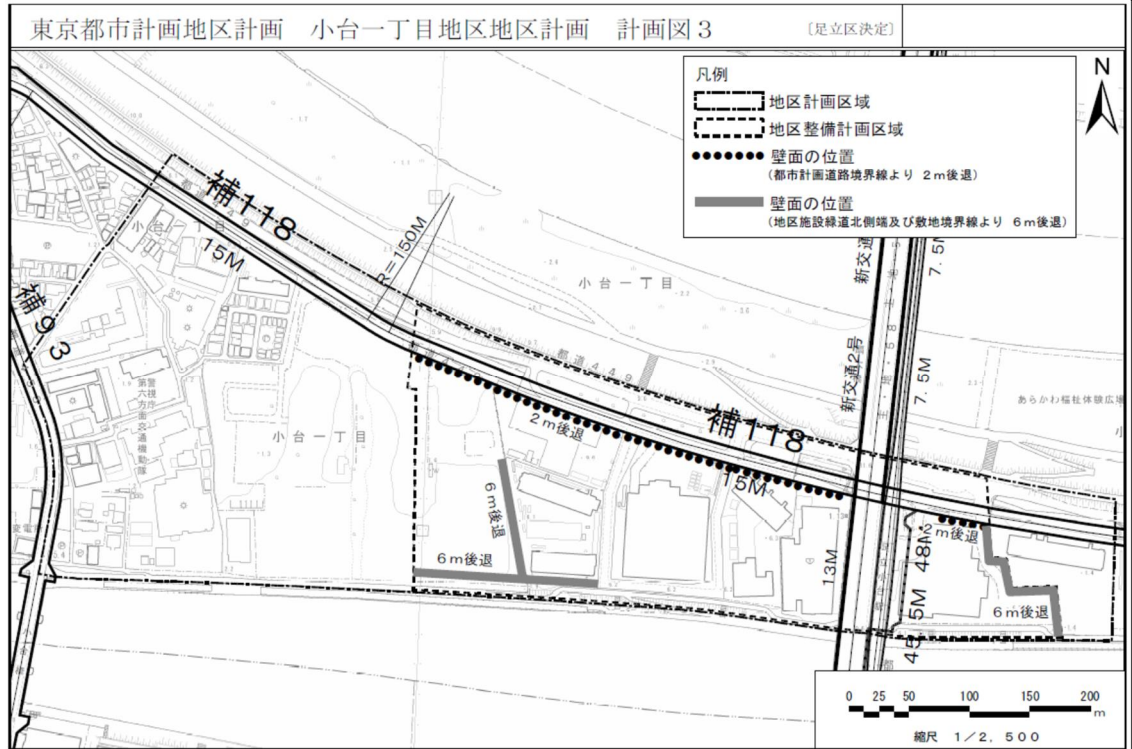
エ 計画図
 (ア) 計画図 1



(イ) 計画図 2



(ウ) 計画図 3



(4) 経緯

時 期	主な事項
平成 8 年 5 月	小台一丁目地区地区計画策定
平成 8 年 11 月	足立区小台一丁目地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の施行
平成 11 年 11 月	小台一丁目地区地区計画変更
平成 13 年 11 月	小台一丁目地区地区計画変更
令和 5 年 12 月	第 79 回足立区都市計画審議会 (報告)
令和 6 年 1 月	地区計画等変更に関する内容及び説明会開催のお知らせチラシの郵送及び配布
令和 6 年 2 月	都市計画法第 16 条に基づく都市計画原案の説明会開催 都市計画法第 16 条に基づく都市計画原案の公告・縦覧 (意見書なし)
令和 6 年 5 月	都市計画法第 19 条に基づく東京都知事協議の回答 (意見なし)
令和 6 年 6 月	都市計画法第 17 条に基づく都市計画案の公告・縦覧 (意見書なし)
令和 6 年 7 月	第 80 回足立区都市計画審議会 (審議)
令和 6 年 7 月 26 日	都市計画決定・告示
令和 6 年 10 月	足立区小台一丁目地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の改正

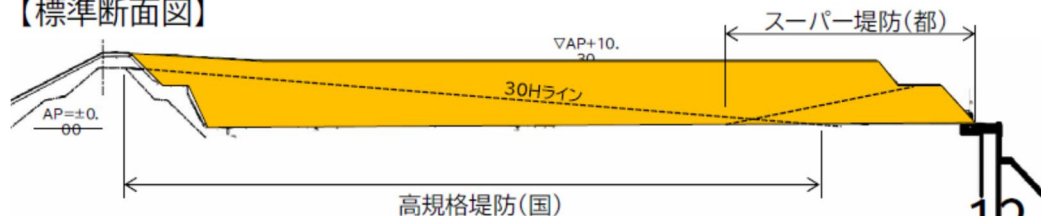
2 小台1丁目地区（Ⅱ期工区）荒川高規格堤防整備事業（以下「当該事業」という。）

(1) 概要

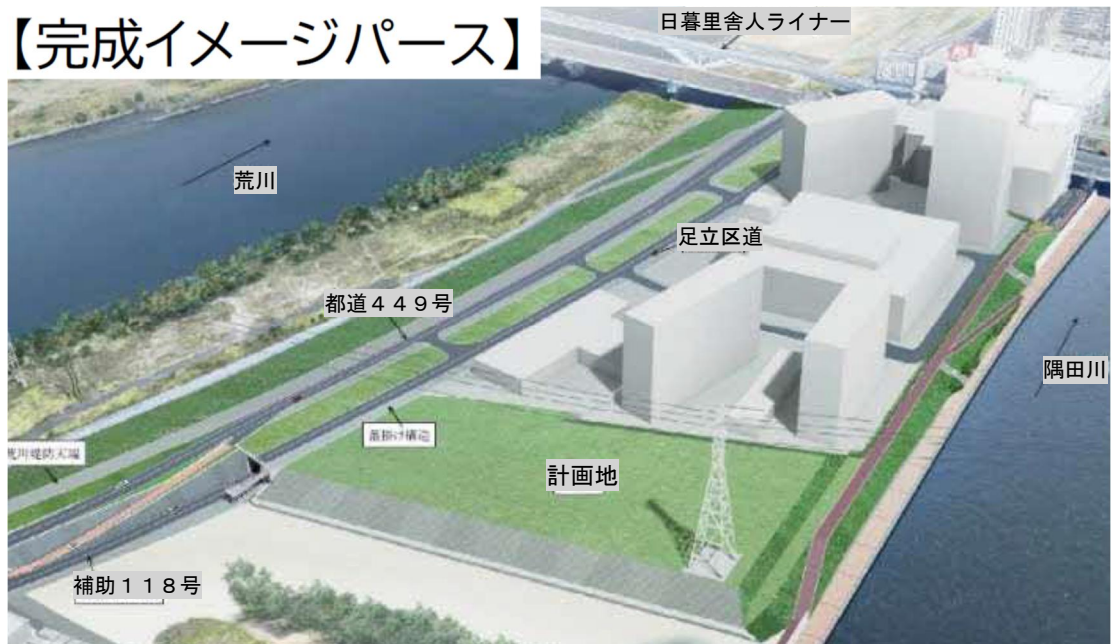
- ア 事業個所 小台1丁目地先（荒川右岸16.0km付近）
- イ 整備延長 約 90m
- ウ 堤防幅 約220m
- エ 堤防面積 約1.7ha
- オ 工事概要 盛土工1式、地盤改良1式、周辺整備1式
- カ 事業期間 平成30年度～令和8年度
- キ 事業者 国土交通省関東地方整備局（高規格堤防工事）
- ク 共同事業者 東京都（スーパー堤防工事）、民間事業者（建築工事）ほか



【標準断面図】



【完成イメージパース】



出典 荒川下流河川事務所作成資料

(2) 経緯

年 月	主な事項
平成 28 年 3 月	荒川水系河川整備計画策定 ※ 附図に高規格堤防区間明記
平成 29 年	民間事業者が事業転換に向け建物等撤去
平成 30 年 1 月	当該事業を関東地方整備局事業評価監視委員会に審議・了承
平成 30 年 4 月	当該事業の概要および工事説明会を開催
令和 6 年 3 月	当該事業の事業期間延伸を公表 ※ 3 年延伸
令和 7 年 12 月	隣接マンション管理組合との協議
令和 8 年 3 月	当該事業（周辺整備除く）の完了
令和 9 年 3 月	当該事業（スーパー堤防工事含む）完了予定 ※ 建築工事は除く

(3) 高規格堤防の治水上の効果

- ア 超過洪水時において越水・浸食・浸透による堤防決壊を防ぐことで壊滅的な被害を回避することができる。
- イ 地震発生時にも、液状化による堤防の大規模な損傷を回避することができる。

越水

●ふつうの堤防



●高規格堤防



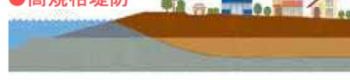
越水しても堤防上を緩やかに水を流すことで、堤防の決壊を防ぐ

浸透

●ふつうの堤防



●高規格堤防



水が浸透しても堤防幅を広くすることで、堤防斜面・内部の侵食による決壊を防ぐ

地震発生時

●ふつうの堤防



●高規格堤防



必要に応じ地盤改良を行い、強い地盤とすることで、地震発生時にも液状化による堤防の大規模な損傷を回避する。
(あわせて液状化による市街地の壊滅的な被害を回避する)

出典 国土交通省作成資料

3 今後の方針

国および民間事業者に地域住民の理解と協力が得られるように説明責任を果たすように伝えたが、陳情を受け再度伝えていく。