

建設委員会陳情説明資料

令和 8 年 7 月 1 日

件	名	頁
1	5 受理番号 1 0 花畑川の歴史を生かしつつ視野の広いまちづくりを 求める陳情	2
2	5 受理番号 4 7 花畑二丁目住宅地にある違反生コン工場の早期移転実現 のために是正命令や工場への指導等を求める陳情	8
3	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	1 5

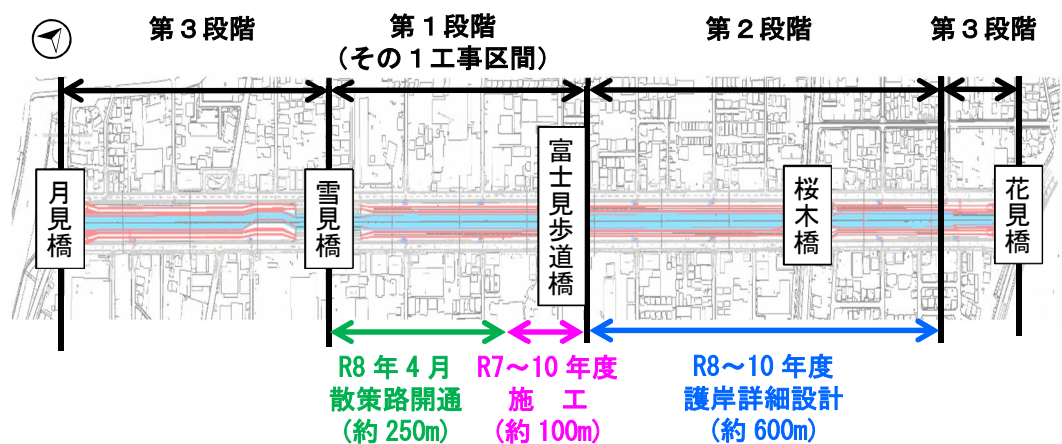
(都市建設部)

件 名	5 受理番号 10 花畑川の歴史を生きしつつ視野の広いまちづくりを求める陳情																								
所管部課名	道路公園整備室道路整備課																								
陳情の要旨	【陳情の趣旨】 花畑川の全体計画の見直しにおいては、関東唯一といわれる花畑川（運河）の歴史的価値を活かしつつ、観光資源となるような開発をしてほしい。 地下鉄 8 号線（有楽町線）誘致促進や補助第 109 号線神明南区間の事業着手、圪川の改修なども視野に入れ、国の交付金を活用してグローバルな視点で、将来世代に役立つ「川を活かしたまちづくり」を行ってほしい。 その達成をするためには、各分野の学識経験者を入れた検討委員会を設けて花畑川環境整備事業を進めてほしい。																								
陳情者等	請願文書表のとおり																								
内容及び経過	1 花畑川の現状 (1) 概要 ア 延 長 約 1,400 m イ 河川整備幅 約 33 m ウ 水 面 幅 25～30 m エ 面 積 約 4.6 ha (2) 経緯 <table border="1"> <thead> <tr> <th>時 期</th><th>主な事項</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>昭和初期</td><td>舟運のため花畑運河を開削整備</td></tr> <tr> <td>昭和 40 年</td><td>河川法が施行され 1 級河川に指定</td></tr> <tr> <td>平成 13 年</td><td>準用河川となり足立区管理となる</td></tr> <tr> <td>平成 14 年 3 月</td><td>花畑川を考える会にて「花畑川環境整備基本計画」策定</td></tr> <tr> <td>平成 17 年 3 月</td><td>桜木橋架替工事完成</td></tr> <tr> <td>平成 23 年 5 月</td><td>雪見橋架替工事完成</td></tr> <tr> <td>平成 26、27 年</td><td>富士見歩道橋の架替工事入札不調（5 回）を受け、「花畑川環境整備基本計画」を見直すきっかけとなる</td></tr> <tr> <td>平成 30 年 ～令和 2 年</td><td>意見交換会を開催（計 5 回）</td></tr> <tr> <td>令和 2 年 11 月</td><td>新たな「花畑川環境整備計画」策定</td></tr> <tr> <td>令和 3 年 3 月</td><td>「花畑川環境整備その 1 工事」工事着手</td></tr> <tr> <td>令和 6 年 5 月</td><td>「花畑川環境整備その 1 工事」工事完了 「花畑川環境整備その 1 既設護岸上部撤去工事」工事着手</td></tr> </tbody> </table>	時 期	主な事項	昭和初期	舟運のため花畑運河を開削整備	昭和 40 年	河川法が施行され 1 級河川に指定	平成 13 年	準用河川となり足立区管理となる	平成 14 年 3 月	花畑川を考える会にて「花畑川環境整備基本計画」策定	平成 17 年 3 月	桜木橋架替工事完成	平成 23 年 5 月	雪見橋架替工事完成	平成 26、27 年	富士見歩道橋の架替工事入札不調（5 回）を受け、「花畑川環境整備基本計画」を見直すきっかけとなる	平成 30 年 ～令和 2 年	意見交換会を開催（計 5 回）	令和 2 年 11 月	新たな「花畑川環境整備計画」策定	令和 3 年 3 月	「花畑川環境整備その 1 工事」工事着手	令和 6 年 5 月	「花畑川環境整備その 1 工事」工事完了 「花畑川環境整備その 1 既設護岸上部撤去工事」工事着手
時 期	主な事項																								
昭和初期	舟運のため花畑運河を開削整備																								
昭和 40 年	河川法が施行され 1 級河川に指定																								
平成 13 年	準用河川となり足立区管理となる																								
平成 14 年 3 月	花畑川を考える会にて「花畑川環境整備基本計画」策定																								
平成 17 年 3 月	桜木橋架替工事完成																								
平成 23 年 5 月	雪見橋架替工事完成																								
平成 26、27 年	富士見歩道橋の架替工事入札不調（5 回）を受け、「花畑川環境整備基本計画」を見直すきっかけとなる																								
平成 30 年 ～令和 2 年	意見交換会を開催（計 5 回）																								
令和 2 年 11 月	新たな「花畑川環境整備計画」策定																								
令和 3 年 3 月	「花畑川環境整備その 1 工事」工事着手																								
令和 6 年 5 月	「花畑川環境整備その 1 工事」工事完了 「花畑川環境整備その 1 既設護岸上部撤去工事」工事着手																								

時 期	主な事項
令和 7 年 1 月	「花畑川環境整備その 1 散策路工事」 工事着手
令和 7 年 2 月	「花畑川環境整備その 1 既設護岸上部撤去工事」 工事完了
令和 7 年 8 月	「花畑川環境整備その 1 散策路工事」 工事完了 「花畑川環境整備その 1 通水工事」 工事着手
令和 8 年 3 月	「花畑川環境整備その 1 通水工事」 工事完了 「富士見歩道橋架け替え及び周辺護岸整備工事」 工事着手
令和 8 年 4 月	第 1 段階散策路の一部開通

2 整備概要

(1) 整備区間について



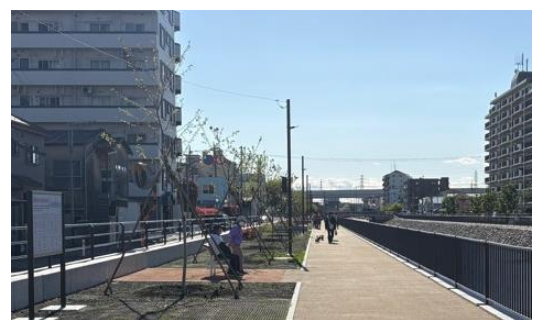
(2) 第 1 段階（その 1 工事区間）の整備について

ア 花畑川環境整備その 1 工事

令和 8 年 4 月、約 2 5 0 m の散策路を開通した。



富士見歩道橋迂回路上空から雪見橋方向



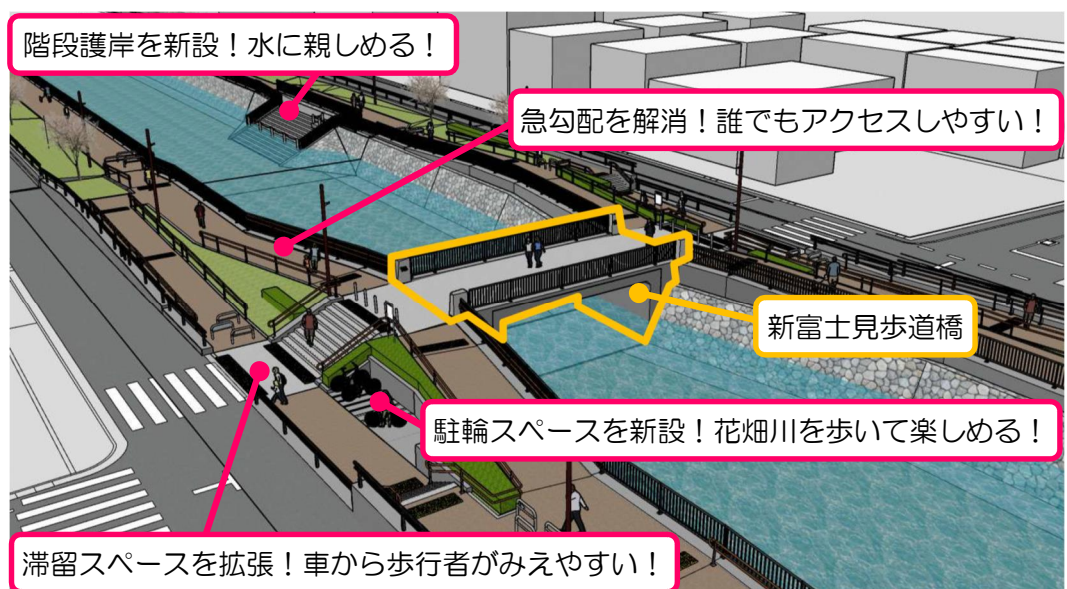
緑地 4m

散策路 3m

イ 富士見歩道橋架け替え及び周辺護岸整備工事

令和 1 0 年の富士見歩道橋開通に向け、工事を進めていく。

本工事の完了により、第 1 段階の整備が完了する。



ウ 現在の状況（別紙１参照 Ｐ６）

エ 今後のスケジュール（別紙２参照 Ｐ７）

（３）第２段階の整備について

令和８～１０年度に護岸詳細設計を行う。施設配置及び景観デザインについては、地元住民や学識経験者の意見を聞きながら検討していく。

３ 花畑川を考える会

花畑川環境整備事業を進めるにあたり、地元住民や学識経験者と意見交換等を行うため、令和４年７月に「花畑川を考える会」を設立した。

これまで計１０回の花畑川を考える会を開催し、意見交換を行った。

開催回	開催日
第１回	令和４年 ７月 ６日
第２回	令和４年 １１月 ２９日
第３回	令和５年 ６月 ２７日
第４回	令和５年 １０月 ３０日
第５回	令和６年 ２月 ２７日
第６回	令和６年 ７月 ７日
第７回	令和６年 １１月 ２０日
第８回	令和７年 ３月 ３日
第９回	令和７年 ９月 ２４日
第１０回	令和８年 １月 ２７日

４ 国庫補助金について

花畑川周辺地区都市再生整備計画事業が採択され、富士見歩道橋架け替え及び周辺護岸整備工事から国庫補助金を充当していく。

	5 問題点等 学識経験者を入れた花畑川を考える会にて、花畑川環境整備事業について議論していくとともに、議会に報告しながら整備内容及び工区割り等を決定していく。
--	--

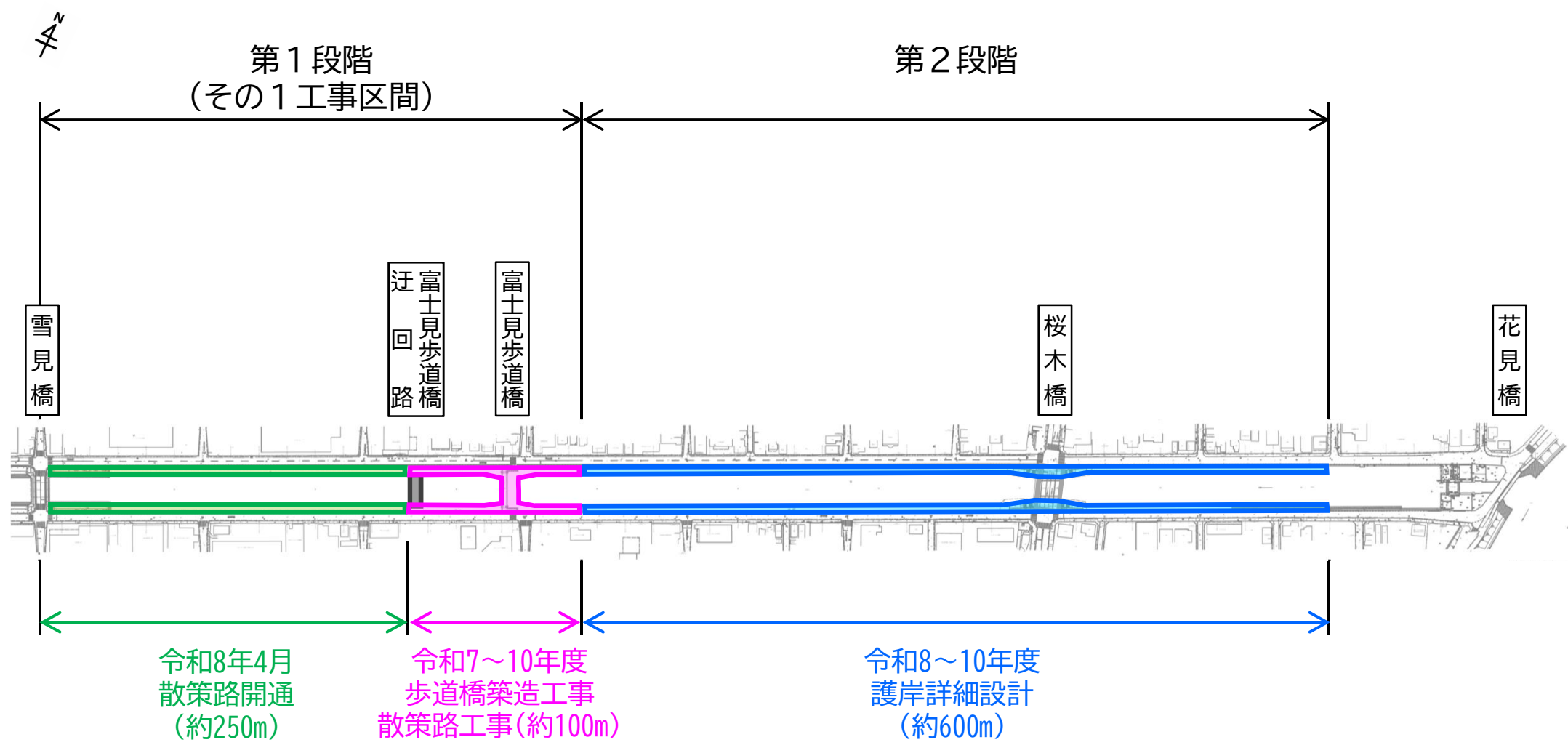
富士見歩道橋迂回路から雪見橋方向（西側）を撮影



富士見歩道橋迂回路から桜木橋方向（東側）を撮影



今後のスケジュール



件 名	5 受理番号 4 7 花畑二丁目住宅地にある違反生コン工場の早期移転実現のために是正命令や工場への指導等を求める陳情
所管部課名	建築室開発指導課 環境部生活環境保全課
陳情の要旨	1 生コン工場の早期移転のために、建築基準法に基づく是正命令を含め、あらゆる方策を考えてください。 2 2022年から3年以内に是正計画作成が確実に進められるよう工場に指導してください。 3 区画整理時、工場が建てられない地域であるにもかかわらず、工場が建てられた区や都の責任を明らかにし、住民に公表してください。
陳情者等	請願文書表のとおり
内容及び経過	1 陳情対象物件 (1) 所在等 足立区花畑二丁目4番17号 生コンクリート製造工場 (JIS規格工場) (2) 用途地域等 第一種住居地域(敷地の過半超)・第一種中高層住居専用地域 建ぺい率60%、容積率200%、準防火地域、土地区画整理済 2 現在の状況 当該周辺は、足立区北部に位置し、東京都による土地区画整理事業により、道路や下水などの基盤整備が進められるとともに、宅地開発が進んできた地区である。 (1) 陳情対象物件(生コン工場。以下「工場」という。)は、昭和30年代に創業し、自社工場で製造した生コンを主に都内方面へ出荷している。現在、同工場におけるコンクリートミキサー車は、自社所有分14台である。また、セメントサイロは3か所から2か所に削減して操業している。 (2) 工場関係車両は工場周辺を走行時には速度を落とし騒音、振動の軽減に努めている。 (3) 工場内において骨材(砂、碎石)投入口の騒音軽減措置を実施し、投入時の騒音が大きい碎石車両については、搬入可能時間を午前9時以降に改め、遵守されている。 (4) 工場は指導に従い、登下校時には西側車両出入り口に誘導員を配置し、交通事故防止に努めている。 (5) 工場は、コンクリートミキサー車を利用して消火活動に協力する協定を消防署と締結して地域貢献に努力している。 (6) 工場は指導に従い、工場設備点検及び工場周辺騒音測定を毎月行い、3か月ごとに区に報告している。

- (7) 区は、工場が建築基準法第48条の用途地域に違反するため、3年以内（令和7年10月まで）に是正計画を作成するよう、令和4年に文書で指導を行い、その後も指導を継続した。
- (8) 令和7年10月までには是正計画書が提出されなかったため、措置命令を視野に是正計画書を提出するよう強く指導した。
- (9) 令和8年1月に是正計画書が区に提出され、同年2月及び5月に是正計画の進捗が区に報告された。
- (10) 工場が建てられない地域であるにもかかわらず、建設されたことの責任の所在は、法に反して建設を行った建築主等にある。

3 経過

時 期	主な事項
昭和 30年代	生コン製造・販売を開始
昭和 43年 9月	株式会社を設立
昭和 48年	用途地域が「第一種住居専用地域」に改正
昭和 60年	J I S規格工場の認可取得
平成 7年 11月	東京都換地設計の発表（現位置換地）
平成 14年 12月	生コン工場を拡張整備
平成 15年	区は庁内対策会議を開催し、用途違反等については今までの経緯から対応困難であることから、当面は、工場に対して、騒音・振動対策を基本に指導していくこととした。
平成 21年 2月	「生コン工場は、違反状態で建設され、法に基づいた措置を講じるべき」との議会質問があった。区は、「騒音・振動対策を当面の方針とし、指導を行ってきた。今後は、現状を踏まえつつ、取れる対策について関係各部と協議し、調査・指導を行っていく」と答弁した。
平成 21～ 26年	工場責任者と複数回面談し、次の事項を確認した。 ① 用途違反の認識はある。 ② すぐには対応できないが、将来的には工場移転を計画している。 ③ 工場移転先として、草加市、八潮市の準工業地域2～3か所を検討しているが難航している。
平成 28年 3月	東京都は換地説明を地権者に行った際に、工場の用途違反について苦情を受けた。

時 期	主な事項
平成 29年 4月～8月	環境部生活環境保全課にて、自動車騒音調査、道路振動調査、夜間騒音調査を実施した。
9月 27日	建設委員会 「住宅地の違反工場をなくし住民・子どもたちの安全を守ることを求める陳情」が採択された。
1月 17日	サイロが爆発したと通報あり（破裂）。
2月 16日	工場から「事故再発防止措置計画書」の提出があった。 サイロ所有者から「事故の再発防止に係る報告について」の報告書の提出があった。
2月 27日	東京都都市整備局第一市街地整備事務所に花畑北部土地区画整理事業に関する情報提供を依頼した。 ① 工場の換地が「現位置」となった経緯について ② 上記事項に至った当時の土地区画整理審議会議事録の開示について ③ 建物に関する金銭補償の考え方について
3月 19日	事故サイロ撤去が完了した。
平成 30年 10月 12日	産業環境委員会 「地域住民と子どもの環境を守ることを求める陳情」が採択された。
平成 31年 3月 ～ 令和 2年 11月	① 建築基準法（以下「法」という。）第12条第5項に基づく報告を受理（令和元年6月・2年6月） ② 指導文を送付した。（令和元年7月・2年7月） ③ 生活環境保全課と共に工場長と面談実施（令和元年7、9、11月・令和2年2、5、8、9、11月） ④ プラントの修理や騒音防止工事を協議した。 ⑤ 工場出入り車両台数の報告を受けた。 ⑥ 移転等についてヒアリングを実施した。
令和 2年 12月 ～ 令和 3年 2月	生活環境保全課と共に工場社長、工場長と面談 直近3年の財務状況の確認、移転計画、今後の対応等についてヒアリングを実施した（3回）。
2月 9日	「花畑二丁目住宅地区にある生コン工場の早期移転を求める陳情」受理
2月 10日	工場から「工場設備点検表及び工場周辺騒音測定記録報告書」を受理

時 期	主な事項
令和 3年 9月 8日	工場から法第 12 条第 5 項に基づく報告を受理 前回、令和 2 年 6 月報告書提出後の経過報告について工場長から直接、決算報告書の説明を受ける。
9月 16日	工場周辺の騒音・振動測定(午後 2 時～午後 5 時 25 分)
9月 28日	区が工場を訪問し、工場長と面談 セメントサイロ譲渡契約などのヒアリング
10月 28日	朝の通学時間帯の工場周辺の関係車両について、出入庫、交通誘導、安全対策等の状況を確認
11月 9日	工場を訪問し、「指導文」を手交 面談にて移転の検討及び環境対策、交通安全対策の徹底を要請 今後の見通し等についてヒアリング
11月 24日	朝の通学時間帯の工場周辺の関係車両について、出入庫、交通誘導、安全対策等の状況を確認 工場側と面談し、環境対策、交通安全対策の徹底を口頭指導 工場から月別の「工場出入り車輛台数報告書」(令和 2 年 7 月～令和 3 年 6 月)を受理 工場から「工場設備点検表及び工場周辺騒音測定記録報告書」を受理
12月 21日	工場に対し違反建築物に対する指導文を通知
12月 23日	陳情者「花畑を住みよくする会」と面談
令和 4年 1月 12日	朝の通学時間帯の工場周辺の関係車両について、出入庫、交通誘導、安全対策等の状況を確認
1月 20日	工場側が砂及び砂利のホッパーへの投入時の騒音を測定し、結果報告を受ける。
3月 1日	朝の通学時間帯の工場周辺の関係車両について、出入庫、交通誘導、安全対策等の状況を確認
5月 17日	朝の通学時間帯の工場周辺の関係車両について、出入庫、交通誘導、安全対策等の状況を確認
7月 14日	工場側来庁し、是正等について指導
7月 21日	朝の通学時間帯の工場周辺の関係車両について、出入庫、交通誘導、安全対策等の状況を確認

時 期	主な事項
令和 4年 9月 9日	工場から法第 12 条第 5 項に基づく報告を受理 工場側には是正指導（口頭）
9月 16日	花畑第一小学校通学路点検を実施。竹の塚警察署、学務課も参加
9月 22日	朝の通学時間帯の工場周辺の関係車両について、出入庫、交通誘導、安全対策等の状況を確認
10月 12日	3 年以内に是正計画を提出するよう、工場に対し是正指導文を通知
11月 24日	朝の通学時間帯の工場周辺の関係車両について、出入庫、交通誘導、安全対策等の状況を確認
令和 5年 1月 27日	朝の通学時間帯の工場周辺の関係車両について、出入庫、交通誘導、安全対策等の状況を確認
3月 1日 ～2日	「お住まい周辺の生活環境に関するアンケート調査」用紙を配布
3月 14日	工場と面談、是正指導
5月 25日	朝の通学時間帯の工場周辺の関係車両について、出入庫、交通誘導、安全対策等の状況を確認 工場を訪問し、騒音対策等につての指導
7月 3日	アンケート結果をアンケート調査実施範囲に配布
7月 14日	工場側と面談、是正指導
8月 12日 14日	夜間騒音対策工事を実施
9月 22日	工場から法第 12 条第 5 項に基づく報告を受理 工場側には是正指導（口頭）
10月 18日	工場には是正指導文を通知
11月 16日	「花畑二丁目住宅地にある違反生コン工場の早期移転実現のために是正命令や工場への指導等を求める陳情」受理
12月 13日	朝の通学時間帯の工場周辺の関係車両について、出入庫、交通誘導、安全対策等の状況を確認
令和 6年 1月 18日	工場周辺の騒音測定を実施
1月 22日	午後の工場周辺の関係車両について、出入庫、交通誘導、安全対策等の状況を確認

時 期	主な事項
令和 6年 3月 14日	工場側来庁し、是正等について指導
5月 10日	朝の通学時間帯の工場周辺の関係車両について、出入庫、交通誘導、安全対策等の状況を確認
5月 15日	工場周辺の騒音測定を実施
6月 6日	工場側来庁し、是正等について指導
6月 19日	花畑第一小学校を学務課とともに訪問し、交通安全対策について協議
6月 25日	桜花小学校を学務課とともに訪問し、交通安全対策について協議
8月 下旬	あいぐみ緑地公園内の通路改修工事を実施
9月 5日	朝の通学時間帯の工場周辺の関係車両について、出入庫、交通誘導、安全対策等の状況を確認
	工場周辺の騒音測定を実施
9月 11日	工場から法第 12 条第 5 項に基づく報告を受理 工場側に是正指導（口頭）
9月 中旬	あいぐみ緑地公園への入り口部分の道路横断箇所を注意喚起のためにカラー舗装を実施
9月 19日	花畑を住みよくする会より要望書を受領
10月 初旬	あいぐみ緑地公園の通路部分に公園灯増設を実施
10月 18日	工場に是正指導文を通知
令和 7年 1月 15日	午後の工場周辺の関係車両について、出入庫、交通誘導、安全対策等の状況を確認
1月 17日	工場周辺の騒音測定を実施
3月 31日	工場側からは是正計画の進捗について報告があり、改めて是正計画書の作成を含む違反是正を指導
4月 中旬	学務課から花畑第一小学校及び桜花小学校へ通学時の交通安全について要請
4月 24日	朝の通学時間帯の工場周辺の関係車両について、出入庫、交通誘導、安全対策等の状況を確認
5月 14日	工場周辺の騒音測定を実施
6月 27日	工場社長が来庁。是正計画の検討状況をヒアリング。
9月 1日	工場周辺の騒音測定を実施

時 期	主な事項
令和 7年 9月 3日	朝の通学時間帯における工場の関係車両出入庫、安全対策等を現地確認。西側道路の誘導員が終始 1 名しか配置されていなかった。2 名配置を指導。
10月 16日	花畑を住みよくする会より要望書を受領
10月 29日	工場側から社長、工場長、弁護士が来庁。「報告書」が提出された。
12月 16日	工場側から社長、工場長、弁護士が来庁。「報告書(2)」が提出された。
12月 23日	午後の工場周辺の関係車両について、出入庫、交通誘導、安全対策等の状況を確認
12月 25日	花畑を住みよくする会と面談
令和 8年 1月 15日	工場周辺の騒音測定を実施
1月 19日	工場側から社長、工場長、弁護士が来庁。「是正計画書」が提出された。
2月 19日	工場側から社長、工場長、弁護士が来庁。是正計画の進捗が報告された。
4月 2日	花畑を住みよくする会と面談
4月 9日	学務課から花畑第一小学校及び桜花小学校へ通学時の交通安全について要請
4月 23日	朝の通学時間帯の工場周辺の関係車両について、出入庫、交通誘導、安全対策等の状況を確認
5月 12日	工場側から社長、工場長が来庁。是正計画の進捗が報告され、是正計画に即した対応が行われていることを確認した。
5月 13日	工場周辺の騒音測定を実施

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	都市建設部都市建設課 都市建設部まちづくり課
陳情の要旨	【陳情の趣旨】 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ってほしい。 (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 (2) 関係事業者間でのデータ共有 (3) 住民への情報公開による透明性の向上
陳情者等	請願文書表のとおり
内容及び経過	1 地区計画 (1) 地区計画制度とは（地区計画マニュアル引用） 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。 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。 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。 主な特徴は以下のとおり。 ア 構成 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。 イ メニュー方式 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。 ウ 身近な施設の整備 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決めることができ、土地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。 エ 実現の仕組み 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。 オ その他 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。

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	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	周辺の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%）。

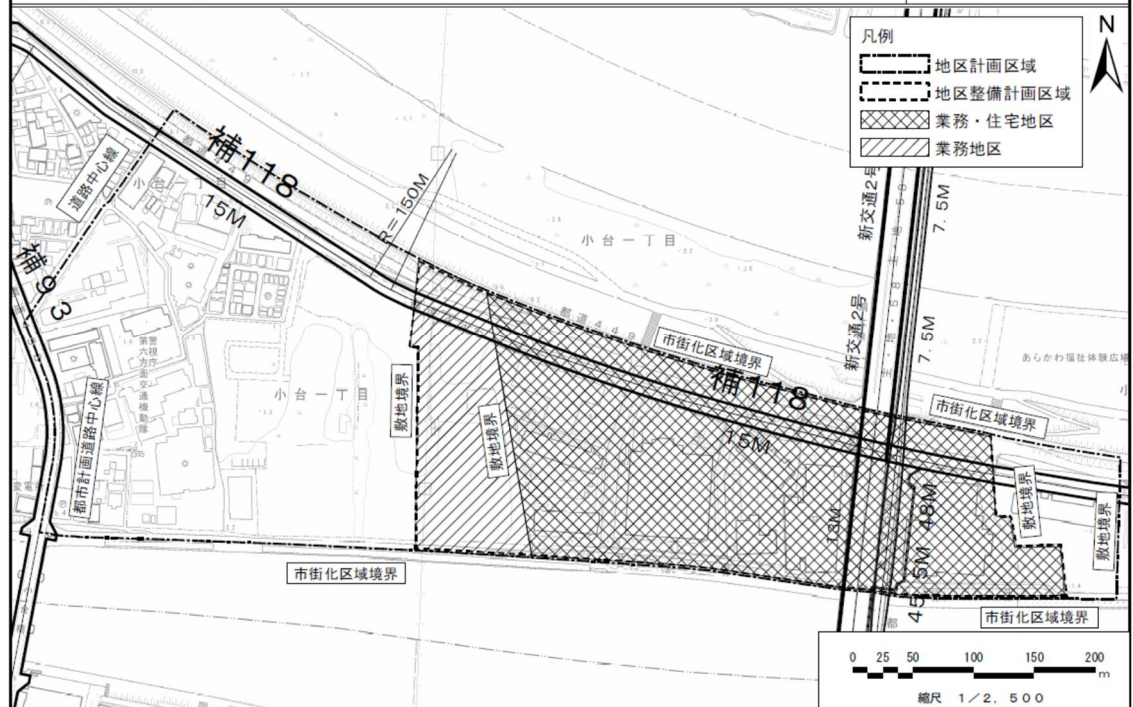
ウ) 壁面の位置の制限 計画図に示された位置（道路や緑道端から2mまたは6mなど）まで壁面を後退させる必要がある。

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。

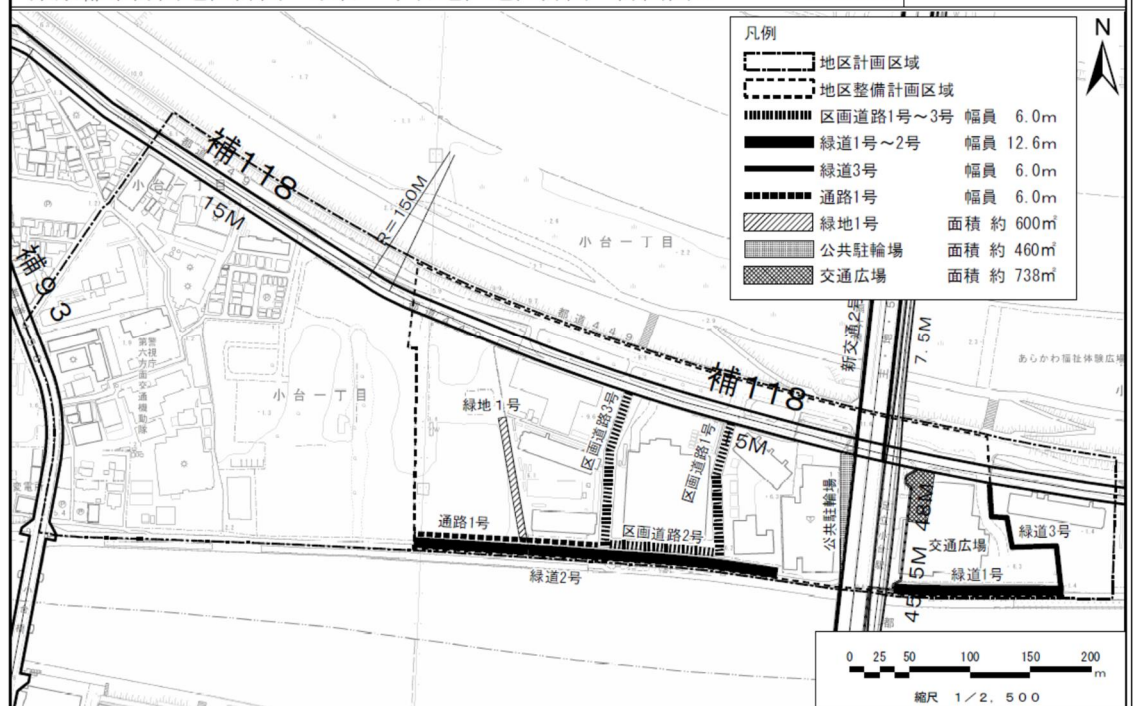
エ 計画図
(ア) 計画図 1

東京都市計画地区計画 小台一丁目地区地区計画 計画図 1

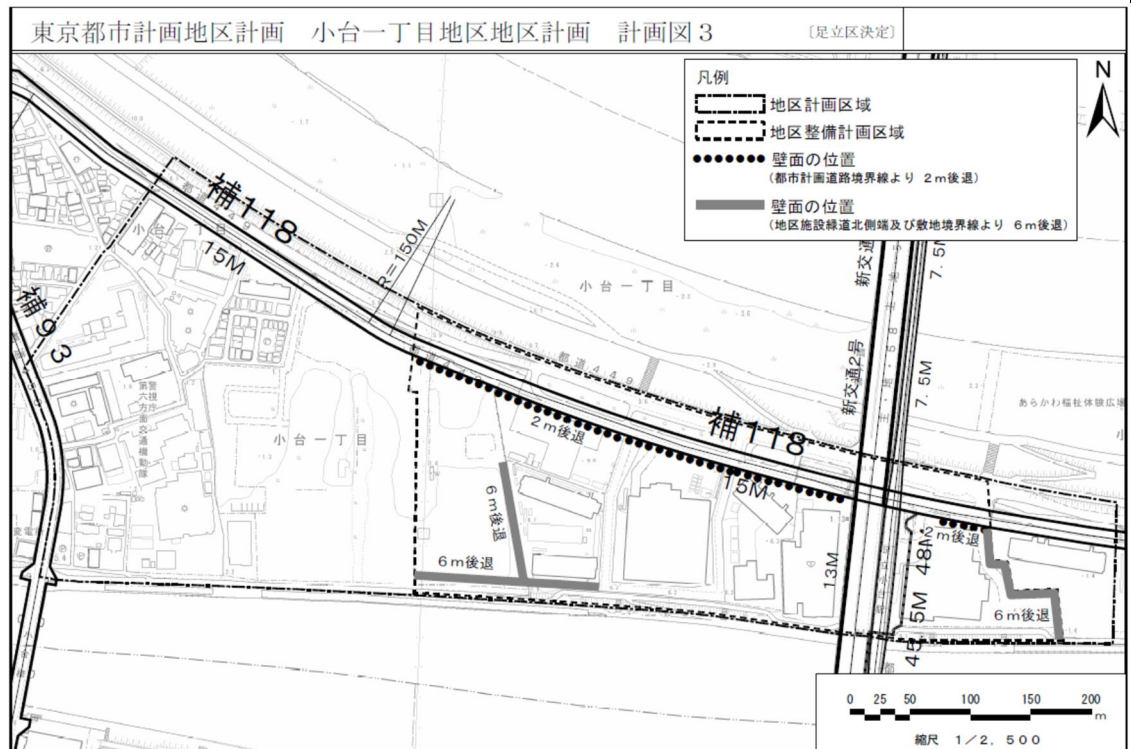


(イ) 計画図 2

東京都市計画地区計画 小台一丁目地区地区計画 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

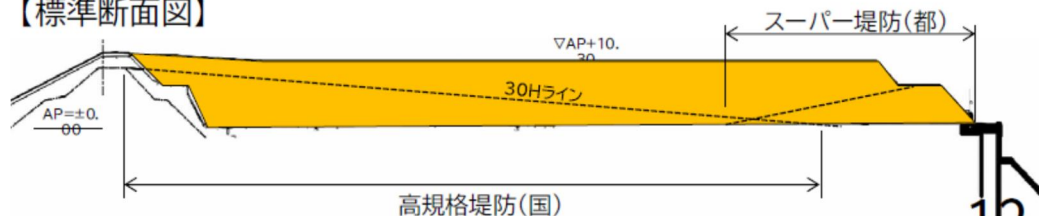
2 小台1丁目地区（Ⅱ期工区）荒川高規格堤防整備事業（以下「当該事業」という。）

（1）概要

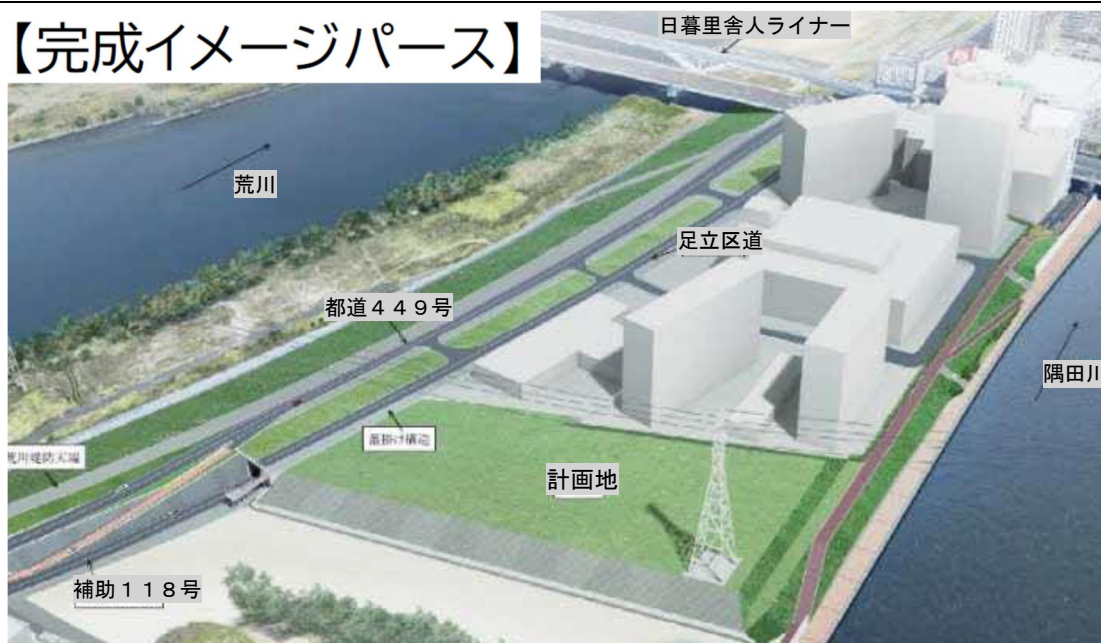
ア 事業箇所	小台1丁目地先（荒川右岸16.0km付近）
イ 整備延長	約90m
ウ 堤防幅	約220m
エ 堤防面積	約1.7ha
オ 工事概要	盛土工1式、地盤改良1式、周辺整備1式
カ 事業期間	平成30年度～令和8年度
キ 事業者	国土交通省関東地方整備局（高規格堤防工事）
ク 共同事業者	東京都（スーパー堤防工事）、民間事業者（建築工事）ほか



【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

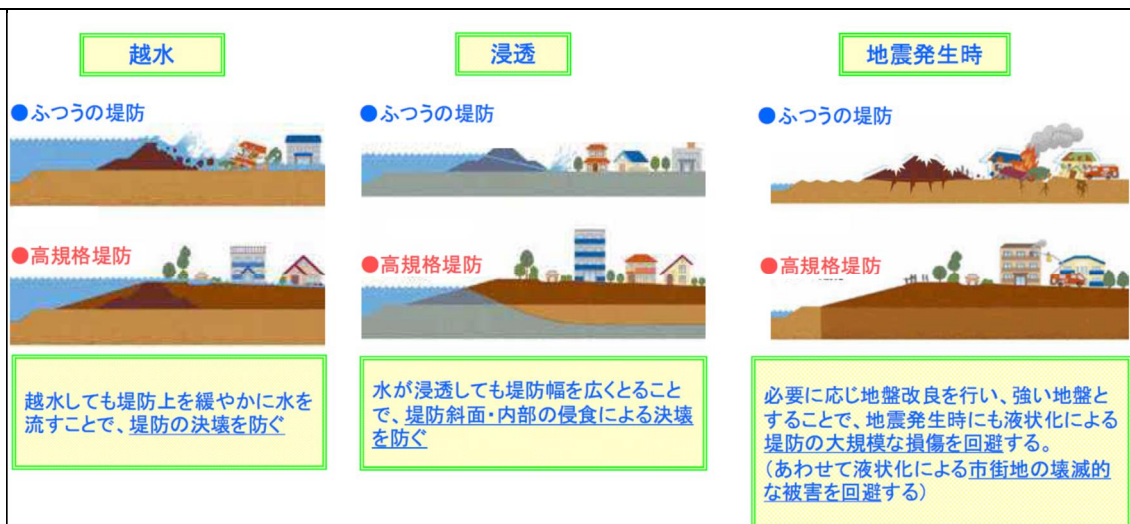
(2) 経緯

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。

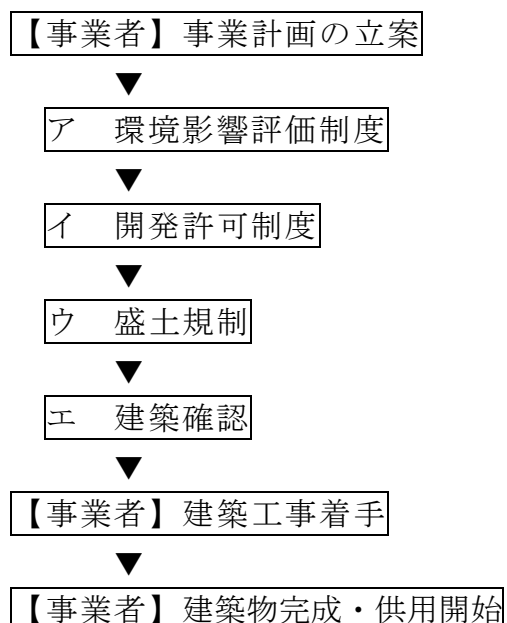


出典 国土交通省作成資料

3 開発行為等における既存制度（別紙参照 P 26～27）

開発行為等を行う場合は、以下のフローにより近隣の環境対策を行っている。

【地盤に関する事業における既存制度によるフロー】



※ 公共事業や事業規模等により該当しない制度も有る。

4 現地視察結果

(1) 視察日時

令和8年5月14日(木) 午前10時30分～午前11時45分

(2) 視察者

ア 陳情者側 4名

イ 国土交通省 2名

ウ 足立区 6名(都市建設課、まちづくり課)

(3) 視察場所

ア グランマークスツインフォート集合住宅

イ Honda Cars 東京中央 足立小台店

(4) 現地の状況(国土交通省測定値)

内容		測定値	測定時期
擁壁の変位	地盤改良時に高規格堤防(Ⅱ期工区)側へ変位	6.2cm	令和5年11月
	盛土工事によりグランマークス側へ変位	2.1cm	令和8年2月
駐車場の沈下		2.6cm	令和7年9月
駐輪場の沈下		3.9cm	令和7年9月
敷地内のひび割れ		57箇所	令和7年9月

(5) 写真



擁壁水平差(6cm)高低差(6.8cm)
の様子(グランマークス測定値)



沈下の様子



ひび割れの様子

5 弁護士相談結果

- (1) 地盤変状の可能性がある工事については、許認可等を伴う制度で複合的に規制されている。更なる手続きは想定しにくい。
- (2) 区は法律上の権限がないため、区以外が事業者の場合の地盤変状被害の間に入ると私的な争いに巻き込まれ、より複雑になるリスクがある。
- (3) 足立区は平坦な地盤であるため、切土盛土による地盤変状リスクが懸念されにくい。

既存制度の概要について

名称	概要	適応条件	行政の役割・権限
環境影響評価制度 (環境影響評価法・ 東京都環境影響評価条例)	事業による環境への影響を 事前に予測・評価し、影響 を最小限に抑える仕組み。	「道路の新設又は改築」「鉄道、軌道又はモノレールの建設又は改良」等の対象事業で国や東京都で定めた一定規模以上の工事を行う場合。	国や東京都が事業内容を審査・指導し、住民意見を反映させながら、より良い事業計画へ導く。
開発許可制度 (都市計画法)	足立区内で 500 ㎡以上の土地の開発行為を行う際、許可を必要とする制度。	1 区画の変更（道路の新設・廃止等により一団の土地利用形態を変更する行為） 2 形の変更（高さ 1m を超える切土又は盛土の部分が 500 ㎡以上の行為） 3 質の変更（宅地以外で利用している土地（農地、雑種地等）を宅地化する部分が 500 ㎡以上の行為）	足立区が計画を確認し、該当敷地及びその周辺が新たな土地利用をするうえで、許可基準を満たしているかを審査し、許可する。 その後、許可内容に沿わないものは是正指導を経て完了検査を行う。

名称	概要	適応条件	行政の役割・権限
盛土規制 (宅地造成及び特定盛土等規制法)	盛土による崩落・土砂流出災害から命を守るため、一定規模以上の工事に許可を義務付ける制度。	1 土地の形質の変更（切土・盛土） ア 盛土で、その部分に高さが 1m を超える崖（30 度を超える斜面）ができるもの イ 切土で、その部分に高さが 2m を超える崖ができるもの ウ 切土と盛土を同時に行う場合で、その部分に高さが 2m を超える崖となるもの エ ア、ウに該当しない盛土で、高さが 2m を超えるもの オ ア～エに該当しない行為で、切土または盛土をする土地の面積が 500 m ² を超えるもの 2 土石の堆積（一時的な積み上げ） ア 最大時の高さが 2m 超かつ面積が 300 m ² 超 イ 最大時の高さが 30 c m 超かつ面積が 500 m ² 超	足立区が計画を確認し、盛土等に伴う災害を防止する事業であることを審査し、改善指導等を経て許可を出す。 その後、許可内容に沿わないものは是正指導を経て完了検査を行う。
建築確認 (建築基準法)	建築物の建築、大規模の修繕、大規模の模様替、用途変更を行う際、計画が建築関係法令の基準に適合しているか確認する制度。	1 建築基準法第 6 条に該当する場合。 2 建築基準法第 6 条第 1 項第一号の建築物に用途を変更する場合。	足立区が着工前に「建築確認」、工事中に「中間検査」、工事完了後に「完了検査」を行う。