

平成22年度第3回

江戸川区都市計画審議会

議事録

平成22年度第3回江戸川区都市計画審議会

日時：平成23年2月10日（木）午後2時00分より午後3時02分

場所：区役所第1・2委員会室

出席者：委員 芦界智子、有田智一、岩楯重治、大塩重喜、大村謙二郎、加藤雅、川瀬泰徳、小泉敏夫、古結俊博、佐久間直人、佐藤淳一、杉本英臣、鈴木徹、須田哲二、田口浩、土田昭平、西野博、人見哲爲、松村勝之、森本博行、山岡新太郎  
以上21名

事務局 都市開発部長、都市計画課長、住宅課長、まちづくり調整課長、まちづくり推進課長、市街地開発課長、建築指導課長、施設課長、学校建設技術課長、土木部計画課長、区画整理課長、その他関係職員

欠席者：委員 青谷懿、小久保晴行、横山巖 以上3名

傍聴者：0名

議案：1. 開会あいさつ

2. 案件審議

諮問第5号 東京都市計画地区計画篠崎駅西部地区地区計画の変更（江戸川区決定）

諮問第6号 東京都市計画公園江戸川第2・2・68号大杉四丁目公園の決定

（江戸川区決定）

諮問第7号 江戸川区景観計画について

3. 事務局報告

4. 閉会

議事

事務局：ただ今から、平成22年度の第3回江戸川区都市計画審議会を始めさせていただきますと思います。

本日は諮問3件、お手元に御案内のとおり予定をしております。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

進行を会長、どうぞよろしくお願いいたします。

会長：それでは、これから審議会を始めたいと存じます。

審議会の成立につきましては、審議会委員24名中3名欠席、出席21名ということで成立しております。

議事録署名者として、有田委員と岩楯委員、このお二人にお願いしたいと存じます。傍聴者はおられますでしょうか。

（「なし」との声あり）

それでは、配付資料の確認をお願いします。

事務局：それでは、配付資料の確認をさせていただきます。

まず、議案書でございますが、資料1諮問第5号、資料2諮問第6号、資料3諮問第7号については事前にお送りをさせていただいております。お手元にない方がいらっしゃいましたらお申し出いただきたいと思っております。

それから、本日、次第並びに座席表をお配りしてございます。合わせて、江戸川区景観形成ガイドラインというカラー刷りの冊子、えどがわ百景パンフレットという資料を、今、計画課長がお示ししてございますが、お配りしてございます。ガイドライ

ンにつきましては、景観計画は4月1日以降に運用していくわけでございますが、景観計画を補足する資料として、窓口で事業者の方と私ども職員がガイドラインを見ながら協議させていただくためにつくったものでございます。

それから、百景につきましては、昨年11月11日にタワーホールで景観シンポジウムを開催いたしました。それに向けまして区民の方々から「私の好きな景観」ということで写真を出していただき、百景に絞り切れずに120景がえどがわ百景になっており、その全120景をご案内しております。今後、百景につきましては、絵はがきを作ったかどうか、切手にしてはどうかとか、百景集にしてそれを見ながらまち歩きするような工夫ができたかどうか、いろいろご意見をいただいておりますので、今後さらに発展的に活用できるように考えてございます。

配付資料は以上でございます。

会 長 : それでは、審議に入りたいと存じます。

諮問第5号ですね。お願いします。

事務局 : 諮問第5号、東京都市計画地区計画篠崎駅西部地区地区計画の変更について（江戸川区決定）でございます。資料1が議案書でございます。

本案件につきましては、昨年12月21日から年末年始を挟みまして、今年の1月11日まで縦覧をいたしました。縦覧者および意見書ともにございませんでした。

資料と合わせて、スクリーンをご覧いただければと思います。

まず、位置図でございますが、画面の黒い点線で囲まれた部分が篠崎駅西部地区土地区画整理事業の範囲でございます。茶色に着色してあります、ちょうど一番上の所になりますが、こちらが上篠崎4丁目2番地区で、下側の黄色い四角の部分が、今回の変更対象になります篠崎駅西部地区の地区計画区域でございます。位置はご覧のとおり篠崎駅の西側、本郷親水緑道の南側、京葉道路の北側に位置する約14.8haの区域でございます。

この篠崎駅西部地区につきましては、従来全ての家を撤去して、新しく道路を新設するという全面更新型の区画整理ではなく、既存の公道、あるいは私道を生かした形の修復型の整備を進めている事業でございます。国の制度としては、連なる鎖の型と書きますが、連鎖型の区画整理ということで進めて来ております。したがって、区画整理の施行と地区計画をセットで行っております。

まず、駅前街区と住居街区A-1の2地区でございますが、この地区については平成17年に地区整備計画を定めております。それから、上篠崎4丁目地区も平成17年で、この3地区に地区整備計画を定め、住居街区の左側のA-1と上篠崎4丁目地区は、21年に区画整理事業も全て完了しております。駅前街区は、平成22年に区画整理事業も完了している状況でございます。薄く茶色の掛かっている箇所は、これから地区計画を決めて合意のできた所から区画整理を進めていきます。

今回、新たに合意形成の図られた地区ですが、赤く囲いました箇所、番地は12、11、10、2の四ブロックでございますが、新たに地区整備計画を追加し、区画整理事業につきましては3月に事業認可の予定となっております。

今回、地区整備計画で定めましますのは区画道路の位置、壁面の位置の制限（隅切り）の2項目について定めたいと考えています。

次に、拡大した図面ですが、地区整備計画に定める区画道路はオレンジ色の部分、これは従来9m～10mあります区道です。赤色の部分は行き止まりの私道です。青い色の部分は、今回の区画整理事業によって新たに通り抜け道路を整備していこうという所で、現在建物が建っていますが、この部分を区画道路に定めます。黒い矢印のある交差点の部分ですが、ここは現在隅切りのない所がございます。こちらにお住まいの方々は区画整理事業で移転がございませんので、将来建物を建て替える際に、ここを隅切り形状にして見通しができる空間にさせていただくために、壁面の位置の制限を定めております。

次の図面をお願いします。これが具体的な換地計画の図面であります。先ほどご説明したように、赤で示しておりますのが私道で行き止まりの道路です。青で示しておりますのが区画整理事業で道路を新設する個所であります。赤と青の道路が行き止まりではなく、通り抜けの道路として使えるということで、防災性の向上や住環境の改善に大きく寄与することになります。緑色に着色しているところがございますが、これは通り抜け道路をつくる際に、移転した方の残地、残った土地をポケットパークのような形で整備をしまして、緑化も図っていきたいということがございます。

それから、図面の中で四角く囲ってある所ですが、この部分は従来民有地であったところを数年前に区が区画整理の事業用地として買い、現場事務所で使っていました。今回、ここに新しく青色の箇所に道路を入れまして、換地先、移転先として活用していこうということで、この街区だけでなく、右側の街区とかその上の街区からも、この新しく出来た造成地に移転して来るということになります。

次の写真ですが、今の土地を南側の道路から見たところでありまして、左側に現場事務所が建っておりまして、一番奥に「移転します」と書いてある2軒の所に、新しく道路が抜けて来るということがございます。こういう青色の新設道路を入れまして、換地先であるこの土地に移転をしていただき、若干「辻広場」の様なものも造るという事業でございます。

決定するものは以上でございますが、住居街区のA-1、画面左側の上の街区は既に区画整理は終わっておりますので、ここの施行前後の写真をご紹介します、具体的な整備のイメージをご説明したいと思います。

ここも同じように、赤で示す道路は行き止まりの私道でございました。今お示しています2本の所に行き止まりの道路がありましたが、青い道路を新設しまして、そこにお住まいの方は先ほどの説明と同じように、区で用意した移転先に移っていただきました。真ん中に青色の新設道路がありますが、ここは私道が数多くありましたので、すべての私道をつなぐために、新設道路にかかり移転された方が多かったですから、数カ所の辻広場の整備を行っております。

この道路の、ちょっと戻してください。今既存の私道の左側のところから写真を撮っておりますが、これが施工前の状態で道路幅員は4mありますが、突き当りに住宅が建っています。矢印が四つありますが、手前側に建っている住宅と奥に建っている住宅の向こうも行き止まりの私道になっておりますので、この4軒の方に移転していただきました。

このような形で行き止まりの私道同士をつないで通り抜け道路を造っております。

家が建っていた所は、道路の形に建っていたわけではありませので、残地を緑の空間として整備をしております。また、車が通り抜けるような性格の道路ではありませので、緑道としてカラー舗装をし、地域の方の憩いの場的な空間として整備を終えております。

これは、つじ広場の整備例でございますが、地域の方々とワークショップをしながら、ちょっとベンチを置くとか、あるいは防災用の井戸を掘る、あずまや的な日陰を作るなど、意見をいろいろいただきながら整備を終えております。

もう1本矢印のある個所は、縦に通っているのは9mの公道ですが、ここにあった青い所の1軒を移転していただき、このような通り抜けられる形にして、つじ広場も整備した事例でございます。

それから、先ほど申し上げました隅切りでございますが、底辺2mの空間を見通し空間として設けたいということでもあります。

角の家は移転をされないため、将来的に建て替える時に建物を避けていただき、低木などの見通し空間にすることで、壁面の位置の制限を設けています。

最後ですが、本地区の区画整理は今年3月に事業認可をとり、おおむね4年、平成27年度末を目途に区画整理事業を完了したいということでございます。連鎖型の区画整理は合意がとれば事業を始まってから3年ないし4年ですべての整備、あるいは換地処分という清算金の徴収・交付も終わるということで非常に進めやすい事業でございますので、その前提となります地区計画の変更についてご審議をよろしく願ひしたいと思ひます。

以上でございます。

会 長 : ご質問、ご意見がありますれば、どうぞ発言してください。

ご質問、ご意見ございませんでしょうか。

(「なし」との声あり)

会 長 : なければ、お諮りします。

諮問第5号について、ご異議ございませんでしょうか。

(「なし」との声あり)

会 長 : 異議なしと認めます。

では次、諮問第6号をお願いします。

事 務 局 : ありがとうございます。

では、続きまして諮問第6号、東京都市計画公園江戸川第2・2・68号大杉四丁目公園の決定でございます。江戸川区決定です。資料は2でございます。

縦覧期間は今年の1月5日から1月19日まででございますが、縦覧者、意見書ともにございませんでした。

スクリーンをご覧いただきたいと思ひます。今回定めますのは表にあります街区公園で既決定が66カ所ございますが、大杉四丁目公園を1カ所追加させていただきまして67カ所になります。

次をお願いします。場所ですが位置図にありますように大杉4丁目、環七の東側、新中川に挟まれた住宅地の中でございます。

近隣の公園の様子を示してございますが、ちょうどこのエリアに公園がないという

ことでございます。この公園は元は生産緑地でございましたが、所有者から買取申出がなされましたので区で買い取らせていただき、今回都市計画上の位置づけをして、今後整備していく予定でございます。

拡大図ですが、面積は983㎡、南側が6.5m、西側に8.5mの公道がございます。かなり日当たりのいい公園として開設できるかと考えてございます。現況の写真はこのような形でございます。

今後の予定につきましては、先ほどと重なりますが平成23年度に設計、造成工事をするということでございます。

本案件については以上でございます。

会 長 : ご質問、ご意見がありますればどうぞ。

委 員 : 特に関係ないことですが、生産緑地で買取り請求が出て購入されたというお話だったんですが、差し支えなければどれぐらいの予算で買い取られたのですか。

区内にたくさん生産緑地があると思うのですが、こういうのが出てきたときに積極的に買い取る方針なのか、たまたまこういう場所柄でよかったのかどうか、そのあたりをちょっとお聞かせ願えればと思います。

事 務 局 : まず、金額でございますが、現時点におきましては用地取得基金で購入をしております。983㎡で2億7,400万円強でございます。ちなみに㎡単価では27万9,500円で購入をしております。

買取りの判断ということでございますが、先ほどのスライドでもございましたが、この地域は公園が非常に不足しているところでございます。街区公園ですとほぼ250m圏域で憩いの広場をとということで考えておりますが、周辺にそういう公園がないということで、買取りをしております。

一般論としまして、しっかりと現状の農地を保全していく、また、街に潤いをもたらす緑地ですので、しっかりと確保していく必要があるという認識をしております。

公園のご審議とまた若干外れるかもしれませんが、まずは緑地としての農地をしっかりと保全していこうといった策を関係部署でさまざま検討しております。その一つとして公園という形で確保を図り、農地形態もできれば残しながら、地域の皆さんに楽しんでいただける公園にしていきたいと考えております。

会 長 : ほかにございませんでしょうか。

(「なし」との声あり)

会 長 : なければ、お諮りいたします。

諮問第6号について異議ございませんね。

(「異議なし」との声あり)

会 長 : 異議なしと認めます。

それでは次に、諮問第7号をお願いします。

事 務 局 : それでは、諮問第7号でございます。江戸川区景観計画についてでありまして、事前に諮問理由をお配りさせていただいております。景観法の9条2項では、各自自治体が景観計画の案ができた段階で都市計画審議会にお諮りをして、ご意見をお伺いするというところでございます。この景観計画は足かけ3年かけてつくってきております。昨年の5月の段階では素案ということございましたが、おおむね今回示してござい

す案とそんなに中身は大きく変わっておりません。昨年5月25日でございますが、本審議会におきましても、一度ご説明をさせていただいているところでございます。

それでは、スクリーンをご覧いただきたいと思っております。

国や各地方公共団体の景観施策についての概略系譜ということで、年表をお示ししてございます。国による法制度としましては大正8年にさかのぼりますが、都市内外の自然美を保護・保存するために建築物の建築、樹木の伐採などが制限できる風致地区制度が創設されております。

下に明治神宮の写真がございまして、この風致地区制度を受けまして、昭和元年、全国で初めて風致地区として指定されております。資料にございますように、現在までに758地区の指定がございまして。

それから、同じ大正8年に、今度は美観地区制度も定められておりますが、これは今皇居の写真がございまして、美観地区については美観を守るために、建築物の配置や建築制限を行える地区という制度でございまして。昭和8年に皇居周辺が設定されております。こういうのが草分け的な制度でございまして、その後、古都保存法に基づく歴史的な風土保存区域の制度でありますとか、文化財保護法に基づく制度がされましたが、これらの制度は景勝地などの良好な景観を守るため、奈良、京都、鎌倉といったところが主体的に対象にされるということでございまして。

昭和43年でございまして、金沢市で初めて伝統環境保存条例というのができました。金沢市の写真がございまして、このように保全すべき環境を持ち備えておるわけです。この地区については先ほどの古都保存法の対象とならなかったことから、金沢市の地域の方々が、法にないなら条例で古都を保存しようということで条例制定がされたということでございまして。

その後、昭和50年代に入りますと高層マンションの紛争等々がありまして、現在までに524の自治体が自主条例をつくって取り組んできたわけでありまして、法的な裏づけがないと、条例制度では限界があるということから、平成16年に景観法が策定されました。

そういう流れを受けているわけでございますが、景観法が従来の法律と大きく異なりますのは、例えば建築基準法では、全国一律にいろいろな数字を定めて法制化しておりますが、景観法は基本的に、地方自治体が条例でありますとか景観計画を独自に定めるというのが法の精神でございまして、そこが大きく違っているところであると考えてございまして。

それで、景観法におきましては、こういう景観行政に携わる地方自治体を景観行政団体と定義をしております。景観行政団体になりますと、スクリーンにございますように、景観計画を策定したり景観審議会を設置したり、あるいは良好な景観形成のための行為の制限ができるようになるということでございまして。

平成16年にできた法では都道府県、それから政令市、中核市ですね。これは法施行と同時に景観行政団体になりなさいということでございまして、東京都におきましても景観行政団体になりまして、平成19年に東京都の景観計画というのをつくって、東京都全域のこういう行政をしておるわけですが、各自治体は後から各自治体なりに景観計画をつくりまして、東京都と同意の協議をした上で、東京都の同意を受

けて景観行政団体となるというような制度になっておりました。

先ほど申し上げましたように、江戸川区は足かけ3年かけて景観計画をつくってまいりましたが、昨年の12月の段階で都同意が得られております。あわせて、12月の江戸川区議会におきまして景観条例も制定されておりますので、今年度の4月から具体的にこの景観計画を施行する前に、今日審議会にお諮りしているということでございます。

なお、先行して、今年の1月16日付で江戸川区は景観行政団体になっておりますが、景観行政団体になった後に、法律に定めるパブリックコメントを行い、あるいは審議会に諮るとというのが法の制度でございますので、今日このようなスケジュールの中でご説明をさせていただいているということでご理解いただければと思います。

これから先は、事前に概要版でご覧いただいております景観計画の内容とかなり重なりますので、少し手短かに御説明をさせていただきたいと思っております。

まず、計画の目的ですが、策定委員会でいろいろ話し合う中で、やはりまちを元気にするというのとは一つの大きなテーマではないかということで、概要版の1、2ページをご覧いただきたいと思っておりますが、6章立てになっておまして、まず第1章は計画のねらい、第2章では江戸川らしさというのとは何かということをも五つの要素で定義づけをしております。3章では、その景観をさらに伸ばすための目標・方針を示してございます。第4章は、ご案内のとおり江戸川区は6事務所制をとっておりますが、小松川事務所管内と葛西事務所管内ではやはり性質が異なりますので、この6事務所をそれぞれの大景観区と定義をしまして、事務所管内ごとに地域特性ですとかテーマ、方針を定めております。第5章は、ここが一番規制・誘導のルールを定めた核心になるところでございます。後ほどご説明いたしますが、届け出の対象のエリアでありますとか、規模等も第5章の中で具体的に定めております。第6章は、これも策定委員会の中で規制・誘導というのは、ある一面大事ではあるけれども、区民の方々が主体に景観・まちづくりに取り組むということがやはり大きなポイントでございますので、この第5章と第6章の2本柱がうまく連携していけば、江戸川区の景観はさらに高められるのではないかとというような構成になってございます。

次の3、4ページが第1章でございますが、スクリーンのほうにもございますように景観計画策定委員会、これは学識経験者の方、それから区民の公募委員の方、今日は欠席されておりますが、建築士事務所協会や各種団体の方々、区の職員も2名入りまして合計13名で、足かけ3年かけて素案をつくってまいりました。

もう一方では、右側にありますようなワークショップですね。延べ参加者数515名と書いてございますが、二、三カ月に1回のペースで、区民の方々と区の職員が一緒にまち歩きをしたりしながら策定を進めてきました。

もう一方では景観シンポジウムということで、先ほどご覧いただきました百景募集等も含めて、より多くの区民の方に景観に興味を持っていただくこともしながら取り組んできたところでございます。

5ページ、6ページは江戸川らしさということで、何ととってもやはり水と緑というものは欠かせないということ。それから、歴史・文化でありますとか暮らし、活動、まちなみ、活力、にぎわいと。座長を務めていただいております東京農大の進士先生も、

風景じゃなくて景観だから、人がいたり、にぎわいがなくて単にきれいな山だとか海だけとか、そういうものが写っているものは江戸川らしい景観とは言えませんということで、人の営みですとか活動を景観要素として考えていこうということがここで示されております。

次に、7ページ、8ページでは、そういう五つの要素をどうやって引き伸ばしていくかということを目標として掲げておりますが、先ほどの五つの要素と重なりますので、真ん中にありますように、水と緑にはぐくまれた多様な江戸川らしさを生かした景観まちづくり、まちを元気にする計画というのを大きな目標に掲げているということでございます。

続きまして、9ページ、10ページは、事務所管内ごとの大景観区ということで定義しておりますが、それぞれの事務所ごとに様相が違いますので、記載のように、例えば右の上にあります小岩地域は、古い歴史の中に暮らしのぬくもりとにぎわいがある小岩地域というのを小岩の特殊性ととらえまして、こういうものをさらに伸ばすためにどういうふうにやっていくのがいいのかということをご中であらうたっております。

続きまして、11ページ、12ページでございますが、先ほど申し上げましたように、景観法は法律として一定規模以上のものを届け出なさい、届け出る規模は各区が判断しなさいと規定しています。区の方針に沿わないようなときは、いろいろペナルティーも科すというような法体系になってございますので、私どもとしても責任を持ってこの規模等を決めていかなければいけないということで、非常に議論のあったところですが、まず区全域に景観区域ということで、かなり大規模な建築行為については、区の全域どこであっても協議をさせていただきたいと思っております。

もう一つは、そこの図面をご覧くださいますと、親水公園でありますとか大河川、荒川、新中川、江戸川もありますし、あるいは新川でありますとか旧江戸川もありますが、こういう川の沿道というか沿川ですね。それから、環七でありますとか区役所の前もそうですが、船堀街道等の幹線道路、あるいは赤く丸くなっているのは、これは駅でございますが、駅の周辺でありますとかこういう地域については、江戸川区を訪れた方が、非常に江戸川区のイメージとしてよく見られる空間でありますので、これは全部数えると55の軸と拠点になるんですが、こういう軸と拠点の沿道の方については、特にそんな大きな規模のものでなくても届け出ていただいて、協議をさせていただきたいというような組み立てになっております。

13、14ページをご覧くださいまして、例えばであります、景観軸・拠点の(3)のところは親水河川景観軸というのがございます。親水河川というのは旧中川とか新川ですが、この河川区域ののり尻から50mの範囲について、高さ10m以上、または延べ面積300㎡以上ですから、大体1フロア3mぐらいですので、4階建て以上ぐらいの建物をつくるときは区と、外壁の色などを協議していただきます。また、その中に一団の土地を3区画以上に分割する戸建て、いわゆる宅地開発をする場合も、余り派手な色の住宅が新川の沿川につくられても、これは困るということもございまして、こういう事業をするときは、事前に区と協議してくださいというようなルールになってございます。

次の15、16ページをご覧くださいますと、それぞれの軸ごとにこういうイメー

ジを絵でお示ししてございます。このページには中でも大河川の景観軸でありますとか道の景観軸を示してあります。

次の17ページの下のところ、お手元に今日お配りしました江戸川区景観ガイドラインが挿絵で入っていると思いますので、ガイドラインも参考にいただきたいと思います。ガイドラインは景観計画そのものではございませんので、今日ご審議いただく対象ではないのですが、どんなことを区で考えているのかということがわかりやすいと思いますので、ご案内いたします。届け出をいただいたときに、ガイドラインを窓口で職員と事業者の方が広げながら、ガイドラインの中では配置だとか高さ、あるいは形態・意匠とか公開空地、外構等と四つの分野に分けて協議をさせていただきたいということになっていまして、ガイドラインの9ページをお開きいただきますと、9ページは配置のことが書いてございます。官民境界から少し下げさせていただきたいとか、隣の建物との間のゆとりも配慮しましょうということでもあります。

次の11ページは、スカイラインの調和でありますとか建物の形態や意匠、こういうものが余り周りと比べてとっぴにならないことでもあります。

次の14ページには、唯一色彩基準だけは数字を用いて、マンセル値という色彩の基準の数字がございまして、この赤囲いの中の色を使っていたきたいということですが、赤囲いから外へ出ますと、かなり派手な色になってきますので、この中の色をぜひ外壁には採用していただきたいということでございます。唯一数字で規定をしているのはこれだけです。あとについては全部こうしたほうがよろしいのではないのでしょうかというような内容を絵にしてありますので、これを見ながら協議をしていくということになります。

16、17ページは建物の周りの室外機とか、あるいはごみ置き場とか、こういうものも景観の重要な要素になりますので、こういうものにも配慮をしましょう。

最後の18ページでは、できるだけオープンスペースを設けていただきたいということを、あくまでもこれは強制ではございませんが、こういうものを見ながら、個々の計画について景観という観点から、ぜひ事前に協議をさせていただきたいということでございます。

最後に、ガイドラインの21ページにフロー図がございまして、その届け出というのはどんな感じなんだということでございまして、青色が塗ってありますのは、これまで住宅等整備基準条例で建築確認の前に、そのフロー図の一番下のところを見てくださいと着手となっておりますが、着手の上で確認申請というのが当然あります。この確認申請の前に、住宅等整備基準条例による協議をこれまでもさせていただいておりまして、それは例えば駐車場の台数でありますとか緑地の面積だとか、こういう数字的のところをこの中で協議させていただいていますが、この青色の協議と並行する形でピンク色の、要するにまた新しく何か協議が増えると非常に煩雑になりますので、従来行っている協議の流れに沿いながら、景観についても協議をさせていただきたいということをお示ししてございます。

説明が長くなって恐縮ですが、概要版のほうにお戻りいただきまして、概要版の18ページ、6章でございまして。6章では先ほど申し上げました区民の方々の主体的な取り組みということで、区内には非常にボランティアの方々が多く今も6,000名

ほどのようなボランティアに参加いただいて、この18ページにもあるような花を植えていただく、あるいは道端の彫刻を掃除していただくとか、あるいは下にありますように、まちの将来図をみんなで考えると、そういう活動が非常に活発ではあります、そういうものをさらに19ページ、20ページにありますようなこういう活動を積み上げていく中から、ちょっとソフトクリームのスパイラルみたいな絵がかいてありますが、そういう個々の活動をつなげて広げていくことが、江戸川区の景観向上にさらに役立つのではないかとということが6章に記載してございます。

概要版の21ページは、区民の方々と事業をされる方と行政が、それぞれにこういう形でリンクしながら進めていきたいと思いますという推進体制がお示ししてございます。

最後に、スクリーンをご覧くださいまして、スケジュールでございますが、赤字で書いてございますが、昨年12月7日に景観条例の制定をさせていただいております。今日が2月10日ということで、案を都市計画審議会にお示しさせていただいておりますが、3月11日に第10回の景観策定委員会で、委員長から区長にこの景観計画の答申をいただいた上で、23年4月1日から計画の運用ということでございます。そういう状況でございます、今日この案の内容をご説明させていただきました。

以上でございます。

会 長 : ご質問、ご意見がありますればどうぞ。

委 員 : 非常に魅力的な景観計画だと思うのですが、おおよそ目安でいろいろなある一定規模以上、または15mとか10mとか、あるいは床面積というので一定規模以上のものについて規制・誘導されるという形なんですけれども、区の見込みとして大体件数的にどれぐらいありそうかの試算はされているのか。そのあたりを教えてください。

事 務 局 : 先ほどのフロー図をお開きいただきますと、住宅等整備基準条例のほうは10戸ぐらいのアパートをつくるとか、300㎡以上の敷地で何かものを建てるかというようなもの一定の目安にしてありまして、大体これが、年間の届け出が250から300件ぐらいございます。江戸川区内で毎年2,000件ぐらいの建築確認がありまして、そのうちの250から300ぐらいが比較的規模の大きなものでございますが、そのうちの100件ぐらいが、この景観計画の届け出をいただくものになるかというふうに考えています。従来の条例で届けていただいているものよりは、もう少し規模の大きなものをターゲットにしていくということと、あるいは55の軸・拠点の中の行為になりますので、そのような関係から、数については100件ぐらいかなというふうに考えております。

委 員 : お尋ねしたいのですが、今お話があった具体的な勧告・変更の対象になりそうな、事前協議の対象になるものですが、特にこの拠点以外にも、区域全域にこの一般基準というものが係るといふふうに拝見したんですが、このガイドラインの書類を見ると、拠点については拠点ごとに個別の詳細なガイドラインが作成されているように見えるのですが、一般地区については区内共通基準だけが評価基準になるのかということ。

それから、区内共通基準を拝見すると、非常にある意味では定性的で緩やかかというか、一般的な形成基準というふうには呼べるのですが、具体的にこれを業者の方と行政の方が協議して実際に指導されるときに、業者の方から見て、ここまでやれば十分じゃないかといったときに、行政の側から見て、もう少しちゃんと指導したいという

きに、逆に業者の方から見ると、行政からのご指導が厳し過ぎるんじゃないかというような場合とか、あるいはそれを外の周辺住民から見ると、逆に指導は緩いんじゃないかといったような、具体的にガイドラインの運用解釈に当たって、行政と業者と周辺住民の方で共通認識というか、共通感覚がずれるということが一般論として想定できるような気がしたんですが、そのあたりについて、余り共通感覚はずれずに済むだろうといたしますか、あるいは運用上でこういうふうに工夫すれば大丈夫だろうというようなことをもしお考えであれば、教えていただければと思います。

事務局：まず、ガイドラインの共通編ということでございますが、表紙をご覧くださいますと、確かに今日お配りしてございますのは共通編でございます、その下に臨海・大河川編とか親水河川・公園緑道編、道・駅の拠点編、公園・道路拠点編ということで、それぞれの軸・拠点ごとに特色のあるところがございます。共通編のほかに各拠点編がございます。今の委員のご質問にお答えするということでは、いわゆるその他、一般区域については共通編のみをもって協議していくということになります。

それから、この中身については、先ほど策定委員会を3年ほどかけてやらせていただいたということでございますが、それとは別に、主にこれを使って協議をしていくのは、江戸川区内に40社ほど今建築事務所を開いている方がいらっしゃいます。区外の方も当然いらっしゃいますが、その方々と窓口で、建築計画の初期段階で協議していくということが当然のことでもありますので、数回にわたってこの中身について協議を重ねてきておりまして、今、委員がおっしゃったように、逆にもっと、ここまで書き過ぎじゃないかとか、それは建築士の技量の問題であるので、区役所からこんなことをとやかく言われたくないといろいろな意見がございましたが、逆にそういうことを積み重ねていくと、何もないと確かに協議がしづらいから、このぐらいの概念的なものはやはりつくっておいて、これをある題材にしながら協議していくというのがいい落としどころじゃないかというような合意過程を踏みながら、このガイドラインをつくってまいりました。

したがって、必ずしもこれがベストということではないのかもしれませんが、こういうものを使いながら、建築士事務所協会の方と話した中でも、今まで景観計画はないのですが、そんなにとっぴなビルが江戸川区の中に林立しているというわけでもないで、きわまった事態にはならないんだらうが、今後まちをよくしていくためにはもっとよくする努力が必要という折り合い点の中でできたガイドラインでございますので、そのようにご理解いただければと思います。

もう1点、ちょっと説明が長くなるので省いたんですが、ガイドラインの21ページをご覧くださいますと、ピンクの枠の中に、確認申請からさかのぼってまいりますと、協定書締結というのがあります。その上に行為の届け出、これは景観法で届け出しなさいというのが義務になっています。その前に事前相談書提出とか、この辺は各区のオリジナルな部分ですが、その横に景観アドバイザーという方がいらっしゃいますが、これは策定委員会の中でも、学識経験で携わっていただいた方の中から都市計画に関する方と、色彩の専門の方がいらっしゃいますので、このお二人をお願いをして、アドバイザーという形で事業者さんと区との間に入り、いろいろ折り合いをつけるような形のアドバイスをぜひこの段階でしていただきまして、今、委員からお話の

あったようなことについては、一つそこでワンクッションを入れていきたいと考えております。

もう一つは、届け出の横に江戸川区景観審議会と書いてございますが、こちらは法律で設置することができるとなっておりますが、これにつきましても条例の中で、学識経験の方4人と一般公募の区民の方3名の計7名の方に入っていただきまして、流れでいきますと、区との相談でなかなか折り合いがつかないとか、アドバイザーの方に入っていただいてもまだ疑義が残ったような場合は、この景観審議会にお諮りをしながら、事業者の方の主張と区の考え方等々を審議会の中でご助言もいただくという、2段階ですり合わせをしていければと考えております。

会 長 : ほかにございませんでしょうか。どうぞ。

委 員 : この計画自体はいいと思うんですが、水と緑というのは、基本的にこの区の位置するところに与えられた条件だと思うんです。それで、花といいますか、もっと明るく元気、この水と緑とおとなしい色の建物だけで、建築業は元気になると思いますが、着いた人が、江戸川区に入った人が元気になるかというのがありまして、もう少し次は花、それから明るくするというような形で次のステップは進めていただければと思うんですが、この計画自体は、例えば第1期計画とか第2期計画とかということで、段階的に上げていくというようなことになるのでしょうか。

事 務 局 : ここの概要版ではなかなか花のところは書き切れていない部分ではありますが、実は策定委員会の委員の中にも、江戸川区はやっぱり花のまちということで、委員の中に花卉園芸組合の組合長さんも委員として入っていただいて、その辺の花についての歴史でありますとか、花の必要性、大切さ、そういうこともいろいろご意見をいただきながら、本編にはかなり書き込ませていただいております。そういうことから、55の景観軸・拠点の中に、鹿骨は農の風景ゾーンということで、農業が盛んなまちでもございますので、こういう部分をさらに生かしていくような計画の組み立てになっております。

もう1点は見直し云々でございますが、やはり景観計画は、いわゆる実施計画だとか何かをつくり上げていくというような、行政の数字的なものを目標とした計画ではないので、必要な時期を見ながら随時リニューアルしていくのは、これは必要だと思っております。先ほど申し上げました景観審議会、これは4月1日以降新たに立ち上げますけれども、景観計画を変更する場合は、審議会の意見を聞きながら進めるという組み立てにもなっておりますので、今後必要に応じて、計画の見直しに取り組んでいかなければいけないと考えております。

会 長 : よろしいでしょうか。ほかにございませんでしょうか。

委 員 : ちょっとお教えいただきたいと思います。景観の区内共通基準というものの中で、19ページの照明計画というので、照明について特に言及しておられますけれども、これは1階、2階、3階と、こういうふうにあります、1階と2階についてはいいと。3階の照明の仕方は悪いということで理解をしいのかどうか一つ。

それから、これはあくまで景観の共通基準というふうなことでございますので、景観を害するものについては、殊に大規模の集合住宅というふうなことについては、最も景観を害するのではないかと私は考えておりますのに、いわゆるバンカンショクと

いうのがありますけれども、窓の、あるいはベランダの手すりのところへいろいろなものを堂々と干してあるというのが大変景観を害するのではないかと。私はこういうふうに常に思っておりますが、せっかく照明計画も入れておられるので、こういうふうな点については余り言及はなさらなくてもいいのかどうかについて、ちょっとお話をいただければありがたい。このように思っております。

事務局：照明については余り華美な照明というのは避けましょうということであって、なるべく温かみのあるような照明にしましょうということで、項目として入れているとご理解いただければと思います。

それから、今おっしゃったベランダのような話も、委員会ですとかワークショップでは出まして、場所を特定はしませんが、新しくできた駅前広場のマンションに布団がいっぱい干してあって、あれはいかがなものかという意見は確かにいろいろな場面で出ました。使い勝手と申しますか、建築以降のお住まいの方々のルールまで踏み込んだ計画づくりに、なかなかできなかったということでございます。

会長：よろしいでしょうか、ほかに。どうぞ。

委員：これの計画の条例は、ですから強制力というのはどの程度あるんでしょうかね。さっきフローで見ると、勧告とか命令というふうにあるんですけども、これについての程度かということ。

それから、いろいろな拠点ごとに高さだとか平米とかとあるんですけども、増築・改築のときも適用されるようになっていくんですけども、既存の例えばそういうマンションの一つの事例で例えば色とかで、景観のそういう枠からすると、ちょっと既存不適格みたいなやつを修繕なりとか塗りかえのときに、既存の色をそのまま踏襲するということにも、それはちょっと変えたほうがいいのかという形に適用されるのかどうか。その辺のところはどうなのでしょう。

事務局：2点お尋ねだと思いますが、まず強制力については条例ではなく、法律の中に罰金、あるいは禁錮刑まで明記してあります。ですから、逆に言うと法律に罰則・刑が明記されていますから、条例上は届け出の基準や、あるいはどのようにそれが景観法にそぐわないかを審査し、あるいは審議会にお諮りをして判断するとか、そういう仕組みを決めていますので、先ほどの強制力云々については、法で明文化されているということでございます。

それから、お話のような改築であるとか塗り替えも対象になっておまして、当然この間区内のゼネコンの方や塗装業界の方にも、今後一定規模以上のもので塗り替えがある場合は届け出ていただいて、協議していただきたいというお話をさせていただいております。各業界の方も、都内で既に10区ほどが景観行政団体になって届け出等を経験されていますから、その辺の手続は大体よくわかるよというお話でございます。

それから、実際に私どももこの数字を決める前に、沿道や駅周りにどのような委員の質問からいうと、基準から超えているようなビルがあるのかを調査いたしました。届け出対象の規模で、この色彩基準を超えているのはそんなに多くはございません。超えているところについては、当然協議の際に基準の色のペンキを選んでくださいと。こういう協議をさせていただきたいと思っております。

委員：江戸川区は小・中学校、これから松江小を皮切りに建て替えが始まっているんです

けれども、既存の学校も大分塗りかえたところがありますよね。単調な色から、ちょっと少し僕なんかはカラフルだなと思っているんですけども、あれは色彩という、マンセル値とか何か難しい専門用語ですけども、あれの枠内に入っているのかどうかですよね。その点。

それから、今、課長がおっしゃった大きな道路。環七とか京葉道路とかマンションとかが幾つかあって、私も時々通るときに、1階部分の照明なんか非常に明るいと。駅前でパチンコ屋さんとかがものすごく明るくて、野球ができそうならい明るいような照明が外に出ているのがあるんですけども、そういう大きな道路の沿道で必要以上に明るくて、街路灯みたいな形で、建物から、意匠の一つなんでしょうけれども、そういうのがあるんですけども、あれは最近建った建物なんかには、そういう法とか何かは適用されていないのかどうか。その辺について具体的ですけども、今2点ちょっとお聞きしたいと思います。

事務局：学校の確かにかわいい色の色彩をしているところもありますが、アクセント的に使っているようなところもかなりあるかなと思います。現状ですべての学校の壁面の色をこの基準と照らし合わせたわけではございませんので、ちょっと明確に今お答えすることはできません。

後段のほうの過度な照明でよろしいですね、お尋ねの内容は。

委員：はい。

事務局：過度な照明は確かにいろいろな見方があって、必ずしもよろしくないということもあるかもしれませんが、あくまでも、先ほどのベランダの使い方もそうかもしれませんが、景観計画の中でオールマイティーに何か不都合のあると感じられるものを排除できるということでは全くありませんので、それはそれなりの別の方法を使うというものもあると思います。照明についても今後造っていくものについて、余り派手なものをつくるのであれば、それは控えてくださいというお話はありますが、何かこれを持って行って少し照明を落としてくださいというのは、結構厳しいと考えます。

会長：ほかにございましょうか。

(「なし」との声あり)

会長：なければ、お諮りいたします。

諮問第7号、異議ございませんですか。

(「異議なし」との声あり)

会長：異議なしと認めます。

審議案件は以上で終わりますが、そのほかとして事務局で何かございましょうか。

事務局：どうもありがとうございました。その他については、事務局からはございません。次回の都市計画審議会はまだ案件がまとまってございませんので、改めて相当の期間をとらせていただき、日程とともにご案内をさせていただきたいと思っております。

会長：ほかにございませんですね。

(「なし」との声あり)

会長：それでは、これで審議会を終わりたいと存じます。皆様、ご苦労さまでした。

以上

以上のとおり議事を記録し、ここに署名する。

会 長 人 見 哲 爲

署名委員 有 田 智 一

署名委員 岩 楯 重 治