

情報公開用

平成23年度第2回

江戸川区都市計画審議会

議事録

平成23年度第2回江戸川区都市計画審議会

日 時：平成23年10月18日（火）午後2時00分より午後3時03分

場 所：江戸川区総合文化センター 2階 会議室

出席者：委 員 青谷懿、芦界智子、岩楯重治、大塩重喜、大村謙二郎、笠原 康弘、加藤雅、川瀬泰徳、小久保晴行、古結俊博、佐藤淳一、杉本英臣、瀬端勇、高木秀隆、田口浩、土田昭平、中里省三、西野博、人見哲爲、松村勝之、森本博行、山岡新太郎  
以上22名

事務局 都市開発部長、都市開発部参事、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、施設課長、学校建設技術課長、土木部計画課長  
その他関係職員

欠席者：委 員 有田智一、佐久間直人、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2号の1 東京都市計画 地区計画二之江西地区地区計画の決定  
(江戸川区決定)

諮問第2号の2 東京都市計画 高度地区の変更 (江戸川区決定)

諮問第2号の3 東京都市計画 用途地域の変更 (東京都決定)

諮問第3号 東京都市計画 土地区画整理事業  
江戸川春江付近土地区画整理事業の変更 (東京都決定)

諮問第4号の1 東京都市計画 景観地区古川親水公園沿線景観地区の決定  
(江戸川区決定)

諮問第4号の2 東京都市計画 地区計画古川親水公園沿線景観形成地区地区計画の決定  
(江戸川区決定)

3. 閉会

議 事

事 務 局 : 定刻でございます。皆様、本日はお忙しいところお集まりをいただきましてありがとうございます。これから本年度第2回の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、諮問案件が6件ございますが、いずれも地区計画、景観計画の決定ということで、関連案件でございますので、御審議のほどよろしく願いいたしたいと思います。

それでは、今後の進行を会長にお願いいたします。どうぞよろしく願いいたします。

会 長 : 審議会の成立につきましては、審議委員25名中、欠席3名、出席22名ということで、審議会は成立しております。

議事録署名者としまして、川瀬委員と小久保委員、このお二人にお願いいたします。傍聴者はおりますでしょうか。

事 務 局 : いらっしやいません。

会 長 : おりませんか。

それでは事務局、配付資料の確認をお願いします。

事 務 局 : それでは、本日の配付資料についてご確認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2号の1から3、それから資料2、諮問第3号、資料3、諮問第4号の1と2を既に郵送でお送りさせていただいております。議案書がお手元にない方がいらっしゃれば、事務局までお申し出ください。

それから、本日机上のほうに次第と座席表を配付してございます。

配付資料については、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2号の1ないし3、お願いします。

事 務 局 : それでは、これより案件についてご説明をしてみたいと思います。

案件につきましては、すべて一括して御説明申し上げます。これから、すべてスクリーンでご説明いたしますので、スクリーンをご覧くださいと思います。

まず、諮問案件をご紹介します。

まず諮問第2号の1は、東京都市計画地区計画二之江西地区地区計画の決定、江戸川区決定になります。それから諮問第2号の2は、東京都市計画高度地区の変更（江戸川区決定）、諮問第2号の3は、東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）。

諮問第3号は、東京都市計画土地区画整理事業江戸川春江付近土地区画整理事業の変更、東京都決定になります。いずれも二之江西地区地区計画の決定に伴い変更するものでございます。

また、諮問第4号の1、東京都市計画景観地区古川親水公園沿線景観地区の決定（江戸川区決定）、それから諮問第4号の2、東京都市計画地区計画古川親水公園沿線景観形成地区地区計画の決定（江戸川区決定）。

二つの案件につきましても、二之江西地区の地区計画と位置的にも内容的にも大きく関連する案件でございますので、6件一括して説明してまいります。

これらの6件の都市計画でございますが、本年の9月20日から10月4日まで縦覧を行いました。その結果、縦覧者は4名、意見書の提出はございませんでした。

それでは、まずそれぞれの都市計画区域の位置をご説明いたします。まず諮問第2号の1、二之江西地区地区計画の区域でございます。画面の青線内が二之江西地区でございます。面積は約51.3haです。それから環状七号線より西、新川より北側、一之江通りより東、新大橋通りより南に位置しています。地区内には古川親水公園や新川が流れ、水と緑豊かな環境に恵まれております。落ち着いたある住環境ということでございます。また、都市計画道路補助289号線、こちらの整備も本年5月より事業認可をとって事業を進めているところでございまして、平成30年の完成を目指して目下取り組んでいるという状況でございます。

次に、諮問第2号の2、高度地区の変更と諮問第2号の3、用途地域の変更の区域でございます。画面のピンク色で示す区域がこの地区計画の決定に伴いまして高度地区、用途地域を変更する面積約36.1haの区域でございます。

続きまして、諮問第3号、土地区画整理事業の変更区域でございます。画面の赤線で囲んだ区域が、地区計画の決定に伴いまして江戸川春江付近土地区画整理事業の計

画区域から削除する面積約40.5haの区域となります。

次に、諮問第4号の1、古川親水公園沿線景観地区でございます。緑色の線で囲まれた旧江戸川から新川に至る古川親水公園の沿線、道路端から20mの範囲内となります。それから一部親水公園のないエリアを含む合計で約8.5haの区域となっております。

それから諮問第4号の2、古川親水公園沿線景観形成地区地区計画の区域でございます。景観地区と景観形成地区地区計画は一体で定めているものでございますが、環状七号線の西、二之江西地区側はこの二之江西地区の地区計画が同時に決定いたしますので、内容をこちらの地区計画に盛り込んでおります。したがって、古川親水公園の沿線も環状七号線より東側の、スクリーンで言うと緑で着色した部分でございますが、こちらの面積約4.5haの区域につきましては、別途景観形成地区計画として定めるものでございます。

こちらの画面は航空写真でございます。

それでは、議案の内容に入って参りたいと思います。

まず、二之江西地区の議案からご説明して参ります。

マスタープランの位置づけでございますが、マスタープランでは地区計画を含む多様な手法で面的な基盤を検討する地区に位置づけ、防災性を向上し、良好な住宅地の形成を図ることとしています。そこで、災害に強く、安全で安心して住み続けられる良好な市街地の形成と古川親水公園の特性を生かした、水と緑豊かな都市景観の創出を図るため、二之江西地区地区計画を決定するものです。また合理的な土地利用上の観点から、高度地区と用途地域の変更を行うものです。

続いて、街づくりの経過についてご説明いたします。

二之江西地区の街づくりにつきましては、平成18年2月にだれでもが安心して暮らし続けられる街をつくるために、町会、自治会、小学校PTA、公募の方々総勢32名によりまして二之江西地区まちづくり協議会を設立いたしました。まちづくり協議会では24回に及ぶ会議を行いまして、協議会のまとめとして活動報告会の開催をして、地区の皆様へ街づくりの活動の報告、お知らせをして参りました。

また、平成19年9月には地区の皆様からいただいたご意見をもとに、二之江西地区まちづくり提言がまちづくり協議会のほうから江戸川区に提出されたところでございます。

その後、19年からは沿道会議を3回行いまして、地区内に主要な生活道路が必要であることと等をご説明して参りました。また、平成22年12月には二之江西地区の地区計画素案説明会を開催、さらに本年7月でございますけれども、地区計画原案の説明会を開催いたしまして、本審議会への諮問に至っているところでございます。

次は本地区の土地利用の現況でございます。地区内の敷地や建築物がどのように建っているかをあらわしているものでございます。ちょっと見にくくて恐縮でございますけれども、緑色に着色している部分が戸建て住宅、黄色がマンションやアパートなどの集合住宅でございます。これらの建物が地区の大半を占めておりまして、住宅中心の街ということでございます。またグレーの箇所がありますけれども、こちらは建築物が建っていない駐車場などの未利用地ということでございまして、将来的には建

築物が建つ可能性があるということになります。

それから、道路、公園の現況でございます。この画面の赤い線は、幅員4m未満のいわゆる細街路でございます。青い線が幅員6m以上の道路、緑の線が4m以上6m未満の道路でございます。4m未満の道路が多く、6m以上の道路は外周と中央に数本あるというような状況でございます。また、公園や広場につきましては、古川親水公園、それから春江五丁目広場等、地区内に7カ所ございますが、地区の状況としましては、狭小宅地が連檐して、道路も狭隘であるということで、防災上の課題がある地域でございます。そこで、本年4月からでございますけれども、住宅市街地総合整備事業、いわゆる密集事業を導入いたしまして、主要な道路の拡幅整備並びに公園の整備を進めているところでございます。

続いて、地区計画の目標でございます。ここにありますように、一つは災害に強く、安心して暮らせる街をつくる。そして、安全で利便性が高い街をつくる。それから、水と緑の潤いある街並みをつくるという三つの目標を掲げてございます。

次に、区域の整備開発及び保全に関する方針についてでございますけれども、一つは土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針、地区の整備開発及び保全に関する方針を定めてまいります。

まず、土地利用の方針でございます。地区特性を生かした良好な街づくりを進めるため、用途地域等の地区特性に応じまして、このスライドにございますように二之江西部地区を10の街区に分けて方針を定めております。

それでは、街区ごとにご説明をまいります。

まず、住居街区Aでございます。薄緑色で着色した区域でございますけれども、この街区は戸建てや集合住宅が多い区域でございますので、戸建て住宅、集合住宅等の住居系市街地の形成を図ってまいります。

それから住居街区B、黄色の区域でございますけれども、この街区は戸建て、集合住宅や店舗等がある区域ですので、戸建て住宅を中心としまして、日用品販売店舗等が立地する市街地の形成を図ります。

次に、幹線道路沿道街区Aでございます。黄色の南北に通る一之江通りの沿道から20mの範囲でございます。この街区は、戸建て住宅や集合住宅、店舗、事務所等が混在する区域ですので、周辺の住宅地の環境に配慮して、幹線道路沿道にふさわしい店舗、事務所等と住宅が立地する市街地の形成を図ってまいります。

次に、幹線道路沿道街区B、茶色の区域でございます。東西に通る予定であります都市計画道路補助289号線の沿道から20mの範囲となっております。こちらにつきましては、周辺の住宅地の環境に配慮し、都市計画道路の整備とあわせて、幹線道路沿道にふさわしい店舗、事務所等と住宅が立地する市街地の形成を図ってまいります。

次に準幹線道路沿道街区、黄緑色の東西に通っております二之江中央通りの沿道から20mの区域でございます。周辺の住宅地の環境に配慮しまして、準幹線道路沿道にふさわしい店舗、事務所等と住宅が立地する市街地の形成を図ってまいります。

次に近隣商業街区、オレンジ色の区域でございます。この街区では、店舗と住宅が混在する区域となっておりますので、店舗、事務所等と住宅が立地する活気ある商業

地の形成を図ってまいります。

次に環状七号線沿道街区、紫で示す環七通りの沿道から30mの範囲でございます。この街区は後背住宅地の環境に配慮しまして、広域幹線道路沿道にふさわしい店舗、事務所等と住宅が立地する複合市街地の形成を図ってまいります。

次に、古川親水公園沿線の街区でございます。

景観街区A、ここで言う濃い青色で着色した区域でございますけれども、こちらにつきましては、新川との回遊性を図り、古川親水公園の水と緑豊かな良好な環境と一体となった土地利用を誘導しつつ、人々がにぎわう魅力的な街並み景観の形成を図ってまいります。

次に景観街区B、薄い青色の区域でございます。こちらは古川親水公園や屋敷林等の周辺緑化空間を中心とした良好な沿線景観を維持、保存し、親しみと風格の感じられる街並み景観の形成を図ってまいります。

最後に、景観街区Cでございます。こちらの区域につきましては、環状七号線の沿道の区域でございますので、古川親水公園の水と緑豊かな景観への配慮とともに、親水公園の玄関口として、空の広がりを感じられる良好な街並みを保全しつつ、良好な街並み景観の形成を図ってまいります。

これらの景観街区につきましては、後ほどご説明いたします景観地区と同じ範囲でございます。また整合を図ったものとなっております。

続きまして、地区施設の整備の方針でございます。地区の安全性、利便性等を考慮して、既存の道路等を区画道路に位置づけまして、適切な道路網をつくるなど、三つの方針を定めております。そして、消防活動困難区域の解消及び避難路の強化を図るために、幅員6m以上の道路の整備を推進してまいります。それに既存の公園や広場の維持、保全を図るとともに、また公園や広場を地区面積の3%以上確保いたしまして、街の防災性及び整備水準の向上を図るというふうなことでございます。

それから、建築物等の整備の方針でございます。これは健全で良好な市街地の形成と住環境の向上を図るために、建築物等の用途の制限を定めるなど、六つの方針を定めております。方針につきましては、画面のとおりでございます。

それから、続きまして整備、開発及び保全に関する方針でございます。外観及び屋外広告物について二つ定めてございまして、一つは緑豊かな街並み景観の形成を図るため、沿道緑化及び敷地内緑化を推進します。それから、古川親水公園沿線の落ち着いた緑豊かで良好な街並み景観を保全するために、屋外広告物につきましても設置基準を定めてまいります。こちらにつきましても景観地区と整合を図っているところでございます。

次に、これらの方針に基づきまして、具体的な制限の内容についてでございます。地区整備計画につきましては、スクリーンにあるとおり七つの項目を定めてまいります。順次説明してまいります。

初めに、地区施設の配置及び規模についてでございます。区画道路といたしましては、4m未満の道路は、4m以上の道路といたします。それから既存の公園や広場、児童遊園につきましては、将来的にも担保されるよう定めてまいります。緑で着色した部分でございます。

続きまして、建築物等の用途の制限でございます。細かくなりますけれども、街区ごとにご説明申し上げます。また、住居街区Aと準幹線道路沿道街区につきましては、現状で十分な用途地域による用途の制限がございますので、追加の用途制限は設けないことといたします。

続いて住居街区B、それから景観街区Bについてでございます。こちらにつきましては、住環境を守るためにホテル、旅館、ボウリング場、スケート場等の運動施設、荷貨物集配所、床面積500㎡を超える店舗、飲食店等を制限いたします。また、大型車の頻繁な交通などが懸念されるため、床面積200㎡を超える倉庫は制限をいたします。

次に、幹線道路沿道街区Aと幹線道路沿道街区Bでございますが、こちらはホテル、旅館、ボウリング場、スケート場等の運動施設を制限してまいります。

次に近隣商業街区、環状七号線沿道街区及び景観街区Aと景観街区Cでございますけれども、こちらにつきましては、性風俗関連特殊営業の用に供する施設、デートクラブ、マージャン屋、パチンコ屋、ゲームセンターとその他これらに類するものを制限してまいります。

以上が、建築物等の用途の制限でございます。

次に、二之江西地区全街区で敷地面積の最低限度を100㎡といたします。ただし、既に100㎡未満の敷地につきましては、分割しない限りそのまま建てかえができることといたします。これはスクリーンのほうで、一つの例でご説明申し上げます。例えば200㎡の土地を例にいたしますと、100㎡と100㎡の二つに分割すれば両方の土地に家を建てることができますけれども、120㎡と80㎡に分割してしまいますと、120㎡の土地には家を建てることはできますが、80㎡の土地には家を建てることはできなくなるということでございます。また現状が100㎡未満、例えば既存が60㎡の土地につきましては、そのまま分割しなければその土地に家を建てることはできますけれども、新たに分割してしまいますと、家を建てることはできなくなってしまいます。

次に、壁面の位置の制限についてでございます。建てかえをする場合に、道路に沿って50cm以上道路から建物の壁面を離していただいて、そのあいたスペースに緑を植えて、道路沿いに緑が見える潤いある街並みを形成するために設置するものでございます。ただし、景観街区を除きまして、6m以上の道路沿いにつきましては植樹帯等がありますので、この制限を適用しないことといたします。それから続いて、壁面の位置の制限でございます。角敷地でございますけれども、交差点の見通しを改善するために、敷地の隅を頂点とする二等辺三角形で、底辺の長さが2mとなる線よりも建物の壁面を離していただきます。スライドの赤い部分は、道路や見通し空間などに整備されることとなります。

続きまして、建築物等の高さの最高限度でございます。街区特性を生かしながら、調和のとれた街並みをつくるために高さの最高限度を街区区分ごとに定めてまいります。

まず高い順に、環状七号線沿道街区でございます。こちらは31mを限度といたします。31mといえますのは、目安として10階程度の建築物の高さでございます。

次に近隣商業街区でございますが、こちらは25m、目安としましては8階程度ということでございます。

それから幹線道路沿道街区Aでございます。こちらは19mを限度といたします。スクリーンのほうでもごらんいただければと思います。大体19mを目安として、6階程度でございます。

次に住居街区A、住居街区B、幹線道路沿道街区B、準幹線道路沿道街区につきましては、16mを限度といたします。目安としましては、5階程度ということでございます。

なお、古川の沿線につきましては、後ほど景観地区の中で別途定めておりますので、ご説明をしております。また、既に建っております既存の建築物で、今回の最高限度の高さを超えている建築物につきましては、建てかえをする場合には現在の建築物の高さの範囲まで可能となります。また、建築基準法第59条の2第1項、いわゆる総合設計制度によります特定行政庁の許可は適用いたしません。

次に、建築物の外観の色彩でございます。街区特性にふさわしい色調といたします。それでは、街区ごとにご説明をいたします。

まず住居街区A、住居街区B、幹線道路沿道街区A、幹線道路沿道街区B、準幹線道路沿道街区でございますけれども、マンセル値の色合い、明るさ、彩度のうち彩度、いわゆる鮮やかさでございますけれども、この彩度のみ制限しております。赤や黄赤は彩度7以下、黄色は彩度5以下、その他の寒色系は彩度3以下といたします。古川沿線につきましては、また後ほど景観地区でご説明いたします。スライドの上でありますと、暖色系、寒色系とのこの青い点線の範囲で囲まれた色が使用できるということになります。

以上が諮問第2号の1、二之江西地区地区計画についてでございます。

続いて諮問第2号の2、高度地区の変更と第2号の3、用途地域の変更についてご説明いたします。

地区計画の決定に伴いまして高度地区、用途地域を変更する面積は約36.1haの区域でございます。これは現在の用途地域で、薄い緑色で示しております第一種中高層住居専用地域、それから紫色で示しております環状七号線の沿線30m以内、これは準工業地域、次に少し濃い緑で示しております一之江通り、それから二之江中央通りの一部沿線の20m以内の地域が第二種中高層住居専用地域、それから黄色で示しておりますのが第一種住居地域、それからオレンジ色で示しております三角の陣屋橋通り周辺の地域が近隣商業地域でございます。

それぞれの用途地域の変更等につきましてご説明します。

まず住居街区A、この薄い緑の部分でございます。それから景観街区Bの一部、青い色の部分でございます。こちら、用途地域の変更はございませんけれども、建ぺい率が50%から60%へ、容積率が100%から200%へ、それから高度地区につきましては、現在16m第二種高度地区から第二種高度地区になります。それで、絶対高さ制限につきましては、先ほどご説明しましたように、制限16mを地区計画により定めることといたします。

次に、幹線道路沿道街区A、黄色の部分、一之江通り沿道の20mの範囲ですが、



用途地域が第二種中高層専用地域から第一種住居地域へ変更を予定しております。建ぺい率の変更はなし、容積率は150%から300%へ、高度地区につきましては、16m第二種高度地区から第三種高度に変更いたしまして、先ほどご説明しましたように、地区計画によりまして絶対高さを19mと定めることといたします。

それから、幹線道路沿道街区Aでございます。一之江通りの南側の範囲でございますが、用途地域、建ぺい率の変更はございません。容積率は200%から300%、高度地区は第二種高度から第三種高度地区、それから地区計画によりまして高さ制限が19mとなっております。

次に、幹線道路沿道街区Bでございます。都市計画道路補助289号線の沿道20mの範囲につきましては、用途地域が第一種及び第二種中高層住居専用地域から第一種住居地域に変更いたします。建ぺい率が50%から60%、容積率は100%から200%に変更してまいります。高度地区は、16m第二種高度地区から第二種高度地区、地区計画で16mの高さ制限を定めることといたします。

次に、準幹線道路沿道街区、沿道20mの範囲でございます。第二種高層住居専用地域でございますが、用途地域の変更はございません。建ぺい率の変更もございません。容積率は150%から200%へ、高度地区は16m第二種高度で、こちらは変更ございません。

こちらは、今までご説明した用途地域と高度地区の変更案の包括図でございます。

以上が諮問第2号2と3、高度地区と用途地域の変更でございます。

続きまして、諮問第3号、土地区画整理事業の変更についてご説明してまいります。

赤色で示す区域が、地区計画の決定に伴いまして都市基盤整備の方向性を定めることから、江戸川春江付近土地区画整理事業の計画区域から面積約40.5haを削除いたします。

こちらの江戸川春江付近でございますけれども、昭和44年に都市計画決定されたものでございまして、全体で現在は約147.7haでございます。今回の変更によりまして、107.2haとなります。ちょうど画面の赤く着色されたところ約40.5haを削除するということでございます。

続いて諮問第4号の1、古川親水公園沿線景観地区と諮問第4号の2、古川親水公園沿線景観形成地区地区計画についてご説明をしてまいります。

まず緑色の線で示しております古川親水公園の沿線道路端から20mの範囲、面積約8.5haの区域が古川親水公園沿線の景観地区の区域でございます。画面で言いますと、環七通りの西側と東側両方を含めた区域になります。それから環状七号線より東側で緑に着色された部分でございますけれども、面積約4.5haの区域、こちらが古川親水公園沿線景観形成地区地区計画の区域でございます。

この古川親水公園沿線の地区でございますけれども、こちらの地区は低層住宅を中心にして、寺社、屋敷林の景観制限、それから小学校やコミュニティ施設などの公共・公益施設に恵まれて、良好な住宅地としての環境を有した地域でございます。また周辺の寺社等との緑化空間と一体となって、地区のシンボル、憩い空間として良好な景観が現状でも形成されているという地域でございます。今回はその特性を生かしまして、個性ある街並みを保全し、広がりのある、水と緑豊かな都市景観の創出を

目指して、古川親水公園沿線の景観地区並びに景観形成地区地区計画の決定をするものでございます。

街づくりの経過についてご説明してまいります。

この古川親水公園の沿線でございますが、こうした水と緑豊かな環境はもとより、寺社や農地など、魅力的な景観が多く残っております。そこで、この魅力的な景観を次世代に残していくために、平成20年4月でございますが、街づくりの準備会を設立いたしましたして、その後21年6月に町会、自治会、古川を愛する会の方々と公募の方々26名によりまして景観まちづくり懇談会を設立いたしました。懇談会はこの間計8回開催いたしましたして、景観まちづくりの目指す姿ですとか、その実現のために必要なルール等の意見交換、それから街歩き等を行ってまいりました。それで、22年12月には景観地区の素案説明会、本年7月には原案説明会を開催し、現在の審議会に至っているというふうな状況でございます。

本地区計画の目標でございます。一つ目は、潤いある水と緑や歴史的資源を楽しめる、風格ある街並み景観の形成を図るということでございます。そして二つ目は、良好な景観資源を生かした、にぎわいが感じられる魅力的な街並み景観の形成を図るということでございます。

続いて、土地利用の方針でございます。

まず、景観街区のA、B、C、ちょうど環状七号線から西側の区域、画面で言うと左側になりますけれども、こちらにつきましては、先ほど二之江西地区の地区計画の中でご説明申し上げたとおりでございます。

続いて、景観街区Dでございます。こちらの区域は、古川親水公園や周辺の緑化空間を軸にしまして、低層建物を中心とした良好な幹線景観を維持し、社寺などの歴史的環境資源を生かした落ち着きと風格ある街並み景観の形成を図ってまいります。

それから、最後に景観街区Eでございます。これは、親水公園に隣接したエリアでございますので、古川親水公園から旧江戸川をつなぐ連続性を持たせた緑化空間の街並み形成を図ってまいります。

以上の方針をもとに、景観地区に定める制限について説明してまいります。

まず景観地区の新川から東方向へ進みまして、旧江戸川まで五つの、A、B、C、D、Eの街区に分けてございますが、A、B、Cの街区は、先ほどご説明しましたとおり、二之江西地区と共通のものでございます。全地区でより空間に配慮するために建築物の外観、これは外壁、屋根、建具等の色彩でございますが、これは古川親水公園の自然や景観上すぐれた周辺環境と調和したものとしてまいります。具体的には彩度です。赤、黄赤、黄色につきましては4以下、その他につきましては2以下としてまいります。スクリーンでお示しいたしておりますけれども、暖色系、寒色系ともこの赤い点線で囲まれた区域の範囲が今回使える色というふうな形になります。過度に刺激的な色は避けていただいて、落ち着きのある街並みにしていただければというふうに考えております。

続きまして、古川の沿線につきましては、大規模な建築物につきまして制限してございます。具体的には、高さが10m以上、または延べ床面積が300㎡以上、または一団の土地を3区画以上に分割する集団の戸建て建築、こういったものにつきまし

ては、極端に暗い色ですとか、黒に近い色にしますと空の色とかけ離れて、大きく突出した意匠になってしまいますので、建屋、屋根の色につきまして制限をいたします。スクリーンにもありますように、壁や屋根の色彩基準は、赤い点線で囲んでいる部分で使用できる色になります。

続きまして、建物の高さの最高限度について順次ご説明してまいります。

まず景観街区A、Bでございます。下の図は古川親水公園を中心に、横から見た図でございます。開放感が感じられるように、沿線から見上げたときに見える範囲を広くするために、古川の沿道側を10m以下、3階建て程度、それで最高高さは16m以下、5階建て程度といたしまして、すり鉢状に高さの制限を設けることといたします。

次に景観街区C、環七の沿道の街区でございます。他の街区と同様、古川の沿道部分が10m以下といたしますが、幹線道路沿道として一定の建物利用を規制いたしまして、最高の高さを25m以下、8階建て程度といたします。こちらもすり鉢状に、周辺から突出しないように制限をいたします。

次に景観街区D、古川の沿道の街区です。こちらは景観街区A、B、Cと同様に10m以下としまして、最高高さにつきましては、周辺に現在建っている建築物の階数等を考慮しまして、景観街区A、Bより1層程度低くしまして、13m以下といたします。おおむね4階建て程度でございます。こちらもすり鉢状に高さを制限してまいります。

最後に景観街区Eでございます。こちら、親水公園はございませんが、道路のみの街区になります。ただ、先ほどご説明しましたように、親水公園から旧江戸川まで連続性を持たせまして、極端に突出した高さにならないよう、16m以下、5階建て程度に抑えることといたしております。

以上が建物の高さのルールでございますけれども、各街区の高さ制限を超えている既存の建築物につきましては、建てかえにつきましては、当該建築物の各部分の高さを超えない範囲で建てることといたします。

次に、壁面の位置の制限でございます。これは、建てかえをする場合には、道路に沿って50cm以上建物の壁面を離していただいて、そのあいたスペースに緑を植えていただくというようなこととございます。

それから建築物の敷地の最低限度につきましても、先ほどの二之江西地区と同様、全街区で100㎡といたします。

以上が、古川親水公園沿線景観地区の制限内容でございます。

続きまして、古川親水公園沿線景観形成地区地区計画における建築物の整備の方針でございます。

古川親水公園の沿線として、良好な街並み及び住環境を保全しつつ、魅力ある都市景観の創出を図るために建築物の形態、意匠の制限を定めるものでございます。

次に、地区の整備・開発及び保全に関する方針を定めております。

一つ目は、緑豊かな街並み景観の形成を図るために、沿道緑化、敷地内緑化を推進します。二つ目は、古川親水公園沿線の落ち着いた緑豊かな良好な街並み景観を保全するために、屋外広告物についての設置の基準を定めてまいります。

続いて地区整備計画でございますが、こちらにつきましては、建築物等の形態または色彩、その他の意匠の制限、これを古川沿線全街区に設定いたします。また、垣、さくの構造の制限は、本地区の全街区と先ほどご説明した二之江西地区すべてにおいても適用する整備計画となっております。

次に、建築物等の形態または色彩、その他の意匠の制限でございます。

建築物等の屋根は、勾配屋根の形態とするものでございます。ただし、屋上緑化等の景観に配慮した場合は除くということでございます。また、その他の制限としまして、ごみ置き場等を目立たなく配置するといったことで景観に配慮していただくというものでございます。

それから角敷地のルールでございます。こちらも交差点の見通しを改善するために、敷地に隅切りをしていただいて、道路状にさせていただくものでございます。

それから屋外広告物のルールでございます。一つ目は、貸し看板は禁止としまして、自家用広告物に限定いたします。また、建築物の屋上へ設置するいわゆる屋上看板の設置は制限いたします。これは全街区共通でございます。二之江西地区側のA、B、C街区も同様に定めてございます。それから広告物の総面積の制限も指定してございます。景観街区のA、B、D、E街区では、総面積を20㎡以下、景観街区C、これは環七沿道の街区でございますけれども、こちらにつきましては、総面積を20㎡以下に制限いたします。それから独立して設置する看板でございますけれども、景観街区のA、B、D、E街区は、高さを5m以下、景観街区C、環七沿道を高さ10m以下に制限いたします。それから赤色光、それから点滅光源といった派手な広告物も制限してまいります。また色彩につきましても、刺激的な原色を避けて落ち着いたある色彩といたします。

それから道路上に設ける垣やさくにつきましても、生け垣またはネットフェンス等に緑化していただくことといたします。

以上が諮問第4号の2、古川親水公園沿線景観形成地区の内容でございます。

最後に、今後の都市計画の決定手続の予定についてご説明をしたいと思います。

本日が江戸川区都市計画審議会でございますが、今後東京都決定案件、先ほどの用途地域の変更、土地区画整理事業の変更につきましては東京都の都市計画審議会、これは本年の11月22日に予定してございますけれども、こちらのほうの審議に諮られる予定でございます。その後、本年の12月下旬に本区の定める計画と東京都の定める計画、以上ご説明してまいりました6件の案件につきまして決定、告示をする。東京都と同時に決定するという予定になってございます。

長時間にわたりましたが、説明は以上でございます。どうぞご審議のほど、よろしくお願いいたします。

会長： それでは順を追いまして、諮問第2号の1ないし3について、ご質問、ご意見がありますればどうぞ。

委員： 住居街区AとBの違いなんですけど、9ページを見ますと、先ほどもお話があったんですが、建物を建てていいものと悪いもの、制限があるということで、街区Bの場合はホテルやボウリング場、こういうのはだめなんですよと。それで、街区Aの場合は何を建ててもいいということになるのか。それと、どうしてこの街区AとBをこのよ

うに分けているのか、ちょっとその辺がわからないので、もう一回説明していただけますか。

事務局：住居街区をAとBに分けている根拠ですね。それから用途の制限がなぜ違うのかということでございますけれども、住居街区Aのほうは、用途地域が既に第一種住居専用地域になってございますので、この用途地域のほうで既に制限が設けられております。ただ住居街区Bのほうは、用途地域上は建てるものが建たない用途がございます。これを今回地区計画の中で制限するというところでございます。

委員：いろいろ大変ご丁寧なご説明をいただいてよかったんですけども。ちょっと初歩的なことかもしれないんですが、一つはこの諮問第2号の1ページにあります3行目ぐらいですか、「本年4月より住宅市街地総合整備事業を導入し」とあるわけなんですけれども、これはちょっと事前に伺ったところ、密集住宅市街地の事業のことだということなんですけれども、国のほうで法律や何か、名前が変わったのかなと思うんですけども、何か違いがあるのかどうかということが一つです。

それから、同じ諮問第2号の10ページのほうなんですけれども、9ページ、10ページで建物に地区整備計画で建築物等に関する事項というのが分かれていますのでちょっと見づらい点があるんですけども、まちづくり懇談会ですか、住民の皆さんとの懇談を二十何回やられてきて、いろいろ丁寧に話し合いをされてこられたことと思うんですけども、一つは高さとか容積などが若干緩和されていく方向といいますか、そういう要望もあるのかなと思うんですけども、その辺の住民の皆さんの話し合いの内容といいますか、そういうことがどうなっているのかなということ。

それから、この9ページのほうに景観街区Cというのが0.5ha、これはたしかご説明ですと環七沿いの0.5haかと思うんですけども、地区計画のほうが今諮問第2号が議題の対象になっていると思うんですけども、ちょっと関連するので景観地区の第4号のほうにもかかわってしまうかもしれませんけれども、第4号の景観地区のほうのご説明ですと、景観街区Cというのは1.1haだったかな、これは地区計画と景観街区との関係で対象の面積が違っているんだと思うんですけども、それがちょっと数字的な違いでそういう理解でよろしいのかどうかということと、それから地区計画と地区計画以外の景観街区Cと違いがあるのかどうかというあたりですね。その辺、ちょっとお伺いできればと思います。

事務局：今、大きくは3点の質問をいただいたかと思いますが、順にお答えさせていただきます。

まず資料1の1ページにございます議案の概要のところの3行目ですか、「本年4月より住宅市街地総合整備事業を導入し」ということで、これは先ほどの説明でもお話しさせていただきましたが、通常我々の中では密集事業、木密事業と、そういう木造住宅が密集したところの防災性の向上を図っていこうということで取り組んでいる事業でございますが、その事業が国の制度の正式名称でございますが、何年か前には確かに国のほうで事業名称まで変更したという経緯もございますが、特に最近変わったというものではございません。

それから2点目の、10ページで高さなり容積率が緩和の方向にあるんじゃないかということで、それについても住民の要望の内容ということで、これまで協議会を2

4回開催させていただいた中では、やはり今まで区画整理すべき区域ということで、建ぺい率50%ですとか、容積率100%というような地域が多かったわけですが、都市計画道路が整備されたり、今お話ししました密集事業の中でそういった主要の生活道路を広げていくということですか、あと地区全体について言えることかもしれませんが、以前開発された建築物がこれから建てかえの時期、更新の時期を迎えるであろうということからも、なかなか建ぺい率50%、容積率100%では厳しいというふうに我々も思いますし、住民の方からもそういったお声もございましたので、これをそういった防災性の向上を図りながら街づくりを図っていくという意味では、一般の住宅地並みに建ぺい率60%、容積率が今回200%というふうに変更させていただこうということでございます。ただ、容積率が倍になったから建物の規模が倍になるかという、そういうことではございませんで、地区内には4mの幅員の道路はかなり多いので、容積率の制限が、使える制限がかかったり、建物の斜線制限、高さの制限がかかったりということで、これまでと比べて極端に高い建物が乱立するかという、そういうことではないというふうに考えております。

それから景観街区Cの0.5haのほうについてということで、二之江西地区の、資料1の中で、ページ数で申し上げますと、9ページの上から2番目の一番右ですが景観街区C、0.5ha、これは大変恐縮ですが、資料1の12ページに図面がございます。環七沿いのところに10番という、景観街区C、0.5haというものが表示されてございます。これはあくまで二之江西地区内の景観街区Cの部分、環状七号線の中心までの部分の伴いが0.5haということで、最後に説明いたしました資料3、こちらの4ページの上段のところに景観街区C、1.1haと示されておりますが、こちらは7ページのちょうど環状七号線をまたぐような形で環状七号線の道路境界から東側、西側それぞれ30mまでの範囲を景観街区Cとさせていただいております。こういった中心までの範囲をとっている二之江西地区と、両側30mまでを含めた範囲ということで0.5haと1.1haの違いがあらわれているということでございます。

委員：よくわかりました。ちよつ0.5haと1.1haということで表記が違っていたので、見ればご説明のとおりでよくわかるんですけども、この規制の内容とか景観街区と地区計画の規制とかでということで、景観街区Cの規制内容は環七を隔てたといって全く変わらないと、同じということによろしいんですね。

事務局：規制等の内容については当然のことながらそれぞれ整合をとった形で、統一した内容になってございます。

委員：よくわかりました。大変丁寧にまちづくり懇談会、協議会とか、二十数回住民の方々との協議をされているということで、これからもよく住民の皆さんの要望というか話を、丁寧に話し合いをしていただいて、合意した街づくりを進めていただきたいと思います。

副会長：1点ちよつとお伺いしたんですが、先ほどの住宅市街地総合整備事業の中でこの地区整備が進められているというので、資料1の13ページのところに地区施設にかかわる道路網が出ているんですけども、これは大半が区画街路だと思うんですけども、冒頭のご説明では4m未満のものが結構多いというお話で、これは基本的には中心線から2mずつセットバックしていく中で将来的にはということだろうと思うんで

すけれども、一方で方針のほうではできる限り防災性を確保するため6 m以上の道路を増やしていきたいというふうになされているんですけれども、特に事業的に拡幅整備をしようとされているところがあるのかというのは、ちょっと僕伺っていてわかりにくかったので、もう一度ご説明いただけますか。

事務局： ただいまご質問いただきました内容につきましては、今お話をいただきました13ページの図面、もしくはスクリーンにも今表示させていただきましたが、13ページの図面で申し上げますと、縦の四角53号と横の68号、この二つの路線を先ほどの密集事業の中で6 mで拡幅していこうと、それは消防活動困難区域等の位置からこの二つの路線というふうに考えております。

副会長： 事業でですか。

事務局： はい。事業でこの二つを6 mに拡幅するということで、この4月から事業をスタートしているところでございます。その他については、建てかえ等にあわせて中心から2 m、4 mない部分については2 mずつ下がっていただくというようなやり方で進めていこうということでございます。

副会長： 事業期間がある。

事務局： それも密集事業の中では今年度スタートしましたので、10年間、平成32年末までには、できるだけそれよりも前倒してやるつもりではございますが、一応事業期間としては10年間を考えております。

副会長： じゃあ、結局さっきの十字の路線のところについては、場合によっては用地買収で敷地規模が少なくなったりとか、場合によっては移転せざるを得ないとか、そういうところも生じるというふうにお考えなんでしょうか。道路拡幅によって敷地が狭小化したりとか、場合によってその敷地が使えなくなるようなところが生じるのかどうかとか、そのあたりの見通しはいかがですか。

事務局： 具体的にはこれから用地測量に入ってまいります。今線形等を考えてきた中では、確かに事業にご協力いただくと、その同じ敷地で再建ができなくなるというところが何件か出てくるというふうには考えております。そういった中については、これからのお話になりますが、ご意見を伺いながら、例えば共同化みたいなことが考えられないかとか、代替地みたいなものをご用意できるかというようなことも含めながら検討してまいりたいというふうには考えております。

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： それでは、お諮りします。

諮問第2号の1ないし3、ご異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」との声あり)

会長： ご異議なしと認めます。

それでは、次に諮問第3号をお願いいたします。

ご質問、ご意見がありますればどうぞ。

委員： 区画整理をするべき地域でありましたのに、やめちゃうと。やめちゃうということはそれなりの理由があってやめるんですけれども、地区計画と区画整理とでは、地区計画の場合はなかなか時間がかかっていくけれども、区画整理の場合には全部家をど

かしたりなんかするから、街づくりが整然とするのが早いわけですね。ただ、莫大な予算が要るとか、それなりのリスクとか、いろいろあると思うんですけども、基本的にはもう区画整理というものについて、江戸川区はやらなくしちゃうんですか。どうなんですか。ちょっとそこのところだけ教えてください。

事務局： 今後の土地区画整理事業の施行ということでございますけれども、現在葛西南部の、組合施行、それから都営新宿線の駅周辺で公共施行を行っているところでございますけれども、土地区画整理事業を施行すべき区域はかなり江戸川区の広範に指定されている状況がございます。これらの地域につきまして、すべてを区画整理事業でやっていくというのは現実的にはもう、財政上からも、街の実態上からも厳しい、難しいというふうに区としては考えております。したがって、今後は必要なところは区画整理でやりますけれども、その他の区域につきましては、区画整理事業までは行きませんけれども、こうした地区計画等によりまして、市街地整備の方針、方向性を一定程度示させていただいて、その上でこの計画区域から削除するというものでございます。

今回はこの二之江西地区という地区計画を策定することに伴って、先ほども細街路の拡幅もございまして、それから既にこの地区内を通過しております補助289号線も既に事業中ということで、都市計画道路も完成に向けて整備されてまいります。こういった公共施設の整備が完成してまいります。それとあわせて生活道路につきましても、4m未満については4m以上に拡幅していただくということで、こちらの地区については一定程度東京都が示しております区画整理すべき区域のガイドラインというのがあるんですけども、こちらに適合してくるということで、今回この区域を削除するというものでしていただくものでございます。

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： それでは、お諮りします。

諮問第3号、異議ございませんでしょうか。

(「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4号1及び2について、ご質問、ご意見がありますればどうぞ。

委員： 景観についてお聞きしたいんですけども、既に景観を阻害しているような色であったり、そういうものがある場合、区としてどういう対応をとられるんですか。

事務局： 今回景観地区を指定するに当たりましたが、民地のほうを確認させていただきましたが、今回定めさせていただく基準に外れるようなものはまだないという状況にございます。仮にあった場合、それを今すぐ変えていただくことができるかという点、非常に難しい状況もあります。程度の問題もございますが、今後外壁の修繕ですとか、建てかえにあわせてはその基準に適合するような形でやっていただくというようなお話をさせていただくことになるかと思っております。

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 : それでは、お諮りいたします。  
諮問第4号の1及び2、ご異議ございませんでしょうか。  
(「異議なし」との声あり)

会 長 : 異議なしと認めます。  
ほかにございましょうか。その他でお願いします。

事 務 局 : 続いて、その他の事項でございますけれども、次回の都市計画審議会でございますが、まだ具体的な日程が決まっていないんですけれども、12月中旬ごろを予定してございます。予定案件としましては、生産緑地の変更等を予定してございます。また日程、場所等が決まりましたらご連絡を差し上げたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいいたします。

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、これをもって閉会とします。

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 川 瀬 泰 徳

署名委員 小久保 晴 行