

平成24年度第2回

江戸川区都市計画審議会

議事録

平成24年度第2回江戸川区都市計画審議会

日 時：平成24年10月15日（月）午後3時00分より午後3時44分

場 所：江戸川区文化センター2階会議室

出席者：委 員 有田智一、岩楯重治、上田令子、江副亮一、大濱曠、大村謙二郎、金井敏行、川瀬泰徳、小久保晴行、後関和之、杉本英臣、瀬端勇、田口浩、田島弘資、谷福雄、西野博、人見哲爲、福本光浩、本村千代三、水野文雄、森幸男、山岡新太郎、横山巖 以上23名

欠席者：委 員 青谷懿、久保田清、佐藤淳一 以上3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、都市開発部参事建築指導課長事務取扱、施設課長、学校建設技術課長、土木部長、土木部計画課長、土木部区画整理課長

傍聴者：3名

次 第：1. 開会

2. 委員の交代

3. 審議

諮問第3号の1 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)

諮問第3号の2 東京都市計画 高度地区の変更について (江戸川区決定)

諮問第3号の3 東京都市計画 用途地域の変更について (東京都決定)

4. 報告

5. 閉会

議 事

事 務 局 : それでは、本日はお忙しい中お集まりいただきましてありがとうございます。ただいまから平成24年度第2回江戸川区都市計画審議会を始めさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

本日は諮問案件3件を予定しておりますので、ご審議をお願いしたいと思います。会議に先立ちまして、委員の交代がございました。ご紹介をさせていただきます。自席でお立ちいただければと思います。行政機関から小松川警察署長の谷委員でございます。

谷 委 員 : 谷と申します。よろしくお願いいたします。

事 務 局 : よろしく願いいたします。ありがとうございます。

それでは、これからの進行を会長にお願いしたいと思います。人見会長、どうぞよろしくお願いいたします。

会 長 : 審議会の成立につきましては、審議会委員26名中、欠席3名、出席23名ということで成立しております。

議事録署名委員として、岩楯委員と上田委員、このお二人にお願いいたします。

傍聴者はおられますね。

(「3名いらっしゃいます」との声あり)

会 長 : じゃあ、入れてください。

それでは、事務局から資料の確認をお願いいたします。

事務局： それでは、事務局のほうから配付資料について確認をさせていただきます。

まず資料1の議案書でございます。事前にお送りさせていただいてまして、訂正が2カ所ございます。申し訳ございませんけれども、机上に配付させていただいております。差し替えをお願いしたいと思います。

訂正箇所は2カ所になります。訂正内容は議案書5ページの右下のほうに隅切り、「壁面の位置の制限箇所（拡大図）」というところがございます。ここの部分の道路状にする部分というところが「道路状等」の「等」が入ります。それが正しくなります。

それから、もう1点でございます。議案書23ページの変更概要のところ、変更前、変更後の用途地域の名称がありますけれども、変更後は従前ですと第一種住居専用地域となっておりましたが、正しくは第一種住居地域の間違いでございます。

以上2点でございます。誤植でございます。重ねてお詫び申し上げます。

それから、本日は机上に次第、名簿、座席表をお配りさせていただいております。

配付資料につきまし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3号の1ないし3、一括してお願いいたします。

事務局： それでは、議案の説明に入ります。これからすべてスクリーンのほうで説明をさせていただきますので、スクリーンのほうをごらんいただければと思います。

本日の諮問案件でございますが、今、会長のほうからお話がございましたように、諮問第3号の1から3でございます。

まず諮問第3号の1、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。諮問第3号の2、東京都市計画 高度地区の変更について（江戸川区決定）でございます。諮問第3号の3、東京都市計画 用途地域の変更について（東京都決定）でございます。

縦覧期間でございますが、平成24年9月19日から10月3日まで縦覧を行いました。縦覧者は13名ございました。意見書の提出はございませんでした。

引き続きスクリーンのほうをごらんいただければと思います。こちらが位置図でございます。画面で黒い点線で囲った部分が篠崎駅西部土地区画整理事業の範囲でございます。それから、画面のちょっと上の部分でございますけれども、茶色く着色した部分が上篠崎4丁目2番地区地区計画の区域でございます。黄色い部分に着色した範囲でございますけれども、これが今回の変更対象となります篠崎駅西部地区地区計画の範囲でございます。位置は都営新宿線篠崎駅の西側に隣接してございまして、本郷用水親水緑道より南、それから京葉道路の北に位置する面積約14.8haの区域でございます。

この地区の街づくりでございますけれども、この地区は従来行われておりました全面更新型の区画整理事業ではございませんで、既存の道路を生かしながら、修復型の整備手法で合意形成が図られた街区から着手していくという連鎖型の区画整理事業を行っている地区でございます。道路整備でございます区画整理とまち並み整備である地区計画をセットで行っております。

経緯としましては、平成17年に篠崎駅西部地区の地区計画の区域を決定いたしました。その後、駅前街区、それから住居街区A-1を定めました。あわせて共同化事業を行います上篠崎4丁目22番地区、こちらは別途地区計画を定めたところがございます。さらに平成23年2月には住居街区のA-2、こちらに地区整備計画を定めてございます。

今回の内容でございますが、既に地区整備計画の定まっている地区のうち、赤と青の点線で囲った二つの地区でございますけれども、こちらについて地区整備計画の変更を行います。また、新たに合意形成の図られた赤色の実線で囲まれた示す街区、住居街区A-3でございますけれども、こちらについて地区整備計画を追加いたします。

それでは初めに、青い点線で囲いました街区、住居街区A-1における地区整備計画の変更について説明してまいります。変更内容を説明いたします。この住居街区A-1でございますけれども、このスクリーンにお示ししてございますが、六つの項目を平成17年5月に定めております。この黒字で記載した部分でございます。今回はこの5番目に書いてございます建築物の高さの最高限度、これを定めるというものでございます。スクリーンのほうでちょっと簡単な絵をお示しさせていただきましたけれども、左の絵に示すように、極端に高い建物につきましては周辺のまち並みを壊すということになります。右の絵のように、住宅地として統一性のあるまち並みをつくるということを目的としまして、戸建て住宅と中高層集合住宅が共存する土地利用を図るということでございます。そのため、建築物の最高高さを16m、おおむね建物の高さは階数でいきますと5階程度になりますけれども、この16mと定めていきます。

次に、赤い点線で囲った地区でございます。住居街区A-2でございます。こちらの都市計画変更でございますが、本街区は三つの都市計画の変更がございます。一つ目は地区計画における地区整備計画の変更、二つ目は高度地区の変更、そして三つ目が用途地域の変更でございます。一つずつ説明してまいります。

まず地区整備計画の変更でございますけれども、こちらで黒字で記載させていただいている部分、これは既に定めている制限内容でございます。今回新たに土地地区画整理事業の認可を、事業決定を前提として前もって定める必要としてあったものがこの1と4、1番目が地区施設の配置・規模、それから壁面の位置の制限でございますが、1につきましてはこの地区施設の中で区画道路1カ所の追加がございます。追加箇所につきましては後ほど説明してまいります。今回新規に定める内容は、2番目から建築物の用途の制限、3番目の敷地面積の最低限度、5番目の建築物の高さの最高限度、6番目の建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限、7番目の垣または柵の制限、以上の5項目でございます。4番目の壁面の位置の制限につきましては変更はございません。

一つずつ説明してまいります。初めに用途の制限でございますけれども、建築物等の用途の制限は、住宅地としての良好な環境を守るために、住宅地にふさわしくないような用途の建物を建てないように制限してまいります。具体的にはこの絵のほうでも示させていただいておりますが、ラブホテルのようなものやゲームセンターといったものでございます。こういったものをこの地区では制限するということでございま

す。

それから次に、敷地面積の最低限度ですね。100㎡に定めるというものでございます。ここでは二つの具体例を挙げさせていただいております。例えば200㎡の土地を例にいたしますと、100㎡と100㎡に分割する分には両方の土地に家を建てるができますけれども、例えば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ができなくなってしまいます。また、既に100㎡未満で、例えばここに示しておりますように既存の60㎡の土地は、そのまま分割しなければ家を建てるができますが、新たに分割してしまいますと、家を建てるができなくなってしまうというものでございます。

それから、建築物の高さの最高限度です。これは先ほどの住居街区A-1と同様に最高高さを16mといたします。

次に、建築物等の形態、または色彩、その他意匠の制限でございます。建築物等の外壁や柱の色彩は刺激的な色彩を用いないようにする。広告物につきましても、地区の美観などに考慮しまして腐食・破損しにくいものとしていただきます。

続きまして、垣または柵の構造の制限でございます。道路沿いに設ける垣や柵につきましては生け垣、またはネットフェンス等に緑化したものとしていただきます。

続きまして、住居街区A-2における高度地区及び用途地域の変更でございます。画面上は本地区における現在の用途地域をお示ししてございます。黄色に着色した部分が第一種住居地域、オレンジ色の部分が近隣商業地域、緑色の部分が第一種中高層住居専用地域でございます。今回の変更でございますが、このA-2街区につきまして、用途地域を第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域への変更を予定してございます。

次に、建ぺい率を現行の50%から60%に、容積率を100%から200%にいたします。高度地区につきましては、第一種高度地区から第二種高度地区に変更いたします。この高度地区でございますが、画面にお示ししておりますように、左側の絵が第一種高度地区の制限になります。北側に高さ5mに立ち上がって1分の0.6という、北側の斜線制限の勾配に建物をおさめていただくようになりますが、今回第二種高度地区ということで、5mの高さは変わりませんが、1分の1.25の勾配、さらに15m上がりますと1分の0.6というふうな勾配になりまして、図のように斜線制限が緩くなるということで、現行よりも一定の高度利用がしやすくなるというふうになります。

変更後の用途地域を画面にお示しさせていただきました。今回の地区計画の変更に合わせて用途地域を第一種住居地域にする予定のところがこの赤の実線で囲まれた部分でございます。それから、区画整理事業の換地処分がされた北側の4、5、8、9の街区と同じ制限となる計画でございます。

住居街区A-2の都市計画変更は以上でございます。

続きまして、住居街区A-3に出ます地区整備計画の変更でございます。こちらについては新たにこの地区整備計画を追加してまいります。二つ追加となりまして、今回その土地区画整理事業の事業決定の担保として定めてまいります。内容は地区施設

の配置及び規模、これは道路ですとか緑地の位置や規模を定めるものでございます。また、もう一つが壁面の位置の制限を定めるものでございます。地図でご説明してまいります。今回の変更の対象となる箇所、区画道路及び緑地の概要でございます。ちょっと見にくくて恐縮でございますけれども、①から③につきましては幅員が変更されるもの、それから④から⑥及び⑧につきましては新規に追加する区画道路、今回土地区画整理事業によりまして行きどまりを解消していこうとするものでございます。また、この⑦の緑地につきましては名称変更というのみでございます。

少し対象箇所について説明してまいります。この図の中で赤色と、それから水色で示す部分が区画道路でございますけれども、特にこの青い点線で囲まれた部分のうち、赤色の着色した部分が既存の行きどまりの私道でございます。水色で着色した部分でございますけれども、ここの宅地部分を今回区画整理事業によりまして道路となるということで、行きどまりを通り抜けにしようとするものでございます。これに伴いまして公道としてまいります。それから、緑色に着色した部分につきましては緑道、それから公園として整備される計画でございます。

それから壁面の位置の制限についてご説明します。この赤色の線が今回定める区画道路でございますけれども、緑色の線が緑地、緑道でございます。ここでこの黒色の三角で示す箇所に壁面の位置の制限を定めてまいります。この壁面の位置の制限でございますけれども、交差点の見通しを確保するというを目的としまして、敷地の隅切り部分を道路状等にさせていただくということで、道路等、もしくは見通しが確保できるような低木でしたら問題ありません。そういった内容にさせていただくこととなります。

それでは、実際の整備例としまして、事業の完了した住居街区A-1の5番についてちょっとご紹介をしてまいります。スクリーンのこちらの部分でございますけれども、赤で示す道路は、従前は行きどまりの道路でございました。今回その青の部分、水色の部分ですけれども、こちらを通り抜けの道路となるように整備いたしました。そしてまた緑色で着色した部分、こちらにつきましてはつじ広場として整備をしたところでございます。

それでは、この紫の線で示した部分がございますが、画面上で示している部分ですけれども、こちらを、道路の整備前と整備後の様子をご紹介したいと思います。これが今の従前の行きどまり状態の地区施設、区画道路でございます。奥に赤い矢印が立っておりますが、まだ建物が建っているという状況で、行きどまりとなっている状態でございます。

こちらが整備後ということで、二つの道路がつながりまして通り抜けとなったという状況でございます。また道路以外の部分、こちらの部分はつじ公園として整備をしたという絵でございます。

こちらはその残地の形状に合わせてさまざまな整備を行ってまいったところでございます。ベンチですとか、それから井戸ですとか、そういったものを設けたということでございます。

もう一つの事例の紹介でございますが、宅地のあった場所に道路を新設いたしまして、既存の私道と接続した事例でございます。ちょうど赤の矢印で示した部分でござ

います。これが整備後の絵でございますけれども、ここはもともと宅地、住宅が建っていたところでございますが、今回の区画整理事業によりまして通り抜け道路といたしまして、この左側の部分につきましてはつじ公園として整備をしたということでございます。

また、先ほどもご説明しましたけれども、道路の交差点につきましては見通しの空間を確保するために、壁面の位置の制限を定めているということでございますが、これにつきましては建て替えに合わせて確保していただくということでございます。

その見通しの空間とする部分は、敷地の隅を頂点とする長さ2mの底辺を有する二等辺三角形の部分を設定していただくようになります。ここについては建物は建てないようになっています。

以上、ご説明してまいりましたけれども、住居街区のA-3、最後にご説明した部分につきましては、来年の3月に区画整理事業認可を予定してございます。今後新たに建築物の用途の制限等を定めるとともに、あわせて用途地域の変更をしてまいります。さらに平成26年度には仮換地の指定をする予定でございます。

以上、諮問第3号の1から諮問第3号の3でございまして、ご審議のほどよろしくお願いたします。

- 会 長 : それでは、ご質問、ご意見がありますればどうぞ。発言していただきます。
- 委 員 : すみません、私、前に伺っていて、話したのかもしれないんですけども、改めて、非常にユニークなというか、連鎖型で修復型の区画整理を進められているということで意義深い事業だと思っているんですけども、幾つか事情を教えてくださいたいんです。一つは用途地域の変更で、一中高から第一種住居地域に変えられた意図が何かと。さっきのご説明のところでは、幾つかの街区はまだ一中高で残っているところと、今回のところのA-2街区のあたりは第一種住居地域に変えられたというのがあるんですけども、多分既存の用途の状況を見て判断されたんだろうと思うんですけども、そのあたりのご事情についてちょっとお話を伺いたいというか、ご説明を伺いたいということ。

それから、区画街路の整備については、多分いろいろ抜けていくためにご苦労なさっていると思うんですけども、これに関しては大体既存の道路割のところで行われているとは思いますが、新たに抜くに当たってはやはり用地を買収されているのか、あるいはある部分は無償提供していただくのかどうかとか、そのあたりの仕分けはどういうふうになっているのかというあたりをちょっとご説明いただければと思います。よろしくお願いたします。

- 事 務 局 : まず用途地域の変更につきましてご説明してまいりたいと思います。まず、こちらは、本区の都市マスタープランにおきましては篠崎駅に隣接した地区ということで、駅付近の発展により、今後急速に開発が進むことが予想されるということで、駅に隣接する住宅地として利便性が高く、多様な機能が共存する一般住宅地の形成を図るというような目的で都市マスタープランを定めてございます。そういう中で、こちらの地区は従前から第一種中高層住居専用地域ということで、どちらかと言いますと住宅に特化した用途地域制限でございましたが、今後の駅周辺ということで、一定の住宅以外の、店舗ですとか、それからそういった事務所といったような、住宅の中でも利

用しやすいような環境をつくるということで、第一種住居地域に今回変更するという
ことをございます。こちらの手順、進め方につきましては、先ほどちょっとご説明さ
せていただいたんですけれども、一定の合意形成がまとまって区画整理事業が決まっ
たところ、事業決定がされたところから用途地域を変えて、新しい用途で土地利用し
ていただくというような形にしてございます。

委 員 : ちょっと追加的に、そういう意味で言えば、ある種の合意形成が図られれば、今ま
でやや厳し目の制限をかけていた一中高から第一種住居地域に変更するということが、
ある意味での合意形成の促進剤になったというふうに考えてよろしいわけですね。

事 務 局 : まさにおっしゃるとおりでございまして、区画整理事業に当たって道路の位置、公
園の位置等をここで決めましたので、そういった担保がとれましたので、用地地域を
緩和したというふうな形になります。

事 務 局 : 道路を新設でつないだり抜いたりしていくところでございますが、この事業は事前
に代替地を用意しておきまして、国の補助金を取って用地を、代替地を用意して、そ
こに新しい道路をつくって、いわゆる開発行為的に先に道路と宅地をつくっておきま
す。道路に当たる方は、そちらに直接移転していただくという形で道路を抜いており
ます。だから寄付とかそういう形ではなくて、用地を確保して、区画整理の手法を使
ってそこに移っていただくという形で道路をつなげております。

会 長 : ほかにございませんでしょうか。

委 員 : 隅切りの部分で道路状等にする部分というのは、道路以外にはどういうことを考え
られるんですか。

事 務 局 : 隅切りの部分ですけれども、一つはアスファルトを道路状の形にさせていただくので
もいいんですけれども、それ以外に、ちょっとこの写真でお示ししている部分があり
ますが、見通し空間の確保ということで、その道路交差部の見通し空間の確保とい
うことが主たる目的でございますので、低木、株物みたいな、そういった植栽でしたら
可能でございます。

委 員 : ここに見えている三角の部分……。

事 務 局 : この絵でいくと三角の部分は道路状になっているんですけれども、後ろ側の絵のよ
うに、ちょっとした低い低木の花壇でしたら見通し空間として可能と考えております
ので、こういう形態も大丈夫ということで考えております。

委 員 : ちょっとやはり資料がかなり複雑でわかりづらかったので、このパワーポイントだ
とかなりわかったので、事前にもしちょうだいできたらありがたかったかなと思いま
した。

6ページの先ほど5番の部分、井戸とかベンチとか拝見させていただきました。
区画整理、街づくりの大きな目的の一つとしては防災機能というところだと思います
が、井戸並びにベンチに関しては、そのような配慮のあるものを設置しているのか、
今後はどういうふうにお考えか、お聞かせいただければと思います。

事 務 局 : 防災上の観点では、右下ですが、井戸をつくったりとか、あとそれ以外に用地が確
保された後は地元の方でワークショップを、いろいろとそういう提案を受けてつくっ
ております。事業に着手した段階では全く白紙でございます。その中でこういうふう
なスペースが生まれてきますので、どのような形で、例えばかまどベンチとか、そう

いう提案があればそういうのも可能です。防災上の話ですと、いわゆるまんじゅうを例にとると「あんこ」と「かわ」というのがありまして、こちらの大きい街区の中のあんこの部分、真ん中の部分が一番防災上課題があるということで、道路を抜くことによって2方向、どちらにも逃げられるということで、そのあんこの部分の解消ということですので。あと公園の中ではそのような意見も取り入れながらつくっていく予定でございます。

委員：今のあのベンチはかまどベンチにはなっていないんですか。

事務局：あれはなっていないですね。

委員：ぜひ地域の方々と知恵を出し合って、せっかくゼロベースで始まることと思いますので、江戸川区の知見を生かしていただきたいと思います。

会長：ほかにございませんでしょうか。

委員：3ページにあります地区整備計画の1番の(2)の、いわゆる建築基準法第59条第2の第1項、総合設計のことで、この解釈は、この総合設計の場合は認めるということでよろしいんですかね、この文章上。適用しないということは、総合設計の場合は建てることのできるということでもよろしいのかどうか確認したいんですが。

事務局：これは使えないということでございます。ちょっとこういう表現がわかりづらくて恐縮なんですけれども、総合設計はこの地区では使えないということで、総合設計の許可はしないということでございます。

委員：許可しないと。わかりました。

委員：今のご質問にも関連するんですけれども、今の3ページの地区整備計画についてですけれども、一応高さ制限16mということと、総合設計は許可しない、適用しないということなんですけれども、このことについての地権者というか、権利者の方々の反応とございますか、そういう合意がどういうふうにされたのかなということが一つです。

それから、5番目の敷地面積100㎡という最低限度ですね。この考え方で、これも同様なんですけれども、地域の方々の反応というか、それから従前これより下回る場合は、ずっと下回る面積を守れば、建て替えといたしますかね、これが可能なのかどうかということについてお聞きしたいと。

それから、A3街区はこれから区画整理の事業認可ということなんですけれども、大体考え方の方向性として、今回のA1、A2地区のような考え方でいかれるのかどうか、ちょっとその辺をお尋ねしたいと思います。

事務局：高さの16mの制限と総合設計についてでございますが、地区内にはそういうことが、手法が使える可能性のある一定の大規模な土地がございます。ただ、実際はこの16mを超える建物も存在しませんし、また地元の協議会とかいろいろと区画整理の合意形成を図るなかで、このような形をしていきたいんですけどもというお話を地元にごさせていただいたなかでございます。そのようななかで大地主さんは、比較的大きい土地をお持ちの方は直接伺いまして、理解を求めるといいますか、内容を説明しました。その中でたまたまですが、駅の反対側のほうの、持っている人はいっぱい土地を持っているみたいで、反対側に持っていて、ある方は実際マンションを持っているけれども、あまり人が入らないと。あといろいろとトラブルがあつて、更地だと税金は高い

けれども、そういう店子さんとのトラブルよりは税金を払っていても自分の代は建てないと。あと16mということで、大体5階程度でございしますが、そういうお話をしたら、まあ5階ぐらい建てられるんだったら構わないよという話をいただいております。

それから、100㎡の分割というお話ですが、100㎡未満の方は、先ほどもご紹介させていただいていますが、そのまま建て替えることができます。ただ分割はできませんということですので、100㎡未満の方はそのまま土地利用を行っていただくという形でございます。

それと、3点目のA-3街区、これから合意形成を図って区画整理の事業に入っていく予定のところでございますが、街づくりの方向性としましては、A-1、A-2と同じ、私道をつないで防災性の向上をやっていくと。道路以外の残地の部分はつじ広場、つじ公園という形で、地元の意見を聞きながらつくり込みをしていくという予定でございます。

委員：私どももこの篠崎駅西部地区の連鎖型土地区画整理事業というのは非常にユニークというか、住民の意向を反映しやすい制度だなと思って注目していたんですけども、今のご説明を聞いてますますそういう確信というか、感じを強くしました。ぜひそういった住民の方々の意向が大事だと思いますけれども、今後もよく意向を確認しながらよりよい街づくりをお願いしたいなというふうに思います。

会長：ほかにございませんでしょうか。

委員：二、三点ちょっとお尋ねいたします。今、用途、容積率がアップ、緩和の方向で行きますと、地域がやはりそれだけの土地利用が促進されると。一回りも二回りも大きな状況になってくると思うんですが、そういう場合に地区計画というものが非常に効率的に働きまして、高さなんかも16mという絶対高、大変いいことだと思いますが、こういう都市計画の関係について担保する方法としてどのような、例えば建築条例とか、そういうもので法規制をかけるのかどうかということが1点。それを加えたのかどうかということが1点。

それから、この土地利用が高度化されるということになると、地元の方々は皆さん合意の上でこういう街づくりを進めているという一つの方法論があるんでしょうけれども、やはりいざということになると近隣紛争が発生するのではないかというような、やはり今までにない、例えば容積率が100%が200%になるということは、それだけ大きな規模のまちになるわけですから、この建築紛争を予防する手段をお持ちになっているのかどうかという、この2点をちょっとお聞きしたいと思います。

事務局：まず一つは、今回高さの最高限度を地区計画で定めますけれども、この建築上の担保はということでございますが、これは都市計画決定をされるわけなんです、委員ご指摘のようにそのままでは建築上の確認申請が担保されることではございません。そのためにこちらについては建築条例を、都市計画決定をさせていただいた後に、この高さの制限を盛り込む形で条例を定めてまいります。それによりまして建築確認のほうへ担保していくというふうな形になります。

もう一つが、こういう形で緩和されるということによって近隣紛争に対する対処はということでございますが、この地区はこういう地域と地元といろいろ協議を重ねな

がら決めてきておりますので、そういう中で先ほどの高さの制限につきましても、いろいろと地元の皆さんからご意見を伺いながら16mということで定めている地区でございまして、現状で、それでも場合によってはそういう紛争になる、ならないとも言えないかもしれませんが、そういうことできめ細かく地域と話し合いをしながら決めてきているということがございまして、そういうような紛争は起こりにくいのかなど。むしろそういうことをなくすために、こういった地区計画を定めているということもございまして。

委員：ありがとうございます。

委員：3ページの7番の、要は境界線の部分にブロック塀ではなくて、垣根とか柵をつくるという指導があるということなんですけれども、先日私、現地を見てきまして、三和清運さんという、区の清掃事業の受託業者だと思っておりますけれども、この敷地が道路に沿って、ちょっと外から見ただけなのでよくわからないんですけれども、かなり堅固と思われる塀がずっと立っていたんですけれども、ああいった既存のブロック塀、コンクリート塀、石塀、こういったようなものについても、垣根とか柵に今後変更するように指導されていくのかどうかということが一つ。

あと隅切りの部分なんですけれども、例えば角地でたまたま200㎡あると。相続が発生して100㎡、100㎡に分けたいと。そういったような場合に、その隅切り部分をとると、例えば200㎡が198㎡になってしまうと。そうするとこれは二つに割れなくなるわけですね。そうすると、これは大分資産価値だとかいろいろと変わってくると思うので、この辺についてはどのようにお考えなのか、ちょっとお聞かせいただきたいと思います。

事務局：1点目の、今現状でコンクリートブロックが立っているような塀があるんですけども、今後どういうふうに指導するかというお話かと思いますが、今回その地区計画で決まりますれば、こういったコンクリートブロックも、既存の部分はそのまま構わないんですけれども、今後土地利用をする際には生け垣や、それからネットフェンスに緑化していったものにしていただくということになります。そういうふうな指導を行ってまいります。

それから、隅切りの部分につきましては、これは敷地に算入はできますので、形態として建物の壁をこの2mの隅切りの部分には入れないでくださいと、建てないでくださいという制限でございまして、敷地には算入できるということでございまして。

委員：基本的なことをちょっと伺うんですけれども、この篠崎第四小学校の部分が入れてありまして、その北側のほうのところは既存のままであるというんですけれども、小学校の将来建て替えとか何かも含めてお考えになって、建ぺい率、容積率が上がるようにしたんですか。どうなんですか。

事務局：これは学校の建て替えを想定して容積率、建ぺい率を緩和したということではございません。もともと学校につきましては敷地が広いということもございまして、十分建ぺい率、容積率は充足しているという部分がございます。それよりもむしろ周辺の街区と一体的な土地利用、それから篠崎第四小学校の街区は学校だけではございまして、民有地もございまして、その部分も含めて今回変更ということでございまして、学校ということを目的として変えたということではございません。

- 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 : ほかにございませんければ、お諮りいたします。諮問第3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 : 異議なしと認めます。
事務局、このほか何かございますか。
- 事 務 局 : ご審議のほう、ありがとうございました。それでは、次回の都市計画審議会の日程
をお知らせさせていただきたいと思えます。
今回は本年の12月5日(水曜日)でございます。時間と場所はこちらと同じで、
15時から、午後3時からこちらと同じ場所、文化センターの会議室になります。1
2月5日(水曜日)でございます。諮問案件は生産緑地の変更を予定してございます。
以上でございます。
- 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、以上をもって審議会を終わります。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 岩 楯 重 治

署名委員 上 田 令 子