

平成25年度第2回

江戸川区都市計画審議会

議事録

平成25年度第2回江戸川区都市計画審議会

日 時：平成26年1月9日（木）午後3時00分より午後3時48分

場 所：江戸川区役所西棟4階第一委員会室

出席者：委 員 有田智一、岩楯重治、上野操、大濱曠、大村謙二郎、金井敏行、川瀬泰徳、久保田清、小久保晴行、後関和之、佐藤淳一、瀬端勇、高橋輝行、田口浩、田島弘資、中里省三、人見哲爲、藤澤進一、水野文雄、森幸男、 以上20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、学校建設技術課長、土木部長、土木部計画調整課長、土木部水とみどりの課長、土木部街路橋梁課長

欠席者：委 員 谷福雄、西野博、本村千代三、松本勝義、山岡新太郎、横山巖 以上6名

傍聴者：0名

議 案：1．開会

2．審議

- | | |
|---------|---|
| 諮問第3号の1 | 東京都市計画地区計画
江戸川五丁目付近地区地区計画の決定について（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） |
| 諮問第3号の4 | 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変更について
（江戸川区決定） |
| 諮問第3号の5 | 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について（東京都決定） |

3．閉会

議 事

事 務 局： それでは定刻でございますので、ただいまより都市計画審議会を始めさせていただきます。と思います。

まず冒頭、年始のお忙しい中、このような日にちの設定になりまして非常に申しわけございません。どうぞよろしくお願ひしたいと思います。

では、平成25年度第2回江戸川区都市計画審議会を開催させていただきます。

本日は諮問5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。

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ので、人見会長、どうぞよろしくお願ひいたします。

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6名、出席20名ということで審議会は成立しております。

議事録署名委員として、小久保委員と久保田委員、このお二人にお願いしたいと存じます。

公開については傍聴者はおりますか。

（「いらっしゃいません」との声あり）

会 長： いないですね。それでは、配付資料の確認をお願いいたします。

事 務 局： 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、議案書につきましては事前にお送り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れば事務局のほうでお届けいたしますので、お声をかけていただければと思います。

また、本日机上に次第、それから座席表をお配りしております。

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号の枝番1ないし5、これを一括して審議したいと存じます。事務局、お願いいたします。

事 務 局 : それでは、会長からお話ございましたように、一括して説明を申し上げます。これから全てスクリーンのほうでご説明をまいりますので、スクリーンのほうをごらんいただければと思います。

まず、諮問案件をご紹介いたします。

まず、諮問第3号の1、東京都市計画地区計画 江戸川五丁目付近地区地区計画の決定について（江戸川区決定）です。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）です。諮問第3号の4、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変更について（江戸川区決定）です。それから、諮問第3号の5、東京都市計画土地地区画整理事業 江戸川春江付近土地地区画整理事業の変更について（東京都決定）でございます。いずれも平成25年11月29日から12月13日までの2週間、案の縦覧を行いまして、縦覧者は1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の位置を航空写真のほうでご説明してまいります。

今回対象となる区域でございますけれども、まず都営新宿線一之江駅より南側に位置してございまして、環状七号線の東側、新川の北側、旧江戸川の西側、新大橋通りの南側に位置した区域でございます。このうち、青点線の範囲が江戸川五丁目付近地区地区計画を決定する区域でございます。赤線の区域が高度地区を変更する区域、黄色線の範囲が用途地域を変更する区域、緑線の範囲が古川親水公園沿線景観地区地区計画を廃止する区域、オレンジ色の範囲が江戸川春江付近土地地区画整理事業の施行区域から削除する部分でございます。区域についてはまた後ほど詳しくご説明をまいりますので、よろしくどうぞお願いいたします。

続きまして、本地区の土地利用の現況についてご説明をいたします。こちらは敷地がどのような用途で利用されているかというのをあらわしているものでございまして、緑色の部分が戸建て住宅、黄色はマンションやアパートなどの集合住宅を示しております。ごらんのとおり、本地区はこれらの建物が地区の大半を占める住宅中心のまちとなっております。

続きまして、道路の現況でございます。赤色の線が幅員4m未満の細街路となっており、水色の線が幅員6m以上の道路、それから緑色の線が4m以上6m未満の道路でございます。地区内には幅員4m未満の細街路が約40%存在しており、この細街路に面して狭小宅地が連担しているといった防災上の課題がある地区でございます。

続きまして、議案の概要についてご説明してまいります。

まず、江戸川五丁目付近地区でございますけれども、江戸川区の都市計画マスタープランにおきまして、「地区計画を含む多様な手法で面的な基盤整備を検討する地区」ということに位置づけられておりまして、防災性の向上を図りながら良好な住宅地の形成を図ることとされております。

そこで、公園や道路などの基盤整備をすることで、災害に強い安心なまちを形成するとともに、水と緑などの景観資源の保存と沿道緑化の促進によりまして、落ちつきのある緑豊かな住環境を創出するため、江戸川五丁目付近地区地区計画を決定することとでございます。

また、この決定に伴いまして一体となった街づくりを目指すということから、既定の古川親水公園沿線景観形成地区地区計画につきまして、この地区計画の内容を江戸川五丁目付近地区地区計画に取り込み、当該地区計画を廃止するというところでございます。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を変更いたします。さらに東京都が策定しましたガイドラインに基づいて、土地地区画整理事業を施行すべき区域を削除するというような内容でございます。後ほど詳しく順次説明をしてまいります。

続いて、この地区の街づくりの経過でございます。

平成21年5月に誰もが安心して暮らし続けられるまちをつくるために、町会・自治会、公募の方々、総勢34名によりまして江戸川五丁目付近地区のまちづくり懇談会が設立されております。この懇談会では計9回の会議を行うとともに、まち歩き等を開催いたしまして、地区の皆様にご活動をお知らせしてまいったところでございます。また、平成25年3月に地区計画の素案説明会、平成25年9月には地区計画の原案説明会を開催いたしまして、本日の都市計画審議会の諮問に至っていると、そういうような状況でございます。

それでは、案件ごとに説明してまいります。

まず、諮問第3号の1、東京都市計画地区計画 江戸川五丁目付近地区地区計画の決定について（江戸川区決定）についてご説明をしてまいります。

まず、地区計画を決定する位置でございますが、位置で言いますと江戸川四丁目、江戸川五丁目、江戸川六丁目、西瑞江五丁目、春江町四丁目の各地内でございます。区域の面積は52.8haでございます。地区内には古川親水公園や新川が流れておりまして、水と緑豊かな環境に恵まれていると。落ちつきのある住環境ということとでございます。

また、都市計画道路補助第289号線の整備も昨年5月より事業中ということでございまして、平成32年の完成を目指して取り組んでいるという状況でございます。

次に、地区計画の目標でございます。本地区計画におきましては、1番目、安全・安心で住みよいまちをつくる。2番目といたしまして、落ちつきのある住環境を保つ。3番目といたしまして、潤いある緑豊かな住環境をつくるという三つの目標を掲げております。

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。一つ目が土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針、そして地区の整備、

開発及び保全に関する方針、以上四つを定めてまいります。

それでは、各方針ごとにご説明を申し上げます。

まず、土地利用の方針でございますけれども、地区の特性を生かした良好な街づくりを進めるために用途地域等をもとに、本地区を九つの街区に分けて方針を定めてまいります。

細かくなりますけれども、街区ごとに説明をさせていただきます。

まず、住居街区A、黄緑色の区域でございます。住居系の建物が多い区域ですので、今後も住居系の土地利用を誘導し、低層の戸建て住宅ですとか低中層の集合住宅等が調和したゆとりある住宅地の形成を図ってまいります。

次に、住居街区B、オレンジ色の区域でございます。この街区は低層の戸建て住宅、中層の集合住宅、店舗、事務所が調和したゆとりある住宅地の形成を図ってまいります。

次に、準幹線道路沿道街区、赤色の区域でございます。この街区は後背住宅地の環境に配慮いたしまして、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、幹線道路沿道街区でございます。ピンク色の区域でございます。この街区は後背住宅地の環境に配慮して、都市計画道路の整備に合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、環状七号線沿道街区、紫色の街区でございます。こちら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ります。

次に、景観街区でございます。こちらはC、D、Eと三つございまして、この各街区につきましては平成23年12月に古川親水公園沿線景観形成地区地区計画が決定済みでございます。今回この内容をそのまま取り込むというふうなことでいきます。

それから、土地利用の方針でございますが、スクリーンの緑地の部分、緑色の区域で示したところでございますけれども、この区域につきましては将来の土地利用動向や今後の河川改修計画を踏まえた上で、緑地のあり方を検討していきたいと考えてございます。

続きまして、地区施設の整備の方針についてでございます。この方針につきましては、次の三つを方針として定めてまいります。

1、地区の安全性、防災性の向上のため、既存の道路を区画道路に位置づけ、適正な道路網を形成します。2、幅員4m未満の道路については、個別の建築物の建て替え時に敷地単位の後退整備によりまして必要な幅員を順次確保していきます。3、既存の公園等を維持・保全しつつ、地区内の防災性の向上、緑化空間の確保のため公園等の拡充に努めてまいります。

次に、建築物等の整備の方針でございます。この方針は七つの方針として定めてまいります。

1、健全で良好な市街地の形成と住環境の向上を図るため、建築物等の用途の制限を定めます。2、敷地の細分化を防止し、ゆとりある市街地環境を確保するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。3、建物の壁面による圧迫感を軽減し、ゆと

りある歩行空間の確保、まちの安全性の向上及び見通しのよい交差点の確保のため、壁面の位置の制限を定めます。4、まちの安全性の向上及び見通しのよい交差点の確保のため、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めます。5、街区の特性に応じたまち並みの形成や良好な市街地環境の確保を図るため、建築物等の高さの最高限度を定めます。6、落ちつきのあるまち並みを創出、古川親水公園沿線としての良好なまち並み及び住環境の形成を図るため、建築物等の形態、または色彩、その他意匠の制限を定めます。最後に7です。ブロック塀等の倒壊を防ぐとともに、沿道緑化による緑豊かな住環境を形成するため、垣、または柵の構造の制限を定めます。

最後に、整備、開発及び保全に関する方針でございますが、次の二つを方針として定めます。

まず1番目、幅員4m未満の道については、4m以上に確保することを目指してまいります。

2番目、古川親水公園沿線の落ちついた緑豊かで良好なまち並み景観を保全するため、屋外広告物等について設置の基準を定めます。

続きまして、この方針に基づいた具体的な制限内容についてご説明を申し上げます。

地区整備計画では大きく八つの項目を定めてございまして、一つ目が地区施設の配置及び規模、二つ目が建築物等の用途の制限、三つ目が建築物の敷地面積の最低限度、四つ目が壁面の位置の制限、五つ目が壁面後退区域における工作物の設置の制限、六つ目が建築物等の高さの最高限度、七つ目が建築物等の形態、または色彩、その他意匠の制限、八つ目が垣、または柵の構造の制限でございます。

それでは、各制限についてご説明してまいります。

初めに、地区施設の配置及び規模でございますけれども、区画道路として4m未満の細街路を建て替えて合わせて4m以上の道路に拡幅するという事で進めてまいります。また、既存の公園や広場、児童遊園を維持していくとともに、新たに公園を確保するという事に取り組んでまいります。

次に、建築物等の用途の制限についてでございます。本地区では健全で良好な住環境を形成していくために、全街区でまずは風営法上の性風俗関連特殊営業等に係る施設、その他これに類するものを制限するという事をしてまいります。続いて街区ごとの制限をご説明してまいります。

まず、住居街区Bと景観街区Eでございます。ゆとりある住環境を維持していくために、第一種住居地域の制限に加えまして、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、大型車の頻繁な通行を防止するため、床面積200㎡を超える倉庫を制限します。

次に、準幹線道路沿道街区でございます。こちらは後背住宅地の環境に配慮した市街地を形成していくために、用途地域の第二種中高層住居専用地域の制限に加えまして荷貨物集配所、床面積500㎡を超える店舗、飲食店等、そして床面積200㎡を超える倉庫を制限いたします。

次に、幹線道路沿道街区でございますけれども、この街区は都市計画道路の整備に

合わせまして土地利用が大きく変換される区域でございます。そこで、後背住宅地の環境に配慮した幹線道路沿道にふさわしい商業、住宅混在の市街地を形成することから、第一種住居地域の制限に加えまして、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、環状七号線沿道街区と景観街区Cの範囲でございます。後背住宅地の環境に配慮して複合市街地の形成を図ることから、こちらは準工業地域としての制限に加えまして、デートクラブ、マージャン屋、パチンコ屋、ゲームセンター、その他これに類するものを制限してまいります。

続きまして、建築物の敷地面積の最低限度についてでございますけれども、こちらは江戸川五丁目付近地区の全9街区で敷地面積の最低限度を100㎡といたします。ただし、景観街区C、D、Eの敷地面積の最低限度100㎡の制限につきましては、既に平成23年12月19日に古川親水公園沿線景観地区の中で決定済みということでございます。

この敷地面積の最低限度の考え方でございますけれども、こちらの例ということでご説明を申し上げます。例1でございますけれども、200㎡の土地を例にしますと、100㎡と100㎡に分割すれば両方に家を建てることができますけれども、120㎡と80㎡に分割いたしますと80㎡の土地には家を建てることができなくなるということでございます。また、例2のほうですけれども、既存の60㎡の土地をそのまま分割しなければ家を建てることができますけれども、新たに分割してしまいますと家を建てることのできなくなるということでございます。

それから、続きまして壁面の位置の制限についてでございます。

まずは沿道の敷地でございますけれども、道路側に壁面の制限を設けることによりまして、建築物の壁面による道路空間の圧迫感の軽減を図ってまいります。例として幅員4mの道路の場合は50cm以上、幅員4.5mの道路の場合は25cm以上空間をとることによりまして、建築物の壁面の間隔を5m以上確保するということでございます。ただし、軒、ひさし、出窓等に類するものについては、この制限を超えて設置することができるということでございます。

次に、角敷地でございます。角敷地の場合は、敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の底辺の長さが2m以上となる線以上後退させて建築をしていただきます。沿道部分による壁面の制限とあわせた場合の角敷地の建築可能範囲は図の緑色の区域になります。道路交差部の壁面位置を制限することによりまして、見通しのよい交差点を確保いたしまして、まちの防災性を向上させていこうというものでございます。

続いて、その壁面後退区域における工作物の設置の制限についてでございます。

角敷地については、敷地の隅を頂点とする底辺の長さが2mの二等辺三角形の部分がございますけれども、その部分は工作物を設けず、道路上に整備していただくこととなります。図の緑色の区域が工作物を設置する範囲でございます。

続きまして、建築物の高さの最高限度についてご説明申し上げます。

街区の特性を生かしながら調和のとれたまち並みをつくるために、高さの最高限度を各街区区分ごとに定めてまいります。街区ごとに説明をさせていただきます。

まず住居街区Aでございます。こちらは13mという限度にさせていただきます。

おおむね4階建て程度の建築が可能ということでございます。

それから住居街区B、準幹線道路沿道街区、幹線道路沿道街区ですけれども、こちらそれぞれ16mを限度といたしまして、おおむね5階建て程度が建築可能でございます。

次に、環状七号線沿道街区でございますけれども、こちらは31mを限度といたしまして、おおむね10階建て程度の建築が可能ということでございます。

ここで、既存の建築物で今回最高限度の高さを超えている場合の建て替えについてでございますけれども、所有者が変わらない場合に限りまして、現在の高さの範囲までが建築可能ということでございます。

また、建築基準法第59条の2第1項による総合設計制度によりまして、高さの最高限度を超えるということとはできないということにさせていただきます。

続きまして、景観街区のC、D、Eの各街区の高さの最高限度につきましては、こちら既に平成23年12月19日決定の古川親水公園沿線の景観地区で既に決定をしているところでございます。

続いて、建築物等の形態、または色彩、その他意匠の制限についてでございます。

まず住居街区A、住居街区B、準幹線道路沿道街区、幹線道路沿道街区でございますけれども、こちらは色彩の制限としてマンセル値の色相、明度、彩度のうち、彩度、いわゆる鮮やかさのみを制限してまいります。赤色や黄赤色は彩度7以下、黄色は彩度5以下、その他の色は彩度3以下といたします。

こちらは例として挙げさせていただいておりますけれども、暖色系、寒色系ともに図の赤色の範囲の色が使用可能というようなことでございます。

次に、景観街区、C、D、Eの各街区の形態や色彩の制限でございますけれども、こちら既に古川親水公園の沿線景観形成地区地区計画の内容が決定してございますので、この内容をそのまま取り込むことといたします。

最後に、垣、または柵の構造の制限についてでございます。道路に面して設ける垣、または柵の構造は生け垣やネットフェンス等に緑化したものにしなければなりません。この制限によりまして、震災時のブロック塀の倒壊による危険性を防止するとともに、沿道緑化を促進させていただくということでございます。

以上が諮問第3号の1の江戸川五丁目付近地区地区計画の決定についてでございます。

続きまして、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（東京都決定）についてあわせてご説明を申し上げます。

まず、高度地区を変更する位置でございますが、江戸川五丁目、六丁目、西瑞江五丁目の各地内で、赤色の範囲で示したところでございます。面積は約37.0haです。

それから、続いて用途地域を変更する位置ですけれども、こちらも江戸川五丁目、六丁目、西瑞江五丁目の各地内で緑色の範囲でございます。面積は約33.4haです。

それでは、各街区ごとに用途地域と高度地区の変更内容を説明させていただきます。

まず、住居街区Aの一部でございますが、こちらは用途地域の変更はございませんけれども、高度地区のほうで16m第二種高度地区から第二種高度地区に変更になり

ます。

次に、住居街区Aの一部と景観街区Dについてでございますけれども、こちらも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%に、容積率が100%から150%、高度地区が16m第二種高度地区から第二種高度地区に変更になります。

次に、準幹線道路沿道街区でございますが、こちらも用途地域の変更はございませんけれども、容積率が150%から200%、高度地区が16m第二種高度地区から第二種高度地区に変更になります。

次に、環状七号線沿道街区と景観街区Cにつきましては、用途地域、高度地区ともに変更はございません。

次に、幹線道路沿道街区の一部でございますが、こちらは用途地域につきましては第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域、建ぺい率が50%から60%に、容積率が100%から200%、高度地区が16m第二種高度地区から第二種高度地区に変更になります。

次に、幹線道路沿道街区の一部でございます。図で表示した範囲でございますけれども、用途地域が第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域、容積率が150%から200%、高度地区が16m第二種高度地区から第二種高度地区に変更になります。

最後に、住居街区Bと景観街区Eについては、用途地域、高度地区とも変更はございません。

以上が高度地区の変更、用途地域の変更についてでございます。

続きまして、諮問第3号の4、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変更について（江戸川区決定）をご説明していきます。

地区計画を変更する位置は図の範囲でございますが、江戸川四丁目、五丁目、六丁目の各地内でございます。面積は約4.5haです。本地区計画は江戸川五丁目付近地区地区計画の決定に伴いまして、この中に内容を取り込むということで廃止ということにさせていただきます。

本地区計画については、江戸川五丁目付近地区地区計画に内容を取り込むということで廃止ということでございますが、既に平成23年12月19日に二之江西地区地区計画と同時に都市計画を決定いたしました古川親水公園沿線景観地区、この赤色の範囲でございますけれども、こちらについては変更はございませんで、現在の制限がそのまま残るということでございます。

以上が古川親水公園の景観形成地区地区計画の変更についてでございます。

続いて最後になりますが、諮問第3号の5、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について（東京都決定）についてご説明申し上げます。

変更する位置は図で示した西瑞江四丁目、五丁目、江戸川五丁目、六丁目の各地内でございますが、東京都のガイドラインに基づいて、今後は地区計画によって市街地整備を進めていくということから、江戸川春江付近土地区画整理事業の施行区域から面積42.1haを削除するというものでございます。

次に、この江戸川春江付近土地区画整理事業の施行区域についてご説明を申し上げます。

こちらの都市計画は昭和44年に約200haの区域で都市計画決定されておりまして、その後、地区計画の決定に合わせて区域を削除してまいりまして、現在の面積は全体で約107.2haとなっております。今回の削除によりまして、施行区域は約65.1ha、水色の範囲が残るという形になりまして、今回の地区計画の範囲ということで、赤色の範囲が削除になります約42.1haの区域でございます。

以上が諮問第3号の5 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についてでございます。

最後に、今後の手続の予定についてご説明をさせていただきます。

まず、赤く表示した本日の都市計画審議会でございますけれども、この後この用途地域と、それから土地区画整理事業の変更につきましては東京都決定でございますので、意見の回答を東京都に出してまいります。その後、東京都のほうで都市計画審議会が本年の2月に予定されております。それを経まして本年3月に東京都、それから区が同時にこれらの都市計画を決定すると、そういう予定で進めてまいります。

長時間になりまして恐縮でございます。説明は以上でございます。ご審議のほど、どうぞよろしくお願いいたします。

会 長 : ご質問、ご意見がありますればどうぞ発言願いたいと存じます。

委 員 : すみません、念のための確認なんです、この古川親水公園沿線の景観地区そのものは、現行の仕組みをそのまま継承されるというふうに考えておいてよろしいでしょうか。

事 務 局 : 今お話ございましたように、継承するということございまして、景観形成地区計画の内容も、ここで先ほど言いましたように廃止ということにさせていただきますが、その内容を江戸川五丁目付近地区の中に取り込むということと、景観地区そのものはそのまま残るということでございます。

以上です。

委 員 : すると、この景観地区の中に建築物の外観の規定がありますよね。外壁とか屋根とか建具とか、これもそれはそのまま適用されるということなんですよ。

事 務 局 : そのとおりでございます。

会 長 : どうぞ。

委 員 : 地区計画決定区域内の旧江戸川沿いの緑地指定の2.5haの区域なんですけれども、この区域に関しましては都市計画区域の除外がなく、そのまま残っているんですが、区の方針として、今後の緑地への誘導予定みたいな計画、スケジュール等があるようでしたらご説明いただきたいんですけれども。

事 務 局 : 今図でお示しさせていただいている緑色のところが江戸川緑地という都市計画に入っているところでございます。現状といたしましては住宅も建ち並んだところがございまして、今のところ具体的な、いつ緑地に整備する、あるいは事業主体が東京都なのか江戸川区なのかというところは決定されていない、決まっていないという状況でございますが、今後、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、江戸川沿線の河川改修計画等々、そういったような今後の計画等があれば、そういった事

業と整合を図りながらこの都市計画については調整してまいりたいと、このように考えているところでございます。

会 長 : ほかにございませんか。どうぞ。

委 員 : 計画そのものというよりは、これは古川親水公園がございますね。あそこに水を浄化する設備が一番東側のほうにあるようですけれども、今は浄化した水を流していないんですか。江戸川の水をストレートで流しているんですか。

事 務 局 : 浄化施設は通年を通して今は浄化はしておりません。夏場ですね、お子さんが水に直接お入りになるような時期は浄化をしております。

委 員 : そうですか。それは結構なんですけれども、あの浄化施設そのものが景観をちょっと損ねているような気がするんですよね。ですから、あれを撤去してもともと古川の自然というものを取り戻すような方法というのが計画の中には組み込めないんですか。地域の人たちから、あれをつくったときに予算の面、いろいろな面で費用がかさみましたからあそこへつくっちゃったようですけれども、浄化施設そのものが別なところにあったならば、もっともっと自然豊かな古川親水公園ができているんじゃないか、そんな私も気がするんですけれども、そういう経過についていかがなものなんでしょうかね、ちょっとお伺いします。

事 務 局 : 今ご指摘の浄化施設ですが、確かに親水公園の一部分に少し小屋のような形で存在しているような状況でございます。先ほどこの地区計画の中で、景観地区の内容のご説明がございましたとおり、まさに本体そのもの、景観そのものをしっかりとしていかなきゃいけないというふうには考えております。現行においては大変申しわけございません。具体的な改修計画は今のところございませんが、今後の施設の改修等に合わせ、当然親水公園の施設そのものの景観という意味でも、しっかりと考慮していきたいと思っております。

委 員 : お願いします。

以上です。

会 長 : どうぞ。

委 員 : すみません、先ほどのご説明のこの3ページの部分なんですけれども、街づくりの経過と今後の予定ということで、江戸川五丁目付近のまちづくり懇談会を設立されて、そういう構成とか活動実績とかがあるんですけれども、大体この構成で公募委員の方はどれくらいいらしたのかという内訳と、活動実績で9回懇談会をされたということなんですけれども、まち歩きというようなことがありますけれども、大体住民の皆さんから出されている意見などの特徴的なものといえますか、そういうことがどうだったのかなということをちょっと教えていただきたいと思っております。

事 務 局 : まず、懇談会の構成でございますが、先ほど構成の内訳としては町会、自治会の方及び公募ということで合計34名ということでございまして、そのうち公募の方は8名ということでございます。9回の懇談会及びまち歩き等を重ねた中で、今回提案をさせていただいている地区計画の内容ということになっているわけございまして、ご意見、いろいろお声もある中で、さまざまございますけれども、やはりいいですが、一つはこれまでの住環境をできるだけ維持しながら、あわせて土地の有効利用も図っていければという中で、江戸川五丁目に関しましても、非常に今ゆとりある住環

境というところが、やはり非常に良好な住環境が今築き上げられているようなところもございます。一方で説明の中にもありましたとおり、いわゆる細街路といいますが、狭隘道路が幾つかあるようなところもございますので、そういったものを踏まえながら、今回例えば建物の高さについても、これまでの住環境をできるだけ維持するような内容にしていただきたいだとか、あるいは建て替えに合わせて今4mないような道路もやはりしっかりとそういうタイミングに合わせて将来的に4mにすることによって、区域の中の道路ネットワークをしっかりと築いていただきたいだとか、そういったいろいろな声がありました。そういったものを踏まえたものが今回の地区計画の内容というふうになっておりますので、意見書自体も出てこなかったというところはしっかりと我々も素案及び原案でも説明会等をしっかりさせていただいて、その結果なのだろうというふうに我々は認識しているところでございます。

以上でございます。

会 長 : よろしいですか。

委 員 : ありがとうございます。大変ご努力いただいた計画素案といいますが、計画案になっているのかなということで感謝したいと思います。

それから、ちょっと素人質問で恐縮なんですけれども、今回の計画区域の問題なんですけれども、14ページとか15ページ、16ページあたりのこの計画区域、V字型というかM字型というか、両側が山のようになっている区域になっていると思うんですけれども、それに対して後半のほうの例えば22ページの地図ですと、右の山がちょっと消えて、計画区域が変化というか違いがあるわけですね。それは町名はちょっとよくわからないんですけども、計画区域が前半のほうで右の山があるものと後半のほうで右の山がないものとの違いというか、ご説明いただいたんだと思うんですけども、素人はわからないところがあるので、ちょっとわかりやすく教えていただければと。目に見える形の。

事 務 局 : 今の区域の違いというのは、スクリーンのほうをごらんいただくとよろしいんですけれども、オレンジ色で塗ったところ、それから実際の地区計画の区域は青色の点線の区域ということで、着色されていない区域があるということで、何で違うのかというお話かと思うんですけれども、こちらのオレンジ色の区域は用途地域ですとか高度地区を変更する区域になります。それで、地区計画の範囲としてはこの緑色の区域でございまして、この色が塗られていないところは既に一定程度用途地域の建ぺい率、容積率が充足されているというふうに区のほうとしても考えて、要するに基盤も一定程度あるということから、用途地域を変更するまでは及ばないというふうな地域ということで、そういうことで今回ちょっときめ細かい都市計画の内容になっているんですけれども、そういう違いがあって区域が違っているということでございます。

以上です。

委 員 : ありがとうございます。

会 長 : よろしいでしょうか。どうぞ。

委 員 : ちょっとお伺いしたいんですけれども、先ほど容積率アップの話が出ましたが、なぜ容積率をアップされたのか。私も江戸川区に住んでもう60年以上たちますけれども、要は良好な住宅地が少ない。私の住んでいる小岩でも北小岩の8丁目、葛飾に近

いほうはかなり広い面積を持っているお宅も多いんですけども、やはり比較的狭い住宅が多い。せっかくこういうチャンスですから、地権者等の問題もあるでしょうけれども、やはりゆとりある面積の中にゆとりある建物、十分な庭を持った建物、そしてまたこれから少子化とかそういったこともありますので、だんだん人口も減っていくでしょうから、そんなに容積率をアップしなくてもいいのではないかなと。ただ、私は長いこと不動産業界にいましたのでよくわかるんですけども、戸建て業者とかディベロッパー、ゼネコンから見たら容積率が高いほうがいいんですね、これは。ですから、多分この地域はそれほどそういった業者からの圧力というのは考えにくい地域だと思うんですけども、あえてそういう中でなぜ容積率をアップされたのかということをお伺いしたいのが1点。

それから、あともう1点なんですけれども、つまらない話かもしれませんが、4m未満の、いわゆる4.2条2項道路が非常に多いということで、これは当然建て替えのときにセットバックして幅員4mを確保していかなければなりません、この4mにセットバックすることによって自分の土地が非常に狭くなってしまうと。下手したらちょっと家が建たないと。よほど著名な建築家に斬新な住宅でも建ててもらわない限り、何かテレビにも出られそうなものじゃない限り建てられないというようなことが起きて、私はもうこの土地は要らないというような方が、地権者が出た場合、区として例えば公拡法に基づいて買い取られていく意向があるのかどうか、ちょっとその2点をお伺いしたいと思います。

事務局：まず、容積率を今回なぜアップさせるのかと。ゆとりあるまち並みのためには必要ないんじゃないかというお話かと思えますけれども、この地区は従前、全域じゃございませんけれども、一部の区域で建ぺい率が50%、容積率が100%という区域でございますが、実態として敷地が狭くて、実際のそういった容積率100%、建ぺい率50%で家が建てられないというような敷地もかなり多い地区でございます。そういった地区でございますので、やはり一定程度土地の有効利用ということが、地域の方々から非常に声高く求められていたということがございます。ただ一方で、今お話がございましたように、やはりゆとりある環境、今の環境を保全したいということも同時に地区の皆さんの大きな願望ということでございましたので、ここで単純に用途地域を変えるということではなくて、地区計画をあわせてかけることによりまして、今回ご説明してまいりましたように、まず敷地面積の最大限は100㎡ということで、本区内でもこの100㎡という規制は非常に高いという規制でございます。これは新たに宅地業者が入ってきて分割する場合の規制でございます。それから、高さの制限も各街区の特徴に合わせて設けさせていただいているということでございます。また、緑化の推進とかということをあわせてこの地区計画に盛り込ませていただいて、まさにゆとりある住環境をつくっていこうということで、地区計画と用途地域の変更をあわせて決定するということにさせていこうということでございますので、必ずしも委員おっしゃるようなそれがなくなるということではないというふうに私も考えてございまして、地元の方々もそのように考えていただいているというふうに認識してございます。

それから、2点目のご質問でございます。4m未満の道路が多いということで、セ

ットバックによって狭くなったときに建て替えができなくなると。そういったときに、区のほうで買収できるかということでございますが、公拡法ではその敷地は規模からいうと対象になりませんので、区で買うということにはちょっとできないのではありませんが、まち並みの宅地の貸し付け等の事業もございますので、そういったところで隣接する地域を買い求めていただいて敷地を広げていただくというようなことも進めていきたいなというふうに考えてございます。

以上です。

会 長 : よろしいでしょうか。

委 員 : はい、わかりました。

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 : ほかにご質問、ご意見がなければ、お諮りしたいと存じます。

諮問第3号の枝番1ないし5について、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。

ほかに何かございましょうか、事務局のほうで。

事 務 局 : ご審議のほうありがとうございました。では、続きまして次回の審議会の日程についてご案内を申し上げます。

今回は本年の3月12日の14時から、場所が変わりまして江戸川区の総合文化センターの2階の会議室にて開催を予定してございます。案件につきましては、JR小岩駅周辺地区における地区計画、あわせて都市計画道路等の変更に関するものでございます。年度末のお忙しい中とは存じますけれども、恐縮でございますが、よろしくどうぞ日程のほうをお願いしたいと思います。

以上でございます。

会 長 : それでは、これをもちまして審議会を終わりたいと存じます。本日はどうもご苦労さまでした。

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 久保田 清

署名委員 小久保 晴 行