

平成26年度第3回

江戸川区都市計画審議会

議事録

平成26年度第3回江戸川区都市計画審議会

日 時：平成27年1月9日（金）午後2時00分より午後2時51分

場 所：江戸川区役所 西棟4階 第一委員会室

出席者：委 員 安部眞公、有田智一、市川滋、井上辰夫、岩楯重治、上野操、大花光雄、
岡本宏平、川瀬泰徳、隈元政俊、小久保晴行、佐藤淳一、高橋輝行、田口浩、
田島弘資、津端英男、深江一之、藤澤進一、星野弘、松本勝義、山岡新太郎、
横山巖 以上22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、土木部長、土木部副参事

欠席者：委 員 大村謙二郎、西野博 以上2名

傍聴者：0名

議 案：1. 開会

2. 審議

諮問第8号 東京都市計画 都市再開発の方針の変更について（東京都決定）

諮問第9号 東京都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更について
（東京都決定）

報告事項

東京都建築安全条例第7条の3第1項の規定による区域指定について
（東京都知事指定）

3. 閉会

議 事

事 務 局：ただいまから平成26年度第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（都市開発部長）す。本日は諮問2件、報告1件を予定しております。ご審議をよろしくお願いいたします。ます。

これからの進行につきましては、上野会長にお願いしてまいります。会長、どうぞよろしくお願いいたします。

会 長：それでは、これから審議会に入りたいと思います。

まず、審議会の成立についてですが、本日は22名の方が出席し、2名の方が欠席でございます。定足数を満たしておりますので、会議は成立しております。

それから、今日の議事録署名委員の指名をさせていただきます。議事録署名委員として、岡本委員さんと川瀬委員さんのお二方をお願いしたいと思いますが、よろしゅうございますか。

（「はい」との声あり）

会 長：よろしくお願いいたします。

それでは、傍聴者は今日はおいでになりますか。

（「いらっしゃいません」との声あり）

会 長：いらっしゃいませんか。では、このまま審議会に入りたいと思います。まず、配付資料の確認を事務局からお願いします。

事 務 局：それでは、事務局より配付資料について確認をさせていただきます。

（都市計画課長） まず議案書につきましては、資料1-1、1-2、1-3と資料2-1、2-2、

2 - 3 及び資料 3 を既にお送りさせていただいております。議案書がお手元がない方がいらっしゃれば、事務局のまでお申し出いただければと思います。また、本日机上のほうに次第、座席表を配付してございます。

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、審議に入ります。今日は諮問が二つ、そして報告が一つでございますが、諮問は、これは都決定のものですね。

事 務 局 : そうです。

(都市計画課長)

会 長 : では、これは第 8 号と第 9 号を一括して審議したいと存じます。事務局、議案の説明をお願いいたします。

事 務 局 : それでは、説明に入らせていただきたいと思います。スクリーンのほうでご説明し(都市計画課長)てまいりますので、よろしくお願いいたします。

まず最初に、諮問第 8 号、東京都市計画 都市再開発の方針の変更について(東京都決定)でございます。こちらの諮問案件でございますが、平成 26 年 12 月 1 日から 12 月 15 日まで縦覧を行いまして、縦覧者、意見書の提出はございませんでした。

本方針でございますが、都市再開発法第 2 条の 3 に基づくもので、都市計画法第 7 条の 2 により独立した都市計画として定めるものでございます。市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランでございます。また、12 月に都市計画変更をいたしました都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、防災街区整備方針並びにこの後にご説明いたします諮問第 9 号の住宅市街地の開発整備の方針とともに、個別の都市計画の上位に位置づけられているものでございます。

今回の変更でございますが、平成 21 年に改定されました東京の都市づくりビジョンや、平成 26 年 12 月に改定されました都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を実効性あるものとし、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図るため、おおむね 5 年に一度、東京都が一斉に見直しを行うものでございます。今後、本審議会の諮問、答申を踏まえまして、本区の意見を東京都へ回答するということとなります。東京都は平成 27 年 2 月に都市計画審議会を開催いたしまして、3 月に都市計画決定をするという予定になってございます。

本方針に定めるものでございますが、三つございます。まず 1 号市街地というものでございまして、都市計画区域のうち計画的な再開発が必要な市街地でありまして、区部においてはおおむね 23 区全域を指定しております。次に 2 号地区であります。1 号市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区を指定しております。最後に誘導地区であります。こちらは 2 号地区には至らないものの、都市づくりビジョンや都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を実効性あるものとする上で効果が大きく、再開発を行うことが望ましい地区を誘導地区として定めているものでございます。

本方針における地区指定の内容についてご説明をいたします。

1 号市街地は先ほど説明したとおり、23 区においておおむね全域指定してございます。2 号地区は 23 区全体では既決定が 404 地区、今回変更によりまして 344 地区、約 1 万 4,385 ha となっております。本区におきましては 2 地区減りまし

て、また2地区増えるということになりますので、変更前と変わらず45地区、面積が約1,638haとなっております。誘導地区は23区全体では既決定が170地区、今回変更によりまして176地区に増えてございます。本区におきましては、既決定11地区から2地区増えまして13地区となっております。

こちらは江戸川区の位置図でございます。北は左を示してございます。

まず1号市街地でございますが、黒点線で江戸川区のほぼ全域を示してございます。2号地区は既決定地区を濃い青色で示したところが既決定地区でございます。赤い色で着色した部分が今回新規追加の2地区を示してございます。オレンジ色で示した部分が編入及び区域を変更する地区でございます。誘導地区でございますが、こちらは既決定地区を水色で示しておりまして、新規追加地区を緑色で示してございます。

それでは、個々の新規追加の2地区と変更地区につきましてご説明をいたします。

まず新規地区、江戸川・46番、平井二丁目付近地区でございます。本地区は江戸川区の西部に位置してありまして、京葉道路の北側、旧中川の東側に位置しまして、面積が約28.6haでございます。

地区の再開発、整備等の主たる目標については、地区内に通っております補助144号線の整備に合わせて沿道の建築物の不燃化を促進し、避難路、延焼遮断帯としての機能を向上させるとともに、沿道型の合理的な土地利用と都市機能の更新を図ることとなっております。また、老朽建築物の建て替え、道路及び公園整備等により、災害に強く、安全で快適に生活できる市街地の形成を図ることとなっております。

こちらの地区については、東京都の木密10年プロジェクトの不燃化特区に位置づけられているということで、区と東京都で連携して、防災に強い街づくりを進めているところでございます。

また、こちらも新規地区の江戸川・47番、新川沿線地区でございます。本地区は新川の沿道をおおむね30mの地区で中川から旧江戸川までの区間、面積約31.5haでございます。地区の再開発、整備等の主たる目標につきましては新川の整備計画に合わせて、新川を中心とした魅力的で水と緑豊かな都市計画の創出を図ることとなっております。

こちらは江戸川・4番の変更概要でございます。こちらはJR小岩駅周辺地区でございますけれども、本地区は特定整備路線でございます補助142、143号線の沿道30mの一部を新たに取り込むとともに、既決定地区である34番のJR小岩駅北口地区、35番の小岩駅南小岩六丁目地区を編入することで区域を一つにして、全体として拡張するという形になります。

本地区はJR小岩駅周辺地区として一体的な街づくりを進めていくことから、名称を南小岩六、七丁目地区からJR小岩駅周辺地区に変更いたします。さらにこちらの地区は事業として土地区画整理事業、街路整備事業、景観地区、それから不燃化推進特定整備地区、いわゆる不燃化特区でございますけれども、こういった事業名等を追加してございます。

こちらはJR小岩駅周辺地区の付図でございます。北が左を示してございます。黄色い部分が小岩駅北口地区になりまして、青色の部分がJR小岩駅南小岩六丁目地区でございます。緑色で示した部分が新たに追加をする区域でございます。変更後はこ

れらを加えて赤点線で囲われた部分、面積が約56.6haとなっております。

地区の再開発整備等の主たる目標でございますが、江戸川区北部の中心商業地として活気ある商業環境の整備を進めるとともに、建築物の共同化の促進等によりまして、生活拠点としてふさわしいまち並みの形成を図ることとなっております。また、都市計画道路の整備に合わせて避難路、延焼遮断帯としての機能を向上させる沿道建築物の不燃化を促進させるとともに、沿道型の合理的な土地利用と都市機能の更新を図ることとなっております。

こちらは誘導地区の新規2地区です。おおむね本区の北部に位置します上一色、本一色、興宮町地区でございますが、既存公共施設を活用しながら生活道路の充実を図るとともに、密集住宅市街地の住環境の改善と防火性の向上を図ることとなっております。

そして、もう一つが東葛西八丁目地区ですが、本区のおおむね南部に位置しまして、都市基盤整備の充実を図るとともに、住環境の改善と有効な土地利用の増進により、良好な市街地の形成を図ることとなっております。

以上が諮問第8号についての説明になります。

続けて、諮問第9号について引き続き説明させていただきます。

諮問第9号は、東京都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更についてです。こちらで東京都決定でございます。こちらの案件につきましても、平成26年12月1日から15日まで縦覧を行いまして、縦覧者、それから意見書の提出はございませんでした。

変更の経緯でございます。こちらで東京都で定めます東京の都市づくりビジョン、それから都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、都市再開発の方針、防災街区整備方針等と整合を図りつつ、平成24年3月に東京都が策定しました東京都の住宅マスタープランの内容に適合するように見直しを行うものでございます。

本案件も諮問第8号と同様に本審議会の諮問、答申を踏まえまして、本区の意見を東京都へ回答するというところでございます。こちらで本年2月に東京都の都市計画審議会が開催されまして、3月に都市計画決定という予定になってございます。

続いて、この住宅市街地開発整備の方針の位置づけでございますけれども、本方針は都市計画法第7条の2の規定に基づいて、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランとして、都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の構想の明確な位置づけを行うものでございます。また、住宅マスタープランの内容に適合して、さらに東京の都市づくりビジョン、都市計画区域マスタープラン、再開発の方針等と整合を図りながら策定をいたします。

本方針における地区指定の内容でございますけれども、まず重点地域というのがございます。こちらは業務・商業機能等とあわせて都心居住の充実、良好な住環境の保全など、居住機能の維持・再生を図って複合的な市街地の形成を進める地域でございます。おおむねセンター・コア・エリアで、首都高速中央環状線の内側を重点地域として位置づけております。

続きまして、重点地区でございますが、こちらは住宅市街地のうち一体的かつ総合的に整備し、または開発すべき地区でございます。重点地区におきましては都市計画

制度の適用、事業の実施状況等を踏まえて地区ごとに整備、または開発の目標、整備方針等を定め、計画や事業の積極的な推進を図ってまいります。選定基準といたしましては、原則として住宅マスタープランにおける重点供給地域のうち、住宅市街地の計画的な整備、または開発に向けた都市計画の決定事業が見込まれるものを選定いたしております。

23区全体では既決定地区が374地区、今回の変更によりまして377地区になります。このうち本区における重点地区は既決定地区が41地区でございますけれども、今回の変更で新規追加が6地区、削除2地区ということになりまして45地区となります。

本区における重点地区の新規追加でございますけれども、43番、平井二丁目付近地区、それから48番の新川沿線地区までの6地区がございます。また、33番のJR小岩駅北口地区、34番のJR小岩駅南小岩六丁目地区につきましては、先ほどの再開発方針の2号地区と同様に、25番のJR小岩駅周辺地区という形で区域に編入するため、削除という形になります。

こちらは本区における変更の概要でございます。JR小岩駅北口地区、JR小岩駅南小岩六丁目地区を編入する小岩駅周辺地区でございます。本地区はJR小岩駅周辺地区として一体的に街づくりを進めていくということから、先ほどもご説明いたしましたように、名称をJR小岩駅周辺地区に変更いたします。

こちらがJR小岩駅周辺地区の付図でございます。先ほどと同様に黄色い部分の北口地区と、それから南小岩六丁目地区、青色の部分ですね。それから、緑色で塗った部分が新たに追加する部分でございます。

こちらが本区における重点地区の位置図でございます。新規の6地区がオレンジ色で地区名を表示してございます。水色の箇所が名称を変更するということでございます。

それでは、個々にご説明をしてまいります。

まず初めに、平井二丁目付近地区でございます。こちらは先ほどの再開発方針の2号地区でもご説明した地区と同様でございます。京葉道路の北側、旧中川の東側に隣接する面積約2.9haの地区でございます。地区の整備、または開発の目標としまして、補助144号線の整備に合わせて建築物の不燃化を促進し、避難路・延焼遮断帯としての機能を向上させるとともに、沿道型の合理的な土地利用と都市機能の更新を図り、老朽建築物の建て替えを促進するとともに、道路の整備、公園等のオープンスペースの確保によりまして、基礎的安全性を高めて、災害に強く、安全で快適に生活できる市街地の形成を図ります。

続きまして44番は北小岩一丁目東部地区でございます。本地区は本区の北部に位置してございます。JR総武線、蔵前橋通り、千葉街道、江戸川に囲まれた面積約2haの区域でございます。こちらは高規格堤防の整備と一体として公共施設の整備改善を行い、良好な住宅地の形成を図るとともに、建築物の共同化による防災性の向上等、災害に強い街づくりを進めることとしております。都市施設及び地区施設の整備の方針としましては、補助142号線及び区画道路の整備を図るということでございます。こちら高規格堤防の整備とあわせて土地区画整理事業を進めている地区でござい

す。

続いて、松江五丁目地区でございますが、本地区は本区の中央部に位置しまして、船堀街道の東側、新大橋通りの北側、今井街道の南側に位置する面積約1haの区域でございます。こちらは都営住宅の松江五丁目団地を建て替える地域でございます。こちらでも居住水準の向上を図るために老朽化した都営住宅の建て替えを推進するとともに、安全な避難場所を確保できるよう敷地の有効活用による住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性を図るといことにしております。

続いて、船堀一丁目地区でございます。本地区は本区の中央部に位置しまして、船堀駅の北西に位置して、新大橋通りの南側に隣接する面積約2haの地区でございます。こちらのほうも都営住宅の船堀一丁目アパートの建て替えによるもので、あわせて位置づけられているものでございます。

続いて47番、西瑞江四丁目地区でございます。本地区は一之江駅の南側、環状七号線の東側、新大橋通りの北側、新川の西側に位置する面積約1haの区域でございます。こちらでも都営住宅の建て替えに伴う位置づけでございます。

最後に、新川沿線地区でございます。こちらでも先ほどの再開発方針の2号地区に位置づけられておりますけれども、新川の沿道おおむね30mの地域で中川から新川橋までの区間でございます。地区の整備、または開発の目標としまして、新川整備計画に合わせ、新川を中心とした魅力的で水と緑豊かな都市計画の創出を図ることとしております。

議案の説明は以上でございます。それでは、諮問第8号、第9号について、一括してご審議のほどよろしくお願いいたします。

会 長 : どうもありがとうございました。

それでは、ご質問、ご意見がございましたら発言をお願いいたします。どうぞ。

委 員 : まずは諮問第8号です。資料で申し上げますと再開発方針の、資料1-2の27ページですね。あともう一つは資料1-3の56ページと57ページです。

新川沿線が地区計画に指定されるということですのでけれども、この資料1-2の27ページの一番下にその旨が景観地区ということで書いてございます。そのほかに事業中ということで沿道環境整備事業ですね。これは今整備中だということを書いてありますけれども、おおむねのスケジュール感をお伺いしたいのですが、地区計画について、いつごろ方針決定をしまして計画決定をして、そういうことを考えていらっしゃるのか。つきましては、その方針決定をすれば、それからさかのぼってその沿線の地権者ですとか関係者等に説明をする、意見を聴取するということになるんだろうと思いますけれども、その辺のスケジュール感をお伺いしたいと思います。

恐らく現在まだ環境整備事業が、予定の工事ですとか樹木の植樹ですね。そうして今やっていますので、それが済んでからというスタートになるのではないのかなと考えていますけれども、よろしくお願いいたします。

事 務 局 : 新川沿線地区のこれからの都市計画等のスケジュールということでございますけれども、今、新川につきましては護岸整備工事と、それからそれにあわせて環境整備工事を行ってまして、おおむね本年度、整備が全線にわたって完了するという目標で進めているところでございます。

そうしたことで新川の沿線の環境が整ってまいりますので、今後、地元の方々にお話をさせていただきながら、どういう街づくりがよろしいかというところをいろいろとご意見を聞きながら進めていきたいと考えてございます。

今の段階で具体的に地区計画がいつ都市計画決定をされるということについては、今後、地元の方々といういろいろご意見を聞きながら方針を決めていきたいと考えてございます。

以上でございます。

委員：ありがとうございます。

会長：そのほかにご質問、ご意見ございますか。

委員：もう1点よろしいですか。

会長：よろしいですけれども。

委員：すみせまん、次の諮問のことなんですけれども……。

会長：第9号のほうですか。

委員：はい。資料でまいりますと、資料2 - 1の5ページですね。それと、資料2 - 3の71ページと72ページということになります。先ほど新川の景観地区に関連しまして、住宅市街地の整備ということですね、重点地区ということでお話ございました、その範囲について話がありました。

この資料を拝見しますと、新川沿線で重点地区に整備される範囲でございますけれども、荒川の西水門から、それと江戸川方向に向かいまして新川橋ですね。ここの間ですね。江戸川48のところは新川橋ですね。文字では書いていませんが、そこまでの範囲が重点地区に整備されるというお話で伺いました。景観地区のほうはさらに東に進みまして、江戸川まで範囲が入っているわけですが、そこはちょっと範囲が重なってないんですけれども、新川橋より東の部分が、この絵でいきますと重点地区には入っていないんですが、環境としては同様の住環境ではないのかなと考えていますので、その違いといいますか、それとも資料の私のほうのちょっと見落としかもしれません、そのところの説明をお伺いしたいと思います。

事務局：委員おっしゃるように、こちらの住宅市街地開発整備方針の重点地区と、それから（都市計画課長）都市再開発方針のいわゆる2号地区、どちらも今回新川沿線地区を新規地区で追加しておりますが、区域が同一の区域になってございません。

こちらの重点地区のほうですけれども、重点地区のほうは一部、一之江中央通りの東側の部分と環七から東側の部分ですね。こちらについては既に重点地区に位置づけられておりまして、こちらの地区を重ねないというのが東京都の重点地区の位置づけの方針でございますので、こちらについては重なっておりません。

ただし、再開発方針のほうにつきましては、地区を重ねて指定するということが東京都の再開発の方針でございますので、重ねた形で新川沿線30mの区域を再開発方針の2号地区は指定しているということでございます。

これは、再開発方針というのは一体的に街づくり、再開発、開発等を進める地区、まとまりのある地区を指定するというので、重なってもその新川の沿線の街づくりの機能更新、整備を図るという意味合いで沿線を重ねる形で指定しておりますが、重点地区のほうはいわゆる住宅市街地の整備ということで、住宅を供給していくため

の街づくりの方針ということがございますので、その部分については東京都のほうは重ねないで位置づけをするという方針で指定しているということでございます。

以上でございます。

委員：よくわかりました。ありがとうございました。

会長：そのほかにご質問ございませんか。

(「なし」との声あり)

会長：それでは、今質問に対しての説明が十分なされたと思います。

特にこの諮問に対しての異議はなかったと、こう認められますので、異議なしということで諮問に対する答申をさせていただきます。

それでは、報告事項をお願いします。

事務局：それでは、引き続きまして報告事項でございます。

(都市計画課長) 東京都建築安全条例第7条の3第1項の規定による区域指定ということでございまして、これは東京都知事が指定をするものでございます。

これは東京都の建築安全条例による防火制度、略称で「新たな防火規制」と言っておりますけれども、本報告はこの新たな防火規制区域を指定するに当たって、東京都より当都市計画審議会への報告依頼に基づいて報告を行うものでございます。今回の指定につきましては、東京都で不燃化特区に指定して、燃えにくい安全・安心の街づくりを実現するための2地区について指定するというものでございます。

初めに、この制度の内容をご説明いたします。

この新たな防火規制は建築物の不燃化を促進して、木造密集地域の再生産を防止するために、東京都知事が指定する災害時の危険が高い地域について建築物の耐火性能を強化する制度でございます。

対象区域は、東京都の震災対策条例に規定する整備地域、その他災害時の危険性が高い地域のうち、特に震災時に発生する火災等による危険が高い区域の準防火地域内に指定をいたします。

規制内容は、原則として全ての建築物は準耐火建築物以上とします。そのうち延べ床面積が500㎡を超える、または4階以上のものは耐火建築物とするというものでございます。ただし、床面積50㎡以内の平家建ての付属建築物につきましては、防火木造建築物とするということが可能でございます。

建築物の火災への強さは三つに分類ができます。準耐火建築物、それから耐火建築物のような燃えにくい建築物の割合が増えるにしたがって、震災等で万一火災が起こった場合でも燃え広がりが遅くなって、その結果、消火、救助活動の時間や安全に避難する時間が確保できるということで、さらに市街地の大火が起こる可能性が低くなるということで、まち全体の防災性を向上させるというものでございます。

こちらは江戸川区の北半分を示した地図でございますけれども、赤い点線で示した部分が今回の震災対策条例に規定する整備地域でございますが、本区では平成26年6月より、青で示した部分について南小岩七、八丁目地区に新たな防火規制を既に導入してございます。このたび新たに2地区を指定しようというものでございまして、1地区目はスクリーンの右上、補助142、143号線の交差点の沿道の付近、それから2地区目がスクリーン左下の平井二丁目付近地区です。こちらは先ほどの再開発

方針のほうでご説明したエリアと重なる部分でございます。

まず、南小岩七、八丁目地区のエリアでございますけれども、赤で示した部分が新規に指定する補助142、143号線の交差点付近沿道地区、面積が3.2haでございます。本区域は黄色の点線で囲った整備地域に指定をされているということで、災害時の避難道路に位置づけられている補助142号線の沿道及び整備地域東側の南北を結びまして、災害時に重要な避難路となる補助143号線の沿道に当たるために不燃化を促進していこうというものでございます。

こちらは用途地域図でございまして、補助142、143号線の沿道でございますが、沿道20mまではおおむね防火地域の指定がございまして、20mを超えた部分で30mの範囲までの部分が一部準防火地域になってございます。今回この赤で示した部分ですね。この30mの範囲で防火地域になっていない区域を新規に指定するというものでございます。

画面のほうは、指定区域における建築物の構造別現況でございます。老朽木造住宅が密集して狭あい道路が多い、火災による延焼の危険性が高い区域でございます。そこで建物の建て替え等に合わせて不燃化を促進して、災害に強い街づくりを実現しようとするものでございます。

それから、続いて2地区目が平井二丁目付近地区でございます。黄色い部分は整備地域を示してございまして、そのうち赤で示した部分が今回新たに指定する平井二丁目付近地区でございます。面積は約21.7haでございまして、こちらは東京都で行っております地域危険度測定調査の中で建物倒壊、火災危険度とも5ランクに位置づけられているという地区でございます。

こちらが用途地域図でございまして指定区域を赤で囲ってございます。補助120号線の沿道、それから京葉道路の沿道につきましては既に防火地域となっておりますので、それ以外の区域を今回の新たな防火規制区域に指定してまいります。

画面のほうは建築物の構造別現況図です。区域内は行き止まりの狭あい道路が多く木造住宅等が密集しておりまして、火災による延焼の危険性が高い地域でございます。そこで建築物の不燃化を促進して、より災害に強い街づくりを実現するため、新たな防火規制の区域を指定するものでございます。

報告については以上でございます。

会長： ただいま、東京都建築安全条例第7条の3第1項の規定による区域指定について、東京都知事指定についての報告でございました。

何か報告の内容について質問がございますか。どうぞ。

委員： 諮問事項ではございませんので、ちょっと参考までお伺いしたいと思います。

資料の1ページ目ですが、真ん中より下に規制内容が書いてございまして、そのうちの(2)に、本件について準防火地域内の建築物については延べ面積が500㎡を超える、または4階以上のものは耐火建築物とするということで、規制が厳しくなるということの説明がございました。この4階以上の4という数字についてなんですけれども、これは地階を含む階数なのか、それとも地階を除く階数なのかといった点でございます。

実はちょっと私が解釈するところなんですけれども、下に図がございまして、導入前

なんですが、これは4階以上について耐火建築物云々とかわかりやすく図示されていますけれども、この考え方は、建築基準法の第62条に準防火地域内の建築物の制限が書いてございまして、それをわかりやすく図示して下さったものかなというふうに解釈しております。としますと、その条文には地階を除く階数が4というようなことが書いてあるんですね。それで、第62条の前に防火地域についての規定を書いた第61条というものがございまして、それは階数が3以上のものは耐火建築物にするというふうに書いてあるんですね。ですから、このところの4階というのが地階を含むものなのか、それとも地上階のことを示しているのか。このままだと地階を含むという解釈になるのかなというふうに思っております。1点目はそういうことです。もう1点、続けてよろしいですか。

会 長 : はい。

委 員 : もう1点ですが、4ページでございます。上から2行目のところに沿道30mの範囲で不燃化を図ると。今回、準防火地域の部分について指定するという話がございました。これは防火のためにその沿道の建物を、火を防ぐ壁にするという考え方かなと思っておりますけれども、これは条例等で例えば高度地区を変更して、建物の高さの最低制限について決めるのか、いわば何m以上の高さの建物を設けなさいというふうに指定しまして低い建物を規制するのか、その辺のところを参考までにお伺いしたいと思います。

以上です。

事 務 局 : まず、1点目のこの規制内容について、導入後、4階以上を耐火建築物にしない(都市計画課長)とありますけれども、これは地階も含めての4階なのかということでございますが、こちらはあくまでも準防火地域内に指定するという意味におきまして、地階を含まないで4階以上ということでございます。一定程度の高さのものを耐火建築物にしているだけで、燃えにくい建物、延焼の遮断を形成するような建物を建築していただくというものでございます。

それから、2点目の沿道30mで指定するというところでございますけれども、今後、高度地区、具体的には最低限の高度地区ですね。最低の高さを定めるといったことをしていかないのかというご質問でございしますが、こちらのほうも都市計画の予定をしております。具体的には補助142号線、143号線でこの南小岩地区でございまして、こちらについて沿道の範囲で最低限高度地区を指定していきたいと考えているところでございます。

以上でございます。

委 員 : よくわかりました。

会 長 : では、以上で報告事項に対する質疑は終了いたします。

それでは、事務局のほう、何か今後事務日程などについてご報告はありますか。

事 務 局 : 本日のご審議、ありがとうございました。次回の審議日程につきましてご案内をさ(都市計画課長)せていただきます。

今回は3月17日の火曜日、午後2時からの開催を予定してございます。

年度末のお忙しい中になりますけれども、どうぞよろしく願いいたします。開催場所等につきましては、追ってご案内をさせていただきたいと思っております。

以上でございます。

会 長 : 以上で審議会を終了いたします。皆様、どうもご苦労さまでございました。

以 上

以上のとおり議事を記録し、ここに署名する。

会 長 上 野 操

署名委員 岡 本 宏 平

署名委員 川 瀬 泰 徳