

平成26年度第4回

江戸川区都市計画審議会

議事録

平成26年度第4回江戸川区都市計画審議会

日時：平成27年3月17日（火）午後2時00分より午後2時54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 市川滋、井上辰夫、上野操、大花光雄、岡本宏平、川瀬泰徳、隈元政俊、  
小久保晴行、高橋輝行、津端英男、西野博、深江一之、藤澤進一、星野弘、  
松本勝義、山岡新太郎 以上16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、土木部保全課長、  
土木部水とみどりの課長

欠席者：委員 安部眞公、有田智一、岩楯重治、大村謙二郎、佐藤淳一、田口浩、田島弘資、  
横山巖 以上8名

傍聴者：1名

議案：1. 開会

2. 審議

諮問第10号の1 東京都市計画地区計画 小松川地区地区計画の決定について  
(江戸川区決定)

諮問第10号の2 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10号の3 道路斜線制限及び隣地斜線制限の勾配を別に定める区域の指定につ  
いて(江戸川区長指定)

諮問第10号の4 東京都市計画 高度利用地区の変更について(江戸川区決定)

諮問第11号 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12号 江戸川第2・2・38号大杉五丁目公園の変更について  
(江戸川区決定)

3. 閉会

議事

事務局： それでは、定刻でございます。皆様、本日は年度末のお忙しい中お集まりをいただ  
(都市開発部長)きまして、ありがとうございます。

ただいまから平成26年度第4回江戸川区都市計画審議会を始めさせていただきたい  
と思います。

本日は諮問案件6件を予定してございます。ご審議をよろしく願います。

これからの進行につきましては、上野会長にお願いしたいと思います。会長、どう  
ぞよろしくお願いいたします。

会長： それでは審議に入りたいと思いますが、まず今日の出席者、欠席者ですが、審議会  
委員24名中7名の欠席と、それから17名の出席というご通知ですが、お一人遅刻  
するとのことで現在16名でございます。定足数は満たしておりますので、成立して  
おります。

議事録署名委員の指名でございますが、隈元委員と小久保委員のお二方にお願いし  
たいと思います。

それから、今日は、傍聴者はおいでになりますか。

(「1人いらっしゃいます」との声あり)

会 長 : 入っていただけてください。

それでは、事務局、配付資料の確認をお願いいたします。

事 務 局 : それでは、事務局から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) まず議案書でございますけれども、資料1、2、3を既に送ら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いましたら、事務局までお申し出いただければと思います。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、審議に入りたいと思います。

諮問第10号の1から第10号の4については、一括して審議をしたいと存じます。それでは、事務局、議案の説明を順次お願いいたします。

事 務 局 : それでは、議案の説明に入らせていただきたいと思います。スクリーンのほうをご(都市計画課長)らんいただきたいと思います。

まず、諮問第10号の1、東京都市計画地区計画 小松川地区地区計画の決定について(江戸川区決定)です。それから、諮問第10号の2、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10号の3、道路斜線制限及び隣地斜線制限の勾配を別に定める区域の指定について(江戸川区長指定)、諮問第10号の4、東京都市計画 高度利用地区の変更について(江戸川区決定)でございます。こちらの諮問第10号の1、2、4の都市計画案件につきましては、平成27年2月23日から3月9日まで縦覧を行いまして、縦覧者3名、意見書の提出はございませんでした。

それでは、諮問案件ごとに説明をまいります。

初めに、諮問第10号の1、東京都市計画地区計画 小松川地区地区計画の決定について(江戸川区決定)についてでございます。

経緯の概要でございます。本地区は、昭和44年11月に定められました江東再開発基本構想によりまして、江東地区の防災拠点に位置づけられ、震災対策として公共用地、工場跡地等を中心に、防災拠点として拠点再開発を行うこととしまして、計画期間をおおむね10~15年としております。また、これに沿った形で、昭和50年8月に亀戸・大島・小松川地区第一種市街地再開発事業を都市計画決定し、整備を進めております。また、昭和58年11月に事業の早期完了を目的として、市街地再開発事業を第一種から第二種へ変更し、第三地区である小松川地区を昭和59年より整備してまいりました。

今回、市街地再開発事業の完了時期が近づき、本事業での規制等は事業の完了に伴い消滅してしまうということがございます。したがって、本事業により築かれた良好な都市基盤、街並みを維持保全していくため、本事業の内容に沿った地区計画を策定いたします。今後は、本審議会に付議した後に、東京都決定案件でございます諮問第10号の2の用途地域の変更についてを東京都都市計画審議会に付議いたしまして、4案件を同時に都市計画決定する予定でございます。

こちらは位置図でございます。水色のハッチをかけたエリアが地区計画を策定する小松川地区でございます。本地区は江戸川区の西部に位置しまして、荒川、旧中川、それから京葉道路に囲まれた面積約72.9haの区域でございます。

こちらが都市計画に定める主な事項でございます。本計画では、スクリーンの1から7の事項について定めます。1から6については、さきにお送りいたしました計画書のとおりでございます。7の地区整備計画について詳しく説明をいたします。

初めに、地区施設の配置及び規模についてでございます。市街地再開発事業で定めている区画道路及び街区公園を地区計画で定めます。それぞれの内訳につきましては、区画道路は区画道路1号、幅員8m、延長約135m、区画道路2号、幅員8m、延長約35m、区画道路3号、幅員8m、延長約50m、区画道路4号、幅員8m、延長約200m。街区公園は、街区公園1号、面積約5,060㎡、街区公園2号は、面積約2,920㎡、街区公園3号は、面積約880㎡。全て既存の地区施設でございます。

続きまして、地区の区分についてでございます。スクリーンで色分けいたしました6地区に区分をいたします。内訳は、住居街区が約57.3ha、沿道街区が約2.8ha、近隣商業街区が約3.4ha、工業流通街区が約5.8ha、業務街区Aが約1ha、業務街区Bが約2.6haでございます。

続きまして、建築物等の用途の制限についてでございます。用途につきましては、健全な市街地の形成と住環境の向上のために、地区にふさわしくない建物の用途を制限いたします。具体的には、性風俗営業施設、ラブホテル、個室ビデオ、テレホンクラブ等、及びデートクラブでございます。また、業務街区Aにつきましては、変電所、事務所、駐車場その他これらに類する業務施設以外の用途を規制いたします。

続きまして、壁面の位置の制限についてでございます。壁面の位置につきましては、昭和58年に決定した再開発事業での制限を継承しまして、また、本案件と同時に決定をいたします高度利用地区での制限との整合を図り、道路境界から1m及び2m、隣地境界線から1mといたします。

こちらが、壁面の位置の制限についての計画図でございます。青の実線で示した箇所が道路境界より1m、黒の点線で示した箇所が道路境界より2m、緑の点線で示した箇所が隣地境界より1mでございます。

続きまして、建築物等の高さの最高限度についてでございます。こちらは、現在の市街地再開発事業での最高限度の100mを継承し、同じく100mといたします。

続きまして、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。こちらは、快適さや住みやすさなどを感じることでできるまち並みをつくり出していくために、1番、建築物の形態・意匠は、周辺環境や都市景観に配慮するものとする。2番、建築物の外観の色彩は、周辺のまち並みの調和に配慮するものとする。3番目としまして、屋外広告物や屋上設置物等はまち並みに配慮するものとし、災害時の安全性を確保するため、腐食または破損しにくいものとする。以上3項目を決定いたします。

最後に、垣またはさくの構造の制限についてでございます。こちらは、震災時のブロック塀等の倒壊による二次災害を防止し、沿道緑化を進めるため、沿道に設ける垣またはさくは、生け垣またはネットフェンス等に緑化していただきます。

諮問10号の1についての説明は以上でございます。

続きまして、諮問10号の2、東京都市計画 用途地域の変更について（東京都決定）について説明をいたします。

スクリーンの水色のハッチをかけた区域が今回用途地域を変更する区域でございます。地区計画を決定する区域の北側及び南側のポンプ所のある区域でございます。

こちらは、区の都市マスタープランと現在の用途地域との整合状況でございます。スクリーンの右が、江戸川区で定めております都市マスタープランの土地利用の方針でございます。本地区は、地区北西部の工業流通地区及び大島・小松川公園を除き、ほぼ全域が、良好な都市基盤を活かし、利便性の高い中高層住宅の形成を図る中高層住宅地形成地区とされてございます。一方、スクリーン左の現在の用途地域でございますけれども、大島・小松川公園以北が主に準工業地域に指定をされているという状況でございます。

こちらは、土地利用現況図でございます。市街地再開発事業により整備された中高層住宅を主体とした良好な住環境が形成されている区域でございます。地区の北西部には工業系の用途が集積をされておりまして、中心部には商業系用途も存在してございます。未完了街区が3街区ございますが、これを除いて土地利用は確定してございます。事業以前は、住・工・商が混在した木造密集市街地でしたが、不燃化と土地利用区分された安全・安心かつ良好な市街地が形成されているというような状況でございます。

こちらが今回、用途地域変更を行う地区北側の航空写真でございます。黄色く塗ったエリアが用途地域の変更を行う区域でございます。マンションが建ち並んで、現在の用途地域の準工業地域では不整合が生じている状況でございます。

こちらの図上にお示した 番、 番、 番を都市マスタープラン及び現在の土地利用に合わせ、準工業地域から第一種住居地域に変更をいたします。それから、 番、 番は、市街地再開発事業の事業計画の変更に伴って、現況の計画に合った用途境界に変更するものでございます。また、 と につきましては、同一街区の用途に合わせまして、容積率を300%から400%へ変更いたします。

続きまして、地区南側の航空写真でございます。先ほどと同様に、現在の用途地域は第一種住居地域でございますが、現状はポンプ所が建設されている状況でございます。

こちらに示したとおり、こちらのエリアは現在、旧中川のポンプ所が建てられている地区でございます。現在の用途に合わせて、第一種住居地域から準工業地域へ変更いたします。

諮問10号の2についての説明は以上でございます。

続きまして、諮問10号の3、道路斜線制限及び隣地斜線制限の勾配を別に定める区域の指定について（江戸川区長指定）でございます。

図上に赤く塗った区域が道路斜線及び隣地斜線を別に定める区域でございます。本区域は、先ほど説明いたしましたけれども、用途地域を準工業地域から第一種住居地域へ変更いたします。これによりまして、建築基準法第56条に定められております道路斜線及び隣地斜線の勾配等の規定が、道路斜線は1.5から1.25へ、隣地斜線につきましては2.5から1.25へ変更されます。しかしながら、上位計画にありま

す良好な基盤をもとに、本地区は中高層住宅地の形成を図っていくとさせていただきますので、今回、特定行政庁によります道路斜線制限及び隣地斜線制限の指定を行います。

少し詳しく説明いたします。現在の道路斜線はスクリーンで示したとおり、道路の反対側の境界からの水平距離が、容積率300%の区域は20m、400%の区域は25m、斜線の勾配はともに1対1.5の勾配でございます。このスクリーンの緑色の箇所が建築物の建てられる範囲、空間を示してございます。しかし、先ほどの用途地域を準工業地域から第一種住居地域に変更いたしますと、道路の反対側の境界からの水平距離が、容積率300%の区域は25m、400%の区域は30mになりまして、斜線の勾配はともに1対1.25となります。そうしますと、このスクリーンにお示ししております灰色の空間に建築物を建てることができなくなります。しかしながら、本地区では先に説明したとおり、市街地再開発事業により構築されました良好な基盤をもとに中高層住宅の形成を図っていくということで、今回、斜線制限を従前と同様の制限にするというもので、容積率300%の区域は20m、400%の区域は25m、斜線の勾配はともに、従前と同様に1対1.5に指定をするものでございます。

続きまして、隣地斜線制限についてでございます。現在の隣地斜線制限は、立ち上がり高さが31m、勾配が1対2.5で、スクリーンの緑色の箇所が建築物を建てられる空間でございます。しかし、こちらも用途地域を準工業地域から第一種住居地域へ変更することにより、立ち上がり高さが20mになります。また勾配も1対1.25ということになりまして、スクリーンの灰色の空間の部分が、建築物を建てることができなくなります。こちらも、先ほどの道路斜線制限と同様の理由で、斜線制限を従前と同様の、立ち上がり高さを31m、勾配を1対2.5に指定いたします。

諮問10号の3については以上でございます。

続きまして、諮問10号の4、東京都市計画 高度利用地区の変更について（江戸川区決定）でございます。

図上でお示した色を塗った区域が、高度利用地区が現在指定されている区域でございます。区域はAゾーンからEゾーンまでの五つの地区に区分をされております。

それぞれの地区について説明をいたします。スクリーン水色のAゾーン、こちらは容積率の最高限度が400%、最低限度は200%、建ぺい率の最高限度が80%、青色のBゾーン、こちらは容積率の最高限度は400%、最低限度が200%、建ぺい率の最高限度が60%、それから黄色のCゾーン、容積率の最高限度が300%、最低限度は100%、建ぺい率の最高限度は60%、緑色のDゾーン、容積率の最高限度が300%、最低限度が80%、建ぺい率の最高限度が70%、赤色のEゾーン、容積率の最高限度が100%、最低限度が20%、建ぺい率の最高限度は50%でございます。今回、スクリーン中央、上部の赤で囲った箇所の0.3haを用途地域の変更に合わせて、CゾーンからBゾーンへ変更するものでございます。建築面積の最低限度は全域200㎡で、こちらは従前と変わらないものでございます。

それから、壁面の位置の制限もこちらで定めてございまして、青色の線が道路境界線より1m、黒い点線が道路境界線より2mでございます。こちらは、変更前は街区境界線からとなっていたものを道路境界線からに今回変更するものでございます。

議案の説明は以上でございます。諮問の10号の1から4につきまして、ご審議のほどよろしくどうぞお願いいたします。

会長：説明が終了しましたので、それでは、ご質問、ご意見がありましたら発言をお願いしたいと思いますが、まず、ご質問のある方は先に質問をしていただいて、質問が終わった後、今度は意見を聞くということにしたいと思います。まずご質問のある方どうぞ。

委員：今の説明の中で10号の2でございますが、東京都の都市計画用途地域の変更についてでございます。先日この地区を拝見させていただきましたが、大変近未来的な街づくりが行われているのかなど。その一端を見ることができたかと思えます。最近、地方創生云々というものがありますけれど、このような近未来の街づくりにますます注目されていくのではないかなと思ったわけでございます。これまでに至る関係者の皆さんに敬意を表したいと思えます。

そこで、今回の場合、ページ15でございます。資料1のページ15に、ごらんになっていただきたいんですが、  
、  
、  
地域につきましては準工業地域から第一種住居地域へ変更されるということでございますが、どうでしょうかね、規制が厳しく、例えば大型店舗だとか事務所などが建てられなくなるのではないかという気がしたわけでございますが、当然変更ということでございますので、何らかの意図、目的があるのではないかなと思うんですが、そこら辺を少々お聞かせいただければと思って、ご質問させていただきました。

会長：事務局あれですか。質問一つがあったら、それに対する回答のほうがいいですか。  
（「そうですね」との声あり）

会長：では、そうしてください。

事務局：用途地域の変更の理由でございますけれども、先ほど説明もいたしました、現在、  
（都市計画課長）北側については準工業地域に主に指定されています。土地利用は中高層住宅地が形成をされているエリアでございます。こちらの地域は、説明いたしましたけれども、市街地再開発事業という都市計画を定めて、基盤も整えて、土地利用も決めて、都市計画を定めています。この中では、道路とか公園といった基盤を整えまして、土地利用についても、この再開発の都市計画の中で定めております。この中で今回の指定エリアについては、中高層住宅地を形成する区域ということで、都市計画で定めているエリアでございます。また、これに基づいて本区のマスタープランも、今スクリーン上でもお示ししたとおり、中高層住宅地を形成する地区ということで土地利用方針を定めている地区でございますので、こちらに合わせて今回、用途地域を変更するという区域でございます。

委員お尋ねの大型店舗が来なくなるのではないかとということがございますが、第一種住居地域ですので、日常の生活の買い回り等に関するような店舗は、この用途地域でも建てることはできます。ただ、ショッピングセンターのような大きなものについては、建てることはできなくなりますけれども、それは先ほど言いましたように、こちらは土地利用についてこういうように計画的に定めているエリアでございますので、そういった土地利用については、ここは予定をしていないということでございます。

以上です。

- 会 長 : ありがとうございます。それでは、 委員さん。
- 委 員 : 結構でございます。よくわかりましたので。今後ともどうぞよろしくお願い致します。
- 会 長 : ご意見のほうもよろしいですか。賛成ということで。
- 委 員 : 私のほうは結構でございます。
- 会 長 : では、そのほかの方でご質問ございますか。
- 委 員 : ちょっとお伺いします。非常に初歩的なことかもしれませんが、8ページに建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限で、3項目にわたって書かれてあるわけですが、言葉として、後ろのほうに「配慮するものとする」とかといったような、ちょっとやわらかい表現にしてあるんですけれども、これはあれでしょうか、しなければならぬといったようなある意味強い表現となると、恐らく罰則規定とか、あるいは行政指導とか、そういったようなものが発動される可能性があると思うんですけれども、この表現になっているということは、罰則規定等はないということで理解してよろしいんでしょうか。
- 事 務 局 : こちらの形態・意匠の制限ということで、いわゆるデザインを制限するという項目(都市計画課長)でございますけれども、こちらの内容が、例えば形態・意匠については、周辺の環境や都市景観に配慮する。または周辺の街並みと調和ですとか、屋外広告物等についても街並みに配慮するとかというような形で、ここは具体的な規定というよりは、実際の計画等を勘案しながら、いろいろとその中身について事業者等と調整をしていくということで考えてございますので、罰則はございません。罰則をすとなれば、ここを細かく具体的な規定にしなければならなくなってしまうので、これについては罰則を設けてというよりは、いろいろと事業者の計画、設計等をお聞きしながら、有効な街並みに誘導していきたいということでございます。
- 委 員 : わかりました。業者等の努力目標みたいなものであるということですね、恐らく。そういう理解でよろしいでしょうかね。
- (「はい」との声あり)
- 委 員 : わかりました。どうもありがとうございました。
- 会 長 : 今の質問の点については、特にご意見はないですね。
- 委 員 : 特にないです。しなければならぬとかといったような表現になれば、あるいはそういった業者等にもうちょっと強い縛りがかけられるのかなという期待は持ちましたけれども、理解いたしましたので、結構でございます。
- 会 長 : わかりました。それでは、次にご質問ある方どうぞ。ございませんか。
- それでは、意見のある方はございますか。
- (「なし」との声あり)
- 会 長 : ごございませんか。それでは、ただいま質問の方はございましたが、意見の方はございませんので、皆さん異議ないということで答申を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 : 次の案を説明してください。
- 事 務 局 : それでは、続きまして諮問第11号、東京都市計画 高度地区の変更について(江

(都市計画課長)川区決定)でございます。こちらの諮問案件につきましては、平成27年2月23日から3月9日まで縦覧を行いまして、縦覧者1名、意見書の提出はございませんでした。

斜線で示した部分が高度地区を変更する区域、面積約9.5haでございます。位置は、JR小岩駅の南側、小岩地域を東西に貫く都市計画道路補助第142号線(千葉街道)と、南北に貫く都市計画道路補助第143号線(柴又街道)の沿道に位置しております。以下、補助142号線を千葉街道、143号線を柴又街道と呼ばせていただきます。

街づくりの経緯でございますけれども、東京都は平成22年に防災都市づくり推進計画を改定しまして、さらに期間を限定し、重点的かつ集中的な取り組みにより、燃え広がらない、燃えないまちの実現のため、木密不燃化10年プロジェクトを策定しております。平成24年には特定整備路線の候補区間が公表されまして、当該千葉街道及び柴又街道の交差点付近が選定されたところでございます。本区では、平成26年4月と10月に説明会を開催しまして、本年2月に都市計画案の縦覧を行ってまいりました。今後は、本審議会に付議した後に都市計画決定をする予定となっております。

江戸川区街づくり基本プラン(都市マスタープラン)におきましては、この千葉街道と柴又街道は地域幹線道路であり、防災生活圏を構成する広域避難道路、輸送路として防災上重要な道路に位置づけられております。また、両都市計画道路は、10月の都市計画審議会に諮問し、12月に改定されました東京都市計画防災街区整備方針におきまして、防災都市計画施設道路に位置づけられたところでございまして、沿道は適正な建築物の高度利用を図り、災害に強い快適な住宅地の形成を図ることとなっております。こうしたことから、延焼遮断帯の早期形成及び避難路の安全確保を図るために、沿道30mの区域について高度地区を変更してまいります。

左の図は変更前の高度地区を示してございまして、赤色のエリアが第二種高度地区、黄色のエリアが第三種高度地区でございます。着色していない部分は高度地区が指定をされていない区域となっております。今回の変更で、黒点線で囲った部分に最低限高度地区7mを指定いたします。また、千葉街道の南側、濃い赤でお示したところでございますけれども、こちらはこの最低限度を指定するにあたり、第二種高度地区から第三種高度地区に変更をする区域、面積約0.5haでございます。

こちらが模式図でございますけれども、第二種高度地区では、北側の敷地境界線からの立ち上がり高さが5mであり、そこから斜線制限がかかってくるのに対しまして、第三種高度地区は、立ち上がり高さは10mから斜線制限がかかるということで、緩和をいたします。

こちらは、柴又街道周辺の航空写真でございます。赤い矢印で示した範囲が、平成26年9月に事業認可された延長620mでございます。

続いて、千葉街道周辺の航空写真でございます。こちらの赤色で示した範囲が、平成27年1月に事業認可をされました延長560mの道路でございます。

こちらは、現地の沿道の様子でございます。

こちらは、千葉街道とフラワーロードとの交差点付近の写真でございます。

こちらは、千葉街道をさらに東へ進んだ小岩郵便局付近でございます。

こちらは、柴又街道と千葉街道の交差点付近でございます。

こちらは、交差点から北上した柴又街道沿道の写真でございます。

議案の説明は以上でございます。諮問第11号につきまして、ご審議のほどよろしくお願いをいたします。

会 長 : それでは、諮問第11号につきまして、ご質問ございましたらどうぞ。

委 員 : ページ3のほうでございますが、第二種が第三種、その中で最低限高度地区ということで7mと書いてございますけれど、これですとちょっと気になるのは、延焼遮断帯として考えた場合、7mでは低いのかなという気もします。そんなのをちょっとつけ加えてご説明いただければと思っておりますが、よろしく申し上げます。

事 務 局 : まず、本事業、都市防災不燃化促進事業という事業が導入されるんですけども、(まちづくり推進課長)その補助主体であります国土交通省が過去の木造密集市街地での大火の延焼の状況などから、この事業の目的であります延焼の遮断、それから避難路の安全の確保、この二つの視点から、有効な延焼遮断帯の形態として、今、委員おっしゃった7m、最低高度ですね。それから、15m以上の避難路、そして30m両側の、その範囲を耐火性のある建物にしていくということを一体で、この効果、目的を達成できるという研究の結果、この事業が導入されるわけでございます。もう一つ、避難する方々を火災から発生する輻射熱というんですけど、高温のですね。それから住民の方々を守るという目的がございます、それで避難可能となるというふうにしております。

以上でございます。

委 員 : わかりました。どうもありがとうございました。

会 長 : ほかにございますか。

委 員 : 1ページの概要のところでお伺いします。下から4行目に、区域内の建築物の不燃化更新に対する助成を開始というふうにございますけれども、既に不燃化建築物にした方と申しますか、そういった者への対応はどうかということと、開始するというふうに書いてありますので、この開始時期はいつごろなのかということ。それから、助成といった文言も入っておりますけれども、この助成とは具体的には金銭的な助成ということなんでしょうかということですね。それから、不燃化建築物をつくるということは防災の観点から大事なことだと思いますけれども、これをより促進するために、さらなる何か広報宣伝等をなさるつもりがあるか、お伺いいたします。

事 務 局 : 既に耐火性のある建物の方に対する考え方ですけれども、その建物が昭和56年以前(まちづくり推進課長)前の旧耐震のものであれば、その除却費も含め、建築費の助成も含めて行います。ですから、木造であれば、その建築年次にかかわらずということでございます。

それから、開始時期でございますけれども、この事業の導入条件として、不燃化促進区域の指定というものがございまして、これを東京都に申請をして承認をいただくということがありますので、おおむね9月ごろ助成の開始を考えております。金銭助成なのかということでございますが、助成の概要ですが、助成は、まず建築費の一部、床面積、構造に応じたものになります。それから、建物の取り壊し費用、その他雑費という三つになってございまして、モデルケースとしましては、例えば昭和56年以前

の100㎡ぐらいの木造建築物を要件に合った同程度の準耐火建築物に建て替える場合、建物除却費用として約210万円、それから、建築費の助成として150万円、その他雑費となっております。

それから、不燃化を促進する更なる策はということでございますけれども、今回これを10年間の目的で、目標が不燃化率70%というものを目標にするんですけども、これを助成を通じて、この周知を図りながら、実際に権利者台帳というのを整備しまして、個々に建物を一戸ずつ捕捉しながら10年間にわたってやっていくと。それから、今、新たな防火規制も導入されております。ですから、助成事業の期間が終わった後も、この最低高度、それから新たな防火規制も相まって、それがずっと続いていくということでもありますので、その後建物は自然更新をしていきますが、それもまた続いていくということでございます。

以上でございます。

会 長 : よろしゅうございますか。

委 員 : どうも詳細に説明していただきまして、ありがとうございました。

会 長 : わかりました。そのほか質問ございますか。

ないようでしたら、今度はご意見、特にご異議ある方はございますでしょうか。特にございませんか。

(「はい」との声あり)

会 長 : それでは、諮問第11号については異議なしと認めて答申いたします。

それでは、次に、諮問第12号ですが、審議をしたいと存じます。事務局、議案の説明をお願いします。

事 務 局 : それでは、続きまして、諮問第12号、東京都市計画 江戸川第2・2・38号大(都市計画課長)杉五丁目公園の変更について(江戸川区決定)でございます。こちらの諮問案件でございますが、平成27年2月20日から3月6日まで縦覧を行いまして、縦覧者は1名、意見書の提出はございませんでした。

こちらは、都市計画公園及び緑地等の状況を表で示したものでございます。今回変更を予定しております大杉五丁目公園は街区公園でございます。今回の変更により街区公園が、箇所数は変わらず67カ所、面積が0.01ha増えまして、18.63haとなります。公園・緑地の合計は、90カ所、面積が1,171.58haとなります。

こちらが今回変更いたします大杉五丁目公園の位置図でございます。本公園は、本区の中央部に位置しまして、環状七号線の西側に隣接をしております。

本公園ですが、昭和57年に「東小松川五丁目公園」として都市計画決定をいたしまして、翌年に開園いたしました。昭和59年に行われました住居表示の実施に伴い、本地域は大杉五丁目となりまして、開園告示名称を「大杉五丁目公園」と変更してございます。

また、本区では、平成25年4月に江戸川区みどりの基本計画を策定し、身近な公園を充実させる方針の中で、街区公園の面積について最低限1,000㎡以上を確保することとし、目標とする面積は2,500㎡と設定をしました。また、災害から暮らしを守る公園を整備する方針の中、災害時に地域の拠点となる公園について、防災施設の充実を図り、機能を強化していくことと定めまして、整備を進めてきておりま

す。こうしたことから、今回、0.01haの面積を追加することにより、最低限面積の1,000㎡を確保するとともに、環状七号線と接することで、災害時に環状七号線を利用して帰宅、あるいは避難する方の一時休憩場所、避難場所として利用できるよう、防災機能の強化を図ります。また、名称を現在の住居表示名である「大杉五丁目公園」へ変更するものでございます。

こちらが、大杉五丁目公園の計画平面図でございます。

こちらが、今回追加する区域の現状です。環状七号線側から見た写真でございます。

こちらが、地区の南方向から見た部分でございます。

こちらが、公園内でございます。

こちらも同じく公園内でございます。

議案の説明は以上でございます。それでは、諮問第12号につきまして、ご審議のほどよろしくお願いいたします。

会 長 : それではご質問、ご意見を伺いたいと思いますが、まず質問をどうぞ。

委 員 : 公園が広くなることは非常に地域住民の方にとっていいことだろうとは思いますが、それで、ここで0.01ha追加したということですが、これはもともと私有地だったのか、公有地だったのか。こういった経過でこれが追加されるようになったのかというあたりを教えてくださいたいのと、あと、非常にくだらない質問なんですけれども、この公園の面積を表記するのに当たって、0.09haだの、1,000㎡だの、単位ですね。これは統一されないのかという。やっぱり専門的なことがあるんでしょうけれども、そこら辺、非常に初歩的なことなんですけれども、お教えいただきたいということです。

それから、2ページを見ますと、それぞれの公園名が書いてあるんですけれども、せっかく書いてあるんだけれども、2番目あたり、総合公園のあたり、新田総合公園とかって書いてあって、最後に「他1箇所」って書いてあるんですけれども、ほかの1カ所を具体的に固有名詞で書くことはできないんですか。それは下のほうの近隣公園のところにも「他1箇所」ってありますよね。それから、下から2段目の欄なんですけれども、「他7箇所」って書いてありますけれども、これ、何でたった1カ所の名前を書かないのかなと、ちょっと不思議に思ったんですけども、こういったことからでしょうか、お教えください。

事 務 局 : ただいまご質問ありました中で、今回追加する約130㎡の区域につきましては、(水とみどりの課長)ももとは私有地だったところになります。所有者の方から公園用地に、というお話があり、今回、区域を決定させていただくということでございます。

会 長 : そのほかのことはどうですか。ご質問に対して。

事 務 局 : この一覧表の表記の仕方なんですけれども、特に表記のルールはないんですけれども、(都市計画課長)この枠の関係で「他1箇所」という形で表記させていただいておりました。今後こちらの表記につきましては、載せられる部分は載せていきたいと考えております。

会 長 : よろしいですか。

委 員 : たった1カ所だけのことから、この欄で書けないこともないだろうと思うんですけれども、具体的な名前をあるいは教えていただきたいと思います。

それから、先ほど0.01haは私有地だったということですがけれども、これは私有地を区が買い上げたものを公園にするということになったんだらうと思うんですが、ある意味買ってくださいという話が区のほうに持ちかけられたのかね。どういった経過で私有地が公園にということになったのか。そこら辺、もうちょっと教えていただけませんか。

事務局：今回は、この土地を所有されていた方から、公園として買ってほしいというお話が（水とみどりの課長）あった経緯でございます。

委員：それは無料で提供されたということですか。買い上げたということですか。

事務局：土地を買収という形になりますので、有料になります。

（水とみどりの課長）

会長：それであれでしょう、環七のほうに間口が接するようになったということですよ。そのあたりが重要なところでしょう。

そのほかに質問はございますか。

委員：その部分を買収されたということも含めて、今回防災機能を持たせた公園になったと思うんですが、その中で地域の中核にあるところは、これから防災施設の充実を図った公園をつくっていくということだけれども、今現在、この間、大きい公園が一つできましたけれども、そのほかに何カ所くらい防災機能を持った公園があるのか。大体で結構ですから教えていただければと思います。

事務局：防災機能を持ったということでは、最近ですと、かまどベンチやマンホールトイレ（水とみどりの課長）といったような災害時に備えた公園の整備でございますが、密集住宅市街地整備促進事業の中で整備している公園などで整備が進んでいるところでございます。大体20カ所ほどの公園に設置がされているかと思えます。もともと公園につきましても、一時集合場所という機能を持っている中で、こういった施設面での取り組みを今後進めていくということで、今後の展開をしていきたいと思っているところでございます。以上です。

委員：68万の区民がいるところですから、その中で大きいところへ避難する前に一時的に避難することを含めて、こういう機能を持たせることは大変大事なことだと思いますので、数多く今後も増やしていく方針でやっていただきたいと要望させていただきます。

以上で終わります。

会長：ありがとうございました。そのほかございますか。

委員：先ほどちょっと答弁漏れがあると思うんですが、単位の書き替えはどうなったかという答弁がなかったと。

事務局：都市計画決定の表記が、小数点以下2桁までという表記になってございますので、（都市計画課長）こういう表現になっているということでございます。

委員：理解できません。今の説明じゃよくわからない。例えば0.09haだったら900㎡って書けばいいわけでしょう。それが今度0.01足して1,000㎡になるわけでしょう。何か書き分ける、私を納得させるような理屈にはなっていないような気がするんですが、これは専門用語なんですか。こういう書き分けが。

事務局：今回、区の方針で1,000㎡以上確保するというので、説明としては1,000

(都市計画課長) m<sup>2</sup>を確保する。目標2,500m<sup>2</sup>という形で面積を確保していくような方針を持っているわけですが、都市計画決定の表示、これは都市計画の中のルールで決まっています。この中で0.02という。これはどうしてもそういう表現にせざるを得ないということでございます。これは全国共通のルールでございます。

委員 : わかりました。非常に初歩的ですね。

会長 : それでは、もう質問はよろしいですか。  
それでは、ご意見、異議等ございますでしょうか。  
(「なし」との声あり)

会長 : ございませんか。それでは、異議なしと認めます。  
それでは、諮問事項は以上でございますので、その他の報告事項に入りたいと思いますが、事務局、その他のほうをお願いします。

事務局 : 本日はご審議のほどありがとうございました。来年度の審議会の日程でございます(都市計画課長)けれども、次回は7月ごろに予定をさせていただきます。詳細な日程につきましては、後日改めてお知らせさせていただきますので、よろしくどうぞお願いいたします。  
以上でございます。

会長 : そのほか、事務局ございませんか。じゃあ、以上でよろしいですか。  
(「はい」との声あり)

会長 : どうも皆さん、ありがとうございました。以上で今回の審議회를終了いたします。

以上

以上のとおり議事を記録し、ここに署名する。

会長 上野 操

署名委員 隈元 政 俊

署名委員 小久保 晴 行