

平成28年度第1回

江戸川区都市計画審議会

議事録

平成28年度第1回江戸川区都市計画審議会

日 時：平成28年7月21日（木）午後2時00分より午後3時30分

場 所：第一～三委員会室

出席者：委 員 上野操、大村謙二郎、有田智一、佐藤淳一、田口 浩、小久保晴行、川瀬泰徳、
田中寿一、中里省三、須田哲二、早川和江、榊 秀行、横山 巖、岩楯重治、
木村文吾、高橋輝行、田島弘資、佐藤一成、高橋史郎、都築 毅、増田久男、
村山公一、亀谷和彦、藤木正治
以上24名

事務局 都市開発部長、都市計画課長、土木部長、土木部参事、計画調整課長、
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

欠席者：委 員 松本勝義、山岡新太郎、西野 博 以上3名

傍聴者：2名

議 案：1. 開会

2. 審議

諮問案件

諮問第1号	東京都市計画地区計画	船堀駅周辺地区地区計画の変更について	(江戸川区決定)
諮問第2号	東京都市計画地区計画	篠崎駅付近地区地区計画の変更について	(江戸川区決定)
諮問第3号	東京都市計画地区計画	瑞江駅付近地区地区計画の変更について	(江戸川区決定)
諮問第4号	東京都市計画地区計画	船堀駅周辺第二地区地区計画の変更について	(江戸川区決定)
諮問第5号	東京都市計画地区計画	一之江駅付近地区地区計画の変更について	(江戸川区決定)
諮問第6号	東京都市計画地区計画	一之江駅付近西部地区地区計画の変更について	(江戸川区決定)
諮問第7号	東京都市計画地区計画	東葛西地区地区計画の変更について	(江戸川区決定)
諮問第8号	東京都市計画地区計画	一之江駅付近西部第二地区地区計画の変更について	(江戸川区決定)
諮問第9号	東京都市計画地区計画	鹿骨一丁目地区地区計画の変更について	(江戸川区決定)
諮問第10号	東京都市計画地区計画	瑞江駅南部地区地区計画の変更について	(江戸川区決定)
諮問第11号	東京都市計画地区計画	下鎌田東地区地区計画の変更について	(江戸川区決定)
諮問第12号	東京都市計画地区計画	船堀駅周辺第三地区地区計画の変更について	(江戸川区決定)
諮問第13号	東京都市計画地区計画	瑞江駅北部地区地区計画の変更について	(江戸川区決定)
諮問第14号	東京都市計画地区計画	一之江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15号	東京都市計画地区計画	一之江四丁目北地区地区計画の変更について	(江戸川区決定)
諮問第16号	東京都市計画地区計画	平井七丁目北部地区地区計画の変更について	(江戸川区決定)
諮問第17号	東京都市計画地区計画	篠崎駅東部地区地区計画の変更について	(江戸川区決定)

諮問第18号	東京都市計画地区計画	瑞江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19号	東京都市計画地区計画	東葛西五丁目付近地区地区計画の変更について （江戸川区決定）
諮問第20号	東京都市計画地区計画	一之江三丁目北地区地区計画の変更について （江戸川区決定）
諮問第21号	東京都市計画地区計画	一之江四丁目南地区地区計画の変更について （江戸川区決定）
諮問第22号	東京都市計画地区計画	春江町三丁目南地区地区計画の変更について （江戸川区決定）
諮問第23号	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24号	東京都市計画地区計画	上篠崎四丁目22番地区地区計画の変更について （江戸川区決定）
諮問第25号	東京都市計画地区計画	西瑞江三丁目北地区地区計画の変更について （江戸川区決定）
諮問第26号	東京都市計画地区計画	中葛西二丁目地区地区計画の変更について （江戸川区決定）
諮問第27号	東京都市計画地区計画	小岩四東地区地区計画の変更について （江戸川区決定）
諮問第28号	東京都市計画地区計画	江戸川一丁目地区地区計画の変更について （江戸川区決定）
諮問第29号	東京都市計画地区計画	一之江三丁目南地区地区計画の変更について （江戸川区決定）
諮問第30号	東京都市計画地区計画	中葛西八丁目地区地区計画の変更について （江戸川区決定）
諮問第31号	東京都市計画沿道地区計画	江戸川区環状七号線沿道地区計画の変更について （江戸川区決定）
諮問第32号	東京都市計画防災街区整備地区計画	松島三丁目地区防災街区整備地区計画の変更について （江戸川区決定）

3. 閉会

議 事

事 務 局 : それでは、定刻でございますので、ただいまより平成28年度第1回江戸川区都市（都市開発部長）計画審議会を開催させていただきたいと思っております。

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。私は本日の進行を務めます都市開発部長の新村と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。

本日は委員の改選がございまして初めての審議会でございますので、区長が同席させていただきますいております。冒頭区長よりご挨拶を申し上げます。よろしくお願ひいたします。

事 務 局 : 皆さんこんにちは。本日はお忙しい中をお集まりいただきましてまことにありがと（区 長）

うございます。また、日ごろより区の都市計画行政に多大なご尽力をいただいております。まことにありがたく思っております。

本日は委員改選後、最初の審議会でありますので、一言ご挨拶を申し上げます。

おかげさまをもちまして、ここ数十年で江戸川区は見違えるように変わりました。都市計画道路や公園の整備、区画整理事業、地区計画、景観条例等による街づくりが進みまして、水と緑が豊かな住みやすい街に変わってきております。一方でいまだ木造住宅の密集地域の改善など防災上の課題が残っていることから、不燃化に向けた取り組みも加速させているところでございます。今後も災害に強い街づくり、住み続けられる魅力ある街づくりに取り組んでまいりたいと存じます。

都市計画審議会はこうした街づくりの基本となる計画の決定に際し、大変重要な審議をしていただく会議でございます。皆様の一層のご理解、ご協力をお願いする次第であります。今回は審議に先立ちまして、会長、副会長の選出を行いたいと存じますのでよろしくお願いいたします。

各委員の皆様には今後とも本区の街づくりにより一層のご尽力、ご指導を賜りますようお願い申し上げます。私のご挨拶とさせていただきます。今日はどうもありがとうございました。

事務局： 多田区長、どうもありがとうございました。

(都市開発部長) それでは、次に委嘱に移らせていただきます。今回、委嘱の皆様にはお手元に委嘱状をお配りさせていただいております。大変簡略ではございますが、2年間どうぞよろしくお願いいたします。

続きまして、改選により新しく委員にご就任された皆様方を私のほうからご紹介させていただきますので、自席でお立ちいただければと思います。お手元には委員名簿、座席表などをお配りしてございますので、ご参照いただきたいと思います。

まず名簿の順に従いまして、委員会からでございますけれども、須田委員でございます。

須田委員：

事務局： よろしく願いいたします。早川委員でございます。

(都市開発部長)

早川委員：

事務局： よろしく願いいたします。梶委員でございます。

(都市開発部長)

梶委員：

事務局： それから、江戸川消防署長、藤木委員でございます。

(都市開発部長)

藤木委員：

事務局： 関係団体の防災関係から、江戸川消防団長の木村委員でございます。

(都市開発部長)

木村委員：

事務局： よろしく願いいたします。続きまして、公募の区民の委員の方々でございますけれども、佐藤委員でございます。

佐藤委員 :

事務局 : 高橋委員でございます。

(都市開発部長)

高橋委員 :

事務局 : 都築委員でございます。

(都市開発部長)

都築委員 :

事務局 : よろしくお願いいいたします。増田委員でございます。

(都市開発部長)

増田委員 :

事務局 : よろしくお願いいいたします。村山委員でございます。

(都市開発部長)

村山委員 :

事務局 : どうぞよろしくお願いいいたします。ご紹介は以上でございます。

(都市開発部長) それでは、会長、副会長の選出に移らせていただきたいと思います。多田区長により進行させていただきますので、よろしくお願いいいたします。

事務局 : それでは、私が議事を進行させていただきます。よろしくお願いします。

(区 長) まず、会長、副会長の選出ということでございますが、審議会条例第5条によりまして、委員の皆様の互選ということになっております。

まず、会長を選出したいと思いますが、皆様いかがいたしまししょうか。お願いします。

委員 : 会長には引き続き上野委員にお願いしたいと思います。ご推薦したいと思います。よろしくお願いします。

事務局 : どうもありがとうございます。ただいま上野委員を会長に推薦したいという旨の(区 長) ご意見がございましたが、皆様いかがでございましょうか。

(「異議なし」との声あり)

どうもありがとうございます。満場一致でございます。それでは、上野委員に会長をお願いいいたします。

次に、副会長の選出でございますが、いかがいたしまししょうか。

委員 : 副会長には引き続き大村委員にお願いしたいと思います。ご推薦したいと思います。よろしくお願いします。

事務局 : ありがとうございます。ただいま大村委員を副会長に推薦したいという旨のご意(区 長) 見がございましたが、いかがでございましょうか。

(「異議なし」との声あり)

ありがとうございます。それでは、満場一致で大村委員に副会長をお願いすることになりましたので、よろしくお願いします。

以上で議長の役目を終わらせていただきます。ありがとうございます。

事務局 : 区長、どうもありがとうございます。

(都市開発部長) それでは、早速でございますけれども、上野会長、大村副会長、前のほうへお進みいただきたいと思います。

ありがとうございました。それでは早速でございますけれども、上野会長よりご挨拶を頂戴できればと思います。よろしくお願いいたします。

会 長 : ただいま会長に選任されました上野でございます。謹んでお受けいたしたいと思
います。

ところで、当審議会は都市計画法第77条の2及び同政令の規定に基づいて制定されております、江戸川区都市計画審議会条例と同施行規則にのっとりて設置、組織運営されます大変重要な委員会でございます。ご案内のようにその任務は街づくりの方針に関する事、本区が定める都市計画に関する事、それから都市計画について本区が提出する意見に関する事、そして都市基盤の整備、主要都市施設の建設及び土地利用方針について、区長が必要と認める事項に関して調査、審議し、答申するという、こういう職務内容の大変重要な委員会であると認識しております。したがって、私は会長といたしまして副会長の大村先生のアドバイス、フォローを受けながらその責務を十分全うしたいと、こう考えておりますので、委員の皆様方も条例3条に基づいて区長から委嘱されておりますそのお立場、代表する機関、団体等の立場から有意義なご意見をいただけたらありがたいと思います。そして、充実した審議かつ迅速な審議にご協力いただけたらありがたいと思います。よろしくお願いいたします。

事 務 局 : 上野会長、どうもありがとうございました。

(都市開発部長) 続きまして、大村副会長、ご挨拶を頂戴いたします。

副 会 長 : 副会長の任に当たらせていただきます大村でございます。引き続きよろしくお願いいたします。今、上野会長がおっしゃられましたように非常に重要な審議会で、会長を補佐する形で務めさせていただきたいと思
います。冒頭区長がおっしゃいましたように、江戸川区は非常に着実に都市計画の成果をおさめられているということで、私は長年都市計画を専門にしておりますけれども、そういう意味で江戸川区は先進自治体として非常にさまざまな大きな都市計画の成果を上げているということで、この審議会の役割も非常に重要だというふうに私は認識しておりますので、引き続き上野会長を補佐する形で務めさせていただきたいと思
います。どうかよろしくお願いいたします。

事 務 局 : 大村副会長、どうもありがとうございました。よろしくお願いいたします。

(都市開発部長) それでは、多田区長はここで退席をさせていただきます。どうもありがとうございました。

それでは、本日諮問32件を予定してございますので、これからご審議をお願いしたいと思います。これからの進行につきましては上野会長にお願いいたします。会長、どうぞよろしくお願いいたします。

会 長 : それでは早速ですが、本日は審議会委員27名中24名が出席しております。ということで、有効に審議会は成立いたします。欠席者は3名でございます。

それではまず、議事録署名委員として、本日は有田委員さんと岩楯委員さんのお二方をお願いしたいと思います。よろしくどうぞ。

それから、本日は傍聴人はおいでですか。

(「事務局から報告させていただきます。傍聴される方は2名でございます」との声あり)

それでは、部屋に入ってくださいませ。よろしいですか。傍聴人、お入りになりましたか。

(「はい」との声あり)

それでは、皆さんに配付されていると思いますが、資料について事務局から確認をお願いしたいと思います。

事務局：私、事務局を務めさせていただいております都市開発部都市計画課長の眞分でございます(都市計画課長) います。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、配付資料についての確認をさせていただきます。議案書につきましては、資料1と資料2を既に事前に送らせていただいております。もし議案書をお持ちでない方がおりましたら挙手をお願いできますでしょうか。

それから、本日机の上に会議次第、審議会委員名簿、座席表、都市計画施設図を配付しております。新しく委員になられた方には地域地区図もあわせて配付させていただいております。なお、区民公募委員の方には都市計画図及び地域地区図はガイダンス時に配付させていただいておりますので、本日改めて配付はしておりません。

配付資料については以上でございますが、おそろいでしょうか。

会長：よろしゅうございますか。

(「はい」との声あり)

じゃあ、どうもありがとうございました。

それでは、審議に入りたいと存じますが、本日は諮問第1号から第32号までございます。ごらんのとおり、全て江戸川区決定に関する諮問案でございます。そういうことで事務局のほうから一括審議をしてほしいというご要望ですので、それに従いたいと思います。

それでは、事務局のほうから説明をお願いいたします。

事務局：それでは、説明させていただきます。前方のスクリーンを使ってご説明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ますでしょうか。諮問第1号から第32号につきまして、全て地区計画の変更についてでございます。

本日の諮問内容でございますが、諮問第1号、東京都市計画地区計画 船堀駅周辺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。以降、諮問第32号まで全て江戸川区決定のものでございます。諮問第2号、東京都市計画地区計画 篠崎駅付近地区地区計画の変更について。諮問第3号、東京都市計画地区計画 瑞江駅付近地区地区計画の変更について。諮問第4号、東京都市計画地区計画 船堀駅周辺第二地区地区計画の変更について。諮問第5号、東京都市計画地区計画 一之江駅付近地区地区計画の変更について。諮問第6号、東京都市計画地区計画 一之江駅付近西部地区地区計画の変更について。諮問第7号、東京都市計画地区計画 東葛西地区地区計画の変更について。諮問第8号、東京都市計画地区計画 一之江駅付近西部第二地区地区計画の変更について。諮問第9号、東京都市計画地区計画 鹿骨一丁目地区地区計画の変更について。諮問第10号、東京都市計画地区計画 瑞江駅南部地区地区計画の変更について。諮問第11号、東京都市計画地区計画 下鎌田東地区地区計画の変更について。諮問第12号、東京都市計画地区計画 船堀駅周辺第三地区地区計画の変更について。諮問第13号、東京都市計画地区計画 瑞江駅北部地区地区計

画の変更について。諮問第14号、東京都市計画地区計画 一之江駅西部地区地区計画の変更について。諮問第15号、東京都市計画地区計画 一之江四丁目北地区地区計画の変更について。諮問第16号、東京都市計画地区計画 平井七丁目北部地区地区計画の変更について。諮問第17号、東京都市計画地区計画 篠崎駅東部地区地区計画の変更について。諮問第18号、東京都市計画地区計画 瑞江駅西部地区地区計画の変更について。諮問第19号、東京都市計画地区計画 東葛西五丁目付近地区地区計画の変更について。諮問第20号、東京都市計画地区計画 一之江三丁目北地区地区計画の変更について。諮問第21号、東京都市計画地区計画 一之江四丁目南地区地区計画の変更について。諮問第22号、東京都市計画地区計画 春江町三丁目南地区地区計画の変更について。諮問第23号、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。諮問第24号、東京都市計画地区計画 上篠崎四丁目2番地区地区計画の変更について。諮問第25号、東京都市計画地区計画 西瑞江三丁目北地区地区計画の変更について。諮問第26号、東京都市計画地区計画 中葛西二丁目地区地区計画の変更について。諮問第27号、東京都市計画地区計画 小岩四東地区地区計画の変更について。諮問第28号、東京都市計画地区計画 江戸川一丁目地区地区計画の変更について。諮問第29号、東京都市計画地区計画 一之江三丁目南地区地区計画の変更について。諮問第30号、東京都市計画地区計画 中葛西八丁目地区地区計画の変更について。諮問第31号、東京都市計画沿道地区計画 江戸川区環状七号線沿道地区計画の変更について。諮問第32号、東京都市計画防災街区整備地区計画 松島三丁目地区防災街区整備地区計画の変更についてでございます。

会 長 : ちょっとお待ちください。そうしますと、この第32号まで通しでご説明をこれから詳しくいただくとして、およそ時間はどのくらいかかりますか。

事務局 : 30分ぐらいです。

(都市計画課長)

会 長 : 30分ぐらい、そうですね。それでは、その説明が終わった後、委員の皆さん方からご意見等をお聞きするわけですが、諮問号数が多いものですから、逐次意見を述べられる号数について特定しておいていただいて意見を述べていただきたいと思いますので、よろしく願いいたします。じゃあ、どうぞ。

事務局 : 続けさせていただきます。今、お話しさせていただきました諮問案件につきまして(都市計画課長)は、平成28年4月14日から4月28日まで縦覧を行い、縦覧者は3名、意見書の提出はございませんでした。

案件の説明に入る前に、このスクリーンを使って地区計画制度について簡単に説明させていただきますと思います。

まず地区計画とは、緑の維持など地区のよいところを守り、狭隘道路の改善や狭小宅地の防止などを目的として区民と協働のもとに策定される街づくりのルール、制度でございます。新たに建築物を建てる時は、建築物を建て替える際に守っていただくルールでございます。建築物の建て替え時に地区計画のルールをそれぞれ守って建て替えていただくことによって、少しずつですが、目標とするまちの将来像を実現していくという手法でございます。時間をかけてまちを修復していく計画は、地区計画

と呼ばれる街づくりの手法の一つでございます。建築物の建て替えのルールについては、この後またスクリーンのほうを使って順次ご説明させていただきます。

まず1点目でございますが、建築物の用途のルールでございます。これは環境を悪化させるおそれのある建築物の用途を制限することで、それぞれの地区の環境を守るといったルール、制限でございます。

2点目、敷地面積のルールでございますが、これは最低敷地面積を決めようというのですが、こちらのルールは敷地が小さく分割され、建築物の密集を防ぐことやゆとりあるまち並みを保つために設けるルールとなっております。例えば最低敷地面積を100㎡と決めた場合、現在の土地が200㎡をお持ちだった場合には100㎡ずつに分割して建物を建築するということができますが、120㎡と80㎡に分割した場合には、80㎡の敷地のほうには建築物を建てることはできないというものです。あくまで敷地を分割する際のルールですので、現在の土地が60㎡だとした場合に新たに分割するということをしなければ、その敷地で建て替えをすることは可能だという狭小宅地を防ぐというためのルールでございます。

3点目、建築物の高さのルールでございますが、これは地区の中にそれぞれ街区というものを設定してまいりますが、それぞれの街区に見合った適切な建築物の高さを定めることで、周辺環境と調和したまち並みの確保をするためのルールでございます。

それから4点目、壁面の位置のルールでございますが、こちらは建築物の壁面の位置の制限をすることで壁面による圧迫感を軽減したり、ゆとりある空間を確保するために設けるルールでございます。例えば4mの道路があった場合に、それぞれに面する方々が壁面の位置を仮に道路から50cm後退させようというルールをつくった場合に、皆さんが建て替えの際に道路境界から50cmずつ壁面を後退してもらえれば、将来的には道路自体の幅員は4mですが、そこの空間としては5mの空間が確保されるというような、そういったゆとりある空間を確保するために設けるルールでございます。

そして、5点目が建築物の色彩等のルールでございますが、こちらは建築物の外壁なんかに刺激的な色を用いないように制限することで、落ちつきのあるまち並みを確保しようというためのルールとなっております。一般的にはマンセル値と言われるような日本工業規格で定められた規格を用いて、使用可能な色の範囲を制限しております。

以上、ここまでが簡単ではございますが、地区計画による建築物の建て替え時のルールの一例でございます。

そういった中で、江戸川区では今ご説明させていただいたような地区計画制度を昭和58年3月に江戸川区最初となる船堀駅周辺地区で地区計画の決定をしてきました。そして、現在までにその図面上、黄色っぽくお示ししたところが地区計画を定めた区域でございますが、40地区、839.7haの区域で地区計画を定め、街づくりを進めてきているところでございます。

それでは、これより案件の説明に入らせていただきますが、今ごらんいただいておりますスライドは、本日ご審議いただく32地区の位置図でございます。今回、最初の

地区計画の決定から30年以上が経過していることから、各地区における社会情勢に即したものとなるよう、用途の制限を緩和したり公園の名称が新たについたということもございますので、そういったものの追加、あとまちの名前が変わったりということもございます。また、いろんな関係法令が変わったりということもございまして、書式の統一ですとかわかりやすい表現に計画書の文面を変更するなど、その青く示した32地区の中で地区計画の見直しを行おうというものでございます。見直しの内容につきましては、以降のスライドでご説明させていただきます。

32地区の変更の概要でございますが、大きくは4点ございます。1点目が用途制限の緩和でございます。2点目が公園名称の追加でございます。3点目が地名の変更でございます。4点目が書式、文言の修正となっております。

まず1点目の用途制限の緩和でございますが、諮問第2号の篠崎駅付近地区、諮問第3号の瑞江駅付近地区、諮問第12号の船堀駅周辺第三地区、諮問第23号の篠崎駅西部地区の4地区について、これまで学校ですとか保育所、託児所、そういったものの建築の制限をしまいましたが、今回の見直しでそういった用途の規制を削除して建築を可能にしようというものでございます。

次に、公園名称の追加でございますが、諮問第6号、一之江駅付近西部地区、諮問第12号、船堀駅周辺第三地区、諮問第14号、一之江駅西部地区、諮問第18号、瑞江駅西部地区、諮問第19号、東葛西五丁目付近地区、諮問第29号、一之江三丁目南地区、諮問第32号、松島三丁目地区防災街区整備地区の7地区について、赤でお示したような公園の名称が新たにつきましましたので、そういった公園の名称を追加するものでございます。

それから、3点目が地名の変更ということでございますが、区画整理事業等に伴って住居表示等が実施された関係でまちの名前が変更になった地区もございます。諮問第3号の瑞江駅付近地区、諮問第5号の一之江駅付近地区、諮問第10号の瑞江駅南部地区、諮問第13号、瑞江駅北部地区、諮問第18号、瑞江駅西部地区、諮問第31号、江戸川区環状七号線沿道地区の6地区が対象になってございます。

それから、4点目が書式、文言の修正でございますが、これは今日ご審議いただきます32地区全てについて該当する見直しの内容でございます。主な文言の修正は、1点目に風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の関係でございます。2点目が旅館業法の関係でございます。3点目が東京都デートクラブ営業等の規制に関する条例関係でございます。そして、4点目がその他としまして、区画整理事業の仮換地前の規定があったり、そのほか文言の統一ですとかわかりやすい表現に修正しようということで見直しを行うものでございます。その内容につきましては、この後ご説明させていただきます。

文言の修正の風営法の関係でございますが、現在の地区計画の計画書には変更前ということで、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号に掲げる営業にかかわる施設」という表現がございまして、それを「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律、昭和23年7月10日、法律第122号に規定する性風俗関係特殊営業の用に供する施設（無店舗型、映像送信型を含む）、その他

これらに類するもの」という表現で統一を図りたいというふうに考えておるものでございます。

それから、同じく風営法関係でございますが、こちら風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条1項8号に該当する「スロットマシン、テレビゲーム機等を設置するゲーム場」、または「スロットマシン、テレビゲーム機などを設置するゲーム場」という表現を使っておりましたが、ここはわかりやすく見直しをしたいということで、変更後は「ゲームセンター」という言葉で統一をさせていただきたいと考えております。

それから、こちら風営法関係でございますが、現在の表現が風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第7号に該当する「パチンコ屋等の施設及び第8号に該当するゲーム機を設置するゲーム場等の施設」という表現でございますが、それを「マージャンやパチンコやゲームセンター、その他これらに類するもの」という文言に統一をさせていただきたいというものでございます。

続きまして、旅館業法の関係でございますが、現在、旅館業法第2条に定める「旅館業で青少年の健全な育成を損ない、周辺環境との調和を逸した営業を行うと区長が判断した施設」という表現になっておりますが、変更後は、「ホテル、旅館で青少年の健全な育成を損ない、周辺環境との調和を逸したもの」という表現に統一させていただくものです。

それから、東京都デートクラブ条例の関係でございますが、「東京都テレホンクラブ等営業及びデートクラブ営業の規制に関する条例第2条第1号及び第2号に該当する営業を行うもの」という表現を使っておりますが、変更後は「テレホンクラブ、デートクラブ」という表現で統一をしたいというものでございます。

それから、その他の仮換地前の文言についてでございますが、スクリーンに今お示ししていますのは一例でございますが、地区計画の決定時に土地区画整理事業における仮換地指定前についての規定を設けております。ただその後、事業の進捗に伴い、仮換地の指定が済んだ地区についてはこれらの規定が不要となることから、その部分を削除するというものでございます。

それではここから、今主な概要の説明をさせていただきましたが、地区ごとにどの点が変わるのかというご説明に入らせていただきます。

まず、諮問第1号の船堀駅周辺地区でございますが、都営新宿線船堀駅と船堀街道沿道に位置した面積7.2haの区域でございます。変更の概要は、風営法関係及び旅館業法関係の書式、文言の修正でございます。

諮問第2号、篠崎駅付近地区は都営新宿線篠崎駅周辺で、北は鹿骨街道、南は京葉道路に囲まれた面積15.5haの区域でございます。変更の概要は、用途制限の緩和と風営法関係の書式、文言の修正でございます。この地区の用途制限の緩和につきましては、赤でお示した近隣商業街区Bという街区がございますが、そちらで学校、保育所、託児所の建築の規制をしておりましたが、その規制を取り払うことによって、この赤く示した街区においても、学校、保育所、託児所等が建築できるように緩和するものでございます。

それから、諮問第3号、瑞江駅付近地区は都営新宿線瑞江駅の北東、柴又街道沿道に位置する面積29haの区域でございます。変更の概要は用途制限の緩和、地名の変更及び風営法関係の書式、文言の修正でございます。こちら用途制限の緩和につきましては赤でお示した近隣商業街区において、先ほどの篠崎駅付近地区と同様に、学校、保育所、託児所が建築可能となるような変更をするものでございます。

地名の変更でございますが、こちらは住居表示の実施に伴い、上の四角で囲みまして赤字の部分で、下鎌田町、西瑞江1丁目、西瑞江2丁目を削除して、東瑞江1丁目に変更するものでございます。

それから、諮問第4号、船堀駅周辺第二地区は船堀駅の南東部に位置しました4.2haの区域でございます。こちら書式、文言の修正だけでございます。

諮問第5号、一之江駅付近地区につきましては環状七号線の東側、新中川の西側に位置する面積約7.0haの区域でございます。変更の概要は地名の変更、書式、文言の修正でございます。なお、地名の変更は一之江8丁目という町丁目ができましたので、それを追加するものでございます。

諮問第6号、一之江駅付近西部地区は、東は環状七号線、西は補助第290号線、北は新大橋通りに囲まれた13.3haの区域でございます。変更の概要は公園名称の追加、書式、文言の修正でございます。この地区には5カ所の公園がございまして、赤く縁取りした4カ所について地区計画決定以後公園の名称が決まりましたので、その公園の名称を追加するものでございます。

それから、諮問第7号、東葛西地区は本区の南東部、左近川親水緑道の北部に位置する20.2haの区域でございます。変更の概要は書式、文言の修正でございます。

諮問第8号、一之江駅付近西部第二地区は、地区の東側を通る補助290号線と西側の一之江境川親水公園に囲まれた24.6haの区域でございます。変更の概要は書式、文言の修正でございます。

諮問第9号、鹿骨1丁目地区でございますが、新中川の東側、補助286号線の南側に位置します3.1haの区域でございます。変更の概要は書式、文言の修正でございます。

諮問第10号、瑞江駅南部地区でございますが、瑞江駅の南東部に位置します34haの区域でございます。変更の概要は地名の変更、書式、文言の修正でございます。地名の変更でございますが、下鎌田町及び西瑞江2丁目地区を削除して、東瑞江3丁目が新たにできましたので、それを追加するものでございます。

諮問第11号、下鎌田東地区でございますが、本区の東部、篠崎街道の南側に位置する24.6haの区域でございます。変更の概要は書式、文言の修正でございます。

諮問第12号、船堀駅周辺第三地区でございますが、船堀駅付近に位置します18.6haの区域でございます。変更の概要は用途制限の緩和、公園名称の追加、書式、文言の修正となっております。用途制限の緩和は赤で示した複合街区A、Bにおいて、これまで住宅の供給を促進しようということで、4階以上に公共施設の建築を制限しておりましたが、船堀駅、第二小学校等もございました関係で、公共施設の建築を上層階にも可能に変更するというものでございます。それから、公園名称につきましては

は地区公園 1 号に船堀四丁目児童遊園という名称がつけましたので、それを記載する
ものでございます。

諮問第 1 3 号、瑞江駅北部地区でございますが、瑞江駅の北西で柴又街道の西側に
位置します 21. 5 ha の区域でございます。変更の概要は地名の変更、書式、文言の
修正でございます。地名の変更は西瑞江 2 丁目を削除して、瑞江 4 丁目を新たに追加
するものでございます。

諮問第 1 4 号、一之江駅西部地区でございますが、東は環七、西は補助第 2 9 0 号
線、南は新大橋通りに囲まれた 23. 5 ha の区域でございます。変更の概要は公園名称
の追加、書式、文言の修正でございます。地区公園は赤く縁取りした部分でございま
すが、2 カ所について公園の名称を追加するものでございます。

諮問第 1 5 号、一之江 4 丁目北地区でございますが、一之江駅の北西に位置します
4. 4 ha の区域でございます。変更概要は書式、文言の修正でございます。

諮問第 1 6 号、平井 7 丁目北部地区でございますが、本区の北西部に位置する荒川
と旧中川に囲まれた 3. 7 ha の区域でございます。変更概要は書式、文言の修正でござ
います。

諮問第 1 7 号、篠崎駅東部地区でございますが、篠崎駅東部地区は南に京葉道路、
北には鹿骨街道で囲まれた 20. 5 ha の区域でございます。変更の概要は書式、文言
の修正でございます。

それから、諮問第 1 8 号、瑞江駅西部地区でございますが、都営新宿線瑞江駅の西
部に位置します 28. 3 ha の区域でございます。変更の概要は公園の名称の追加、地
名の変更、書式、文言の修正でございます。公園名称につきましては地区内に 4 カ所
ございますが、今回赤く縁取りしました地区公園 3 号に瑞穂の里公園という名称が
つけましたので、それを記載するものでございます。地名の変更につきましては西瑞江
2 丁目を削除し、東瑞江 3 丁目、瑞江 4 丁目を追加するものでございます。

諮問第 1 9 号、東葛西 5 丁目付近地区でございますが、葛西駅の東部で葛西橋通り、
環状七号線が通る 40. 5 ha の区域でございます。変更の概要は公園名称の追加、書式、
文言の修正でございます。地区公園は 2 カ所ございまして、赤く縁取りさせていただ
きました地区公園 2 号の長島東公園の名称を記載するものでございます。

諮問第 2 0 号、一之江 3 丁目北地区でございますが、一之江駅の北側、環状七号線
と新中川に挟まれた 9. 4 ha の区域でございます。変更概要は書式、文言の修正とな
っております。

諮問第 2 1 号、一之江 4 丁目南地区でございます。一之江駅の北西に位置します 6.
8 ha の区域でございます。変更の概要は書式、文言の修正でございます。

諮問第 2 2 号、春江町 3 丁目南地区でございますが、一之江駅の北東、西側は新中
川に接する 6. 4 ha の区域でございます。変更概要は書式、文言の修正でございます。

諮問第 2 3 号、篠崎駅西部地区でございますが、篠崎駅の南西部に位置します 14.
8 ha の区域でございます。変更の概要は用途制限の緩和及び書式、文言の修正で
ございます。用途制限の緩和につきましては、赤でお示ししました駅前街区において、
保育所及び医療施設等の建築を可能にするという用途制限の緩和でございます。

諮問第24号、上篠崎4丁目2番地区でございますが、今お話ししました諮問第23号の篠崎駅西部地区の北側に接する0.5haの区域でございます、変更の概要は書式、文言の修正でございます。

諮問第25号、西瑞江3丁目北地区でございますが、地区の東側を補助第280号線、中央を東西に第288号線が通ります1.7haの区域でございます、変更の概要は書式、文言の修正でございます。

諮問第26号、中葛西2丁目地区でございますが、北側を新川に接しております20.2haの区域でございます、変更概要は書式、文言の修正でございます。

諮問第27号、小岩四東地区でございますが、本区の北部に位置しております南側を蔵前橋通りに接します約7haの区域でございます。変更概要は書式、文言の修正でございます。

諮問第28号、江戸川1丁目地区でございますが、こちらは篠崎街道の南側、柴又街道の西側に位置します34.7haの区域でございます。変更概要は書式、文言の修正でございます。

諮問第29号、一之江3丁目南地区でございますが、一之江駅の北側、環状七号線と新中川に挟まれました6.8haの区域でございます。変更の概要は公園名称の追加及び書式、文言の修正となっております。地区公園が2カ所ございまして、今回赤く縁取りしました地区公園2号に一之江もくれんひろばという名称がつけましたので、それを記載するものでございます。

諮問第30号、中葛西8丁目地区でございますが、本区の南部、清砂大橋通り、環状七号線が通る16.6haの区域でございます、変更の概要は書式、文言の修正でございます。

諮問第31号、江戸川区環状七号線沿道地区でございますが、環状七号線のおおむね沿道30mの区域に位置します59.5haの区域でございます。変更の概要は地名の変更及び書式、文言の修正でございます。地名の変更につきましては先ほどもありましたが、一之江8丁目という町丁目ができましたので、それを追加するものでございます。

諮問第32号、松島3丁目地区防災街区整備地区計画でございますが、東側が平和橋通りに面しました25.6haの区域でございます。変更の概要は公園の名称の追加及び書式、文言の修正でございます。こちらの地区では地区公園が7カ所ございます。今回赤く縁取りしました地区公園7号については松島ふじひろばという名称がつけましたので、それを記載するものでございます。

各地区の概要についてのご説明は以上でございます。

最後に、都市計画の手續につきましては、平成27年12月12日と14日に都市計画原案説明会を実施しました。平成28年1月20日から2月3日までは都市計画原案の縦覧も行わせていただきました。また今年度に入り、先ほどお話ししましたが、4月14日から28日まで都市計画案の縦覧を行いました。今後の予定でございますが、今月の下旬には都市計画決定の告示をさせていただければというふうに考えております。

議案の説明は以上でございます。どうぞご審議のほどよろしく願いたします。

会 長 : どうもお疲れさまでした。それでは、委員の皆様方からこれからご質問、ご意見を
いただきたいと思います。そして、ご意見がある方は、結論としてはこの諮問案に異
議があるか、あるいは異議がないのかということまでも示して発言していただきたい
と思います。これから発言を求めますが、発言がある方はございますか。挙手を願
います。それで、発言する前に氏名をまず申し述べてください。どうぞ。

委 員 : ○○と申します。よろしく願いいたします。質問を二、三、ちょっとお聞きした
いことがありますので、まず簡単なことから。

何本かの諮問で公園の名称の決定の変更があるんですけども、幾つかまだ決まっ
ていないところというのもあったと思うんですよね。同じ地区計画の中で決まってい
ないところの理由ですよね。簡単にそれをちょっとご説明いただきたいと。

それから、4カ所用途制限の緩和があるんですけど、例えば篠崎駅付近、学校、保
育所、託児所で諮問第23号、篠崎駅西部ですね。すぐ近くですけど、保育所、医療
施設などということで、明確には「など」ということが入っているので書いていない
のかなというので、どういうことがあととは予想されるのか。

それから、諮問第12号は公益施設。この公益施設というのは何を予定しているの
かですね。

それと、あわせて用途制限を緩和する実際の理由ですよね。わかりやすく、ちょ
っとこの文章、一覧だけではなかなか判然としない。そこをちょっとご説明いただ
きたいというふうに思います。

以上です。

会 長 : そうしますと、全て質問でございますね。

委 員 : はい。

会 長 : では、事務局よろしく。

事 務 局 : まず1点目の公園の名称でございますが、これは計画書の中に地区公園何号とい
(都市計画課長) うことで記載させていただいているわけですが、全ての公園が整備が済んでいるとい
うものではございません。地区計画のその計画の中で今後整備を予定していこう、こ
ういう位置に公園を整備したいというものも含めて記載をさせていただいております
ので、これまでの間に公園の整備をして、いろいろ地元の方と協議をしながら公園の
名称が決まったというものについて今回計画書の中に記載させていただくというもの
でございます。ですので、全て公園が完成しているということではないので、名称が
ついていないものもあるということでございます。

それから、用途制限の緩和で篠崎駅西部の医療施設等の「等」の解釈ですが、計
画書を見ていただきますとそこの表現が、「建築物の1階の主たる用途を店舗、飲食店、
事務所」、それで、今回追加しました「保育所、医療施設等及びこれらに付属する
もの以外としたもの」は建築することができませんという表現で書かせていただ
いております。ですので、例えば今同じように説明させていただいた中で、託児所が
あるけど、ここに託児所という具体的な名称がないけど、建築できないのかとい
うとそういうことではなくて、この「等」の中にはそういった今お話しした店
舗、飲食店、事務所、保育所、医療施設等の中で、そういう解釈で運用をして
いきたいというふうに考えております。

それから、船堀の公益施設については先ほどご説明の中でも少しお話ししましたが、地区内に学校もあるということもありまして、今回その公益施設の建築を、これも3階までは建築可能でしたが、4階以上の階にそういうものを設けてはいけませんよという規定でしたので、その上層階についてもそういった公益施設の建築を可能にするというような緩和でございます。

あと、そもそも今回そういった緩和をする理由はということだったかと思うんですが、これまで決定してから長い間に時間がたっている地区もございますが、今回用途の緩和をするのが船堀とか瑞江とか篠崎という駅の周辺でございます。その地区計画の決定当時は、用途地域の変更なんかもあわせて行ってきております。その中で商業地域ですとか近隣商業地域の指定をするという中で、地域の活性化につながるようなものですとか比較的容積率の見直しもあわせて行ったということで、高度利用が図れそうにないような施設についてはこういうところに建築することが望ましくないだろうという考えで、決定当時はそういうような規制をさせていただきました。ただ、ここに来て大分大きく社会情勢も変わってきたという、具体的にはそういう保育所なんかの需要の高まりですとか建物用途に対する考え方も変わってきたということで、今回そういったものも建築可能にしようということで用途制限の緩和をするものでございます。

以上でございます。

会 長 : ○○委員、今の説明でよろしいですか。

委 員 : 公園についてはわかりました。用途の問題についてもう1点質問させていただきたいんですけども、諮問の幾つかは明確に学校、保育所、託児所ということで書かれていたりしているんですけども、諮問第12号、船堀駅周辺第三地区、公益施設ということで4階建て云々という話があったんですけども、要するにかなり広い地域なんですよね、今回それが指定されればね。何を目的としているのかということか、公益施設といってもいろいろありますから、その点について、この都市計画の変更によっていろいろ可能になったり、それまで制限されていたものが可能になるという点では、江戸川区がこういう計画変更をするに当たってどういうことを将来考えているかというのを区民にもっとわかりやすく明確に示さなきゃいけない。それを公益施設というだけでは判然としないんですよ。今のご説明でもわからないので、これは将来何を考えているのかもちょっと明確に示して、都市計画という重大な変更をするわけですから、それについてちょっと説明していただかないと、我々が審議するにしたって公益施設とは何だろうと。どういうことを予定しているのか。保育所、学校、託児所、こういうような明記がしてあるところもあれば、全然ここはただの公益施設だから、そのところはもうちょっとはっきりご説明いただきたいという面で質問です。

事務局 : もともとの制限の内容がこの地区、複合街区A、Bにつきましては建築してはならない建築物として、4階以上の主たる用途が住宅、共同住宅、寄宿舎、その他これらに類するもの以外のものと。基本的には住宅系の用途にしてくださいという制限だったんです。住宅付置というか、住宅の供給を促進、住宅を多く設けてもらいたいということで、ただその後、駅前であるということですか、具体的にここでは保育所等とは書いておりませんが、新たに追加させていただいた文言は、今のもともとありま

した以外のものまではそのまま残っておりますが、それに、「ただし、公益上特に必要があると区長が認めた場合は、この限りではない」という文言を追加させていただいています。具体的に何を想定してだというお話なんですけど、公益上特に必要があるということですので、場合によってはそういった保育所みたいなものだとか、そういうものも含めていろいろご相談があれば、ご相談に乗りながらそういったものの建築が可能なかどうかということも考えていきたいということでございまして、区役所で何かここに具体的な考えがあるのかということ、そういうことではございません。具体的に何か建設する計画があるのかという意味では。

委員：ご説明はご説明なんですけども、今回の用途の緩和についても、以前駅をつくったり、みんな駅周辺なんですよね。駅をつくったときに活性化ですよ。にぎわいを求めると。駅ができたんだからということで、それであまり活性化につながらないような施設は制限しようかということがかなり大きな制限の範囲だったというふうに思うんですけども、それを今度大規模に、特にこの諮問第12号については緩和をすることで、住宅以外の公益施設とは一体何だろうなというふうにちょっと思ったときに、区長が特に必要と認めるというのは、区長に全権を委任するようなものなんですよね、その表現はね。それはちょっと我々、審議会に出てどういうふうなまちをつくっていかうかというときに、その計画段階においてそのような記述というのはちょっとふつり合いかなというふうに思うんですよ。そういう点では、この諮問第12号についてはもう少しこうこうこういうことがあるから変えようという、区が意図することがあるんじゃないかというふうに思うんですよ。そうでなくて、結構な広範囲を緩和するという意味がちょっとわからないんですよ、そのところがね。それを再度質問します。

事務局：私のほうから、課長が申し上げたとおりなんですけども、スクリーンにあるように(都市開発部長)学校、保育園、託児所については、これは少し歴史的な話をしますと、用途容積の建蔽率、容積率を上げるという権限が東京都にあるということで、今もそこにあるんですけども、そういう容積を上げるときに東京都のほうから商業用地にふさわしくないような、そこにありますような医療施設の病院だとか保育所みたいなものは用途の対象から外してというような指導もありましてそういうことにしたんですけども、現実には診療所のようなところには人もにぎわったりしますし、託児所にも人がにぎわったりするので、何ら商業用途に支障を与えるものではないと。現実にはそういうものをつくりたいというようなことも今まであって許可でつくってきたようなこともありますので、今回の一斉見直しでなくしていこうということでもあります。

それから、船堀のことは特に何か指定の用途を持っているわけじゃないんですけども、ここの地区だけが4階以上の用途に、そこにありますように、住宅、共同施設、寄宿舎というようなかなり限定的な規定をしているものですから、特に何をということではありませんが、そういう部分についても今後ある一定のフリーハンドの中で認めていこうと。こういうことでございますので、特に今何かあるということでもありませんし、ただ何でもいいよというわけにもいきませんので、個別の案件について少し地区計画の行政指導の中で区としてもかかわらせていただきたいと、こういうことでございます。

- 会 長 : ちょっとお待ちください。今の説明でもまだ納得できませんか。
- 委 員 :
- 会 長 : そうですか。
- 委 員 : じゃあ、意見として述べさせていただきたいと思います。長くなって申しわけございません。この諮問第12号だけさっき課長がおっしゃったように、公益上必要があると区長が認めた場合はこの限りではないと、こういう文言が入っているんですよ。これはほかの諮問にありますか。もしないとすれば、これは区長にちょっとフリーハンドの権限を与えるような記述じゃないかなというふうに、だって具体的にどういふ施設とかそれを制限、緩和するといふものなしに区長に全て委任するよなそういう記述で、我々はそれを許すといふことになるわけですよ。区長が判断すれば、公益上これが必要だとすれば何でもいいといふことになりはしないかといふふうに思いますので、この表現はちょっとまずくないかといふふうに私は思いますので、これについては今回こういう提案がされていますけども、改めて出し直しとか、そういうことが考えられるんじゃないかなといふふうに思うんですが、そういうふうにご検討をしておりますので、意見として申し述べます。
- 会 長 : ちょっとお待ちください。論点は私なりにわかるんですが、先ほど何々と例示した上に「等」という、「等」は何かといふご質問がまずありましたね。今回の場合には第12号のほうでしょう。例えば、何々、何々、何々と具体的なものを例示しますね。例示しましたらば、その他これら例示したものに類する公益上必要と認められるものについては云々といふ、そういう例示を前提として、そこから共通点を見出すといふよな、そういう表現にした場合には具体性が出てくるんじゃないかと思いますが、その辺はいかがですか。
- 委 員 : 類するといふことと言えば、保育所、託児所、医療施設、診療所みたいなのがありましたけども、あるいは学校ですよ。幼稚園なんかも入るかといふふうに思いますけども、その類するといふことであれば、その辺の類推といふのは十分了解できる範囲だといふふうに思うんですけども、公益施設といふだけで、あと区長が特に必要といふことで、これは類推の範囲を超えているんですよ。類推しようにも、どの程度のことを類似といふのかといふ点ではかなり曖昧ですよ。こういう曖昧さを残したことを認めてしまうといふ点については疑問が残るといふことで、この部分についてはちょっと納得できないなという感じですね。それが私の意見です。
- 会 長 : そういう場合にはまた改めて諮問に出したらどうか、こういうよな意見につながるわけですか。
- 委 員 : やはり区民に示す以上、明確でないといふだめですよ。類推できる範囲としても明確、そうでなくて区長が認めた場合といふ、いろいろな条例とか要綱でもそういうことはあるんですけども、それは条例の趣旨の中での類推ですから、十分了解できる範囲なんですけども、これは建物とか用途がどういふものかについて、公益上といふだけでは一体何が公益なのかといふことで、具体例として学校、保育所、託児所、医療施設となっていれば別なんですけども、そういうものがなしではちょっと納得できないといふところですね。
- 会 長 : それでは、新村部長どうぞ。

事務局： 2点あるかと思いますが、一つは表現の問題がちょっとひっかかっているのか(都市開発部長) というふうに思いますが、今、委員もおっしゃったように、条例、規則においても、ある一定の区に判断を任せただけのようなものの一般的な表現として必要があると区長が認めたものというのは、ごく一般的に使われている表現でございますので、手続上、行政指導の中に判断を委ねるような場合の表現なので、一般的な表現かなというふうに思います。

それから、余り限定しないということにおいては、公益上といってもここにありませんような住宅用途だけに限定した地区計画になっていますので、今後の高齢社会なんかを見ると、託児所だとかそういう子どもの問題だけでなく、高齢者の方々の用途するようなものもこういう地域にどんどん入ってくるということが多分に想定されますので、そういうところの民間企業の進出なんかについても、しっかりこれは受けとめていきたいというようなこともありますので、私どもとしては公益上特に必要であると認めた場合はこの限りではないということで、十分運用していけるというふうに考えております。

副会長： 私のこれは個人的な意見でございますけれども、多分現代の社会がすごくダイナミックに変わってきていて、最初から事前に公益的なものというのを限定的に確定するのはなかなか難しい時代になってきているのではないかなという気がいたします。今、部長がおっしゃられたようなこともあるかもしれませんが、ここで開発をしようとするディベロッパーとか事業者が、例えば地域の人々の交流施設的なものを提供したりとか、あるいは地球環境に貢献するような環境に関するようなことに関しての、例えば丸の内なんかではそういうエコツェリアみたいな形でやるとか、そういう民間の事業者がやっぱり何か新しい提案をしたときに、この都計審で諮ってというのと、そうするとタイムラグが僕は生じるんじゃないかなと思うんですね。そういう意味で言えば、やっぱり事前確定的にはなかなかできない要素についてはある程度行政に裁量を任せる部分は必要じゃないかなと。ただ、やっぱり新しい試みですので、ぜひもしこういう形で開発が起きてきて、こういうものを公益的なものとして認めてやりましたということは必ず審議会に報告していただくという形で、どういう形のものが公益的なものになってきたのかというのが事実として積み重なっていくというのが僕は大事なんじゃないかなと思っておりますので、私の付帯意見としてはこの公益的なものをどういうふうな形で、もし今後開発を認めた場合にどういうものを公益的なものとして認めたのかということ、ぜひ審議会に報告していただくという形でチェックするという機能を審議会に果たせればいいんじゃないかなというふうに思っております。それは私の個人的な意見でございますけど。

会長： どうもありがとうございました。今の問題に関してですか。

委員： 意見として申し述べさせていただきたいと思うんですけども、これは用途制限に関してどういう記述が適正かということで、今、副会長がお話しされたように、ある程度行政の裁量がきくような記述の必要性があるというお話で、これは新村部長、それからマワケ課長もお話しされたことなんですけど、問題はその書きぶりについてご意見があったかと思うんですが、用途制限については通常、用途地域は都市計画法で定められていて、具体的な用途制限は建築基準法で規定されていますけども、建築基準

法の規定の中にもいろいろ用途を明示した上で、その他これに類する用途という表現の方法と、それからもっと包括的に行政部局に公益性があると認めて、例外的に許可をするという規定の方法と通常二つ用意されていて、こちらの記述についても一般的なそういう法令の規定のやり方にのっとったものだというふうに理解していますので、何ら非常に特殊な書き方をされているというふうには私は思いません。全く妥当な方向だと個人的には思います。

会 長 : どうもありがとうございます。それでは、やっぱり審議の進行の関係もごさいます。まだほかの案もありますし、質問なされていない方も、あるいは意見を述べていない方も大勢なので、既にこの点は一応これで打ち切りまして、この第12号については、ちょっと待ってください。〇〇委員は異議ありという結論でよろしいんじゃないでしょうか。

委 員 : 今、先ほどの委員の方のご発言もあつたんですけども、この諮問だけ特別に文言を変えているということで、幾つか事例を出して、それに全てに区長が、あるいは要するにお役所が必要と認めた場合ということであればいいんですけども、やっぱり諮問第12号だけというところが違うわけですよ。先ほどの委員の話であれば、全ての諮問、地区計画にそういうことで、あるいは想定した以上のことが必要になってくるかもわからないという点では、区長が代表として公益上必要だと。これで皆が了解すればということ、それが全て入っていればいいんですけど、諮問第12号だけ入っているという点ではそういう一般論ではないですよ、そういう点ではね。一般論としてはそういう書き方もあり得るけども、なぜじゃあ区別しているのかと。区別した上でこの諮問第12号の船堀のところはどういうことを想定しているのかと。役所が曖昧な表現というのは文書にするときにちょっと不似合いなんです。そういう点ではやっぱりもうちょっと明確にするとか将来の設計を少し出すとかということがない限りは、白紙委任的な感じになりますので、会長おっしゃったように私はこれには異議があるということになります。今までのご答弁ではそういう感じですね。

会 長 : それではそういうことで、一応この点は区切りをつけたいと思います。それでは、他の委員の方々、まだ質問、あるいはご意見ございますか。

委 員 : 〇〇でございます。諮問というよりはご説明をしていただきたいと思います。第10号のところに道路の拡幅ということがずっと何か所かございますけれども、この拡幅をするにはその用地について買収なのか提供させるのかどうか、そこのところをはっきりしてください。

会 長 : 今の質問の趣旨、よろしいですね。

事務局 : 今ご質問いただきました。資料2の61ページの地区施設の中で、備考欄に拡幅と(都市計画課長)という表現があるが、これはどういった整備手法でいくのかというご質問だと思います。

これらの拡幅という表現を使った区画道路につきましては、現在というかこの地区計画を決定したときに、その各地区施設の幅員が4mないものについて地区施設として位置づけさせていただいて、皆さんが建て替えのときには中心から2m下がっていただいて、4mの道路が将来的にはできるというような計画で位置づけたものでございます。

会 長 : よろしゅうございますか。どうぞ。

委員：ということは買収じゃなくて、おのおのがその土地を提供するという方向なんですね。そうでしょう。

事務局：そうですね、区のほうを買収するというのではなくて、皆様が建て替えていただくときには、その土地を区のほうに譲り渡してくださいということではないんですが、中心から2mまでは道路上の空間として確保していただくということで整備しているというふうに考えているものでございます。

委員：だから、要は自分で提供して道路を広げるということでしょう。

事務局：はい。
(都市計画課長)

委員：もっとわかりやすく言ったほうがいい。

会長：どうぞ。お名前をおっしゃってください。

委員：〇〇と申します。我々、自分たちのマンションが住まいのリニューアルのときに色のことでよく問題になるんですが、建築物の色彩制限のところ、先ほどご説明のときにマンセル値であらわすという非常に明快なご説明があったんですが、ただこの地区計画を見ると、「刺激的な原色を避け、落ち着いたある色調にする」という表現になっていまして、実は団地の中でも検討するとみんなこう言うんですよ。ただ具体的な色になると、それはちょっときついだらうと。いや、これはいいということで問題になるんですが、先ほどご説明を伺ったらこれだったらいいなと思ったんですが、なぜこれのご説明をいただいたのに、地区計画の中にこれが入ってこないんでしょうか。質問です。

事務局：ご説明しましたのは、これはあくまで地区計画の制限、ルールの一つで、こういったこともルールとして地区計画の建築制限の中に盛り込んでいますよというものでございます。今まで全ての地区にこれを制限として入れてきたかという点では、全ての地区に入れたわけではないんですけど、近年こういった景観的なルールが必要だろうというふうに判断した時点から、こういったものもルール化して定めてきております。

あと、その色調がどこまでがよくて悪いかというのはいろいろ地元の方たち、町会の方ですとか公募委員の方がお集まりいただいて、協議会みたいなものをつくりながらその地区にふさわしい街づくりのルールはどういうものかというものを検討させていただく中で、この色彩についてもこの地区だったらここまでのものがないんじゃないかというようないろいろ協議をさせていただいてルール化させてきていただいております。

委員：この32の中にマンセル値で色彩制限をしているところはあるんですか。

事務局：最後のほうにご説明させていただきました諮問第30号、中葛西8丁目地区という(都市計画課長)地区がございまして。

委員：そうすると、32分の1ということですか。

事務局：その前の29、一之江3丁目、そうですね。というのは、今日ご説明させていただいた中で、昭和58年から決定してきた中で、今回見直しを図っている32地区というのは非常に古いものもございまして、当時そういったまず色彩の制限みたいなものを導入していない地区が今回の32地区の中では多いということもございまして、逆

に決めてきた地区がこの29、30地区しかないというような状況だということでございます。

委員：できれば私どもの住んでいる地区でもこういうのを入れたいなと思って伺ったんですが、数値をこれでご説明いただいたけど、実際に地区計画の中にマンセル値を入れるのは難しいということですか。

事務局：それは先ほどもお話ししたように、改めて地区計画の中に制限として加える、緩和(都市計画課長)する、どちらもできないわけではございません。ただ、制限を加えるというからには、その地区の皆様といろいろ協議させていただいた中で、その地区のルールとしてこれがふさわしいねというような決定の手続を踏まなければいけませんので、地区の皆様方がこういった制限を決めてやっていこうという考えがおありだということであれば、改めてこういう制限を追加することも可能であるというふうに思っております。

委員：お話を聞いていると、マンセル値を入れることは例外的なものだというふうに聞こえるんですけども、ご説明としては基本的なものとして説明を受けたような気がするのですが、これでいけば非常に具体的で住民の問題も減るんじゃないかなという気がするのですが、いかがですか。

事務局：決して例外的なものではございません。近年決めてきたものは、もうこういったものも導入して地区のルールとして決めてきているということ、決して例外的なものではまずないということと、繰り返しになりますが、今日ご審議いただいたものは決定当時から年数がたってきているということもあって、この制限を加えていないと、入っていないというものが多くなっているということが一つ理由ということと、決して今日ご審議いただいている32地区の中で、こういった制限を改めて追加することができないのかといえば、そういうことではございませんということです。

以上です。

事務局：課長が申し上げたのは、制度としての話はそういうことなんですけども、スクリー(都市開発部長)ンのところに「例の位置」というふうに書いてあって、江戸川区景観計画というのが地区計画より後発で5年ぐらい前に景観条例というのをつくったんですね。そのときにマンセル値なども用いてこういう色彩制限をしていこうというような考え方を取り入れたので、新しく地区計画を決めたところなどはマンセル値まで踏み込んで決定していますけども、今回の32地区の改定は30年来地区計画を運用してきた中で少し差しさわりがあるといえますか、時代の流れに合わなくなってきたようなところを一斉見直ししたものですから、各地区に踏み込んでマンセル値の議論までするというような現状に至っていないわけです。ですから、今後また別に地区ごとにもっと踏み込んでいって、地区計画をマンセル値まで含めて改定するかどうかということをしていないと、それはちょっと私権の制限がかなり強くなってしまうものですから、そういうことでご理解いただければと思います。

逆に親水公園の沿線などはこの景観条例ができた後、かなり地区の皆さんでお話をしてマンセル値を決めて、今色の塗りかえなんかにも対応しているところもありますので、改めて委員のところの部分も地域の皆さんとお話し合いをすれば、そういうマンセル値の規定もできるかなというふうに思います。

会長：〇〇委員、そのくらいでよろしいですか。

委員：はい。
会長：じゃあ、そのほかご質問、ご意見がございましたらどうぞ。
委員：〇〇です。用途制限のことについてちょっと申しわけないんですが、もう一回聞きたいということで、最近、建築基準法第56条の7項とあって、天空率という建築確認があります。私どもあまり聞いたことがなくて、ちょっと私も調べてみたんですが、今までの建築基準法からいったら、高さについても何についても非常に緩和されているということなんですよね。それでもって建築基準法の第56条の1項1号から3まで、要するに道路斜線だとか隣地斜線、北側斜線とあります。この中で最終的には適用しないことも可能だというふうに書かれているんですよね、その天空率の中で。これはそうなんですか。ちょっと私も建築はあまり詳しくないもので、わかる範囲内で結構なんですけど、お聞かせいただければと思います。

事務局：確かに天空率という道路斜線の制限に対しての緩和ということではないんですけど、(都市計画課長) 通常皆様というか今まで、今までという一般的なによくご承知だと思うのは、道路幅員に対してある一定の勾配で道路斜線制限というのがかかりますと。それを超えて建築することができませんよというのが一般的な道路斜線制限であるかと思いますが、それに対して前面道路の幅員だったり敷地の形状ですとか、あと建物の見付のボリュームみたいなものを踏まえてどこまで建てられるかという高さの制限を検証する方法がございます。それが天空率という制度ですので、例えばの話ですけど、敷地いっぱい間口いっぱい建てるということではなくて、少しスリムな建物にすると、通常よりも、道路斜線で検討するよりも高い建物が建てられたりということが可能になったというのが天空率制度の導入だったかというふうに思っております。ただ、それが隣地斜線だとか高度斜線までかからなくなるのかということ、決してそういうことではございません。あくまで道路斜線で検討していたものを別の検討の方式、天空率というものを採用して検討することができるようになりましたというのが当時の基準法の改正だったというふうに考えております。

会長：ほかにございますか。

委員：わかりました。

会長：そのほかご意見等ございますか。

(「なし」との声あり)

会長：ないようでございますので、それでは答申に当たってもう一度確認をしたいと思えます。

〇〇委員から第12号案について結論として異議ありというご意見であります。その他の委員の方々はその他の諮問案等について異議はございますか。異議ないということによろしゅうございますか。

(「異議なし」との声あり)

それでは、異議ありが第12号案が一つ、その他は全て異議なしということで、異議なしが多数であると認めますので、その旨答申したいと思います。

それでは、諮問事項は以上になります。これで審議会を終了いたしますが、傍聴者の方はこれでご退出をいただきたいと思います。

- 委員： 諮らないんですか。 審議会の意見として、全体で諮らなくていいんですか。
- 会長： いや、全体の総意を諮ったつもりなんですけども。
- 委員： それは第12号を除いて、異議はないですねと。
- 会長： わかりました。念のために。じゃあ、第12号を除いてその他は異議ないということで、これは全員一致になるわけですね。第12号の〇〇委員の異議ありという諮問案について、ほかの委員の方々は異議ございますか。
- （「異議なし」との声あり）
- じゃあ、そういうことで異議なしということで確認します。これでいいですか。
- （「はい」との声あり）
- じゃあ、以上でございます。
- それでは、事務局よりの連絡事項があるそうです。よろしく。
- 事務局： 本日はご審議のほどありがとうございました。次回の審議会の日程についてご案内（都市計画課長）させていただきます。今回は10月下旬に予定したいというふうに考えております。詳細については後日改めてご連絡させていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。また、皆様ご存じのとおり、個人番号制度の導入に伴って、当審議会のほうでもいろいろちょっと事務手続上の処理をしなければならないということで、改めて皆様のほうに事務局からご連絡をとらせていただきますので、その点についてもあわせてどうぞよろしくお願いいたします。
- 会長： じゃあ、その他ございますか。
- （「ありません」との声あり）
- 会長： じゃあ、どうも長時間お疲れさまでした。以上をもちまして本日の審議会を終了いたします。

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 有田 智一

署名委員 岩楯 重治