

平成28年度第4回

江戸川区都市計画審議会

議事録

平成28年度第4回江戸川区都市計画審議会

日 時：平成29年3月21日（火）午後2時00分より午後2時30分

場 所：グリーンパレス2階高砂・羽衣

出席者：委 員 上野操、大村謙二郎、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、布施賢而、藤木正治、松本勝義、横山 巖、山岡新太郎、岩楯重治、高橋輝行、田島弘資、高橋史郎、都築 毅、増田久男、渡邊辰雄
以上21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、
街路橋梁課長、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、施設課長

欠席者：委 員 有田智一、佐藤淳一、田口 浩、西野 博、佐藤一成、村山公一
以上 6名

傍聴者： 名

議 案：1. 開会

2. 審議

諮問案件

諮問第39号の1 東京都市計画地区計画

東葛西一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39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39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39号の4 東京都市計画土地区画整理事業

江戸川南部土地区画整理事業の変更について (東京都決定)

4. 閉会

5. 事務連絡

議 事

事 務 局： それでは、お時間でございます。まだ若干お見えになっていない委員の方いらっしゃいますけれども、定刻でございますので、ただいまより平成28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。

本日、4件の諮問案件を予定しておりますので、ご審議のほどよろしく願いいたします。

審議会に先立ちまして、委員の方1名、交代がございましたので、ご紹介いたします。大変恐縮でございますけれども、自席でご挨拶をちょうだいしたいと思います。小松川警察署長、布施賢而委員でございます。

布 施 委 員： 布施です。どうぞよろしくお願いいたします。

事 務 局： 布施委員、ありがとうございました。布施委員には机上に委嘱状を置かせていただきました。大変簡略でございますが、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、本日のご審議、よろしくお願いいたします。これからの進行につきましては会長をお願いしたいと思います。どうぞ、会長よろしく願いいたします。

会 長： それでは、審議に入りしたいと思います。

まず、審議会の成立ですが、本日は4名欠席、23名の出席とのご連絡をいただいておりますが、ただいま3名の方が到着がおくれているようです。そこで、現時点の出席は20名ということで、審議会は成立しております。

本日の議事録署名委員の指名でございますが、須田哲二委員と高橋史郎委員のお二人にお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

傍聴者は、きょうはおいでですか。では、お入りになってもらってください。

それでは、事務局から資料の確認をお願いします。

事務局： それでは、お配りさせていただきました資料について確認させていただきます。

(都市計画課長) まず、お送りさせていただきました議案書、資料1でございます。それから、本日、机上に次第、委員名簿、座席表を配付しております。配付資料につきましては以上でございます。資料がお手元にない方がいらっしゃいましたら、事務局までお申しつけください。

会長： よろしいですか。それでは、審議に入りたいと思います。

諮問第39号の1から諮問第39号の4について、本日は一括して審議したいと思っております。事務局、説明をお願いいたします。

事務局： それでは、スクリーンを使ってご説明させていただきますので、前方のスクリーン(都市計画課長)をごらんいただけますでしょうか。

諮問第39号の1、東京都市計画地区計画、東葛西一丁目付近地区地区計画の決定について(江戸川区決定)でございます。

諮問第39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39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。

諮問第39号の4、東京都市計画土地地区画整理事業、江戸川南部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。

こちらの諮問第39号の1、2、3、4の四つの案件について、平成29年2月22日から3月8日まで縦覧を行いました。縦覧者はおりませんでした。意見書の提出もございませんでした。

初めに、諮問第39号の1、東京都市計画地区計画東葛西一丁目付近地区地区計画の決定について(江戸川区決定)についてご説明させていただきます。

こちらが位置図でございます。図中、赤い線で囲まれた区域が、地区計画を策定する東葛西1丁目付近地区の区域でございます。本地区は、東京メトロ東西線の葛西駅から徒歩圏内にございまして、環状7号線、放射第29号線、新川、そして旧江戸川に囲まれた面積約58.8haの区域でございます。

こちらが、本地区の土地利用の状況でございます。こちらは敷地がどのような用途で利用されているかをお示ししたものでございます。黄緑色でお示ししたものが戸建て住宅として利用されている部分でございます。少し色の濃い緑につきましては、マンションやアパートなど、集合住宅として利用されている部分を示してございます。この図からもわかりますとおり、本地区におきましては、これら住宅系の用途が中心のまちで形成されているという地区でございます。

次に、道路の状況についてご説明させていただきます。本地区内は緑色でお示いたしました6 m以上、8 m未満の道路や、水色でお示しました8 m以上、10 m未満の道路幅員、比較的広い道路が多く、都市基盤が整った部分もかなり多くございます。しかしながら、地区の南東部には、赤でお示しております幅員4 m未満の道路が多くなっております。

次に、地区内を南北に通過いたします都市計画道路補助第289号線の事業化に伴う状況についてご説明いたします。赤でお示しました東葛西1丁目付近地区は、平成28年3月にこの都市計画道路補助第289線の事業認可を取得し、現在、事業が進行しているところでございます。さらに、この地区の周辺、二之江西地区、黄色でお示した部分でございますが、こちらの地区については、平成23年5月に都市計画道路の事業認可を受け、整備を進めている地区でございます。青色でお示いたしました江戸川5丁目付近地区につきましては、平成25年5月に都市計画道路の事業認可を受け、道路の整備を進めているという状況でございます。

このように、都市計画道路の整備をきっかけに、まちづくりの検討をあわせて行ってきております。

次に、当地区における経緯の概要でございます。本地区は、平成27年3月に東葛西1丁目付近地区まちづくり懇談会準備会を開催し、同年7月には、まちづくり懇談会を設立いたしました。平成28年3月には、都市計画道路補助289号線の認可を取得し、7月には地区計画の素案説明会、12月には原案説明会、縦覧を行い、そして、平成29年2月に案の縦覧等を行ってまいりました。

こちらからが、都市計画で定めます主な事項についてでございます。本計画では、スクリーンにお示いたしました1から7の事項について定めてまいります。1から6につきましては、既にお配りしております議案書、計画書のとおりでございますが、7の地区整備計画について少し詳しくご説明させていただきたいと思っております。

初めに、地区施設の配置及び規模についてでございます。図中の凡例でございますが、青い線が区画道路、黄緑色の線は緑道、そして、赤い線は歩行者専用道路、緑色で塗りつぶされた部分は公園をお示してございます。

道路に関する方針は2点ございまして、1点目は、災害時に避難路を確保するとともに、安全性を考慮し、既存の道路等を区画道路に位置づけ、適正な道路網を形成すること。2点目は、幅員4 m未満の区画道路については、建築物の建替え時に敷地単位の後退整備等により必要な幅員を確保すること、としております。

公園につきましては、既存の公園、緑道等の維持管理に努めまして、地区内の防災性の向上、緑化空間の確保のための公園等の拡充に努めることとしております。

続きまして、地区の区分についてでございます。本地区の区分につきましては、スクリーンで色分けしております図のとおり、6地区に区分をいたしております。区分の種別でございますが、①水色の部分が住居街区、約44.5 ha、②が図中央の黄色い部分でございますが、幹線道路、沿道街区、約3.8 ha、③環状7号線に沿って紫色で塗りつぶした部分が環状7号線沿道街区、約2.8 ha、④が近隣商業街区A、こちらが環状7号線と放射29号線の角に位置する部分で、三角形のオレンジ色で塗りつぶした部分でございますが、こちらが約0.3 ha、⑤が放射29号線沿いのピン

ク色の部分でございますが、近隣商業街区B、約1.5ha、そして、同じく放射29号線の緑色で塗りつぶした部分、⑥が沿道複合街区、約3.2ha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ご説明いたします。当地区につきましては、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築物の用途を制限してまいります。こちらの制限は既に用途地域で定められている制限に加えて、用途制限を強化するものでございます。

スクリーンにお示ししました、①住居街区では、第一種中高層住居専用地域ですので、その用途地域で制限される用途のほかに、こちらの街区では、風俗営業施設等を制限いたします。

次に、②幹線道路沿道街区でございます。こちらは後ほど改めてご説明いたしますが、今回の用途地域の変更で、第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域に変更を予定している街区でございます。こちらの街区では性風俗営業施設のほか、ホテル、旅館、ボウリング場、スケート場などの運動施設を制限いたしてまいります。

次に、③環状7号線沿道街区、④、⑤近隣商業街区A、B、そして⑥沿道複合街区の用途についての制限でございます。③と⑥の現在の用途地域の指定は準工業地域でございます。④、⑤の近隣商業街区A、Bにつきましては、現在の用途は近隣商業地域でございますので、それぞれの用途制限のほかに、これらの街区では性風俗営業施設、デートクラブ及びマージャン屋、パチンコ屋などの遊戯施設を制限いたしてまいります。

こちらからは、建築物等の敷地面積の最低限度についてでございます。当地区におけます防災性の向上、敷地の細分化の防止、ゆとりある市街地環境の維持保全のため、敷地面積の最低限度を90平米に定めてまいります。この制限によりまして、敷地を90平米未満に分割しますと、建築物を建てることができなくなります。ただし、既存の敷地が90平米未満の場合は、そのまま敷地をご利用いただければ建築は可能ということでございます。

続きまして、壁面の位置の制限についてでございます。建築物の壁面による圧迫感等を軽減しまして、ゆとりある歩行者空間を確保するために設けてまいります。図中の青の点線でお示ししました部分でございます。幅員5m未満の区画道路の沿道の敷地が対象となります。壁面の位置につきましては、対象となる区画道路の中心から2.5mと定めまして、全体で5mの空間を確保してまいります。こういたしますことで、壁面による圧迫感の軽減等を図ってまいります。

また、歩行者の安全性と交差点における見通し空間の確保のために、区画道路の交差点部に隅切りを設置いたします。当地区内を南北に走ります都市計画道路が整備されますと、交通量の増加が予測されます。道路の交差点部分に隅切りを設置することは、見通し空間を確保することで事故の発生につなげることですとか、地区全体の安全性も高めていくというためのものでございます。建替えの際に、角の敷地におきましては、写真のように敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の底辺が2mとなるような形で後退して、建築物、工作物を設置していただきます。また、この後退部分には物を置かないようにしていただくことで、そういった空間の確保を図っていくという制限でございます。

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。①住居街区、水色の部分でございます。②幹線道路沿道街区、黄色い部分でございます。こちらについては最高限度を16mといたします。③環状7号線沿道街区、紫色の部分でございます。④近隣商業街区A、隅のオレンジ色の部分でございます。こちらにつきましては最高限度を31mといたします。そして、⑤近隣商業街区B、ピンク色の部分でございます。そして⑥沿道複合街区の最高限度につきましては25mと定めてまいります。

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。こちらにつきましては、快適さや住みやすさなどを感じることができる街並みをつくりだしていくため、①住居街区、②幹線道路沿道街区につきましては、スクリーンにお示した基準で外観の色彩を制限してまいります。そのほかの街区につきましては、マンセル値を用いた制限はいたしません。後背の住居街区に配慮した形で建築物の形態、意匠、周辺環境や都市景観に配慮するものといたします。また、建築物の外観の色彩は周辺の街並みとの調和に配慮するものといたします。

そして、屋外広告物や屋外設置物等は街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に腐食や破損しにくいものと定めてまいります。

以上が建築物等の形態または色彩、その他の意匠の制限のルールでございます。

そして、最後に、垣または柵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することですとか、沿道緑化を進めるため、沿道に設ける垣または柵の構造は、生け垣またはネットフェンス等に緑化していただくものといたします。

ここまでが諮問第39号の1についてのご説明でございます。

続きまして、諮問第39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。

高度地区を変更する位置につきましては、図中の水色でお示しいたしました東葛西1丁目、2丁目、3丁目の各地内で、面積は約48.3haの区域でございます。今回、地区計画によりまして、建築物の高さの最高限度を16mと定める範囲でございまして、現在の16m、第二種高度地区から、第二種高度地区に変更いたします。これは、先ほどご説明しました地区計画の中で高さの最高限度を定めますので、今まで高さの最高限度というものはございませんでしたが、今回、地区計画で定めることによりまして、高度地区の16mというものを外すというものでございます。こちらが諮問第39号の2、東京都市計画高度地区の変更についてでございます。

続きまして、諮問第39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。

用途地域を変更する位置につきましては、図中、黄色でお示した範囲、今回、事業認可を取得して整備を進めております補助289号線の沿道の区域、東葛西1丁目、2丁目、3丁目の各地内、面積は約3.8haの区域でございます。補助289号線の計画線からそれぞれ20m以内を第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域に変更するものでございます。また、容積率を150%から200%に変更するものでございます。こちらが諮問第39号の3、東京都市計画用途地域の変更についてでございます。

そして、最後になります。諮問第39号の4、東京都市計画土地区画整理事業、江戸川南部土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。

まずは、江戸川南部土地区画整理事業の施行区域全域についてご説明いたします。昭和40年に764.2haの範囲を都市計画いたしまして、その後区画整理事業の実施ですとか地区計画の決定に合わせて、この予定区域を削除してきてまいりました。現在の面積は337.1haとなっております。

江戸川南部土地区画整理事業を削除する位置は、今回、黄色でお示した区域、東葛西1丁目、2丁目、3丁目、4丁目、5丁目、中葛西2丁目及び中葛西3丁目の各区内でございます。面積につきましては約55.2haの区域となります。

ここまでお話ししましたまちづくりの検討につきましては、平成27年3月に、まちづくり懇談会を設立いたしまして、町会の自治会長さんを初め、役員の方々に準備会をまず実施してまいりました。その後、同年7月に町会の推薦等のほか、公募によりまして、合わせて31名の方々にまちづくり懇談会を行ってまいりました。昨年、28年6月までに計9回の懇談会を実施しながら、これらのまちづくりについての検討を深めてまいったという経緯がございます。

今後の予定でございますが、東京都決定の案件がございますので、諮問第39号の3と諮問第39号の4については東京都決定でございますので、平成29年5月に行われます東京都の都市計画審議会に付議いたしまして、平成29年6月に、本日ご説明しました四つの案件を同時に都市計画決定したいという予定で進めております。

ご説明、以上でございます。

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、発言をお願いしたいと思います。できましたら、諮問番号1、2、3、4と若い順からお願いしたいと思います。ご質問、ご意見ある方、挙手願います。

委 員 : ○○でございます。よろしくお願ひいたします。諮問1と4についてなんですが、1に関しては、最低敷地面積なんですけれども、いろいろ聞くところによると、当初案で100平米ということも出ていたそうなんです、どういう意見、審議の中で90平米ということになったのか、ちょっとご説明いただければというふうに思います。あわせて、戸建て住居が多いような、先ほど図面を見せていただきましたけども、そういう平均敷地面積は現状でどのぐらいなのか、もしおわかりになれば、それは参考までに。

それから、諮問4に関しては、区画整理の削除ということなんですけど、変更は。地区計画をかぶせたところでも区画整理の削除から外れた一部地域があります。旧江戸川寄りですけども、その理由についてお聞かせください。以上です。

事 務 局 : 今の3点についてお答えさせていただきます。

(まちづくり調整課長) 当地区では、今、説明がありましたとおり、2階建ての住宅が中心というところがありまして、非常に住環境がよい地域となっております。今の2階建ての街並みや良好な住環境を維持するために必要と考えられる敷地ということで、当初100平米ということをご提案させていただいたんですけども、説明会等を含めながら、委員会の中でも議論してまいりまして、100平米の部分では厳しいという意見もいただきま

して、検討の結果、土地の現状等を踏まえながら、建築物の密集を防ぎつつ、地区の環境を守るため一定の制限をかけつつ、土地活用ができる敷地面積として、90平米と提案させていただいております。

こちらの東葛西1丁目の平均の敷地面積でありますけれども、他地区と比較して300平米未満と、小さいというところも、今回90平米にしたという一つの理由ということでございます。

最後の、区画整理を外す緑地の部分でありますけれども、これは江戸川緑地というところでありまして、昭和33年に公園緑地整備を目的に都市計画決定された区域となっております。右側の、ちょっとかかかっていないところになりますけれども、これは、江戸川緑地は新たな規制は加えておりませんで、緑地の部分については将来の土地利用動向や河川改修計画を踏まえた緑地のあり方を検討していくという形で、この地区計画の中では定めさせていただいているという状況でございます。以上であります。

会 長 : よろしいですか。それでは、そのほかの方、おいでですか。

それでは、よろしいでしょうか。

以上で、質問、ご意見がないと認定しまして、諮問案についてお諮りしたいと思います。〇〇先生は、特に異議じゃないんですね、質問だけですね。

それでは、諮問第39号の1から諮問第39号の4について、異議はございませんので、異議なしということで答申いたします。よろしゅうございますか。

(「はい」との声あり)

それでは、以上で審議のほうは終わります。

事 務 局 : 本日はご審議いただきまして、まことにありがとうございます。

(都市計画課長) 今年度の審議会については、本日が最終となります。来年度、29年度の審議会につきましても、引き続きどうぞよろしく願いいたします。

29年度の1回目の審議会は7月ごろを予定しておりますので、日程が決まり次第、また改めてご連絡させていただきます。まことにありがとうございます。

会 長 : それでは、傍聴の方、退席してもらって何か報告があれば。よろしいですか。それじゃ、連絡事項があったら。

事 務 局 : 今の次回の件だけで結構でございます。

(都市計画課長) 来年度、平成29年度の1回目の審議会は7月ごろを予定させていただきます。改めて、決まりましたらご連絡させていただきます。どうぞよろしく願いいたします。

会 長 : じゃ、これで全て終了でよろしいですか。皆さん、お疲れさまでした。ありがとうございました。

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 須 田 哲 二

署名委員 高 橋 史 郎