

平成29年度第2回

江戸川区都市計画審議会

議事録

平成29年度第2回江戸川区都市計画審議会

日 時：平成29年12月13日（水）午後2時00分より午後3時44分

場 所：江戸川区役所西棟4階第1～3委員会室

出席者：委 員 上野 操、大村謙二郎、佐藤淳一、田口 浩、小久保晴行、田中寿一、
竹内 進、江副亮一、須田哲二、笹本ひさし、布施賢而、吉田由文、松本勝義、
横山 巖、山岡新太郎、岩楯重治、渡邊辰雄、西野 博、武内敏幸、田島弘資、
高橋史郎、都築 毅、増田久男、村山公一
以上24名

事務局 都市開発部長、都市計画課長、生活振興部参事、土木部長、計画調整課長、
水とみどりの課長、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、学校建設技術課長

欠席者：委 員 有田智一、佐藤一成

傍聴者：9名

議 案：1．開会

2．諮問案件審議

諮問第3号 東京都市計画地区計画

小岩四東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号の1 東京都市計画生産緑地地区の変更について（江戸川区決定）

（生産緑地地区の削除）

諮問第4号の2 東京都市計画生産緑地地区の変更について（江戸川区決定）

（生産緑地地区の追加）

3．閉会

4．事務連絡

議 事

事 務 局 ： それでは、定刻少し早いのですが、おそろいでございますので、本日は年
（都市開発部長）末のお忙しい中、お集まりいただきましてありがとうございます。ただいまから平成
29年度第2回江戸川区都市計画審議会を始めさせていただきます。

本日は、小岩四東付近地区地区計画の変更、生産緑地地区の変更、2案件を予定し
ております。ご審議のほどよろしく願いいたします。

また、あわせて、生産緑地法の改正に伴う条例の制定について、江戸川区街づ
くり基本プラン（都市マスタープラン）の改定についてをご報告させていただきたい
と思っております。よろしく願いいたします。

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。どうぞよろしくお願
いいたします。

会 長 ： それでは、まず、審議会の成立でございますが、審議会委員26名中、本日は24
名の委員の方が出席しておりますので、成立しております。

議事録署名委員としまして、本日は村山委員さんと渡邊委員さんの2人をお願い
いたします。よろしくどうぞ。

それでは、傍聴人。

（「傍聴人は9名いらっしゃいます」との声あり）

会 長 : どうぞ、お入りになってください。
お入りになりましたか。
それでは、事務局のほうから資料の確認をお願いしたいと思います。

事 務 局 : それでは、事務局より配付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、資料1、2につきましては、事前に資料を送付させていただいております。
また、本日机上に次第、委員名簿、座席表、そして資料3と資料4をお配りさせていただいております。資料がお手元がない方がいらっしゃれば、お知らせいただければと思います。
よろしいでしょうか。

会 長 : それでは、審議に入りたいと存じます。
それでは、まず最初に、諮問第3号について審議をしたいと思います。事務局、議案の説明をお願いします。

事 務 局 : それでは、諮問第3号、東京都市計画地区計画小岩四東付近地区地区計画の変更に
(都市計画課長) ついて、江戸川区決定でございます。資料1になります。
これからの説明につきましては、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覧くださいと思います。
こちらの諮問案件につきましては、平成29年11月8日から11月22日まで縦覧を行いました。縦覧者はいらっしゃいませんでした。意見書の提出もありませんでした。
最初に、位置図でございます。赤い線で示した区域が平成19年6月に都市計画決定しております小岩四東地区地区計画の区域でございます。今回、この小岩四東地区地区計画の東側に位置します青い線の区域を地区計画の区域に追加しまして、小岩四東付近地区地区計画に変更するものでございます。
本地区は、JR小岩駅と京成小岩駅の間に位置しまして、地区内に放射第14号線(蔵前橋通り)と補助143号線(柴又街道)を有します交通の利便性の高い地区でございます。
諮問案件に入る前に、小岩四東付近地区の土地利用の状況についてご説明させていただきます。
こちらの資料は、平成23年の土地利用現況調査をもとに作成しております。
スクリーンの左側に地図がございしますが、地区内の建物の用途をお示したものでございます。濃い緑色が独立住宅、黄緑色が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。
スクリーン右側の円グラフを見ていただきますと、独立住宅、集合住宅などの住宅系用途が多く、地区内の約80%を占めております。このことから、本地区は住宅系用途の建物が多く立地する地区であることがわかります。
次に、建物の階数についてでございます。左側の図で黄色が平屋建て、青が2階建て、緑が3階建てとなっております。右側の円グラフを見ていただきますと、同様に、黄色が平屋、青が2階建て、緑が3階建てを示しております。地区内は3階以下の建物が90%を占めているという状況にございます。このことから、本地区は中低層の建築物で街並みが構成されていることがわかります。

次に、経緯の概要でございます。今、お話ししましたとおり、今回の追加区域内を含めたエリアは、中低層の建物が多いた地区の中で、今回青い点線で囲まれた中に赤く塗りつぶした敷地がございますが、こちらに今年5月に9階建てのマンションが計画されました。そういった中で地域住民の方から、今後同様の高層の建物が建つことのないように、ゆとりある住環境を守っていきたいとの要望書が今年の8月に区長へ提出されました。今回要望のございました区域は、既に決定しております小岩四東地区地区計画の区域と隣接しており、土地利用の状況も類似してることから、当該区域を追加しまして、既存地区計画の区域を拡張するというものでございます。

都市計画の手續として、8月に都市計画素案に関する説明会を行い、9月に都市計画原案に関する説明会、原案の公告・縦覧を、11月には都市計画案の公告・縦覧を行ってまいりました。

それでは、こちらから諮問内容についてのご説明になります。こちらが今回、都市計画に定める主な事項でございます。本計画では、1～7の事項について定めます。今回変更になる箇所についてご説明させていただきます。

最初に、地区の名称でございます。地区計画の名称を「小岩四東地区地区計画」から「小岩四東付近地区地計画」に変更いたします。

続きまして、小岩四東付近地区の区域と面積についてご説明いたします。赤い点線内は既に地区計画が決定している区域で、面積が約7haでございます。青い一点鎖線の区域は今回追加する区域で、面積は約6haでございます。全体合わせまして約13haの区域に変更いたします。

続きまして、地区の区分についてでございます。現在の小岩四東地区地区計画では、既に都市計画で定められている用途地域、土地利用の現況等に応じまして、黄色のエリア、商業街区、オレンジのエリア、住商複合街区、そして、緑のエリア、住居街区の三つの街区で構成されております。今回の変更によりまして、新たに二つの街区を加えて、五つの街区に区分しております。

最初に、既存地区の黄色いエリア、商業街区、面積約0.7haについては、変更はございません。オレンジのエリア、住商複合街区の名称を住商複合街区Aに変更いたします。面積に変更はなく、約1.3haでございます。また、最低敷地面積や高さの最高限度の基準日が既存地区と今回の変更地区で異なるために、の住商複合街区Aとは区分しまして、水色のエリア、住商複合街区B、面積約0.9haを新たに追加いたします。

次に、緑のエリア、住居街区の名称を住居街区Aに変更いたします。面積に変更はなく、約5.0haでございます。また、住商複合街区同様、最低敷地面積や高さの最高限度の基準日が既存地区と追加する地区で異なるため、ピンクのエリア、住居街区Bを新たに設定しまして、面積約5.1haとなっております。

続きまして、土地利用の方針の変更についてご説明いたします。黄色のエリア、商業街区は土地利用の方針に変更はございません。これまでどおりでございます。オレンジのエリア、住商複合街区Aは、土地利用の方針は変更なく、これまでのとおりでございます。幹線道路からのアクセスを生かした沿道型商業・業務施設と共同

住宅等が共存する中高層複合市街地の形成を図る。また、適切な土地利用により後背地との調和と建築物の不燃化を図ると定めております。

水色のエリア、住商複合街区Bの土地利用の方針は、住商複合街区A、今、ご説明させていただいたものと同様のものとしております。

次に、緑のエリア、住居街区Aでございますが、土地利用の方針にこちらも変更はなく、戸建て住宅と中層共同住宅、身近な店舗等が調和した良好な住環境の中低層住居系複合市街地の形成をより一層図ると定めております。また、ピンクのエリア、住居街区Bの土地利用の方針は、住居街区Aと同様としております。

続きまして、地区施設の配置及び規模についてでございます。赤い破線が現在の地区計画で定めております緑道でございます。緑の破線が今回追加する緑道でございます。今回の区域変更に伴いまして、緑道の幅員と延長が変更となっております。

こちらから建築物等の用途の制限についてでございます。制限する用途としまして、黄色のエリア、商業街区、オレンジのエリア、住商複合街区Aは変更はございません。風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する施設、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の、デートクラブについて制限いたします。水色のエリア、住商複合街区Bの用途の制限は、商業街区及び住商複合街区Aと同様となります。

次に、緑のエリア、住居街区Aでございますが、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に規定いたします性風俗関連特殊営業の用に供する施設、そして、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の、物販販売業を営む店舗で、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超え、かつ午前零時から午前5時までの間に営業するものを制限いたします。ピンクのエリア、住居街区Bの用途の制限は、住居街区Aと同様となります。また、先ほどのご説明いたしました商業街区、住商複合街区A及びBで制限を規定しましたデートクラブにつきましては、こちらの住居街区のほうでは、都市計画で定められました地域地区で規制されておりますので、地区計画での制限はしてございません。

続きまして、敷地面積の最低限度についてご説明いたします。黄色のエリア、商業街区、オレンジのエリア、住商複合街区A、緑のエリア、住居街区Aは、敷地面積の最低限度をこれまでも100㎡と定めてきております。水色のエリア、住商複合街区B及びピンクのエリア、住居街区Bも同様に100㎡と定めます。

最低敷地面積につきましては、商業街区、住商複合街区A、住居街区Aにつきましては、平成19年、小岩四東地区地区決定時から敷地面積が100㎡を下回る場合には、新たに分割しない限り建築物の新築や建て替えを可能としております。住商複合街区B、住居街区Bにつきましては、今回の地区計画変更時の敷地面積が100㎡を下回る場合には、新たに分割しなければ、建築物の新築や建て替えを可能となります。

こちらは道路境界線からの壁面の位置の制限についてでございます。道路境界線からの壁面の制限につきましては、全街区で適用されます。建築物から道路境界線までの水平距離は0.5m以上といたします。ただし、敷地の奥行きが5.8m未満の敷地につきましては、奥行きが狭いということで、これらの規定の適用はいたしません。

こちら全街区に適用されます隅切りについてでございます。道路が交差いたします角敷地では、敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の底辺の長さが2 mとなる線から後退するものといたします。ただし、先ほど地区施設に位置づけました緑道の仲よしみちと道路が交差する角敷地は、この規定を適用いたしません。同じく壁面の位置の制限でございますが、住居街区A、住居街区Bの隣地境界線からの壁面の位置についての制限でございます。隣地境界線からの水平距離は0.5 m以上といたします。適用の除外についてでございますが、次に該当する建築物または建築物の部分につきましては、壁面の位置の制限を適用いたしません。ア、面積は70 m²未満の場合、それから、イ、軒高が2.3 m以下の付属車庫、外壁のないものに限ります。ウ、軒高が2.3 m以下の物置で床面積の合計が5 m²以内のものについては、適用の除外といたします。それから、エ、敷地の間口または奥行きが先ほどの道路境界からの壁面線と同様に、5.8 m未満の間口や奥行きが狭い敷地につきましては、道路境界からの壁面後退同様、適用の除外となります。

次に、こちらが建築物の高さの最高限度についてでございます。黄色のエリア、商業街区、オレンジのエリア、住商複合街区Aの高さの最高限度は28 mで変更はございません。追加区域でございます水色のエリア、住商複合街区Bの高さの最高限度も28 mと定めます。緑のエリア、住居街区Aの高さの最高限度は、これまでどおり16 mで変更ございません。追加する区域でございますピンクのエリア、住居街区Bの高さの最高限度も住居街区A同様16 mといたします。

こちらが高さの最高限度の緩和についてでございます。緩和を受けるためには、敷地面積が300 m²以上で次の三つの要件のうち、いずれかを満足することが必要となります。原則として敷地の接道部全長に沿って設ける幅員1.5 m以上の歩道状空地がある場合、ただし、歩道状空地内に植栽等を設ける場合は、通路幅を1 m以上確保するものとします。道路に接して設ける幅員4 m以上の広場状空地がある場合、そして、の歩道状空地にの広場状空地を組み合わせたもの、この三つのいずれかを満たした場合には、高さの最高限度は6 m緩和することができます。今回追加いたしますエリア、の住居街区Bにつきましては、今、ご説明いたしました高さの最高限度の緩和規定は設けておりません。

次に、高さの最高限度を既に超えております既存建築物の建て替えについてのご説明でございます。商業街区、住商複合街区A、住居街区Aの三つの街区につきましては、平成19年の小岩四東地区地区計画決定時の既存建築物の高さの範囲内で建て替えを可能といたしております。今回追加いたします住商複合街区B、住居街区Bにつきましては、今回の地区計画変更時の既存建築物の高さの範囲内での建て替えを可能といたしております。

こちらは、総合設計を使った場合の緩和の規定についてでございます。商業街区、住商複合街区A、住商複合街区B、住居街区Aにつきましては、建築基準法第59条の2第1項、総合設計の規定に基づき許可を受けた建築物につきましては、今回の建築物の高さのルールの規定は適用されません。ただし、住居街区Bにつきましては、総合設計を使用した場合でも、最高高さは16 m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の意匠の制限についてでございます。全街区を対象にしまして、建築物の外壁もしくはこれにかわる柱及び工作物等の色彩は、刺激的な色彩を避け、周辺環境と調和した色調といたします。

次に、垣または柵の構造の制限についてでございます。こちらの制限は、全街区を対象としております。道路に面して、垣や柵を設ける場合は、生け垣やネットフェンスに緑化したものとします。これにより、震災時のブロック塀の倒壊防止や、潤いがある市街地環境の創出を行うものでございます。道路が交差する角敷地では、見通し空間を確保するために、敷地の隅を頂点とする底辺の長さが2 mの二等辺三角形の部分につきまして、道路状または高さが0.6 mまでの生け垣といたします。ただし、先ほど隅切りの規定を緩和いたしました仲よしこみちと道路が交差する角敷地につきましても、この規定は適用いたしません。

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 : ありがとうございます。

それでは、これからご質問、ご意見がありましたらお聞きしたいと思いますが、ご意見ある方はまず挙手願いたいと思います。発言なさる前に、まずお名前を名乗ってからにしてください。

委員 : と申します。今の説明を受けて特に問題なのは、住宅街区、ここについて、16 mという高さがあるんですが、実際に江戸川区の住宅街区については、一律に決めちゃったほうがいいんじゃないかと思うんですけど、その辺はいかがですかね。

会 長 : じゃ、まずその質問だけでいいですか。

委員 : それから、もう一つなんです、江戸川区さんで建てたウエスト瑞江というマンションがあると思います。これは平成23年2月に告示をされて、住居地区から共同化促進街区という形の用途に決まっています。これはどういう意味かなと思って、私、ちょっと調べたんですが、要するに、敷地内に有効な空地を確保するんだということが書かれているんですね。そうすると、今現在、区画整理が終わって、区画整理が終わると、高さが大体第3種という、20 mぐらい高さが建てられるんですね。そうしますと、周りがみんな16 m以下、要するに、ウエスト瑞江みたいに幹線道路というか、電話局の前の道路に面しているところであれば、それは当然いいと思うんですよ。そうじゃなくて、一本裏に入ると、6 mぐらいの幅員しかないわけですね。そうすると、実際に区画整理が終わっても、容積は確かに300あって、前面が6 mですから、240しかとれないわけです。高さだけは20 mとれる。これもちょっとおかしいのではないのかなというふうに思うんですが、その辺、いかがでしょう。

会 長 : わかりました。じゃ、事務局、よろしく。

事務局 : それでは、お答えさせていただきます。

(都市計画課長) まず1点目の住宅街については、一律16 mという規定を入れたらどうかというご質問だったかと思いますが、江戸川区には、ご存じのとおり、多くの住居系の用途を指定した地区がございますが、住居系の用途の指定につきましても、第1種中高層住居専用地域であったり、第1種住居地域であったりというような違いもございますし、今回のような第1種住居地域の中でも高度地区の指定や容積率の違い、実際の土地利用の違いがございます。今回の北小岩につきましては、先ほどご説明しましたように、

現在の土地利用が中低層の住宅が集積するゆとりある環境のエリアだということもございまして、地元の方ともいろいろお話し合いをした中で16mが適当であろうと。先ほど円グラフでもお示ししましたとおり、3階以下の建物が9割を占めているというような地区でございますので、そういった地区については、16mが適当であろうということで、今回16mで制限したものでございますので、一律という考え方は、その地区、地区の状況、特性を見ながら定めていく必要があるのかなというふうに思っております。

委員：わかりました。じゃあ、ウエスト瑞江の件については。

会長：じゃあ、町山課長でよろしいですか。

事務局：私、前に区画整理課長のときに、実際は事業はやっていないんですが、あそこは区(市街地開発課長)画整理の中で共同化をしたところでございます。高度利用推進区というのをかけて、みんなで共同化に参加する人ということで集まっていたいて、高さの関係は私はお答えできないんですけど、そういう成り立ちの共同化をやったということがございます。区画整理でどうしても土地を少しずつ出していただくという減歩がございまして、どうしても減歩しちゃうと、瑞江北部の地区、小宅地が多くあったので、もともとの住まいの居住を確保できないということがございました。そういう中で共同化を行いまして、共同化に参加する人を手を挙げてくださいということで、そういう方々をその街区に集めて、土地は減ってしまうんですが、住む居住面積はあまり減らないということで、事業性とかも含めて、ある程度、高度利用しているところがございまして。そういう事業性も高めたりとか、従前の住まいの広さを確保すると。

委員：共同化促進街区というのは非常にいい制度だと思うんですよ。そうじゃなくて、建っている建物の一步裏に入ると、同じく区画整理をやっている、6mしかないわけですよ。そこに6階のマンションをつくってしまったら、周りが相当日が当たらなくなるわけですね。私も随分聞いたんですよ。そうしたら、平成15年1月1日から実施した天空率によってつくっている建物だから、高さは関係ないんだというんですね。だから、どうもちょっと矛盾しているなど。要するに、区画整理をやっても、容積は確かに300ありますよ。だけど、前面道路が狭いために、240しかないわけです。そうすると、高さについても、同じように多少なりとも落としてもらえれば、ある程度、周りだって、みんなやっぱり日が欲しいわけですよ。

だから、そういう点で、要するに、今、このように説明されていて、地区の変更というのは、日照の問題とかいろいろ問題がありますよ。そういうことがあるので、私も随分区役所さんのほうに来て確認をしたんですが、天空率によって、これはいいんだと。確かに天空率というのは、北側斜線だけ問題にはなりますけれども、前面道路どうのこうの言っただけ、そんなの関係ないよと。前に建ったやつは、同じ6mの中でもってカットされているわけですよ。非常に矛盾するんじゃないかと思うんですよ。

事務局：初期の段階の区画整理事業ということと、最初に共同化をやった地区でございます。(市街地開発課長)その後、篠崎駅西部とか連鎖型の区画整理をやっている、そういう中では、多分そういう声もあったと思いますので、今は篠崎西部とかは16m、こちらと同じ高さの一律入れています。16mということですので、5階プラス1mということで、今

やっている地区とかでは、篠崎駅西部なんかも16mということで、街並みを見てということですが、瑞江のときは、事業性とかいろんなものもありましたが、そういう声も多分その後あったと思いますので、今やっている篠崎西部とかは16mというのが大体基本になっています。

委員： それでは、この16mの中で、建築確認が天空率を使う確認の申請が出てきたときには、区さんはどうされますか。

事務局： 地区のルールとして、一つには最高高さは16mというふうに規定してあります。
(都市計画課長)

委員： それは天空率の建築確認が出てきても関係ないということによろしいわけですか。

事務局： 建築基準法の規定の中で天空率という制度がございますから、そういう手法を使う
(都市計画課長)て基準法に適合しているというやり方が間違っているということではないと思います。

委員： そうすると、要するに区さんが決めた16mの高さの建物の確認しかおろしませんよということによろしいわけですか。

事務局： 天空率を使ったから、16mを超えていいということではありません。最高高さは
(都市計画課長)16mなんです。

委員： 天空率というのは、高さは非常に緩和されていますよね。天空率だとか総合設計で出てきたものについては、意外と高さは緩和されていますよ、あれは。だから、そういうものを、逆に言うと、今、区役所さんが16mでもって抑えたということであれば、確認が出てきても、16mで.....。

事務局： ちょっとよろしいですか。今の地区でもご説明しましたように、高さの最高限度は
(都市計画課長)16mというふうに規定しているわけです。ただ、天空率を使ったら、16mの規定を緩和するよという制限を設けているわけではありませんから、天空率という手法を使ったからといって、16mを超えていいということにはなりません。あくまで16mです。ほかに緩和規定があって、そういう規定を使って緩和するということはあるかもしれませんが、天空率を使えば16mを超えられますという規定は、江戸川区の地区計画では設けておりませんので、天空率を使ったからといって、16mを超えるということではできません。

委員： ああ、そうですか。要するに、高さの緩和規定が天空率だというふうに私は聞いている.....。

事務局： そういうことではありません。天空率と地区計画の緩和規定は、一切つながりがあ
(都市計画課長)りません。

委員： そうすると、区さんが決めた、この16mでもって.....。

事務局： 地区計画で決定した16mが最高限度です。
(都市計画課長)

委員： はい、わかりました。

事務局： それと、すみません。最初の質問でちょっと説明が不足しておりましたが、いろ
(都市計画課長)んな住居系の地域があるという中で、この小岩同様、ほかにも低層の住宅地もございます。そういうところには、第2種高度といって高度地区の指定がされているところがございますが、その中で第2種高度で絶対高さは16mということで建築基準法、都市計画の中で定めた地区がございます。定めてきております。以上でございます。

会 長 : じゃあ、そのほかの方。

委員 : です。

今回は、四東地区の区域の追加というか、拡大ということだと思うんですが、今もいろいろお話があるんですけど、一番大事なのは、地域の住民の合意に基づいたふさわしいまちづくりを誘導していくということだと思うんですよ、今回の考え方は。そういう中で、住居街区に対して16mの制限をやっていこうということがあります。地区計画でいえば、これは街並みを誘導していく街並み誘導型の地区計画かなというふうに理解するわけです。

一方で、地権者に対しては、高度利用に対する制限を設けるということになって、さっきの初めのほうの説明にありましたけれども、5階以上の建物は3%程度ということなので、恐らく既存不適格という、今ある建物の建て替えだとか再建で困難になるというケースはほとんどないのかなというふうに理解をするわけでございます。それによって街並みも、スカイラインとかいう考え方があるみたいですけども、そういうことで一定の街並みと住環境が保全、そして維持、向上ができるという考え方だと思うんですが、そこらの理解の仕方としていいのかどうかという部分をまずお答えいただきたいと思います。

事務局 : まさに今、委員からお話いただいたとおり、ゆとりある住環境を保全、維持して(都市計画課長)きたいということで、それは要望もいただきました地域の方々とお話し合いをしながら、今回こういった規定を定めるということでございます。

委員 : とてもスピーディーに区域の追加ができたということで、非常にいいケースだなというふうに私自身思っています。私も北小岩に住んでいますし、けさ、ちょっと猿が出たりして大騒ぎになったんですけども、住環境としては大変すばらしいところだということなので、今回の内容は地域の住民の方のニーズにぴったり合っているのかなというふうに思いますが、あと、ちょっと思うのは、今回は既にあった建物の場所だったんですが、例えば工場だとか駐車場だとかが地権者が変わったことによって、今後区内でも同様のケースというのが出てくる予想ができるのではないかなというふうに思いますが、その辺はどのように考えていますかね。

事務局 : それはこの地区に限らずということですか。
(都市計画課長)

委員 : 一般論。区内の状況として。

会 長 : どうですか。本件地区に対して。

委員 : いいです、答えがなければ。今、ちょっと外れて聞いちゃっているなと思っていたんだけど。

会 長 : 一応、本件地区に限って今、回答していますので、もし時間がありましたら。

事務局 : ちょうど委員もご存知の、今、現在、都市マスタープランの改定をしております。
(都市計画課長) そういった中で、それぞれの地域別構想も含めて、地域のあり方ということを考えてまいります。そういった中で、当然のことながら、今後、土地利用の転換が図られる可能性もありますので、そういったものを最初にご質問いただいたように、今のよき環境をいかに守っていくかということをお話改定する都市マスターの中にも反映させていきたいというふうに考えております。以上でございます。

委員：ありがとうございます。もう最後にしますけれども、先ほど言いました既存不適格ということで、地権者に対する影響というのはほぼないというふうに思ってよろしいのでしょうか。

事務局：ご説明の中でも、例えば高さについて申し上げますと、現在の範囲であれば、もう（都市計画課長）既に建っているものについては建て替えが可能だということですので、特に大きな制限にはなっていないというふうに考えております。

会長：よろしゅうございますか。
そのほか、どうぞ。

委員：でございます。

2点ばかり質問があるんですが、街区の良好な環境の整備ということで、街区を追加していくということは全く賛成でございます。ただ、例えば6ページの住居街区で、住居街区Bを増やされたわけですね。このところは記載が、右の変更後のところですが、それ以降のページの制限のところを見ますと、ほとんど制限の内容は街区AとB、一緒なんですけども、ここでより一層と言っている意味はどういうことなのかがまず一つ。

二つ目が、先ほど委員のほうでご質問したんですけども、委員は多分、こういう方面は素人だと思いますので、もう少し丁寧にお答えいただけるとありがたいなと思うんですが、それは何かといいますと、天空率を委員が出したんですけども、天空率に限ってはという答えで高さの制限は16mですよと言っていましたけども、15ページのところをちょっと見ていただきますと、(3)総合設計をやった場合には、街区Aについては16m、適用しないとなっていますよね。だから、そうすると、16m絶対だよということは言えないんじゃないかと思うので、委員、そこまで理解されているかどうか、少し丁寧にお答えいただけるとありがたいなと思いました。二つです。

会長：どうぞ。

事務局：まちづくり調整課長です。今、住居街区Bにつきましては、より一層図るという表（まちづくり調整課長）現でありますけども、こちらにつきましては、より一層、良好な住環境を守るために、高さの部分でありますけども、こういった条件にしても、16mを限度という形で、Bのところだけ限定しているような形になっているということでもありますので、そういった意味から、より一層というような表現にさせていただいているような形があります。

事務局：ちょっと補足します。もうちょっと具体的に申し上げさせていただきますと、まさ（都市計画課長）に今の二つ目の質問に関連するところで、原則28mとか16mとか高さの制限を設けています。その後少し緩和の規定のお話をさせていただきました。300㎡以上の敷地で歩道上空を設けると、6mは緩和できますよというようなことですか、今、委員からお話いただいたように、総合設計制度を使えば、高さの規定は適用されませんということで、緩和の規定がございます。

今の住居街区B以外の地区につきましては、これらの緩和規定がございますが、住居街区Bについては、これらの緩和規定を設けておりません。というのは、今の中低

層のゆとりある街並みを緩和して、何か大きなものが急に建つということは避けたいということで、今の環境を他の街区よりも一層守りたいという思いでこういうような書き方をさせていただいているということでございます。

それから、2点目のご質問ですが、すみません、ちょっと言葉足らずのところ。具体的に高さ制限の検証の仕方では天空率というお話がありましたので、地区計画の緩和規定の中に天空率を使った場合に緩和するという規定があれば、それは16mを超えることができるようになりますが、江戸川区の地区計画には天空率を用いた場合の緩和規定はございませんので、あくまで天空率を使ったから16mを超えるということではできませんというご説明をしました。その後には申し上げたつもりでいるんですけど、ほかに緩和規定があって、その条件に合えば、当然のことながら緩和はされますというふうに申し上げたかたんですけど、すみません、ちょっと言葉が足りずに。ですので、今のような300㎡の敷地で一定の空間、歩道上空地なり広場上空地を設けるとか、総合設計制度を使うと、16mという制限でも住居街区Aで16mという制限を設けていますが、そこを超えることはできます。ただ、住居街区Bのように緩和規定を設けていませんから、そういうところは当然、いかなる手法を使っても超えることはできないということでございます。よろしいでしょうか。

委員： 私は理解できましたけど、大丈夫かな。

委員： そうしますと、江戸川区として、同じ住宅が建っている中でもって、みんな15、6mぐらいしかないところ、そこだけこっとマンションが建って、そこだけ高くなって、周りは日が当たらないということになったときに、やっぱり不公平じゃないかなと思うんですよね。だったら、逆に言ったら、そういう地区については、江戸川区でもってつくって、実際にそこのは何mだよというふうにしちゃったほうがいいんじゃないかと思うんですけど、その辺いかがでしょうか。

事務局： 一つにはそういう考え方もあるかと思いますが、今回緩和するものについては、緩和（都市計画課長）和をしたからといって、無秩序に制限なしに高さが高くてできるということではないということと、緩和できるものというのは、一定以上の敷地面積なり歩道上空地をつくるといった、それなりの地域貢献をするものに限って緩和をいたしますということで考えております。総合設計についても同様の趣旨……。

委員： わかりました。

会長： じゃ、質問はそのくらいで。

はい、どうぞ。

委員： でございます。

これまでの質問も高さに関するものが中心だったかなというふうに思うんですけども、四東地区の既存の住居Aとされていたところの土地利用の状況について、Bとどう違うのかについて、ちょっと資料があれば説明していただきたいなというふうに思います。

それから、Bの地区で、さっきスライドでやったときにマンション計画の図が唐突に出てきたんですけども、あれについては、どういう理由があれが出て、どうなっているのかについて、もう少し詳しくご説明いただきたいなというふうに思います。

それから、AとBと比べると、今、言ったような総合設計を使えないだとか、もろもろの条件で高さを緩和するというのを削除しているということで、かなり違うというふうに思うんですが、これも先ほど言ったAとBの土地利用の状況がどの程度違うのかなということで、土地の利用というのは、高度利用を推進するというのが大きなテーマになって、容積率の緩和だとかも国もやっていますので、そういう大きな高度利用を進めたいという考え方と、地域住民の皆さんの平穏な生活、あるいは日照を確保したいという要望との闘いといいますか、そういうものかなと思うので、今回の江戸川区のこの提案については、一定評価したいというふうに思うんですけども、ちょっと疑問のところは、AとBの違いとか、そういう点についてですね。それから、先ほどのマンション計画のあれが唐突に出たんですけども、その状況について、もう少し詳しく教えてください。

会 長 : じゃ、お答えください。

事務局 : それでは、まず、スライドの5ページ、これは先ほどご説明に使わせていただきました(都市計画課長)した地区内の建物の階数をお示した図でございます。AとBの違い、ちょっと見づらくて恐縮ですが、ちょうど真ん中に黒い線が一本入っておりますが、そこが既存地区と追加地区の境目でございます。若干ながらですけど、既存地区の今回の住居街区Aにつきましては、地区内に4階、5階建ての建物もあるということから、当時、緩和規定を設けながらも、そういった高さの制限を入れたということでございます。

それから、今回追加します住居街区Bにつきましては、見ていただいてもわかりますとおり、ピンクとか赤い建物というのは本当にわずかで、先ほども計画書の中の「一層」という言葉の意味はというようなご質問をいただきましたけど、地区にお住まいの方々も、この地区については、既存の高い建物も少ないので、今の街並みを確保したいということから、同じ住居街区でありますけど、Aのような緩和規定を設けずに、この環境を維持、保全していきたいという趣旨から緩和規定を設けていないということで、AとBの違いがあるということでございます。

それから、2点目のご質問で、マンション計画です。こちらは、青い一点鎖線の追加区域の中に赤くお示したところがマンション計画が出てきた敷地でございますが、もともとこちらに企業の社宅がございました。それが転売されて、そこを取得した事業主がこちらに9階建ての分譲マンションを建てたいということで、今年度の初め、5月に地元にお知らせ看板が出たりというようなことがございました。それを聞きました地元の方々からすると、先ほどの図でもお示しましたとおり、中低層の建物しかないようなところに突如9階建てというものが出てきた中で、今までの環境が維持できなくなるということで非常にご心配になられて、先ほど別の委員の方からも駐車場が売られたり工場跡地が売られたりということで、土地利用の転換が今後起こる可能性もあるんじゃないかというお話もいただきましたが、こちらの地区についても、まだ青空の駐車場ですとかそういうものもございまして、このマンション計画がどうのというよりも、2棟目、3棟目、同じようなものが建つことは、環境を守る上で好ましくない、環境が害されるということで、何とかしたいというのが地元の方の要望でございました。それに対して、区としても、確かに今の都市マスでも位置づけておりますが、中低層の環境を何とか確保していこうというようなことで、地区

計画を隣の西側に隣接する地区、高さの制限も定めながら決めてきたということもありますので、現在の土地利用、街並みの類似するところがございますので、今回、この範囲を拡張しようということ動き出したということと、その間、事業主の方々とも、少しでもマンション計画、地域の実情に合うような形で計画の変更ができないかということで区も入って、いろいろお話し合いを進めさせていただきました。今年の秋、10月に入って、一度、事業主のほうから若干であるが計画の見直しができるというお話をいただいたということと、その後、11月に入ってからになります、事業主サイドのご事情でこのマンション計画は中止するというようなことで、今、我々のほうもそういった報告をいただいているというところでございます。以上でございます。

会 長 : 先ほど質問の中にマンションかなんかの立体図みたいのが出てきたでしょう。その点について、委員はいいですか。ご質問があれば。

委員 : ありがとうございます。住居A、Bの一体の土地利用の状況の図なので、AとBの差は多少高いものがある程度の図だったなというふうに思うんですけども、Aのほうにしても、もし私がそこに住んでいたら、既存、ちょっと高いものがあるからということでBとかなり差がついて決められてしまうという点では、ちょっといかがなものかなということで、よりよくするという点では、既存のところも含めて住民の声をよく聞いて決定していくということが重要なことというふうに思っています。都市マスタープラン、後でまたご説明あるみたいですけど、全体見直しという中では、住民が本当に生活しやすいという立場に基づいて、逆に言えば、住民の立場に立った規制をかけていくということが必要じゃないかなというふうに思いますので、既存のところはもう仕方ないという、そういうやり方については、ちょっと疑問があるところです。それは大きく江戸川区全体の都市マスもかわりますので、今後の課題としたいと思いますが、今日のこの提案については賛成したいというふうに思います。以上です。

会 長 : どうもありがとうございました。それでは、そのくらいで質問はよろしゅうございますか。できたら次に移りたいと思っておりますので。

それでは、質問と、いろいろな関連した有意義なご意見も含まれていたと思いますが、それは今後、参考にしていただくこととして、今日提案された審議案に関しては、全員の方が賛成だということによろしゅうございますか。

(「はい」との声あり)

どうもありがとうございました。

それでは、次に。諮問第4号の1と2について、あわせて審議したいと存じます。事務局、議案の説明をお願いします。

事務局 : それでは、ご説明を続けさせていただきます。

(都市計画課長) 続きまして、諮問第4号の1と諮問第4号の2につきまして、ご説明をさせていただきます。

まず、諮問案件のご説明に入る前に、今年の5月に改正されました生産緑地法及び第4回江戸川区議会定例会において議決されました江戸川区生産緑地地区に定めることのできる区域の規模に関する条例についてのご報告をさせていただきます。

資料の3になります。説明については今と同様、スクリーンを使ってご説明させていただきたいと思っております。

まず初めに、これまでの生産緑地の変遷についてでございます。スクリーンにお示ししてございますが、旧生産緑地法につきましては、昭和49年に制定され、以降、昭和50年に相続税の納税猶予制度、昭和57年には長期営農継続農地制度が創設されております。その後、平成4年に改正された生産緑地法の運用が開始されておりました。これと同時に長期営農継続農地制度の廃止及び相続税法等の改正がございました。この生産緑地法の改正によりまして、三大都市圏の特定市における市街化区域内の農地は、保全する農地と宅地化する農地に区分され、保全する農地を生産緑地地区に指定することとし、生産緑地地区に指定した農地は、税制の特例措置を受けることが可能となっております。そして、現行の生産緑地法に改正されて25年が経過する中で、今年の5月12日に新たに生産緑地法が改正、公布されております。6月15日には施行されております。

続きまして、今回生産緑地法の改正の背景についてのご説明でございます。まず、農地面積についてでございますが、平成4年の生産緑地制度の運用開始以降、都市における農地のうち、宅地化農地の面積が激減していること、また、都市農地における都市政策・農業政策の両面の重要性が増していること、さらに、平成27年4月に都市農業復興基本法の制定により、都市農業継続のための施策を講ずることとされ、これを受け、平成28年5月に「都市農業振興基本計画」が閣議決定され、この中で都市農地の位置づけが「宅地化すべきもの」から「あるべきもの」へと転換されております。このようなことを踏まえまして、今回の生産緑地法の改正に至っております。

こちらが本区におけます農地面積の推移をグラフでお示したものでございます。本区では、昭和54年時点で約410haの農地がございましたが、その後、農地の宅地化等に伴い農地面積は減り続け、現在では約53.8haとなっております。また、生産緑地制度の始まった平成4年以降を見ても、平成4年には宅地化農地が約118ha、生産緑地が約40haであったのに対しまして、現在では宅地化農地が約18.1ha、生産緑地が約35.7haとなっております。生産緑地地区は若干減少しておりますが、おおむね保全しているのに対しまして、宅地化農地は約6分の1に激減しております。

続きまして、今回改正されました生産緑地法の主な改正点についてのご説明でございます。まず初めに、指定要件の緩和についてでございます。この中で、これまで指定下限面積が500㎡であったところを市区町村が条例で定めることにより、300㎡まで引き下げることが可能となりました。本区におきましては、昨日閉会いたしました平成29年第4回江戸川区議会定例会に生産緑地地区の指定の下限面積を300㎡とする「江戸川区生産緑地地区に定めることのできる区域の規模に関する条例」を上程し、議決をいただいております。こちらの条例につきましては、12月20日に公布し、同日に施行する予定でございます。

また、一団性の要件も緩和されておりました。同一または隣接する街区に散在する個々に100㎡程度の農地を一団の農地と見なすことが可能となりました。

こちらの図が指定のイメージでございます。黄色でお示しました箇所が面積要件の緩和によりまして、300㎡で指定が可能となる例でございます。緑色でお示しました箇所が一団性の要件の緩和によりまして、同一の街区内に散在します100㎡程度の農地を一団の農地と見なし、指定が可能となった例でございます。そして、赤でお示した箇所が同じく一団性の要件の緩和によりまして、隣接する街区内に散在する100㎡程度の農地を一団の農地と見なし、指定が可能となった例でございます。このように指定要件が緩和されたことによりまして、より多くの農地を生産緑地地区に指定することが可能となります。

続きまして、生産緑地地区内における行為制限の緩和についてでございます。これまで、生産緑地地区内の建築物は、農業を営む上で必要な農機具小屋、集荷施設等に限定されておりましたが、今回の変更によりまして、直売所や農家レストラン等の設置が可能となりました。この直売所や農家レストランは、当該生産緑地やその市区町村で生産された農産物等の販売及びこれらを主たる原材料として調理し、提供する施設のことでございます。また、これらの施設には規模の制限がございまして、生産緑地面積から設置する施設の敷地面積を引いた面積が300㎡以上あり、かつ設置する施設の敷地面積はその生産緑地地区の面積の20%以下となるように制限されております。

最後に、特定生産緑地制度についてでございます。生産緑地地区は指定後30年を経過すると、自由に買い取り申し出を行うことが可能となります。現在区域内にございます270の生産緑地のうち、およそ8割の219地区が平成4年に指定されておりますため、指定後30年を経過する平成34年に自由に買い取りの申し出ができるようになります。この特定生産緑地地区制度では、生産緑地地区に指定後30年を経過する前に「特定生産緑地地区」に指定することにより、買い取り申し出が可能となる期間を10年間延長する制度でございます。

なお、特定生産緑地地区に指定することによる税制の優遇等につきましては、平成30年1月ごろ公表の予定と聞いております。

これで生産緑地法の改正及び条例制定についてのご説明は以上でございます。

続きまして、諮問案件についてのご説明をさせていただきます。

諮問第4号の1、東京都市計画生産緑地地区の変更について 生産緑地地区の削除（江戸川区決定）、諮問第4号の2、東京都市計画生産緑地地区の変更について 生産緑地地区の追加（江戸川区決定）でございます。こちらの諮問案件につきましては、平成29年11月22日から12月6日まで縦覧を行い、縦覧者はいらっしゃいませんでした。意見書の提出もございませんでした。

こちらは、これまでの変更の経緯並びに農地面積の推移を示しております。生産緑地地区の面積は、平成4年の指定以降、追加・削除を行っており、現在270地区、36.55ヘクタールでございます。今回の変更で、8地区を削除し、262地区、面積は0.88ヘクタール減り、35.67ヘクタールとなります。

続きまして、変更箇所の位置をお示した図でございます。主たる従事者の故障に伴う削除が7地区、死亡に伴う削除が2地区、既指定の地区への区域の追加が1地区でございます。このうち、赤い丸でお示しました8地区が全部削除、青い丸でお示

しました1地区が一部削除、緑色の丸でお示しました1地区が一部追加でございます。なお、黒い点線で囲んだ地区がございますが、こちらの地区はそれぞれ同一の地権者が所有していた地区でございます。

それでは、初めに、諮問第4号の1、東京都市計画生産緑地地区の変更についてのご説明でございます。

初めに、地区番号40・41・314番の地区でございます。本地区は西一之江3丁目及び一之江5丁目地内に位置し、3地区ともに主たる従事者の故障による削除でございます。このうち、40・41番は同一の地権者が所有していた地区でございます。削除面積は、40番が約1,220㎡、41番が約1,910㎡、314番が約640㎡でございます。

こちらが40番の現在の様子でございます。

こちらが41番の現在の様子でございます。

こちらが314番の現在の様子でございます。

続きまして、地区番号48・49番でございます。本地区は一之江1丁目地内に位置し、2地区とも主たる従事者の故障による削除でございます。なお、この2地区は同一の地権者が所有していた地区でございます。削除面積は、48番が約590㎡、49番が約580㎡でございます。

こちらが48番の現在の様子でございます。

こちらが49番の現在の様子でございます。

続きまして、地区番号121・125番でございます。本地区は北篠崎2丁目地内に位置し、2地区とも主たる従事者の死亡による削除でございます。削除面積は、121番が現在指定しております約1,990㎡のうち、約640㎡、125番が約1,630㎡でございます。

こちらが121番の現在の様子でございます。

そして、こちらが125番の現在の様子でございます。

続きまして、地区番号224番でございます。本地区は上篠崎2丁目地内に位置し、主たる従事者の故障による削除でございます。削除面積は約1,390㎡でございます。

こちらが224番の現在の様子でございます。

続きまして、地区番号304番でございます。本地区は江戸川1丁目地内に位置し、主たる従事者の故障による削除でございます。削除面積は約550㎡でございます。なお、本地区は、江戸川1丁目地区密集住宅市街地整備促進事業を行っている区域内でございます。災害時の一時避難場所及び延焼遮断帯としての公園・広場が不足している地域でございます。本事業に伴います公園用地として買い取り、一時避難場所及び延焼遮断帯としての機能を有する公園として整備していく予定のところでございます。

こちらが304番の現在の様子でございます。

続きまして、諮問第4号の2、東京都市計画生産緑地地区の変更について 生産緑地地区の追加（江戸川区決定）についてご説明いたします。

地区番号61番でございます。本地区は一之江6丁目地内に位置し、既に指定しております面積約7,820㎡の生産緑地地区内に新たに面積約320㎡を追加いたします。

こちらが追加いたします61番の様子でございます。

議案の説明は以上でございます。それでは、ご審議のほど、どうぞよろしく願いいたします。

会 長 : どうもありがとうございました。

それでは、また質問なりご意見いただきたいと思うんですが、4号の1、2の諮問についての質問、ご意見をまず優先していただいて、その後に事務局よりの生産緑地法の改正と条例の説明についての質問があればしていただくと、こういうことにしたいと思いますが、よろしいですか。

事 務 局 : はい。お願いいたします。

(都市計画課長)

会 長 : それでは、どうぞ。ご質問等ある方は挙手願います。

特別ございませんか。

(「なし」との声あり)

それでは、諮問4号の1、2については、賛成ということでよろしゅうございますか。

(「異議なし」との声あり)

そのほかの法改正に関する質問もございませんね。

(「なし」との声あり)

では、以上もちまして、諮問4号の1、2は全員賛成ということで終わります。

それでは、傍聴者の中に退室を希望する方がいれば、どうぞ。

それでは、今度は、事務局からの報告事項があるようですね。よろしく願いします。

事 務 局 : それでは、事務局から報告事項、江戸川区街づくり基本プラン、都市マスタープラン(都市計画課長)の改定状況についてのご報告をさせていただきます。

スクリーンをご覧くださいませでしょうか。

まず最初に、改定の概要についてのご説明でございます。

この改定につきましては、本年1月の都市計画審議会にて改定に着手した報告をさせていただいておりますが、若干最初にその振り返りをさせていただいて、その後の検討経過をご報告させていただきたいと思っております。

まず、現在作業を進めております街づくり基本プラン、こちらは都市計画法で定められた市町村の都市計画に関する基本的な方針でございます。本区におきましては、区の将来のあるべき姿や街づくりの総合的な方向性を示すものとして平成11年に策定されたものでございます。間もなく計画期間であります20年を迎えることから、現在改定の作業を進めておるところでございます。

こちらが本計画の位置づけでございます。区の都市計画マスタープランは、長期計画であります江戸川区基本構想及び基本計画の街づくり部門を担う計画でございます。東京都の広域的な計画とも整合を図っております。この都市計画マスタープランをも

とに、具体的な都市計画である市街地再開発事業や地区計画など区の街づくりを進めております。

こちらは、今後の区の街づくりを考える上で重要になってくる事業等についてお示ししたものでございます。

主なものとしましては、左側のパースでお示しましたJR小岩や平井の各駅周辺で予定されておるものや実施しております市街地再開発事業、それから、その下の緑色でお示ししましたのが船堀でございます。庁舎移転についてでございます。それから、下段が2020年の東京オリンピック大会におけますカヌー場整備と大会後の活用について、こういった大きな今後の街づくりが非常に重要になってくる事業として掲げられております。

また、右側の地図上にお示しております京成本線の連続立体化ですとか、鹿骨周辺の農地の保全、庁舎移転に伴います区役所の跡地利用、そして、東篠崎のスポーツランド周辺の拠点整備等、今後の区の街づくりを考えていく上で大変重要なものとなっております。

こちらは、改定に向けました検討体制でございます。本年5月に本審議会の副会長をお務めいただいております大村副会長にも、こちらの改定検討委員会の委員長をお務めいただいて、5月に改定検討委員会を設置しております。委員の皆様からさまざまなお意見を頂戴し、ご検討いただきながら、現在、改定の作業を進めております。また、あわせて、区民意見を把握することの重要性を認識いたしまして、区民ワークショップなども開催しながら、今現在、意見の集約を行っているところでございます。

こちらが改定のスケジュールでございます。30年度末の改定、公表に向けまして、昨年度、本年度3カ年で検討の作業を進めてまいります。今もお話ししましたが、今年度5月には改定検討委員会を設置しまして、検討を進めていただいております。6月からは区民ワークショップにより、区民意向の把握も進めているところでございます。来年30年度には素案を策定しまして、パブリックコメントや説明会による、また新たな区民の意見をいただきながら、改定の作業を進めていこうというふうに考えております。

続きまして、こちらの区民意向把握のための本年度6月から開催しました区民ワークショップ等の状況についてのご説明でございます。

まず初めに、改定検討委員会についてのご説明でございますが、改定検討委員会につきましては、この表にお示しさせていただいております学識経験者の先生方、そして、公募の区民の方、それから区の職員により構成されております。先ほどもお話ししましたが、本審議会の大村副会長に改定検討委員会の委員長をお務めいただいております。

こちらが開催の概要でございます。全7回の開催を予定しておりまして、5月19日に第1回目、そして、ちょっと時間があきましたが、10月30日に第2回目の検討委員会を開催いたしました。今週末、12月15日には第3回目の改定検討委員会を開催する予定でございます。その後、第4回目以降についても、年明けから来年度にかけて開催を予定しております。現在は、主に改定骨子案の内容についてご議論をいただき、区民ワークショップでの意見も踏まえながらご検討をいただいております。

続いて、こちらが区民ワークショップ、区民意向の把握についてのご説明になります。

ワークショップにつきましては、全8回を予定しております、6月11日に第1回目を開催しました。その後、第5回目までは、検討会の委員でもいらっしゃいます学識経験者の先生方、こちらにお名前を書かせていただいておりますが、先生方にそれぞれの分野、テーマに沿ったご講義をいただきながら、各分野のワークショップを開催するという形式で進めさせていただいております。各回50名程度の区民の皆様にご参加いただき、多くの意見を頂戴しているところでございます。先月11月26日には全体のまとめの1回目を開催しまして、年が明けまして1月28日に第2回目のまとめを開催して、ここでご参加いただいた区民の方から、これまでの取り組みについての発表をいただくという予定でございます。

なお、6回目のまちあるきにつきましては、10月22日に予定しておりましたが、天候の関係で年明け1月21日に改めて開催の予定で今、調整を進めております。

それから、ワークショップの進め方について、もう少しご説明させていただきますが、こちらはワークショップの班の構成ですとか参加いただいている方の状況についてのご説明になります。

ワークショップにつきましては、参加者をお住まいであったりお仕事をされています居住地ごと、大体事務所単位になりますが、ただ、葛西と中央につきましては、申し込みいただいたご参加者が多いので、2班に分けてございますが、地域ごとに八つの班に分けて、それぞれの地域の中で地域の内容についてのワークショップを進めていただくというやり方をしております。実際に各班に地域の区民の方が入っていただき、その班にファシリテーターとして、コンサルタントの職員であったり、それから、区の職員も我々街づくりに携わる職員であったり、各事務所の職員であったりというような、そういった職員も加わりながら議論が活発になるように、一緒になってワークショップに参加させていただいております。

申し込みにつきましては、合計で73名の方にお申し込みをいただきました。改定検討委員会の区民委員の方にもご参加いただいております、そのほかには高校生や大学生、それから、当然、区内にお住まいの方もいらっしゃいますが、お勤めの方であったり町会の関係の方、それから工場関係の方とか、多方面の方にご参加いただいて、若い方だと高校生の10代の方もいらっしゃいますし、熟年の方から幅広い分野、世代の方にご参加いただいてワークショップを進めさせていただいております。

こちらの写真がワークショップを実際にやっているところをおさめたものでございますが、まず学識経験者の先生方にテーマごと、分野ごとのご講義を最初にいただいて、各分野に関する知識を深めていただいた上で地域ごとのワークショップを進めていただくという、1回目から5回目までのワークショップはそういった進め方でやらせていただいております。

ワークショップのテーマがこちらになります。五つの分野で先生方のご講義、そして、このテーマというのが、例えば1番の都市計画、自分たちが暮らす地域のいいところとか悪いところってどんなことだろうとか、住みたいまちって、どんなまちだろう

うというようなことをはじめ、そのほか環境、景観、住宅、防災、交通についてテーマを設定しながら、意見を出していただいたということでございます。

こちらがワークショップに参加されている区民の方々のご取り組みをおさめさせていただいたものでございますが、地域ごとでワークショップをした後に、各会、班ごとに発表していただいております。参加者の皆さんから、それぞれの各班の検討事項、思いをいろいろ意見を頂戴しておるところでございます。

そして、そういったワークショップの中でいただいた意見をいかに改定の計画の中に反映していくかということで、今、事務局のほうで作業をさせていただいておりますが、いただいた意見につきましては、まちづくりワークショップの意見のまとめという形で冊子をつくって整理してきております。そして、現在改定検討資料として使用しております改定骨子の中にそういった意見を反映しながら、今後の作業を進めてまいる予定でございます。

こちらからは、現在改定作業を進めております改定プランの構成及び内容についてのご説明でございます。まず、こちらが改定計画の構成案になります。都市計画マスタープランにつきましては、第1章から第5章までの五つの章で構成を考えております。

第1章では、本区の街づくりの歩みや街づくりの成果、課題、そして街づくりのあり方についてをお示ししてまいります。

第2章では、都市計画マスタープランの役割、構成といった、先ほどご説明させていただいた概要をお示ししたいというふうに考えております。

第3章では、区全域の今後の方針を明らかにします全体構想という形でお示しを考えております。全体構想につきましては、現在改定作業を進めておりました、後ほどその内容についてご説明をいたします。

第4章では、地域の特徴を生かしましたきめ細かい街づくりを進めるための地域別の構想をお示していく予定でございます。地域別構想につきましては、現在開催しておりますワークショップの内容を踏まえて、今後の作業を具体的に進めていく予定でございます。

そして、第5章では、1章から4章までの内容を踏まえまして、都市計画マスタープランを実現するための総合的なまちづくりの推進体制などを示していく予定でございます。

それでは、現在改定作業を進めております全体構想の改定プランのご説明でございますが、全体構想は、将来都市像と将来都市像実現のための方針で構成を考えておりました、まず、将来都市像についてのご説明でございます。

冒頭でもご説明させていただきました平成11年の現行プラン策定以降、人口の減少ですとか少子高齢化がより一層進む中、直下型地震のリスクといった社会情勢の変化もございました。また、JR小岩や平井の再開発、区役所の庁舎移転、オリンピック大会の開催といった新たな動きも出てきております。これらに伴いまして、今後、区の街づくりを考えていく上で、さまざまな要素が浮き彫りとなっております、それらを踏まえて新たな将来都市像を設定しております。それがこちらになります。

左側のピンクでお示ししたものが現行プランでございまして、暮らしやすいまち、活力あふれるまちを基本に、五つの将来都市像を掲げております。改定プランでは、「地域力で育む 暮らしやすいまち 活力あふれるまち江戸川」を基本に四つの将来都市像を掲げております。

それでは、この四つの将来都市像についてのご説明でございますが、一つ目が「地域の魅力が人をつなぐ活力交流都市」でございます。本区には、地域ごとに多彩な個性や活力がございます。こうした地域の魅力を生かし、にぎわいと交流の場を創出することで、住む、働く、見る、楽しむ、学べるといった価値ある都市生活を送れるまちを目指してまいります。

二つ目が「温かな地域コミュニティが支える生涯生活都市」でございます。本区の特色でございます豊かな地域力を生かし、ライフステージに応じて多様な世代が暮らしやすいまちを目指してまいります。

三つ目が「水とみどりが暮らしに憩いを与える快適環境都市」でございます。親水公園や親水緑道などの本区固有の水と緑を積極的に暮らしに取り込むことで心豊かで快適に過ごせるまちを目指してまいります。

そして、最後、四つ目でございますが、「災害に強く回復力のある『安全安心都市』」でございます。発生する可能性の高い巨大地震、地球温暖化による集中豪雨、高潮などの水害に備えるとともに、復興への事前準備を視野に入れた、災害に強く回復力のあるまちを目指してまいります。

続いて、この四つの将来像を実現するための都市構造についてのご説明でございます。こちらは将来都市構造図と呼んでおります図でございますが、この図では、各地域の特性を生かしながら、区全体として一体性のある街づくりを推進するために、拠点や軸、地域のまとまりを位置づけております。

こちらは、左が現行プランで右が改定プランの都市構造図の比較でございますが、まず初めに、主な拠点の位置づけについてのご説明でございます。庁舎移転構想のある船堀駅周辺を、行政機能を含んだ多様な機能の集積する区内外の交流や情報発信の拠点として位置づけたいと考えております。その他の駅につきましては、さまざまな都市機能を誘導すべき拠点として位置づけております。現庁舎周辺やオリンピック会場といった駅以外の拠点につきましては、それぞれの地域の特色に合いました拠点として位置づけております。

続いて、各拠点を結ぶ役割を持ちます軸についてでございます。東西方向の五つの鉄道とメトロセブン構想のあります環状七号線を、都市間を結ぶ広域的な軸として位置づけております。また、その他の軸としましては、地域の拠点を結ぶ道路や河川を位置づけております。

そして、地域のまとまりについてでございます。平成11年以降、区画整理事業の進捗や、将来的な船堀への庁舎移転によりまして、葛西地域の都市構造が変化することから、改定プランでは七つの地域のまとまりとして設定しております。

以上が全体構想における将来都市像についてのご説明でございます。

続いて、ただいまご説明いたしました将来都市像を実現していくための分野別の方針についてのご説明でございます。こちらは、分野別方針の現行プランと改定プラン

の比較でございます。左側が現行プランで右側が改定プランの案でございます。現行プランには、五つの都市像実現のための方針が設定されております。改定に当たりましては一つ増えまして、六つの方針として整理したいと考えております。

主な変更点でございますが、まず、市街地整備につきましては、今後は既存ストックの維持管理・更新が重要となることから、「保全」の文言を追加しております。

次に、水と緑の整備では、都市景観の向上や観光資源への活用、低炭素街づくり、生物多様性の確保などを推進するため、景観街づくりと環境街づくりという考えを取り入れ、追加しております。

防災都市づくりでは、事前復興の考えを踏まえ、内容に「復興都市づくり」の項目を新たに追加しております。

また、今後は少子高齢社会がさらに進むことや、安全で安心な質の高い住環境づくりが求められることから、健康や福祉、コミュニティの要素を取り入れた方針として「住環境整備」の項目を新たに追加しております。今後は、この追加項目を含めました六つの方針に基づいて、具体的な方針の中身を詰めてまいりたいというふうに考えております。

以上が全体構想の説明でございます。

最後になりますが、今後は今年度末から来年度にかけまして、第1章から第5章まで、全体の改定素案を作成し、今後の審議会の中でその内容についてご報告させていただいた上でその後の改定作業を進めてまいりたいというふうに考えております。

以上で事務局からご説明となります。

会 長 : ありがとうございます。

ただいま事務局からの説明の中にもございましたが、当審議会の副会長であります大村委員さんが改定検討委員会の委員長として今、お骨折りをいただいているところであります。先生の立場から、ちょっとご説明をいただけたらと思います。

副 会 長 : 詳しくは都市計画課長からもお話をされたとおりなので、あまりつけ加えることはないんですけど、私、たまたま第1回目の都市マスの策定委員会にもかかわってきたんですが、当時、僕はすごく印象深いのは、将来市街地像を描くという中で、第1回目の都市マスの中で、中低層の住宅市街地はこういうところじゃないかというようなところをちゃんと打ち出したわけです。将来都市像の中で、それを受ける形で江戸川区が都市計画としてどういう形でそれを実現していくかということで、今日の地区計画でも出ましたけども、高度地区という形で、絶対高さという形で、大体5階建てプラス1mぐらいの街並みのところを中低層の望ましい市街地像としてやっていきましようという形で、それを実際に具体の都市計画に移す過程のことを、マスタープランを受けた形で具体の都市計画を展開したいという、まさに正当な都市計画を实践されたわけで、その成果が今になっても生きているという形になっているんだと。そういう意味で、今回は2回目の改定ですが、状況は今、お話をされたように、いろんな形で社会の変化が激しかったり、それから、人口の構造、家族のあり方、働き方、住まい方が大分変わってきているわけですけど、できれば今後20年ぐらいを見通した形で、骨太の、こういうことはぜひやりたいと具体の都市計画に引き渡せるような方針を出す都市マスタープランの策定に携わっていければなと思います。

もちろん細部にわたっては、そんなに詳しいことはできないとしても、守るべき原則や原理というのは、そんなに変わるものではないと思いますので、ぜひそういうことはマスタープランの改定委員会の中でも皆さんの意見を交えてやりたい。

それから、今回の2回目の都市マス策定作業で非常に大きく変わったのは、この間、参加の街づくりというのがスローガンになるように、そこに暮らしていらっしゃる方、そこに働いていらっしゃる方、区のことをよく知っている方々がどういうふうな思いで都市づくりにかかわるかという、そういう意味合いが非常に重視されるようになってきて、江戸川区も今回はワークショップという形で70名近い方々の参加を得て、地域別のいいところ、悪いところ、あるいは改善したいところ、望ましいところなんかを議論するというので、これもぜひ都市マスの改定作業の中でうまく盛り込んでいく形でできればなというふうに思っています。そういう意味で、みんなの共同作品としての都市マスになるような形で私は進行役をやりたいなというふうに思っておりますので、これからもどうかよろしくお願いたします。

会 長 : どうもありがとうございました。

以上のような次第でございますが、これからの計画で、やがてはこの審議会にもいろいろ諮問案が出てくる可能性もあると思いますが、一応報告事項なのですが、せっかくですので、なるべく簡単にご質問なり、あるいはご要望、ご意見等があったら、ちょっといただきたいと思っております。どうぞ。

委員 : 1点だけ。たくさんの方が協力されてつくられたので、恐らく言葉をよく吟味してつくられたんだと思うんですが、全体構想の将来都市像というのは、もうこれでフィックスですか。タイトルはまだ少し動かすことはできるのかなと。

副 会 長 : 別にフィックスしているわけではなくて、もちろん、検討委員会で皆さんの意見を聞く中で、ある種の素案という形で固まっていくということで、もう決まったわけではございません。

委員 : そうすると、意見というか、リクエストですが、四つ目の災害に強い回復力のあるというようなことなんですけども、災害は復興するものであって、復旧するものじゃないですよ。ということで、回復というと、原状回復のイメージになっちゃうので、災害に強く、復興とか、成長とか、復興をイメージできるような単語が使われるとありがたいなというリクエストです。以上です。

副 会 長 : そういうご意見は伺いたいと思います。また、多分、防災のことに関しても、各委員の方からご意見は出るとお思いますので、ありがとうございます。

会 長 : そのほか、ございますか。

委員 : 要望なんですけども、来年11月ごろに都市計画審議会に諮問される予定ということになっているんですけども、その都度、あるいは途中経過がご報告されるかもわかりませんが、その都度、その段階での一定のまとめ、さっき11月に全体のまとめ1というように終わっているみたいなんですけども、その資料を出せるものがあつたら、ちょっと出していただきたいなと。そうじゃないと、11月にいきなり改定構想だとしても、ちょっと時間が足りないなと思っておりますので、ぜひともその辺のご考慮をお願いしたいと思います。よろしくお願いたします。

事 務 局 : ちょっと説明の悪いところがありましたので、改めて説明させていただきます。

(都市計画課長) 12ページ、ここで私が11月26日にまとめの1回目をやりましたと、年明け1月にはまとめの2回目で発表の場を設けますというお話をしたんですけど、これはあくまでワークショップとして、区民の方にいろいろ意見を頂戴しているところ、地域別にご議論いただいているところの各地域テーブルごとのまとめを11月の下旬に1回やりましたと。そのテーブルごとの発表を1月にやりますということですので、その後、ご説明させていただきましたとおり、全体構想、地域別構想については、これから具体的な中身の詰めをしていきますので、またその段階、段階でご報告させていただきたいと思います。以上でございます。

会 長 : 今、委員のことについても、いろいろご要望としてお聞きしておいてください。

事務局 : やっているものもありますので、既にこれまでの取り組み、改定検討委員会ですと(都市計画課長)か、ワークショップも含めて、ホームページで公表させていただいております。今後についても、同様に公表してまいりますので、ご覧いただければと思います。

会 長 : じゃ、この報告事項については、このくらいでよろしゅうございますか。

(「はい」との声あり)

それでは、傍聴人の方々、どうもいろいろお疲れさまでした。ご退室をいただくこととなります。

それでは、以上でこの審議会は終了になりますけれども、事務局のほうから連絡事項がさらにあるということで。

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した。

(都市計画課長) 次回の委員会の日程につきましては、まだ具体的に日程が決まっておりませんので、改めてご連絡させていただくということ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、皆さん、長い時間、お疲れさまでした。どうも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 村 山 公 一

署名委員 渡 邊 辰 雄