

令和5年度第1回

江戸川区都市計画審議会

議事録

令和5年度第1回江戸川区都市計画審議会

日 時：令和5年7月20日（木）午後2時00分から午後4時00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 大村謙二郎、石井恒利、有田智一、上野達、高木秀隆
関根麻美子、神尾昭央、小俣則子、きもと麻由、野呂瀬亮一
濱田守正、横山巖、岩楯重治、関口孟利、金本成叔
武松伸人、石田和男、山下大輔
以上18名（1名遅参）

事務局 都市開発部長、都市計画課長、市街地開発課長
まちづくり調整課長、まちづくり推進課長、建築指導課長
施設課長、学校建設技術課長
土木部施設管理課長、新庁舎・施設整備部長、新庁舎整備課長
建設技術課長、環境部長（水とみどりの課長事務取扱）、環境課長

欠席者：田口浩、臼池啓明、井桁秀夫、渡邊登、佐藤理恵、中村由美
以上6名

傍聴者：10名

議 案：1.開会

2.諮問案件審議

諮問第1号の1 東京都市計画第一種市街地再開発事業

南小岩七丁目駅前地区第一種市街地再開発事業の決定について（江戸川区決定）

諮問第1号の2 東京都市計画地区計画 JR小岩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1号の3 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1号の4 東京都市計画景観地区 JR小岩駅周辺景観地区の変更について
（江戸川区決定）

諮問第1号の5 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1号の6 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1号の7 東京都市計画 防火地域及び準防火地域の変更について（江戸川区決定）

諮問第1号の8 東京都市計画駐車場

江戸川第12号小岩駅南第二自転車駐車場の決定について（江戸川区決定）

諮問第2号 東京都市計画駐車場

江戸川第11号小岩駅北自転車駐車場の変更について（江戸川区決定）

諮問第3号の1 東京都市計画第一種市街地再開発事業

船堀四丁目地区第一種市街地再開発事業の決定について（江戸川区決定）

諮問第3号の2 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3号の3 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3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3号の5 東京都市計画景観地区 船堀四丁目付近景観地区の決定について
(江戸川区決定)
- 諮問第3号の6 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3号の7 東京都市計画 特別用途地区の変更について(江戸川区決定)
- 諮問第3号の8 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3号の9 東京都市計画 防火地域及び準防火地域の変更について
(江戸川区決定)
- 諮問第3号の10 東京都市計画一団地の都市安全確保拠点施設
船堀四丁目地区一団地の都市安全確保拠点施設の決定について(江戸川区決定)
- 諮問第4号 東京都市計画公園
江戸川第2・2・81号 北小岩八丁目公園の変更について(江戸川区決定)
- 諮問第5号 東京都市計画公園
江戸川第2・2・82号 平井五丁目公園の変更について(江戸川区決定)
- 諮問第6号 建築基準法第51条ただし書の規定に基づく廃棄物処理施設の位置
の許可について
- 諮問第7号 特定生産緑地の指定について

(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の変更について
(東京都知事指定)
- みどりの基本計画の改定について

3.閉会

4.事務連絡

事務局：
(都市開発部長)

皆さま、本日はお忙しい中をお集まりいただきまして、ありがとうございます。
定刻になりましたので、ただ今から令和5年度第1回江戸川区都市計画審議会を始め
させていただきます。私、都市開発部長の眞分と申します。どうぞよろしく願いいた
します。

本日は、諮問案件7件、報告事項2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。

次に、今回新たに加わりました委員をご紹介します。大変恐縮ではござ

いますが、自席でお立ちいただければと思います。区議会から、関根委員でございます。

関根委員： よろしくお願いたします。

事務局： 続いて、同じく区議会から神尾委員でございます。
(都市開発部長)

神尾委員： よろしくお願いたします。

事務局： 続きまして、きもと委員でございます。
(都市開発部長)

きもと委員： よろしくお願いたします。

事務局： 関係団体から、江戸川区商店街連合会会長、濱田委員でございます。
(都市開発部長)

濱田委員： 濱田です。よろしくお願いたします。

事務局： 続きまして、江戸川消防団、渡邊委員でございますが、本日ご都合により欠席でございます。ご紹介は以上でございます。
(都市開発部長)

これからの進行は、大村会長にお願いしたいと思います。大村会長、どうぞよろしくお願いたします。

会長： はい。それでは、審議に入らせていただきます。

まず、審議会の成立についてでございますが、本日は17名が出席、7名の欠席と。江戸川区都市計画審議会条例第6条により、委員の過半数をもって議事を決するとなっておりますので、審議会は成立しております。

次に、議事録署名委員として、山下委員、それから石田委員、お2人をお願いいたします。よろしくお願いたします。

次に、会議の公開についてでございますが、事務局、傍聴者はいらっしゃいますか。
事務局： はい、10名いらっしゃいます。
(都市計画係長)

会長： それじゃあ部屋に入ってもらってください。事務局は配布資料の確認をお願いいたします。

事務局： それでは、配布資料の確認をさせていただきます。
(都市計画課長)

議案書につきましては、資料1から資料8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いましたら、事務局までお知らせください。

その他に次第、それから名簿、席次表と追加の資料9、資料10および報告事項の2に関する資料を机上に配布させていただいております。

配布資料については、以上でございます。

会長： ありがとうございます。

それでは、諮問第1号の1から8および諮問第2号、報告事項の1については、いずれも関連案件でございますので、併せて審議したいと思います。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、ご説明をまいります。諮問第1号の1から8および諮問第2号、報告事項の1はJR小岩駅周辺のまちづくりに関する案件でございます。
(都市計画課長)

まず、この小岩駅周辺のまちづくりについてでございますけれども、JR小岩駅周辺地区では、既に1地区の再開発事業が完了しておりまして、現在2地区の再開発事業が進められております。

進捗(しんちやく)順にご説明いたします。

まず、Fの部分の南小岩七丁目西地区です。こちらは平成23年に都市計画決定がされ、平成24年に着工、27年に竣工(しゅんこう)をしております。

次に、Bの南小岩六丁目地区でございます。こちらは全部で3つの建築物が計画され

ていますが、 街区と 街区の2つが既に完成をし、現在は 街区の建築工事を行っております。

また、AのJR小岩駅北口地区につきましても、現在建築工事を行っております。

最後に、Cの南小岩七丁目地区でございます。こちらが今回、都市計画決定を行う地区となります。

次に、経緯の概要についてご説明をいたします。

平成21年にJR小岩駅周辺地区まちづくり基本構想が策定され、平成26年にはJR小岩駅周辺地区地区計画が都市計画決定されております。

同年にJR小岩駅周辺地区まちづくり基本計画2014が策定されまして、現在施工中の南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業が都市計画決定されております。

また、今回の都市計画決定に関連する南小岩七丁目土地区画整理事業が平成27年に都市計画決定されておまして、令和3年7月に事業認可がされております。

今回の都市計画変更につきましては、本年4月に都市計画原案の説明会および縦覧、6月には都市計画案の説明会および縦覧を行っております。

都市計画案の縦覧期間中、意見書を1件受け付けしてございます。意見書につきましては、後ほどご説明させていただきます。

今回変更する南小岩七丁目地区のまちづくりについてでございます。

当地区は、青線で囲まれました江戸川区の施行する土地区画整理事業による基盤整備と、赤線で囲まれました組合が施行する市街地再開発事業による一体的施行と呼ばれる手法でまちづくりを進めております。

既に都市計画決定がされ施工中の土地区画整理事業では、江戸川区の施行によりまして駅前広場や都市計画道路の整備、それから生活道路や公園といった都市基盤の整備および無電柱化、小規模共同建築物の建設を行ってまいります。

また、駅前共同化街区では、今回、市街地再開発事業を都市計画決定予定でございます。こちらは組合施行によりまして、商業・住宅・公益施設・子育て施設等が複合した、にぎわいの拠点整備をするとともに、広場空間や歩行者動線として施設を貫通する通路、立体歩行者通路、駐輪場の整備を行ってまいります。

ここからは、今回決定もしくは変更する都市計画案についてご説明いたします。

まずは、諮問第1号の1 東京都市計画第一種市街地再開発事業 南小岩七丁目駅前地区第一種市街地再開発事業の決定について（江戸川区決定）からご説明をします。

まず、市街地再開発事業でございますけれども、市街地内の都市機能の低下が見られる地域におきまして、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とし、建築物および建築敷地、公共施設の整備を行う事業でございます。

市街地再開発事業の都市計画では、当事業によって建てられる建築物等のおおよその計画を定めます。

今回の都市計画決定では、敷地面積が約1万5,000㎡、延べ床面積約15万5,000㎡、地上4階・地下2階、高さ160mの施設を都市計画に定めてまいります。

建物内には、店舗や公益施設、住宅、子育て施設などを配置することも都市計画に定めます。

続きまして、諮問第1号の2 東京都市計画地区計画 JR小岩駅周辺地区地区計画の変更について（江戸川区決定）についてご説明をいたします。

こちらは都市計画で定める主な事項でございます。

本地区は、平成26年3月にJR小岩駅周辺地区地区計画が定められておりますが、今回の市街地再開発事業の決定および区画整理事業の施行に合わせまして、地区計画の目標や方針、地区整備計画について変更をしております。

まずは、地区計画の目標についてでございます。

地区計画の目標の変更については大きく2つございまして、1点目は上位計画の変更に伴うものでございまして、江戸川区の都市計画マスタープランが平成31年3月に改定されまして、またJR小岩駅周辺地区まちづくり基本計画2019が令和元年10月に策定しております。これら上位計画の改定等に合わせて記載を変更いたします。

2点目としまして、本地区が国の推進する高台まちづくりのモデル地区に設定されたことに伴いまして、水害に対応した施設の確保など、水害対策について追記をしております。

次に、区域の整備・開発および保全に関する方針についてでございます。

まず、本地区計画の地区区分ですが、今回、南小岩七丁目地区で行われる土地区画整理事業や市街地再開発事業の進捗に合わせ、緑色でお示しをしている駅付近南小岩七・八丁目地区を細分化いたしまして新たに2つの地区を設けるとともに、方針を定めてまいります。

緑でお示ししている駅付近南小岩七・八丁目地区のうち、駅前広場、市街地再開発事業を行う区域を南小岩七丁目駅前景観形成地区とし、南側の土地区画整理事業を行う区域を南小岩七丁目東地区として地区を分割いたします。

スクリーンには、今回変更する地区の土地利用の方針を抜粋してお示ししております。

南小岩七丁目駅前景観形成地区では、市街地再開発事業および区画整理事業による基盤整備や、小岩のまちの玄関口にふさわしい回遊性の高い活気あふれる市街地形成を方針として記載しております。

また、南小岩七丁目東地区では、区画整理事業による土地の有効利用の促進や、近隣商業地としての店舗と住宅が共存する複合市街地の形成を図ることとしております。

続いて、地区整備計画についてご説明させていただきます。

まず、南小岩七丁目駅前景観形成地区についてです。

最初に地区施設でございますが、主に市街地再開発事業により整備されるものを位置付けてございます。再開発事業によって整備される地上部の広場や屋上広場、それから立体歩行者通路、建物内を貫通する通路などを地区施設に位置付けます。

次に、建築物の用途の制限についてです。

赤い点線でお示ししている補助第285号線およびリングロードの沿道では、にぎわいの確保を目的とした店舗・事務所等の誘導をしております。

また、地区内では健全な市街地環境の形成を目的として、性風俗店など環境を悪化させる恐れのある用途の制限を行っております。

次に、壁面の位置の制限でございます。

市街地再開発事業により整備される街区につきましては、周辺道路境界から3mの位置に壁面を制限いたします。

次に、建築物の高さの最高限度です。

こちらにつきましては、現在設定されている110mから160mに変更をいたします。

今回、高さの最高限度を変更するに至った経緯についてご説明させていただきます。

南小岩七丁目駅前地区の市街地再開発事業では、これまでに、にぎわいの創出や災害時に有効となる屋上広場など、再開発事業に併せて地域貢献を目的とした施設の整備を検討してまいりました。現在の規制では、これらの地域貢献施設の規模が十分に確保できないという課題がございまして、また周辺環境への影響、景観等の面に関しましても課題があると考えておりました。

こうした課題の解決に向けまして検討した結果、高層の建物を2棟から1棟に集約す

ることで、屋上広場などの地域貢献を目的とした施設の面積を最大限確保することができる他、周辺環境に与える影響の軽減や景観の面においても好影響が見込まれることから、建築物の高さの最高限度を110mから160mに変更をいたします。

次に、南小岩七丁目東地区についてご説明をいたします。

地区施設については、土地区画整理事業により整備される道路や公園、緑地などを位置付けします。

次に、建築物の用途の制限についてでございます。

赤い破線でお示ししているリングロード、昭和通り、中央通り沿道につきましては、にぎわいの確保を目的とした店舗・事務所等の誘導を行ってまいります。

また、地区内では健全な市街地環境の形成を目的として、性風俗店など環境を悪化させる恐れのある用途の制限を行います。

次に、建築物の容積率の最高限度ですが、本地区では2種類の制限を定めてまいります。

1つ目は、誘導容積型地区計画と呼ばれるものです。

スクリーン上で赤くお示ししている部分につきましては、土地区画整理事業の仮換地指定が行われるまでは、容積率を300%に制限をいたします。

これは、区画整理事業を円滑に進めるための制限でございます。区画整理事業の仮換地指定後は、500%の容積率が使用可能となります。

2つ目は、街並み誘導型地区計画と呼ばれるものでございます。

建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限および工作物の設置の制限を定めまして、道路幅員による容積率制限と道路斜線制限の緩和が可能となります。幅員6mの道路のみに接しており、各制限が定められている敷地が、こちらの緩和の対象となります。

また、緩和される容積率は敷地によって異なります。通常6m道路のみに接している敷地につきましては容積率が360%までしか使うことができませんが、スクリーン上で赤線でお示ししている道路の沿道は420%まで使用可能になります。

また、青線でお示ししている道路の沿道は、道路の片側のみの壁面の位置の制限が設定されておりますので、390%まで使用可能といたします。

街並み誘導型地区計画の対象となる道路、幅員6mの道路沿道につきましては、外壁面の位置の制限を道路の境界から50cmといたします。

また、壁面後退を行った部分に対しましては、工作物の設置を制限いたします。ただし、環境の向上を目的とした植栽やプランター、高さ2.5m以上に設ける袖看板等については制限の対象とはいたしません。

続いて、リングロード沿道の壁面の位置の制限でございます。

壁面の位置の制限を道路境界から1mに設定をいたします。ただし、高さ2.5m以上の部分は除きます。

こちらにも壁面後退を行った部分に対しまして、工作物の設置を制限します。こちらは歩行空間の確保を目的としたものでございます。

次に、建築物の敷地面積の最低限度ですが、敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある街並み空間を確保するために設けるものでございます。本地区におきましては、敷地面積の最低限度を70㎡といたします。

図の右側に示すように、土地区画整理事業の換地面積が70㎡未満の場合は、換地された敷地面積のまま建て替える際には適用をいたしません。

続いて、建築物の高さの最高限度についてでございます。

現在は、市街地再開発事業が行われる地区と同様に110mで制限されていますが、本地区は土地区画整理事業により整備されまして換地後の敷地で建設可能な建物の規

模等を踏まえまして、50mに変更をいたします。

続いて、建築物等の形態意匠や外観の色彩についてですが、江戸川区景観計画の届け出対象となる建築物等につきましては、景観計画の色彩基準によるものといたします。景観計画の届け出対象とならない規模の建築物につきましては、「周辺環境や都市景観に配慮するものとする。」と定めます。

最後に、垣またはさくの構造の制限でございます。

地震時によるブロック塀の倒壊の防止や沿道緑化の観点から、生け垣やネットフェンス等に緑化したものに制限をいたします。

地区計画の変更は以上でございます。

続きまして、諮問1号の3 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。

高度利用地区とは、市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るために、敷地の統合やオープンスペースを確保した街区を形成する地区となります。

また、空地の確保や壁面の位置の制限などによりまして、容積率の割り増しが可能となる制度でございます。

都市計画では、空地の確保、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限など、オープンスペースの確保を目的とした制限を定めるとともに、容積率の最高限度を緩和すること等によりまして土地の高度利用の促進を図るものでございます。

本地区では、街区の周囲3mの壁面後退を設けておりまして、容積率を600%から700%に緩和をいたします。

続きまして、諮問1号の4 東京都市計画景観地区 JR小岩駅周辺景観地区の変更について（江戸川区決定）でございます。

景観地区は、良好な景観の形成を目指す地区に定めるもので、景観地区に位置付けられることで、建物のデザインや色彩に一定の制限がかかります。江戸川区では、現在4地区が指定をされております。

小岩駅周辺では、既にJR小岩駅周辺景観地区が決定しておりますが、今回、再開発事業を都市計画決定予定の南小岩七丁目駅前地区につきまして景観地区に区域を追加いたします。景観地区では、建築物の形態意匠の制限をいたします。

制限については、大きく3点ございます。

1点目は、東京都や江戸川区の景観計画などの上位計画に適合したものとすること、2点目は、低層部のにぎわいや小岩らしさを生み出すものとすること、3点目は、高層部は特に空との調和に配慮し、圧迫感の軽減を図ることとしてございます。

次に、諮問第1号の5から7の用途地域、高度地区、防火地域および準防火地域の変更についてご説明します。

まず、再開発事業区域である の部分は、現在、商業地域として500%の容積率が指定されておりますが、今回、容積率を600%に変更いたします。

土地区画整理事業の地区内の につきましては、現在、第一種住居地域が指定されておりますが、商業地域、建ぺい率80%、容積率500%に変更し、高度地区については指定なしに、防火指定については防火地域に変更いたします。

の部分につきましては、現在、近隣商業地域が指定されておりますが、と同様に、商業地域、容積率500%、高度地区なし、防火地域に変更をいたします。

順番が前後いたしますけれども、続いて報告事項の新たな防火規制区域の指定変更についてご説明させていただきます。

先ほどの用途地域等の変更に合わせて区域指定を変更いたしますので、併せてのご報

告となります。こちらは資料2になります。

こちらは、東京都知事が指定をする制度でございます。諮問事項ではなく、報告事項ということでございます。

「新たな防火規制区域」ですけれども、建築物の不燃化を促進し、木造密集地域の再生産を防止するために指定するものでございまして、都市計画で定めております防火地域や準防火地域などの地域とは別に、東京都の建築安全条例で定めるものでございます。

規制内容は、この新たな防火規制の指定区域につきましては原則、建築物は準耐火建築物等以上とすることになります。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して、ちょうど防火地域と準防火地域の間あたりに当たるような制限になります。

今回、指定を変更する箇所は、先ほど用途地域の変更でご説明をさせていただいた準防火地域を防火地域に変更する、それからこの部分でございます。

こちらは、現在新たな防火規制の指定がされている区域になりますけれども、今回の都市計画変更でより規制が強い防火地域の制限がかかるため、新たな防火規制区域の指定を外すものでございます。

最後に、自転車駐車場についてでございます。

まず、諮問第1号の8 小岩駅南第二自転車駐車場の決定および諮問第2号 小岩駅北自転車駐車場の変更についてご説明させていただきます。

まず、現在の小岩駅周辺の駐輪場についてです。

小岩駅北口に約3,500台、南口の六丁目地区に約3,000台が既に都市計画決定されております。こちらは、平成26年に策定されました小岩駅南自転車駐車場整備計画および平成30年に策定されました小岩駅北自転車駐車場整備計画を基に、計画台数を決定しております。

今回、令和4年に小岩駅南・北自転車駐車場整備計画を改定いたしまして、自転車の将来需要台数の予測の見直しを行いました。需要予測に当たりましては、人口データ、対象年齢、駅勢圏範囲を見直ししまして、将来需要台数を算定してございます。

人口減少に合わせまして、駐輪場の利用についても減少となることが予測されまして、小岩駅周辺では2050年には約7,600台の需要があるということとされまして、そのうち北口では約2,000台、南口では約5,600台という予測になりました。

これらの需要予測を踏まえまして、南小岩七丁目地区の再開発事業による建設予定の建物内の2階・3階部分に、約2,600台の自転車駐車場を決定いたします。

また、既に都市計画決定がされている小岩駅北口の地下に計画されている駐輪場の台数を、現在の3,500台から約2,000台に都市計画変更いたします。

北口の自転車駐車場の変更の平面図をスクリーンにお示ししております。

赤色は平置きを示してございまして、青色は2段式ラックをお示ししております。当初、平置きが約300台、2段式ラックが約3,200台であったところ、平置きを約470台、2段式ラックを約1,600台に変更いたします。面積につきましても、約0.48haから約0.42haに縮小をしております。

続きまして、今後の予定でございます。

まず、小岩駅北口の自転車駐車場の変更につきましては、審議会終了後、速やかに決定告示を行います。

南口の南小岩七丁目地区につきましては、本審議会後に東京都決定案件である用途地域の変更につきまして東京都へ意見回答を行いまして、9月に行われます東京都都市計画審議会に付議されます。その後、10月に8案件を同時に都市計画決定する予定となっております。

最後に、今回提出されました意見書の要旨と区の見解についてご説明をさせていただきます。

提出された意見書の要旨をスクリーンにお示ししてございます。お手元の資料9と同様のものがございます。

意見書につきましては、4名の連名で1通の提出がございました。

意見書の要旨としては大きく2点ございまして、1点目は、壁面の後退に関しまして、建築可能な面積が減少するため反対するというものでした。

区の見解といたしましては、壁面後退、これは50cmの部分ですけれども、先ほどご説明をいたしました街並み誘導型地区計画によりまして、容積率の緩和および道路斜線制限の緩和を行うものでありまして、また後退道路につきましては緑化空間として活用されることから、土地の有効活用および壁面のそろった良好な市街地環境の確保を目的として制限をいたします。

2点目といたしまして、分かりやすい説明を行って、地権者の理解度を確認した上で慎重に進めるべきというご意見でございますが、区の見解といたしましては、これまでまちづくりニュースの配布や個別の面談、説明会の開催など、地権者に対しまして丁寧に説明を行ってきておりまして、今後もこれまで以上に丁寧な説明を心がけて進めてまいりたいと考えてございます。

諮問事項のご説明について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、今の諮問第1号の1から8および諮問第2号の報告事項の1のご説明につきまして、何かご質問、ご意見がございましたらお受けしたいと思っておりますので、どうぞお願いいたします。はい、どうぞ。

〇〇委員： 〇〇と申します。先ほどの小岩の南口の商業地域の用途変更ですけれども、そうすると23年(令和5年)の10月から適用というふうに考えてよろしいですか。

会 長： 事務局のほうでお答えをお願いいたします。

事務局： 用途地域につきましては、今回の変更内容につきましては、この後、先ほどご説明申しました東京都の都市計画審議会に付議されます。それが9月でございますが、予定としては10月に決定告示と考えております。

〇〇委員： そうすると、この第一種住居地域の商業地域、500に変わるところは、このままスムーズにいけば、10月1日ですか、それとも11月1日ぐらいと考えてよろしいんでしょうか。

会 長： どうぞ。

事務局： 10月の上旬ごろに決定する予定ということ聞いてございます。

(都市計画課長)

〇〇委員： ありがとうございます。

会 長： よろしいですか。

〇〇委員： はい、ありがとうございます。

会 長： 他にはいかがですか。どうぞ。じゃあ〇〇委員、お願いいたします。

〇〇委員： 大きく2点あるんですけれども、今の資料の5ページにあります主要な用途ということで囲みに施設の用途が書かれていると思うんですね。説明でもありました店舗、公益施設、住宅、子育て施設、駐車場があるんですけれども、以前、説明会とかいろいろなところで、この駅前に行政サービスの施設を入れてほしいという要望があったんですが、そういうものが入るかどうかということと、子育て施設というのは具体的にどのような年齢かというのが、その内容が1点です。

もう一つは、先ほど駐輪場の数のことを説明があったんですけれども、次の議案にも

関わってくるんですが、最終的には駐輪場がどのぐらいの、北と南とあるんですけれども、台数になって、いずれ駐輪場が多くなった時に当然調整すると思うんですが、具体的なそういう方策があるのかどうかということです。

会 長： 2点についてお願いいたします。

事務局： 市街地開発課長でございます。

(市街地開発課長)

今のご質問に対して2点、私のほうで説明をさせていただきます。

今お話がありました5ページの主要用途の中の公益施設の整備内容についての質問だと思えます。

今は具体的に、何が、どんな施設が入るといところまでは至っていないという状況ではございますが、今、準備組合さんで検討されている内容は、やはり公共系施設、大人数で集まれる場所、例えばホールであったり、あとは各種コミュニティ活動ができるような施設、そのようなものを4階・5階の部分、約2,600㎡になるんですが、配置したいという計画で今進んでいるというような中で、行政機能が入るのか、果たして民間が入るのかということもこれからの検討となりますが、行政機能については、ご存じだと思いますが、今、大型公共施設の再編整備ということで、まさに今、見直しをかけているところがございますので、その辺の状況を見て進めていくということかなと思っております。

2点目の件なんです、駐輪場だと思えます。

今現状は、小岩の駐輪場、全体で約1万2,000台、運用されております。その中で行政が持っている公共駐輪場は高架下に4つありまして約5,600台、民間が6,000台ということで、大体6,000・6,000台というような状況が今の状況でございます。

開発に伴いまして、全部ではないんですけれども、民間サイドの6,000台が閉鎖していく形になりますので、今回新たにこういった再開発を機に7,600台作るということで、一時的に1万3,000台ぐらいの状態になります。

そこからどういう運用をしていくかということ、先ほど説明があったとおり、2050年、7,500台ぐらいになるという見込みがございますので、今、実を言うと高架下はお借りしている状態になりますので、そちらの運用状況を見ながら段階的に閉鎖して、2050年でも耐え得る形の計画という形になっている次第でございます。

以上でございます。

〇〇委員： 分かりました。時間よろしいですか。

会 長： はい、どうぞ。

〇〇委員： ただ、やっぱり自転車が止められないということがないように、ぜひしていただきたいということです。

それから、もう1点なんですけれども、12ページのところに変更ということで、こういう水害対策といいますか、大規模水害発生に備えるということが下から3行目、棒線を引っ張ってあるところなんですけれども、具体的にいろいろ上にも災害が起きた時、それから特に水害が起きた時に避難する場所も含めまして、大まかなどのぐらいの人数が一時的にも収容できるのかとか、そういう災害に対する備えについて何か明らかになっているものがあれば、教えてください。

会 長： お願いいたします。

事務局： 今の質問にお答えさせてもらう前に、すみません、先ほど1点、答弁漏れがございましたので、子育て施設がどんな形か。

(市街地開発課長)

子育て施設は、定員100名の保育所が今入る予定で七丁目のほうは動いています。先ほどの質問の中で私が子育て施設の内容について答弁漏れがございましたので、今計

画されているのは定員約100名が入る保育所がまずは計画されていますということで、最初の質問に対するご回答でございます。

今の質問に対しては、水害等の目標や方針に入れさせてもらった内容だと思います。

様々あるんですが、大きなことからお話ししますと、冒頭で見ていただいた資料で、駅を中心に北側と南側で再開発が行われております。ここをそれぞれの再開発ビルを繋ぐペDESTリアンデッキというもので、浸水してもこれ以上の部分、大体2階、地上6mぐらいのところを介して繋ぐ形になりますので、水害時だけではないんですけど、そういった避難通路としての役割となるペDESTリアンデッキを建設するというのがまず一つございます。

それで、あと各地区ともそれぞれ組合さんがいろいろ考えていただいておまして、屋上広場等を含めながら、全体の話になりますが、今の計画でいきますと約3,500人、一時避難場所として退避できるスペースを計画しており、既にできている部分もございます。

今お話ししたのは、あくまで水害について3,500人というお話をしまして、災害という見方ですと、1階であったり地下の駐車場もあるので、さらにプラス1,000から1,500人ぐらい収容できるかなという計画で動いております。

以上でございます。

〇〇委員： ありがとうございます。保育施設が100人を超えて駅のすぐ近くという点ではとても便利になるのかなと思います。

それから、今後具体的にその施設が、行政サービスが入るかどうかは今後の検討ということであるんですけども、区民の皆さんは駅のすぐ近くに、そういう行政サービスの施設があってほしいということが要望としてありますので、ぜひ対処していただきたいなと思います。以上です。

会 長： ありがとうございます。他に何かご質問、ご意見。どうぞ、〇〇委員。

〇〇委員： 自転車置き場について質問と、あとご意見を申し上げたいと思います。

私、篠崎の出身で篠崎の駅をよく見ているんですが、自転車置き場、特に高規格自転車と言っているのか分からないんですけども、子どもが3人乗れるような、タイヤが若干太めで小さい子ども2人乗せられるような自転車があるかと思います。その自転車に対応できる駐輪場というのがいつも満車になっていて、場合によっては原付きが止められるような、そういった駐輪スペースにも止めている、もちろんそれは認められている行為ではあるんですけど、止められているという状況がありますので、台数はもちろんのこと、高規格自転車と言っているのか分からないんですけども、そういった新しい形の自転車にも対応できるような駐輪場の整備のほうをご意見として申し上げたいと思います。もう一点、これは質問です。

自転車が増えるかと思えます。周辺に対する交通安全について施策状況はどうか、現状と、それから今後どのようにしていくかについてありましたら、特に自転車に対して、交通安全についてご質問したいなと思います。お願いします。

会 長： ご意見ございましたけれども、その質問についてお願いいたします。

事務局： 交通安全等の質問だと思います。まさに南小岩七丁目地区を今諮問しているんですが、開発をしているということで、全体的にやはりそういった人も増える、道も広くなるということがありますので、平成20年ぐらいからですけど、警察、警視庁と、こういった将来予測を踏まえながら検討を進めてまいりました。令和3年に基本計画という形で大きな、このぐらい増えて、店舗も増えてどうなる、右折する時に車がどうか、という本当に細かい作業を重ねながら、こういった基本計画ができた状態です。

今後も引き続き微調整も絡んできますので、その都度われわれのほうも警視庁と協議

してまいりますので、そういった点も踏まえながら鋭意進めてまいりたいと思っております。

以上でございます。

〇〇委員： ありがとうございます。

会 長： よろしいですか。どうぞ、〇〇委員。

〇〇委員： 申し訳ありません、1点、意見として言うのを忘れたんですけれども、意見書が出されて、意見書の要旨を読みますと、丁寧に説明をされているということ、私たちが時々ご報告を受けながら感じているんですけれども、それでも地権者の理解を確認した上で慎重に進めてほしいという要望があります。何度説明しても分からないという方がいらっしゃるかもしれないんですけれども、この点はとても大事なことだと思いますので、特に再開発やまちづくりについては、そういう意見をぜひ尊重していただきたいと思っております。以上です。

会 長： ご意見ということでお伺いしておきます。ありがとうございます。他にはいかがですか。はい、どうぞ。

〇〇委員： 〇〇と申します。今、人口増ということをお伺ったんですけれども、それに対する学校施設だとかの対応というのはしっかりできるんでしょうか。

会 長： 人口増について、たぶん今回、駅前で大規模の住宅がたくさんできますんで、高層住宅。それによって、人口・世帯が増えた時の公共施設の需要のギャップは大丈夫ですかというご質問だと思います。

事務局：
(都市計画課長) 当然こういった再開発を行いますので、相当な住宅戸数が建設されますので、人口もどんどん増えてまいります。そういったことも加味しながら人口の将来像を踏まえながら、この小岩地域の学校の計画等も行ってございますので、その辺は大丈夫かなと考えております。以上でございます。

会 長： よろしゅうございますか。他には何かございますか。どうぞ。

〇〇委員： 〇〇です。

最後の意見書にもあったんですけれども、諮問の1の2、こちらで壁面線を50cm下げるエリアというのをお作りになるということで、こちらに先ほど緑化、緑を植えてほしいということだと思うんですけれども、例えば持ち主の方たちが個人の方だったりとかすると、その土地の利用の仕方というのは、その方々によって、そこにお花を植えたりするのか、それともやっぱり雑草とかがすぐて手入れが大変なので、それこそモルタルで埋めちゃったりとか、いろんなことができると思うんですけれども、その緑化、そういったことに対する区のほうで何か対策とございますか、そういったことはお考えでしょうか。

会 長： お願いできますか。はい。

事務局：
(都市計画課長) この壁面を後退した50cmの部分につきましては、必ず緑化をしてくださいということではないんです。ただ、こういう都市の中でやっぱり緑というのは非常に大切なものですので、できれば緑を植えていただきたいということがございます。

ということでございますので、何か対策として区のほうで何かを植えるということとはございませんし、できれば建てる方に、そういったことの誘導はしてまいりたいと考えておりますけれども、区のほうで直接そこに緑化するとか、そういうことはございません。以上です。

会 長： はい。

〇〇委員： ありがとうございます。私、緑化は非常にいいと思っていて、コンクリートとかそういったもので地面を埋めてしまうと、ますます水害ですとか、いろいろ水が流れる先がなくなってしまうので、ぜひこの江戸川区をもっと緑化するというものを一般の所有者

の方たちにも促していただくような、そういった政策を考えていただけるといいと思います。以上です。

会長： ありがとうございます。他には何かございますか。

一同： なし。

会長： それでは、皆さま方からご意見が出ましたけれども、特に反対ということはなかったと思いますけれども、この諮問第1号の1から8と、それから報告事項の1でございますけれども、原案どおり了承するということでご異議ございませんでしょうか。

一同： 異議なし。

会長： 全員ご異議ないということで、原案どおり承認したいと思います。ありがとうございます。

続きまして、諮問の第3号の1から10について審議をお願いしたいと思います。事務局のほうから説明をお願いいたします。

事務局： (都市計画課長) それでは、お手元の資料のほうは資料の4になります。スクリーンのほうをご覧ください。諮問の第3号の1から10に関しましては、船堀四丁目地区の再開発事業に伴う変更でございますので、併せてご説明をいたします。

初めに、船堀駅周辺のまちづくりについてですが、船堀駅を中心としまして計3地区の地区計画が策定されております。今回、船堀駅周辺地区と周辺第三地区の2地区について都市計画変更を予定してございます。

今回主に都市計画決定いたしました区域は、写真の赤枠でお示しをしている範囲となりますが、区域の課題といたしましては、築年数の古い建物や低未利用の土地、具体的には都営住宅の跡地ですとか2階以下の建物などがございます。

また、東側道路ですけれども、既存の地区計画によってセットバックをいただいている歩道状空地が一部存在するのみで、狭い歩行空間となっているという課題がございます。さらに、地区全体の課題といたしまして、潜在的な水害のリスクを抱えてございます。

今回、区役所新庁舎の移転計画がある中で、これらの課題を併せて解決する事業手法として、市街地再開発事業によりまして敷地の共同化を伴う建物の施設整備と公共施設の整備を一体的に実施することといたしました。

特に、現在の区および都所有の敷地の形状は不整形でございまして、民有地にも挟まれているということから、合理的な土地利用や新庁舎の必要規模、また利便性の確保、そして災害時の機動的な対応の観点からも課題が多い状況でございました。

そこで、街区を統合し、新庁舎および再開発のビルを建設することで、十分な面積が確保でき、敷地のポテンシャルを生かして、安全でにぎわいの創出につながるまちづくりを行うこととしたものでございます。

次に、当地区の経緯の概要についてご説明いたします。

昭和58年に都内初の地区計画として船堀駅周辺地区地区計画が策定されました。その後、昭和61年には船堀駅周辺第二地区が、平成6年には船堀駅周辺第三地区の地区計画が策定されてございます。令和3年3月には船堀駅周辺地区まちづくり基本構想が策定されまして、本年3月に船堀駅前地区高台まちづくり基本方針および、まちづくり基本構想が策定されております。

また、今回の都市計画変更につきましては、3月に都市計画原案の説明会および縦覧、6月には都市計画案の説明会および縦覧を行っております。都市計画案の縦覧の期間中、意見書を受け付けまして、計7件の意見書の提出がありました。意見書につきましては、後ほどご説明をさせていただきます。

まずは、諮問第3号の1 東京都市計画第一種市街地再開発事業 船堀四丁目地区第

一種市街地再開発事業の決定について（江戸川区決定）からご説明をいたします。

今回の都市計画決定では、街区の および について、それぞれ施設の規模等を定めています。

街区 につきましては庁舎棟を計画しておりまして、敷地面積約9,600㎡、延べ面積約6万1,400㎡、高さ約100mの施設を都市計画に定めます。スクリーンのイメージパースの左側の建物でございます。

街区 につきましては、店舗や住宅等の民間棟を計画しており、敷地面積約7,300㎡、延べ面積約6万400㎡、高さ約100mの施設を定めます。こちらはイメージパースの右側の建物でございます。

続いて、地区計画の変更についてご説明させていただきます。

諮問第3号の2 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。こちらは都市計画で定める主な事項でございます。変更については、区域面積の変更のみになります。船堀駅の北口に当たります緑色部分につきまして、北側の船堀駅周辺第三地区地区計画に編入いたします。こちらは、市街地再開発事業の区域から船堀駅北口にかけて一体的な拠点形成を図り、また歩行者デッキを整備していくことなどを見据えての変更でございます。

続きまして、諮問第3号の3 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）でございます。こちらは都市計画で定める事項でございます。面積の変更については、先ほどの船堀駅周辺地区地区計画の区域からの編入でございます。地区計画の目標の変更からご説明いたします。地区計画の目標の変更につきましては、大きく2つございます。

1つ目は、上位計画の改定に伴う変更でございます。江戸川区都市計画マスタープラン等の上位計画の改定に合わせて記載を変更いたします。

2つ目としましては、船堀駅周辺についても高台まちづくりのモデル地区に設定されたことに伴いまして、水害に対応した施設の確保など水害対策について追記をしております。

次に、区域の整備・開発および保全に関する方針でございます。

まず、本地区計画の地区区分ですが、現在、スクリーンの左側にお示ししている4地区に分かれております。今回の変更では、船堀四丁目再開発の区域を拠点街区A、タワーホール船堀が立地している街区、北口の駅前広場について拠点街区Bを新たに設定いたします。

スクリーンには、今回変更する地区の土地利用の方針を抜粋してお示ししております。こちらの街区A・B共通で、商業、業務、文化機能等の連携による複合市街地の形成や、高台まちづくりに向けた高度な防災機能の確保などを記載しております。

また、拠点街区Aでは、新庁舎整備と併せて、商業・業務施設等の都市機能を誘導することとしております。

続きまして、地区整備計画についてご説明をいたします。

最初に、地区施設についてでございます。

主に市街地再開発事業により整備されるものを位置付けてまいります。今回整備される広場や歩道状空地、それから東西に通り抜ける歩行者専用通路などを地区施設に位置付けております。

ここから建築物の制限等についてでございます。

用途の制限については、環境を悪化される恐れのある性風俗店等を制限いたします。

建築物の容積率の最低限度については、拠点街区Aでは200%、拠点街区Bでは150%といたします。

建築物の敷地面積の最低限度は、拠点街区Aでは200㎡、拠点街区Bでは100㎡といたします。

次に、壁面の位置の制限についてでございます。拠点街区Aにつきましては、各道路によって後退距離が異なりますが、周囲の道路境界からそれぞれ1mから4mの壁面の位置の制限をいたします。

また、壁面後退部分については、広場および歩道状空地として整備をいたします。

次に、建築物の高さの最高限度および建築物の居室の床面の高さの最低限度についてです。

建築物の高さの最高限度につきましては、拠点街区Aのみ100mを限度といたします。

また、建築物の居室の床面の高さの最低限度についてですが、居住を目的とする居室や避難場所となる特定公益的施設などにつきましては、最大浸水深であるA・P+5.2m以上に設けるものといたします。

続いて、建築物等の形態意匠や外観の色彩についてですが、拠点街区AおよびBのいずれにおいても、別途定める景観地区の内容に適合することといたします。景観地区については、この後ご説明させていただきます。

また、「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、腐食又は破損しやすいものとする。」と定めます。

続きまして、諮問第3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。

都市計画では、空地の確保、建築物の建築面積の最低限度、壁面の位置の制限などオープンスペースの確保を目的とした制限を定めるとともに、容積率の最高限度を緩和することによりまして、土地の高度利用の促進を図るものでございます。

本地区は、周囲1mから4mの壁面後退の制限をかけておりまして、Bゾーンのみ容積率を500%から600%に緩和をいたします。

続きまして、諮問第3号の5 東京都市計画景観地区 船堀四丁目付近景観地区の決定について（江戸川区決定）でございます。

今回決定する船堀四丁目付近景観地区の区域をスクリーンにお示ししてございます。

市街地再開発事業の範囲と合わせて、タワーホール船堀および船堀駅北口を含めた範囲を都市計画決定予定でございます。

景観地区では、建築物の形態意匠の制限をいたします。

制限については、大きく3点ございます。

1点目は、東京都や江戸川区の景観計画などの上位計画に適合したものとすること、2点目は、低層部のにぎわいや船堀グリーンロードの緑と調和し、行政・防災の拠点となるシンボル性を持った空間とすること、3点目は、高層部については防災活動拠点として周辺からの視認性を高めるとともに空との調和に配慮し、圧迫感の軽減を図ることとしております。

続いて、諮問第3号の6から9、用途地域、特別用途地区、高度地区、防火地域および準防火地域の変更についてご説明をいたします。

こちらは現在の船堀駅周辺の用途地域をお示ししております。

と の部分は、現在、近隣商業地域、容積率400%が指定されていますが、今回、商業地域、容積率500%に変更をいたします。

の部分につきましては、現在、準工業地域かつ特別用途地区の一つである特別工業地区の指定がされております。こちらは商業地域に変更し、建ぺい率、容積率につきましては、80%と500%とそれぞれ変更いたします。

また、高度地区は指定なし、防火指定については防火地域に変更いたします。

最後に、諮問第3号の10 東京都市計画一団地の都市安全確保拠点施設 船堀四丁目地区一団地の都市安全確保拠点施設の決定について（江戸川区決定）でございます。

一団地の都市安全確保拠点施設とは、洪水などの災害危険性が高い地域を対象に、災害が発生した際に居住者などの安全を確保する拠点となる施設を位置付けるものでございます。

避難場所や避難生活などを支える施設である特定公益的施設と、道路や公園などの公共施設の2種類で構成をされております。

スクリーンには、特定公益的施設、公共施設をお示ししております。

市街地再開発事業で整備される庁舎棟と民間棟、既存の区の施設であるタワーホール船堀に配置する避難施設等を特定公益的施設に位置付けをいたします。また、歩行者デッキなどを公共施設として位置付けをいたします。

特定公益的施設および歩行者デッキについては、想定される最大浸水深以上の高さに設置するものといたします。

今回決定および変更する都市計画案の説明は以上でございます。

次に、今後の予定でございます。

本審議会の後に、東京都決定案件である用途地域の変更を行っていただきますので、東京都への意見回答を行います。その後、9月に行われる東京都都市計画審議会に付議しまして、先ほどと同様に10月にこの案件を同時に都市計画決定する予定となっております。

最後に、提出された意見書の要旨と区の見解についてご説明させていただきます。

意見書につきましては、7通の提出がございました。内訳としましては、反対が4通、賛成が3通でございます。

提出された意見書の要旨につきまして、お手元の資料10と同様のものをスクリーンにお示ししてございます。意見書別にご説明をさせていただきます。

反対意見からご説明をさせていただきます。

1通目および2通目は同様のご意見でございまして、都市計画の決定前に権利変換の条件を提示してほしいとの趣旨の意見でございました。

区の見解といたしましては、この権利変換の試算の算出ですけれども、今回、都市計画決定に基づいて施設建築物の設計、それから従前資産の算定を行ってまいります。そうした上で算出するということとなりますので、今後、段階的に提示していくものとなります。

また、今後、準備組合や事業協力者による権利変換に向けた調整に当たりましては、権利者の意向を確認しながら丁寧に進めるよう働きかけをしてまいりたいと考えております。

続いて、マンションの所有者は同面積に等価交換以上となる一方で、地権者は現有の土地を大幅に縮小される形の等価交換となり不公平というご意見、また駅前に過度な緑地を作るべきではないとのご意見をいただきました。

区の見解といたしましては、市街地再開発事業は、法に基づいて原則等価交換で行われることになっております。従いまして、権利者相互間で不均衡が生じないものように定められておりますので、そのように進めていきたいと考えております。

また、緑地の整備でございますけれども、緑地の確保は都市環境の充実に貢献し、都市部の暑さにおきましても、ビル風、ヒートアイランド対策に有効であるため、今回、船堀グリーンロードなどを中心として地域の顔となるシンボル性の高い景観に優れた緑豊かな都市環境の整備を目指してまいりたいと考えております。

また、スクリーンのほうにございますが、準備組合の運営に関する意見もございましたが、こちらは直接都市計画案に関する意見ではないものでございます。

続きまして、(4)の当方の土地を等価交換の対象とはせずに残していただくよう、当該計画部分の見直しをお願いしたいというご意見です。理由としまして、マンション所有者は同面積に等価交換となる一方、地権者は現有の土地を大幅に縮小される形の等価交換となるということで不公平だというご意見。

また、説明会等において、都市計画決定後の制限のデメリットについて説明がされておらず、進行上の不備と考えられ、地権者の承諾が得られてから都市計画を進めるべきであるというご意見。

また、この当該再開発予定区域で再開発を行う意義に疑問を感じる。区および東京都が所有する土地だけでも新庁舎建設は可能ではないかというご意見でございます。

区の見解といたしましては、本計画は船堀駅前地区における低未利用地の存在や大規模水害時のリスクなど当該地区の課題を解決するために、市街地再開発事業によりまして、安全でにぎわいのあるまちの形成を図るものでございます。市街地再開発事業個別の建て替えではなく、共同化による建物更新と公共施設を一体的に整備することで、土地の高度利用と都市機能の更新を実現するという都市計画でございます。当該地を事業区域から外すことは、本計画や公共施設の設置に影響を及ぼすことから、一体的な整備に向けまして権利変換等の調整協議を行っていきたいと考えております。

また、区や準備組合は、これまで都市計画の内容や、事業の仕組みについて丁寧に説明会等を行ってまいりました。権利者からの承諾につきましては、準備組合や事業協力者が権利者の意向を確認しながら事業を進めて、段階的に法に基づいて権利者の同意をいただいているものと考えております。

また、この市街地再開発事業は、法に基づいて地区内権利者の従前の土地・建物価額を従後の施設建築物の床価額に権利変更(等価交換)するものでございますので、権利者相互間で不均衡が生じないように定められているものでございます。

続きまして、最後に賛成の意見書が3通ございます。まとめてご説明いたします。

いただいたご意見といたしましては、庁舎が船堀駅前に移り、にぎわいや利便性、交流が生まれることは、まちのためにいいことだと思うというご意見。

防災面での不安があるため、災害に強いまちづくりに賛成である。区の防災活動拠点として一刻も早い整備を求めるというご意見。

また、バリアフリー等整備が重要であり、スピード感を持った事業の推進をお願いしたいというご意見。

区の見解といたしましては、水害等の災害時の安全性を確保するための歩行者デッキの整備や地区内外からの多様な人々の往来を見据えまして、誰もが安全で快適に回遊できるバリアフリー環境を整備するなど、行政・防災の中心にふさわしい安全で快適なにぎわいのある良好な複合市街地の形成を目的としまして、いただいた意見を踏まえて本地区のまちづくりを着実に推進してまいりたいと考えております。

諮問第3号については以上でございます。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

会長： 諮問第3号1から10までの説明がございましたけれども、何かご質問、ご意見がございましたらお受けしたいと思います。どうぞお願いいたします。

じゃあ、まず〇〇委員からどうぞ。

〇〇委員： 諮問第3号の10についてお伺いしたいと思います。

船堀駅北口から新庁舎へのペDESTリアンデッキについてお伺いしたいのですが、この歩行者用デッキというのは、これもA・P+5.2mになるという考えでよろしいのでしょうか。

会 長： どなたがお答えいただけますか。お願いします。ペDESTリアンデッキの高さだと思いますが。

事務局： A・P+5・2mは、船堀地区の最大の浸水高さというところでございます。今回の計画は大規模水害に見舞われた後でも、浸水しない高さで建物同士が繋がった有効なデッキを整備することを考えています。今、委員のお話のとおり、A・P+5・2m以上のところで連絡するというところでございます。

以上でございます。

会 長： よろしいですか。じゃあ〇〇委員、どうぞ。

〇〇委員： すみません、何点かお尋ねします。

1つ目は、歩行者デッキについてのお話があったんですけど、区役所新庁舎ができるということのイメージ図では、歩行者デッキが駅までつながっていないと思うんですね。歩行者デッキが駅につながってほしいという意見があるのですが、その点がどうなのかということが1つです。

それから、2つ目は、ここの中に高台まちづくり基本方針の中にも、この船堀の開発の内容が出ていると思うんですけども、2ページのところに書いてあります。大規模水害時、広域避難ができない場合に備えた水害に強い市街地をつくっていくということで、新たな施設ができた際に、区としては一時的な避難も含めて、どのくらいの人々を受け入れると想定しているのか、一時的なことも含めまして避難場所を考えているのか。タワーホール船堀との関係もあると思うんですけども、分かれば教えてください。

事務局： 新庁舎整備課長です。

会 長： お願いいたします。

事務局： 歩行者デッキと高台まちづくりについて、2点のご質問をいただきました。

1つ目は、駅までつながらないかということでございます。確かに駅までつなげることで、利便性が向上するため区としても実施していきたいと考えてはおりますが、船堀駅が対面式のホームで、上り線と下り線のホームがあって、このまま駅とつなげた場合、新宿から本八幡に行く電車のホームを利用する人のみが使用する限定的な改札になります。そのようにした際にどれくらい利便性が上がるのか、また、どのような事ができるのかを交通局と協議を行っているところでございます。

ただ、区の思いとしましては、今回、議案書の中の20ページの地区計画のところの方針というものがございまして、そこでは、将来的な駅の接続も区の思いとしてはしっかり地区計画の中にも書かせていただいているところでございますので、思いとしてはしっかり地区計画の中にも書かせていただいているところでございますので、引き続き、協議していきたいと考えております。

それから、2点目は船堀駅前地区高台まちづくり基本方針において、歩行者デッキの整備はこれで終わりではなくて、船堀駅周辺のまちづくりの中で最終的に有機的にいろいろな場所へつなげていくことを定めています。委員お話のとおり、こちらの議案書の2ページ目のところに広域避難ができない場合という文言も書いてございますが、高台まちづくりも原則はまずは広域避難ということでございまして、この船堀駅周辺で駅を中心に半径800mの範囲内には、約3万人の方がいらっしゃいます。約3万人の収容は当然できませんので、大規模水害時の際の区の大原則としては、まずは事前に広域避難をしていただくこととなります。次に、どうしても事情があって広域避難できない場合には歩行者デッキでつながっている庁舎棟と再開発ビル、タワーホール船堀が防災活動の拠点として機能する高台まちづくりエリアに一時的に避難することとなります。水害時の各施設の活用の仕方というのは今後検討していきますので、今時点では具体的な数

字というところはまだ決まってないところでございます。

以上でございます。

〇〇委員： 区のアナケートの中でも、広域避難と言われても、区民が48時間前とか24時間前にどのくらい避難するのかということでは、避難しない区民が何割くらいいるということが出てくると思うんですね。そういう点では、かなり高台まちづくり基本方針も含める船堀駅の今回の市街地再開発事業は、大変だと思うんですけども、一時的な避難場所の確保を進めていただきたいと思います。

そして、歩行者用デッキについては、そういうホームの在り方だとか、限定的なふうになってしまうということがあると思うんですけども、ぜひ、東京都と話を詰めていただきたいと思います。

そして、もう一点は、意見書を先ほど説明されました。市街地再開発事業ではどうしてもやむを得ないということで、権利変換という制度を進めることは理解しました。土地面積が等価交換で従前から変わることはやむを得ないことだと思うんですね。ただ、自分の持っていた権利がどういう形になるのかということに対する不安は、反対の意見ということで書かれているんですけども、当然、誰もが不安になることではないかなあと思います。

こういう点では、この反対意見に述べられているような疑問がいつ解消されるのかということを示していただきたいと思います。

事務局： 新庁舎整備課長です。

(新庁舎整備課長)

会長： よろしいですか。お願いいたします。

事務局： 権利変換の条件について、示す時期というところでございますが、市街地再開発事業に関し、今回、都市計画決定をした後に東京都の事業認可、それから最終的には権利変換という、この2つのステージがございます。最終的に皆さんのお持ちの資産が新しい建物の何階何号室、もしくはここですよとしっかり決まるのは最後の権利変換認可という段階ではございますが、今後、この都市計画決定の後に、皆さんの全ての方の権利の調査を行い実際の資産額を算定します。それから、設計をしていき、新たな建物の算定をしていきます。そういったことをしながら段階的に権利変換モデルという形で示されていきます。

以上でございます。

〇〇委員： 事業認可が下りたらということで、大体年月で言うと何年後とか、そういうことがあるんでしょうか。いつごろになるんでしょうか。

会長： およそのスケジュール感をおっしゃっていただけますか。

事務局： 組合のほうで今、共有していますとおおよそのスケジュール感は、来年度、また合意活動をしていくということですので、事業認可は来年度中の事業認可を目指していくということですので、今回調査して来年度にはまた示していくというようなスケジュール感でございます。

以上でございます。

〇〇委員： ありがとうございます。江戸川区もどちらかといえば、そういう権利変換というか保留床を取るということになると思うので、非常に理解が難しいんですけども、分かりやすく今後も説明していただきたいと思います。

以上です。

会長： ありがとうございます。他に、どうぞ。

〇〇委員： 〇〇です。

この諮問第3号の6の用途地域の変更については、今度、再開発になる区の庁舎、そ

の他の部分が変更になるという解釈でよろしいんですか。

会 長： お答えいただけますか。

事務局： 議案書の9ページにございますけれども、今回、再開発するエリアですね。こちらの
(都市計画課長) 用途地域、それから容積率、建ぺい率、高度地区、防火地域を変更しています。

〇〇委員： ありがとうございます。ということは、その他は変わらずということですよ。

事務局： はい、そのとおりでございます。
(都市計画課長)

〇〇委員： ありがとうございます。それから、もう一つだけ、これは意見なんですけれども、私も小岩の南地区の再開発で地権者でやっていたんですが、この4番の反対意見に関するものということで、確かにマンション所有者は等価交換以上となるけれども、地権者は損しますよ、みたいなことがちょっと書いてあるんですね、この反対意見に。これはでも、そういうような話がありまして、実際問題として等価交換される時の土地の評価額が異常に低いんですね。そこが反対になるところの一つの問題点になっていると思いますので、江戸川区さんが考えることではないんでしょうけれども、評価額を少し、等価交換をする金額を上げていただかないと、地権者の合意とはなかなか得られないんじゃないかというふうに思っております。以前にもそのようなお話はさせていただいたと思いますけど、これは意見として。

会 長： ご意見としてお伺いしておきたいと思います。他にはいかがでございますか。よろしゅうございますか。

今までご意見が出て、いろいろご説明があったかと思っておりますけれども、これから長い時間がかかることだし、関係権利者、地権者に対して丁寧な説明を今後も続けられるということですので、よろしくお願ひしたいと思っておりますが、全体として特に反対の意見はなかったと理解していますが、諮問第3号について原案どおり了承するというところでご異議ございませんでしょうか。

一 同： 異議なし。

会 長： それでは、原案どおりということで了承させていただきます。ありがとうございますました。

それでは、諮問第4号と5号につきましては同じ種類の街区公園のため、併せて審議したいと思っておりますので、事務局のほうから説明をよろしくお願ひいたします。

事務局： それでは、議案の説明をさせていただきます。スクリーンのほうをご覧ください。

(都市計画課長) まず初めに、諮問第4号 東京都市計画公園、江戸川第2・2・81号 北小岩八丁目公園の変更について(江戸川区決定)でございます。

こちらの諮問案件につきましては、本年の6月6日から6月20日まで縦覧を行いまして、縦覧者は2名、意見書の提出はございませんでした。

本公園でございますけれども、小岩地域に位置してございまして、江戸川の西、柴又街道の東側、北小岩にある公園でございます。

今回、緑で囲みました面積約0.13haを新規追加する都市計画変更を行います。

こちらが現場の写真でございます。北西側から見た状況でございます。

こちらが北東側から見た状況でございます。

こちらが南西側から見た状況でございます。

続きまして、次の議案の説明をさせていただきます。

諮問第5号 東京都市計画公園、江戸川第2・2・82号平井五丁目公園の変更について(江戸川区決定)でございます。

こちらの諮問案件につきましても、本年の6月6日から6月20日まで縦覧を行って、縦覧者は2名、意見書の提出はございませんでした。

本公園は平井地域に位置しまして、JR総武本線の北、蔵前橋通りの南側にある公園でございます。今回の面積は約0.17haを新規追加する都市計画変更を行います。これが現場の写真でございます。南側から見たというものでございます。そして、こちらが東側から見た状況でございます。最後になりますが、こちらは都市計画公園および緑地等の状況を示しております。今回追加いたします北小岩八丁目公園と平井五丁目公園の種別は「街区公園」でございます。

今回の追加変更によりまして、街区公園の箇所数は80カ所、街区公園の面積は0.3ha増えまして、20.59haとなります。

なお、公園緑地の全体の合計は103カ所、面積1,174.44haとなります。説明は以上でございます。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

会長： 今の諮問の4・5の街区公園2件の案件につきまして、何かご質問、ご意見ございましたらお受けしたいと思っております。はい、どうぞ。

〇〇委員： 〇〇です。

江戸川区のホームページに、公園の不足地域ということで掲載がございまして、事前に地図を見てまいりました。江戸川区が公表している、この不足地域の地図の中では、不足しているエリアがピンク色に塗られておりまして、それを見ると、江戸川区全体の地図になっているので場所の特定が難しかったんですね。今回のこの2件については、この公園の不足地域の解消につながるものとして私は理解をしておりますが、公園の不足地域の該当箇所として、この部分も該当するというふうに考えてよろしいのでしょうか。

会長： よろしいですか。お願いいたします、ご説明。

事務局： そのとおりでございます。
(環境部長)

〇〇委員： はい、分かりました。結構です。

会長： よろしいですか。他に何か。どうぞ、〇〇委員。

〇〇委員： 今、2つの街区公園の説明があったんですけども、北小岩八丁目が平地といいますが駐車場でしょうかね。それと平井五丁目のほうは家屋があったように思うんですが、違いはその他はないでしょうか。

会長： どなたか、お願いいたします。

事務局： 違いは他にないのかというご質問の趣旨がよく分かりませんが、北小岩のほうは駐車場に現況はなっておりまして、平井のほうは現況住戸になっております。以上です。
(環境部長)

〇〇委員： 確認したかったことは、私たちの同僚が縦覧してきました、この土地についてね。公告縦覧してきたんですけども、北小岩のほうは区有地になっていたと思いますが、平井のほうはまだ民有地だったと思うんですね。私は平井で生まれ育ったんで、この地域はよく分かるんですけども、ここの平井五丁目のほうの1ページに、公園不足地域の解消につながるものとしてというということで、今の委員の質問でも公園不足というふうにお答えになったんですが、本当に公園が不足している地域なのかということなんです。この平井のここの地域は、昭和38年から53年、1973年まで区画整理事業が実施されて、公園の土地はゼロだったんですけども、2,861.49㎡が新たにその時に公園が造成されました。ですから、このピンク色で塗られている地域のところではないというふうに、よく細かく見ましたら。現地にも行って見ました。公園不足地域ではないのではないかと思うんですが、その辺は本当に公園が不足している地域なんでしょうか。

会 長： どうぞ、お願いいたします。

事務局： 主に平井の話だと思いますけれども、こちらの平井の公園、用地を取得する場所ですけれども、こちらはいわゆる街区公園、都市計画決定されていて、将来この地域に必要な拠点の公園としては、この辺りに都市計画決定された公園はございませんので、こういう話があった時に将来を考えまして、ぜひここを公園にしたいなということでお答えしているものでございます。

〇〇委員： 正直な話、すぐ近くにも公園がありました。防災貯水槽も設置されている、つばめ児童遊園というのがありました。もちろん、ここは街区公園ではなくて、都市計画決定した公園ではないです。でも、実際に公園不足地域と江戸川区が示しているピンクのところを見ますと、いわゆる都市計画決定をした公園というのはそんなにないですよ。そしたら江戸川区全体が公園が不足している地域となるんじゃないですか。違いますか。

会 長： お願いいたします。

事務局： 江戸川区環境部といたしましては、まだまだ公園は不足しているという認識が前提にあります。そこで、こちらのほうは優先度を高めて、私どものほうで職員がまちに出て、積極的に土地を探すという点でいいますと、色の付いた公園不足地域というのがまず第一にあるんですけど、なかなかわれわれが思っているタイミングで用地が出てくるというものでもございませんので、用地が出てきた時に、将来的にこの土地はどうなんだろうというようなことを提案して、是非ここを拠点公園、都市計画決定された公園として位置付けたいというふうに考えまして取ったというものでございます。

〇〇委員： いいですか。

会 長： はい、どうぞ。

〇〇委員： とても納得できませんね。そうしましたら、こんな公園が不足しています、探していますというの、ピンクのところだけじゃなくて、江戸川区全域にするべきなんじゃないかと思います。

それで、今、所有者がいるということで、いずれ区が買うということになると思うんですけども、あくまでも公園が少ないということで買うんでしょうか。

会 長： お願いいたします。

事務局： そのとおりでございます。

(環境部長)

〇〇委員： 以前、都市計画審議会で、実際に公園の用地として買う場合という区の姿勢が示されていました。その場合、例えば土地の所有者が公園として買ってくださいと手を挙げるというのが1コマ入っていたんですが、ここの場合は区から売ってくださいというふうに申し入れたのか、それとも所有者が公園として買ってくださいと言ってきたんでしょうか。

会 長： お願いいたします。

事務局： 所有者からご提案がありまして、区としても検討した結果でございます。

(環境部長)

〇〇委員： 所有者から申し出があったということははっきりしました。その中では、公共用地ということになると思うんですけども、公園ということで。その場合には、今はまだ建物がありました。住んでいらっしゃる。そういう点では、具体的にどのようなスケジュールで土地を購入するようになるんでしょうか。

会 長： お願いいたします。

事務局： 従前の、現況の(公園になっている)土地について、相続等の関係で用地を購入する場合もございます。今、お住まいになっている方、まだいらっしゃるんですけども、この後、しかるべきタイミングで購入したいと考えております。

〇〇委員： もちろん、これまでも区がずっと、例えばそういう公園の用地として購入する場合、更地にして、これまでも購入していたと思うんですね。ここの土地の場合も更地にして購入するというのでいいのでしょうか。

会 長： お願いいたします。

事務局： まだ条件その他について協議中ではございますけれども、この現況の土地、非常に庭木というんでしょうか、立木が多く存在しておりますので、緑をできるだけ大切にするという観点からは、現況の緑については、できるだけ大切にしたいなと。その上で建物等については協議を重ねていきたいというふうに考えております。

以上です。

〇〇委員： 公園という予定であれば、それは緑を残すということは多少納得できますが、もし具体的に公共用地の補償となれば、建物補償まで付けて購入するということになるんでしょうかね。

今まで江戸川区の公園予定地として購入する時には、そんなことがなかったと思うんですが、その辺はどうなのでしょう。

会 長： お願いいたします。

事務局： その辺りについて、まだ決定を見ておりません。協議中です。

〇〇委員： 今後ということになるのかなというふうに思うんですが、これまでの江戸川区の公園予定地を買収するという今まで進めてきたやり方と整合性がないんじゃないかと思えます。それからまた、方向性が曖昧なまま今回都市計画決定するというにはとても違和感があるんですけれども、例えば都市計画決定を先にして、売る側も、それから江戸川区として買う側も、いろんなメリットみたいなのはあるのでしょうか。

会 長： お願いできますか。

事務局： 委員ご承知のとおり、都市計画決定をすれば、それなりの財源等の確保ができますので、そういうことも含めまして都市計画決定していきたいということでございます。

〇〇委員： 今のは買う側、区の財源が確保できるということだと思えますけれども、売る側にも相当なメリットがあるというふうにいる調べましたらあったんですが、具体的にはどんなメリットがあるのでしょうか。

会 長： お願いします。

事務局： 譲渡する時に、課税されますけれども、公共用地ということでございますので、そこについては軽減がされるというふうなものがございます。

〇〇委員： 何かいろいろ調べましたら、5,000万円の限度で減税されるような内容が載っていました。正直な話、公園用地ですから反対するものではないんですけれども、これまでの江戸川区が進めてきた公園を作っていくということとはとても納得できましたが、先ほどの話のように、都市計画決定をする街区公園が少ない、これは江戸川全体なんですよね。それでいてこの地域、先ほど言いましたように区画整理事業ももう済んで、公園もある程度、3,000㎡ぐらいの公園も作られているということで、そして今現在、公園用地を探していますという地図には示されていないところという点では、とても納得感はないんですけれども、反対するものではありません。ただ、非常に納得できないという意見だけ申し上げておきます。

会 長： ありがとうございます。私も一般論になるかなと思うんですけれども、こういうような形で、比較的区内に残っている大きな屋敷林とか、そういうものが私有化されていたのが、今度パブリックなものになるというのはすごくいいことだろうと思いますし、公園の形態も、緑を全て取り払って芝生公園にするというだけじゃなくて、地域にあった緑の環境を保全していくというやり方もあるかな、街区公園の在り方として適切なん

はないかなというふうに個人的には思っております。

そういう意味では、委員がおっしゃられた部分と、ある部分僕は共鳴する部分もありますし、ただ、どういう形で優先順位を付けていくかというのは、なかなかこれは難しい問題だろうと思いますので、皆様のご判断を伺いたいと思いますけれども、今までのご質問、4号・5号の街区公園について、大方、今、反対するものではないというご発言だったと思います。特段反対はなかったというふうに私は理解しておりますけれども、都市計画決定をするという形でのこの2件について、諮問4号・5号について原案どおり可とするということによろしくございますか。

一 同： 異議なし。

会 長： それでは、そういう形で答申を出したいと思っております。ありがとうございました。

それでは、諮問第6号について審議をお願いしたいと思います。事務局、説明をお願いいたします。

事務局： それでは、続きまして議案書のほうは資料7になります。スクリーンのほうをご覧ください。
(都市計画課長)

諮問第6号 建築基準法第51条ただし書きの規定に基づく廃棄物処理施設の位置の許可についてでございます。

初めに、建築基準法第51条のただし書き許可についてご説明をさせていただきます。

建築基準法第51条の規定では、卸売市場、火葬場、廃棄物処理施設などの地域にとって重要な施設であると同時に、周辺環境に大きな影響を及ぼす恐れのある施設は、原則として都市計画決定をしなければ建築することができません。ただし、特定行政庁が都市計画審議会の議を経て、その敷地の位置が都市計画上支障ないと認めて許可した場合は建築が可能となります。

建築基準法第51条のただし書きの許可ですが、各施設の都市計画決定権者が許可権者となります。今回の廃棄物処理施設につきましては、産業廃棄物処理施設および一般廃棄物処理施設を扱う施設となります。今回の施設のただし書きの許可は東京都がいたします。

許可までのフローでございますが、今回の許可は都による許可となりますので、東京都へ許可申請が出ております。区では東京都より意見照会を受けておまして、今回はその意見照会を受けての本区の都市計画審議会へ諮問をしているものでございます。

なお、今回の諮問は任意で行っているものでございます。本審議会の後に東京都へ意見回答を行い、東京都では9月に開催予定の東京都都市計画審議会への付議を予定してございます。

今回申請があった施設でございます。

まずは位置図です。臨海町六丁目、葛西臨海公園駅の西側のJR京葉線の高架下に位置してございます。

こちらは現況を北西側から見た写真でございます。JR京葉線の高架下に既存の建築物がございます。今回の許可につきましては、既存の建物内の設備の改造により許可が必要になるものですので、写真でお示ししている建物の増改築等はございません。

こちらは現在の施設内の様子でございます。破碎および圧縮、梱包(こんぼう)の作業を行うものです。

次に、施設の概要についてでございます。

事業は、ヨシヤコーポレーション株式会社がJR東日本都市開発総武支社から建物を賃借して行っております。建物用途は廃棄物処理施設でして、鉄骨造の2階建てでございます。今回は設備の改造に伴う破碎機の処理能力向上によりまして、許可の対象となるものでございます。既存の建物の面積関係は、スクリーンにお示ししているとおりで

ございます。

次に、今回の変更概要についてです。

議案書の4ページにも同様の表を載せておりますが、今回の変更によりまして、廃プラスチックおよび木くずの破碎能力が5 tを超えることとなるため、許可が必要となるものでございます。

こちらは施設配置図でございます。議案書の5ページにも同じ図を載せておりますが、北側が湾岸道路、南側が葛西臨海公園です。

主な処理の流れです。

搬入の経路を矢印でお示ししております。まず、青色の部分に処理前の廃棄物を保管いたします。その後、緑色の部分で破碎、圧縮等が行われまして、黄色の部分に保管がされ、矢印のルートで搬出等されると。以上が施設内の処理の流れでございます。

最後に予定でございますが、本審議会の後、東京都へ意見回答いたしまして、その後、9月に東京都都市計画審議会に付議される予定でございます。許可となれば、施設内の設備改造の工事を行う予定と聞いてございます。

諮問第6号につきましては以上でございます。ご審議のほどよろしく申し上げます。

会 長： 今の諮問6号のご説明につきまして、何かご質問。どうぞ、〇〇委員。

〇〇委員： すみません。この趣旨からすると、この敷地の位置に関して都市計画上支障がないという、その部分については特に異存はございませんが、念のため教えていただきたいんですけども、この資料、先ほどスライドにも映されましたが、資料の4ページのところで、今回の趣旨は既存建物の中の設備の処理能力を上げることが趣旨ということでございますが、併せて作業時間が従前から4時間増えるということが明記されております。

4時間、作業時間をわざわざ今回増やす必要性がどういうことであったかというのを、もし分かれば分かる範囲で教えていただきたいんですけど、それでお尋ねしたい趣旨は、都が51条の許可をするに当たって、この許可条件の、いわば一般的な条件として、この作業時間が20時までであるということが明記されるような形で許可をされるのかということについて教えていただければと思います。

会 長： よろしいですか、どなたかご説明願えますか。お願いいたします。

事務局： この部分につきましては、冒頭のご説明でもありましたように、東京都の審議会のほうで審議されるものですから、時間等につきましては、そちらのほうの判断になるかと思っております。

以上でございます。

会 長： 区としては判断がちょっと分からないという形になるということですか。都の判断に任せるといふ。

事務局： 区としては、その判断基準がないということでございます。

(環境課長)

会 長： 作業稼働時間が今までよりも増えるという形になるということですよ。

3ページのところでは、既存建築物の施設概要という形になっているんですけど、これは稼働時間が増えるという形になるんですか。それはちょっと僕も分からなかったんです。そうですね。変更前から変更後が変わっておりますね、確かに。これは東京都としては適正として認めているだろうということですよ。

事務局： そのように考えております。

(環境課長)

会 長： はい。ということで、〇〇委員、よろしいですか。

ちょっと私も分かりませんが、稼働時間が増えることも踏まえて、それが設備が増強

されることによって、廃プラスチックの量が5 tを超えるという形で許可条件になったという形でということですよ。ただ、周辺環境から見た時に、建物の変更はないし、周辺に対して大きな負荷を与えるというふうには思えないと思いますけれども、よろしゅうございますか。

それでは、これは東京都決定で、区のほうから何か意見照会するという形で、一応そういう都計審で稼働時間が増えたことがどういう理由なのかというのを、説明を求められたということを東京都のほうに問い合わせをしておいていただければと思いますけど、よろしゅうございますか。

では、お諮りしたいと思います、6号議案について原案どおり了承することによるしゅうございますか。

一 同： 異議なし。

会 長： それでは、そうさせていただきます。ありがとうございました。

事務局： それでは、諮問第7号について審議したいと思います。ご説明をお願いいたします。続きまして、議案書、資料8番でございます。諮問第7号 特定生産緑地の指定についてでございます。

(都市計画課長)

こちらの諮問内容につきましては、都市計画の決定には当たりませんが、生産緑地法第10条の2第3項の規定によりまして、特定生産緑地に指定する際は、都市計画審議会で意見聴取を行うことになっておりますので、委員の皆さまに、この指定に関してご意見を伺うものでございます。

簡単に特定生産緑地制度についてお話をいたします。

生産緑地地区は、指定後30年を経過しますと、いつでも買い取り申し出を行うことが可能となる反面、固定資産税が段階的に宅地並み課税となり、新たに相続が発生した場合の相続税納税猶予等の適用も受けられなくなります。30年経過後も引き続き税制上の特例措置を受けられる場合には、この30年を迎える前に特定生産緑地に指定することで、税制上の特例措置を10年間延長することが可能となります。

江戸川区では生産緑地地区の最初の指定を平成4年11月に行いましたが、こちらについては約9割が特定生産緑地の申請をしていただいて、指定後30年を迎えた令和4年11月に公示をしたところでございます。

今回、意見聴取をする平成5年指定につきましては、令和5年11月、本年11月に公示予定でございます。

こちらが現在の申請状況でございます。江戸川区内の生産緑地全体の面積は34.1haで、そのうち申請対象なのが平成5年に指定しました面積2.73haでございます。平成7年に指定した面積0.71haでございます。このうち、平成5年指定は2.46ha、平成7年指定は0.42haが既に意見聴取を済んでございます。なお、平成6年に指定した生産緑地はございません。

今回は平成5年指定の残りの1地区0.05haにつきまして意見聴取をいたします。

こちらが今回意見聴取をし、特定生産緑地に指定を予定している1地区の位置図でございます。

こちらが特定生産緑地番号321番でございます。本地区は、中葛西六丁目地内に位置しておりまして、面積は約540㎡でございます。

こちらが321番の現場の写真でございます。露地栽培をしております。

説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしくお願ひいたします。

会 長： これは、この特定生産緑地地区の指定については、この審議会ですら定型的に扱っている案件ですね。何かご質問やご意見ございましたら、お受けしたいと思います。よろしゅうございますか。

- 一 同： それでは、この諮問7号については原案どおりとすることでよろしゅうございますね。
- 会 長： 異議なし。
- 会 長： それでは、原案どおり了承することを答申いたしました。ありがとうございました。諮問事項は以上になりますが、最後に報告事項ですか。みどりの基本計画の改定につきまして報告をお願いしたいと思います。事務局、説明をよろしく願いいたします。
- 事務局： 改めまして、環境部長でございます。
- (環境部長) 水とみどりの課の事務取扱をいたしているものですから、私のほうから説明させていただきます。
- 時間もかなり長くなってまいりましたので、簡潔に説明をしたいと思いますので、お手元の資料、A3の横の資料をご覧ください。
- ただ今、江戸川区で策定しております「みどりの基本計画」でございますけれども、委員ご承知のとおり、都市緑地法第4条に基づき、区市町村が策定する緑地の保全や緑化の推進に関する将来像や目標、施策などを定めるマスタープランに当たるものでございます。
- 本区では、平成14年に「水と緑の行動指針」というものを策定いたしまして、それを平成25年に現行の「みどりの基本計画」に改定、それから10年が経過しておりますので、昨年度から改定作業を始めまして、昨年度、今年度と2カ年で計画を改定する予定でございます。
- 改定作業を進めている計画についてご説明申し上げます。
- 改定計画では、全6章で構成させていただいておりまして、お手元の資料に書いてあるとおりでございます。
- 第1章では、計画改定の背景や計画の位置付け、計画期間、みどりを取り巻く社会情勢などについて記載してございます。
- 計画改定の背景といたしましては、新たに作成された上位関連計画や改定された計画などと整合を図るとともに、社会情勢の変化や関連法制度の改定などを踏まえて策定させていただいております。今計画の計画期間はおおむね10年ということでございます。
- 第2章では、本区の概況やみどりの現状、区民および区の取り組み、区民意識、みどりの課題などについて記載してございます。
- みどりの現状といたしましては、昭和46年より目標としてきました区民1人当たり公園面積10㎡、樹木数10本、これを目指しているところでございますけれども、昨年、区民1人当たり樹木数10本を達成してございます。ただし、公園面積につきましては、陸域でまだ5.3㎡という状況でございますので、江戸川区が水とみどりあふれる子育てしやすい場所として魅力を一層維持・向上できるように、公園を増えやしていきたいということでございます。公園・緑地については増加しているものの、農地、こちらが減少しております。
- それから、区民の取り組みといたしまして、アダプト活動加入者数、いわゆる公園の面倒を見て花を植えたりというようなボランティア活動の加入者数が年々増加しているものの、これを一層進めまして、公園が増えても維持管理に経費がかからないような仕組みを作っていくということで記載してございます。
- これを踏まえまして、みどりの課題といたしましては、1番、みどりを守るためのさらなる取り組み、2番、農地の保全と活用、3番、協働によるみどりの保全と創出、4番、身近な公園や水辺の整理、5番、みどりによる防災ネットワークの形成、そして6番、社会情勢の変化への対応の6項目を記載してございます。
- 続きまして、第3章でございますけれども、本区のみどりの将来像として、これまでの将来像に江戸川区らしさである「農」を追加しまして、「水・みどり・農、ともに生き

る豊かな暮らし」とし、本計画は生物多様性、地域戦略を包括する計画とするため、副題を「えどがわecologicalプラン」といたしました。

また、基本方針といたしましては、現行計画の3方針を踏襲いたしまして、基本方針1、みどりを守る、基本方針2、みどりを育む、基本方針3、みどりを創るといたしまして、これまで取り組んできたみどりの確保についても最も大切ではありますが、より質を意識した内容といたしております。

みどりの目標・指標といたしましては、ハード・ソフトそれぞれの目標を設定いたしまして、ハード面の目標は、区民と協働でみどりづくりを推進するとし、これを測る指標として、みどり率、区民1人当たりの陸域での公園面積、公園充足率などを設定してございます。

ソフト面の目標といたしましては、「江戸川区らしい魅力あふれるみどりを実感できるまちづくりを推進する」とし、これを測る指標としまして、「公園」「水辺」の整備に満足している区民の割合、アダプト活動加入者数、「みんなのこうえん」の園数、バイオネストの設置公園数、自然観察会や生き物調査の参加者数などを設定してございます。

続きまして、第4章でございます。基本方針1から3、それぞれに対応した方針を掲げまして、この方針に対応した施策、さらに施策に対応した事業を記載いたしました。

第5章の地域別計画では、現在作成中ではございますけれども、基本方針の目標、施策などを基に、都市マスタープランに合わせまして、区内を7地域に分け、それぞれの計画を作成いたしております。とりわけ地域が今までどういう歴史を持って進んできたのかということに意識を寄せまして、歴史的にもこういう意義があるというようなことも記載したいというふうに考えてございます。

最後に、第6章でございます。計画実現に向けてということでございますけれども、こちらも作成中ではございますけれども、区民、事業者、区の役割やPDCAサイクルを用いた進捗管理などを記載する予定でございます。

概略でございますけれども、説明は以上でございます。

また、本計画は来年度の4月に公表予定でございますので、計画を公表した際には、改めて都市計画審議会にて報告をさせていただきます。

ご清聴ありがとうございました。どうぞよろしくお願いたします。

以上です。

会 長： ありがとうございます。何かご質問やご意見ございましたら。どうぞ。

〇〇委員： 〇〇です。第2章の本区の現状と課題のところの一番下の緑の中、5番のみどりによる防災ネットワークの形成というのがあるんですが、この件について少し詳しく教えてください。

会 長： 願いたします。

事務局： 緑には、公園、そして街路樹というような形で、江戸川区に面的にも、それから緑のコリドーというんですか、回廊としても広く存在してございます。この緑、生木としては緩衝、遮断帯にもなりますし、この緑、私どものほうは特に水とみどりということなんですけれども、併せて防災の時には避難路として、また避難場所として、一時避難場所という形で位置付けられておりますので、こういうものが増えていくことによって防災機能も高められるということでございます。

併せて農地の話をさせていただきますけれども、農地の保全ということによって空間が生まれますので、延焼を遮断するとともに、避難場所としても位置付けられるというようなことを記載してございます。よろしく願いたします。

〇〇委員： ありがとうございます。何となくこの防災ネットワークという記載の仕方ですと、もう少し人と人とのネットワーク、この緑とか、農地とか、そういった空間、緑、水、そう

いったことを通して、区民の方々のそういった防災の人とつながり的なネットワークなのかなと思いましたので、そういった部分も記載があれば、よりすてきな、みどりの基本計画になるかと思います。ありがとうございました。

以上です。

会 長： ありがとうございます。貴重なご意見としてお伺いしておきます。他にはいかがで
ございますか。よろしゅうございますか。

また、ご要望があったら、所管のほうに問い合わせただければと思います。

以上、今日は審議案件が結構たくさんありまして長時間にわたりましたけれども、一
応全審議事項、報告事項は終わりましたので、これで審議会は終了させていただきます。

最後に、事務局のほうから連絡事項がありますので、事務局のほうからお願いいたし
ます。

傍聴者の方々、ご退出をお願いいたします。ご苦労さまでした。

事 務 局： 事務局のほうから事務連絡がございます。

(都市計画課長)

次回審議会の開催についてのご連絡でございます。次回は12月の開催を予定してお
ります。詳細につきましては、改めてお知らせをさせていただきます。お忙しい中、大
変恐縮ではございますが、ご出席のほどよろしくお願いをいたしたいと思えます。

事務局からは以上でございます。

会 長： どうも長時間、ご苦労さまでした。ありがとうございました。失礼します。

以 上

以上のとおり議事を記録し、ここに署名する。

会 長 大村 謙二郎

署名委員 石田 和男

署名委員 山下 大輔