

平成21年度第2回

江戸川区都市計画審議会

議事録

平成21年度第2回江戸川区都市計画審議会

日 時：平成21年12月17日（木）午後2時00分より午後2時31分

場 所：区役所第1・2委員会室

出席者：委 員 青谷懿、朝比奈智恵美、石田正博、大村謙二郎、川瀬泰徳、小泉敏夫、
小久保晴行、小島務、佐藤淳一、嶋義亮、須賀幸一、杉本英臣、
須田哲二、田口浩、中里省三、長澤正一、西野博、長谷川眞、人見哲爲
以上19名

事務局 都市開発部長、都市計画課長、住宅課長、まちづくり調整課長、
まちづくり推進課長、市街地開発課長、建築指導課長、施設課長、
学校建設技術課長、土木部長、計画課長、その他関係職員（5名）
以上16名

欠席者：委 員 有田智一、岩楯重治、齋藤茂太郎、佐久間直人、山岡新太郎、横山巖
以上6名

議 案：1. 開会

2. 案件審議

諮問第4号 東京都市計画公園 江戸川第2・2・66号 篠崎七丁目公園
の決定について (江戸川区決定)

諮問第5号 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)

3. 閉会

議 事

事 務 局 : それでは時間になりましたので、もう一方お見えになる予定ですが、
ども、始めさせていただきたいと思えます。

平成21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。
暮れのお忙しいときにお集まりをいただきまして、ありがとうございます。

本日は、議案2件予定をしています。どうぞよろしくお願いをいたします。

これからの進行を人見会長、よろしくお願いをいたします。

会 長 : それでは、審議会の成立につきましては、審議会委員25名中欠席6
名、出席19名ということで成立しております。

議事録署名委員として、小久保委員と小島委員、このお二人にお願
いたします。

傍聴者はおられますでしょうか。

(「1名」との声あり)

入っていただきましょう。

それでは事務局、資料の確認をお願いいたします。

事 務 局 : 資料の確認でございます。事前に議案書、諮問第4号及び第5号とい
うことで、資料の1、2をお送りさせていただいております。お手元
ない方がいらっしゃいましたら、事務局のほうでお届けいたします。

それから本日机上に配付しております資料は、式次第と座席表でご

ございます。

資料は以上でございます。

会 長 : それでは、審議に入りたいと存じます。

諮問第4号、お願いいたします。

事務局 : それでは、諮問第4号でございます。お手元の資料は資料1でございます。諮問第4号、東京都市計画公園 江戸川第2・2・66号 篠崎七丁目公園の決定、江戸川区決定でございます。

縦覧期間につきましては、21年11月16日から11月30日まで、2週間でございますが、縦覧に見えた方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。

以下、スクリーンをご覧いただきたいと思っております。

都市計画公園及び緑地の数字的な整理を表にしておりますけれども、都市計画の公園としましては、大きさによって上から順に広域公園、都市基幹公園、住区基幹公園と3種類ございます。今回追加決定いたしますのは、街区公園になります。既存の決定64カ所が1カ所追加で65カ所、面積は0.06haを加えまして18.19haになります。公園緑地の合計といたしましては1,168.16haとなります。

位置図でございますが、スクリーンの上で緑色に着色してありますのが篠崎公園であります。ちょっと簡単に濃淡をつけてあり、濃く塗ってあるところが既に公園として開設しているエリア、薄いところは都市計画の決定はしておりますけれども、開設していないエリアになっております。今回の公園の位置につきましては、この赤い印の箇所、篠崎七丁目公園とありまして、ちょうど紫色に色が塗ってありますエリアが篠崎駅西部土地区画整理の事業を今進めているエリアになりますけれども、その中に位置しております。

少し拡大図になりますが、このような東西に細長い赤く着色したエリアになります。このような形で、既に公園として昭和47年から供用開始されております。今回これは東京都の土地を区が無償で借りて、広場として御利用いただいていたわけですが、東京都のほうから底地を区のほうで買い取って欲しいというご要望をいただきまして、今回新たに都市計画の公園として決定をして購入していこうということでございます。

諮問第4号につきましては、以上でございます。

会 長 : ご質問、ご意見がありますれば、どうぞ発言していただきたいと存じます。

委 員 : 些細な質問で恐縮なんですけれども、ここは現況今公園として使われているということで、実質的な使用形態が変わるものではないということと理解してよろしいわけですね。

(「はい」との声あり)

それともう一つは、ちなみにという話なんですけれども、底地を買い取るに当たってどれぐらいの費用が発生したのかというのがもしわかれば

ば教えていただけますか。

事務局：では、前段の部分を私のほうからお答えいたします。公園法による公園という位置付けは今なくて、管理根拠としては、「江戸川区児童遊園設置及び管理に関する条例」という区で条例を持っておりまして、この条例の中で広場として47年から供用してきたものでございます。

今回都市計画の公園に位置付けることによりまして財源が担保されるというようなこともございますので、都市計画上の位置付けにしようということでございます。

事務局：それから費用につきましては購入価格が9,600万余でございます。平米当たりの単価に直しますと、16万7,500円ということになりまして、いわゆる一般的な評価価格のおよそ半額、5割相当で、公的に公園として使っていくということから、こうした評価で購入しております。

委員：広域公園、篠崎公園という大規模な公園があるんですけども、その隣接している部分にあえてこの小さな公園ですか、街区公園、これの意義というのはどこにあるのか。もしこういう公園が、この街区公園がもっと都市部の中につくるべき性質のものなんですけれども、これは47年からあるというふうにご説明があったんですけども、篠崎公園はいつ頃できて、この近接している理由というのは何か訳があるんでしょうか。

事務局：まず篠崎公園のほうでございますけれども、緑色のエリアで塗られているところが計画の区域でございますが、こちらのほうは昭和32年に都市計画決定がなされております、現在の緑色の範囲で。そのうち、先ほど事務局のほうから説明いたしましたが、濃く塗ってあるところが供用されているところでございます。この供用の時期も昭和40年代に、図で行きますと一番上のほうになりますが、位置図の図が、今パワーポイントで示しましたが、あちらの部分が40年代にまず完成しまして供用されております。以後その南側のほうの柴又街道に沿ったところ、こちらのほうは現在も公園整備のほうを進められている現在進行形というところでございます。

広域公園としての篠崎公園と、それから今回の公園の性格づけですけども、いわゆる篠崎公園は、本日の資料の1ページ目にもございますが、広域公園ということで、本区は無論のこと周辺の区市も含めて広域的にレクリエーション、環境もそうですけれども、防災面等も含めて寄与するものということで、そういう用途、要望のもとにつくられているものでございます。

今回の街区公園につきましては、まさに街区という名のとおり、いわゆる近所の方が、そこにお住まいの方が、特にお子さんですとかが日々そこで遊べるようにという形での公園整備でございますので、この都市計画上の、一番上にあります広域公園から街区公園まで、これらの規模の

異なる、また目的、用途の異なる公園を市街地の中に適正に配置をしていくということは望ましい環境を生むということで、こういった計画をさせていただいておるところでございます。

事務局： ちょっと補足をさせていただきます。

確かに計画は土木の計画課長が申し上げた通りなのですが、篠崎公園が全部でき上がると、確かに本当に近いところに大規模公園と今回の公園がというような形になるということなのですが、先ほどちょっと申し上げましたように、篠崎駅西部の土地区画整理、これは連鎖型という形で進めている中で、区画整理を進める上でも区画整理地内に一定の規模の公園計画というものが必要だということもあります。区画整理の事業を始める前からあったものですので、やはり親しまれて従来から使ってこられたということもありますので、篠崎公園の利用とはちょっと別の形態で今後とも存続するということとをずっとお話ししてきたという経緯がございます。そういうことの中で東京都からの申し出を受けて、今回タイミングとしては都市計画の位置付けをするというふうに御理解いただきたいと思っております。

委員： これまでも広場ということで利用してきたということで、課長から近所の子どもも遊べるような整備というんだけど、本当に整備するののかと思ひまして。どういう利用形態をその公園として考えているのか。いろいろあると思うんですね、公園のそういう利用形態、性格というのは。それで、うちの近くもいろいろ広場を都から借りているとか、いろいろあるんですけども、ただの空き地的なものがありますよね。特に篠崎公園、虫食いで買ったところとか。だから、現状はどういうふうにご利用されているのかと、これからどういう利用形態を考えているのか、もうちょっと詳しく、ついでに説明していただければいいかなと。結構ただの空き地的な利用というのが多い——利用じゃないよね、何かね。そういうのがあるので、もう少しコンセプト、街区公園としてどういう公園にするのか、そういうのがないと。それで、都立の篠崎公園なんていつできるかわかりませんので、あの計画は。そういう点でももう少し明確なものが欲しいなと思うんです。特に連鎖型の区画整理はほとんど建物を建て替えをしないので、居住形態、近所の住民階層は変わらないんじゃないかというので、今の利用状況がどうなのかと。そのまま多分引き継がれるので、そういう意味でもどういう公園を考えているのか。もう少し具体的に御説明いただければと思います。

事務局： 現在が先ほどの写真にもございますけれども、いわゆる広場的な空間になっています。今後も基本的にはこの広場的な空間、近隣の方々の御意見などを踏まえながらということにはなりますが、基本的にはこの広場空間を確保していきたいと思っております。ただ、ご覧のとおり、先ほど申し上げました40年代の整備でもございますので、大分老朽化もしております。そうしたことから、利用の勝手という意味では、利用の仕方という

意味では広場機能の確保をしながらリニューアルをしていきたいということで、大幅に改変をするというようなところは今のところ考えておりません。

委員：　　そういう広場的な公園のあり方が別に悪いわけじゃなくて、そういうものも必要だと思うんです、オープンスペース的な。先ほど子どもたちが云々と。基本的には子どもの遊具はないですものね。それで、公園を街中につくると結構、逆に言えば子どもが大勢来るとか、朝夕のべつ幕なしに集まると、すぐ至近に家が建っている方からはうるさいとかそういう声もあるので、その地域に合った利用形態、ご近所の要望に合ったことを考えていく必要があるのかなという点では、基本的には現状と余り変わらないというふうに理解していいんでしょうか。それだけ最後。

事務局：　　利用の形態としては、基本的にこの広場機能は確保していきたいというふうに考えております。あと、確かに今、委員御指摘のとおり、遊具等について、現状はほとんど備えつけられていないという状況でございますので、近隣の皆様の御意見などを賜りながら、いい公園にしていきたいというふうに思います。

会長：　　ほかにございませんでしょうか。
（「なし」との声あり）

会長：　　それでは、お諮りします。
諮問第4号、ご異存ございませんでしょうか。
（「異議なし」との声あり）

異議ございませんですか、はい。

それでは、続いて諮問第5号、お願いいたします。

事務局：　　続きまして、諮問第5号、東京都市計画生産緑地地区の変更、江戸川区決定でございます。議案書は資料の2になります。

縦覧期間であります。本年11月16日から11月30日まで、2週間の縦覧でございましたが、縦覧に見えた方、意見書ともにございませんでした。

スクリーンをご覧いただきたいと思っております。これまでの変更の経緯並びに農地面積を示しております。生産緑地の面積は平成4年の指定以降です。追加や削除を行っております。現在301地区、40.07haでございます。今回の変更によりまして、300地区、39.99haとなります。

今回変更の箇所を位置図で示しておりますが、主たる従事者の死亡による全部削除、赤く塗ったところ5カ所でございます。新規の追加の地区、黄色の地区5カ所でございます。既存の地区に一部面積を追加した地区、緑色で塗ってございますが1地区でございます。この地区には隣り合った別の生産緑地がありましたので、地区番号をまとめて一つにしております。後ほど詳細を御説明いたします。最後に道路整備に伴いまして、位置の変更になった地区、青い地区が1カ所でございます。

それでは、議案書では4ページから5ページになりますが、変更の詳細を順次ご説明申し上げます。

まず、全部削除地区の一つ目、二つ目でございます。この地区は、地区番号では127番、329番。位置は、北篠崎2丁目、篠崎公園の北側に当たります。削除面積はそれぞれ710㎡及び970㎡であります。写真は、現在の様子でございます。

次に、同じく全部削除であります、173番、334番ということで、鹿骨2丁目及び谷河内1丁目。柴又街道が茶色く塗ってありますけれども、その西側にあります。削除面積は、それぞれ1,450㎡及び1,270㎡であります。

全部削除の五つ目でございます。地区番号が264番、位置は瑞江1丁目、首都高速7号線がそこに走っておりますが、その北側にありまして、削除面積は860㎡であります。

トータルで、全部削除5地区、削除面積は0.526haとなります。

続いて、追加の地区でございます。

まず追加の一つ目、二つ目ですが、これは同一の所有者の方でございます。今まで宅地化農地として農業をされていたのですが、後継者が農業従事をするということで指定を希望されたということでございます。位置は北小岩4丁目、ちょうど283号線の計画線と264号線が伸びてきていますけれども、この位置になります。追加面積は、それぞれ680㎡及び780㎡であります。

追加地区の三つ目になります。地区番号371番、鹿骨4丁目、柴又街道の西側、補助285号線の東側にあります。面積は1,240㎡あります。この土地は、平成18年に生産緑地地区に指定されておりましたが、主たる従事者の死亡ということで、一度解除しておりますが、その後に区が事業用地として買わせていただいて持っていたのですが、今回上篠崎の区の事業の用地ということで、代替地として取得いただいた方が今回ここで代替機能として農業を継続されるということでの追加指定となります。

追加地区の四つ目、五つ目でございます。この2地区も同一の所有者の土地でございます。今まで宅地化農地として利用されておりましたが、後継者の方が農業従事するというので、追加の指定を希望されました。地区番号369、370番。位置は春江2丁目、首都高速7号線の北側になります。追加面積は、それぞれ570㎡、500㎡となります。

六つ目になりますが、既存の生産緑地、ちょっと図面が下のほうで見にくいんですけども、指していただけますか。左側に濃く緑で塗っているところ、ここは既に生産緑地で指定されておりますが、これに右側の黄色い部分を追加の指定をするということでございます。地区番号は289番、西瑞江2丁目、首都高速7号線の南側になります。面積は650㎡、既存面積800㎡と合わせまして1,450㎡になります。加

えてこの北側に、青く塗ってありますが、これも別所有の方の生産緑地がありましたので、生産緑地としては290番ということで1,690㎡ありましたが、今回この2地区をまとめて289番といたします。合計面積では3,140㎡になります。

以上、追加する地区6地区、追加面積は0.442haになります。

次に、道路整備に伴い位置の変更を行う地区ということで、画面では緑色に示した生産緑地であります。

地区番号76番、位置は江戸川5丁目、環状七号線の東側、青く着色してありますのが古川親水公園になりますが、この最上流部からちょっと東側の旧江戸川との間ですね、この位置になります。面積は510㎡であります。

スクリーンでご覧いただきますと、茶色いのが、地区内の、狭いのですが、区道がこのような形でありまして、現在南北に行くような道路がないというようなことであります。そのため、埋没していた換地がありましたので、これを土地の交換をしまして、今赤く出ていますが、このような南北道路を整備しました。これにあわせて一部角の部分が生産緑地としての位置の変更になるという案件であります。

拡大図をご覧いただきたいと思います。変更する生産緑地は緑色の部分、埋没しておりました換地が青色の部分になります。ちょっと斜めに入っていますが、この土地を交換いたしまして、赤く示してありますような4.5mの幅員の区道にしたということになります。ちょうど角のピンク色の部分が削除、それから追加は下のほうの、ちょっと見にくいんですけども三角の部分、それぞれ20㎡の位置の変更でございますので、面積の増減はございません。

諮問第5号については以上でございます。

会 長 : それでは、ご質問、ご意見がありますればどうぞ。

委 員 : 先ほど写真が出ていました173、6の4の173で、前回もたしか2カ所ぐらいあったと思うんですけども、行ったらもう建物が建ってしまっていて、これはかなり早い時期に——写真出ますかね。これは工事中の写真ですけども、もう出来上がってしまっていて。これは前もちょっとあったと思うんですけども、これは農地転用や何かで行くと、かなり早い時期にもう解除されていて、この諮問までの間が結構あったと思うんですけども、これは手続上の問題ですか。

事 務 局 : 委員おっしゃるように手続上の問題で、具体的な都市計画の削除は今になったということございまして、昨年もちょうど今頃、12月の時期に1年分まとめて追加とか削除の指定をさせていただいております。今回の物件については、今年の1月23日に買い取りの申し出をいただいております、その際に区として土地の利用がちょっと考えられないということで、区の買い取りについてはお断りをしたということございまして。その段階から地主の方が、具体的には不動産屋さんと交渉して

今のような形態になっているということでございます。

加えて下のほうにも同一所有者の方の土地が一つありますが、これは北側に家が見えますけれども、ここがお住まいでございまして、お住まいの隣にある農地については、生産緑地としてはちょっと続けられないけれども、写真にありますようにそのまま農地として続けるので、こちらについては特に売却されないというようなことで、個々具体的に相続等のスケジュールとの見合いを見ながらご相談させていただいております。委員のおっしゃったように手続上今になっているというふうにご理解いただければと思います。

委員： もう一つ、車でぱっと回っただけでちょっと確認できなかったんですけども、結構ごみ捨て場みたいになっているところを幾つか見たんですけども、こういう農地のチェックみたいなことはされているんですか。

事務局： 農地については農業委員会のほうで認定をして、区の都市開発部のほうに文書をいただいて、こういう手続、追加も削除も行っております。具体的には農業委員会のほうで定期的に現地調査はされているということでございますし、それから区のほうで生産緑地の看板をつけておりますが、それについても定期的に区のほうで点検しております。ただ、委員おっしゃるように、たまにちょっと荒れているような生産緑地があるというのも事実かなというふうに承知しております。

会長： ほかにございませんでしょうか。

(「なし」との声あり)

それでは、お諮りします。

諮問第5号、ご異存ございませんでしょうか。

(「異議なし」との声あり)

ございませんですね、はい。

諮問事項は以上でしょうか。

事務局： 以上でございます。ありがとうございます。

会長： 他に何かございましたらどうぞ。

事務局： その他ということで、事務局から1点ご報告ですけれども、次回の都市計画審議会の日程を入れていただきたいと思います。年明け来年1月13日(水曜日)午後2時から、同じくこの第1委員会室で行いたいと思っております。

本案件につきましては、一つは既に決めている地区計画の中で、公園とか道路の地区施設等の変更の案件がありますので、これは6地区一括してご審議いただきたいというのが一つです。それからもう一つは、小松川の再開発の中で、土地の利用の用途等が変わる部分がありますので、それが二つ目の案件です。それからもう一つ、三つ目は首都高速の中央環状線と千葉に向かう7号線、これは今立体的にクロスしているんですが、ジャンクションで結ばれていないということで、ここを首都高のほ

うで新しくジャンクションをつくるということでございまして、これの都市計画の決定という3案件でございます。

それで、1月13日という新年明けてすぐの審議会の開催になって恐縮なんですが、実は2月の上旬に東京都の都市計画審議会が予定されておりまして、区の同意をその前に都の方に届けなければいけないという日程の関係がございましたので、1月13日という日にちの設定になっております。申しわけございません。よろしくお願いいたします。

会 長 : 他にございませんですね。

(「なし」との声あり)

それでは、以上をもって審議会を終わりたいと存じます。

以 上

以上のとおり議事を記録し、ここに署名する。

会 長 人 見 哲 爲

署名委員 小久保 晴 行

署名委員 小 島 務