

情報公開用

平成23年度第1回

江戸川区都市計画審議会

議事録

平成 23 年度第 1 回江戸川区都市計画審議会

日 時：平成 23 年 8 月 25 日（木）午後 2 時 00 分より午後 3 時 02 分

場 所：区役所第 1・2 委員会室

出席者：委 員 青谷懿、芦界智子、岩楯重治、大塩重喜、笠原康弘、加藤雅、川瀬泰徳、古結俊博、佐久間直人、佐藤淳一、杉本英臣、瀬端勇、高木秀隆、土田昭平、中里省三、西野博、人見哲爲、松村勝之、森本博行、山岡新太郎、横山巖以上 21 名

事務局 都市開発部長、都市開発部参事、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、施設課長、土木部長、土木部計画課長
その他関係職員

欠席者：委 員 有田智一、大村謙二郎、小久保晴行、田口浩 以上 4 名

傍聴者：2 名

- 議 案：1. 開会あいさつ
2. 新委員紹介
3. 事務局異動職員紹介
4. 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
南小岩七丁目西地区第一種市街地再開発事業の決定
諮問第 1 号の 2 東京都市計画高度利用地区の変更
諮問第 1 号の 3 東京都市計画地区計画 JR 小岩駅南口地区地区計画の決定

5. 事務局報告
6. 閉会

議 事

事 務 局： それでは、定刻になりましたので、まだお二人ほどお見えになると思いますけれども、平成 23 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たいと思いません。

本日はお忙しい中、お集まりをいただきましてありがとうございます。まず先立ちまして、本年度第 1 回ということをごさいますして、委員の方の交代等がございましたので、ご紹介をさせていただきたいと思いません。お名前をお呼びさせていただきますので、申しわけございませんが、ご自席でごあいさついただければと思いません。

まず、区議会からでございますけれども、高木委員でございます。

高 木 委 員： 高木です。よろしくお願います。

事 務 局： ありがとうございます。瀬端委員でございます。

瀬 端 委 員： 瀬端です。よろしくお願います。

事 務 局： 中里委員でございます。

中 里 委 員： 中里です。よろしくお願います。

事 務 局： ありがとうございます。それから、行政機関から小松川警察署長の笠原委員でございます。

笠 原 委 員： 笠原でございます。よろしくお願います。

事 務 局： ありがとうございます。以上 4 名の方々でございます。

また、区のほうも、4月に職員の人事異動がございまして、申しおくれましたけれども、私、都市開発部長になりました新村でございまして。どうぞよろしくお願いいたします。

次に、土木部長、浅川賢次でございまして。

事務局：浅川です。よろしくお願いいたします。

事務局：事務局を務めております都市計画課長の室井でございまして。

事務局：室井です。よろしくお願いいたします。

事務局：どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、今後の進行を会長にお願いしたいと思っております。会長、どうぞよろしくお願いいたします。

会長：審議会の成立につきましては、審議委員25名中4名欠席、出席21名ということで成立しております。

議事録署名者として大塩委員と加藤委員、このお二人にお願いいたします。

傍聴者はおられますでしょうか。

事務局：はい、2名ほど。

会長：じゃあ、部屋へ入っていただきます。

それでは、事務局、資料についてお願いいたします。

事務局：それでは、事務局より配付資料についてご確認をさせていただきたいと思っております。議案書につきましては事前にお送りしておりますけれども、資料1でございまして。こちらのA4の横版の資料になります。

それから、資料2が参考として送らせていただきました、JR小岩駅周辺地区街づくり基本構想のパンフレットでございまして。お手元にない方がいらっしゃれば、事務局からお届けいたします。

それから、本日机の上に次第、座席表、委員名簿をお配りさせていただいておりますので、ご確認いただければと思っております。

配付資料については以上でございまして。

会長：それでは、審議に入りたく存じます。

諮問第1号枝番1ないし3、一括して審議したいと存じます。

それでは、事務局、お願いします。

事務局：それでは、諮問第1号の1から3まで関連する案件となっておりますので、すべてスクリーンのほうでご説明をしたいと思っております。

まず、本日の審議案件でございましてけれども、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7丁目西地区第一種市街地再開発事業の決定について、江戸川区決定でございまして。諮問第1号の2、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して。諮問第1号の3、東京都市計画地区計画、JR小岩駅南口地区地区計画の決定について、江戸川区決定でございまして。以上三つの案件をこれからご審議いただくこととなります。

本案件でございましてけれども、本年の7月13日から27日まで都市計画案の縦覧を行った結果、縦覧者は11名、意見書の提出はございませんでした。

それでは、議案について詳しくご説明をしていきたいと思っております。スクリーンのほ

うをごらんいただきたいと思ひます。

まず、今回対象となる南小岩7丁目西地区の位置図でございます。本地区はJR小岩駅の南口の商業地域内に位置しまして、都市計画道路補助285号線、フラワーロードに面した商業集積地でございます。現在スーパーのオリンピックの店舗とその周辺の店舗等からなりまして、面積は約0.5haの区域となります。

こちらは航空写真になります。ごらんの区域でございます。

これは地域地区図、用途地域の地図でございます。JR小岩駅周辺に、このピンク色で着色しておりますのが商業地域でございます。この中で赤色に着色したところが当該地区になります。本地区の地域地区でございますけれども、集合地域内で建ぺい率が80%、容積率が500%、防火地域の指定となっております。

こちらの図は、JR小岩駅周辺地区の現在の道路の幅員の状況でございます。赤い線が4m未満の道路でございます。当地区の西側がフラワーロードということで、幅員は15mでございますけれども、地区の南側、それから東側の道路はいずれも4m未満というふうな状況になってございます。

続いて、議案の概要についてご説明していきたいと思ひます。まず、地区の課題でございますけれども、JR小岩駅周辺は古くから活気ある商店街として栄えてまいりましたけれども、近年商業機能の更新が進まないということで、活力が低下しつつあるという状況がございます。また一方で、木造密集市街地ということもございまして、4m未満の狭隘道路が多いということで、防災性、安全性の面からも課題のある地区となっております。また、位置づけといたしましては、江戸川区の都市マスタープランにおきまして地域拠点に位置づけられているということでございまして、その中で基盤を整え、密集市街地の改善を図り、再開発事業の促進により、にぎわいのある商業地の形成を図るということとしております。

さらに平成21年1月でございますけれども、JR小岩駅周辺地区街づくり基本構想の中で開発拠点として位置づけられまして、その中で防災性の向上、商業や良好な都市型住宅の集積を図るとともに、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、面積約0.5haの区域につきまして第一種市街地再開発事業の決定をするというものでございます。また、この事業の実施に伴いまして高度利用地区の変更をするとともに、地域拠点にふさわしい魅力と活力ある都市空間を形成するために地区計画を決定するというものでございます。以上が議案の概要でございます。

続きまして、当地区の街づくりの経過と今後の予定についてご説明をしてみたいと思ひます。

まずは平成19年の2月と6月ですけれども、このJR小岩駅周辺地区の活性化と街づくりの推進に向けまして、地元と意見交換を開催した。その後、同年6月から20年5月まで各地区で勉強会を開催してきました。それを受けまして、平成20年11月には、先ほどお話ししたJR小岩駅周辺地区街づくり基本構想(案)について地元説明会を開催いたしましたところでございます。そして、翌平成21年1月には、この同基本構想を策定したというふうな経過でございます。また、さきの平成21年2月には、本審議会でもこの構想案についてご報告をさせていただいたところでございまして、各委員の皆様から貴重なご意見をいただいたというところでございます。

その後でございますけれども、平成22年6月にはこの構想に基づきまして、南小岩7丁目西地区再開発協議会が発足したというところでございます。この再開発協議会でございますけれども、地権者6名で構成されまして、今回の再開発事業の計画案が作成されたというところでございます。

そして、本日8月25日は本審議会でございますけれども、この後、8月末に都市計画決定の告示を予定させていただいているところでございます。さらに本年11月ごろには第一種市街地再開発事業の認可をしていきたいというふうに考えているところでございます。その後、翌24年6月ごろにこの工事に着手をいたしまして、27年3月ごろにこの再開発ビルの竣工をしていくという予定でございます。

ここで少しこの街づくり基本構想についてご説明をしてみたいと思いますが、事前にお配りしましたこの資料2でございますけれども、こちらの中身になります。本地区は、このスクリーンの中で赤線で囲われた部分になります。南小岩7丁目西地区ということでございまして、この基本構想の中のBブロックに位置しているということでございます。

この構想の中でございますけれども、この基本構想では「100年栄える街づくり」ということを目標に掲げまして、このために地域のいろいろな議論の中から五つの方針を立ててまいりました。一つ目が多世代が暮らすまちへ、二つ目が人の集まるにぎわいのあるまちへ、3番目が災害に強いまちへ、4番目が緑豊かな歩いて楽しめるまちへ、5番目が小岩らしさが息づくまちへということでございます。

それでは、具体的に今回の都市計画案の内容をご説明してみたいと思います。

まず、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7丁目西地区の再開発事業において定める項目でございます。まず、施行区域面積は約0.5haでございます。そして、定めております公共施設の配置及び規模につきましては、先ほどご説明をいたしました基本構想に基づく計画となつてございまして、区域西側には幹線道路として補助285号線、フラワーロードがございます。このうち、幅員15mのうち半分の7.5mが地区内の指定されている範囲となつてございます。また、区画道路でございますけれども、区域の南側、現況3.6mの道路でございますが、これを8mに拡幅するというところでございます。また、東側の道路でございますが、こちら現況3.6mとなつてございますが、これを6mに拡幅するというところでございます。こちらの道路はいずれも街づくり基本構想の中で道路ネットワークとして位置づけられたものでございます。今回の市街地再開発事業にあわせまして、貴重な公共空間を生み出していこうということでございます。

それから、建築敷地の面積につきましては約3,200㎡で、この敷地内に対しまして、道路境界線に沿って図に示しておりますとおり、壁面の位置の制限は2mを設けているということでございまして、その空間につきましては、道路と一体化した歩行者空間として確保していくということでございます。

また、地区の歩行者ネットワークの補完、それから防災性の向上を図るために、地区施設となります歩行者空間を設けてまいりますが、これにつきましては後ほど詳しくご説明をしていきたいと思つています。

こちらの絵は完成予想パースでございます。議案書のほうにもおつけさせていただ

いておりましたけれども、今回の市街地再開発事業の中でこの建築物の整備について定めてまいります。敷地面積は3,200㎡、建築面積は2,200㎡、延べ床面積は約32,000㎡、高さの限度は110m、主要用途は住宅、商業施設、それと住宅建設の目標といたしまして戸数は約180戸を計画しております。また、本計画では地下1階に大型商業施設、1、2階には店舗と駐輪場及び住宅用の駐車場、3、4階は店舗用の駐車場となる計画でございます。また、5階から地上28階までは共同住宅となる計画でございます。

次に、諮問第1号の2、東京都市計画高度利用地区において定める項目でございます。面積につきましては先ほどの市街地再開発事業と同じ区域、0.5haになります。

それから、ここでは延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、いわゆる容積率の最高限度は700%、延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度、いわゆる容積率の最低限度は200%、建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、いわゆる建ぺい率の最高限度は50%、建築面積の最低限度は200㎡、壁面の位置の制限は2mということで指定をすることでございます。こちらは市街地再開発事業の実施に伴いまして、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ために既に既定されている地区、73.1haがこの高度利用地区に既定されているんですけれども、今回の0.5haを追加しまして、区内総指定面積73.6haとするものでございます。

続きまして、諮問第1号の3、東京都市計画地区計画、JR小岩駅南口地区地区計画の決定について定める項目でございます。位置は先ほどと同じ位置でございます、面積も同様に約0.5haでございます。

地区計画の目標でございます。諮問第1号の1で説明申し上げました、JR小岩駅周辺地区街づくり基本構想に基づく拠点開発といたしまして、道路や通路等の整備及び建築物の用途や壁面の位置の制限を行うことによりまして、商業環境の活性化や居心地のよい住環境の整備、市街地の防災性の向上等を図りまして、魅力と活力のある地域拠点を形成するというものでございます。

土地利用の方針でございますが、土地の高度利用によりまして、地区全体の活性化に寄与する商業核と都市型住宅からなる複合市街地を形成するとともに、道路、歩行空間等の基盤整備を図り、快適な歩行空間を確保することで、回遊性の高い活気あふれる市街地形成をするというものでございます。

地区施設の整備の方針でございます。まず、道路として区画道路の整備がございます。既存道路を区画道路に位置づけまして拡幅整備していくことで、街区の安全な交通処理及びゆとりある歩行空間を確保するというものでございます。

そして、その他の公共空地といたしまして、歩行者通路の整備がございます。地区の周辺からの歩行者ネットワークの確保ですとか防災性の向上のため、幹線道路と本地区近接の道路を結ぶ歩行者通路を整備してまいります。なお、歩行者通路は安全で快適な歩行空間を確保するために、上空まで開放されたものいたします。こちらがその具体的な位置でございます。

地区施設の配置及び規模でございますけれども、先ほどの市街地再開発事業のところでもご説明をいたしましたけれども、地区の南側が区画道路1号、これを8mに拡幅するというものでございまして、さらに東側の区画道路2号は幅員6mに拡幅して

まいります。こちらの拡幅でございますが、いずれも一方後退で今回の再開発事業地内のほうに6 m、それから8 m後退して整備をしてみるということでございます。

区域内の北側に歩行者通路1号、これは4 m、それから歩行者通路2号、これは2 mから8 mを確保してまいります。

続いて、建築物等の用途の制限についてでございます。まず一つ目が補助285号線、フラワーロードに面する1階の部分でございますが、こちらは店舗、飲食店、事務所、その他これらに類する用途としていただきます。また、次の建築物の用途は規制をしております。一つ目が性風俗関連特殊営業のように供する施設、ホテル、旅館、デートクラブと、こういったものは制限をしております。

次に、建築物の敷地面積の最低限度でございますが、こちらにつきましては200㎡ということで制限をしております。

また、建築物の壁面の位置の制限でございます。建築物の壁面、またはこれにかわる柱の面は東側、西側、南側と北側の一部にあります各道路の境界線から2 mを超えて建築することはできないというふうな制限になってございます。これは市街地再開発事業、それから先ほどの高度利用地区、地区計画とも同じ制限に指定しているということでございます。

続きまして、建築物等に関する事項でございます。3点ございます。一つ目が建築物の形態、意匠は周辺環境や都市景観に配慮するものいたします。2番目といたしまして、建築物の外観の色彩は周辺の街並みとの調和に配慮したものといたします。三つ目といたしまして、屋外広告物や広告板、屋上設置物等は街並みに配慮するものいたします。災害時の安全性を確保するため、腐食または破損しにくいものいたします。

以上が諮問第1号の1から第1号の3まで、三つの案件についてご説明をいたしました。ご審議のほど、よろしくどうぞお願いいたします。

会 長 : ご質問、ご意見がありますればどうぞ。

委 員 : まず、質問なんですけれども、この小岩周辺、土地開発地域外はまだ依然として既存の住宅、この都市計画外ですね。周辺地域は依然として大変密集した住居等があるんですけれども、その地域の人たちに対する配慮ということで、例えば日照権の問題とか風の問題とか、あるいは工事期間の問題とか、そういうのはどのような配慮をされているのでしょうか。

事 務 局 : 特に本地区の開発区域の南側でございますけれども、こちらの方は密集した住宅地でございます。東側の方は今後の開発のエリアに入っておりますので、区画整理なり再開発という形で開発を進めてまいります。日照等は直接影響しませんが、南側には密集の市街地が広がっているということでございます。

こうした中で、特に日照の問題につきましては、北側のほうは先ほど申しましたとおり商業系の区域でございますので、特段の制限はございませんけれども、高層部の形を板状からタワー型にして影響範囲を少なくするとか、風につきましては低層部と高層部のところの大きさを変えるような形にして風の被害をなるべく受けないだとか、周辺に樹木を配置するとか、先ほど計画の中で中層階に駐車場を設けるという話をしましたが、そういうところの吹き抜けを行うことによって、風の影響を少なくすると

いう配慮を進めてございます。また、風の影響が周辺に大きく影響が出ないというようなシミュレーションも行った上で、地域の方々にご説明を差し上げたところでございます。

委員：今、日照権の問題が出たので、それは結構なんですけど、これまでにJR小岩駅周辺の街づくりということで、さまざまな勉強会や協議会、説明会があったと思うんですが、この中で何か特異なといいますか、強い要望だとか意見があったら教えていただきたいのが1点です。

それから、防災性の向上という話が出ていましたので、災害時の避難場所等になれる要素があるのか、あるいはそうしたときにこのビルのオーナーさんと協定書を結ぶようなことがあるのかどうなのか、その点を教えてください。

事務局：JR全体の街づくりの中での要望ということでございますけれども、特にこの地区は商業が中心の街でございます。商業環境についてはいろいろところで、先ほども、一番初めにございましたように、若干衰退傾向にあるということで、この街づくりにおいて、よりよい商業環境が整って活気あふれる街ができるというようなことが強く要望されてございます。そのほかにいろいろなご意見がございますけれども、あとは街づくりをしっかりと進めてほしいというようなご意見、そのほかにもございますけれども、そういうご意見が多数ございます。

次に、この建物の災害避難場所となるかということでございますけれども、規模的には災害避難場所等までは行かないですけれども、当然堅牢な構造物でございますし、1階には駐輪場、3階、4階には駐車場等もございまして、地下1階部分にはスーパーマーケットというような形を予定してございますので、かなり広い空間はございます。そういう中で一時的にお集まりいただけるような、周辺の空地等も用意しながら進めていきたいというふうに思っておりますけれども、具体的にここは避難場所というような形にはなかなか、なりづらいなというふうに思っております。ただ今申しましたとおり、地下1階には一定程度のスーパーマーケット等で予定してございますので、食品、水等も含めまして日常的にあるということから、今後のこの計画の中で、まだ進出される企業さんは決まっておりますけれども、地域の要望からそういうことがございますので、協議をしてまいりたいというふうに考えてございます。

委員：いろいろご説明がありまして、何点かご質問したいと思うんですが、最初に今回の諮問の議案となっている南小岩7丁目西地区第一種市街地再開発事業の決定ということで、やはりご説明があった資料2の基本構想の時点では、この南小岩7丁目西地区というのは、このパンフレットを見ると基本構想ではなかったと思うんですけれども、それがこちらの資料ですと去年の6月に協議会が発足されて、途中からですかね、この西地区というのが出てきたというふうに思われるわけですが、そういうこの本議案が上程される、諮問されるに至った経過と申しますか、協議会の設置に至る経過とか、施行者についても6人の個人施行ということのようではありますが、そういうことをちょっと伺いたいということが1点です。

もう一つは、この基本構想に基づいて、南小岩7丁目地区土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行に伴う事業化検討調査設計業務委託というのは、この7丁目、B地区全体の設計の業務委託をされたと思うんですけれども、これが平成21年

6月から22年3月までの契約で、1,995万、約2,000万円かけて7丁目地区の業務委託をされたわけですね。それが後から7丁目西地区ということが出てきたわけですが、この設計業務委託との関係ですね。この関係と整合性はどうかということが2点目です。

もう一つは、やはり関連してこの南小岩7丁目地区というのが、土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行というふうにされているわけですね。これは西地区のことじゃなくて7丁目地区、B地区全体のことなのでちょっと恐縮なんですけれども、関連していると思われるので、土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行というのは、余り今まで私たちも聞いたことがないとか経験がないことなので、専門家でないとわからない言葉遣いじゃなくて、できればわかりやすく、この一体的施行というのはどういう意味を持っているんだろうかということをやっと伺いたいなど。3点ぐらいですかね。

事務局：まず、この基本構想の中のいわゆるB地区と言われている7丁目地区の中から、西地区だけが先行して行われるということだけでもというお話でございますが、基本構想の中にもうたわれてございますとおり、B地区につきましては、その3番目に市街地再開発事業による商業施設と住宅の整備というふうにならわれてございまして、このB地区全体の中で市街地再開発事業、もしくは土地区画整理事業・市街地再開発事業の一体的な施行ということを含めて整備していこうというような中身でございまして、基本構想の中でうたわれておるような地区界のところでの道路整備であったり、東側での道路の整備であるというようなことも含めて、この基本構想に基づく、先ほど委託のお話もございましたけれども、少し詳細な内容等々をこのB地区の中で詰めてきた内容に整合するような形で、今回の西地区のものができ上がってございますし、このことにつきましては地域の方々にも十分にご説明をしたり、地域の方々も逆にこの事業に期待をされるというような中から進めてきたということでございます。

また、ここに権利をお持ちの方はほとんどの方が地元の方でございまして、この基本構想を十分ご理解いただいた上で、一日でも早くこの基本構想の進展を図るためにも進めてまいりたいということで、再開発事業についてはこの基本構想の考えに基づいて進めてきたということでございますので、特段B地区の中でここだけ分離したということではなくて、全体の基本構想の中に位置づけられて進めてきたということでございます。

続きましては施行者ということでございますけれども、これは都市再開発法という法律の中に市街地再開発事業をできるものというものが列挙されてございまして、そのうち個人で施行する、これは1人、もしくは数人共同して行うという事業でございまして、これはその事業、関係権利者、土地の所有者、もしくは借地の権利者が、全員が同意して事業を進めるということで、同意をして進める方法でございまして、

このほかに、一般的に市街地再開発事業で行われている事業は組合施行という形で、これはかなり人数が増えてきたりしますと、それぞれ権利者の中にご意見の相違がございまして、組合という形で定款等をつくって進めていく事業、そのほかURの施行であるとか公共団体の施行であるとか、そういうものが都市再開発法の中に規定されてございます。この中で全員が同意して進める施行方法でございまして、本地区に

については6名の権利者の方が全員同意してこの街づくりを進めようということを進める事業でございます。当然この事業につきましては、安定的に事業を遂行するために事業の協力についてお願いするような企業さんについてもご参加をいただくというふうなことになるというふうに思っております。

3番目でございますけれども、少し専門的なお話でございます。土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行ということで、これは全国的にも余り数はございません。まだ十数カ所程度のものでございますけれども、これは本地区のように特にこのBブロックは、先ほどご覧いただいたとおり、非常に細街路の中に密集市街地が広がっている地区でございます。権利者の数もたくさんございます。こういう地区で行ったときに、土地区画整理事業だけですと建物の高度利用であるとか有効な活用というものがなかなか図れない。かといって再開発事業だけでいきますと、すべての建物が高度化したり、大きな建物にならざるを得ないというようなことで、駅前のこういう市街地の中で土地の有効活用を図りながら、なおかつ健全な市街地を形成していくというようなことで、土地区画整理事業はいわゆる地べた、土地でございます。土地を再整備するということで、すべての土地の再配置を行うことです。特にこのような地区では商業に適するものであるとか住宅に適するような用地というものがございますので、それぞれ再配置をして住宅のところの方については住宅のブロックに、商業の方については商業のブロックにというような形で再配置をするというようなものが土地区画整理事業でございます。

再開発事業につきましては先ほど見ていただいたのと同様で、土地の高度利用を図っていくということでございまして、そこにある土地の権利であったり建物の権利を再開発の、いわゆるマンションの床等に置きかえる、もしくは商業の床に置きかえるという事業でございますので、土地区画整理事業の中で再開発をする区域を定めます。その区域に、私は再開発のほうに入って床を欲しいという方についてはそちらのほうに行けるということで、それを一体的に進めるということで、土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行というものが制度化されてございます。これについては先ほどちょっと委託の内容というお話もございましたけれども、昨年1年間この事業の内容について、国土交通省、東京都等も含めて、この制度がなかなか、先ほど申しましたが数が少ないものですから、どうやったら事業が実現するかというようなことも含めてかなりの頻度で検討し、また具体的な計画作成等も含めて、今後の作成の根拠となるような資料を作成したというところでございます。

委員：非常にわかりやすくご説明していただいているんだと思うんですけども、なかなか素人的には難しいこともあるかなというふうに思いました。特に3点目の一体的施行というのは、余り全国的にも少ないということのようなんですけれども、これから私たちもいろいろ学んでいかなきゃならない。今現実に南小岩の方々が直面している街づくりだと思いますので、その辺が大事になるかなと思っています。

1点目のことなんですけれども、基本構想に基づいているということなんです、私の理解不足かもしれないんですけども、だから基本構想の時点で西地区というのはなかったと思うんですよ。7丁目地区、B地区と。そういう細かいことはあえてこの基本構想は書かないということでないのか。何で基本構想の時点で7丁目西地区とい

うのがなかったのに、今回この議案として諮問されているわけですよね、7丁目西地区というのが。それがどこからどういうふうに出てきたのかと。基本構想にないものはやっちゃいかんということじゃないかもしれないけれども、基本構想の時点で、もしそういう街づくりの構想や考え方があるのであれば、何で基本構想のときになかったのかなというのが疑問なんです。それは基本構想に基づいて西地区が計画を諮問しているんだというお話なんだけれども、そこをもうちょっと素人にわかりやすく教えていただけないかと。

事務局：基本構想の作成時点というのは先ほど申しましたとおりでございます。

21年1月に基本構想の作成ということで行ってまいりましたけれども、具体的に本地区の再開発の策定というのは、準備を含めて22年度に入ってからでございます。21年の基本構想策定後、この地区は何もやらなかったというわけではございません。B地区全体でかなりの勉強会を重ねて、将来の街づくりはこうあるべきだろうというようなことについてはいろいろと検討を重ねてまいりました。それらの検討の中で、この西地区のエリアについてはフラワーロードに面している。そして、一定の土地のまとまりがある。それから、今後予定されております12m道路のところからちょっと南側の地区である。一定の固まりになるというようなことから、ここについては将来的にも高度利用を図って、住宅と商業の拠点をつくっていく必要があるだろうというようなことについては勉強会の中で議論され、また地域の方にもそのような方向性についてはいかがでしょうかということについては、いろいろ検討の中で報告をしてきて了解されていることとございまして、先ほど申しましたとおり基本構想に基づいて、種々の検討した中からここについては基本構想に基づいて、今申しましたとおりの経過の中で、地域の方々とも協議をしながら市街地再開発事業を進めていこうというようなことになってきたということとございまして、基本構想がもとになっているということとでございます。

委員：大体わかったような気がするんだけど、要するに基本構想の時点では7丁目地区というB地区全体の一体的な施行ということになっていきますけれども、そういう計画がされて、その後いろいろ勉強会を重ねる中で、西地区の方々が個別の個人施行ということで希望が出されたということなんでしょうか。そういうふうに理解しました。

それで、もう2点ぐらいちょっと伺いたいことがあるんですけど、一つはこれを諮問されて都市計画決定を今日されたいということだと思いますけれども、ですからまだ具体的な事業の詳細については、これから基本設計とか計画がさらに詳しく立てられていくということのようなんですけれども、しかし今日の都市計画決定というのはその入り口かもしれないけれども、重大な重要な決定だと思いますので、できればこの7丁目西地区第一種市街地再開発事業の基本設計というか、基本的な計画は大体お話、ご説明いただいたとおりだと思いますけれども、ご説明になかったのは、まだこれからの課題だろうということだと思いますが、ただ資金計画ですね。総事業費が幾らぐらいかかるんだろうかと。そのうち国庫補助はどうなんだろうかと。江戸川区民の税金の負担はどのような負担になるんだろうか。それから、180戸の住宅マンションですね。分譲でしょうか。110mの超高層ビルに180戸のマンションを建設すると。これは保留床ということになると思うんですけど、その保留床の

処分で大體どのぐらゐのことが資金計画としては考えられているのか。概算ということにしかないだろうと思ひますけれども、ちよつとその点、やっぱり都市計画決定を決める以上は、そういうことも参考にとつておいたほうがいいんじゃないかなと思ひますので、そのことが1点です。

もう一つは日影、日照権の問題については商業地域だということの問題にならないというお話がありましたけれども、それにしても超高層ビルということで、いろいろな建物の影響があらわれてくるんじゃないかなということと思ひます。

一つだけ、景観条例というのを最近江戸川区は決めたわけですが、景観条例とか景観計画との関係ですね。非常にさっき言ったように110mの超高層ビル、これが建設されるということとの関係で、区の景観計画との整合性とかその関係はどうなんだろうかと。その点をちよつと教えていただきたい。

事務局：それでは私のほうから、1点目の資金計画全体についてということでございますけれども、今、委員おっしゃられたとおり、これから基本設計に入るものですから、具体的な資金計画というのは基本設計をやった上で具体的な費用等々ができてくるということでございます。ただ、おおむねのビルの大きさ等々もあるものですから、総事業費としてどのくらいかということであれば、100億円程度にはなるかなというふうには思つておりますけれども、まだ資金計画については今後の積算、算定ということになるかなというふうには思つております。

そういう中で、市街地再開発事業についての補助制度ということでございますけれども、これは今申しましたように、都市計画に基づいて、都市再開発法に基づく市街地再開発事業でございますので、国からの補助、それと連動するような形で区からの補助金交付というような形で行つてまいりますけれども、それぞれ補助要領なり要綱なりで適正に処理をしていくということでございまして、こういう共同化をすることで、安全な建物、安全な市街地をつつていただくというようなことから、共同施設整備費等の一部について補助をするということでございます。これらの内容につきましては実際に基本設計が上がつてきて、その部分でどのくらいの費用がかかるか、これは対象になる対象にならないということ審査してからでないとな具体的金額は出てまいりませんが、他地区の事例でいけば15%から20%前後というものはあるかと思ひますけれども、ここの地区については今のところは全くわからないというところでございまして、今後基本設計が出て私どものほうでチェックをしながら、補助の対象になる、ならないというものをチェックしていきたいというふうには考えてございます。そういう形でございます。

それから、保留床についてはこの全体の事業の形ができないと、保留床の価格等については、資金計画を定めるにはこの基本設計が一番重要になってまいりますので、基本設計ができて、どのくらいの床価格で売れるかというようなことも勘案しながら定めていくものでございますので、それらを検討した上で、今後その資金計画が確実であるかということについても、私どものほうで十分チェックをさせていただくということになります。

事務局：そうしましたら、江戸川区の景観計画との整合性ということだと思ひますけれども、

江戸川区の景観計画は本年の4月に策定いたしましたけれども、その中で幾つか景観の拠点となります景観軸というものを設けてございます。大河川ですとか親水公園とか、そしてその中の一つが商業地域、駅というのは地域の顔となる部分ということもございますので駅の拠点ということで、駅につきましても景観軸として景観計画の中で一つの一定の目標、方向性を持って景観形成を図っていこうということで、景観計画のほうで位置づけをしているところでございます。

駅につきましても、やはり地域の玄関口ということになりますので、これにふさわしいような、個性を生かしたにぎわいのある景観形成を図ることがこの景観計画の目標になってございます。

その中で幾つか方針がございまして、地域のシンボル性を持たせた景観をつくっていくということですか、人々が交流するにぎわいの拠点となる景観をつくりましょうですか、地域に密着して活力ある商店街の景観づくりを進めるということがこの駅の景観軸の大きな方針になっております。そういった方針に基づいて景観に関しても、このJR小岩駅地区につきましても景観形成を図っていくということで調整しているところでございます。

委員がご指摘のあるようなところは、建物の高さということもあるかと思うんですけども、これも一つはやはり駅、ここで言えばJR小岩駅でございまして、JRの小岩駅からどういうふうに街が眺望できるかというのが一つの大きな景観の視点になっているというふうに考えてございまして、今回の当該地は若干距離を置いたところでこういったビルを建設するというのが一つございまして、景観の見え方、眺望の見え方として位置づけ、景観的に不調和のあるものはないというふうに考えているところでございます。

委員： 資金計画については、今後基本設計との兼ね合いでこれからだとおっしゃいまして、ただ大体総事業費で100億円程度、かなり大きな事業費かなと思われましても、15%から20%というのは、これはやっぱり区の負担割合がその程度の負担になるという、誤解があるといけないので、そういう理解でよろしいかどうか。

景観の問題については、景観条例の第10条で景観計画の変更の手続というのがありまして、景観軸とか景観拠点とかというのは、駅前だから駅から眺望はいいんだということのようではございますけれども、一応超高層ビルを建てるということで、景観の変更になるんじゃないかなと思うんですけども、そういう変更を景観審議会とかそういう条例でうたわれていますけれども、その辺の手続なんかはどういうふうにするのかなというのを、ちょっと確認です。

事務局： 先ほど申しましたとおり、補助につきましても国と区のそれぞれ補助要綱、補助要領に基づいて行うということで、今の制度で言いますと、国と区が補助総額をそれぞれ2分の1ずつ負担するというところでございまして、そういう制度の流れになっているということでございます。

事務局： 先ほど景観計画の変更になるのではというふうなお話がございましたけれども、今回のJR小岩駅の西地区につきましても当区の景観審議会にも諮って、良好な街並み形成に資するというところで了解をもらっているところでございますので、変更の必要性はないと考えております。

委員：終わりますけれども、15%から20%というのは国と区と合わせて最大2割ぐらいと。10%ぐらいかなというところですかね、区としては。それにしてもそうすると大体10億円ぐらい、10億円を超えるかどうかというような負担ですかね。公共施設も入るわけで、そういう負担なのかなと思いますけれども、やっぱり区民の税金の使い道ですので、これはかなりの巨額の税金の使い方になるかなという思いをいたします。

そういう点で、これはまだ態度を表明するときではないかもしれませんが、私たちは特に今年3月11日のこの大震災を経て、区民の防災福祉ですね。これは非常に切実ないろいろな課題の見直しが問われているんじゃないかという思いもありまして、これは随分長い間、基本構想の勉強会を通じて小岩の街づくりというのは検討されてきているわけですが、こういう大規模な、特に超高層の景観変更を必要ないというお話なんですけれども、小岩の街としては、私たちのこれまでの小岩のイメージからすると、かなり違ったものになるんじゃないかなという感じもいたします。そういう大規模開発といいますか、大型開発に区民の大きな税金を使っていくというようなことも含めて、私たちとしてはこの諮問に対する異論を持っているということをお伝えしておきたいと。

委員：一つお聞きしたいのは、この店舗・施設が地下の1階と地上の2階というふうになっているんですけれども、何店舗ぐらいここで収容できるのかということと、このフラワーロードは小岩の駅から千葉街道までかなりの商店があると思うんですけれども、地元の商店の方々がこのビルができるということに関しては、どういうご意見をお持ちなのかお聞かせください。

事務局：店舗の状況でございますけれども、地下1階が先ほど申しましたように、今のところはスーパーマーケットを予定しておりまして、1店舗で行っていきたいというふうにご考えてございまして、バックヤードとか階段の共有部分も含めまして、大体2,500～2,600㎡くらい取れるのではないかとこのように思っています。

それから、1、2階はそれぞれ600～700㎡くらい、共有部分も含めてとれるかなというふうには、先ほど自転車置き場等がどうしても1階に置かざるを得ないというようなこともございまして、多少狭くなるかと思っておりますけれども、そのくらいの規模は最低欲しいということで、それでないとちゃんとフラワーロードに面した店舗ができないというようなことをお願いしてございます。

それで、商店街のほうにもお話をしてございまして、逆に申しますと商店街のほうからは、今もスーパーマーケットがございまして、そういう集客力のある施設を必ず入れてほしいと。そういうような形で進めてほしいというふうなお話をいただいておりますので、今商店街の方々とも、例えば売り出しの問題だとかいろいろあるかと思っておりますけれども、そういうことも含めて、商店街の方々とも今後とも協議をしていきたいというふうにご考えてございます。

委員：そうすると、フラワーロードの商店街というのはほとんど店を閉めちゃう、要するにシャッターをおろしちゃうという感じになって、そういう道路がずっと続くということになるんですか。

事務局：フラワーロード自体は、例えばこの店舗ができたからといって、今でも小岩あたり

で一番のにぎわいのある商店街でございます。多少今店舗が減ってきているところもでございますけれども、やはりかなりの店舗数はありますし、延長も800m近い長さはある商店街でございます。この中でフラワーロード商店街の活気を取り戻そうと。やはりこういう集客施設を含めて、人がフラワーロードにどんどん流れてくるような施設をつくっていかうということで、フラワーロードの商店街の方もお話をしております。フラワーロードの店舗が閉まっていくというよりも、むしろどうやったらこういうことを契機に活気に戻ってくるかということ、一緒に検討していかうということを今お話ししているところでございます。

委員：この審議案件の中の市街地再開発事業ですね。あと高度利用地区、この地区計画はいろいろなところで江戸川区はやっていますからいいんですけれども、具体的にこの市街地再開発事業とか高度利用地区は、江戸川区内でどの辺でやったことがあるのか、その辺をまずちょっと伺いたいんですけれども。

事務局：まず、市街地再開発事業でございますけれども、区内では第二種市街地再開発事業が小松川の防災拠点になります。亀戸・大島・小松川地区で施行されておりますが、これはいわゆる公共施行でございます。東京都が施行している事業でございます。したがって、今回の第一種市街地再開発事業、個人施行、民間施行につきましては、今回が江戸川区では初めてということになります。

それから、高度利用地区でございますけれども、高度利用地区も、先ほどお話しした亀戸・大島・小松川地区で再開発事業を行っております。この中で高度利用地区を指定しているのと、もう一つは船堀です。船堀のトキビルという大きな高層ビルがございますけれども、こちらの地区内でも高度利用地区が指定されているという状況でございます。

委員：今、小松川の防災のところと、あと船堀のトキビルのところですか。二つで江戸川区では高度利用地区と市街地再開発事業をそれぞれやられたということで、特に船堀なんかはトキビルを中心に、やっぱりすごくあそこの中にも同じような店舗が入って、私は今、トキビルをちょっと想像しながらお話を聞いていたんですけれども、トキビルができたことによってあそこが一つの起爆剤となって、すばらしい街づくりを、あの全体が船堀ではできてきていると思うんですね。やっぱり小岩の地区については、ぜひ新しくつくる市街地再開発事業によって、この小岩地区全体、北も南もそうありますけれども、今一生懸命皆さんで勉強会を重ねながらこの開発事業をやろうというところで意気込んでいるわけですから、これを進めていただいて、これを小岩地区の起爆剤として、さらにさらに街づくりを進めていくように、進めてほしいなというふうに私たちは思っていますので、ぜひ進めていただくようお願いをしたいと思います。

委員：一つだけ教えていただきたいんですが、この0.5haの敷地の形が左といいますか、北西が欠けておりますが、それなりの理由があったんだと思いますが、四方道路のうちのこれが隣地状態になっております。この全体の基本計画を進めるためにB地区、C地区はどういう支障が出てくるのか、あるいはどういうもくろみでこれを解決できるのかというふうなことをちょっとお伺いしたいと思います。街の景観的にもそうなんですけど、連続性とかそういうふうなこと、かいわいを断ち切るような形で残るんじ

やないかと思うんですが、どのようなことになっていくんでしょうか。

事務局： ちょうど今の図面、北の2棟が、建物のところが残ってくるというお話でございますけれども、実は基本構想のほうをちょっと見ていただきますと、12mのリングロードというのが、その2棟目の少し上のあたりにかかってくるということで、その敷地が残っても十分2敷地、かなり非常に大きな面積がございますので、そこでまず活用ができるということが1点。

それから、市街地再開発事業では従前の建物がいわゆる補償の対象になったり権利の対象になるんですけれども、実はその2棟のうちの1棟、一番隣接している建物がまだつくって間もない建物であるものですから、今回区画整理の中で移転しなくても済みそうなところに位置しているのですけれども、そういう建物であって権利者の方ともお話をしました。こういう計画をしていくけれども、それですぐ北側なものですから、十分お話をさせていただいたのですけれども、まだ建って間もなくで、ようやくその建物になれていろいろ事業が成立してきたので、今回の話は非常にありがたいので、本当は入りたいけれども、そういうことでまだ建って間もないということで、事業の中で一緒にやれるという状況ではない。けれども、将来の街づくりではそういう意味ではフラワーロードに面していますし、今後は12m道路にも接していくようなところになるということでございますので、そういうことも含めて街づくりには十分協力をしていきたいというお話をいただいたことから、今回はこの建物を外させていただいたというところでございます。

委員： ちょっと意見だけを申し述べさせていただきたいと思います。この件については、特に小岩の商店街の皆さん、そしてまた小岩の大勢の皆さんがしっかりと協議をして、この街づくりについては今現在もされているところだと思います。このパンフレットを見させていただいても100年栄える街づくりと。笑顔が輝く100年、商栄都市を目指してということで、特に小岩の皆さん、この今現在の若干閉塞状況というのを一歩脱したいという強い思いもあつてのそういうことではないのかと、このようにも思うわけです。先ほどちょっと、今回東日本の大震災があつて、大変な災害があつたと。そういう中であつて、相当の区にとっての財政負担というのがいかななものかというご意見もありましたけれども、私たちとしては、今、小岩の皆さんにとって、こういう街づくりというのは非常に大事なことであろうかと、このように思っているわけでありまして、財政的にかなりの負担があるとはいっても、やはり小岩のためにもしっかりとこの話は進めていくべきだと、このように思っております。意見として述べさせていただきました。

会長： ほかにはございませんですね。
（「なし」との声あり）

会長： それでは、お諮りしたいと存じます。
諮問第1号枝番1ないし3についてお諮りしたいと存じます。ちょっと確認したいんですが、先ほどの〇〇委員の意見では異議があるということですね。そういうことですね。

委員： はい。

会長： それでは、〇〇委員を除いて、ほかの委員の方の異議はございませんでしょうか。

(「はい」との声あり)

会 長 : それでは異議1名と。他は異議なしということでもって答申することにいたします。
ほかにございましょうか。

(「なし」との声あり)

事 務 局 : 審議のほう、ありがとうございます。

それでは、事務局のほうから1点ご案内をさせていただきます。

次回の都市計画審議会の日程でございます。本年の10月18日でございます。午後2時から開会する予定でございますので、ご予約のほうをしていただければと思います。どうぞよろしく願いいたします。10月18日(火曜日)午後2時からになります。

会 長 : ほかにございませんですね。

(「なし」との声あり)

会 長 : それでは、本日はどうも長時間ご苦労さまでございました。では、これで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 大 塩 重 喜

署名委員 加 藤 雅