

情報公開用

平成25年度第3回

江戸川区都市計画審議会

議事録

平成25年度第3回江戸川区都市計画審議会

日 時：平成26年3月12日（水）午後2時00分より午後3時52分

場 所：江戸川区総合文化センター2階会議室

出席者：委員 岩楯重治、上野操、大濱曠、大村謙二郎、金井敏行、川瀬泰徳、小久保晴行、
後関和之、佐藤淳一、瀬端勇、高橋輝行、田口浩、田島弘資、中里省三、
西野博、人見哲爲、藤澤進一、本村千代三、松本勝義、水野文雄、森幸男、
山岡新太郎、横山巖、
以上23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、
土木部計画調整課長、土木部街路橋梁課長、土木部水とみどりの課長、
危機管理室防災危機管理課長、文化共育部スポーツ振興課長

欠席者：委員 有田智一、久保田清、谷福雄 以上3名

傍聴者：7名

議 案：1．開会

2．審議

諮問案件

- | | |
|---------|---|
| 諮問第4号の1 | 東京都市計画地区計画
JR小岩駅周辺地区地区計画の決定について（江戸川区決定） |
| 諮問第4号の2 | 東京都市計画地区計画
JR小岩駅南口地区地区計画の変更について（江戸川区決定） |
| 諮問第5号の1 | 東京都市計画道路幹線街路
補助線街路第285号線の変更について（江戸川区決定） |
| 諮問第5号の2 | 東京都市計画道路区画街路
江戸川区画街路第26号線の決定について（江戸川区決定） |
| 諮問第5号の3 | 東京都市計画道路区画街路
江戸川区画街路第27号線の決定について（江戸川区決定） |
| 諮問第5号の4 | 東京都市計画道路区画街路
江戸川区画街路第28号線の決定について（江戸川区決定） |
| 諮問第5号の5 | 東京都市計画道路区画街路
江戸川区画街路第29号線の決定について（江戸川区決定） |
| 諮問第5号の6 | 東京都市計画道路
小岩駅付近広場第1号の変更について（江戸川区決定） |

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について（東京都知事指定）

- | | |
|---------|--|
| 諮問第6号の1 | 東京都市計画公園
第5・5・14号堀江総合公園の変更について（江戸川区決定） |
| 諮問第6号の2 | 東京都市計画公園
第3・3・119号新田中央公園の決定について（江戸川区決定） |

3. 閉会

議事

事務局 : それでは皆様、本日は年度末のお忙しい中、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25年度第3回江戸川区都市計画審議会を開催させていただきます。

本日は諮問11件を予定しております。ご審議をよろしくお願ひしたいと思います。

それでは、これからの進行を人見会長にお願ひいたします。よろしくお願ひいたします。

会長 : それでは、審議会を始めたいと存じます。審議会の成立につきましては、委員26名中、欠席3名、出席23名ということで成立しております。二、三、遅れて参る委員の方もおられると思います。

議事録署名委員として、瀬端委員と田口委員、このお二人にお願ひいたします。

傍聴者はおりますでしょうか。

(「7名いらっしゃいます」との声あり)

会長 : じゃあ部屋に入ってくださいませう。

それでは、事務局から資料の確認をお願ひいたします。

事務局 : それでは、資料の確認をさせていただきますと思います。

まず、議案書につきましては資料の1から資料の3を既にお送りさせていただいております。議案書がお手元にない方がいらっしゃれば事務局までお申し出いただければと思います。

それから、本日机上に資料4、それから次第、座席表を配付してございます。

配付資料につきまして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号の枝番1、枝番2及び諮問第5号の枝番1ないし6、これらを一括して審議したいと存じます。事務局、お願ひします。

事務局 : それでは、会長からお話がございましたように、説明を一括して申し上げます。これからスクリーンで全てご説明させていただきますので、スクリーンをごらんいただきたいと思ひます。

諮問案件をご紹介します。

まず諮問第4号の1、東京都市計画地区計画 JR小岩駅周辺地区地区計画の決定について、諮問第4号の2、東京都市計画地区計画 JR小岩駅南口地区地区計画の変更について、諮問第5号の1、東京都市計画道路幹線街路 補助線街路第285号線の変更について、諮問第5号の2、東京都市計画道路区画街路 江戸川区画街路第26号線の決定について、諮問第5号の3、東京都市計画道路区画街路 江戸川区画街路第27号線の決定について、諮問第5号の4、東京都市計画道路区画街路 江戸川区画街路第28号線の決定について、諮問第5号の5、東京都市計画道路区画街路 江戸川区画街路第29号線の決定について、諮問第5号の6、東京都市計画道路 小岩駅付近広場第1号の変更について。全て江戸川区決定でございます。

これらの都市計画でございますけれども、平成26年1月20日から2月3日まで縦覧を行いました。縦覧者は13件、意見書は5通ございました。意見書の要旨とそれに対します区の見解につきましては後ほど説明をさせていただきます。

では、議案についてご説明をいたします。

諮問第4号の1、JR小岩駅周辺地区地区計画の決定についての説明でございます。画面の赤線内がJR小岩駅周辺地区の地区計画の範囲で、面積が約50.0haでございます。スクリーンは航空写真のほうをごらんいただいております。蔵前橋通りより南、それから柴又街道より西、千葉街道より北に位置してございます。

それから続きまして、本地区の用途地域でございます。駅周辺とフラワーロード沿線は商業地域になります。その他の主要道路沿線は近隣商業地域、その他は第一種住居地域という指定でございます。

続いて、議案の内容についてご説明いたします。

まず、地区の課題といたしましては、JR小岩駅周辺は古くからある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ず、活力が低下しつつあるという状況がございます。また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く、防災性、安全性の面からも課題のある地区でございます。位置づけといたしましては、江戸川区都市マスタープランにおきましては地域拠点に位置づけられておりまして、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こととしております。

本地区の土地利用の現況でございます。地区内の敷地や建築物がどのように建っているかをあらわしているものでございます。赤く着色している部分が専用商業施設、茶色の部分が住商併用建物になります。それから、黄色が独立住宅、オレンジがマンションやアパート等の集合住宅というような状況でございます。

次に、地区内の道路の幅員を色別に示した図でございます。赤色で示しておりますのが幅員4m未満の道路でございまして、地区内の道路の約54%となっておりまして、過半を占めているというような状況でございます。

続いて、まちづくりの経緯についてご説明を申し上げます。

本地区南側の南小岩七・八丁目地区におきましては、平成9年に地域代表者説明会を開催いたしまして、平成11年に南小岩七・八丁目地区にまちづくり協議会が発足されました。同12年にまちづくり提言が区長に提出されております。

これを受けまして、平成13年から密集市街地整備促進事業を開始しているというような状況でございます。

さらに、平成19年になりますけれども、JR小岩駅周辺地区の活性化とまちづくりの推進に向けまして意見交換会を開催いたしました。その後、各地区で勉強会を開催しております。それを受けまして、平成20年の1月にJR小岩駅周辺地区まち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て、平成21年1月には基本構想を策定したということでございます。

この基本構想でございますけれども、無秩序な開発を防止しまして、良好な市街地環境の創出と活力ある商業市街地の形成を図るために、再開発事業の実施ですとか、骨格となる道路の整備を目指して策定されたものでございます。これを受けて、各開発地区、

町会、自治会、商店会の各代表から構成されますＪＲ小岩駅周辺地区まちづくり協議会におきまして議論を進めてまいったという状況でございます。

その後、同２２年６月にはこの構想に基づきまして、南小岩七丁目西地区再開発協議会が発足いたしました。そして、２３年８月にＪＲ小岩駅南口地区地区計画が決定されて、２４年１月に南小岩七丁目西地区におきまして第一種市街地再開発事業が認可をされたという状況でございます。また、同７月には南小岩六丁目地区の市街地再開発事業の準備組合が結成をされたということでございます。さらに同８月には、東京都の木密地域不燃化１０年プロジェクトの先行実施地区といたしまして、南小岩七・八丁目地区が不燃化特区として指定されております。東京都と区で連携して防災まちづくりに取り組んでいるという状況でございます。

本地区におけます計画でございますが、こうした経緯を踏まえまして今回の都市計画審議会への諮問に至っているという状況でございます。

続いて、本地区の事業と地区計画の関係を示した図でございます。再開発事業ですとか密集事業を本地区では導入いたしまして、面的な基盤整備を行うとともに、地区計画を策定いたしまして、建築のルールですとか区画道路等の地区施設を定める、そういったことで事業の完了後も良好な環境の維持、形成を図ろうとするものでございます。

続きまして、地区計画の内容を具体的にご説明してまいります。

地区計画には策定区域全体の目標を定めます。加えて地区、それから街区ごとに方針を定めまして、これに基づいて地区整備計画を定めていくというようなことでございます。まず、地区内にはオレンジ色で示してございます小岩駅の周辺、こちらが小売店舗の多い商業地域でございます。それから、黄色で示しております南寄りのエリアでございますが、主に住宅地域が形成されている市街地ということでございます。

続きまして、地区計画の目標でございます。

本地区計画におきましては、北側の商業地と南側の住宅市街地、それぞれの目標がございます。

まず、地区北側のＪＲ小岩駅周辺の商業地でございますが、ＪＲ小岩駅周辺地区まちづくり基本構想を踏まえまして、土地区画整理事業ですとか市街地再開発事業の面的整備事業により拠点を整備いたしまして、商業、業務、文化、公共公益施設及び住宅等の機能を計画的に配置、集積させるとともに、交通広場ですとか都市計画道路等の都市基盤を整備いたしてまいります。これによりまして、ＪＲ小岩駅周辺の拠点として地区の防災性の向上を図るとともに、魅力と活力のある市街地の形成を目指すものでございます。

また、地区の南側でございますが、住宅市街地につきましては適切な道路ネットワークの構築や公園等の適正な配置によりまして、避難路の確保等によりまして防災性の向上を図るとともに、商業地のにぎわいと周辺住宅地の環境向上に努めまして、災害に強く燃えにくいまち、安全で暮らしやすいまちを形成するという目標を掲げてございます。

続いて、地区計画の区域分けでございます。北側の商業地域を四つに区分いたしまして、さらに住居地域の部分と合わせて５地区に分けて各地区の方針、地区整備計画を定めています。

まず、黄色でお示しをしております区域が既に決定されております東京都市計画地区

計画 JR小岩駅南口地区地区計画の区域でございます。今回決定予定のJR小岩駅周辺地区地区計画の決定に伴いまして、こちらに取り込んで廃止となるものでございます。

次に、各地区に定める区域の整備・開発及び保全に関する方針についてご説明いたします。四つございまして、土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針、その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針、以上の方針がでございます。

次に、地区整備計画に定める項目でございます。建築物等に関する事項といたしましては、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定めます。また、地区施設の配置及び規模といたしまして、道路、公園、その他の公共空地を定めます。

それでは、各項目につきまして地区ごとに説明してまいります。

初めに、駅周辺の北口地区、駅付近南小岩七・八丁目地区をご説明いたします。

それぞれ拠点整備街区、商業街区がございまして、街区ごとに方針、地区整備計画を定めております。拠点整備街区におきましては、土地の高度利用の促進及び商業、業務及び住宅等の機能を複合的に誘導しまして、回遊性の高い活気あふれる複合市街地を形成する方針でございます。また、商業街区におきましては、土地の高度利用や歩行空間の確保を図りまして、健全な商業と住宅等の機能を複合的に誘導し、活気とにぎわいのある中高層複合市街地を形成するという方針でございます。この2地区に南小岩七丁目西地区、南小岩六丁目地区を加えた4地区におきましては、建築物等の高さの最高限度を110mと定めるものでございます。これは先ほどお話ししました既決定の南小岩七丁目西地区において定めている高さと同じでございます。こちらの高さを上限として今回の地区についても定めていくということでございます。

それから、南小岩六丁目地区におきましては、土地の高度利用を促進しまして、商業、業務、文化、公共公益施設及び住宅等の機能を複合的に誘導しまして、回遊性の高い活気あふれる複合市街地を形成する方針でございます。

続きまして、南小岩七・八丁目地区でございます。主に住宅系の市街地でございます。本地区は、防災上有効な道路ネットワークの形成や安全性及び防災性の向上を図るための道路の拡幅、歩行者専用道路の確保、既存の公園等の維持・保全を図りまして、オープンスペースを確保するという方針がでございます。また、用途の制限といたしましては、全街区共通で風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律、いわゆる性風俗の関連特殊営業といった用途に供する施設に類するものを制限するというところでございます。

それでは、各街区ごとに説明してまいります。

まず、商店街沿道街区A・Bでございます。こちらは健全で魅力ある商業と住宅が共存するにぎわいのある商店街を中心とした中高層複合市街地の形成を図るという方針でございます。建築物の用途といたしましては、デートクラブ等を制限いたします。また、建築物等の高さの最高限度は31mと定めるものでございます。

続きまして、商店街沿道街区Cでございますけれども、こちらは地域に密着した健全な商業と住宅が共存する中高層複合市街地の形成を図るという方針でございます。用途の制限につきましては、デートクラブ、マージャン屋、パチンコ屋、ゲームセンターその他これらに類するものでございます。また、建築物等の高さの最高限度は19mとい

うふうに定めるものでございます。

続きまして、幹線道路沿道街区 A・B におきましては、幹線道路沿道にふさわしい商業・業務と住宅を中心とした中高層市街地の形成を図る方針でございます。また、デートクラブ、マージャン屋、パチンコ屋、ゲームセンターその他これらに類するものを制限してまいります。高さの最高限度につきましては、幹線道路沿道街区 A を 25 m、幹線道路沿道街区 B を 28 m に定めるものでございます。

続いて、住居街区でございますけれども、戸建て住宅ですとか共同住宅を中心としまして、身近な店舗、事務所等が共存する中層の住宅市街地の形成を図る方針でございます。用途の制限としましては、ホテルまたは旅館、バッティング練習場、ゴルフ練習場、ボウリング場、体育館、スポーツの練習場、スケート場、店舗、飲食店等その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 平米を超える建築物、倉庫の用途に供する部分の床面積の合計が 200 平米を超える建築物の用途を制限いたします。また、高さの最高限度を 16 m、敷地面積の最低限度を 70 平米と定めるものでございます。こちらの画面にお示ししましたのは敷地面積の最低限度のイメージでございます。140 平米の敷地を 70 平米の敷地に二分割して使う分には土地利用できますけれども、60 平米と 80 平米に分割しますと 60 平米の分が建築できなくなるということでございます。また 70 平米未満の敷地につきましては、そのままお使いになる場合については建築が可能ということになります。

今ご説明してまいりました用途地域と建物の用途の制限をまとめたものが図でお示したものでございます。商業地域で制限するもの、それから近隣商業地域で制限する用途、それから第一種住居地域でさらに制限される用途ということで、それぞれの用途の制限がございます。それから、各地区における高さの最高限度をこちらでまとめて表示させていただいております。幹線道路沿道、それから住宅市街地等で高さの最高限度をきめ細かく地区計画で定めているというものでございます。

続きまして、建物の高さの最高限度でございますが、既に建っております既存の建築物で今回の最高限度の高さを超えている建築物につきましては、建て替える場合には現在の建築物の各部分の高さの範囲までは可能となるものでございます。また、建築基準法第 59 条の 2 第 1 項、いわゆる総合設計制度でございますけれども、この規定の適用は可能でございますが、今回地区計画に定めた高さの制限を超えることはできません。

次に、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限でございます。北口地区及び駅付近南小岩七・八丁目地区において壁面の位置の制限を定める箇所はごらんの位置でございます。緑の線で示す場所は 1 m の壁面の位置の制限がございます。また、歩道面から高さ 2.5 メートル未満の部分が制限の範囲ということになります。その他の壁面の位置の制限を定める箇所はごらんの位置でございます。赤い線で示しました場所は 2 m の壁面の位置の制限がございます。これは既決定で制限されているところでございます。また、青い破線で示している箇所でございますけれども、今回の決定で制限をかけるわけではございませんけれども、近い将来、再開発等を計画している地区でございます。今後、再開発事業等の決定にあわせて決定していきたいというふうに考えてございます。

それから、南小岩七・八丁目地区におきましては、壁面の位置の制限を定める箇所は

図示の全路線でございます。地区施設として定めた区画道路内には門、塀、広告物、看板等の通行の妨げとなるような工作物の設置を制限するものでございます。

次に、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限でございます。建築物の外観の色彩につきましては、各街区の特性にふさわしい色調といたします。また、形態、意匠につきましては、周辺環境や都市景観に配慮するものといたします。それから、建築物の外観の色彩は、周辺のまち並みとの調和に配慮するものとしてまいります。屋外広告物や屋上設置物等につきましては、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、腐食または破損しにくいものとしたいと思います。

南小岩八丁目地区の住居街区につきましては、マンセル値で色彩を制限してまいります。マンセル値の色相、明度、彩度のうち、彩度のみで制限をしてまいりまして、赤や黄赤につきましては彩度7以下、黄色は彩度5以下、その他の寒色系は彩度3以下といたします。

続いて、地区施設の配置及び規模についてでございます。区画道路として4m未満の道路は4m以上の道路といたします。それから、既存の公園や広場、児童遊園は将来的にも確保されるように定めるものでございます。また、既存の親水緑道は歩行者専用道路として定めるものでございます。

次に、垣または柵の構造の制限でございます。南小岩七・八丁目地区における道路沿いに設ける垣、柵につきましては、生け垣またはネットフェンス等に緑化してまいります。

以上が諮問第4号の1、J R小岩駅周辺地区地区計画についてでございます。

続いて、諮問第4号の2でございます。

今ご説明してまいりました諮問第4号の1が決定されることで、同じ内容であります既決定のJ R小岩駅南口地区地区計画を廃止するというものでございます。この位置は旧オリンピックの跡地でございます。現在二つの再開発ビルを建設しているところでございます。

続きまして、諮問第5号の1ないし5、都市計画道路の変更でございます。

諮問第5号の1、東京都市計画道路幹線街路 補助線街路第285号線の変更内容でございますけれども、現在J R小岩駅を起点としているものを柴又街道までが起点となるように延長するものでございます。また車線数は2車線と定めるものでございます。こちらの絵が拡大図でございます。ちょうど小岩駅の南口のところでございます。本件は小岩駅の南口を通過するということとなりますので駅前に交通広場約5,400㎡を定めるものでございます。それから、小岩駅から柴又街道までの延伸部分でございます。幅員は18mに定めてまいります。

続きまして、諮問第5号の2から5でございますけれども、東京都市計画道路区画街路 江戸川区画街路第26号線から29号線の決定でございます。

まず、江戸川区画街路第26号線はサンロードからフラワーロードまで、第27号線はフラワーロードからJ R総武線まで、それから第28号線は総武線から小岩駅北口通りまで、第29号線は北口通りの南端から蔵前橋通りまでを決定するものでございます。

まず、区画街路第26号線でございます。サンロードからフラワーロードにかけての部分でございますが、幅員は12m、車線数は2車線の計画でございます。

続いて、区画街路第27号線でございます。フラワーロードからJRまでの区間です。幅員は12m、車線数は2車線の計画でございます。

区画街路第28号線でございます。JRから北口通りまで。幅員は11m、車線数は2車線の計画でございます。

それから、区画街路第29号線でございます。北口通りの南端から蔵前橋通りまでです。幅員は18m、車線数は2車線、JR小岩駅北口に交通広場約6,100㎡を整備するものでございます。

続きまして、諮問第5号の6、東京都市計画道路 小岩駅付近広場の変更につきましては、先ほどお話をいたしました諮問第5号の1、東京都市計画道路幹線街路 補助線街路第285号線の決定に伴いまして廃止となるものでございます。先ほどの285号線の中で広場を決定するというものでございます。

また、これらの都市計画道路の変更につきましてですけれども、これまで交通管理者でございます警視庁と協議を重ねてまいったところでございます。JR小岩駅周辺地区の開発に伴う、図面のほうでちょっと表示をさせていただいております3カ所の交差点につきましては、今後も警視庁と交通処理等の安全性について引き続き協議を行ってまいります。

以上が諮問第5号の1ないし5でございます。

続きまして、報告事項をご説明させていただきます。今回の案件について関連する事項でございますので、あわせてご説明をさせていただきます。

新たな防火規制の導入ということでございまして、今回、災害に強く、燃えにくい安全なまちをより推進していくということで、地区計画を決定する範囲におきまして、現在準防火地域に指定されている区域を対象に、東京都が新たな防火規制を定めるものでございます。図の赤色で示す範囲が対象となる区域でございます。

今回の都市計画とは別に東京都知事のほうで、東京都建築安全条例第7条の3の規定に基づいて定めるものでございます。

図は建築物を構造別に示した現況でございます。青が耐火構造、それから水色が準耐火構造、赤が防火構造、黄色が木造という状況でございます。住宅地は防火構造、それから木造といった建物が大半を占めてございまして、火災時には広範囲に大きな被害をもたらすという可能性がございます。

これを新たな防火規制を導入することで、建て替える際に個々の建物の防火性能を向上させまして、まち全体の防火性能を高めるというものでございます。

具体的な制度の内容でございますけれども、建築物の構造について制限をしております。原則といたしまして、全ての建築物は準耐火建築物以上となります。そのうち、さらに延べ床面積が500㎡を超えるもの、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す。また、床面積50㎡以内の平家建ての付属建築物につきましては、防火木造建築物とすることが可能でございます。

この件につきましては、今回の小岩駅周辺地区の都市計画の決定後、東京都知事が決定告示をする予定でございます。

以上が報告事項でございます。

それでは、続きまして、都市計画案への意見書につきましてご説明をしたいと思います。

と思います。

今回、ごらんの4案件につきまして、都市計画法第17条の第2項に基づく意見書の提出がございました。都市計画法第19条第2項に基づきまして、意見書の要旨をご報告させていただきます。内容につきましてはスクリーンのほうでも諮問番号順に説明させていただきますので、よろしく願いいたします。

まず、案件ごとの縦覧数及び意見書の提出数でございます。

平成26年の1月20日から2月3日まで2週間、都市計画課の窓口及び小岩まちづくり相談室において縦覧を行いました。その結果、案件ごとに、ごらんの表のとおり、縦覧と意見書の提出がございました。表の中の「団体」と「個人」の区分についてでございますけれども、意見書の中で組織名と代表者名が表示されているものにつきましては「団体」、組織名が表示されていないものにつきましては「個人」として区分してございます。

合計で縦覧が13件、意見書については10団体と1名の方から合計5通の提出がございました。

それでは、東京都市計画地区計画 JR小岩駅周辺地区地区計画の決定に係る案のほうに対します意見につきまして、内容をご説明してまいります。

まず、1団体と7団体から同一書式で1通ずつ、計2通の意見書の提出がございました。こちらの内容をご説明してまいります。

まず最初の意見でございますが、地区計画の導入によります建築制限の強化に反対するということでございます。お手元に資料4をお配りしております。画面のほうがちょっと見づらいかと思いますので、同じものを表示してございますので、資料のほうをごらんいただければと思います。資料4でございます。一部スクリーンで図等を示しながら、あわせてご説明してまいりますので、よろしく願いいたします。

まず反対理由でございますけれども、一つ目といたしましては、駅周辺の再開発による地域活性化の波及効果で商店街が活気を取り戻そうとしている中で、地区計画により建築制限を強化することはまちの活力を失わせる。二つ目といたしましては、再開発等による建替えの加速でまちが発展する可能性を抑制するのではないかと。三つ目といたしましては、区画整理事業で新たにつくった場所ではなく、小岩のように古くからまち並みが形成する場所に地区計画を適用するには無理がある。四つ目といたしまして、現状問題がない状態のまちに制限を強化する必要はないというのが挙げられてございます。

それに対する区の見解でございます。本地区でございますが、防災性や安全性の向上を図るとともに、魅力と活力ある市街地の形成を目指すという観点から地区計画を定めるものでございます。本地区は、再開発事業ですとか密集事業を導入しまして面的な基盤整備を行うとともに、あわせて地区計画を策定することによりまして、建築のルールや区画道路等の地区施設を定めることで、こういった事業の完了後も良好な環境の維持、形成を図ろうとするものでございます。

続いての意見です。資料でいきますと4ページになります。地区計画の中で建築物の高さの最高限度を定めることに反対をするということでございます。反対理由といたしましては、一つ目としまして、現在の指定容積率を有効に活用できなくなるために財産価値が下落する。二つ目といたしましては、直近の隣地への影響が全く改善されない、

それでは意味がないんじゃないか。三つ目といたしましては、総合設計制度の許可基準の中で高さの最高限度を規定すればよいのであって、地区計画の中であえて定める必要はないんじゃないかというものが挙げられております。

それに対します区の見解をご説明いたします。スクリーンのほうで図を示しながらお話をしてまいります。本地区では、地域の方々から幹線道路沿道の商業地と、それから後背住宅地との調和を求める要望が多々出てございます。また、過去に高層マンションの計画に対する建築紛争も発生している地区であることから、高さの最高限度を定めるということにしたものでございます。

それから、容積率の有効活用についてということですが、千葉街道沿道を例にご説明申し上げますと、高さの最高限度を9階建て相当の28mといたしております。この高さの範囲内では指定容積率を有効に使用することが可能でございます。

現在400%の指定でございますので、使用することは可能ということでございますので、それは他の沿道街区や住居街区でも同様の考えでございます。

直近の隣地への影響ということで、写真をお示ししながらご説明いたします。こちらは高さの最高限度を定めていないような場合の事例でございます。高さの最高限度を定めない場合は、右の写真のように後背住宅地への日照の影響を与えるだけではなくて、隣接する敷地内の建物に対しては圧迫感を与えるということがございます。また、幹線道路沿道に高さ制限を定めない場合は、左の写真のように建物の高さに統一感がなくなりまして、調和したまち並みの創出ができなくなってまいります。

それに対しまして、こちらは高さの最高限度を定めた場合の例でございますけれども、こういった最高限度を定めた場合は右の写真のように直近隣地への圧迫感が軽減するということだけではなくて、戸建ての多い住宅地にも調和した建物となります。また、左の下の写真のように、幹線道路沿道では高さの最高限度を定めたことによって、建物の高さに統一感があって景観に配慮したまち並みが形成されると考えております。

このようなことから、高さの最高限度の指定については地区合意を図りながら決めていく地区計画によるということが適切であると区では考えてございます。

続いて、資料の5ページをごらんいただきたいと思います。

地区計画によります建築物等の用途の制限に反対をするというものでございます。反対理由としましては、一つ目が、建築物の用途の制限によってまちの活力が奪われ、財産価値が下落する。二つ目といたしまして、さまざまな用途が混在してまちが形成されている現在の小岩に用途上の問題は発生していないというものが挙げられています。

これに対する区の見解でございますが、建物の用途の制限は地区にふさわしくない用途を制限いたしまして、市街地環境の悪化を未然に防ごうということで定めるものでございます。また地域の方々からも制限を要望するという意見をいただいているという状況でございます。ごらんの南小岩七・八丁目につきましては、商業系、住居系の街区が混在しているということから、特に良好な住環境に配慮した制限が必要と考えてございます。この地区の商業系街区では、健全な商業環境の形成を損なうおそれがあるものとして、性風俗営業施設、デートクラブ、マージャン・パチンコ屋、ゲームセンター等を制限することといたしてございます。また、住居系街区でございますけれども、不特定多数の者や車両の出入りによる渋滞、騒音を生み出すような住環境を損なうおそれがあ

るものとしたしまして、性風俗営業施設、ホテルまたは旅館、バッティング練習場・ゴルフ練習場・ボーリング場・体育館等、荷貨物集配所、店舗・飲食店等で1,500平米を超えるもの、倉庫で200平米を超えるものを制限することとさせていただきます。

続いての意見でございますが、同じく建築物等の用途の制限に反対するというものがございます。図に示したように用途地域が複数にまたがる敷地についての内容でございます。用途地域の制限については建築基準法で、敷地が二つ以上の用途地域にまたがる場合については過半を占める用途地域の制限が適用されると規定されてございます。ごらんのように、これは千葉街道を例に挙げさせていただいておりますが、千葉街道に接して大規模な敷地の例の場合ですけれども、敷地が近隣商業地域に面してまして第一種住居地域にまたがっている場合。この場合、敷地の過半が第一種住居地域になる場合は、第一種住居地域の用途の制限が適用されるということになります。この意見は、この例の場合、幹線道路沿いに面しているにもかかわらず、本来3,000㎡まで建築可能な店舗や飲食店が1,500㎡に制限されてしまう。そういったことで敷地の大規模化が抑制されて、木造密集地域の解消に役立たないのではないかとこのことでございます。

これに対しましては、不特定多数の方が出入りするような、利用するような店舗、飲食店等につきましては、商業地域内であります千葉街道やフラワーロード等に面しているとしましても、敷地の過半が住居系の場合については後背住宅地への調和を考慮しまして、今回定める内容に制限をしていきたいと考えてございます。また、この制限は建物の用途を制限するものでございますので、敷地の大規模化を抑制するものではございません。

続いて、資料の6ページをごらんいただきたいと思っております。

本地区計画は、さまざまな内容の規制になっており、範囲が広過ぎるために説明に具体性がない。専門知識のない地域住民が内容を理解することは困難であるため、このような形での建築制限の強化に反対というものでございます。

こちらにつきましては、この資料4の2ページ目のところに、今回の決定に伴う地元説明の経緯というものを示させていただいております。

今回のまちづくりに関しましては、まちづくりニュースの全戸配布、説明会、それから法定ではない任意の供覧、それから報告会、縦覧の開催など、きめ細かな情報提供、相談の機会を設けて住民の方々の理解に努めてまいったところでございます。平成24年、25年度の2年間で7,300通のまちづくりニュースですとか、開催案内を計5回、地区外権利者も含む全戸に対して配布してまいりました。その他、任意の供覧は10日間開催、また任意の意見報告会につきましても80名の方々に参加をしていただいたということでございます。また、この2年間で説明会を計21回開催いたしまして、延べ828名の方々に参加をしていただいているという状況でございます。供覧及び縦覧の機会については、計38日間で延べ89名の方々に内容を理解していただくようにしてございます。このように、区としましては、住民の方に内容を理解していただけますように十分な周知の活動を行ってまいったと考えてございます。

続いて、資料の7ページをごらんいただきたいと思っております。

こちらは1名の方から提出がありました意見書の内容についてでございます。特に駅

前地区について、再開発の名のもとに道路をつくり、住民を追い出して高層マンションを建て、景観を壊すことに疑問がある。また、住居地域の住居の高さは、住環境を守るためにも3階程度と極力低くすべきだというようなものでございます。

こちらでございますけれども、スクリーンでお示しさせていただいているとおり、この地区に、特に駅周辺の地区におきましては再開発事業の実施ですとか、骨格となる道路の整備を目指したJR小岩駅周辺地区まちづくり基本構想、先ほども説明させていただいたものでございます。この基本構想は無秩序な開発を防止して、良好な市街地環境の創出と活力ある商業系市街地の形成を図るということで、21年の1月に策定したものでございまして、これを受けてJR小岩駅周辺地区のまちづくり協議会で議論を行って、本計画を策定したものでございます。

また、住居系の地域について、良好な住環境の形成のために建物の高さの制限を設けることが必要であると考えてはおりますけれども、現状の土地利用を考慮しますと、建物の最高限度は5階建て程度の16mが適切だと判断をしたところでございます。

続きまして、資料の8ページでございます。

こちらの意見は、平成9年ごろに家の建て替えの際に、区の指導でセットバックを行った。その後、居住者の意志を無視して道路の線引きをすることは迷惑であり、直ちに撤回をしてほしいというものでございます。

これに対する区の見解でございますが、この道路の幅に関しましては、当時は建築基準法で4m確保しなければならないと定められております。そういう中で、平成9年当時はこの幅を確保するために、建築基準法第42条第2項に基づいてセットバックをしたというものでございまして、これは法定でその幅員を確保することが定められていたということでございます。今回の拡幅路線については、平成11年に発足しましたまちづくり協議会から提言を受けまして、防災性の向上という観点から密集事業を導入して整備をしているというものでございます。こちらにつきましても、決定に当たりましてはニュースの全戸配布、説明会の開催などによって周知を行ってまいったところでございます。

続いての意見は、道路を拡幅したことによりまして交通量が増加し、非常に危険である。拡幅せず、現状の中でさまざまな工夫を行ったほうが効果的である。また、地区計画で区画道路に位置づけられる区画道路5-55号と5-57号の拡幅に反対するというものでございます。

こちらにつきましては、まず道路の幅員についてでございますけれども、スクリーンでお示ししてございますが、まちづくり協議会からの提言書をもとに検討を行いまして、緊急時や災害時の救急活動の地区となるものは6m以上、防災性の向上に寄与するものは4m以上の拡幅を行うことといたしたものでした。この区画道路5-55号・57号につきましては、既に密集住宅市街地整備促進事業によりまして道路の拡幅が着々と進められてございます。現在までに50%以上の拡幅が完了してございまして、こちらの道路は道路ネットワーク上重要な道路ということもありますので、今後も計画のとおり整備を進めてまいりたいと考えてございます。

続いての意見は、資料の9ページでございます。

防災・減災意識を醸成することが重要である。また、電線や電柱の地下埋設を積極的

に推進することを提案する。さらに、説明会もこれで終わりにせず、今後進める中で丁寧な説明し、住民の意見を取り入れることも必要であるというものでございます。

これに対する区の見解は、道路整備等の環境改善を図るとともに、住民の防災・減災の意識の醸成に努めるということは、区としても重要であると考えております。また、電線の地中化につきましても、まち並みの景観に配慮するために検討していきたいと考えてございます。また、先ほどの繰り返しになりますけれども、区ではこれまでまちづくりニュースの全戸配布、説明会、任意供覧、縦覧といったことをきめ細かく情報提供してまいりました。区としてはこれまでも十分な周知活動を行ってきたと考えているところでございます。

続きまして、資料の10ページをごらんいただきたいと思います。

東京都市計画道路幹線街路 補助285号線の変更に係る都市計画案についての意見についてでございます。1団体から1通の意見書の提出がございました。意見書の内容は、補助285号線と中央通りの交差点の隅切りについて、3年前に隅切りの指導をされ、指導に基づき建築しました。今回の道路の計画線はさらに拡幅するものである。現状以上の拡幅に反対するというものでございます。

これに対する区の見解でございます。スクリーンのほうでも拡大図をお示ししてございますが、平成21年の事前相談時におきましては、本都市計画道路の隅切りの位置はまだ確定してございませんでしたが、その後、警察等々、関係機関との協議が調って、本計画線となったというものでございます。

続きまして、東京都市計画道路区画街路 江戸川区画街路第26号線の決定に係る都市計画案に対する意見でございます。こちらはJR小岩駅周辺地区地区計画の決定について意見書を提出された方と同一人でございます。こちらの案件についても意見がございました。こちらは、今でさえ車と自転車におびえながら歩いているのに、幅員12メートルの都市計画道路によってさらに車を誘導させることになるということで反対をするというものでございます。

これに対します区の見解でございます。スクリーンのほうでお示しをさせていただいておりますように、当該都市計画道路の幅員は想定されます自動車等の交通量に対応して設定してございます。人がすれ違うのに十分な広さの歩道の確保ですとか自転車レーンの整備など安全面を考慮した上で現計画としたものでございます。

続きまして、資料の12ページをごらんいただきたいと思います。

最後でございます。東京都市計画道路区画街路 江戸川区画街路第29号線の決定に係る都市計画案についてでございます。こちらにつきましては1団体から1通の意見書の提出がございました。意見書の内容は、北口交通広場を含んだ本都市計画道路の都市計画決定については、平成27年度に予定をしている市街地再開発事業の区域決定と同時にしてほしいので反対をするというものでございます。

これに対します区の見解をご説明申し上げます。スクリーンの図で示させていただいておりますけれども、この都市計画道路と交通広場でございますが、地区計画書のほうでもこの北口地区の方針の中で記載させていただいておりますが、引き続き決定をいたします再開発事業と一体的に整備を行ってまいりたいと考えてございます。今回は、道路、交通広場につきましては道路ネットワーク上必要ということがあって、先行して

決定をするということでございます。

以上が各案件の意見書の内容でございます。

説明が長くなりまして恐縮でございますが、ご審議のほど、どうぞよろしく願いいたします。

会 長 : それでは、ご質問、ご意見がありますればどうぞご発言願います。

委 員 : 大変ご丁寧なご説明ありがとうございました。

初めに、ちょっと事務的なことになるかもわからないんですけど、今ご説明いただいた議案に関連する質問を三つぐらいお願いしたいと思います。

一つは、議案書の31ページと35ページですけども、31ページのほうで諮問第4号の2、南口地区地区計画の廃止ということと、それから諮問第5号の6、これは37ページのほうですけども、駅付近広場の廃止という二つの廃止、変更というんですかね、そういう諮問があるわけですけども、これは七丁目西地区のことで廃止をするという議案だということはお説明いただいたんですけども、技術的な問題なのかかわからないんですけど、なぜ同じ地区が二つの議案に分かれて諮問されるのかなというところをちょっと教えていただきたいということが1点です。

それから二つ目は、これも私のほうも議会でいろいろお尋ねして、今回のJR小岩駅周辺のまちづくりの、当然今回基本的な都市計画決定を諮問されたということで、大分長期にわたっていろいろコンサルなども含めて調査をされてこられていると思うんですけども、この計画の基礎というか背景になっている資金計画というか、この概算が大体これまでのお話では1,000億円強というようなお話があったと思うんですけども、これについてこうした資金計画については変わりがないのかどうか、どういう見通しなのかということと、それから今回、都市計画決定の対象となっている都市施設、駅前の広場とかリングロードとかとあると思うんですけども、そういう施設予定地の住民の皆さんとの納得や合意はどうなっているかということが二つ目にお尋ねしたいという点です。

それから3点目は、先ほどのご説明で詳しくあったんですけども、一応今回、南小岩七丁目西地区を初めとして、六丁目地区、北口地区、それから駅付近、南小岩七・八丁目地区の4地区で建築物等の高さの最高限度を都市計画法に基づく高度利用地区、建築基準法に基づく総合設計制度によって高さの最高限度を110mとするということなんですけども、七丁目西地区と同じ高さだということなんだけど、その110mという理由といいますかね。それから、この地区内にこうした超高層ビルというのは具体的にどのように計画されていくのか。そういう点をちょっと、いろいろあって申しわけないんですけども、3点ばかりご質問させていただきたいと思います。

事 務 局 : まず1点目の廃止と決定があると、何で二つの議案に分かれるのかということについて、私のほうからご説明をしてみたいです。

今回は、先ほどご説明したとおり、小岩駅周辺地区地区計画ということで50ha全体を一つの地区として決定してまいります。既に決定されておりました南口地区につきましては、この内容を今回の地区計画の中に取り込んでいくと。一つの地区計画といたしますので、この南口地区につきましては廃止ということでございます。都市計画上是変更という表現になりますけれども、南口地区につきましては廃止をして周辺地区のほうに取り込むということでございます。

それから、諮問5号の6の駅付近の広場でございますけれども、今現在は駅付近広場という都市計画施設でございましたけれども、こちらについては今回、補助線街路285号線を柴又街道まで延長して決定してまいりますので、それに付随する広場ということで285号線の広場というふうなことで決定いたします。

したがいまして、従前からあった駅付近広場を今回、都市計画上是変更とありますが、廃止をするというものでございます。

以上です。

事務局：私のほうから、二番目の質問、資金計画というか今後のまちづくりということで、先ほど委員からお話がありましたように、総額1,000億円ぐらいということでございますが、まだ事業が一つしか動いていませんので、現段階では1,000億ぐらい、平成40年ぐらいまでかかるという状況でございます。

また、一つ今動いているオリンピック跡地の建物でございますが、総事業費111億円のうち、約25%が補助ということで、ほとんどの部分を民間の資金を使ってやっております。その25%の補助の内訳も、半分は国の費用、そしてその残りを都の補助あるいは財政調整交付金ということで、都市計画事業に位置づけることによって、補助金等財源を確保しながら、皆様の、権利者の方への補償等を充てながらやっていくということでございます。また、地区内の今回諮問させていただいておりますリングロードでございますが、こちらの部分、単体街路事業ではなくて面整備、いわゆる再開発事業とあわせてつくる、あるいは区画整理事業とあわせてつくるということでございますので、平成20年から勉強会も入りまして、地元の方にはそのような形で道路だけつくるのではなくて、まち全体で再開発事業あるいは区画整理事業をしながら、住み続けながらやっていくスキームで考えている状況でございます。

あと、110mの高さでございますが、今建築中の七丁目西地区、こちらの部分が建築高さ105.2mの予定でございます。小岩地区は再開発事業で保留床をとりながら高いビルというイメージがございまして、地域全体のバランス、ハーモニーあるいはスカイラインを合わせるということで、現在建築中の高さに合わせて110mの基準でバランスをとりながら建物を建てていくと、そのような目安での110mでございます。

会長：よろしいでしょうか。どうぞ。

委員：ありがとうございました。質問させていただいたことについては十分納得することではないんですけども、理解をいたしました。私どもは今回、JR小岩駅周辺のまちづくりにおけるまちづくり協議会を初めとして、関係権利者の皆さん、あるいは住民の皆さん、関係職員の皆さんのご努力に敬意を表したいと思います。ただ同時に、私ども日本共産党として、次の二つの理由で本日都市計画審議会に諮問された諮問内容については反対をしたいというふうに判断しております。

その理由の一つですけれども、都市計画法第1条の「目的」に照らしてどうかということなんですけれども、「この法律は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もつて国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。」というふうに都市計画法の「目的」第1条にあります。先ほどご説明もあった110mを最高限度とする超高層ビルを、私どもが仄聞している計画では小岩

駅周辺に6本林立させるといふ、こういうまちづくりの予定、計画であると。こうした計画が、先ほどの意見書にもありましたけども、都市の健全な発展とか公共の福祉の増進に寄与するといふことができるのだろうか、本当に小岩らしいまちづくりといふのだろうか。高度利用地区総合設計制度などによる容積率の大幅緩和によって超高層ビルを中心とするまちづくりは、小岩にふさわしいまちづくりとしては疑問があるといふことが反対の第一の理由です。

それからもう一つは、やはり都市計画法の第74条、生活再建のための措置に係る問題があります。ここでは、「都市計画事業の施行に必要な土地等を提供したため生活の基礎を失うこととなる者は、その受ける補償と相まって実施されることを必要とする場合においては、生活再建のための措置で次の各号に掲げるものの実施のあつせんを施行者に申し出ることができる。」といふことがあるわけですが、今回対象地域になっている南小岩7丁目だけでも、私もお聞きしたところでは九つの商店街がある。非常に零細な商店や過小権利者の方々がたくさんおられる。こういう方々が地域に残って商売を続け、住み続けることができるのかといふ点で、地域の権利者の方々の間にも不安と疑問が現実にあるといふふうに思います。

近隣で再開発事業を実施された葛飾区や市川市、戸塚などでの再開発でも、既存の商店街が廃業に追い込まれるといふような実態があつて、何よりこの江戸川区内の地元の小松川の大規模な再開発事業がありましたけども、その事業でやはり3分の2の商店は廃業を余儀なくされたといふような状況もありました。こうしたことが都市計画のあり方として問題があるといふふうに思いますし、都市計画の前提としてこうした方々の不安や疑問にさらに丁寧に答える必要があるといふふうに考えまして、これらを総合的に判断をさせていただいて、今回の小岩のまちづくりの諮問事項、4号と5号になりますが、これは一括の審議になっていると思いますけども、4号、5号の諮問に対して私どもとして反対をさせていただきたいといふことです。

会 長 : ほかにご質問、ご意見ございませんでしょうか。どうぞ。

委 員 : すみません、座らせていただいたまま質問させていただきます。

まず、議案書の資料1の17ページのところで、一番右ページのところに住宅街区に関しましては、5番で「店舗、飲食店等その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの」といふことで規制が出ております。それで、全般的に小岩の場合はフラワーロード商店街がいっぱいありますからまだ規制といふのもわかるんですが、ただ沿線道路沿いでございますと商業地域が一部あつても現実的に1,500㎡を超えてしまう場合もあつると。大きなスーパーマーケット等に関して例えばつくろうといふ発案があつたときには、この規制があると1,500㎡ですともうできないといふことになってしまうのではないかなと危惧いたします。小岩のほうは駅にまだ近い、駅にもいっぱい店舗等がありますからまだ不便ではないと思いますが、これから先いろいろな地域でこの規制ができる可能性があるかと思つています。そのときに、そのまま1,500㎡といふものを全て統一して規制されてしまいますと、いろいろな場所でこつう不利を得るところが多々あつたのではないか。物によって飲食店等でも反対なものがあるかもしれませんが、通常のスーパーとかファミリーレストランとかで反対する方はそついないのではないかと思つています。もちろん商店街との絡みはあ

りますが、ある程度この面積に関してそこまで江戸川区として規制する必要があるかどうかということが一つ思っておりますので、新たにつくられるときなんかはご検討いただければと思っております。

もう1点、30ページの図面で、交通広場ですか、その北側のところ、再開発ということで書いてございますが、この中で道路と交通広場が先にできてしまうことによって、ここの再開発に反対する方が多くなってしまうのではないかとというのがちょっと危惧されたのが、意見書の中に出ておりました、最後の12ページの意見書だと思うんですが、この意見書に対しまして先に道路と交通広場ができてしまうと、今まで大通りに面していなかったところの方も権利が、かなり利益といいますか、そういうものはかり知れないものがあると。ちょうど駅前広場のほうに面するところとかは価値が全く違ってしまいます。そうすると反対がかなりあるのではないかとというのが危惧されます。やはりこちらの意見も、この中で一緒にできればそれが一番いいのではないかという意見がありますが、私もそのとおりではないかというふうに思っております。その2点でございます。

以上です。

事務局：1点目につきましてご回答させていただきます。

住居街区の第一種住居地域での用途地域の制限、具体的には1,500㎡以上の店舗等ということでございますけれども、委員のほうからもお話がまさにございましたとおり、地区計画という中で地域の特性を見ながら、もちろん住民の方のご意見等も踏まえて今回こういった内容にさせていただくということでございます。先ほどの意見書の中の説明等でもさせていただきましたが、まずこの七・八丁目については、住居が非常に多いエリアでもございますので、住宅と商業が共存する、それはいい形で共存していければということがまずまちづくりの方針としてございまして、その中で具体的に住居の街区と商業エリアが隣接したようなところでは不特定多数の方ですとか車両が多く出入りしてきてしまうというところがありますので、店舗もそうですけれども、例えばそのほかにも今回入れています荷貨物の集配所なんかも含めて、場合によっては大型車が多数入ってきてしまったりとかで、今の住みよい環境が損なわれてしまうのではないかとこのところがありまして、今回入れております。

委員からもお話がありましたように、さらには小岩の駅周辺のまちの状況といたしまして、駅の周辺には当然大規模な店舗等ございます。これからの再開発の中でもそういうものも出てくるのかなというような地区の特性を見ております。さらには商店街で非常に小岩のエリアは発展してきているということもございますので、日常の必需品ですとかそういった物は、それほどの大きな商業施設でない店舗でもいろいろと利便性は維持できるのかなというところで、今回そういった指定をさせていただくということでございます。

なお、委員ご指摘のとおり、まさしく地区計画は地域の皆様のそういったご意見、まちの特性を踏まえた上でのご意見を反映してルールを決めていくということでございますので、今回こういった地区の特性をまさしく見た中でこういうルールを入れていくということでございますけれども、今後、地区計画等をつくっていく場合には、これは今までどおりですけれども、引き続き地域の皆様のそういった要望を聞きながら、具体的

には駅から遠くて大きな店舗が逆にあると、それは利便性が高まっていいことだという意見が出てくれば、必ずしもその面積にこだわって指定をしていくというものではないということでございます。今回についてはそういった意味合いでこういう内容にさせていただいたということでございます。

事務局：2点目の北口の道路の決定が先行ということでございますが、まず道路は都市計画道路と都市計画道路を一筆書きで結ぶということで、実際は再開発と道路を同時に決定するというのが一般的でございますが、この地域は道路をつくる、また地区ごとに再開発をやっていくという基本構想を平成21年にお出しして、地元の方にも周知しているところでございます。そういう中で今回、まず、まちの骨格である道路を決める。その後、引き続いて再開発ということになるのですが、道路だけですと今大型店舗等ございますので、また道路だけ整備したのではその店舗がなくなってしまうというのもございますので、あわせて再開発、その店舗も残りたい、地元も残してほしいという考えがありますので、そこに住み続けるためには後背地のほうで再開発のビルをつくって、道路の整備も再開発で行うということで、先に道路をつくることはございません。

また、北口地区は70名の権利者がいらっしゃいますが、発起人準備会ということで再開発前提でのお話を今させていただいているところでございます。その中で今後中心となる人物となるのですが、17名の方が発起人になってくれるということで、今後その発起人の方々がどんな建築プランあるいは再開発の青写真をつくって、その後再開発のエリアを決定していくということでございますので、再開発前提の決定、また整備も再開発前提の、再開発と一体的に整備するという状況でございます。

会長：よろしいでしょうか。どうぞ。

委員：ちょっとお聞きをします。南小岩の七・八丁目の不燃化特区に指定をされた地域なんですが、高さ制限の中でたしか柴又街道のほうをA街区というんですかね、これが25m、そして千葉街道のほうをB街区とって28mですかね、高さ制限があると。ちょうどここに小岩郵便局があるんですね、南小岩8-1-10だったかな。ここにあるんですが、大変古くて狭隘の施設なんです。例えばここを改築するに当たって、非常に公益性というか公共性の高い建物だと思うんですが、それと一般マンションと同じように高さ制限というのはかかってくるんですかね。まず1点。

事務局：高さ制限は、先ほど小岩郵便局の公益性というお話もございましたが、その用途に関わらず、これは制限がかかってまいります。

これはやはり先ほどもご説明させていただいたように、まち並みの景観ということもございまして、後背地への住環境の配慮ということもございまして、そこに差をつけるということはないということでございます。

以上です。

委員：もう1点。そうしますと高さが28mですから、特定の体育館とか何かは別にして、普通の建物の1階、2階、3階という見方の中で、1階は3mぐらいが目安なんですかね。そうだと8階か9階のものが建てられると考えられると思うんですが、その考え方を教えてください。

事務局：やはりこれは説明のときは、高さをただ28mとか25mと言っても地域の方々はよ

くわかりません。説明のときは28mでしたら大体9階建て程度ですと。25mでしたら大体8階程度ですと、そういう形で説明をさせていただきながら進めております。

会 長 : どうぞ。

委 員 : 私は、議会では自民党を代表してこの問題につきましては、平成19年以来、この計画をしっかりと推進すべきという立場に立って、再三再四にわたっての意見を申し述べているということが1点。賛成の立場からこの問題についての発言を繰り返しているということが1点と、そしてもう1点が、私事にわたり大変恐縮ですが、大正時代から当該地域に暮らす者として、地域の一員としての見解を踏まえて1点の要望をさせていただきたいと思えます。

今回、いろんな形で審議事項の中で大変丁寧なご説明、また貴重な資料を拝読させていただきまして、またその中で職責あるいはさまざまな見地からこの問題に対しての大変広範なご意見も承って、これはこれでまた一つ私どもとして地域の者としても、こういった貴重なご意見があったということは地域の者としての共有をしていきたい。そうすることによって計画も深めていきたいというふうには思っております。

その上でなんですけれども、おおむね今現在ここにお示しされている行政としての考えは、地域の合意形成に基づいているということをおは確信をしております。それはなぜならば、私はこの問題につきましては本当にさまざまな形であらゆる方々からご意見を承って、行政がこの資料にあるように、まちづくりニュースを何回出しましたとか、説明会を何度開催しましたということだけではなく、大変きめ細かく私どもを通じてということも、私も商店街あるいは町会、あるいは地区委員会等々、地域では重責を仰せつかっておりますので、そういった立場から私に寄せられる意見も、ほとんど全て行政にここ数年あててきております。

そうした中でそういった方々に対する対応も、私はその相談者ご本人の意見もしっかり踏まえた上で満足のいくものがあるというふうに理解をしております。そういった意味では行政の努力は高く評価をしますし、地域の者としてもそれについては今現在何の不安を持つものではありません。

しかしながら、1点申し上げれば、そういった形で今後、今地域の合意形成というお話がさっきからいろいろ出ておりますけど、それが私はやっぱり何といっても大きなポイントだと思いますので、これからもぜひ形にとらわれずに真摯にさまざまな形で、公共性、公益性も大事なんですけども、真摯にさまざまな細かい意見にも向かい合っていて、ぜひこの計画をより内容を深めて、高めていっていただきたいと思えますので、要望して終わります。

会 長 : どうぞ。

委 員 : 私のほうからも一言。私どもは区議会の中では公明党でございます、この案につきましてはこれまでも推進の立場、本日も賛成の立場で話を聞かせていただいておりますけれども、1点だけ。今、委員のほうからお話がありましたけれども、こういうお話の場合にはやはり地元の皆さんの思いといいますか、地元の皆さんの合意形成というのが非常に大事であるということで、今、委員もそちらのほうにお住まいで、長年いらっしゃるお方でありますから、その意見の一つの証左だったのかなと思うんですけども、1点だけお聞きしたい。

先ほどご説明の中で、地元でのご理解は十分あるというお話を聞きましたけれども、その辺で再度、地元でのご意見を集約されて、おおむね地元のほうでは合意形成がとれているということであるのかどうか。この辺がやはり大事な話なので、その辺をちょっとお答えいただければと思います。

事務局： 今回の都市計画決定に向けて、資料にもおつけしておりますとおり、平成24年から説明会ですとか、そういった形で具体的には進めてきておりますけれども、委員からもお話がありましたとおり、それ以前からいろいろな形であらゆる場面で地域の方のご意見をいただきながら進めてきたということがまずございます。

そして、具体的に今年度に入りまして、素案の説明会あるいは原案の説明会等々、繰り返し会という形でやらせていただいた中では、意見書にあるような意見ももちろん会の中で出たこともございましたけれども、一方そういったことに対して逆にぜひとも今回の地区計画のルール化をしてほしいというような意見もじかにいただきました。さらには、ようやくこういった形になるところまでたどり着いたねというような地域の方からのそういった感慨深いご意見なんかもいただいたところでございます。

報告会の中では、さらに区としてより強力に力強くまちづくりを推進してもらいたんだというような意見も複数いただいたところでございます。そういったことも踏まえて今回、説明会を繰り返してきた中で、改めて地区計画を初めとしたこういったまちづくりのルールを決めていく必要性、区も皆様にこういった方向のまちづくりの内容なんだというのを示させていただいた、それが結果として非常に理解を深めていただけたのかなというふうに思っております。

今申し上げたように、まさにこれから先、区のほうもより力強くこのまちづくりを進めてくれというような意見を実際もらったわけですので、私どもとしても小岩に住まれる方々が本当に自分たちのまちに誇りを持てるようなまちづくりを引き続き進めていかなければならないというような、そういった責任を本当に改めて感じたところでございます。今後もそういった強い信念を持って、地域の方々と引き続き対話をしながら、よりよいまちづくりを進めていきたいと感じているところでございます。

以上でございます。

会長： どうぞ。

委員： 今までの筋道は理解いたしましたが、今日ここに都市計画案への意見書というものを出された10団体、1名という方々は、これについてまだ納得がいかないのですか。それで、いかない場合に行政訴訟といいますが、そういうふうな法的な問題も含んでいるのですか。そういう点は区のほうの解釈はどういうふうになっていますか。

事務局： 今回、縦覧を行って反対ということで意見書をいただいているということでございますので、意見書を出された方につきましては納得をいただいていないのかなと考えております。ただ、これは法定でこういう意見書をいただいた場合には必ず審議会にお諮りをさせていただいて、そこでご意見をいただきながら決定するというところでございます。区としましては、先ほど見解で述べさせていただいたとおり、この案につきましては全く問題ないと、このまま決定をさせていただきたいという考えでございますので、それがその先に何か訴訟等あるかどうかというのは今はわかりませんが、この案のとおり私どもとしては決定をさせていただきたいということでございます。

会 長 : よろしいでしょうか。どうぞ。

委 員 : 皆さんから高度な質問が出た後に非常に単純な質問で申しわけないんですけども、この計画区域全体が約50ha、そのうち南小岩七・八丁目の住宅地域、これが約半分以上を占めているわけなんですけれども、この面積がすごく私は大きく感じるんですけども、ここをもっと細分化して計画するというお考えはなかったんでしょうか。というのは、サンロード、それから千葉街道、柴又街道、例えばこの沿線100m以内は商業とかを近商にして、その中の住居地域も一種住居だけではなくてもうちょっと細分化して、よりよい住環境を形成するという、そういうお考えは当初なかったのか、そしてなぜ、ここだけがこんなに広い面積で一括でお考えなのか、ちょっとその辺をお伺いしたいと思います。

事 務 局 : 今回、50haという大きなエリアについて決定するという内容が多岐にわたっているのも、もっときめ細かくというお話もございます。ただ住宅市街地もございますし、それから再開発等の拠点整備をする街区もございますが、この小岩地区のまちづくりは、それぞれがばらばらではなくて、やはり一体としてそれぞれの住宅地もそうです、駅周辺の再開発等の拠点整備もそうですけれども、そういったことつながりをお互いあわせてまた先ほどの都市計画道路ですとか広場も一体的につくるということで考えておりますので、そういう意味で、当初はそういう個別に決定するという考えもなくはなかったんですけども、やはり一体で地区計画として一つの地区として決定したほうがいいたろうということで今回は決定させていただいております。いろいろ地区を分けますと、じゃあどの地区がどういうルールになっているとかということで、逆に煩雑になるということもございましたので、今回は一つにさせていただいております。

また、先ほど地元からのいろんな意見の集約をというふうな話もございますけれども、今後もこれから事業に入っていくということの地区もいろいろとございますので、再開発、それから密集事業なんかもこれから入っていくところ、既に住民の方々とご説明しながら入っているところもございますので、これは地域の方々に丁寧にご説明をしながら、このまちづくりを引き続き進めていくという考えでございます。

以上です。

会 長 : ほかにございませんでしょうか。どうぞ。

委 員 : ちょっと教えていただきたいんですが、26号線の北側で小岩駅までの間の地域でもって110mのところまでは建築を許すというふうなことでございましたけれども、ここにもしも110mの建物ができたときに、そのときの日影図なんかはおつくりになりましたか。それで、おつくりになったのでしたらどの辺まで日影が行くのか、ことにこの地区の西側の地域にはどんな一体全体日影が行くのか、そういうことについてのご調査はなさいましたかについてお伺いしたいんですけど、よろしく。

事 務 局 : 当然個別の建築計画の中ではつくっていくんですが、面的にやる今回の計画のなかではつくってはおりません。

委 員 : そうしますと、大分日影に影響があるかもしれないというところはございますか。あるんですね。というふうな理解でよろしいんですね。わかりました。

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 : ほかにございませんければ、諮問第4号の1、2及び諮問第5号の1ないし6についてお諮りしたいと存じます。

先ほど 委員から異議がございましたですけれども、そのほかに異議のある方はございませんでしょうか

(「異議なし」との声あり)

会 長 : それでは異議ありが1名ということで、ほかは異議なしということによろしいでしょうか。

それでは異議なしが多数ということで答申いたします。

それでは続いて、諮問第6号の1ないし3についてお願いいたします。

事 務 局 : それでは恐縮でございます。引き続きまして、諮問第6号の1、東京都市計画公園第5・5・14号堀江総合公園の変更について、諮問第6号の2、東京都市計画公園第3・3・119号新田中央公園の決定について、諮問第6号の3、東京都市計画公園第5・4・40号小島総合公園の決定について、いずれも江戸川区決定でございますが、3案件についてご説明をまいります。

こちらの案件でございますが、平成26年2月3日から17日までの2週間縦覧を行いまして、縦覧者は1名、意見書の提出はございませんでした。

それでは、まず都市計画公園及び緑地の現状をごらんの表でご説明申し上げます。お手元にお配りしております資料2の3ページ目に表示されているものと同じものでございます。

本区には、都市計画公園といたしまして広域公園、総合公園、運動公園、近隣公園、街区公園の五つがございます。対象案件であります堀江総合公園と小島総合公園は総合公園、新田中央公園は近隣公園に区分されます。今回の変更によりまして総合公園は4カ所、面積が556.80haとなりまして、近隣公園は3カ所、面積6.12haとなります。公園及び緑地は全部で88カ所、面積1,169.69haとなるものでございます。

続きまして、今回変更する都市計画公園の概要についてご説明いたします。

既に都市計画決定をされております堀江公園ですが、区の南部に位置しまして西葛西駅から南東へ旧江戸川まで長く連なる公園でございます。今回、江戸川区地域防災計画の内容見直しを踏まえた上で、公園の配置や必要性を再検討した結果、都市計画公園の再編を図るということから、堀江公園の名称を堀江総合公園に変更するとともに、現在の区域から図で赤色の区域を削除いたしまして、青色の区域に変更するものでございます。また、防災上の地域内輸送拠点と地域の身近な公園としての機能の充実を図るために、新田中央公園を近隣公園として新たに整備をまいります。さらに西葛西駅に近接しまして、都市住民全般が利用するスポーツ施設の充実した区域を新たに小島総合公園として都市計画決定をいたします。

最後になりますけれども、こちらは新田中央公園の平面計画図でございます。本公園は備蓄倉庫を整備するということで、災害時に救援物質の輸送拠点として活用することを考えてございます。ただ、通常時はテニスコートですとか多目的広場として利用をするということを考えてございます。

以上が諮問第6号の1ないし3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 : それでは、ご質問、ご意見がありますればどうぞ発言願います。

委 員 : 座ったまま失礼いたします。

堀江総合公園の変更、新田中央公園の決定、小島総合公園の決定、この三つについて私は賛成いたすものであります。今の説明に対してちょっと確認をさせていただきたいと思いますが、その確認を前提に関連した質問を二、三させていただきたいと思います。

まず、従来は緑の拠点として、総合レクリエーション公園として開園、機能してまいりました堀江公園でございますが、今回はそれを堀江総合公園、新田中央公園、小島総合公園といわゆる三つに分けたわけですね。そのうち、新田中央公園というものを大震災時における地域内輸送拠点とすると。こういうことが今回の決定に関連してメインになるわけですか。それでよろしいですか。

(「はい」との声あり)

委 員 : そうしますと、新田中央公園のほか、あとの二つ、堀江総合公園と小島総合公園は従来どおりの用途となる、そういうことでよろしいですか。

事 務 局 : 委員がおっしゃいましたそのとおりでございます、従来どおりの総合公園としての利用でございます。

委 員 : はい、わかりました。そういうことを前提に関連した質問なんですが、答えていただけたらなるべく答えていただきたいと思います。

それでは、メインの新田中央公園でございますが、これは具体的に、今ちょっと図面が映りましたけども、非常に大きな位置にプールができておりますね。このプールというものはそのままなのか、何か変更があるのか。あるいはその他、要するに防災施設等というものをどういうふうなものを計画しているのか、そしてそれはいつごろ完成が予定されているのか。もし答えられたらお願いいたします。

事 務 局 : 新田中央公園につきましては、従前のプールガーデンという施設の老朽化に伴いまして廃止をいたします。それで用途の転換をするに当たりまして、江戸川区の南部一帯に防災の活動支援の拠点が欲しいというようなことがありまして、ここを防災の支援活動の拠点とさせていただくことにしました。

主には、災害時、大規模な延焼火災から逃げる空間の一つとして、ここは江戸川南部一帯という避難場所というようなところに指定されていますので、そこの中の活動拠点ということが一点。それから二点目は、物資の地域内の配送の拠点ということで機能させたいというようなことで、災害時に主に二点の目的をもって利用をしたいというところです。

それから、平常時は、これは既存のプールガーデンのクラブハウスがありましたが、それを再利用いたしまして、炊き出しの用具ですとか、それから給水タンクのような、そういった道具の備蓄をするような備蓄の倉庫という機能を有しております。その他は多目的公園ですとか、テニスコートといったものが機能としてございます。完成時期についてですが、27年、来年の3月末を予定しております。

以上です。

委 員 : わかりました。こういうことはなるべく早いほうがいいという期待が地域者にありますので。それから、この議案の概要の中にも触れられておりますけれども、江戸川区は南北に長い地域性というものから、今回、新田中央公園にこういう拠点を設けるという

ことだったんですが、例えば北部方面に対する同じような地域内輸送拠点等を設ける計画というものは今考慮されているのかどうかというのが一つ。もう一つは、今回はこれは明らかに大震災に対する対策ですよ。それに対しましてもう一つ、津波に対する対策というものが考えられると思うんです。特にこの南部の葛西地区は、大きな津波が来たときにどうなるんだろうと。全国的あるいは東京都からの学者その他のシミュレーションによりますと、東京湾は地理的にそんなに高い津波は来ないというふうな予想ですけども、想定外ということもありますので、地域社会の者は非常に心配しているわけですね。ですから、津波対策等についてはどういうことを今考えられているか、もしこの機会にお答えいただけたらありがたいと思います。

以上です。

事務局： まず初めの、南北に長いということで、北の配送とか活動の拠点というようなことですが、これは配送拠点というようなところで考えても体制の能力という部分もありますので、今のところはこの2拠点でやってまいりたいというようなことで考えておまして、3点目の拠点というのは予定はございません。

それから、津波ということですが、これは一昨年、24年の東京都の被害想定ですとか、国の東南海地震の南海トラフのということで被害想定が出されましたが、その中で東京湾という湾の特性が湾内の水深が非常に太平洋に比べて浅いということ、それから東京湾の太平洋との入り口の部分が非常に口が狭まっているということから、最大でもこれは海拔2.1m程度というような津波の高さが出ています。

一方で、この葛西南部の地盤高を見ますと、ちょうど臨海公園に防潮堤を埋め込む形で整備をしておりますが、これが6mを確保されているような状況で、平均の地盤高としても5mから6mというような状況がありますので、特段この津波に対する対策は本当に水辺の砂浜のところすとか、それから河川敷のようなところであれば、東京湾に津波警報が出たときには2.1mからはやっぱり逃げなきゃいけないということはあるんですが、まちの中での津波の退避対策というのは特に必要はないというふう考えております。

以上です。

事務局： 今の津波のご質問で少し補足させていただきます。一つは津波を含めた外水への対策ということで、江戸川区全体は外周が堤防に囲まれておりますので、この堤防をしっかり丈夫なものにしていくと。これは国や都が主体の事業でございましてけれども、そこに重点を置いた区としての取り組みをしております。

また、公園関連ということでは、津波ということだけではございませんけれども、高台避難地の確保ということで、具体的には広域の公園の都立篠崎公園、こちらについては今後の整備の中で、震災時だけではなく、水害の際にも高台避難地として機能するようにという、盛り土をして公園をつくっていくと、こういったことも示されております。さまざまな地域対策の中で、水にも安全な場所の確保ということを目指していきたいと思っております。

以上です。

委員： どうもありがとうございました。江戸川区というのは、我々も江戸川区に育ち、住んでおりますので、水に関しては今まで上のほうから、要するに北側から堤防が決壊

してだんだん南のほうへ水が来るといふ、そういう経験を我々は子どものころからしておるんですが、南から来たことはまだないわけです。けども、今回のいろいろ東日本大震災に伴う津波等のニュースを聞いておりますと、東京湾はそういう地形で幸いかもしれないけれども、大丈夫なんだろうかと心配が相当あるんですね。今日のようなお話をできましたら、区民にいろいろな機会を提供していただけたらいいかなというふうに思っております。

以上でございます。どうもありがとうございました。

会 長 : どうぞ。

委 員 : 私どももこの葛西南部での防災公園と申しますか、防災配送拠点ですか、この公園の都市計画変更と申しますか決定に賛成しております。ただご説明があったプールガーデンの廃止があって、地域の方々あるいは区内の方々の利用率が高かったという関係もあって、やっぱりその施設がなくなる、プールがなくなった後の子どもたちが水遊びできるような施設を要望したいとか、あるいはテニスコートについても議会に陳情がこの地域について、公園の活用について議会に提出されています。そういう住民の皆さんの要望や意見を、十分住民の皆さんとの話し合いとか協議や調整をしていただいて、できるだけ可能な要望については実現の方向も図られれば大変いいのではないかと思いますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

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 : ございませなければ、お諮りしたいと存じます。

諮問第6号の1ないし3について、異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」との声あり)

会 長 : 異議なしと認めます。審議案件は以上でございませうか。

事 務 局 : はい。諮問事項は以上でございませう。

会 長 : ほかに何かございませうか。

事 務 局 : 次回の案内をさせていただきますが、次回の審議会は7月ごろを予定してございませう。詳細につきましては後日改めてお知らせいたします。お忙しい中、大変恐縮でございませうが、よろしくお願ひいたします。

それから、引き続き、都市開発部長より委員の皆様にご報告がございませう。

事 務 局 : 今日は長時間にわたりましてご審議いただきまして、ありがとうございました。

私から1点でございませうが、次回7月以降ということにございませうけれども、実は人見会長は、今回お受けいただいております任期が6月末までということにございませうけれども、会長からはこの6月をもって退任をされたいということにございませうと承っております。

会長は昭和57年に都市計画審議会の委員に就任いただきまして、平成11年から会長として長きにわたってご尽力いただいたということにございませう、区としては本当に多大な感謝を申し上げるところにございませう。このような形で一堂に会する最後の機会になりますので、ぜひ会長からご挨拶をいただければというふうに思ひます。よろしくお願ひいたします。

会 長 : それでは、一言挨拶を申し上げたいと存じます。

実は私、大正15年2月生まれということで、先月2月に満88歳、米寿ということになりました。これを機会に区に対しまして御役御免をお願いしましたところ、ご了解を得ましたので、これを機会に退任したいと存じます。今まで30年以上、公私にわたっていろいろな世話になりました。この機会に御礼申し上げます。ありがとうございました。

事務局： 会長、どうもありがとうございました。本当にありがとうございました。

なお、会長は、区民相談は引き続きお続けいただけるということでございますので、グリーンパレスのほうにはちょくちょくおいでいただけますので、私どももいろいろまたお邪魔したいなと思っております。

以上をもちまして本日の審議会を終了いたします。今日は本当に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 人 見 哲 爲

署名委員 瀬 端 勇

署名委員 田 口 浩