

平成26年度第2回

江戸川区都市計画審議会

議事録

平成26年度第2回江戸川区都市計画審議会

日時：平成26年10月23日（木）午後2時00分より午後3時48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 安部眞公、市川滋、岩楯重治、上野操、大花光雄、大村謙二郎、岡本宏平、川瀬泰徳、隈元政俊、小久保晴行、佐藤淳一、高橋輝行、田口浩、田島弘資、西野博、深江一之、藤澤進一、星野弘、松本勝義 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、土木部長、土木部計画調整課長、土木部区画整理課長、土木部水とみどりの課長、福祉部福祉推進課長

欠席者：委員 有田智一、井上辰夫、津端英男、山岡新太郎、横山巖 以上5名

傍聴者：5名

議案：1. 開会

2. 審議

諮問第3号の1 東京都市計画第一種市街地再開発事業  
南小岩六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 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3 東京都市計画駐車場  
江戸川第10号小岩駅南自転車駐車場の決定について(江戸川区決定)

諮問第3号の4 東京都市計画景観地区 JR小岩駅周辺景観地区の決定について  
(江戸川区決定)

諮問第3号の5 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4号の1 東京都市計画地区計画 篠崎駅西部地区地区計画の変更について  
(江戸川区決定)

諮問第4号の2 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4号の3 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5号 東京都市計画  
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について(東京都決定)

諮問第6号 東京都市計画 防災街区整備方針の変更について(東京都決定)

諮問第7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)

報告事項

生産緑地地区内における公共施設等の設置について

3. 閉会

議事

事務局： それでは、定刻となりましたので、ただいまより平成26年度第2回の江戸川区都市計画審議会を開催させていただきたいと思っております。本日は、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。

本日は、諮問11件を予定してございます。進行は、上野会長さんをお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願ひいたします。

会 長 : はい。では、よろしくお願ひします。

それでは、審議に入るに先立ちまして、審議会の成立についてでございますが、本日は委員数24名中、19名の出席、5名の欠席でございますので、成立しております。

それから、議事録署名委員としては、岩楯委員さんと大花委員さん、このお二人にお願いしたいと思ひますが、よろしゅうございませうか。

(「はい」との声あり)

会 長 : よろしくどうぞ。

それから、今日は、傍聴者の方はおりますか。

(「はい。5名いらっしゃいます」との声あり)

会 長 : それでは、中に入ってもらってください。

それでは、審議に入る前に、配付資料について、事務局からちょっとご説明していただけますか。

事務局 : それでは、事務局のほうから、配付資料について確認をさせていただきます。

まず、議案書でございますけれども、資料1、2、3、4、5、6でございます。また、資料3の別紙としまして、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の全文、それからJR小岩駅周辺地区まちづくり基本計画2014、JR小岩駅周辺景観形成ガイドライン概要版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のほうまでお申し出いただければと思ひます。

それから、本日は机上に、次第、座席表、委員名簿を配付させていただいております。配付資料につい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3号は1から5までございませうが、これを一括して審議に入りたいと存じます。事務局、議案の説明をお願いいたします。

事務局 : それでは、議案の説明に入らせていただきたいと思います。これより全て前方のスクリーンのほうでご説明をさせていただきますので、スクリーンのほうをごらんいただければと思ひます。

まず、案件でございますけれども、諮問第3号の1、東京都市計画第一種市街地再開発事業 南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業の決定について、諮問第3号の2、東京都市計画 高度利用地区の変更について、諮問第3号の3、東京都市計画駐車場 江戸川第10号小岩駅南自転車駐車場の決定について、諮問第3号の4、東京都市計画景観地区 JR小岩駅周辺景観地区の決定について、諮問第3号の5、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、全て江戸川区決定でございます。

これらの都市計画案でございますが、平成26年の9月12日から9月26日まで縦覧を行ひまして、縦覧者は4名、意見書の提出はございませんでした。

画面は位置図でございます。市街地再開発事業の決定及び高度利用地区を変更する南小岩六丁目地区の位置を赤いハッチで表示してございませう。当該地はJR小岩駅の南側に位置いたしてございまして、フラワーロード、都市計画道路補助285号線に面した商業集積地でございます。

続いて、江戸川第10号小岩駅南自転車駐車場の位置を黄色で表示をしてございませう。

す。市街地再開発事業区域内にありまして、面積は約0.2haでございます。

それから、画面の緑色の部分でございますけれども、こちらはJR小岩駅周辺の景観地区、面積約1.8haでございます。

それから、青色で示している部分でございますけれども、こちらはJR小岩駅周辺地区地区計画、面積が約50haを示してございます。

こちらはJR小岩駅周辺地区の現況の道路の幅員を示したものでございます。凡例に従いまして、赤い線の部分が幅員4m未満の道路、それから黄色の線が4m以上6m未満、白地の部分は商業地域の部分を示してございます。この図から、商業地域内でも4m未満の道路が多いということがわかるかと思えます。

こちらは、南小岩六丁目地区の市街地再開発事業の区域内にある建物の構造を示した図でございます。建物の多くは木造もしくは鉄骨造となっておりまして、老朽化が進んでいるという状況がございます。また、先ほどご説明したとおり、道路環境が十分ではないということがございまして、建てかえや駅前にふさわしい土地活用がなかなか進んでいないという現状がございます。

そして、こちらはさきにお送りさせていただいておりますJR小岩駅周辺地区のまちづくり基本計画2014の基本計画図でございます。本計画は、平成21年に策定されましたまちづくり基本構想を引き継いでございまして、その中で六丁目地区については拠点整備に位置づけられております。なお、JR小岩駅周辺景観形成ガイドラインにおいてもこちらの図は適用してございます。

以上から課題をまとめますと、JR小岩駅周辺地区は、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、古くから発展したということもありまして道路基盤が十分ではない。また、近年、商業施設の更新が進まず、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、防災性の面からも課題がある地域ということでございます。

そして、江戸川区の都市マスタープランにおきましては、地域拠点ということで位置づけられてございまして、基盤を整えて密集市街地の改善を図るということとしてございます。また、駅付近につきましては、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ございます。

このたび、7月に策定しましたJR小岩駅周辺地区のまちづくり基本計画2014と景観形成ガイドラインに基づく拠点整備としまして、防災性の向上や商業、都市型住宅等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に第一種市街地再開発事業を決定しようとするものでございます。

あわせまして、本事業区域内における公共施設の機能向上を図るための整備・拡充を行うとともに、土地の有効利用と市街地の成熟度を高めるために高度利用地区を変更するものでございます。

また、市街地再開発事業に伴いまして閉鎖される既存の自転車駐車場にかわるものとしまして公共の自転車駐車場整備が求められているということから、駅近接地に持続性のある自転車駐車場を確保するという事で自転車駐車場を決定するものでございます。さらに、現在施行中の南小岩七丁目西地区第一種市街地再開発事業と連携しまして、誰もが楽しみ、満足できる商業環境及び都市の魅力を満喫できる住環境を整

えた、にぎわいある小岩らしい景観形成を図るために、面積約1.8haの区域につきまして景観地区を決定するものでございます。

これら都市計画の変更や決定に伴いまして、整合を図るためにJR小岩駅周辺地区の地区計画におきましても変更するというところでございます。

以上が議案の概要になります。

続いて、まちづくりの経過と今後でございます。

平成19年にJR小岩駅周辺地区の活性化とまちづくりの推進に向けて意見交換会を開催いたしまして、その後、各地区で勉強会を開催してきてございます。それを受けまして、平成21年にまちづくり基本構想を策定、22年にはまちづくり全体会を引き継ぐ形でまちづくり協議会が発足をしたということでございます。

また、南小岩七丁目西地区におきましては、既に24年1月に第一種市街地再開発事業が認可をされておりまして、現在工事中でございますが、平成27年5月、来年の5月には竣工という予定でございます。

また、南小岩六丁目地区の市街地再開発事業ですけれども、24年の7月に準備組合が結成をされているということでございます。そして本年3月にJR小岩駅北口を含む、面積約50haにJR小岩駅周辺地区の地区計画が決定をされたという経過でございます。

今後でございますけれども、本日の都市計画審議会の後に決定告示を予定してございまして、つきましては、27年度に南小岩六丁目地区の市街地再開発事業の認可、29年には工事に着手、34年度の再開発ビルの竣工を予定しているという状況でございます。

それでは、一つずつ内容についてご説明してまいります。

まず、諮問第3号の1の東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定でございます。

施行区域の面積は約1.3ha、公共施設は幹線街路及び区画道路を定めてございまして。これは後ほどご説明してまいります。建築面積につきましては、街区が約800㎡、街区が約2,000㎡、街区は約3,500㎡となります。建築敷地面積につきましては、街区が約1,030㎡、街区が約2,880㎡、街区は5,040㎡でございます。

続いて、建築物及び敷地の整備に関する計画でございますが、主要用途を店舗、住宅、事務所、自転車駐車場としまして、建物の高さの最高限度を110mとしてございます。住宅戸数は約400戸を計画しているということでございます。

続いて、公共施設の配置及び規模についてご説明いたします。

赤い文字で表示したところは幹線道路でございまして、地区の東側に補助第285号線、フラワーロードでございます。幅員15mのうち、この半分の7.5mが地区指定されております。また、江戸川区画街路第27号は、区域の中央に位置しまして、水色で表示している部分でございますが、幅員12mを新設いたします。

それから、地区の南側に2-1号が位置しておりまして、現況幅員が3.6mでございますが、これを8mに拡幅。西側の2-2号でございますけれども、こちらも現況幅員3.6mを8mに拡幅。同じく西側に位置する2-3号は、現況幅員4.5mを6mに拡幅をするものでございます。

続いて、整備計画におきまして壁面の位置の制限を定めます。 街区におきましては、南側及び東側道路の境界線に沿って2 mの制限になります。 街区及び 街区につきましては、周辺の道路境界線に沿って同様に2 mの制限を設けるということになります。こちらはこうすることで道路と一体化した歩行者空間を確保していくということになります。

こちらの画面は、市街地再開発事業のイメージでございます。整備計画において安全で快適な歩行空間の形成を図るとともに、商店街の街並みとにぎわいの連続性を確保するために立体歩行者通路を整備していくということでございます。

次に、諮問第3号の2、東京都市計画 高度利用地区の変更についてでございます。面積は約1.3 ha、先ほどの第一種市街地再開発事業と同じ区域でございます。

容積率の最高限度ですけれども、Aゾーン、赤いところでございますけど、こちらは550%、Bゾーン、緑色の部分ですね、こちらは650%、Cゾーン、青色の部分ですが、こちらは800%、それからDゾーン、こちらは700%でございます。容積率の最低限度は200%という指定になります。それから、建ぺい率の最高限度でございますが、A、Bゾーンとも70%、C、Dゾーンについては50%、建築面積の最低限度は200㎡と、壁面の位置の制限は先ほどと同様2 mとなっております。高度利用地区は、区内全域既定地区が73.6 haでございますけれども、こちらに当該地の1.3 haを追加して、合計で74.9 haに変更するというものでございます。

続きまして、諮問第3号の3、東京都市計画駐車場 江戸川第10号小岩駅南自転車駐車場の変更についてでございます。赤い色で示しているエリアに面積約0.2 haの自転車駐車場を設けてまいります。階層及び構造は、地上が1層の機械式、駐車台数は約3,000台、出入口を2カ所、エレベーターを1カ所、歩行者用出入口を1カ所設置いたします。

こちらは断面図で示したものでございまして、それから右の上に示しているのは2階の平面図でございます。

続きまして、諮問第3号の4、東京都市計画景観地区 JR小岩駅周辺景観地区の決定についてでございます。

初めに、景観地区でございますが、こちらは景観法の制度によりまして創設されたものでございまして、市街地の良好な景観形成を図るために定められる地域・地区でございます。既に良好な景観の形成を図るために定められる地域・地区ではなく、今後良好な景観を形成していこうとする地区について定めていくということで、地域の景観の質の向上を高めていこうというものでございます。

こちらでございますが、平成23年の3月のJR小岩駅周辺地区のまちづくり基本構想に基づいて、地区の基盤となる都市計画交通広場及び都市計画道路並びに建築物等に関する地区のルールを定める地区計画が都市計画決定されております。

この都市施設並びに地区計画に記載された各地区の整備方針をもとに、江戸川区景観計画も踏まえまして、青い点線の範囲に景観地区を今後決定してまいりたいと考えてございまして、今回決定するのが、黄色で示した部分、南小岩六丁目景観形成地区約1.3 haと、緑色で示しました南小岩七丁目西景観形成地区、面積約0.5 haでございます。

そして、この景観地区の内容でございますけれども、形態意匠の制限、低層部の景観構成でございますが、一つ目は街並みや緑と調和した色彩を使用しましょうと。それから、小岩の歴史、下町情緒やまちの緑と調和した素材を選定しましょうと。それから、都市計画道路と一体的な広場状空地为を計画をします。また、構造物や設備機器が目立たないような植栽ですとか意匠を施したルーバー等で遮蔽していきましょうというようなことを定めてございます。また、高層部でございますけれども、外壁の主要な色彩を空との調和を考慮いたしまして、空との対比が強い色彩は避けましょうとすとか、それから圧迫感を軽減するために、長大な壁面、単調な壁面にならないように分節化等の配慮を行いましょと。それから、構造物や設備機器を屋上や屋外に設置する場合には意匠を施したルーバー等で遮蔽をいたしましょとというようなことを定めてございます。

最後でございますけれども、諮問第3号の5、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でございます。

こちらは、先ほどご説明しましたとおり、本年の3月に都市計画決定されてございますが、こちらの図は地域区分を示してございます。黄色で示してございますものが南小岩七丁目西の景観形成地区、オレンジ色の部分が南小岩六丁目景観形成地区で、この2地区におきまして市街地再開発事業、高度利用地区、景観地区の決定を今回してまいりますので、あわせて地区計画を変更しようとするものでございます。

次に、地区計画に定める項目でございますが、赤い文字で表示したところが今回変更する項目でございます。面積は約50haでございます。これは変わりません。南小岩七丁目西の景観形成地区と六丁目の景観形成地区において、区域の整備、開発及び保全に関する方針、地区整備計画について変更をいたします。

続いて、地区整備計画に定める項目の変更箇所でございますが、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度200㎡、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を変更します。また、地区施設の配置及び規模につきましては、道路で区画道路を三つ、その他公共空地で立体歩行者通路二つを新たに地区計画に定めるものでございます。

説明は以上でございます。諮問第3号の1から5につきましてご審議のほどよろしくどうぞお願いいたします。

会長： どうもありがとうございました。

それでは、ただいま説明があった諮問に対して、皆さんからご質問、ご意見をいただくわけでございますけれども、ご案内のように、JR小岩駅周辺地区都市計画決定や、それに対する当審議会の答申というものは終了しております。それを前提として、今日はこれからの計画、予定についての諮問でございますので、ご質問なされる場合には、できましたら1から5のうちのどれについてと、特定できたらそれを示してから、ご意見、ご質問をいただけたらと思っております。

それでは、ご質問、ご意見がある方は挙手をお願いいたします。恐縮ですが、最初にお名前をお願いします。どうぞ。

委員： 諮問の第3号の1について、お伺いします。その前に議案の概要で、小岩駅周辺の開発の目的としまして、住宅供給による定住の促進、商業機能の活性化等ということ

で挙げられておりましたので、それに関連しましてお伺いしたいと思います。

諮問3号の1、資料でまいりますと7ページになります。7ページの一番下に住宅建設の目標戸数としまして約400戸、整備を予定しているということで書かれています。先ほど現況の地域図、地域の木造の家屋があるですとか鉄筋コンクリートの家屋があるですとか、パワーポイントに出ていましたけれども、お伺いしたい点は、現況の住宅戸数、世帯数、あるいは現況の人口ですね。それがどの程度のもので、それがこの400戸を計画することによって、戸数は400戸に増えるということなんでしょうけれども、人口がどのように増加するのかということですね。

それと、先ほど申し上げましたけれども、商業機能の活性化という目的がございますので、必ずしもこの6丁目に限ったことではないわけですが、当然全体として活性化していくということが目的なわけですが、6丁目に限っていいますと、この400戸を建設することによって商業の活性化、地域の活性化がどのような効果が期待されるというふうに、何かその指標というようなものを考えていらっしゃるのか。例えば、400戸建てば、その住民が増えて購買意欲が増してくると、そういうような、何か地域の商売が数字として期待できるようなものがあるのか、その点について、まず1点目、お伺いしたいと思います。

事務局：まず、六丁目地区の現況の人口でございますが、約120名の方がお住まいでございます。120名、80世帯です。

それで、400戸ということで、3人いても1,200人ということで、実際、当該地区でございますが、やはり子どもが少なくなっているということで、昔はお子さんたちの子ども会のいろんな活動とかあったんですが、今はちょっと子ども会の活動も厳しいところもあるという中で、やはりこの駅近くのそういうマンションができますと、若い世帯、ファミリー世帯も入ってきますので当然人口も増えてきます。

ただ、人口が増えるだけでは、やはり商業の魅力もさらに増していかないと、駅が近いということで逆にすぐ電車に乗ってほかのところに行ってしまうという、そういう問題もありますので、そういういわゆる都市間競争、近隣ですと、船橋、それから亀戸、錦糸町、東京駅も近いですので、そのようなことで中にお住いの方が中で買っただけのような、今後、具体的な店舗等はいろいろとテナントミックス等、考えながら戦略を立ててやっていくんですが、人口が増える、それから魅力的な店舗を配置する、それで昔ながらのいい店も生かしながらやっていくということで、今後、商業のそのような戦略を立てていく予定でございます。それで、かつて600億ぐらい売り上げがあったということで半分ぐらいになってしまっているということもございますので、これを起爆剤にして、小岩駅、東京の東の玄関口でございますが、刷新してにぎわいの都市をつくっていきたいと考えているところでございます。

以上です。

事務局：ちょっと補足といいますか、スクリーンのほうにイメージ図を表示させていただいておりますけれども、いわゆる市街地再開発事業という都市計画でございますので、既存の市街地の課題、この地区においては、老朽の、先ほどごらんいただいた木造の建物、低層の建物が集積している。また、道路基盤等が悪いということで防災性の課題もございまして、それから地域の活力が衰退してきているということもございまして



ので、この再開発の目的というのは、そういったところの市街地の改善をするということが主たる目的になります。先ほど、人口としては世帯は80世帯とありましたけれども、ごらんのように高度利用ということで、共同化、高度利用を図りながらそういった土地利用、市街地の更新をするということでございます。ただ、高い建物を建てるだけではなくて、高度利用に伴って空地を確保して、そこをオープンな土地として緑地にするとか広場を設けるとか、そのようなことをしながら環境を整えて、土地の有効利用、高度利用を図ることがこの市街地再開発事業の主たる目的でございますので、そういったことに沿って、今回六丁目地区については決定をしていく、整備をしていこうということでございます。

委員：よくわかりました。ありがとうございました。

次の質問ですが、これも第3号の1に関することです。このイメージ図で、街区のと街区の に高さ約110mの再開発ビルが予定されています。このほかに既に7丁目の西地区でしたでしょうか、そこに現在建設中のやはり同規模の建物がございす。それで風害ですね、風の被害予測とその対策等についてお伺いしたいと思います。

これはまだイメージ図ということでございますので、これから基本計画をもとに基本設計、実施設計ということで順次具体化していくのだろうと思われすけれども、やはり高層のビルが建ちますと非常に風が害を及ぼすといったことが現実として想定されます。特に高い建物ですと吹きおろしの風ですとか、あるいは周辺に沿って風が渦を巻くというふうなことで非常に近隣の方に対する影響も大きいのではないのかと思われす。その点について、現時点でどのような対策を考えていらっしゃるのか。例えば、設計の基本の段階で風害についてコンピュータシミュレーションをして予測をする、あるいは設計が進んできたら、周辺を含めて模型を作製しまして、風洞実験をして風害の予測をすると、それで対策を立てていくといったことが考えられすけれども、その点についてお伺いしたいと思います。

事務局：風害対策についてでございますが、もちろん模型等、あとコンピュータシミュレーションでやっている経緯はございます。それで、一つ大きな構造的な特徴でございますが、こちら、高層建築物、通常風が当たって真下にどんと落ちて風害ということでございますが、こちら、基壇部と申しまして、低層部分、5階部分までは大きくつくって、その上の住宅は、まあ墓石をちょっとイメージしていただくと、こう下に大きいという、そういう形で壁に当たった風がじかに落ちないような、そういう構造的な工夫。それから、落ちて、下のほうに常緑樹を植えて、防風林的なもの。それから駐車場とか、ちょっと七丁目西地区の例でございますが、4階、5階に駐車場がございすますが、そこは吹き抜け、横に風が抜けるようになっていますので、そこら辺で打ち消すという形の工夫をしております。また、今後、この6丁目ということでございますが、6丁目も現在シミュレーションをしまして、それは7丁目のそのデータを入れた上で、反対側に今建っていますので、そういうものもトータルでやっているところでございますが、またその検証結果に基づいて、当然いろんな木を植えるとかウイングをつけるとか、そういうものは今後詳細設計の中で出てくることでございますが、形としましては、高層建築物につきましては、下を太らせてじかに風を落とさないという構造的な工夫をしております。

あと、すみません、先ほどの質問に関連してでございますが、こちらのイメージ図ということですが、3棟大きく建ってきますが、駅前のこちらの部分は業務商業のビルでございます、10階建ての。それで、こちらのほうは24階建てで、高層部分が住宅、下の5階までは店舗ということになっております。それで、三つ目のところは、こちら5階までが店舗で、その上に駐輪場、さらにこれはちょっと後ろになっていきますが、高層の住宅ということで、この三つをデッキでつないで、自転車を置いた人がここから出て、傘を差さずに、道路も渡らず横断歩道も渡らず、ずっと行かれると。さらに、このデッキに店舗が面するというふうな計画でございます。

以上です。

委員：もう風洞実験までなさっていらっしゃるということですか。

事務局：こちらのほうはまだシミュレーションだけでございます。

委員：コンピュータシミュレーションで予測をしていると。それで、その結果としてはさほど大きな風害は予測されないと、そういうことですね。

事務局：はい。データの的です。ただ、さらに詳細設計で建物の形が細かく決まってくるので、またさらに検証はしなければいけないということでございますが、現在の段階では、この建物で反対側の七丁目西地区の建っている状況もデータに入れて、総合的にシミュレーションをしているという状況でございます。

委員：よくわかりました。

次に、諮問第3号の3の自転車駐輪場についてお伺いいたします。

資料の18ページをごらんになっていただきますと、駐車台数が3,000台というふうに計画されております。それで、この地区は、私の知るところですと、正確な状況ではございませんが、現況としまして1,000台の駐輪場と700台の駐輪場があるということでお伺いした記憶がございます。そうすると、1,700台ですね。周辺にももっと離れたところにはあるわけなんです、この3,000台とした、その根拠ですね。現況がどのよう、またそれから将来予測ですね、将来の需要予測等があつて初めて3,000台という数字があるんだろうと思うんですが、そのあたりをひとつお伺いしたいと思います。

事務局：委員おっしゃるとおり、現況、駅前の1,000台と民間の駐輪場が700台ございます。それで、小岩駅、こちらのほうの全体の中でまず台数を決めて、その中で来る方向とか入ってくる自転車の利用者の向きとか、そういうところで地区ごとに決めた中での、全体には1万1,000台ということでございますが、こちらの地区は3,000台ということで、今後も北口地区とか七丁目地区とかでも実際は駐輪場を設けていく予定でございます。それで、駐輪場の検証はトータルで全体の中で、また既存のJRの下にも駐輪場はございますが、そこら辺も残すとか廃止するとかあるんですが、そういうトータルの中でまず全体の台数を決めて、こちらの六丁目地区は3,000台という考えで上から下に落っことしてきているという状況でございます。

委員：そうしますと、現況の見込みだけでなく、将来もこの台数が必要だということなわけですね。わかりました。

これに関連してなんですが、先ほどのイメージ図ですね、パワーポイントでちょっ

とイメージ図を出していただきますと、左側の建物が駐輪場になるわけですが、この建物は、第一種市街地再開発事業の中で権利床として取得するのでしょうか。それとも、保留床として取得するののかということをもまず1点お伺いしたいと思います。

事務局：保留床としまして江戸川区が取得する予定でございます。

委員：そうしますと、これは区分所有建物ということになるのかと思うのですが、駐輪場3,000台分については専有部分と区の財産ということになるわけですが、お伺いしたいのは、共用部分ですね、区分所有建物ということになりますと、当然この再開発ビル全体の共用部分の中で、区が専有している駐輪場の専有面積等の割合に応じて管理費ですとかあるいは修繕積立金ですね、その負担をするということになるわけです。そうしますと、その駐輪場の台数が今3,000台というお話がございましたけれども、将来もその3,000台でずっと適切な台数であればそれはそれで共益費等の負担もやむを得ないんだろうと思うんですが、何分にもやはり維持管理費等も大きい費用ではないのかなと思います。

そこで、お伺いしたいのですが、こういう区分所有建物での将来の負担、そういったものについてどういう見込みといたしますか、計画をされていらっしゃるのかどうか、その辺お伺いしたいと思います。ちょっと抽象的な話で申しわけないんですが、区の財政事情等もおありになるわけですのでわかる範囲でお伺いしたいと思います。

事務局：委員おっしゃるとおり、当然マンションの一部屋を買うのと一緒ですので、区のほうも駐輪場を取得すれば、当然共有部分、まあ面積案分に応じてその部分の共益費を払っていくということになります。ただ、まだ実際、金額のほうは出ておりませんが、同じ例としましては、篠崎駅西口の文化プラザのところにもやはり中に駐輪場があって同じような考えでございます。ただ、金額のほうはまだ幾年間共益費がかかる、修繕建て替えの積立金がかかるという数字は出ていませんが、考え方としては委員おっしゃるとおりでございます。

委員：じゃあまだ具体化はされていないということですね。

事務局：金額は、はい。

委員：ありがとうございました。

会長：それでは、そのほかの方、ご質問なりご意見なりございますか。

委員：今、委員がおっしゃったように、風害ということも出てきましたけれども、この小岩駅の再開発について、やはり50年、100年、今まで江戸川区を引っ張ってきた、戦前、戦後を通じて引っ張ってきた小岩がいよいよ新しくなる。そして、すばらしいまちになる。ここまで来られた間には、行政ももちろんですけれども、地域の方々の協力があってやっとここまでこぎつけたのかなと、その点については大変評価していることですし、また夢もあって大変すばらしい計画だと思っています。

その中で私どもが危惧するのは、やはり大きく開発したところで、汐留、品川地区の高層ビルが建ったということで、たくさん建ちました、あの辺は。それで、気候が変わってしまった。要するに、上のほうの品川の北の御殿山というんですかね、あの辺の気候が全く変わってしまったという状況があります。そして、江戸川でも今ここに出ているのは2棟ですけれども、仄聞するところでは5棟ぐらいの計画が今出てきています。その中で果たして、そのコンピュータを含めてこれからいろいろさまざま

な実験もされながら進んでくるんでしょうけれども、やはり自分たちの子どもとかその子孫に対して、その経過、今ここでやっているこの計画を実際に審議している我々の責任にもなってくるころなので、その辺についてはやはり未来において、あの当時の委員の方々を含めて素晴らしい企画をしていただいた、計画だったという評価をしてもらわなければ、あれは失敗だったと言われたくないわけですから、そういう観点からもやはりきちんとした計画を立てていただきたい。景観はもちろんだけれども、都市工学の面からもしっかりとその辺は見て行ってほしい。これは執行部に対して、行政に対しての責任が大いにあるということを重々承知した上でやってもらいたい。

私が危惧しているのは小岩駅の北口です。1棟建ちました。あの周りも大変な風害に悩まされている。そして、あそこも歓楽街があつたビルが建つことによって大変よくなっていくはずだという話も聞いておりました。ところが、今現在、全くほとんどと言っていいくらい変わっていないです、あのまちは。同じような状況が続いている。やはりしっかりと本当に地に足がついた計画でなければならぬし、その責任を我々が担っていることを重々考えていただいた上で今後進めていただきたい。課せられた責務だと思っていますので、どうぞよろしくお願いします。

以上です。

会 長 : 事務局のほうから何かありますか。

事 務 局 : 都市工学の観点からも、また、今このイメージでコンピュータシミュレーションできるといふことですので、地区ごとにこのようなイメージが出てくれば、あわせて対応していきたいと考えております。

以上です。

会 長 : そのほかにございますか。どうぞ。

委 員 : この六丁目地区でございますけれども、その一部については容積率を550%、一部については800%というように、4種類ほどに分けておられるようでございますけれども、この分けた具体的な理由は、どういうふうなところで550%にし、800%にしたのかということについてのご説明をしていただければありがたいと思っております。

事 務 局 : 13ページに出ているんですが、それぞれ緑地とか空地とかの基準がありまして、それによって減らしたりとか増やしたりと、そういう基準がございます。そういう中で、例えば、建ぺい率、緩和基準とございますので、それに対応した形で各地区容積率を定めているということとございます。

以上です。

会 長 : 委員さん、よろしいですか。

事 務 局 : 容積率の計算の基準は、今申したとおりでございますけれども、まず今回は、市街地再開発事業については先ほどイメージ図でごらんいただいたように、どういう再開発をしていくかというものを計画的な形で事前に計画は立ててきておりますので、それに基づいて、例えば、先ほどの 街区だったらどういう規模の建物、 街区だったらどういう規模の建物と、それぞれの街区ごとの構成、そういったことも踏まえながら計画して、それに基づく容積率を算定、算出して出しているというふうなことでございます。

委員：恐縮ですが、もう少し具体的に、500になったときにはこういう計算をしましたと、1カ所だけでも結構ですが、800部分でもいいし、700の部分でもいいですが、こういうふうにしましたというふうに具体的に示していただくわけにはいきませんか。

事務局：会長、すみません、ちょっとお時間ください。

委員：それでは、もしよろしければ、私のほうの質問を簡単に。

会長：よろしいですか。今、検討中ですが、もう一つの質問。それではどうぞ。

委員：私も長年小岩に住んでおりまして、ようやくこのような形で小岩駅周辺が再開発されるということを大変喜ばしく思っておりますし、またこれがにぎわいのある小岩駅、小岩ですね、ひいては江戸川区ということになると思いますので、ご努力いただいた皆様には感謝しております。

それで、今回の場合、最初の大きなイメージ図がありましたね、あれをちょっと見せていただけますか。項目としては、諮問第3号の5に該当するかは思うんですが、この立体歩行者通路でございますが、ページ35だとか47を見ましてもちょっと具体的にわからなかったのので、このイメージを見ますと、小岩駅までこの立体歩行者通路がつながるような形になっているようでございますが、基本的にはフラワーロード、いわゆる7丁目西のビルから自転車出入口、ずっと歩行者通路になって、それも傘を差さずに小岩駅周辺まで行けるといってお話も今お聞きしたんですが、この立体歩行者通路、具体的にどういう形になりそうかなということをお聞きしたいんですね。特にこの周辺は年配の方が大勢いらっしゃる地域でもあるかと思っておりますし、またにぎわいのある小岩を取り戻すということでもございましたら、この立体歩行者通路が大きなファクターになるのではないかなと私なりに考えてございます。できましたら、小岩駅あたりも接続できまして、それこそ小岩駅周辺の北口も含めて一体化をできれば、いろいろな乗降客の皆様も含めましてにぎわいがさらに高まるのではないかなという気がしておりますので、この辺をもしお話しただけのでしたら、もうちょっとお聞きしたいなと思っております。

会長：わかりました。

では、先に委員さんからの容積率のほうを先にお願ひします。

事務局：容積率の緩和ということで、委員のご質問でございますが、550%のところがございます。Aゾーンでございますが、こちらのほう、容積率の基準、まず、基準の中に住宅の確保というものがございまして、こちらは住宅が入りませんので、プラスマイナスゼロということで500%。そういう中で、今、建ぺい率80%のところを70%に絞っております。10%建ぺい率を絞ることによって50%プラスにできるという緩和基準がございますので、500プラス50で550%にしているということでございます。住宅を入れていない、それから建ぺい率を絞ると、二つの条件から500%が550%になっていると、一つの例は以上でございます。

委員：わかりました。ありがとうございました。

会長：それでは、委員さんに対しての回答をお願いします。

事務局：委員さんのおっしゃいました立体の通路でございますが、こちらは幅2.5mの通路でございます。屋根つきになる予定でございます。それで、現段階の計画では、

こちらを通過して地上部分に1回おりの形になります。こちら、現在、ポポの中2階ですかね、小さいエスカレーターがあるところですが、現計画では1回地上におりるということでございますが、委員おっしゃるとおり、せっかくここまでと、寸どめの状態になっていますので、現在JRと協議をしております。まだ協議は始まったばかりでございますが、協議が整えば、こちらのほうからJRのほうに、今のポポの出入り口、あのエスカレーターの上に、あの高さにすりつけられればという協議を始めたところでございます。JRのほうも特に異議なく、お互いよくなるならということで協議が始まったばかりの状態でございますが、そのような形で接続できるような計画で、そういうものも踏まえた現段階では計画でございますが、こちらのプランはまだ地上におりるということですが、さらに進化させようと協議中でございます。

以上です。

会 長 : よろしいですか。

委 員 : どうぞよろしく申し上げます。

会 長 : それでは、ご質問あるいはご意見が出たようですが、もうこの辺でよろしゅうございますか。どうぞ。

委 員 : ちょっと非常に初歩的なことをお伺いしたいんですけど、駐車場3,000台を確保するということなんですけれども、これは料金徴収するようなことは考えられていないのか。例えば、臨海公園にある駐輪場ですと、あれは都の経営下というか、都の管理のもとにあるのかもしれませんが、あそこのあたりは駐輪料金をとっておりますけれども、そういったことは考えられないのかということが一つ。

それとあと、小岩駅周辺地区まちづくり基本計画という中では、これは南口のほうに集中しているように見えるんですけども、この今の諮問事項には直接には合わないかもしれませんが、北口のほうもちょっと気になるなというところがありますので、今後どういうふうに駐輪場なり、あるいは大型スーパーも撤退するようなことも聞いておりますので、北口方面、北小岩方面の方には今後不便な状況になると思われまので、そういった大型スーパーなどの勧誘といたしますか、そういったことも予定されているのかどうかをお教えいただければありがたいと思います。

それとあともう一つ、この小岩駅周辺まちづくり基本計画では北口のほうにもバスの乗り入れをするようなことも触れられておりますけれども、この北口から出るバスは果たしてどちら方面に運行するのかといったようなことについてもお教えいただければありがたいと思います。

以上です。

事 務 局 : 駐輪場の料金でございますが、まだ決まってはおりませんが、当然公共駐輪場になりますと料金は発生すると考えられます。また、店舗が入りますので、それとは別に店舗用の付置義務駐輪場というものも中に設けてくることになります。そちらは店によっては無料だったりとかというのも考えられますが、公共の場合は通常は料金をいただくということでございます。

また、北口についてでございますが、配付資料のこの基本計画の中で、北口も再開発のほうは北口駅前地区ということになってはいますが、エリアとしましては開発誘導

地区ということでもかなり広い地域も入れているところでございます。それで、北口も今後具体化すれば、当然駅前広場ができて、その下に駐輪場をつくる予定はございます。

それから、「大型スーパーが撤退する」ということで、まちづくりが始まるというんな風評が飛ぶんですが、撤退するとかそういうものはございません。具体的にはイトーヨーカドーがありますが、イトーヨーカドーも北口地区に権利を持っていますので、通常で行けば北口の再開発の中に入るということでございます。

それで、北口の今の状況でございますが、再開発に向けて発起人準備会ということで、権利者の方70名のうち27名の方が手を挙げて、再開発の勉強、これからどういうプランをつくってまちをよくしていくかということで、今、発起人準備会をやっているところでございます。

また、バスについてでございますが、現在、蔵前橋通り、こちらにバス停があるだけでございます。今、バスがないので、今後考えられるのは、今、南口に集中してばんぱんの状態でございますので、これもいろんな風評があって、全部バスが北に行ってしまうという話も何かあるみたいですが、バスは当然再編されると考えられます。今、北のほうからわざわざ入ってくるものは北で行くというのも自然な考えでございますが、まだそこら辺は当然再編があるというレベルで、どこがなくなるとか新しくというのはないですが、バランスよく再編されて分散するのではと考えております。

委員：ありがとうございます。

会長：はい、どうぞ。

委員：今の地域、120名で80世帯ということですが、地権者の賛成・反対の割合というのはどのぐらいだったのか、教えていただけますか。

それで、もし反対がいる場合のその対応に関してどのようにされるのか、教えていただけますでしょうか。

事務局：地区内で賛成・反対とか、アンケートとかそういうものはとっていないので、特に色分けはしていないんですが、82%の方が再開発の準備組合に入っていますので、当然その方々は再開発前提ということで賛成と解しているのかなと考えております。それで、全く反対がないかということ、やはり反対というか、「自分のところはエリアから外してくれ」とかですね、あと「ほっておいてくれ」というのもございます。そこら辺は丁寧に話をして、何が原因なのか、外してくれというのも一つの自分だけの土地利用で成り立つという意見もございますが、そこはやはりスケールメリットで皆さんと一緒にやっていきましょうという話を続けていくと。それで、冒頭に意見書の話が出ましたが、意見書はなかったんですが、いろいろとぎりぎりまで反対していた人も直接面談をして、反対意見があるんでしたらぜひ入ってお話をしましょうということをついたら、1人の方は準備組合に入っていました。そのようなこともありますので、今、前提でいるのは82%、それ以外の方も準備組合さん、事業協力者も入って、準備組合の理事の方々、それからコンサルタント、事業協力者、区とみんなで一丸となって、まずお話をすると。それで、どこが不安なのか、どこが不満なのかということをお聞きし合意形成を図っていきたくて考えております。

あと、先ほどの北口で発起人準備会27名と申し上げましたが、申し訳ございません、18名でございます。

以上です。

会長： それでは、この辺でよろしゅうございますか。

(「なし」との声あり)

会長： では、意見、質問等を終了したいと思います。

これまで大変有意義なご質問や建設的なご意見等がございましたけれども、この諮問に対する、いわゆる異議と言われるものはなかったと思います。異議なしということではよろしゅうございますか。

(「異議なし」との声あり)

会長： では、異議なしと認めます。

では、次に移ってください。次は、諮問第4号の1ないし3ですね、これも一括して審議したいと思います。事務局、説明をよろしくお願いします。

事務局： それでは続いて、諮問第4号の1から第4号の3まで一括してご説明をいたします。スクリーンをごらんいただきたいと思います。

諮問第4号の1、東京都市計画地区計画 篠崎駅西部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。諮問第4号の2、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4号の3、東京都市計画 用途地域の変更について、東京都決定でございます。

こちらの諮問案件につきましては、平成26年9月19日から10月3日まで縦覧を行いまして、縦覧者は3名、意見書の提出はございませんでした。

まず、区域でございます。黒い点線で囲った部分が篠崎駅西部地区地区計画の区域でございます。本地区は、都営新宿線篠崎駅の西側に隣接をいたしまして、京葉道路の北側に位置する、面積約14.8haの区域でございます。今回、地区整備計画を変更する区域は、赤い点線で囲った緑色の部分、面積約1.0haの区域でございます。

本地区の基盤整備でございますが、土地区画整理事業と街並み整備である地区計画をセットで行っております。本地区における土地区画整理事業は、従来行われております全面更新型とは異なりまして、既存の道路を生かした修復型の整備手法で、合意形成が図られた街区から順次着手していく、いわゆる連鎖型の土地区画整理事業を実施しております。

まず、平成17年5月に本地区計画全体の区域を定めてございまして、その後、順次、住居街区A 1、駅前街区、住居街区A 2、住居街区A 3の変更を行ってまいりました。そして、今回、住居街区A 3について合意形成が図られたため、地区整備計画を定めまして、これと同時にあわせて同街区の高度地区及び用途地域の変更を行うものでございます。

こちらが今回変更を行う住居街区A 3の地区計画の概要になります。赤字で書いた項目の、「建築物等の用途の制限」、「容積率の最高限度」、「建ぺい率の最高限度」、「敷地面積の最低限度」、「建築物等の高さの最高限度」、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」、「垣又はさくの構造の制限」の7項目について、新たに制限を設けます。また、黒字で書かれております「地区施設」、「壁面位置の制



限」の2項目については平成24年に決定済みでございます。

こちらが今回変更いたします住居街区A 3の現況の写真でございます。

こちらと同じく変更をいたしますA 3街区の現況でございます。

それでは、個々の制限についてご説明をいたします。

初めに、建築物等の用途の制限についてでございますけれども、建築物等の用途の制限は、住宅地としての良好な環境を守るために、住宅地にふさわしくない用途の建物を建てないように制限をいたします。具体的な例としまして、ラブホテルのようなものですとかゲームセンター等の青少年の健全な育成を損なうものを禁止していくということでございます。

続いて、容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度でございますけれども、容積率の最高限度につきましては、現在100%でございますけれども、今回200%といたします。それから、建ぺい率の最高限度は現在50%を今回60%といたします。

続いて、建築物等の敷地面積の最低限度でございます。今回、防災性、居住環境の維持向上を図って、敷地の細分化を防止するために、敷地面積の最低限度を100㎡に定めます。この制限によりまして、敷地を100㎡未満に分割いたしますと家を建てることができなくなりますけれども、既に敷地が100㎡未満の場合はそのまま建てるができます。

続きまして、建築物等の高さの最高限度についてでございます。住宅地として良好な市街地環境及び統一性のある街並み形成を図るために、住居街区A 1、A 2と同様に最高の高さを16mと定めます。

続きまして、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限についてでございます。住居街区A 1、A 2同様に、快適さや住みやすさなどを感じることでできる街並みをつくり出していくために、建築物の外壁や柱の色彩は刺激的な色彩を用いないものとする。また、広告物は、地区の美観などに考慮し、腐食、破損しにくいものとするという2項目を決定いたします。

続きまして、垣又はさくの構造の制限でございますが、こちらも既に決定しておりますA 1、A 2街区と同様に、震災時のブロック塀等の倒壊による2次災害を防止するという観点から沿道緑化を進めるために、垣またはさくは生け垣またはネットフェンス等に緑化をしていただくということでございます。

続いて、住居街区A 3における高度地区及び用途地域の変更でございます。画面は、現在の用途地域をお示ししております。オレンジ色の部分は第一種住居地域、赤色の部分ですけれども、こちらは近隣商業地域、緑色の部分は第一種中高層住居専用地域でございます。今回、赤線で囲ったA 3街区の高度地区及び用途地域を変更いたします。用途地域については、第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域へ変更いたします。また、先ほど地区計画の際にご説明申し上げました建ぺい率、容積率についても、用途地域の中で同様に建ぺい率は50%から60%、容積率は100%から200%へ変更いたします。

また、高度地区でございますが、現在、第一種高度地区から第二種高度地区に変更いたします。こちらが高度地区の変更内容でございます。図の左側にお示ししているのが第一種高度地区でございますけれども、右側の赤線で囲った部分の第二種高度地

区に変更いたします。これによりまして、斜線制限が一部緩和になりまして、高度利用が現状よりもしやすくなるということでございます。

議案の説明は以上でございます。ご審議のほうをよろしくお願いいたします。

会 長 : それでは、ご質問、ご意見を伺いたいと思います。どうぞ。

委 員 : 諮問内容とちょっとずれてしまって恐縮なんですけれども、住居街区A 1、2と駅前街区の間の、4ページでいうと白抜きの部分ですね、この部分がどちらかという今回の諮問エリアよりも駅に近いんですが、今回変更するような内容にはなっていないんですけれども、地域の方のいろんなご意見とかもあると思うんですが、状況として、今後、区のほうもなるべく早目に同じような変更がされるのかどうか、ちょっとそこら辺のご意見だけいただきたいんですけれども。

事 務 局 : ありがとうございます。ご質問いただいた空白の地域でございますが、この全体の篠崎駅西部地区については連鎖型の土地区画整理事業といいまして、街区ごとに合意形成が整ったところから事業を開始するというところで今まで行ってまいりました。それで、駅前街区を最初に取りかかり、住居街区のA 1となっているところを次に行って、今現在、このA 2とA 3というところの事業を手がけているところでございます。今塗られていない空白のところについても、これから地域の方にいろいろとお話をさせていただいて、合意の整った段階で事業を開始していくということで考えております。

委 員 : ありがとうございます。

会 長 : そのほかございませんか。

(「なし」との声あり)

会 長 : それでは、意見、質問が終了したとさせていただきます。

お諮りしたいと思いますが、諮問第4号の1ないし3についてはご異議はございませんか。

(「異議なし」との声あり)

会 長 : それでは、異議なしと認めます。

次は、諮問第5号及び第6号について一括して審議をしたいと存じます。事務局、説明をお願いします。

事 務 局 : それでは、諮問第5号、諮問第6号について順次説明をまいります。

まず、諮問第5号、東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について、こちらは東京都決定でございます。これ以降は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を「区域マスタープラン」とちょっと略称で説明してまいります。

初めに、改定の経過及び今後の予定でございますけれども、東京都は、5月に原案の縦覧、6月に公聴会を開催いたしております。それから、9月には都市計画案の縦覧を行いました。江戸川区での縦覧者はございませんでした。

このたび、8月1日付で都市計画法第18条に基づきまして、東京都知事から都市計画案について江戸川区に意見照会がございました。区では、本審議会の意見を踏まえて東京都には回答するという付議させていただいているものでございます。その後、東京都のほうでは、11月に東京都都市計画審議会にこれを付議いたしまし

て、都市計画決定をする予定ということでございます。

次に、改定の意義と区域マスタープランの位置づけについてご説明いたします。

区域マスタープランですけれども、都市計画法の第6条の2に基づいて、東京都が定める法定計画でございます。長期的な視点で都市の将来像を明確にして、その実現に向けての大きな道筋を示し、都市計画に位置づけるものでございます。

用途地域というような、地域地区や道路・公園といった都市施設、市街地再開発事業、地区計画といった個別の都市計画を定めるよりどころになるものでございます。同様に、区市町村も地域に密着した都市計画に関する基本的な方針、都市計画マスタープランを定めることとなっております。こちらでも東京都が定める区域マスタープランに即した内容ということで、江戸川区の都市計画マスタープランとも整合を図っているものでございます。

また、この区域マスタープランに続いて改定を予定しております「都市再開発の方針」、「防災街区整備方針」、「住宅市街地の開発整備の方針」とも整合を図ることとなっております。東京都は、平成16年4月に目標年次を平成27年とする都市計画区域マスタープランを策定したところでございまして、今回の改定はそれから10年ぶりということで、目標年次をおおむね10年になる2025年として、21年7月に改定されました東京都の都市づくりビジョンを踏まえた内容となっているということでございます。

続いて、区域マスタープランにおける七つの基本戦略でございますけれども、東京の都市づくりビジョンで示した七つの基本戦略をもとに、いわゆる人口減少、少子・高齢社会の到来、首都直下地震の切迫性、都市間競争の激化、地球環境問題の深刻化といった社会情勢を踏まえまして、一つ目が「国際競争力及び都市活力の強化」、「広域交通インフラの強化」、「安全・安心な都市の形成」、「暮らしやすい生活圏の形成」、「都市の低炭素化」、「水と緑の豊かな潤いの創出」、「美しい都市空間の創出」といった七つをこの区域マスタープランの基本戦略としております。

それで、ここからは改定案の概要でございますけれども、東京が目指すべき将来像としましては東京の都市構造でございますが、東京都はこれまでも広域的な視点に立って、高度な都市機能が集積した経済活力を高める都心、それから多摩などの核都市などの中核拠点の形成を進めるとともに、拠点間の連携を図る広域インフラの整備を進めてきたところでありまして、今回はこうした取り組みを一層強化するというところでございます。

また、東京の都市づくりビジョンを継承して、区域マスタープランにおいても環状メガロポリス構造の実現を目指すということでございまして、多様な都市機能の集積を生かしながら、さらなる国際競争力を備えた魅力ある首都へ再生をしていくというものでございます。

一方で、東京の人口は2020年をピークに今後減少局面に転じると予測されていることから、人口減少社会においても豊かで活力ある持続的発展が可能な都市づくりを進めていくということから、これまで取り組みの一步を進めて、身近な地域などにおける集約型の地域構造への再編の必要性を示しているというものでございます。これは交通結節点などを中心に、居住を初めとした必要な都市機能を集約的に立地させ

ることによって、都市のにぎわいや利用圏の人口の確保を通じた公共交通の維持、それから公共サービスの提供の実現を図っていこうとするものでございます。

こうした都市づくりを積極的に進め、子育て世代や高齢者を含め、誰もが暮らしやすい生活圏を実現していこうというものでございます。

また、生活拠点や生活中心地でございますが、江戸川区の定めておりましたマスタープランでの位置付けを踏まえて、東京都と意見交換を行いながら、今後10年間のまちづくりの状況なども踏まえていくということでございます。江戸川区においては、小岩、葛西、西葛西、船堀といったところが生活拠点となっております。

それから、こちらがゾーンごとの将来像でございます。地域特性に応じて、環状メガロポリス構造を構成する骨格の基本に都市づくりビジョンで示した五つのゾーンに区分したものでございます。江戸川区につきましては、荒川より西側、平井、小松川地区がセンター・コア再生ゾーンに、おおむね左近通りより南側が東京湾ウォーターフロント活性化ゾーンに、それ以外のエリアが都市環境再生ゾーンとなっております。

続きまして、区域区分の有無及び区域区分を定める際の方針でございますけれども、ここは市街化区域及び市街化調整区域の設定の方針、市街化区域及び市街化調整区域に配置されるおおむねの人口及び産業の規模、市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係が記述されてございます。今回の改定では、現在の区域区分は区部、多摩部とも変更がございません。

それから、主要な都市計画の決定方針でございますけれども、赤字にしたところが現行計画から充実させた部分でございます。ここでは、さきに説明しましたマスタープランにおける七つの基本戦略を踏まえて、東京が目指すべき将来像を実現するための主要な都市計画の決定の方針を定めてございます。

一つ目は、土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針でございます。ハード・ソフトが一体となった国際競争力の強化につながる都市再生を推進するという内容ですとか、都市計画制度を活用して高経年のマンションの建て替えなどを促進する内容が加わっております。主に江戸川区に関するところでは、荒川及び江戸川の河川について、道路沿いの緑や公園などと一体となって水と緑の骨格をなすということと、スーパー堤防の整備などによる親水空間として、また都市レクリエーション空間として維持・保全を行って、都市生活者の憩いの空間とするということとなっております。

二つ目は、都市施設の整備に関する主要な方針でございます。主要な道路、鉄軌道、下水道、河川などの整備の方針を示してございます。都県境を越えた広域的な道路ネットワークを充実させるために、都県間の調整を図って道路橋梁などの整備の推進ですとか、下水道管や主要施設の老朽化対策とあわせて、雨水排除能力の増強、耐震性の向上などを効率的に図る再構築を推進する内容が加わってございます。江戸川区に関するところでは、都県間の調整を図って道路・橋梁などの整備を推進していくこと、低地河川において高潮防御施設の整備や耐震・耐水対策、スーパー堤防を推進することになってございます。

三つ目は、市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定です。土地区画整理事業ですとか市街地再開発事業などに関する方針でございます。木造密集地域では、木密

地域不燃化10年プロジェクトと連携しまして、防災街区整備事業などによって敷地や建築物の共同化を促進するということですか、都市開発に当たっては、地域住民や企業などが主体となったエリアマネジメントの普及を促進しまして、まちの魅力や防災性を向上する内容が加わっております。江戸川区に関する部分では、小岩で市街地再開発事業、地区計画、それから東京都の建築安全条例に基づく新たな防火規制といったものが挙げられているところでございます。

四つ目ですけれども、都市防災に関する方針です。災害に強い都市の形成などに関する方針を示してございまして、地震、津波、水害などの自然災害に対する防災対応力を高めて、安全な都市を形成して、大規模地震などの発生時においても首都としての都市機能や経済活動を維持すること。不燃化特区とあわせて新たな防火規制の導入ですとか、特定整備路線の整備にあわせて沿道の用途地域の見直し、また中小河川における都の整備方針に基づいて、時間最大75mm、65mmの降雨に対応した調整池の整備を推進するといった内容が入っております。江戸川区に関連するところは、沿道建築物の不燃化・耐震化、特定整備路線の選定といったところ、またスーパー堤防の整備等、市街地整備をあわせて行うといったところ、また東京都の建築安全条例に基づく新たな防火規制の指定、局地的な集中豪雨などの対策としての河川の整備、流域対策を行うというようになってございます。

五つ目は、都市の低炭素化に関する方針でございます。最先端の省エネ技術の導入ですとか地域冷暖房施設の導入・継続を推進するということが加わっております。

それから、六つ目ですけれども、自然的環境の整備または保全に関する方針です。センター・コア再生ゾーン内の公園・緑地の未供用区域において民間都市開発と連携して緑地を創出する内容ということですか、江戸川区においては、おおむね10年以内に整備する公園・緑地として宇喜田公園、篠崎公園等が入っております。

それから、七つ目が都市景観に係る方針でございます。都市再生の推進を通じて、風格、潤い、にぎわいのある街並み、景観を誘導する内容を加えてございます。江戸川区では、葛西が臨海景観基本軸の区域となっております。

続いて、特色ある地域の将来像は、マスタープランの40ページ以降に各地域記載されてございますが、現行のマスタープランとの違いについて具体的に明記している点でございます。画面では、センター・コア再生ゾーンと東京湾ウォーターフロント活性化ゾーンに示された江戸川区の抜粋でございます。特に平井駅周辺では、地域の中心核として駅前商業地の形成ですとか、それから木造住宅密集地域で老朽建物の建て替えを促進するとともに、特定整備路線である補助144号線の整備等を行うということが記載されてございます。

それから、都市環境再生ゾーンでございます。こちらは、小岩駅周辺では、先ほどご説明してまいりましたけれども、複合開発による土地の高度利用や建物の共同化を促進する。商業や良好な居住機能の整備が図られるとともに、南北の交通広場や道路整備にあわせて歩行者空間のユニバーサルデザイン化が図られて、にぎわいと魅力ある生活拠点を形成するというようなことが記載されております。

また、船堀でございますけれども、こちら老朽建物の更新を契機に商業・業務機能のさらなる集積が図られ、生活拠点として駅を中心とした魅力あるまちを形成して、

駅周辺や新大橋通り沿道に多く見られる低未利用地において適正な土地利用を誘導し、地域の拠点にふさわしい街並みを形成するということになってございます。

以上が区域マスタープランの変更でございます。

続いて、諮問第6号、東京都市計画 防災街区整備方針の変更について説明してまいります。東京都決定でございます。

初めに、改定の経過及び今後の予定でございますが、東京都は、原案の縦覧、公聴会を開催してまいりましたが、こちら縦覧を9月に行いましたけれども、江戸川区の縦覧者はございませんでした。こちら先ほどと同様に、都市計画法第18条に基づく、都知事から区への意見照会があったということでございます。それで、その後は11月の東京都市計画審議会に付議して、都市計画決定という予定になってございます。

防災街区整備方針の目的と位置づけについて、説明いたします。

東京都は、都心や副都心等の商業・業務地域を除けば、老朽木造建築物が広範囲に存在しているエリアがございます。このような木造住宅密集地域では、震災、火災等から人々の生命と暮らしを守るために災害に強いまちづくりを行っていくということが重要であるとされております。防災上、危険性の高い地域について、計画的な再開発または開発整備によって延焼防止機能及び避難機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用が図られる防災街区の整備を促進して、安全で安心して住めるまちとして再生を図るということが目的となっております。

本方針は、密集市街地における防災街区の整備に関する法律に基づく方針でございます。これを都市計画として定めるものということでございます。

次に、変更概要でございますけれども、表は、江戸川区の防災再開発促進地区の一覧でございます。既に決定している4地区、一之江駅付近地区、JR小岩駅周辺地区、篠崎駅西部地区、松島三丁目地区がございます。赤で囲った箇所は、今回見直しで新規指定する平井二丁目付近地区と、区域変更を行うJR小岩駅周辺地区でございます。防災公共施設については、JR小岩駅周辺地区及び平井二丁目付近地区に新たに指定をいたします。

こちらは、東京都の東京都市計画における防災再開発促進地区の位置図でございます。吹き出しの部分が江戸川区の既決定の地区でございまして、オレンジ色の部分が今回変更または新規指定する地区でございます。

まず、JR小岩駅周辺地区でございます。こちらの地区は、恐縮ですが、北が左方向を示してございます。黄色い点で囲われたエリアがJR小岩駅周辺地区でございまして、面積が約56.6ha、青いハッチ部分が今回新たに追加した区域でございまして、赤い矢印が防災公共施設に指定します道路でございます。1番が都市計画道路の補助142号線、幅員16m、延長860m。2番が都市計画道路の補助143号線、幅員15m、延長640mでございます。

続いて、平井二丁目付近地区でございます。こちらは南側が京葉道路、西側に旧中川が位置してございます。黄色の点線で示したエリアが当該区域でございまして、面積が約28.6ha、赤い矢印が防災公共施設でございまして都市計画道路補助144号線、幅員15m、延長500mとなっております。

諮問第6号について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： ありがとうございます。それでは、ご質問、ご意見がございましたら、どうぞ発言をお願いいたします。どうぞ。

委員： ちょっと外れていると思いますけれども、京成小岩周辺の京成本線の立体化の問題とかまちづくり、十数年前からいろいろ会議をやったり見学に行ったりというようなことをやっていたんですが、何か今日の資料を見ていると置いてきぼりみたいな感じがしまして、その辺のところをどういうふうになっているか、ご説明いただければと思っています。よろしくお願いします。

事務局： 京成小岩にございます京成本線の連続立体化の計画でございますけれども、こちらは東京都の踏切対策基本方針の20区間には位置づけられておりますけれども、今現在まだ事業化がされていないということでございまして、今回のこの区域マスタープランにつきましてはおおむね10年の計画ということでございますので、位置づけられておるのは西武線ですとかJR中央線ですとか、いわゆる今事業が既に始まっているような区間がこのマスタープランのほうには位置づけをされているということでございます。今、鋭意、東京都、関連機関と連続立体については調整を図っているところでございますので、早急に実現できるように、区としても働きかけを積極的にしていきたいと考えてございます。

委員： 京成小岩周辺の地権者及び住民の方は、そんなに反対者もいなくて、待っているような状態じゃないかと思っておりますので、よろしくお願いします。

会長： ほかにございませんか。

(「なし」との声あり)

会長： それでは、お諮りいたします。諮問第5号及び第6号についてご異議がないと認め、答申することになります。

(「異議なし」との声あり)

会長： それでは次に、諮問第7号について審議をしたいと存じます。事務局、説明をお願いします。

事務局： 長時間になりまして恐縮でございます。続いて、諮問第7号についてご説明してまいります。

東京都市計画 生産緑地地区の変更について、江戸川区決定でございます。こちらの諮問案件は、平成26年9月12日から26日まで縦覧を行いました。縦覧者はございません。意見書の提出もございませんでした。

変更の経緯でございます。画面のほうは、これまでの変更の経緯並びに農地面積の推移を示してございます。生産緑地地区の面積は、平成4年の指定以降、追加・削除を行っておりまして、現在287地区、38.38haでございます。今回の変更で、283地区、38.06haとなります。

画面が今回の変更箇所的位置を示しております。主たる従事者の死亡及び土地区画整理事業による減歩に伴う削除が7地区、このうち赤丸で示した5地区が全部削除、黄色い丸で示したところの2地区が一部削除でございます。追加については、緑色で示したところ、2地区でございます。このうち1地区は新たに指定を行う地区、もう1地区は既存の生産緑地地区に追加指定を行う地区でございます。

それでは、各地区ごとに説明をさせていただきます。

まず、地区番号68番でございますが、こちらは主たる従事者の死亡による全部削除でございます。本地区は一之江7丁目に位置しまして、削除面積は780㎡でございます。こちらが現況の写真でございます。

地区番号179番、主たる従事者の死亡による一部削除でございます。本地区は、鹿骨1丁目地内に位置しまして、2,360㎡のうち削除面積は330㎡で、残りが2,030㎡となります。本地区は、2名の主たる従事者及び地権者により1地区の生産緑地地区を指定しているため、今回黒く塗った範囲を削除いたします。点線で囲った緑色の範囲については生産緑地地区として存続をいたします。こちらが現況の写真でございます。

続いて、地区番号180番、主たる従事者の死亡による全部削除でございます。本地区は鹿骨1丁目地内に位置しまして、削除面積は650㎡でございます。こちらが現況の写真でございます。

続いて、地区番号245番、主たる従事者の死亡による全部削除でございます。本地区は篠崎町8丁目地内に位置し、削除面積は660㎡でございます。こちらが現況の写真でございます。

続いて、地区番号291番、瑞江駅西部土地区画整理事業による減歩に伴う一部削除でございます。本地区は西瑞江2丁目地内に位置しておりまして、現況970㎡のうち削除面積が160㎡で、残りが810㎡となります。こちらが現況の写真でございます。

続いて、地区番号359番、主たる従事者の死亡による全部削除でございます。本地区は鹿骨2丁目地内に位置してございまして、削除面積は530㎡でございます。こちらが現況の写真でございます。

続いて、地区番号360番、主たる従事者の死亡による全部削除でございます。本地区は篠崎町7丁目地内に位置しまして、削除面積は840㎡でございます。こちらの写真が現況でございます。

それから、追加指定地区でございますが、地区番号219番、本地区は上篠崎1丁目地内に位置しまして、緑色の線でハッチングした既指定地区の、緑で塗った範囲の270㎡を新たに追加するもので、合計で2,220㎡となります。こちらが現況でございます。

それから、地区番号377番、こちらは新規指定を行う地区でございます。本地区は松本2丁目地内に位置しまして、新規に540㎡を生産緑地地区として指定をいたします。こちらが現況でございます。

議案の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 : ありがとうございます。

それでは、ご質問、ご意見ございますか。ございませんでしょうか。

(「なし」との声あり)

会 長 : それでは、ご質問、ご意見がないようですので、お諮りいたします。諮問第7号についてご異議ございませんか。

(「異議なし」との声あり)



会 長 : それでは、異議なしと認めて、答申いたします。

それでは次ですが、報告事項だそうです、生産緑地地区内における公共施設の設置についての説明があるようです。お願いします。

事 務 局 : それでは、最後までございますけれども、報告事項ということで、諮問事項ではございません。報告ということでさせていただきます。生産緑地地区内における公共施設等の設置でございます。

申しわけございません。ここでちょっと誤植がございまして、お送りさせていただきました資料6でございますけれども、2ページ目の最下行の部分に根拠法令が記載されてございますが、この中で「社会福祉事業法」となっておりますけれども、これは既に平成12年に改編されて「社会福祉法」となっておりますので、削除をお願いいたします。

それから、右端に「介護福祉法」と記載がございまして、これは「介護保険法」の間違いでございます。訂正して、おわびを申し上げます。

それでは、説明してまいります。

本計画は、生産緑地地区内に公共施設等、この中に特別養護老人ホームが含まれるんですけれども、それを設置しようとするものでございます。これは生産緑地法第8条第1項で、生産緑地地区内における建築物その他の工作物の新築、改築または増築の行為等について公共施設等その他一部の行為を除いて行為の制限が規定されてございますが、このたび、生産緑地地区内における行為制限の例外規定によりまして、公共施設等を設置しようとする者に義務づけられた通知が江戸川区長に出されましたので、報告申し上げるということでございます。

当該生産緑地は、この公共施設の工事完了をもって指定解除の都市計画決定を行う予定でございまして、その際に改めて当審議会に案件として諮問をさせていただくこととなります。

本施設の設置位置は、江戸川区東葛西7丁目19番地内の生産緑地地区91及びスクリューに示した住所でございます。

施設規模につきましては、敷地面積が1,737.51㎡でして、うち生産緑地面積は1,042㎡でございます。

建築面積が1,014.089㎡、延べ床面積が4,354.666㎡でして、構造・規模は鉄筋コンクリート造、地上6階、地下1階で、特別養護老人ホーム89床、併設ショートステイが11床、都市型軽費老人ホーム12床の合計112床でございます。

本施設の位置でございまして、計画地は、清砂大橋通りの南側及び環状七号線の東側に位置しておりまして、地下鉄東西線葛西駅に近い地域でございます。

同じく詳細な位置図でございまして、点線で囲った範囲が施設の予定位置でございますが、緑色で塗った部分が生産緑地地区の91番の地区でございます。こちらが現況の写真でございます。

こちらも同様でございます。

こちらが施設の平面計画図、1階部分でございます。

それから、施設の東側、北側の立面図でございます。

こちらが西側、南側の立面図でございます。

報告は以上でございます。

会 長 : それでは、報告事項でございますが、ご質問がございましたらどうぞ。  
(「なし」との声あり)

会 長 : 特にはないようです。

それでは、これで終了したいと思います。その他、何かございますか。

事 務 局 : 本日は長い間ご審議のほどありがとうございました。次回の審議会日程について、ご案内をさせていただきます。

大変恐縮でございます。東京都への意見回答の関係で、年始早々になるんですけれども、次回は1月9日(金曜日)の午後2時から開催を予定してございます。会場は、区役所西棟庁舎4階の第一委員会室でございます。詳細につきましては、後日改めてお知らせさせていただきます。お忙しい中、大変恐縮でございますが、よろしくどうぞお願いいたします。

以上でございます。

会 長 : そうすると、1月9日の午後2時、これはもう確定でいいですね。

事 務 局 : はい、そうでございます。

会 長 : では、以上で今日の審議を終わります。どうも長い間ありがとうございました。

以 上

以上のとおり議事を記録し、ここに署名する。

会 長 上 野 操

署名委員 岩 楯 重 治

署名委員 大 花 光 雄