

平成27年度第2回

江戸川区都市計画審議会

議事録

平成27年度第2回江戸川区都市計画審議会

日 時：平成27年12月17日（木）午後2時00分より午後3時31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、上野操、大花光雄、大村謙二郎、岡本宏平、亀谷和彦、川瀬泰徳、隈元政俊、小久保晴行、佐藤淳一、瀬端勇、高橋輝行、田口浩、田島弘資、田中寿一、津端英男、中里省三、西勝吉、西野博、松本勝義、横山巖
以上22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、土木部区画整理課長、土木部水とみどりの課長

欠席者：委 員 有田智一、岩楯重治、山岡新太郎 以上3名

傍聴者：3名

議 案：1．開会

2．審議

諮問第4号 東京都市計画土地区画整理事業 南小岩七丁目土地区画整理事業の決定について (江戸川区決定)

諮問第5号 東京都市計画地区計画 北小岩一丁目東部地区地区計画の決定について (江戸川区決定)

諮問第6号 東京都市計画地区計画 西篠崎地区地区計画の変更について (江戸川区決定)

諮問第7号 東京都市計画公園 江戸川第2・2・74号松本二丁目公園の変更について (江戸川区決定)

諮問第8号 東京都市計画緑地 第25号一之江境川緑地の変更について (江戸川区決定)

諮問第9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、定刻でございます。皆様、本日は年末のお忙しい中お集まりいただきま(都市開発部長)してありがとうございます。ただいまから平成27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。

本日は諮問6件を予定しておりますので、ご審議をお願いいたしたいと思ひます。

会議に先立ちまして、委員の方に交代がございましたので、私のほうからご紹介させていただきます。恐縮でございますけれども、自席でお立ちいただきたいと思ひます。

小松川警察署長、亀谷委員でございます。

亀 谷 委 員： 8月24日付で着任しました亀谷と申します。よろしくお願ひします。

事 務 局： ありがとうございます。

(都市開発部長) 小岩消防署長、西委員でございます。

西 委 員： 10月1日付で小岩消防署に配属されました西と申します。よろしくお願ひします。

事務局：ありがとうございました。ご紹介は以上でございます。

(都市開発部長) これからの進行につきましては上野会長にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

会長：こんにちは。それでは、ただいまから審議会に入りたいと思います。

まず、審議会の成立についてでございますけれども、審議会委員25名中、3名の方は欠席というご通知をいただいています。22名の方が出席です。現在2名の方がまだおいでになっておりませんが、定刻ですので始めさせていただきたいと思います。そういうことで現在20名の出席ということになり、審議会は有効に成立しております。

次は議事録署名委員の指名をさせていただきます。田中委員と田島委員のお二人にお願いいたします。よろしく。

事務局、今日は傍聴者の方はありますか。

(「3名いらっしゃいます」との声あり)

入っていただけてください。

それでは、傍聴者の方がお入りになりましたので、審議に入りたいと思います。

諮問第4号、これは年間通し番号でございますので、今日は諮問第4号についてから審議をしたいと存じます。

事務局、議案の説明をお願いいたします。

事務局：議案の説明の前に、資料の確認をさせていただきたいと思います。まず議案書でございますけれども、資料の1から資料5までを既にお送りをさせていただいております。議案書がお手元がない方がいらっしゃいましたら、事務局までお申し出ください。

それから、本日机上に次第、席次表、委員名簿、それから資料6を配付してございます。配付資料については以上でございます。

それでは、これより議案の説明に入らせていただきます。スクリーンのほうでご説明をまいりますので、スクリーンのほうをごらんください。

まず、諮問第4号、東京都市計画土地区画整理事業 南小岩七丁目土地区画整理事業の決定について(江戸川区決定)でございます。こちらの諮問案件につきましては、平成27年10月22日から11月5日まで縦覧を行いまして、縦覧者は1名、意見書の提出はございませんでした。

まず、南小岩七丁目地区の位置でございます。江戸川区の北部、JR小岩駅の南方に位置しております。赤で示した部分でございます。

こちらは用途地域でございます。赤で示した区域が南小岩七丁目地区の施行区域でございます。一部区域の南側で第一種住居地域と、それから近隣商業地域がございますけれども、本地区はJR小岩駅の駅前地域ということでございまして、ほとんどが商業地域になってございます。

こちらは地区内の現況道路の様子でございます。施行区域を黒点線で示してございます。赤色は幅員4m未満の道路を示してございます。右の写真は施行区域内の現況道路の写真でございます。上の一番は幅員が3.6m、一番は幅員が約2.7mというようなことでございまして、道路基盤が脆弱で、木造住宅密集市街地が形成されているという地域でございます。

街づくりの経緯でございますけれども、区では平成18年度にJR小岩駅周辺地区の活性化と街づくりの推進に向けて意見交換会を開催しました。その後、平成20年5月に南小岩七丁目地区を含む各地区で勉強会が発足してございます。平成23年8月には南小岩七丁目西地区の市街地再開発事業が都市計画決定、平成26年3月には、JR小岩駅周辺地区の地区計画や都市計画道路の補助第285号線、江戸川区画街路第26、27、28、29号線が都市計画決定をしたところでございます。また、昨年の平成26年10月ですけれども、南小岩六丁目地区の市街地再開発事業が都市計画決定をしてございます。

こちらは平成26年に策定しましたJR小岩駅周辺地区街づくり基本計画2014の街づくり基本計画図の写しでございます。

平成24年に都市計画決定した最初の地区ですけれども、南小岩七丁目西地区の市街地再開発事業につきましては本年5月に竣工いたしまして、11月10日をもって事業完了したところでございます。七丁目西地区に続きまして、平成26年にはフラワーロードのゲートとなります六丁目地区の市街地再開発事業が都市計画決定いたしました。このたび赤で示した区域の七丁目地区でございますが、3番目の地区として小岩のリニューアル拠点となるよう整備をしていくものでございます。

議案の概要でございます。本地区は江戸川区街づくり基本プランにおきまして、小岩地域の地域拠点に位置づけられておりまして、回遊性を高めた歩行環境の向上、商業機能の活性化を図り、魅力ある駅前商業地を形成することとしてございます。また、JR小岩駅周辺地区まちづくり基本計画におきましては、土地区画整理事業及び市街地再開発事業によるまちの基盤と建築物の整備を実施していくこととなっております。

本地区は老朽化した木造密集市街地が大部分を占めており、幅員4m未満の狭隘道路も多いため、災害発生時の避難や救助活動に支障となり、防災性、安全性の面から課題のある地区でございます。そこで本地区におきましては、都市計画道路及び交通広場の基盤整備を初めとして、街区の再編、建築物の不燃化により、防災性や利便性が向上した市街地の形成を図るために土地区画整理事業を決定しようとするものでございます。

こちらは都市計画の決定内容でございますけれども、南小岩七丁目土地区画整理事業の施行区域は約4.9ha、これを決定するものでございます。区画道路、公園及び緑地の配置、宅地の整備については方針を決定するものとしたしまして、今後事業計画を作成する中で決定していくものでございます。

こちらは都市計画手続でございます。今年の6月24日、28日は2回、それから30日に都市計画素案の説明会が行われました。7月30日には都市計画原案の説明会を実施し、8月3日から17日まで都市計画原案の縦覧を行いました。また、10月21日に都市計画案の説明会を実施し、10月22日から11月5日まで都市計画案の縦覧を行ってまいりました。

今後の予定でございますが、今月の下旬に都市計画決定の告示を予定しているところでございます。

議案の説明は以上でございます。諮問第4号につきまして、ご審議のほどよろしく
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、ご質問、ご意見がありましたらご発言
をいただきたいと思います。

ご発言なさる方は恐縮ですが、その都度お名前を名乗ってから発言していただき
たいと、お願いいたします。

それでは、ご質問、ご意見がある方は挙手をしてください。

お一人ですか。どうぞ。

委 員 : 諮問第4号に関連して何点かご質問させていただきたいと思います。

一つはこの南小岩七丁目土地区画整理事業なんですけれども、今回、当該地域面積
は4.9haということで、この地域に住む方々の人口・世帯数ですね。あるいは権利
者別の人数、こういうものがわかったら、所有者とか借地権者とか借家権者とかがい
らっしゃると思うんですけれども、このことをちょっと一つお伺いしたいと思いま
す。

それからもう1点は、2ページの都市計画手続でいろいろ経緯や今後の予定も記載
されているわけなんですけれども、説明会を繰り返されたり公告・縦覧を繰り返されたり
ということやられていると思うんですけれども、こういった素案、原案の説明会と
か公告・縦覧ですね。それから、都市計画案の説明会とその公告・縦覧というような
手続を通じての住民の皆さんの意見、要望ですね。こういうものはどういうものがあ
ったかと。あるいは先ほど、たしか一番新しい公告・縦覧では意見書はゼロというお
話だったんですけれども、全体を通じてその意見書はどうであったかということをお
伺いしたいと思います。

会 長 : どうぞ。

事 務 局 : 1点目の権利者数の関係ですが、権利者数は平成27年8月の時点で285名、土
(市街地開発課長)地所有者は187名、借地権者は98名、また世帯数でございますが、こちらのほう
は平成27年9月の時点でございますが、383世帯と思われま。住民票を移して
いない方もいらっしゃると思いますので、約380世帯ぐらいがこの中でお住まいで
ございます。

また、説明会を通じての住民の声でございますが、平成20年から勉強会をやっ
てきたところで一番多く聞かれたのは、「いつ終わるのか、いつから始まるのか」とい
うお話と、それからちょっと古いまちですので、建物も古くなっているということで、
「まちづくりの前にリフォームをしていいのか」と。あと、「工事を始めるならどこ
から工事が始まるのですか」とか、「一斉に引っ越しをしたら仮住まいする場所があ
るんでしょうか」とか、そのようなお話がございました。

あと意見書についてでございますが、6月から素案説明会を始めて繰り返してきま
したが、全体を通じて意見書としましては1通でございます。素案説明会のときに1
通意見書をいただいております。

以上でございます。

委 員 : その意見書の内容と、それから借家権者というか、そういう方はいらっしゃると思
うんですけども、把握されていないのかどうかということをお伺いしたいと思いま
す。

事務局： すみません、1点訂正がございまして、意見書をいただいたのは原案のときでござい(市街地開発課長)ます。

意見書の内容は、これから区画整理ということで、仕組みとしましては皆様方の土地を少しずついただいて道路を広くする、あるいは公園をつくるという事業でございますので、自分の土地がどれだけ減るのかというものでございます。そういうのがわからないといいも悪いも言えないという意見書をいただいております。

それから、借家権については、登記されていない場合もありますので数は把握しておりません。それで、借地権と思われる、先ほど98名と申し上げましたが、土地を持っている人と建物を持っている人が違う場合は借地権であろうということでカウントし、98名ということでございます。

以上です。

委員： すみません、もう少し。権利者の方々の個別相談などもずっと担当の市街地開発課ですか、頑張っていると思っておりますけれども、権利者が285名ですか。世帯数は383ということで、かなりの人数の方がここにお住まいということで、この間かなり時間も経過していますので、相当の住民の方との相談が行われてきたと思っておりますけれども、大体何割ぐらいの方々と個別の相談なりそういうことが行われてきたか。それから、その中での特徴的な要望や意見は、さっき伺いましたけれども、重なるかもわかりませんが、特徴があれば伺いたいということが一つです。

それからもう一つは、このJR小岩駅周辺の街づくりで今回南小岩七丁目西地区が完成して、1棟が南小岩地域に建ったわけですが、そういった100m級超高層ビルの計画の見直しといたしますか、それがあったかどうか。その理由や経過について伺いできたらと思います。

事務局： まず1点目ですが、平成20年からこの地区に入らせていただいております。それ(市街地開発課長)で、権利者数のほぼ8割強の面談は終わっている状況でございます。その中から特に特徴のある声というのは、やはり「いつから始まるんだ、いつまでかかるんだ」というお話と、あと「自分の土地がどこに動くのか、どれだけ減るのか」というものです。今の時点では個々の減歩率や換地先は出せないのですが、よく聞かれるのはそのような、財産がどのように変わるのかというお話をよく伺います。

また、100m級のタワーマンションというか、もともと平成23年ぐらいのときは地区ごとに、この全体地区で6棟を考えていましたが、現在は5棟ということで、1棟は減っているということがございます。ただ、イメージパースとして七丁目地区に2棟、高層建築物を考えていたのですが、現在は駅前の街区の中の1棟となっております。こちらのほうは特に明示はしていないんですが、地元の方々からは、やはり高齢者の方が結構いらっしやいまして、区画整理で土地を最後に返してもらっても、自分で大工さんを雇っているのとつくるといのはちょっと厳しいということで、できればこういう建物をつくってほしいという声がございます。

ただ、駅前のタワーマンションではなくていいのでということなので、現在こういう高い建物は特に考えてはいないのですが、この地区では共同化というのは今後必要になってくるかなと考えております。ご希望する皆さんを区画整理で集めて、その中

で共同化をしてもらって、直接仮住まいから新しい建物へ入るということで、高層の建物は一つ減ったイメージでございますが、共同化は行っていく予定でございます。

以上です。

委員：ありがとうございます。いろいろ住民の方々の悩みというか模索といいますか、そういうこともあるかなというふうに思います。

それからもう1点というか、二つ関連してのことなんですけれども、5ページにありますこの事業の理由に土地区画整理事業と、それから市街地再開発事業の一体的施行ということがあります。これは書いてあるとおりだと思うんですけれども、一体的施行は具体的なイメージとして土地区画整理と市街地再開発事業を、合併施行とも言われるんですかね、そういう一体で施行するというこの意味とそのイメージですね。どんなふうにされるのか、ちょっと教えていただきたいということ。

それから、ちょっと直接関係ないですけれども、隣の六丁目地区ですかね、B地区は再開発組合の合意に向けていろいろ努力されていると伺っているんですけれども、その辺の状況もちょっとわかれば教えていただきたい。その2点をお願いします。

事務局：一体的施行のイメージでございますが、まず全体的に区画整理で基盤整備と土地の(市街地開発課長)入れかえを行います。簡単に言いますと、再開発に入りたい人は手を挙げていただいて、再開発の予定の街区に換地されるということです。逆に再開発の中にいながら自分は再開発には入りたくない、普通の戸建てがいいという方は手を挙げていただいて、区画整理でその入れかえを行います。それで、再開発に参加したい人はその中で再開発の組合をつくって再開発を行います。区画整理で基盤整備と土地の入れかえ、それから駅前の顔にふさわしい再開発の建物を建て、商業で商売をやっていきたい方はそういう中に入る、そのようなイメージでございます。

あと、反対側のB地区というか六丁目地区でございますが、現在組合の設立認可取得に向けて、合意形成を図っているところでございます。今、準備組合の段階で、加入率は9割ぐらいでございます。ただ、ちょっと工事費が高いという時期もありますので、今計画を見直しながら、来年の頭には組合の認可申請ができればという状況で、そうなれば組合ができて動き出すという状況でございます。

以上です。

委員：この問題についてはこれで最後にしたいと思っておりますけれども、私どもはこのJR小岩周辺の街づくりについては、いろいろ意見をこの都計審の場でも申し上げさせていただいてまいりました。

今、課長からお話があったように、かなり慎重に住民の方々のご相談も丁寧にされているのではないかなというふうに思っています、そういう点の努力は多ししたいと思いますけれども、ただやはり何せ高齢化の進むこの地域の中での権利者の方々からの声というのはなかなか深刻なものがありまして、私どもにも、例えばある権利者の方から寄せられた声なんですけれども、これもあえてちょっとご紹介させていただきたいと思っておりますけれども、「開発一色で七丁目住民の目線に合った納得できる説明がされていない」、「説明会の集まりが悪い。多くて10人、少ないと4、5人。説明会に出ている人の中でも賛否両論がある。説明会に出ない人は反対が多い」、「高齢化が進んで70代、80代の住民が多く、家の再建、マンション住ま

いなどリスクが多い」、「300件も地権者がいる七丁目でやるというのは大変なこと。簡単には進まないのではないか」というような声が寄せられていまして、担当の課長さん以下、皆さんご存じのとおりと思うんですけども、そういった努力を多としながらも、住民の皆さんの声を正面に受けとめていただいて、丁寧に説明をよろしくお願いしたいというふうに思います。

会 長 : 以上でよろしいですね。

委 員 : はい。

会 長 : そのほかにご質問、ご意見ある方はございますか。

(「なし」との声あり)

それでは、諮問第4号についてお諮りしたいと思います。委員、質問ないしご意見と伺いましたが、よろしいですね。

委 員 : 要望です。

会 長 : 要望ですね。異議はございませんね。

委 員 : はい。

会 長 : それでは、全員異議なしと認めまして、その旨答申いたします。

次は、諮問第5号について説明してください。

事 務 局 : それでは引き続きまして、諮問第5号、東京都市計画地区計画 北小岩一丁目東部(都市計画課長)地区地区計画の決定について(江戸川区決定)でございます。こちらの案件につきましては平成27年10月13日から10月27日まで縦覧を行いまして、縦覧者は1名、意見書の提出はございませんでした。

初めに、経緯でございます。

本地区は平成16年度より高規格堤防に関する意見交換会等を行いまして、翌年度より土地区画整理事業に関する意見交換会等を行ってまいりました。また、地区計画に関する懇談会は、平成21年度より合計10回開催いたしました。その後、平成21年11月に土地区画整理事業の都市計画決定を行いまして、順次事業認可の取得、事業計画の決定、換地計画案の決定、仮換地指定の通知を行いまして、平成25年5月に江戸川区と国土交通省の間で高規格堤防整備事業及び土地区画整理事業に関する基本協定を締結しまして、昨年12月より高規格堤防の盛り土工事に着手をしているところでございます。

今回、高規格堤防整備事業及び土地区画整理事業により創出された市街地環境を維持保全しまして、さらに利便性が高く安全で安心して住み続けられることのできる住環境の形成、緑豊かな都市環境を創出するために地区計画を決定いたします。

位置でございますけれども、黒い線で囲った部分が北小岩一丁目東部地区地区計画の区域でございます。本地区は本区の北部に位置しまして、蔵前橋通り、それから千葉街道、JR総武線及び江戸川に囲まれた地区でございます。面積が約1.4haの区域でございます。

こちらが都市計画に定める主な事項でございます。本計画ではスクリーンの1から7の事項について定めてまいります。1から6については、さきにお送りしました計画書のとおりでございます。

7の地区整備計画について詳しくご説明をいたします。

まず、地区施設の配置及び規模でございます。スクリーンにお示ししたとおり、土地地区画整理事業につくられる道路を区画道路に指定いたします。それぞれの内訳につきましては、区画道路1号は幅員6m、延長約130m、区画道路2号は幅員6m、延長約95m、区画道路3号は幅員5m、延長約131m、区画道路4号は幅員5m、延長約83m、区画道路5号は幅員5m、延長約19m、区画道路6号は幅員4m、延長約17m、区画道路7号は幅員5m、延長約41m、これは歩行者専用道路でございます。区画道路8号は幅員4m、延長約19m、これも歩行者専用道路でございます。

続きまして、地区の区分についてでございます。区分につきましてはスクリーンで色分けをいたしました2街区に区分けをいたします。蔵前橋通り及び千葉街道の計画線から20mまでの赤く塗った区域を沿道街区、それ以外を塗った区域を住居街区といたします。面積は沿道街区が約0.5ha、住居街区が約0.9haでございます。

続きまして、建築物等の用途の制限についてでございます。

用途につきましては、健全で良好な市街地及び暮らしやすい住環境の形成を図るため、地区にふさわしくない建物の用途を制限いたします。具体的には性風俗営業施設、ラブホテル、テレホンクラブ等、及びデートクラブを規制いたします。さらに住居街区では運動施設、荷貨物集配所、500㎡を超える店舗、飲食店等、200㎡を超える倉庫、沿道街区ではさらにマージャン屋、ぱちんこ屋、ゲームセンター等の遊技施設を規制してまいります。

続きまして、建築物等の敷地面積の最低限度についてでございます。

今回防災性の向上を図り、敷地の細分化を防止し、ゆとりある市街地環境を維持保全するために敷地面積の最低限度を70㎡に定めます。この制限によりまして、敷地を70㎡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。既存の敷地が70㎡未満の場合については、そのまま家を建てるができます。

続きまして、壁面の位置の制限についてでございます。

壁面の位置は、高規格堤防整備事業及び土地地区画整理事業により創出されました都市基盤をもとにゆとりある沿道空間を確保し、沿道緑化を促進するために建築物の外壁、またはこれにかわる柱の面から区画道路境界線までの距離を0.5m以上といたします。

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。

住居街区、沿道街区ともに周辺環境と調和のとれたまち並みと良好な市街地環境を形成するために建築物等の高さの最高限度を住居街区については13m、沿道街区については25mといたします。

続きまして、建築物等の形態、または色彩、その他意匠の制限についてでございます。こちらは快適さや住みやすさなどを感じることができるまち並みをつくり出していくために、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とする。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する。屋外広告物や屋上設置物等はまち並みに配慮するものとし、災害時の安全性を確保するため、腐食または破損しにくいものとする。以上、3項目を決定いたします。

最後に、垣、またはさくの構造の制限についてでございます。こちらは震災時のブロック塀等の倒壊による二次災害を防止し、沿道緑化を進めるために沿道に設ける垣、またはさくは、生け垣、またはネットフェンス等に緑化していただくということになります。

最後に、こちらが高規格堤防の盛り土工事を行っている現在の様子でございます。写真は千葉街道側から江戸川のほうに向かって撮影をした状況でございます。

都市計画の手續でございますが、本年の5月に都市計画素案に関する説明会、6月に原案に関する説明会、7月に原案の公告・縦覧を行いまして、10月に案の公告・縦覧を行ったところでございます。今後の予定でございますが、今月下旬には都市計画決定の告示を予定してございます。

議案の説明は以上でございます。それでは、ご審議のほどよろしくどうぞお願いいたします。

会 長 : わかりました。それではまた、ご質問、ご意見のある方、どうぞ挙手ください。はい、どうぞ。

委 員 : 1点だけ伺います。この地域のところの盛り土工事が去年の12月から始まっているわけですが、先ほど写真もお示しいただきまして、今あんな状況なんだろうなというふうには思いますが、もっと細かい進捗状況、そして完成のめどと申しますか、完全に終わる時期はいつごろなのか、そこら辺をお教えください。よろしく申し上げます。

事 務 局 : 現在、昨年12月から国のほうがスーパー堤防の盛り土、造成工事を行っており(区画整理課長)ますが、これが年明けの3月、年度いっぱいまでで完了する予定でございます。その後を区が引き継ぎまして、宅地造成を含めた上面整備の工事を平成28年度末に竣工を目指して今工程を計画しているところでございます。

以上です。

委 員 : ありがとうございます。

事 務 局 : 訂正です。平成28年12月末ということでございます。失礼いたしました。(区画整理課長)

会 長 : そのほかの委員、ございますか。はい、どうぞ。

委 員 : 私どもはこの本事業計画が北小岩一丁目東部地区の地区計画決定という都市計画事業で、私どもとしては地区計画事業そのものについては、さっきご説明があったように性風俗営業とかギャンブル営業ですね、そういうものの規制を初めとして、秩序ある市街地の整備や景観配慮、必要な街づくりの手法であるというふうを考えておりますけれども、今回の地域はご説明があったようにスーパー堤防と一体の街づくり事業ということで、特にスーパー堤防の問題については住民の方々からも強い反対があって、国論を二分する異論もありました。今も法廷で訴訟が争われているという状況で、このスーパー堤防を前提とする本事業計画には私どもは明確に反対をするわけですが、しかしながらこの地域に今後居住することになる住民の皆さんの立場から、何点かについて質問させていただきたいと思っております。

この地域の事業は江戸川区と国土交通省との共同事業なわけですが、やはり高規格堤防、スーパー堤防が主な目的ということで、私どもは街づくりはきっかけに

すぎないというふうに思っていて、その結果、この都市基盤整備の将来に多くの問題点を生み出しているのではないかというふうに思っています。

それで、大きくは3点伺いたいと思っっているんですけども、その前に最初に今ご質問があったこの地域の盛り土の状況ですね。私もけさ拝見させていただいてきましたけれども、ちょっと囲いがあって、蔵前通りと旧千葉街道の交差点のところだけ、透明の中が見えるような措置がされていますけれども、それ以外はよく中はわからない、土手から見てもちょっとわかりづらいんですけども、今ちょっとこういう状況じゃなくて、盛り土がいっぱいになっていると思うんですね。特に手前の旧千葉街道側の道路いっぱいまで、もう2.何mという盛り土があったと思います。その盛り土は最終的にそのままなのか、今盛り土をして転圧のようなことがされているのかどうかかわからないんですけども、最終的にはそういう斜面、堤防が一番高い天端で、堤防からはずっと30倍の長さで300m位の斜面になるのかなと思うんですけども、現状はそうっていないようなんですけども、それは旧千葉街道側は後で盛り土を削ったりなんかして下げるのか。最終的に何mになるのかなというのがちょっとわかりづらいんですね。

それから、JR総武線の側ですね。これで見ると右側のほうに土手、堤防のほうから斜面がちょっと下っていますけれども、それは現状でも斜面になっていました。その斜面のような斜面が全体のいわゆるスーパー堤防としての斜面になるのかどうかですね。ちょっと今さっき見てきたことなので、その辺の現状をまず教えていただければと思います。

事務局：現在ごらんいただいている写真は11月24日に撮影したものでございまして、今（区画整理課長）日現在においてもほぼこの状況でございます。それで現在、土の圧密沈下を促進させるために計画の地盤高のおおむね倍の高さを盛っているような状況があります。最終的には手前側が千葉街道、左側が蔵前橋通りというようなことになりますけれども、川側から坂になって一番すりつくところが、あそこの千葉街道が一番手前側になりますけれども、こちら側は計画高としては今の道路の高さより宅地としてプラス1.4mぐらい高くなります。

宅地はひな壇のような状況で水平に造成されますので、道路はそれに向かって真っすぐなだらかに、おおむね3%程度の勾配ですりつくというようなことになりますけれども、現時点ではそういった地盤を安定させるためのおもしごわりの土を倍近く盛っているのでもっと高くなっているような状況であります。

それから、JRのところの高さにつきましては、今写真では見づらいんですけども、1段ぐらいちょっと低くなってすりついておりますから、今造成している高さがおおむね計画のでき上がりの高さというようなことになっていますので、現状の地盤よりも建物でいう1階程度分の高さが現状から出来形としては高さが高くなるというような状況でございます。

以上です。

委員：ありがとうございました。この写真もちょっと上から平面図というんですかね、そういう写真なのでよくわからないんですけども、旧千葉街道に面したところが道路面から1.4mの高さになるということは、旧千葉街道からこの地域に上るときには階

段とかそういうのを設けられるのか、どんなふうになるのかということと、それから蔵前通り側とJR側は壁になるんですかね、あれは。外から見ていると相当高い、倍の高さで、転圧とっていたけれども、圧密沈下ですか。そういうものを促進して半分ぐらいの高さになるのかなと思うんだけど、周りは擁壁みたいな壁みたいになるのかなと。ちょっとわからなかったんだけど、斜面になる部分は街区の中で、外側は同じ高さではないのかどうかですね。ちょっとさっきの写真だと周りは擁壁みたいな感じがするし、旧千葉街道と1.4mの差というのは段差というか、その差というのはどういうふうに出入りするようになるのか、申しわけないですけど、もう一回よくわからないので教えていただければと思います。

事務局：今、完成イメージのパスをごらんいただいておりますけれども、一番手前側の部（区画整理課長）分がちょうど下から右上のほうに走っているのが千葉街道でございますけれども、ちょうどその部はコンクリートの擁壁で、やはり1.4m程度のものが宅地と道路面という部分では段差が生じてしまいます。

その間に区画整理でつくる道路がございますけれども、この道路はぴたっとこの現道の千葉街道にすりつくというようなことがございますので、土地利用の敷地の中にどういう建物を建てるか、そしてどこを主な入り口とするかというようなところはその地権者の方と細かく調整をして、階段をつくるとか切り下げをつくるとか、そういうような対応をしまっている予定でございます。

以上です。

委員：わかりました。そうですか。それで、さっき言ったように、この地区計画は直接地区計画というだけではないかもわからないんですけど、この地区計画の今回の都市計画決定に関連して、大きく3点お伺いしたいと思います。

その一つは今お聞きしたように盛り土に伴う、スーパー堤防ですから傾斜があるわけですね。地盤が傾斜になることについてのご質問なんですけれども、一つは従来平坦であった地域を、堤防化を目的とする盛り土工事によって全ての地盤において、先ほど3%の勾配というお話がありましたけれども、3%ないし4%の傾斜地となるのではないかとと思われるんですけど、その結果ここに居住される方々ですね。住民にとって過大な負担を強いることになるのではないかとというふうに考えられますけれども、そういう点、その傾斜のあるまちについてのお考えがどうかということが1点。

それから2点目に、そのために少しでも負担を軽減するためには堤防に向かう、この地図でいうと下から左上に向かって、東西方向ですけども、東西方向に向かう区画道路の連続傾斜というようなことを避けられるようにするための対策を講じることが必要じゃないかなというふうに考えられるんですけども、その点がどうかと。

それから、傾斜の問題で三つ目には、特に最近のゲリラ豪雨などの強い降雨の際の影響を避けるような歩行者の障害にならない範囲での縦横の側溝とか溝だとか、そういうものは配置が検討されているのかどうか、その3点をお尋ねしたいと思います。

事務局：まず傾斜地というようなことについてでございますけれども、これはおおむね3%（区画整理課長）というのは、一応バリアフリーという街づくりの、東京都でいえば条例がございますし、全国規模でいえばバリアフリー法というものがあって、5%以下であれば、これ

はいわゆる大きな負荷はかからないでご利用いただけるというようなものでございますので、いわゆる治水上、大きな課題を抱えている江戸川区という部分と、それからまちの利便性、安全性という、それが両立できる傾斜勾配がいわゆる3%、5%以下というようなものが、これは防災上の安全面と、それからまち並みとしての快適性、これが両立できるというようなところでの3%というふうにご考えております。

それから、川に向かっていく3%の緩い坂道になりますけれども、交差する場所がございますので、その交差する場所はフラットに一度はなあって、またすりつけて下っていくというようなイメージでご理解いただければと思います。

それから、傾斜について、雨が降ったりというようなところで、その雨をきちんと受けとめることができるかということだったと思うんですけれども、それについては下水道局と協議をしながら、下水道の基準にのっとってきちんと集水できるような施設ですね、そういった形に整備をしております。

以上です。

委員：今の課長のお話としてはわかりました。ただ、もともと平たんな地域で、坂とか傾斜とかがない地域でもあったわけですね。そこにもう何百年も切れたことのない堤防のところにあえてスーパー堤防ということで、こういう盛り土をして傾斜をつけたということで、さっき言ったように高齢者の方々もたくさん住まわれている中で、負担をかけることになるんじゃないかなということは思いがあります。

それから二つ目に、日照をめぐる問題について伺いたいと思います。その一つはさっきご説明があったように、沿道街区と住居街区ということで二つに街区が分けられると思うんですけれども、特に沿道街区内の高さ制限2.5mという地区が設けられると思うんですね。ピンクの街区ですけれども、その中の小さな宅地とか住宅における日照等の影響は避けられないのかなと思われるんですけれども、その隣地や付近の高層建築物の影響を少なくするための指導が必要と考えるわけなんですけれども、いかがでしょうか。同時に住居地域内でも同じような日照の被害というか、そういう問題が起こらないかどうかというのはちょっと気になりますけれども、そういう点も検討があるかどうかお尋ねしたいと思います。

事務局：もともとこちら、沿道の用途地域というものは、この区画整理事業、地区計画を定（区画整理課長）める以前から変わっておりません。赤色に見えているところが近隣商業地域ということで、建ぺい率が80%、容積率が400%。それから黄色いところが住居系の地域で、建ぺい率が60%、容積率が200%。これは事業を始める前も今回整理していく、完成した中でもここは変わっておりませんので、そういう中で地域住民の皆さんにご理解いただきながらお住まいいただいております。

なおかつ今回地区計画で沿道地区に2.5m、それから住居街区で1.3mと定めておりますけれども、今回の地区計画全般に申し上げられることであるんですけれども、いわゆる周辺のまち並みに合わせる計画にしていますので、周辺のまち並みよりも平均地盤で今回盛り土をするのは3mぐらい上がるということですので、通常でいけば、大体沿道街区であれば2.8mぐらいを普通地区計画で高さ設定をするんですけれども、それですと地盤を上げた分、頭が出てしまいますので、周りの居住地域と頭を合わせるためにマイナス3mというような考え方で、こちらの地区計画の設定上は2.5mと

というようなことを設定しておりますし、住居系のところにつきましても16mというところが平地であれば通常設定するような数値であるんですけども、こちらも13mと16mからマイナス3mというようなところで、あくまでも周りのまち並みとフィッティングをさせるために設定した数値でございます。

以上です。

委員： 周辺と変わらないということなんですけれども、もともとこの幹線道路沿線の高層化については、そういう建物が北側とかに建っちゃったり南側に建っちゃったりした場合に、いろいろな住宅への被害が及んできたというのは、歴史的にもそういう経過があったと思います。

それから、住居街区内の日照の問題についてはお答えがなかったのでそのことと、それから3点目に騒音対策についてですね。これは特にJR総武線が直近を走っていて、これが高台になる結果、JRの通過騒音といいますか、大変大きくなることが予想されます。特に江戸川の鉄橋がすぐ近くに当然面しているわけで、その鉄橋通過時の騒音というのは相当の騒音だなと今日も私も感じましたけれども、かなり強力な騒音防止対策といいますか、そういうことが求められると思いますけれども、そういう点はどのようにお考えになっているかということ。

それから、やはり市川橋と旧千葉街道に交差されている街区ですので、この車両の騒音ですね。そういう騒音についても予想されると思いますけれども、その対策の問題、それから地盤完成後の騒音測定など、地域の騒音被害の予測測定を行う必要があるんじゃないかというふうに考えられるんですけども、そういう点のお考えがあるかどうかちょっとお尋ねしたいと思います。

会長： 委員、質問はまだありますか。

委員： 終わりです、質問は。

会長： それでいいですか。

委員： はい、いいです。

会長： では、事務局まとめて。

事務局： まず、住居系の日照につきましては先ほど申し上げたつもりでありましたが、従前（区画整理課長）と今と用途地域が変わっておりませんので、要は住環境の条件が改悪されるという認識はございません。

それから、騒音ということで1点目のJRということでございますけれども、これは現地盤が確かに上がるので、もともと従前の地盤のときの騒音より予測として4デシベル程度新しい造成地では上がるというふうに予測をしております。このことについてJR側と協議をしたりしましたが、JR側としては設置する基準の箇所がないということで、区画整理事業として私ども江戸川区が、こちらは高生け垣というようなもので、一応緑の植え込みを壁状につくりながら遮音をしていくというようなことを考えております。

また、車両につきましては、こちらも特にこの地区内に通過交通量というものが発生しないと。いわゆる幹線道路からその地区内を抜けていくというようなものが考えられませんが、その地区内についての騒音対策というのは特に考えておりませ

ん。JRの騒音等については、その状況、必要に応じて図っていくと思っておりますが、現時点ではまだ予定は立てておりません。

以上です。

委員：会長、最後です。

会長：はい。

委員：わかりました。やはりかなりJRの騒音、特に鉄橋を渡るときの騒音は相当のものがあると思います。私はやはりぜひ測定を、今後この地域にいろいろ事業に協力されて戻ってこられる方々もいらっしゃるわけですので、やはり騒音についての測定はしっかりしていただいて、必要があれば区が区画整理事業の中でというお話でしたけれども、これは必ずやっていただくようにする必要があるのではないかと思います。

先ほど冒頭述べさせていただきましたように、スーパー堤防と一体の街づくりということで、本事業計画、都市計画決定については私どもは反対させていただきたいと思っております。

会長：そのほか、ご質問、ご意見はございますか。はい、どうぞ。

委員：すみません、説明があったかというふうに思うんですが、ちょっと確認させてください。3番の敷地面積の最低限度は70㎡ということなんですが、これまでに70㎡なかった家の場合、それはそのままいいんだよということを書いてあるのかな、これは。それでいいんですか。

事務局：委員おっしゃるとおりでございます。

(区画整理課長)

委員：わかりました。

会長：そのほかございますか。よろしゅうございますか。

(「はい」との声あり)

それでは、諮問第5号についてお諮りしたいと思いますが、委員はこの諮問に対しては異議あるということになりますか。

委員：異議あります。

会長：そのほかの方は異議ございませんか。

(「異議なし」との声あり)

異議なしですか。それでは、異議ある方が1人、その他は異議なしということで、異議なしが多数ということで答申をさせていただきたいと思っております。

では次、諮問第6号をご説明ください。

事務局：続きまして諮問第6号、東京都市計画地区計画 西篠崎地区地区計画の変更について(都市計画課長)で(江戸川区決定)でございます。こちらの諮問案件につきましては平成27年10月8日から10月22日まで縦覧を行いまして、縦覧者は3名、意見書の提出が3通ございました。意見書の要旨とそれに対する区の見解につきましては、後ほどご説明をさせていただきます。

こちらの黒い線で囲った箇所が西篠崎地区地区計画の区域でございます。本地区は本区の東部に位置しまして、柴又街道の東側及び地区の北側が篠崎公園の計画区域に含まれる地区で、面積が約2.9haの区域でございます。

まず、経緯の概要でございます。本地区は戦時中の陸軍の接収を起因としまして、公共施設が復元されないままに権利者に返還されたということで、公図が混乱した状況で宅地化された地区であるということから、この公図の混乱を解消するために土地区画整理事業を行ったものでございます。

平成17年に公図修正に向けた勉強会を開催し、平成18年より組合施行による地籍整備型の土地区画整理事業を行ってまいりました。これと同時に本事業は公図混乱の解消が主な目的であることから、公共施設の整備は必要最低限とし、既存道路の拡幅や隅切りの設置などについては地区計画にて地区施設に位置づけまして、別途事業で整備することとしてまいりました。

また、先ほどご説明いたしましたとおり、本地区の北部につきましては東京都による公園事業の区域に含まれておりまして、この公図の混乱が公園事業の支障となっておりましたけれども、今回この土地区画整理事業の完了に伴いまして公図の混乱が解消し、公園事業への支障がなくなったために、公園区域内にある地区施設を今回削除するというものでございます。

初めに、本地区で行われた区画整理事業についてご説明いたします。

こちらが事業の施行前の公図及び現況図の重ね図でございます。ちょっと図面が小さいので拡大をいたします。

こちらの赤い線が従前の公図で、黒い線が現況の測量図となっております。ごらんのとおり公図及び現況図が一致をしてなく、公図が混乱した状況でございます。こうしたことにより、土地の売買ですとか建物の建て替えの際に、金融機関等からの融資に支障を来すといったようなことの障害がございました。この公図の混乱を解消するために、現況の区画形質に公図及び謄本を合わせる地籍整備型の土地区画整理事業を今回施行したということでございます。

この土地区画整理事業でございますが、従来の土地区画整理事業とは異なりまして、公図の混乱の解消を目的としているということで、公共施設の整備は必要最低限としまして、道路等につきましては地区計画にて地区施設として定めまして、別事業で整備することとしたものでございます。

こちらの黒い点線で囲った箇所が西篠崎地区の地区計画の区域でございます。緑で塗った区域と、それから黒い点線で囲った区域の重複する箇所が篠崎公園の計画区域に含まれる箇所でございます。先ほどご説明いたしましたとおり、土地区画整理事業の完了によりまして公図の混乱が解消し、公園事業への支障がなくなったために、黒い線で描いた区画道路のうち、赤く塗った4カ所、区画道路1号、それから区画道路2号、区画道路3号の一部及び歩行者通路を削除するものでございます。

また、現在の地区計画では地区の区分がされてございませんでしたけれども、今回の変更で濃い緑色に塗った箇所を公園街区、オレンジ色の箇所を住居街区と定めまして、これにあわせて地区計画の目標、土地利用の方針についても変更をいたします。

こちらは現況でございます。今回削除する区画道路1号を北側から見た様子でございます。

同じく区画道路1号を南側から見た様子でございます。

こちらは同じく削除します区画道路2号を北側から見た様子でございます。

同じく区画道路2号を南側から見た様子でございます。

続いて、今回削除いたします区画道路3号を北側から見た様子でございます。

同じく区画道路3号を南側から見た様子でございます。

最後に、今回削除いたします歩行者通路を西側から見た様子でございます。

同じく東側から見た様子でございます。

続きまして、地区計画の目標についてでございます。現在の地区計画の目標はごらんのとおりでございますけれども、今回篠崎公園の事業の進捗に合わせて赤字で書いた箇所を変更いたしまして、「都市計画公園区域においては整備の促進を図る」という文言を追加するものでございます。

続いて、土地利用の方針でございますけれども、こちらも今回の変更で地区の区分ができて、住居街区、公園街区となるために、それぞれを1番目が、住居街区は、都市計画公園区域に隣接する緑豊かな戸建て住宅、集合住宅を中心とした良好な住居系市街地として整備するとともに、防災性の向上及び居住環境の維持・向上を図るとします。

2番目については、公園街区は住宅地に隣接する緑豊かなオープンスペースの確保を図るとともに、不燃空間の拡充によりまして広域避難場所としての防災機能の向上を図るといたします。

最後に、都市計画手続でございますが、今年の9月に都市計画原案の説明会及び公告・縦覧を行いまして、10月に案の公告・縦覧を行いました。

今後の予定でございますが、今月下旬には都市計画決定の告示を予定しているものでございます。

では続いて、諮問第6号に関する意見書の要旨についてご説明をまいります。

今回、意見書の提出があった案件は、諮問第6号の東京都市計画地区計画 西篠崎地区地区計画の変更についてでございます。

まず、縦覧者数及び意見書の提出数でございます。こちらの案件につきましては、都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第1項に基づきまして、平成27年10月8日から10月22日までの2週間縦覧を行いまして、3名の縦覧がございました。また、同法17条第2項に基づく意見書が3通提出されたものでございます。この意見書につきましては、同法第19条第2項に基づきまして、意見書の要旨を本審議会に提出するものでございます。

この表の中の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が記載されていないものについては個人として区分しております。

それでは、意見書の要旨についてご説明をまいります。

初めに、個人1通2名より提出された意見書でございます。資料6の3ページに記載の(1)の部分です。

意見書の要旨では、地区計画及び区画整理における事業計画書ではほぼ全ての道路幅員を4mとしたと。当初、別事業で4mに整備するとして事業計画を違法な事業計画変更に基づき、建築基準法第43条の許可をもって事業をみなしましたと。土地区画整理事業において道路を新設する際は、一定の条件下を除き6mとする規則となっており、建築基準法の許可条件を換地処分に運用することはできず、区画整合法違反

であると。建築基準法の許可条件を隠れみのにした違法な換地処分であり、区画整理法違反は明白であると。それから、地区計画そのものが実現性のない計画であり、違法な土地区画整理事業を行うための虚偽の計画であると言わざるを得ないというよう
なご意見でございます。

これに関する区の見解でございますけれども、本地区計画は既存の建物の建て替え等に合わせながら地区施設を確保していくというものでございますので、実現性のない計画ではないと考えてございます。

二つ目の意見は、同じく3ページに記載の(2)の部分です。西篠崎土地区画整理組合の理事長は借地権を所有せず、組合員の資格証明を第三者に対抗できないまま、現在も清算人といい自宅を組合事務所等と定款に記載し、違法な集会を招集したと。このような組合の行った換地処分が有効であるとは言えない。この換地計画をもとに、東京都の買収事業に税金を使うことは許されない。東京都に対しても慎重を求めると
いうものでございます。

こちらの意見に関しましては、今回の地区計画の変更に関する意見ではないと考えて
ございます。

続きまして、個人1通1名より提出された意見書についてでございます。4ページ
に記載の(1)の部分でございます。

まず、西篠崎土地区画整理組合による地籍整備型土地区画整理事業は終わったので
しょうか。地区計画における区画道路6・7号は幅員4mが確保されておらず、7号
に至っては10号の出口付近の隅切りもされていない。その道路を組合員からの賦課
金により舗装を行った。区の説明では、道路幅員は建て替え時のセットバックにより
確保すると説明されたが、これは事業計画に違反し、建て替えが行われなければ道路
幅員4mが確保されない。区はコンプライアンスを厳守し、迅速にこの問題を解消し、
組合員の理解を得るべきではないか。それができないのであれば舗装工事代金を組合
員に返還し、区が負担すべきであるというものでございます。

これに関する区の見解でございますが、本地区計画における地区施設、この道路で
ございますけれども、既存の建物の建て替え等に合わせ将来的に道路幅員を確保す
るというものでございます。

続きましての意見ですが、同じく4ページに記載の(2)の部分、換地処分後も幅
員が4m未満の道路に建築基準法第42条第1項第4号の指定をすることは一部の組
合員に不正な利益供与をしているのではないか。否定するのであれば、地区計画エリ
ア内の全ての道路に同指定を行うべきではないかというものでございます。

こちらの意見に関しましては、今回の地区計画の変更に関する意見ではないと考
えてございます。

続いての意見は、5ページに記載の(3)の部分でございます。

所有権を持つ土地北側の水路跡地を4軒で換地することになり、お金の支払いが発
生した。水路跡地を挟んで北側の地権者にも同等の支払い義務があると説明されたが、
支払いをさせなかった。大きな土地の地権者に不正な利益供与をしているのではない
か。区にはわかりやすく深く理解できるよう説明を求める。土地の大小にかかわらず、
組合員は平等でなければならないのではないかというものでございます。

こちらの意見につきましても、今回の地区計画の変更に関する意見ではないと考えてございます。

続きまして、同じく5ページに記載の(4)でございます。

このような問題を放置しておくこと自体がコンプライアンス違反に抵触した地区計画ではないのか。区は責任を持ってこの問題を解消しなければならないというものでございます。

これに関する区の見解につきましては、本地区計画の違法性を指摘するような合理的な根拠はないと考えてございます。

続きまして、個人1通2名より提出された意見書でございます。6ページに記載の部分でございます。

土地区画整理事業に対する同意書を提出したが、江戸川区の職員から本事業が一部の裁判を行っている人を除き完了したと説明された。道路を4mにする、建築確認を受けることができる、売買できるようになる等の説明はうそで、支払ったお金はどうなっているのか、何がよくなったかわからない。私有地を勝手に分筆され、登記簿謄本の数も増えていた。現在は詐欺に遭ったとしか言えない。このような行為に区が賛同したことは許されるのでしょうかというものでございます。

こちらの意見に関しましても、今回の地区計画の変更に関する意見ではないと考えてございます。

以上が意見書の内容でございました。ご審議のほど、どうぞよろしくお願いいたします。

会 長 : それでは、意見ないしご質問をいただきます。どなたかございますか。特にございませんか。

(「なし」との声あり)

それでは、異議はないということで答申いたします。

では、次は諮問第7号、8号です。

事 務 局 : 続きまして、諮問第7号、東京都市計画公園 江戸川第2・2・74号松本二丁目(都市計画課長)公園の変更について(江戸川区決定)、諮問第8号、東京都市計画緑地 第25号一之江境川緑地の変更について(江戸川区決定)でございます。こちらの諮問案件につきましては、平成27年10月1日から10月15日まで縦覧を行いまして、縦覧者は1名、意見書の提出はございませんでした。

こちらのスクリーンは、都市計画公園及び緑地等の状況を示してございます。

今回変更を予定しております松本二丁目公園は街区公園、それから一之江境川緑地は都市緑地でございます。

今回の変更により、街区公園の箇所数が1カ所増え72カ所、面積は0.04ha増え19.18ha、都市緑地は箇所数は変わりませんが11カ所で、面積は0.1ha増え798.03haとなり、公園・緑地の合計は95カ所、面積は1,171.93haとなります。

それでは、個々の諮問案件ごとにご説明をまいります。

まず初めに、諮問第7号の東京都市計画公園 江戸川第2・2・74号松本二丁目公園の変更について(江戸川区決定)でございます。

こちらが松本二丁目公園の位置図でございます。本公園は本区の中央部に位置しまして、環状七号線と新中川の間位置しております。本公園は民有地を借地しております。昭和54年に区立の松本橋児童遊園として開園しまして、現在も供用されております。本児童遊園周辺には恒久的な公園が存在しないという状況がございましたので、本年、区が土地の所有権を取得しまして、恒久的な公園とするために松本二丁目公園として都市計画決定をするものでございます。

こちらが北西側から見た公園でございます。

こちらが西側から見た公園、こちらは南西側から見た公園でございます。

そして、これが松本二丁目公園の平面計画図でございます。

続きまして、諮問第8号、東京都市計画緑地 第25号一之江境川緑地の変更について（江戸川区決定）でございます。

本緑地でございますけれども、本区の中央部に位置し、首都高速7号線から新川に向かい南北に延びる緑地でございます。

こちらが今回変更する箇所の大図でございます。緑で塗った箇所が既に決定している箇所でございます。赤く塗った箇所が今回追加する箇所でございます。

本緑地ですが、昭和59年に都市計画決定をしまして、平成7年に区立の一之江境川親水公園として開園してございます。今回新たに区域を追加することで既存の緑を保存し、かつ景観に配慮した良好な緑地を拡大するために都市計画決定を行うものです。なお、今回追加する箇所は本審議会に諮問後、事業認可を取得しまして整備した後、平成29年度の開園を予定しております。

こちらが北側から見た緑地でございます。

こちらが南東側から見た緑地でございます。

同じくこちらが南東側から見た緑地でございます。

こちらは東側から見た緑地でございます。

北西側から見た緑地でございます。

そして、こちらは北東側から見た緑地でございます。

こちらも同じく北東側から見た緑地です。

それで、これが南東側から見た緑地でございます。

こちらが今回追加する箇所の平面計画図でございます。

議案の説明は以上でございます。それでは、ご審議のほどどうぞよろしくお願いいたします。

会 長 : それでは、質問、ご発言がある方はどうぞ。ございませんか。

(「なし」との声あり)

それでは、異議なしということで答申したいと思います。

では、次に移りたいと思います。

次は諮問第9号です。説明をよろしく。

事務局 : それでは、諮問第9号でございます。スクリーンのほうをごらんいただきたいと思
(都市計画課長)います。

諮問第9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）でございます。こちらの諮問案件につきましては、平成27年11月4日から11月18日まで縦覧を行いまして、縦覧者、意見書の提出はございませんでした。

これまでの変更の経緯並びに農地面積の推移を示しているものでございます。

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281地区、37.75haでございます。今回の変更で273地区、36.88haとなります。

変更箇所の位置を示してございます。主たる従事者の故障に伴う削除が7地区、死亡に伴う削除が3地区、このうち黒丸で示した8地区が全部削除、赤丸で示した1地区が一部削除でございます。それから、水色の丸で示した1地区は削除をして追加する地区でございます。それから、緑色の丸で示した2地区につきましては、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、各地区ごとにご説明をさせていただきます。

地区番号10番、これは主たる従事者の死亡による全部削除でございます。本地区は興宮町地内に位置しておりまして、削除面積は800㎡でございます。

こちらがこの地区の現場写真でございます。

続いて、地区番号183番、主たる従事者の死亡による全部削除でございます。本地区は鹿骨一丁目地内に位置しておりまして、削除面積は1,660㎡でございます。

こちらが現場の写真でございます。

続きまして、地区番号248番は篠崎町四丁目地内に位置しておりまして、主たる従事者の故障により、面積590㎡を全部削除いたします。また、本地区は公園不足地域であるために、本用地を取得したところでございます。今後は公園として整備していく予定となっております。

こちらが現状の写真でございます。

それから、地区番号254番、255番、258番、355番は全て主たる従事者の死亡による全部削除でございます。これらの地区は篠崎町三丁目地内に位置しており、削除面積は254番が1,890㎡、255番が810㎡、258番が810㎡、355番が500㎡でございます。

こちらが254番の現場の写真でございます。

こちらが255番でございます。

こちらは258番でございます。

こちらが355番でございます。

続きまして、地区番号335番、主たる従事者の故障による全部削除でございます。本地区は春江町二丁目地内に位置しておりまして、削除面積は830㎡でございます。

こちらが現場の写真でございます。

地区番号319番、主たる従事者の故障による一部削除でございます。本地区は西瑞江五丁目地内に位置しまして、970㎡のうち削除面積は460㎡で、残り510㎡となります。

こちらが現場の写真でございます。

続いて、地区番号6番、これは追加指定を行う地区でございます。本地区は本一色三丁目地内に位置し、緑色の既指定地区1,980㎡に赤の斜線で示した区域280㎡を新たに追加指定して、合計で2,260㎡となります。

こちらが現場の写真です。

続いて、地区番号55番は追加指定を行う地区でございます。本地区は一之江二丁目地内に位置し、緑色の既指定地区3,610㎡に赤の斜線で示した区域の150㎡を新たに追加指定して、合計で3,760㎡となります。

こちらが現場の写真です。

続いて、地区番号182番は追加指定を行う地区でございます。本地区は鹿骨一丁目地内に位置し、緑色の既指定地区1,320㎡に黒で示した区域960㎡を削除して、赤の斜線で示した区域の210㎡を新たに追加指定することによりまして、合計で570㎡となります。

こちらが現場の写真でございます。

地区番号の365番は西篠崎一丁目地内に位置しておりまして、既指定区域を精査して510㎡から500㎡に変更となります。

こちらが現場の写真です。

議案の説明は以上でございます。それでは、審議のほどよろしく願いいたします。

会 長 : それでは、ご意見、ご質問のある方は挙手ください。どうぞ。

委 員 : この議案は異議はないんですけれども、ちょっと関連して、せっかくの機会ですのでお聞かせいただきたいと思えます。

今回の指定の削除と追加で大体理解できる部分もあるんですけれども、具体的な理由ですね。特に追加というのはどういう理由だったのかなということが1点です。

それから、ちょっと写真上で見ると生産緑地なんだけれども、農地なのかなと思われるような部分もありましたけれども、そういう状況というのはどうなっているのかなと思うんですけれども、その点をちょっとご説明いただければと思います。

それから二つ目に、今年の4月に都市農業振興基本法という法律が国会で全会一致で成立をしたと伺っています。そこには国と自治体のこの都市農地を保全するという責務が制定されたというふうに伺っているんですけれども、理念法ということで具体的に何しろかにしろということじゃないようなんですけれども、この都市農業振興基本法が成立して以後の国や自治体の取り組みとか変化といいますか、そういうことがあるのかどうか、そういう点をお尋ねできたらと思います。

事 務 局 : まず、変更理由でございますけれども、削除については主たる従事者の死亡もしくは(都市計画課長)は故障によるものということでございます。追加理由については、各農業従事者の方のほうからぜひ追加をしたいというご要望を受けて今回追加したものでございます。

それから、お示した写真が実際農地になっていない地区もあるのではないかといいさせていただきますが、この生産緑地につきましては、まずは削除するときに買い取り申し出を受けまして、一定期間を置いて買い取らない場合にはこの行為の制限が解除されるということがございますので、実際には農業の営業していないという地区も現状ではあるということになります。

それから、都市農業基本法の制定についてということですが、委員おっしゃるようにこれは理念法ということですが、この中では税制に関することですとか、生産緑地の今後の指定のあり方ということも当然入ってくるものかと思いますが、これは国のほうで基本計画を策定して、それを受けて地方自治体のほうでまた基本計画をつくっていくという流れになるというように聞いてございます。今のところ国の動き等もまだ明確になっていない部分がありますので、そういったところの推移を見守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。

委員： ありがとうございます。やはり農地がどんどん減って行って、多分市街化農地がさっきのグラフで見ても極端に減ってきたなという思いがあります。ただ、生産緑地については比較的農地が守られてきたというふうにも思うんですけども、やはり農地の保全のかなめになる相続税納税猶予制度とか固定資産税などの税制改正をいろいろな形で要請されているし、さっき言った都市農業振興基本法の中でも、税制改正を求める都市農家の要望として農業を守る立場からの要望が強いと思うんですけども、そういった税制改正の見通しと、それからもう一つは私もわからなかったんですけども、2022年問題というんですかね、1992年に生産緑地法で生産緑地が指定されて、30年間で解除するとされているわけですね。そうすると、2022年にこの生産緑地法というのがなくなるのかなど。生産緑地が解除された後、2022年といってもあと六、七年ですかね、というような期間ですので、その後の生産緑地指定解除となる問題の対策とか、そういうことは何か考えがあるのか。国全体の問題ですけども、江戸川区としても何か要請されているのかどうか、そういう点を伺えたらと思います。

会長： では、お答えできる範囲内で。

事務局： 税制については国のほうで今検討しているということもございますし、本区として（都市計画課長）は東京都で取りまとめした国家戦略特区のほうで税制の見直し等も要望しているというようなところでございますが、検討に時間はかかるというようなことで聞いておりますので、現状は今どうなっているかというところはまだわからないところでございます。

それから、2020年問題でございますけれども、生産緑地は指定後30年間は営農を続けるということでございますので、そうすると当初指定から30年たつと解除というところが出てくるんだろうというように思います。その段階で全て解除されるのかということではないのかとは思いますが、その段階で各営農者の方がどう判断されるかというのはございます。

これも国で今後の都市農業のあり方をどう考えていくのかということの検討も進められていると聞いておりますので、そういったところも推移を見守っていきたいと考えております。

以上です。

会長： よろしいですか。

委員： はい。

会 長 : それでは、諮問第 9 号をお諮りしたいと思います。ご異議はございませんでしょうか。

(「異議なし」との声あり)

それでは、異議なしと認めて答申させていただきます。

以上で審議会は終了いたします。お疲れさまでした。

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 田 島 弘 資

署名委員 田 中 寿 一