

情報公開用

平成29年度第1回

江戸川区都市計画審議会

議事録

平成29年度第1回江戸川区都市計画審議会

日時：平成29年9月15日（金）午後2時00分より午後3時13分

場所：江戸川区役所西棟4階第1～3委員会室

出席者：委員 上野 操、大村謙二郎、有田智一、佐藤淳一、田口 浩、小久保晴行、田中寿一、
竹内 進、江副亮一、須田哲二、笹本ひさし、吉田由文、松本勝義、横山 巖、
山岡新太郎、岩楯重治、渡邊辰雄、西野 博、武内敏幸、田島弘資、高橋史郎、
都築 毅、増田久男、村山公一

以上24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、土木部水とみどりの課長

欠席者：委員 布施賢而、佐藤一成

以上2名

傍聴者：10名

議案：1.開会

2.諮問案件審議

諮問第1号の1 東京都市計画第一種市街地再開発事業

平井五丁目駅前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1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1号の3 東京都市計画景観地区

平井五丁目駅前景観地区の決定について（江戸川区決定）

諮問第1号の4 東京都市計画地区計画

平井五丁目駅前地区地区計画の決定について（江戸川区決定）

諮問第2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）

3.閉会

4.事務連絡

議事

事務局：定刻でございますので、ただいまより平成29年度第1回江戸川区都市計画審議会（都市開発部長）を始めさせていただきますと思います。

本日は5件の諮問案件を予定しております。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

ここで、本年度、委員の交代がございましたので、交代された委員の方には、お手元に委嘱状をお配りさせていただいております。大変簡略でございますけれども、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、交代されました委員を私のほうからご紹介させていただきますので、大変恐縮ではございますが、自席でお立ちいただきまして、ご挨拶いただければと思います。

まず、区議会公明党幹事長、竹内委員でございます。

竹内委員：よろしく申し上げます。

- 事務局： よろしくお願ひいたします。
- (都市開発部長) 区議会民進党幹事長、江副委員でございます。
- 江副委員： よろしくお願ひいたします。
- 事務局： よろしくお願ひします。
- (都市開発部長) 区議会江戸川クラブ幹事長、笹本委員でございます。
- 笹本委員： よろしくお願ひします。
- 事務局： よろしくお願ひします。
- (都市開発部長) 江戸川消防署長、吉田委員でございます。
- 吉田委員： よろしくお願ひします。
- 事務局： 東京都建築士事務所協会江戸川支部長、武内委員でございます。
- (都市開発部長)
- 武内委員： よろしくお願ひいたします。
- 事務局： 委員の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ひいたします。会長、よろしくお願ひいたします。
- 会長： それでは、審議に入りたいと思います。
- まず、審議会の成立についてですが、本日は出席の方が23名、欠席の方が2名おりまして、現在、26名中2名欠席、23名出席ということで成立しております。
- なお、15分ほど遅れて小久保委員がおいでになるということですが、時間ですので、始めさせていただきたいと思います。
- 議事録署名委員の指名でございますが、都築委員と増田委員にお願ひしたいと思ひます。よろしくお願ひします。
- 次は、傍聴者はおいでですか。
- (「傍聴人は10名でございます」との声あり)
- 会長： では、どうぞ。お入りになってください。
- 全員お入りになりましたか。
- それでは、事務局から本日の資料の確認をお願ひします。
- 事務局： それでは、事務局より配付資料について確認させていただきます。
- (都市計画課長) 議案書につきましては、資料1、資料2を事前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委員の方がいらっしゃれば事務局のほうまでお知らせいただければと思います。よろしいでしょうか。
- それから、本日、机上に次第、座席表、審議会委員名簿、あと、4月に新たに江戸川区地域地区図/日影規制区域図を作成いたしましたので、改めて本日お配りさせていただきます。
- また、今回委嘱させていただきました委員の方には、都市施設図もあわせて配付させていただきます。
- 配付資料につきましては以上でございます。よろしいでしょうか。おそろいでしょうか。
- 会長： ありがとうございます。
- それでは、審議に入ります。

諮問第1号の1から諮問第1号の4は、同一地域における案件ですので、一括して審議をしたいと思います。事務局から議案……

事務局：すみません。1点、お配りした資料の確認で、私のほうからお伝えするものが漏れ（都市計画課長）ておりました。本日、机上に資料3もあわせてお配りさせていただいております。大変失礼いたしました。

会長：それでは、いいですか。

事務局：以上でございます。
（都市計画課長）

会長：では、事務局に議案の説明のほう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ます。
（都市計画課長）

前方のスクリーンをご覧くださいませでしょうか。
諮問第1号の1、東京都市計画第一種市街地再開発事業平井五丁目駅前地区第一種市街地再開発事業の決定について（江戸川区決定）でございます。

諮問第1号の2、東京都市計画高度利用地区の変更について（江戸川区決定）。

諮問第1号の3、東京都市計画景観地区平井五丁目駅前景観地区の決定について（江戸川区決定）。

諮問第1号の4、東京都市計画地区計画平井五丁目駅前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。

これらの都市計画案につきましては、平成29年7月24日から8月7日まで縦覧を行い、縦覧者は1名、意見書は1通でございました。意見書につきましては、最後にご説明させていただきます。

最初に、位置図でございますが、この地図の赤い線で囲まれた区域が平井五丁目駅前地区の区域でございます。本地区は、平井駅北口に位置しておりまして、放射第14号線（蔵前橋通り）に面した面積約0.7haの区域でございます。

諮問案件の説明に入る前に、平井駅周辺の状況についてご説明させていただきます。こちらの資料は、平成23年の土地利用現況調査をもとに作成しております。

地区内の建物の用途をお示したものでございます。円グラフを見ていただきますと、住商併用建物、独立住宅、集合住宅などの住宅系の用途が多く、地区内の78%を占めております。このことから、当地区におきましては、JRの駅周辺でありながら住宅系用途の建物が多く立地する地区であることがわかります。

次に、建物の構造をお示しております。青が耐火構造の建物をお示しておりまして、緑やオレンジは、準耐火構造・防火造等の建物を示しております。本地区につきましては、都市計画で防火地域の指定がされており、原則として火災に強い青色の耐火構造の建物が求められますが、円グラフでわかりますとおり、耐火構造以外の建物が地区内の45%を占めております。このことから、当地区におきましては、防災上脆弱な地区であることが読み取れます。

次に、建物の階数をお示しております。円グラフを見ていただくと、黄緑・緑・オレンジで示された建物は、3階以下の建物でございます。地区内の71%を占めております。当地区におきましては、容積率が400から500%の指定をされておりますが、低・未利用地の多い地区であることがわかります。

このような現状を踏まえまして、今年の3月に「平井駅付近地区まちづくり基本方針」を策定いたしました。目指すべき将来像として、平井駅付近地区を三つのゾーンに分けております。

ピンク色がにぎわい拠点ゾーンでございます。こちらは、駅前商業拠点としての価値の向上を図り、魅力あるにぎわい拠点を形成するとしております。

紫色でお示ししましたのが、幹線沿道ゾーンでございます。こちらは、人にやさしい道づくりを推進し、後背に広がる街並みとの調和を図るとしております。

黄色が複合市街地ゾーンでございます。こちらは、都市機能が充実する魅力ある中低層の複合市街地を形成するとしております。

次に、本件の平井五丁目駅前地区の現況と課題についてご説明いたします。

初めに、にぎわいに関する現況と課題についてでございます。

本地区は、JR平井駅前に位置しているのにもかかわらず、一本裏に入るとにぎわいが欠けた空間となっております。写真でもわかりますとおり、駅への主要導線があります北東側の道路は、歩道の整備がされておらず、安全な歩行環境に課題を抱えている地区でございます。

次に、防災に関する現況と課題についてでございます。

本地区は、区画整理が昭和39年に事業決定し、整備が行われた地区であります。築後50年程度の老朽化した建築物が多く建ち並んでおります。写真でお示している通り沿いには、木造の防火造の建物が多く、防災上危険な状況となっております。

このような地区の状況より、本地区は、平成26年2月に協議会が発足し、同年12月には、再開発準備組合を設立しております。平成29年3月には、原案の説明会・縦覧を行い、同年7月には案の説明会・縦覧を行ってまいりました。

それでは、諮問内容の説明に入らせていただきます。

最初に、諮問第1号の1、東京都市計画第一種市街地再開発事業平井五丁目駅前地区第一種市街地再開発事業の決定についてでございます。

こちらが第一種市街地再開発事業で定める主な事項でございます。本計画では、スクリーンの から の事項について定めます。 から の種類、名称、面積につきましてはお示しのとおりでございます。 から の事項について、ご説明させていただきます。

公共施設の配置及び規模でございます。当地区は、四方を道路で囲まれた地区となっております。

ピンク色が江戸川区特定区道A-0032号線でございます。南東側の駅前広場に面している道路は、地区内側に6m拡幅し、現在、全幅15mの道路を21mに拡幅いたします。

次に、青色の区画道路1号は、地区内側に2m拡幅し、現在全幅で8mの道路を10mに拡幅いたします。

なお、黄色は蔵前橋通りとなっております。

次に、建築物・建築敷地の整備でございます。

建築物の整備としまして、建築面積約2,960㎡、延べ面積約4万5,500㎡、主要用途は店舗等、保育所、住宅、駐車場となっております。高さの最高限度は11

0 m。整備計画として、道路境界より建物を後退させ、道路と一体となった歩行者空間を整備してまいります。

続きまして、住宅建設の目標として、住宅戸数約330戸、住宅総面積約3万6,300㎡を目標としております。

こちらは、市街地再開発事業のイメージ図でございます。階数は地上31階、地下2階、地下は駐車場、低層部は店舗、保育園等、中高層部は住宅となっております。

続きまして、諮問第1号の2、東京都市計画高度利用地区の変更についてご説明いたします。

こちらが高度利用地区で定める主な事項でございます。本計画では、スクリーンのから の事項について定めます。、 についてはお示しのとおりでございます。

容積率の最高限度を800%、最低限度を200%に定めます。建ぺい率の最高限度を60%と定めます。建築面積の最低限度を200㎡といたします。壁面の位置の制限につきましては、道路境界線から敷地周囲を3mと定めます。

こちらは、江戸川区内における高度利用地区でございます。これまで、小松川地区、船堀駅南口地区、南小岩七丁目西地区、南小岩六丁目地区の4地区、面積約74.9haを高度利用地区に定めてまいりました。今回の高度利用地区の変更によりまして、平井五丁目駅前地区の面積約0.7haが加わり、江戸川区内の高度利用地区は、約75.6haとなります。

続きまして、諮問第1号の3、東京都市計画景観地区平井五丁目駅前景観地区の決定についてご説明いたします。

こちらが景観地区に定めます主な事項でございます。本計画では、スクリーンのから の事項について定めてまいります。から の種類、位置等についてはお示しのとおりでございます。

建築物の形態意匠の制限についてご説明させていただきます。建築物の形態意匠の制限、低層部についての景観構成は、(1)まちなみや緑と調和した色彩を使用する。(2)平井の歴史、まちの緑等と調和したまちなみに溶け込むような素材を選定する。(3)連続性のある歩行空間や広場空間を計画する。(4)構造物や設備機器は、意匠を施したルーバー等で遮蔽する。(5)空の広がりを感じる工夫を行う。これら五つの制限を定めてまいります。

高層部についての景観構成につきましては、(1)外壁の主要な色彩は空との調和を考慮して、空との対比が強い色彩は避ける。(2)周囲の色彩との調和に配慮し、対比的な色彩の面積が過大にならないように配慮する。(3)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う。(4)構造物や設備機器は、意匠を施したルーバー等で遮蔽する。これら四つの制限を定めてまいります。

続きまして、諮問第1号の4、東京都市計画地区計画平井五丁目駅前地区地区計画の決定についてご説明いたします。

こちらが都市計画で定めます主な事項でございます。本計画では、から の事項について定めてまいります。から の種類、名称等についてはお示しのとおりでございます。

地区整備計画の内容についてご説明させていただきます。公共施設の配置及び規模についてでございます。緑点線の矢印を区画道路1号と定めまして、8mの道路を10mに拡幅いたします。緑実線の矢印を歩行者専用道と定めまして、2mから6mの歩行者専用道を新設いたします。その他の公共空地としまして、赤点線を歩道状空地1号として幅員3mの歩道状空地を新設いたします。また、平井駅北口駅前広場に面して広場1号を、蔵前橋通りに面しまして広場2号を新設いたします。

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。制限する用途としまして、広場1号に面する1階の主たる用途を店舗、事務所、診療所、老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームなど及び児童厚生施設その他これらに類する商業・業務施設以外の用途としたもの。また、性風俗施設、デートクラブも制限いたします。

次に、建築物の敷地面積の最低限度についてでございます。本地区では敷地面積の最低限度を200㎡といたします。この制限によりまして、敷地を200㎡未満に分割すると、建築物を建てることができなくなります。

続きまして、壁面の位置の制限でございます。壁面の位置につきましては、道路境界線から3mといたします。また、この3mの空間につきましては、歩道状に整備いたします。

建築物の高さの最高限度でございます。建築物の最高限度は110mといたします。

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。

建築物の形態、意匠は先ほどご説明いたしました平井五丁目駅前景観地区の内容に定めたものといたします。屋外広告物や屋上設置物等は、街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いたします。この2点を定めてございます。

地区計画に関する説明は以上でございます。

続きまして、本地区のこれまでの活動をご紹介させていただきます。

平成26年2月に協議会が発足し、平成26年12月に再開発準備組合が設立いたしました。これまでの活動といたしまして、総会を5回、理事会を33回、全体説明会を5回開催してきております。現在、準備組合には、地区内権利者39名のうち31名が加入しております。

最後に、今後の予定でございます。

答申をいただいた後、都市計画の決定を告示し、平成30年9月に再開発組合・事業計画の認可を受け、平成31年12月に権利変換計画の認可を受ける予定でございます。さらに、平成32年5月には、施設建築物の着工をし、平成34年11月に竣工、平成35年5月に事業を完了する予定でございます。

議案の説明は以上でございます。

続きまして、本日お配りさせていただきました資料3、都市計画案への意見書についてご説明いたします。

今回、平成29年7月24日から8月7日に案の縦覧を行った際に、1名の縦覧者及び4名の連名による1通の意見書が提出されました。意見書は、諮問第1号の1、東京都市計画第一種市街地再開発事業平井五丁目駅前地区第一種市街地再開発事業の

決定についての意見書でございます。提出された意見書につきまして、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へ提出したものでございます。

それでは、お配りさせていただきました資料3の3ページに記載の意見書の要旨と区の見解についてご説明させていただきます。

まず、意見書の要旨でございます。「地区内に居住し飲食業を営んでいる」「再開発事業に当たっては地区外への転出を考えているが、転出先の立地を重要視しており、経営に多大な影響が出ることを懸念している」「転出先の希望条件が確定すれば再開発に賛同するが、転出先が不確定な状況では再開発に賛同することはできない」というものです。

次に、区の見解をご説明させていただきます。「本地区は、築50年程度の建築物が多く防災上の課題がある。また、駅前ではあるが、にぎわいに欠ける空間となっており、市街地再開発事業等の必要性が高い地区である」「市街地再開発事業における関係権利者との権利の調整、確定は手続が進む中で段階的に行われるものである」「本地区では既に準備組合と事業協力者が権利者の意向を確認するなど調整を進めており、意見書提出者とも具体的な転出先の調整を進めている」「意見書提出者は、転出先の条件が整えば再開発に賛同する意思を示しており、都市計画の内容そのものに反対しているものではない」。

以上が意見書に対しての区の見解でございます。どうぞご審議のほど、よろしくお願いいいたします。

会 長 : それでは、説明が終了しましたので、ご質問、ご意見をお伺いしたいと思うんですが、大変恐縮ですが、ご発言なされる方は、まずお名前を名乗っていただいて、それから、諮問第1号の1から4まで、どれかを指定していただきたいと思えます。それに従ってご質問、そして、意見という順番で行っていききたいと思います。それでは、ご質問と意見のある人は挙手をお願いします。

委員 : と申します。諮問1についてお伺いしたいんですが、土地の高度利用をすべきところにおける高度利用、これはどんどん進める必要があると思うんですが、ご当地において、これだけの高層ビルを建てるという再開発になると、保留地の処分の見込みというのはあるのかどうなのか。それから、この建物だけだと駅の南側にも似たようなものがありますけれども、入ったとしても、周辺地域の人を引っ張ってしまって、ほかちょっと空洞化してしまうというようなことはないのかどうか。

それで、保留床の処分にしても、この近くだと亀大小とかございますよね。それから、あと、例えば、少し離れていますけど、環二でもなかなか保留床の処分が大変だったようなところもありますので、これだけのものを平井地区につくって、ちゃんと最終的に帳尻が合うのか、ちょっとそれが心配な気がします。その点の質問です。

会 長 : では、事務局、よろしいですか。

事務局 : まず、保留床の見込みということでございますが、今回、まず都市計画の決定とい(市街地開発課長)うことでございますので、まずはまちの将来像ということでございます。

今後、再開発事業は組合の設立、認可、権利変換というホップ・ステップ・ジャンプの3段で行くわけでございますが、今の保留床の見込みというのは、今後組合をつくっていく中で、保留床の見込み、それから補助金、補償費等をやって事業が成り立

ちますか、成り立ちますということで、権利者の方にご同意をいただくということになりますので、当然、もう事業協力者が入って、立替金も使いながら当然やっていく見込みもあるということでやっておりますが、今後、組合設立のときには、参加組合員ということで、この保留床を全部買って売る、そういう民間パートナーが入っていく予定でございますので、今後、計画を高めて、魅力ある内容として、必ず参加組合員も入ってくる、売れる見込みということで。ちなみに、小岩でございますが、小岩の七丁目西地区、こちらのほうも同じ105mの建物、再開発第1号でございますが、そちらも177戸やりまして、1回で全部完売したということがございますので、見込みのほうは大丈夫と考えておりますが、さらに確実なものにするために、魅力的な計画をつくっていかねばいけないということでございます。

また、いろいろと空洞化というお話もあったんですが、小岩なんかでもいろいろな実績を見てくると、地元の方も買っていただけますし、また、遠くからもということであります。一応、総武線の駅前ということでございますので、総武線の駅前は非常に魅力があるけれども、大きな開発は既に終わってしまっているという中で、この開発は必ず魅力のあるものになると。総武線の強みもありますので、そういうことで、足元の人だけではなくて、かなり広告も広く打って販売もすると考えられますので、空洞化のほうも、そういうことにならないようにしっかり全体を見据えて、事業を推進させていただきたいと思っております。

以上です。

会 長 : 委員、よろしいですか。

そのほかにもございますか。

委員 : でございます。

幾つか質問なんですけれども、まず、諮問1の1から順次なんですけど、準備組合の前に協議会が平成26年2月に発足しているんですけども、協議会のメンバーの方々と準備組合の方々の数の違いがどうなっているのか。それから、39の権利者のうち、31名の方で準備組合をつくったということなんですけれども、差が8名。また、39の権利者というのは、どういう権利関係の権利者なのか。

それから、今、課長のお話の中でも事業協力者というお名前が入りましたが、これはどこなのか、お知らせいただきたいというふうに思います。

それと、権利者の内訳にもよるんですけども、借地とか借家とか、そういう店舗を借りている方々の数とか内訳、あと、詳しく営業の業種なんか、駅前なのでお店が多いと思うんですけど、そういうものがわかれば。それから、営業年数なんかですよね。私も、平井の近くに9年間住んでおりまして、あの辺はよく利用しておりましたので、結構古い店舗もあって、居酒屋なんか結構あると思うんです。そういう方々がどのぐらいの年数やってきているのかというのもちょっとわかれば、教えていただきたいと思っております。

それから、先ほどのご質問にもあった南口のほうに、20階ぐらいだと思うんですけども、ビューネタワーがありますね。あそこも非常に細々したお店だとか路地が入り組んであったと思うんですけども、20年近くたったかと思うんですけど、その

評価、実際あのビルが建ってどうだったのか。その辺の区としての評価がどういうふうになっているのかということです。

それから、諮問3、4に関係するのか、建築面積の分割の制限200㎡だとか、壁面後退3mとかあるんですけども、要するに、土地の絵で見ると、高層110mのビル1棟しか建たないということなので、200㎡以下に分割する必要性も全くそんな制限何の意味もないのではないかと、たった1棟しか建ちませんから。その辺の諮問の中身としての整合性が合っていないじゃないかというのが、ちょっと私の疑問なんです。壁面後退も、未来永劫このままということであれば、3mの後退、いいですよ。だけど、そうでないとしたら、それ以外の、低層のそういうビルだとかなかだつて、3m後退というのはかなりの負担ですよ。これでこのまま決定していいのかなと、その辺についての区のお考え方をちょっとお聞きしたいと思います。

とりあえずは、以上です。

会 長 : それでは、幾つかのご質問がありましたけれども、担当者別にちょっとお願いします。

事務局 : 最初の協議会は数名で発足したと聞いておりますが、現在8割の方が準備組合に入(市街地開発課長)っていますので、31名中30名の方、8割の方が準備組合に入っています。

あと、事業協力者のお名前ということで、事業協力者は野村不動産と前田建設工業が事業協力者になっております。

それから、借地、借家ということでございますが、借家人数は約110名、事務所・店舗が35名、共同住宅いわゆるアパートに暮らしている方が75名いらっしゃいます。

それから、営業年数ということでございますが、ちょっとそちらのほうは把握してございませんが、移り変わりもありますので、ただ、建物自身は区画整理が終わって約50年近くやられているということと、あと、花屋さんとか肉屋さんとか、もともと区画整理前からやっている方も、現在も営業しているということでございます。

それから、ビューネタワーは、いろいろな評価があると思いますが、区としては頑張っていると、地元ではいろいろな声があるでしょうが、頑張っていると思っております。

それから、200㎡の分割の根拠ということでございますが、未来永劫にわたって壁面線もそうですが、今回はまちの将来像、骨格を決めるということでございます。200㎡の意味は、これは高度利用地区というのをかけていきますので、この高度利用地区の東京都高度利用地区指定方針及び指定基準というものがございまして、将来、建て替えの後もまた同じようなものを建てると想定しておりますが、万が一、土地利用が変わった場合でも、再度の細分化を行わないような形で東京都の基準としまして、それを準用して200㎡ということで作っております。

以上でございます。

会 長 : 委員、よろしいですか。

委員 : ちょっと権利者の数、計画課長の説明で、39分の31という資料も出たと思うんですけども、今、市街地開発課長が30と言ったので、その1名の違いですよ。

それから、協議会そのものがどういう人数で始まったのかと、準備組合の方と一致していないのかというのをもう一度、再度ご説明いただきたいというふうに思います。

それから、地権者以外に借家人とかアパート住まいの方が、それなりに結構いらっしゃるんだなということがよくわかりました。それで、まちづくりという点で、人が住んで、あるいは行き来してまちじゃないかなというふうに思うんです。ですから、今いる方々、借家人だとか店舗利用者とか含めて、そういう方々が、行く末どうなるのかなということで、110mで330戸という莫大な数の住宅ができるというんですけれども、そういう方々がどこから来るのかわかりませんが、もともとアパート住まいが75名、店舗、区画整理以前からやっている方もいらっしゃるので、その方が35名ということですよ。こういう方が、平井の駅前のまちをつくってきたんですけれども、そういう方々は今後どうなっていくのかということで、一権利者が意見書を出していますけれども、やはり営業の心配から、きちんとしたそういう代替地を考えてくれということになっているんですが、この点について若干の懸念があるのと、それから、もう一度お答えいただきたいのはビュータワーの件です。私も平井はよく行きます。課長の答弁はかなり主観的ですよ。頑張っているという評価、何かもうちょっと客観的な数字がないと、我々、課長が頑張っていると評価されても、全然、漠として、現実どうなのかというのはわからないですよ。何か資料的にちゃんご説明できるような基準はないのかどうか、これをもう一度、ちょっとお願いしたいと思うんですが、よろしくお願いします。

事務局： すみません。権利者をもう一度お答えさせていただきます。

(市街地開発課長) 権利者で、まず、土地所有者は28名、借地権者は11名の権利者としては39名でございます。先ほど、準備組合のメンバーでございますが、39名中、すみません、31名が、今入会されているということでございます。

それと、協議会のメンバーと今の準備組合のメンバーはどうだということでございますが、当時、協議会で中心になった方々がそのまま準備組合のほうでもご活躍されているということでございます。

それから、店舗の行方ということでございますが、再開発事業は権利変換ということでございますので、権利の形が変わると。だから、どこかに出ていくという選択肢も事業の中ではございますが、基本的には等価で、同等の財産をまた新しい建物の床、商業の床あるいは共同住宅に与えられて、そこに住むということで、今後、その出ていく、残るとするのは事業の中で、申し出によって確定していくことでございます。それが権利者はどうなるというお答えでございます。

それから、借家人の方、これも今後事業が始まると、事業の周知ということで、これは、小岩でも組合ができているところがありまして、正式な借家人の方に対する説明会を行いまして、区もそれに立ち会うと。ちゃんとしっかり説明がされているかということでございますが、借家人の方の行方は、それは補償を考えて残るという場合もあるでしょうし、ほかに活路を見出すということもあると思います。

それから、最後に、ビュータワーの頑張っているというのが非常に定性的だということでございますが、売上等、そういうのはちょっとこちらのほうでは資料を持合わせていませんので、いろいろな評価はあると聞いていますが、やっている方は、

皆さん、一生懸命やっているというのを地元のほうでも私は聞いたことがありますので、定性的ではございますが、そのようなお答えにさせていただきたいと思います。

事務局：補足させていただきます。今の、最後のビューネタワーの件でございます。南口に（都市計画課長）地上21階建ての高層のマンションが建っております。あれが約20年近く前に完成しておりますが、委員も以前平井にお住まいだというご発言をいただいておりますが、当時の状況をご存知かと思えます。約2,500㎡ぐらいの敷地に1区画6坪の木造の住宅がずっと70戸ぐらい立ち並んでいたんです。その中に、建築基準法の42条2項道路という指定をされた道路がありますが、実際に建築基準法では4mの道路の幅員が必要ですが、現地は2mぐらいの道路が通っていたと。主にそこにお住まいだったのは、戦後引き揚げてきた方が居住の用に供していたり、あと、店舗なんかも結構ありましたが、飲み屋さんとかそういった店舗があった地区でございます。昭和53年に南口の駅前広場の整備が行われて、その後、自分たち、権利者さんたちの中でも何とかしていきたいということで、ずっと再開発みたいなことができないかという検討を重ねてきておりましたが、いかんせん、かなり多い権利者さんの数ということだとか、いろいろ抵当権がついていたりというものの整理ができなかったということで、平成の時代に入ってもなかなか事業が実現しなかったという、非常に大きな課題を抱えた地区でございました。いつ火災が起きても、いつ倒壊があってもおかしくないというエリアの中で、ようやく皆さんの努力で合意が得られて、たしか平成10年ぐらいだったと思うんですけれども、ようやくあそこの失礼いたしました。平成12年に、ようやくマンションが完成したということで、あのマンションの現在の形態を見ていただいてもわかりますとおり、低層部には店舗、居酒屋さんがあったり、お菓子屋さんがあったりというようなことですか、あと業務系の用途も多少入っております。それから、中高層部には、ある程度面積のまとまった、居住水準を満足させるような住宅が100戸以上整備されたということと、敷地の周囲には公開空地であったり、あと敷地を縦断するような形で、建物の下に貫通通路という通路も整備されて、周辺の方も、駅からあのマンションの敷地を通過して裏に、非常に通りやすくなった、治安上も問題ないような形で、非日常の通行ができるということで、非常に整備効果の高い開発が行われたというふうに、区では評価しておるところでございます。

以上でございます。

会長：よろしゅうございますか。そのほかの方。まだございますか。

委員：どうもありがとうございます。

ビューネタワーの評価については、今も詳しくご説明いただいたんですけれども、私が聞きたいところは、それ以前の、いろいろそこに長年住んで、いろいろな商売をやっていた方がいらっしゃったと思うんですけれども、そういう方々が再開発によって残ったのか、残らなかったのか。今そういうビルに残った方が一生懸命頑張っているというのは、当然、頑張らなければいけないでしょうから、そうなると思うんですけれども。いろいろ他地区だとか、近隣で聞くと、なかなかそういう高層ビルをつくったけれども、テナントが入らなかつたりとか、あるいは、地価が上がりますから、テナント料も高くなるということで、なかなかそこに入居できない、入店できないと

というようなお話もあると思うんです。しかし、私も本当に古くから知っているんですけども、35年以上、居酒屋なんかをやっているお店もありますよね。いろいろな形態があると思うんです。借家だったり、借地であったりもするので、その人が30年、40年と頑張っただけでそのまちをつくってきたわけですから、いろいろ評価があったとしても。そういう人たちが、平井というまちを、北口を支えてきたものですから、そういう方々が今後どうなるかというのは、一体どうなるんだろうなというのが非常に心配なんです。

課長のお話で、借家人の方々とか、いろいろこれからだという話なんですけれども、都市マスができて、今回の平井北の五丁目の新しい基本プランができたんですが、都市マスそのものも今見直し中ですよ。20年ぐらいたって見直ししているというところで、その見直しの作業と、今回の平井五丁目がどういう関係になるのかというのが一つです。全くそこについては変更がないのかどうかということが。時代が大きく変化していますので、都市マスの見直しという中でも、このままでいいのかというのがちょっとあるのではないかと、それから、この案が出てくる過程として、そういう地主さんや借地権を持っている方だけではなくて、そういうアパート住まいとか、借家としてお店をやっている方々の意見だとか、そういうのをどういうふうに聞いてこられたのかという点、その点について、ちょっとご説明いただきたいのと、都市計画法では、どの段階かという、いろいろ見解の違いはあるんですけども、そういう公聴会などをきちんと開いて、やっぱりしっかり意見を聞くと。それから、これは正式な案ができてからということかもわかりませんが、利害関係者と言っているのは、その辺に住んでいる方、あるいは、ここを訪れて買い物をする人も含めて利害関係者という、そういう規定が書かれているんですけども、そういう利害関係者も含めたこのプランの説明とか、意見聴取というものが行われているのかどうか、あるいは、今後行われるのかどうか、その辺について、幾つか述べましたけれども、ひとつよろしく願いいたします。

事務局： それでは、まず、最初にお尋ねのありました都市マスタープランとの見直しの関係（都市計画課長）でございます。

以前の当審議会の中におきましても、都市マスタープランの改定の作業を進めていくというご報告をさせていただいております。現在、昨年、平成28年、今年度、平成29年、来年度、平成30年、3カ年の中で、都市マスタープランの見直しの作業を進めておるところでございます。現行のマスタープランの中では、平成11年に策定したものでございますが、その中では、今と当然変わらず、JR平井駅前という位置づけはございました。その中で、商業拠点としてのにぎわいの整備ですとか、先ほどもご説明したとおり、区画整理が以前行われましたが、そのときに建築された建物が建ち並んでいるということで、そういった老朽化建築物への対応が必要だという大きな趣旨についての変更はございません。今もそういう考え方で、方針のほうを定めております。

その中で、先ほどご説明させていただきましたが、今年の3月に平井駅付近地区のまちづくりの基本方針というものを定めて、ピンク色、紫、黄色で説明させていただいた、諮問の説明に入る前に、スクリーンのほうに今出しますが こちらのほうで、

改めて、このJRに平井駅周辺をもう少し細分化して、ゾーニングさせていただいて、土地利用の方針をより細かく決めた中で、今後の開発を適切に誘導していこうということで、こういうものを定めてきておるといことです。

なお、この件につきましては、同年3月に、このエリアにお住まいの方、権利をお持ちの方を対象に説明会等もさせていただいてまいりました。

あと、ご質問のその次の趣旨は、ご質問いただいた内容は、再開発事業についての周辺住民への説明ということによろしいのでしょうか。

事務局：この今スクリーンに出ている説明会、こちらは2月17日にやった説明会でござい（市街地開発課長）ますが、こちらは権利者さん限定ではなくて、駅周辺の3,500件の方にチラシを配らせていただいて、またホームページにも周知して、そのような形でやっていますので、この説明会において、事業のことは、借家人の方にはお話をさせていただいております。また、今後、借家人の方のケアというか、いろいろ生活再建にかかわることは、これは事業協力者が今後やっていく役割になってきますので、再開発事業を一斉に移転していただいて工事をやるということですので、反対の方がいたり、残ったりすると事業ができない、難しい事業ですので、ここは今からスケジュール、それからいろいろな補償の考え方を説明しながら、借家の方にもやっていく予定でございます。

また、あと、公聴会というお話が出たんですが、都市計画法16条には公聴会云々かんぬん書いてあるんですが、実際、これは必要がある場合やると書いてありまして、実際、公聴会は開いておりませんが、都市計画法16条に基づく区の条例がございまして、江戸川区地区計画等の案の作成の手続に関する条例、こちらをもって、公聴会にかえさせていただいているということがございます。よく公聴会という言葉が出るんですが、公聴会は、事前にはがきで申し込んで、自分は関係権利者である、こういうことを言いたいというのを事前に送って、じゃ、いいですよ、あなた、口実を述べていいですよというお話で、公聴会が行われて、その公聴会は意見を述べるだけ、質疑応答はないというのが公聴会でございますが、我々がやらせていただいております説明会は、ホームページ、それから広報、あと権利者にもお配りして、開催通知をお配りしつつ、当日、権利者でなくても、名前と住所を書いていただければ、説明会に参加できる、それから、権利者でなくても質疑応答もできます。出席した方はお名前を名乗っていただいて、それに区役所のほうがお答えする。さらに、区役所の職員が残っていますので、何かあればということで、公聴会より非常に丁寧なやり方でやっていると考えております。

以上です。

事務局：すみません、今のご説明と重なる部分がございますが、先ほどもご説明させていただいたとおり、再開発事業も含めて、原案の説明会であったり、縦覧、意見書の提出期間を設けてもおります。案についても同様です。そういったことで、広く区民の方に周知、意見を聞く場を開かせていただいているということで、最後にご説明したような意見書というものを出す機会がある、出せるというようなことになっておるといものでございます。

以上でございます。

会 長 : 委員、ちょっとしばらくお待ちください。時間の配分がありますので。
そのほかの委員の方々に、ご質問、ご意見のある方がいましたら、挙手してください。ございませんか。

委員 : でございます。

まず、そもそも、意見として申し上げさせていただきたいんですが、この再開発事業そのものは都市計画にかかわっているものでありますけれども、今いろいろとご説明を執行部のほうからいただきましたように、昭和39年の区画整理から50年という月日がたつ中で、やっぱり一斉に建築物を、個別にまた建て替えをするということになれば、なかなかまちとして、防災面ですとか、安全・安心の向上を図れない。そして、にぎわいも、駅前にふさわしいにぎわいを創出していくことはなかなか難しいという中で、今回、この再開発という事業を通じて、この魅力も高めて、安全・安心も高めていこうというこの事業の趣旨そのものは、非常に理解をさせていただくところでございます。

その上で、先ほど委員のほうからもいろいろと、個別の借家人、賃借人さんのご心配の声もどういうふうに捉えていくんだということもありましたが、これはご説明の中にありましており、やはりこの意見書の中にもありますけれども、この方も、転出先の希望条件が確定すれば再開発に賛同するというのでおっしゃっていただいていることでもありますから、この方も、事業そのもの、都市計画そのものには賛同していただいていると。ただ、個別の案件の中で、飲食業を営んでいる中で、経営のことをお考えになられてのご心配のご意見だというふうに思っております。そうした個別の案件については、やはりこの都市計画が決定された後、しっかりとその事業主体の方々が、こういった賃借人の方々を含めて、個別具体的な案件をしっかり捉えて、丁寧な形で公平性を持って取り組んでいただくということが何より重要なことだというふうに思っております。その点は、これからしっかり、区も携わの中で、事業主体中心に進めていっていただきたいということは、要望させていただきたいと思います。おおむねこの事業については、地域の方々も含めてぜひという、そして、安全・安心を高める上でもぜひというお声があるというふうに、私も地域の議員のほうから聞いておりますので、そのことを含めて意見とさせていただきたいというふうに思います。
以上でございます。

会 長 : ありがとうございます。

そうしますと、委員は、この江戸川区決定の諮問案に対しては、賛成だというご意見でよろしいですか。

そのほかの方、ございませんか。

委員 : 時間をとって恐縮なんですけど、高度利用地区で、現行500の容積率ですよ。それが800%という形にされているということで、300%の割り増し、それは、再開発されることによって公共性が高いとか、公的貢献が高いという形になっていると思うんですけども、多分、これは東京都の高度利用地区の指定の準用をされているんだと思うんですが、現行のここの容積率が大体どれぐらいなのか、もし資料があれば教えていただきたいのと、それから、300%に割り増しされるに当たってのどういう形のロジックで考えていらっしゃるのかというのが、区のほう

でお考えがあればということと、多分、330戸という大きな、住民がたくさんいらっしゃるって、多分子育て層が増えるとしたら、保育需要とかそういう需要が増えてくると思うんです。そういう意味での公的な貢献、このプロジェクトを通じての地元への貢献というものをどういうふうに整理された上で、容積率の割り増しをされているのかということについてのお考えをお聞かせ願えればというふうに思っております。

事務局： 現況の容積率は、500%でございます。プラス300の根拠でございますが、空（市街地開発課長）地の緩和です。建物沿い3m下がるとか、一定の15%の広場を設ける、それから、この地区がセンターコアのエリアであるということと、あと住宅を一定数やるということで、住宅に関する緩和がプラス150、空地に関する緩和がプラス150の合計300のそういう都市計画諸制度に基づく、まず容積アップでございます。

それから、地域貢献でございますが、330戸ということで、こちらの中の3階に保育所をつくる予定でございます。保育所につきましては、3階の部分に約480㎡、定員は80名程度でございますが、これはもう事業の中でやっていくということでございます。

それから、東側の、今8mの道路も、道路のつけかえで10mということですが、今歩道もないような道路がございまして、その部分は両側に歩道をつけて、さらに建物が3m下がりますので、両側3mと4mの歩道、そのような形の地域貢献ということで、あと防災広場も400㎡ぐらい蔵前橋通りに設けるということでございます。以上が地域貢献、それをもって、都市再開発、市街地再開発事業で行っていくと。あと、今の容積は、申し訳ございません、500%でございます。

委員： それは指定ですよ。現況の容積率が大体どれぐらいか。大体、再開発事業をやられるときはやられていると思うんですけれども。

事務局： 利用面積……。
（市街地開発課長）

委員： 現況です。後ででも結構です。

会長： そのほかございませんか。

委員： いいです。結構です。

会長： それでは、その他の委員の方々、ご質問なりご意見、ございませんか。

それでは、委員、もう質問よろしいですか。もう最後にしていただきたいんですが、よろしいですか。

委員： 意見ですから、今度は。

会長： 意見ですか。

委員： 意見を言わないと、採決するときに、どうにもできないでしょう。

会長： どうぞ。

委員： いろいろ中身を質問しないと意見を言えないんで、当然意見を最後に言わせていただきます。

それで、やっぱり私の基本的な考え方は、そのまちに住んで暮らしてきた方を大事にすると、そういう方々と一緒に、やっぱり、将来、まちづくりに取り込んで、将来のまちをつくっていくというのは絶対に必要だと思うんです。どこでも同じようなパターンで大きな高層ビルをつくってという再開発が多いんですけれども、本当に、防

災としては名目が立つんですが、にぎわいが本当にできているのかどうか。私、ちょっとビューネタワーのほうについても多少の疑問がありますけれども、今回の計画で、そういうにぎわいが本当にできるのかどうかという点では、現状計画ではたった1本ののっぽビルです。ビューネタワーができてからもう20年近くたちますけれども、120号線が近隣に通りましたが、まだそれほど南口の駅前が大きく変わったとは。20年近くたちましたけれども、まだそういう状況ですよ。だから、本当に、誰のためのまちづくりかという点で、数十年もここで暮らして商売をやってきた人、あるいは、長年アパートに住んでいる方を大事にした形をとる必要があるのではないかと。ということで、それで、これは意見なんです。本当は反対しようかなと思ったんですけども、柔軟にこの計画を、これから正式決定をいろいろしていく中に当たって、地権者、地主さんも含めた、やっぱり柔軟ないろいろな制度の変更なんかもやってほしいなと思うんです。都市計画として決定はしますけれども、やはりそこに住んでいる権利者の方、意見書はたった1通ですけども、この背後に、やっぱり同じような考え方の方がたくさんいらっしゃると思うんです。こういう都市計画に対する、計画に対する意見を出すというのは非常に面倒だし、中身を理解するというのは非常に大変ですので、そういう点では、事業協力者が野村不動産さんと前田建設工業さんということで名前もご紹介されたんですけども、多分、いろいろ権利者、地権者と、あるいは借家人の人と会っているかというふうに思うんですが、ぜひそのところを大事にして、この事業を進めていっていただきたいというふうに思うんです。場合によっては大幅な、そういう限度内であれば、別に建物の設計を変えてもいいはずなので、そういう中で大胆にやっていっていただきたいと、このことをちょっと意見として申し上げさせていただきたいというふうに思います。

以上です。

会 長 : どうもありがとうございました。

それでは、この辺で審議を終了して答申へ。先ほどの。現状の容積ね。

事 務 局 : はい。現状43棟の建物がございまして、合計の延べ床面積は8,601㎡、敷地が(市街地開発課長)3,706㎡ですので、現在は232%の利用状況でございます。

以上です。すみませんでした。

上野会長 : 続きます。そういうことで、決をとりたいと思うんですけども、先ほど、委員は積極的賛成意見をいただいたと思うんですが、委員は質問、ご意見、大変貴重なものをいただいたと思いますが、この諮問に対しての答申は、同意ということでよろしゅうございますか。同意ということでよろしいですね。反対ではないと。大変貴重なご意見はこれからの手続で、いろいろ事務局のほうでも参考にさせていただきたいと願っておりますけれども。

それでは、そのほかの皆さん方、同意ということでよろしゅうございますか。

(「異議なし」との声あり)

以上のとおり、全員同意ということで、答申いたしたいと思います。どうもありがとうございました。

それでは、次に、諮問第2号案について、事務局より説明してください。

事 務 局 : それでは、続きまして、諮問第2号、東京都市計画公園江戸川第2・2・74号松

(都市計画課長) 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。

こちらの案件につきましては、平成29年7月20日から8月3日まで縦覧を行い、縦覧者はありませんでした。意見書の提出もございませんでした。

諮問案件の説明の前に、江戸川区みどりの基本計画についてご説明させていただきます。

本計画は、平成25年に緑地の保全や緑化の推進について定めた計画でございます。「みどりを守る」「みどりを育む」「みどりを創る」の三つの基本方針のもと、11の方針と70の具体的な施策を定めております。

この中で、公園用地を確保する際の考え方についてご説明いたします。

公園用地の確保に関しましては、用地取得の機会がある場合に、周辺の状況等を総合的に勘案しながら用地の確保をしております。

具体的には、近隣に公園がない地域ですとか、公園機能が充足していない地域、また、既に開園している公園の隣接地等である場合など、土地所有者からの買い取りの申し出や借地していた児童遊園の契約解除時、また、営農困難となった生産緑地の買い取り申し出時に用地の取得を検討してきておるものです。

こちらからが諮問案件のご説明に入ります。

今回変更いたします松本二丁目公園の位置でございます。本公園は本区の北部に位置し、環状七号線、千葉街道、補助線街路第288号線、新中川に囲まれた住宅地でございます。

また、本公園は平成27年度に都市計画決定をしておりますが、さらなる機能の拡充のため、隣接する区域を追加いたします。

こちらが変更の詳細でございます。緑で塗られた区域が平成27年度に都市計画決定した区域0.04haでございます。赤で塗られました区域が今回追加いたします区域0.03haでございます。

こちらが今回追加する区域の写真でございます。

同じく追加区域を正面から見た様子でございます。

こちらの写真が追加区域を既存の公園内から見た様子でございます。

こちらが平成27年度に決定いたしました区域、緑色の部分でございます。

同じくこちらが既存の公園内の様子でございます。

こちらも既存の公園を今回追加いたします区域から見た様子でございます。

こちらが、今後変更した松本二丁目公園の平面整備計画図でございます。

こちらの表は、都市計画公園及び緑地等の状況をお示ししております。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でございまして、平成27年度に決定した区域に隣接する区域を追加する変更を行います。今回の変更により、街区公園の箇所数は変わりませんで、74カ所、面積は0.03ha増えまして19.57haとなりまして、公園、緑地の合計は97カ所、面積にしまして1,172.32haとなります。

諮問第2号についてのご説明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 : それでは、ご質問、ご意見をいただきたいと思います。おありの方は挙手を願います。

特にございませんか。

(「なし」との声あり)

それでは、全員同意ということで決定したいと思います。

どうもありがとうございました。以上で審議会は終了したわけですが、傍聴者の方にご退室を願いたいと思うんですが、どうもお疲れさまでした。

それでは、事務局より連絡事項がございます。

事務局 : それでは、事務局より連絡事項をお伝えさせていただきます。

(都市計画課長) スクリーンにもお示ししてございますが、次回の審議会の日程についてご報告させていただきます。

次回、平成29年度第2回の審議会につきましては、12月13日(水曜日)14時から、本日と同じ会場になります。こちらの会場になりますが、こちらのほうで開催させていただきたいと考えております。

もう一度繰り返させていただきます。12月13日(水曜日)午後2時から、こちらの会場で開催を予定しております。開催が近づきましたら、また別途、通知等をお出しさせていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。

事務連絡は以上でございます。

会 長 : それでは、これで審議회를終了いたします。

どうもお疲れさまでした。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 都 築 毅

署名委員 増 田 久 男