

# 第 133 回江東区都市計画審議会議事録

【開催日：平成26年12月24日（水）】

作成担当：都市整備部 都市計画課

開催日時	平成26年12月24日(水)午後2時 (午後2時33分終了)
開催場所	江東区役所3階 区議会) 全員協議会室
議題	(諮問事項) <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 臨海副都心有明北地区地区計画の都市計画変更について</li> <li>・ 都市再開発の方針及び住宅市街地の開発整備の方針について</li> </ul>
会議進行の概要	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 開 会</li> <li>2 諮問事項(説明・審議・採決)</li> <li>3 その他</li> <li>4 閉 会</li> </ol>
出席者 (敬称略・順不同)	<p><b>【委員】</b> 苦瀬 博仁、篠崎 道彦、(島田 正文)、松本 みどり、宮崎 祐助、星野 博、竹田 将英、釧先 美彦、小嶋 和芳、関根 友子、大嵩崎かおり、板津 道也、鈴木 綾子、(若林 龍二)、阿部 寛三、(伊佐 賢一)、松土 英男、石島 龍治、竹口 友章、岩崎 孝一、三輪 さおり、石田 真耶、後藤 智子</p> <p><b>【幹事】</b> 佐藤副区長、都市整備部長、都市計画課長、(まちづくり推進課長) 住宅課長、建築課長、建築調整課長、地域整備課長、企画課長、港湾臨海部対策担当課長、温暖化対策課長、環境保全課長、清掃リサイクル課長、管理課長、道路課長、河川公園課長、交通対策課長</p> <p><b>【その他】</b> 教育委員会事務局庶務課長、学校施設課長</p> <p style="text-align: right;">( ) は欠席</p>
傍聴人	1名
配布資料	<p>資料1 臨海副都心有明北地区地区計画の都市計画変更について</p> <p>資料2 都市再開発の方針及び住宅市街地の開発整備の方針について</p> <p>参 考 東京都市計画都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方針</p>
審議経過	<p>諮問事項1は全員賛成により、妥当とされた。</p> <p>諮問事項2は全員賛成により、妥当とされた。</p>

午後 2 時 0 0 分 開会

◎開会の宣告

○会長 定刻になりましたので、これより第 1 3 3 回江東区都市計画審議会を開会いたします。

委員の皆様におかれましては大変お忙しい中、本審議会にご出席を賜り、ありがとうございます。

---

◎欠席者及び定足数確認の報告

○会長 それではまず、本日の欠席者及び定足数の確認について、事務局よりご報告をお願いいたします。

○事務局（都市計画課長） 若林委員、伊佐委員から欠席の届け出がございますが、定足数は満たしております。以上でございます。

---

◎傍聴者数の報告

○会長 次に、本日の傍聴者について、事務局よりご報告をお願いいたします。

○事務局（都市計画課長） 傍聴される方は 1 名の方でございます。

---

◎追加出席について

○会長 ここで、委員各位に申し上げます。

本日は、審議予定案件に係る所管部局である教育委員会事務局から、庶務課長及び学校施設課長に出席をお願いしております。あらかじめ、ご承知おき願います。

---

◎諮問

○会長 次に、本日の諮問についてでございます。

本審議会に対し、江東区長より諮問がなされておりますので、事務局よりご説明をお願いいたします。

○事務局（都市計画課長） 諮問文をお読みいたします。

都市計画法第 7 7 条の 2 第 1 項の規定により、下記の件について諮問する。

平成 2 6 年 1 2 月 2 4 日 江東区長 山崎孝明

1. 臨海副都心有明北地区地区計画の都市計画変更について
  2. 都市再開発の方針及び住宅市街地の開発整備の方針について
- 東京都決定案件でございます。

以上でございます。

---

◎諮問事項 1 「臨海副都心有明北地区地区計画の都市計画変更について」

○会長 それでは、これより諮問事項の審議に入りたいと思います。

諮問事項 1 「臨海副都心有明北地区地区計画の都市計画変更について」を審議いたします。

事務局からご説明をお願いいたします。

○事務局（都市計画課長） 恐れ入りますが、資料 1 をごらんいただきたいと存じます。臨海副都心有明北地区地区計画の都市計画変更についてでございます。

本件は、有明北地区に公園や宅地内広場、小・中学校等の地区整備計画を定めるものでございます。

まず、1 の「現況」ですが、対象区域は有明一丁目、二丁目、三丁目ほかで、面積は約 1 3 0 ヘクタールでございます。

次に、2 の「経緯」ですが、これまでの経緯を時系列でお示ししてございます。平成 2 6 年 9 月のところをごらんください。都市計画原案の縦覧、1 2 月に住民説明会、案の縦覧、及び区議会の防災・まちづくり・南北交通対策特別委員会にご報告してございます。

次に、3 の「都市計画変更の内容」でございます。冒頭にも申し上げましたが、公園、宅地内広場等及び小・中学校を建設するために、建築物の規模や用途制限などの地区整備計画を定めるものでございます。

それでは、具体的な内容につきましてはスクリーンでご説明いたしますので、恐れ入りますが、スクリーンをごらんください。

まず、これは地区計画の位置図でございますが、赤の点線部分が有明北地区地区計画区域全体を示しております。緑で塗られているこの部分とこの部分が公園、青で塗られているこの部分とこの部分が宅地内広場、赤で塗られているこの部分が小・中学校の敷地でございます。

次、お願いします。

これは小・中学校を建築する敷地を大きくしたもので、外周に歩道状空地と歩行者専用通路、南西と南東の角に地区広場を設ける計画となっております。あわせて、壁面の後退を示してございます。

次、お願いします。

最後の画面になりますが、小・中学校の計画概要と整備イメージでございます。小学校、中学校ともに 2 4 教室の計画で、工事期間は平成 2 8 年度から平成 2 9

年度、平成30年4月開校予定となっております。

恐れ入りますが、資料1の12ページをお開き願います。横にしてごらんいただきたいと思いますが、これは都市計画図書の変更概要でございます。新旧を対照する形で記載してございます。下線を引いた部分が変更箇所、公園の拡張、宅地内広場の新設を記載してございます。

14、15ページをお開き願います。学校及びこれに附属するもの以外の建築を禁止するなどの内容を記載してございます。

恐れ入りますが、1ページにお戻りいただきたいと存じます。4の「今後の主なスケジュール」で、来年2月に東京都都市計画審議会で審議され、3月に決定告示を行う予定となっております。

最後になりますが、本件は東京都の決定案件となります。

説明は以上でございます。

○**会長** ただいまの事務局からのご説明につきまして、ご意見・ご質問等がございましたら、ご発言をお願いいたします。

○**大嵩崎委員** 今回の審議事項としては、公園、宅地内広場の設置と小学校、中学校施設の設置についてということなのですが、この公園と宅地内広場の扱いの違いですね、どうしてこのように分けているのか。公園というふうにしらない理由ですね、それについてちょっとご説明をいただきたい。

この有明北地区、計画では居住人口が3万8千人ということで、かなり今後、人口も増加をしていくことになると、公園もこれで十分なのかということがありますし、あと公共施設用地についても、小学校、中学校、一つずつで足りるのか。そのほかにも、さまざまな生活をしていく上で公共施設用地ということが必要になってくるかと思うんですが、その辺の今後の確保ですね、それについてどういうふうになるのか伺いたいと思います。

○**事務局（都市計画課長）** まず、公園と広場の違いということでございます。

まず公園は、従前予定されている公園を拡張するということでの位置づけを図るものでございます。宅地内広場は、これから隣接地にマンション等を建設するわけですが、それとの一体整備の中で広場という形を形づくっていくということで、あえて公園という形ではなく、宅地内広場という位置づけになってございます。

また、公共施設の整備につきましては、現時点で想定されているマンション等の建築計画を踏まえての整備計画ということでございます。

○**大嵩崎委員** 1点目ですが、公園というふうにした場合と宅地内広場というふう

にした場合の扱いといいますか、使用上の違いというのが出てくるかと思うんですが、その辺、何か違いがあるのかどうかですね。例えば、きちんと公園というふうに位置づけたほうが将来的にもいいのかどうかですね、その点をちょっと再度お聞きしたい。

それから、公共施設用地ですけれども、ぜひ、この点は区としても積極的に確保が図られていくんじゃないかという、ちょっと他人事ではなくて、やっぱり区としても積極的に確保していくということで、今後も取り組んでいただきたい。

これについては要望で結構です。1点目だけ再度答弁願います。

○事務局（都市計画課長） 公園という網をかけてしまいますと、隣接する住宅がつくられた場合の日影の問題等々いろいろ出てまいりますので、現時点では公園ということではなく、宅地内広場ということで、一定の空地を設けるという予定になってございます。

○会長 今のご説明でよろしいですか。ありがとうございました。

ほかにご意見、ご質問はございますでしょうか。

（「なし」の声あり）

○会長 それでは、ご意見・ご質問がないようでございますので、委員の皆様にお諮りをしたいと思います。

本案については、妥当である旨、答申することといたしたいと思いますが、ご異議ございませんでしょうか

（「異議なし」の声あり）

○会長 ご異議がございませんので全員賛成と認めます。よって、本案は妥当であるとし、その旨、答申することといたします。

なお、区長宛ての答申文案につきましては、本職にご一任していただきたいと思っております。よろしく願いいたします。

---

#### ◎諮問事項2「都市再開発の方針及び住宅市街地の開発整備の方針について」

○会長 では、次に諮問事項2「都市再開発の方針及び住宅市街地の開発整備の方針について」を審議いたします。

事務局からご説明をお願いいたします。

○事務局（都市計画課長） 恐れ入りますが、資料2をごらんいただきたいと存じます。都市再開発の方針及び住宅市街地の開発整備の方針についてでございます。

1の「概要」でございますが、本方針は、東京都がおおむね5年ごとに見直しをし、策定しているものでございます。

次に、2の「方針の性格」でございますが、まず都市再開発の方針は、先般ご説明いたしました東京都の都市計画区域マスタープラン等に基づく都市再開発整備方針として定めるものでございます。参考としておつけいたしました資料の1ページから3ページに方針の詳細を記載してございます。

次に、住宅市街地の開発整備の方針は、住宅市街地の開発整備の構想を明確に位置づけるものでございます。この詳細につきましても、参考資料の4、5ページに記載してございます。なお、都市再開発の方針に基づく具体的な計画につきましては、今後、地権者等開発事業者から示される計画案を基本に、よりよいまちづくりにつなげるべく、協議をしていくものでございます。

次に、3の「新たに指定される地区」でございますが、表をごらんください。新たに指定する地区として、左側に都市再開発の方針－2号地区としてございますが、一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区として指定されるものでございます。その右側、住宅市街地の開発整備の方針－重点地区として新たに指定される地区でございます。

それでは、スクリーンをごらんいただきたいと存じます。2号地区の網がかかる部分でございます。まず、東京都心、臨海地域として本区に係る地区は豊洲、有明北、有明南、青海及び東雲地区、そして大島三丁目地区、亀戸六丁目地区でございます。

次、お願いします。

これは大島三丁目地区を拡大したのですが、羅漢寺や都税事務所、城東保健相談所のあるところでございます。

次、お願いします。

これは亀戸六丁目地区を拡大したのですが、サンストリートのところでございます。

次に、住宅市街地に係る重点地区でございます。東砂七丁目地区、千石二丁目地区及び牡丹二丁目地区は、都営住宅の建てかえに伴う指定でございます。前段の2号地区の指定と同様の場所でございますが、亀戸六丁目地区と大島三丁目地区は、再開発に係る住宅整備を踏まえた指定でございます。ご承知のことと存じますが、北砂三・四・五丁目地区は不燃化事業に係る住宅整備を踏まえた指定でございます。

恐れ入りますが、資料2にお戻り願います。一番下になりますが、4の「今後の主なスケジュール」でございます。先ほどご説明させていただきました有明北地区の地区計画と同様でございますが、2月に東京都の都市計画審議会で審議さ

れ、3月に都市計画決定告示の予定となっております。

なお、本件につきましても、区議会の防災・まちづくり・南北交通対策特別委員会にご報告させていただいております。説明は以上でございます。

○**会長** ただいまの事務局からのご説明につきまして、ご意見・ご質問等がございましたら、ご発言をお願いいたします。

○**星野委員** 北砂四・五丁目地区、これは今、お話がありましたけど、不燃化地域ということで面積的にもかなり広くて、本区にとっても非常に重要な施策の中心になる地域だと思うんですが、震災時に安全に到達できるための道路のネットワークとか、一時避難場所となる公園の整備を進めると書いてあるんですけど、私もあの地域をよく知っているんですけども、そういった道路を1本つくるにしても大変な事業になると思いますし、まして公園ということになれば多くの民家が立ち退くというような、区にとっても大事業になると思うんですが、これが都市計画、東京都の承認された、その後、区の責任のもとに、そういった計画をしっかりと示し、つくり上げ、そして地域の人たちの了解のもとに、今後、計画を進めていくということになるんだろうなと思うんですけども、これは大変な事業になるのかなと思うんです。そういったときの、例えば費用面ですね。予算の話とかいろいろあると思うんですが、そこまで区としてはしっかりと対応して、そういうものができた場合、東京都で承認された場合、やっていく決意とかは、その辺のところは今後どう持っていくのか、ちょっとお話を聞きたいなと思います。

○**事務局（地域整備課長）** これまで本審議会においてご審議いただきましたように、東京都から今年度、本方針のほか北砂地区に対しまして、新しい防火規制や防災再開発促進地区など、不燃化に向けた新たな制度指定を受けてございます。一方で、地区の皆様の方からは、この不燃化事業の一環であります全戸訪問や懇談会、こういったことを通じまして多くの賛同意見をいただいております。そのため、区といたしましては、現在、個別具体的な構想は現時点では検討中ですが、東京都の制度、そして地区の皆様のご意向等を適切に結びつけながら、しっかりと整備を進めてまいりたいというふうに考えてございます。

以上でございます。

○**星野委員** これは、もしそういう方針で、そういった状況で進めていくということになった場合、やはり区が主体的に、例えば道路を1本つくるにしても、区が主体的にやっていくということになるんでしょうかね。

その場合、例えば大変な事業だと思うんですよ。お金だってものすごくかかりますよね。さまざまな困難がいっぱいあると僕は思うんですけども、細かい具体



的なことはどうなのか、その辺、大体大ざっぱなところで、わかるところで教えてください。

○事務局（地域整備課長） 区が主体的かどうかということにつきましては、区はまず、この制度のほうを地区の皆様にご案内させていただこうかと考えております。その地区の皆様からいただいているご意見を集約いたしまして、行政といたしましては、協働しながらというイメージでこの事業を進めてまいりたいというふうに考えてございます。

○星野委員 すみません、何かしつこく質問して。ただ、僕が聞いているのは、道路を1本つくるといったって、これは大変な事業ですよ。あの密集したところにね。やっぱり道路を一本つくると、やっぱりがらっと変わるんで。それは一番理想的なことだけど、すごく大変なことだからね、そういう意識を江東区のほうでしっかりと持って答申するなら僕はいいけども、ただ協働で何か中途半端、何か曖昧模糊の中でこれ、答申してというので、それだけの覚悟があるのかなという感じが、僕はちょっとしたんで、お話を聞いているんですけども。

○事務局（都市整備部長） こうした木密地域の市街地整備の中で、ほかの自治体でも例があるんですけども、例えばやわらかな区画整理事業というふうに呼ぶんですが、都市計画の区画整理事業の手法を利用して、非常に今まで通り抜けができなかった道路を通り抜けができるようにする。そうした、場合によっては建物、居住者の方が玉突き的に、外に出ても構わないという人から土地を買い上げて、地域の中で移転しても構わないけれども、その中で住み続けたいんだと、そういう人の土地を玉突きに移動させて道路整備を行っていくと。ただ、決して幹線道路のような巨大な道路をつくるというのではなくて、今ある通り抜けのできないような狭い道を整備して広くすることで防火帯として機能するような土地に変えていく。

それからまた、公園と申しましても、非常に大きな公園を整備する例もありますけれども、品川であるとか墨田であるとか、ああしたところに防災広場という形で何件かの土地をやはり集約して、その広場をつくって、火除地をつくる、そういう手法が現実に行われております。

この都市計画の中に定めることによって、そうした整備を区が行う、地元が行うというときに、比較的手厚い補助をすることができる。私どもが進めようとしている木密10年プロジェクトというのは、そのためだけにつくったという事業ではなくて、都市計画的な方法であるとか、あるいは税制的な方法であるとか、さまざまな政策総動員をすることでもって、地域合意の中でもってまちづくりを

進めていく、そういう制度でございます。

ですから、今の視点でもって具体的にこういう場所をこうするというような絵がないというのは、担当課長の申すとおりでございまして、もしも地元の中でもってそうした整備をしていく、公園を整備していく、そういう機運ができ、条件整備が整ったときに機動的にこの制度を活用していく、そのために今回の計画決定を行っているものでございます。

○大嵩崎委員　今回、住宅市街地の開発整備の方針で新たに指定されるところについてですけれども、東砂七丁目、千石二丁目、牡丹二丁目については都営住宅の建てかえだということで、これは東京都が地権者ということになるかと思えます。あと、北砂三・四・五丁目は不燃化事業だということなんですけれども、亀戸六丁目と大島三丁目で、ここはどちらも駅前ということになるんですが、この再開発をする必要性ですね、それについてちょっとまずお聞きをしたいというふうに思います。

それで、二つ目には、それぞれ地権者がどのぐらいいるのか、その辺についてもお聞きをしたいと思えます。

○事務局（都市計画課長）　まず、必要性というところでございます。

亀戸六丁目地区のほうは、いずれにしても副都心というような位置づけの中で、よりにぎわいを設けていく必要のある場所だろうと、こんな認識でおります。

大島三丁目地区については、城東地区の西の玄関口であり、城東北部地区の地域核として、より良いまちづくりにつなげるために今、地域住民による再開発組合の準備組合というのもし立ち上がっております。そういう中で地域住民の方が、より良いまちづくりにつなげていきたいと、こういう機運のあるところでございますので、我々としても積極的に事業を進めるという考え方を持っております。

以上でございます。

○事務局（地域整備課長）　大島三丁目地区再開発の準備組合の組合員数ですが、正確な数値を手元に用意してございませんが、約40法人及び個人の方でございます。

○事務局（都市計画課長）　失礼いたしました。亀戸六丁目地区については、地権者ということであれば、事業者としてファイナンシャル会社の1社ということになろうかと思えます。

○大嵩崎委員　亀戸六丁目については副都心だからということと、大島三丁目は西の玄関口で、より良いまちだということなんですけれども、この大島三丁目のほうも、どちらも住宅市街地の開発整備ということで、今後、住宅整備を中心にや

る中で整備を進めるということによろしいのでしょうかね。

それで、大島三丁目のほうで見てみると、40人ぐらい組合員数があるということで、しかし、実際にここに住んでいらっしゃる方というのはそんなに多くないわけですね。それにもかかわらず、住宅の整備が中心ということにする必要があるのかどうか、その辺はどういうふうに考えているのでしょうか。

これまでですと豊洲の駅前開発なんかもURが住宅を整備して、それを売却なりしたお金で整備資金を賄うという、そういう手法がとられてきたわけなんですけど、そういうふうにする必要があるので住宅整備を中心に行うという、そういう方法にならざるを得ないのかですね、その辺をちょっとお聞きしたいと思います。

それから今後、再開発というふうになりますと、かなり税金投入もやられていくわけですね。やっぱり税金投入をする以上、この当該地域の人たちだけではなくて、やっぱり区民にとってよいものというか、区民の利益になるような、そういうものにしていく必要があると思うんですね。特に大島なんかは、区も城東保健相談所が入っていますから、区も地権者の一人になるのかなというふうには思うんですが、その辺の区として、今後、特に大島なんかはどういうふうに考えているのか、その辺も伺いたいと思います。

○事務局（都市計画課長） 委員おっしゃるとおりでございまして、この2号地区の網をかけるというのは、もちろん住宅整備というのが中心にならざるを得ないんですけども、ただ、黙っていますとただの住宅になってしまうんですね。そうではなくて、やはり地域に一つのにぎわいですとか公園をつくるですとか、まさにまちづくりの一環で、よりよいまちにつなげるために、この2号地区という網をかけるわけでございます。

ですので、当然、地域住民の方の意向といいますか、どういうまちを望んでいるかと、こういう声も聞きながら、この地域のまちづくりを進めていくということとございまして、決して単なる住宅整備に終わるわけではなく、よりよいまちづくりにつながるということでご理解いただければと考えます。

以上でございます。

○会長 再開発の大島についてはいかがですか。

○事務局（都市計画課長） 大島三丁目地区、亀戸六丁目地区についても、要するに同じ理由でございまして、あくまでその地域——例えば大島三丁目地区で言いますと、より安全・安心なまちづくりの一環として、あそこにこの再開発で広場をつくっていくとか、いろいろなこれからメニューをお出しして、地域の方に示していき、地域住民のご理解もいただきながら、より良い開発につなげていき

いと、こんなふうを考えております。

以上でございます。

○会長 ほかにご意見、ご質問はございますでしょうか。

(「なし」の声あり)

○会長 それでは、委員の皆様にお諮りしたいと思います。

本案については妥当である旨、答申することといたしたいと存じますが、ご異議ありませんか。

(「異議なし」の声あり)

○会長 ご異議がございませんので、全員賛成と認めます。

よって、本案は妥当であるとし、その旨、答申することといたします。

なお、区長宛て答申文案につきましては、本職にご一任していただければありがたいと思います。よろしく申し上げます。

---

#### ◎その他

○会長 本日本日予定いたしました審議案件は全て終了いたしました。

その他に、何かございますでしょうか。

○事務局(都市計画課長) 次回の本審議会ですけれども、年度も押し詰まる3月16日ということになります。皆さまのご出席方、あらかじめお願いをしておきたいと思っております。よろしくお願いたします。

---

#### ◎閉会の宣告

○会長 それでは以上をもちまして、第133回江東区都市計画審議会を終了いたします。

本年最後でございます。皆様、どうぞよいお年をお迎えください。本日はどうもありがとうございました。

午後2時33分 閉会