

情報公開用

令和3年度第1回

江戸川区都市計画審議会

議事録

江戸川区都市開発部

令和3年度第1回江戸川区都市計画審議会

日時：令和3年12月20日（月）午後2時00分から午後3時00分

場所：グリーンパレス5階 孔雀

出席者：委員 大村謙二郎、石井恒利、田口浩、上野達、高木秀隆、竹内進、笹本ひさし、小俣則子、松本勝義、井桁秀夫、岩楯重治、村瀬光一、関口孟利、前田善久、武松伸人、金本成叔、寺崎茂夫、林政彦、涌井広幸、石澤幸洋、鈴木明彦  
以上21名

事務局 都市開発部長、都市計画課長、環境部長、水とみどりの課長、施設課長  
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  
学校建設技術課長

欠席者：有田智一、小久保晴行、横山巖 以上3名

傍聴者：3名

議案：1.開会

2.諮問案件審議

諮問第1号 東京都市計画公園

江戸川第2・2・80号宇喜田第一公園の変更について（江戸川区決定）

諮問第2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）

諮問第3号 特定生産緑地の指定について

諮問第4号 東京都市計画用途地域等一括変更に係る原案について

3.閉会

4.事務連絡

議事

事務局：定刻前ではございますが、本日ご出席予定の委員の皆さまがおそろいになりましたの（都市開発部長）で、ただ今から令和3年度第1回江戸川区都市計画審議会を始めさせていただきます。

私は、都市開発部長の眞分と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

本日は諮問案件4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。

次に、今回新たに委員をお引き受けいただいた委員の方を私からご紹介させていただきます。恐縮ではございますが、自席でお立ちいただければと思います。

江戸川区議会から、笹本委員でございます。

笹本委員： よろしく申し上げます。

事務局： 行政から、小松川警察署長、前田委員でございます。

（都市開発部長）

前田委員： 前田です。どうぞよろしくお願い申し上げます。

事務局： 小岩消防署長、石澤委員でございます。

（都市開発部長）

石澤委員： 石澤です。よろしく申し上げます。

事務局： 続きまして、関係団体代表、法人関係から、井桁委員でございます。

（都市開発部長）

井桁委員： 井桁でございます。

事務局： 建築関係から、金本委員でございます。

(都市開発部長)

金本委員： 金本です。よろしくお願いいたします。

事務局： ご紹介は以上となります。どうぞよろしくお願いいたします。

(都市開発部長) これからの進行は、〇〇会長にお願いしたいと思います。〇〇会長、どうぞよろしくお願いいたします。

会長： それでは、議事に入らせていただきます。よろしくお願いいたします。

まず、審議会の成立についてですが、本日は21名の方が出席、欠席者が3名ということです。江戸川区都市計画審議会条例の第6条により、委員の過半数をもって議事を決することとなっておりますので、審議会は成立しております。

次に、議事録署名委員として林委員と涌井委員、お二人にお願いいたします。

それでは、次に、会議の公開についてでございますが、事務局、傍聴者はいらっしゃいますか。

事務局： はい、3名いらっしゃいます。

(都市計画課長)

会長： それでは、部屋に入ってもらうようにお願いいたします。

事務局、配布資料の確認をお願いいたします。

事務局： それでは、事務局より配布資料についてご確認をさせていただきます。

(都市計画課長) まず、議案書については、資料の1から資料の4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いましたら、事務局のほうまでお知らせください。また、その他に、次第、名簿および座席表を机上に配布させていただいております。配布資料については以上でございます。

会長： ありがとうございます。

それでは、議事に入らせていただきますが、諮問第1号について審議をしたいと思えます。事務局、説明をお願いいたします。

事務局： それでは、議事の説明をさせていただきます。スクリーンをご覧くださいければと思います。(都市計画課長) す。

諮問第1号、東京都市計画公園 江戸川第2・2・80号 宇喜田第一公園の変更について(江戸川区決定)でございます。こちらの諮問案件につきましては、本年の11月26日から12月の10日まで縦覧を行いまして、縦覧者および意見書の提出はございませんでした。本公園ですけれども、葛西地域に位置しまして、船堀街道の東、新川の南側、宇喜田町にある公園でございます。本公園は、昭和43年より宇喜田第一公園として近隣住民に開放をされています。今回は、開園済みの区域に青いグレーでお示しました隣接する0.02haの区域を含めた、緑の線で囲んだ面積約0.12haを新規追加する都市計画変更を行うものでございます。

こちらが、北側道路から見た状況でございます。

こちらは、公園南側の道路から見た状況でございます。

こちらは、平面計画図でございます。現在、公園には、砂場やジャングルジム、ブランコなどの遊具は配置をされています。公園の南東に隣接する0.02haの区域には、健康遊具、照明、植栽を新たに整備する計画となっております。

こちらは、園内南側から見た状況でございます。

こちらは、園内の東側から見た状況でございます。同じく、園内の西側から見た状況でございます。プランコの奥に見える赤い点線で示した隣接地は、新たに整備する区域になります。

最後になりますけれども、こちらは、都市計画公園および緑地等の状況を示しております。今回追加変更します宇喜田第一公園の種別は街区公園でございます。今回の追加変更によりまして、街区公園の箇所数は78カ所、街区公園の面積は0.12ha増えまして20.29haとなります。なお、公園・緑地の合計は101カ所、面積1,174.14haとなります。

議案の説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしくお願いたします。

会 長： ただ今の諮問第1号の議案につきまして、何かご質問、ご意見がございましたらお受けしたいと思います。いかがでございますか。特によろしゅうございますか。それでは、原案どおり了承するというところで答申させていただきます。ありがとうございました。

では、続きまして、議案の第2東京都市計画生産緑地地区の変更についてご説明をお願いいたします。

事務局： 議案書の資料2番でございます。スクリーンをご覧くださいと思います。

(都市計画課長) 諮問第2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、本年の11月26日から12月10日まで縦覧を行い、縦覧者、意見書の提出はございませんでした。

こちらは、これまでの変更の経緯ならびに農地面積の推移をお示しております。本区では、平成29年6月に生産緑地法が改正されたことに伴いまして、同年12月に「江戸川区生産緑地地区に定めることができる区域に関する条例」を定めまして、指定面積の下限を500㎡から300㎡に引き下げまして、新たに指定対象となった農地をお持ちの農家に対しまして働き掛けを行っております。今回追加指定する生産緑地は、500㎡以上の2地区でございます。また、全部削除が6地区でございます。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262地区、35.21haでございます。今回の変更で258地区、34.54haとなります。

次に、変更箇所の位置図でございます。全部削除が1地区、一部削除が3地区で、それぞれ赤い丸と黄色い丸で示しております。公共施設等による全部削除が5地区、一部削除が5地区、それぞれ赤の四角と黄色の四角で示しております。緑色の丸で示した2地区は、今回新たに追加の指定を行う地区でございます。

また、都市計画の変更には当たりませんが、位置および区域に変更がなく、当初申請時の面積と錯誤があった地区につきましては、面積表示のみの修正を行う必要がありまして、精査として取り扱います。その位置は灰色の丸で示した5地区でございます。それでは、各地区ごとに説明いたしますが、件数が多いので、全部削除と全部追加のみ説明してまいります。

初めに、全部削除の地区番号121番でございます。本地区は、北篠崎二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る全部削除でございます。削除面積は約1,350㎡でございます。こちらが121番の現場の写真でございます。

次に、公共施設等の設置による削除を行う地区でございます。

初めに、地区番号214、215、216番でございます。本地区は、上篠崎一丁目地内に位置しまして、面積の合計は約2,750㎡でございます。こちらの地区につきましては、上篠崎一丁目北部土地区画整理事業における事業用地として取得されたものでございます。生産緑地法第8条第4項の規定に基づき削除するものでございます。こちらが214番の現場の写真でございます。こちらが215番の現場の写真でございます。こちらが216番の現場の写真でございます。

続きまして、地区番号365番でございます。本地区は、西篠崎一丁目地内に位置しまして、面積約500㎡でございます。こちらの地区につきましては、東京都市計画公園事業第9・6・1号、篠崎公園に関わる事業用地として取得されたもので、生産緑地法第8条4項の規定に基づきまして削除するものでございます。こちらが365番の現場写真でございます。

次に、地区番号88番でございます。本地区は、東葛西三丁目地内に位置しまして、面積約580㎡でございます。こちらの地区につきましては、補助線街路第289号線用地として取得されたもので、生産緑地法第8条4項の規定に基づき削除するものでございます。こちらが88番の現場の写真でございます。

次に、追加指定を行う地区でございます。

地区番号387番でございます。本地区は、松本二丁目地内に位置しまして、緑色に示した区域の約1,270㎡を新たに指定いたします。こちらが387番の現場の写真でございます。

続きまして、地区番号388番でございます。本地区は、南葛西二丁目地内に位置しまして、緑で示した区域の約560㎡を新たに指定いたします。こちらが388番の現場の写真でございます。

ご説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしく願いたします。

会 長： ありがとうございます。ただ今の議案の説明につきまして、何かご質問、ご意見ございましたらお受けしたいと思います。どうぞ、〇〇委員。

〇〇委員： すみません。ページが4ページの公共施設等設置による削除ということで、5ページにわたっています上篠崎の6地区なんです。これは区画整理ということだったんですけれども、特に区画整理上、町の課題があったのかどうかという点について、いかがでしょうか。

会 長： 願いたします。

事務局： こちらは、上篠崎地区の区画整理事業に伴いまして、公共施設の充当用地として、(都市計画課長) こちらの地区は8条4項の規定に基づいて削除をするというものでございますので、公共施設ということで、道路ですとか、それから公園といった公共施設に充当することによって買わせていただいたところでございます。以上です。

〇〇委員： 地図で先ほど示されているんですけれども、16ページにあるんですけれども、やはりこの地域は今、区でもいろいろ意見が分かれています江戸川の高規格堤防に関わる地域ということであって、区画整理上はほとんど課題がなかったと。それで、この地域の農地を持っている方も含めましていろいろな意見がありました。公共施設等という理由で、本当に必要な土地なら仕方ないんだけど、意見が分かれています高

規格堤防事業のための区画整理事業という点では、やはり非常に問題があるなと思います。正直な話、反対するわけではありませんけれども、貴重な農地を保全が今問われている中でやはり慎重に農地を守るというか、そういう立場に立った公共事業を進めていただきたいということを意見申し上げて、終わります。

会長：ありがとうございます。ご意見としてお伺いしておきます。

他にはいかがでございますか。特にございませんか。

それでは、お諮りしたいと思います。今の諮問第2号につきまして原案どおり了承することよろしゅうございますか。じゃあ、異議なしということで、原案どおり了承することと答申いたします。

それでは、諮問第3号について審議をしたいと存じますので、事務局、説明をお願いいたします。

事務局：議案書の資料3番でございます。スクリーンのほうをご覧ください。

(都市計画課長) 諮問第3号、特定生産緑地の指定についてでございます。

こちらの諮問案件は、都市計画の決定には当たりませんが、生産緑地法第10条の2の規定によりまして、特定生産緑地に指定する際は、都市計画審議会にて意見聴取を行うこととなっておりますので、委員の皆さまに指定に関しましてご意見を伺うものでございます。

簡単に、特定生産緑地制度についてお話をいたします。生産緑地地区は、指定後30年経過しますと、いつでも買い取り申し出を行うことが可能となる反面、固定資産税が段階的に宅地並み課税になり、新たに相続が発生した場合の相続税猶予等の適用を受けることができなくなります。30年経過後も引き続き税制上の特例措置を受ける場合には、30年を迎える前に特定生産緑地に指定することで、税制上の特例措置を10年間延長することが可能となります。江戸川区では、生産緑地地区の最初の指定を平成4年11月に行っておりまして、現在、区内にある生産緑地のうち、およそ8割の地区が平成4年に指定されてございます。令和4年に指定後30年を迎える取り決めになってございます。

今回は、都市計画審議会では65地区について意見聴取をするものでございます。図のほうに示しましたこちらが、今回意見聴取し、特定生産緑地に指定を予定している65地区の位置図でございます。65地区全ては時間の関係でご説明できませんので、それぞれ形態の異なる露地栽培、ハウス栽培、ハウスと露地栽培の3地区についてご説明をいたします。

初めに、特定生産緑地番号61番でございます。本地区は、一之江六丁目地内に位置しておりまして、面積は約8,140㎡でございます。こちらが61番の現場の写真でございます。露地栽培をしてございます。

続きまして、特定生産緑地番号238番でございます。本地区は、谷河内一丁目地内に位置しておりまして、面積は約1,790㎡でございます。こちらが238番の現場の写真でございます。ハウス栽培をしております。

続きまして、地区番号206番でございます。本地区は、鹿骨一丁目地内に位置しておりまして、面積は約1,460㎡でございます。こちらが206番の現場の写真でございます。露地栽培とハウス栽培をしております。

以上、代表的なものをご紹介いたしました。その他の地区に関しましても、全て事務局のほうで現地を確認してございます。

ご説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしくお願いたします。

会 長： これは審議案件ということではなくて、都市計画審議会に意見聴取をするという案でございますが、特定生産緑地地区を今までやられてきていて、今回65地区について、今ご報告があったとおりでございます。代表的な事例もご紹介いただきましたが、何か都計審の委員の方々でご意見がございましたらお伺いしたいと思います。いかがでございますか。よろしゅうございますか。基本的に、生産緑地法の指定後30年たって、いろんな形で大きな問題が起きるんじゃないかと議論されていたんですけど、今のところそれほど懸念することは起きていないのではないかなという形で、着実に農地として守られていくというか、生産緑地として持続的にまた使われていくという形になるのではないかなと。それでは、よろしゅうございますか。特にご意見はないということで、これも了承されたということでお諮りしたいと思います。よろしゅうございますね。それでは、第3号議案について了承いたしました。ありがとうございます。

それでは、諮問第4号の用途地域等の一括変更について、事務局のほうからご説明をお願いいたします。

事務局： お手元の議案書のほうは資料4になります。スクリーンのほうをご覧ください。

(都市計画課長) 諮問第4号、東京都市計画 用途地域等一括変更に係る原案についてでございます。

初めに、経緯の概要についてご説明をいたします。昭和44年に現行の都市計画法が施行されまして、昭和48年に用途地域等が都市計画決定をされております。本区では現在までに計48回の都市計画変更を行ってまいりました。

今回、東京都におきまして、用途地域等を一括して変更するに当たりまして、各区に原案の作成依頼がされております。そのため、本区におきましても、見直しの箇所を抽出して原案を作成いたしましたので、令和4年3月に予定しております都への原案提出の前に、この審議会に諮問をさせていただくものでございます。

また、原案の提出に当たりまして、広報およびホームページにて周知を図りましたり、また、個別説明会の開催を行いましたけれども、参加者はございませんでした。なお、既存不適格になる可能性がある箇所につきましては、説明会開催に当たりまして個別にポスティングを行ったところでございます。今回、都市計画変更の対象となります用途地域等でございますけれども、これらは区域区分、用途地域、高度地区、防火・準防火地域、特別用途地区のことでございます。区域区分および用途地域につきましては東京都決定、その他につきましては江戸川区決定の都市計画でございます。

2番の用途地域には、建ぺい率、容積率、最低敷地面積も含まれてございます。また、これらの都市計画変更に合わせて日影規制も変更となります。これまでの用途地域等の変更の経緯でございますけれども、一斉の見直しを4回行ってございまして、本区では個別の変更を計44回、さらに行っております。また、東京都における用途地域等の変更については、原則、地区計画の策定が必要となっております。これは、地域の特性に応じた目指すべき市街地像を実現するためのものでございまして、東京都の「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」の中に明文化されております。これまで地区計画の策定に合わせて用途地域等を変更してきましたけれども、今回の変更については地区

計画を伴わない変更となります。今回、東京都では、地区計画を伴わない用途地域等の変更の方針を策定しておりまして、本方針はそれに基づいて変更を行うものでございます。本区では、用途地域の境界としていた地形地物の変化等によりまして、指定の状況と現状に差異がある用地について、部分的に変更するものでございます。

こちらは総括図でございます。北は左をお示ししてございます。お手元の議案書2ページのほうに総括図を載せさせていただいておりますので、それをご覧ください。今回の変更箇所は16カ所でございます。今回の変更は、地形地物の変化による軽微な変更のためでございますので、抜粋してご説明をさせていただきたいと思っております。

まず、1番目、西小岩二丁目地内です。変更前の用途地域の境界線を赤線でお示ししております。こちらは現況の道路の形状に合わせての変更となります。現行の道路境界より20mを用途地域境としております。変更範囲については斜線でお示ししている部分になりまして、用途地域は第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域に変更となります。

続きまして、3番の小松川一丁目地内です。こちらも現在の用途地域等の境界線は赤線でお示ししております。こちらは、荒川のロックゲートの整備によりまして堤防の形状が変化しております。現在、用途地域等の境界線が不明確となっておりますので、斜線部分が変更範囲でございます。区域区分も変更となります。変更後は、現況の堤防道路の中心を用途地域等の境界とするものでございます。

続きまして、4番目の臨海町六丁目地内でございます。こちらは、葛西臨海公園の南側の区域でございまして、斜線でお示ししております海面の部分について、現在の用途地域の指定がなされております。これは、過去に民有地があったため、このような用途地域の指定となっておりますが、現在は民有地もなく海面となっておりますため、今回、市街化区域から市街化調整区域に変更ということで、用途地域についても削除するものでございます。

続きまして、12番、船堀五丁目地内です。こちらは、都市計画道路放射31号線新大橋通り沿道の用途指定でございます。こちらの都市計画道路につきましては、当初の計画線よりも広く道路が整備されている状況でございます。スクリーン上の赤線でお示ししております都市計画道路の計画線から30mが現在の用途地域との境界ですが、こちらについては、実態に合わせて現況の道路境界より30mを用途地域との境界といたします。

都市計画道路変更の用途指定につきましては、こちらの他にも9路線ほど、計画線よりも広く整備がされている路線があるため、そちらも同様に変更するものでございます。今回の変更の説明は以上でございます。

最後でございますけれども、今後の予定ですが、令和4年3月に東京都へ原案の提出をいたしまして、来年度には縦覧の都市計画決定の手続きを進めてまいります。また、都市計画決定の告示については令和5年度を予定してございます。

諮問第4号については以上でございます。ご審議のほど、よろしく願います。

会長： ありがとうございます。ただ今の用途地域等の一括変更に係る原案についてということでご説明がございましたが、何かご質問、ご意見等がございましたらお受けしたいと思っております。

どうぞ、〇〇委員、お願いいたします。

〇〇委員： 6番の上篠崎一丁目地区だけが、建ぺい率が40から30に下がって、容積率が80から60に下がっているんですけど、下がっているところはここだけですけど、下がっている理由は何でしょうか。

会 長： 事務局、お願いいたします。

事務局： ここは、篠崎公園の用途地域境が現状で分かりづらくなっておりまして変更するものでございまして、篠崎公園の都市計画の内容が変更後は30の60%という指定になっておりまして、こういう指定になるものでございます。特段何か建築的に影響が出るというものではなくて、計画線はおおむねこの位置で指定はされておったんですけども、今までの指定の範囲が分かりづらいというような状況がございましたので、そこを修正をするというものでございます。

〇〇委員： 分かりました。

会 長： よろしゅうございますか。他には何か。どうぞ。

〇〇委員： すみません、宅建協会の〇〇と申します。こちらの今、拝見すると、これは大幅な変更とかいうことじゃなくて、単に道路とか形状のあれで変わっているから、その際の部分というんですか、そういったところを微妙に微修正するだけで。私も最初ちょっと勘違いしていたんですけど、これは大幅に変わってすごく変わる。それでいいことだななんて思っていたんですけども、これはそういうことじゃないですよ。道路が新しくなって幅が変わったとかという、微妙に変わっているところを修正しているだけという解釈でよろしいですか。

会 長： いかがですか。

事務局： 今おっしゃるように、今回の変更につきましては、道路等の地形地物が変化したことによって変更するというものでございますので、一つは微修正という範囲に入るのかなとも思っておりますが、微修正は微修正なんですけれども、これでもきちんと都市計画の変更手続きは必要になりますので、そういうことで今回手続きを進めさせていただいております。大幅に変更する場合は、先ほどもご説明させていただいたように、地区計画を策定して変更するというものが東京都の方針ということになっておりますので、そういうことで手続きを進めさせていただきたいと思っております。

会 長： よろしいですか。

〇〇委員： はい。ありがとうございました。

会 長： 他にはいかがでございますか。特にご意見はないというふうに思いますので、よろしゅうございますか。それでは、お諮りをしたいと思います。原案を了とするということではよろしゅうございますか。じゃあ、そういう形で答申させていただきます。

本日予定しておりました諮問事項は以上となります。じゃあ、事務局のほうで何かございますか。

事務局： では、事務局からご案内をさせていただきます。次回の審議会の開催についてでございますけれども、今回は3月の開催を予定しております。詳細の日程につきましては、後日改めてお知らせをさせていただきたいと思っております。

以上でございます。お忙しい中、大変恐縮なことでございますけれども、よろしくお願いたします。

会 長： それでは、本日の審議会はこれで終了とさせていただきます。どうもご苦労さまでした。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

署名委員

署名委員