

情報公開用

令和3年度第2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2回江戸川区都市計画審議会

日時：令和4年3月24日（木）午後2時00分から午後3時30分

場所：グリーンパレス2階 高砂・羽衣

出席者：委員 大村謙二郎、石井恒利、田口浩、小久保晴行、上野達、高木秀隆、竹内進、笹本ひさし、小俣則子、前田善久、石澤幸洋、松本勝義、井桁秀夫、岩楯重治、村瀬光一、関口孟利、金本成叔、横山巖、寺崎茂夫、林政彦、涌井広幸、鈴木明彦
以上22名

事務局 都市開発部長、都市計画課長、施設課長、学校建設技術課長、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、環境部長、環境課長、水とみどりの課長、土木部長、施設管理課長、区画整理課長

欠席者：有田智一、武松伸人 以上2名

傍聴者：2名

議案：1. 開会

2. 諮問案件審議

諮問第5号 東京都市計画緑地 第13号江戸川緑地の変更について（江戸川区決定）

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 建築基準法第51条ただし書きに基づく 産業廃棄物処理施設の許可について

諮問第8号 特定生産緑地の指定について

3. 閉会

4. 事務連絡

議事

事務局： それでは、定刻のお時間になりましたので、ただ今から令和3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。皆さま、本日は年度末のお忙しい中お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。ただ今から、令和3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。

私は、都市開発部長の眞分でございます。本日もどうぞよろしくお願ひいたします。

本日は、諮問案件4件を予定しておりますので、ご審議のほど、よろしくお願ひしたいと思ひます。

これからの進行につきましては、大村会長にお願いしたいと思ひます。大村会長、どうぞよろしくお願ひいたします。

会長： それでは、審議に入らせていただきます。まず、審議会の成立についてですが、本日、今のところ22名が出席、1名の欠席でございます。江戸川区都市計画審議会条例第6条により、委員の過半数をもって議事を決する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、鈴木委員と寺崎委員、このお2人にお願ひいたします。よろしくお願ひいたします。

次に、会議の公開についてですが、事務局、傍聴者はいらっしゃいますか。

事務局： 2名いらっしゃいます。

（都市計画課長）

会長： それでは、部屋に入ってもらってください。

それでは、事務局のほうから配布資料の確認をお願いいたします。

事務局：（都市計画課長） 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。
まず、議案書でございますけれども、資料1から資料4を、既に交付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、事務局までお知らせください。よろしいでしょうか。

そのほか、次第、それから名簿、および席順表を机上に配布をさせていただいております。また、学識経験者の先生方、それから関係団体代表の皆さまには、封筒に入った江戸川区都市計画審議会委員の就任についてと書かれた、委嘱に関する承諾書と返信用の封筒をお配り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： それでは、審議案件に入らせていただきますが、まず、諮問第5号について審議をしたいと存じます。事務局、説明をお願いいたします。

事務局：（都市計画課長） それでは、議案の説明をさせていただきます。スクリーンのほうをご覧ください。諮問第5号、東京都市計画緑地第13号、江戸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、本年の3月4日から3月18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。

まず最初に、葛西駅南部のまちづくりの状況についてご説明をいたします。昭和40年代より、新田の土地区画整理事業、それから葛西の土地区画整理事業、堀江の土地区画整理事業、東葛西土地区画整理事業が行われまして、また中葛西八丁目におきましては、平成22年に地区計画を策定するなど、まちづくりが進められているところでございます。

一方、黄色でお示した場所が、土地区画整理事業を施行すべき区域として、まちづくりを行う必要がある地域になります。東葛西八丁目につきましては、令和元年6月にまちづくり協議会が設立されまして、令和3年3月に提言書が取りまとめられました。令和4年秋ごろの地区計画の決定を目指して、取り組みが今、進められているところでございます。

そして、東葛西九丁目でございますけれども、赤い点線で囲った区域でございますが、こちらは土地区画整理事業に加えまして、赤い斜線の部分を含めた民間による土地利用の計画が進んでおります。今回の江戸川緑地の変更は、この東葛西九丁目の土地区画整理事業に合わせて行うものでございます。

江戸川緑地なんですけれども、昭和32年に都市計画決定されまして、約456.7haの区域でございます。図にありますように、葛飾区と江戸川区にわたりまして、江戸川および田江戸川の河川、ならびにその沿川に位置する緑地でございます。

今回の変更の対象となるのは、東葛西九丁目になります。赤い部分が今回追加をする区域、約0.2haで、黄色い部分が今回削除をする区域、約0.2haになります。追加する面積と削除する面積が同じとなりますので、全体の面積は約456.7haで変更はございません。

こちらが平面計画図でございます。今回、変更を行う街区には、南北700mにわたりまして東西に抜ける道路がないということで、旧江戸川へアクセスができてにくいという状況がございました。そこで、江戸川の沿川に帯状に配置されていた緑地の一部を削除いたしまして、西側の市街地と結ぶことで緑地利用の利便性、それから防災性の向上を図ることとしてまいります。今回、追加する部分については、北側は公園として、それから中央の部分と南側の部分は、緑道として区が管理を行うことで、公共性を担保してまいります。

それから、現地の状況でございます。公園予定地のところから撮影した写真でございます。現在は、トラックなどの駐車場として利用されております。こちらは、公園予定地を北西から撮影した写真でございます。こちらは、削除する緑地を南側から撮影した写真でございます。右側に旧江戸川の河川がありまして、官民の境界辺りにフェンスが設けられてございます。緑色の部分と黄色に着色している部分が民有地になります。緑色の部分が江戸川緑地として残る区域、黄色の部分が今回削除をする区域でございます。

続きまして、こちらは削除する緑地を北側から撮影した写真でございます。こちら、緑色の部分が江戸川緑地として残る区域、黄色の部分が今回削除する区域になります。

そして、こちらが中央辺りの緑道になる場所を西側から撮影した写真でございます。矢印で示した位置が緑道を整備する場所になります。

続きまして、こちらは中央辺りの緑道になる場所を、今度は東側のほうから撮影した写真でございます。続きまして、こちらは右側の緑道になる場所を西側のほうから撮影した写真でございます。

最後になりますが、こちらは都市計画公園および緑地等の状況を示してございます。今回変更しますのは、江戸川緑地でございますが、追加区域約 0.2ha、削除区域約 0.2haと、同面積のため、都市計画緑地の面積および公園緑地の全体面積の変更はございません。なお、公園緑地の合計は、101カ所、面積1,174.14haとございます。

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

会 長： ただ今の説明につきまして、何かご質問や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。どうぞ。

〇〇 委員： すみません、今の説明で川に向かう道路ができるということは、すごくとてもいいことだと思うんです。ただ、今の時期になぜこういう変更をするのかということについては、何かそういう理由があったのかということだけ教えてください。

会 長： 事務局のほうから、お答えをお願いいたします。

事務局： 今回の変更の経緯でございますけれども、先ほどご説明させていただきましたように、民間の土地利用計画がございまして、その進展に伴いまして、土地区画整理事業を施行していくと、そういう流れの中で、緑地の部分を今回変更するということでございます。先ほどの図面のほうでお示したとおり、南北に非常に長い敷地になりますので、事業者側からすれば、一体で土地利用したいということもあるかと思うんですが、やはり課題として当然、アクセスということが大きな課題でございましたので、そこはいろいろと協議しながら、東西に抜ける緑道を整備するという形で協議が整ったということになります。以上でございます。

会 長： よろしゅうございますか。ほかに何かご質問、ご意見はございますか。

諮問第5号について特にご異議がないということで、原案どおり了とすることで答申したいと思いますが、ご異議はございませんか。

そのようにさせていただきます。

それでは、諮問第6号につきまして審議をしたいと思っておりますので、事務局、議案の説明をお願いいたします。

事務局： お手元の議案書は資料2になります。スクリーンをご覧ください。諮問第6号、東京都市（都市計画課長）計画防災街区整備方針の変更について（東京都決定）でございます。

はじめに、防災街区整備方針の位置付けについてご説明をいたします。防災街区整備方針とは、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第3条に基づく方針でございます。また、都市計画法第7条の2によりまして、都市計画として定めるものでございます。

本方針は、木造住宅密集地域を対象とした都市計画のマスタープランとして、都市計画区域の整備、開発、および保全の方針に則しまして、都市開発の方針等と整合を図りながら定めるものでございます。

防災街区整備方針ですけれども、防災上、危険性の高い木造住宅密集地域につきまして、計画的な再開発、または開発整備によりまして、延焼防止機能、およ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まして、安全で安心して住むことができ、かつ、魅力的なまちなみの住宅市街地への再生を図るために作成するものでございます。

本方針で定めるものは2つございます。まず、防災再開発促進地区でございます。防災再開発促進地区は、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区でございます。防災街区整備事業、木造住宅密集地域整備事業、東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制などの事業や制度が導入されていたり、導入が確実に見込まれる地区を指定しています。また、防災性の向上を目的として、市街地整備の計画が明らかな地区であることから、都市再開発の方針の2号地区と整合を図ることとしております。

次に、防災公共施設でございます。防災公共施設は、延焼防止機能、および避難機能を確保するために整備すべき道路や公園等の公共施設でございます。防災再開発促進地区や、その一帯で沿道の建築物等と一体となって機能する公共施設や防災街区整備事業等が既に導入されていたり、将来導入が見込まれる地区の周辺にある公共施設などを指定してございます。

本方針に関連する主な都市計画等の改定経緯についてご説明をいたします。2040年代の目指すべき東京の都市の姿と、その実現に向けた都市づくりの基本的な方針と、具体的な方策を示した都市づくりのランドデザインが、平成29年に改定をまず、されました。平成31年3月には、都市計画区域マスタープランが都市づくりのランドデザイン、および令和元年に策定されました、未来の東京戦略ビジョン、それぞれの内容を踏まえて改定をされてございます。同時に、三方針の1つ、都市再開発の方針につきましても、都市づくりのランドデザインや都市計画区域マスタープランを踏まえて改定をしてございます。それから、三方針のもう1つ、住宅市街地の開発整備の方針につきましては、来年度の改定を予定してございます。

続きまして、本方針の主な経緯と今後の予定についてご説明いたします。東京都は、平成7年の阪神淡路大震災の教訓を踏まえまして、防災に強いまちづくりを推進し、平成9年に防災都市づくり推進計画を策定しました。この推進計画を都市計画で位置付けるために、平成11年に東京都市計画防災再開発の方針として、都市計画決定し、平成16年に法改正によりまして、名称を防災街区整備方針に変更してございます。その後、区部においては、現在までに2回の都市計画変更をしてございます。

また、平成23年の東日本大震災の発生を踏まえまして、東京都は市街地の防災性向上を目指しまして、木密地域不燃化10年プロジェクトを立ち上げました。さらに、平成28年

の熊本地震、また、平成30年の大阪府北部を震源とする地震などの発生を受けまして、いつ発生してもおかしくない大地震から、都民や首都機能を守るために、令和2年3月に、この防災都市づくり推進計画基本方針が改定されております。今回は、この防災都市づくり推進計画との整合を図るとともに、防災街区の整備に資する事業、制度等の実施状況を都市計画に反映するというものでございます。

今回の都市計画変更につきましては、令和3年9月に原案の公告・縦覧を行いまして、令和4年2月17日より2週間の案の公告・縦覧を行い、江戸川区での縦覧者はございませんでした。昨年12月、東京都より都市計画案に関する江戸川区への意見照会がございまして、本区の都市開発審議会に諮りまして意見回答を行う予定でございまして、その後、5月の東京都都市計画審議会に付議されまして、6月の都市計画決定の予定でございまして。

続いて、東京都都市計画全体の変更概要をスクリーンにお示ししてございます。防災再開発促進地区は、変更前が82地区、約5,135haから、変更後、99地区、約6,191haに増えてございます。防災公共施設変更前が、道路、公園を合わせて233カ所から変更後355カ所に増えてございます。

スクリーンは、本区の変更概要をお示ししてございます。防災再開発促進地区は、南小岩南部・東松本付近地区が追加となりまして、変更前5地区、約131.9haから、変更後は6地区、約217.9haと指定になってございます。防災公共施設は、追加となった南小岩南部・東松本付近地区の都市計画図の2カ所を追加してございます。変更前9カ所から、変更後11カ所となっております。その他、事業などの時点修正や表現の変更などを行っているところでございます。

区内には全部で6地区ございますけれども、地区ごとの変更内容は、スクリーンにてお示ししたとおりでございます。江戸川.2、JR小岩駅周辺地区は、江戸川.6、南小岩南部・東松本付近地区の新規追加に伴いまして、区域を一部変更してございます。そして、江戸川.6、南小岩南部・東松本付近地区については、今回新規追加ということでございます。

こちらは、防災再開発促進地区の総括図でございます。北が左をお示ししてございます。数字は地区番号でございます。右上の凡例に沿って説明をいたします。赤色は既決定の地区を示してございます。黄色が今回、新規追加する江戸川.6の南小岩南部・東松本付近地区でございます。青色が、区域を変更する江戸川.2、JR小岩駅周辺地区でございます。

黄色でお示ししました新規地区でございますが、次のスライドでご説明をまいります。こちらは、江戸川.6、南小岩南部・東松本付近地区ですが、面積は約87.8haでございます。北は左をお示ししてございます。こちらの地区につきましては、防災公共施設として補助第142号線を防災都市計画施設道路第1号、補助第285号線を防災都市計画施設等の第2号として指定をしてございます。

本地区は、防災都市づくり推進計画の整備地域に一部指定されておりまして、不燃化特区助成制度、密集事業、および補助第142号線、および補助第285号線沿道の都市防災不燃化促進事業の導入。それから、新たな防火規制区域や地区計画などが指定された区域、地区でございます。

地区の目標は、補助第142号線、および補助第285号線の整備に合わせまして、建築物の不燃化の促進、避難経路、延焼遮断帯としての機能向上を図るとともに、沿道型の広域な土地利用と都市防災の向上を図ることとなっております。また、老朽建築物の建て替え

促進、道路・公園の整備による公共スペースの確保によりまして、災害に強いまちをつくることとしてございます。

続きまして、区域変更を行う地区についてご説明をいたします。青色でお示した地区となります。区域変更は、江戸川、2、JR小岩駅周辺地区でございますけれども、変更後は赤線で囲った区域、面積約54.8haとなっております。除外する区域は、黄色でお示したところでございます。こちらの区域については、今回、先ほどお示した、南小岩南部・東松本付近地区の区域に追加されているということでございます。

ご説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

会 長： ただ今の議案についてのご意見、ご質問がございましたら、お受けしたいと思います。いかがでございますか。

〇〇委員： いいですか。

会 長： どうぞ。

〇〇委員： すみません。今現在、説明を受けてよく分かったんですけども、新しく地域を追加すること、今年度は無理でしょうけれども、来年度あたり、新規に追加していただけるような地域があるんだと思いますけれども。例えば、現在、われわれは区のご指導のもとに東小松川一丁目、二丁目、西小松川地区のまちづくりということでやっておりますけれども、やはり思うようなまちづくりというのがなかなかできなくて。昔から、早く住民がよく住んでいたもんで、道路が昔のまんまの道路がまだ入っているんですね。車が1台ようやく通れるような道路ばかりなので、道路という道路がないんですね。

先日、東京新聞の記者の方と中川の土手を歩いたときに、東京新聞の記者が、「このまちには道路がないですね」と、土手から見て道路という道路が見えないので、いざというときには、やはり木造が密集していますので、土手の下ですので、水害にあったときの避難、そういうものもなかなか思うようにできないんだと思うんですけども。今の区のほうではまちづくりで頑張らせていただいているんですけども、なかなか思うように、これは東京都のあれじゃないんで、「なかなか思うようにいかないんだよ」ということでお話をいただいているんで、早急にでも、やはり、まちづくりということで、道路、それから公共施設を、やはり考えていただければ、地域住民が安心して、江戸川区に住んでよかったと言えるようなまちづくりができるんじゃないかと思えますんで、もし来年あたりでも、追加等の、そういうできるような環境がありましたら、考えていただければありがたいなと思います。

会 長： ありがとうございます。今のご意見につきまして、よろしくお願いいたします。

事務局： ご意見ありがとうございます。今お尋ねの東小松川、西小松川地区でございますけれども、今まさに地元でまさしく協議させていただいていることと聞いてございますので、次の機会になるかどうかというのはあるんですが、事業が地区の計画が定まってまいりますと、当然、こういう地区には位置付けしていかなきゃならないと考えてございますので、その機会には、その辺のことを考えていただきたいと思います。

この変更は、5年に1度という変更になりますが、ただ、これに位置付けしないと何か事業ができないとか、そういうようなことではございませんので、その辺は、事業ができるように、江戸川区としても、その辺は積極的に取り組んでまいりたいと思っております。どうぞ、よろしくお願いいたします。

会 長： よろしゅうございますか。ほかに、どうぞ。〇〇委員、どうぞ。

〇〇委員： すみません、幾つか聞きたいことがあるんですけども、まとめて質問してよろしいでしょうか。

会 長： どうぞ、お願いいたします。

〇〇委員： 1つは、先ほど言いました、東松本・南小岩のところに知り合いと言いますか、友達がいます、子どものころから、もう60代後半の方なんですけれども、こういう話があったけれども、ようやくかということで、具体的にはもう、これから先、こういう決定がされて、どれぐらいの期間、285の道路の問題なんですけれども、かかるのかということで、「どうせ私が死んじゃってからでしょ」なんていうふうに言っていたんですね。どのぐらいの期間がかかるのかということと、都市計画決定はいつだったのか。それから、住民説明会などはしっかりやられたのかということと、それから、この決定で具体的にさまざまな事業で、都の補助金などもあると思うんですけども、そういう補助金がさらに追加されるというような内容があるのかということが、取りあえず、お聞きしたいと思います。

会 長： 今のご質問について、お願いいたします。

事務局： 会長、土木部長です。

(土木部長)

会 長： お願いいたします。

事務局： それでは、4つほどご質問があったかと思うんですが、前半の3つ、都市計画道路285(土木部長)号線につきまして、ご説明をさせていただきます。

まず、ご質問の順序とは異なりますが、都市計画決定はいつだったのかというお話でございますが、こちらのほうは昭和41年の7月でございます。

その次に、どのぐらいの期間がかかるのかというご質問でございますけれども、今回、この地区、約1,200mでございますけれども、令和の2年3月に事業認可、正式に事業スタートということになりますが、事業認可を受けております。事業認可期間でございますが、令和15年度いっぱいということでの今、認可期間ということで事業を進めているところでございます。

それから、3点目の住民の皆さんへの説明はどうなっていたのかということでございますけれども、事業認可、令和2年3月に受ける、そこに向けて、およそ4年弱前になりますが、平成の28年7月に、事業計画の説明会をさせていただいております。これは、計画されている都市計画道路を整備していきたい、ご協力をいただきたい、また、都市計画道路の効果ですとか必要性ですとかというところを、ご説明をさせていただいたのが、これが最初でございます。

その上で、翌年平成29年には、用地測量と言いまして、具体的な土地を測らせていただくなどの測定の説明、また、移転補償等のご説明などもその際にさせていただいております。

さらに、平成の30年度には、南小岩南部、また東松本地区、地区計画の取組などでもしておりますので、その際に、この地区の中の、いわゆる芯となる、先ほどご説明させていただきました、防災性の高いまちづくり、この芯となる都市計画道路の必要性などを、さらにご説明をさせていただいております。

また、その後、令和2年に事業認可を受けた後は、令和2年の8月になりますけれども、今度は個別に、この沿道に約200権利者の方がいらっしゃいます。その権利者の皆さま方

のお一人お一人に個別の説明会ということでご案内をさせていただいて、説明会をさせていただいています。

今、主立ったものだけ申し上げましたが、当然、そのほかに日々、いろいろお問い合わせ等もいただいておりますので、関係権利者の皆さま方におきましては、お問い合わせいただいた都度、ご説明などをしておるところでございます。なお、関係者の皆さまのご意見、ご要望等もしっかりと受け止めながら、また、生活再建、こうしたことに十分配慮しながら、事業のほうをご理解いただいた上で進めさせていただきたいと、このように考えております。

以上です。

事務局： すみません、会長。
(都市計画課長)

会長： どうぞ。

事務局： 続いて、委員の方から、この地区を指定することの位置付けということ、それから補助金(都市計画課長)との関連というふうなことかと思えますけれども、この防災街区整備方針でございますが、先ほどご説明をさせていただいたように、木造密集地域など、防災まちづくりに関するマスタープランに該当するものでございます。東京都では、行政計画としての防災都市づくり推進計画を策定してございますけれども、これに基づいて、東京都は地震に強い都市づくりを進めてきておりますが、この中で、密集事業ですとか、都市防災不燃化事業ですとか、それから新たな防火規制といった、各種防災のまちづくりを推進しているということでございますけれども、これをきちんと都市計画に位置付けるというのが、今回でございます。これによりまして、国、それから都、区が一体となって、この防災都市づくり、まちづくりに取り組んでいく裏付けとなりますと言いますでしょうか、根拠となります。そういったことが明確になるのかと考えてございます。

先ほど、ご質問の中でご説明しましたように、これは5年ごとの改定ということでございますので、必ずしも位置付けがされていないと、何か密集事業ですとか、不燃化事業とかの補助金が出ないとか、そういうことではございません。当然、次の改定時期には位置付けをしていくというふうな流れの中で、これを進めているということでございます。

以上です。

会長： ほかに、どうぞ。

〇〇委員： ありがとうございます。本当に災害に強いまちづくりは誰もが望むことなので、地域住民の方にしっかりその辺を理解していただく丁寧な説明会などをお願いしたいと思います。

それと、1つ、今度の出されている案の中で、9ページなんですけど、本方針の目的効果などで、1に策定の目的の中に、今コロナ感染がかなり大変な事態になっているのかなと思うんですが、傍線の中に、「新たな感染の脅威など、さまざまな課題を解決しながら展開する都市づくりに寄与していく必要がある」と明記されているんですが、具体的に、こういう感染症の脅威に強いまちというのは、何かイメージがあるのでしょうか。

会長： お願いいたします。

事務局： これは、令和2年に策定いたしました、東京都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の(都市計画課長)中にも明記されたと言いますでしょうか、ちょうど新型コロナが拡大してきたということもありまして、入ってきたんですけども。この新型コロナの危機は、都市づくりに大きく今後

影響してくるだろうと。それは具体的に言うと、テレワークですとか、デジタル化の進展といったこと、そういったことが経済とか社会への影響とともに、人々の生活にも、意識の変化ももたらしているというところがございます。こういった価値観の変化とか、ライフスタイルにも対応したような人間中心社会の実現が重視されているということでございます。

具体的には、やはり都市の集積ということのメリットというのはありますけれども、やはり密閉・密集・密接と言った3密を回避しながら、こういった感染症の拡大の防止と、ただ、やはり経済の社会活動との両立を図るといった事情にも対応する必要があるということで、持続可能な都市づくりを進めていきたいということが、東京都のほうの整備、開発及び保全の方針の中にも触れているところがございます。多様なライフスタイルに対応したということで、身近にオープンスペースを確保していくとか、それから首都中心の歩きやすいような空間の創出ですとか、また、公共交通が密接になるということもありますので、例えば、自転車の利用環境を充実させるとか、そういったことが推進をしていきたいというもので書かれたところがございます。

以上でございます。

〇〇委員： ありがとうございます。よく分かりました。

会 長： よろしいですか。ほかにはいかがでございますか。特にほかにご意見がなければ、お諮りしたいと思います。原案どおり可とするということでご異議はございませんでしょうか。それでは、原案どおり了承することを答申させていただきます。

それでは、諮問第7号について審議をしたいと存じます。事務局、説明をお願いいたします。

事務局： それでは、次に諮問7号についてでございます。お手元の議案書は資料3になります。ス
(都市計画課長) クリーンのほうをご覧ください。

諮問第7号、建築基準法第51条ただし書きの規定に基づく産業廃棄物処理施設の位置の許可について、でございます。はじめに、建築基準法第51条のただし書き許可についてご説明をさせていただきます。建築基準法51条の規定では、卸売市場、火葬場、廃棄物処理施設などの地域にとって重要な施設であると同時に、周辺環境に大きな影響を及ぼす恐れがある施設につきましては、原則として都市計画決定をしなければ、建築することができません。ただし、特定行政庁が、都市計画審議会の議を経て、その敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合は、建築が可能となります。

この建築基準法51条のただし書きの許可でございますが、各施設の都市計画決定者がただし書き許可の許可権者となります。今回の産業廃棄物処理施設につきましては、東京都に都市計画の決定権があるため、東京都の許可となります。

許可までのフローでございますけれども、今回の許可は都扱いということで、東京都へ許可の申請が出ております。区では、東京都から意見照会を受けておまして、今回はその意見照会を受けて、この区の都市審議会への諮問をしているものでございます。

ということで、今回の諮問は任意で行っているものでございます。本審議会の後に、東京都へ意見回答を行いまして、東京都では5月に開催予定の東京都市計画審議会への付議を予定しているということでございます。

ここからは、今回申請があった施設の内容についてご説明いたします。まずは、位置図で

ございます。東葛西三丁目の妙見島内に位置してございまして、旧江戸川の中州の部分でございます。

次に、施設の概要についてでございます。建築主は、世紀東急工業株式会社でございます。建物用途は、産業廃棄物処理施設として、鉄骨造の平屋建てでございます。今回の建築基準法第51条ただし書き許可の対象は、がれき類の破碎処理施設でございます。面積関係はスクリーンのほうでお示ししているとおりでございます。また、建築主は昭和30年代から申請地で操業している事業者でございまして、今回の隣地の土地を購入したため建て替えを行うということでございます。

次に、事業の概要についてでございます。施設の規模としては、破碎処理施設として、1日当たり2,400tの処理能力を有します。主な処理の対象物は、がれき類ということで、建築工事等で発生するがれき類の処理を行うものでございます。稼働時間は、1日当たり8時間を予定しておりまして、年間の運転日数は320日を予定していると聞いてございます。

続きまして、事業のフローについてでございます。まず、廃材の処理については、給石機にて分別を行います。そして、スクリーンの左側にありますように、40mm以下の廃材については、ふるいにかけて、破碎処理と再生合材、再生砕石、処理残さへ分かれてまいります。

スクリーンの右側のほうですけれども、40mm以上の廃材、およびふるい機により分別された廃材については、破碎処理等による分別を行いまして、再生合材、再生砕石、有価物、処理残さに分別をされます。再生アスファルト素材は、アスファルトリサイクルプラントでアスファルトの生成に再利用をされます。再生砕石は販売されまして、鉄筋くずは有価物として搬出されます。処理残さは、建物内に一時保管の後、産廃処理業者のほうへ搬出されるということでございます。

続きまして、建設土の処理フローでございます。こちらも破碎処理施設内で処理を行います。建設土は給石機、ふるい機を通過し、利用可能な土については、ミキサーで石粉と混合し、改良土として販売され、処理残さについては廃材と同様に産廃処理業者に搬出されます。施設概要フローは以上でございます。

こちらは、従前の施設配置図でございます。現在このような配置で稼働をしております。こちらは現況の写真でございまして、江戸川区側から見た写真でございます。粉じんの飛散防止のために高さ約10mの塀が立っております。こちらの塀は、今回の建て替えに合わせて壁面緑化をする予定でございます。それから、こちらは現在の破碎設備の様子でございます。こちらは、南側から見た現在のアスファルトリサイクルプラントでございます。こちらは、現在の事務所等でございます。こちらも立て替えを予定してございます。

続きまして、建て替え完了後の施設配置図でございます。建築基準法の51条許可の対象施設は、計画地の中央辺りにございまして赤線で囲まれた破碎処理施設が対象でございます。こちらは、建て替え終了後のイメージパースでございます。右側が北になります。主な施設を赤い点線で囲んでおります。敷地内の主な施設は、左側のアスファルトプラント、中央の事務所と、そして右側が、今回許可が必要な破碎処理施設でございます。

最後にスケジュールでございますけれども、これまで東京都の環境影響評価条例に基づいて、環境アセスメントを実施してございまして、その中で計3回、地元の説明で行ってき

ております。江戸川区としましては、本審議会の後に、東京都へ意見回答をいたしまして、その後、5月に東京都都市計画審議会に付議される予定でございます。許可となりますれば、7月に破砕処理施設の新築工事の着工、令和5年5月に完了の予定となっております。

その後、次は、アスファルトプラントに対する環境アセスメントを実施いたしまして、令和7年8月にはアスファルトプラント、事務所等を含めた敷地内の全ての立て替えが完了するという予定になってございます。

諮問第7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： ただ今の説明につきまして、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のですが、どうぞ、〇〇委員、よろしくお願いいたします。

〇〇委員： 今回の諮問7号につきまして、今回、都市計画審議会に参加するにあたりまして、私たちの地元の議員に、「これは同意しても問題ないですか」ということで話をしたところ、「妙見島については、いろいろあるんです」ということで、地元の議員さんと地元の町会の皆さんが私のところに参りまして、いろいろとお話を伺いました。その中で、その話を全部話すとするととても時間がかかってしまいますので、何点が要約をしてお話をさせていただければと思います。

まず、第1点については、今回、この都市計画審議会を経て、支障がないと認めれば当然、建築がされて進んでいくわけでありませうけれども、ぜひとも、先ほどもありましたように、大きく環境に影響を及ぼす建物であるという観点から、ぜひ、地域住民に配慮をした建物にしてほしいと思いますし、今後、操業していくにあたっては、地域住民の皆さんの環境を悪化させないような形で、ぜひ進めていただきたいということがまず1つでございます。

それから、もう1つは、先ほども説明の中で出ていましたけれども、妙見島については、やはり地域住民の皆さんは緑多き島にしてほしいと。こういうご要望があるようでございます。その中で、先ほど壁面緑化というお話も出ておりましたので、ぜひ、壁面緑化はそのままやっただくということに加えて、島全体、ここに関してでありますけれども、ぜひ、緑多き建物、それから緑多き敷地に、ぜひ、して行ってほしいと思います。

それから、もう1点でありますけれども、今回の建築に対してのみではありませんけれども、この妙見島に下りていく道路があるんですけれども、橋のところから下りていくんですけれども、ここがやはり、建て替えに伴って多くの車が出てくることによって、今もかなり、その下りていくところで渋滞をするらしいんですね。橋のところと並んで、なかなか危険なところもあるというふうに聞いていますので、ぜひ、これは建築主さんが1社で解決することなんてできないと思いますけれども、ぜひ、江戸川区もしっかりと関与をして、渋滞解消に努めて行ってほしいと。

こういう3点の要望が、地域の思いとして出てきました。一番大切なことは、私たち、〇〇党として思っていることは、地域の皆さんにしっかりと寄り添った形で、建物自体、それから許可自体は恐らく合法的にしっかりと進んでいくんだらうと思います。しかしながら、そういう中においても、地域の皆さんにしっかりと寄り添った形で進めていく。ぜひ、こういう形で意見を付していただいて、進めてほしいと思いますけれども、現在、先ほど説明では都が許可の決定だと、任意での諮りだということはあるんですけれども、現場は私たち江戸川区の現場でありますから、担当の役所としてどう考えていくのか、答弁を求めます。

会長： ありがとうございます。事務局のほうからよろしくお願いいたします。

事務局： まず、緑の件でございますけれども、先ほどお話がありました、地域の方々が緑多く造つ（都市計画課長）てほしいということでございます。この緑化については、当然、区のほうでも住宅等整備条例というのがございますので、この中で、今、指導していることでございます。

今の段階の計画でございますけれども、計画の完成後の緑化状況が地上部に約1,646㎡、接道部分に約201㎡、壁面に約1,696㎡の緑化を整備して、合計約3,543㎡の整備する計画と聞いてございます。現在の緑地面積が約300㎡でございますので、大幅に緑地は増えるのかなと思ってございます。

また、先ほども説明させていただきましたが、敷地を囲って粉じん防止対策の壁があるわけなんですけれども、そこを壁面緑化をするということに聞いてございますけれども、なるべく、この島の中だけ緑というよりは、島の外からも視認できるような緑を造っていく必要があるのかなということでございますので、そういったことも含めて、引き続き指導をさせていただければと思っております。

私のほうからは以上です。

事務局： 会長。
（環境課長）

会長： どうぞ。

事務局： 環境課の高橋と申します。私のほうから2点、続いてお答えをさせていただきますが、今回の工事にあたりまして、東京都の条例に基づきましたがアセスと言いまして、地元住民はもとより、江戸川区のほうから意見を行政に求めて、その回答を聞き入れるという場面がございます。

その中で、区としては法令に遵守をした環境保全に徹底した工事を行うことということと、地域住民に説明するとともに、意見・要望について適切な対応をすること、という要望を出しております。

それに対しまして会社側からは、計画の段階から、もちろん完成後も含めて、環境保全に徹底した対策を行いますという回答と、近隣住民からの問い合わせ、そして要望に対しては、しっかりと誠意を持って対応するという回答をいただいております。区としましては、これの正式なやり取りでございますから、これはやっていただけるという信頼関係のもと、企業をしっかりと監視し、完成後さまざまな要望がありましたけれども、それに齟齬（そご）があるようであれば、区としてきちんと対応して指導してまいりたいと思っております。

以上でございます。

会長： よろしいですか。

〇〇委員： ぜひ、今、環境の課長が答えていただいたとおり、ぜひ、しっかりと監視をしてほしいです。もちろん今、前段に出てきたように合法的に造ることは当たり前の世界で、法律だからいいというわけじゃないと。それは、私たちとしては、そこを強く言いたい。ぜひ役所も代弁していただいているようでありませうけれども、しっかりと監視をしていただいて、地域住民のことにしっかりと耳を傾けてもらう。そこが、私たちとしては大事なことでありますので、私たちとしては、今後、しっかりと地元の議員と一緒に注視をしてまいりたいと思っておりますので、対応方、よろしく願います。

以上です。

会長： どうぞ。

〇〇委員： 同様なんです、この件に関しては、環境の高橋課長にも、私は過去にも何度か話しております。東京都のアセスメントを3回かな、やっているということで、ものすごい分厚い資料を、全部はとて読めませんが、そんな中で、やっぱり懸念するのは、稼働時間、まず稼働時間1日8時間というふうに書いてあるんですけども、これは例えば、24時間の中でいつなのかという部分は、やっぱり地域の方は懸念するところです。夜中なのか、それともこれは昼間に限るのかということも、やっぱり地域の方は心配しているし、年間320日、2,560時間なんですよね。これは大変な時間だということです。この近くに、何通りと言うのかな、真下になるんだけれども、ここなんかは通学路になっているようで、大型車両の搬入に伴う危険性ということも、非常に心配をされております。あと、これは北西風と言うのかな、いろんな地域、風向きによってあれでしょうけれども、冬なんかだと特に北西風だと思うんですが、異臭、それから騒音を、地域の方は非常に心配をしていると。法令に適合するなんていうのは、これは当たり前なんです。法令に適合していても、異臭や騒音というのが出てくる。その部分を地域は心配するんです。だから、法令に適合しているからいいから、という言い方ではなく、さらに地域の住民にはどういう影響が考えられるのかということも、非常によく研究してほしいと思うんです。ぜひ、そこらの部分は区の都計審で、そういう意見が地域の住民から出て、委員に対しても届けられているということは、強く述べていただきたい。先ほどと似ていると思いますけれども、あればお願いします。

会 長： 事務局のほうで何かお答えはございますか。

事務局： おっしゃるとおり、合法だからできるわけじゃないということは、区としても思っておりますし、区民と話をするときには、立場上「合法です」ということを言いますが、私どもは東京都であったり会社といるときは、区民と同じ目線でお話をさせていくつもりでございますので。先ほど申し上げましたように、でき上がったからいいというわけではなくて、仮にきちんとできてあっても、道路渋滞が起きているようであれば、どうなっているんだと。そこは区民目線で徹底して対応していきたいと思っております。

以上でございます。

会 長： どうぞ。

〇〇委員： ぜひ、しつこいぐらい、その辺りは強調していただきたいのと、先ほど言いました、1日8時間というふうになっていますが、恐らく集中する時間も出てくると思います。場合によっては朝の登校時間とか、夕方の下校時間に、この搬出入車、大型車両が行き交うということになると思いますので、そこらも非常に懸念する意見がありますよということも、再三述べていただきたいということです。

以上です。

会 長： ありがとうございます。ほかにはいかがでございますか。

〇〇委員： はい。

会 長： どうぞ、〇〇委員。

〇〇委員： 私も、ちょうど、今、〇〇委員と〇〇委員と同じなんですけれども、説明会に同僚議員が参加して、やはり住民の方たちが、環境アセスについてはかなり心配していたということがありますので、ぜひ、近隣住民の皆さんの思いを届けて、しっかりとこれに対する対応をしていただきたいと思います。以上です。

会 長： ありがとうございます。ほかには何かご意見はございますか。この第7号につきましては、

東京都計規定で区に意見照会があったということで、今日の都計審で3名の委員が非常に重要なご指摘をされたと思いますので、この案を都に意見として、都計審として出す場合には、地域住民への配慮をぜひともやっていただきたいということとか、それから、環境改善のための施策としての緑化措置とか、あるいは交通、非常に搬出入のある交通量に対してのちゃんとした配慮事項が必要であるという、いずれも区の住民の懸念を払拭(ふっしょく)するような措置にぜひ配慮していただきたいということと、それから、もしこれが許可されて操業されたあとも、ちゃんと配慮するということが、この都計審の中で強く意見が出たということをつけて、了とするという形でよろしゅうございますか。

そういう形で東京都には、区としてこの案を了とするけれども、こういう意見があったという形で、都計審でまとめられたという形で取りまとめたいと思います。よろしゅうございますね。

それでは、そういう形で答申させていただきます。

それでは、諮問第8号について審議をしたいと思いますので、事務局のほう、説明をお願いいたします。

事務局：(都市計画課長) それでは、諮問第8号でございます。議案書の資料番号4番でございます。スクリーンのほうをご覧ください。諮問第8号特定生産緑地の指定についてでございます。こちらの諮問案件につきましては、都市計画の決定にはあたりませんが、生産緑地法第10条2の規定によりまして、特定生産緑地に指定する際は、都市計画審議会で意見を徴収後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しいたします。生産緑地地区は指定後30年を経過しますと、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まして、新たに相続が発生した場合も、相続税納税猶予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、この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、およそ約8割の地区が平成4年に指定してされております。令和4年に指定後30年を迎えるということでございます。今回は、都市計画審議会に39地区について意見聴取をいたします。

こちらが今回、意見聴取をして、特定生産緑地に指定をしている39地区の地図でございます。39地区全てはお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、ハウスと露地栽培、ハウス栽培の3地区についてご説明をいたします。

はじめに、特定生産緑地番号9番でございます。本地区は、興宮町地内に位置しておりまして、面積は約1,490㎡でございます。こちらが、9番の現場の写真です。区民農園として利用されている露地栽培でございます。

続きまして、地区番号105番でございます。本地区は東小岩二丁目地内に位置しておりまして、面積は約2,730㎡でございます。こちらが、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。

続きまして、特定生産緑地番号133番でございます。本地区は、鹿骨六丁目地内に位置しておりまして、面積は約520㎡でございます。こちらが、現場の写真でございます。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けれども、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をしております。スクリーンのほうでは、その他の地区について写真をご覧いただいております。

ご説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしくお願ひいたします。

会 長： ただ今の生産緑地地区の指定のことについて、何かご質問、ご意見がございましたら。定例的に行われているところで、それから、いわゆる平成4年から30年になって生産緑地問題は非常に深刻化するんじゃないかと言われたのに対しては、それほどの大きな問題が生じないで、むしろこういう形でいろんな多様な都市の緑地というか、農地が守られるという形になっているのではないかなというふうに理解しておりますけれども、何かございますか。原案どおり、了とするというところでよろしゅうございますね。

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す。

本日予定されておりました諮問事項は以上でございます。傍聴者の方は退室をお願いいたします。

それでは、審議会を終了させていただきます。最後に事務局のほうから連絡事項がございますので、事務局、お願ひいたします。

事務局： ご審議ありがとうございました。次回の審議会の開催についてのご連絡でございますけれども、次回は7月の開催を予定しております。詳細につきましては、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。本日はお忙しい中、ご出席いただきましてありがとうございました。

会 長： どうもご苦労さまでした。

以 上

以上のとおり議事を記録し、ここに署名する。

会 長 大村 謙二郎

署名委員 鈴木 明彦

署名委員 寺崎 茂夫