

情報公開用

令和4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4年度第1回江戸川区都市計画審議会

日時：令和4年7月26日（火）午後2時00分から午後3時30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 大村謙二郎、石井恒利、田口浩、上野達、高木秀隆、竹内進、榎秀行、小俣則子、前田善久、野呂瀬亮一、松本勝義、岩楯重治、渡邊辰雄、関口孟利、金本成叔、横山巖、武松伸人、石田和男、佐藤理恵、中村由美、山下大輔 以上21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、土木部長、区画整理課長

欠席者：有田智一、小久保晴行、井桁秀夫 以上3名

傍聴者：1名

議案：1. 開会

2. 副区長挨拶

3. 委嘱

4. 委員紹介

5. 会長・副会長の選出

6. 諮問案件審議

諮問第1号の1 東京都市計画地区計画
東葛西八丁目地区地区計画の決定について（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 東京都市計画用途地域の変更について（東京都決定）

諮問第1号の4 東京都市計画土地区画整理事業
江戸川南部土地区画整理事業の変更について（東京都決定）

諮問第2号 東京都市計画地区計画
東葛西九丁目東地区地区計画の決定について（江戸川区決定）

諮問第3号 東京都市計画地区計画
江戸川一丁目地区地区計画の変更について（江戸川区決定）

諮問第4号 東京都市計画
住宅市街地の開発整備の方針の変更について（東京都決定）

諮問第5号 特定生産緑地の指定について

7. 閉会

8. 事務連絡

議事

事務局： お待たせいたしました。定刻になりましたので、ただ今から令和4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。皆さま、本日はお忙しい中お集まりいただきましてありがとうございます。

私は本日の司会を務めさせていただきます、江戸川区都市開発部長の眞分でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

本日は、委員改選後初めての審議会でございますので、本来であれば、斉藤区長が出席する予定でしたが、所用により欠席となりましたので、区長に代わりまして新村副区長が出席させていただいております。

それでは、開会に当たりまして、新村副区長よりごあいさつを申し上げます。よろしくお願いいたします。

副区長： 副区長の新村と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

本日は、お忙しいところご出席いただきまして、誠にありがとうございます。委員改選後の最初の審議会でございますので、開会に当たりましてごあいさつを申し上げます。委員の皆さまには日ごろより江戸川区の都市計画行政にお力添えをいただき、誠にありがとうございます。おかげさまで本区の都市計画事業は大きく進展してまいりました。公園整備をはじめ各整備事業や再開発事業、さらには地区計画等によるまちづくりが進み、災害に強く、活力ある市街地、水とみどり豊かな住みやすいまちに変わってきております。その一方で、いまだ防災上の課題が残っている地区もあります。木造住宅密集地域では、全力で不燃化事業に取り組んでおります。また、農地の保全も江戸川区にとって重要な課題であります。鹿骨地区においては、農の風景を後世に残し、区の魅力を向上させていくための取り組みを始めております。都市計画審議会は、こうしたまちづくりの基本となる計画の決定に際し、大変重要な審議をしていただく会議です。皆さまの一層のご理解、ご協力をお願いする次第でございます。

江戸川区が目指す2100年に向けた「ともに生きるまち」の実現、今後も災害に強いまちづくり、住み続けられる魅力あるまちづくりに取り組んでまいります。委員の皆さまには、これからの本区のまちづくりに一層のご支援、ご指導を賜りますようお願い申し上げます。私のあいさつとさせていただきます。ありがとうございました。

事務局： どうもありがとうございました。

(都市開発部長) それでは、次に委嘱に移らせていただきます。今回、皆さまには大変略式ではございますが、お手元に委嘱状をお配りさせていただいております。2年間どうぞよろしくお願いいたします。

続きまして、今回新たに委員にご就任されました皆さまを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。お手元には委員名簿、席次表をお配りしてございますので、ご参照いただきたいと思います。

まず名簿の順に従いまして、江戸川区議会から榊委員でございます。

榊委員：(会釈)

事務局： 続きまして、行政、防災から江戸川消防署長、野呂瀬委員でございます。
(都市開発部長)

野呂瀬委員： よろしくお願ひいたします。

事務局： 関係団体代表、防災から江戸川消防団長、渡邊委員でございます。
(都市開発部長)

渡邊委員： よろしくお願ひいたします。

事務局： 続きまして、公募の区民委員の方々をご紹介させていただきます。石田委員でございます。

石田委員： 石田でございます。よろしくお願ひします。

事務局： 佐藤委員でございます。
(都市開発部長)

佐藤委員： どうぞよろしくお願ひします。

事務局： 中村委員でございます。
(都市開発部長)

中村委員： 中村でございます。よろしくお願ひいたします。

事務局： 山下委員でございます。
(都市開発部長)

山下委員： 山下です。よろしくお願ひします。

事務局： ご紹介は以上でございます。
(都市開発部長) それでは次に、会長、副会長の選出に移らせていただきます。新村副区長に進行をお願ひします。どうぞよろしくお願ひいたします。

副区長： それでは議事を進行させていただきます。よろしくお願ひいたします。
まず会長、副会長の選出ということでございますが、審議会条例第5条によりまして、委員の皆さまの互選となっております。まず会長を選出したいと思ひますが、いかがいたしまししょうか。

〇〇委員： 委員長。

副区長： 〇〇委員。

〇〇委員： 大村委員を推薦したいと思ひますが、いかがでしょう。

副区長： 今、大村委員を会長に推薦したいという旨のご意見がございました。皆さま、いかがでしょう。

一 同： 異議なし。

副区長： ありがとうございます。それでは大村委員に会長をお願ひいたします。
次に副会長の選出でございますが、いかがいたしまししょうか。
〇〇委員。

〇〇委員： 石井委員を副会長にお願ひしたいと思ひます。

副区長： ただ今、石井委員を副会長に推薦したいという旨のご意見がございましたが、皆さま、いかがでしょう。

一 同： 異議なし。

副区長： ありがとうございます。それでは、石井委員に副会長をお願ひいたします。
以上で議長の役目を終わらせていただきます。ありがとうございました。

事務局： どうもありがとうございました。大村会長、石井副会長、どうぞよろしく
(都市開発部長) お願いいたします。早速ではございますが、会長にご就任いただきました大
村会長、副会長にご就任いただきました石井副会長、お手数でございますが、
正面の席にお移りいただきたいと思います。

それでは、大村会長よりごあいさつをいただきたいと思います。どうぞよ
ろしく申し上げます。

会 長： 会長にご推挙いただきました大村でございます。引き続きよろしくお願
いしたいと思います。先ほど新村副区長がおっしゃられましたように、江戸川
区は今まで非常に多くの都市計画行政での実績を挙げていらっしゃっており
まして、非常にユニークな、水とみどりのまちづくり、あるいは区画整理を
非常に長年にわたって多くの実績を挙げてこられた。一方で、防災上の課題
とか、いろんな課題もあるという形で、都市計画審議会の果たす役割は非常
に重要だろうと思っております。

引き続き、皆さま方からご意見を伺いながら、審議会の進行を務めさせて
いただきたいと思いますので、どうかご協力のほど、よろしくお願
いいたします。

事務局： 大村会長、どうもありがとうございました。

(都市開発部長) 続きまして、石井副会長よりごあいさつをいただきたいと思
います。お願
いいたします。

副 会 長： ただ今ご紹介いただきました、副会長を拝命いたしました石井恒利と申し
ます。非力ではございますが、引き続き当審議会の会長を補佐いたしまして、
会の運営に尽力してまいりたいと、そのように考えているところでございま
す。今後ともどうぞよろしくお願
いいたします。以上です。

事務局： ありがとうございます。

(都市開発部長) それでは、新村副区長はここで退席させていただきます。ありが
うござ
い
ました。

副 区 長： どうもありがとうございました。よろしく申し上げます。

事務局： それでは、議事に入らせていただきます。本日は諮問案件5件を予定して
(都市開発部長) おりますので、ご審議をお願いしたいと思います。

これからの進行につきましては、大村会長をお願いしたいと思います。大村
会長、どうぞよろしくお願
いいたします。

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ございますが、本日は21名が出席、3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いうことに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石田委員、佐藤委員、このお2人をお願いし
たいと思います。よろしくお願
いいたします。

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： お一方ございます。
(都市計画係長)

会長： それでは、部屋に入ってもらうようにしてください。
それでは、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きましてご確認を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5を既にお送りさせていただいております。議案書がお手元がない方がいらっしゃれば、事務局までお知らせください。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： それでは、諮問第1号について審議をしたいと思っておりますので、事務局、説明をお願いいたします。

事務局： 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。
(都市計画課長)

本日は諮問第1号の1、東京都市計画地区計画 東葛西八丁目地区地区計画の決定について(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(江戸川決定)、諮問第1号の3、東京都市計画用途地域の変更について(東京都決定)、諮問第1号の4、東京都市計画土地区画整理事業 江戸川南部土地区画整理の変更について(東京都決定)でございます。

こちらの諮問第1号の1～4の都市計画案につきまして、本年の6月9日から6月23日まで縦覧を行いまして、縦覧者、意見書の提出はともにございませんでした。

こちらは位置図でございます。赤い色の破線で囲まれた区域が今回、地区計画を策定する東葛西八丁目地区でございます。葛西駅の南側に位置しておりまして、環七通りの東側の面積約13.5haの区域でございます。

次に、当地区におけるまちづくりの経緯でございます。令和元年にまちづくり協議会を設立し、計10回の協議会を行ってまいりました。その後、まちづくりの目標・方針について検討し、令和3年3月に東葛西八丁目地区まちづくり提言書を区に提出してございます。提言書の提出を受けまして、本年2月にまちづくり案の個別説明会、4月に地区計画原案の個別説明会および公告・縦覧、6月には関連案件を含めた都市計画案の縦覧を行ってまいりました。

それでは、当地区の概況について説明してまいります。まず、地区内の建築物の用途でございます。地区内には建築物が約460棟ありまして、黄緑色のものが戸建ての住宅、緑色がアパートやマンションなどの共同住宅で、全体の約83%が住居系の建築物になってございます。

次に建築物の階数でございます。赤い色は1階建て、ピンク色が2階建て、黄色が3階建てを示してございます。環七通りの沿道を除きますと、ほぼ全ての建物が3階以下の建築物であり、当地区は低中層の建築物が中心のまちといえます。

続いて道路の状況でございます。幅員4m未満の道路を赤色と紫色で示してございます。地区を構成する道路の約27%を占めております。

以上が当地区の建物および道路の概況でございます。

それでは、諮問第1号の1、東京都市計画地区計画 東葛西八丁目地区地区計画の決定についてご説明いたします。都市計画で定める主な事項はスライドにお示ししたとおりでございます。名称は東葛西八丁目地区地区計画、位置は東葛西八丁目および中葛西八丁目でございます。面積は、約13.5haの区域でございます。

次に、地区計画の目標についてご説明させていただきます。地区計画の目標は、「次世代につながる、人とみどりのやさしいまち」でございます。この目標に向けた具体的な方針を3つ定めております。1つ目は、安全で安心して生活できるやさしいまち、2つ目は、慣れ親しんだ暮らしやすいまちを次世代につなぐ、3つ目は、みどりが多く、明るい声が聞こえるまち、でございます。これらの将来像や目標を実現するための建て替え時の具体的なルールを地区整備計画で定めております。

続きまして、区域の整備、開発および保全に関する方針についてでございます。まず土地利用の方針としまして、地域の特徴を生かすため、地区を2つの街区に区分し、それぞれ土地利用の方針を定めております。住居街区では、低中層の戸建住宅、共同住宅や身近な店舗等が調和した良好な住宅地の形成を図ることとしております。環状七号線沿道街区では、後背住宅地の環境に配慮しながら、広域幹線道路にふさわしい店舗・事務所と住宅が調和した利便性の高い中高層市街地の形成を図ることとしております。

続きまして、地区整備計画についてご説明させていただきます。地区整備計画は、まず地区施設の配置および規模、地区の区分、建築物等に関する事項の大きく3つに分かれてございます。

まず、地区施設の配置および規模についてでございます。地区施設とは、地区計画で位置付けられた公共空間のことです。本地区では、区画道路と公園、公共空地を地区施設として位置付けてございます。区画道路は災害時の避難路の確保、交通利便性の維持のために位置付けます。公園および公共空地につきましては、災害時の一時避難場所として活用でき、日常の憩いの緑化空間となることから、地区施設として位置付け、維持管理・確保に努めるものでございます。

こちらは区画道路の配置を示したものでございます。本地区では、今ある10本の道路を区画道路に位置付けます。幅員は4mを確保していきます。公園につきましては、密集事業によりまして、整備予定の公園を地区施設に位置付けます。公共空地については、既存の左近川親水緑道をその他の公共空地として位置付けます。

次に、建築物等に関する事項についてでございます。まず建築物等の用途の制限についてですが、建築物の用途は2種類の制限がございます。1つ目は用途地域による制限でございます。用途地域ごとに建てられる建築物が建

築基準法により制限されております。2つ目の地区計画による制限では、用途地域による制限に加えまして、その地区の特徴に応じて不適切な用途を制限いたします。本地区につきましても、健全な市街地の形成と住環境の向上のため、地区にふさわしくない建物の用途を制限いたします。本地区の建築物等の用途の制限では、住居街区、環状七号線沿道街区についてそれぞれ制限を定めております。本地区では、地区内全てにおいて性風俗関連特殊営業施設を制限しております。それに加えまして、環状七号線沿道街区では、デートクラブ、マージャン屋、パチンコ屋等を制限しております。

敷地面積の最低限度は90㎡といたします。建築物の敷地面積の最低限度の制限は、敷地の細分化を防ぎ、ゆとりあるまち並み空間を確保するために設けるものでございます。こちらは新たに敷地を分割する際に適用するもので、図の右側に示すように、現在の敷地のまま建て替える際には適用をいたしません。

次に、壁面の位置の制限についてですが、区画道路の境界線と建築物の壁の間に50cm以上の空間を設けるというものでございます。建築物の壁面による圧迫感を軽減し、ゆとりある空間を確保するためでございます。

また、歩行者の安全性と交差点における見通し確保のため、角敷地において写真のように敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の底辺が2mとなるよう、後退して建築物、工作物を建てていただきます。道路の交差部に隅切りを設置し、見通しを確保することで、事故発生を防止し、地域全体の安全性を高めていくためのものでございます。

建築物等の高さの最高限度は、周辺の環境と調和したまち並みを保つために設けるものです。街区ごとに適切な高さを定めてございます。それぞれの街区について説明してまいります。

住居街区では現在、高度地区で16mの絶対高さ制限がかかっております。低中層の住宅地ですので、地区の現状と将来像を考慮し、高さの最高限度を現在の制限と同様に5階建て程度の16mといたします。環状七号線沿道街区についてですが、他地区の地区計画におきまして、環状七号線沿道は、31mの高さ制限をかけておりまして、これと整合を図るため、高さの最高限度を10階程度の31mといたします。

また、環状七号線沿道の建物については、既に高度地区で最低限高さ7mの指定がございまして、一定の高さを確保することで、延焼遮断帯として機能させることとしております。

続きまして、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限についてでございます。この制限は建築物の外観に刺激的な色彩を用いないよう制限し、落ち着いたあるまち並みを保つものでございます。地区計画では、江戸川区景観計画の届け出対象とならない規模の建築物を建てる際のルールを定めてございます。住居街区は低中層の住宅が中心の街区ですので、そのまち並みにふさわしくない刺激的な色を制限いたします。色はマンセル値といわれる日本産業規格、JIS規格で定められた規格を用いて色彩を制限し、原色に近

い、奇抜に見える色の範囲を制限するものでございます。環状七号線沿道街区の建物の形態・意匠や外観の色彩につきましては、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。建築物の外観の色彩は周辺のまち並みと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、と定めます。これらの制限は他の地区計画と同じ制限でございます。以上が建築物等の形態または色彩その他意匠の制限でございます。

続きまして、垣またはさくの構造の制限は、ブロック塀倒壊の危険の防止と、沿道緑化を促進し、みどりが連続したまち並みをつくるために設けるものでございます。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たものとしたします。

以上が諮問第1号の1、東京都市計画地区計画 東葛西八丁目地区地区計画の決定についてでございます。

続きまして、諮問第1号の2、東京都市計画高度地区の変更についてでございます。スクリーンの地図上、青色でお示しした部分は、高度地区として16mの絶対高さ制限がかかっている区域でございます。今回は、建築物の高さの最高限度を16mと定めるため、現在の16m第二種高度地区から第二種高度地区に変更いたします。環状七号線沿道については変更ございません。

続きまして、諮問第1号の3、東京都市計画用途地域の変更についてでございます。スクリーンの地図上、薄い緑色と濃い緑色の部分については、第一種中高層住居専用地域を第二種中高層住居専用地域へと変更いたします。また、濃い緑色でお示しした部分は、現在、建ぺい率50%、容積率100%の指定がされておりますけれども、こちらを建ぺい率60%、容積率150%に変更いたします。今回の変更によりまして、当地区内では環状七号線沿道を除く全てが第二種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率150%になります。

最後に諮問第1号の4、東京都市計画土地区画整理事業 江戸川南部土地区画整理事業の変更についてご説明いたします。

江戸川南部土地区画整理事業の施行区域全域についてでございますけれども、昭和40年に764.2haの範囲を都市計画決定いたしまして、その後、地区計画の決定や区画整理事業の中止に合わせて区域を削除いたしまして、現在の面積は水色および黄色でお示しした約281.9haでございます。本地区は、地区計画によって市街地整備を進めていくことから、江戸川南部土地区画整理事業の施行区域から黄色でお示しした部分の面積、約13.5haを削除いたします。今回の削除によりまして、施行区域は約268.4haとなります。今後の予定でございますけれども、東京都決定案件であります諮問第1号の3および4、用途地域の変更、江戸川南部土地区画整理事業の変更につきましては、本日の都市計画審議会後に東京都へ意見回答いた

しまして、令和4年9月に行われます東京都の都市計画審議会に付議されます。その後、10月に4案件を同時に都市計画決定する予定となっております。議案の説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

会 長： ありがとうございます。ただ今の諮問第1号につきまして、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。どうぞ。すみません、お名前と。お願いいたします。

〇〇 委員： 〇〇と申します。

1号の1でしたでしょうか。東葛西八丁目の件でございますけれども、対象が13.5haということでございましたけれども、この範囲内の現在の住人は大体何人くらいおられるんですか。聞くところによりますと、公表した段階では縦覧をなさった方がゼロであったというふうな話ですけれども、住民としては何人くらいおられたのか、参考までにお教え願いたいんですが。以上です。

会 長： 事務局のほうでお願いいたします。

事務局： まちづくり調整課長でございます。住民の方々といしましては、面積（まちづくり調整課長）13.5haのところにおよそ1,800名ほどというようなところと、あと世帯数におきましては1,100世帯というようなところでございます。以上でございます。

会 長： 〇〇委員、よろしゅうございますか。

〇〇 委員： 結構です。

会 長： 他にはいかがでございますか。どうぞ。

〇〇 委員： 〇〇と申します。

こちらの東京都地区計画に参入されたから区画整理事業は削除される、区画整理事業は行わないという解釈でこれはよろしいんですか。それからもう一つは、この右側の、右上がちょこっと欠けている部分というのは、これは何でここだけちょこっと欠けているのかなと思ひまして。素朴な疑問ですが。2点よろしくお願いいたします。

会 長： 事務局のほうでお答えいただけますか。

事務局： 今回、地区計画と、あとは密集事業、こういったものを入れていくことによりまして、区画整理の手法に代わるもの、整備手法として代わるというようなところで範囲を除外するというようなところでございます。右上の範囲のところにつきましては、隣接する過去の都市計画事業、区画整理のようなものの、その境目を取りましたところでございます。以上でございます。

会 長： 〇〇委員、よろしいですか。何か。

〇〇 委員： 今の2番目の質問が、お答えがよく分からないんですけれども。

事務局： もう一度ご説明いたします。隣接する東葛西土地区画整理事業、昭和62（まちづくり調整課長）年から平成21年まで、一部そちらでございますね、事業を行ったところの、その一部が含まれていたというようなところがございまして、厳密に範囲として捉えさせていただいて、その境界とさせていただいたというこ

ろでございます。

会 長： どうぞ。

〇〇 委員： そうすると、この上のところはもう既に区画整理が行われていて、そこに入っていたからここは抜けたということによろしいんですか。

会 長： 室井参事（都市計画課長）、お願いします。

事務局： こちらの地区は、こちらの北側のエリア、それから南側と、それから東側と（都市計画課長）

いいですか、こちらは全て区画整理事業が行われている地区でございます。ですので、今回残されたのがこの今黄色のところの、今回の東葛西八丁目地区が区画整理をすべき区域として残っているということでございます。

〇〇 委員： すみません、よく分かりました。ありがとうございます。

会 長： よろしゅうございますか。他にはいかがでございますか。どうぞ。

〇〇 委員： 〇〇と申します。よろしくお願ひいたします。

26ページの諮問の第1号3のことなんですけれども、建ぺい率について素朴な疑問がございました。まず、薄い緑の地区と濃い緑の地区が指摘されておりまして、最終的には第二種中高層の住居専用地域ということで、建ぺい率がそろって60%、容積率が150%ということで統一されているんですが、そのもともとの前段だった第一種中高層の住居専用地域のところ、同じ名称であるにもかかわらず、建ぺい率60%と50%の違い、そして容積率の150%と100%の違いがありました。これについて素朴な質問で、なぜなんだろうというところで教えていただければと存じます。以上です。

会 長： じゃお願ひいたします。

事務局： 用途地域で建ぺい率、容積率の違いということでございますけれども、これは道路の状況ですとか、それから敷地の形状、そういったことで用途地域の区域境を決めております。

特に分かりやすいように、なるべく今ある道路の中心でそういう境を設けるということがありますので、そういう意味で北側と南側のほうと申しますか、で建ぺい率、容積率が違っている経過があったということでございます。以上です。

会 長： よろしゅうございますか。理解できましたか。大丈夫ですか。

他にはいかがでございますか。どうぞ。

〇〇 委員： 〇〇でございます。今回のこの地区計画によって、先ほど〇〇委員からもご指摘がありましたけれども、全体的には第一種中高層、いわゆる一中高が二中高になって、比較的緩和という形になるかと思うんですけれども、この地域においてどのくらいの住民が増加することを見込んでいるのか。それから、その増加によって、新田仲町通りがこれからもっと重要性が増すかと思うんですけれども、この通りについて何かお考えの計画等がありましたらお教えいただきたいのですが。

会 長： 今のご質問について、どなたがいいですかね。室井参事（都市計画課長）かな。

事務局： まず人口増加ということでございますけれども、用途地域を改編するとい（都市計画課長）

うことで、今ある住居の専用よりは少し緩和して、少し事務所ですとか店舗ですとか、暮らしやすいような施設が、用途が建てられるようなことで緩和をしてまいりますので、少しにぎわいとかも生まれてくるような用途地域になろうかと思えます。

その中で人口増加ということは、容積率も緩和してまいりますので、一定程度そこは人口増加に至るのかなとは思っておりますけれども、そこに何人というふうな形での目標までは定めているものではございません。

それから2点目は、新田仲町通り、北側の道路でございますけれども、特にこの道路について、何か拡幅するとか、そういった整備計画の予定はございません。以上です。

会 長： よろしいですか。

どうぞ。〇〇委員、どうぞ。

〇〇 委員： 誠に恐縮でございます。ちょっと質問がございまして、その点なんですけれども、この地区はおおむね独立住宅ということで、あるいは集合住宅ですか、とても低い住宅が分布されている地区と認識しました。このたび、高さが16mということで、おおむね5階建て等の住宅を建てることできるといふふうに解釈した場合に、5階というと、結構集合住宅であったりとか、あるいは一般の住宅だと、5階だとなかなか、どうなんだろう、例えば一般住宅で3階建て、10m等なのかなと素朴に思ったんですけれども、この辺り、16mを認知したというのは、この地区の何かニーズ、そういったものがあつたからなのか、その辺りの住人との高さの関係性について質問させていただきます。以上です。

会 長： お願いいたします。

事 務 局： 今回の高さについてでございますけれども、既に現状で16mというよう
(まちづくり調整課長) な規制がかかってございますので、特にこれまでより緩和するとか、そういったものではまずございません。そういった現状の状況の中でこういった市街地が形成されているというところもございます。ただ、やみくもに16mだからといって、北側からの斜線ですとか道路斜線等がございますので、単純に全土地が5階建てというふうにはいかないというようなところもあって、このような土地利用の状況もあるというような状況でございます。

会 長： 他にはよろしゅうございますか。

もしよろしければ、それではお諮りしたいと思いますが、諮問第1号について原案どおり了承することでご異議ございませんでしょうか。

一 同： 異議なし。

会 長： よろしゅうございますか。それでは、原案どおり了承することと答申させていただきます。

それでは、次に諮問第2号について審議をしたいと思えます。事務局、議案の説明をお願いいたします。

事 務 局： 議案書は資料2番でございます。スクリーンのほうをご覧ください。諮問
(都市計画課長) 第2号、東京都市計画地区計画 東葛西九丁目東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。こちらの都市計画案について本年の7月5日から7月19日まで縦覧を行いまして、縦覧者、意見書の提出はいずれもございませんでした。

こちらは位置図でございます。北は左側を向いております。旧江戸川沿い、アリオ葛西の東側に当たりまして、赤の破線で囲まれた区域が地区計画を決定する東葛西九丁目東地区でございます。面積は約6.6haでございます。

次に、本地区におけるまちづくりの経緯でございます。昭和32年に本地区内の旧江戸川沿川に江戸川緑地が都市計画決定されており、その後、昭和40年に江戸川南部土地区画整理事業が都市計画決定されました。また令和4年3月に江戸川緑地が都市計画変更されまして、西側の道路と接続する緑道などに変更を行いました。現在まで土地区画整理は施行されておりません。今後、個人施行の都市区画整理は施行予定となっております。今回の地区計画は、土地区画整理事業によりまして、土地利用が大きく変化することが想定されるため、それらと一体となったまちづくりを行うために決定するものでございます。

こちらは都市計画で定める主な事項でございます。名称は東葛西九丁目東地区地区計画、東葛西九丁目地内の約6.6haが地区計画の区域となります。

次に、地区計画の目標についてご説明いたします。スクリーンにお示ししておりますけれども、地区計画の目標は大きく2つになります。1つ目は、住工共存のまちづくりでございます。道路および緑地空間を整備し、安全性と調和の取れた環境を保全することで、住工が共存する中高層市街地を形成する、としております。2つ目は、みどり豊かなまちづくりとしまして、水とみどりの景観資源を保全し、みどり豊かな都市景観を創出する、としております。

続いて、区域の整備・開発および保全に関する方針についてご説明いたします。こちらは土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針が定められております。これらの方針を基に地区整備計画が定められています。本地区の方針では、区画道路の維持保全や緑地空間の確保が定められております。

続いて 地区整備計画についてご説明いたします。まずは地区施設の配置および規模についてでございます。先ほどの議案の際にもご説明させていただきましたが、地区施設とは地区計画に位置付けられた公共空間のことでございます。区画整理によって整備される道路を地区施設として位置付けてまいります。本地区においては、3本の道路を区画道路に位置付けます。また、緑地については江戸川緑地として既に土地区画決定しているため、地区施設には位置付けを行いません。

次に、建築物等の用途についてです。こちらは、先ほどご説明いたしましたけれども、用途の制限は2種類ございます。建築基準法による制限と地区計画による制限がございます。本地区においては、性風俗特殊営業施設およ

びデートクラブを制限いたします。次に壁面の位置の制限および工作物の設置の制限についてです。こちらは旧江戸川沿川の江戸川の緑地部分に空間を設けるといふものでございます。また、工作物の設置についても制限することで、みどり豊かな緑地空間を確保してまいります。

垣またはさくの構造の制限については、先ほども議案と同様でございます。沿道に垣、またはさくを設ける場合は樹木によるものとし、ネットフェンス類の併用は可能といたします。

以上が諮問第2号、東京都市計画地区計画 東葛西九丁目東地区地区計画の決定についてでございます。議案の説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしくお願ひいたします。

会 長： ありがとうございます。ただ今の諮問第2号の議案説明につきまして、何かご質問、ご意見がございましたらお伺ひしたいと思います。いかがでございますか。

どうぞ。

〇〇 委員： よろしくお願ひします。〇〇です。

ここは前の新井鉄工所の跡だと思ふんですけども、先ほど説明の中で、土地区画整理事業ということで、個人施行というお話があったんですが、具体的には、一般の土地区画整理事業と個人施行との違いというのがあるのか。また、審議会などは設置されるのかというのが1点です。

もう一つは、どのような建物が建てられるのかということでは、今月号の『東京人』という雑誌に、アライプロバンス葛西ということで、いろいろな、こういう建物を建てていくとかということが書かれているんですが、区として把握されているのはどういうことなのか、ということが2点目です。

3点目は、この旧江戸川については東京都が東京都型のスーパー堤防を造る予定になっているんですが、その関係で、具体的な、いろんなイメージが出されているんですが、その関係がどうなっているのか、ということが3点目です。

それからあと、物流センターにもなるということが書かれているんですけども、その点で、この近くに角野栄子さんの建物ができたりとか、それからそのところにアリオがあったりするというので、交通関係、交通渋滞が心配されるということがありますが、その辺がどうなっているのかという、この4点です。

会 長： ありがとうございます。今の4点の質問について、室井参事のほうからお願ひします。

事務局： 先に、どのような建物が建てられるのかというお話でございますけれども、
(都市計画課長) 今、委員からもお話がありましたように、区のほうでも物流施設、こちらの計画があるというふうに聞いてございます。

会 長： 個人施行区画整理の件については、お願ひいたします。

事務局： 区画整理課長、本多と申します。よろしくお願ひいたします。
(区画整理課長)

1つ目の施行者の違いということでございますが、大きく施行者については3つほどございます。1つ目が個人施行、2つ目が組合施行、3つ目が公共施行という形になってまいります。大きな違いは、組合施行につきましては、総会また人数によっては総代会というのをつくって審議するということになりますが、事業の中身を決定するに当たって、その中で、審議の中で、過程では3分の2の合意が必要ということになってございます。個人施行につきましては、そういった審議する会を設けません。いわゆる土地区画整理審議会というお話が出ましたが、こちらは公共施行に関して設置するものになってございます。ですので、個人施行についてはそういった施設を設けないということは、全員合意の下、事業を行っていくということでございますので、そういった諮問機関を設置しないということになってございます。

それから、東京都のスーパー堤防との関連ということでご質問がありましたけれども、これは今、土地所有者と、イコール施行者ですが、施行者と東京都の河川部と協議をしていると聞いてございます。今のところそういった情報になってございます。以上でございます。

会 長：あとは交通関係ですね。お願いいたします。

事務局：（都市計画課長） こういう施設ができることによって交通渋滞の懸念ということでございませぬけれども、事業者のほうで、関係機関等と今、協議を進めているというふうに聞いてございまして、車の入るルートについても、そのまま入るといいですか、ルートについても関係機関と協議しながら決めて、それから密に車が渋滞しないように配慮するという計画を立てているというふうには聞いてございます。以上でございます。

会 長：〇〇委員、まだありますか。どうぞ。

〇〇委員：分かりました。ただ、今でもアリオの道路は交通がとても心配という現実がありますので、今後、いろいろな反映をされていくということでは、心配なこともありますので、その辺をよく注視して、区としても捉え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した。

他にはいかがでございませぬか。何かご質問、ご意見がございましたらお受けしたいと思っております。特によろしゅうございませぬか。

それでは、諮問第2号についてお諮りしたいと思います。原案どおり了承することということでご異議ございませぬでしょうか。

一 同：異議なし。

会 長：それでは、原案どおり了承することと答申させていただきます。

続きまして、諮問第3号について審議をしたいと思っております。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、議案書のほうは資料3でございませぬ。諮問第3号、東京都市計画地区計画 江戸川一丁目地区地区計画の変更について（江戸川区決定）でございませぬ。こちら諮問第3号の都市計画案につきましては、令和4年6月

9日から6月23日まで縦覧を行いまして、縦覧者、意見書の提出はいずれもございませんでした。

こちらは位置図でございます。赤の破線で囲まれた区域が地区計画を変更する江戸川一丁目地区でございます。瑞江駅の南側、篠崎街道と旧江戸川の間に位置してございます。

次に、当地区におけるまちづくりの経緯でございます。平成19年3月に江戸川一丁目地区地区計画の都市計画決定がされまして、これまでに2回の都市計画変更をしております。また、密集住宅市街地整備促進事業が、平成16年度から行われまして、令和2年度で終了しております。今回の都市計画変更については、本年4月に都市計画原案の公告・縦覧、6月に案の公告・縦覧を行ってまいりました。

こちらは都市計画で定める主な事項でございます。今回の変更は、地区計画の目標と地区整備計画の変更でございます。地区計画の目標については、赤字部分の近年の自然災害の対応の文言を追記いたします。

また、地区整備計画のうち、今回変更になるのは、地区施設の配置および規模と建築物に関する事項でございます。まず、地区施設の配置および規模のうち、区画道路につきましては、地区計画決定後に開発行為によって通り抜けとなった、そして区に帰属された道路を区画道路に位置付けを行います。これによりまして、新たに区画道路となった道路に面する敷地には50cmの壁面後退および工作物の設置の制限がかかります。

続きまして、地区公園についてでございます。密集事業により整備された地区公園1号、5号、6号を地区計画書に反映いたします。また地区公園2号および3号については、面積の精査でございます。地区公園4号については、児童遊園から公園へと名称が変更になっております。

次に、建築物等に関する事項のうち、建築物等の用途の制限についてでございます。近隣商業街区において計画書の文言を変更いたします。現在も店舗附置の制限がかかっている街区でございます。沿道のにぎわいを目的としたものでございます。今回の変更は、より目的を分かりやすくし、主要道路の沿道に商業業務施設を誘導するように文言を変更するものでございます。

最後に、建築物等に関する事項のうち、高さの最高限度についてでございます。現在、住居街区には10mの高さ制限がかかっておりまして、一定規模の敷地面積を持ち、敷地内に公開空地を設けた敷地については、高さ制限が緩和をされております。これに加えまして、公益上、特に必要があり、住環境を害さないものと区長が認めるものについても緩和の対象といたします。こちらは水害時に避難できる施設を想定してございます。また、全街区に共通して、既存不適格建築物については、現在の高さまでの建て替えを可能といたします。今回の変更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： ただ今の議案につきまして、諮問第3号について、何かご質問、ご意見がございましたら伺いしたいと思います。いかがでございますか。

どうぞ、〇〇委員、お願いいたします。

〇〇 委員： すみません、2点あるんですけども、ここは変更という形でかなりもう十数年、いろいろなまちづくりに取り組んでいるんですけども、やっぱりまだ狭い道路がたくさんあるなということがありまして、住民の方から、というか近所の方なんですけれども、見通しとしては、どのように区としては捉えているのかというのが1点です。

それからもう一点は、7ページにあります柴又街道があります。143号線なんですけど、都市計画道路の。都県境との関係で、この先、旧江戸川に架かる橋との関係で、どのような見通しがあるのかという点です。以上です。

会 長： 今2点ご質問がございました。お願いいたします。

事務局： まず、地区の今後の見通しということでございますけれども、先ほどご説明（都市計画課長）明させていただきましたように、本地区は密集事業を導入してございまして、地区の骨格となるような主要な道路、それから公園施設の整備をこれまで図ってまいりました。6mに拡幅整備する道路整備事業についてはおおむね完了となっておりますし、さらに公園につきましても、今お話しした地区施設が6施設、それに加えまして、こちらの都市計画案も1カ所ございます。それを加えますと約9,000㎡の面積が確保されておりますので、施設につきましては当初計画どおり進んできております。そういったことから令和2年度に密集事業は完了しているという状況でございます。建物の更新については、どうしても個々の建て替えに合わせてということになりますけれども、そういった骨格となるような防災上主要な施設が整備されてまいりましたので、安全性については高まってきているのかなと考えてございます。以上でございます。

会 長： お願いいたします。

事務局： 先ほどありました旧江戸川の橋梁についてのお答えをさせていただきます。（区画整理課長）事業期間につきましては、本年度、東京都のほうで本年度中に認可を取得するというところで、千葉県も含めてですね、認可を取得するというところで聞いてございます。また事業期間については令和13年度を目標に立てているということで、今後、調査、設計、用地取得、それから本工事に移っていくというこの流れで行っていくという形を聞いてございます。以上でございます。

会 長： よろしゅうございますか。

どうぞ、〇〇委員。

〇〇 委員： 恐れ入ります。素朴な質問で恐縮でございます。この地区は、例えば旧江戸川ということで、防災であったりとか水害であったり、その辺りを注視する場所だと思うんですけども、例えば先ほどから出ている道路拡張であったりとか、あるいは道路に面している住宅に関しては、500mm程度の、いわゆる奥地でもって住宅設計を求めるといったことがありました。例えば生垣であったりとか、そういったところで、沿道に対して緑地を図るとか、いろんな主目的、いろんな角度からルールがあると思うんですけども。

そういったことで、住宅によっては、例えばそうしたくないとか、あるいは努力義務であったりとか、例えばそういったことを守らない場合にペナルティーがあるとか、その辺りの住人と、いわゆる都市計画の着地点というか、そういった辺りの部分で、何かそういったペナルティー、あるいは注視すべきところがあるのかなというのが素朴な疑問としてありましたので、回答のほうをお願いいたします。

会 長： 今のご質問について、お願いいたします。

事 務 局： その建物を建てる際に、沿道部分については、壁面後退をしていただいて、
(都市計画課長) 50cmの空間を確保していただくという制限がございますけれども、こちらについても地区計画で地区計画条例を定めており、そちらのほうで担保しておりますので、これはきちんと整備をつくっていただくということでございます。

会 長： よろしゅうございますか。他にはいかがでございますか。

それでは、またお諮りしたいと思います。諮問第3号について、原案どおり了承するというごことでご異議ございませんでしょうか。

一 同： 異議なし。

会 長： それでは、原案どおり了承するという形で答申させていただきます。ありがとうございました。

それでは、諮問第4号について審議をしたいと思います。事務局、説明をお願いいたします。

事 務 局： 議案書のほうは資料4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4号、東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について（東京都決定）でございます。

初めに本方針の位置付けについて説明をいたします。本方針は都市計画法第7条の2によりまして、独立した都市計画として定めるものです。良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランでございます。また、「未来の東京」戦略ビジョンや都市づくりのグランドデザイン、都市計画の区域の整備、開発および保全の方針、都市再開発の方針、防災街区整備方針、また区の基本構想等と整合を図りながら策定するものとされておりまして、なお、都市再開発方針、防災街区整備方針と合わせて三方針と呼ばれております。本方針に関連する主な改定経緯について説明をいたします。平成2年の大都市地域における住宅および住宅地の供給の促進に関する特別措置法の改正に伴いまして、平成3年に東京都住宅マスタープランが作成されております。平成5年に住宅市街地の開発整備の方針が都市計画決定されてございます。区部におきましては、現在までに4回の都市計画変更を行っております。本方針は、東京都住宅マスタープランの内容に適合するように策定するもので、今回の変更は、東京都が令和4年3月策定の第7次東京都住宅マスタープランの内容に適合するように見直しを行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12月に原案の公告・縦覧を行いました。令和4年4月に東京都より都市計画案に関する江戸

川区への意見照会を受けまして、本区の都市計画審議会にお諮りをして、意見回答を行う予定でございます。また、6月9日より2週間の案の公告・縦覧を行いまして、江戸川区での縦覧者、意見書の提出はございませんでした。本審議会後、意見回答した後に9月の東京都市計画審議会に付議され、10月の都市計画決定を予定しております。

変更概要です。スライドにお示しをしております。本方針に定める事項の重点地区につきまして、東京都市計画全体では既決定の377地区から、49地区減りまして、変更後は328地区、面積は12,704haとなっております。本区においては既決定の45地区から追加6地区、削除12地区となりまして、変更後は39地区、面積が1,188haとなっております。こちらは重点地区の総括図でございます。北は左を示しております。お手元の議案書8ページにも同じ総括図を載せております。右上の凡例に沿って説明をいたします。重点地区は赤い色が新規追加の6地区をお示ししております。黄色でお示した地区は事業の完了に伴って削除する12地区、青色は区域変更する3地区、緑色はGIS等のデータに合わせまして面積を修正した地区でございまして、区域の変更はございません。白色は面積、区域ともに変更がない地区になります。

それでは、追加地区と区域を変更した地区についてご説明いたします。まず新規追加地区でございますけれども、こちらは江戸川49番、下篠崎町地区、面積は約1haでございます。こちらにつきましては、公営住宅建替事業が導入されております。こちらは江戸川50番、平井三丁目第二地区、面積約5haでございます。こちらの地区につきましても、公営住宅建替事業が導入されております。こちらは江戸川51番、南小岩南部・東松本付近地区、面積は約85haでございます。こちらの地区につきましては、地区計画の決定、密集事業、都市防災不燃化促進事業の導入などを行っております。こちらは江戸川52番、上一色・本一色・興宮町地区、面積は約97haでございます。こちらの地区につきましても、地区計画の決定および密集事業を導入しております。こちらは江戸川53番、東葛西八丁目付近地区、面積は約12haでございます。こちらの地区につきましては、令和3年4月より密集事業を導入してございまして、本日、諮問第1号でご審議いただいた地区計画の決定を予定しております。こちらは江戸川54番、西小松川町付近地区、面積は約56haでございます。こちらの地区につきましては、今後、地区計画によるまちづくりを予定しております。以上が重点地区として今回新規追加する6地区となります。

続いて、青色でお示しする区域を変更した3地区についてご説明いたします。

まず、江戸川15番、船堀地区でございます。変更後の面積は32haでございます。変更前の区域を青色で、変更後の区域を赤枠でお示ししております。こちらの地区につきましては、東京都の都市開発諸制度活用方針において、拠点として位置付けられております範囲を新たに地区に編入いたしま

した。具体的には区域につきましては、補助140号線、船堀街道の南側の沿道部分を追加してございます。

続きまして、江戸川19番、平井駅付近地区でございます。変更後の面積は約15haとなっております。変更前の区域は青色でお示した部分です。変更後の区域は赤線で囲んだ区域でございます。区域を拡大いたします。変更理由といたしましては、平成29年3月に平井駅付近地区まちづくり基本方針が策定されまして、こちらの区域に合わせた変更となります。

続きまして、江戸川35番、小岩四東付近地区でございます。変更後の面積は約13haでございます。変更前の区域を青色で、変更後の区域を赤枠でお示ししております。区域を拡大するものでございます。こちらの地区につきましては、平成29年12月に地区計画の変更がありまして、区域が変更となりましたので、これと整合を図るものでございます。議案の説明は以上でございます。それではご審議のほど、よろしくお願いいたします。

会 長： ありがとうございます。今の諮問第4号について、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。

どうぞ。〇〇委員、お願いいたします。

〇〇 委員： すみません。全部で4点あるんですけども、1つは、6ページの49～54番まで、新規に入ったんですけども、この追加の理由というのがどういことなのかということが1つです。その追加された地域が具体的には重点地区になって、何かメリットがあるのか、それとも何か変化があるのかということが1点です。

それから2点目は、49と50が公営住宅の建替事業となっているんですけども、これは都営住宅だと思うんですけども、全体の建て替えになるのかというのが2点目です。

3点目は、この建て替えのスケジュールについて具体的なことが分かっているならば教えていただきたいというのが3点目です。

4点目は、この都営住宅建て替えについて、多くの住民の方が住んでいるんですけども、その説明だとか、周知はどのようになっているのかということ、この4点です。

会 長： お願いいたします。

事 務 局： まず、新規6地区の追加理由でございますけれども、この議案書6ページ（都市計画課長）にありますように、備考欄にありますように、例えば49、50でしたら公営住宅の建替事業があります。先ほどもご説明してまいりましたけれども、南小岩南部・東松本付近地区は地区計画の決定、住宅支援総合整備事業等、そういった事業が入りましたので位置付けをしているということでございます。

それから、この位置付けによって変化があるのかということでございますけれども、これは最初にご説明したとおり、マスタープランでございますので、当然、東京都の市街地の開発に関しまして、位置付けをしてまいり、まちづくりの基本となる方針です。ですので、これは当然そこに位置付けをし

ていくということが当然になりますし、また、いろいろ今後、密集事業ですとか、いろんな事業を入れる時に、国庫補助ですとか、東京都の補助だとか、そういったところを当然、事業を入れる時に事業対象になるかどうかというのもこの位置付けが重要になってくるというようなことでございます。

それから、続いて49と50、1つ目は下篠崎町地区ですね。こちらは公営住宅、都営住宅でございますけれども、建替事業がありまして。こちらは今、既に第1期工事は令和3年で完成していると。今、第2期工事が令和4年から令和7年度にかけて着手する予定ということで聞いておりまして、その後も第3期、第4期と予定はされておるようですけれども、実施時期については未定と聞いてございます。

それから、平井三丁目第二地区につきましても、第1期工事は既に令和2年度に完成をしておると。第2期については、こちら令和4年の12月から令和7年の12月に事業を予定していると聞いてございます。

住民周知ということでございますけれども、当然これは都営住宅の建て替えはお住まいの方もいらっしゃいますので、建て替えに当たっては、一気にということではないと思いますけれども、その都度、建替事業に合わせて周知をしているというふうに聞いてございます。以上です。

会 長： どうぞ。

〇〇 委員： ありがとうございます。建て替えの場合には、住民の皆さんがいろいろな生活を今までしていたということもありまして、できるだけ早く丁寧にということをぜひ指導していただければと思います。具体的に重点地区になれば、12ページに効果というのが書かれているんですけども、そこに住む、いろいろな道路を拡幅するとか、そういうことについても一人一人お住まいになっている方が、なかなか思うようにできないという声も聴いているので、その辺についてはスムーズに事業が進められるようにしていただきたいなと思います。以上です。

会 長： ありがとうございます。他に何か。どうぞ。

〇〇 委員： 〇〇です。よろしく申し上げます。

私もまた素朴な質問なんですが、先ほどの重点地区の他に、8ページの、例えば区域の変更であるとか、特に面積の変更とかがございまして、色分けしているんですけども、いわゆる東京都であったり、江戸川区であったり、マスタープランとか、いろんな計画の中で、住民が、地域住民が住みやすいまちの計画を割とたくさんの経緯をもって今日に至ると思うんですけども、この変更というのは、いわゆるより良くするために審議を重ねていって今に至ると思うんですけども、特にこの面積の変更とか区域の変更というのは、どういう意図で変更になったのか、あるいは、その辺りのことを教えていただければと思います。

会 長： お願いいたします。

事務局： 面積の変更については、先ほどご説明したように、新たに事業区域が拡大（都市計画課長）されたとか、それは地区計画が追加になったりとか、基本、まちづくりの区

域が拡大されたとか、そういった理由によって区域が拡大されているということと、それから、図にある緑色のところについては、区域の変更はございませんけれども、GISで地区を、今回東京都のほうで一斉に精査をいたしました。そういう関係で面積がちょっと変わったということでございます。以上です。

会長： よろしゅうございますか。他にはいかがでございますか。
では、他にないようでしたらお諮りしたいと思います。諮問第4号について、原案どおり了承するというところでよろしゅうございますか。

一同： 異議なし。

会長： それでは原案どおり了承するという形で答申させていただきます。
続きまして、諮問第5号について審議したいと思います。事務局、説明をお願いいたします。

事務局： 続きまして、議案書の資料5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5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ご説明いたします。

生産緑地地区は指定後30年を経過いたしますと、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に課税となり、新たに相続が発生した場合の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、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年に指定されまして、本年、令和4年に指定後30年を迎えるものでございます。今回、都市計画審議会では18地区について意見聴取をいたします。

こちらが意見聴取し、特定生産緑地に指定を予定している18地区の位置図でございます。18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106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1,930㎡でございます。こちらが106番の現場写真でございます。露地栽培をしております。

続きまして、特定生産緑地番号212番でございます。本地区は西篠崎二丁目地内に位置しており、面積は約540㎡でございます。こちらが212番の現場写真でございます。露地栽培でございます。

続いて特定生産緑地番号266番でございます。本地区は瑞江一丁目地内に位置しておりまして、面積は約530㎡でございます。こちらが266番の現場写真でございます。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ても、全て事務局で現地を確認しております。

続きまして、こちらの表、こちらは現在の申請状況でございます。江戸川区の区内の生産緑地全体の面積は約34.54haで、そのうち平成4年に指定した面積は27.07haでございます。6月末で申請等は完了しておりまして、申請面積は25.23ha、全体の93.2%になってございます。未申請の1.84haにつきましては、どうしても高齢ですとか、病気等で営農を続けていくのが困難ということで、申請しないというふうになっているものでございます。

ご説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしくお願いたします。

会 長： ありがとうございます。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伺いたしたいと思います。

どうぞ、〇〇委員。

〇〇 委員： すみません。1点だけです。生産緑地が、農地が残ってほしいという思いは一住民として強く思っているんですが、質問なんですが、4ページの例えば4番と、それから11番、16番については、新たに指定する区域がかなり、500㎡とか、合わせると1,000㎡とか減っているんですが、こういうところは結果的には農地が、生産緑地が減ることになってしまうのでしょうか。そのことの確認だけです。

会 長： お願いいたします。

事務局： この4ページの表で、元の生産緑地地区の面積と、新たな区域面積の差異(都市計画課長) ということでございますけれども、今お話の中の142番と、それから188番、面積が違うんですけれども、こちらについては、当初指定後に新たに追加指定されておりまして、今回まだ特定生産緑地の対象になっていないということでございます。従いまして削除されるというわけではないということでございます。ただ、その他の地区については、指定されている営農者が違っていると、それから、どうしても、先ほどお話ししましたように、営農が困難であるとかというふうなことで、今回申請をしないということをお願いいたします。以上でございます。

会 長： よろしゅうございますか。

僕のほうからお伺いたいんですけども、特定生産緑地の指定に対して、区のほうで独自にそういう生産緑地としての機能を発揮するための補助制度とか相談制度とか、そういうのは設けていらっしゃるんですか。

事務局： 削除される場合には買い取り申し出というのが出てまいりまして、その時(都市計画課長) にお話をさせていただいて、区としてもできるだけ買わせていただければという話を、全地区ではございませんけれども、させていただいているというふうな経過もございますし。それから、今回のこの特定生産緑地の指定に際

しましても、全対象の方に直接ご訪問させていただいて、なるべく指定をしていただけないかというお話をさせていただくと同時に、例えば区のほうで借りるのはどうですかとか、例えば買い取ることもどうですかという話も、場所にはよりますけれども、そういうことをさせていただいて、なるべく農地が残るようなことの取り組みはさせていただいているところでございます。以上です。

会 長： 多分、今、農に対する関心が高まってきていると思いますし、地元で地産地消というのは大きな話題になっていると思いますので、ぜひ区独自でもいろんな営農支援的な話とか、あるいは教育にとっても農地の意味合いというのはすごく評価されているように伺っていますので、その辺りも、もし独自の江戸川区としての施策をやっていらっしゃるんだとしたら、またご紹介いただければと思います。ありがとうございます。

他に、どうぞ。

〇〇 委員： 恐れ入ります。〇〇です。

私は、もう半世紀以上、江戸川区のほうに住んでいる、親戚も、田舎もなく、地元民なんですけれども、この緑地というか農地に対する意見と申しますか、考えが一区民、皆さん違うと思うんですけれども。例えば、みどり豊かな、あるいは水のある区の特性とリンクしていると思います。しかしながら、例えば区のほうの働き掛けで、当該所有者に対して何とかやってほしい、指定を維持、継続してほしいという機能というのは、大変素晴らしいと思っております。と同時に、例えば私は今回、こういった委員ということになって認知した情報でございまして、もうちょっと区民のほうに広報的な活動であるとか、そういったものがちょっとないのではないかと考えております。その辺りの区の働き掛けと、こういうことを、いわゆる例えば区民の原風景として農地というものが身近にあるんだよということを今後の課題としてどう考えているのかを伺いたいと存じます。以上です。

会 長： ご意見ということだと思いますけれども、どうぞ、お願いいたします。

事務局： 農地に対するご意見ということでございますけれども、区でもまさに農地（都市計画課長）は非常に重要な施設と申しますか、ものだと考えておりました、今年度からなんですけれども、東京都のほうで、農の風景育成地区という制度がございまして、こちらに今、名乗りを上げようかと江戸川区で思っています、特に江戸川区の中で、先ほど原風景とありましたけれども、鹿骨エリアが特に農地が集積しているエリアになっておりますので、そこで何とか農地を残していくと。それを地域の方々と一緒に残せないかということで、今ワークショップも行いながら、いろいろ活動をさせていただいているところでございます。できれば来年度当初ぐらいには、その地区の指定をして、さらにPRをして、地域で農を守っていけないかなという取り組みをまさにスタートしたところでございます。以上です。

会 長： どうぞ。

〇〇 委員： 農地につきましては農業委員会が特に窓口になっておりますので、あえて申し上げをさせていただきます。

生産緑地ならびに相続税の納税猶予というのが一体になっておりまして、かつては農地所有者が農地を耕さなければ駄目だったんですが、その窓口と申しますか、その枠が広がって、もし高齢になってできない場合には、区、農業委員会を通しまして、しかるべき方に作っていただいても納税猶予ならびに生産緑地は認められることになりました。江戸川区の現状というのをちょっと話しますと、江戸川区の農業生産は、農地面積が非常に狭くなりましたが、現在、東京都内において第4番目であります。1番が八王子、2番が町田、3番目が八丈島、4番目が江戸川区、5番目が練馬区ですね。練馬区というのは区部におきましては、圧倒的に農地が多ございまして、足立、葛飾、江戸川を全部足した農地よりも練馬区のほうが、一区ですね、練馬区の農地のほうが広いんですね。広いんですけども、農業生産はわが区のほうが高いということは、江戸川の農家の人たちが頑張っているということになると思います。これは東京都の統計でありまして、こここのところずっと4番目の成績を挙げております。ですから、いろんな面で区民の皆さんに、農業をやっている者につきましては、ご指導ならびにお力添えをいただくんですけども、いかんせん農業というのは生産性の低いものですけども、それからまた、トラクターとか耕運機とか、農薬の散布とか、ご迷惑をかけることが多々あると思いますけれども、特段のご理解をお願いする次第でございます。以上です。

会 長： どうもありがとうございました。他にございますか。よろしゅうございますか。

それではお諮りしたいと思います。諮問第5号について、原案どおり了承するというご異議ございませんでしょうか。

一 同： 異議なし。

会 長： それでは、案のとおり了承するという形で答申させていただきます。

本日の諮問事項は以上でございます。傍聴者の方は退出をお願いいたします。これで審議会を終了させていただきますが、最後に事務局のほうから連絡事項があるということなので、事務局、お願いいたします。

事務局： ご審議ありがとうございました。次回審議会の開催についてのご連絡でございます。次回は12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ます。お忙しい中、大変恐縮でございますが、よろしく願いをいたします。事務局からは以上でございます。

会 長： どうもありがとうございました。それでは。

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 石田 和男

署名委員 佐藤 理恵