

令和元年度第2回

江戸川区都市計画審議会

議事録

令和元年度第2回江戸川区都市計画審議会

日 時：令和元年12月19日（木）午後2時00分より午後3時15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 大澤成美、大村謙二郎、石井恒利、田口浩、小久保晴行、竹内進、大橋美枝子、
中津川将照、三浦史雄、山田羊一、松本勝義、横山巖、山岡新太郎、岩楯重治、
秋山隆繁、関口孟利、武内敏幸、武松伸人、菊地正直、縄義生、藤尾清、細川良彦
以上22名

事務局 都市開発部長、都市計画課長、土木部長、計画調整課長、区画整理課長、
水とみどりの課長、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

欠席者：委 員 有田智一、大西洋平、鈴木進
以上3名

傍聴者：1名

議 案：1．開会

2．諮問案件審議

諮問第2号の1 東京都市計画地区計画

上一色・本一色・興宮町地区地区計画の決定について（江戸川区決定）

諮問第2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2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2号の4 東京都市計画土地区画整理事業

江戸川東部篠崎付近土地区画整理事業の変更について（東京都決定）

諮問第3号 東京都市計画地区計画

一之江三丁目北地区地区計画の変更について（江戸川区決定）

諮問第4号 東京都市計画生産緑地地区の変更について（江戸川区決定）

3．閉会

4．事務連絡

議 事

事 務 局：皆様、本日は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。
（都市開発部長）ただいまから令和元年度第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、都市開発部長の町山です。どうぞよろしくお願いいたします。本日は諮問案件6件
を予定しておりますので、ご審議のほどよろしくお願いいたします。

続きまして、委員の委嘱に移らせていただきます。今回、委員の交代がございました。
委嘱させていただきます皆様には、大変簡略ではございますが、お手元に委嘱状
をお配りさせていただいております。どうぞよろしくお願い申し上げます。

それでは、新たに委員に就任されました皆様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、自席にてお立ちいただければと思います。お
手元には委員名簿、座席表等をお配りしておりますので、ご参照していただければと
思います。まず、名簿の順に従いまして、行政から、小松川警察署長の三浦委員でござ

三 浦 委 員：三浦です。よろしくお願いします。

事務局：同じく行政から、葛西消防署長の山田委員でございます。

(都市開発部長)

山田委員：山田でございます。よろしくお願いいたします。

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、大澤会長にお願いしたいと思います。会長、よろしくよろしくお願いいたします。

会長： それでは、早速でございますが、審議を進めてまいりたいと思います。

まず、審議会の成立についてでございますが、25名中、本日ご出席の委員の方は22名、ご欠席が3名でいらっしゃいます。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、議事録署名委員についてですが、三浦委員と山田委員にお願いしたいと思います。よろしくよろしくお願いいたします。

次に、会議の公開についてですが、事務局、傍聴人はいらっしゃいますか。

(「1名いらっしゃいます」との声あり)

では、部屋にお入りになっていただいて、よろしくお願いいたします。

それでは、審議に入る前に、事務局から配付資料の確認をお願いいたします。

事務局： それでは、事務局より配付資料についてご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から資料3までです。既に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方がいらっしゃれば、事務局までお知らせいただければと思います。

それから、また、本日、机上に次第、座席表及び名簿を配付しております。配付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、審議に入りたいと存じます。諮問第2号の1から4につきましては、上一色・本一色・興宮町地区地区計画の関連案件であるため、一括して審議をしたいと存じます。事務局、議案の説明をよろしくお願いいたします。

事務局： それでは、議案の説明をさせていただきます。スクリーンをご覧くださいませう。

(都市計画課長) うか。諮問第2号の1、東京都市計画地区計画、上一色・本一色・興宮町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。諮問第2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)でございます。諮問第2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)でございます。諮問第2号の4、東京都市計画土地地区画整理事業、江戸川東部篠崎付近土地地区画整理事業の変更について(東京都決定)でございます。こちらの諮問第2号の1から4の都市計画案について、令和元年12月3日から12月17日まで縦覧を行い、縦覧者は13名、意見書の提出はございませんでした。

こちらは位置図でございます。赤線で囲まれました区域が今回の地区計画を策定する上一色・本一色・興宮町地区の区域でございます。西側は葛飾区との行政境であり、北側はJR総武本線、東側は新中川、そして南側は千葉街道に囲まれました面積約105.1haの区域でございます。

続きまして、当地区におけるまちづくりの経緯でございます。平成２９年にまちづくり準備会の開催、同年３月には上一色・本一色・興宮町地区まちづくり協議会を設立いたしました。その後、まちづくりの目標・方針について検討し、平成３１年３月に上一色・本一色・興宮町地区まちづくり提言書を区にご提出いただいております。提言書の提出を受け、本年７月に地区計画の素案説明会、９月に原案説明会及び縦覧、１２月には案の縦覧を行ってまいりました。

こちらでは当地区の概況についてご説明させていただきます。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４，４００戸ございます。緑色が戸建住宅、黄色がアパートやマンションなどの共同住宅で、両方合わせますと、全体の約８７％、３，８００棟が住居系の建築物となっております。

次に、建物の階数でございます。黄色は平屋建て、緑が２階建て、青が３階建てを示しております。地区内の約７７％が平屋もしくは２階建ての建築物でありまして、３階建てまでの建築物を含めると、約９８％を占めております。当地区は中低層の建築物が中心のまちと言えます。

最後に、道路の状況でございます。幅員４ｍ未満の道路を赤色もしくは黄色で示してございます。地区を構成する道路の約４６％がこれら４ｍ未満の道路となっております。

こちらは地区の課題でございますが、地区の課題としましては、主に次の四点が挙げられました。一点目、老朽化した住宅が多く、火災の際に燃え広がりやすい、二点目には、幅員４ｍ未満の道路が多い、三点目には、公園や広場が少ない、四点目は、ブロック塀などによる災害時の危険性がある、などでございます。このような課題に対応するために、当地区の建て替え時のルールとなる地区計画を策定してまいります。

それでは、諮問第２号の１、東京都市計画地区計画、上一色・本一色・興宮町地区地区計画の決定についてご説明いたします。

この都市計画で定める主な事項は、こちらのスライドにお示したとおりでございます。名称につきましては、上一色・本一色・興宮町地区地区計画、面積は約１０５．１haでございます。

次に、地区計画の目標についてでございますが、地区計画の目標として、まずまちの将来像を定めました。まちの将来像は「笑顔あふれる、ふるさとと呼べる優しいまち」でございます。この将来像の実現に向けた具体的な目標を三つ定めます。一つ目は、ふるさとと呼べる次世代に引き継げるまち、二つ目は、誰もが快適に安心できるまち、三つ目は、災害に強い安全・安心なまちでございます。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・開発及び保全に関する方針についてでございます。土地利用の方針としまして、地域の特性を生かすため、地区を七つの街区に区分し、それぞれ土地利用の方針を定めております。それでは、 から までの具体的な土地利用の方針についてご説明させていただきます。 住居街区Ａ、緑色で塗られた街区は主に住宅地として利用されている街区ですので、低層の戸建て住宅と低中層の共同住宅、身近な店舗等が調和した良好な住宅地を主体とした市街地の形成を図る街区としております。 住居街区Ｂ、黄色で塗られた街区は、こちらにも主に住宅地として利用され

ている街区でございます。こちらは店舗等と住宅が立地する低中層市街地の形成を図る街区としております。幹線道路沿道街区 A、水色で塗られた街区は、補助第 284 号線の道路境界から 20 m を街区の範囲とし、住宅と店舗・事務所を主体とする後背市街地と調和した土地利用を進め、延焼遮断帯の形成に寄与する中層市街地の形成を図る街区としております。幹線道路沿道街区 B、ピンク色で塗られた街区は、千葉街道の道路境界から 20 m を街区の範囲とし、後背住宅地の環境に配慮しながら土地の高度利用を進め、地域にふさわしい店舗・事務所と住宅を主体とした延焼遮断帯の形成に寄与する中高層市街地の形成を図る街区としております。続きまして、環状七号線沿道街区、紫色で塗られた街区は、環状七号線の道路境界から 30 m を街区の範囲とし、後背住宅地の環境に配慮しながら土地の高度利用を進め、広域幹線道路にふさわしい店舗・事務所と住宅を主体とした延焼遮断帯の形成に寄与する中高層市街地の形成を図る街区とします。近隣商業街区、赤色で塗られました街区は、菅原橋交差点付近の鹿骨街道沿道と千葉街道の一部の街区を範囲とし、中層の共同住宅と身近な商業施設が共存する市街地の形成を図る街区とします。最後、でございます。住居複合街区、オレンジ色で塗られました街区は、鹿骨街道沿道から本一色一丁目にかけての一带の街区を範囲とし、工場等の操業環境に配慮しつつ、住工が共存する市街地の形成を図る街区とします。以上が土地利用の方針でございます。

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、地区施設の配置及び規模、地区の区分、建築物等に関する事項の大きく三つに分かれてございます。

まず、地区施設の配置及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ございます。本地区では、区画道路と公園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。本地区においては、今ある道路を地区施設として位置付け、幅員は最低 4 m を確保してまいります。公園につきましては、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。こちらの図は、区画道路の配置をお示ししたものでございます。先程の二つの方針に基づき位置付けておりまして、本地区では 196 の区画道路を位置付けております。

こちらは公園についてでございますが、公園につきましては、地区内にあります七つの公園を地区施設に位置付けます。なお、本一色公園と興宮公園につきましては、既に都市計画公園として位置付けられているため、新たな位置付けは行いません。

次に、建物等の用途についてでございます。建築物の用途は 2 種類の制限がございます。一つ目は、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。二つ目は、地区計画による制限で、用途地域による制限に加えて、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は、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してまいります。街区ごとにその建物の用途の制限についてご説明させていただきます。住宅が中心の住居街区 A では、性風俗営業施設を地

区計画の制限として設けます。 住居街区 B、 幹線道路沿道街区 A では、性風俗営業施設に加え、ホテル・旅館を制限いたします。 幹線道路沿道街区 B、 環状七号線沿道街区、 近隣商業街区、 住居複合街区につきましては、性風俗営業施設に加えて、デートクラブ及びマージャンやパチンコやゲームセンター等の遊戯施設を制限いたします。以上が建築物の用途の制限についてでございます。

次に、建築物の敷地面積の最低限度は、敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある街並み空間を確保するために設けるものでございます。地区の概況でも触れましたが、当地区は高い建物が少なく、2 階建てが中心の住環境のよい地域となっており、そこで現在の 2 階建ての街並みは、住環境を守るために、新たに敷地を分割する場合の最低敷地面積を 9 0 m²といたします。こちらは新たに敷地を分割する際に適用するもので、図の右側でお示ししておりますように、現在の敷地が 9 0 m²を下回っておりますも、そのまま分割することなく使う場合には建て替えは可能となり、この規定は適用されないということになります。

次に、壁面の位置の制限に関しましてでございますが、区画道路の境界線と建築物の壁の間に 5 0 cm 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、角敷地におきましては、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 2 m となるように、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することは、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。

続きまして、建築物等の高さについてでございますが、建築物等の高さの最高限度は、周辺の環境と調和した街並みを保つために設けるものでございまして、街区ごとに適切な高さを定めております。それぞれの街区についてご説明させていただきます。

まず、 住居街区 A、 住居街区 B、 住居複合街区を対象とした建築物の最高限度についてでございますが、これらの街区は現在、低中層の住宅が中心となって建っている街区でございます。地区の現状、将来像を考慮し、建築物の高さの最高限度を 5 階程度の 1 6 m とします。

次に、 幹線道路沿道街区 A、 近隣商業街区は、補助 2 8 4 号線、鹿骨街道及び千葉街道沿道の一部となっている街区でございます。幹線道路沿道ということで、住宅や身近な店舗等が共存した土地利用が想定されることから、住宅中心の街区よりも若干高く、高さの最高限度を 6 階程度の 1 9 m といたします。

幹線道路沿道街区 B は、千葉街道沿道の街区でございまして、店舗や事務所などの用途の建築物は比較的多く建っております。幹線道路沿道ということで、ある程度の高さは許容しつつも、後背の住宅地に配慮する必要があります。また、新中川を渡りました小岩地区の千葉街道沿道におきましては、地区計画で既に高さ 2 8 m の制限がかかっており、これとの整合も図り、高さの最高限度を 9 階程度の 2 8 m といたします。

次に、 環状七号線沿道街区は、名前のとおり、環状七号線の沿道街区でございまして、現在 4 階から 1 0 階程度の中高層の建築物が多く建っております。環状七号線

沿道の建築物につきましては、最低高さ 7 m という一定の高さを確保し、延焼遮断帯として位置付けられております。また、他地区の地区計画で、環状七号線沿道におきましては、高さ 31 m の制限をかけており、これらとの整合も図り、高さの最高限度を 10 階程度の 31 m といたします。

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、建築物外観に刺激的な色彩を用いないよう制限し、落ちつきのある街並みを保つためのものでございます。地区計画では、江戸川区景観計画の届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 A、住居街区 B、幹線沿道街区 A は、低中層の住宅が中心の街区ですので、その街並みにふさわしくない刺激的な色を制限いたします。色はマンセル値と言われます日本産業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。

そのほかの 幹線道路沿道街区 B、環状七号線沿道街区、近隣商業街区、住居複合街区は、マンセル値を用いた制限はいたしません。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します。建築物の外観の色彩は、周辺の街並みとの調和に配慮するものとします。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するものと定めます。これらの制限は、ほかの地区計画と同じような規制となっております。以上が建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限でございます。

こちらは垣または柵の構造の制限についてでございます。垣または柵の構造の制限は、ブロック塀倒壊の危険を防止し、沿道緑化を促進し、緑が連続した街並みをつくるために設けるものでございます。沿道における垣または柵は、生け垣またはネットフェンス等に緑化したものとします。

以上が諮問第 2 号の 1、東京都市計画地区計画、上一色・本一色・興宮町地区地区計画の決定についてでございます。

続いて、諮問第 2 号の 2、東京都市計画高度地区の変更についてご説明させていただきます。スクリーンの地図上、朱色でお示しした部分は、高度地区として既に現在 16 m の絶対高さ制限がかかっている区域でございます。今回、先程ご説明しましたとおり、地区計画により建築物の高さの最高限度をこの範囲は 16 m と定めるため、現在、高度地区で定めております 16 m 第二種高度地区から第二種高度地区に変更いたします。

続きまして、諮問第 2 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緑色でお示しした部分は、土地区画整理事業で施行すべき区域という都市計画がかかっており、現在、建ぺい率 50 %、容積率 100 % の地域で、周辺と比べ、建ぺい率、容積率が低く指定されております。今回の地区計画決定に合わせ、周辺地域との整合を図りながら、建ぺい率は 60 %、容積率は 150 % へ変更いたします。用途地域変更の決定権は東京都にございますので、今後、東京都の都市計画審議会にも付議してまいる予定でございます。

最後に、諮問第2号の4、東京都市計画土地地区画整理事業、江戸川東部篠崎付近土地地区画整理事業の変更について、東京都決定でございます。江戸川東部篠崎付近土地地区画整理事業の施行区域について、まずご説明させていただきます。

昭和44年に1,084haの範囲を都市計画決定し、その後、地区計画の決定や土地地区画整理事業の実施に合わせて区域を削除したことによりまして、現在の面積は水色及び黄色でお示しした約800.5haの区域でございます。今後は地区計画によって市街地整備を進めていくことから、江戸川東部篠崎付近土地地区画整理事業の施行区域から黄色でお示ししました面積約73.1haを削除するものでございます。今回の削除によりまして、施行区域は約727.4haとなります。こちらも諮問第2号の3と同様、決定権は東京都にございますので、今後、東京都の都市計画審議会に付議する予定でございます。

今後の予定でございますが、東京都決定案件であります諮問第2号の3及び4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を回答し、令和2年2月に行われる予定の東京都都市計画審議会に付議し、3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。それでは、諮問第2号の1から4につきましてご審議、どうぞよろしくお願いいたします。

会 長 : ご説明ありがとうございました。それでは、今のご説明につきまして、ご質問、ご意見がございましたら、ご発言、お願いいたします。お名前をおっしゃっていただいてご発言願います。

〇〇委員 : 〇〇と申します。地区計画の決定に際しては、特段異論はございませんけれども、不動産業界を代表して、一言ちょっと意見を述べさせていただきたいと思っております。

今後、区内において同様の地区計画を計画する際に、建築物の敷地面積の最低限度を現在の都市計画決定より厳しくするのはいかがなものかと思っております。理由としましては、地権者が自身の土地を売却しようとするときに、地権者の思いどおりに売却できない可能性があるからです。

資料1の10ページ、2にあります建築物の敷地面積の最低限度90㎡というお話ですが、これは坪数に直しますと約27.22坪ということになります。ということは、55坪以上の土地でなければ、事実上分筆が不可となってしまいます。例えばですが、50坪の土地を自宅として所有しているところを相続が発生した場合、相続人同士の話し合いで、長男と母親が自宅を継いで、半分売却をして、売却のお金を妹に与えようとか、そういった場合ですが、我々不動産業者に売却を相談される方はいらっしゃるわけですが、その際に、今でしたら25坪ずつ、83㎡に分筆して売却は可能なんです、半分残して半分はお金ということで、相続も問題もなく片が付くと思うんですが、今回の90㎡になりますと、今後はこのような分け方はできなくなることになります。

また、皆様もご承知のこととは思いますが、土地の取引は面積掛ける坪単価で取引されていることが実態でございます。面積を引き上げるとことは、土地の売値が事実上上がることとなります。つまり売りづらくなってしまうということです。

ここで申し上げている、売りづらくなるということは、我々不動産業界ももちろんですが、その前に、現にお住まいの居住者、地権者の方々も同様でございます。現在、都市計画で定められている最低敷地面積というのは70㎡、約21.17坪、こちらでも良好な住環境が十分整備できると私どもは考えておりますので、今後の地区計画に際しては、面積の引き上げに十分な思慮を希望しております。

会 長 : ありがとうございます。ただいまのはご意見として承っておけばよろしいということでございますか。

〇〇委員 : そうですね。意見もあるんですが、そもそも90㎡にする江戸川区としての、なぜ70㎡ではいけないのかというところをご質問したいです。

会 長 : ただいまはそういうご質問でしたが、よろしいですか。

事務局 : なぜ90㎡なのかというようにございませうけれども、まちづくり協議会をや(まちづくり調整課長)る中でも、ゆとりのある、住みやすいまちづくりをしてほしいというようなご意見も頂戴したところでございませうし、あと、国のほうで住生活基本計画というのがございまして、ファミリー世帯を呼びたいというようなことも我々思っておりまして、その中で誘導居住面積水準というようなものがございませう。こちら側の言う4人世帯ですと、床面積で95㎡ということになります。そういったものを建ぺい率等々で割り返してくる、また、駐車スペース、駐輪スペース等を勘案してきますと、大体90㎡ぐらいが妥当ではないかということで、今回90㎡ということにさせていただいておりますが、ただ、区内全域でこれからかける地区計画全て90㎡ないし100㎡みたいなことは考えておりませんでして、これは地域の状況がございませうので、そういったものを勘案しながら、総合的に決めさせていただきたいというふうに考えてございませう。

会 長 : ご回答ありがとうございます。〇〇委員、今のでよろしゅうございませうか。

〇〇委員 : ありがとうございます。

会 長 : ほかにご質問、ご意見ございませうたら。

〇〇委員 : 今回の地区計画の中で、地区施設として区画街路と公園について、区画街路を見てもみまうと、幾つかは拡幅という形のものが大分出されていると思うんですが、多分冒頭のところでは、この地域は4m未満の道路が46%もあるというので、これを解消したいという思惑で地区施設の指定をされているのだらうと思うんですが、どれくらいの形でこれを実現していくかというので、通常ですと、多分建て替えが起きたときに中心線から下がっていただいて、最低2mセットバックして、4m確保されていくというんですが、なかなかそれが進まないのが実態じゃないかなと思うので、地区計画をかけて地区施設として挙げられたところで、拡幅を早く進めさせるための手だてとか何かというのは、お考えなのかどうかというのをお聞かせ願えればと思うんですが。

会 長 : お願いします。

事務局 : おっしゃるとおりでございまして、4m拡幅というところは、いわゆる二項道路の(まちづくり調整課長)ような、セットバック義務のある道路を区画道路として指定をさせていただいているところでございませう。ただ、区で買収するわけにもいきませんでして、これは建て替

え更新に合わせて拡幅をしていくということになるかと思います。以上でございます。

事務局：資料1の16ページ、17ページをご覧くださいませでしょうか。例えば、今、申（都市計画課長）上げましたとおり、ちょっと見づらくて恐縮なんですけれども、1ページに2列で書かれているんですけれども、16ページを見ていただくと、左上に区画道路56号という道路がございます。幅員は4m、延長は約40mで既存、それをずっと右になぞっていただくと、今度、このページには区画道路155号というふうに、縦に順番に書かせていただいているんですけれども、ちょっと番号が飛びますけれども、ページをまたいでいる関係で連番にはなっておりませんけれども、その中で、今、課長が申し上げましたとおり、例えば、右側の上から5段目、区画道路160号というのがございます。これは右を追っていただくと、幅員は4mです。延長は約55mございます。種別としては拡幅ということで、今、課長がご説明したのは、ここに実際に道路上の形態のものはあります。ただ、現況の幅員が4mないので、こういったものはそれぞれの建て替えに合わせて、中心から2mずつ下がっていただきましょうということで、将来的に皆さんがお建て替えになると、4mの道路空間が確保されるというような意味合いの区画道路でございます。

ただ、今度、その下の区画道路161号というのを見ていただきますと、こちらは幅員が6m、延長は180mの同じく拡幅というふうに書かせていただいております。この地区の概況をご説明させていただいた中でも、幅員4m未満の道路が非常に多いと、それから、防災性の向上が求められる地区ということがございますので、同じ地区の中で木造住宅密集事業という防災性の向上を図るための事業を一緒にあわせて実施していくということで取り組んでおります。

今、お話ししました161号のように、6mに拡幅するという路線がこの地区の中には4路線ございます。それらについては、区が用地を買わせていただいて、積極的に6mの避難道なり防災性の向上に役立つような路線を整備していこうということで取り組んでおりますので、なかなか全部の路線をこういった形はできないんですが、必要最低限、ここは確実に広げていきたいと、特にそれも短期間でというようなことを事前にいろいろ計画させていただいた中では、こういった取り組みも併せてさせていただいているということでございます。

〇〇委員：ありがとうございます。大変結構なことだと思います。

もう一つ、多分、今回の垣・柵の構造という形で、基本的にはブロック塀からそちらのほうにということだろうと思うんですけれども、つい最近、NHKスペシャルで何夜にもわたって東京での震災の危険性というのが提起されたわけで、多分、江戸川区も対象として大分取り上げられたと思うんですけれども、加速させるためにもぜひ、先程おっしゃられた防災密集事業みたいな形であわせて、区画街路でも6mのところを拡幅されるという重点路線をやられるというのはすごく大事だろうと思いますし、それから、建て替え更新にあたってセットバックしていただくときに、全部整備されるまでの間のセットバックした用地がうまく使われているかどうかというのが重要な役割だろうと思ひまして、あとはそういう意味でブロック塀のところでも、特に危険

性が高いところに関しては、積極的な手だてを考えていらっしゃるのかどうかというのをちょっとお聞かせ願えますか。

会 長 : お願いします。

事 務 局 : ブロック塀に対してもということで、既存の取り組み状況でございますけれども、
(土木部長)平成30年6月、昨年の6月に大阪北部を震源とした地震で、ブロック塀で小学生の方がお亡くなりになったという事態もございましたが、それを受けまして、従前は区道の通学路のブロック塀に対しては、撤去に対する助成というのを行っておったんですが、大阪北部の地震を契機に、区道に限らず、都道、国道、私道も含めて、全ての路線において、1m20cm以上あるブロック塀に関しては、撤去について助成をさせていただいております。具体的には、従前は1mあたり単価で1万6,000円までという上限を設けさせていただいておったんですが、現行におきましては、撤去費用の3分の2を助成させていただくと。ただし、1mあたり2万5,000円というふうに上限も上げさせていただいております。今、鋭意取り組んでおるところでございます。

事 務 局 : 下がった部分の後退を確実に有効にということで、特に区画道路で位置付けていま
(都市計画課長)すのは、全て最低4m以上に拡幅していくということですので、例えば間口が狭くても、その方が中心から2mお下がりになりますという場合には、現況のL型を移設する必要がありますので、そういったことも申請いただければ、区のほうで費用負担して、L型を2mの位置に据え替えるというようなこともやっておりますので、そういった制度も一緒に併せながら取り組んでまいります。

会 長 : それでは、ほかに。どうぞ。お名前をおっしゃってからご発言願います。

〇〇委員 : 〇〇と申します。いつもありがとうございます。

今、皆様のご意見も聞きながら、改めてこの地域の住民の皆さんがそれぞれご意見を出して、こういうふうに集約したというふう思ったんですけれども、初めの70㎡のことに絡んで、結果として90にしていますけれども、この辺についての区民の方のご意見は何か出たのかどうか。

実は、私、東葛西のときに地区計画の傍聴をさせていただいたときに、一番初め100㎡と提案したけれども、話し合って90㎡になったという経緯は傍聴させていただいたんですね。だけれども、区民の声がどんなふうに出て、区としては90にしたという経緯を簡単でいいんですが、その辺のことを、つまり区民の意見をどう取り上げて、今回の地区計画の中身にまとめたかというあたりを少し説明していただければということで、今の90㎡のことが一つです。

二つ目は、先程道路を6mにするのを木造密集地域との関連で四つ決めたというふうにおっしゃっていますが、4本に決めた経緯というんでしょうか、どうしてそこになったのかのかという、区民の皆さんが納得した上じゃないと、買収なんかも含めて、立ち退きとかもこれから出てくるわけですから、そのあたりの納得の度合いというんでしょうか、そのあたりはどんなふうになっているのか、お聞きしたいなというふうに思いました。

それで、もう一点、実は、先程の説明の中で、道路の隅切りのことが出ていたかどうか。隅切りについては2号の1にかかわっていると思うんですけれども、たくさん

箇所があって、2号の後ろのほうでしたか。35ページに429カ所整備完了するというのが出ています。そうすると、429カ所隅切りをするという計画を持ってこれが提案されていると捉えると、実際に429カ所全部やっていくのはなかなか大変だと思うんですが、宅地を隅切りにしてやった場合には、公に使われるという理解でいいのか、使われるというふうな理解でいいのか。公に使われるとしたら、税金の負担はどうなるのかなとか単純に思ったものですから、先程説明が、すみません、見逃しました。その辺の税金の負担の関係というのはどうなのかなということをお聞きしたくて手を挙げました。

会 長 : 今のご質問について、よろしいですか。

事務局 : それでは、三点ご質問を承らせていただきました。まずは、90㎡の経緯でございますけれども、これはゆとりのある住環境というようなお話で先程もさせていただいたところでございますが、素案説明会でも、原案説明会においても、反対の意見が出たと。また、原案の縦覧のときにも反対の意見が出たというようなこともありまして、改めて区のほうで区民の意見を反映するというような意味を込めまして、再精査をして90㎡にさせていただいたというような経緯がございます。

数値の積み上げについては、先程ご説明をさせていただいたとおりでございます。

それと、6m道路を4本密集事業で広げていく、そちらについての場所を決めた経緯ということでございますけれども、大体6m道路が250mメッシュに1本あると消防活動がしやすい、できるというようなことになっておりまして、そういったところからも、この地域について、縦路線は非常に太い道路が多くあるというようなことであったんですけれども、横路線が250mピッチにないということで、250mピッチをベースに4路線を決めさせていただいたところでございます。

これを決めるにあたっては、急に決めたということにならないように、事前に測量説明会ですとか、あと、個別にあたったりですとか、当然反対はありますけれども、決めさせていただいた上で、これから粘り強く交渉しながら、6m道路にしていきたいというふうに考えてございます。

あと、最後、隅切り部分、公に使われることになった場合の税負担ということでございますけれども、こちら、道路上にさせていただいて、区のほうと無償使用契約をしていただければ、税制上の優遇措置があるということでございますので、よろしくお願ひしたいと思います。以上でございます。

会 長 : ありがとうございます。

〇〇委員 : ご説明ありがとうございました。

区民の声が反対の意見もあったけれども、一応受け止めながら、ここで皆さんでつくったというふうなご説明でした。特に6m道路のところは、立ち退きみたいな形になる人も出るとしたら、なかなか大変かなと思ってお聞きしたんですね。区民の皆さんの声を十分聞きながら事を進めるのは当然だと思いますけれども、引き続きそのようにやっていただきたいという点と、それから、今の隅切りの件なんですけれども、宅地のまま残すか、それとも今おっしゃったように道路上にするということで契約は、持ち主が申し出る、そうすると無償契約をしていくというつながりでなっていくので

しょうか。そのやり方というのを、もし私も聞かれたらきちっと答えたいと思ったものですから、そこだけ確認させてください。

会 長 : どうぞご回答をお願いします。

事 務 局 : 今おっしゃったとおり、申し出していただいて、区の土木部のほうになりますけれども、契約を取り交わすということになります。以上でございます。

〇〇委員 : ありがとうございました。

最後にもう一点、すみません。公園をつくるというご説明ありました。公園の用地というんでしょうか、見込みというのは、特に絵図にはなかったような気が。今あるところの地図はあったんですが、この辺につくれたらみたいない見込み、それはまだ出せないのか、さっき言ったメッシュで考えるのか、その辺の基本的な考え方を教えてください。

事 務 局 : 密集事業の中で、地区内の3%相当を公園として整備をしていくということになり（まちづくり推進課長）ますけれども、なかなかここでということではなくて、土地利用のいろいろな転換期の中で粘り強く交渉して、用地を獲得していくというようなことになります。ですので、バランスのよい配置ということもありますし、一団の土地が1,000㎡ぐらいあれば、公園としては魅力的に機能する公園になるんですけれども、なかなかそういう土地もこちら側だけの思いではうまくいかないものですから、そういう場合は300㎡ほどの土地をうまく近隣に買うような戦略というか、こちらで思惑を持ちながら、公園の機能を分散させながら、例えば三つで一人前の公園になるとか、そんなような工夫もしながら、粘り強く、任意での買収していくような状況ですので、バランスと面積規模に配慮しながらご協力を仰いでいくというようなことで考えております。以上です。

〇〇委員 : ありがとうございました。公園ができるというのは、大変地域の皆さんも喜ばれると思いますので、でも、そのときもあくまでも説得をしていただいて、丁寧にやっていただければと改めて意見を申し述べます。以上です。

会 長 : ありがとうございました。ほかにご質問、ご意見ございますか。

それでは、ご質問、ご意見は出尽くしたということで、これについてはよろしゅうございますか。

（「はい」との声あり）

では、次の議案に移らせていただくということでよろしゅうございましょうか。

（「異議なし」との声あり）

それでは、諮問第3号のほうをお願いいたします。

事 務 局 : それでは、諮問第3号についてご説明させていただきます。

（都市計画課長）スクリーンのほうをご覧くださいませでしょうか。諮問第3号、東京都市計画地区計画、一之江三丁目北地区地区計画の変更について（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11月22日から12月6日まで縦覧を行い、縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。

現在、スクリーンのほうにお示ししましたのは位置図でございます。赤線で囲った箇所は、一之江三丁目北地区地区計画の区域でございます。本地区は、一之江駅の北部、徒歩圏内に位置しておりまして、西側は環状七号線に接しており、地区中央には

東西方向に補助線街路288号線が通り抜けております。交通の利便性が大変よい地区でございます。また、地区の南北には仲井堀親水緑道が抜けておりまして、東側は新中川に接しているなど水と緑の環境も備えた、低層住宅地を中心とした面積約9.4haの地区でございます。

こちらは、本地区の地区計画決定からの経緯でございますが、平成15年8月に一之江三丁目北地区地区計画の都市計画決定をさせていただいております。その後、平成28年8月に計画書の表現の変更ということで、少し文言の修正ということで都市計画の変更を行っております。また、本年10月には原案の縦覧、11月には案の縦覧を行ってまいりました。

こちらは、本地区で決定いたしました都市計画の主な事項でございます。

今回の変更につきましては、このうち、の地区整備計画、地区施設の配置及び規模、区画道路の変更をするものでございます。本地区におけます地区施設の整備の方針はスクリーンにお示ししておりますが、地区の利便性、快適性、安全性に考慮して、街区を構成している既存の道路等を区画道路に位置付ける。また、個別の建築活動や低未利用地における開発行為に合わせ道路整備を進めるとしております。

本地区につきましては、22本の区画道路、3本の歩行者専用道、1つの公園を地区施設として位置付けております。今回変更となりますのは、このうちの区画道路の1本についてでございます。

ちょっと見づらくて恐縮でございますが、スクリーンにお示したのは、今回変更となります区画道路の新旧対照図でございます。左側が現在、変更前、右側は今後変更するものでございます。今回の変更はオレンジ色でお示しております区画道路19号の位置の変更でございます。こちらのスクリーンの図は今の変更箇所を拡大したものでございます。スクリーン左側、変更前の図で青の点線でお示したそれぞれの敷地は、それぞれ別の3名の地権者様が所有している土地でございます。今回、右側の図の青の実線でお示したように、一体的な土地利用をすることで、建築計画の相談がありまして、その際に区画道路19号の位置が支障となることから、計画敷地東側に区画道路の位置を変更させるものでございます。

最後に、今後の予定についてでございますが、これまでに都市計画原案の公告、縦覧を行ってまいりました。地区計画の変更につきましては、江戸川区決定の案件となりますので、本審議会でご了承いただければ、すぐに都市計画変更の告示を予定しておりますところでございます。

議案の説明は以上でございます。どうぞご審議のほどよろしく願いいたします。

会 長 : どうもありがとうございました。それでは、これにつきまして、ご質問、ご意見ございましたら、よろしく願いいたします。

よろしゅうございますか。

(「異議なし」との声あり)

それでは、ご承認いただいたということにさせていただきます。どうもありがとうございました。

それでは、次に、諮問第4号について、ご説明をお願いいたします。

事 務 局 : それでは、本日の諮問案件の最後になります諮問第4号、東京都市計画生産緑地地

(都市計画課長) 区の変更について(江戸川区決定)でございます。

スクリーンをご覧くださいませでしょうか。こちらの諮問案件につきましては、本年11月22日から12月6日まで縦覧を行い、縦覧者及び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及び農地面積の推移をお示ししております。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、同年12月に江戸川区生産緑地に定めることができる区域に関する条例を定め、指定面積の下限を500㎡から300㎡に引き下げ、新たに指定の対象となった農地をお持ちの農家の方に対して生産緑地地区への指定の働きかけを行ってまいりました。結果、昨年度は新規の指定が6地区ございまして、面積も約30㎡でございますが、増えて、現在地区数は264地区、面積は35.67haとなっております。今回の変更で追加及び削除がそれぞれございまして、地区数は1区増加し、265地区、面積につきましては0.12ha減りまして、35.55haとなります。

現在、スクリーンに示しておりますのは変更箇所の位置図でございます。主たる従事者の死亡に伴う削除が2地区、いずれも一部削除で、赤丸でお示したところでございます。緑色の丸でお示した1地区は、新たに追加の指定を行う地区でございます。青色の丸でお示した1地区は、既存の生産緑地地区に追加指定を行う地区でございます。

また、都市計画の変更にはあたりませんが、位置及び区域に変更がなく、再測量などの結果、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ございまして、精査として扱わせていただいております。その位置につきましては、図中、灰色の丸でお示した4地区でございます。

それでは、各地区についてご説明させていただきます。初めに、地区番号132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、主たる従事者の死亡により一部削除するものでございます。削除面積は約430㎡でございます。また、残りの面積について再測量による結果、約70㎡減少いたします。結果、変更後の面積は約320㎡となります。こちらが地区番号132番の現場の写真でございます。続きまして、地区番号215番でございます。本地区は上篠崎一丁目地内に位置しておりまして、主たる従事者の死亡によりまして一部削除、削除面積は約1,250㎡でございます。なお、本地区は、上篠崎一丁目北部土地区画整理事業の用地として区で取得しております。こちらが215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179番でございます。本地区は一部追加を行う地区で、鹿骨一丁目地内に位置しております。黄緑色の指定地区、面積約2,030㎡に青でお示した区域約90㎡を新たに追加指定し、合計面積約2,120㎡となるものでございます。こちらが地区番号179番の現場写真でございます。続きまして、地区番号384番でございます。本地区は江戸川六丁目地内に位置しておりまして、緑色でお示した区域約350㎡を新たに指定するものでございます。こちらが現場の写真でございます。こちらは精査を行う地区でございます。先程ご説明いたしました生産緑地地区132番以外の3地区について精査を行い、面積を修正いたします。当初申請後、分筆や再測量を行った結果、面積に錯誤があった

ため、行うものでございます。今回ご審議いただく質問の内容については、以上でございます。

続きまして、ここで諮問の内容からは少しそれるんですが、特定生産緑地制度について少しご説明させていただきたいと思います。この件につきましては、来年度以降に委員の皆様にご意見をいただく件でございますので、本日は制度の概要説明をさせていただきます。

平成29年の生産緑地法の改正によりまして、特定生産緑地制度が創設されまして、その後、平成30年4月に施行されております。特定生産緑地制度の制度概要についてでございますが、生産緑地地区は、指定後30年を経過するといつでも買取申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納税猶予の適用を受けることができなくなります。

江戸川区では、生産緑地地区の最初の指定を平成4年11月に行っております。現在区内にある264地区の生産緑地のうち、およそ8割にあたります211地区が平成4年に指定されており、令和4年に指定後30年を迎えることとなります。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、指定後30年を迎える前に特定生産緑地に指定することが必要となります。この指定を受けることによりまして、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。

最後に、現在の特定生産緑地の指定の流れとスケジュールについてご説明させていただきます。対象となります平成4年指定の211地区のうち、現在既に94地区の方から特定生産緑地に指定したいということで申請をいただいております。区では、引き続き多くの農家の方に申請していただくため、個別訪問や説明会を行っており、今後も同様の取り組みを続けていく予定でございます。また、平成5年指定の地区が21地区ございますので、それらの地区につきましても、来年5月頃を目途に基準日到来のお知らせであったり、申請に向けてのご案内をさせていただく予定となっております。申請を受けました生産緑地地区につきましては、区で現地の営農状況の確認を行い、令和2年度から都市計画審議会のほうへ意見聴取を行わせていただくこととなります。その後、区の指定を受けました生産緑地地区につきましては、令和4年に公示を行いまして、特定生産緑地となる予定でございます。今後、委員の皆様には、この件につきましてご意見をいただく予定でございますので、よろしくお願いいたします。ご説明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、本件につきましてご質問、ご意見ございましたら、よろしくお願いいたします。

〇〇委員 : ただいまの特定生産緑地の看板は、今、生産緑地の看板というのは区のほうで用意されて立てているわけでありますけれども、今度、新制度の生産緑地につきましては、看板はそのままですか。それともまた新規に作るんですか。

事務局 : 先程30年の4月に既に施行されたということを申し上げましたが、早いもので(都市計画課長)令和4年の指定になりますので、それまでに今お話いただいたことを含めて、細かな部分については、これから国からの通知ですとか東京都等との協議によって決めさせていただきますこととなります。

〇〇委員： 17日の東京都の農業会議の中で、各地区の農業委員からそういう質問が出ておりまして、都下も含めまして、区内もそうなんですけれども、看板を新しく作るという話が出ているのと、それはまだ保留であるとか、曖昧なんですね。ですから、江戸川区さんでも、農業生産が東京都内で第4位を誇っているわけですから、ちゃんとかんがえることはやっていただきたいとお願いしておきましょう。

会 長： よろしいですか。ほかにご質問、ご意見ございますでしょうか。

〇〇委員： 〇〇です。生産緑地法が改正されて、300㎡でもできるということになった経緯はお聞きしました。それで新たに今回追加ということで説明がありましたけれども、この追加というのは、そういう意味で言ったら初めてなのでしょうか。それとも今まで幾つかあって、今回また出たという認識なのでしょうか。それをちょっと聞きたいので。

会 長： どなたがご回答いただけますか。委員のほうからご回答でございますか。

岩 橋 委 員： かつて農地というものは、生産緑地とかなんとか、そんな指定がなくずっと来たわけですね。戦後の農地改革も含めまして、生産緑地法ができて、指定しないと固定資産税がどんどん高くなっちゃう。宅地並みに準じて高くなっちゃうんですね。今までは小さい面積、つまり300なんていうところでは、300というのと、約100坪近くですけども、このぐらいのところは指定できなかったんですけども、生産緑地法が改正になりまして、そんな小さい地域でも申請ができると、そういうことになりまして、畑の固定資産税が農地並みの課税になったわけですね。したがって、一般の宅地化農地というのがあります。生産緑地に指定していないところ、これは宅地に準ずる固定資産税を支払っているわけですね。農業生産しますと赤字になっちゃうんです、完全に。赤字でもいいからとやっている方もいらっしゃるわけですけども、それは遠からず宅地化されると。東京都では、生産緑地に指定されたところを農地としてカウントしまして、指定をしていないところについては、農地としてのカウントをしていないんですね。そういうところが今度、農地減少をどこかで食い止めなきゃならぬということで、追加指定も含めまして、新制度も含めまして、鋭意、農家に啓蒙しているところでございます。

会 長： 岩橋委員、どうもありがとうございました。農業委員会会長としてお詳しいご説明ありがとうございました。〇〇委員、よろしゅうございますか。

〇〇委員： 指定をしているところがよくわかりました。

会 長： ほかにご質問、ご意見ございますでしょうか。

よろしいようでしたら、ご承認ということでよろしいでしょうか。

(「異議なし」との声あり)

では、そういうことにさせていただきます。本日の諮問事項は以上となります。それでは、傍聴者の方は恐縮でございます。ご退出のほどお願いいたします。それでは、これで本日の審議会を終了いたします。最後に、事務局より連絡事項がございます。事務局、よろしくお願いいたします。

事 務 局： 本日はご審議いただきまして、誠にありがとうございました。

(都市計画課長) 今後の予定でございますが、今年度の都市計画審議会につきましては、この2回目までを開催の予定としております。ですので、次回、都市計画審議会の開催は新年度

を迎えてからの開催になるかと思います。また正式に決まりましたら、改めてご連絡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。

本日は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 大 澤 成 美

署名委員 三 浦 史 雄

署名委員 山 田 羊 一