

令和2年度第1回

江戸川区都市計画審議会

議事録

令和2年度第1回江戸川区都市計画審議会

日 時：令和2年9月3日（木）午後2時00分より午後2時56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、有田智一、田口浩、上野達、大西洋平、竹内進、
中津川将照、小俣則子、三浦史雄、西原良徳、松本勝義、横山巖、山岡新太郎、
岩楯重治、村瀬光一、関口孟利、武内敏幸、武松伸人、鈴木明彦、寺崎茂夫
林政彦、涌井広幸
以上23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、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、建築指導課長

欠席者：小久保晴行 以上1名

傍聴者：1名

- 議 案：1．開会
2．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 東京都市計画地区計画
瑞江駅西部地区地区計画の変更について（江戸川区決定）

諮問第2号 東京都市計画地区計画
松島三丁目地区防災街区整備地区計画の変更について（江戸川区決定）

諮問第3号 東京都市計画第一種市街地再開発事業
平井五丁目駅前地区第一種市街地再開発事業の変更について（江戸川区決定）

諮問第4号 東京都市計画緑地
第85号 古川緑地の変更について（江戸川区決定）

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 ： 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2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、本日の進行を務めます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。本日の委員会は、委員改選後初めての審議会でございますので、区長が
出席させていただいております。

初めに区長よりご挨拶申し上げます。よろしくお願いいたします。

区 長 ： 皆様、こんにちは。そして、本日はお忙しい中ご出席をいただきまして誠にありが
とうございます。今年度第1回目、そして委員の改選後、最初の審議会でございます
ので、ご挨拶を申し上げます。

委員の皆様には、日頃から都市計画行政につきましているいろいろな場面でご支援を頂きまして、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、大きく進展をしているところでございます。

公園整備をはじめ、区画整理や再開発事業、そして地区計画、さまざまな場面でまちづくりが進みまして、活力のある市街地になり、そして水と緑豊かな地が変わりつつございます。「ゆたかな心 地にみどり」、区民と行政が一体となった緑化運動でございますけれども、ちょうど今年で50周年ということになってまいります。

その一方で、木密地区をはじめとする防災上の課題がある地区もいまだに残っているのも課題でございます。そしてまた、農地の保全というのも、江戸川区にとりまして重要な課題の一つでもございます。

都市計画審議会でございますけれども、こうしたまちづくりの基本となる計画の決定に際し、大変重要な審議をいただく場でございます。皆様の一層のご理解、ご協力をお願いできればというふうに思っております。

江戸川区は、今後も災害に強いまちづくり、そして皆様が住み続けられ、魅力あるまちづくりを引き続き目指していきたいというふうに思っております。委員の皆様には、これからも本区のまちづくりに一層のご支援とご指導を賜りますようお願いを申し上げます。私からの挨拶といたします。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。続きまして、委員の委嘱に移らせていただきます。
(都市開発部長) 今回皆様には、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。2年間、どうぞよろしくお願いいいたします。

続きまして、新たに委員にご就任いただきました皆様を私からご紹介させていただきますので、自席でお立ちいただければと思います。なお、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、学識経験者からでございます。上野委員でございます。

上野委員： 上野です。よろしくお願いいいたします。

事務局： 次に、江戸川区議会から小俣委員でございます。
(都市開発部長)

小俣委員： 小俣です。よろしくお願いいいたします。

事務局： 続きまして、小岩消防署長、西原委員でございます。
(都市開発部長)

西原委員： 西原でございます。どうぞよろしくお願いいいたします。

事務局： 関係団体代表、防災関係から、小岩消防団長、村瀬委員でございます。
(都市開発部長)

村瀬委員： 村瀬です。よろしくお願いいいたします。

事務局： 続きまして、公募の区民委員の方々でございます。
(都市開発部長) 鈴木委員でございます。

鈴木委員： 鈴木です。よろしくお願いいいたします。

事務局： 寺崎委員でございます。
(都市開発部長)

寺崎委員：寺崎です。よろしくお願いいたします。

事務局：林委員でございます。

(都市開発部長)

林委員：林です。よろしくお願いいたします。

事務局：涌井委員でございます。

(都市開発部長)

涌井委員：涌井と申します。よろしくお願いいたします。

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。斉藤区長に進行をお願いいたします。どうぞよろしくお願いいたします。

区長： それでは、議事を進行させていただきます。

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、委員の皆様の互選となっております。まず会長を選出したいと思っておりますが、なたかご推薦をいただけますでしょうか。お願いします。

委員： 大村委員がよろしいかと存じます。

区長： ありがとうございます。今、大村委員を会長に推薦したいというご意見がございましたが、皆様、いかがでしょうか。

(拍手)

ありがとうございます。それでは満場一致とさせていただきます。それでは、大村委員に会長をお願いいたします。次に、副会長の選出でございますけれども、いかがいたしましょうか。お願いします。

委員： 石井委員がよろしいかと思えます。

区長： ありがとうございます。ただ今、石井委員を副会長に推薦したいというご意見がございましたが、皆様、いかがでしょうか。

(拍手)

ありがとうございます。それでは、満場一致で石井委員に副会長をお願いいたします。以上で私の役目を終わらせていただきます。

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、どうぞよろしくお願いいたします。(都市開発部長) 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す大村委員、副会長にご就任いただきます石井委員、お手数ですが、正面の席にお移りいただきたいと思えます。

それでは、初めに大村会長よりご挨拶を頂ければと思えます。どうぞよろしくお願いいたします。

会長： このたび会長に選任されました大村でございます。どうかよろしくお願いいたします。一言ご挨拶をさせていただきたいと思えます。

皆様ご承知のように、新型コロナウイルスのパンデミック化によって、世界の風景、日本の風景が大きく変わってまいりました。都市の在り方も、ポストコロナ、あるいはアフターコロナという形で、どう考えていくのかということが改めて問われております。

私、比較的長年、江戸川区の都市計画審議会に関わらせていただいております、江戸川区は長年にわたって水と緑の都市計画を進めていらして、そういう意味ではポストコロナの時代にふさわしい都市作りを着実に進められてきたなというふうに思っております。改めて都市の在り方、住まい方、暮らし方、働き方、あるいは楽しみ方が問われている時代になってきているんだらうと思っておりますし、そういう点で、都市計画審議会の果たす役割は非常に大切かなというふうに改めて認識しております。

皆様方のご協力を得まして、江戸川区の都市計画審議会の進行を務めさせていただきたいと思っておりますので、どうかよろしく願いいたします。

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、石井副会長よりご挨拶を頂ければと思います。どうぞよろしく願います。

副会長：ただ今ご指名を頂きました石井恒利と申します。一言だけご挨拶せよということですので、私は、ちょっと昔の話になって恐縮なんですけれども、25年くらい前、東京都から派遣されまして江戸川区の土木部長を3年強、4年弱ほど務めさせていただきました。その後、東京都に戻りまして、以来ずっと都市計画であるとかまちづくりに関わってまいりまして、都庁を退職しております。

現在は、江戸川区に関しましては、建築審査会の会長を務めさせていただいております。都市計画審議会と建築審査会、それぞれ立場は違うわけなんですけれども、いずれも江戸川の街並みづくりというか、そういったことに関わらせていただけるということを大変うれしく感じております。

そういうことで、私、微力ではございますが、大村会長を支えて、この会の運営がうまくいきますように頑張っていきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。以上でございます。

事務局：石井副会長、どうもありがとうございました。

(都市開発部長) それでは、斉藤区長はここで退席させていただきます。ありがとうございました。

それでは、本日は諮問案件5件を予定しておりますので、ご審査をお願いいたします。ここ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、どうぞよろしく願いいたします。

会長：進行を務めさせていただきます。議題に入らせていただきたいと思います。

まず、審議会の成立についてでございますが、本日23名の方がご出席、1名の方が欠席でございます。江戸川区の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、議事録署名人として、鈴木委員、寺崎委員、この2人をお願いいたします。よろしく願いいたします。

次に、会議の公開についてですが、事務局、傍聴者はいらっしゃいますか。

(「はい、1名いらっしゃいます。」との声あり)

それでは、部屋に入ってもらってください。

それでは、事務局の方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をさせていただきたいと思っております。

(都市計画課長) 議案書につきましては、資料1から5を既にお送りさせていただいておりますけれども、恐縮でございますが、資料1については訂正がございました。申し訳ございません。9ページのところで一部文字の脱落がございましたので、差し替えということで、改めて机上にお配りをさせていただいております。お手数でございますけれども、差し替えの方をお願いいたします。また、議案書がお手元がない方がいらっしゃれば、事務局の方にお申し出いただければと思います。

また、その他に次第、席次表、名簿、それから、本年4月に改定いたしました地域地区図および都市計画施設図をお配りしております。なお、公募委員の皆様には、地域地区図および都市計画施設図につきましては、先日のガイダンスでお渡しをしているところでございます。

それからあと、4つございます。「都市計画公園・緑地の整備方針」改定の概要、A4の両面のものでございます。それから、都市計画公園・緑地の整備方針(改定)概要版、冊子でございます。それから、「緑確保の総合的な方針」改定の概要、A4両面のものでございます。それから、緑確保の総合的な方針(改定)概要版、こちら、冊子でございます。こちらにつきましては、審議終了後の連絡事項の際に簡単にご説明をさせていただきます。配付資料については以上でございます。

会 長 : よろしいですか。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、事務局の方からまず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。

(都市計画課長) スクリーンの方を使ってご説明をさせていただきますので、後ろのスクリーンをご覧ください。諮問第1号、東京都市計画地区計画、瑞江駅西部地区地区計画の変更(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6月22日から7月6日まで縦覧を行いまして、縦覧者が1名、意見書の提出はございませんでした。

スクリーンにお示ししておりますのが位置図でございます。赤枠でお示しいたしました箇所が瑞江駅西部地区地区計画の区域でございます。本地区は、都営新宿線瑞江駅の西側に位置する、面積約28.3haの地区でございます。

続きまして、本地区のまちづくりの経緯でございます。平成6年に瑞江駅西部土地地区画整理事業の事業認可、平成15年に誘導容積型および街並み誘導型地区計画の瑞江駅西部地区地区計画を都市計画決定をいたしました。平成28年には公園の名称の追加および文言の修正等の地区計画の変更を行っております。

こちらが現在地区計画に定めている事項でございます。今回の変更は、 にあります位置、 の区域の整備・開発および保全に関する方針、 地区整備計画の3点でございます。

まず、本地区では、誘導容積型および街並み誘導型の2種類が複合した地区計画として、平成15年に瑞江駅西部地区地区計画を都市計画決定しております。また、令和2年2月に土地地区画整理事業による公共施設整備完了に伴いまして、本地区の土地地区画整理事業の換地処分の公告を受けました。今回の変更は、土地地区画整理事業が完了した当地区におきまして誘導容積型を外し、街並み誘導型地区計画へと変更するものでございます。

それでは、次に、誘導容積型地区計画と街並み誘導型地区計画についてご説明をいたします。まず、誘導容積型地区計画についてご説明いたします。

誘導容積型地区計画とは、公共施設の整備状況に応じた容積率等の指定のある地区計画となっております。こちらの誘導容積型地区計画では、暫定容積率と目標容積率を設定します。暫定容積率は、区画整理事業が始まる前での容積率で、目標容積率は、区画整理事業により道路などの公共施設の整備が完了した状態での容積率をいいます。本地区の誘導容積型地区計画は、道路整備が完了したエリアから区長の認定を受け、目標容積率により建物の再建を可能とする手法を取っております。

次に、街並み誘導型地区計画についてご説明いたします。街並み誘導型地区計画とは、1.地区計画の内容に適合すること、2.壁面の位置の制限および工作物設置の制限によりまして、敷地内に街並み形成上有効な空地を設けていること、それから、3番目として防火上支障がないこと。これは準耐火建築物以上ということになります。以上の3点を条件としまして、道路斜線制限の適用の除外および容積率の緩和をすることができるものとなっております。これによりまして総3階建てが容易になるとともに、建物の高さや壁面の位置がそろった街並みの形成を図る地区計画でございます。

今回変更となります誘導容積型に関する具体的な制限内容についてですけれども、こちらが現在の制限でございます。赤枠が目標容積率、青枠が暫定容積率でございます。目標容積率は300%、暫定容積率は100%となっております。また、建ぺい率の最高限度を、住居街区および沿道住居街区におきまして60%、近隣商業街区において80%と定めております。本地区は、区画整理事業によりまして道路などの公共施設の整備が完了したことで、認定を受けなくても目標容積率が適用できる状況となりました。スクリーン上、斜線部分を計画書から削除をいたします。

また、区域の整備・開発および保全に関する方針の中に、建築物等の整備の方針の3項目目にあります誘導容積型に関する文言を計画書の中から削除をいたします。

その他の変更でございますけれども、区画整理事業に伴いまして町丁目が変更となっておりますので、こちらを変更させていただきます。

また、スクリーン上、緑色でお示しした部分が地区公園でございますけれども、地区公園1号として位置付けておりました公園の名称が、みずえの森公園と決定いたしましたので、計画書の中に反映をいたします。今回の瑞江駅西部地区地区計画の変更は以上となります。

以上で諮問第1号の説明を終わらせていただきます。よろしくお願ひいたします。

会 長 : 諮問第1号につきまして、今ご説明がございましたけれども、何かご質問、ご意見があり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。

特にございませんか。

それでは、諮問第1号については原案どおりということでしたとしたいと思います。ありがとうございました。

では、続きまして、諮問第2号、東京都市計画地区計画、松島三丁目地区防災街区整備地区計画の変更について、資料の説明をお願いいたします。

事 務 局 : それでは、ご説明をさせていただきます。スクリーンの方をご覧ください。

(都市計画課長) 続きまして、諮問第2号、東京都市計画地区計画、松島三丁目地区防災街区整備地区計画の変更(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6月22日から7月6日まで縦覧を行いまして、縦覧者が1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。赤線で囲った箇所が松島三丁目地区防災街区整備地区計画の区域でございます。本地区は、新小岩駅の少し南側に位置する、面積約25.6haの地区でございます。

こちらは経緯の概要です。平成17年7月に松島三丁目地区防災街区整備地区計画の都市計画決定、平成22年2月に公園の追加を行う都市計画の変更、平成28年8月に公園の名称の追加および文言の修正等の地区計画の変更を行いました。今回の変更は、の地区整備計画のうち建築物等に関する事項でございます。

建築物等に関する事項は、さらにスクリーンにお示ししている6つに分けられます。今回の変更になるのは、建築物の構造に関する防火上の制限になります。今回の地区計画変更は、建築基準法の改正に伴いまして、施行令と東京都建築安全条例の改正を受けたものでございます。

まず、関係法令の改正について概略をご説明いたします。

建築基準法施行令第136条の2では、改正によりまして防火地域、それから準防火地域内の耐火・準耐火建築物以外とする場合の基準を定めるものへと変わりました。これによりまして、同等の延焼防止性能を有する建築物も建てられるようになりました。耐火建築物、準耐火建築物に、それらと同等の延焼防止性能を有する建築物を超えたものを、それぞれ耐火建築物等、準耐火建築物等と言ってございます。これを受けまして、東京都の建築安全条例第7条の3が改正になってございます。

安全条例の改正でございますけれども、延べ面積が500㎡を超えるものは耐火建築物等、それ以下の規模につきましては準耐火建築物等での建築が可能となりました。

地区計画の建築物の構造に関する防火上の制限ですけれども、この東京都建築安全条例第7条の3の規定を適用してございます。今回、安全条例の改正を受けまして、地区計画の制限の内容を同じように変更するものでございます。

また、東京都建築安全条例の改正において、既存建築物の大規模の修繕または大規模の模様替えに加えまして、用途の変更をする場合においても、建築物の構造に関する防火上の制限について適用除外となりました。これを受けまして、地区計画も同じように、用途の変更をする場合におきましても適用除外といたします。

議案の説明は以上でございます。審議の方、よろしく願いいたします。

会 長 : ただ今の諮問第2号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っております。いかがでございますか。

特にはよろしゅうございますか。

もしご意見がないようでしたら、お諮りしたいと思っておりますが、諮問第2号、松島三丁目地区防災街区地区計画の変更について、原案どおりでよろしゅうございますか。

全員異議なしということで、決定させていただきます。ありがとうございました。

続きまして、諮問第3号、東京都市計画第一種市街地再開発事業平井五丁目駅前地区第一種市街地再開発事業の変更についてでございます。

事務局の方、資料の説明をよろしくお願ひいたします。

事務局： それでは、諮問第3号、東京都市計画第一種市街地再開発事業平井五丁目駅前地区（都市計画課長）第一種市街地再開発事業の変更（江戸川区決定）でございます。こちらは、本年7月28日から8月11日まで縦覧を行いまして、縦覧者は1名、意見書の提出はございませんでした。

スクリーン上、お示ししておりますのが位置図でございます。赤枠でお示しした箇所が平井五丁目駅前地区第一種市街地再開発事業の区域です。本地区は、JR総武線平井駅の北側に位置する、面積約0.7haの地区でございます。

続きまして、経緯の概要でございます。平成26年2月に再開発協議会の発足、同年12月に再開発準備組合を設立いたしました。平成29年9月に市街地再開発事業を含む4種類の都市計画の決定、平成30年11月には再開発組合の設立認可となりました。

こちらは、現在都市計画決定しております市街地再開発事業のイメージパースでございます。現状は、階数は地上31階、地下2階となっております。地下部分は駐車場、低層部は店舗、保育園等、高層部は住宅となっております。

こちらが、現在都市計画に定めている事項でございます。8種類でございます。今回の変更につきましては、建築物の整備およびの住宅建設の目標についてでございます。変更理由といたしましては、平成29年の都市計画決定後の基本設計および実施設計におきまして、既設建築物の効率的な配置計画等について改めて検討、精査を行った結果、今回の都市計画変更を行うものでございます。都市計画で協議済みの土地利用計画や地域貢献、緑化、景観等については、基本的に踏襲している計画となります。

それでは、順にご説明をさせていただきます。からの種類、名称、位置、面積につきましては、スクリーン上、点線で囲んだとおりで変更ございません。

続きまして、公共施設の配置および規模でございますけれども、まず緑色の部分です。江戸川区特定区道A-0032号線でございます。南東側の駅前広場に面している道路ですけれども、現在幅員15mの道路を21mに拡幅いたします。次に、青色の区画道路1号ですけれども、現在幅員8mの道路を10mに拡幅いたします。黄色い部分は蔵前橋通りになります。こちらは都市計画道路として既に整備済みの道路となりますので、拡幅等はございません。

次に、建築物の整備についてですけれども、建築面積を約2,960㎡から約2,300㎡へ変更をいたします。また、延べ面積を約4万5,500㎡から約4万4,400㎡へ変更をいたします。主要用途および高さの限度の変更はございません。

続きまして、建築敷地の整備については、スクリーンにお示したとおりでございまして、変更はございません。

続いて、その下の住宅建設の目標です。こちらは、戸数を約335戸から370戸へ変更いたします。また、面積を約3万6,300㎡から約4万1,000㎡へ変更をいたします。

こちらは都市計画変更後の市街地再開発事業のイメージパースでございます。また、都市計画に定める事項となっておりますけれども、階数については、先ほどの階数が地上29階、地下が1階へと変更になってございます。

最後に今後の予定でございますけれども、令和3年3月に現在行っております現地の解体工事が完了、令和3年4月より新築工事の開始、令和6年に工事完了、令和7年に再開発組合の解散・事業完了の予定となっております。

以上で諮問第3号の説明を終わらせていただきます。審議の方、よろしくどうぞお願いいたします。

会 長 : ただ今の事務局の諮問第3号の議案につきましての資料説明につきまして、何かご質問、ご意見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。
どうぞ。

委員 : 質問が幾つかあるんですけども、先ほどの説明、それから5ページを見ますと、
、 の建物の整備と住宅建設の目標なんですけど、建物の面積、延べ面積が減っています。ただ、戸数については330から370に増えているということが、減っていてもこういうふうに戸数を増やすということが可能なのかということです。

それから、これは再開発ビルだと思うんですけども、再開発ビルに対して、もともといた地権者の方がどの程度入居されて、どの程度また出て行って、また入るのかということと、借地権者の方がいたと思うんですけど、そういう方たちがどうなったか、分かる範囲で教えていただきたいと思います。

会 長 : 今のご質問について、事務局の方からお願いいたします。

事 務 局 : まちづくり調整課長、武藤でございます。よろしくお願いいたします。

(まちづくり調整課長) 今回の変更につきましては、平成29年の都市計画決定後の基本設計、実施設計におきまして、施設建築物の効率的な配置計画等について改めて検討、精査を行った結果というようなところでございます。

まず、建築面積につきましては、こちらは事業費を含めまして精査をする中で、主に外部のひさしの部分ですとか、そういったところの形状を見直したため減っているというようなところでございます。また、住戸の数や面積につきましては、こちらにつきましては令和2年3月に権利変換計画の認可を受けておりますので、権利者様の意向を反映した結果というようなところでございます。

また、こちらにお住まいの方々というような形でございますが、ほとんどの方が権利変換を受けて、引き続きお住まいになるという予定ではございますが、例えば、今ご質問があった借家の方々につきましては、現在101名というようなところの中でございまして、その中で借家を継続される方につきましては9件というようなところでございます。借家の方々が転出の場合に、どのような現状かというようなところでございますが、われわれとしては、生活再建を順次進めているところであるというようなふうに聞いております。以上でございます。

会 長 : よろしゅうございますか。

委員 : 分かりました。ただ、やはりこういう場合にはどうしても出ていかざるを得ないという方たちが具体的な生活再建をされているということなので、それについては安心しました。以上です

会長： ありがとうございます。他に何かご質問、ご意見、ございましたらどうぞ。いかがでございますか。特に、もしないようでしたら、お諮りしたいと思います。よろしゅうございますか。

それでは、諮問第3号、平井五丁目駅前地区第一種市街地再開発事業の変更について、異議なしということでよろしゅうございますか。

それでは、この原案どおり、可と決定させていただきます。ありがとうございます。

引き続きまして、諮問第4号、東京都市計画緑地第85号古川緑地の変更について、事務局の方からご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。スクリーンの方をご覧ください。
(都市計画課長) 諮問第4号、東京都市計画緑地第85号古川緑地の変更(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6月22日から7月6日まで縦覧を行い、縦覧者は1名、意見書の提出はございませんでした。

スクリーンにお示ししておりますのが位置図でございます。本区の中心部に位置しまして、江戸川六丁目地内にあります約1.2haの緑地でございます。

本緑地は、昭和48年に全国初の親水公園として整備されまして、区立の古川親水公園として開園をしているところでございます。平成24年に古川緑地として都市計画決定し、平成30年に新川へと接続する最下流の区域を追加するために都市計画変更してございます。赤丸でお示した箇所が今回追加する区域になります。

こちらは拡大図です。赤枠でお示した箇所が今回追加する地域でございます。こちらには、現在手洗い所と、水遊びをする利用者のための屋外シャワー、それから、以前区の職員が詰め所として使用しておりました2階建ての建築物がございます。今回、これらの施設が老朽化によりまして更新時期を迎えたため、改めて都市計画施設に位置付けて再整備することで、古川親水公園の利便性を高めていきたいと考えてございます。

こちらが北側正面から見た現地の状況でございます。手前右に見えるのが現状の手洗い所で、その脇に水遊びをする公園利用者のためのシャワーがあります。奥に見える2階建ての建築物が、以前、区の職員が詰め所として使用していた施設です。こちらは、現在は親水公園清掃用の資材置き場となっております。

同じく北東側から見た状況です。こちらは古川親水公園越しに北東側から見た状況で、手前はじゃぶじゃぶ池となっております。

こちらは同じく親水公園越しに北西側から見た状況でございます。

そして、こちらが今回追加する区域の平面計画図でございます。じゃぶじゃぶ池に面する区域に手洗い所と屋外シャワーを新しく整備することで親水公園の利便性を向上させるとともに、周囲を緑化することで親水公園を軸とした緑の拡充を図ってまいります。

最後になりますけれども、こちら、都市計画公園および緑地等の状況をお示しております。今回変更します古川緑地の種別は都市緑地でございます。今回の変更によりまして、古川の緑地の面積が0.01ha増えますけれども、都市計画上は、1ha以上の緑地における面積の表示につきましては小数第1位までとなっておりますので、

古川緑地の面積は1.1haのままとなります。したがって、都市緑地の箇所数および面積は、これまでと変わらず11カ所、797.93haとなります。また、公園・緑地の合計は100カ所、面積1,173.97ha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願いたいと思います。

会長：ただ今の諮問第4号の古川緑地の変更について、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。いかがでございますか。

特にはございませんか。

それでは、お諮りしたいと思います。諮問第4号、古川緑地の変更について、原案どおりでよろしゅうございますでしょうか。

それでは、全員異議なしということで、原案どおり可といたします。ありがとうございました。

それでは、続きまして、諮問第5号、特定生産緑地の指定についてご説明をお願いしたいと思います。よろしく願いたいと思います。

事務局：それでは、スクリーンの方をご覧ください。

(都市計画課長) 続きまして、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、委員の皆様に関しましてご意見を伺うものでございます。

まず、生産緑地でございますけれども、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まして、新たに相続が発生した場合の相続税猶予の適用を受けることができなくなります。そこで、平成29年の生産緑地法の一部改正によりまして特定生産緑地制度が創設されました。施行は平成30年4月でございます。

30年経過後も引き続き税政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、税政上の特例措置を10年間延長することが可能となりました。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、区内にあります生産緑地のうち、およそ8割の地区が平成4年に指定されておまして、令和4年には指定後30年を迎えます。

こちらが現在の特定生産緑地の指定の流れとスケジュールでございます。申請を受け付けた生産緑地地区につきましては、区で営農状況の確認を行いまして、都市計画審議会へ意見聴取が必要となります。この対象地区が多いため、一度に意見聴取は行わず、今回を含めた令和4年11月までの各審議会でおおよそ50地区ずつ意見聴取を行ってまいりたいと存じております。その後、令和4年に公示をいたしまして特定生産緑地となります。平成5年に指定された生産緑地地区は、申出基準日が1年遅いため、指定は令和5年11月となりますけれども、同様の流れを取っていくこととなります。

こちらが、今回意見聴取しまして特定生産緑地に指定を予定している50地区の位置図でございます。50地区全てはお時間の関係がございますのでお見せできません

ので、それぞれ形態の異なるハウス栽培、花卉栽培、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47番でございます。本地区は西一之江四丁目に位置しておりまして、面積は約1,660㎡でございます。こちらが現地の現場の写真でございます。ハウスで小松菜の栽培をしております。

続きまして、地区番号19番です。本地区は大杉五丁目に位置しておりまして、面積は約980㎡でございます。こちらが19番の現場の写真でございます。菊などの花卉の栽培をしております。

最後に地区番号56番でございます。本地区は一之江二丁目地内に位置しておりまして、面積約1,800㎡でございます。こちらの写真が56番の現場写真でございます。一部露地栽培でネギなどの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、全て事務局の方で現地を確認しております。ご説明は以上でございます。ご審議の方、よろしくどうぞお願いいたします。

会 長 : ありがとうございます。今の特定生産緑地の指定につきまして、何かご質問やご意見、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。

委員 : すみません。この頂いた資料をよく見ますと、提示された6番、11番、12番は、元の生産緑地地区の平米数と、新たに指定する区域の平米数の数の変更はないんですけれども、例えば4ページの上から3番目については、2,260㎡が約1,980㎡という形で減っているんですね。よく見ると、15か16カ所が、やはり元の生産緑地地区の平米数から比べると減っているということで、正直な話、先ほど区長さんからもご挨拶の中で、農地の保全がとても大事な課題だというお話があったんですが、やはり農地を保全するという立場で、減っているのかどうなのかということも含めまして、ちょっとお聞きしたいなというふうに思いました。

会 長 : 今のご質問につきまして、よろしくお願ひいたします。

事務局 : 現状の生産緑地と特定生産緑地地区で面積が異なっている、減少しているというこ(都市計画課長)とについての理由でございますけれども、今回の50地区の中では15カ所面で面積が異なる状況がございます。これはいろいろと事情がございます。

一つは、同じ地区の中でも所有者が異なっている地区がございます。今回申請されている所有者と、まだ申請されていない所有者もございますので、あくまでもこれは申請者ベースで地区指定を行ってございますので、そういった面で、面積が今回指定されているものについては減っているといたしますか、違っているというのが一つあります。

それから、もう一つ、指定年が異なっている場合があります。平成4年に、先ほど言いましたように指定をされまして、その後は平成5年ですとかそれ以降に追加指定している場合がございます。そういう場合については、今回は平成4年の指定ということでございますので、また時期が来ると改めて追加指定といたしますか、追加の特定生産緑地指定というふうなことが出てくるのではないかなと考えてございます。

それから、やはり営農者のご意向で、全てを特定生産緑地にしないというふうな意向がある場合もやはりございます。

それから、最後に、都市計画道路に一部かかっている地区につきましては、今回所有者の部分については削除した形で申請をしてもらっているという箇所がございます。以上でございます。

委員：ありがとうございます。

それで、具体的に江戸川区として農地の保全についての取り組みの策とありますが、具体的なそういう問題というのはどうでしょうか。

会長：この点についてもよろしくお願ひいたします。

事務局：先ほど区長も挨拶の中でお話ししましたように、農地の保全というのは非常に重要（都市計画課長）な本区の課題でございます。生産緑地は、消費者に身近な所で安全で安心な農産物を生産・供給できる場としてだけでなく、都市部において潤いのある緑、また災害時の一時避難場所としての機能を提供するといったことで、まちづくりにおいても重要なものでございます。

対象農家の方々に対しましては、これまでも個別にチラシをまいたり、それから訪問して、直接、この特定生産緑地の意向についてお伺いしたりとかということをしてございます。まだ指定されていない方がやはりいらっしゃいますので、今後も引き続き声掛けをして、働き掛けをして、追加指定に向けて進めていきたいと考えているところでございます。以上です。

会長：どうぞ。

委員：生産緑地につきましてお話がございましたので、ちょっとその方向性についてお話をしたいと思います。江戸川区の生産緑地は、全体の農地の80%が指定されているんですね。ところが、世田谷区、あるいは練馬区は90%。ご案内のとおり、練馬区というのは23区内で一番農地が多い区でありまして、もともとは板橋区から分離されたところでありまして、今、生産緑地に177ha指定されているんですね。9割、約200ha近く畑がありますから、江戸川区はもうその4分の1。

それで、江戸川区が、私が今、何としても生産緑地の指定をやらなきゃいけないというふうに思っているのは、現在80%ですけれども、この面積自体が50haを切ったんですね。このままいくと、江戸川区の農業というのは恐らく置むようになっちゃう。閉店するようになるということ、危機感を持っておりまして、今頃といたしますが、当然セミナーを開いて、新しい制度の生産緑地指定に向けての会を開きたいんですけれども、ご案内のとおりコロナでできないんですね。

それで、先般、先月の農業会議では、区ならびに市の職員の方々に各農家の個別訪問をお願いしなきゃならん事態が来るだろうと。個別訪問をしていただくには当然人件費がかかりますので、東京都に対して、その人件費の補償をするべく申請をいたしました。これ、どうなるか分かりませんがね。江戸川区の現況が80%、これをどうしても死守したいというふうに思うわけでございます。

ただ、江戸川区は農地面積も狭いんですけれども、農業生産が東京都内で現状第4位を守っているわけですね。1番が八王子市、2番が町田、3番が八丈島、4番が江戸川区、5番が練馬、6番が立川なんです。ずっと続くわけですが、狭い面積の

中で農業生産を第4位の成績をずっと上げているということは、農家の皆さんの努力のたまものだと私は思いますけれども、これを皆さんのお力を借りまして、新しい制度の生産緑地をどうしても80%から90%守っていききたい、指定をしていききたいと思うわけでございます。農業委員会から、それだけ特に申し上げておきたいと思いません。失礼します。

会 長 : 貴重なお話、ありがとうございました。他に何かご質問やご意見ございましたら、お受けしたいと思いますが、いかがでございますか。

諮問5号は、特定生産緑地自体はもう決められているということですので、都市計画の側から見て何かご意見があればということですが、特にご意見はなかったと思いますけれども、おふたりの委員がご指摘されましたように、江戸川区にとって非常に貴重な財産ですので、ぜひ都市農地の保全にも注力していただければなというふうに思っております。ありがとうございました。

それでは、諮問第5号は、この案のとおりで了解ということによろしゅうございますか。では、そういうことでさせていただきます。ありがとうございました。

諮問事項は以上でございます。一応審議は終わりましたので、傍聴者の方は退出をお願いいたします。

一応これで審議会を終了いたしますが、最後に事務局の方から連絡事項があるということですので、事務局の方からお願いいたします。

事務局 : 水とみどりの課長の大竹です。よろしく申し上げます。

(水とみどりの課長) お手元に配付させていただきました資料についてご説明をさせていただきたいと思えます。2種類がございます、一つは「都市計画公園・緑地の整備方針」、また、もう一つは「緑確保の総合的な方針」でございます。これはいずれも、今年の7月に東京都、特別区、各市町村が合同で作成し公表されたものでございます。A4横でございますけれども、両面の資料でございます、これは改定の概要となっております。また、それぞれ冊子をお配りしたものが概要版ということになってございます。

まず「都市計画公園・緑地の整備方針」でございますけれども、都市計画決定されている公園・緑地で、まだ未供用区域について、今後10年間で優先的に整備する公園・緑地をそれぞれが定めたものでございます。

もう一つの「緑確保の総合的な方針」につきましては、民有地の緑について、今後10年間で保全・確保していく箇所を定めたものでございます。

いずれも前回の策定から、計画期間が約10年ですが、終了したことによる更新でございます、どちらも東京都のホームページで公開しているものでございます。以上でございます。ありがとうございました。

会 長 : ありがとうございました。何かご質問などございますか。

また、ご関心があれば事務局の方にお問い合わせいただければと思っております。

ありがとうございました。じゃ、事務局の方でお願いいたします。

事務局 : 本日はご審議のほどありがとうございました。

(都市計画課長) 次回の審議会の日程でございますけれども、ご案内をさせていただきます。次回は12月の開催を予定してございます。詳細な日程につきましては、後日改めてご案内

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、よろしく願いいたします。本日は、どうも皆様、ありがとうございました。

会 長 : どうも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 村 謙 二 郎

署名委員 鈴 木 明 彦

署名委員 寺 崎 茂 夫