

平成28年度第2回

江戸川区都市計画審議会

議事録

平成28年度第2回江戸川区都市計画審議会

日 時：平成28年11月2日（水）午後2時00分より午後3時33分

場 所：第一～三委員会室

出席者：委 員 上野操、大村謙二郎、佐藤淳一、田口 浩、川瀬泰徳、田中寿一、中里省三、  
須田哲二、早川和江、梶 秀行、松本勝義、横山 巖、山岡新太郎、岩楯重治、  
渡邊辰雄、西野 博、高橋輝行、佐藤一成、高橋史郎、都築 毅、増田久男、  
村山公一、亀谷和彦、藤木正治  
以上24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、市街地開発課長、  
建築指導課長、学校建設技術課長

欠席者：委 員 有田智一、小久保晴行、田島弘資 以上3名

傍聴者：2名

議 案：1. 開会

2. 審議

諮問案件

諮問第33号 東京都市計画地区計画 平井二丁目付近地区地区計画の決定について  
(江戸川区決定)

諮問第34号 東京都市計画公園 江戸川第10号興宮公園の変更について (江戸川区決定)

諮問第35号 東京都市計画公園 江戸川第2・2・75号北小岩四丁目公園の変更について  
(江戸川区決定)

諮問第36号 東京都市計画公園 江戸川第2・2・76号篠崎四丁目公園の変更について  
(江戸川区決定)

諮問第37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

議 事

事 務 局： それでは、皆様、本日はお忙しい中お集まりをいただきまして、ありがとうございます  
(都市開発部長) ます。ただいまから平成28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。

本日は5件の諮問案件を予定しておりますので、ご審議のほどよろしく願いいたします。

審議会に先立ちまして、委員の方に交代がございましたので、私のほうからご紹介させていただきます。大変恐縮でございますけれども、自席でお立ちいただければと思います。江戸川消防団長、渡邊委員でございます。

渡 邊 委 員： どうも、よろしく願いします。

事 務 局： よろしく願いいたします。

(都市開発部長) それでは、これからの進行につきましては会長にお願いしたいと思います。会長、どうぞよろしく願いいたします。

会 長 : それでは審議に入りたいと思いますが、まず、審議会の成立についてでございますが、審議会委員27名中、本日の欠席は3名でございますので、24名の出席で始めます。過半数以上ですので、十二分に有効に成立しております。

それでは、まず議事録の署名委員として、本日は亀谷委員と川瀬委員、このお二人にお願いしたいと思います。よろしゅうございますか。お願いいたします。

それでは、傍聴者はおいでになりますか。

(「事務局のほうから報告させていただきます。2名の方が傍聴に来られています」との声あり)

じゃあ、お入りになってもらってください。

よろしいですか。それでは、今日、事務局のほうから本日配付の資料もあるそうですが、それも含めて資料の確認についてお願いします。

事務局 : それでは、事務局より配付資料について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。議案書がお手元にない方がいらっしゃいましたら、事務局までお申し出いただければと思います。よろしいでしょうか。

それから、本日、机上に次第、席次表、委員名簿、そして資料6を配付してございます。

配付資料につきましては以上でございます。不足はございませんでしょうか。

会 長 : じゃあ、以上で資料の確認はよろしいですか。

それでは、審議のほうに入ります。本日は諮問案が5件入っておりますが、まず最初、諮問第33号案から始めたいと思います。事務局、よろしく。

事務局 : それでは、ご説明を始めさせていただきます。これよりスクリーンでご説明いたしますので、スクリーンのほうをごらんいただけますでしょうか。

諮問第33号、東京都市計画地区計画 平井二丁目付近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。こちらの諮問案件につきましては、平成28年9月12日から9月26日まで縦覧を行い、縦覧者はおりませんでした。意見書の提出は1通ございました。意見書の内容等につきましては、後ほどご説明させていただきます。

初めに、地区の位置でございます。本地区は、北西側は小松川第二中学校と平井公園の間を通る道路が地区境でございます。南西側は旧中川、南側は京葉道路、東側は商店街となっております。平井駅通りに囲まれた区域で、面積は約12.8haとなっております。

次に、経緯のご説明でございますが、平成25年に東京都が調査しております地震に関する地域危険度測定調査が行われ、その結果を受けて、平成26年に不燃化特区に指定されております。助成制度が始まっております。また、まちづくり懇談会を同年設立し、防災上の課題等意見を聞いてまいりました。平成27年2月には都市計画道路補助第144号線の事業認可、3月には新防火地域の指定、9月に都市防災不燃化促進事業を開始いたしました。そして、12月にまちづくり懇談会から区長へまちづくり提言書を提出いただいております。また、今年度4月から密集事業を開始したところであります。

続いて、地区の概要でございます。地震に関する地域危険度の結果でございます。地震が起きたときに延焼火災の起きやすさを示す火災危険度と建物の倒壊しやすさを示す建物倒壊危険度という二つの危険度がございます。危険度は5段階で分かれておりまして、数字が大きいほど危険ということになります。平井2丁目は、火災危険度、建物倒壊危険度ともに区内で最も高いランク5となっている地区でございます。この調査結果でもわかりますように、本地区は防災上の課題のあるまちとなっております。

以上を受けて、東京都と本区では既に防災街づくりに向け取り組んでおり、延焼火災をとめるための延焼遮断帯形成の取り組みとして、東京都が実施しております都市計画道路補助第144号線の整備がございます。その整備に合わせて、本区では都市防災不燃化促進事業を実施しております。

次に、建築物の不燃化及び耐震化に対する取り組みでございます。一つ目は不燃化特区助成制度です。この制度は、旧耐震基準でつくられた木造の建築物に対して、除却費や建て替えの際の費用の一部を助成する制度でございます。二つ目は新たな防火規制です。この規制は、建て替えの際に燃えにくい建築物にしなければならないという規制で、建築物の耐火性能を向上させるためのものがございます。

最後に、避難道路の整備でございます。大規模な地震が発生した場合の避難道路の確保を目指し、先ほどの東京都が実施しております都市計画道路の整備のほか、本区で実施しております密集事業で道路拡幅にも取り組んできておるところでございます。

次に、こちらからが都市計画に定める主な事項についてのご説明でございます。本計画では、こちらにお示ししました1から7の事項について都市計画で定めることとなっております。1から6の事項につきましては、既にお送りしております計画書のとおりでございます。7の地区整備計画について、ここから詳しくご説明させていただきます。

最初に、地区施設の配置及び規模でございますが、地区施設では道路や公園を位置づけます。避難道路として重要な道路を主要な区画道路とし、区画道路1号から25号まで定めてございます。道路網形成に必要な通り抜けている道路を区画道路とし、区画道路26号から63号まで定めてございます。また、平井二丁目公園を地区施設、公園として位置づけてございます。

こちらは地区施設の配置をお示した図でございます。赤い線は主要な区画道路、黒い線は区画道路、青い線がございませんが、こちらは歩行者専用道路を示しており、緑が公園を示してございます。道路に関する方針は2点ございます。一つ目は、地区の安全性や防災性の向上のため、避難道路として重要な道路を主要な区画道路に位置づけ、幅員5m未満の部分においては拡幅整備を行い、避難道路網を形成するということでございます。二つ目が、2方向の避難経路や交通利便性を維持するため、既存道路等を区画道路に位置づけ、幅員4m未満の部分においては適切な道路網を形成するとしてございます。公園につきましては、既存の公園の維持・保全を図る。また、地区内の防災性の向上、緑化空間の確保のための公園等の拡充に努めるとしてございます。

続きまして、こちらは地区の区分についてでございます。既に都市計画で定められております用途地域や土地利用の状況に応じて、10の街区に分けてございます。①が住居街区A、②が住居街区B、③が準幹線道路沿道街区A、④が準幹線道路沿道街区B、⑤が準幹線道路沿道街区C、⑥が住居複合街区、⑦が商業街区、⑧が近隣商業街区、⑨が幹線道路沿道街区A、⑩が幹線道路沿道街区Bという10の街区に分けております。

各街区の建築物の用途の制限について、こちらからご説明させていただきます。この制限は、既に用途地域で定められております用途の制限に加えて、さらに制限を強化するものでございます。

①、②の住居街区A及びBの用途地域は第一種住居地域でございます。主に住宅地としての利用がされている地域となっております。こちらの地域におきましては、青少年に悪影響を及ぼすおそれのある性風俗営業施設、不特定多数の人が利用するようなホテルや旅館、それから運動施設、荷貨物集配所、面積が2,000㎡を超えるような大規模な店舗、飲食店、そして、面積が200㎡を超える倉庫等を制限してございます。

③、④の準幹線道路沿道街区A及びBにつきましては、都市計画道路補助第144号線の沿道ということで、住居街区A及びBで制限いたしました荷貨物集配所、店舗、飲食店、倉庫については規制をしておりますが、その他については住居街区A・Bと同様の制限をしております。

⑤の準幹線道路沿道街区Cでは、ホテル、旅館、運動施設、デートクラブ、遊戯施設等を制限してございます。

⑥の住居複合街区では、住居と工場の共存を図りながら、住環境への影響に配慮し、住居街区A及びBの制限の内容と同等で制限してございます。

⑦商業街区、⑧近隣商業街区及び⑨、⑩の幹線道路沿道街区A及びBでは、性風俗営業施設、デートクラブ、遊戯施設等を制限してございます。

続きまして、敷地面積の最低限度についての制限でございます。本地区は密集市街地であることから、これ以上の敷地の細分化を防止するために、敷地面積の最低限度を70㎡と定めております。全街区を制限の対象としております。

続いて、壁面の位置の制限でございます。こちらの制限は、道路に面する部分の壁の位置に対する制限でございます。制限の対象は、地区施設に位置づけました6m未満の区画道路沿道とし、2種類設定をしております。赤い線でお示しました主要な区画道路沿道では、道路中心から3mと定めております。全体で6mの有効な空間を確保してまいります。黒い線でお示しました区画道路沿道では、道路中心から2.5mと定め、全体で5mの空間を確保してまいります。

こちらは、壁面後退区域における工作物の設置制限についてでございます。先ほどの主要な区画道路沿道で壁面の位置の制限により後退した区域には、災害時の避難や緊急道路の通行の妨げとなるような工作物の設置を制限し、道路上とすることとしております。ただし、災害時の活動に影響の少ない、容易に移動できるプランターボックスなどの設置は可能としております。

続きまして、建築物の高さの最高限度についてでございます。周辺環境との調和のとれた町並みと良好な市街地環境を形成するために、建築物の高さの最高限度を①住居街区A、③準幹線道路沿道街区A、⑧近隣商業街区につきましては25mと、②住居街区B、⑥住居複合街区につきましては16m、④、⑤の準幹線道路沿道街区B及びCにつきましては19m、⑦商業街区、⑨、⑩幹線道路沿道街区A及びBにつきましては31mとしております。

こちらは建築物等の意匠または色彩その他、意匠の制限でございます。快適さや住みやすさなどを感じることでできる町並みをつくり出していくために、①、②の住居街区A及びB、③、④、⑤の準幹線道路沿道街区A、B、C、そして、⑥の住居複合街区では、景観計画の届け出が必要のない建築物であっても、本地区計画においてスクリーンにお示した基準で外観の色彩を制限していきます。なお、色彩及び彩度は、マンセル値と言われる日本工業規格Z8721に定められた規格によるものでございます。

その他の⑦商業街区、⑧近隣商業街区及び⑨、⑩の幹線道路沿道街区A及びBでは、建築物の形態、意匠は周辺環境や都市景観に配慮したものとする。建築物の外観の色彩は、周辺の町並みとの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、町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、腐食や破損しにくいものとするとしてございます。

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。この制限は全街区を対象とし、道路に面して垣や柵を設ける場合には、生け垣やネットフェンスに緑化したものとし、これにより、災害時のブロックの倒壊防止や潤いある市街地環境の創出を行うものでございます。

最後に、本地区では少しでも早く安全・安心なまちにしていくために、建築基準法の規制を一部緩和し、より建て替えが促進される仕組みを取り入れることとしてございます。これは町並み誘導型地区計画で、これまでご説明いたしました制限に適合させることによりまして、道路斜線制限の適用を除外することができるものとなっております。壁面の後退など平面的な建築制限を行う一方で、道路斜線制限を緩和することで、立面的な建築計画の自由度を高くして、幅員6m未満の主要な区画道路沿道で建て替えを促進し、早期に地区内の消防活動や避難経路など安全性の向上が期待できるものでございます。なお、緩和されますのはこの道路斜線制限のみで、高度地区の制限ですとか、日影規制などについては緩和はいたしません。

こちらが都市計画手続についてでございます。今年の3月に都市計画素案に関する説明会、6月に原案に関する説明会、7月には原案の公告・縦覧を行い、9月に案の公告・縦覧を行ってまいりました。今後の予定としましては、今月中にご審議いただいた結果で都市計画決定の告示をしてまいりたいというふうに考えておるところでございます。

議案の説明は以上でございます。

続きまして、都市計画案への意見書についてでございます。資料6を本日机上にお配りさせていただいておりますが、今回、案の縦覧を行った際に、1通意見書が提出されております。提出されました意見書につきましては、都市計画法第19条第2項

の規定に基づきまして、意見書の要旨を本審議会へ提出したものでございます。お配りいたしました資料の3ページに記載の意見書の要旨と区の見解についてご説明いたします。

主要な区画道路25号における道路斜線の緩和について反対の意見書が提出されました。内容といたしましては、区画道路25号の大部分の建物は道路境界より50cm以上の壁面後退がなされており、既に壁面距離は6m以上の空間が確保されているように見える。緩和の必要性が少ない割に、日照、通風、圧迫感等、生活環境に対する影響が大きい。これらのことから道路斜線の緩和に反対するという意見でございます。

意見書にありました区画道路25号でございますが、青い丸で囲みました中に赤い線がございますが、こちらが区画道路25号の位置でございます。こちらの図は、区画道路25号沿道の建築物の階数を色であらわしたものです。赤が平家建て、緑が2階建て、オレンジが3階建てで色分けされております。図にありますように、ほとんどが1階から3階建ての建築物となっております。また、沿道で色のついていない白色の部分がございますが、こちらは建築物が建っていない土地でございます。現在、主に駐車場となっている土地でございます。このような状況の中で道路斜線制限を緩和することは、中高層の建築物が建つ可能性が高く、日照ほか生活環境に対する影響が大きくなるため、緩和には反対するというご意見でございます。意見書提出者の方は、当該区画道路沿道に駐車場を所有しておりますので、今後、建築計画をした際に、周囲からの影響も受けて、日影ですとか日照、通風の問題が発生するのではないかとご意見でございます。

次に、こちらが区画道路25号におけます道路斜線の緩和についてのご説明でございます。スライドの左にお示しております図は、通常の道路斜線制限による図でございます。建物は道路斜線制限によりまして、道路の反対側から、この25号線でございますと1対1.5という勾配で道路斜線制限が発生しまして、ちょうど建物の左上の角が欠けるような感じで、道路斜線制限により建築物が建てられない範囲が発生いたします。

一方、スライドの右側にお示しております図は、道路斜線制限を緩和したものでございます。先ほど町並み誘導型地区計画による道路斜線制限の緩和でもご説明いたしましたとおり、道路斜線制限を除外することで、立面的な計画の自由度が高くなりまして、建て替えを促進し、早期に避難道路網を形成することが期待されておるものでございます。

こちらが区画道路25号沿道の一部を写した写真でございますが、こういった形で壁面後退が済んでいない、当然まだ制限がかかっておりますので、建物が建ち並んだり、奥のほうにはコンクリートブロック造の塀があったりということが確認されております。

こちらも同様に建築物が建ち並んでおりまして、実際にはまだ6mの空間は確保できていないという状況が見てとれます。

次に、今回の地区計画策定に当たっての区の今までの活動のご説明でございます。当地区は地域危険度が高い地域でありますことから、防災街づくりの取り組みを進めていく必要がございます。そのために、地域に暮らす方々と協働で、防災上の課題改

善に向け、町会・自治会長さんをはじめ役員の方々による防災まちづくり懇談会準備会を平成25年に設立いたしております。さらに、平成26年4月からは準備会、町会の方々、公募によりご参加いただいた方々14名を加え、合計36名で防災まちづくり懇談会を設立いたしました。

懇談会では、平成27年9月までに12回の懇談会や現場見学会を実施してまいりました。防災まちづくり懇談会では、防災街づくりを実現するために、まちの問題点や課題を確認し合い、理想とするまちの将来像や目標、方針等を検討し、それらを防災まちづくり提言としてまとめ、住民の方々への報告会を実施するとともに、本区へ提出いただいております。実際に平成27年12月に江戸川区長へ提言をお出しいただいた写真がこちらでございます。

その後、本区はこの提言を受けて、密集事業や地区計画により具体的な街づくりを進めていくこととしておりまして、地区計画の内容はこの提言書を尊重しながら策定に向けて進めてまいりました。

このような中で、区の見解をご説明させていただきますが、本地域は、地域危険度の調査で地震による危険度ランクは区内最高ランクであり、防災性の向上が必要です。よって、当地区では壁面後退することにより、災害時の活動可能な空間を確保することや、避難道路網が形成されることにより、防災性の向上が図れます。そのために、区画道路25号では壁面の位置の制限、工作物設置の制限の規定を設け、災害時でも活動可能な6m以上の空間を確保した避難道路網を形成し、早期に地区全体の防災性を高めていく考えです。主要な区画道路沿道においては、6m以上の空間を確保するため、敷地に平面的な制限が加わる一方、立面的な緩和をし、立面計画の自由度を高くすることで土地利用の促進を図り、早期の実現を目指していきます。

以上が意見書に対しての区の見解でございます。ご審議のほどよろしく願いいたします。

会 長 : もう一度、すみません、事務局。斜線制限の図がありましたね。従前、これまでとこれからのと、そのやつを映してくれませんか。

事 務 局 : 31をお願いします。

(都市計画課長)

会 長 : 要するに、あれですか、左側が現在ですね。今度は、緩和したことによりというのは右になるわけでしょう。

事 務 局 : はい、そうです。

(都市計画課長)

会 長 : そうすると、斜線の角度は同じですね。

事 務 局 : 緩和後は斜線というものはなくなります。

(都市計画課長)

会 長 : なくなるわけですね。ただ、あの線は……。

事 務 局 : 斜線制限の緩和をしないと、道路の反対側から1対1.5という勾配でこういう斜線制限というものが発生しまして、この線を超えては建築することができませんよというのが建築基準法に出ています。

会 長 : わかりました。そして、斜線を緩和したことによって、上の黄色い色の部分が緩和された。

事 務 局 : そうですね。こちらは建てられるようになるということです。

(都市計画課長)

会 長 : それに対して、壁面後退という言葉が出ていましたが、具体的に言いますと50cmですか、後退の幅は。

事 務 局 : 今回、この25号の現在の道路幅員が5.1mでございます。ですので、45cmず(都市計画課長)つ下がっていただくことになります。

会 長 : 45cm。

事 務 局 : ええ、45cmです。この25号については45cmです。そうしますと、両側が45(都市計画課長)cmずつ後退していただくと、壁面間の距離が6m確保できるという計画でございます。

会 長 : 道路の距離が広がって、斜線が緩和されるから、黄色い部分は空間に建物が建つ、こういう感じですね。

事 務 局 : ええ。建物が建てられるということ、そのとおりでございます。

(都市計画課長)

会 長 : それでは、ただいまの説明ですが、審議に入りたいと思うんですが。諮問第33号、東京都市計画地区計画の平井二丁目付近地区計画の決定についてということで説明を受けたわけですが、これらについてこれから委員の皆様方からご質問なりご意見を伺いたいと思います。発言をなさる前に、まず、お名前を名乗ってから始めていただきたいと思います。

それでは、ご質問、ご意見がある方は挙手いただけますか。はい、どうぞ。

委 員 : 質問なんです、〇〇でございます。

質問が幾つかあるんですけども、意見書が1通出ているようなんですけども、まずこの意見書の関係から。建て替え促進ということで、斜線規制緩和ということですけども、建て替え促進になるのかどうか。当該の沿道住民の皆さんからそういう強い要望が出て、建て替えたいけども、規制があるから、建て替えにちゅうちょしているということで、こういうことになっているのかどうかですよ。

それから、斜線規制を外しただけで、例えばそういう防災上機能が向上するのかどうかですよ。建て替え促進で早くできるということを優先して、それが実現可能ということでそれを緩和したのかどうかということと、あわせてなんですけど、そのことをちょっとお聞きしたいというふうに思います。

まとめて、もう幾つかあるので、お聞きしたいというふうに思うんですけども。この地区計画全体で、建築基準法で言ういわゆる総合設計というものが利用できないということになっているんですけども、それは住民の皆さんのそういう懇談会なり会から出たのか、区の提示した素案の中に最初からそういうことを入れ込んでいたのかどうかですよ。そのことについて。

以上2点、お願いいたします。

会 長 : じゃあ、事務局、説明してください。

事 務 局 : まちづくり調整課長の佐藤です。

(まちづくり調整課長) 今回、こちらの地区計画でございますけれども、もともと防災の観点からまちづくり懇談会のほうも始めておまして、それを提言で出していただいたのをベースに今回の地区計画をつくっているところがございます。通りが狭いということもありまして、今回5mから6mの通りになりますけれども、こちらの図、25号ということになります。それぞれ下がっていただくような形で壁面後退していただいて、道路を含めたスペースの部分を広げるというのが一つの目的でございます。それだけだと、やっぱり敷地の部分で制限、あと、工作物設置も制限されることになりますので、そのかわりに縦型の立体の部分の計画のほうを融通を持たせるということで、こちらのような斜線の緩和というものを取り入れているということでもあります。地区計画自体がすぐできるというものではございませんで、時間をかけてやるということもございますので、そういった中から、この地区計画を入れることによって、なおかつ緩和をすることによって、より通常の地区計画よりも早くできるような形にしたいということで、今回、こういった形の町並み誘導型の地区計画を取り入れるということでございます。

事務局： 防災機能の向上についてでございますが、今回こういった形で建て替えしていただければ、壁面線の制限もございまして、まず、空間自体は確保できると、避難路ですとか、緊急車両が通行できる。そういうことが当然できます。それから、その前にご説明させていただきましたとおり、現在の防火的な規制の中では、新たな防火規制ということで、燃えにくい建物を建てていただくというような規制が既に導入されておりますので、そういった両面から地区の防災性の向上、防災機能の向上には確実につながっていくものというふうに考えております。

それから、総合設計についてでございますが、これは地元の要望というか、当初の段階からございますが、地区の建築物の絶対高さの制限を定めてございます。その目的自体が、調和のとれた町並みということが目的で絶対高さの制限を定めておりますので、そういった中で総合設計についての制限解除ということはずせずに、町並みを形成していくために突出したものができないというようなことで、こういった規定を設けているものでございます。

以上でございます。

会長： それでは、〇〇委員、質問、まだありますか。はい、どうぞ。

委員： 最初のちょっと規制緩和のほうなんですけれども、建て替え促進、早くしたいと、要するに、区の考え方で案として示したということと理解されるんですね、今のご説明ですと。現場の写真も出ましたけれども、実際に本当にそういう緩和によって早く建て替えようという人がどれだけいたのかどうかということですね。斜線規制の緩和というのは結構重大な規制緩和だというふうに思うんですよ。全体に建築基準法上かかっていますのでね。それが、個人の住宅という点ではいろいろ柔軟に対応することもあるんですけれども、大きなビルとか、そういうものにどんどん適用範囲が広がりはしないかということですね。何のための斜線規制かというのがやっぱり崩れかねないなというふうに思うんですよ、そういう点で。ですから、どれぐらい早く建て替えようという意見があつてそうなった、そういう住民の要望だったのかどうかというのはやっぱりもう一度確認したいなというふうに思います。

それから、総合設計は、これを適用しないというのは私も結構なことだというふうに思うんですけども、ほかの地区と比べてどういう根拠、どういう理由によってということをもうちょっと明確に示していただいたほうがいいのかなというふうに思いますので、再度、その2点お願いいたします。

会 長 : 事務局、いかがですか。

事 務 局 : まず、促進につながるのかという1点目のご質問でございますが、先ほど担当課長(都市計画課長)が述べた点もでございますが、そのほかに、私のほうでご説明させていただいた地区の概要のところ、不燃化特区の区域でもございます。そこで、老朽建築物については除却費の助成ですとか、建築費の一部を助成するという制度も導入してやらせていただいております。そういったものも時限つきのものでございますし、今回この地区計画をかけるに当たっては、早期にこういった道路網の整備をしたいということもあって、少し平面的な建築計画の制限はかけさせていただきますが、立面的にこういった自由度を高くすることで、促進につなげられるということで導入を考えたものでございます。

それから、総合設計につきましては、前回もお話ししましたとおり、江戸川区で40地区の地区計画を決めてきておりますが、全ての地区が共通の考え方ということではございません。今回の平井2丁目地区につきましては、ご説明の中でもお話ししました、主に住宅地として形成されている地区であると。駅前周辺の駅を取り囲むような地域とは違うということもございまして、今回はこのような規定の導入を考えているものでございます。

以上でございます。

会 長 : ちょっと〇〇委員、今までの中の〇〇委員の質問、ないし多少意見的なものも入っていると思いますが、それに対する事務局の説明があったんですが、それに関連してほかの委員の方々から質問なり意見なりがあれば、これまでのことに関連して、述べてもらいたいと思うんですが、いかがですか。

委 員 : 〇〇といいます。

今、質問、そしてまた答弁を聞かせていただきましたけれども、建て替えをしようとする人がいるのかいないのか、建て替えをするという人が多くなったら、この話が進むのかどうなのかと、こういう話ですけれども、とにかくやはり危険度が5という、これが大事な部分じゃないかと、こういうことであると思うんですね。この危険度5の地域を何とかしなきゃいけない。そういう意味で、私も我々同僚議員で地元の議員にもここの地域のことを種々確認いたしましたけれども、そういう中では、まちづくり協議会で皆さんじっくりと協議をしていく中で、皆さんのそういうご意向がやはりあってのこういうふうな話であるということを経験から聞きましたけれども。とにかくこの危険度5というのを何とかして早くクリアしなきゃいけないと、そういう意味で、このことはやはりしっかりと進める中で、そしてまた、建て替えの推進もお話をしながら進めていただく。建て替えそのものというのは、そうすぐに右から左にできるというものではないと思うので、いろんな、不燃化特区のこういうふうな制度とか、こういうものを話をしながらそれを進めていくということが非常に大



だと思えます。その上で、ここ、5.1mの道路に壁面後退でそれぞれ45cmずつで6m確保するというので、当然それによって防災性が大きく高まるということ、やっぱりここが一番重要な点なわけであるんだと思えます。そこをまずどういうふうに実現していくのかということ考えたときに、この道路斜線制限と、それから壁面後退という、非常に制限が大きくがちがちにかかっている部分を、どういうふうに建て替えも含めた形で土地の利用を促進していくかということであれば、やはり今回区が示されています道路斜線の緩和を行うことによって、立体的な活用を図ることによって、建築物も建て替えも進んでいく要素も多分に大きくなっていくと思えます。ただ、そのほかにもしっかりと、高度地区ですとか日影規制のほうはそのまま担保されているということでもありますから、環境面においてもその部分が一定程度十分担保されているんだろうというふうに思えますので。やはり一番大事な防災性を確保する、それから、環境面の部分でも、そういった高さの部分での制限もしっかり残していくということで、十分にこれは私としてはしっかり進めていっていただきたい案件であるなどというふうに考えております。よろしくお願ひいたします。

会 長 : どうもありがとうございます。

それでは、〇〇委員、最後にちょっと、この点について。

委 員 : じゃあ、最後にいたしますけども。区の意向だなということはよくわかりました。ただ、やっぱりこのことによって、不燃化あるいは建て替えで、要は不燃化促進が本当にされるのかどうかという点では、ちょっとこういう規制緩和を、一旦そこに踏み出すと、ほかのところでもどんどんそういう要望が出るんじゃないかなということ、ちょっとそこが懸念されるんですね、この点について。だから、住民の中で、1通ですけども、反対の意見書が出ているということは、やっぱり結構重大なことだなと私は認識するんです。なかなか意見書を出すという行為というのはしんどい作業なんですよ。そういう中でも出ているということは、いろいろ住民との意見交換、懇談の中でもそういう話があったんじゃないかなということ、そういうふうに思えますのでね。地区計画全体について反対までするかどうかということは、ちょっと微妙なところなんですけども、区にそういうちょっと慎重な対応を求めたいなというふうに思えます。

以上です。

会 長 : どうもありがとうございました。

それでは、33号案については、まだほかの点について、今の斜線緩和以外の点について質問なりご意見があるんじゃないかと思えます。どうぞ。

委 員 : 〇〇と申します。この地区計画が防災に主眼を置いているということは十分承知の上で伺うんですけど、せっかくの地区計画ですから、統一ある町並みづくりという観点からも貢献できる地区計画ならばいいなというふうに考えます。

そこで、ちょっと1点質問なんですけども、沿道街区の建築用途の制限というのは、後背地の居住街区の制限、これに何か拘束されるんでしょうか、されないんでしょうか。3、4、5という、地区整備計画の図を出していただけるとありがたいんですけども。資料で言えば5ページの絵ですね。この道路に沿った3、4、5という沿道街区がございますよね。

事務局：スクリーン11番をお願いします。11番の図、全体の10区分。

(都市計画課長)

委員：それですね。ここの道路を中心とした3、4、5という沿道街区、これの建築物等の用途制限というのは、その後背地、1、2、6、これに制限されるのかどうなのかというのがまず1点質問です。

事務局：沿道街区3、4、5につきましては、基本的に住居街区の制限を受けるような形で(都市計画課長)考えております。ただ、144号線の沿道に位置するということで、住居街区で制限しておりました荷貨物集配所ですとか、少し規模のまとまった店舗、飲食店については、制限はしていないということです。

委員：わかりました。そうすると、何を申し上げたいかということ、3、4、5の5だけが厳しいんですよ。ほんのわずか、あれ、どうですか、50mあるんですかね。旧中川で分断されていますから、川を渡った反対側の再開発で整備された地区、ここへの緩和という配慮なのかもしれないですけども、この144号線の沿道の街づくりを一体的、統一あるものにするとするならば、3、4、5、これの建築制限を同一にして、統一ある町並みにするというのも、今回の地区計画の成果として考えてもいいんじゃないかという、それが質問です。

事務局：そうしましたら、図は13、お願いします。スクリーンのほうはこれですね。これ(都市計画課長)が今お話をいただきました3、4。ここで制限する用途というのは赤い字で、性風俗営業関連施設、ホテル、旅館、運動施設というふうに記載してございます。それに対して次の図、5番ですね。ここについては同様の性風俗営業施設、ホテル、旅館、運動施設までは一緒ですが、その下にデートクラブ、遊戯施設というものが書かれています。要は、制限の記載の内容が違うのではないかと。こっちのほうが多いというご質問でよろしいですか。

委員：なぜあそこだけ少ない延長の中で分ける必要があるのか。その根拠が、後背地の住宅街区の影響を受けているのかどうかということです。

事務局：わかりました。大変失礼いたしました。この用途の制限が違いますのは、それぞれ(都市計画課長)の用途地域の違いでございまして、既に指定されております。3、4については第一種住居地域ということで、建築できる建物の用途の制限が基準法の中で決められております。それについては、あえて地区計画で改めて制限する必要はないということで、記載はしておりません。それに対して、⑤のこちらの準幹線道路沿道街区Cについては準工業地域ということで、先ほどの3、4よりも建築基準法上建築できる用途の制限が幅広いために、こちらは本来建築基準法の規定だけであれば建築することが可能なデートクラブ、遊戯施設も地区計画の中で制限するために、こういった記載をしているということでございます。

委員：結果的には一緒ということですか。

事務局：一緒ということです。

(都市計画課長)

委員：一緒になるということですね。はい、わかりました。

会長：どうもありがとうございました。それでは、そのほか全体的に何か質問、ご意見はございますか、他の委員の方々。

(「なし」との声あり)

ございませんか。いろいろほかにもまだ審議事項がありますので、貴重な質問、意見がございましたので、一応審議はこれで終了させて、答申に入りたいと思うんですが。

まず、〇〇委員は、質問、ご意見がございましたけれども、質問された斜線緩和の問題、それに関連しては異議があると。その部分については不同意だと。ここまで行かなくていいんですか。

委員：注文をつけただけで、全体を異議ありとは言っていないんですけど、私個人の意見なので、発言しない人も採決を取ってから可否をとればいいだけです。

会長：そうですか。はい、どうも。

それでは、〇〇委員、それから〇〇委員、いかがですか。ご意見だけだったですね。ご意見は、この諮問案に対して同意するととってよろしいんですか。

委員：ええ、

会長：〇〇委員はそれでいいですか。

委員：はい。私は。

会長：〇〇委員はいかがですか。

委員：用途制限については異議ないんですけども、斜線制限については……。

会長：わかりました。この部分については手を挙げて賛成はできないと、そういうふう

に受け取っていていいですか。

それでは、他の委員の方々、ご意見ないし質問でも結構です。ございますか。ございませんか。

(「なし」との声あり)

それでは、この辺でこの審議案を終了したいと思うんですけども、不同意の方はいないということで、全員同意したということで答申したいと思いますが、よろしゅうございますか。

(「異議なし」との声あり)

ありがとうございました。

それでは、次に移りたいと思うんですが、次は、34号、35号、36号は公園の変更についてという点で共通しておりますので、これは一括して説明してもらいましょうかね。

事務局：それでは、スクリーンをごらんください。

(都市計画課長) 続きまして、諮問第34号、東京都市計画公園 江戸川第10号興宮公園の変更について(江戸川区決定)、諮問第35号、東京都市計画公園 江戸川第2・2・75号北小岩四丁目公園の変更について(江戸川区決定)、諮問第36号、東京都市計画公園 江戸川第2・2・76号篠崎四丁目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、平成28年9月12日から9月26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。

こちらは都市計画公園及び緑地等の状況をお示ししております。今回変更を予定しております興宮公園、北小岩四丁目公園、篠崎四丁目公園は、全て街区公園でございます。このうち、興宮公園は既指定の都市計画公園に区域を追加する変更、北小岩四

丁目公園及び篠崎四丁目公園は新規追加でございます。この変更により、街区公園の箇所は2カ所増え74カ所、面積は0.36ha増え19.54haとなり、公園緑地の合計は97カ所、面積1,172.29haとなります。

それでは、個々の諮問案件ごとにご説明いたします。

初めに、諮問第34号、東京都市計画公園、興宮公園の変更についてでございます。

こちらが興宮公園の位置図でございます。本公園は本区の北部に位置し、JR総武線、環状七号線、千葉街道、新中川に囲まれた住宅地でございます。

こちらが詳細図でございます。本公園は、緑でお示ししました区域約1,200㎡を昭和45年に都市計画決定し、翌年の昭和46年に区立興宮公園として開園しております。今回の変更で、黄色の区域約2,150㎡を追加いたします。本審議会に諮問した後、赤でお示ししました区域約3,350㎡を興宮公園として都市計画変更し、整備を進めていく予定でございます。

また、この変更に合わせて、名称を東京都市計画公園江戸川第10号興宮公園から東京都市計画公園江戸川2・2・9号興宮公園へ変更いたします。

こちらが正面入り口から見た既決定区域の様子でございます。

こちらが今回追加する区域でございます。

同じく、追加区域の様子でございます。

こちらも同様でございます。

こちらも同じく追加区域の様子でございます。

こちらも追加区域でございます。

同じく、追加区域を写したものでございます。

最後に、こちらが興宮公園の平面計画図でございます。

諮問第34号についてのご説明は以上でございます。

続きまして、諮問第35号、東京都市計画公園 江戸川第2・2・75号北小岩四丁目公園の変更についてでございます。

こちらが北小岩四丁目公園の位置図でございます。本公園は本区の北東部に位置し、補助第264号、283号及び京成本線に囲まれた住宅地でございます。本公園は、昭和58年に民有地をお借りして、区立北小岩四丁目第二児童遊園として開園し、現在も供用されておりました。本児童遊園周辺には都市計画決定された公園が存在しないため、本公園を恒久的な公園とするため、北小岩四丁目公園として都市計画決定をいたします。

こちらが北西側の正面入り口から見た様子でございます。

こちらが南西側から見た様子でございます。

こちらが南東側からの様子でございます。

こちらが北東側からの様子でございます。

こちらが北小岩四丁目公園の平面計画図でございます。

諮問第35号についてのご説明は以上でございます。

続けて、諮問第36号、東京都市計画公園 江戸川第2・2・76号篠崎四丁目公園の変更についてでございます。

こちらが篠崎四丁目公園の位置図でございます。当該地は本区の東部に位置しておりまして、篠崎街道及び補助288号線の間位置する住宅地でございます。当該地は平成4年より生産緑地地区に指定しておりましたが、昨年12月に都市計画変更をし、削除しております。また、当該地は生産緑地地区の買い取りの申し出に伴い、用地を先行して取得しており、本審議会に諮問した後、都市計画公園として都市計画決定し、整備を進めてまいる予定でございます。

こちらが南東側から見た様子でございます。

こちらが北東側から見た様子でございます。

こちらが東側からの様子でございます。

こちらが篠崎四丁目公園の平面計画図でございます。

諮問第36号についての説明は以上でございます。

それでは、諮問第34号から36号まで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、また委員の皆さんからご質問なりご意見をいただけたらと思います。ございます方は挙手を願いたいんですが、はい、どうぞ。

委 員 : ○○でございます。

篠崎四丁目公園について、前、財産価格審議会でも現地……。

会 長 : 何号議案ですか。

委 員 : 篠崎四丁目公園ですね。資料の4、36号ですね。現地を見に行ったこともあるんですけども、そのとき、既存の、方角がちょっと複雑でわかりませんが、あの地図で見ると、方角を無視すると左下のところに既存の公園があると思うんですけども、そこは全然、角が接しているんですけど、つながらないんですかね。ちょっと整備の方法、あり方について、それだけお尋ねします。

会 長 : わかりましたか、質問の趣旨。はい、どうぞ。

事務局 : 水とみどりの課長、多賀と申します。よろしく申し上げます。

(水とみどりの課長) ただいま○○委員からご質問がありましたけれども、今まで篠崎の四丁目児童遊園ということで、今の四丁目公園の西側に児童遊園がありましたけれども、借地の児童遊園でございまして、残念ながら土地をお貸しいただいている方から土地の返還願いが出ておりまして、廃園ということになっております。ですので、今後はこちらの四丁目公園をまた整備していくという予定になっております。

以上です。

会 長 : じゃあ、今まであったのは今度なくなるというわけですね。

ほかにございますか。ご意見等、どうぞ、遠慮なく。はい、どうぞ。

委 員 : すみません。興宮公園については0.22ha拡張されたというのは、従前の土地はどういう土地だったのか、ちょっと教えていただけますか。

会 長 : 従前の土地というのは、緑のほうですね。

委 員 : 黄色のほうです。今回新たにつけ加えられた土地は、従前の土地利用は何だったのかということです。

事務局 : こちらの黄色の部分につきましては、ちょっと区画が何カ所か分かれています。

(水とみどりの課長) けども、多目的広場となっている場所と、あと、その南側は生産緑地だったところを買い取っております。あと、その西側のところにつきましては、従前がお墓だったところがございます。その三つの用途がありました。

以上です。

委員：じゃあ、多目的広場はもともと区が所有されていた土地だったということで、今回新たに取得されたのは生産緑地と、それから、墓地だったところを取得されたというふうに理解してよろしいんですか。

事務局：実は広場のところと生産緑地のところは既に区有地となっておりまして、開園して(水とみどりの課長)おります。新たに購入する部分、土地を買収する部分はお墓の部分ということになっております。

委員：多目的広場として使われていたのは、従前からずっと使われていたわけですね。そういう意味で言えば公園的な機能を持っていたということで、生産緑地は、その間はずっと生産緑地として使われていたということなんですか。ちょっとわかりにくいので。多分0.22haで拡張されて、公園が広がったということは望ましいことだろうとは思いますが、区としては、生産緑地が出てきたときに全てを買い取れるわけでもないと思いますし、逆に、どういうマスタープランなり考え方に基づいて、この地区は公園不足地域だから、生産緑地が出てきたときには公園として整備しようとか、そういう大きなシナリオをお持ちなのかどうかということで、その一環の中でこれが整備されたかということがちょっとお聞きしたかったものですので、質問したわけです。

事務局：生産緑地につきましては、公園の不足地域につきましては、積極的にやはり買い取り(水とみどりの課長)をしていきたいと思っておりますけれども、そのときのタイミングであったり状況によって、その都度判断はさせていただいております。こちらの興宮公園につきましては、ここは地域的に興宮公園がこの地域の拠点となる公園でございましたので、さらに拡張するべく、もともとの興宮公園に接していた生産緑地につきましては、買い取りをさせていただきました。今回の都市計画決定につきましては、今まで既に興宮公園として使われた部分も含めて、区域を広げさせていただいているという状況でございます。

以上です。

委員：わかりました。多分、私の理解で言えば、幾つかの自治体でも、緑のマスタープランとか、こういう公園整備計画というのをもちで、おおよそこういうところでは公園不足地域だから、こちら辺はやりたいという、そういう多分下図というか、あれをお持ちだろうと思うんですね。だから、それを今回のときも説明していただけると、非常に私としては理解できたんじゃないかなと思うんです。

事務局：大変申しわけありません。本区でもみどりの基本計画につきましては策定しており(水とみどりの課長)まして、そちらに生産緑地につきまして、こういった方向性で買い取っていくということもケースを含めて示させていただいております。そちらに基づき、こちらは買い取りをしたということでございます。

委員：そういう意味で、事務局にこれからのお願いなんですけども、こういう一つひとつのプロジェクトが全体の中でどういうふうな意味合いがあるのかというのを示してい

ただけると、もちろん一つひとつも大事なんですけども、全体の脈絡の中で、こういう公園整備がどう進められているのかというのがわかると、私としても理解が進むものですので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

会長： どうもありがとうございました。そのほかに。どうぞ。

委員： 意見なんですけども。今の興宮公園でございますけども、私のところの近くの公園でございます、ここの興宮というところはなかなか道路事情もあまりよくなくて、あと、皆さんがコミュニティを持つ場所も大変少ないところで、ここに今まであった公園がありまして、そこに生産緑地から買い取りまして「みんなの畑」をつくって、みんなで農作業をしたりとかして、大変コミュニティを持ついい広場になりました。またそこに追加していただきまして公園が広がることによりまして、災害時にここに皆さんが集まったりして、安心できる場所ができたということで、大変喜んだお声も聞けそうなので、私は賛成というか、本当に安心できる場所、公園がこれからの災害時に役に立つところだということで近隣の皆さんのお声を聞いておりますので、どうぞよろしくお願ひしたいと思ひます。意見といたします。

会長： どうもありがとうございました。そのほかございますか。

(「なし」との声あり)

それでは、このくらいで審議は終了してよろしいですか。皆さん貴重なご意見をいただいています。3件とも、この諮問案に対する不同意とか、積極的な異議というものはないと思います。全員同意いただいたということでよろしゅうございますか。

(「異議なし」との声あり)

では、そういうことで諮問いたします。

それでは、最後になりますが、諮問第37号でございます。事務局、よろしく。

事務局： それでは、スクリーンをごらんください。

(都市計画課長) 諮問第37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は、平成28年9月1日から9月15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。

こちらは、これまでの変更の経緯並びに農地面積の推移をお示ししております。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、現在、273地区36.88haでございます。今回の変更で270地区36.55haとなります。

変更箇所の位置をお示ししてございます。主たる従事者の故障に伴う削除が2地区、死亡に伴う削除が1地区、公共施設等の設置による削除が1地区でございます。このうち、赤い丸でお示ししました3地区が全部削除、青い丸でお示ししました1地区が一部削除でございます。

それでは、各地区の状況についてご説明させていただきます。

初めに、地区番号65番でございます。本地区は一之江7丁目地内に位置し、主たる従事者の故障により、面積約600㎡を全部削除いたします。

こちらが現地の様子でございます。

続きまして、地区番号91番でございます。本地区は東葛西7丁目地内に位置し、面積約1,040㎡でございます。こちらの地区につきましては、平成26年9月8日付で、生産緑地法第8条第4項の規定に基づき、公共施設等を設置する旨の通知があ

ったことを、同年10月に開催いたしました都市計画審議会にて報告させていただいております。今回、建物の完成に伴い、平成28年2月1日付で公共施設等の設置が完了した旨の通知がございましたので、本地区を生産緑地地区から削除いたします。

こちらの写真が現在の様子でございます。

続きまして、地区番号166番でございます。本地区は鹿骨2丁目地内に位置し、主たる従事者の死亡により、面積約630㎡を全部削除いたします。

こちらが現在の様子でございます。

最後に、地区番号277番でございます。本地区は春江町3丁目地内に位置し、主たる従事者の故障により、面積約2,310㎡のうち約1,000㎡を削除いたします。

こちらが現在の様子でございます。

議案の説明は以上でございます。それでは、諮問第37号についてご審議よろしくお願いたします。

会長： はい。それでは、また質問なりご意見をいただきたいと思っております。どうぞ。お名前をお願いいたします。

委員： ○○と申します。今説明いただいた37号の1ページを見ますと、毎年毎年生産緑地が減ってくるような感じなんですね。江戸川区においては、やはり緑地保全だとか、防災に対する協力、こういうものがたくさんあると思うんですね。その中で、毎年このように減っていくということについて、区さんとしてはどのように考えられているのか。要するに、何かあればお聞かせいただきたいなと思っております。

それから、今現在、28年の9月、今、これ、集計中だということなんですけれども、江戸川区全体でもって農地というのはどのくらいあるのか。また、件数はどのくらいあるのか。それによって、もしかあしたにでも首都直下型だとか、それから、30年後には8割の確率でもって東海・東南海・南海という震災が来ると言われています。その中でもってやはり、先ほども公園のお話の中で、生産緑地は増えたり減ったりしていると思うんですね。その中でもって、実際に、じゃあ、どうなのかということをお伺いしたいなと思っております。

委員： ○○でございます。江戸川区の農地が減っていく最大の原因は、納税のため、税金を払うためなんです。相続税がかかりますと、どうしても土地を売らないと払えないと。今日の相続税の基礎控除は3,000万円ですからね。農家が生産緑地を指定することによって、農業の生産を高めていると。江戸川区は東京全体の中で農産物の売り上げは4番目なんですね、東京都全部で。全部というのは、農地のないところを除きまして、多摩地区、島嶼、全部入れまして、江戸川区の農業の生産高というのは4番目。といいますことは、一番多いのが八王子で、その次が町田、3番目が八丈島、4番目が江戸川区なんです。江戸川区の農業生産というのはすごく多いんです。だけれども、今、私が申し上げましたように、相続が発生しますと、家屋敷とか、例えば駐車場とか、そういうものについてはばっちりかかるんですね。そうすると、アパートが建っているところを売るといってはなかなかうまくいきませんので、更地を売ると。更地を売るといのは、税務当局も畑のようなところじゃなきゃ物納は取りませんよと言うんですね。そういうことの中で、江戸川区の農地というのはどんどん減っている。しかし、納税猶予制度と生産緑地によって、辛うじてといいますか、江戸

川区の農業生産が続いているということも現実なんですね。私ども農業委員会としても残念なんです。農地転用があつて、そしてまた、こういうふうにせつかく生産緑地として指定を受けましたところが潰れていくと。売らなきゃ追いつかないというのに、非常に危機感を持っています。だから、これは江戸川区だけじゃなくて、葛飾だって足立だって、農地のある世田谷、杉並、練馬、全く同じなんですね。これは都下においてもそうだと思います。あるいは、近隣では市川とか船橋、その近辺も全く同じような現象が続いているということだけは申し上げます。

会 長 : どうもありがとうございました。事務局のほうからも何か質問に対してお答えください。

事 務 局 : 区のほうとしましても、当然のことながら生産緑地、宅地化農地も含めてですが、(都市計画課長) 区内の非常に貴重な緑、財産でございます。そういった中で、先ほど資料の1ページにもお示したようなグラフで、生産緑地も減少しておりますし、特にこの赤い線で示しました宅地化農地の減少というのは非常に大きくなっております。そういった中で、主たる従事者の死亡とか故障によって、生産緑地の減少はなかなか食い止められないということもございますが、何とかこういう赤の宅地化農地のほうも、生産緑地のほうに指定するなど、そういったことができないのかということで、農業従事者の方にお会いしたりということもしておりますが、なかなかこれといった決め手、打開策がないというのが現状でございます。

以上でございます。

委 員 : ○○でございます。追加をさせていただきます。

この都市農地が減るということについて、生産緑地を解除して、納税のために土地を売ると。その場合、杉並区では、売らなきゃならなかった土地を買い取りまして、農業公園をつくりましたね。4,000㎡以上ですな。それから、世田谷区におきましては、生産緑地を買い取る基金を設けて、そして、その生産緑地をずっとこれからも建物を建てない緑地として、あるいは畑として、区が買い取っていくと、そういう方向を研究しているということを知っております。江戸川区はまだまだなんだろうかね。都市計画のほうでどうなっているかわかりませんが、生産緑地というのは都市計画で決めますからね。農業委員会で申請して、都市計画のほうで決めていただくことになっておりますので。そういう法律の仕組みです。

委 員 : 確かに国税、地方税がありますけれど、国税についても確かに相続等発生した場合には、今までずっと猶予してくるわけですよ。実際に後から追徴という形にはなると思います。だけど、よく考えてみると、固定資産税云々については、はっきり言えば、すごく安い金額ではないのかなというふうに思っています。今からもう20年、平成二、三年ごろに、猶予農地制度というのがあったと思うんですよ。あの当時の農地の課税というのは、地方税で5年間きっちり農地をやって、初めて免除になるんだという制度があったと思うんですよ。だから、実際にいろいろ、我々から考えると、非常に優遇されているんじゃないかというふうに思うんですよ。そういう点でちょっとお伺いをしたということなんです。確かにきちんと農地をやって、その中でもって免除を受けるというならわかります。

最近は、今この江戸川においてもそうなのですが、農地、非常にきれいに整備されています。それから、生産緑地という形の中の看板にも番号が振られて、きれいになっています。前は本当に、道路のほうに看板をぶん投げていたり、いろんな形がありました。実際に耕作もしていないというところも現実にあります。そんなことがあって、我々も見ていて随分、これが農地かなというところもありましたので、ちょっと今伺いをしたということでございます。ありがとうございました。

委員：おっしゃるとおり、せっかく生産緑地に指定を受けまして、お許しをいただいているのに、ろくにつくらないとか、こういうところがあって、農地パトロールをしまして、そういうところについては積極的にきちっとやるように指導はしております、農業委員会で。しかし、これも全く意に介さないという人も場合によってはありまして、それは固定資産税を生産緑地は安くしておりますけれども、東京都の都税のほうで、現況課税、つまり、現実がどうなっているかによって、地方税、固定資産税をかけるので、したがって、つくっていないところについては宅地並みの課税をすると、そういう方向になっております。ですから、ちゃんとして、きちっとした農業生産をしていくということが原則ですし、私たち申し上げましたように、江戸川区というのは都内でも4番目の農業生産を上げているんですから、売り上げで。したがって、そういう努力をしている農家とあまりやらない農家がいるということについては、これはやらない人について何とかきちっとするような指導を進めているというのが現実でございます。

委員：はい、わかりました。それから、実際に生産緑地、また、一般農地も含めて、これは大体どの辺に集中しているものなんですかね。今年はまだ集計ができていないということなのですが、そうじゃなくて、去年でも構いませんけれど、どの辺に農地というのが介在されているのか。その辺、わかれば。いや、わかればいいんですよ。

委員：面積ですか。

委員：面積もそうなのですが、それから、どの辺に農地が……。

会長：お言葉中ですけども、その点は後ほどちゃんとした資料で示してもらえませんか。

事務局：すみません。後ほど資料をお示ししながら。

(都市計画課長)

委員：わからなければ後で構いませんから、全体の面積というのは。

委員：面積は56。

委員：一般農地も含めてですか。

委員：一般農地も含めて。

事務局：面積につきましては、お配りした資料5の1ページにグラフが出ておりますが、(都市計画課長)の下に宅地化農地と生産緑地の面積、年別に記載させていただいておりますとおりでございます。

委員：はい、わかりました。

会長：どうも、お二方、進んでやりとりしていただきまして、議事はだめだったんですが。それでは、もしおありでしたら、委員の方々はいろいろな立場の方の代表でございますので、結論として、生産緑地というものを減少させないような方法論、方策、そういうものはどういうものがあるかと。他区の今例が出てきましたが、皆さん、ふだ

ん何か考えておられる方があったら、区のほうにもこの際、意見を出していただけたらいいんじゃないかと思いますが、いかがですか。

〇〇さん、あれですね、農業従事者の方がだんだん高齢化して、そして、従事できなくなったという理由もあるでしょう、税金のほかに。税金は、亡くなられて相続税ということになります。

委員：今、日本の農業従事者、65歳が60%を超えますよ。農業を実際やっている者ですね。日本人全部ですよ。全部で65歳以上が60%を超えています。いかに高齢化しているか。申し上げますけど、65歳以上になっている者がやらなきゃならないという現実もある。それから、65歳でも、また逆に言えば農業ができるということは、農業機械の発達、これが65歳以上でもやれるということになったんですね。ただ、65歳以上で働くというのはしんどいですよ。私もトラクターを運転していますけどね。

会長：どうもありがとうございました。

それでは、ご指名してよろしゅうございますか。副会長さん。

副会長：多分、都市農地に対する世間の価値観とかは大分変わってきて、昔はやっぱり市街化区域内の農地は全部宅地化すべきだなんていう乱暴な議論があったんですけど、最近ではやっぱり人口も減少したりとか、いろんな、だから、都市内の農地というのは非常に重要な資源だというような形で、風向きが変わってきているし。それから、これからの考え方でしょうけど、生産緑地の利用の仕方も、主たる農業従事者が全部やるというだけじゃなくて、市民が何か使うようなとか、レクリエーション的な使い方も生産緑地の一形態として認めていくとか、そういう形で、実質的に緑、貴重な資源を活用できる方策とかアイデアが少しずつ出てきているみたいなので、ぜひ江戸川区のほうでもそういうことを工夫されるといいかなというふうに私は思っておりますけどね。

会長：どうもありがとうございました。じゃあ、今の皆さんのご意見をひとつ区のほうとしても受け入れてください。

大変長時間いろいろなご意見をいただいて、ありがとうございました。それでは、この37号案につきましても、皆さん、全員の方が同意ということでよろしゅうございますか。

(「異議なし」との声あり)

ありがとうございます。じゃあ、そう答申いたします。

以上で一応今日の答申案は全て終了いたしました。

それでは、閉会といたしますが、傍聴の方々に退席いただくことになりますか。傍聴人の方々、本当に長時間お疲れさまでした。

それでは、最後に事務局のほうから連絡事項。

事務局：本日はご審議のほど大変ありがとうございました。次回の開催日程についてお伝え(都市計画課長)させていただきます。次回は、来年、平成29年の1月18日(水曜日)午後1時30分からを予定させていただきます。

会長：ちょっと早いですね。1時半。

事務局：そうですね。いつも午後2時からということで開催させていただくことが多いので

(都市計画課長) すが、次回は30分早めて1時半から予定させていただきたいと思います。案件につきましては、都市計画公園の変更、それから、現在、区では都市マスタープランの改定作業を進めておりますので、その都市マスタープラン改定の進め方についてを予定してございます。後日また改めて正式にご連絡させていただきますので、どうぞよろしくお願いたします。

会 長 : じゃあ、連絡事項は以上でよろしゅうございますか。

それでは、本日、皆さん長時間熱心なご意見、ありがとうございました。以上をもって本日の審議会を終了いたします。

以 上

以上のとおり議事を記録し、ここに署名する。

会 長 上 野 操

署名委員 亀 谷 和 彦

署名委員 川 瀬 泰 徳