

令和2年度第3回

江戸川区都市計画審議会

議事録

令和2年度第3回江戸川区都市計画審議会

日 時：令和3年3月16日（火）午後2時00分から午後3時00分

場 所：グリーンパレス5階 孔雀

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、岩田将和、小俣則子、
西原良徳、横山巖、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19名

事務局 都市開発部長、都市計画課長、土木部長、区画整理課課長、街路橋梁課長、
まちづくり調整課長、建築指導課長

欠席者：有田智一、小久保晴行、松本勝義、井桁秀夫 以上4名

傍聴者：3名

議 案：1. 開会

2. 諮問案件審議

諮問第12号の1 東京都市計画地区計画

上篠崎地区地区計画の決定について（江戸川区決定）

諮問第12号の2 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12号の3 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12号の4 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（江戸川区決定）

諮問第13号 特定生産緑地の指定について

3. 閉会

4. 事務連絡

議 事

会 長：皆さま、こんにちは。お忙しい中、ご出席いただきましてありがとうございます。
それでは審議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すが、本日、現時点で19名の方が出席、まだ遅れて見える方が3名ほどいらっしゃるかもしれません。1名が欠席ということで、いずれにせよ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ふうになっておりますので、審議会は成立しております。

それじゃ、新任の委員の方がいらっしゃいますので、部長のほうからご紹介お願いしたいと思います。

事 務 局：それでは、本日から委員をお引き受けいただきまして、ご出席いただきます委員の（都市開発部長）方を、私のほうからご紹介させていただきます。大変恐縮ではございますが、自席でお立ちいただき、ごあいさつを頂戴したいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

江戸川区議会から、高木委員でございます。

高 木 委 員：高木でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

事 務 局：続きまして、関係団体代表、法人関係から井桁委員に改めて委員をお引き受けいただきましたが、ご都合により、本日は欠席でいらっしゃいます。

ご紹介は以上となります。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、これからの進行は、会長にお願いしたいと思います。会長、どうぞよろしくをお願いいたします。

会 長：先ほど申し上げましたように、過半数の方々がお出席ですので、審議会は成立しております。

続きまして、議事録署名委員として鈴木委員と寺崎委員、このお2人をお願いいたします。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。（「3名いらっしゃいます。」との声あり）

はい。それでは傍聴者の方に部屋に入っていただくようお願いいたします。

それでは、事務局、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および資料2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、いらっしゃいましたら事務局までお知らせをいただきたいと思います。また、その他に、机上に次第、名簿および席次表を配付させていただいております。配付資料につきましては以上でございます。

会 長：それでは諮問第12号について審議をしたいと思いますので、事務局のほうから説明をお願いいたします。

事務局：それでは、議案資料の1番でございます。スクリーンのほうをご覧くださいと（都市計画課長）思っています。諮問第12号の1、東京都市計画地区計画上篠崎地区地区計画の決定について（江戸川区決定）です。諮問第12号の2、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12号の3、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12号の4、東京都市計画防火地域および準防火地域の変更について（江戸川区決定）でございます。諮問4件でございますけれども、区域が同じために、同時に説明をさせていただきます。

こちらの諮問第12号の1から4の都市計画案につきまして、令和3年2月17日から3月3日まで縦覧を行いました。縦覧者1名、いずれも意見書の提出はございませんでした。

スクリーンのほうですけれども、こちらは位置図になります。赤の破線で囲まれた区域が、地区計画を決定する上篠崎地区でございます。北側と西側は篠崎公園、南側は鹿骨街道、区画街路第25号線です。東側は、高規格堤防の事業境の上側の部分が補助第288号線の道路中心、事業境の下側の部分が補助第288号線から20mの区域に囲まれた、面積が約25.2haの区域でございます。

次に、当地区におけますまちづくりの経緯でございます。まず、区域の東側にあります都市計画道路補助第288号線につきまして、平成26年7月に北篠崎区間、高規格堤防の事業境より北側の区域が事業認可をされました。また、平成28年2月には上篠崎一丁目北部土地区画整理事業が東京都から事業認可されまして、それを受けて3月に事業決定がされております。4月には、国土交通省が行います高規格堤防整備事業と、東京都が行う篠崎公園事業、それから江戸川区が行います土地区画整理事業、街路事業および緑地事業を併せて行うために、国土交通省の関東地方整備局、東京都建設局、そして江戸川区の三者による基本協定が締結されました。その後、平成

30年に都市計画道路補助第288号線の上篠崎区間、高規格堤防整備の事業境より南側の区域が事業認可されました。まちづくりとしましては、令和元年7月に「上篠崎地区まちなみ検討会」が設立、これまでに8回の懇談会が開催されてきて、街の将来像の実現に向けた具体的なルールが取りまとめられたところでございます。

それでは、本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1,100棟ございます。この図の黄緑色の部分が独立住宅、緑色がアパートやマンションなどの集合住宅です。これらが全体の約8割を占めてございます。その他の用途としまして、黄色で示しておりますが、学校や神社などの教育文化施設などがございます。

次に、建築物の階数の状況でございます。青色で示しているのが1階建て、緑色が2階建て、黄色が3階建てを示してございます。地区内の約70%が1階もしくは2階建ての建築物でございます。3階までの建築物を含めると、約99%を占めております。本地区は低中層の建築物が中心のまちと言えるかというふうに思います。

続きまして、道路の整備状況でございますけれども、本地区、おおむね6m以上の道路網となっておりますが、街区内には、赤で表示しておりますような幅員4m未満の行き止まり道路も見られるというような状況がございます。

それでは、諮問第12号の1、東京都市計画地区計画上篠崎地区地区計画の決定についてご説明をいたします。

こちらは都市計画で定めている事項でございます。上篠崎一丁目、二丁目、三丁目、四丁目および篠崎町一丁目の各地内の約25.2ha地区計画の区域としております。

こちらは、5番の地区計画の目標についてご説明をさせていただきます。地区計画の目標といたしまして、まず、まちの将来像を定めております。まちの将来像は、「優しさと自然にあふれ、誰もが暮らしやすいまち」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4つ定めております。1つ目は、篠崎公園や浅間神社などの「まちのシンボルを次世代へ引き継ぐ」まちづくりです。2つ目は、交通安全や、防犯、防災などにおいて「安心できる」まちづくりです。3つ目は、今ある閑静な住環境を保ち、「落ち着きのある」まちづくりです。4つ目は、バリアフリーを目指し、高齢者や子どもなど、「みんなに優しい」まちづくりでございます。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、6番の区域の整備・開発および保全に関する方針でございます。土地利用の方針といたしまして、本地区では、区域の特性に応じまして、区画整理事業施行地区、補助第288号線沿道地区、それからまちなみ検討地区の3つに区分してございます。また、区画整理事業施行地区と補助第288号線沿道地区につきましては、地区の特性に応じてそれぞれ2つの街区に区分いたしまして、土地利用の方針を定めております。

まず、区画整理事業施行地区でございますが、こちらは緑地街区と住居街区に区分してしております。①の緑地街区は緑色で塗られた区域でございます。篠崎公園、江戸川緑地、浅間神社からなる豊かな緑と歴史的な神社が調和し、近隣住民の憩いの場および災害時における避難場所として土地利用を図るとしてございます。それから、②の

住居街区は黄色で塗られた区域でございます。こちらの区域につきましては、図の中の中心の辺りに四角い部分もございます。ここは、区画整理事業による飛び換地のエリアでございます。ここも住居街区として定めております。こちらの方針でございますけれども、土地区画整理事業により住宅街区の形成および整備を行うことで住環境の改善を図り、災害に強く、安全・安心な、水と緑に親しむ快適な住居系市街地の形成を図るとしてございます。

続きまして、補助第288号線沿道地区ですが、こちらは沿道街区のAとBに区分してございます。③にあります沿道街区Aは薄いピンク色で塗られた区域でございます。後背住宅地の環境に配慮いたしまして、都市計画道路補助第288号線の整備に併せて、生活環境に資する店舗・事務所等と住宅が立地する良好な市街地の形成を図るとしてございます。それから、④の沿道街区Bでございます。下側の部分でございますけれども、こちらは身近な商業施設等が立地する鹿骨街道沿道にふさわしい連続性のある近隣商業地域の形成を図るとしております。

最後に、まちなみ検討地区でございます。グレーで塗られている区域が対象でございますが、土地改良事業により整えられた良好な道路網を生かし、低層、中層の建築物が調和した住宅地の形成を図ります。また、都市計画道路補助第286号線の沿道につきましては、道路の整備に併せて、沿道にふさわしい店舗・事務所等と住宅が立地する後背住宅地の環境に調和した市街地の形成を図るとします。なお、このまちなみ検討地区でございますけれども、千葉県に通じる都市計画道路補助第286号線の整備を機にまちづくりを進めることとしておりまして、地区整備計画につきましては今回は定めません。

続きまして、7番の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、まちなみ検討地区を除く約7.6haの区域で定めております。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ました公共空間のことです。まちの防災性、安全性、利便性の向上を図るために、道路および広場を地区施設として定め、位置付けます。区画道路は、地区整備計画区域内において区画整理事業で新たに整備する道路と既存の通り抜けている道路を区画道路に位置付けてございます。広場につきましては、既存の広場の維持・保全を図ってまいります。また、地区内の防災性の向上、緑化空間の確保のため、緑地広場等の拡充に努めます。なお、まちなみ検討地区につきましては、補助286号線が事業化されたときに、地区施設を位置付けてまいりたいと考えております。

次に、建築物の用途についてでございます。建築物の用途の制限は2種類ございます。1つ目は用途地域による制限でございまして、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、その地区の特性に応じて不適切な用途を制限するものでございます。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に、地区にふさわしくない建築物の用途を制限いたします。現状で用途地域による十分な制限がある緑地街区、住居街区、沿道街区Aにつきましては追加の制限を設けないこととしております。沿道街区Bにつきましては、性風俗営業施設に加えてデートクラブ、マージャン屋、パチンコ屋、ゲームセンター等の遊戯施設を制限いたします。

次に、容積率の最高限度についてです。今回の地区計画は誘導容積型の地区計画となります。誘導容積型とは、道路等の公共施設の整備を誘導しつつ、良好な市街地整備による土地の有効利用の促進を図るための制度でございます。２段階の容積率を定めることができまして、公共施設の整備の状況に応じた暫定的に低い容積率、暫定容積率と、その地区の特性に応じた目標とする高い容積率、目標容積率がございます。本地区計画では、土地区画整理事業を行う住居街区におきまして、暫定容積率と目標容積率を定めてございます。

次に、建築物の敷地面積の最低限度です。こちらは、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。現在のまち並みや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90㎡というふうにいたします。ただし、地区計画が決定した時点で敷地が90㎡を下回る場合、もしくは区画整理事業における仮換地指定通知において換地面積が90㎡未満の場合は、新たに分割をしない限り建築は可能となります。

次に、壁面の位置の制限です。こちらは、区画道路または都市計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のものでございます。

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に、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となるように後退をしていただいて、建築物、工作物を建てていただきます。

建築物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ございます。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。①の緑地街区につきましては、都市計画で緑地と位置付けられておりまして、また、現在の用途地域において、街区の大部分における建築物の高さの最高限度が10mとなつてございますので、緑地街区における高さの最高限度を3階建て程度の10mといたします。それから、②の住居街区、③の沿道街区Aにつきましては、現在低中層の住宅が中心となつ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、高さの最高限度を5階程度の16mといたします。それから、④の沿道街区Bにつきましては、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19m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、落ち着いたまち並みを保つためのものでございます。色はマンセル値といわれます日本産業規格、JIS規格で定められた規格を用いまして、原色に近い、また奇抜に見える色彩を制限するものでございます。沿道街区Bにつきましてはマンセル値を用いた制限はいたしません。が、建築物の外観について、都市景観に配慮するものとする、まち並みとの調和に配慮すると定めてございます。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。

それから、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するとともに、沿道緑化を促進し、緑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柵は、生け垣またはネットフェンス等に緑化したものといたします。以上が、諮問第12号の1、東京都市計画地区計画上篠崎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12号の2、東京都市計画用途地域の変更についてご説明させていただきます。

まず、用途地域でございますが、区画整理事業を行う住居街区、それからスクリーンでお示ししております①、②、③の区域ですが、こちらは全て第一種中高層住居専用地域となります。①、②については、第一種低層住居専用地域と、高さの最高限度10mがセットで都市計画決定されておりましたので、今回の変更で高さの限度がなくなりますけれども、地区計画で、先ほどお話ししたように別途定めておりますので、この上限がなくなるということではございません。それから、③につきましては、第一種中高層住居専用地域で変更はございません。④につきましては、補助第288号線の沿道ということで、他の整備済みの区域同様、第二種中高層住居専用地域に変更してまいります。

続いて、建ぺい率と容積率です。①～③は地区計画における住居街区、④は沿道街区Aですが、地区計画の策定によりまして基盤整備が進むことから、全て建ぺい率を60%、容積率を200%に変更いたします。用途地域変更の決定権は東京都にあるため、今後、東京都の都市計画審議会にも付議される予定となっております。

続きまして、諮問第12号の3、東京都市計画高度地区の変更についてご説明をさせていただきます。高度地区につきましては、地区計画における住居街区および沿道街区Aの部分について、全て第二種高度地区に変更となります。赤色でお示ししています①の区域につきましては、用途地域の変更に合わせて第二種高度地区に変更いたします。青色でお示ししています②の区域につきましては、絶対高さ16mとなっておりますが、地区計画における建築物の高さの最高限度で16mの制限をかけますので、そちらで規制をしていくということになります。

続きまして、諮問第12号の4、東京都市計画防火地域および準防火地域の変更についてご説明をさせていただきます。スクリーンでお示ししております赤色の区域でございますが、もともと防火地域等の制限がかかっておりませんでした。今回の用途地域の変更に合わせて準防火地域の制限を追加するものでございます。

最後でございますが、今後の予定でございます。地区計画の決定、用途地域の変更、高度地区の変更、防火地域および準防火地域の変更の4つにつきましては本日諮問させていただきますが、東京都決定案件でございます諮問第12号の2、東京都市計画用途地域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をいたしまして、令和3年5月に行われる予定の東京都の都市計画審議会に付議されます。また、6月に4案件を同時に都市計画決定を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、審議のほど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。それでは、ただ今の諮問12号につきまして、ご質問やご意見をお伺いしたいと思いますので、ご質問、ご意見のある方は、まずお名前をお

っしやっていただいてからご発言をお願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： 〇〇です。よろしくお願いします。幾つか質問と意見があります。

まず初めに、今説明を受けたとおり、この地域は、12ページにもあります「優しさと自然にあふれ、誰もが暮らしやすいまち」ということで、4つのまちの目標を決めたんですけれども、これを決めたのは、まちなみ検討会だと思うんですね。私も何度かまちなみ検討会を傍聴させていただきました。正直な話、今いろいろ図面で見せていただいても、既にこのようなまちになっているのではないかというか、私も何度かその地域を見て歩きました。既にこのような素晴らしいまちになっているのに、なぜここで地区計画なのかということが一つです。

それと、もう一つは、今、江戸川区のホームページに、地域まちづくり活動ということで12のまちづくりが載っています。その中で、この上篠崎の、この篠崎のまちづくりだけが土木部が担当なんですね。他はみんな都市開発部なんですけど、なぜ土木部なのかということです。取りあえず、それ、お聞かせください。

会 長： 今のご質問について、事務局のほうでどなたか対応していただけますか。じゃあ、室井さん。

事務局： 今のお話の中で、素晴らしいまちなのに、なぜ地区計画をというお話でございます（都市計画課長）が、先ほどもご説明させていただきましたように、当地区、まだ課題が幾つかやっばりございます。土地改良によって一定の道路の基盤は、ネットワークは確保されておりますが、その中の部分については、行き止まり道路があるとかというのがございますし、また、江戸川の沿線につきましては、今回、緑地事業を、さらに土地区画整理事業を施行してまいります。

土地区画整理事業の施行は、それで基盤は整うのですが、それだけですと、建物の利用については特にルールなく建て替わってしまうということがございますので、今回、区画整理の基盤整備と併せまして地区計画、これをかけることによって、併せてまち並みが調和したまちになっていくというふうな、良好な環境がつくられていくということで、今回都市計画決定をしようということでございます。以上です。

会 長： もう一つ、なぜ所管が土木部なのかということについて、お願いいたします。

事務局： それでは、なぜ土木部かということで、土木部参事の高橋です。

（区画整理課長） 今回のこのエリアについて、今ご説明があったように、区画整理事業、都市計画道路、江戸川緑地ということで、土木部で、もう現に事業を行っているということで、地域にも入っているということで、都市開発部と協議した結果、土木部でやったほうが具体的に動けるだろうということで、今回土木部が所管ということで事業を進めさせていただいているところであります。以上です

〇〇委員： そのことは分かりました。それで、9ページの色の付いたところが今回具体的なルールを決めていくということなんですけれども、この図面の中に、飛び換地として区画整理事業の②があります。この点で、まちの皆さんも、この土地は一体何なんだという疑問が、やっぱり12月5日に説明会があったときも、そういう意見が出ていたと思うんですね。これはやっぱり、上の方の①、②のところの高規格堤防との関係の飛び換地ということで、それでこの地域が、②がここにあって、整合性のためにこの

地区計画が作られた、作ろうというふうに決めたのではないかと思います、その辺はどうでしょうか。

会 長 : お願いいたします。

事 務 局 : 今回の区画整理事業として、9ページの中で、②、ちょっと飛んでいるところ（区画整理課長）ね。それについては、今回区画整理事業のエリアのところに入っています。今、委員のお話の中の回答といたしましては、今回、①、②という、上の北側ですけれども、今回、1番の緑地事業と、緑地街区というのが大変多くなっております。その中で、区画整理事業で、ある点のエリアで飛んでいただくということで、この②の飛び換地については、昔当審議会でも審議してもらったと思うんですけど、生産緑地だったのを区で買わせていただきました。その中で、換地先として区が所有しているということもありまして、ここに移転先ということで、この2番も入れさせていただいております。以上です。

〇〇委員 : トマト畑だったと思うんですけども、これも、やはり高規格堤防、スーパー堤防事業で、そこに、本来ならば土地区画整理事業というのは元に戻るということが原則だけれども、これを飛び換地として活用するという点で、どうしても、やはり今回のこの地区計画というのが高規格堤防、スーパー堤防事業との関連が深いなというふうに思います。質問なんですけれども、288の、③のところで道路が拡幅されます。この拡幅される地権者はどれぐらいいるのでしょうか

会 長 : お願いいたします。

事 務 局 : 街路橋梁課長の藤川です。お答えさせていただきます。
(街路橋梁課長) こちら、288号線、通称上篠崎といわれている路線になりますが、延長452mの、上篠崎一丁目から鹿骨街道までの区間になります。この区間でございますが、認可当時、63権利者で進められております。現在は、経年とともに変更等ございますので、多少変わっていると思います。以上でございます。

〇〇委員 : 分かりました。ここの対象地域の権利者の方が、最初、この計画が出されたときに、ここは交通量もないし、道路を拡幅する必要が全くないということで、かなり一番最初にさまざまな計画が出されて、反対の意見がかなり出ました。それについても、ほとんどやはり聞き入れられないまま今の計画が進められたなというふうに、これは実感しているところです。

このまちなみ検討会、私の住んでいる本一色なんですけど、同じように地区計画でのルール作りを行ってきました。まとめて区に報告書を提出したんですが、このまちなみ検討会、8回やられたんですけども、区に「このように」という報告などはされたのでしょうか。

会 長 : お願いいたします。

事 務 局 : 今回のまちなみ検討会ですけども、地域の方、町会関係で5名、公募で17名の（区画整理課長）22名で、今委員のおっしゃったとおり8回行わせていただいて、その中でまちの課題ですとか、どうすればいいというのを検討してまいりました。

その中で、みんなで決めた中で、まずはまちなみ検討会で決めたものを素案という形で地元の方全員に、権利者さん約4,000人を超える皆さんにお手紙を出して、体育館で説明会をさせていただいて、その後、また原案説明会というような形でステ

ップを踏んで、まちなみ検討会で行ってきたものを全関係者に広く周知して、その意見を伺いながら進めてきて今日になったのかなというふうに感じております。以上です。

〇〇委員：私も報告会、学校の体育館でされたときの説明会などに参加しました。正直な話、感想なども聞きましたが、地域の方は、「よく分からない」というような言葉を言っていました。この地区計画の中身は、具体的にさまざまなことが今説明されたんですけども、一昨年の台風で決壊した河川の堤防強化という点で、江戸川区は国のスーパー堤防事業をやっているんですが、そういう点で、具体的に決壊した全国の河川で耐越水堤防という工法で、江戸川区が進める越水しても壊れない堤防を造るということで、今進められています。このように、多くの住民がさまざまな形で関係して、中には本当に困っていると、自分は反対なんだけれどということで、中には区民の方がいらっしゃいます。そういう点で、正直な話、江戸川区が、かなりのお金とそれから時間がかかる高規格堤防ではなくて、時間もかからず、また安価にできる耐越水堤防を造る方向に方向転換をしていただき、ここに住む住民の皆さんのさまざまな影響といますか、中には犠牲になった方もいるんですけども、そういうのを見直していただきたいということを申し上げて、意見として終わります。

会 長：ありがとうございました。

どうぞ、〇〇委員。一応お名前と、おっしゃっていただいて。

〇〇委員：区議会選出の〇〇と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

今、〇〇委員のほうから、高規格堤防、スーパー堤防のお話がありました。この場合は高規格堤防、スーパー堤防の是非をここで述べる場ではないと思いますけれども、私は上篠崎在住の一人として、スーパー堤防事業の一日も早い早期実現を求めてまいりたいと思います。

そこで、私のほうからの質問といいますのは、諮問第12号の1、同じく上篠崎地区計画の決定についてなんですけれども、7ページにございます道路の整備状況について、何点か確認をさせてください。

道路幅が4メートル未満だからといって、直ちに建築基準法上の2項道路に指定されるわけではないと思います。いただいた資料を見ますと、4メートル未満、割合が24%とありますけれども、この24%の中には、いわゆる2項道路はどのぐらい含まれているのでしょうか。まず、ここを教えてください。

会 長：事務局のほうでご回答いただけますか。お願いいたします。

事務局：2項道路がどれくらいあるかというお話ですが、当地区は、2項道路と言（都市計画課長）いますと、建築基準法が制定された当時、既に道路状になっていたところが2項道路になりますが、当地区につきましては、土地改良事業もやったりして、2項道路につきましては、比較的新しいところということもあって、それほどないというふうに把握しております。ただ、この4m未満の中には、位置指定道路等は幾つか存在してございますので、委員のお話があったように、全てが無接道というわけではないということでございます。以上です。

〇〇委員：ありがとうございます。ちょっと整理しますけれども、4m未満だからといって直ちに2項道路に指定されるわけではありませんよね。そうですね。そうすると、2

項道路として指定する際に、その土地の所有者というんでしょうか、地権者というんでしょうか、その方への承諾というのは必要になるんでしょうか。

会 長 : いかがですか。お願いします。

事 務 局 : 2項道路は、その場所の道路にもよりますけれども、基本、先ほどもお話ししました(都市計画課長)たように、建築基準法が制定する以前から道路状になっていたかというものについて、区のほうで2項道路として指定をしているということでございます。ただ、その後、いろいろと古い資料とか、まちの伝承とか、いろんな話の中で、いろいろ地権者の話を聞く中で、場合によっては意見を聞いて2項道路に指定するという場合もございしますが、基本は区のほうで、先ほどもお話ししたような、従前の、基準法制定以前の状況を勘案して、道路状になっていれば2項だろうというふうに判断しているところでございます。以上です。

会 長 : お願いいたします。

〇〇委員 : ということは、特に承諾は必要ないということですね、特にね。特に承諾は必要ないということですね。そうすると、その所有者からしてみたら、地権者さんからしてみたら、ある日、いつの間にか2項道路に指定されているということもあり得るわけですね、承諾が必要ないということは。そうですね。承諾が必要ないということはそういうことですね。ある日突然、いつの間にか2項道路として指定されることがあるということですね。

事 務 局 : ある日突然といいますか、もともと2項道路ですから、従前からそこにいわゆる道(都市計画課長)といいますか、道路があったという前提にはまずなります。その中で、それが本当に当時、先ほど言いましたように、もともと本当に昔からあったのかどうかというところは、それは区のほうで持っている資料がございしますので、そういった中で判断をしてみりますし、またそこで沿道の方といろいろと意見の相違があれば、それは確認させていただきながら、最終的に判断していくということになるかと思っておりますので、ある日突然に、急に2項道路になったというようなことはまずないのかなというふうには思いますけれども。

〇〇委員 : ありがとうございます。私、実際に住民の方からこの相談を受けたことがあるんですね。うちの前の道路、道幅が狭いんですけども、いわゆる2項道路なんですかと、こういった質問を受けたことがあるので、今参事のほうからお答えがございましたけれども、ここは承諾は必要ないかもしれませんけども、区として丁寧な説明を、ぜひ地権者、所有者の方には進めていただきたいと思います。以上です。ありがとうございます。

会 長 : どうぞ。

〇〇委員 : 申し訳ありません。2つあります。1つは、説明の中で土地改良事業が実施されたというのがありました。それがいつ行われたのかというのが1点と、あと、9ページの⑤のところの容積率、建ぺい率を教えてください。

会 長 : お願いいたします。

事 務 局 : 土地改良事業の施行時期でございますが、こちらの地区につきましては昭和35年(都市計画課長)に認可がされまして、昭和42年に換地処分をされております。それから、まちなみ検討地区ということでよろしいのかと思うんですけれども、そちらの建ぺい率、容積

率ということでございますが、鹿骨街道沿道の20mの部分は、こちらは近隣商業地域で、建ぺい率が80、容積200で、それ以外のエリアは第一種中高層住居専用地域で、建ぺいが60、容積150%でございます。以上です。

会 長 : よろしいですか。他にご意見、ご質問があればお受けしたいと思いますが、特になければお諮りしたいと思います。先ほど〇〇委員は、ご説明の中でこの案については反対ということを意見表明されたと思いますが、他の方でこれについて何か異議があるという方はいらっしゃいますでしょうか。

それではお諮りしたいと思います。〇〇委員を除いて他の方々については異議なしというふうに判断してよろしゅうございますか。特にご発言なければそういう形で。

それでは、原案どおりこの案を了として答申したいと思います。ありがとうございました。

続きまして、諮問第13号について審議したいと思います。事務局のほうから議案の説明をお願いいたします。

事 務 局 : それでは、議案書資料2番でございます。スクリーンのほうをご覧ください。

(都市計画課長) 諮問第13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、都市計画審議会で意見聴取を行うこととなっております。委員の皆さまに指定に関してご意見を伺うものでございます。

簡単に特定生産緑地制度についてお話をいたします。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る。また、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には、30年を迎える前に「特定生産緑地」に指定することで、この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年に指定されております。そうしますと、令和4年に指定後30年を迎えることとなります。今回、都市計画審議会では14地区について意見聴取をするものでございます。

こちらが今回意見聴取をし、特定生産緑地に指定を予定している14地区の位置図でございます。それぞれ形態の異なる、ハウス栽培、露地栽培、ハウスと露地栽培の、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13番でございます。本地区は松本二丁目地内に位置しておりまして、面積は約2,590㎡でございます。こちらが13番の現場写真でございます。露地およびハウス栽培をしております。

続きまして、地区番号196番です。本地区は鹿骨一丁目地内に位置しておりまして、面積は約1,070㎡でございます。こちらが196番の現場写真でございます。現状、ハウス栽培をしております。

最後に、地区番号305番です。本地区は江戸川三丁目地内に位置しておりまして、面積は約570㎡でございます。こちらが305番の現場写真でございます。露地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が、その他の地区に関しましても、全て事務局で現地確認をさせていただきます。

ご説明は以上でございます。それでは諮問第13号につきまして、ご審議のほどよろしく願いをいたします。

会 長 : ありがとうございます。これにつきまして、何かご質問やご意見ございますか。
どうぞ。〇〇委員。

〇〇委員 : これは本件についての質問というよりは、前回の指定のときに、江戸川区では看板を、江戸川区も葛飾区もみんな全部そうなんですけども、生産緑地についての看板を作っていただきましたですね。これもう30年たって、だいぶ古くなっちゃった。今度新規に指定した所について、新しい看板を作るというご予定はあるのかなのか、ちょっと伺いたいです。

会 長 : お願いいたします。

事務局 : 今現状は、程度のいいものを使い回しといいたいでしょうか、使わせていただいております(都市計画課長)まして、それがまだ在庫がございますので、基本はそのような形で、今あるいいものを使わせていただきますが、ただ、今後、30年経過しておりますので、腐食等で破損等しておる場合については新しく新設をさせていただきたいというふうに思っております。以上でございます。

〇〇委員 : そうすると、補充するという、その検討なんですかね。新規のものは作らないけど、今までのものを、ちゃんとしているものはいいいけれども、駄目になっちゃったやつは、在庫を持ってきて補充すると、そういうふうに思っているわけですか。

会 長 : お願いいたします。

事務局 : 基本は今あるものを、例えば生産緑地がやむを得ず廃止、削除になった場合に、そ(都市計画課長)の地区の看板をそのまま廃棄しないで保存しておいて、盤面等を少しきれいにして、それを使わせていただいているというふうなことで、再利用しているというふうなことでございますが、ただ、そう言っても、もう経過している中で、破損して使えなくなって、足りなくなった場合には補充をしていまいりたいというふうに考えてございます。

〇〇委員 : 分かりました。これ、江戸川区、区部じゃなくて都下においてもかなり問題になっておりまして、自治体の財政負担というものを考えなきゃいけませんけれども、新規にしてくれないかという、かなりの希望といいますか、要望といいますか、それが出ています。だから、どういうふうにするのか、東京都が補助金を出してくれるのかどうか分かりませんが、来年にかけて、看板についての議論がされてくるというふうに私、予想しております。以上です。

会 長 : ありがとうございます。他には何かご意見ございますか。

ちょっと制度的には、令和4年に30年前に指定されたところが一斉解除になる割合が高いということなんですけど、区のほうでも多分状況を把握されてきていると思うんですが、見通しとか何かというのはお持ちなのかとか、特定生産緑地を指定されるという選択をされるということについて、何か特に区のほうで関係団体と協議したりとか、そういうことはやっていらっしゃるのか。もしあれば、ちょっとその情報をお知らせ願えますか。

事務局：これは、当然、区もそうなんですが、今ご発言いただきました〇〇委員さん、農業（都市計画課長）委員会のほうでも積極的にお声掛けをいただいているところでございます。

区のほうでも、今、農業委員会、それからＪＡ等の、そういう関係団体等、働き掛けを行いながら、あと、個別訪問、説明会等、そういったことを行いながら、なるべくそのまま指定して、引き続き延長していただくように、今お話をさせていただいているところございまして、見通しとしましては、かなりの地区がそのまま延長されるのではないかなというふうには考えてございます。以上です。

会長：ある時期一斉に宅地として供給されるんじゃないかということで、だいぶいろんな憶測というかが流れていたんですけど、それほどドラスティックな変化は起きそうもないというふうに見ていらっしゃるということですか。

事務局：はい。私どもも、ちょっとその辺が懸念をされておったんですが、当然、相続等が（都市計画課長）あつて、やむを得ずおやめになる方もいらっしゃるようではございますけれども、今お話ししたように、かなりの方が引き続き指定していただくようなお話も伺っておりますので、ただ、これから少し期間もまだ残っておりますので、引き続き働き掛けをさせていただきたいというふうに思っております。以上でございます。

会長：どうぞ。

〇〇委員：その新規の指定につきまして、セミナーを開いております。農業委員会、農協、それから東京都農業会議のですね。ところがコロナ問題で去年は駄目になっちゃったんですね。開けない。従いまして、書面によって各農家にお知らせはしたんですけども、強力な運動をしていかなきゃならないということは重々分かっておるんですけども、コロナ問題がもう少し見通しがつかない限り、各ＰＲも十分にいかないという面があります。

けども、基本は３０年というリミットに向けて、もっともっと啓蒙して、農家の人たちに頑張ってもらおうと、そうじゃないと、都市農業基本法という新しい法律を国会で作っていただきましたけれども、これが「絵に描いた餅」になっちゃうんですね。ですから、そこのところは十分に考えてくれということを、私は農業委員会を通して東京都農業会議にもそういうことを申し上げているわけですけども、大方の農地は残っていくのではないかと、かすかな希望的なものを持っております。

江戸川区の農業というのは、今のところ東京都第４位の生産を上げておりますから、これは維持していかなきゃならないと思いますし、少ない畑をいかに有効に使っているかというのは、江戸川農民の伝統的な美学であると私は見ております。以上です。

会長：ありがとうございました。他に、どうぞ。部長、お願いいたします。

事務局：先ほど参事が申し上げたとおりでございますが、区としましては、一昨年に、今回（都市開発部長）の特定生産緑地の申請の対象となる農家さんにアンケート調査、意向調査なども行っております。それから、お持ちの農地が特定生産緑地の申請の対象ですよということで、ぜひ申請してくださいというご案内、それから申請関係の必要書類、申請書、そういったものもお送りさせていただいております。

それから、その後、このコロナ禍になる以前は、個別に各農家さんを区の職員が回らせていただいて、ぜひ申請をお願いしたいというようなお願いであったり、いろいろ相談お受けしたりということもしてまいっております。

その中で、今既に、今日も議案とさせていただきますが、特定生産緑地に申請したいということで申請をお持ちいただいた方が6割、対象の6割に上っております。ですが、まだ6割ということなので、10割、100%に近い方に申請いただけるように、コロナの影響はありますが、引き続き個別訪問するなり、今、〇〇委員さんからもお話しいただきましたように、JAであったり、農業委員会の方々と連携を取りながら今後も進めていきたいというふうを考えておるところでございます。以上でございます。

会 長：ありがとうございます。他に何かございますか。よろしゅうございますか。

それでは、諮問第13号についても原案どおりということで、了承するというところでよろしゅうございますか。じゃあ、そういうことで答申させていただきます。

諮問事項は以上になります。傍聴者の方はご退出をお願いいたします。

最後に、事務局のほうから連絡事項がありますので、事務局のほうからお願いいたします。

事務局：1点ご連絡をさせていただきます。次回審議会の開催の予定でございますけれども、(都市計画課長) 次回は7月の開催を予定してございます。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。よろしくどうぞお願いいたします。

本日はお忙しい中、ご出席いただきましてありがとうございます。事務局からは以上でございます。

会 長：それでは、皆さん、ありがとうございます。

以 上

以上のとおり議事を記録し、ここに署名する。

会 長 大 村 謙二郎

署名委員 鈴 木 明 彦

署名委員 寺 崎 茂 夫