

第71回葛飾区都市計画審議会会議録

- 1日時
- 令和6年10月7日（月）午前10時00分から
- 2会場
- 葛飾区役所 701・702会議室
- 3出席者
- （◎会長、○会長職務代理）

		出欠	氏名	職名
都市計画審議会委員	学識経験者	出	◎中 林 一 樹	東京都立大学・首都大学東京 名誉教授 工学博士 明治大学 研究・知財戦略機構 研究推進員
		出	郷 田 桃 代	東京理科大学 工学部 建築学科 教授
		出	中 西 正 彦	横浜市立大学大学院 都市社会文化研究科 国際教養学部 都市学系 教授
		出	○佐 野 克 彦	元 東京都 建設 局長
		出	中 村 靖 雄	一般社団法人東京都建築士事務所協会葛飾支部長
		出	小 倉 秀 夫	葛 飾 弁 護 士 倶 楽 部
		出	梅 津 茂	公益社団法人東京都宅地建物取引業協会葛飾区支部長
	区議会議員	出	工 藤 きくじ	葛 飾 区 議 会 議 員
		出	小 山 たつや	〃
		出	米 山 真 吾	〃
		出	中 村 しんご	〃
	機関関係 職行員政	出	松 田 茂 樹	警 視 庁 葛 飾 警 察 署 長
		出	大 橋 一 朗	東 京 消 防 庁 本 田 消 防 署 長
	委臨 員時	出	木 下 憲 明	葛 飾 区 農 業 委 員 会 会 長

事務局出席者 長南政策経営部長 吉田産業観光部長 吉田都市整備部長 今井交通政策担当部長 忠都市施設担当部長
今関政策企画課長 橋本産業経済課長 生井沢調整課長 川崎都市計画課長 飛島街づくり推進担当課長
青木新小岩街づくり担当課長 大塚立石駅南街づくり担当課長 秋元建築課長

4 議 題

・付議事項

- 議案第171号
- 東京都市計画生産緑地地区の変更について（葛飾区決定）
- 報告事項第118号
- 特定生産緑地（葛飾区）の指定について
- 報告事項第119号
- 西新小岩五丁目地区防災街区整備地区計画原案の概要等について

事務局： それでは、定刻となりましたので、始めさせていただきます。

今日は、ご多忙の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。
都市計画審議会委員につきましては、今年5月31日をもちまして任期が満了いたしましたので、6月1日より新たに委員の任命をさせていただきました。よろしくをお願いいたします。

今回の任命に当たり、多くの委員の皆様がご多忙の中、引き続き委員にご就任いただきました。ありがとうございました。また、2名の方が新たに委員に就任していただくことになりましたので、この場でご紹介いたします。学識経験者選出で、公益社団法人東京都宅地建物取引業協会葛飾区支部長、梅津茂委員でございます。

委員： 梅津でございます。よろしくお願いいたします。

事務局： 続きまして、関係行政機関選出の葛飾警察署長の松田茂樹委員でございます。

委員： 松田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

事務局： 次に、今日は、付議案件に生産緑地地区の変更、報告事項に特定生産緑地の指定がありますので、葛飾区都市計画審議会条例第6条に基づき臨時委員の出席をお願いしております。農業委員会会長の木下憲明委員でございます。

委員： ただいま紹介されました、葛飾区農業委員会会長を務めております木下です。
よろしくお願いいたします。

事務局： 本日の審議会でございますが、委員の任期満了による再任命ということで、現在、会長及び同職務代理者が不在でございます。会長が決定するまでの間、事務局の都市計画課長、川崎が議事の進行を務めさせていただきますと思いますので、よろしくお願いいたします。

それでは、会長選出についてお諮りいたします。会長は、お手元に配付の本審議会条例第4条第1項の規定に基づきまして、「第2条第1号の学識経験者委員のうちから選挙により定める」と規定されてございます。この件に関しましてご意見がございましたらご発言いただきたいと思いますと思いますが、いかがでしょうか。

委員： これまでも会長を務められ、円滑、適切な審議会運営をこれまでもずっといただいております中林委員に次期会長もぜひお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

事務局： ○○委員、ありがとうございました。○○委員から中林委員を会長に推薦するというご意見を頂きましたが、ほかにご意見はございますでしょうか。

（「なし」との声あり）

事務局： ありがとうございます。

それでは、引き続き中林委員に会長をお願いしたいと思います。中林委員、会長席のほうをお願いいたします。

(中林委員、会長席に着席)

事務局： それでは、会長に就任されました中林委員よりご挨拶をお願いいたします。

会長： 改めまして、中林一樹と申します。

ただいま、もう1期会長をということでご推挙いただき、皆さんから選出されました。引き続き会長をやらせていただこうと思います。よろしくお願いいたします。

ちょっと久しぶりだったかなと思うのですがけれども、今日、立石駅を降りて改札口を出て「おっ」と思ったのですね。再開発のAブロック・Bブロックが分かれて、ずっと白い壁で囲われていて、「ああ、いよいよ動き出しているな」というのを実感しながら参ったところです。これからも再開発等も含めていろいろとまちづくりの課題が出てくるやに感じたところですので、また運営努力いたしますけれども、忌憚なくご意見を頂きながら、いいまちになるように努めていきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

それでは、ここからは私のほうで司会をさせていただこうと思います。

続いて、会長職務代理者の選出に入りたいと思います。

本審議会条例第4条第3項の規定では、職務代理者は会長が指名することと規定されております。私といたしましては、東京都において都市計画の様々なご経験を積まれている、また、これまでもお願いしてまいりましたが、佐野委員に引き続きお願いしたいと思いますのですが、佐野委員、よろしいでしょうか。

委員： 会長からご推薦いただきましたので、誠に微力ながら引き受けさせていただきたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

会長： ありがとうございます。それでは、職務代理者につきましては佐野委員にお願いしたいと思います。

それでは、早速ですが、本日の議事に入りたいと思います。その前に事務局から連絡事項等ありましたら、お願いいたします。

事務局： 本日の審議会ですが、本日の出席委員は14名で、定数14名の半数を超えておりますので、議事定数に達しております。

なお、本日、傍聴希望者が2名見えておりますので、お知らせいたします。

以上でございます。

会長： ありがとうございます。本審議会は、運営規則第9条により公開となっておりますので、本日は傍聴希望者がお2人お見えになっているということでござい

すし、入場させたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」との声あり)

会 長： ありがとうございます。それでは、入場を誘導してください。

(傍聴者入場)

会 長： それでは、傍聴者の皆様に一言申し上げます。会議の傍聴に当たりましては、会議の公開に関する要綱に基づき、会議の妨げにならないよう静粛にお願い申し上げます。

それでは、開会に当たって副区長よりご挨拶を頂きたいと思います。

副 区 長： おはようございます。本日は大変お忙しい中、第71回葛飾区都市計画審議会にご出席いただきました。本当にありがとうございます。皆様方には、日頃から本区の都市計画に大変なご尽力をいただいております。厚く御礼を申し上げます。

今回は、新たな委員になって初めての審議会でございます。多くの方々には引き続き委員をお願いしましたところ、快くお引き受けいただきました。誠にありがとうございます。また、中林会長、佐野職務代理におかれましては、引き続き重責をお願いいたします。よろしくお願い申し上げます。また、学識経験者の梅津委員、それから関係行政機関の松田委員におかれましては、新たに委員にご就任いただきました。何とぞよろしくお願い申し上げます。

あわせて、今回は、生産緑地地区の審議のため、農業委員会会長の木下様にご出席いただいております。日頃より本区の農業振興に大変ご尽力いただいております。重ねて御礼を申し上げます。

さて、本区のまちづくりの状況でございます。立石駅周辺の北口地区でございますけれども、先ほど会長からもお話を頂きましたとおり、令和12年3月の竣工に向けまして、現在解体工事を進めているところでございます。また、南口東地区におきましては、本年4月に東京都知事により再開発組合の設立が認可されました。現在、権利変換計画を策定中ということでございます。また、南口西地区でございますけれども、昨年度ご審議いただきました都市計画について令和5年7月に区で都市計画決定告示を行いまして、現在、本組合の設立に向けた活動を行ってございます。あわせて、金町駅周辺の東金町一丁目西地区でございますけれども、再開発組合において令和7年度の1期工事の完了、また令和12年度の2期工事の完了を目指して工事が進められているところでございます。さらに、新小岩駅南口地区でございますけれども、令和6年3月に権利変換計画の認可を受けまして、本年5月から新小岩一丁目の46番街区の解体工事に着手をしているという状況でございます。今後も都市計画に基づくまちづくりを着実に推進し

てまいります。

次に、本日ご審議いただく内容についてでございます。議案の生産緑地地区の変更につきましては、都市計画法第17条による意見を踏まえましてご審議をお願いいたします。

あわせて、報告事項といたしまして、特定生産緑地地区の指定がございます。特定生産緑地の指定につきましては令和2年より行っておりますけれども、引き続きご意見等を頂ければ幸いです。

また、報告事項の「西新小岩五丁目地区防災街区整備地区計画原案の概要等について」でございますけれども、これまでの経緯と都市計画決定に向けて進めております現在の計画内容についてご報告をさせていただければと存じます。

いずれも本区のまちづくりの推進に当たり大変重要な事項でございます。ご審議のほどお願い申し上げまして、私からの挨拶とさせていただきます。本日は、どうぞよろしくお願い申し上げます。

会 長： どうもありがとうございました。

ここで、副区長は答申を受ける立場でございますので、退席させていただくことをご了承願いたいと思います。

副 区 長： よろしく願いいたします。

(副区長退席)

会 長： それでは、これより本日の議題について、事務局より改めて朗読願います。

事 務 局： まず、本日の議題でございます。次第にありますとおり、付議事項として、議案第171号「東京都市計画生産緑地地区の変更について（葛飾区決定）」、報告事項第118号「特定生産緑地（葛飾区）の指定について」、報告事項第119号「西新小岩五丁目地区防災街区整備地区計画原案の概要等について」でございます。

続きまして、配付資料の確認をさせていただければと思います。事前に委員の皆様にお渡ししているものについては右側のほうに配付済み、それと、本日改めて新しくご準備させていただいたものは机上配付という形でご案内をしております。

まず、「第71回葛飾区都市計画審議会資料」、次に資料1「生産緑地地区の変更について」、続きまして資料1-1「生産緑地地区の変更に係る都市計画手続きにおける意見書の要旨について」、こちらは新たに配付させていただいたものでございます。続きまして、報告事項第118号「特定生産緑地（葛飾区）の指定」、続きまして報告事項第119号「西新小岩五丁目地区防災街区整備地区計画原案の概要等について」、同じくその後ろに補足資料としてクリップ留めしたもの、こちらを本日新たに配付させていただいてございます。続きまして、「新

小岩駅南口地区第一種市街地再開発事業 都市計画と事業計画変更との対照表」、同じく「立石駅南口東地区第一種市街地再開発事業 都市計画と事業計画変更との対照表」、続きまして「令和５年度都市計画決定案件の都市計画マスタープランにおける位置付け」、こちらを机上に配付させていただいてございます。続きまして「葛飾区都市計画審議会委員名簿」、最後に「葛飾区都市計画審議会条例」。

以上でございます。不足等ございませんでしょうか。

事務局からは以上でございます。

会長： ただいま事務局より説明がありましたとおり、本日の議題としてお願いいたしますのは、まず最初に議案第１７１号「東京都市計画生産緑地地区の変更について」でございます。その後、報告案件として報告事項第１１８号「特定生産緑地の指定について」、報告事項第１１９号「西新小岩五丁目地区防災街区整備地区計画原案の概要等について」でございます。

審議の順番ですけれども、議案第１７１号「東京都市計画生産緑地地区の変更について」の後に、生産緑地地区の関係となります報告事項第１１８号「特定生産緑地の指定について」を引き続きお願いできればと思っております。

それでは、まず最初に、議案第１７１号につきまして、橋本産業経済課長より説明をお願いいたします。

橋本産業： 産業経済課長の橋本でございます。どうぞよろしくをお願いいたします。議案第１
経済課長 ７１号、東京都市計画生産緑地地区の変更につきましてご説明させていただきます。

A４横の「第７１回葛飾区都市計画審議会資料」、表紙を１枚おめくりいただきまして、１ページをご覧ください。説明の前でございますが、令和５年１２月に策定されました都市計画マスタープランの８４ページの中段に記載がございます、農地は環境の保全や災害の防止といった役割を果たしており、その保全をしていく必要があります。今回は削除という報告でございますが、引き続き農地を保全する取組を進めていこうと考えているところでございます。

続いて、内容でございます。今回の変更につきましては、令和５年８月から令和６年７月までに買取り申出がございました土地に伴う生産緑地地区の変更でございます。変更の結果、生産緑地地区の面積につきましては、これまでの２３．７６haから第１に記載のとおり約２２．９２haとなりまして、約０．８４haの減となります。今回削除する箇所につきましては、第２「削除のみを行う位置および区域」に記載のとおりでございます。

次の２ページの計の欄にありますとおり、削除件数は１１件、面積は約８，３８

0㎡でございます。うち2件につきましては一部削除でございます。削除の理由といたしましては、指定から30年経過、主たる農業従事者の死亡または故障による買取り申出に伴います生産緑地地区を削除するものでございます。新旧対照表につきましては、2ページから3ページに記載のとおりでございます。

3ページの下段、変更事項欄の「3 面積の変更」に記載がありますように、177件から168件に、約23.76haから約22.92haに変更となります。

4ページに総括図を、5ページから9ページに削除する箇所図を、該当箇所の写真を別添の「第71回都計審1資料」にまとめてございます。

これらの件につきましては、資料の最後、10ページにございますとおり、7月18日に東京都と協議済みでございまして、9月6日から9月20日までの間、都市計画案につきまして公告・縦覧を行いまして、閲覧者2名、意見提出2件でございました。

続きまして、資料1-1をご覧ください。生産緑地地区変更案の縦覧期間中に頂いた意見の要旨と、それに対する葛飾区の見解をご説明いたします。表の左側に意見の要旨、右側に区の見解を整理しております。

初めに「Ⅱ 反対意見に関するもの」です。安易な生産緑地の解除に反対。解除条件として、地区計画が制定を必須にするなど必要だと思う。公園新設や拡張、商店の誘致も必要ではないかとの意見です。区の見解は、農地の所有者から買取り申出が提出された場合、法に基づき時価で買取りや農業従事者が取得できるよう努めている。なお、区は都市計画マスタープラン等に基づき農地の保全について検討を行い、計画に沿ったまちづくりを着実に推進していくとしてございます。

次に「その他の意見」に関するものです。区は農地保全に踏み込んだ施策を実行すべきだ。農地の維持を困難にしているのは家族経営になっていることであり、多様な営農主体を参入させることが不可欠。行政でリスクを負って仕掛けをつくってほしいとの意見です。区の見解は、都市農業は、農産物の供給に加え、防災機能など多面的かつ重要な役割を果たしている。区は農地保全のため、補助制度を設け支援している。今後は、農地の貸借支援策や農業応援サポーターの活用により農地保全に努めていくとしてございます。

本日の都市計画審議会におきまして本議案が議決されましたら、令和6年10月下旬に決定・告示する予定でございます。

議案第171号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： 産業経済課長からの説明は終わりました。本日、〇〇委員として〇〇〇〇〇〇〇の〇〇委員にご参加いただいておりますので、この件につきましてご意見等をお伺いしたいと思いますが、〇〇委員、よろしいでしょうか。

委 員： では、議長さんのほうからご指名がございましたので、私、〇〇としての見解を簡単に述べさせていただきたいと思います。

まず、反対意見に関するもので1通、安易な生産緑地の解除に反対。

できれば解除なしでいければ一番いいわけですが、特に今回の解除の中においても相続というものが大きく絡んでいまして、国税が絡むことにおいては、我々はどうすることもできないという面がございます。その中で、長男が昔の家督相続みたいな形にすれば残ることは残るでしょうし、それなりの収入とかを考えればできると思いますけれど、最近の傾向として法定相続をすると農地が分散され跡取り以外の人は売却せざるを得ない状況がございます。

農地の買取り請求が出てくるのが葛飾区の計画に沿った形として出てくれば区としても対応しやすいとは思いますが、人の生死の問題に絡むものに関しましては、いつ亡くなるかということは分かるものでもございませんので、それからいくとこういう形として、それでもまだ少し農地相続しながら残っているということでございます。そういうことも含めると、確かにこの意見は分かるわけですが、ちょっと難しいのかなと。これをさらにするためには、多分それなりの区としての予算とか何か莫大な額が絡んできますので、小さな額であれば問題ないとは思いますが、区民40何万人いますから、その中の1人の意見ということで考えていただければ、ご了承いただけないかなというのが私の考えでございます。

その他の意見に関しまして、確かに家族経営になって、そのとおりでございます。ただ、いずれどういう方でも例えば一時的に応援してくださる方がいればまだ残ると思いますけれども、ここに生産緑地として先ほどありました22.何ha。農地としましてまだ30弱haぐらいある。だから、ただの農地相続が絡んでいないような土地とか載っていない土地もまだ多少あるわけで、それからいきますとこれよりは増えてくるわけですが、特に農地相続を受けますと、自分が死ぬまで何もできません。病気になっても何もできません。誰かに頼んでも畑の状態を管理しなくちゃいけないという非常に厳しい法律でございます。そういう中において、区でやっている農業応援サポーターの育成とか、いろいろな面における防災とか、この辺の補助とかは非常にありがたいことで、やる立場としては非常に有効に考えております。

農地に関しまして、平成27～28年に都市農業振興基本法というのが制定されて、宅地化するべき土地からあるべき農地としての土地という考え方が都市農業振興基本法の中にうたわれるようになりました。そういう中から東京都なり国の補助とかをもらいまして、いろいろ整備しながら、生産効率を上げながらやってきているのでございますけれども、何せ一度相続が発生しますと、これは10か月以内に結論を出して何とかしなくちゃいけません。ですから、最近、東京都農業会議でも、このままやっていたら相続でみんななくなっちゃうよと、だから国に働きかけて何とかもう少ししようというふうな方向性で動いたりしておりますので、確かにこの反対意見に関するもの1通、その他の意見、分かるのですけれども。あと、個人の権利という問題が絡んできますから、簡単にいかないのかなと。

ただ、1つだけ言えることは、例えば病気とか何かでできなくなってしまって、亡くなるまでの間でも何でもいいからいろいろ残したいということで、その中において区との調整をしながら、JAも含めまして少しでも農地を残す方向でという、方法的に考えればそのくらいがあるのかなという気はいたしますけれども、それ以上のことはちょっと私としては難しいかなと。確かに末細りになってしまいうのですけれども、何しろ法律が変わらないことにはにっちもさっちもいかないというところがございますので、申し訳ないけれども、そういうところでご了解のほどひとつよろしくお願ひしたいと、このように考えております。

会 長： ありがとうございます。

これは審議事項でございますので、ご意見等をお願いしたいと思います。ご意見あるいはご質問を含めて何かございますでしょうか。

委 員： もう農業をやる人がいないのということで、今回来ている分はしょうがないのかもしれませんが、これは前から言っている話ですけれども、もういいかげん農業の継承を相続に頼るのはやめるようなシステムを区としてつくらないとまずいのではないかなと前から思っていて、大体農業の担い手が高齢になっている農地というのは区としても把握されていると思いますので、そうなったときに次代の継承をどうするのか。若くて農業をやりたいのだけれども、親が農家ではないという人は恐らくたくさんいて、葛飾区は農産高校がありますから、そういうところで教育を受けている人たちがいる。そこを結びつける。そこでは金銭の介在が多分必要だと思いますので、その金銭の介在に区として協力する。そういうシステムをつくらないと、都市計画審議会では生産緑地の解除の話ばかりやるという状況が続いていくのかなと。それは我々都市計画審議会には何もできない話で、むしろ区の議会のほう

で条例をつくるなり何なりをして、そのあっせん手続を設ける等しないと間に合わないのかなとは感じています。

会 長： ありがとうございます。

まさに農地として、農業として残すということについて、都市計画だけではいかんともし難いのですが、生産緑地制度が都市計画に関連した制度ということです。それは何かといえば、生産緑地として税の減免をして農業を30年間続けていただくのですが、その用地は都市のあるべき空間として、かつては都市用の施設として使えるところは買いなさいよということで、最初に区に先買権が与えられていて、生産緑地の指定を解除してくださいというときに一ヶ月以内に区が買うかどうかの決定を一ヶ月以内に任されてくるということがあります。そうすると、例えば公園にするということですと公園担当課との関係があったり、その他緑地として区民農園など別の形で活用するというようなこともあったり、あるいは本当に公共施設等の都市施設を建てていくというようなことになると、それぞれの所管が関わってくるので、都市計画だけではなく全区的な分野に横串を刺す形で連携して解除申請のあった生産緑地の先買いに取り組んでいくことになります。

そのためには、これまでも実は議論は出てきたのですが、農地としてどうしても継続できないということで指定解除が出るのですけれども、そのときに、この場所はぜひ買い取って例えば公園にしようとか。今日の意見書の葛飾区の見解でいいますと、「都市マスタープランに基づいて計画に沿った各地域のまちづくりを着実に推進していく」というところの中に、各地域で必要な空間施設とか都市施設があるのであれば、その土地が解除の申請が出た、つまり農地としてはもう無理ですという申請が出たときに、1か月の間に決定しないといけないという非常に非現実的な期間設定になっていますから、それに対応するには、土地を買うにしても23区というのはべらぼうな土地の値段ですので、そんな簡単に買えるものではないと思うのです。そういうことを含めると、生産緑地というのはすでにどこにあるかは分かっているわけですから、戦略的に都市マスでいう各地域のまちづくりとして必要な施設は何なのかと事前に検討しておいて、もしこの農地、生産緑地が指定解除で出てきたときには買うぞと、1か月で手続ができるように、そういう準備をきちんとやっておくということがこれからはますます大事になってくるのではないかと思います。

そういう意味で、この都市計画審議会に関わる分野以外も含めて、まさに戦略的に土地を活用したよりよいまちづくりの公有地として生産緑地も活用するということができるということになっていますから、それを今後のまちづくりにぜひ生

かせるような仕組みづくりをもう一つ考えていただきたい。農として継続できるのが一番望ましいのですが、どうしても農として継続できない場合に、その土地を従来のように民間の市場に任せることになる、今ですと住宅等に開発されていくのですけれども、そうでない形で活用することについて今回珍しくこの件で2通意見書が出たということです。いずれも農業をやっておられない区民の方からのご意見だと思うのですが、そういう意見も踏まえて、農業をどう継続するか。それから、もし農業継続が難しい場合に、どのようにその空間が活用できるのか。全てではないにしても、1か月の間にここは押さえるという戦略的な取組、ここが出たら必ず買おうというような取組を区としてとっておかないと、出てからゼロベースで考えるのだと1か月なんかは全然もう時間が足りないので、結局買えない、ということの繰り返しになろうかと思えますから、そうしたことを含めてご検討を、今後に向けて区として全庁的に考えていただければなど、私も思っているところです。

繰り返しですが、農としてどう展開するかということと同時に、それが農として展開できなくなったときに、その空間を都市にとってあるべき空間として活用するには区として何ができるのかということと同時に考えておくことが大事ななと思います。ということ、附帯意見ではないのですが、議事録にとどめさせていただいて、今後ぜひ事務局と区議会も含めてご検討いただければなと思うところでは。

ほかにはよろしいでしょうか。

委員： 2点コメントという形ですので、特に回答は必要ないのですけれども、述べさせていただきます。

1つは手続というか、資料の作り方の話で。今回の「第71回葛飾区都市計画審議会資料」と書いてある横の資料の議案第171号の1ページ、2ページに係るところですけれども、11件の削除ということで、理由が、途中でもご説明がありましたが、全部死亡ないし故障によりということだったかと思いますが、これは一件一件書くべきかなと本当は思います。

名目上は、数も多いし、一括で審議をするものだと思いますが、案件といえますか、ケースは土地ごとに違うものを便宜的にまとめているので、本来は1件ごとに死亡なのか故障なのか、そうでない場合もまれにあるかと思えますので、資料としてはそうすべきではないかと思えます。これはコメントということで結構です。

もう1点は、意見書に対する見解のところ。この件に限らないのですけれど

も、区民の方の思いに対してなかなか一対一で返すのが難しいというのは承知の上ですけれども、若干いつも見解というものが意見に対して少し外してあるような気もしております。

例えば今回のことと言うと、1つ目です。「安易な生産緑地の解除に反対である」ということですが、これは制度上と状況を踏まえると、安易ということではなくて、解除せざるを得ないものにたどり着いたものを解除しているということをつかっていたらいいような見解の書き方が本当は要るのかなと思います。「努めている」というところで察してくれと感じなくもないのですが、決して安易ではないというか、状況と制度上の流れで判断した結果であるということはあるといいのかなと思います。

あと、2つ目の方は、ある程度「地区計画」とか少し言葉をご存じの方のようにも見受けられますが、現実には個人の土地の状況の変化に対して地区計画を必須にするというのは、制度上のスケール感は違いますので、かなり困難といえますか、ちょっとできないとは思いますが。ただ、趣旨としては、要は生産緑地で状況が変わる中で、その環境を守ったり、あるいはそれを基にその地区をよりよくするような活動につなげてほしいという気持ちがこの意見に含まれていると思っています。それが分かった上でマスタープランに書いてあるので、それをちゃんとやっていきますというような、対応関係が見えるような書きぶりがもう少しあるといいなと思いました。見解は既に出したもののなかのかもしれませんが、今後のためにということで、そういう感想を抱いたということをお伝えしておきたいと思っています。

会 長： ありがとうございます。

今後ということですが、実は今回の指定解除の中に全て故障ということではなく、30年の満期を迎えて次の報告事項に関わる特定生産緑地に移行しないと決定されて、それで今回解除に出てきているものもあるのです。ですから、そういう意味で、なぜ特定生産緑地で農ができないかという理由は分かりませんが、そうしたことも含めて、もうかなりの生産緑地は特定生産緑地で移行したのですが、移行したから10年間農地として残するという保証は全くないのだと。もう移行して1年目に故障されて農ができなくなれば解除が出てくるということですので、先ほどの農をどういう新しい担い手を含めて継続できるか、それから、今、〇〇委員からも補足していただきましたが、では農として継続できないときにこの空間を利用して、あるいはこの空間をよりよいまちづくりに活用するための仕組みとしてどうしていくのかというようなことを考えておくというのは、本当に

この10年間につくらないと、何もしないで結局生産緑地がどんどん変わって、一般の民間の土地として市場に出て土地利用されていくという方向に流れてしまいますので、そうしたことを含めて、確かに〇〇委員がおっしゃったように、この理由というのがやはり知りたいところです。が、ここへ出てくるのではもう遅いんですけどね。その前にそれを押さえておかないといけないので、この土地はこういう理由でまちづくりに重要な土地だから買い取ることにしましたというような報告が出てくるような展開にしていただけるように頑張っていたきたいなという気がしていますということです。

ほかにはご意見、ご質問、よろしいでしょうか。——ありがとうございます。

それでは、質疑は以上ということにさせていただきます、お諮りしたいと思います。

議案第171号「東京都市計画生産緑地地区の変更について」ですが、原案について賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

全員賛成と認めます。

それでは、議案第171号につきましては、本審議会において原案のとおり議決した旨区長に答申することといたします。なお、頂いた議論については議事録にとどめ、今後のまちづくりの参考にして、ぜひ次なる展開をお願いしたいと思います。

それでは、続きまして報告事項に移りたいと思います。

まず、報告事項第118号「特定生産緑地の指定について」です。これも橋本産業経済課長より報告をお願いいたします。

橋本産業： 報告事項第118号、特定生産緑地（葛飾区）の指定につきましてご説明させていただきます。報告事項第118号の資料をご覧ください。

生産緑地法では、適正に管理されている農地について特定生産緑地として指定することができるとなっております。その際には区の都市計画審議会の意見を聞かなければならないと規定されております。特定生産緑地の指定申請につきましては、生産緑地の指定告示から30年を迎える前に行う必要がございます。指定を受けますと買取り申出ができる期間が10年間延長され、固定資産税等の農地課税が継続されるとともに、新たな相続が発生した場合に相続税納税猶予制度の適用を受けることが可能となるものでございます。本年度は平成6年に生産緑地の指定を受けた農地を対象といたしまして申請受付を行っております。今回の生産緑地に指定する箇所につきましては、7月末までに申請を受けました1か所で

ございまして、番号、位置、面積等は資料に記載のとおりでございます。

今回申請された特定生産緑地の指定を予定している面積は約 1, 1 1 0 m²でございまして、生産緑地地区の面積は約 2 2 . 9 2 h a に対しまして約 0 . 4 % となっており、今までの申請分から合わせますと生産緑地地区の 9 8 . 2 1 % が特定生産緑地になっております。

1 枚おめくりいただきますと特定生産緑地指定総括図、1 枚おめくりいただきますと生産緑地（葛飾区）指定図、1 枚おめくりいただきますと現地の写真を添付してございます。また、生産緑地地区から特定生産緑地への移行につきましの資料では、平成 6 年指定の都市計画審議会への報告分一覧としてございます。

報告事項第 1 1 8 号の説明は以上でございます。よろしくお願いいたします。

会 長： 報告は以上ということでございます。この件につきまして、ご質問等ございますでしょうか。

委 員： 先ほどの議論を踏まえますと、ここで議論をするのに本当に必要な情報というのは、現在その農地の担い手がどのような人なのかという属性情報がないと、なかなか本来は話しにくいのかなと。つまり、その人がどれくらいの年齢の人で、後継者がいるのかどうかということが分からないと、今後 1 0 年間どうなるのかということが予測しにくいので、本来は議論をするといったって、何を基にしてするんですかみたいな話になるのかなと。農地の属性だけ見えても、その先のことは全く分からなくて、その先どうなりそうなのかというのはむしろ担い手の属性で決まるという話ですと、その情報がないと難しいのかなという感じがしています。

会 長： 分かりました。

委 員： 今の意見についてですけれども、特定生産緑地に指定された後、雑草とかが生えないようにちゃんとやっているように、農業委員会として毎年 1 回現地パトロールをしながら。何かあったとき、逸脱するような状況がありますと委員会からの通知・警告とか、我々としてある書類、特に農地相続を受けていますと 3 年に 1 回委員会のほうで証明書を出さなくてはしょうがないので、そういうことをされると我々としても証明書を出せませんということで、農地パトロールをしながら、そういうことがないようになるべく。もし出た場合には、こういうふうな理由で産業経済課のほうに申告いただいて、なるべく荒地地にはしないようにしているのが現状でございます。

委 員： もちろん担い手が元気な間はちゃんとやったださると思うのです、わざわざ申請してくださる以上は。ただ、農業の担い手が高齢化している中で 1 0 年間、その担い手がそれだけのことをやり続けられるのか。そして、現在の担い手が高齢化し

たときにその後を継ぐ人間がいるのかどうかということは一つ重要な情報なのかなと考えていて。もちろん今やっている人が元気であればやったださる、そこは信頼しているのですが、それは未来永劫元氣なわけではない。

委員： 当然人間年を取るもので、いつかは亡くなるものなので、どこかでそういう状況が出てくるとは思いますけれども、その本人がやるという意思の下においてはやって、その人が亡くなるまでの間、もしできなくなっても何らかの対策として自分が亡くなるまでの間は農地として残しますということですから、その場合でも耕作できるような状況をお願いするというのが委員会の方針でございますので、その人が亡くなるまでの間は何らかの形としてその状況を維持するようにお願いしているところでございます。

委員： 我々が審議する上では、その方がどのくらいの年齢の方で、どのくらい元気で、後継者がいるのかどうかということの情報も要るのかなというのが私の考えだということなんです。

会長： ○○委員の今のご意見はよく分かるのですが、特定生産緑地に移行するために10年間の担保性を取るというような法律にはなっていないんですね。農業を続けていきたいという意思がある場合に、30年やってきたので高齢化しているのがほとんどで、中には後継者で若返っているのもあるのですが、取りあえずまず10年延長しましょうと。これもみっちり検討されたというよりは、割と、どどっとつくられた仕組みなんですね。だから、我々のこの審議会としては、特定への申請が出てきたらこういうふうに認定をするということになるのですけれども、その他の条件を満たしていればですね。

例えば2ページですか、地図がありますよね。番号を振っていないので分からないですけども、真ん中の233番というのが今回の案件でして、この面積で1,110㎡ですから、330坪ぐらいの広さがあるということです。もしこれが将来民間に売られて、多分今までの傾向でいうとハウスメーカーさんが買うケースが多くて、そうするとここに10戸ぐらい家が建ってしまうというような形になることがこれまで多かったのかなということですが、特定生産緑地に移行するのも含めて、黒い網かけになっているものは既に特定生産緑地に移行して、10年間生産緑地としての減免措置を延長するということになっていると。

それから、233番のすぐ右側にグレーの縦線のようにになっているのはまだ30年に達していない生産緑地で、多分近々30年目を迎えるということで、もし30年たった後、特定生産緑地に移行するというご意思がないと、これはその時点で指定解除ということになりますということになるのです。結局その他10年延

長した特定生産緑地も含めて、これだけの土地が指定された。この地図は水元だ
と思うのですが、西水元こうだ公園というのが1つありますけれども、この公園
をはるかに上回る量の農地が現在はある、そういう空間、環境の中に地域の人
たちが住んでいて、先ほど〇〇委員からお話があった、地区計画をかけてこの
まちを将来的にどうしていくのかと地域で決めていき、農地が全部家が変わって
いくのか、そうでなくて、どうしても農業ができなくなったときに何らかの形で
よりよいまち、あるいは今の緑豊かな環境みたいなものが担保できないのか。そ
ういう区民の思いに対して区としてどういうふうに応えていくのかということに
関わってくる。そんな課題が含まれているので、実際に運用を考えていくと、〇
〇委員がおっしゃったような、ある意味では秘匿情報でプライバシーに関わるの
で公開の場で議論することができない情報ではあると思うのですが、そういうこ
とも含めて農業分野の皆さん、それから産業経済の皆さん、まちづくりの皆さん、
公園のほうの皆さん等々を含めて葛飾区の中で分野をまたいで総合的なまちづく
りを目指すような、そういう戦略の中でこの特定生産緑地はこういうふうを使う
といいのではないかとということでマーキングしておくというような取組が大事に
なっていく、そういうことかなと思うのです。

そのときに、実は区のほうでそういう情報を、多分農業委員会とつながりの深い
農業分野の方はある意味ご存じの情報かもしれませんので、そういうことも踏ま
えた上での対応を区としてはとっていただけるような状況で構えていただければ。
10年間まちづくりをどうするのかという構えの中に生産緑地を位置づけて
いくというような取組だと思います。そのようなことを今後少し区として検討い
ただければ、会長としては思っておりますということを申し述べておきたい
と思います。

委員： 今お話を伺っていて、いろいろな事情があって生産緑地及び特定生産緑地が解除
される経緯についてはなかなか知るの難しいのかなというのもよく分かるのです
が、そうはいいまして、かなり区内の集中的な地域、水元とかでこういうことが
起こっているということは、水元なら水元のある一帯が結構大きなまちづくりの変
化になることだと思うのです。

申し上げたいのは、都市計画審議会でお話することではないかもしれませんが、
これまでに生産緑地が解除されてしまったものとか特定生産緑地が解除されてし
まったものの後追いといいますか、それがどういうふうに変ったのか。例えば
戸建て住宅地に恐らく変わっている部分もあるでしょうし、ある大きさを持って
いたら多分マンションとかに変わっていると思うのですが、そういうことを、な

くなってしまうたらもうそこから先は区は関係ないということではなくて、後追いの調査をされると今後に少し生かされるのではないかなと思いました。意見でございます。

会 長： ありがとうございます。

どこが生産緑地だったかというのは今からでもフォローはできますので。どういう土地利用に現状変わったかということはフォローできると思いますので、そうですね、確かに。そこにどういう問題があるかということでもあるわけですね。そういうことから、これからの展開を考えるという意味では必要なフォローかもしれない。〇〇先生の研究室で卒論とかぜひやっていただいて検討いただくのもありがたいかなと思います。

とにかく水元地域はかなり大規模な生産緑地が多い場所ではあるのですね。だから、この地域等々を含めて、葛飾区全体で、23区でいうと生産緑地が非常に多い区ですので、それは今後のまちづくりの重要な資源なのだと。これまではどのように解除されて土地利用が変化してきたのかも重要な検証ですね。これまでで良いのか、違う方向でそれを使うことでよりよい葛飾区のまちづくりにつながれば、改めて人口も減る中で人口がとどまるとか、若い世帯がそういうところに入り込んで人口構造も高齢化を少し緩和することができるとか、そんなまちづくりにつながっていくのではないかなと。そういうことも含めてのご議論かなと思いついて伺っていました。

先ほど〇〇委員からあった、都市計画図書としての表記につきまして、ちょっと工夫を検討させていただきたいと思います。実を言うと、事前打合せのときにそれを私は全部聞いてしまったのです。やはりそういうことは可能な範囲で公開できるものは公開しておいたほうがいいのかなということも含めて承って、ご相談させていただければと思います。

報告事項ですが、よろしいでしょうか。

それでは、生産緑地の指定解除というのは一年中出てくるのですけれども、それをまとめて年に1回、先ほどのような審議として都市計画で決定するという手続ですので、今回報告いただいたものは来年の今頃都市計画で決定するというのではなく延長しましたという最終決定の報告になります。10年間延長ですということで報告だけで終わるのですが、先ほどの解除というのは1年分まとめて年に1回今頃都市計画の決定をして正式に法律上制限を緩和して、5年かけて宅地並み課税に移行していくと。いきなり宅地並みにしてしまうととんでもない税率になってしまうので税金が上がってしまうので、5年間かけて2割ずつ上げ

ていって、5年目で宅地並みの課税に届くという形の措置になるものなのです。その決定を法的にするのが年1回、先ほどの審議事項というのがそういうことです。

ありがとうございました。来年、1年後にどのような展開があるかを期待しておきたいと思いますが、報告事項ですので、もしご質問等がなければこの件につきましては以上にさせていただこうと思いますが、よろしいでしょうか。

それでは、これで生産緑地関連の案件を終了したいと思います。本日お忙しいところを臨時委員として木下委員にご出席いただいたところですが、関連案件が終了いたしましたので、ご退席いただくことになるかと思います。ありがとうございました。

(臨時委員退席)

会長： では、続きまして、報告事項第119号「西新小岩五丁目地区防災街区整備地区計画原案の概要等について」、飛島街づくり推進担当課長より説明をお願いいたします。

飛島街づくり： 街づくり推進担当課長の飛島です。どうぞよろしくお願いいたします。

推進担当課長： では、報告事項第119号「西新小岩五丁目地区防災街区整備地区計画原案の概要等について」、ご説明させていただきます。

最初に資料のご案内でございますが、配布済みA4サイズの資料1とA3サイズ資料2のとじ込まれたものと、事前にご質問等を頂まして本日机上配付させていただきました補足資料1～6、大きなクリップで留められたものでございます。恐れ入りますが、ご確認をお願いいたします。

それでは、報告事項第119号の表紙をおめくりください。資料1でございますが、こちらは原案作成の趣旨と経緯等を主に1枚にまとめた体裁としております。補足資料目録1の総括図を併せてご覧ください。

1としまして「趣旨」でございます。本地区は南西側に位置し、北側を中川に挟まれ、東側を平和橋通り、南側を上平井橋通りの幹線道路に隣接し、位置しております。地区の現状としましては、基盤が未整備なままで市街地形成が進んだ木造住宅密集地域となっており、周辺の幹線道路とつなぐ道路が不足していることなど防災上の課題を抱えており、東京都の地域危険度測定調査におきまして総合危険度及び火災危険度が最も高いランク5となっている現状がございます。こうした背景から、地区の機運の高まりを受け、区では防災生活道路の整備や建物の不燃化の促進に取り組み、災害に強く安全な市街地形成を目指すため防災街づくり計画を策定し、まちづくり推進協議会との協働により規定等の検討を進めてま

いました。今般、原案の縦覧及び意見書の提出の受付けを行い、今後、計画案を作成し、計画策定に向けた手続を進めてまいります。

2としまして「これまでの経緯」でございます。地元自治町会から、平成26年から地区の防災街づくり計画の位置づけなどの要請を受けてきたところでございます。令和3年には自治町会の主催による検討会が実施され、こうした成果を自治町会から区へまちづくり構想のご提案を受け、区では令和4年4月に防災街づくり計画の説明会を実施し、その後、令和4年11月から1年数か月の間に地区の権利者さん全員に対してアンケート調査による意見収集とその結果を踏まえた協議会での検討といった手続をそれぞれ4回ほど実施してございます。令和6年4月に素案説明会、7月に原案説明会、原案の縦覧と意見書の提出の受付けを実施いたしました。意見書の内容は、その他の1通でございました。

4の「今後の予定」でございますが、11月に法17条により計画案の公告・縦覧、意見書の受付け後、来年2月の次回の都市計画審議会のご審議を経て、3月に都市計画決定を予定してございます。

1枚おめくりいただきます。資料2、原案の概要をご覧ください。

「1. 現状と経緯」の枠内の3段落目下段のところでございます。計画に基づき、今年度から着手しました密集事業と連携を図りながら、防災街づくり計画の目標を達成することを踏まえ、まちづくり推進協議会との協働により原案を取りまとめております。

「2. 地区の現況」の枠内でございますが、地区内の不燃化領域率が約45.9%と低くなっている現状でございます。用途地域は大半が準工業地域に指定されております。地区の住宅戸数密度は72戸／haであり、老朽木造建築物棟数率は約43.3%となっていることから、災害に脆弱な木造住宅密集地域となっております。さらに、細街路率が約41.5%など、地区内には幅員4m未満の狭隘道路が多く、地区内の道路基盤が脆弱な現状がございます。

右上に移りまして、東京都の地域危険度測定調査における総合危険度では、都内の中で48番目に危険度が高い地域となっております。さらに、地区内に震災時における消防活動困難区域が面積約6.1ha発生しており、地区面積の約27%を占めております。

「3. 上位計画での地区の位置づけ」は、記載の表のところでございます。東京都の防災都市づくり推進計画では、敷地の細分化防止や建物の不燃化を促進する地区に、また防災街区地区整備方針に位置づけられてございます。下段の葛飾区都市計画マスタープランにおいて防災まちづくり方針が位置づけられており、お

手持ちの都市計画マスタープラン、冊子の50ページ、防災まちづくりの方針、木造住宅密集地域の解消、147ページの「地域別構想 奥戸・新小岩地域」の整備方針の防災まちづくりに記載されておりますので、ご覧おきいただければと思います。

資料2に戻りまして、右上「4. 防災街づくり計画」の目的では、不燃化領域率を改善し、燃え広がらない・燃えないまちを目指した目標達成に向けた2つの取組のうち、方針1としまして防災生活道路の整備と方針2として建物の不燃化の2本の柱となっております。防災生活道路の整備の効果としましては、主に消防活動困難区域の解消とともに、消防活動の拠点などの道路空間を確保するものとしております。建築物の不燃化の促進の効果としましては、防災街区整備地区計画の導入により不燃領域率の向上、火災による延焼・焼失の防止を図るものでございます。

右下の「5. これまでの経緯」は一覧表にまとめてございます。緑色のハッチングの部分は、建物の不燃化の促進に関わるものとして、資料1での前述の経緯により詳細な記載をしております。地区内権利者さんの約1,200名に対して建て替えのルールごとにアンケートによる意向の調査、協議会開催によるアンケート調査の結果を踏まえたルール化の検討、検討の結果をニュースで周知することを1セットとして令和4年11月から令和6年2月にかけて合計4回のセットを実施してございます。黄色のハッチングの部分は、防災生活道路の整備に関わる取組としての経緯でございます。令和5年4月に沿道説明会、5月に個別面談会を実施し、これらに延べ100名の方が参加され、また令和5年12月から翌2月にかけて用地測量を実施し、境界立会いについては対象のうち約87%の署名・押印などの手続のご協力が得られたところでございます。昨年度3月に国へ整備計画を提出し、今年度から密集事業に着手し、今年6月に用地補償に関する説明会の開催と7月に相談会の開催を実施しております。

次ページにお移りいただき、資料2の2ページでございます。この先の一部は資料2と補足資料を行き来したご説明となるため、気ぜわしい点があるかと思いますが、あらかじめご承知いただければ幸いです。

それでは、「6. 地区計画の目標」でございます。地区の将来像「災害に強く安心・快適に住み続けられる市街地の形成」の実現を目指すものであります。恐れ入りますが、補足資料6、計画案のページ10をお開きください。案の作成に当たり、お手元の都市計画マスタープラン「3-6 復興まちづくりの方針」、93ページの記載との整合性を図ることから、被災を繰り返さないまちを目標に、

区民と協働で復興まちづくりに取り組むなどを基本方針とした所見を当該地区計画案にも反映する必要があるとの認識の下、当地区計画の目標の記載の項目の中段に当たります都市マスにおける位置づけの記載に、下線を付しました、震災被害を受けた場合に面的な整備手法を検討する基盤整備型復興地区の位置づけ及び区民との協働による震災に備えたまちづくりへの取組による迅速な復興の実現を図る記載を追記いたしました。

資料2の2ページにお戻りいただきまして、右上の図2「計画図」と9の原案の表を併せてご覧ください。防災生活道路1号と2号、総延長で770mとなります。配置につきましては、出入口を幹線道路と接する1号と防災活動拠点である西新小岩五丁目公園のアクセス道路となる2号をそれぞれ地区防災施設に位置づける計画となっております。本路線は、密集事業による拡幅整備と併せて都市計画に位置づけることで、現在の消防活動困難区域の解消を法的に担保したいと考えております。また、当地区は避難場所の指定がないことから、本路線は発災時の避難経路として寄与する道路となりますが、ここで恐れ入りますが、補足資料2、避難場所をご覧ください。

補足資料3ページでございますが、地区の避難場所の避難先は新小岩・平井大橋地区でございます。また、都市計画マスタープランでは、震災・水害など様々な災害に強いまちづくりにおいて、避難場所である新小岩公園では再整備における一部高台化と東京都の緩傾斜型堤防事業との連携による浸水対策、対応型拠点高台の整備推進箇所位置づけられております。このことから、本原案は震災被害を想定しつつも、地域防災計画や都市マスの総合的な計画での複合災害対策とし、連携し得るものとなっております。

それでは、恐れ入りますが、補足資料4、防災生活道路1と2号、拡幅整備計画図をご覧ください。A3サイズのものでございます。計画ではグレーにハッチングした車道を幅員6m以上確保するものです。黄色にハッチングした箇所が歩道部分であり、1号路線の平和橋通りより幅広の幅員約13mになっている区間延長270mは、現道の北側への一方後退の計画線となっております。右下の断面図の現状でございますが、既存の自転車・歩行者道が横につながっている道路構造になっており、右端の断面図を見ていただきますと、右端の歩道幅員が4.09m程度となっている道路空間を、矢印の計画のとおり、真ん中に車道幅員6m、両側に歩道幅員3m程度を確保した道路形態への改善を図るものでございます。

また、現況写真位置図のAとB箇所は歩道の端部で、一番歩道が広がる箇所の空間処理につきましては、北側へ走っている既存の側道が6m以上の道路となって

おり、既存道路に歩道が敷設されていることからここで歩道空間がつながり、ポケットパークのような空間形成となっております。

1枚おめくりいただきますと、投影写真の一覧がございます。南東と北東から見た写真箇所AとBの投影写真をご覧くださいと、赤色の破線が計画線のイメージでございます。また、2号線の堤防道路の取付道路につながるL字交差点箇所のD₁、D₂、D₃のように、現道の交差点部分が狭い現況となっているため、消防車などの緊急車両の通行がスムーズに曲がれるように、計画線は告示建築線のライン、幅員6.36mまで広げ、取付道路を結ぶ内角の隅切りは底辺7mを設け、緊急車両の円滑な通行の軌跡を確保する計画となっております。原案では2路線を地区防災施設の区域に位置づけ、防災機能の改善を図る計画となっております。

恐れ入りますが、資料2の2ページにお戻りいただき、下段の「建築物等に関する事項」に移らせていただきます。

「1. 地区全体のルール」としましては3項目ございます。1つは、建物の構造に関する防災上必要な制限を設けることにより、地区の延焼による災害を抑制するものでございます。2つ目は、建築物の敷地の最低限度を66㎡以上とする規制を設けることで密集化を抑制するものでございます。敷地面積の規定の根拠につきましては、恐れ入りますが、補足資料5、敷地面積最低限度、ページ8をお開きください。区の宅地開発指導要綱での土地の分割の規定に準じた敷地面積最低限度の66㎡、また、区内の先行地区の規定となっている66㎡を同様に根拠として、協議会では66㎡をたたき台にアンケート調査でご意見を頂戴し、多数の賛成を踏まえて採択したところでございます。

資料2にお戻りいただきまして、3つ目でございます。災害時の倒壊や道路閉塞を防ぐため、垣または柵の構造の制限に当たりましては、生け垣またはフェンス、鉄柵とし、コンクリートブロック造は高さを60cm以下とする規制でございます。

右側へ移りまして、防災生活道路1号と2号の沿道地区のルールでございますが、路線の区域の指定と併せて、道路計画線を越え建物や工作物を設置してはならないという規制でございます。

説明は以上でございます。よろしくお願いいたします。

会長：説明は以上ということでございます。報告です。ご質問等をお願いしたいと思います。

委員：消防活動という話になりますけれども、まず消防署はどこら辺にあるのでしょうか。

飛島街づくり： 上平井消防出張所がございます。

推進担当課長

委 員： そうすると、消防車は南から北に行く前提なのですかね。

飛島街づくり： 今回、地区内に入る出口については、基本的に消防車が入る前提で計画してご

推進担当課長 ざいます。平和橋通りから来ますと、ここが一方通行規制となっているので逆走になってしまうため、南側から来る可能性が高いかなと考えております。

委 員： そうすると、今回の道路拡張で消防車が入りやすくなる地域というのは、南から来るものが平和橋通りまで抜ける過程が行きやすくなるということなのですか。

飛島街づくり： 私のほうで説明申し上げた平和橋通りでございますが、今カーブをしていると

推進担当課長 ころから一方通行になっておりますので、平和橋通りには左折アウトのみのところでございますね。もしこれが拡張して道路の交通規制が相互通行になりましたら、どちら側でも入れるような形になるかと考えます。今の交通でございますと、南側の上平井橋通りからになると思います。道路拡張計画では平和橋通りから左折で入れるような形になってくると思いますし、また上平井橋通りの南からも入れますし、さらに堤防道路からも入れるように配慮した計画となっております。

委 員： 消防署が上平井にあることを前提として今回の拡張をすると、どういう形で消防車が入りやすくなるのかなというのがよく分かりにくいのかなと思ったというのがまず1点です。

あと、震災を前提とする場合になると、通常の火災のときと違って道路が遮断される可能性があるので、本来複数の消防車進入路を確保しておかないと危ないのですけれども、そこまで配慮できているのかという話はどうでしょうか。

飛島街づくり： 現状につきましては、震災時に消防車が入れない、要はホースを140mつな

推進担当課長 ぎ合わせても届かないところが実際北側にできているところでございまして、ここを解決するために、地区の中に幹線道路につなげる準幹線道路といった機能を果たす道路が必要であるということで、1号の生活道路と2号の生活道路を拡張整備とする考えでございます。震災時家屋倒壊があったとしても、それをよけて消防活動ができる幅員が6m以上となっておりますので、その基準をクリアした幅員を確保する計画となっております。

会 長： 今、消防活動の道路幅員は6mなのですか。昔6.5mだったように思ったのですけれども、消防活動ができるということで。電柱の地中化をして、電柱がないと6mでも活動できるとみなす、それ以外は6.5mですということでしょうか。この図で言うと、2-2'の断面のところは電柱が全部なくなるように。5ページの道路図ですね。あと、3-3'、1-1'という断面図だと電柱が残るように描いて

あるのですが、これで一応消防庁あるいは無電柱化の補助をしている東京都としては6 mを超えていればいいという話に今なっているのですか。

飛島街づくり： 消防署のほうには何回か照会をかけておりまして、今回の計画については特段
推進担当課長 の支障はないというご回答を頂いております。また、密集地域整備計画上は6 m以上としておりますので、本来であれば6 mよりもさらに7 mですとか8 mが望ましいと思っていますが、先行事例についても6 m以上としており、また法の基準においても6 m以上となっておりますので、それ以上の用地取得等の負担は地域としては望んでいないという結果でございます。

会 長： 分かりましたが、このページ5の図を見ると、一番主要な幅員が13 mくらいになるのですかね。平和橋通りからずっと突っ込んできて、途中まで太いのですけれども、その先狭くなりますよね。その太くなる平和橋から入ったところも、この図のとおり道路を拡幅すると、狭い一般敷地が何か分かりませんが、それを残してすぐ1本道路があるのですよね、既存道路。4ページの道路種別で言うと、それは黄色で「道路適用外」と——それは道路法適用外ということかもしれないのですが——書いてある道路。それから、行き詰まりのところ幅員が半分、6 m強に狭まるところも、その先に既存道路がほとんど狭い、広場にしか敷地としては活用できないくらいの細い敷地を残して既存道路があるのですが、将来的にそういう形になるのでしょうか。

飛島街づくり： 将来的においてでございますが、幅員が広がっているところでございますが、
推進担当課長 こちらにつきましては北側の一方後退、現道の片側の一方後退でございます。沿道に狭い民地が張りついておりますが、そこについては全部買収の線形としてございます。そうした線形につきましては、もちろん沿道説明会等で内容についてはご賛同いただいて、ご了解済みでございます。

その理由でございますが、会長がおっしゃったように、例えば現道の道路の中心から両側に拡幅して車道6 mを確保いたしますと、対象の権利者数が約50筆ございますが、これを片側の一方後退にすることによって20筆ほどに、半数以上減ることから、事業の短縮が見込まれる点でございます。あと、会長がおっしゃられたように、面積狭小となってしまうと残地の再建が成り立たないところがないということございまして、ここの道路形態の特性でございますが、背後が民地でなく自歩道という形態であるために、通常であれば、残地の狭小が残ったとしても、裏の民地ですとかとの分合・合築などのノウハウがございますが、それも全くままならない。そうしますと、残地再建の不可案件を生むことによって事業の行き詰まりが予想されたため、こちらについては一方後退として解決を

図ったところでございます。

また、歩道が配置される計画、今ある自歩道の空間を活用して歩道整備ということが可能になります。そのため路線の中では一番理想的な道路形態となりますため、ここの平和橋通り側の延長270mにつきましては、お話があったように、無電柱化の技術的な検討もしやすく、また道路空間も広がることで延焼の抑制も向上し、防災機能及び交通機能の改善が高まると考えております。また、一方で、南側の一方後退でなく北側の一方後退としたことによりまして、道路構造令上、線形が緩やかになりまして、交通面での安全性等の確保をしているところでございます。

繰り返しになりますが、本整備計画は沿道説明会と境界立会いという機会を捉えまして沿道の方々のご理解をいただいているながら、喫緊の防災上の課題の解決に向けて、今年度より事業化を実施しているところでございます。

会 長： 分かりましたけれども、6ページの写真でいうとCのところの写真ですね。正面に電柱があって、2つの電柱に挟まれるように写真上見えているだけだけれども、2階に物干しのベランダみたいなものをつけたおうちの、この1列が北側で全部買収して立ち退いていただくというか、移転していただく道路で、左側の反射鏡というか、道路の鏡がついている赤い点線のちょっと奥まったところに茶色い幅が狭い建物がありますが、これが地図でいう、ちょろちょろとかるたのように並んでいるところの端っこの部分ということですね？

飛島街づくり： 計画線の端でございます。

推進担当課長

会 長： それで、その茶色い2階建てのおうちと左側の白いおうちとの間にも道路がある
と？

飛島街づくり： 自歩道が両側に走っておりますので、南側の自歩道でございます。

推進担当課長

会 長： というような形で、道路は写真でいうと左側、南側のほうの敷地にかからない現状の線をベースにして北側にだけ拡幅をする、そういう意味ですか。

飛島街づくり： そうでございます。

推進担当課長

会 長： 分かりました。分かりましたけれども、せつかくの道路がどういうふうに沿道利用するのかなというふうに考えると、そこは基本的に現状のままということですね。

飛島街づくり： そのプランニングについても地域の方とお話をしながら、用地買収の進捗状況

推進担当課長　　を見ながら進めてまいりたいと考えております。

会　　長：　　それで、その奥のほうの270mから先のところで、今度は北側に道路が入っていますよね、現状の道路。このグレーの線の北側に。

飛島街づくり：　　はい。

推進担当課長

会　　長：　　それがずっと細くあって、間に民地が残っているように思うのですが、これは民地が残っているのですか。

飛島街づくり：　　民地が残ってございます。

推進担当課長

会　　長：　　この道路は、車などは出入りのない道路と考えていいのですかね。

飛島街づくり：　　現状を見ますと、車の出入りが難しい道路でございます。いわゆる自歩道と同じ

推進担当課長　　ような道路でございます。

会　　長：　　今度この3本の道路については防災生活道路を全部2方向の車を入れますから、車が曲がって入ってきたり、一方通行とさっきお話がありましたけれども、車にとってみると変な脇道路がいっぱいあって、すごく慎重に運転しないと、いつどこから何が飛び出してくるか分からないような交差点ばかりの道路になって、ちょっと注意喚起をした、何をしたらいいのか分かりませんが、鏡をたくさんつけないと危ないような感じの交差点というか、道路のクロスがいっぱい出るなというのを、今説明を伺いながら思ったところです。

そんなに車がスピードを上げて通る道路ではないですけども、かなりいっぱいいっばいで入ってくる大きい車もありますから、平時の交通安全だけは確保しないといけないかなと思いましたが、そんな議論はあまり地元の中では出なかったですか。

飛島街づくり：　　交通関係については、現在の状況が上平井橋通りから相互通行で入れる、もうほ
推進担当課長　　ぼ広がっているところございまして、ここの路線の要衝と申しますのは、カーブのところが一番狭くなっておりまして、そこから相互通行が一方通行になっていると。そうしますと、非常に交通機能としても、ここの地域はほかの道路がない状況ですので、改善してほしいというご希望は当初からございます。ですので、我々としましても用地買収を進めさせていただきながら、併せて交通管理者と協議しながら安全について慎重に対応してまいりたいと考えております。

会　　長：　　そうですね。そういう意味では、道路はこの3本、防災生活道路としてはA・Bということとして、それを含めて角地の隅切りを少し地域の皆さんと検討していただきながら整備していくのも一つかなと思うんですけどね。

飛島街づくり： ありがとうございます。今回の計画を協議するために、地区の中でまちづくり推進担当課長 進協議会が発足しましたので、この協議会を事業の進捗と計画の完成に合わせて、継続して地元と課題等を協議して進めてまいりたいと考えております。

会 長： ほかにご質問いかがでしょうか。

最低限敷地を今回入れるのですけれども、全部66㎡になるのですか、今回地区計画を入れることで。従来の50というのはなくなると。

飛島街づくり： 防災街区整備地区計画をかけているところについては、先行地区も合わせて66㎡ということでは横並びとなります。

会 長： そうすると、66の倍、132だけれども、132㎡未満の宅地ですが、つまり2つにはもう分割できない宅地というのはどれくらいあるのですかね。それはまだ数えてはいない？

飛島街づくり： 窓口での運用も踏まえまして、一番影響の出そうな案件としまして、土地の推進担当課長 分割が現行ならば可能で、2棟に可能だったものの件数を精査したところでございます。登記簿上から筆の大きさを確認して、住宅地図、航空写真から見ましたところ、もともと道路づけのいいところではないので、旗竿地であったり間口狭小であったり、そういう難しいところを精査しまして、今、把握状況ですが、10棟を下回る程度でございます。

細分化の防止の効果をさらに高めるのであれば、本来70とか80という数字を目指すべきであったかと思うのですが、現状に鑑みますと、最近の5年間で建築確認を出しているところの面積も平均で66㎡の敷地でございますので、ハードルを上げてしまいますと逆に建て替えの促進を妨げてしまうような可能性もあるかと思ひまして、今回66㎡ということでしたき台といたしました。

会 長： 分かりました。従来の小さい敷地だと50㎡が最低限ということであると、100㎡を切っていると従来から2つに分割できないと。ですけれども、今回全部66にすることで、132㎡未満で100㎡以上という、その幅にある敷地が分割できないということになるので、そういう意味では既得権に対しての規制が強くなる場所が出てくるかと思ひますので、十分もう協議されてご了解いただいていることだとは思ひますのですけれども、そこはちゃんと説明をされておいたほうがいいかなと思ひます。

ほかにはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

地域危険度でみると東京都の中でも火災の危険度が特に高いということで、総合危険度も高いのだと思ひますけれども、ここを道路を入れて消防車が入れるようにして、同時にその沿道にできれば広場とか小公園も実は造ってほしくて、そこ

に100t以上の水槽を入れることで消防車を横づけして、そこからホースを伸ばして、ほぼ全域カバーできると。それで消防活動困難区域が減るのだと思いますので、もうちょっと広場と防火水槽の設置を今後皆さんとご議論していく余地があるのであれば少しやっていただくなり、あるいは空き地が出たり宅地が出たときに、そういう使えるところは防災広場として耐震型貯水槽を入れて、火災のときの水に備える。川はあるのですけれども、川の沿道というのは堤防の上に消防を置いて水をくめばできるのですが、それでカバーできるのは川沿いの200mぐらいの幅しか多分無理なので、右下のちょうど本田消防署の上平井出張所のある辺りの奥のほうがどういうふうに貯水槽があるかによって消防活動のしやすさも決まると思いますから、その辺も含めて今後より安全に向けて努力していただければと思います。

では、ご質問等ないようでしたら、本日報告ということで、本報告については以上にさせていただこうと思います。

それでは、その他で何か報告はございますでしょうか。

川崎都市： 最後、事務局のほうからその他事項として、都市計画決定内容と事業計画の対照計画課長 表についてご説明させていただきたいと思います。

お手元の「新小岩駅南口地区第一種市街地再開発事業 都市計画決定内容と事業計画変更内容の対照表」、A3で折り込んだものでございます。こちらの資料をご覧くださいと思います。一番後ろのほうに机上に配付させていただいてございます。

こちらは、市街地再開発事業の都市計画決定後、事業の進捗に伴いまして、都市計画で定められた数値が事業計画において遵守されているか、適宜都市計画審議会にご報告することとしているものでございます。

今回、新小岩駅南口地区では、令和6年1月に権利変換計画策定に合わせて事業計画の変更を行いましたので、その報告でございます。資料の表面は、市街地再開発事業の都市計画決定の内容になります。左の列に令和3年8月に都市計画決定した内容、中央の列には令和4年11月に組合設立認可をした際の事業計画の内容、その右側に今回事業計画変更した内容、一番右側の列に都市計画時点との比較を記載してございます。この比較の欄をご確認いただきますと、基本的には「変更なし」あるいは「適合」となっております。数値が変化した項目につきましても、1割以内の増減となっております。

下から2行目の「住宅建設の目標」についてでございますが、組合設立時から6戸減って、都市計画決定時から37戸減となっております。これは組合設

立時から実施設計が進み、権利者の権利変換住戸も確定したことなどにより精査されたものでございます。

資料の裏面につきましては、再開発等促進区を定める地区計画の内容でございますが、こちらも「変更なし」あるいは「適合」となっております。

続きまして、すぐ後ろの資料で立石駅南口東地区第一種市街地再開発事業についてご説明いたします。こちらは令和元年6月に都市計画決定、今回令和6年4月に組合設立認可となりましたので、その報告でございます。

表面は市街地再開発事業の都市計画決定の内容で、都市計画時点との比較といたしましては、基本的には「変更なし」あるいは「適合」となっており、数値が変化した項目についても1割以内の増減となっております。下から2行目の「住宅建設の目標」につきましては、都市計画決定時からは10戸減となっております。こちらは後ほど別の資料でご説明いたします。

資料の裏面につきましては、高度利用地区及び地区計画の内容でございますが、こちらも「変更なし」あるいは「適合」となっております。

次のページの立石駅南口東地区における住宅建設目標の変更についてのA4の資料をご覧ください。

今回の変更の概要といたしましては、計画住戸数が10戸減となっておりますが、理由といたしましては、単身層向け住戸を減らし、ファミリー層向け住戸を増やした結果、戸数が10戸減ったものでございます。

参考として下の表に住戸プランの内訳を添付してございますが、一番下の戸当たり平均面積は4㎡ほど増え、ゆとりのある住戸構成としたものになってございます。

私からの説明は以上です。よろしくお願いいたします。

会長： ただいまの説明の背景、なぜこういう説明をしているかということ、都市計画で最初に決定した再開発等の事業の内容が、その後の組合設置、それから事業の認可を取る段階でだんだん実施設計に近づいていって設計変更が起きてしまうのですね。その変更が大幅な変更になると、当初都市計画決定をしているのですが、もう一度都市計画決定をやり直しなさいと。つまり、当初とあまりにも違う場合にはやり直して、再度都市計画決定をやりなさいというルールがあります。

それに対して今ご説明があった新小岩と立石の南口、1割未満の変更というのがあって、多分住宅の戸数のことが一番大きな課題になっているのですが、戸数が減っているのですが、面積は実は減っていないということで、ワンルーム型を減らして、ファミリー型の2DKが中心かな、増やしていますということで

よろしいですねと。この場合には都市計画決定の変更は要らないのですが、都市計画審議会に報告しなさいということになっておりますので、ということでの報告です。よろしいでしょうか。

ということで、少し実施設計の段階で変更はありましたが、いずれも都が定めている許容の範囲内ということでもありますという報告でした。

それでは、御質問はよろしいですか。

では、それは以上にして、もう1点、都市マスにおける位置づけというほうを報告してください。

川崎都市： それでは続きまして、その他事項といたしまして、「令和5年度都市計画決定案
計画課長 件の都市計画マスタープランにおける位置付け」の資料についてご説明させていただきます。資料の最後のほうに添付してございます。

こちらは、前回の都市計画審議会で、〇〇委員から、都市計画の審議をした案件につきまして、都市計画マスタープランとの関係を確認できるようにするといいいのではないかとというご提案を頂いたものに関しまして事務局で検討させていただき、今後、年度が明けた最初の審議会の際に、その前年度にご審議いただいた案件を一覧にして報告してはどうかという趣旨で取りまとめたものでございます。

今回は令和5年度にご審議いただいた案件として、立石駅南口西地区と生産緑地地区の2つがございました。それぞれご審議いただいた時点の都市計画マスタープランにおける該当ページを表に記載してございます。なお、この2件とも、審議した時点におきましては昨年12月の都市計画マスタープラン改定前であったため、今回は1つ前の都市計画マスタープランをその後ろにコピーで入れさせていただいてございます。基本的には、改定された後の都市計画マスタープランにもその方針が引き継がれてございますので、現行の都市計画マスタープランのページと併記をさせていただいております。

なお、今回から都市計画マスタープランの冊子を各委員のお手元に毎回置かせていただくことにいたしますので、適宜必要に応じてご参照いただければと存じます。

私からの説明は以上でございます。よろしくお願いいたします。

会 長： 〇〇委員、よろしいでしょうか。

委 員： 私のリクエストに応えてもらうような形だったので、一言。こうしていただいておりますということと、なぜこのようなリクエストをそもそもしたかということ、都市計画の審議というものが個別に一件一件ほかと関係なく進むものではなくて、基本的にはマスタープランとかそういった大きなビジョンを実現

するために、しっかりかなったものであるということを時々確認すると、マスタープランの進捗の管理というようなことにも役立つし、それから今後のことなども考えられるということにつながると思いましたので、プランに基づいた行政という観点でリクエストしたということです。この資料だけ見ると当たり前のようなことかもしれませんが、こういった資料が時々出てくることは大事だと思っておりますので、リクエストに応じていただいたことを感謝したいと思います。どうもありがとうございます。

会 長： これからはこちらの新しいほうのマスタープランに基づいて本審議会も内容等の議論をし、審議をしていきたいということで、毎回机上に置いていただくということでございますので、そういう運営を私のほうも心がけたいと思います。

それでは、その他の報告は以上でしょうか。

事 務 局： あと、事務局から連絡事項がございます。本日は、貴重なご意見、どうもありがとうございました。

次回の都市計画審議会でございますが、現在のところ令和7年2月を予定してございます。また日程が決まりましたらご通知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。

事務局からは以上でございます。

会 長： ありがとうございました。今回は2月ということで年が改まりますけれども、よろしくお願いいたします。また日程調整は事務局からされると思います。

それでは、何かご発言がなければ、本日の審議会は以上で閉会したいと思います。よろしいでしょうか。

本日は、貴重なお時間を割いていただき、また慎重にご議論いただき、誠にありがとうございました。以上で第71回葛飾区都市計画審議会を閉会いたします。ありがとうございました。