

# 第65回葛飾区都市計画審議会会議録

1 日 時 令和4年10月17日（月） 午後3時00分から

2 会 場 男女平等推進センター 多目的ホール

3 出席者 (◎会長、○会長職務代理)

|   |                                      | 出欠 | 氏 名      | 職 名   |
|---|--------------------------------------|----|----------|---|
| 都<br>市<br>計<br>画<br>審<br>議<br>会<br>委<br>員 | 学<br>識<br>経<br>験<br>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<br>明治大学 研究・知財戦略機構 研究推進員 |
|   |                                      | 欠  | 郷 田 桃 代  | 東京理科大学 工学部 建築学科 教授                              |
|   |                                      | 欠  | 中 西 正 彦  | 横浜市立大学大学院 都市社会文化研究科<br>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区支部長                         |
|   |                                      | 出  | 小 倉 秀 夫  | 葛 飾 弁 護 士 俱 楽 部                                 |
|   |                                      | 出  | 青 木 堅 治  | 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<br>議<br>会<br>議<br>員                | 出  | 筒 井 たかひさ | 葛 飾 区 議 会 議 員                                   |
|   |                                      | 欠  | 小 山 たつや  | 〃   |
|   |                                      | 出  | 米 山 真 吾  | 〃   |
|   |                                      | 欠  | 中 村 しんご  | 〃   |
|   | 機<br>関<br>関<br>係<br>職<br>行<br>員<br>政 | 出  | 岡 部 誠 幸  | 警 視 庁 亀 有 警 察 署 長                               |
|   |                                      | 出  | 清 武 直 志  | 東 京 消 防 庁 本 田 消 防 署 長                           |
|   | 委<br>臨<br>員<br>時                     | 出  | 木 下 憲 明  | 葛 飾 区 農 業 委 員 会 会 長                             |

事務局出席者 吉本政策経営部長 吉田都市整備部長 杉本交通・都市施設担当部長 泉山街づくり担当部長  
橋口産業観光部長 今関政策企画課長 石合調整課長 目黒都市計画課長 渡井建築課長  
長南産業経済課長

## 4 議 題

### ・付議事項

議案第153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102号 特定生産緑地（葛飾区）の指定

報告事項第103号 用途地域等の変更について

報告事項第104号 市街地再開発等の事業計画が都市計画決定内容と整合しない場合の運用について

事務局： それでは、定刻でございますので始めさせていただきます。

本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。都市計画審議会の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しましたので、6月1日より新たに委員を任命させていただきました。皆様の机上には任命書を置かせていただきましたので、よろしくお願いいたします。

今回の任命に当たりまして、多くの委員がご多忙の中、引き続き委員に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いただくことになりましたのでご紹介をいたします。

学識経験者選出で〇〇〇〇大学大学院〇〇〇〇科〇〇〇〇学部教授の〇〇委員でございます。〇〇委員につきましては本日所用により欠席でございますので、次回改めてご紹介させていただきます。

続きまして、関係行政機関選出の亀有警察署長の〇〇委員でございます。

委員： 亀有警察署長の〇〇でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

事務局： また、本日、付議案件、生産緑地地区の変更と報告事項に特定生産緑地の指定がございますので、葛飾区都市計画審議会条例第6条に基づきまして臨時委員の選出をお願いしております。農業委員会会長の〇〇委員でございます。

委員： 農業委員会会長の〇〇と申します。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、目黒が議事の進行を務めさせていただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

それでは、会長の選出につきましてお諮りをしたいと思います。会長は、お手元に配布の本審議会条例第4条第1項に基づきまして、「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。ご意見がございましたらご発言を頂きたいと思っております。いかがでしょうか。

委員： 都市計画には将来を展望する力と行政の継続性を確保していくというその2つがとても重要だと考えております。〇〇会長はこれまで長く葛飾区の都市計画行政に携わってこられまして、力強く先導してこられたと、そういうまさに適任だと私は考えております。そういうことで、ぜひ引き続きまして〇〇委員に会長職を務めていただきたいと考えております。

事務局： 今、〇〇委員から〇〇委員を会長に推薦するというご意見を頂きましたけれども、ほかにご意見はございますでしょうか。いかがでしょうか。

(「異議なし」との声あり)

事務局： ありがとうございます。それでは、継続して〇〇委員をお願いをしたいと思います。よろしく願いいたします。

それでは、〇〇委員に会長をお願いしたいと思います。〇〇委員、会長席のほうへお願いいたします。

(〇〇委員、会長席に着席)

事務局： それでは、会長に就任されました〇〇委員よりご挨拶をお願いいたします。

会長： ただいま皆様より会長をもう1期ということでご推薦いただき、お引き受けしたいと思っております。よろしく願いいたします。

今年の9月1日で関東大震災99年目が終わって、翌9月2日から100年目に入っているのです。来年の9月1日は100年目の終わりで、9月2日から101年目に入る、そういうちょうど節目の年を跨いで今期の都市計画審議会の会長をお引き受けさせていただくことになりました。

また、ちょうど今、葛飾区は都市計画として、20年先にどのような葛飾区を作っていくのか、そういう方向を定める「都市計画の基本方針」、いわゆる「都市計画マスタープラン」、「都市マス」と言っていますけれども、その改定も進めているところかと思えます。葛飾区でもそういう節目ですが、これから20年後には、かなり高齢化が進み、日本全体では既に人口減少が始まっている。そういう中での都市計画ですが、私が学んできた都市計画というのは、人口増加時代のもので、いかに大都市が爆発的に成長するのを計画的にコントロールするかという、都市は大きくなるものという前提の都市計画だったのですけれども、これからは都市が大きくなるというよりも、都市のボリュームはひよっとしたら縮むかもしれない。しかし、クオリティというか、活動をいかに活発にして元気のある都市づくりをしていくのか、そういうことが求められていく時代に入ってきていると考えております。そういう意味から、都市計画審議会は都市計画法に基づいてハードな整備を中心に審議し決定することにはなりますが、ハードとしての市街地空間を無駄なく活用して、より元気で誰もが住みたいと思う葛飾区を作っていけるように、都市計画審議会としても議論を重ねて進めさせていただきたいと思っておりますので、今後もまたよろしく委員の皆様のご協力等をお願いしたいと思っております。

簡単ですが、挨拶ということにさせていただきます。よろしく願いいたします。

続きまして、会長職を引き受けた最初の仕事が会長の職務代理者の選出でございます。本審議会条例第4条第3項は、職務代理者は会長が指名することと規定しております。私といたしましては、東京都におきまして多岐にわたる都市計画のご経験を積まれている〇〇委員に、これまでもお願いしてまいりましたけれども、今期も〇〇委

員に職務代理者をお願いしたいと考えております。〇〇委員、よろしいでしょうか。

委員： 会長から今ご推薦いただきましたので、謹んで引き受けさせていただきたいと思っております。どうぞよろしくお願いいいたします。

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〇〇委員にお願いいいたすことにさせていただきます。

それでは、早速ですが、本日の議題に入りたいと思います。その前に事務局より連絡事項等がありましたらお願いいいたします。

事務局： 本日の審議会でございますが、〇〇委員と〇〇委員より欠席の連絡を頂いております。また、〇〇委員、また〇〇委員から欠席の連絡はまだ入っておりませんが、今欠席という状況になってございます。出席委員は9名となりますが、定数14名の半数以上のご出席でございますので議事定数に達しております。

なお、本日の傍聴者はゼロということで見えておりませんのでお知らせをいたします。また、今回、〇〇委員がWebでの参加となっております。お手元でございます「会議の注意事項」のとおり、会場にお越しにいたっている委員の方につきましては、Webでの参加者にも聞こえるようマイクを使用して、ゆっくり・はっきり発言をしてください。よろしくお願いいいたします。

会長： それでは、本日傍聴希望者の方はおられないということですのでこのまま会議を進めたいと思います。

ただいまより第65回葛飾区都市計画審議会を開催いたします。

それでは最初に、副区長よりご挨拶を頂きたいと思っております。

副区長： 皆様、大変お忙しい中、第65回葛飾区都市計画審議会にご臨席を頂きまして、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行政に大変ご尽力を頂いております。厚く御礼を申し上げます。

先ほど事務局からお話がありましてとおおり、今回新たな任期でのスタートでございます。〇〇会長、また〇〇職務代理を筆頭に様々なご意見を頂ければと思っておりますので、よろしくお願いい申し上げます。

多くの皆様には、引き続き委員をお願いいたしましたところ、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、先ほどご紹介がありましたけれども、亀有警察署長の〇〇委員、本日は欠席でございますけれども、学識経験者の〇〇先生につきましてはよろしくお願いいをしたいと思います。また、〇〇委員、お忙しいところ大変ありがとうございます。本区の農業振興にご尽力を頂いております。重ねて御礼を申し上げる次第でございます。

私ども区のまちづくりの状況を少しご案内させていただきたいと思っておりますけれども、

金町駅周辺地区でございます南口の六丁目駅前地区の再開発でございますが、昨年7月に施設建築物が完成をいたしまして、11月にまち開きイベントなども開催をさせていただいております。また、北口の東金町一丁目西地区でございますけれども、今年8月に権利変換計画が認可をされまして現在工事に着手をしている段階でございます。令和7年5月の第1期のオープンに向けて事業が進められているといった状況でございます。

また、新小岩の南口地区でございますけれども、昨年8月の都市計画決定後、準備組合によりまして本年7月に東京都に再開発組合（本組合）の設立申請がなされて、本年11月頃の組合設立を予定しているということでございます。今後とも審議いただきました都市計画に基づいて事業を進めてまいります。先ほど会長からもお話がありましたとおり、ハードとしてのまちづくりと併せて、様々な形での地域の活性化のことであるとかにぎわいづくりについても進めてまいりたいと思いますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

本日ご審議いただきます内容についてでございますけれども、議案は生産緑地地区の変更、また報告事項といたしまして特定生産緑地の指定、それから用途地域等の変更について、さらには市街地再開発事業等の事業計画が都市計画決定内容と整合しない場合の運用についてということでございます。生産緑地地区の変更につきましては、削除案件のご審議、また併せまして報告事項といたしまして特定生産緑地の指定がでございます。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。引き続きご意見などを頂ければ幸いです。

用途地域の変更でございますけれども、東京都が行う用途地域等の変更に伴い変更する地区計画等の変更原案について、都市計画法第16条に基づく公告、縦覧、また意見書の提出手続を実施いたしましたのでご報告をさせていただきたいと思っております。

最後に、市街地再開発事業等の事業計画が都市計画決定内容と整合しない場合の運用でございますけれども、都市計画に重大な影響を与えるおそれの少ない変更のうち、都市計画変更が不要な基準及びこの基準に該当しない変更が発生した場合の取扱いについてご報告をさせていただきたいと思っております。いずれも本区のまちづくりの推進に当たりまして重要な事項でございますので、ご審議のほど何とぞよろしくお願い申し上げます。どうぞよろしくお願いをいたします。

会長：            ありがとうございます。

それでは、副区長は答申を受ける立場でございますので、ここで退席させていただきます。どうぞよろしくお願いをいたします。

(副区長退席)

会長： それでは、事務局より本日の議題及び配布資料の確認をお願いいたします。

事務局： それでは、資料の確認をさせていただきたいと思います。お配りしております第65回葛飾区都市計画審議会の次第をご覧ください。3「議題」でございます。付議事項は、議案第153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102号「特定生産緑地（葛飾区）の指定」、報告事項第103号「用途地域等の変更について」、報告事項第104号「市街地再開発事業等の事業計画が都市計画決定内容と整合しない場合の運用について」でございます。

次に、4「配布資料」でございます。既に皆様に配布させていただいておりますものが、1）「第65回葛飾区都市計画審議会資料」、2）資料1「生産緑地地区の変更について」、3）報告事項第102号「特定生産緑地（葛飾区）の指定」「生産緑地地区から特定生産緑地への移行について」「特定生産緑地指定総括図1・2」「特定生産緑地（葛飾区）指定図」「特定生産緑地（葛飾区）の指定【写真】」、続いて4）報告事項第103号「用途地域等の変更について」、5）報告事項第104号「市街地再開発事業等の事業計画が都市計画決定内容と整合しない場合の運用について」でございます。最後に6）「葛飾区都市計画審議会委員名簿」、7）「葛飾区都市計画審議会条例」を机上に配布してございます。

以上でございます。

会長： 資料はよろしいでしょうか。

ありがとうございます。

それでは、ただいま事務局より朗読がありましたとおり、本日ご審議をお願いいたしますのは議案第153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）」でございます。それに続いて報告案件が3件、報告事項第102号「特定生産緑地（葛飾区）の指定」、報告事項第103号「用途地域等の変更について」、報告事項第104号「市街地再開発事業等の事業計画が都市計画決定内容と整合しない場合の運用について」でございます。

審議の順番でございますけれども、まず諮問されております議案第153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）」を最初に行います。引き続き生産緑地地区の関係となる報告事項第102号「特定生産緑地（葛飾区）の指定」につきまして引き続きお願いをしたいと思っております。

それでは、議案第153号につきまして長南産業経済課長よりご説明をお願いいたします。

長南産業

経済課長： 産業経済課長の長南と申します。よろしくお願ひいたします。着座にてご説明をさせていただきます。

それでは、議案第153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）」につきましてご説明をいたします。

A4横の「第65回葛飾区都市計画審議会資料」を1枚おめくりいただいて1ページをご覧ください。今回の変更につきましては、令和3年8月～令和4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。今回の変更の結果、生産緑地地区の面積につきましては、これまでの24.88haから約24.22haとなりまして約0.66ha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及び区域」に記載のとおりでございます。削除件数及び面積は8件、約6,580㎡で、うち3件、番号でいいますと67番、76番、125番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、主たる農業従事者の死亡による買取り申出に伴うものでございます。

新旧対照表につきましては2ページに記載のとおりでございます。

3ページの中段の表、変更事項の「3 面積の変更」に記載がありますように、生産緑地地区が184件から179件に、約24.88haから約24.22haに変更となります。

4ページ～7ページに削除する箇所をお示ししており、該当箇所の写真を資料1にまとめてございます。これらの件につきましては、8ページにありますとおり、8月23日に東京都と協議済みでありまして、9月16日～30日までの間、都市計画案につきまして公告、縦覧を行いました。縦覧した方は1名おりましたが、意見提出はございませんでした。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4年10月下旬に決定告示する予定でございます。

議案第153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ひいたします。

会長： 事務局からの説明は終わりました。

本日、農業委員会より臨時委員としてご出席いただいております〇〇委員から何か補足がありましたらお願ひしたいと思ひます。

委員： ただいま紹介されました農業委員会の会長を務めさせていただいております〇〇と申します。

今申し上げたとおり、メイン的な理由といたしましては本人が亡くなりまして相続が発生したということでございます。委員会としてはなるべく残したいわけござい

ますけれども、相続ばかりは国の法律がございましてどうすることもできない。本人がやりたくてもどうしても税金というものが絡んでまいります。そういう中においてなるべく農業そのものを発展させたいと思っはいるのですけれども、どうしてもやむを得ないこととございますので、ひとつご承認のほどよろしくお願ひしたいと思っております。

以上でございます。

会長： ありがとうございます。

それでは、本件につきましてご審議をお願いいたしたいと思ひます。ご質問あるいはご意見等がございましたら承りたいと思ひます。いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

ご質問あるいはご意見等はないということとございますので、お諮りをさせていただきたいと思ひます。

議案第153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）」、本原案に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153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。ありがとうございます。

それでは、次に引き続いて関連ですけれども、報告事項に移りたいと思ひます。報告第102号「特定生産緑地（葛飾区）の指定」についてでございます。生産緑地は営農30年という条件で税の減免をする、同時に農を継続していただくということだったので、来年で30年になる生産緑地がたくさんございます。そのために、国も法律改正をして10年間の延長ということで特定生産緑地に移行するという手続を、一昨年からですか、始めていたかと思ひます。その状況についてのご報告ということとございます。

それでは、長南産業経済課長より報告をお願いいたします。

長南産業  
経済課長：

それでは、報告事項第102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102号の資料をご覧ください。生産緑地法第10条の2第1項の規定に基づきまして、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されておりまして、指定をする際には同条の第3項におきまして区市町村の都市計画審議会の意見を聞かなければならないとされておりまして、特定生産緑地

の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して、指定を受けますと、買取り申出ができる期間が10年延長され、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際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4年指定分のほか、平成5年、平成6年に生産緑地の指定を受けた農地も対象といたしまして申請受付を行っております。今回の特定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29名、61か所でございます。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7.92haでございます。生産緑地地区の面積約24.22haに対しまして約32.7%となっております。これまでの申請分、令和2年度からを合わせますと、生産緑地地区の85.34%が特定生産緑地となっております。

資料といたしまして、特定生産緑地指定総括図、特定生産緑地指定図、現場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いての資料では、平成4年、平成5年、平成6年、その他の指定に分けて都市計画審議会への報告分一覧としております。

なお、平成4年指定で10月26日に30年の期限を迎える3件につきましては、高齢化、後継者不足などの理由で特定生産緑地に移行しないものでございます。

報告事項第102号の説明は以上でございます。よろしくお願いたします。

会長： 事務局よりの資料の説明でした。

それでは、この移行についても、本日臨時委員としてご出席いただいております○委員より何かコメントがありましたらお願いしたいと思います。よろしくお願いたします。

委員： それでは、一言、30年の生産緑地、平成4年1月1日から始まりまして、去年ちょうど30年になるわけでございます。その後いろいろありまして、最終的には特定生産緑地という10年延びる、10年後はまたもう一度申請するという形でございます。何しろ30年で切れてしまいますと、この残っている農地が全部宅地並み課税になりますととんでもないことになりますので、そういうことで、最終的には申請されたうちの約90%が特定生産緑地に乘っていただけるのかなと考えております。あとそれぞれ家庭の事情がございまして。先ほど課長さんからお話がありましたように、高齢化でちょっと難しい。それから、人間生身の体でございますのでどこで何があるか分かりませんので、そのためにちょっと外しておこうという方も何名かおられると思います。そういう中で葛飾区の農業を発展させるためにはどうしたらいいかという

ことも考えながら、なるべく皆さんに残っていただけるよう啓蒙しながらやった結果が約90%近くまでの特定生産緑地に申請いただいたというのが現状でございます。これを承認いただきますと、そのまま10年、それからまた更新の場合10年ということで、そのまま生産緑地に乗れるという順番になります。葛飾区の農業基本計画においてもなるべくそのような方向で多分動いている計画だと思いますので、ひとつよろしく承認のほどお願いしたいということでございます。

会長：       ありがとうございます。この特定生産緑地はもうしばらく継続ですけれども、指定自体が最初に集中して多く、あとだんだん減っていつているので、特定生産緑地への追加の分も今後減っていくのです。ですから、今日この1枚の表にまとめていただいた、これが全体の今進めているイメージということで、今年度の10月26日で期限を迎えるというのは括弧Aと書いてあるところで19.62haぐらいで、その中の0.45haが移行しないということですので19.17haぐらいが移行する、割合でいうと非常に高いのですけれども、先ほどのように移行前に残念ながら営農されていた方がお亡くなりになっているように、今営農されている方はたぶん高齢者が多くて、今後、農業の後継者というのでしょうか、営農の後継者を育成するというのは語弊があるかもしれませんが、後継者がたくさん出てきていただくと、継続して農業を続け、特定生産緑地も継続していけるということになります。あるいは最近、この30年の期限が切れるということとも関連して農地法自体が抜本的に改定されてかなり農地法の縛りが緩くなりまして、いろいろな形で借り上げたりして、例えば区が借り上げて区民農園として活用するとか、あるいはNPOその他民間でも借上げをしてそのような形での新しい農としての展開をするとか、そういういろいろな道が開けてきておりますので、ただいまご説明いただいたとおりで、多くの方が営農を継続される道を選ばれているのですが、その次のステップもそろそろしっかりと区としても考えていただいて、なるべく農を残すべく生産緑地法自体も改正された。農地というよりもこれは都市にあるべき緑地ですと、生産よりも緑地ですというところに重きが置かれる法律に改定されていますので、ぜひそういう観点から区としても、いろいろと計画的に今後どのように生産緑地として残ってきた空間を活用していくのか、そういうことをぜひ考えていただくきっかけにもしていただければなと思っていますところ

です。  
      ちょっと話が長くなってしまいましたけれども、そういう状況での中間報告ということですが、ご質問・ご意見等があれば承りたいと思いますが、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

      私が勝手にしゃべりましたけれども、会長というより委員として、個人として今後

に向けてそのような要望を述べさせていただきましたので、議事録に記載して今後検討の足がかりにさせていただければなと思っていますところです。

それでは、本件につきましてご質問がないということでございましたので、特定生産緑地への移行について以上にさせていただきたいと思います。

それでは、農業委員会より臨時委員としてご出席いただいております〇〇委員が、生産緑地関係の案件が終了したということで、ここでご退席となります。お忙しいところありがとうございました。

(〇〇委員退席)

会長： それでは、議題に戻りたいと思います。報告事項第103号「用途地域等の変更について」です。この件につきまして目黒都市計画課長よりご説明をお願いいたします。

目黒都市

計画課長： それでは、「用途地域等の変更について」ご報告をいたします。着座にて説明をさせていただきます。

恐れ入りますが、報告事項第103号をご覧ください。

「1 経緯」でございます。用途地域等の変更につきましては、今年度より東京都において用途地域等の変更手続が行われ、これに併せて葛飾区が決定権者となる高度地区・防火地域及び準防火地域・特別用途地区・地区計画等についても変更手続を実施する旨、本年4月の審議会にご報告したところでございます。

このたび、用途地域等の変更に伴う高度地区等の変更のうち、地区計画等の変更案について、7月に都市計画法第16条に基づきます公告、縦覧、意見書の提出手続を実施したため、報告をするものでございます。

「2 高度地区等の変更箇所について」でございます。資料1をご覧ください。用途地域等の変更に伴います高度地区等の変更箇所でございます。赤い丸や楕円で囲まれている部分が変更箇所となります。

続きまして、地区計画等の原案についてでございます。資料2をご覧ください。先ほどの資料1の高度地区等変更箇所図より地区計画のみを抜き出した地区計画総括図でございます。こちらの5つの地区計画を変更いたします。

1ページおめくりいただきまして、2ページをご覧ください。このページから14ページまでが変更する地区計画の新旧対照表及び変更箇所図となっております。

変更箇所図の見方を少しご説明させていただきたいと思います。1ページおめくりいただきまして、3ページ、花の木通り沿道地区地区計画の変更箇所図をご覧ください。変更する部分を四角囲みの拡大図で示しております。赤い実線が現行の地区計画の区域で、青い点線が変更後の地区計画の区域となります。こちらは当該地区計画の

南側の区域界、赤い実線が用途地域界と一致しており、用途地域界が都営住宅の敷地境界に変更されるため、地区計画の区域界も変更するものでございます。このような変更が5つの地区計画でございまして、15ページ以降に変更する地区計画の原案を添付しております。

恐れ入りますが、報告事項の表紙のほうにお戻りください。「4 16条縦覧・意見書について」でございまして。記載のとおり、縦覧及び意見書提出期間を設け、実施をいたしました。その結果、縦覧者が1名、意見書提出はございませんでした。

最後に、裏面の「5 今後のスケジュール」をご覧ください。今後は、今年冬頃から都市計画の案の公告、縦覧、意見書提出手続を経て、令和5年度前半に都市計画決定、告示及び日影条例の改正の予定となっております。

ご説明は以上でございます。よろしくお願いたします。

会長： 本件につきまして説明は以上でございます。

それでは、ただいまの件につきましてご質問あるいはご意見等があれば承りたいと思いますが、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

今回は微細な修正というか、計画を現実に合わせるという形での修正ということになっておりまして、道路が整備されると、そこからきちんと距離を測って、ずれているところを整合するとか、そのような形での修正ということになっているかと思いません。

それでは、もしご質問がないようでしたら、報告事項は以上ということによろしいでしょうか。

ありがとうございます。

それでは、最後になりますけれども、続きまして、報告事項第104号「市街地再開発事業等の事業計画が都市計画決定内容と整合しない場合の運用について」ということでございます。目黒都市計画課長よりご説明をお願いいたします。

目黒都市

計画課長： それでは、「市街地再開発事業等の事業計画が都市計画決定内容と整合しない場合の運用について」をご報告いたします。

恐れ入りますが、報告事項第104号をご覧ください。

「1 経緯」でございます。市街地再開発事業等は原則として都市計画に整合するように計画するものでございますが、事業計画の決定や変更等によりまして、やむを得ず都市計画決定内容と整合しない場合がございます。この場合、都市計画に重大な影響を与える変更につきましては、当然に都市計画変更手続を経て都市計画変更をし、事業を実施することとなりますが、都市計画に重大な影響を与えるおそれの少ない変

更はその変更内容が都市計画に反映されず、その経緯・実態が不明確になってしまうことが懸念される場合がございます。そこで、都市計画に重大な影響を与えるおそれの少ない変更のうち、都市計画変更が不要な基準及び変更が不要な基準に該当しない変更が発生した場合の取扱いを定めたため、ご報告をするものでございます。

「2 運用について」でございます。恐れ入りますが、資料1をご覧ください。都市計画に重大な影響を与える変更については、当然都市計画変更手続を経て事業を実施すること、また、都市計画に重大な影響を与えるおそれの少ない変更のうち、記書きの1に都市計画変更を不要とする変更基準、2に、1に当てはまらない変更が発生した場合の取扱いを示しております。

まず1、都市計画変更を不要とする変更基準でございます。以下の場合につきましては都市計画変更を不要とします。1つ目に、住宅建設の目標面積及び戸数における都市計画に定められた数値を著しく下回るもの以外の場合、次に、延床面積、建築面積、容積率、建蔽率における都市計画に定められた数値の1割以内の増減の場合でございます。この基準につきましては国や都の考え方を参考としております。

恐れ入りますが、別添1、市街地再開発事業の円滑かつ迅速な実施について、平成29年11月29日付国土交通省の技術的助言をご覧ください。1ページの下から8行目をご覧ください。近年、プロジェクトの大型化や段階的な整備による事業期間の長期化等により、都市計画決定時から建築物竣工までに時間を要する場合も見受けられる。その間の社会経済情勢の変化に柔軟に対応しつつ、円滑に事業推進を図る仕組みが求められており、市街地再開発事業の実施に当たっては、下記事項に留意し、事業の円滑かつ迅速な実施に努めること。

また、2ページをご覧ください。2ページの記書きの「2. 都市計画決定等に関する手続きの適正な実施について」のところでは、平成17年通知4において、事業計画の決定または変更に当たり、その内容が都市計画に定められた内容に適合しないと認められる場合以外においては、都市計画の変更を要しないものとして取り扱うことで差し支えない。特に建築物の容積、建築面積及び高さについて、事業計画の内容が都市計画の建築物の整備に関する計画に定める数値と一定割合以上異なることをもって一律にこれに適合しないものとして取り扱うことは望ましくないとされております。

さらに、5ページ目をご覧ください。四角囲みでございます。こちらは平成17年通知の4でございまして、下から3行目、確保されるべき住宅の戸数その他の住宅建設の目標については、事業計画の内容が都市計画に定める数値を著しく下回るものでない限り、これに適合しないものとして取り扱うことは望ましくないとされております。

加えまして、別添2をご覧ください。東京都の再開発事業マニュアルでございます。1枚おめくりいただきまして四角囲みのほうをご覧ください。当該マニュアルでは、延床面積、容積率、建築面積、建蔽率について、都市計画で定められた数値の1割以内の増減であれば、適合しているものとして運用されております。これらの考え方を参考に、「1 都市計画変更を不要とする変更基準」を定めております。

資料1にお戻りください。次に、「2 1に当てはまらない変更が発生した場合の取り扱い」でございます。①事業計画決定以降、一度も都市計画変更が発生しなかった場合は、事業完了前までに都市計画変更を行う。②事業計画決定以降、都市計画に重大な影響を与える変更が発生した場合は、当該重大な影響を与える都市計画変更に合わせて変更を行うとし、①の場合につきましては、変更事象発生後、適切な時期に変更内容等を都市計画審議会に報告する等、変更内容に対する都市計画審議会の理解を求めることといたしました。

なお、本日欠席の〇〇委員よりご意見を頂いております。「1 都市計画変更を不要とする変更基準」の延床面積、建築面積、容積率、建蔽率における都市計画に定められた数値の1割以内の増減の場合についてでございます。ご意見としては、市街地再開発事業は、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新等を図って公共に資することを条件としているのだから、1割以内の増減について行政はフォローアップを行い、実態を確認する必要があるというものでございます。

ご説明は以上でございます。よろしくお願いたします。

会長： ありがとうございます。ただいま説明と、今日ご欠席ですけれども、〇〇委員から書面で意見ということで出されていたものです。

ほかにご意見あるいはご質問はございますでしょうか。今の〇〇委員の意見をもう一度お願いできますか。それは配布されていないですよね。

目黒都市

計画課長： 口頭で頂いたもので、すみません。では、もう一度〇〇委員のご意見をお伝えしたいと思います。

「1 都市計画変更を不要とする変更基準」の部分でございます。市街地再開発事業は、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新等を図って公共に資することを条件としているのだから、1割以内の増減について行政はフォローアップを行い、実態を確認する必要があるというものでございます。こちらは、都市計画変更を不要とする変更基準については分かったのだけれども、その1割以内の増減については行政としてはしっかり確認をしたほうがいいのではないかというお話でございます。

会長： 今の〇〇委員の意見については、行政側が業務としてやるかどうかということなの  
ですけれども、一応それはこれから検討かもしれませんが、やりますということなの  
ですか。

目黒都市

計画課長： それで、実際に東金町一丁目西地区ということで令和元年に都市計画決定をして、  
令和3年には組合設立をして、今月から工事の着工に入る事業になってございますけ  
れども、こちらについては、都市計画の決定内容と事業計画の対照表を作成しまして、  
都市計画の内容と事業内容を比較して実際の延床面積や容積率や住戸数などの確認を  
しております。このような形で今後も比較表を作成して、都市計画と事業計画の内容  
をチェックしていきたいと考えております。

会長： 分かりました。

微細な変更というか、誤差というのは多分実施設計で形が確定した段階で必ず出る  
ものではないかと思うのですが、こういう基準で変更するか・しないかを定めたの  
で、できれば要望としては、今のような形で事業が固まったときに、当初の決定と、  
何%だけでも、増えました、減りましたという報告だけは都市計画審議会に時期を  
見てしていただくといいかなと思いますが、お願いしておいてよろしいでしょうか。

目黒都市

計画課長： 検討させていただきたいと思います。ありがとうございます。

会長： ほかにはいかがでしょうか。

委員： 資料1のところを拝見すると、都市計画に定められた数値を著しく下回るかどうか  
について、国交省の側で、こういう場合には著しく下回ると判断された、あるいはど  
ういう場合には著しく下回らないと判断されたという判断例みたいなものがあるのか  
どうかというのがまず第1点です。その点、まずいかがでしょうか。

目黒都市

計画課長： 今の「著しく下回る」というその「著しく」の判断例があるかどうかということ  
でございますけれども、こちらを私どものほうでもできる限り都に問い合わせたりして  
事例があるかどうかということで確認をしたのですけれども、著しく下回ったという事例は  
ないというところで、私どもは「著しく」をもう少し数値化をして示していきたいな  
と思ったのですけれども、今の時点では「著しく」はどれぐらいなのかというところ  
をお示しすることは難しい状況でございます。

委員： そうだとすると、区としてマニュアルのようなものを作っていく、この運用という  
ものについてはマニュアルを作っていくということと、むしろ区として数値を決めた  
くないのかなという感じがするのですが、その辺はいかがでしょうか。これは単に著

しく差があるかどうかという定性的な基準とされてもマニュアルとしては使いにくいのかなという感じがしているのですが。

目黒都市

計画課長： ありがとうございます。数値化することが今この時点では難しいのですが、実際に住宅建設の面積や戸数につきましては、東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の中で重点地区に位置づけられている地域を示しておきまして、住宅供給を図っていく地域については市街地再開発事業によって確保されるべき目標を定めているというものでございます。このため、目標とおおむね同等もしくは超えるものについては国の基準なども踏まえまして変更不要と考えております。また、著しいところという基準につきましてはなかなか数値を示すことができませんので、基本的には、目標を仮に下回った場合には、その都度地区ごとに目標設定の趣旨に鑑みまして都市計画審議会にもご相談しながら、著しく下回っているかどうか、変更が必要かどうかというところの部分も含めてご相談をしながら判断をしていきたいと考えております。

委員： 著しく下回るかどうかの基準の数値として事前に示せないのであるとすると、では、これは著しく下回っているかどうかという判断を誰がするのかということを確認化しないといけないと思うのです。そこは誰がする前提で考えているのですか。

目黒都市

計画課長： 葛飾区決定の都市計画となりますので、最終的には当然葛飾区が決定をしていく形で考えておりますが、その過程の中では考え方を都市計画審議会の方々にもお話をさせてもらってご相談させてもらいながら決定をしていきたいと考えております。

委員： 著しく下回っていないと誰かが判断したときには葛飾区の都市計画審議会には来ないやつだと、都市計画審議会の手前のところで誰かがそれを著しく下回るとは言えないということ判断しているのだと思うのですが、それは例えば誰がやるのかということですか。

目黒都市

計画課長： こちらの資料1の一番最後にも書いてございますけれども、そちらのほうにもし変更が生じた場合については、速やかに都市計画係、私ども事務局と協議をすることとさせていただいておりますので、都市計画の内容とずれてしまうということが分かった時点で速やかに私ども事務局のほうにご相談していただいて、それぞれ内容に応じて判断をしていくと考えております。

会長： よろしいでしょうか。今の最後の件は、主語は「事業者が」ということですね。

目黒都市

計画課長： そうです。

会長： 事業者が、おおよそ実施の事業計画が固まってきた段階でこれぐらい当初の都市計画とずれているというときに、今、〇〇委員からは、これが著しいかどうかというのを事業者が判断してしまって、これはいいやと思って持ってこないケースもあれば、これは1割で大きいよねと考えた人は持ってくるかもしれないし、それをどのように公平になるように運用するのですかということをおっしゃっていて、多分それには区として「これぐらいなら」ということがあるのであれば作っておいたほうがいいのではないのでしょうか、というご意見かと思えます。どちらかというところ、こういうものは、協議を前提にするのであれば、若干安全めに、つまり、3割以上は駄目だけれども、1割はいいのか、1割以上は駄目ということだったら、1割に近い数字の場合というのだから、安全に見たら5%以上変わるようなときには取りあえず相談に来てくださいますか、というご意見を、運用としてはしていくのか、その辺はどうされますかということでもあるかと思うのですが、いかがでしょうか。

今、私ども事務局のほうで考えている内容としましては、ずれが生じた場合は速やかにどのぐらいの加減でもご相談してくださいというものでございます。

会長： この「変更の程度に関わらず」と一番下に書いてあるのは、最初に定めた計画からずれた場合には程度にかかわらず持ってこいと、報告しなさいと理解すると。

目黒都市

計画課長： そのように考えております。

会長： そうすると、その段階で都計審に上げるかどうかという基準が必要ではないでしょうか、というのが〇〇委員の意見だと思いますので、それは今後検討していただくということよろしいのでしょうか。

目黒都市

計画課長： 今この時点ではなかなか数値化ができないのですけれども、今後そういう実績なども踏まえて、またほかの自治体さんの事例などもあれば、そういったことも踏まえて検討はしていきたいと考えております。

会長： 〇〇委員、よろしいでしょうか。

委員： はい。

会長： まだこういう案件が都内にないということなのかなと思いますが、都のほうでもそういう事例がないということのようなのですが、今後は人口も減っていく時代に入っていくと、時間がかかればかかるほど大きいものを作るよりも少し減らすような傾向も場合によったら出てくるかもしれないので、そういう意味では、今後この事業を運用していく、市街地再開発事業を運用していくに当たって、予定した計画から事業計

画を変更する、それも下回ることも含めて結構ありそうだなと、私も考えておりますので、そういう意味でぜひ適切な対応ができるようにしておくではないかと思えます。

この文章の書き方、資料1の記の1番の最初の黒の点ですけれども、この書き方だと、著しく下回るもので、上回るものはいいよということなのです。下回ってはいけないけれども、上回るものはいいよという書き方になっているのと、その下は、1割以内の増減ならいいけれども、1割を超える増減はちゃんと報告しなさいということで、この1割というものの持つ意味がどれぐらい共通した認識に立てるものかどうかが1点。もう1つ、この文章の出だしなのですが、上のほうの文章は「住宅建設の目標面積及び戸数」ということで、複合的な再開発で、住宅もあり、業務床もありという複合化をすると、上のほうは住宅床部分だけについて言っているように思えるのですが、下のほうはその用途の規定がないので、プロジェクト全体として延床面積、建築面積は1割の増減と。これの塩梅についても今後どのように見たらいいのかというのが、下は1割以内だけれども、上は其中で業務が減って住宅が増える分にはいいという話を言っているのか、この2つの基準をどのように運用するかについて、もう一度、都に確認をしておいていただけるといいかなと思うのです。というか、今どのようにご理解されているのでしょうか。

目黒都市

計画課長：

私どものほうとしては、住宅のほうは建設の目標になりますので、この数値と同等もしくは上回るものについては変更不要と考えておりまして、下のほうは、今、会長おっしゃるとおり、用途関係なく延床面積、建築面積、容積率、建蔽率についてそれぞれの数値を確認させてもらって、恐らく建築面積や建蔽率の1割が一番数値が小さくなっていくかと思うのですけれども、その数値が限界になっていくのかなとは思っています。事例がないのであれなのですけれども、そういうものに縛られてくるのではないかなと予想をしております。

会長：

状況は分かりました。

ほかの委員の方、いかがでしょうか。今後これが運用される事例がどれぐらい出るのかも分からないところではあるのですが、この基準でと言われてもちょっと判断が難しいなど。要するに変更しなさいということですね。その変更の幅というのは、基準があれば、その基準以内に収まるように変更するのか、事業計画に合わせて計画をびったり変更するのか、その辺りのことも含めて、1行目と2行目全体のボリュームと住宅のボリュームという分けなので、それをどのように運用するかも結構難しいかなと感じます。

葛飾区から東京都に申入れをして、東京都の住宅マスタープランとか都市再開発マ

スタープランに関わる事業の運用ですから、23区で合わせて、こういうことの運用は横並びというか、公平な運用ができるようにしておいたほうがいいのではないかと思いますので、23区で連絡を取り合っというか、連携して東京都区部はこのように運用しましょうというのを都と一緒に共有しておいていただくと、すごく運用しやすいのかなとも思います。ですから、機会がありましたら、都と、あるいは他区を含めてそのような連絡を取って1つの基準を共有するような形に持って行っていただくと楽かなというか、いいかなと思いますので、そういうことをお願いしておくということでもよろしいでしょうか。

目黒都市

計画課長： 今のお話のとおり、都のマニュアルなども参考にさせてもらっておりますので、今後そういう機会がございましたら都のほうとも今の状況も共有させてもらって進めていきたいなと思っております。

会長： ありがとうございます。

では、ぜひそんな方向で、今差し当たって急ぐことではないので、頃合いを見てということかもしれませんが、進めていただければと思っております。

ほかにはよろしいでしょうか。

どうぞ、〇〇委員。

委員： 今の議論でいいと思うのですけれども、104号の一番最初のリード文のところで、「この基準に該当しない変更が発生した場合の取り扱いを定めたため」となっているわけですが、この運用は既に運用し始めているという理解でよろしいのでしょうか。

それから、先ほど来いろいろな意見が出ましたけれども、運用しながらケースをいろいろ蓄積して、より適切な判断基準を作り上げていくというか、運用しながらそういうところの工夫を重ねていくという理解でよろしいのかどうか、お願いします。

目黒都市

計画課長： ありがとうございます。こちらにつきましては運用基準を定めたということで、5月に私どものほうでこういう運用でしていこうということに定めさせていただきました。それに基づきまして、先ほど例で挙げさせてもらいましたが、東金町一丁目西地区のほうでは都市計画の内容と事業計画の内容を比較して確認をしたという状況でございます。今、委員がおっしゃるとおり、今この時点で決められるのが資料1の内容なのですが、今後いろいろな事例であるとか、ほかの自治体様の事例であるとかということも出てくるかと思っておりますので、そこを参考にしながら運用については少し柔軟に考えていければと考えております。

会長： そうすると、今の最後の「柔軟に考える余地を残す」ということであると、当面都市計画審議会に上げてここで議論をするという基準があって、そこで、「いや、これは多いけれども、やむを得ないよね」という判断がこの審議会でできれば、それを認めることもできるという運用をする。そういう、審議会での議論で合理的な説明ができる変更であれば、それもよしとするということによろしいのですか。

目黒都市

計画課長： 私たちのほうも、この運用の基準を作りましたけれども、なかなか事例がないというところもあるので、恐らくやっていくうちに迷いがあるというか、どちらなのだろうというときも出てくるのだろうなと予想しております。その都度審議会のほうにはご相談させてもらいながら進めていければと考えております。

会長： 分かりました。

そのような運用になるかと思いますが、要は都市計画の変更を要するということは、都市計画の手続は結構大変なことで、16条、17条とやっているとも1年ぐらいかかってしまう可能性があるのです。そういうことを含めて、でも、事業はどんどん進んでいってしまうので、それに合わせる形での変更を同時並行でやるということになるのだと思うのですが、今、私の言いたかった真意は、これはやむを得ないよねということで都市計画の変更をしなくても実態としていいものができるのだからいいよねというぐあいでもその業務の手続をそれでもやらなければいけないのか、それはよしとしてしまうのか、という辺りの判断を含めて少し裁量権をこの都計審が持って運用するという形で柔軟な運用をさせていただくと。都市計画決定の変更をすることが趣旨ではなくて、変更すべき必要な理由があれば変更するけれども、しなくてもよければしなくてもいいのかな、そういう運用でいっていいまちができるのであればいいだろう、そんな緩やかな運用というのか、活用でいかがかなと改めて思ったのですが、そんな方向で少しまとめてください。

でも、ほかの区とかではどういう運用をしているかだけは一度みんなで、23区で横並びで勉強会でもしておいていただいたほうがよさそうかなとは思いますが。一番心配なのは、後から「区によって全然決定と違うものができて」というようなクレームが開発周辺の地域の方、地権者の方から出たときに、ちゃんとそれに対して説明できるだけのものを持っていけば都市計画決定の変更をしなくていいのですが、やはりこれは周りの住民の方に変更しますということを十分理解してもらって進めなければいけないねということであれば都市計画の変更手続をして、そうすると、周辺の方にも説明会を開いて意見も聞いてということになります。そこの最終判断が各区で公平にできるようにしておいていただきたいということです。

〇〇委員、貴重なご発言を頂いたのですが、そんな方向で進めさせていただくという  
ことよろしいでしょうか。

委員： はい。

会長： ありがとうございます。

ほかにはよろしいでしょうか。

それでは、報告ということでございますので以上にさせていただきたいと思  
います。

〇〇委員、〇〇委員から貴重なご意見を頂きまして、今後に向けて事務局で  
詰めをしておいていただければと思います。

それでは、ほかに質疑がなければ、本日の都市計画審議会は以上で終了と  
なります。

終了させていただいてよろしいでしょうか。

ありがとうございます。

それでは、本審議会は以上で終了といたします。

事務局よりその他連絡事項等がありましたらお願いいたします。

事務局： 本日は貴重なご意見を頂きまして、ありがとうございました。

次回第66回葛飾区都市計画審議会は12月19日（月曜日）午後3時より、場  
所は今回と同様、男女平等推進センター多目的ホールを予定しております。お忙  
しいところ恐れ入りますが、よろしくお願いいたします。

以上でございます。

会長： ありがとうございました。以上で第65回葛飾区都市計画審議会を閉  
会いたします。

本日は貴重な時間を頂き、また、熱心にご審議いただきまして、誠にあり  
がとうございました。

それでは、散会いたします。ありがとうございました。