

令和7年度第1回

江戸川区都市計画審議会

議 事 録

## 令和7年度第1回江戸川区都市計画審議会

日 時：令和7年7月14日（月）午後2時00分から午後2時30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、有田智一、田口浩、上野達、須賀精二、  
関根麻美子、伊藤ひとみ、榊秀行、牧野けんじ、福谷徳啓、高橋守忠、  
濱田守正、岩楯重治、関口政男、関口孟利、南雲勝浩、鐘江謙介、  
木村秀貴、櫻岡章雄

以上20名

事務局 都市開発部長、都市計画課長、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、  
施設課長、学校建設技術課長  
土木部長

欠席者：横山巖、井桁秀夫、武松伸人 以上3名

傍聴者：0名

議 案：1．開会

2．諮問案件審議

諮問第1号 東京都市計画地区計画

江戸川五丁目付近地区地区計画の変更について（江戸川区決定）

諮問第2号 特定生産緑地の指定について（江戸川区決定）

3．閉会

4．事務連絡

事務局：皆様、本日はお忙しい中お集まりいただきましてありがとうございます。

（都市開発部長） ただいまから、令和7年度第1回江戸川区都市計画審議会を始めさせていただきます。私、都市開発部長の眞分と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

本日は、諮問案件2件を予定しておりますので、ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

次に、今回新たに委員になられた方をご紹介します。大変恐縮ではございますが、自席でお立ちいただきたいと思います。

名簿に従いまして、江戸川区議会から、須賀委員でございます。

須賀 委員： よろしくをお願いします。

事 務 局： 伊藤委員でございます。  
(都市開発部長)

伊藤 委員： よろしくよろしくお願いいたします。

事 務 局： 続きまして、一般社団法人東京都建築士事務所協会江戸川支部長の南雲委員  
(都市開発部長) でございます。

南雲 委員： 今年度から、東京都建築士事務所協会江戸川支部の支部長を務めさせていただいております、南雲です。よろしくお願いします。

事 務 局： ご紹介は以上でございます。どうぞよろしくお願いいたします。  
(都市開発部長)

これからの進行は大村会長にお願いしたいと思います。

大村会長、どうぞよろしくお願いいたします。

会 長： それでは、審議に入らせていただきます。

まず、審議会の成立についてですが、本日20名が出席、3名の欠席で、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ことになっておりますので、審議会は成立しております。

次に、議事録署名委員として、鐘江委員と木村委員、このお2人をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

次に、会議の公開についてですが、事務局、傍聴者はいらっしゃいますか。

事 務 局： 傍聴者はおりません。  
(都市計画係長)

会 長： 分かりました。

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、配付資料についてご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と資料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がいらっしゃれば、事務局までお知らせください。よろしいですか。

その他、次第、審議会委員名簿、席次表を机上配付させていただいております。配布資料については、以上でございます。

会 長： 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ます。

それでは、諮問第1号について審議をしたいと存じます。事務局、説明をお願いいたします。

事 務 局： 事務局より説明させていただきます。議案書は、資料1番でございます。基  
(都市計画課長)

本的にはスクリーンをご覧いただければと思います。

諮問第1号、東京都市計画地区計画、江戸川五丁目付近地区地区計画の変更について（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、本年の6月16日から6月30日まで縦覧を行い、縦覧者はなしでございます。意見書の提出もございませんでした。

続いて、こちらは位置図でございます。赤色の点線で囲まれた区域が、江戸川五丁目付近地区地区計画の区域でございます。本地区は、都営新宿線一之江駅より南側にありまして、環状七号線、新川、旧江戸川、新大橋通りに囲まれたところに位置しております。

次に、本地区におけるまちづくりの経緯でございます。平成25年5月に都市計画道路補助線街路第289号線が事業認可され、平成26年3月に江戸川五丁目付近地区地区計画が都市計画決定されております。そして、今回、補助第289号線の整備に伴う既存道路の線形が変わることから、区画道路の区域を変更するとともに、既存道路等の精査による地区施設の変更及び公園を追加する都市計画変更をいたします。今年の4月に都市計画原案の縦覧、6月に都市計画案の公告・縦覧を経て、本日、都市計画審議会に付議させていただいております。

スライドは、都市計画で定める主な事項でございます。この度の変更箇所は、赤字で示しております。まず、一番の地区計画の目標から順にご説明させていただきます。平成31年の都市計画マスタープランの改定により、本地区における位置づけを変更いたしました。これに伴い、地区計画の目標に改定後の都市計画マスタープランの位置づけを追加しております。続いて、この地区整備計画における地区施設の配置及び規模についてです。今回変更する箇所は、ご覧の図のようになっております。区画道路が4件、公園が2件、歩行者専用道路が1件、合わせて7件となっております。

まず初めに、区画道路57号についてです。右の図は、平成26年度決定時と令和7年現在の比較となります。補助線街路第289号線の整備内容の変更に合わせて、二之江小学校の敷地形状を変更いたしました。それに伴い、区画道路57号の線形を変更しております。こちらが拡大した図となります。区画道路57号は、詳細協議により線形を変更して、延長距離として350mから335mに変更となっております。

続きまして、区画道路53号についてです。こちら補助線街路289号線の整備に合わせて、区画道路53号を削除します。また、灰色の点線で囲まれた部分は、学校用地と区画道路53号でしたが、区画道路56号の一部となります。

続きまして、こちらが区画道路40号と公園4号の変更となります。区画道路40号は、建物の建て替えに伴う、官民境界の確定により、現況に合わせた変更を行い、当初4.5mから5.5m、一部拡幅という表記から、4.1mから

5.5 m 既存という変更になります。また、公園 4 号は平成 26 年に本地区地区計画を決定した後の平成 27 年 3 月に開園しました。そのため、今回の変更に合わせて名称を追加しております。

次に、区画道路 9 1 号と歩行者専用道路 1 号についてです。こちらも先ほどと同じように現況に合わせた変更となります。区画道路 9 1 号については 4 m 既存から 4 m 拡幅へと変更し、歩行者専用道路 1 号については 2.7 m ~ 4.5 m 既存から、1.5 m ~ 4.5 m 既存へ変更します。

最後に、公園 5 号の追加です。地区計画が策定された平成 26 年以降の平成 30 年 3 月に開園された公園のため、新たに地区施設として位置づけます。今までに説明した内容は、地区計画書上の一覧表で掲載されております。

なお、これらの変更につきましては、現況に合わせた変更のため、現在の制限が厳しくなるというものではございません。

議案の説明は以上です。それでは、第 1 号につきましてご審議のほど、よろしくお願いいたします。

会長： ありがとうございます。ただいまの説明につきまして、何かご質問、ご意見がございましたらお受けしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。いかがでございますか。

どうぞ、お願いいたします。

委員： ご説明ありがとうございました。

手続き上の確認なのですが、このたび地区計画の変更ということで付議されておりますが、資料の 3 ページのところでは、当初のこの地区計画の決定の過程では、江戸川区の都市計画審議会の後、東京都の都市計画審議会も経た上で都市計画決定となっておりますが、今回の変更については、この東京都の都市計画審議会を経る必要がないのか、どういう経緯で整理されているのかというあたりを確認させてください。

会長： お願いいたします。

事務局： 質問について、お答えさせていただきます。

(都市計画課長)

当初、平成 26 年の東京都都市計画審議会の審議をなぜ経ているかということ、地区計画そのものは江戸川区決定なのですが、当初、地区計画を作成するとともに、用途地域の変更をかけているため、その審議として東京都で審議していただいたという経緯でございます。今回は、この審議会にかける前に、17 条縦覧の後に東京都に意見聴取ということでやり取りをさせてもらっているという流れでございます。

今回の変更については、江戸川区のみの決定という形になります。以上でございます。

会長： いかがですか。どうぞ。

委員： ご説明ありがとうございました。

平成 26 年は用途地域の変更が含まれていたという理由から、東京都の審議

会を経ていたと理解しました。

冒頭ご説明がありましたけども、縦覧者がゼロだったということで、都市計画審議会へ諮問する議案の中で、縦覧ゼロというのが少し多い印象があります。もう少し周知を広く図っていくとか、そういうところも継続をしていって、縦覧をより広く分かるように知らせていくということも必要じゃないかなと思います。意見として申し上げて終わりたいと思います。以上です。

会 長： ありがとうございます。

ほかに、何かご質問やご意見がございましたら。

(なし)

会 長： 特によろしゅうございますか。

もしないようでしたら、お諮りしたいと思いますが、原案どおり了承することによってよろしゅうございますでしょうか。

(異議なし)

会 長： それでは、原案どおり了承するという形で答申させていただきます。ありがとうございます。

続きまして、諮問第2号、これについて審議をしたいと存じます。事務局、説明をお願いいたします。

事務局： 続きまして、議案書、資料2番でございます。スクリーンをご覧ください。  
(都市計画課長)

諮問第2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第3項の規定により、特定生産緑地に指定する際は都市計画審議会にて意見聴取を行うこととなっておりますので、委員の皆様は指定に関してご意見を伺うものでございます。

まず初めに、改めて簡単に特定生産緑地制度についてお話いたします。

生産緑地地区は、指定後30年を経過すると、いつでも買取り申出を行うことが可能となる反面、固定資産税が段階的に宅地並み課税になり、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は、30年を迎える前に特定生産緑地に指定することで、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月に行いましたので、指定後30年を迎えた令和4年11月に告示し、同じように、平成5年指定分を令和5年の11月に告示したところでございます。

なお、平成4年及び5年指定分の約9割が特定生産緑地申請を完了していただいております。

こちらが現在の申請状況でございます。江戸川区内の生産緑地全体の面積は約32.18haで、そのうち特定生産緑地の申請対象が、平成7年に指定した面積0.71ha、平成8年に指定した面積0.49ha、平成9年に指定した面積0.10haでございます。このうち、平成7年指定の0.42ha

については、既に意見聴取済みでございます。今回は赤枠で示しております平成7年指定の残り1地区0.10haと、平成8年指定の5地区0.35haについて意見聴取いたします。

こちらが今回意見聴取し、特定生産緑地に指定を予定している6地区の位置図でございます。こちらが特定生産緑地番号78番でございます。本地区は、江戸川五丁目地内に位置しており、今回、意見聴取をする対象地区の面積は北側の約700㎡でございます。南側の1,430㎡は、平成4年指定ですので、既に特定生産緑地に更新済みでございます。こちらが78番の現場写真でございます。露地栽培で行われている様子がうかがえるところです。

続いて、こちらが特定生産緑地番号339番でございます。本地区は、江戸川三丁目地内に位置しており、面積は約1,030㎡でございます。こちらが、現場の写真でございます。こちらと同じく露地栽培で行われています。

こちらが特定生産緑地番号280番でございます。本地区は春江町三丁目地内に位置しており、今回、意見聴取する対象地区の面積は、約230㎡でございます。西側500㎡は、平成4年指定で既に特定生産緑地に更新済みでございます。こちらが現場の写真でございます。こちらはハウス栽培で行われている様子でございます。

続きまして、こちらは特定生産緑地番号338番と354番でございます。本地区は、南篠崎町二丁目地内に位置しており、面積はそれぞれ約940㎡と約610㎡でございます。338番の西側は、平成7年指定で既に意見聴取済みでございます。こちらが現場の写真でございます。こちらにおいては露地栽培で行われている様子です。

続いて、こちらが354番の現場写真で、露地栽培でございます。

こちらが特定生産緑地番号342番でございます。本地区は、本一色二丁目地内に位置しており、今回、意見聴取する対象地区の面積は、約990㎡でございます。こちらが現場の写真でございます。こちらにつきましては、ハウス栽培と露地栽培を混合で行っています。

説明は以上になります。よろしくお願いいたします。

会長： ありがとうございます。

ただいまの説明につきまして、何かご質問、ご意見がございましたら、お受けしたいと思います。いかがでございますか。

これはいつもの定型的なご報告だと思いますが、着実にかつての生産緑地が特定生産緑地地区に指定されるという形で進んでいるという理解で結構かなと思います。

特段ございませんでしょうか。

(なし)

会長： それでは、お諮りしたいと思います。諮問第二号について、原案どおり了承するという事によろしゅうございますか。

(異議なし)

会 長： それでは、原案どおり了承するという形で答申させていただきます。

本日の諮問事項は、以上になります。

これにて審議会を終了いたします。最後に、事務局より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： 事務局より、次回の連絡事項でございます。次回、審議会の開催についての  
(都市計画課長) ご連絡でございます。今回は、令和7年12月頃の開催を予定しております。詳細につきましては、後日改めてお知らせさせていただきます。お忙しい中、大変恐縮ではございますが、ご予定のほど、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： どうもありがとうございました。

以 上

以上のとおり議事を記録し、ここに署名する。

会 長 大村 謙二郎

署名委員 鐘江 謙介

署名委員 木村 秀貴