

令和7年度第2回

江戸川区都市計画審議会

議事録

令和7年度第2回江戸川区都市計画審議会

日 時：令和7年12月22日（月）午前10時00分から午前11時00分

場 所：江戸川区役所西棟4階第1～3委員会室

出席者：委員 大村謙二郎、上野達、須賀精二、関根麻美子、伊藤ひとみ、榎秀行、
牧野けんじ、福谷徳啓、濱田守正、井桁秀夫、岩楯重治、関口政男、
関口孟利、南雲勝浩、武松伸人、鐘江謙介、木村秀貴、櫻岡章雄
以上18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、環境部長、水とみどりの課長

欠席者：石井恒利、有田智一、田口浩、高橋守忠、横山巖 以上5名

傍聴者：0名

議 案：1．開会

2．諮問案件審議

諮問第3号 東京都市計画公園

江戸川第2・2・89号 南篠崎一丁目公園の変更について（江戸川区決定）

諮問第4号 東京都市計画公園

江戸川第2・2・90号 一之江六丁目公園の変更について（江戸川区決定）

諮問第5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）

諮問第6号 東京都市計画流通業務団地の変更について（東京都決定）

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) 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いたします。
開会に先立ちまして、皆様にご報告がございます。令和7年度区政功労者と

して、都市計画審議会の大村会長が表彰されました。大村会長には長きにわたり、都市計画審議会会長など、区政に多大なご貢献をいただいております。大村会長、おめでとうございます。

それでは、令和7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、諮問案件4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。

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：皆様、こんにちは。

これから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、本日は18名が出席、5名の欠席となっております。江戸川区都市計画審議会条例第6条により、委員の過半数を持って議事を決することと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、櫻岡委員と鐘江委員、このお二人にお願いしたいと思います。どうか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：傍聴人はおりません。
(都市計画係長)

会 長：分かりました。

そうすることで、これから配付資料の確認を事務局のほうでお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

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)

議案書については事前にお送りをさせていただいております。議案書の資料4についてですが、都市計画図書に変更はございませんが、経緯の説明の部分に一部変更がございましたので、改めて机の上に置かせていただいております。大変恐縮ですが、事前にお送りした資料4から差し替えをしてご覧いただければと思っております。そのほかに机には次第、席次表を置かせていただいております。お手元の資料に不足等はございませんでしょうか。

配布資料の確認は以上です。

会 長：ありがとうございました。

それでは、諮問第3号及び4号は、いずれも公園の変更についてですので、あわせて審議をしたいと思います。事務局、説明をお願いいたします。

事務局：それでは、事務局より説明させていただきます。スクリーンをご覧ください。
(都市計画課長)

諮問第3号、東京都市計画公園、江戸川第2・2・89号南篠崎一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、本年の11月17日から12月1日まで縦覧を行い、縦覧者はなし、意見書の提出はございませんでした。

本公園は、区の東部地域に位置し、補助線街路第288号線の南東側、補助線街路第143号線柴又街道、東井堀親水緑道の北東側にある公園でございます。面積は約0.13haを新規追加する都市計画変更を行います。こちらが西側から見た状況でございます。現状は、南側約800㎡が南篠崎一丁目児童遊園として既に供用しております。今回、北側隣地で旧生産緑地部分約500㎡を取得することができましたので、児童遊園部分とあわせて都市計画公園として追加変更いたします。同様に、西側から見た状況でございます。こちらが西側から見た状況でございます。こちらが北側から見た状況でございます。写真は以上でございます。

諮問第4号、東京都市計画公園、江戸川第2・2・90号、一之江六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も、本年11月17日から12月1日まで縦覧を行い、縦覧者はなし、意見書の提出はございませんでした。

本公園は区の中央に位置し、幹線街路放射第31号線、新大橋通りの北側、一之江境川親水公園の東側、補助線街路第290号線の西側にある公園でございます。面積約0.08haを新規追加する都市計画変更を行います。続いて、現況写真でございます。こちらは西側から見た状況でございます。現在は、一之江六丁目児童遊園として約600㎡が開園しております。こちらが南側から見た状況でございます。児童遊園部分、約600㎡と、この東側隣地約200㎡を合わせて都市計画公園として追加変更いたします。こちらが東側から見た状況でございます。

最後になりますが、こちらは都市計画公園及び緑地等の状況を示しております。今回追加します南篠崎一丁目公園、一之江六丁目公園の種別は、街区公園でございます。二つの公園の追加変更により、街区公園の箇所数は88か所、面積は0.21ha増え、21.51haとなります。なお、公園緑地の合計は111か所となり、面積としまして、1,175.36haとなります。

説明は以上になります。

会長： ありがとうございます。それでは、ただいまの議案につきまして、何かご質問やご意見がありましたらお伺いしたいと思います。いかがでございますか。特にございませんか。

（なし）

会長： では、問題なければ、原案どおり了承するというところでご異議ございませんでしょうか。

（異議なし）

会長： それでは、原案のとおり了承するという形で答申させていただきます。

それでは、諮問第5号について審議をしたいと存じます。事務局のほうから説明をお願いいたします。

事務局： 議案書、資料3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5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、同様に本年11月17日から12月1日まで縦覧を行い、縦覧者、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示しております。本区では、平成29年6月に生産緑地法が改正されたことに伴い、同年12月に江戸川区生産緑地地区に定めることができる区域に関する条例を定め、指定面積の下限を500㎡から300㎡に引き下げました。今回、追加指定する生産緑地は、一部追加3地区、全部追加1地区の合計4地区です。また、削除は一部削除2地区、全部削除6地区の合計8地区でございます。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242地区、32.18haでございます。今回の変更で237地区、31.74haとなります。

続いて、変更概要でございます。今回、削除の内訳としては、指定から30年経過したことによる削除が4地区、主たる従事者の死亡による削除が4地区、合計8地区でございます。また、追加は一部追加が3地区、全部追加が1地区の合計4地区でございます。今回の変更で237地区31.74haとなります。

続いて、こちらは変更箇所の位置図でございます。8地区の削除のうち、全部削除が6地区で赤い丸で示しております。一部削除の2地区においては黄色い丸で示しております。4地区の追加のうち、全部追加は1区で、緑色の丸で示しております。一部追加は3地区、こちらは緑の三角で示しております。

それでは、それぞれについて説明してまいります。

まずはじめに、全部削除の地区番号42番でございます。本地区は、西一之江三丁目地内に位置しており、主たる従事者の死亡により、今回買取申出が出たため、全部削除となりました。削除面積は約980㎡でございます。こちらが42番の東側と南側から撮った現場の写真でございます。

続いて、こちらも全部削除の地区番号89番でございます。本地区は、東葛西四丁目地内に位置しており、平成4年に生産緑地の指定をし、指定から30年経過しましたが、特定生産緑地への申請をせず、今回買取申出が出たため、全部削除となりました。削除面積は約760㎡でございます。こちらが、西側南側からの現場の写真でございます。

続いて、こちらは一部削除の地区番号143番でございます。本地区は、鹿骨五丁目地内に位置しており、平成4年に生産緑地の指定をし、指定から30年経過しましたが、南側の一部を特定生産緑地へ申請をせずに、今回、買取申出が出たため、一部削除となっております。削除面積は約330㎡でございます。こちらも南側からの写真でございます。

こちらも一部削除の地区番号230番でございます。本地区は上篠崎三丁目

地内に位置しており、平成4年に生産緑地の指定をし、指定から30年経過しましたが、南側の一部を特定生産緑地へ申請をせずに今回買取申出が出たため、一部削除となりました。削除面積は約540㎡でございます。こちらが西側と南側から見た現場の写真でございます。

続いて、こちらは全部削除の地区番号266番、267番でございます。本地区は、瑞江一丁目地内に位置しており、主たる従事者の死亡により、今回買取申出が出たため、全部削除となりました。削除面積は合計で約1,440㎡でございます。こちらが266番の西側、南側からの現場写真でございます。続いて、こちらが267番の西側、南側からの写真でございます。

続いて、こちらも全部削除の地区番号269番でございます。本地区は、瑞江一丁目地内に位置しており、主たる従事者の死亡により、今回買い取り申出が出たため、全部削除となりました。削除面積は約940㎡となります。こちらが南側、東側からの写真でございます。

続いて、こちらも全部削除の地区番号302番でございます。本地区は、江戸川一丁目地内に位置しており、平成4年に生産緑地の指定し、指定から30年経過しましたが、特定生産緑地の申請をせずに今回買取申出が出たため、全部削除となりました。削除面積は約620㎡でございます。こちらが西側及び南側から見た現場写真でございます。

続きまして、追加指定を行う地区でございます。

地区番号115番でございます。本地区は、北篠崎二丁目地内に位置し、緑で示した区域の約430㎡を新たに指定いたします。こちらが北側、西側からの現場写真でございます。写真の赤色で囲んだ部分が追加指定のところでございます。

次も追加指定を行う地区でございます。地区番号135番でございます。本地区は、鹿骨六丁目地内に位置し、緑で示した区域の約110㎡を新たに追加指定いたします。こちらが南側からの写真でございます。写真の農機具小屋がある部分が追加指定のところとなっております。

こちらも一部追加の指定を行う地区でございます。地区番号351番でございます。本地区は、春江町二丁目地内に位置し、緑で示した区域の約270㎡を新たに指定いたします。南側、西側からの現場写真でございます。

こちらは全部追加の指定を行う地区でございます。地区番号390番でございます。本地区は、鹿骨一丁目地内に位置し、緑で示した区域が約410㎡を新たに追加いたします。こちらが両方とも北側からの現場の写真でございます。写真のハウスの西側が今回の追加指定のところでございます。

説明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、ただいまの議案の説明につきまして、ご質問やご意見があり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。どうぞ、お願いいたします。

委員：先ほど、買取ということで、10か所くらいございましたけれど、これ買取った後というのは、公園か何かにされるんでしょうか。

会長：事務局お願いいたします。

事務局(都市計画課長)：生産緑地法の手続きには、生産緑地の所有者が区に対して買取申出を行うものがあります。この申出を受けて、区では買うか買わないかを判断します。区が買った場合は、公園にする場合や、あとは区民農園など地権者のご意向に沿った形で農地を残すというやり方を打合せしながら決めていきます。

委員：ということは、区のほうで全て買取るというわけではないということですね。

会長：事務局お願いいたします。

事務局(都市計画課長)：そうなります。

会長：ほかに、ご質問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。

委員：ご説明ありがとうございました。ただいまの最後の説明、390番のところ
で追加というお話があったのですが、東京都の補助制度で、未来に残す東京の
農地プロジェクトという取り組みがありますけれど、その制度を活用したもので
しょうか。

事務局(都市計画課長)：ご質問ありがとうございます。まさにこの390番の案件につきましては、
委員がおっしゃいました東京都の補助制度、未来に残す東京の農地プロジェクト
を使われて追加されたという案件でございます。昨今そういう制度ができた
ことによって、今後、ほかの案件でも予定はあると関連部署から聞いておりま
すので、しっかりPRしながらつなげていきたいと思っております。

以上でございます。

委員：ご説明ありがとうございます。390番が未来に残す東京の農地プロジェク
トを使ったということで、以前の都市計画審議会の中でほかの委員さんから期
待のお言葉もあったかと思えます。それが実際利用され始めているということ
で、こういう形で生産緑地の追加につながっていき、少しずつでも増やしてい
くために、こうした新たな制度も引き続き活用していただいて、都市農地を保
全していくということに期待したいと思えます。以上です。

会長：ありがとうございます。ご意見ということでお伺いしておきます。
ほかにはいかがでございますか。

(なし)

会長：特に、ご質問、ご意見ございませんようでしたら、お諮りしたいと思います。
原案どおり了承するというところでよろしゅうございますか。

(異議なし)

会長：それでは、原案のとおり了承するという形で答申させていただきます。あり
がとうございました。

それでは、諮問第6号について、事務局のほうから説明をお願いいたします。

事務局(都市計画課長)：議案書、資料番号4番でございます。スクリーンをご覧ください。

諮問第6号、東部流通業務団地の変更についてでございます。

本件は、東京都決定の案件でございます。東京都から意見照会の依頼を受けております。そこで、本日の都市計画審議会にていただいたご意見を東京都へ回答いたします。そして、令和8年2月に行われます東京都の都市計画審議会に付議された後、都市計画決定する予定でございます。また、本件は12月1日から12月15日まで縦覧を行い、縦覧者、意見書の提出はございませんでした。

まず、流通業務団地に関してご説明いたします。流通業務団地は、都市計画法第11条第1項第11号の都市施設として位置づけられております。首都圏を支える物流拠点として、区部4か所に整備されております。スクリーンにお示しのとおり、大田区、板橋区、足立区、江戸川区の4か所でございます。この物流拠点は、生活物資等の安定供給の確保や道路交通の円滑化を図り、都市機能の維持増進に寄与してまいりました。今回は4番の東部流通業務団地の変更についての内容でございます。なお、ほか3地区は既に同様の都市計画の変更を完了しております。

それでは、東部流通業務団地の位置についてご説明します。葛西臨海公園の北側、また、環状7号線の西側にあり、区の最南部に位置しております。

続いて、東部流通業務団地の概要についてでございます。東部流通業務団地は、昭和52年3月に都市計画決定後、平成16年6月には、区域と流通業務施設の敷地の位置を変更。また、壁面の位置の制限及び建築物の高さの制限を変更されております。

次に、こちらは現在の都市計画について定めている事項でございます。東部流通業務団地の面積は約49.2haとなっており、団地内にはトラックターミナルや卸売市場など、業種ごとに街区を分けております。建蔽率は60%、容積率は300%、高さは街区ごとに定めておまして、A街区が40m以下、B街区が60m以下となっております。このほか、壁面線の制限がございます。

こちらは近年の流通業務団地に関するニーズとして、主なものが3点ございます。一つ目は、物流機能の多様化でございます。一つの施設で一つのことを扱うのではなく、流通加工や梱包等、多くのことを行える施設が求められております。二つ目に、物流関連施設や就業者支援施設等の導入です。展示場や会議室といった物流業務に関連する施設や託児所、休憩室といった就業者支援のスペースの併設でございます。人材不足へのアプローチとして、労働力や労働環境により取組みが求められております。三つ目は、施設フロアの大型化です。先ほどの就業者支援施設や多様化する機能をさばくための広さが求められるということです。こうしたニーズを踏まえ、今回変更するものでございます。これらのニーズを受けた東京都の取組み方針でございますが、近年の物流ニーズに応じた施設機能の更新を誘導するため、地元区や地権者と協議を重ね、準備が整った団地から都市計画変更を行っております。

次に、今回の変更にあたっての経緯についてご説明します。令和6年8月から令和7年5月の間に、権利者向けの情報連絡会を3回行い、同年7月に近隣町会、自治会長に説明を行っております。そのうち、9月に都市計画法第16条に基づく説明会を行い、12月の都市計画法第17条の縦覧を行った上で、本日の都市計画審議会を迎え、東京都へ意見の回答をいたします。そして、令和8年2月に行われます東京都の都市計画審議会に付議された後、都市計画決定する予定でございます。

ここからは、今回の都市計画の変更点三つをご説明いたします。一つ目は、位置の変更でございます。こちら、範囲は変わっておりませんが、改めて町丁目境の確認を行ったところ、臨海町二丁目の表記を追加しております。二つ目は、流通業務施設の規模の変更でございます。これまで、区域ごとに施設の区分が定められておりましたが、複合的な物流事業を行うことができるよう、流通業務施設に統合いたします。続いて三つ目、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の変更でございます。建蔽率は従前のとおり60%で変わりませんが、施設フロアの大型化に対応できるようにするため、耐火建築物または角地等にある建物は、10分の1を加えるという変更でございます。

以上が変更内容に関する説明です。

なお、今回の都市計画変更は、先ほどご説明した物流ニーズに対応していくものであり、将来の建て替え時に機能の多様化や就業者支援スペース等の導入を可能にするものでございます。

最後に、今後のスケジュールについてでございます。本日の都市計画審議会でもいただいたご意見を東京都へ意見回答した後に、先ほどお話ししました、令和8年2月に行われます、東京都の都市計画審議会に付議され、その後、都市計画決定する予定でございます。

説明は以上でございます。

会長： ありがとうございます。ただいまのご説明につきまして、ご質問やご意見ございましたらどうぞ。

先ほど、冒頭で諮問第6号につきましては、東京都決定ですので、江戸川区は意見照会を求められているという形であり、この審議会でこの議案自身を決定するという話ではございませんが、この審議会で出た意見がある場合には、東京都に対して意見を申し伝えるという形になっておりますので、ご質問、ご意見がございましたら、どうぞ、ご発言をお願いしたいと思います。よろしくお願いたします。

委員： 小松川警察署長の と申します。葛西のトラックターミナルの関係なんです。都内には4か所トラックターミナルがありまして、交通事故を防止するための安全対策をやっています。葛西のトラックターミナルは2、3回行ったことがあるのですが、今回、施設の用途が統合されるということなので、周辺の交通網かなり変わると思います。この点は道路管理者とか我々警察と緻密に

調整していただきたいです。出来上がってから横断歩道や信号機を変えるところでは遅くなりますし、12月はトラックの事故が一番多いということで対策を講じています。計画段階から東京都には周辺の交通量など、調整をぜひ行っていただきたい、このような意見を出していただければと思います。

会長： 大変、貴重なご意見ありがとうございます。事務局のほうで何かございますか。

事務局： 貴重なご意見ありがとうございます。一つだけ補足ですが、今の段階で建替えなどの計画はないと聞いておりますので、今後の動きの中でそういったことが発生する前に、今のような意見を伝えながら、進めていくようにしたいと思います。

会長： ほかに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す。今、会長のほうからも意見照会だということがあったのですが、その点で令和6年度から地域に説明等をされているというお話ですが、この説明については江戸川区から説明しているのか、東京都からの説明だったのか、主催はどちらでしょうか。そのような場合は意見聴取の意味合いを含んでいると思いますので可能なものであれば、考慮するよう東京都にお伝えしてほしいと思います。

会長： お願いいたします。

事務局： 説明会等の主催は東京都になります。ただし、全ての説明会及びオンライン会議に江戸川区として参加させていただいています。特段、そこで区が発言するとか、そういうことはないのですが、全部一緒にお話は聞かせていただいています。

会長： ほかに。どうぞ、お願いいたします。

委員： 流通業務団地に関して、地域住民との関わりについてお伺いしたいのですが、民間の流通施設において、公園のような敷地を設けて、地域住民が使えるような親しみのある形として開発する流れがございまして、こちらの流通施設の中におきましても、先ほどご説明があった就労支援施設は、地域住民にとって利用するようなことも望まれますがいかがでしょうか。

会長： 今のご意見につきまして、お願いいたします。

事務局： 就労支援施設の整備をするにあたって、地域住民の開放があるか、今のところこのように建て替えをするという計画はございませんので、それぞれの会社でいろいろ考えられることはあると思います。今みたいな意見があったことはお伝えしながら、我々に計画の申請等が出てきますので、その中でお伝えすることはしていくと思います。現段階で、そういう計画があるということはございません。

会長： ほかにご意見ございますか。

(なし)

会 長： 特にないようでしたら、3人の委員から非常に重要なご意見がございましたので、これを取りまとめて東京都への意見として回答するというところでよろしゅうございますか。

(異議なし)

会 長： それでは、本日の諮問第6号については、この審議会で出た意見を取りまとめて、江戸川区のほうから東京都に伝えるという形で取りまとめさせていただきます。ありがとうございます。本日予定しておりました諮問事項4件、諮問3号から6号までの案件は以上で終了でございます。

では、これで審議会を終了させていただきます。最後に、事務局のほうから連絡事項がございますのでお願いいたします。

事務局(都市計画課長)： 事務局から、次回審議会の開催についてのご連絡でございます。次回は、令和8年3月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、大変恐縮でございますが、ご予定のほどよろしく申し上げます。本日は、どうもありがとうございました。

会 長： どうもご苦労さまでした。

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 櫻岡 章雄