

令和8年度第1回

江戸川区都市計画審議会

議事録

令和8年度第1回江戸川区都市計画審議会

日 時：令和8年7月13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、石井恒利、有田智一、田口浩、上野達、須賀精二、
関根麻美子、中野ヘンリ、神尾昭央、牧野けんじ、福谷徳啓、加藤孝典、
濱田守正、井桁秀夫、岩楯重治、石井紀明、千倉嘉一、南雲勝浩、
武松伸人、石田和男、鈴木正彦、津端知也、中野正三 以上23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、
土木部長、計画調整課長

欠席者：横山巖、 以上1名

傍聴者：0名

議 案：1. 開会

2. 委嘱

3. 会長・副会長の選出

4. 諮問案件審議

諮問第1号 東京都市計画道路
幹線街路補助線街路第141号線の変更について（東京都決定）

諮問第2号 特定生産緑地の指定について（江戸川区決定）

5. 閉会

6. 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8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、都市開発部長の本多と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

本日は委員改選後、初めての審議会でございますので、区長が出席をしております。

冒頭、区長よりご挨拶申し上げます。よろしくお願いいたします。

区長：おはようございます。本日はお忙しいところ、ご出席を賜りまして誠にありがとうございます。

今お話にございましたとおり、委員改選後の初めての審議会ということで、一言ご挨拶申し上げます。

委員の皆様には、日頃から江戸川区の都市計画行政にお力添えをいただきまして、誠にありがとうございます。昨年度は都市計画マスタープランの進行管理を行いまして、様々な都市計画事業を含むまちづくりの進捗を確認しました。本区は公園整備をはじめ、区画整理事業や再開発事業、さらには地区計画によるまちづくりが進み、災害に強く水と緑あふれるまちになってまいりました。ただ一方で、未だに防災上の課題も残っております。引き続き、耐震化の促進を行うとともに、木造密集地域では不燃化に向けた取組みを進めているところです。

また、農地の保全も江戸川区にとっては大変重要な課題であります。鹿骨地区においては、農の風景を後世に残し、区の魅力を向上させていくための取組みを地域の皆様と一緒に進めています。

さらに、現在、様々な行政サービスの見直しを行い、充実を図っているところでございますが、やはり根本には安全・安心のまちづくりがあると思っています。都市計画審議会はこうしたまちづくりの基本となる計画の決定に際しまして、大変重要な審議をしていただく場でございます。委員の皆様には、これからも本区のまちづくりに一層のご支援、またご指導を賜りますようお願いを申し上げます。私からの挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

事務局：どうもありがとうございました。

(都市開発部長)

それでは次に、委嘱に移らせていただきます。今回、皆様には大変簡略ではございますが、お手元に委嘱状をお配りさせていただいております。2年間どうぞよろしくお願いいたします。

続きまして、新たに委員にご就任された皆様を、私からご紹介させていただきますので、自席でお立ちいただければと思います。お手元には、委員名簿、座席表等をお配りしてございますので、ご参照いただきたいと思います。

まず、名簿の順に従いまして、江戸川区議会からでございます。

中野ヘンリ委員でございます。

中野 委員： どうぞよろしくお願いいたします。

事 務 局： 神尾委員でございます。
(都市開発部長)

神尾 委員： 神尾です。よろしくお願いいたします。

事 務 局： 続きまして、行政から小岩消防署長、加藤委員でございます。
(都市開発部長)

加藤 委員： 加藤です。よろしくお願いいたします。

事 務 局： 関係団体代表で防災関係から、小岩消防団長、石井紀明委員でございます。
(都市開発部長)

石井 委員： 石井でございます。よろしくお願いいたします。

事 務 局： 同じく関係団体代表で町会関係から、葛西地区自治会連合会会長、千倉委員
(都市開発部長) でございます。

千倉 委員： 千倉です。よろしくお願いいたします。

事 務 局： 続きまして、公募の区民委員の方々でございます。
(都市開発部長) 石田委員でございます。

石田 委員： 石田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

事 務 局： 鈴木委員でございます。
(都市開発部長)

鈴木 委員： 鈴木正彦と申します。よろしくお願いいたします。

事 務 局： 津端委員でございます。
(都市開発部長)

津端 委員： 津端でございます。よろしくお願いいたします。

事 務 局： 中野正三委員でございます。
(都市開発部長)

中野 委員： 中野と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

事 務 局： ご紹介は以上でございます。
(都市開発部長) それでは、会長、副会長の選出に移らせていただきます。

斉藤区長、進行をよろしくお願いいたします。

区 長： それでは、議事を進行させていただきます。

会長、副会長の選出ということでございますが、江戸川区都市計画審議会条例第5条により委員の皆様の互選となっております。まず、会長を選出したいと思いますが、いかがいたしましょうか。

〇〇 委員： (挙手) よろしいでしょうか。

区 長： 〇〇委員どうぞ。

〇〇 委員： 大村委員を推薦したいと思いますが、いかがでしょうか。

区 長： ありがとうございます。

今、大村委員を会長に推薦したいという旨のご意見がございましたが、皆様

いかがでしょうか。

一 同：異議なし。

区 長：ありがとうございます。

それでは、大村委員に会長をお願いいたします。

次に、副会長の選出でございますが、いかがいたしましょうか。

〇〇 委員：（挙手）よろしいでしょうか。

区 長：〇〇委員どうぞ。

〇〇 委員：石井委員がよろしいかと思えます。

区 長：ありがとうございます。

今、石井委員を副会長に推薦したいという旨のご意見がございましたが、皆様いかがでしょうか。

一 同：異議なし。

区 長：ありがとうございます。

それでは、石井委員に副会長をお願いいたします。

以上で、議長の役目を終わらせていただきます。

ありがとうございました。

事 務 局：どうもありがとうございました。

（都市開発部長）

大村会長、石井副会長、どうぞよろしくをお願いいたします。

早速ではございますが、会長にご就任いただきます大村委員、副会長にご就任いただきます石井委員、お手数ですが、正面の席にお移りいただきたいと思えます。

それでは、大村会長よりご挨拶をいただければと思います。

会 長：会長に選出されました、大村でございます。引き続きよろしくお願いいたします。

冒頭、区長からお話がありましたように、当審議会は、江戸川区のまちづくりの方針や、都市計画に係る重要な事項について、審議、決定するという非常に重要な役割を果たす場です。

江戸川区は70万人が住む非常に大きな都市です。それから、今までの着実な都市計画行政によって、暮らしやすいまちになっていると思います。一方で、多くの課題も抱えていると思いますので、この審議会でもその点についても十分審議できればと思っておりますので、どうかよろしくお願いいたします。

事 務 局：大村会長、どうもありがとうございました。

（都市開発部長）

続きまして、石井副会長よりご挨拶をいただければと思います。

副 会 長：ただいま、副会長にご推薦をいただきました、石井恒利と申します。

だいたい前になりますが、私は30年ほど前に東京都から出向して、江戸川区土木部長に就任してございます。4年ほどの仕事でございましたが、その間、基盤整備をお手伝いさせていただきました。そのときからの江戸川区との付き合いですけれども、江戸川区はその後、大変まちづくりに力を入れて、発展し

てきたなと感じているところでございます。

現在は、江戸川区建築審査会の会長に就任させていただいております。そんなこともありまして、大変微力ではございますが、大村会長を補佐いたしまして、江戸川区の益々の発展のために尽力してまいりたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

事務局：石井副会長、どうもありがとうございました。

(都市開発部長)

斉藤区長は、ほかの公務がございまして、ここで退席させていただきます。

区長：申し訳ございません。失礼します。

事務局：ありがとうございました。

(都市開発部長)

それでは、本日は諮問案件2件を予定しておりますので、ご審議をお願いいたします。

ここからの進行につきましては、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ございますが、本日23名が出席、1名の欠席です。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、石田委員と鈴木委員、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、傍聴者はいらっしゃいますか。

事務局：傍聴者はありません。

(都市計画係長)

会長：分かりました。それでは事務局のほうから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、資料1と資料2を事前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いましたら、事務局までお知らせください。そのほかに、机上に、次第、委員名簿、席次表、委嘱状、審議会職務内容等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すか。

配付資料の確認は以上でございます。

会長：それでは、諮問第1号について、審議に入らせていただきます。

事務局、説明をお願いいたします。

事務局：議案書は、資料1番でございます。前のスクリーンをご覧ください。

(都市計画課長)

諮問第1号、東京都市計画道路、幹線街路補助線街路第141号線の変更について（東京都決定）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でも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9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、

東京都で都市計画決定する案件でございます。

初めに、本案件の位置についてご説明いたします。本案件は、西小岩二丁目地内に位置し、都市計画道路の補助線街路第141号線（奥戸街道）と放射第14号線蔵前橋通りの交わる交差点の隅切り計画線の変更となります。赤色矢印で示しております、台形部分が今回変更する区域となります。後ほど詳しくご説明をいたしますが、隅切り計画線を現況の道路境界線に合わせる変更でございます。

こちらは、これまでの経緯です。昭和22年11月に都市計画道路として、幹線街路補助線街路第141号線が都市計画決定されました。その後、平成30年7月、東京都における都市計画道路のあり方に関する基本方針の中間まとめにおいて、第四次事業化計画で示す優先整備路線以外の路線で今回の補助線街路第141号線が該当しております。これのあり方に関する検討項目として、隅切りが挙げられたところでございます。そのようなことから、令和3年度以降、東京都23区等の関係者間で調整・検証を重ね、その結果、今回の都市計画変更を行うこととなりました。

続きまして、都市計画変更に関する流れについてご説明いたします。昨年の令和7年11月に都市計画変更素案の周知としまして、東京都はオープンハウス型説明会を開催いたしました。都市計画変更案については、令和8年6月9日から6月23日まで縦覧を行い、縦覧者0名、意見書の提出はございませんでした。

本日7月13日の江戸川区都市計画審議会における意見照会を経て、東京都に回答をいたします。9月予定の東京都都市計画審議会においても付議され、その後、都市計画変更の決定がなされることになります。

今回の都市計画変更の概要をご説明いたします。都市計画道路について定める主な事項は、スライドのとおりです。その中で今回変更がありますのは、赤字でお示ししております区域でございます。約3,500mの延長の数字は変更ございませんが、区域の隅切り部分が縮小することになります。スクリーン左側は現在、都市計画決定されている内容です。青色で表示している道路境界線は、隅切り部分が6m、黄色の都市計画線は隅切り部分が12mの計画となっております。スクリーン右側は今回の変更案です。道路境界線は変更ございませんが、黄色の都市計画線が青色の道路境界線6mに変更するものでございます。

こちらは変更箇所を陸橋側から撮影した写真になります。青線で表示している道路境界線は隅切り部分6m、現在の黄色い線の都市計画線は隅切り部分12mの計画となっております。変更案は、黄色の線の都市計画線が青線と同じ6mに変更予定でございます。こちらは変更箇所を蔵前橋通り側、南東側から撮影した写真になります。現在の黄色い線の都市計画線がこちらに変更予定でございます。

今回変更する都市計画案の説明は、以上でございます。

それでは、諮問第1号について、ご審議のほどよろしく願います。

会 長： それでは、ただいまのご説明につきまして、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、よろしく願います。ご質問、ご意見のある方は、挙手をお願いいたします。

〇〇 委員： よろしく願います。ご説明ありがとうございました。

都市計画道路の変更ということですが、経緯の部分で少しだけお聞きします。元々が第四次事業化計画で示す優先整備路線以外の部分で見直しを図ったということで、基本方針が平成30年から令和元年にかけて作られたということで、そのときには見直すべき箇所が一覧のような形でも示されて、江戸川区の部分というのはほとんど対象がなかったような印象がありました。隅切りについては資料でもいただいているとおり、基本方針とはまた別途で対応するというところで、その別途の対応が今回になったと思いますが、今回のような箇所ごとにその都度検討していくということなのか、又は、リストになっていて、それを順次やっていくというようなことなのか1点と、関連して、今後も江戸川区内で同じような変更があり得るのかという点について、この2点確認させてください。

会 長： ただいまのご質問につきまして、事務局のほうから願います。

事務局： 土木部計画調整課からお答えいたします。

(計画調整課長) 一つ目の未完成の隅切りがリスト化されているかについてですが、こちらはリスト化されてなく、未完成の隅切りごとに検証しております。今回の案件と同じような隅切りの都市計画変更があるかについては、今後江戸川区内で同様の変更はありません。以上になります。

会 長： どうぞ。

〇〇 委員： 確認させていただきました。ありがとうございます。

今回の諮問1号の中身そのものは現況に合わせるという点で、現実的な対応ということで受けとめたいと思います。諮問内容には異存はございません。以上です。

会 長： ほかに何かご質問ありますか。

〇〇 委員： 今回の道路境界線と都市計画線のずれているところについて、先ほど現地の写真も拝見させていただいたところですが、そのずれているところは今、緑地のような形で空地になっていますが、その場所の現状の所有権というのはどなたになっているのかということと、都市計画線がこういう形になってたので、その土地が道路用地予定だということは、その土地では建物を建てられなかったということかと思いますが、今回の変更によって、その土地、空き地のところも通常の土地利用ができるようになると、そういう理解でよろしいでしょうか。

会 長： 願います。

事務局：都市計画課長です。お答えさせていただきます。

(都市計画課長)

空地になっている部分は、隣の共同住宅の所有の民地となっております。現在、都市計画法第53条の制限がかかっている状態でございます。

ただし、この都市計画変更がなされた後は、その制限がなくなるということになりますので、ここにも通常通り建築物が建てられるということでございます。

以上でございます。

会長：よろしいですか。

今までの都市計画制限がなくなり、建築制限も解除される形になるということですのでよろしいですね。ありがとうございます。

ほかにご質問、ご意見はございますか。

(なし)

会長：特段、ご意見はなかったと思いますので、この案につきましては、東京都に対して意見なしという形で回答してよろしゅうございますか。

(異議なし)

会長：それでは、そういう形で進め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号につきまして、事務局のほうから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で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お伺いいたします。

まず、特定生産緑地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月に行いましたが、本区では約9割が特定生産緑地に申請いただき、指定後30年を迎えた令和4年11月に公示したところでございます。同じく平成5年指定分を令和5年の11月、平成7年指定分は令和7年11月に公示いたしました。

こちらが現在の進捗状況でございます。江戸川区内の生産緑地全体の面積は31.74haで、そのうち特定生産緑地の申請対象となるものが、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8年指定の0.35haについては、既に意見聴取済み

でございます。今回は、平成8年指定の残り1地区0.05haと、平成9年指定の2地区0.10haについて意見聴取いたします。

こちらが今回意見聴取し、特定生産緑地の指定を予定している3地区の位置図でございます。

初めに、こちらが特定生産緑地番号142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、今回意見聴取する対象地区は、赤色表示部分の約880㎡でございます。

なお、その南側、緑色の表示の約500㎡は、令和4年に特定生産緑地に指定済みでございます。

こちらが142番の現地写真でございます。露地栽培とハウス栽培を営んでおります。

続いて、こちらが特定生産緑地番号205番でございます。本地区は、鹿骨一丁目地内に位置しており、今回、意見聴取する対象地区は赤色表示部分の約880㎡でございます。

なお、それ以外の緑色の表示部分の約1,390㎡は、令和4年に特定生産緑地指定済みでございます。

こちらが現地写真でございます。こちらも露地栽培とハウス栽培でございます。

こちらが特定生産緑地番号351番でございます。本地区は、春江町二丁目地内に位置しており、今回、意見聴取する対象地区は赤い表示部分の約530㎡でございます。

なお、その南側、緑色の表示の約270㎡は令和7年に新たに生産緑地に追加されました。こちらが現地の写真でございます。こちらも露地栽培、ハウス栽培でございます。

以上、説明は以上でございます。ご審議よろしく申し上げます。

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、お受けしたいと思っておりますので、挙手をお願いいたします。いかがでございますか。

特段ご意見、ご質問がなければ、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。

本日予定しておりました諮問事項は、以上となります。

(異議なし)

会 長： これで審議会を終了いたしますが、最後に事務局のほうから連絡事項があるとのことですので、事務局お願いいたします。

事務局： 次回の審議会についてのご連絡でございますが、次回は9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。

(都市計画課長)

お忙しい中大変恐縮ではございますが、よろしくお願いします。事務局からは
以上でございます。

会 長： それでは皆様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 石田 和男

署名委員 鈴木 正彦