

# 第 126 回江東区都市計画審議会議事録

( 開催日：平成 24 年 3 月 28 日 (水) )

作成担当：都市整備部都市計画課

開催日時	平成 24 年 3 月 28 日 (水) 午後 2 時 (午後 2 時 22 分終了)
開催場所	江東区役所 3 階 区議会全員協議会室
議 題	豊洲地区の都市計画について (諮問事項 1)
会議進行の概要	1 開 会 2 諮問事項説明 3 審議 (質疑・応答) 4 まとめ・採決 5 閉 会
出席者 (敬称略・順不同)	苦瀬 博仁、篠崎 道彦、島田 正文、松本 みどり、榎本 雄一、竹田 将英、庄野 剛志、細田 勇、関根 友子、赤羽目 民雄、板津 道也、甚野 ゆずる、角田 瑞彦、中島 高志、伊勢 松男、唐川 和夫、岩崎 孝一、三輪 さおり、築比地 迪江、飯田 太郎
傍 聴 人	無
配布資料	資料 1 豊洲地区の都市計画について
審議経過	諮問事項 1 は賛成多数により妥当とされた。

午後2時00分開会

○会長

定刻になりましたので、始めさせていただきます。委員の皆様には、何かとお忙しい中、本審議会にご出席いただきまして、どうもありがとうございます。

ただいまより、第126回江東区都市計画審議会を開催させていただきます。

なお、本日は委員の2分の1以上の出席が認められますので、本審議会は定足数に達しておりますことをご報告申し上げます。

それでは、本日の欠席者及び傍聴者について、事務局からご報告をお願いいたします。

○事務局（技術担当部長） それでは、本日の欠席者でございますけれども、大森委員、上原委員、竹口委員からご欠席のご連絡を受けてございます。

それから、傍聴者については、本日はございません。

○会長

ありがとうございました。

次に、本日の諮問について、事務局よりご説明をお願いいたします。

○事務局（技術担当部長） 本日の諮問文でございますけれども、資料の最後のところについているかと存じます。

都市計画法第77条の2第1項の規定により、下記の件について諮問する。

平成24年3月28日。江東区長、山崎孝明。

1、豊洲地区の都市計画について。（1）東京都市計画地区計画の変更。（2）東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更。（3）東京都市計画地域冷暖房施設の決定。

（1）は東京都の案件でございます。そして、（2）、（3）は江東区決定の案件でございます。

以上でございます。

○会長

それでは、これより審議に入りたいと思います。

諮問事項の1「豊洲地区の都市計画について」、（1）東京都市計画地区計画の変更、（2）東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更、（3）東京都市計画地域冷暖房施設の決定につきまして、事務局よりご説明をお願いいたします。

○事務局（技術担当部長） それでは、お手元に都市計画の資料はございますでしょうか。それと、あとパワーポイントを利用して、ご説明させていただきたいと思います。

まず、資料1でございます。

豊洲地区につきましては、平成5年7月に地区計画が都市計画として定められてございます。対象区域は、豊洲五丁目、六丁目、面積は約102.2haでございます。

2の経緯でございますけれども、これまでの経緯を時系列でお示ししてございます。平成5年7月のところをごらんください。都市計画（再開発地区計画・整備方針、区画整理事業）決定告示でございますけれども、地区全体の都市像や土地利用、整備の方針について定めてございます。平成18年7月に、この地区の地権者等で構成されております豊洲地区開発協議会が「豊洲地区まちづくりガイドライン」を策定したことに伴いまして、平成19年4月にはガスの科学館や東京電力データセンター、それから、豊洲新市場について、また、平成20年10月には3-2街区の事務所ビルや住宅、コンピューターセンターについて、直近では、平成22年6月に、仮称ではありますが、区立豊洲西小学校と昭和大学新豊洲病院について、街区ごとに詳細な地区整備計画を定めたところでございます。今回の都市計画の変更等につきましては、住民説明会や案の縦覧を行うとともに、区議会のまちづくり・南北交通対策特別委員会にご報告をまいりました。

次に、3の都市計画の内容であります。今回お諮りする内容でございます。表に記載してございますとおり、4-1A街区に地域冷房プラント等を整備するに当たり、広場や歩道状空地、緑道など、地区施設の配置や規模、用途制限などを地区整備計画に定めるとともに、あわせて、準防火地域から防火地域への変更と地域冷暖房施設の決定を行うものでございます。

それでは、恐れ入りますが、スクリーンをごらんいただきたいと思います。お手元の資料の16ページと同じものでございますが、スクリーンでご説明をさせていただきます。

これは地区計画の位置図でございますが、赤い網かけをした

ところが豊洲地区の地区計画の区域であります。赤いポインターでお示ししております、ここが有楽町線豊洲駅で、ここがゆりかもめの豊洲駅、新豊洲駅、市場前駅、有明テニスの森駅です。豊洲地区は、かつて東京ガス豊洲工場、それから、東京電力新東京火力発電所、東京鉄鋼埠頭、石炭埠頭などが土地利用してまいりましたが、現在、区画整理事業によりまして、環状2号線、それから、補助315号線延伸工事が進められてございます。

次をお願いいたします。これは先ほど網かけされていた地区計画の区域を拡大したものでございます。お手元の資料では17ページでございます。見にくくて恐縮でございますけれども、外側の破線で囲まれたところが地区計画の区域でございます。ポインターでなぞっているところでございます。やや太い黒い破線で囲ったところが既に地区整備計画を定めたところで、5街区と6街区と7街区が豊洲新市場でございます。そして、2-1街区が東京ガスのガスの科学館、3-1街区が東京電力の変電所とデータセンター、それから、3-2街区が同じく東京電力が事務所ビルや住宅、コンピューターセンター等の整備を進めている区域でございます。そして、東電堀のところを挟みまして、豊洲五丁目側の1-2街区、1-3街区が（仮称）豊洲西小学校と昭和大学新豊洲病院となっております。豊洲埠頭のちょうど真ん中、こちらの赤く網かけをしたところが、4-1A街区でございます。今回、地区整備計画を定めるところでございます。

次をお願いいたします。これは今回、地区整備計画を策定する街区の主要な公共施設と地区施設をあらわしたものでございます。お手元の資料の21ページと同じものでございます。

次をお願いいたします。ただいまの計画図をさらに拡大したものでございます。こちらで説明をさせていただきます。今回、地区整備計画を定めるエリアが、ポインターでなぞっている赤い破線で囲っている区域でございます。こちらの区画道路4号とこちらの補助315号線沿いの歩行者通路4号につきましては、主要な公共施設として平成19年4月に既に定めてございます。

今回、新たに、地区施設として、街区左上に約800平方メートルの広場を整備するほか、区画道路沿いには幅員3メートルの歩道状空地を、また、東側隣地境界には幅員3メートルの緑道を整備することとしております。

次をお願いいたします。これは壁面線の制限をあらわしたものでございます。お手元の資料の22ページでございます。

次をお願いいたします。先ほどの図を拡大したものでございます。建物を建てる際の壁面後退について、既にこちらの南側、補助315号線沿いは1号壁面線が定められてございます。

次をお願いいたします。1号壁面は建物の高さ20メートルまで、店舗のにぎわい機能の部分に限り、道路境界から6メートル以上の後退とし、それ以外は道路境界から10メートル以上の後退となっております。

次をお願いいたします。同じく、こちらの区画道路沿いには既に4号壁面が定められてございます。

次をお願いいたします。4号壁面は道路境界から建築物の高さ、10メートルまでは2メートル、10メートルから50メートルまでが6メートルの後退、50メートルから100メートルで8メートル、100メートル以上では10メートル以上の後退となっております。

次をお願いいたします。今回、新たに、こちらの隣地境界の部分に5号壁面を定めることとしてございます。

次をお願いいたします。5号壁面は隣地境界から建物の高さ10メートルまでは2メートル、10メートルから50メートルまでが6メートルの後退、50メートルから100メートルで8メートル、100メートル以上で10メートル以上の後退となっております。

次をお願いいたします。これは4-1A街区に予定されている地域冷暖房プラントの整備イメージでございます。南東側、補助315号線の上空から見たものでございます。お手元の資料では32ページでございます。

次をお願いいたします。建築物自体の事業主体は東京ガス豊洲開発株式会社で、地域冷暖房施設や地域冷暖房事業については東京瓦斯株式会社が事業主体でございます。用途は、地域冷

暖房プラントや、仮称ではありますが、監視センター、まちづくりPRセンターの予定であります。敷地面積は約7,400平方メートル、延べ面積は約9,900平方メートル。最高高さは約42メートル、地上6階建て。駐車場の整備台数は36台という計画でございます。整備スケジュールは平成25年1月着工で、平成26年度竣工予定でございます。

次をお願いいたします。今回、整備予定の地域冷暖房プラントや熱供給のための導管につきましては、水道や電気、ガスなどの施設と同様に都市施設の供給施設であることから、地区整備計画の策定にあわせて、都市施設としての名称や位置を決定することとしております。名称は豊洲六丁目地区地域冷暖房施設で、導管を3本、熱発生プラントについては、名称を豊洲地区地域冷暖房センターといたします。

次をお願いいたします。これは地域冷暖房施設の計画図でございます。お手元の資料では30ページになっております。地区計画の整備計画を定める4-1A街区に熱発生プラントである豊洲地区地域冷暖房センターがあり、ここから導管で、下の豊洲新市場青果棟の街区を経て、こちらの水産卸売場棟への熱供給を行っていく予定でございます。なお、東京都の環境確保条例に基づく区域指定のエリアを赤い点線で参考表示してございますけれども、熱供給を受ける区域は豊洲新市場と4-1A街区の区域でございます。今後、区域4のほかの街区で具体的な整備計画が出てきた時点に合わせて、順次、供給区域を拡大していく予定でございます。

恐れ入りますが、お手元の資料にお戻りいただきまして、13ページをごらんいただきたいと思っております。横にしてごらんいただきたいと思っておりますが、これは都市計画図書の変更概要で、新旧対照表となっております。右側の「新」となっている部分が今回定める計画となっております。中段の建築物等に関する事項をごらん願います。今回、新たに、地区整備計画を定める4-1A街区のほか、既に策定済みの3-2街区のB1、B2、B3街区の建築物の用途制限について、これまで第二種住居地域内の制限をかけており、3階以上の自動車車庫は建築で

きないこととしておりましたけれども、良好な景観形成を図る観点から、主たる用途が共同住宅で、建物内部における自動車車庫については除外する旨の記載を追加することとしてございます。

次に、15ページをごらんいただきたいと思います。4-1A街区の建築物等に関する事項でございます。用途制限として、第二種住居地域と同様の制限を行うこととし、工場や倉庫、映画館などが規制されることとなります。また、風俗関係の店舗につきましても規制することとしてございます。そのほか、容積率の最高限度を400パーセント、敷地面積の最低限度を3,000平方メートル、高さの最高限度を45メートルと定めることとしてございます。

恐れ入りますが、資料の1ページにお戻りください。

一番下の方ですけれども、4の今後のスケジュールでございます。5月に東京都都市計画審議会で審議をされまして、6月に決定告示を行う予定となっております。

説明は以上でございます。

○会長

ありがとうございました。

ただいまの事務局からのご説明につきまして、ご質問、ご意見がありましたら、ご発言願います。いかがでございましょうか。

○委員

どうもご苦労さまです。

私からは、この都市計画について、我が会派の意見を態度表明したいと思います。

今、事務局からもご説明いただきました、この地域冷暖房プラントをつくるための都市計画の変更ということで、今のご説明でも、あたかも豊洲全体のエネルギー、広範な豊洲地域のエネルギーを供給するようなご説明でしたけれども、しかし、やはりこれはもうこの築地市場が豊洲に移転して、その豊洲の市場への電力、またはエネルギー供給が主なものであります。

これまで私たちは、この築地市場の豊洲移転については一貫して反対をしてきました。その理由は、もう皆さんご存じのとおり、土壌汚染の問題がいまだに解決されておらず、不透水層



の部分については土壌汚染が広がらないので、今まで調査をしてこなかったと。しかし、最近になって、都議会の論戦の中でも、そういった最深部についても汚染が広がっている可能性があるという、新たな事実も明らかになっている中で、この市場計画を進める、また、それをバックアップするような、そうした施設はやはり容認できない。これが私たちの立場です。

地域環境、それから、グリーン・エコアイランド構想によって、この地域の環境改善、こういう説明もいただきましたけれども、環境改善というならば、まず、その土壌汚染の問題、これをきちっと東京都に対して、深い部分の不透水層と言われている部分についても、有楽町層以下の土壌汚染の調査も行い、そして、きちっとこの土壌汚染処理を行った上で、計画を新たに立て直し、そして、食の安全を確保したきちっとした計画につくり直すべきだというふうに私は思います。

それと、東京ガスが整備するという事なんですけれども、今、このエネルギー問題では、確かに原発問題よりも今までにない未利用エネルギーで効率的なのかもしれませんが、しかし、東電とのエネルギー供給競争の中での整備であって、これも大企業の優先するもので、やはりエネルギーについては、今、さまざまな議論が進められている中で、きちっとした広範な区民のご意見を聞き、そしてまた、地域に見合った計画を定めるべきだということで、本計画には反対いたします。

○会長

ご意見ということでよろしいですか。ありがとうございました。  
ほかにご質問、ご意見はございますでしょうか。ございませんか。

(「なし」の声あり)

○会長

それでは、ご意見、ご質問がないというのであれば、まとめさせていただきますと思います。

反対の方もおられますので、挙手をお願いしたいと思います。  
本案について、妥当である旨、答申したいと存じますが、賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

○会長

ありがとうございました。

反対の方は。

(反対者挙手)

○会長

ありがとうございました。

賛成多数でございますので、提案のとおり決定したいと思います。

なお、区長あての答申文は本職に一任していただきたいと思  
います。

それでは、以上をもちまして、第126回江東区都市計画審議会  
を終了させていただきます。ご協力ありがとうございました。

午後2時22分閉会