

第 141 回江東区都市計画審議会議事録

【開催日：平成29年10月11日（水）】

作成担当：都市整備部 都市計画課

開催日時	平成29年10月11日（水）午後2時（午後2時50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	（諮問事項） ・豊洲地区の都市計画について
会議進行の概要	1 開会 2 委員・幹事紹介 3 諮問事項（説明・審議・採決） 4 その他 5 閉会
出席者 （敬称略・順不同）	【委員】 苦瀬 博仁、篠崎 道彦、（島田 正文）、松本 みどり、宮崎 祐助、星野 博、若林 しげる、にしがき 誠、（白岩 忠夫）、徳永 雅博、高村 きよみ、矢次 浩二、そえや 良夫、（矢部 春彦）、鈴木 孝治、齊藤 俊之、松土 英男、石島 龍治、（竹口 友章）、内田 晴康、三輪 さおり、（宇那木 麻衣）、矢部 正治 【幹事】 大井副区長、都市整備部長、都市計画課長、まちづくり推進課長、住宅課長、建築課長、建築調整課長、地域整備課長、企画課長、港湾臨海部対策担当課長、温暖化対策課長、環境保全課長、清掃リサイクル課長、管理課長、道路課長、河川公園課長、交通対策課長 （ ）は欠席
傍聴人	0名
配布資料	資料1 豊洲地区の都市計画について
審議経過	諮問事項は賛成多数により、妥当とされた。

午後 2 時 0 0 分 開会

◎開会の宣告

○会長 定刻になりましたので、これより第 1 4 1 回江東区都市計画審議会を開会いたします。委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中、当審議会にご出席を賜り、まことにありがとうございます。

それでは、まず、本日の欠席者及び定足数の確認について、事務局よりご報告をお願いいたします。

◎欠席者及び定足数確認の報告

○事務局（都市計画課長） 本日の欠席者といたしまして、島田委員、白岩委員、深川署の矢部春彦委員、竹口委員、宇那木委員の 5 名から欠席の届け出がございました。また、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。以上です。

◎委員・幹事紹介

○会長 はい、ありがとうございました。それでは初めに、前回の審議会開催後、人事異動の関係で、関係機関委員の 2 名の方が変わられました。また、区議会選出の委員の 4 名の方の交代がございました。さらに、幹事の一部にも人事異動がございました。

事務局より、改めて全委員及び幹事の紹介をお願いいたします。

次に本日の傍聴者について、事務局よりご報告をお願いいたします。

○事務局（都市整備部長） 都市整備部長の吉川でございます。私から委員及び幹事のご紹介をさせていただきます。

お手元に配付の名簿をごらんいただきたいと思います。名簿記載のとおりご紹介をさせていただきます。

まず、学識経験者の方々のご紹介でございます。

苦瀬博仁会長でございます。

篠崎道彦会長職務代理者でございます。

島田正文委員でございますが、本日欠席のご連絡をいただいております。

松本みどり委員でございます。

宮崎祐助委員でございます。

次に、議員選出の方々のご紹介でございます。

星野博委員でございます。

若林しげる委員でございます。

にしがき誠委員でございます。

白岩忠夫委員でございますが、本日欠席のご連絡をいただいております。

徳永雅博委員でございます。

高村きよみ委員でございます。

矢次浩二委員でございます。

そえや良夫委員でございます。

次に、関係行政機関の委員をご紹介します。

矢部春彦委員でございますが、本日欠席のご連絡をいただいております。

鈴木孝治委員でございます。

齊藤俊之委員でございます。

続いて、区民代表の委員をご紹介します。

松土英男委員でございます。

石島龍治委員でございます。

竹口友章委員でございますが、本日欠席のご連絡をいただいております。

内田晴康委員でございます。

三輪さおり委員でございます。

宇那木麻衣委員でございますが、本日欠席のご連絡をいただいております。

矢部正治委員でございます。

続きまして、委員名簿の裏面をごらんいただきたいと思います。幹事をご紹介します。

大井副区長でございます。

高垣都市計画課長でございます。

草深まちづくり推進課長でございます。

梅村住宅課長でございます。

西尾建築課長でございます。

半田建築調整課長でございます。

立花地域整備課長でございます。

炭谷企画課長でございます。

武田港湾臨海部対策担当課長でございます。

竹内温暖化対策課長でございます。

保科環境保全課長でございます。

河野清掃リサイクル課長でございます。

吉野管理課長でございます。

中尾道路課長でございます。

大野河川公園課長でございます。

鳥谷部交通対策課長でございます。

委員及び幹事の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。

○会長 ありがとうございます。

◎傍聴者数の報告

○会長 次に、本日の傍聴者について、事務局よりご報告をお願いいたします。

○事務局（都市計画課長） 本日の傍聴者でございますけれども、傍聴者の方はいらっしゃいません。

○会長 はい、ありがとうございます。

◎諮問

○会長 次に、本日の諮問についてでございます。

本審議会に対し、江東区長より諮問がなされておりますので、事務局よりご説明をお願いいたします。

◎資料の確認

○事務局（都市計画課長） 諮問についての前でございますけれども、お手元に配付しました資料の確認だけ、まず一点させていただきたいと存じます。

まず、本日の席上配付といたしまして、本審議会の次第と委員名簿、あと座席表をお配りしてございます。それと、事前配付ということで、資料1のホチキスどめのもと、あと本日使いますパワーポイントの画面を印刷したものをお配りしてあるかと存じますけれども、不足等不備がある方がいらっしゃれば、事務局のほうにお知らせいただければと思いますけれども、大丈夫でしょうか。

（資料が不足している委員はなし）

◎諮問の読み上げ

○事務局（都市計画課長） それでは、諮問文のほうを読み上げさせていただきます。

都市計画法（昭和43年法律第100号）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29年10月11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) 東京都市計画高度地区の変更

(3) 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更

(1) は東京都決定案件、(2) (3) は江東区決定案件、以上でございます。

◎諮問事項1「豊洲地区の都市計画について」

○会長 はい、ありがとうございました。

それでは、これより諮問事項の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」を審議いたします。事務局からご説明をお願いいたします。

○事務局(都市計画課長) それでは、ご説明させていただきます。まず、資料1をごらん願います。豊洲地区の都市計画についてでございます。

まず、1の現況でございますけれども、豊洲地区につきましては、豊洲五丁目、六丁目を対象区域として、地区計画が定められてございます。面積は約102.2ヘクタールであります。

次の2の経緯でございますけれども、平成5年7月に都市計画としまして、再開発地区計画・整備方針、区画整理事業を決定しております。ここで、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。その後、主なものでは平成19年4月のガスの科学館や、東京電力データセンター、豊洲市場、平成22年6月には、区立豊洲西小学校と昭和大学江東豊洲病院についてなど、順次地区整備計画を定めてまいったところでございます。最近では、平成29年3月の4-1のB街区におきまして、ホテル、トレーニング施設、医療施設、店舗等の建築計画について、整備計画を定めております。今回の変更につきましては、6月に区議会防災・まちづくり対策特別委員会にて報告をいたしまして、9月に住民説明会、9月下旬から今月10月の中旬にかけて、案の縦覧を行ってまいりました。

次に3、都市計画の内容でございます。都市計画の内容、資料1の表にございませとおり、1-1のA街区に共同住宅、店舗、保育所等を整備するに当たりまして、地区施設である広場や緑道、また建築物の用途制限などを地区整備計画に定めるとともに、高度地区の変更、準防火地域から防火地域への変更を行うものでございます。具体的な内容につきましては、スクリーンで説明させていただきます

すので、恐れ入りますがスクリーンのほうをごらん願います。

失礼しますが、着座にてご説明させていただきます。

こちら、まず豊洲地区の地区計画の位置を航空写真で示したものです。今回ご審議いただく場所は画面右端の部分、赤く塗り潰した1-1街区と青く塗ってある1-2街区において、整備計画が具体化したことから、地区整備計画を追加する地区計画の変更を行うものでございます。

こちら、まず1-1街区における計画の概要でございます。1-1A街区では、住宅棟と生活便利施設棟、保育所棟の建設が計画されております。延べ面積は、約14万8,000平方メートルで、住宅棟は地上50階、地下1階、高さは180メートルとなっております。生活便利施設棟は地上2階、高さ10メートル、保育所棟は地上2階、高さ約10メートルであります。住宅棟には約1,230戸の共同住宅、生活便利施設棟にはスーパーマーケットが入るということで聞いてございます。1-1B街区は既存の変電所が建っているところでございます。

こちらは1-1街区の外観のイメージです。お手元の資料1では、31ページに同じものを載せております。方角としては、計画地の南側から眺めたものになります。画面中央の高層の建物が住宅棟、その左側、ちょっと見づらいんですが、植栽の奥に低層の建物がありますけれども、こちらが生活便利施設棟になっております。水辺の開放的な空間形成に配慮し、水辺側には低層建物やオープンスペースを配置し、高層の住宅棟は敷地中央に配置するなど、周辺との調和に配慮した建物配置となっております。

整備スケジュールは、平成30年度に工事着手、平成33年度の竣工を予定しております。

開発の目標です。水辺に近接する良好な環境を活かした生活利便性の高い居住機能などの導入と緑豊かな空間整備により、水と緑の拠点を形成することを目標としてございます。この目標を達成するためのまちづくりへの貢献としましては、まず1点目に質の高い居住機能、地域の生活利便性を高める生活利便・生活支援機能の導入、2点目が水際空間のまちを体現する魅力的なオープンスペースの整備、3点目に人と緑がふれあう大規模な緑化空間の整備と掲げてございます。

こちらは1-2街区における計画の内容です。豊洲西小学校の増築計画で、増築棟は延べ面積約5,500平方メートル、地上4階、高さは既存の校舎とほぼ同じ高さの20.7メートルとなっております。

こちらは外観のイメージになっております。こちらは計画地の西側からの眺めとなっております。増築棟は既存小学校と同程度の建物高さで、1-1街区におい

て整備する広場に面して中庭空間を配置するなど、周辺との調和に配慮してございます。整備スケジュールは32年度に着工し、33年度の竣工を予定しております。

1-2街区の開発の目標は、良好な教育環境・地域交流拠点の形成を図ることを目的としております。既存の豊洲西小学校は27年度の開校、校舎棟と体育館棟が整備されておりますが、今回の豊洲地区及び隣接地域の人口増加や多様な地域ニーズに対応するため、既存の小学校の敷地を拡大し、普通教室や特別教室を含む増築棟を整備する予定となっております。

次に、1-1街区全体の建物外部のオープンスペース等の整備内容について、ご説明いたします。歩行者ネットワークを形成し、安全・快適な歩行者空間を確保するとともに、にぎわいを創出する空間及び緑豊かな滞留空間として広場空間を整備いたします。まず、歩行者空間の創出として、道路沿いに歩行者道路や歩道状空地、親水護岸沿いや保育所棟と小学校増築棟との間に緑道を整備いたします。また、広場空間の創出として、生活利便施設棟と住宅棟の間、住宅棟の南東側にそれぞれ広場の整備を行います。

以上の内容を踏まえまして、地区計画におきまして、これら街区の整備計画を定めるものでございます。今、画面に出ているのが地区計画の計画図となっております。お手元の資料では18ページになります。赤い部分が今回整備計画を定める1-1街区、1-2街区になってございます。

こちらが、歩行者通路や広場などの地区施設の全体の図になってございます。お手元の19ページにございますけれども、拡大した資料でご説明いたします。こちらが先ほど全体のうちの一部分、今回に関連する部分をお示ししてございます。街区内で整備される広場や、歩行者空間などを都市計画で担保するために、地区施設として位置づけるものとして、運河側に広場1-1号及び広場1-2号、緑道1-5号を整備します。あと、1-1街区と1-2街区の境界に沿って、緑道1-6号を新たに地区施設として定めるものでございます。

図の右側、北東側の区道沿いの歩道状空地1号、こちらにつきましては、1-2街区、1-3街区の部分、230メートルが既に定められているものですが、今回この1-1街区の部分について、連続して整備することに伴い、延長365メートルといたします。

こちらは、壁面の位置の制限を示したものでございます。こちらもお手元の資料にございますけれども、拡大したものでご説明させていただきます。こちらが、青の四角で示したものが1号壁面線、青の丸で示したものが3号壁面線、赤の三

角で示したものが4号壁面線、緑色の三角が5号壁面線となっております。濃い色でお示ししている部分が今回定める壁面線の位置となっております。薄い色で示している部分は、既に決定済みの壁面線となっております。いずれも、建物の高層部分ほど後退距離が大きくなっているということになってございます。

続きまして、高度地区の変更でございます。お手元の資料25ページです。今回の地区計画の変更にあたりまして、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、2ヘクタールの区域について、高度地区の指定を解除するものでございます。赤で示してあるところの指定を解除するということになっております。

こちらは、防火地域及び準防火地域の変更です。お手元の資料29ページにありますが、今回の地区計画の変更にあたりまして、都市防災上の観点から検討した結果、現在準防火地域であるものを防火地域に変更するものでございます。

以上、ご説明させていただきました地区計画、高度地区及び防火地域・準防火地域の変更に係る都市計画変更の手続きに関するスケジュールでございます。今年の7月に地区計画の区域内の方々を対象としまして、説明会を開催した後、都市計画案の作成を行い、9月20日に再度説明会を開催しました。今後のスケジュールですが、本日の審議会でご審議いただいた後、31日、今月31日の東京都の都市計画審議会に付議されます。その後、順調にいけば来月の下旬に都市計画決定をされるという予定になってございます。説明は以上でございます。

○会長 ありがとうございます。

ただいまの事務局からのご説明につきまして、ご意見、ご質問等がございましたら、ご発言をお願いいたします。

○委員 まず、今度の高度地区の変更で、指定解除ということになりますと、何メートルから前の指定が何メートルというところを一つ教えてほしいなと思うのと、豊洲西小の増築ということですが、この説明にもあるとおり、本校は約一年半前ですか、開校したのは。その間に、今度は新しく増築棟が必要になるということですが、これはもともとのマンション計画はその当時わかっていたのか、なかったのかということが二つ目です。

それから、今後のこの地域の人口の増加の見込みなんです。これでもう終わりなのか、それとも今後さらにマンション等が建設をされて、例えばその学校の収容対策等に問題が生じるような事態が発生し得るのかどうか、その辺です。

それから、さっきのここは知りたいなと、増築棟の西側、広場になってはいますが、この広場になっている部分を含めて、学校用地として確保することは考えなかったのかということです。以上、ご説明をいただければというふうに思い

ます。

○事務局（都市計画課長）　ただいまのご質問は、まず高度地区の話でございます。現在かかっているのが、第三種高度地区ということで、こちらがちょっと細かい説明は省かせていただきますけれども、ある程度の高さの制限をするということでかかっています。この制限は豊洲、ここだけではなくて、近辺全体的にかかっていた制限でございます。先ほど経緯のところでも申しました、豊洲地区ふ頭全体を開発するときに、高度利用をするという大きな方針が立てられてございまして、ここに限らずほかの既に地区計画が変更されている開発の部分も、順次開発に合わせて高度利用をするということで、高さの制限を外しているという、そういう経緯になってございます。

続きまして、西小の増築、最初増築しているけれども、もともとこの開発がわかっていたのかということでございますけれども、ここに限らず豊洲ふ頭全体の豊洲・晴海開発整備計画というのがございまして、その中で人口フレームがかけられてございます。それぞれの街区において、全てが住宅ということではないんですけれども、その大きな方針に基づいて住宅であったり、商業であったり、それぞれの開発があるということは認識して、いろいろな公共施設等の計画がされていたところでございます。なので、具体的な詳細までというのはわかってはいないまでも、開発があると住宅も人口フレームに沿って、建てられるということにはわかっていたということになるかと思えます。

3番目、今後の見込みということでございますけれども、今申し上げましたように人口フレームがはめられてございますので、そこまで人口がふえるということで、計画的なまちづくりということで、わかっているところでございます。ただ、小学校がどうなるかということは、子供さんの発生率というのが、過去と今で大分違うという現状がございます。この豊晴計画が立ったころと現在のマンションが建ったときの子供さんがどのくらいふえるかというのは、大分数字が変わっております。今後またどうなるかというのは、なかなかこれを都市計画の中で、これは都市計画に限らず、子供さんのふえ方というのは、なかなか想定しづらいところもありますので、その時代時代に合ったように、今回の増築のような形で対応していきたいということで考えているところでございます。

あと、最後の増築棟の西側の広場も学校用地にできなかったかというお話でございますけれども、こちらが事業者のもともとの用地を譲り受けるということで、もともとの地権者とこの事業者と東京都と江東区ということで、いろいろさまざまな協議を重ねて、学校として必要な用地の面積、事業者として出せる面積とい

うようなところを、ぎりぎりの線で詰めながらやってきた結果ということで、ご理解いただければと思います。以上です。

○委員　いろいろといただきましたが、もともとの高さの計画、これが何メートルだったのか、それが抜けたのかなというふうに思います。第三種の高さだけちょっと教えてください、具体的に。それで、あと人口フレームの関係が今後、まだ住居がふえるということになりますと、学校その他の用地が、そのときにならないとわからないという話なんですけど、この間江東区内も随分人口もふえましたけど、同時に幼年人口という子供の人口もふえています。過去にないほどの子供の発生率といいますか、そういう状態になっているかと思います。当然そういったものを見込んで、本来必要な見直しなり、修正なりを一々しておくべきだったと思うんですが、今回のこのわずか1年半でもう一度増築しなければならないと。この見通しの甘さというのは、指摘されなければいけないと思います。なんでそんなことを言うかといいますと、豊洲西小ができたときから、小学校の校庭が狭過ぎてと。今でも新聞に載るほど有名な狭さですけども、これを増築するに当たって、この建物だけです。子供が体を動かすための広場とか何か校庭の部分というのは、全然ないんです。それは事業者のいろんな事情等はあったにしても、協議をしながら都市計画をどうするか決めてくださらないんです。そんな中の権限を持っているわけですから、やっぱり区として子供のことを考えれば、単に広場ではなくて、校地を、校庭になるような場所をきちんと買ってでも提供させるということが私は必要だったと思うのですが、そういう考えはなかったのか、もう一度伺いたいなというふうに思います。

それで、あと今は子供だけの問題なんですけど、本当に都市計画ということになりますと、30年、40年したときに、あれ全部核家族で高齢化しますよ。そのときの高齢者施設を、じゃあ今度は確保する場所があるのかということが、やっぱり今から見ておかないと、後で何もありませんということでは、困っちゃう話なんです。そういうことも含めてあるので、学校のところと今後の見通しと、それから土地を買う、そもそも買うつもりはなかったのかと、そのところもお示しいただきたいなと思います。

○事務局（都市計画課長）　高度地区の部分、失礼いたしました。具体的にはちょっとわかりづらいかと思いますが、まず敷地の北側、北に向かって水平距離が8メートル以内の範囲については、道路の反対側の敷地境界からの水平距離に1.25倍をして、プラス10メートルをした高さ。例えば、その反対の敷地側からちょうど8メートルの部分になりますと、約20メートルの高さという

ころ、そこからさらに離れた部分については、水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えた高さ以下というような定めになってございます。例えば、先ほどいった地点から18メートル離れた場所については、高さ26メートルくらいということで、ちょっと敷地の大きさにもよるんですけども、大体20メートルからプラス幾つくらいというような制限がかかっています。それを地域全体を高度利用するという方針にかわり、ふ頭全体がそういう方針になってございますので、外すというような形になってございます。

それと、西小のグラウンドの話でございます。確かに、最も望ましい広さから比べれば、西小は当初から狭かったと。当然、増築すればまた少し狭くなるということになってございます。ただ、これについては江東区内全体が都市部ということで、なかなか文科省さんの望ましい広さというのは取れない部分が多々ございます。区としても、ふやしてあげられれば一番いいのですけれども、なかなかその敷地がないということで、広げられる可能性、小学校によっては公園をつかったり、そういうことをしながら、少しでもスペースを取りつつということで、あとは教育の中で物理的なグラウンドは狭いんだけど、学校の先生方の努力でいろいろな、なるべくいい教育をとということで、対応していると認識してございます。その後、今後の30年、40年後を見据えて、高齢者施設を見据えてという考え方でございますけれども、私どももそのとき、そのときの情勢で考え得る限り、将来のことも考えながら、いろいろなものを決めていっているつもりでございます。ただし、委員がおっしゃったように、時代が変わってくれば、当然対応していかなければいけないということで、今回の増築もそのうちの一つでございます。先ほども申しましたけども、広げられればそれにこしたことはないでございましてけれども、相手もあることとございますし、区の財政状況もありますし、そういったものの、いろいろなもろもろのことを協議しながら、先ほども言いましたけど、ぎりぎりの中ででき上がった計画ということになってございます。以上でございます。

○委員　いろいろいただきました。江東区内都市部が、なかなか土地の確保が大変ということだったんですけども、だからこそ土地をどう使うという、この大事なときにそういう場所を確保しておかないと、あとはどうしようもないんですよ。先生の努力ではなくて、やっぱり子供はよく体を動かすこと自体も立派な教育の範疇ですから。やっぱり、そういう場所を校庭として、校地として確保するというのは、子供の日常の安全上からも大事な話だと思う。そういう意味で、学校をつくる話ですから、本来賛成すべきだと思うんですが、ちょっとこの計画は余り

にも子供に対する配慮がなさ過ぎる。それで、財政状況という話がありますけれども、そうは言ったって決算では1, 130億の基金があるじゃないですか、全部合わせたら。財政状況は、これを持ち出して、土地を確保できなかったということは、話に当たらないと思う。余りにも教育に対する、子供の成長に対する保証をどうするかという観点は抜けた、やっぱり都市計画かなというふうに思います。以上、指摘だけしておきたいと思います。

○会長 ありがとうございます。どうぞ。

○委員 私は、この計画には反対する立場ではないんですが、改めて伺っておきたいんですが、やはり学校の考え方が、この街区だけで考えているのかどうか。また、有明も含めて、この全体の地域の中で、江東区行政が考えていかなければならないというふうに思っています。やはり、ここのところ小学生、中学生の出現率が高いこともあって、新しい学校を建てましたけど、増築、増築ということになっておりますので、私たちがどう見ても有明西学園も含めて、この豊洲のエリアも含めて、もう1校必要なのかなという感じはしております。ですから、この計画については、これで進めていくのはよろしいかと思えますけど、違った形で、全体、南部地区で小学校、中学校、そして保育園。保育園にあたりましては、未就学児の教育のあり方も今後一層環境が変わってくるだろうと感じておりますので、この一つでいいのかとか、全体で考えていくのかということは、準備しておきたいものだと思いますので、意見を聞きたいと思います。

それと、大きな病院がここにあるのですが、やはり住民の方からすると、子供さんが急に熱を出したときにクリニック、まちの病院、いろんな形でけがをされた方々が総合病院に直接行けないので、その辺は住民の方が苦しんでおられますので、これが近いとはいえ、この商業施設というところに利便性を持ってくる準備があるのか、その辺、住民の方には十分に説明をされて、この計画をしっかりと理解していただくことが必要なのかなと思いますが、その辺を含めてどうでしょう。

○事務局（都市計画課長） 学校の話でございます、委員のおっしゃるとおり、豊洲、今回西小のところだけで問うことでは考えてございませんけれども、やはり有明、豊洲を含めて南部地域、既成市街地も含めてなんですが、かなり江東区内の子供さんの急増がございまして、教育委員会だけではなくて、私ども都市整備部であったり、ほかの部局も含めて、検討をする会議体をつくりまして、いろいろな方面から検討はしているところでございます。委員のおっしゃるとおり、全体で考えてということで、学区の変更であったりを行いながら、なかなか難しいところでございますけれども、ある程度の地域全体を考えながら、うまい割り振

りができるようにとか、あと今回の増築であったり、ほかの何か可能性がないかというようなことは考えているところでございます。委員からいただきましたご意見を踏まえて、また、引き続き検討していきたいと思っております。

もう一つ、病院の話でございますけれども、病床数をもった病院となると、全体、東部地域での制限というのがございまして、なかなか広げられないところではございますけれども、そういう入院施設の無いような病院につきましても、地域の要望等も先ほど説明しました地元説明会とかでも、出たりすることもあります。先ほどのちょっとご紹介した、直近で決めました4-1街区では病院ができるのですけれども、そちらはスポーツ関係ということで、内科とかの診療科ではないんですけれども、そういう計画ができるということもございまして、実際にどんなテナントが入るかというところまでは、なかなかその計画段階では出てこなくて、そういう利便性というところで、地元説明会があったときに、事業者がそれを受け入れることができれば、やったださるといって、我々も折りを見て、そういう話があったときは、伝えていきたいと思っております。ここに付きましても、スーパーマーケットということで、先立って行われた地元の説明会では、地元要望ということでは、当然病院もあるんだと思うんですが、ここに関してはスーパーマーケットというご要望はかなり強くて、何とか先に開店できないかとか、早目につくってほしいというようなご意見もあったようで、今回の施設については、地元の意向は受けていただいているのかなと認識しております。

○委員 ぜひ、その利便性のスペースというのは、クリニックを確認していただいて、住民の方々のご意見をお聞きいただきたいと思っております。それと、やはり教育環境のつくり方というのは、もう一度もしかしたら東京ガスさんに頭を下げるのが、もしかしたら来るのかなという気もしないでもないところもありますので、一つとか二つとかってきつとなろうかなと思ったりもしています。それと、30年後を見据えて、50年後を見据えて、小学校ばかりになっちゃうって、そういう話もありますけど、豊洲西小学校を、私、見させていただいたときに、中を見た感じ教室はあるんですけど、高齢者の施設にそのままなるように、廊下は真っすぐでないし、そういう形で設計しているんだなという、私そう感じましたので、先のことも考えて、建設されているんだなというふうに感じましたので、その辺はしっかりと準備されていると私は思っておりますので、大きくまちづくりのためには、しっかりと住民の意見を聞いて進めていってもらえればと思っております。以上です。

○会長 ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。じゃあ、先にどうぞ。

○委員 資料1の31ページなのですが、私のほうから確認できるところでお示し
いただきたいんですけども、この豊洲地区、1-1街区の計画概要ということで、
この中で主要用途として、共同住宅というふうになっているんですけども、
規模感として、具体的に例えば分譲なのかとか、あるいは賃貸、戸数、ファミリ
ーなのか、ワンルーム、こういった概要的な部分で、確認できるところをお示し
いただきたい。

もう一つ、ここに保育所とあるんですが、定員とまたタイプに関して、今の計画
の中では認可、あるいは認証を計画しているのかということと。

3点目がこの駐車場に関しての台数が計画の中に記載されているんですけど、駐
輪場に関連した部分での計画に関しても、お示しただけならと思います。

○事務局（都市計画課長） 共同住宅の内容でございますが、事業者から聞いている
ところでは、大体一戸あたりの平均面積が65平方メートル程度ということで、
ファミリー層向けを主に考えているというところで聞いております。全て分譲で
考えているということでございます。

次に、保育所でございますけれども、保育所の定員が大体220人程度というこ
とで、民営で認可保育園を予定しているということ聞いてございます。ちなみ
に、子供さんたちが体を動かす園庭につきましては、屋上で大体800平方メー
トルくらいということ聞いています。

それと駐輪場ですけれども、自転車の駐輪場については、住宅については2、4
00台を予定ということと。あと、生活利便施設については50台。保育園に
ついては20台ということ、自転車の台数を用意しているということ聞いて
ございます。

○会長 ありがとうございます。それでは。

○委員 今回の都計審の諮問である高度利用の解除を見たんですけども、180
メートルという数字は地上50階ということですが、この数字というのは、どこ
からどういうふうに計算して出てきたのかという問題ですね。これを解除して、
この辺の近隣のもう一つは、高さは今回180メートルですけども、その他の
近隣の高さで一番高い高度はどのくらいあるのかですね。多分、これは一番高
くなるんじゃないかと思うんですけども、近隣の状況、これは聞いているん
ですね。ちょっと教えてもらいたい。

もう一つ、さっきの●●さんの質問の中で、65平方メートル一戸あたりのファミ
リタイプというんですか、何戸でしたか。戸数だけちょっと。

○事務局（都市計画課長） 委員のご質問にお答えさせていただきます。180メ

ートルの根拠ということでございます。高さにつきましては、豊洲地区の景観ガイドラインというのがございます。そちらが、豊洲駅周辺を起点にして、レインボブリッジまで緩やかに高さが下がっていくと、そういうスカイラインでいこうということになってございます。その豊洲駅周辺の180メートルというのが、これが一番高いということで、今回の計画もその高さになるということで聞いてございます。豊洲駅の近くにもう一つ180程度の規模が一棟あるということで、マックスがその豊洲駅周辺ということでなっております。

それと、あと65平方メートルというのは、これはあくまで平均でございまして、90平方メートル程度の戸数も幾つかは入っていると、さらに65より少ないものもあるということで、ちょっと細かい数字は事業者のほうが持っているんですが、65前後のファミリー層が入るものだとということを知っています。総戸数は1,230ということになってございます。以上でございます。

○委員 ということは、豊洲駅周辺の一番高い180、そこがスカイラインで、そこ以降はレインブリッジのほうに低くなるということですね。これは有明のときもそういうような問題があったんだけど、そのスカイラインの問題が。180を決めたというのはいつの段階で、誰が決めたんですか。

○事務局（都市計画課長） 高さにつきましては、豊洲地区の開発協議会というのがございまして、まちづくりガイドラインというのを一番最初につくったのは平成18年とか19年とかそのころになります。開発を重ねる中で協議会等でそれぞれについて、高さだけではなくて、まちづくりの方針について決めていくということになってございます。それで、先ほどの有明のほうも地権者さん等で作っている協議体等がございまして、その中で都だったり、区だったり、あと地権者さんということで入って、まちづくりを全体で統一のあるものにしていこうということで、上位計画をつくって決めていっていると、そういうことになってございます。

いつということですが、180については今年ということを知っています。

○委員 今年協議して決めたということですか。180。

○事務局（都市計画課長） 高さの制限がなかったとかではなくて、変更の中で今年変更をしたということを知っています。

○委員 スカイラインのアップが180っていうのは、今年決めたということですか。

○事務局（まちづくり推進課長） 景観ガイドラインの改定の経緯について、ちょ

つとご説明をさせていただきます。もともと景観ガイドラインにつきましては、豊洲センタービル、高さが165メートルでございますけれども、そちらからレインボーブリッジに向かって緩やかなスカイラインをつくっていくと、それがもともとの計画でございました。ただし、豊洲の2街区というところで、今都市再開発事業を行っておりますけれども、そこで今現在建築中の建物、最高高さが180メートルございます。そういった再開発のビルが出現していくという実情の中で、豊洲の景観ガイドラインを180メートルを起点としてレインボーブリッジへ緩やかにまた下がっていく。スカイラインによるまち並み形成に変えていこうということで、改定をしたといったところでございます。以上でございます。

○委員 わかりました。今、おっしゃったように、まだ開発してない三井不動産、今新規設定が厳しく、一体の開発のときに確か180というところから緩やかになると決めたということで、まちの景観がそういうふうにしていこうと、こうなったわけですね。となると、当然今言ってもらいましたけれども、それだけの戸数がどんどん出てくるのは、当然予想されるわけでございます。まちのこれからの発展という意味から行きますと、もともとその高さ制限から想定されるいろんなものが、要素があるわけですから、そういう意味での公共施設なり、あるいはそういう学校施設なりを含めた、今後の見通しについては、よくよくやっぱりしっかりと検討したほうがいいなというふうに思いますので、今後の検討課題として申し上げておきます。このことについては賛成です。

○会長 ありがとうございます。

ほかに、ご意見はございますでしょうか。よろしゅうございますでしょうか。

(「なし」の声あり)

○会長 それでは、ご意見、ご質問が出尽くしたというふうに理解いたしました。

それでは、委員の皆様にお諮りをいたしたいと思っております。本案については妥当である旨答申することといたしたいと思っておりますが、ご異議がある方、おられますか。

(「異議なし」「異議あり」の声あり)

○会長 では、これよりご異議がありましたので、挙手により採決をしたいと思っております。本案は妥当である旨答申することに賛成の方は挙手を願います。

(賛成者挙手)

○会長 ありがとうございます。ご異議のある方。

(反対者挙手)

○会長 ありがとうございます。

よって、賛成多数と認めます。

よって、本案は妥当であるとして、その旨、答申することといたします。

なお、区長宛て答申文案につきましては本職にご一任いただきたいと思います。
よろしく願いいたします。

◎その他

○会長 本日予定いたしました審議案件は終了いたしました。

6番目でございますが、その他でございますけれども、事務局から何かございますでしょうか。

○事務局（都市計画課長） 次回開催についてでございます。次回の第142回江東区都市計画審議会が平成29年11月17日の金曜日、午後2時よりここ江東区議会の全員協議会室で開催が予定されてございますので、皆様にはまた日程のほうをご都合つけていただきまして、ご参加いただければありがたいと存じますので、よろしく願いいたします。

◎閉会の宣告

○会長 それでは、以上をもちまして第141回江東区都市計画審議会を終了いたします。本日はまことにありがとうございました。

午後2時50分 閉会