

第 143 回江東区都市計画審議会議事録

【開催日：平成30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30年3月28日(水) 午後2時 (午後2時46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) <ul style="list-style-type: none"> ・豊洲地区の都市計画について ・東京都市計画地域冷暖房施設の決定及び変更について
会議進行の概要	<ol style="list-style-type: none"> 1 開 会 2 諮問事項(説明・審議・採決) 3 その他 4 閉 会
出席者 (敬称略・順不同)	<p>【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</p> <p>【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</p> <p style="text-align: right;">() は欠席</p>
傍 聴 人	5名
配布資料	<p>資料1 豊洲地区の都市計画について</p> <p>資料2 東京都市計画地域冷暖房施設の決定及び変更について</p>
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 3 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、本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、矢部春彦委員、鈴木委員、竹口委員、内田委員、宇那木委員の 5 名から欠席の届け出がございました。

委員の 2 分の 1 以上の出席が認められることから、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。

◎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、5 名の方が傍聴を希望されてございます。以上です。

○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。

◎諮問の読み上げ

○事務局（都市計画課長） 諮問文を読み上げさせていただきます。

都市計画法（昭和 4 3 年法律第 1 0 0 号）第 7 7 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 3 0 年 3 月 2 8 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

(1) は東京都決定案件、(2) は江東区決定案件

2. 東京都市計画地域冷暖房施設の決定及び変更について
江東区決定案件、以上でございます。

○会長 はい、ありがとうございました。

◎諮問事項1「豊洲地区の都市計画について」

○会長 それでは、これより諮問事項の審議に入ります。

諮問事項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を審議いたします。事務局よりご説明をお願いいたします。

○事務局(都市計画課長) 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の現況です。豊洲地区では、豊洲二丁目、五丁目及び六丁目を対象区域といたしまして地区計画が定められております。面積は約102.2ヘクタールでございます。

2番の経緯です。これまでの経緯を時系列でお示ししてございます。まず、平成5年7月に、都市計画として再開発地区の計画整備方針、区画整理事業を決定し、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19年4月には、ガスの科学館や東京電力のデータセンター、豊洲市場について定められ、平成22年6月には、区立の豊洲西小学校や昭和大学江東豊洲病院について、街区ごとに順次、地区整備計画を定めてまいりました。直近では、平成29年11月に、1-1街区におきまして、共同住宅、店舗、保育所等の建築計画と、1-2街区における区立豊洲西小学校の増築計画について整備計画を定めております。今回の都市計画の変更等につきましては、2月下旬に住民説明会を行い、その後、今月上旬にかけて案の縦覧を行うとともに、区議会防災まちづくり対策特別委員会に報告してまいりました。

3番の都市計画の内容です。(1)の表にございますとおり、4-2街区にオフィス、店舗、駐車場など、4-3街区にホテル、店舗、駐車場などを整備するなど、整備計画が具体化したことから、地区施設である広場や歩道状空地、また、建築物等の用途制限などを地区整備計画に定めます。あわせて、建築基準法の一部改正に伴って生じた項ずれの整合を図ります。また、地区計画の変更にあわせて、現在準防火地域であるものを防火地域へ変更するものでございます。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ので、恐れ入りますが、スクリーンのほうをごらんください。

恐れ入ります。着座にて説明をさせていただきます。こちらは豊洲地区地区計画の絵を航空写真で示したものでございます。黄色い線で囲まれた面積約102.2ヘクタールの区域で、今回ご審議いただく場所は赤でお示ししております4-2街区と、青で示しております4-3街区でございます。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。

次お願いします。こちらが建築計画の概要です。4-2街区で計画されている建物規模は、延べ面積約8万4,000平方メートル、地上11階、高さは約75メートルでございます。主要な用途はオフィス、店舗、駐車場などでございます。4-3街区で計画されている建物規模は、延べ面積約3万2,000平方メートル、地上14階、高さは約70メートルでございます。主な用途はホテル、店舗、駐車場等になっております。整備スケジュールですが、平成31年3月着工、平成33年3月末の竣工を予定しております。

次お願いします。こちらが4-2街区の外観イメージです。お手元の資料の最後のページに同じものを載せております。方角としましては、計画地南側の市場前駅交差点から眺めたイメージとなっております。

次お願いします。こちらが4-3街区です。こちらもお手元の資料に載せてございますが、環状2号線方向から眺めたイメージとなっております。

次お願いします。4-2街区及び4-3街区の開発の目標です。「国際競争力の強化に資する業務及び宿泊機能の導入と来街者の利便性向上を図る交通結節点の形成」を目標としております。この目標を達成するために4点掲げてございませけれども、一つ目が「多様なビジネスニーズに対応する大規模オフィスの導入」、2点目が「多様な観光ニーズに対応するアーバンリゾート大型ホテルを計画」、3点目が「ゆりかもめ市場前駅と連携した交通結節点と歩行者ネットワークの形成」、4点目に「水と緑をいかしたオープンスペースとスマートコミュニティの形成」を掲げてございます。

次お願いします。こちらが全体の配置図になっております。画面下側の4-2街区にオフィス棟と交通広場を整備いたします。上の4-3街区にホテル棟を整備いたします。交通広場はバス及びタクシー、一般車などの乗降場を備えて、市場前駅と連携した利便性の高い交通結節点の機能強化を図ります。また、豊洲ぐるり公園との接続を考慮した、水辺をいかした水際緑地を整備いたします。そのほか、歩道と一体となった歩道状空地や地区内通路、緑道などの整備も行います。

次お願いします。以上の内容を踏まえまして、地区計画において、これらの街区の整備計画を定めるものであります。こちらは地区計画の計画図となっております。

ます。お手元の資料の20ページと同じでございます。赤色の文字でお示している部分が、今回新たに整備計画を定める4-2街区と4-3街区になります。

次お願いします。こちらが広場などの地区施設を示したものです。お手元の資料では21ページと同じものとなっております。拡大したもので説明いたします。

次お願いします。こちらが拡大図となっております。先ほど説明いたしました、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、公共施設や地区施設として位置づけます。4-2街区北側の交通広場を主な公共施設として定めます。また、歩行者空間として、歩道状空地4-3号、歩道状空地4-4号、歩道状空地4-5号を定めます。4-3街区東側部分には緑道4-3号を整備し、水際緑地ぐるり公園へのアクセスルートを確保いたします。そのほか、市場前駅と豊洲ぐるり公園や環状2号線を結ぶ歩行者デッキ、この歩行者デッキは貫通通路4-1号としておりますが、4-3街区の南側敷地境界沿いに地区内通路4-1号を地区施設として定めます。

次お願いします。こちらは壁面の位置の制限を示した計画図でございます。お手元の資料の22ページになります。今回の計画地における壁面の位置の制限については、4-2と4-3街区の境と、4-3街区の東側に、新たに5号壁面を設けることとなっております。

次お願いします。こちらが建築基準法の一部改正に係るものでございまして、先般、都市緑地法などの一部を改正する法律、これにより都市計画法の一部が改正され、新たな用途地域が創設されました。そのために建築基準法の一部も改正され、建築基準法別表2に(ち)田園住居地域内に建築することができる建築物の項目が追加されました。これにより(ち)以降の項目にずれが生じたために変更をするものでございます。

次お願いします。このために、豊洲地区地区計画の地区整備計画における建築物等の用途の制限について、建築基準法別表第2を参照している1-3街区、3-1街区、5街区、6街区、7街区についても、表記上の整合を図るために変更を行います。制限の内容については変わらないこととなります。以上が今回地区計画を変更する内容となっております。

次お願いします。続きまして、防火地域及び準防火地域の変更でございます。お手元の資料26ページになります。今回の地区計画の変更に当たり、都市防災上の観点から、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。

次お願いします。以上の地区計画、防火地域及び準防火地域の変更に係る都市計画変更の手續に関するスケジュールでございます。ことし1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のち、地区計画原案の縦覧、意見書の募集を行いました。縦覧者は1名、意見書はございませんでした。その後、都市計画案の作成を行い、2月21日に再び説明会を開催し、同日から今月7日にかけて案の縦覧と意見書の募集も行いました。こちらについては、縦覧者も意見書もなしでございました。

そして、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のち、5月に東京都の都市計画審議会に付議され、その後6月に都市計画決定の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。いかがでしょうか、どうぞ。

○委員 二つ伺いたいと思えますけれども、交通広場から出た車、さっきの絵を見ると、何となく全部左折で出るのかというふうな感じがしたのですが、そのところが1点です。それから、あと、この建物二つともなんですが、階数の割には高さが相当高いというふうに思うんですけれども、そこら辺の事情をちょっと教えていただければありがたいかなと思います。

○事務局（都市計画課長） 交通広場から出る車でございますけれども、今スクリーンのほうに絵を、ちょっと小さくて恐縮です。今スクリーンに書いてある絵の、向かって右手のほうから車が進入してきて、ぐるっと回って、また右手のほうに戻っていくという形になります。交通広場の部分から、既に供用してあります道路の部分に、丁字路になっている部分に出てくるということになりますので、その交差点を渡った後、その交差点を右折して出てくるか、直進して出てくるかで、出口が変わってくるというような形になっております。ちなみに、環状2号線とは接続しておりませんので、そちらでの出入りはございません。

続きまして、高さです。階数の割には高さが高いのではということですが、計画としては、ホテル棟とオフィス棟ですけれども、どちらも1階、2階部分の造作が、通常のホテルとかマンションの高さよりは高いつくり込みに、そういう設計を考えているということで聞いてございます。にぎわい施設等が1階、2階に入ってきますので、通常の居住空間とは違う、天井の高い空間でつくると伺ってございます。

○委員　これは市場前駅の、この通りが今度もし、それこそ市場が移転してくるときの話なのですが、交通混雑が、あの辺、道路のつくり等の関係でいろいろ言われておりました。相当の駐車台数を持つ施設でもあり、そこにまた交通広場もあるということになると、その辺の考え方について、説明が何かあったのかどうか、そこを再度伺えればありがたいというふうに思います。

○事務局（都市計画課長）　交通計画につきましては、市場と環状2号線の開通ということで、それを見越しての、車の交差点のほうはどうか、そのような交通計画を考えたということで、交差点の飽和度、混雑の度合いについては、基本的にはパンクしない数字で解析が終わっていると伺っております。

○委員　2点か3点ほどお伺いしたいと思います。一つは、公共施設等の整備の方針なのですが、新しいところに、4-2街区建築敷地内に交通広場を整備し、東京臨海新交通、ゆりかもめ、市場前駅と連携した利便性の高い交通結節点の機能強化を図る、これは当然そうしていただきたいのですけれども、交通広場の、この絵で見る面積からしますと、市場がここに来て、かつ、もう一つ、千客万来施設が反対側に来ます。これはまだ、いつかわかりませんが、どれぐらいを想定した利用者数というか、考えて出してあるのか。1日の流動人口といいますか、その辺の前提とされる数字というのは、この交通広場をつくるに当たって、あるいは、この二つとも改変するに当たって、この市場駅の利用者数の数、それから交通広場を通行する人数、その辺のこの前提が全然見えないものですから、それをちょっとわかれば教えてもらいたいということが一つ。

それから、この中の建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限というところで、ここには、建築物の外壁またはこれに係る柱の色彩は原色をさげ、まちなみ形成に配慮するなど、周辺環境を調和したものとする、これはぜひそうしていただきたい。あと、屋外広告物は建築物と一体のもの、または歩行者空間と調和のとれたものなどとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて十分配慮がされた良好な都市環境の形成に寄与するものとする。具体的にどのような、今、意匠計画で、それから都市環境の形成に寄与する点が、具体的にどのようなものがあるのかというのを教えていただきたいです。

それと、もう一つ、3点目は、市場との関係というのは非常に密接だと思うのですが、この辺は意見調整といいますか、今まできちっと協議は、ずっとしてきたんでしょうか。

以上です。

○事務局（都市計画課長）　交通広場の使い勝手に伴う前提ということでの質問

だと認識してございます。まず、この計画をするに当たって、大規模開発地区関連交通計画マニュアルというものに照らしながら、いろいろ考えたということで聞いてございます。例えば、歩行者空間で言えば、サービス水準というのがA～Eまで、ほとんどともに歩けないというものから自由に歩けるというようなものまでであるという中で、そういうもので考えてやっているということで、その中では自由に歩行できるぐらいのボリュームで計画しているという聞いてございます。車についても、基本的には、市場は市場で駐車場をきちんと収用できる、来街者が収用できる駐車場をつくと。こちらオフィス棟とホテル棟と、それぞれ必要な台数、附置義務の台数を確保しているということで、基本的には車のほうもきちんとあふれることなく収められるということで考えてございます。

交通広場については、先ほど簡単にご説明しましたけれども、バスであったりタクシーであったりということで、豊洲の駅前の交通広場等もございませうけれども、そういう公共的な部分を担うという来場者の乗り降りということですので、十分使えるだろうということで、警察協議を経て、こういう形になっていると伺っております。

もう一つ、色彩とか都市景観、都市環境にどういうふうに資するのかということでございませうけれども、こちらをつくっていくときに、豊洲の建物全てがそうですけれども、江東区の景観ガイドラインがございませうので、当然この規模であれば、私どもの景観の専門委員会を経て計画が確定するということです。その中で、江東区の建物として突出しないもの、江東区の景観をつくっていく一つのピースとして、きちんとしたものができていくということで認識してございます。

最後の、市場との関係でございませう。こちらは千客万来施設ができたときの競合等を心配するような声もあったところでもございませうけれども、相乗効果を生むような、そういうような施設にしたいということで、事業者さんのほうが計画していると伺っております。

以上でございませう。

○委員　　まず、交通費広場の整備の件ですけれども、今、具体的な数字が一切なかったんですけれども、いろいろ想定された中で、いろいろなまちづくりの大規模開発の方針の中で照らし合わせてやっているというんですけれども、全然よくちよっとわからないんですけれども、そこは信用して、しっかりやっていただきたいと思っております。

それから、景観とか意匠の関係なんですけれども、私は豊洲をずっと歩いていまして、例えば昭和大学の病院の色だとか、西小学校、それから周りのビル色彩

の関係からいくと、余り統一感がないような気がしてしょうがないんです。一体感といいますか、まちなみ、せっかくこれだけ大きなまちづくりの整備をするわけですから、もう少し何かこう、一体感があっていいなというのが感想でございます。せっかく市場の土台をつくるわけですから、市場の機能、あるいは周りのぐるり公園との絡みからいきますと、しっかりとこの、何といいますか、一体感といいますか、まちづくりとしては非常に理想的な社会資本がそこにあるわけですから、最大限合理的に利用させていただきたいなと思います。きれいなものができるだろうと思いますとおっしゃるのだけれども、ちょっと曖昧ですよ。どういうのがきれいなものかというのは、よくわからない。

それから、市場のほうの千客万来施設なんですけれども、万葉倶楽部が出るか出ないかという協議が、つい昨日だったっけ、施策案の中でもまだはっきりしていないということで、途中で切り上げたみたいですが、そのところが、まだどうなるかというのがわからない中で、どんな協議ができるんですかという、僕はすごく心配なんです。できるだけ競合しないように、あるいはリンクージュした形で相乗効果をもってやりたいと、こういうことはわかりますけれども、具体的にはまだ何も決まってないとなるとどうなのかなという心配がありますので、ちょっと3点目の点についての心配について、何か回答があれば。

○事務局（都市計画課長） 千客万来についてでございます。基本的に今、千客万来の動きがとまっているというところでございますが、区としては、今、とまっているものは確実に履行されるものということで考えております。動き出せば今練っている計画が実現するというところでございますので、こちらの4-2、4-3街区の事業者さんとしましては、今、とまってはいるけれども、それができるものとして考えて検討していただいていると考えております。それで、地元説明会のときに、これはあってはならないことですが、千客万来施設が来なかったらどうなるのだというような地元の方のご質問があったんですけれども、それとは関係なく、この計画については事業者さん、進めていくということで考えているということを聞いています。

すみません、お聞きされていないんですけども、先ほどの色彩の関係ですけども、色彩については、いろいろな色を使われて統一感がないというようなご意見をいただくときもあるのですが、江東区の景観計画につきましては、基本的に使っちゃいけない色というのがあまりないんです。ただ、あまり原色は使ってはいけないという、そういう形で、専門委員の先生方からは風土、江東区の風土を反映した色ということで、それぞれの色について決めているということで、江東区

の風土という点で統一を図っているということで、私どもの事務局のほうは認識してございます。

以上でございます。

○事務局（まちづくり推進課長） ご質問にありました店舗の構成について、お答えをさせていただきます。

ご承知のとおり、千客万来施設につきましては、既に発表されている資料によりますれば、いわゆる和食ですとか、そういった和の、日本的なものを追求した、そういう施設計画になるという形になってございます。

一方、今回の4-2、4-3街区なんですけれども、やっぱり市場前駅を中心として、千客万来施設方向と、あと4-2、4-3街区ないしはぐるり公園までつながる二つの軸があらわれるということになります。したがって、まちづくりの調整の中で、区のほうから事業者さんのほうに対して、やはりその千客万来施設とあまりかぶらない店舗構成を考えてほしい。例えば、片方が和のものであれば、4-2、4-3街区については洋風のもの、いわゆる市場の食材を使って洋風の料理を提供する。そういったような店舗構成というものを考えてくれなにかというようなことを要請しておりまして、それで事業者さんのほうも前向きに考えていただいている、そういったところでございます。

以上でございます。

○委員 私のほうから、いろいろ質問があった中で1点だけ。この交通広場の件についてお聞きしたいんですけれども、さらっと、バス、タクシー等という説明をされますと、一般の人が考えると、公共バスの、都営バスとかそういうのを置けるのかなと思うんですが、私この配置で見ると、ホテル用の観光バスの発着が主じゃないかと思うんですけれど、その点どうなのか。公共施設なのか、それとも観光バス用なのか、それによって使い方が随分違うんですよ。優待者ということはそのことじゃないのかなと思うんですが、その点ちょっとご説明願います。

○事務局（都市計画課長） すみません。交通広場の現在の想定でございますが、成田空港、羽田空港からの空港バスを、まずは想定しているということでございます。あとは、タクシーについてはユニバーサルデザインを意識したようなタクシーも誘致を検討していると。それで、もう一点、路線バスにつきましては、まだ未定ではございますが、もし路線バスの需要が出てきたときには使えるようにしたいということで聞いているところです。

○委員 大体ホテルの前にはですね、空港から来る、羽田、成田から来るバスというのはとまるようになっているんですけどね。やっぱり先ほど言った区民の足と

か、それからまた、市場の利便性とかいろいろなことを考えていったときに、公共施設があったときに、突き抜けられないでUターンすることで対応できるのか、再度そこだけ、区のほうで要望しているのか、全くそれは考えていませんと、そういう専用のバスターミナルと考えていますというなら、それでも結構です。よろしくをお願いします。

○事務局（都市計画課長）　まず、環状2号線との接続をしていないという件につきましては、環状2号線の高さがかなり高く、坂道でおりてくるという部分もございまして、接続については今のところ、これは警察協議等もございまして、接続はしないということになっております。Uターンするということでもございませぬけれども、今言ったように幹線道路と直接接続すると、入るときはいいんですけど出るときはなかなか出られないとか、そういう難しさもあるので、Uターンという形式をとって、逆に、部分的には出やすくもなっているのかと考えております。

それで、公共交通としましては、まだこの計画自体が都市計画決定していないものですから、今後でき上がってから、当然交通局さんもここを使うという選択肢が出てきますので、そのときの情勢で、絶対ここに都バスは入れないんだというようなことにはならない形で、今この計画は進んでいるところでございます。ただ、入るかどうかというのは未定でございます。

○委員　私が心配しているのは、錦糸町の駅前広場にしろ、それからスカイツリーの前の、いずれも大型バスが止まっちゃうとですね、タクシー、それから普通の乗用車等がUターンするのが難しい。かなり面積があるから大丈夫だとは思っていますけど、その点は十二分に配慮されるんでしょうね。

○事務局（都市計画課長）　当然、空港バスの誘致は考えていますので、大型バスが入ってきても、きちんと通れるようなつくり込みということで、車の軌跡図等も描いて設計しているということになってございます。

○事務局（まちづくり推進課長）　タクシーの乗りかえについて、ちょっと補足をさせていただきます。今、平面図でお示しをしております交通広場の面にあわせて、このオフィス棟とホテル棟のおのおの1階部分に、タクシー乗り入れ場、乗り場用のバースができる計画になっております。あわせて、ホテル棟のほうには国土交通省のほうで認定しているUDタクシー、その専用のエリアもつくるということで、要は交通広場を中心としたバス、タクシーの乗りかえが円滑にできるような配慮をしているところでございます。

以上でございます。

- 会長 よろしいでしょうか。
- ほかにご意見、ご質問はございますか。
- よろしいですか。はい、どうぞ。
- 委員 ちなみにではございますが、このホテルのブランドないシクラスというのは、もう既に決定しているのでしょうか。
- 事務局（都市計画課長） 一応細かいところまでは決まっていないということで聞いてございますけども、ツインの部屋をメインとして、ただのビジネスとかではなくて、リゾートを意識した、そこそこグレードの高いものということで想定しているということで聞いています。
- 委員 ありがとうございます。
- 委員 ちょっと1点確認ですが、この交通広場から車が補助315号に出るところに、これって信号機の設置というのはあるんですけど、ちょっと今、現状ぴんと来ていないんですけど、ちょっとそこだけ確認させてください。
- 事務局（まちづくり推進課長） 信号に関するご質問でございますけれども、現状配置図のほうにお示ししております区道の598号、そこから補助315号に出てくる部分に信号がございます。
- 以上でございます。
- 委員 ということは、この交通広場には、豊洲の駅前を背中にして右折で入っていけるということになるのでしょうかねという、たしか今ゆりかもめで何かこう、邪魔されていたような気がするんですけど、ちょっとそのあたりの確認です。
- 事務局（まちづくり推進課長） ご質問の点でございますけれども、現状、補助315号につきましては中央分離帯ができていたというような状況でございますけれども、交差点のほうは切れておりますので、要は右折で598号に入ることは可能でございます。
- 委員 すみません。もう一回だけ。ここ、豊洲六丁目から有明西学園に向かう小中学生の通学路になるので、ちょっとそのあたりは信号、歩行者分離式信号機にするとか、最大限交通の安全についてはご配慮いただけるように、ぜひ強く要望しておきます。
- 会長 ほかにございますでしょうか。よろしいですか。
- じゃあ私もちょっと意見があるので、ちょっとお話をさせていただきます。
- きょうのこの議題は、諮問事項が地区計画の変更と防火地域及び準防火地域の変更ですから、交通に関しては直接の議論じゃないんですけども、参考までに、私も専門に一番近いところなものですから、お話しさせていただきます。

今ご説明があつて、大規模開発マニュアルに従つてやつたと。これは国土交通省の都市局がつくっているやつでございまして、それはそれで、今、通常そのルールでやつてゐるんですけど、そこに大きな問題がございまして、この案件とはちょっと違ひますが、一般論として。貨物自動車をおまひ計算しないんですよ。それが一番の問題でありまして、これが都市局の人たちともいつも議論するんですけど、それを直したいんですけど、なかなかうまいチャンスがないというのが現状なんです。一方で、駐車場法で決まつてゐるんですけど、標準駐車場条例というのがあるんですけども、それは東京都が制定して、式があるんですけど、駐車場が非常に多くつくれちゃうんです。要するに、無駄になるぐらいつくれちゃう。過剰投資じゃないか、もったいないじゃないかと、こういう議論があるわけなんです。

一方で、貨物車が、駐車場条例ですと、10台でいいという話になるんです。ここで、これがすごい大問題で、この問題を何とかしないかねということもずっと議論されてゐて、もう十何年も前から千代田区なんかでは、それを千代田区の中のルールで、丸ビルとかああいうところを処理してきてゐるわけなんです。それで、この3月末に中央区でそれをまた処理して、今度は港区、新宿、渋谷もやつていくと、こういう段取りなんです。それで処理していきこうと。それには去年の3月に国土交通省がつくつた大規模建築のガイドラインというのがあるまして、そのガイドラインにどうやつて従つていきながら、駐車場をおまひ多くつくり過ぎず、もったいないですから、あいてたらもったいない。だけどうまくいくというのをやろうというのが、今の世の中の流れなんです。ですから、いづれ江東区もそういう時代が来たら、そんなことを考えていただくとうれしいなということをおもひますし、ぜひこれを実際に、この都市計画審議会とは関係ないんですけども、建築物ができ上がつていくときに、そのような交通を含めたいま検討をしていただくとうれしいなというのが、私の期待とお願ひでございまして。

すみません、ほかに何かございましてしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、委員の皆様にお諮りしたいと思ひます。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存じますが、ご異議ございませぬか。

(「異議なし」の声あり)

○会長 ありがとうございます。ご異議がございませぬので、全員賛成と認めます。よつて、本案は妥当であるとし、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存じます。よろしくお願ひします。

◎諮問事項2「東京都市計画地域冷暖房施設の決定及び変更について」

○会長 さて、では次の案件でございます。

諮問事項の2でございます。「東京都市計画地域冷暖房施設の決定及び変更について」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） 資料2をごらんください。恐れ入ります、着座にて説明させていただきます。東京都市計画地域冷暖房施設の決定及び変更についてでございます。

1の目的でございます。豊洲二・三丁目の一部を供給区域として地域冷暖房システムを導入し、エネルギーの効率化・有効利用を図り、環境負荷を低減したまちづくりを推進するために、地域冷暖房プラント等を都市計画施設として決定するということになってございます。また、もう一カ所、豊洲六丁目地区の地域冷暖房施設の供給区域拡大を踏まえ、同施設の都市計画を変更すると。以上の2点が目的となっております。

2番の、決定または変更する地域冷暖房施設でございます。

(1) 決定する都市施設として、豊洲二・三丁目地区地域冷暖房施設でございます。事業者は三井不動産株式会社でございます。

(2) 変更する都市施設、豊洲六丁目地区地域冷暖房施設でございます。こちらは東京瓦斯株式会社でございます。

2ページをごらんください。こちらは豊洲二・三丁目地区地域冷暖房施設の計画書でございます。今回計画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りますことから、都市計画施設として、その名称や位置を決定することとしております。名称は、豊洲二・三丁目地区地域冷暖房施設で、導管を3本、熱発生プラントを1カ所設置するものでございます。

3ページをごらん願います。豊洲二・三丁目地区地域冷暖房施設の計画区域は、豊洲駅の北側の、赤色でお示ししました豊洲二丁目、三丁目の一部でございます。

続いて4ページをごらん願います。こちらは計画図になっております。図の水色で示されました部分が熱発生プラントとなっております。ここから導管で同街区内のA棟とB棟へ、さらに放射街路34号線の晴海通りを越えて、豊洲センタービルへ熱供給を行う計画となっております。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1点鎖線で示しております。

6ページには施設の概要をまとめたものを載せてございます。

続きまして、7ページをごらん願います。こちらは豊洲六丁目地区地域冷暖房施

設の計画図になっております。

8 ページに新旧対照表がございますが、既に設置しております豊洲1-1号線、豊洲1-2号線、豊洲1-3号線に加えて、豊洲2-1号線、豊洲2-2号線、豊洲3-1号線を新設するものでございます。

9 ページをごらん願います。豊洲六丁目地区地域冷暖房施設の計画区域は、市場前駅を中心としました1点鎖線で囲まれた部分、豊洲六丁目の一部となっております。

10 ページに計画図を載せてございます。10 ページの図中央の斜線の部分が、既に稼働しております熱発生プラントで、豊洲市場向けに導管が3本設置されております。こちらは平成28年6月より熱供給が開始されております。今回は、今後、熱発生プラントの北側に供給区域を拡大する場合の準備として、豊洲2-1号線、北東側の4-1B街区に供給する豊洲2-2号線、先ほどの議案の南西側の4-2街区、4-3街区に供給する豊洲3-1号線の、計3本の導管を新たに都市計画施設として決定するものでございます。こちら、都の環境確保条例に基づく区域指定のエリアを、こちらは二点鎖線で表示してございます。

12 ページには施設の概要をまとめてございます。

最後に、1 ページにお戻り願います。今後のスケジュールでございます。本日の審議会でご審議いただいたのち、4月に決定告示を行いたいと考えてございます。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 相当大きなプラントで、それから二つの計画とも相当熱の発生場所と供給先が相当距離があると。そういう点で、この間の熱の効率的な送り方という点でどうなんでしょう。非効率にならないのかと。それぞれ単独で建物ごとにやったほうが、意外とロスが少ないんじゃないかなと私なんかは考えるんですが、その辺のところはどうなっているのかということと、あと、この事業に対する補助金その他というところで、どんなものがあるのか、あわせて伺えればと思います。
- 事務局（都市計画課長） 熱発生効率の件でございますけれども、基本的には、この地域冷暖房施設というものにつきましては、エリア全体を需要の多い時間帯、少ない時間帯というのをトータルで考えながら、単体ではなくて面的に最適化をするということで、効率を上げるということで聞いてございます。

もう一点、プラントでそのエネルギーをつくる際には、排熱を利用したシステムでエネルギーを作り出すというような形をとっていることから、基本的には、

単体でやるよりは面的に効率化をするということで、効率がいいということで聞いてございます。

それと、あと補助金でございます。こちらにつきましては、両方とも国であったり都であったりから建設時に補助金が出るということで伺っているところでございます。

○会長　よろしいですか。ありがとうございます。ほかに、ご意見、質問はございますでしょうか。

それでは、委員の皆様にお諮りいたしたいと思えます。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存じますが、ご異議ございませんか。

（「異議なし」の声あり）

○会長　ありがとうございます。ご異議がございませんので、全員賛成と認めます。よって、本案は妥当であるとし、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ければありがたいと思えます。

◎その他

○会長　本日予定いたしました審議案件は全て終了いたしました。

その他、事務局より何かございますでしょうか。

お願いします。

○事務局（都市計画課長）　本日はどうもありがとうございました。次回の開催についてでございますが、次回の開催についてはまだ未定ということで、詳細が決まり次第ご案内をさせていただきたいと存じます。その際はよろしく願いいたします。

◎閉会の宣告

○会長　ありがとうございます。以上をもちまして第143回江東区都市計画審議会を終了いたします。本日はどうもありがとうございました。

午後2時46分　閉会