

第 146 回江東区都市計画審議会議事録

(開催日 : 令和 2 年 1 0 月 2 1 日 (水))

作成担当 : 都市整備部 都市計画課

開催日時	令和2年10月21日（水）午後1時30分（午後2時32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	<p>(諮問事項)</p> <p>1. 東京都市計画地区計画の決定について (北砂三・四・五丁目地区地区計画)</p> <p>2. 東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (都市計画区域マスタープラン) の変更について</p> <p>3. 東京都市計画都市再開発の方針の変更について</p> <p>(報告事項)</p> <p>1. 江東区都市計画マスタープラン策定期間の変更について</p> <p>2. 用途地域等の一括変更について</p>												
会議進行の概要	<table border="0"> <tr> <td>1 開 会</td> <td>7 議席の決定</td> </tr> <tr> <td>2 区長挨拶</td> <td>8 条例・運営規則等の説明</td> </tr> <tr> <td>3 委員・幹事紹介</td> <td>9 諮問事項（説明・審議・採決）</td> </tr> <tr> <td>4 会長選出</td> <td>10 報告事項（説明・質疑・応答）</td> </tr> <tr> <td>5 会長就任挨拶</td> <td>11 その他</td> </tr> <tr> <td>6 会長職務代理者の指名</td> <td>12 閉 会</td> </tr> </table>	1 開 会	7 議席の決定	2 区長挨拶	8 条例・運営規則等の説明	3 委員・幹事紹介	9 諮問事項（説明・審議・採決）	4 会長選出	10 報告事項（説明・質疑・応答）	5 会長就任挨拶	11 その他	6 会長職務代理者の指名	12 閉 会
1 開 会	7 議席の決定												
2 区長挨拶	8 条例・運営規則等の説明												
3 委員・幹事紹介	9 諮問事項（説明・審議・採決）												
4 会長選出	10 報告事項（説明・質疑・応答）												
5 会長就任挨拶	11 その他												
6 会長職務代理者の指名	12 閉 会												
出席者 (敬称略・順不同)	<p>【江東区長】山崎 孝明</p> <p>【委員】苦瀬 博仁、篠崎 道彦、島田 正文、花野 信子、宮崎 祐助、榎本 雄一、にしがき 誠、重松 佳幸、やしきだ 綾香、板津 道也、佐竹 としこ、矢次 浩二、赤羽目 民雄、(下田 亨)、(高崎 剛彦)、高橋 宏彰、(杉田 次助)、渡辺 哲三、竹口 友章、白石 秀樹、三輪 さおり、浅見 純一郎、吉田 正子</p> <p>【幹事】押田副区長、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、港湾臨海部対策担当課長、(管理課長)、道路課長、河川公園課長、交通対策課長、土木部地下鉄8号線事業推進担当課長</p> <p style="text-align: right;">() は欠席</p>												
傍 聴 人	1名												
配布資料	<p>資料1 東京都市計画地区計画の決定について (北砂三・四・五丁目地区地区計画)</p> <p>資料2 東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (都市計画区域マスタープラン) の変更について</p> <p>資料3 東京都市計画都市再開発の方針の変更について</p> <p>資料4 江東区都市計画マスタープラン策定期間の変更について</p>												

	<p>資料5 用途地域等の一括変更について</p> <p>参考1 北砂三・四・五丁目地区まちづくり方針</p> <p>参考2 江東区不燃化特区整備・推進事業 概要</p> <p>参考3 東京都市計画地区計画の決定（江東区決定）（案）</p> <p>参考4 まちづくりルールの導入に向けたアンケート及び説明会の実施状況</p> <p>参考5 東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（原案）</p>
審議経過	<p>諮問事項1は全員賛成により、妥当とされた。</p> <p>諮問事項2は賛成多数により、意見を付して概ね妥当とされた。</p> <p>諮問事項3は賛成多数により、意見を付して概ね妥当とされた。</p> <p>報告事項は、了承された。</p>

午後1時30分 開会

◎開会の宣告

○事務局（都市整備部長） 大変お待たせいたしました。都市整備部長の川根でございます。

それでは、定刻になりましたので、これより第146回江東区都市計画審議会を開会させていただきます。

委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中、本審議会に御出席を賜り、誠にありがとうございます。

さて、本日は、委員会改選後、初の審議会でございますので、会長が選出されるまでの間、私のほうで進行を務めさせていただきます。

それでは、お手元に配付の次第に沿いまして、進めてまいりますので、よろしくお願いたします。

◎欠席者及び定足数確認の報告

○事務局（都市整備部長） ここで、欠席者及び定足数確認等の報告でございますけれども、本日、下田委員、高崎委員、杉田委員の3名から欠席の届出が、重松委員、板津委員のお二人から遅参の御連絡がありましたので、御報告いたします。

また、本日は委員の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御報告申し上げます。

◎傍聴者の報告

○事務局（都市整備部長） 次に、本日の傍聴についてでございますが、1名の方が傍聴を希望されてございます。

◎区長挨拶

○事務局（都市整備部長） それでは、まず初めに、山崎区長から御挨拶を申し上げます。

○区長 区長の山崎でございます。本日はお忙しい中、またコロナ禍の中を都市計画審議会に御出席を賜りまして、誠にありがとうございます。

また、委員の御就任に際しまして、お願いたしましたところ、気持ちよくお引き受けいただきましたこと、重ねて御礼を申し上げます。

さて、御存じのとおり、まだ収束を見ることのできない、この新型コロナウイルスでありますけれども、このことによって世界中が、また日本全国が、また江東

区が大変な影響を受けていることは御存じのとおりでございます。特に、江東区においても、本来であればオリンピック・パラリンピックが2020年というこの年に行われる予定でございましたけれども、これが1年延期ということになってしまいました。

また、本区の行政的に考えますと、江東区の都市計画マスタープランの改定が予定していたわけですが、これも延期せざるを得なくなりました。そうした中で、区としても、5回にわたる補正予算を組みまして、区民生活の安心安全のために全力を尽くし、議会と一丸となって懸命に努力をしているところでございます。

コロナによって、様々な影響が出ているわけでございますけれども、区のまちづくりについては、これを遅らせるわけにはいきません。絶えず行政は、コロナであろうが何であろうが、しっかりと区民のために働いていかなければならないわけでございます。そうした意味で、これから江東区の都市計画マスタープランに基づいて、地下鉄8号線の延伸を踏まえた持続的に発展する共生社会として、将来を見据えた都市づくりを進めてまいらなければなりません。

委員の先生方には、こうした大変な状況の中で、お時間を割いていただき、御議論いただくわけですが、重々その大変さは承知いたしておりますが、ぜひ一つ、区民の多くの皆さんのために、皆さんのお力添え、お知恵を拝借したいと思っておりますので、何とぞよろしく御協力をお願い申し上げて、御挨拶とさせていただきます。どうぞよろしく願いいたします。ありがとうございました。

○事務局（都市整備部長） ありがとうございました。

◎委員・幹事の紹介

○事務局（都市整備部長） 続きまして、私のほうから、本審議会の委員の方々を御紹介させていただきます。

お手元に配付の名簿を御参照願います。名簿記載のとおり御紹介をさせていただきます。

まず、学識経験者の方々の御紹介でございます。

苦瀬博仁委員でございます。

篠崎道彦委員でございます。

島田正文委員でございます。

花野信子委員でございます。

宮崎祐助委員でございます。

次に、議員選出の方々の御紹介でございます。

榎本雄一委員でございます。

にしがき誠委員でございます。

重松佳幸委員につきましては、本日遅参の御連絡を受けてございます。

やしきだ綾香委員でございます。

板津道也委員でございますが、本日遅参の御連絡を受けております。

佐竹としこ委員でございます。

矢次浩二委員でございます。

赤羽目民雄委員でございます。

次に、関係行政機関の委員を御紹介申し上げます。

下田亨委員でございますが、本日欠席の御連絡を受けております。

高崎剛彦委員でございますが、同じく、本日欠席の御連絡を受けております。

高橋宏彰委員でございます。

続いて、区民代表の委員を御紹介申し上げます。

杉田次助委員でございますが、本日欠席の御連絡を受けております。

渡辺哲三委員でございます。

竹口友章委員でございます。

白石秀樹委員でございます。

三輪さおり委員でございます。

浅見純一郎委員でございます。

吉田正子委員でございます。

委員の紹介については、以上でございます。

次に、幹事についてでございますが、お手元に幹事名簿をお配りしてございますので、御確認をいただき紹介に変えさせていただきますので、御了承お願いいたします。

◎会長選出

○事務局（都市整備部長）　　続きまして、会長の選出に移ります。

本審議会条例第4条第1項の規定では、会長は学識経験者の委員のうちから、委員の選挙によって定めるとされておりますが、いかが取り計らいましょうか。

○委員　　経験豊かな苦瀬先生に、ぜひ会長をお願いしたいと思います。

○事務局（都市整備部長）　　ただいま●●委員から苦瀬委員を推薦する旨の御発言をいただきましたが、いかがでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

○事務局（都市整備部長） 御異議がないようですので、これまでも会長等を歴任され、都市計画への造詣が大変深い苦瀬博仁委員に会長をお願いすることといたします。

それでは、苦瀬会長には会長席へお着き願います。

それでは、これ以降の進行につきましては、苦瀬会長をお願いすることといたします。

◎会長就任挨拶

○会長 ただいま委員の皆様方の御推薦をいただきまして、会長の職を務めることになりました苦瀬でございます。一言御挨拶を申し上げたいと思います。

先日、私の知り合いの先生で、92歳で本を出したというエコノミストの先生がおられまして、今93歳です。成長する都市、衰退する都市という本もずっと書かれていたんですが、その先生がおっしゃるには、どういう分析をされているかわかりませんが、日本の中で一番これから発展するのは江東区なんだそうです。君、いいところに住んでるねと言われたんですね。非常にうれしく思いました。

先ほど、区長のお話にもありましたように、8号線の問題もありますし、これから防災の問題もあります。いろいろあると思いますけれども、皆様の御協力を得ながら、よりよい江東区になるように努力したいと思いますので、今後ともよろしくお願いを申し上げます。

◎会長職務代理の指名

○会長 では、審議に先立ちまして本職から、会長の職務代理について指名をさせていただきます。

本審議会条例第4条3項の規定により、会長の職務代理には篠崎道彦委員を指名いたします。委員各位におかれましては、何とぞ御了承賜りますようお願い申し上げます。

◎議席の決定

○会長 次に、本審議会の議席でございますが、現在御着席のとおりで決定をいたしたいと思いますので、これも御了承をお願いいたします。

◎条例、運営規則説明

○会長 続きまして、江東区都市計画審議会条例及び江東区都市計画審議会運営規

則についてですが、お手元にお配りしてございますので御確認ください。

◎諮問

○会長　それでは、山崎区長より諮問事項の提案をお願いいたします。委員の皆様は、お手元の参考資料の諮問文により、諮問内容を御確認願いたいと存じます。では、よろしくをお願いいたします。

◎諮問の読み上げ

○区長　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。

令和2年10月21日　江東区長　山崎孝明
記

1、東京都市計画地区計画の決定について（北砂三・四・五丁目地区地区計画）（江東区決定案件）

2、東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）の変更について

3、東京都市計画都市再開発の方針の変更について（東京都決定案件）、以上でございます。どうぞよろしくをお願いいたします。

◎区長退席

○会長　ここで委員各位に申し上げます。山崎区長は他の公務のために、ここで退席いたしますので、御了承をお願いいたします。

（山崎区長　退出）

◎諮問事項1「東京都市計画地区計画の決定について」

○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1「東京都市計画地区計画の決定について」を審議いたします。事務局より御説明をお願いいたします。

○事務局（都市計画課長）　恐れ入ります、資料の1を御覧ください。

1の概要についてでございます。

北砂三・四・五丁目地区地区における、都市計画法第12条の4項に基づく地区計画の策定に関わる案件となっております。

本地区では、平成30年6月に地元住民で構成されるまちづくり協議会の提案を

受けまして、北砂三・四・五丁目地区まちづくり方針を策定いたしました。参考の1に本地区のまちづくり方針を添付してございますので、後ほど御参照ください。

このまちづくり方針に基づきまして、地区計画の導入に向け、地区内の住民を対象といたしました説明会、アンケートをこれまで3回ずつ実施しております。直近のアンケート調査の結果におきましては、約7割から8割以上の方が今回のまちづくりルールを定めるべきであるとの回答を得たため、都市計画法に基づく手続を進めているところでございます。

恐れ入ります、2の地区計画の内容についてでございます。区域は北砂三丁目の一部、北砂四丁目全域、北砂五丁目の一部、面積は約48.6ヘクタールとなります。赤い線で囲んだ区域となります。

本区域につきましては、平成26年に東京都防災都市づくり推進計画の不燃化特区の指定を受け、不燃化まちづくりに取り組んでいるところでございます。本地区の不燃化特区の事業概要につきましては、参考の2に添付しておりますので、後ほど御参照いただきたいと思います。

恐れ入ります、2ページを御覧ください。2の地区計画の目標と方針です。

地区計画の目標は、密集市街地の防災性の向上、良好な住環境の確保、特色ある商店街づくりの3つとなっております。

土地利用の方針では、地区を住宅地区、複合住宅地区、住商複合地区、商店街地区、幹線道路沿道地区の五つに区分し、それぞれ特色を生かしました土地利用を図ってまいります。

(3)の地区整備計画①地区施設の指定は、道路と公園を位置づけてまいります。恐縮でございますが、参考の3の7ページ、計画図2を御覧ください。

こちらの計画図でございますけれども、地区施設の道路につきましては、まちづくり方針に防災生活道路幅員4メートルとして定められている路線を区画道路として、1号から16号まで指定してまいります。公園につきましては、現在ある区立砂町中央公園など3か所、児童遊園は1か所指定してまいります。

恐れ入ります、資料1に戻り、2ページ中段を御覧ください。

(3)②の建築物の建て替えのルールは、用途の制限、敷地面積の最低限度、垣または柵の構造の制限の3つとなります。用途の制限では、全地区におきまして、店舗型性風俗特殊営業のように居を要する用途の建築物、複合地区では、マージャン屋、パチンコ屋、ギャンブル関連施設を規制してまいります。敷地面積の最低限度は、全地区において敷地を分割する際の面積を60平方メートル以上とし

ます。垣または柵の構造の制限は、全地区において、災害時における道路閉塞を考慮し、道路に面する塀などの構造をコンクリートブロック状などの構造としないことを定めております。

なお、参考の3に、地区計画の案の図書を添付しておりますので、こちらも後ほど御参照ください。

3の経緯です。平成30年6月に、まちづくり方針を策定し、8月には、まちづくりルールの説明会を開催しております。平成31年3月に、地区計画の内容についての説明会、令和2年2月に、地区計画案の説明会を開催してまいりました。これまでの説明会とアンケート調査の概要につきましては、参考の4に添付しております。

本年7月より、都市計画法の процедуруを開始させていただき、7月に都市計画法第16条の原案の縦覧と説明会を開催いたしました。また、都市計画法第19条に基づきます東京都との協議を終え、8月に都市計画法第17条案の縦覧を実施しましたが、地区計画の案に対する意見につきましては、特段ございませんでした。

4の今後の予定についてでございます。令和3年3月に建築制限条例の改正を予定しております。

説明は以上となります。

○会長 ありがとうございます。

ただいまの事務局からの御説明について、御意見、御質問等がございましたら、御発言をお願いいたします。

●●委員、どうぞ。

○委員 ●●です。どうぞよろしく申し上げます。

本件はまちづくり方針に基づいて、防災性の向上と良好な住環境の形成を目指して、地区計画を策定するということですが、この地区内住民の今後の暮らしと深く関わることなので、幾つか確認をさせていただきます。

まず、この敷地細分化防止のための、敷地規模の最低限度、これ60平米にするとしておりますけれども、例えば、この地域で今40平米以下の敷地面積にお住まいの方、建て替えてこの地区に住み続けることはできるのでしょうか。

それから、この対象地区の土地の所有者、この方が第三者に売却譲渡をした際に、60平米以下の場合は、建物が建てられなくなってしまうのではないかどうか、その辺を伺います。

○会長 はい、どうぞ。

○事務局（都市計画課長） 2点の●●委員からの質問に答えさせていただきます。

まず、1点目でございますけれども、現に有する土地が40平米程度、60平米に満たない場合でございますけれども、告示日におきまして、60平米以下の土地については規制がかかりません。

2点目の質問でございますけれども、第三者に譲渡をした場合の取扱いでございますけど、今回、これは土地に係る規制でございますして、譲渡、所有権等につきましても、先ほど言いましたように、告示日に所有権を持っている土地の大きさで判断させていただきますので、それを売却、もしくは譲渡をした場合でも、それが例えば60平米に満たない場合につきましても、規制の対象にはならないと考えております。

以上でございます。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 本地区のまちづくりについては、権利者、それから居住者に対して、十分な説明を行いながら進めるというふうに、このまちづくり方針にも明記されております。区が開催した説明会、参加者が少なかったと聞いておりますが、今、課長さんからの説明も含めて、住民に地区計画の内容がきちんと伝わっているのかどうか、今後も丁寧に情報提供を行いながら、まちづくりを進めていくべきだと思います。

以上です。

○会長 ありがとうございます。

ほかに御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。御意見はないようですがよろしいですか。

(「なし」の声あり)

○会長 それでは、御意見は出尽くしたようでございますので、ここでまとめたいと思います。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、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す。全員賛成ということでございました。どうもありがとうございます。

全員賛成であります、よって、本案は提案どおりに決定いたします。

なお、区長宛て答申文案につきましては、本職に御一任いただければありがたいと思います。よろしく申し上げます。

計画区域マスタープラン)の変更について」

○会長　それでは、次に、諮問事項の2「東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）の変更について」を審議いたします。事務局から御説明をお願いいたします。

○事務局（都市計画課長）　恐れ入ります、資料2を御覧ください。

都市計画法第6条の2に基づきます都市計画区域の整備、開発及び保全の方針につきましては、通常、都市計画区域マスタープラン、または区域マスと呼ばれるしております。この方針は、東京都が策定するものでございまして、今回、改定に際しまして、各市町村に対しまして意見を求めているところでございます。

2の区域マスの概要についてでございます。区域マスは、都市計画法第18条の2を区市町村のマスタープランの上位計画となりまして、地域地区や都市施設などの個別の都市計画決定をする際の指針として位置づけられております。

2ページを御覧ください。3の江東区に関する主な変更箇所です。

なお、参考の5に区域マス原案を添付しておりますので、あわせて御覧ください。

(1)広域的なレベルの都市構造です。広域的なレベルの都市構造につきましては、図にもありますように、江東区内には、中枢広域拠点域と国際ビジネス交流ゾーンに位置づけられております。

①の中枢広域拠点域は、おおむね環状7号線の内側の区域となります。国際的なビジネスや交流機能など、複合機能を有する中核的な拠点形成などが将来像となっております。

⑤の国際ビジネス交流ゾーンは、極めて鉄道網が充実し、グローバルビジネスの業務拠点の形成が将来像となっております。

続きまして、3ページ、(2)拠点ネットワークの充実・強化でございます。区域マスの上位計画に当たります、都市づくりのランドデザインでは、これまでの都心、副都心などの拠点の考え方を再編させ、地域のポテンシャルを最大限に発揮させるため、「中核的な拠点」、「活力とにぎわいの拠点」などを位置づけております。地域の特性に応じた都市機能の集積を図っていくとされております。

「中核的な拠点」は、これまでの都心、副都心でありました拠点、区内では亀戸、有明、青海のこれまでの副都心が「中核的な拠点」として位置づけられております。

「活力とにぎわいの拠点」につきましては、都市機能の集積状況を踏まえ、鉄道乗車人数、年間1,600万人以上の駅周辺を、今回新たに拠点として位置づけております。区内には、森下、清澄白河、住吉、門前仲町、東陽町、新木場、豊

洲の6か所が新たに位置づけられております。

続きまして、4ページ、(3)の特色ある地域の将来像、原案では74ページ以降となります。国際ビジネス交流ゾーンでは、有明・青海地域と豊洲地域の2地域の将来像が記載されております。

5ページの豊洲地域では、上から3ポツ目に、駅周辺では、地下鉄8号線延伸による交通結節点強化を見据え、業務、商業、居住、教育などの機能が集積されるなど、拠点性の高い複合的な市街地が主な将来像としての記載があります。

5ページ下段から7ページにある、東部(荒川以西)では、亀戸、門前仲町、東陽町など10の地域の将来像が記載されております。亀戸は、都内東部の中枢業務機能を支える拠点。門前仲町は、歴史や水辺を生かした回遊性の向上。東陽町は、地下鉄8号線延伸等による都市基盤の整備など、各地域の特色を生かした拠点形成が主な将来像として記載されております。

こちらに記載されている区内の地域につきましては、先ほど説明させていただきました「中核的な拠点」、「活力とにぎわいの拠点」のほかに、駅周辺におきまして都市計画事業等を行っている地域や、大規模な土地利用転換が見込まれる地域などがあります。

恐れ入ります、7ページを御覧ください。4のこれまでの経緯と今後の予定についてです。

今後の予定です。本日の都市計画審議会の審議を踏まえまして、都からの意見照会に合わせて、区としての意見を回答してまいります。その後、来年2月に東京都の都市計画審議会に諮問され、3月に都市計画決定が予定されております。

説明は以上となります。

○会長 ありがとうございます。

ただいまの事務局からの御説明につきまして、御質問、御意見がございましたら、御発言をお願いいたします。

○委員 ●●と申します。

先ほど、区長の挨拶にもありましたけれども、今後のまちづくりについては、ポストコロナを見据えた視点も必要かと思えます。まちづくりや都市計画分野における新型コロナウイルス感染症による一連の影響について、区の認識を伺います。

○事務局(都市計画課長) ●●委員からの質問でございますけれども、新型コロナウイルス感染症によるまちづくり、または都市づくり、都市計画分野における一連の影響につきましては、やはり3密、ソーシャルディスタンスなどの物理的な、また空間的な対策が求められること。また、物流だとか宅配、公共交通、シ

エアオフィスなど、業務形態だとか、体系のバランスが変化してきている。また、テレワーク、リモートワーク、働く環境の変化など多岐にわたるかと考えているところでございますが、区といたしましては、国や都の動向を十分注視しながら、新型コロナを契機とした変化をしっかりと捉え、まちづくりを進めていきたいと考えているところでございます。

また、都市マス、来年度改訂を向えてございますけれども、その際には、調査研究を進め、反映できることは反映させていくことが必要ではないかということでございます。現在、具体的に考えているところにつきましては、多様なライフスタイルに対応した住まいづくり、働く場所の整備などが必要なのかなということと、身近な緑とオープンスペースの拡大、または、人中心の歩きやすい空間の創出というものなどが、国や都の中で挙げられているように認識しておりますので、区といたしましてもその動向を十分注視しながら、今後を検討していきたいと考えているところでございます。

○委員 ありがとうございます。

今の説明の中にも反映できるところは反映していくということがありましたので、しっかりと動向を見ながら取組の中で、進めていただきたいと思っておりますので、要望いたします。

○会長 ありがとうございます。

先に手が挙がりました●●委員、どうぞ。

○委員 私からの本案件に関しましては、この原案の記載内容自体には特に意見はありませんが、そもそもやっぱりまちづくりというのは、交通網の整備と密接な関係があると思います。

江東区は令和2年から11年までの10か年の長期計画を策定しておりますけれども、その中で、ただ1つの重要課題が、地下鉄8号線の延伸であります。そういった意味でも、この東京都に出す意見として、附帯意見という形でいいと思うんですけれども、2つほど挙げていただきたいなと思っております。

1つは、今申し上げた地下鉄8号線、この延伸に向けて具体的なスキームを提示して、事業着手に移行することということをぜひ附帯意見としてつけていただきたいと思っております。

関連して、この資料の中で、豊洲と、それから東陽町と住吉の特色ある地域の将来像ということで、地下鉄8号線が記してありますけれども、実はこの3つの駅以外に中間駅がそれぞれあると聞いております。つまり豊洲から東陽町の間は1駅、それから東陽町と住吉の間は1駅ということになります。

どこに駅を作るかというのは1つの課題になると思うんですけど、この新駅の予定地周辺については、やはり拠点としての位置づけに向けた協議を進めることが大事なのかなと思います。それが附帯意見の1つです。

それから、もう1点、今年のちょうど今頃、台風19号が本区を襲来しまして、初めて避難勧告を出したいきさつがあります。そのときにも思ったんですけども、本区の東側を流れる荒川の下流域に位置する、本区の地理的な条件を考えますと、やはり高規格堤防の整備など対策を進めるべきであり、また、具体的な事業手法や時期等については、区と十分協議をされたいということを強く東京都に申し上げるべきだと考えます。

以上です。

○会長 ありがとうございます。附帯意見ということをつけるべきだという御意見でした。

●●委員、どうぞ。

○委員 私からも。私は、本都市計画のマスタープランの特色ある地域の将来像として、有明・青海等の地域は、国際競争力に資するMICE機能など、質の高い複合空間や、都市環境を形成するというふうに記されております。このMICE施設とは、ホテルや劇場、それからショッピングモールですとか、レクリエーション施設、それから国際会議場、展示会場など集めた大型の集客複合施設のことなんですけど、しかし、東京都はこのMICEの施設だけではなくて、関連の施設として、統合型のリゾート施設、いわゆるIRを合わせて整備することを今検討中としています。具体的には、臨海部を再開発する東京ベイエリアビジョン、検討しているこの都の官民の連携チームから、昨年10月に青海地域など臨海エリアにIR、MICE整備を提案がされております。

また、昨日の新聞報道によりますと、大手デベロッパー3社が臨海部にカジノを中核とする統合型リゾートIRを含む開発計画提案書を都に提出して、東京都はそうした提案なども受けて、カジノ誘致も検討中としております。

そこで伺いたいんですが、区はこのMICEと合わせて、カジノを含めたIRについても、これ誘致する考えなのかどうか伺います。

○会長 どうぞお願いします。

○事務局（港湾臨海部対策担当課長） 港湾臨海部対策担当課長の●●でございます。

IRについての御質問でございます。IRについては、法律上、整備計画を申請できるのは、都道府県、または政令市と定められております。申請主体となり得

る東京都では、メリット、デメリットの両面について総合的に検討しているところと聞いてございます。

また、現時点で候補地が具体的に示されている、そういう状況でもございません。そうしたことから、本区としては都の動向を注視してまいりたいと、そういうふうに考えております。

以上でございます。

○会長　どうぞ、●●委員。

○委員　それから、東京都の動向も注視されるという答弁だったんですけれども、このMICEとIR、一体的に整備すること。それから、IRの中にカジノを含めること。これ今東京都はもう既に詳細に検討している。こういうことは明らかになっておりますし、また、先日の防災・まちづくり・交通対策特別委員会、この質疑の中でも、このIR整備法ですか、今説明がありました。これはMICEの設置が義務づけられているという説明がありました。東京都が検討しているこのMICE施設は、将来的には、やはりカジノを含む統合型リゾートの整備に変化させられるこういう危険性があるんじゃないかと思っています。

私たちは、このカジノは、多重債務の問題ですとか、ギャンブル依存症の拡大、青少年の健全育成ですとか、地域の治安の悪化など、様々な影響を及ぼすこと。カジノは賭博で負けた人の上に成り立つ商売であって、この良好なまちづくりに相入れないと考えております。

したがって、こうした施設整備の可能性が否定できない、このマスタープランは了承できません。

以上です。

○会長　ありがとうございました。

ほかに御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。御意見は出尽くしたということによろしいですか。

それでは、皆様にお諮りしたいと思います。本案については本区のまちづくりに大変重要な意味を持つ方針の変更だというふうに思います。ただいま御意見としては、コロナの影響を考えるべきだということと、それから、今後IRに関しての御注意という御意見がございました。

一方で、附帯意見をつけるべきという御意見があったわけでございます。とりわけ本区の重要な課題である地下鉄8号線の延伸の問題。それから、防災の視点での高規格堤防の整備。そういう2点を中心であったと思いますけれども、審議会

として意見を付しての答申はどうかという御提案がございました。

そこで本職といたしましては、それらを勘案いたしまして、意見を付しておおむね妥当である旨、答申をしたいと思えます。その意見を付すというのは、先ほど申し上げました8号線延伸と高規格堤防に関わる2件というのを中心に書きたいと思えます。そういうことで答申したいと思えますが、いかがでしょうか。

(「異議あり」の声あり)

○会長 では、異議がありましたので、では、挙手にて採決をいたしたいと思えます。本案は、意見を付しておおむね妥当である旨を答申したいと思えますが、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す。賛成多数と認めます。

よって、本案は意見を付しておおむね妥当であるといたしまして、その旨、答申することといたしたいと思えます。

なお、区長宛て答申文案につきましては、先ほど申し上げました2点を中心に附帯意見も含めて、本職に御一任いただければありがたいと思えます。よろしくお願いいたします。

◎諮問事項3「東京都市計画都市再開発の方針の変更について」

○会長 それでは、次に、諮問事項の3にいきたいと思えます。「東京都市計画都市再開発の方針の変更について」を審議いたします。事務局から御説明をお願いいたします。

○事務局(都市計画課長) 恐れ入ります、資料3を御覧ください。

都市再開発の方針の変更についてでございます。

1の経緯でございます。都市計画法第7条の2に基づく「都市再開発の方針」これは東京都が策定するもので、今回、改定に際し、各市町村に対して意見を求めているところでございます。

2の概要です。恐れ入ります、参考の6を御覧ください。

都市再開発の方針の付図に記載してございます、赤い斜線の再開発促進地区は、現在、臨海部では、豊洲地区、東雲地区、臨海副都心地区など、また既成市街地では、亀戸六丁目地区、大島三丁目地区、北砂地区など、全部で11地区が指定されております。青いハッチングの誘導地区は、現在、門前仲町・越中島地区、新木場地区など9地区が指定されております。

恐れ入ります、資料の3にお戻りください。

1 ページの 3 の見直しの方針です。再開発促進地区は、現方針の目標を達成した地区の変更や廃止を、誘導地区は、再開発の適切な誘導を図る地区の指定を見直しの方針としております。

2 ページを御覧ください。4 の江東区に係る主な変更箇所についてです。

最初に、1 の再開発促進地区の変更概要です。木場地区は、木場公園の整備、三ツ目通りの拡幅など、公共施設の整備事業、また不燃化などの都市防災不燃化促進事業の完了に伴う地区指定の廃止による変更です。

北砂地区は、地区の一部の区域、北砂三・五丁目の一部と、南砂五丁目において、不燃領域率が 70% に到達し、一部事業完了に伴う区域の変更です。

また、下にございます豊洲地区、東京都心・臨海地域では、都市施設等の整備の方針の記載が、また、全地区におきまして、都市づくりビジョンから都市づくりのランドデザインへの移行に伴う、位置づけがそれぞれ記載のとおり変更されております。

なお、参考の 7 に、新旧対照表を添付しておりますので、後ほど御参照ください。続きまして、3 ページ（2）誘導地区の変更箇所です。

誘導地区は門前仲町地区が新たに誘導地区として位置づけられております。門前仲町地区の方針は、鉄道及び主要幹線道路の結節点である門前仲町駅周辺の商業・業務・交流機能の集積が記載されてございます。

区といたしましても、駅周辺の建物の老朽化に伴い、地域における機運の高まりによっては、大規模な開発が進行する可能性が高く、また駅周辺につきましては、江東区の都市計画マスタープランにおきましても、都市核として位置づけられており、区としてのまちづくりの方向性を検討すべく地区として考えているところでございます。

こちらも参考の 7 に添付しておりますので、後ほど御参照ください。

次に、5 のこれまでの経緯と今後の予定についてでございます。今後の予定は、本日の都市計画審議会での審議を踏まえまして、都からの意見照会に合わせ、区としての意見を回答してまいります。その後、来年 2 月に、東京都の都市計画審議会に諮問され、3 月に都市計画決定が予定されております。

説明は以上となります。

○会長 ありがとうございました。

ただいまの事務局からの御説明につきまして、御意見、御質問等がございましたら、御発言をお願いいたします。

●●委員、どうぞ。

○委員　今、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的として、見直しを行うということなのですが、これまでの誘導地区であった越中島地区に加えて、門前仲町地区を新規に指定するという説明でした。この指定された地域、この中には商業だけでなく、住宅地などのたくさんの地権者の方がいらっしゃる中で、こうした大きなエリアを指定して、再開発に誘導すること、これ課題があるというふうに思っておりますけれども、その点、区はどう考えていますか。伺います。

○事務局（都市計画課長）　門前仲町地区の誘導地区につきましては、指定した範囲全てにおいて、再開発を検討するというものでございませんで、駅周辺において建物が老朽化している、または、地域の機運の高まりなどを見ながら、一部エリアにおいて、例えば大規模な開発が進行する可能性があるとなった場合に、区としては、その一部につきまして、まちづくりの方向性などを検討していかなければならないと考えております。また、誘導地区を大きく指定して、その中の一部について、今後、詳細な検討をしていくというような形になるかと考えております。

以上でございます。

○委員　広い範囲に網をかけて、その中の一部で再開発の動きが起きたところを誘導していくと、街づくりを検討していくということなんですけど、私はそういう区の出組の方向は、やはり長年にわたって培われてきた地域コミュニティが分断されてしまうと、こういう大きな問題があるというふうに考えています。

また、今の大型再開発事業の流れは、高度利用を図るとして、超高層の建物を建て、その中に様々な機能を集約していくというもので、そうしたやり方はやはり、その地域で長く商売を続けてきた方、それから零細の地権者の方が住み続けられなくなってしまうと。商売を閉めざるを得なくなってしまうと、こういう事態が引き起こしていると思います。

私は、こうしたまちづくりでは、住みよいまちになるとは思いません。区の方針を決めて網をかぶせるというやり方じゃなくて、まちの主役である住民がどういうまちにしたいかと、こういうところ計画づくりの段階から、住民参加で議論を重ねて、その中でまちづくりの機運を醸成を高めて、一つ一つ合意形成を図った上で、丁寧に進めていくことが良好なまちづくりにとって、欠かせないというふうに思っておりますので、よって、この土地開発の方針の変更については、容認できないと意見を申し上げます。

以上です。

○会長　ありがとうございました。

ほかに御意見はございますか。

●●委員、どうぞ。

○委員 今、●●委員のほうから、容認できないというお話でしたが、この新規の門前仲町近辺も含めて、私は妥当であると考えております。

長く住み続けるために再開発をかけるというケースもあります。私、今地元で大島三丁目一番地の再開発を手がけておりますけれども、やはり従来からの住民の皆さんが、一度は建物は壊すけれども、再度そこに入居していただくということを前提にして、計画を進めております。

そういった意味でも、住民の声を反映した再開発ができるのではないかと思いますので、私はこの原案については、賛成をしたいと思っております。

ただ、1点、これ先ほどの区域マスと一緒になんですけれども、地下鉄8号線のいわゆる新駅、二つ予定をされております。この新駅の予定地の周辺については、やはり誘導地区ですとか、あるいは促進地区の指定に向けて、東京都と協議を進めていただきたいということを附帯意見として、つけていただければとありがたいなと思っております。

以上です。

○会長 ほかに御意見、御質問はございますでしょうか。

よろしゅうございますか。

それでは、意見も出尽くしたようでございますので、委員の皆様にお諮りいたしたいと思っております。本案につきましても、いろいろな意見がございましたが、特に、地下鉄8号線の延伸と、新駅がまだ決まっていませんけど、そのような場合には、その再開発のことも考えてほしいということを附帯意見としたらどうかという意見がございました。

ということで、よって、本職といたしましては、それらの意見を総合的に勘案しまして、意見を付しておおむね妥当であるという旨、答申したいと思っておりますが、異議ございませんでしょうか。

(「異議あり」の声あり)

○会長 ただいまの本職の発言に対しまして、御異議があるということでございますので、これより挙手にて採決いたしたいと思っております。本案は意見を付しておおむね妥当である旨、答申することに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す。賛成多数と認めます。よって、本案は、意見を付しておおむね妥当であるとし、その旨、答申することといたしたいと思っております。

なお、区長宛ての答申文案につきましては、附帯意見も含め、本職に御一任いただければありがたいと思います。よろしくお願いいたします。

◎報告事項 1 「江東区都市計画マスタープラン策定期限の変更について」

○会長 では、次に報告事項に入りたいと思います。

報告事項の1番目、「江東区都市計画マスタープラン策定期限の変更について」を事務局より説明をいたします。お願いいたします。

○事務局（都市計画課長） 恐れ入ります、資料4を御覧ください。

都市計画マスタープランの策定期限の変更に関する報告となります。江東区の都市計画マスタープランの策定につきましては、昨年度、まちづくり基本方針（案）を策定し、今年度は、地区別まちづくり方針を策定する予定でしたが、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴いまして、区民が参加するワークショップの開催が困難なため、策定期限の変更を余儀なくされたところでございます。

策定期限の変更による影響等についてでございますが、都市計画マスタープランの策定期限は法定化されておらず、また、他の行政計画や区が実施する各施策に関しましては、現行のマスタープランでの対応が可能であることから、区のまちづくりが停滞することはないと考えているところでございます。

今後の方向性についてでございます。都市計画マスタープランの策定には、地区別のワークショップの開催が必要不可欠ということから、策定期限を1年延期し、令和3年度末といたしました。

説明は以上となります。

○会長 ありがとうございました。ただいまの事務局からの御報告につきまして、御意見、御質問がございましたら、御発言をお願いいたします。

御意見、御質問ございませんでしょうか。よろしいですか。

（「なし」の声あり）

○会長 それでは、報告事項でございますので、採決はいたしませんのですが、本報告について了承ということにしたいと思っておりますがいかがでございましょうか。

（「結構です」の声あり）

○会長 ありがとうございます。それでは了承ということにさせていただきます。

◎報告事項 2 「用途地域等の一括変更について」

○会長 次、報告事項の2でございます。「用途地域等の一括変更について」を事

務局より御説明お願いいたします。

○事務局（都市計画課長） 恐れ入ります、資料5を御覧ください。

東京都が進めてございます用途地域等の一括変更に関する都市計画法に基づく手続の報告となります。

東京都では、平成16年以降は、地区計画を定めることにより、用途地域等の見直しを行ってまいりました。この用途地域の見直しの方針は、今後も継続していくこととなっております。しかしながら、今回の一括変更は、道路整備などによる地形地物の変化に伴う用途地域の指定の状況と、現況のずれなどによる影響を修正するための用途地域の変更でございまして、本区に対しまして、本年1月付で都市計画原案の作成依頼があったところでございます。

2の一括変更に関する概要についてでございます。（1）変更の対象の地形地物の変更などに基づく用途地域の変更について、こちらは、道路等の位置や形状が変化した地区など、図のアからエの四つのパターンがございます。

恐れ入ります、2ページを御覧ください。

（2）の今後の対応等についてでございます。区内で今回の対象となる地区につきまして調査をいたしまして、変更に伴う地権者への調査等検討を行い、都市計画変更の原案を作成してまいります。

3の今後の予定でございます。令和4年に都市計画法に基づく手続が予定されておりますが、新型コロナの影響によってスケジュール等の一部修正、見直しが検討されている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。ただいまの事務局からの報告につきまして、御意見、御質問等がございましたら、御発言をお願いいたします。

●●委員、どうぞ。

○委員 今、報告にありました資料5の2ページ目中段に、②ですね、令和元年10月改定された用途地域等に関する指定方針及び指定基準に基づく新たな取組として、活力とにぎわいの拠点のうち、特に交通利便性が高い駅周辺の容積率の上限を700%から800%に指定すると記載されておりますが、今、この容積率700%非常に大きな建物だと思うんですけども、現在区内にあるのでしょうか。

それから、この森下駅、清澄白河駅、住吉駅、門前仲町駅など、7駅が具体的に示されておりますが、再開発計画の動きなど、どういう状況にあるのか伺います。

○事務局（都市計画課長） ●●委員の2点の質問でございますが、1点目でございます。700%の容積率ということでございますけれども、区内に700%の

容積率が指定されているところは亀戸の駅周辺、京葉道路の沿道一部に指定がされているところがございます。また、建物で700%を使っているものにつきましては、豊洲駅の豊洲センタービルが700%の容積率で建築をされているところがございます。

2点目でございます。森下、清澄白河、豊洲などの7駅でございますか。具体的な再開発の動向ということでございますが、こちらにつきましては、門前仲町駅周辺におきまして、地権者による再開発を検討しているという動向は認識しておりますが、具体的な計画には至っていないと認識しております。

また、その他の地区におきましても、具体的な動向等を含めて把握、認識はしていないところがございます。

以上でございます。

○会長 ありがとうございます。

●●委員。

○委員 今の答弁ですと、都が基準を示していると。今のところ具体的な計画はないということなのですが、なぜ今この時期に、具体的計画がないのに、この容積率は800%緩和する必要があるのか。これはやっぱり現在策定中の本区のマスタープランにも関わってくる問題だというふうに考えます。

今後の予定では、江東区から都市計画変更原案を東京都に提出することになっておりますけども、それに併せて、この7地域のまちづくりの方針、これ決めていくことになるんでしょうか、伺います。

○事務局（都市計画課長） これら7地区の駅につきましては、先ほどの「活力とにぎわいの拠点」に位置づけられてございます。こちらにつきましては、まちづくりの方向性を今後検討していかなければならないということでございますけれども、この用途地域の一括変更とは別に、また来年度予定してございます都市計画マスタープランの地区別まちづくり方針の中で、検討を進めていくということになっております。また、この地区別のまちづくり方針を策定するにあたりましては、地区ごとの区民参加型のワークショップを開催いたしまして、地区の課題、魅力、地区の特性など、十分地元の方々の意見を反映した、まちづくりを進めていきたいと思っております。

また、今回の原案の策定に際しましては、この基準はありますが、800%を指定するという事は、今現在、計画はないと認識しております。

以上でございます。

○会長 ●●委員、どうぞ。

○委員 繰り返しになりますけれども、やっぱり大きくエリアを指定して、その中で動きがあったところ開発を進めていくというやり方は、やっぱり地域のコミュニティーを分断して、まちを壊してしまうという懸念がありますし、容積率800%の建物は、地上180メートル、50階を超える超高層のビルと。今以上に高層ビルが連立する、そういうまちになるというふうに考えます。やっぱり容積率の緩和によるまちへの弊害、こういうのを考慮しますと、安易な容積率の見直しはすべきじゃないと。やっぱり区が取り組むべきは、下町のよき伝統文化、コミュニティーを守って、零細の地権者が住み続けられる。商売が続けられるまちづくりを住民と一緒に検討して決めていくことだというふうに思いますので、意見を申し上げます。

以上です。

○会長 ありがとうございます。

ほかに御質問、御意見はございますでしょうか。よろしいですか。

(「なし」の声あり)

○会長 ないようですね。

それでは、この件は、報告事項でございますので、採決ということではございません。ただ、本報告については、その報告があつて、了承したということにしたいと思いがいかでございましょうか。

(「了承した」の声あり)

○会長 ありがとうございます。では、そのようにしたいと思えます。

◎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。

お願いいたします。

○事務局(都市計画課長) 事務局より御報告させていただきます。次回の都市計画審議会の予定でございますが、来年3月頃、第147回を開催したいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

以上でございます。

◎閉会の宣告

○会長 それでは、以上をもちまして第146回江東区都市計画審議会を終了させていただきます。本日は誠にありがとうございました。

午後 2 時 3 2 分 閉会