

第 148 回江東区都市計画審議会議事録

(開催日：令和3年10月18日(月))

作成担当：都市整備部 都市計画課

開催日時	令和3年10月18日(月)午後1時59分(午後3時02分)
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) 1. 東京都市計画地区計画の決定について (豊洲二・三丁目地区地区計画) 2. 東京都市計画地区計画の決定について (臨海副都心有明南地区《3区域H街区》地区計画)
会議進行の概要	1 開会 2 欠席者及び定足数確認の報告 3 傍聴者の報告 4 諮問事項(説明・審議・採決) 5 その他 6 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、(花野 信子)、 宮崎 祐助、中嶋 雅樹、重松 佳幸、金子 ひさし、白岩 忠夫、 酒井 なつみ、高村 きよみ、河野 清史、赤羽目 民雄、 (鈴木 智文)、平本 隆司、小木曾 正隆、(安藤 幸夫)、 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 【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、(地下鉄8号線事業推進担当課長) ()は欠席
傍聴人	3名
配布資料	資料1-1 豊洲二・三丁目地区の都市計画について 資料1-2 位置図、計画図、変更概要、計画概要 参考1 東京都市計画地区計画の変更 資料2-1 臨海副都心有明南地区の都市計画について 資料2-2 位置図、計画図、変更概要、計画概要 参考2 東京都市計画地区計画の変更(東京都決定)
審議経過	諮問事項1は全員賛成により、付帯意見を付けて概ね妥当とされた。 諮問事項2は全員賛成により、妥当とされた。

午後1時59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148回江東区都市計画審議会を開会したいと思います。

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、誠にありがとうございます。

○会長 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） まず、本日の欠席者及び定足数の確認について、事務局より報告いたします。

本日、篠崎委員、花野委員、鈴木委員、安藤委員の4名から、欠席の届出がありました。また、渡辺委員からは、遅参の届出がありました。これにより、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いることをご報告申し上げます。

○会長 ありがとうございます。

◎傍聴者の報告

○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） 本日の傍聴者についてでございますが、3名の方が傍聴を希望されてございます。

以上です。

○会長 ありがとうございます。

3名の傍聴者がいらっしゃるということでございます。

それでは、傍聴者の方お入りください。

◎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。

○事務局（都市計画課長） 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3年10月18日 江東区長 山崎孝明。

記。

1. 豊洲二・三丁目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. 臨海副都心有明南地区の都市計画について。※東京都決定案件。
以上でございます。

○会長 ありがとうございます。

◎諮問事項1「豊洲二・三丁目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たいと思います。

諮問事項1「豊洲二・三丁目地区の都市計画について」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） 恐れ入ります。資料1-1をご覧ください。本件は、豊洲二・三丁目地区における新たな建築計画に伴う地区計画等の変更に関する報告となります。

本件の都市計画決定権者は東京都になりますが、本区に対しまして、都市計画法に基づく意見照会がありましたので、本区の都市計画審議会に付議するものでございます。

1の現況についてです。

本地区は豊洲二・三丁目地区内で、面積は約50.5ha、用途地域は工業地域と一部に準工業地域、第1種住居地域、容積率200%の一部が300%と400%となっています。

恐れ入ります。資料1-2の1ページをご覧ください。

位置図にハッチングしている区域が、豊洲二・三丁目地区となります。

恐れ入ります。2ページの計画図1をご覧ください。

豊洲二・三丁目地区を拡大した図で、赤でハッチングした区域が、地区整備計画の策定を進めている区域4、4-2街区となります。

大変恐れ入ります。再び資料1-1にお戻りください。

2の経緯についてです。

本地区では、平成13年10月に東京都が「豊洲1～3丁目地区まちづくり方針」を策定後、平成14年に地区計画を都市計画決定し、これ以降、各街区において、整備計画の策定に伴う都市計画の変更手続を進めてまいりました。最近では平成24年3月に、区域2にある豊洲シビックセンターなどの計画に伴い、地区計画の変更等を行ってございます。今回の地区計画の変更手続を進めている4-2街区では、7月より都市計画の手続をされているところです。

3の都市計画変更の内容についてです。

都市計画の変更は、地区計画と防火、準防火地域の変更となります。

(1) 地区計画の変更は2点あります。

1点目は、4-2街区の地区整備計画に伴う地区計画の方針、地区施設等の配置、規模、建築物等の用途制限などを設定する変更と、2点目として建築基準法の改正に伴う、表記上の変更となります。

変更の1点目、4-2街区の地区整備計画の策定の変更です。

恐れ入ります。再び資料1-2の5ページをご覧ください。

表の中ほど、左の欄、変更前の「地区整備計画」のうち「地区施設の配置及び規模」は定められておりませんが、今回新たに、右側にございます歩行者連絡通路8号、幅員4メートルを、歩道状空地10号、幅員2.5メートルを位置づけます。

7ページ、「地区整備計画」のうち「建築物等に関する事項」は、新たに建築物の用途制限、容積率の最高限度10分の60、600%となります。敷地の最低限度3,000平方メートル、壁面位置の制限、高さの最高限度100メートル。

8ページになります。建築物の形態、色彩、意匠の制限を定めております。

9ページをご覧ください。本地区に予定している施設計画についてでございます。

1の事業主体は、株式会社IHIと三菱地所株式会社となります。

A棟、資料下段、整備イメージパースの右側となりますが、主要用途は、事務所、展示スペース、駐車場となり、敷地面積は約6,600平方メートル、延べ面積は約4万7,300平方メートル、高さは約100メートルとなります。

B棟、整備イメージパースの左側になります。主要用途は、事務所、インキュベーションオフィス、店舗、シェア企業寮、駐車場となります。敷地面積は約1万2,893平方メートル、延べ面積は約8万9,200平方メートル、高さは約80メートルとなります。

工事期間はA棟、B棟ともに、令和4年度から令和7年度を予定しております。

続いて11ページ、本地区の上位計画についてでございます。

地区計画の策定には上位計画との整合性、適合等が重要となります。こちらは、都が平成13年に策定した豊洲1～3丁目地区のまちづくり方針の「土地利用の方針」、12ページは「公共施設等の整備方針」となっております。

13から14ページは、平成14年に開発当初の地権者により発足された協議会が、平成19年に取りまとめた「豊洲2・3丁目地区まちづくりガイドライン」の抜粋を添付しております。

本計画につきましては、これら上位計画であるまちづくり方針、まちづくりガイドラインに即して計画されており、地区整備計画の変更案にも反映されているところでございます。

恐れ入ります。資料1-1の1ページにお戻りください。

地区計画の変更の2点目になります。

建築基準法改正に伴う表記上の変更は、建築物等の用途の制限に記載されている建築してはならない建築物の用途について、建築基準法別表第2が改正され、用途地域、田園住居地域が追加されたことによる法ずれを修正する変更となります。

次に、(2)防火地域及び準防火地域の変更は、4-2街区の地区整備計画の策定に伴い、準防火地域から防火地域に変更するものでございます。

続きまして、2ページ、4の今後の予定です。

本日の江東区都市計画審議会での意見を基に、区としての意見をまとめ、東京都に対して意見を回答してまいります。10月26日の東京都都市計画審議会に付議され、11月の都市計画決定、3月に江東区の建築制限条例の改正を予定しているところでござ

います。

なお、参考1に都市計画案の図書を添付しておりますので、後ほどご参照ください。
説明は以上となります。

○会長 ありがとうございます。

それでは、質疑に移りますが、本日の質疑等については、新型コロナウイルス感染症対策として、その都度、係員がマイクをお持ちいたしますので、よろしくお願いをいたします。

それでは、ただいまの事務局からの説明について、ご意見、ご質問等がございましたらお願いをいたします。

はい、●●委員。

○委員 ご説明ありがとうございます。

本件については、事業者の方が住民の皆様説明会を開催したりだとか、また今般行われました法定の東京都による説明会等々経緯については、いろいろお話を伺わせていただいております。

ちょっと施設の配置計画のところにも関わってくると思いますが、計画の内容を伺っていますと、この計画地の北側、マンションと相對しているところですけど、その部分がいわゆる100メートルの高層の建物、オフィスビルが計画をされていると。そこに対して、既にマンションにお住まいになっている方々からすると、プライバシーへの懸念など住環境への影響、これについては、既に要望書が提出されているというふうに伺っています。

その住民の方々にすると、建物の高さ自体もそうですけれど、例えば、マンションに近づいてくるに従って、建物が大きくなって、高くなってきていると。そういうところを考えると、配置に対してご不満をお持ちになっているのかなというふうに受け止めております。

また、その配置の計画が固まる過程において、どういうプロセスで、こういうふうな計画になってきたんだというところが、なかなか理解しづらい部分があって、この地区全体のまちづくりのバランスがどうなんだと。そういったご意見をお持ちなのだろうというふうに考えています。

具体的なところですが、今回の計画地において、例えば晴海通りの反対側、今回晴海通りの西側ですけど、晴海通りの東側ですね。この3街区の部分に、既に3棟、オフィスビルが開業されています。こちら、高さの最高限度は80メートルというところで、あの地区の中では比較的低い高さの建物が並んでいるのですけれど、今回の計画地は100メートルであると。

そのこの差の部分であったり、また、今申し上げた3街区の部分は、このエリアの東側の部分が、いわゆる歩道が随分広く取ってあって、セットバックが25メートル取られております。本計画地では、マンションの例えば北側のセットバックを拝見しますと、8メートルというふうになっています。

晴海通りを挟んで西と東で、同じような立地条件にあるようにお見受けするこの地域

ですけれど、それらの高さの制限だとか壁面位置、この制限が違う理由について確認させていただきたいと思います。

○会長 ありがとうございます。

それでは、事務局いかがでしょうか。

○事務局（まちづくり推進課長） まず、高さの制限100メートルについてでございますが、豊洲二・三丁目地区におきましては、東京都が平成13年10月に策定しました「豊洲1～3丁目地区まちづくり方針」と併せまして、地権者による協議会が策定しました「豊洲2・3丁目地区まちづくりガイドライン」によりまして、まちづくりが進められているところでございます。

この本ガイドラインでは、景観形成の考え方につきまして、外周部に高さ100メートルを超える高層建築物を、中央部に高さ100メートル程度に抑える建築物を配置することで、独立性の高い、群としてまとまりのある景観を形成することとしております。3街区につきましては、高さを抑える中央部に位置してございますが、4-2街区につきましては、高層の建物を中心とする外周部と中央部の中間地点のほうに位置しておりまして、こうした位置の違いにより、高さについても差が生じているというものでございます。

次に、壁面位置の制限についてですが、地区整備計画では3街区の東側にございます地区幹線道路1号と、4-2街区北側の地区幹線道路4号は、ともに幅員16メートルの道路として、地区内の主要な公共施設として位置づけられておりますが、このまちづくりガイドラインでは、3街区の地区幹線道路1号は、「まちに多彩な魅力を与える個性ある歩行空間とオープンスペースを創造する」と位置づけられているため、歩行空間に加え、多様なにぎわいを生み出すアメニティ性の高い空間を確保するよう、壁面位置の確保を定めており、こうしたガイドライン上の位置づけの違いにより、3街区の9号壁面線は4-2街区の1号壁面に比べて、大きくセットバックしているということでございます。

以上でございます。

○会長 ●●委員、どうぞ。

○委員 ありがとうございます。今、ガイドラインのお話があって、高さについては、高層の部分と中層の部分との中間地点に位置しているという部分、そして、オープンスペースの創設に向けた3街区のほうは、そういったお考えがあって、いずれにしてもガイドラインに沿った形で、この計画が進められていると、そういったお答えでした。

ちょっと施設計画のことを伺っておいてなんですけれど、都市計画の制限を定めるには上位計画に即しているのかどうかと、整合性が取れているのかどうかと、ここが唯一にして最大のポイントだろうというふうに思っています。

この本地区の上位計画、豊洲2・3丁目地区まちづくりガイドラインですけれど、先ほども申し上げましたけれど、そのプロセスについてなかなかご理解いただけていない、理解が進んでいない、そういう部分はあろうかというふうに思います。

この策定した主体であったり、またその運用、この実際の落とし込み、こちらについ

て、状況としてどういうふうになっているかというのを改めて確認させてください。

○事務局（まちづくり推進課長）　まちづくりガイドラインについてのご質問でございますが、本ガイドラインはまちづくり方針を踏まえまして、地権者によりまして発足された、豊洲2・3丁目地区まちづくり協議会におきまして策定されたものでございます。本ガイドラインでは、開発事業者は施設計画につきまして、協議会や専門家と協議調整を行うものとされておりまして、こうした運用によりまして、地区全体で調和のとれた質の高い都市空間形成の実現がされてきたというところでございます。

本開発におきまして、事前にガイドラインに即しているか否か、本協議会において審査を得たものとなってございまして、上位計画であるガイドラインに即した内容となっているものというふうに考えてございます。

以上です。

○会長　はい、どうぞ。●●委員。

○委員　すみません。ありがとうございました。

今お答えいただいたように、この事業者さんの提案をされている施設計画、建築物の高さ、壁面の位置の制限、本地区におけるまちづくり方針を踏まえて、まちづくり協議会が策定したまちづくりガイドラインに即した計画であると、このことについては確実に確認ができたというふうに思っております。

また、ガイドラインの運用についても、地権者等により発足された協議会の審議を得ていると、そういったお答えでありましたが、この地区の現行のまちづくりのルールにより進められていることが、今既にお答えをいただいたところです。

これまでの本地区におけるこのまちづくりの経緯や進め方からすると、今回の都市計画変更案の記載内容自体は、現行のルールに適合しているというふうに、私自身は考えております。しかしながら、この地区、まち開きから10年経過していると。この4-2街区というのは、このまちづくりのラストピースとも言われているところでして、新たなまちづくりのルールであったり、地区内の住民の皆さんも踏まえたような組織の検討であったり、この見直しをすべき点、見直しを検討する点があるんじゃないかというのは感じるところです。

この見直しに当たっては、当然、行政のお力添えをいただかないといけないということも併せて考えております。こういった状況を鑑みると、今回の建築計画を進めていく上で、事業者がしっかりと誠意を持って、近隣住民との話合いに応じていただき、お互いが理解できる道筋に向け、協議の継続を願いたいと、そういったような事業者と住民との関わり合いについて、この本件の都市計画の決定権者である東京都に対して、本区の審議会として、こういった趣旨の附帯意見を付すべきであろうというふうに考えておりますので、申し上げたいというふうに思います。

以上です。

○会長　かしこまりました。

●●委員、どうぞ。

○委員　●●です。私からも何点か伺います。

本件は、豊洲の4-2街区の地区整備計画策定に伴う地区計画の方針及び近接される施設等の配置、それから規模や建築物の用途制限などを変更するというので、今、質疑がありましたけども、頂いた資料1-2ですね。計画概要を見ますと、対象区域にA棟、B棟合わせて延べ面積13万6,500平米もの大きなビルを建設する計画が記載されています。

そこで伺いますけども、まずこの主要用途にあるインキュベーションオフィスとありますけど、これは具体的にどのようなものなのか伺いたい。

それから2点目、この建物完成後、オフィスで働く方など7,000名が、このビルを利用されると聞いておりますけども、人流や交通量の増加による地域への影響、これが大きいと思いますけども、その見解を伺いたい。

それから3点目、先ほどもお話ありましたが、計画されている建築物の住環境への影響が強く懸念されています。私も、先日行われました説明会に参加してきました。その際に、本件近隣の住民の方々から、日照や風などなど、プライバシーの問題も指摘されていました。また、この住環境に配慮しない建物や、開発ありきの計画に見えるとの意見も出されて、私もそう感じるところもありました。

このまちづくりは、私はやっぱり地域住民の合意が大前提で、このまま計画を進めるのには、あまりにも強引じゃないかというふうに考えます。地域環境やそれから住環境、これに与える影響、これをやっぱり配慮した計画に見直しをして、まず合意形成を得ることを最優先にすべきだと思いますけどもいかがでしょうか。

○事務局（まちづくり推進課長） まず、インキュベーションオフィスについてでございますが、こちら、スタートアップ企業等を誘致し、新ビジネスが創出されることを目的といたしまして、スタートアップ企業等が集積するオフィス機能ですとか、企業間コミュニケーションを促進する共用部、そして新ビジネス創出に寄与するイベント等のソフト運営がなされる空間を示してございます。

2点目でございます。

本開発における交通への影響についてですが、開発に際しては、現況交通量を調査しまして、国土交通省の大規模開発地区関連交通計画マニュアルにより、発生集中交通量を算定し、交通需要予測を行いまして、交差点の混雑率ですとか、歩道などにおける歩行者サービス水準を検証しているところでございます。そしてこの検証の結果、本計画におきましては、車両や歩行者の通行に支障のないものとなっております。

3点目でございます。

住民との合意形成についてというご質問でございますが、こちらは開発事業者が、令和3年4月14日と17日に地区計画の区域内及び周辺地域の住民を対象に説明会を開催いたしまして、その後、近隣マンションの住民の方に対しましても、意見交換等を実施しているところでございます。このほか、要望に対する対応方針などを書面で回答するなどの対応も行っております。

また、開発に伴う周辺環境への影響につきましては、施設計画に具体的に合わせて、具体的な検討を行いまして、誠意を持って対応していくと開発事業者からは聞いている

ところでございます。区といたしましては、開発事業者に対しましては、引き続き、こうした近隣住民の意見、要望について対応と協議の継続、及び丁寧な説明を求めてまいりたいと考えております。

以上でございます。

○会長 はい、●●委員。

○委員 交通量の混雑に支障がないということでしたけども、今でもこの豊洲の地下鉄駅なんかは非常に混雑していて、地域の方からも心配する声が寄せられておりますし、やっぱりこの環境にとっても支障がないというのは、私は当たらないんじゃないかというふうに思っております。

あと、このまちづくりについてですけども、先ほどもありましたが、上位計画の話がありましたけども、そもそもその計画自体が20年近く前につくられたもので、やはりこの開発コンセプトが古くなっているんじゃないかというふうに思います。やっぱりその背景には計画策定時から現在まで、東日本大震災、それから台風など自然災害にも遭いました。また、今の未曾有のコロナ禍を経験して、人々の日々の生活の在り方、それが今、変化していると思います。この地域で言えば、ご案内のとおり、周辺に市場やそれから大型商業施設も建設されて、マンションやオフィス、ビルも増加し、それから人口も激増していると。そうした中で、やっぱりこの本計画を見た場合、やっぱり今の現状と、それから時代の・・・まちづくりにマッチしていないんじゃないかと。私は今、一たび立ち止まって、見直す必要があるんじゃないかと思っております。

私は、やはり行政として、先に建物ありきで地域計画を立てるのではなくて、まちの主役である住民の暮らしへの影響、それから交通インフラや住環境などに十分に配慮した計画をしまして、住民参加で議論を重ねて、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重要なことと考えておりますので、よって本件には賛同できないという意見を申し上げます。

○会長 ありがとうございます。

ほかにご意見、ご質問。

●●委員、どうぞ。

○委員 計画までの流れは、先ほど委員からいろいろお話ありまして、理解するところもあります。特に全体としてはスカイラインを厳守したりとか、いろんな形で、全体としては調和は取れているのかなと思います。

その中でも、今回、上位計画の中の先ほどガイドラインの話、協議会の中でいろいろと協議されたと思うのですが、当初のイメージですと、高層階と低層階ということでイメージされていて、今回は主に高層階と一律で決めていらっしゃるのかなと思うのですが、その協議会の中で、どのように変化したのかお伺いしたいのと、あと今回、A棟、B棟と分かれています。特にマンション側の棟で、特に開発事業者以外に、このビルが移った場合のいろんな継続的なフォローというのは、どのように考えていらっしゃるのか。

各委員からもお話がありました。特に隣接するマンションへの、住民への配慮、特に私

も大事だなと思っております。随分前に、新砂三丁目でも長谷工の本社ビルと隣接マンションとのやり取りの中で、ガラスがすりガラスに変わったとかというお話もお伺いしておりまして、やはり住民のお声、しっかり聴いていただきたいなど、これは要望していきたいと思っております。

以上、2点です。

○事務局（まちづくり推進課長）　まず1点目でございますが、協議会の中でどういった議論がなされたかということになるかと思っておりますけれども、こちら、ガイドラインに基づく協議会とは、有識者の中で協議調整をやっているルールでございますが、そういった中で、どのような議論がされていたのか、そういったところまでは、区としては承知していないという状況でございます。しかし今、そういった専門家も入った中で審議をされて、上位計画に適用しているものという判断がなされたと理解してございます。

それと2点目でございますが、今回の建物が他に移った場合のフォローにつきましては、事業者が、契約時にルールを定めまして、そういう移転した場合におきましても、継続していくような形で考えていると、事業者からは聞いてございます。

以上になります。

○会長　ほかにご意見はございますでしょうか。

はい、どうぞ。●●委員。

○委員　お話を伺っております、まず、この上位計画でありますまちづくりガイドラインのこの13ページの図なんかを見ますと、街区が直線的に、あるいは敷地の境界線なども、ほぼこの街並みでは直線的に仕切られている。そうした中で、ガイドラインのイメージが環状に円弧で、ドーナツ状といいますかね。イメージがつくられている。こういうところに、なかなかそのイメージと計画と、しっかり当てはめるといのはなかなか難しいこと、すり合わせの部分というのは影響が出るなというのは感じております。

やはり上位計画がつくられた当時、しっかりその方向性をつけて、まちづくりをこうしていこうという方針が決められたわけでありますので、そういったところはしっかりと守っていただいて、進められるべきではないかな。でないと、その計画の意味がちょっと崩れてしまうというふうに感じます。当然、もう終盤にかかってきているまちづくりでありますので、ディテールの部分において、すり合わせをしなければならない部分が、今出てきておるのかなというふうに感じます。

でありますので、もう長いことお住まいになっている住民の皆様、そしてまた事業者の皆様、これはやはりしっかり相対して対応、そして細かい協議を、大変でしょうけれども進めていただいて、きめ細かな計画を望みたいというふうに思います。

以上です。

○会長　ありがとうございました。ご意見で。

ほかにご意見、ご質問。

●●委員ですか。はい、どうぞ。

○委員　ありがとうございました。

様々に上位計画、ガイドラインのお話は理解をしたところでありまして、この今回の

建築される建物については、7街区の既にあるマンションのちょうど南側に大きな面がくるといふか、本当に日照を大きく遮るような形で建設をされるんですけども、先ほどスカイラインのお話があって、高さ制限というところについては理解をしたのですけれども、なかなかこう大きいビルが林立する中で、日照の問題は難しいと思うのですけれども、マンションということで、居住されている住民の方にとっては、この日照の問題も、とても影響が大きいかなと思うのですが、この辺は、特にそのガイドライン、計画に関しては問題にはならなかったところなのか、一つ確認をさせていただきます。

○事務局（まちづくり推進課長） 本計画による日照への影響ということでございますが、日照に関しましては、この地区は日影の規制がないという地区でございまして、特にガイドライン上、何かそういう定めがあるというところではございませんが、開発事業者としましては、近隣マンションからの離隔距離を、極力確保するためにセットバックするなど、一定の配慮はしているところでございます。

しかしながら、日照など周辺環境の影響について、いろいろ様々な意見が多数寄せられているところでございまして、開発事業者としても、施設計画の具体化に合わせて、具体的な検討を行いまして、誠意を持って対応していくと聞いているところでございます。区といたしましても、事業者に対しまして、引き続き、近隣住民の意見、要望について対応と協議の継続、及び丁寧な説明を求めてまいりたいと考えてございます。

以上です。

○委員 ありがとうございます。

やはり建築計画をこれから変更するのは、なかなか難しいことかもしれないのですが、何とか事業者のほうで工夫していただいて、少しでも日照の影響が緩和できるような、そういった取組をぜひお願いしたいと思います。

以上です。

○会長 ありがとうございます。

ほかにご意見どうでしょうか。

はい、●●委員、どうぞ。

○委員 様々な意見があったので、2点だけ質問と意見を述べさせていただきたいのですが、1点目が、このオフィスのA棟、B棟が二つできることで、ここで働く人は、何人ぐらい想定されているのか。それと、もう一点が、このオフィスにそれぞれ喫煙所ができるかどうか、分かれば教えていただきたいと思います。

なぜこの2点目を聞くかと言いますと、豊洲一丁目も二丁目も、路上喫煙で困っているという区民の方からの声がとても多くて、公共として、区の喫煙所は現状ないので、路上喫煙される方が近隣の住民の方にご迷惑がかからないような配慮を求めたいところですけども、その点が分かれば教えていただきたいです。

○事務局（まちづくり推進課長） まず、1点目の今回の開発による従業員数につきましては、事業者からは3街区の反対側のビルの就業人口等も参考にすると、今回の計画は7,000人程度ではないかと聞いてございます。

2点目の喫煙所の関係につきましては、まだ、具体的などころまで事業者から聞いて

はございませんが、今後、施設計画を具体化していく中で決まっていくものと考えてございます。

以上でございます。

○委員 2-1街区が整備された後なんですけれど、豊洲駅のららぽーと3ができて、オフィスやホテルができた辺りですね。あの辺りが整備された後に、豊洲駅周辺での路上喫煙がすごく増えまして、特にゆりかもめの豊洲駅の下の階段の辺りの裏側に、ちょうど座って喫煙できるスペースができてしまった影響で、喫煙所と化しているというような声も届いております。

そのできたオフィスに恐らく喫煙所がないのか、コロナ対策のため閉じているのか分からないですけれど、そこのオフィスから歩いて出てこられて、たばこを吸っている方がいるという話を伺いました。そういった話を聞くと、やはり新しくオフィスができて、7,000人の方が出入りすると考えると、たばこを吸われる方もいらっしゃると思いますので、その辺りは事業者の方と連携して、喫煙する方の環境と、路上喫煙がなくなるような対策を求めたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

以上です。

○会長 ほかにご意見、ご質問はございますでしょうか。

●●委員、どうぞ。

○委員 よろしいでしょうか。●●でございます。

ちょっと変わった立場になってしまうのですが、今回、私自身が豊洲二・三丁目地区に在住している者として、都市開発に関して、今回、質問や意見等を述べさせていただきたいと思うのですが、ちょっと一応念のため、あらかじめ許可を取らせていただければと思い、こういったお話をいたしました。

○会長 ただいまのお尋ねにつきましては、●●委員が当該地区の近くにお住まいということで、意見が偏ってはいけないというご心配なのかもしれません。もしくは偏った意見と受け止められたら困るなというふうに、ご心配されているのかなというふうに、私は理解いたしました。

一方で、江東区の都市計画審議会条例におきましては、委員の除斥というのですか。そういうものの規定はございません。また、●●委員におかれましては、審議会委員として公平中立にご発言いただけるものと思っております。地区の状況によって、例えば、近くに住んでいるからとなると、なかなか判断の難しい問題もあります。そういう意味では、委員としてのお立場でご発言いただければ問題ないと私は思っておりますが、委員の皆様、そのようなご理解でよろしゅうございますか。

(「はい」の声あり)

○会長 ありがとうございます。

では、そういうことでございますので、どうぞ。●●委員。

○委員 会長、諸委員の皆さんありがとうございます。

先生たちがお話された内容とは、ちょっと違った観点になるかもしれませんが、一つの質問と二つの意見を述べさせていただければと思います。会長からもお話があり

ましたように、中立な立場で、地域の状況を客観的な視点でお話させていただければというふうに存じます。

まず、当該の豊洲二・三丁目なのですけども、江東区及び経済センサスの情報によると4,799世帯、1万1,581人の住人が住んでいます。5万人ほどの就業者が、そちらに就業していることとなります。その環境下で、同計画の立地及び建物の配置の影響もあり、同計画に設置されるであろう商業施設を楽しみにしている人もいるし、一方、先ほどからお話が出ていますように、建物に対して疑問を呈している人が混在しているというのが現状と、客観的に理解しております。

先ほど、先生方からもお話ありましたように、例えばある住居は、目の前に100メートルの高さの建物が建つ状況になります。そこで、当計画の高さや容積率、プライバシーに関しては、行政はどのように事業者に対して指導することができるか、お答えいただければと思います。

○事務局（まちづくり推進課長） 行政の事業者に対する指導についてのご質問でございますが、まず、区といたしましては、上位計画であるガイドラインですとか、あと地区計画に定められました建物高さなど、具体的な基準につきまして、当該開発内容を比較し、適合しているかなどについて確認し、判断をしているという状況でございます。

具体的な基準は、条例で制限を加えますので、これに反するものにつきましては、建築確認の段階で適法でないものとし、建築確認をおろせないということになりまして、事業者には是正するよう指導することはできますが、プライバシーなどの具体的な基準とか定められていないというものにつきましては、条例での制限等、そういった規定がないため、行政が計画の是正を指導することは、なかなか厳しいと考えてございます。

なお、行政としてできることといたしましては、開発事業者に対しましては、近隣住民の意見要望には十分耳を傾けて、丁寧な対応を求めていくと、そういうことだと考えております。

以上でございます。

○委員 ご回答ありがとうございます。ルールに逸脱する場合は、ぜひご指導いただければと思います。

二つの意見に対する一つ目になります。

当該の計画が完成すると、「豊洲1～3丁目地区まちづくり方針」の開発フレームの就業人数の150%を超える計画になると推定されています。また、上位計画が東日本大震災前の計画であるために、防災の観点が少々欠如しているのかなという感想もございます。今及び将来を見据えて、上位計画及び単年計画を再検討する必要があると、私個人は考えます。

例えば、今回の計画地から駅までの動線を確保するなどのために、地下道の設置などが、近隣住民としては必要なのかと感じております。当該の件に関しましては、将来の計画のために、今から地域と合意事項を決めて、進めていっていただければいいのかなというところが、一つ目の意見になります。

そのまま二つ目の意見、よろしいでしょうか。

先ほど申したように、私、一般の公募として当審議会に参加させていただいております。そのため、一般の区民目線でのお話になることをあらかじめご了承ください。

先ほどの質問の内容など、都市計画に係る法律等のルールやプロセスを一般区民の立場としては、なかなかちょっと理解するのが難しいと感じております。そのために、地域全体としての合理的な進め方ができていないのかなというふうに、個人的には感じております。

例えば、場合によっては区民内や対事業者との対立が発生して、結局地域コミュニティの崩壊にもつながるのではないかなというふうに危惧しております。ルールといいますか、一般常識なのか分からないのですが、区民の自発的な理解が必要だという考えもあるかもしれませんが、専門的な内容のため、上記事由から、初期の段階から行政などに利害調整に入っていたり、説明会においては、ファシリテーションをしていただくなどのご検討をいただいてもよろしいかなというふうに、ちょっとこれは、客観というよりも主観が入りますけども感じております。

私のほうから、二つの意見は以上になります。ありがとうございます。

○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す。

ほかにご意見はございますでしょうか。意見はございませんか。よろしいですか。

(「なし」の声あり)

○会長 それでは、ご意見も出尽くしたようでございますので、委員の皆様方にお諮りをしたいと思います。

今まで、多くの委員の皆様方からご意見がございましたけれども、本案についてはガイドライン等を含めて、上位計画も含めて、法令上問題のない計画である。だけれども、今後の建築計画の中で可能な限り、近隣の皆様へのご配慮というのが必要なのではないかというご趣旨のご意見が多くあったように、私は理解をいたしました。

ということで、本審議会としては意見を付しての答申というのがよろしいのではないかというご提案もございましたし、私もそういうふう感じたところでございます。

よって本職としては、それらの意見を総合的に勘案いたしまして、意見を付して、おおむね妥当であるという旨の答申をしたいと思いますけれども、ご異議ございませんか。よろしいですか。

(「異議なし」の声あり)

○会長 では、ご異議がございませんので、全員賛成と認めます。

本案はおおむね妥当であるという旨、答申いたしますが、そのときには附帯意見を付すことにします。その附帯意見の趣旨は先ほども申し上げました。繰り返しになって申し訳ございませんが、法令上問題ない計画であるけれども、今後の計画の中で可能な限り、近隣の皆様との配慮をしてほしい、そして協議は続けてほしい。こういう趣旨の附帯意見をつけたいと思います。

どうもありがとうございます。

それでは、その趣旨で答申文を作成いたしますので、その内容については、本職にご一任いただければありがたいと思います。どうもありがとうございました。

◎諮問事項 2 「臨海副都心有明南地区の都市計画について」

○会長 次に、諮問事項の 2 に入りたいと思います。「臨海副都心有明南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） 恐れ入ります。資料 2-1 をご覧ください。本件は臨海副都心有明南地区 1 街区におけます新たな建築計画に伴う地区計画の変更に関する報告となります。

本件の都市計画決定権者は東京都になりますが、本区に対しまして土地計画法に基づく意見照会がございましたので、本都市計画審議会に付議することとなります。

1 の現況についてでございます。

本地区は有明三丁目及び東雲二丁目各地内で、面積が約 107 ヘクタール、用途地域は準工業地域と工業専用地域、容積率 200%、一部が 300%となっております。

恐れ入ります。資料 2-2 をご覧ください。

1 ページをご覧ください。

位置図にハッチングしている区域が臨海副都心有明南地区となります。

2 ページの計画図 1、有明南地区を拡大した図で赤でハッチングされた区域が地区整備計画の策定を進めている 3 区域 H 街区となります。

恐れ入ります。資料 2-1 にお戻りください。

2 の経緯についてでございます。

本地区では昭和 63 年 3 月に東京都が「臨海副都心開発基本計画」を策定後、平成 3 年に地区計画を決定し、これ以降、各街区において整備計画の策定に伴う都市計画変更手続を進めてまいりました。最近では、平成 29 年 6 月に S 街区にある水素ガスステーションを含む有明自動車営業所の計画に伴い、地区計画の変更を行っております。今回の地区計画の変更手続を進めている H 街区では、8 月より都市計画手続を進めているところでございます。

3 の都市計画変更の内容です。

都市計画の変更は地区計画となります。

地区計画の変更は 2 点あります。

1 点目は、H 街区の地区整備計画策定に伴う地区計画の目標、方針及び地区施設等の配置、規模、建築物の用途制限などを設定する変更と、2 ページ目になりますが、2 点目として建築基準法改正に伴う表記上の変更となります。

変更の 1 点目、H 街区の地区整備計画策定の変更です。

恐れ入ります。資料 2-2 の 7 ページをご覧ください。

表の左の欄、変更前の「地区整備計画」ですが、これまでは地区整備計画が定められておりませんが、今回新たに建築物等の用途制限、容積率の最高限度 300%、敷地面積の最低限度 0.9 ヘクタール、約 9,000 平方メートル、壁面位置の制限、高さの最高限度 110 メートル、建築物の形態、色彩、意匠の制限を定めております。

9ページをご覧ください。

本地区に予定している施設計画についてでございます。

1の事業主体は株式会社テレビ朝日。主要用途は多目的ホール、スタジオ・オフィス、イベント・エンターテインメントスペースとなります。

敷地面積は約1万2,920平方メートル、延べ面積は約5万6,700平方メートル、高さは約100メートルとなり、工事期間は令和4年度から令和6年度を予定しております。

資料の右側には整備後のイメージパースが記載されてございます。

続いて10ページ、主な上位計画をご覧ください。

本計画の上位計画であります「都市づくりのグランドデザイン」など、また11ページには「臨海副都心まちづくりガイドライン」、これらに即した計画がされているところでございます。先ほどの地区整備計画の変更案につきましても、こちらを反映したものが記載されているということでございます。

恐れ入ります。資料2-1、2ページにお戻りください。

変更の2点目、建築基準法改正に伴う、表記上の変更では、先ほどの豊洲二・三丁目地区と同様に、建築基準法別表第2の改正による法ずれを修正する項目となります。

続きまして、4の今後の予定です。

本日の江東区都市計画審議会の意見を基に、区としての意見をまとめ、東京都に対しまして意見を回答してまいります。

12月に東京都の都市計画審議会に付議され、来年1月の都市計画決定、3月に江東区建築制限条例の改正を予定しているところです。なお、参考2に都市計画案の図書を添付しておりますので、後ほどご参照ください。

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。

●●委員お願いします。

○委員 この本件当該地は国道357号線の南側、武蔵野大学に近接しているところです。今ご説明あったとおり、本計画では株式会社テレビ朝日がドラマや番組のスタジオ、オフィス、イベント・エンターテインメントスペース、多目的ホールなど、MICE機能を有する施設を整備するというふうにしております。

一つ心配しているのは、このMICE機能を持った施設が、将来を含めIRに転換されないかどうか。もしくは、このIR誘致を助長する施設となるのではないかと懸念しておりますけど、区の見解はいかがでしょうか。

それから次に、この施設、年間120万人もの利用を見込んでいる多目的ホールなど、大勢の利用が想定されていますが、しかしながら、駐車場の整備数が180台と。これはやっぱり少ないんじゃないかなと思うんですけども、この駐車場問題はこの施設だけではなくて、この地区全体における課題だと思うんですけども、区の認識とそれから交

通量増加における対策について伺いたい。

3点目、大型多目的ホールやスタジオができる、やはり人流が増加して地域への影響、それから屋外のイベントも想定されておりまして、そのときの騒音などを懸念されるんですけども、そうした地域への影響、騒音含めて対策、指導していくべきと思いますけど、区の見解を伺います。

以上、3点お願いします。

○会長 はい、どうぞ。

○事務局（港湾臨海部対策担当課長） 私のほうから、1点目のI Rに関してお答えさせていただきます。

まず、一般論になりますが、I R整備法に基づきいわゆる日本型I Rについては、特定複合観光施設というところで、カジノ施設、M I C E施設、ホテルなどで構成されております。つまり日本でカジノを整備する際には、複合施設としてホテルやM I C E施設も併せて設置しなければなりません。一方、M I C E施設については、単体で整備することが可能でございます。よって、M I C E機能を有する施設を整備することが、I Rを整備するということには直接結びつくものではないと考えております。

いずれにしましても、I Rの申請主体となり得る東京都は、メリット、デメリットの両面から、総合的に検討中でありまして、具体的な立地場所を示している状況でもございません。よって本区としては、引き続き都の動向を注視してまいります。

以上でございます。

○事務局（まちづくり推進課長） 駐車場に関するご質問についてでございますが、本施設を含む周辺エリアでは、近年大規模な集客施設が建設、あるいは計画のほうを進められていることが臨海副都心の駐車場の問題、課題につきましては、区としても大変重要であると認識しているところでございます。

対応策といたしましては、それぞれの開発におきまして、必要な駐車場を整備するとともに、イベント時などにおけるゆりかもめやりんかい線、都バスなどの公共交通機関の利用及びその周知の徹底などが考えられることから、区といたしましても開発事業者に求めてまいりたいと考えてございます。

それと、人流増加による影響についてでございますが、多目的ホール等の利用者につきましては、りんかい線の利用を想定しているということでございまして、開発事業者からは、誘導員を配置して適切に誘導していくと聞いてございます。

また、屋外イベントの際の騒音についてですが、屋上イベント広場でどのようなイベントを行うかということにつきましては、現段階では詳細なことは決まっていないということでございますので、今後、具体化していく中で、事業者が近隣に説明していくものと考えてございます。

以上でございます。

○会長 ●●委員。

○委員 まず、I Rとは直接結びつくものではないということでした。それから、駐車場対策についてもご答弁いただきました。

地域の問題などなど、今後の課題ということでしたけども、私はこの大型施設完成後のソフト的対応についても、やはり対応は必要不可欠だというふうに考えています。この施設の周辺には、居住スペースはありません。地域の住環境への影響は少ないと思いますが、やはり今申し上げたとおり周辺駅利用者の増加、それから交通量の増大、これによる地域に与える影響というのは大きいというふうに考えています。

区として、今後の動きを注視しながら、必要な指導や対策はしっかりと行っていただきたいと要望して終わります。

○会長 ほかにご意見、ご質問はございますでしょうか。よろしいでしょうか。

(「なし」の声あり)

○会長 それでは、ご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をいたしたいと思えます。

本案につきましては、妥当である旨、答申することといたしたいと思えますが、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て、その旨答申することといたします。なお、区長宛ての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 本日予定いたしておりました審議案件は、全て終了いたしました。

その他に、何かございますでしょうか。

○事務局（都市計画課長） 次回の開催でございますが、次第に記載しておりますとおり、12月16日午後2時を予定しております。詳細は別途、ご案内させていただきますので、よろしく願いいたします。

以上でございます。

○会長 ありがとうございます。

◎閉会の宣告

○会長 以上をもちまして、第148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3時02分 閉会