

第 150 回江東区都市計画審議会議事録

(開催日 : 令和 4 年 3 月 2 8 日 (月))

作成担当 : 都市整備部 都市計画課

開催日時	令和4年3月28日（月）午後2時00分（午後3時20分）
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 江東区都市計画マスタープランの改定について</p> <p>2 用途地域等の一括変更について</p> <p>3 臨海副都心青海地区の都市計画について</p>
会議進行の概要	<p>1 開 会</p> <p>2 欠席者及び定足数確認の報告</p> <p>3 傍聴者の報告</p> <p>4 諮問事項（説明・審議・採決）</p> <p>5 その他</p> <p>6 閉 会</p>
出席者 (敬称略・順不同)	<p>【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</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、（地下鉄8号線事業推進担当課長）</p> <p>（ ）は欠席</p>
傍 聴 人	2名
配布資料	<p>資料1-1 江東区都市計画マスタープランの改定について</p> <p>資料1-2 江東区都市計画マスタープラン2022案（概要版）</p> <p>資料1-3 江東区都市計画マスタープラン2022案</p> <p>資料1-4 パブリックコメントの実施結果（概要）</p> <p>資料2 用途地域等の一括変更について</p> <p>資料3-1 臨海副都心青海地区の都市計画について</p> <p>資料3-2 位置図、計画図、計画概要</p> <p>参考1 東京都市計画用途地域の変更</p> <p>参考2 東京都市計画地区計画の変更</p>
審議経過	<p>諮問事項1は賛成多数により、妥当とされた。</p> <p>諮問事項2は全員賛成により、妥当とされた。</p> <p>諮問事項3は全員賛成により、妥当とされた。</p>

午後2時00分 開会

◎開会の宣告

○会長 皆様、定刻になりましたので、これより第150回江東区都市計画審議会を開会いたしたいと思います。

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。

◎欠席者及び定足数確認の報告

○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。

○事務局（庶務担当係長） それでは、事務局よりご報告申し上げます。本日、花野委員、鈴木委員、平本委員の3名から欠席の届けをいただいております。また、三輪委員、渡辺委員の2名から遅参の届けをいただいております。

以上でございます。

○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（庶務担当係長） お待たせいたしました。

本日の傍聴でございますが、2名の方が傍聴を希望されてございます。

以上です。

○会長 定足数の確認は……。

○事務局（庶務担当係長） 失礼しました。本日、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。

○会長 ありがとうございます。定足数と、それから傍聴者のご報告をお願いいたしました。

◎諮問

○会長 では、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出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（都市整備部長） 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。

令和4年3月28日 江東区長 山崎孝明。

記。

1. 江東区都市計画マスタープランの改定について

2. 用途地域等の一括変更について

3. 臨海副都心青海地区の都市計画について

以上となります。

○会長 ありがとうございます。

◎諮問事項 1 「江東区都市計画マスタープランの改定について」

○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 「江東区都市計画マスタープランの改定について」

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） 審議事項の 1 「江東区都市計画マスタープランの改定について」です。資料 1-1 をご覧ください。

前回 12 月の本審議会では報告した都市計画マスタープランの中間のまとめ案においては、様々なご意見、ご指摘等をいただいたところでございます。また、報告後の昨年 12 月から本年 1 月にかけて、パブリックコメントを実施いたしました。本日は、これらいただいた意見等を反映させました「江東区都市計画マスタープラン 2022」（案）についてご審議いただきます。

1 の改定の経緯についてでございます。

都市計画マスタープランの改定は、令和元年度より開始し、元年度は、プランのベースとなります「まちづくり基本方針」を作成いたしました。令和 2 年度は、新型コロナウイルス感染症の拡大の影響によりまして、策定作業の中断を余儀なくされ、本年度は地区別ワークショップを開催し、パブリックコメント等を経まして、案を作成いたしました。

続きまして、2 の「江東区都市計画マスタープラン 2022」（案）の構成についてです。

構成は「第 1 章 改定の基本的な考え方」「2 章 まちづくりの将来像と都市づくりの方針」「3 章 テーマ別まちづくり方針」「4 章 地区別まちづくり方針」「5 章 計画の実現に向けて」の全 5 章となっておりまして、概要版は資料 1-2、本編は資料 1-3 となっております。

恐れ入ります。ここで資料 1-3、本編をご覧ください。

2 ページをご覧ください。改定の背景についてでございます。

現在の本区都市計画マスタープランは、平成 23 年に策定し、その後、震災や集中豪雨など自然災害の激甚化、また、区内におきましては、中央防波堤の帰属、東京 2020 大会の開催、地下鉄 8 号線延伸計画の進展など、取り巻く社会状況の変化がございました。これらを踏まえまして、今回、都市計画マスタープランを改定するものでございます。

3 ページをご覧ください。マスタープランの位置づけについてでございます。

都市計画法におきましては、都市計画に関する基本的な方針といたしまして、また、江東区の基本構想や東京都の区域マスタープランなどに即して定められる長期的、体系的なまちづくりの指針でございます。

恐れ入ります。4 ページをご覧ください。3 の目標年次でございます。

目標年次は、おおむね 20 年後（2040 年）を設定しているところでございます。

8 ページをご覧ください。

改定の視点（特色）の1点目でございます。第2章に掲げてございます、重点戦略の実現に向けた軸・ゾーン・拠点の形成。2点目は、第3章に記載してございます、目指すべきまちの姿の実現に向けた取組、テーマ別まちづくりの方針。

9ページ、3点目でございます。第4章、エリアまちづくりの展開です。4点目は、第5章に記載してございます、成果管理の確実な実施というものを特色と挙げているところでございます。

恐れ入ります。11ページをご覧ください。重点戦略についてです。

早期の実現に向けて取り組むべき重要なまちづくりの政策を重点戦略として位置づけ、取組を強化してまいります。

12ページです。

重点戦略1、地下鉄8号線延伸のまちづくりでは、新たな都市空間となる南北都市軸の形成に向け、地下鉄8号線延伸に伴う既存駅、中間新駅周辺のまちづくりを確実に推進することなど、南北都市軸にある拠点の形成の推進を図ってまいります。

恐れ入ります。14ページをご覧ください。

重点戦略の2番目となります。未来の臨海部のまちづくりでは、オリンピック、パラリンピックのレガシーを活用し、臨海部のアクセス性、回遊性の向上など、スポーツ・テクノロジー・自然が共生する持続可能な湾岸軸の形成に向けて、都と連携をしながら取組を推進してまいります。

16ページをご覧ください。

重点戦略3、浸水対応型のまちづくりでは、浸水が想定されている区域において、垂直避難が可能となるよう、屋上・デッキなど垂直避難場所の確保など、浸水対応型の建築物の整備を促進し、本区域東地域における垂直避難ゾーンの形成を進めてまいります。

恐れ入ります。少し飛びまして、26ページをご覧ください。

第2章、まちづくりの将来像と都市づくりの方針についてでございます。

今後20年を見据えたまちづくりを進めるため、将来都市像を持続的に発展する共生都市として掲げ、また、この将来像の実現に向け、五つの目指すべき江東区のまちの姿を設定しているところでございます。これらの五つの江東区のまちの姿につきましては、第4章、テーマ別まちづくり方針の各テーマの五つの柱となっているところでございます。

恐れ入ります。30、31ページをご覧ください。

将来都市構造図です。将来都市構造図では、東西都市軸など、軸やゾーン、都市核などの拠点を設定し、各拠点におけるまちづくりの方向性を示し、拠点のまちづくりを展開してまいります。

恐れ入ります。少し飛びまして、37ページをご覧ください。

都市核に位置づけている下段にございます東陽都市核は、伝統と未来をつなぐ核となる都市を目指しまして、地下鉄8号線の延伸による交通結節機能の強化を契機とし、駅周辺における土地の合理的な利用を図るなど、駅周辺の業務・商業機能等の誘導を図ってまいります。

38ページになります。

亀戸都市核は、駅周辺を中心に歴史的な資源がつながる回遊性の高い都市。中段、豊洲都市核は、持続的に発展する水辺環境を活かした先進都市を目指しまして、多様な都市機能の充実、更新を図ってまいります。

恐れ入ります。少し飛びまして、54ページをご覧ください。

こちらからは、第3章、テーマ別まちづくり方針となります。

テーマ別まちづくり方針は、先ほどの第2章の目指すべき江東区のまちの姿の実現に向けまして、八つのまちづくりのテーマを設定し、テーマごとにまちづくり方針を示しているところでございます。

56ページをご覧ください。

こちらはテーマ1、緊急時にも適時的確に対応する回復力の高い都市というキャッチフレーズを掲げ、安全・安心部門に対応させまして、56ページの下にございますように、五つの取組方針を定めているところでございます。

恐れ入ります。66ページをご覧ください。

こちらはテーマ2、地球温暖化対策に対応する脱炭素都市を目指しまして、環境部門について記載をしてございます。取組方針は、三つございます。

恐れ入ります。74ページをご覧ください。

こちらは、水辺と緑の部門を掲載しており、取組方針は三つございます。

続きまして、82ページをご覧ください。

こちらは、多様な暮らしを育む定住都市を目指し、住環境部門の取組を記載しているところでございます。取組方針は、全部で三つございます。

恐れ入ります。94ページをご覧ください。

こちらはテーマ5、健康・スポーツ部門を提示してございます。取組方針は、1から3までございます。

恐れ入ります。102ページをご覧ください。

テーマ6、快適に移動できるネットワーク都市を目指しまして、こちらは、道路・交通部門を記載しているところでございます。取組方針は、取組方針1から4まで記載しているところでございます。

恐れ入ります。116ページをご覧ください。

テーマ7になります。観光・交流部門。

続きまして、122ページ。

テーマ8、景観部門に対応させ、それぞれの取組方針を記載しているところでございます。

続きまして、132ページをご覧ください。

こちらからは、第4章、地区別まちづくり方針であります。

地区別のまちづくりは、先ほどの第2章の拠点のまちづくり、また、第3章のテーマ別のまちづくりを、まちづくりの土台として進めていくことと同時に、まちづくりの機運やその動向に着眼した地域主体のエリアまちづくりを進めてまいります。

134ページをご覧ください。

このエリアまちづくりにつきましては、まちづくりの進捗状況等に応じて、まちづくりを段階的なステップ1からステップ3に区分し、地域住民等が主体となり、段階的なアプローチによるまちづくりを進めてまいります。また、まちづくりを進めていく中では、エリアまちづくり方針の策定に取り組んでまいります。

恐れ入ります。240ページをご覧ください。

第5章、計画の実現に向けてであります。

将来都市構造図の実現に向けた関連施策の展開を促すため、まちづくりの成果管理・進行管理を行う必要があります。241ページに記載がございますように、まちづくりの成果管理は「総合的なまちづくり」「テーマ別まちづくり」「まちづくり方針等の策定」状況等によりまして、三つの指標を用いてまちづくりの成果管理を行ってまいります。

以上が、都市計画マスタープラン2022の（案）の概要となります。

恐れ入ります。一番最初の資料1-1にお戻りください。

3の区民の参画についてでございます。

令和元年度は、事前の区民アンケート調査、基本方針案に関するパブリックコメントを実施し、令和3年度は、地区別ワークショップ、中間のまとめに関するパブリックコメントを実施いたしました。また、区民説明会も開催しているところでございます。これらによりまして、延べ1,500件を超える区民の意見をいただいたところでございます。

中間のまとめ案に対するパブリックコメントは、資料4-1に添付してございますので、併せてご覧ください。今回の中間案のパブリックコメントでございますが、計画に対する意見や指摘というよりも、自分が暮らすまち、また、生活するまちがどのようなまちなのか、また、どのようになりたいのかというような多くの要望、期待等をいただいているところでございます。

4の今後の予定でございます。

都市計画マスタープランにつきましては、3月末に策定し、4月に先ほどのパブリックコメントの結果等と合わせまして、区ホームページで掲載していく予定でございます。

私からの説明は、以上となります。

○会長 ご説明、ありがとうございました。

それでは、質疑に移りたいと思います。

本日の質疑等につきましては、新型コロナウイルス感染症対策として、お一人に1本ずつ、机の上にマイクをご用意しておりますので、よろしく願いいたします。

それでは、ただいまの事務局からのご説明についてご意見、ご質問等をお願いいたします。

では、手前から。

○●●委員 よろしく願いいたします。

今回の都市計画マスタープランにおきましての将来都市構造におきましては、各区内の各駅周辺を拠点に位置づけられて、その方向性というものが示されておりますが、ま

た一方で、地区別まちづくり方針では、各地区におけるまちの魅力でありますとか、課題のスポットというようなものが集積したエリアが示されておりまして、その特徴でありますとか、方向性、こういったことが記載されてはおるのですが、具体的に解決に向けた手法でありますとか、取組というものがちょっと見えてこないような気がいたします。

そうしますと、この地区に住む住民の人たちにとりましては、将来性のイメージ、いわゆる成果品ですよね。これがイメージできない気がいたします。また同時に、区がどういうふうにしたいのか、何がしたいのかというのもちよっと分かりづらい気がいたします。

区民、行政が今後一体となってまちづくりをするに当たっては、ちょっと支障が出てきてしまうのではないかなというふうに懸念をいたします。この都市マスでもまちづくりの展開について、見解を伺いたいと思います。

○会長 都市計画課長。

○事務局（都市計画課長） 都市計画課長でございます。

今、●●委員のご質問、具体的なまちづくりの展開ということでございます。都市計画マスタープラン、地区別まちづくり方針では、各地区に存在するまちの魅力、課題のスポットや、それらが集積したエリアの特徴、方向性については示しております。

しかし、委員ご指摘のとおり、具体的なまちづくりの提案・施策につきましては、また、取組等には記載していないところでございます。いわゆるまちの現状・現況につきまして、状況を把握するための、病院でいえばカルテのようなものでございまして、それらをどのように治療していくのか、それをどのようにしていくのかということにつきましては、今後のまちづくりの展開により決めていくこととしているところでございます。

今後のまちづくりの展開につきましては、地域の発意や、また、まちづくりの機運・動向を捉えまして、地域住民等と協議を重ねながら、具体的なまちづくりの施策・事業等との協議、検討を進め、エリアごとにまちづくり方針を策定し、それぞれのまちづくりの施策を展開していきたいと考えているところでございます。

以上でございます。

○●●委員 ありがとうございます。

まちづくり方針の策定、また、その施策の展開ということがご答弁にありましたけれども、このまちづくりの方針の策定について、こういったタイミングで、誰が策定していくのかというようなところ、この辺、地域住民の皆さんの関わり方、こういった部分についても伺いたいと思います。

○会長 都市計画課長。

○事務局（都市計画課長） 各エリアのまちづくり方針の策定の件でございますが、そのタイミング、時期につきましては、例えば既存市街地でございますと、深川城東地域では、大規模団地の建て替えや大規模な土地用転換を伴う再開発が計画されたタイミングを開発の機運・動向として捉え、地域住民、または地権者、開発事業者などによるま

ちづくり協議会等の設立を促しまして、協働のまちづくりによる具体的なまちづくり案の協議検討を進め、区といたしましては、この協議会から提案を受けまして、行政計画としてのエリアまちづくり方針の策定をしていくことになってまいります。

また、この地域住民の関わり等につきましては、再開発等による影響を考慮いたしまして、ある一定のエリアを定め、そのエリアの中の住民等を対象に協議会のメンバーとして、協議検討に参加してもらおうなど、地域住民の意見・要望等をしっかりと受けて、伝える場を設けていきたいというふうに考えているところでございます。

以上でございます。

○会長 よろしいですか。

ありがとうございました。

では、次、●●委員、お願いいたします。

○●●委員 今後、20年後の江東区を見据えての計画ということで、詳細まではなかなか決められなく、方向性を大きく決めていく計画だと思っています。

その中で、区の考え方で3点お伺いしたいんですけども、ちょっと地域的なところで申し訳ないんですが、前回の審議会のときもお話しさせていただいた南砂と臨海部をつなぐというところの観点で、この幹線道路の中で都市計画道路の優先整備路線、補助144号線、約2キロに渡る道が東京都で計画をされております。

これは、南砂都市核から臨海部をつなぐ、また、新木場、夢の島の拠点形成の中でも防災機能の誘導という意味で、すごく重要ななと考えているんですけども、東京都の事業ですので、区としてある程度、要望はしてきたと思うんですけど、この路線についてどのようにお考えで、今回政策されたのか、1点伺います。

2点目が、本編の114ページにあります、人中心の道路空間の形成、これをしっかりタイトルとしてうたっていただいたこと、すごく大事ななと思っております。

今まで車中心のまちづくりを進められてきたと思うんですけども、今後、人中心の道路空間の形成というところでは、先日、豊島区の池袋駅の駅前が車道から歩道へ変わるという報道がありまして、かなり行政の考えと実行力が物を言うかなと思っております。こちらを進めていく上での本区の考えを伺いたいと思います。

3点目が、成果管理についてです。テーマ8までございまして、テーマ3とテーマ8の水辺・潮風の散歩道整備率がともにうたわれております。

テーマ8に関しては、景観部門ということで、同じ指標でいいのかどうか、また、このテーマの中ではみんなでつくる美しいまち並みということでうたっておりまして、テーマ1で災害協力隊の数などうたっておりますが、景観形成の担い手育成など、このような指標も考えてはどうかと思いましたが、この3点を伺いたいと思います。

○会長 ありがとうございました。

道路課長、はいどうぞ。

○事務局（道路課長） まず、1点目の都市計画補助144号線については、道路課長の私のほうから答えさせていただきます。

委員ご指摘の補助144号線は、委員がおっしゃられたとおり、新砂三丁目の永代通

りから夢の島三丁目、国道375号線までの都市計画道路であります。この補助144号線は、都市計画道路の整備方針、東京都がつくるものですが、第4次事業計画においては、おおむね10年間で優先的に整備すべき路線である優先整備路線として選定された路線であります。

また、本区といたしましても、南砂から夢の島までの重要な路線であることは認識しているところでございます。状況については、東京都が主体となります路線でありますので、東京都に確認をいたしましたところ、都市計画道路の優先整備路線は、全体的なバランスの中で順次進めているとのご回答をいただいております。

また、本路線の大きな課題といたしましては、砂町運河を架橋し、湾岸道路に取り付けるのに技術的な課題が大いにあるということで、認識しているところであります。

今後も本区といたしましては、情報共有及び要望等をしていきたいと考えているところでございます。

以上です。

○会長 都市計画課長。

○事務局（都市計画課長） 続きまして、人中心の道路形成ということでございますけれども、こちらにつきましては、やはり新型コロナウイルスの感染の状況等も踏まえまして、歩行者を中心とした道路を今後は整備していくということの方向性を示したものでございまして、具体的には、例えば、歩道空間、車道と歩道空間のバランス等についてもできる限り検証をしながら、歩行空間の充実というのを図っていきたいと考えているところでございます。具体的な今どの道路線をどのようにしていくかというのは、事業課のほうで検討しているかと認識しているところでございます。

続きまして3点目、成果管理でございますけれども、成果管理の指標につきましては、現在、取組指標と代表指標を二つ用意させていただいて、それぞれのテーマごとに設けさせていただきますが、たまに重複していく部分もございます。しかしながら、現在、取組指標と代表指標につきましては、非常にバランスが取れていない部分もございます。

こちらなぜかと言いますと、取組方針というのは各事業課がやっている事業の取組を記載しているところでございます。代表指標につきましては、その中で長期計画に位置づけられているものについて記載しているものでございまして、なかなかその現状、目標値と現況値を定めて取組をしているものが少なかったというのもございます。

今後につきましては、事業等の進捗を踏まえた新たに今後検討すべき事項など、具体化を進めて、また、社会状況の変化等を踏まえまして、新たな取組指標、また、代表指標につきましては、その目標を調整の下、検討していきたいと考えているところでございます。今回、ちょっと多分に重複しているところもございますが、今後、毎年見直しを行う中で、取組指標、代表指標についてはしっかりと精査してまいります。

以上でございます。

○会長 ●●委員、どうぞ。

○●●委員 1点目の補助144号線に関しては、前回も10年間で計画されていましたが、また10年後にということで引き延ばされているかなと思っています。やはり

区としての必要性とか、そこら辺をしっかりと、今後毎年の要望でしっかり訴えていただきたいなど要望いたします。

2点目の道路空間、人中心の道路空間については、かなり行うに当たっては、大胆に区の決断が必要かなと思っておりますので、しっかりとした計画の下で、ぜひ歩行者優先の道路、拡張していただきたいなと思っています。

成果管理については、今後見直しもあるということですので、進捗と同時に、また見直ししていただきたいと要望し、終わります。

○事務局（都市計画課長） ありがとうございます。

○会長 ●●委員、どうぞ。

○●●委員 それでは、私からも何点か伺いたいと思います。

これまでも指摘はしてきましたが、住宅マスタープランとの統合についてです。区は住宅施策と、この都市計画の多様な部門とを連携させて、総合的な施策展開を図るとしておりますけども、この住宅マスタープランは、都市計画マスタープランの一部として結合することによって、統合することによって、これまでの住宅マスタープランに記載されていた住宅に関する施策が大幅に少なくなっているのが現状です。

これまでの住宅マスタープランは、区民生活を中心にした計画でしたが、統合されることによって、まちづくりの面からの住宅施策ということになり、暮らしの実情が反映されていない計画になっていると言わざるを得ません。都市計画マスタープランとの統合によって、本区のこれまで行ってきた住宅の様々な取組が手薄になったり、また、廃止されてしまうのではないかと懸念いたします。

特に、住宅施策の要である最も重要な住宅困窮者を支援するようきめ細かい施策の展開ができなくなってしまうのではないかと思いますけども、これでは、区の住宅施策が後退してしまうことになるのではないかと考えますけども、区の見解を伺いたい。

それから、住宅は区民生活の基礎です。まちづくりの要です。住宅マスタープランは、高齢者・障害者など、住宅の困窮者が安心して住まいを確保できる住宅のセーフティネットであり、やはり強化、充実こそ必要だというふうに思うんですね。

住宅マスタープランをこの都市計画マスタープランと統合するのではなくて、やはり新たに別途、住宅マスタープランを策定すべきであると考えますけども、区の見解を伺いたいと思います。

○会長 ありがとうございます。

都市計画課長。

○事務局（都市計画課長） 住宅マスタープランとの統合によりまして、住宅施策が手薄になる、後退するというご意見でございますけれども、今回、住宅マスタープランの統合につきましては、住宅施策と都市計画の多様な部門との連携をさせまして、総合的な施策の展開を図るため、両プランを統合したところでございます。

ただ、統合する住宅マスタープランは都市計画マスタープラン、テーマ別まちづくり方針の中に位置づけてございまして、現行の住宅マスタープランを掲げてございます住宅施策の目標、主要施策というのにも検証しているところでございます。

また、具体的な住宅に関わる施策につきましては、長期計画、または、各種事業計画に基づきまして、条例や要項等を制定いたしまして、これまで同様に実施していくということになります。また必要に応じまして、区民ニーズを捉えた新たな条例の制定、また要綱等の制定を行いながら見直しをし、展開をしていくということになってまいりますので、統合によって住宅施策が後退する、手薄になるという認識は現在のところございません。

続きまして、新たな住宅マスタープランを策定すべきではないかという意見でございますけれども、区に多くのマンション、また、公的賃貸住宅がございます。住宅施策の展開に当たりましては、都市計画マスタープラン、テーマ別まちづくり方針の各テーマの取組との連携が多いことから、住宅マスタープランの統合により、多角的な視野に立った総合的なまちづくりの展開、または、環境や社会状況の変化に応じた、よりの確な対応が期待できると認識しているところでございまして、新たな住宅マスタープランを策定することは検討していないところでございます。

以上でございます。

○会長 ●●委員、どうぞ。

○●●委員 区のほうは、住宅施策の後退ではないという答弁でしたけれども、しかし、これまでの住宅マスタープランは、163ページにわたってきめ細かく様々な施策を展開されてきたのに対して、今回は、この都市計画マスタープランに統合されたことによって、13ページに圧縮されてしまっている。

このことから、区民の暮らしを中心とした住宅施策がやはり後退、縮小してしまっているということは、私は明らかだというふうに思っています。区民の暮らしや住まいを基本としたまちづくり、これをすべきであって、区民生活の実態を反映させた住宅マスタープランは、別途策定することは、これはやはり絶対やるべきだというふうに思います。

それと次に、2点目の質問に移りますけれども、重点戦略についてですが、今回の都市計画マスタープランでは、新たに重点戦略を三つ設けてあります。このうち、地下鉄8号線延伸、未来の臨海部のまちづくり、これでは、それぞれの拠点の方針を示すことによって地下鉄8号線の延伸、これをきっかけとして駅周辺の土地の集約化が進み、また臨海部は、まだ広大な未利用地、これがありますので、こうした土地を活用した大規模な開発が誘導、それから誘発されるんじゃないかと懸念しています。

大規模開発優先のまちづくりは、将来の人口減少、高齢社会が進む中で、やはりこの市街地再開発事業において、保留床の処分が進まなくて区の財政支出が必要になるなど、莫大な財政負担となりかねないというふうに考えています。区民に寄り添った地域コミュニティの形成に向けたまちづくり、これを進めるべきであって、区はこの二つの重点戦略の拠点のまちづくり、これ、どのように展開していくつもりなのか、区の見解を伺いたいと思います。

また、この重点戦略のうち、浸水対応型のまちづくり、これはこの本区の特長上、ゼロメートル地帯が広がる江東区においては、喫緊の課題であるというふうに考えていま

す。区は、本区の取り組むべき重要施策の一つであると本会議の質問でも答弁されました。最も重要視すべき課題であって、重点戦略の中で併記するんじゃないくて、やはりここは一番に位置づけるべきであると考えますが、再度、区の見解を伺います。

○会長 都市計画課長、どうぞ。

○事務局（都市計画課長） 2点の質問でございます。

拠点のまちづくりの展開ということでございますけれども、地下鉄8号線の延伸、または、未来の臨海部の重点戦略では、駅周辺を中心とした拠点のまちづくりについて、各拠点の将来像を示しているところでございます。この将来像につきましては、大規模な開発、また、再開発事業を誘発するためではなくて、各拠点において新たな開発・再開発を計画された際に、それら個別の計画を地域の魅力の増進、または課題の解決など、まちづくりへの展開に向けた方向性を示しているものでございます。

また、このまちづくりの展開に当たりましては、地域住民等の意見等もくみ上げる仕組みとして、地域主体のエリアまちづくりを定義いたしまして、協働のまちづくりに取り組むことにより、地域住民等の要望・意見等も踏まえたまちづくりを推進させ、満足度の高いコミュニティ形成や、また、身近なまちづくりの形成につながるものというふうに認識しているところでございます。

あと、2点目でございます。浸水対応型のまちづくりを最上位に位置づけるということでございますけれども、浸水対応型のまちづくりは、委員が今ご指摘のとおり、頻発、激甚化する水害への対策が喫緊の課題である中、国土交通省の災害に強い首都東京形成ビジョンを踏まえまして、浸水リスクに対応するまちづくりを進めていくので、本区に取り組むべき重要な施策の一つというふうに認識しているところでございます。

また、この三つの重点戦略の位置づけにつきましては、重点戦略の全てが早期の実現に向けた重要な施策であり、取り組むべき課題であるというふうに、区としては認識しておりまして、順位をつけることは検討しないところでございます。

以上でございます。

○会長 ●●委員、どうぞ。

○●●委員 この今お示しいただいている都市計画マスタープランは、やはりこの大規模開発が優先されて、区民の暮らしの実態が反映されているとは言えません。

特にまちづくりの基本とすべき住宅施策の後退が懸念されることは、極めて大きな問題だと私は感じています。大規模な開発を誘導するのではなくて、やはり地域住民の暮らしの状況、住民の意見・要望をしっかりと捉えて地域コミュニティの形成に資する、そういうまちづくりの展開と、それと一刻も早い水害など防災に対応したまちづくりの形成、これが必要であると考えますので、本計画には賛成できないと意見を申し上げます。

○会長 ありがとうございます。

どうぞ。

○●●委員 区民として、非常にこの計画の厚さは思うんですけど、●●委員がおっしゃったようにイメージが薄い。そして、●●委員がおっしゃったように、防災に対し

てちょっと低いという住宅との関連性ですね。そういった視点を区民として非常に危惧するものであります。

それで17ページと61ページに、この浸水対応型のまちづくりということでイラストが出ていますが、これ全然、私、ビジュアル的にも、それからイメージ的にもリアリティがないんですね。どこか現実に日本の都市で、こういったものの現行として実施されているところの参考例があるんだったら教えていただきたいと思います。

○会長 いかがでしょうか。

都市計画課長。

○事務局（都市計画課長） まず、1点目でございます。イメージが薄いということでございますけれども、今回、この都市計画マスタープラン、方向性を示させていただいております。具体性につきましては、今後皆様と協議させていただきたいということで、具体性をあえて書かずにおいたのが、今回の都市計画マスタープランの特徴でございます。

2点目の浸水対応型のまちづくりのイメージでございますけれども、こちら、激甚化する水害に対応いたしまして、例えば、駅をデッキで、ピロティ状のデッキで結んでいるような駅もございます。そういったことを目指していきたいなということと、例えば、ビルからデッキを通じて、その一部分を浸水の対応できる部分、逃げられる部分として位置づけるということも検討しているところでございます。

ただ、江東区に今どこで展開していくのかというのを、こちらにつきましても、今後、このような大規模な開発、または、団地等の建て替えがございましたら、できるだけデッキでつなぐようなまちづくりというのを目指していき、地域の方々、周辺の方々が一時的な水害に対して、避難が遅れた方はそこに逃げられるような状況をつくっていくというのが、浸水対応型のまちづくりの基本的な理念となりますので、今後具体的な対応につきましては、逐一、検討させていただければと思っております。

絵のイメージにつきましては、申し訳ございません。もう少し分かりやすくしたかったんですけど、なかなかいい絵が描けなかったことは、おわび申し上げます。

以上でございます。

○●●委員 ありがとうございます。

まず、ここにお並びの行政の方々に防災の方がいないので、私の質問に対して的確にお答えになれる方がいないかとは存じますが、総論という中で進めていくということでも、もうリアリティというものをやはりもう少し押し出していただければ、区民としてはありがたいと思っております。よろしくどうぞお願いいたします。

○会長 ありがとうございます。

●●委員。

○●●委員 私のほうからもちょっと浸水対策、地震の問題等について、質問したいんですけど、今、リアリティがないという話がありましたけれど、この資料、僅かなページの中で見る範囲ですと、概念は分かるんですよ、いろいろなことがね。そうじゃなくて、実際に今言われたとおり、江東区はいろんな開発を進めている中で、そういう

ふうな施工者と協議した場所があるのかどうか。それは非常に大切だと思うんです。やっぱり区だけでやってもなかなかできませんよね。

それと、私いつも無電柱化の話をしますけれど、実際に起きたとき、砂町地区、亀戸地区等、そういうところをどのように安心・安全でしていただけるかという計画が、この計画では見えてこないんですね。私、もう少しこの辺のところを、今後重点的にお話し合いをしてもらいたいなと思っております。

○会長 都市計画課長。

○事務局（都市計画課長） 今いただいた意見でございますが、事例等、どのようなところを浸水対応型のまちづくりを進めていくのかというご意見でございますけれども、具体的なイメージをまた共有させていただきたいんですけども、今現在策定をしております国土強靱化地域計画におきましても、水平避難が原則となっております。そういった場合、臨海部のほうに逃げていくというのが、広域避難の江東区の考え方でございます。

しかし、時間的な猶予がない場合に、どうしても垂直避難が必要となる場合がございますね。その場合に、地区内に避難ができるようなものを、高台資源と呼んでございますが、そういう資源を江東区の中で探してみたところ、やはり砂町地区、城東地域には、高台資源と言われる逃げる場所がございません。

ですので、今回、建築物の中に一時的に逃げるということをまず考えていかなきゃいけない。建て替えをする際には、上層階に逃げられるように、各個人がまず建築計画を計画していく。または、大規模な建築物になれば、地域の方を呼び入れられるような仕組み。そして、もう少し大きくなれば、それを、建築物同士をデッキで結んで移動ができるようなというようなことを構想しているところでございまして、今後の展開につきましては、まちづくりの機運、または開発動向等を捉えまして、高台まちづくり、いわゆる浸水対応型のまちづくりに資するような計画になるよう、事業者等に対して、協力をお願いしていきたいというふうに考えているところでございます。

以上でございます。

○会長 ●●委員、どうぞ。

○●●委員 今、言われたこと、総体的には分かるんですけど、例えば、こういうふうな震災に強いまちづくりの方針ということで地図が描いてあるんですけども、既存のものにこう太い線で赤とか、青とかつけているんですけど、私は、もっと大切なのは、再度ですね。

例えば、元八幡通りもそうですし、亀戸の地区のところも含めて、もう少しきめ細かがあるといいんじゃないかと。だって今やらなかったら間に合わないですよ、はっきり言って。次の人にしっかりとの方針というものを打ち出していかないと、それがこのマスタープランだと思っているので、ぜひその辺のところをしっかりと認識してもらいたい。

要するに、明治通り、蔵前通り、そういうところにばーっとこう引いた分で、そこで、どこにそういうデッキができるのか、私は非常に不思議なんですよね。それだったら個々

の中小のビルとかそういうところで、建蔽率を緩和する等をして、つなぐようなところがあってもいいんじゃないかと思うんですけど、そういうふうな具体的なたたき台がないと、住民あるいは企業者にお話ししても、ぴんと来ないと思うんです。

何でうちがここだけやったってあまり効果がないんじゃないのと言われると、私は返す言葉がないと思うので、その辺のところを十二分に、すばらしいあれでつくってあるんですけど、十二分に機能するような方法に検討していただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

○会長 どうぞ。

○●●委員 ●●と申します。

今、水害時の避難について、皆さんいろいろ意見が出ているところですけども、先日、東大の学生さんが、現時点での城東地区の方が避難するという経路をいろいろ勉強会で教えていただいたんですけど。

そのときは、一つは、江東区を横に通っている東西線や総武線や何か横に避難する、都心に向けて避難することができますねと。ただ、区内南北で南に避難する江東区の江南地区は、割と登りしていますので、高くなっているの、荒川の氾濫時の水害には割と被害が少ないという中で、区内避難のときに、南に避難するときは、現状だとバスを使わざるを得ないということなんですけども、将来的には、この地下鉄8号線が豊洲まで延伸するというので、それを利用すれば大量の人が南へ区内で避難できると。

ところが、これは豊洲で有楽町線につながるだけになっている計画になっていますので、その先に有明地区、青海地区、あるいは、その先の羽田や品川へ逃げることはなかなか現状、今の計画では難しいということなので。

もう一つ、それから豊洲駅のそのつなぎ方なんですけども、現状は、二十数年前に有楽町線ができたときに、豊洲の駅は、有楽町線が住吉から延伸することを想定して一応つくってあるんですが、想定した以上に、今、豊洲駅がコロナ前に20万人以上を超える乗降客があるということの中で、今度、有楽町線が豊洲でつながったときに、今の駅のつくりでつなげると、乗り降りの方でホームがあふれてしまうということが十分考えられるというような状況なので、大幅に拡充する改装をしなくちゃいけないということになると思うんですけど。

そのときに、駅を、有楽町線を営業しながら豊洲駅を改装するということになる、莫大な時間と改装費がかかるということだと思ってしまうんですけども、それであれば、将来的な地下鉄網の考えで、豊洲駅、今のつなぎ込むだけじゃなくて、横につなげて、豊洲市場や有明地区に将来つなげられるような、大体2035年ぐらいにつながるんじゃないかという予定を聞いていますけども、その十数年先考えたとき、あるいは、このマスタープランというのが、江東区の20年先を考えた計画であるということと考えたら、現在の豊洲駅のつなぎ方というのは、今言われているようなつなぎ方しか考えられていないのかなと。もう少し違うつなぎ方を考えたらいいのかなと思うんですけど、その辺をちょっとお伺いしたくて質問しました。

○会長 都市計画課長、どうぞ。

○事務局（都市計画課長） 2点の質問でございます。1点目、広域避難の在り方、考え方でございます。2点目は、地下鉄豊洲駅の有楽町線への接続についてでございます。

まず、1点目でございます。避難の考え方、今、委員ご指摘のとおり南部のほうに江東区は避難をして行くというものが、江東区の地域防災計画に記載されてございます。この考え方、基本的に変わりません。

じゃあ、どのように逃げていくのか具体的な施策につきましては、幹線道路を逃げていくということでございますけど、まだまだ詰めていかなきゃいけない部分というのは多々あるかとございます。

またバス、交通機関等を利用する場合にも、それが可能なのかどうかというシミュレーションもしていきながら、広域避難の考え方を考えていく。ただ、水害の場合の広域避難ですけど、南部地区に逃げる、または、隣の県、隣の町にも逃げていくということも考えの一つでございますが、そのタイミングですね。その行動をしなきゃいけない、水害の場合、いつ避難をするか、タイミングを見計らうのが非常に難しく、家の中にそのまま残される方も多々いらっしゃいます。この浸水対応型のまちづくりでは、そういった方を取り残さないように、地区内の中でも避難できるような場所を検討しているところでございます。

また、江東区では拠点避難所として小学校・中学校等を位置づけてございます。その上層階につきましては、水害時に向けて対応できるようになっていると考えてございます。まず、広域避難の考え方、あと、地区内残留の避難できるような考え方を、二つの両面から水害に対する避難を検討していかなきゃいけないということで、また、全体的な広域避難の考え方につきましては、いろいろな考え方を踏まえながら、今後も検討していきたいというふうに認識しているところでございます。

2点目の豊洲駅の有楽町線、または混雑等についてでございますけれども、本当に豊洲駅、今でも混んでいる状況でございます。これに地下鉄8号線が加わったらどうなるのというのは自然の考え方と、疑問だというふうに、また、私自身も認識しているところでございます。こちらの地下鉄につきましては、事業者でございますメトロのほうに、混雑につきましては十分区からも要望等を出しながら、今後の対応についてどのように、どういうタイミングで改良、改善していくのかというのを情報共有しながら、今後のまちづくりにつなげていきたいというふうに考えているところでございます。

以上でございます。

○会長 ●●委員、よろしいですか。

○●●委員 豊洲駅のつなげ方というのは、今のところ、既存の考え方しかないということですか。

○会長 都市計画課長。

○事務局（都市計画課長） つなげ方ですけど、そこは、今のとおり、今、鉄板を敷いているんですけども、今ある隣のホームに有楽町線が入ってくるというような認識をしているところでございます。ただ、それだけでは対応できないというのも認識しているところでございますので、今後の豊洲駅の在り方については、メトロとともに協議をし

ていきたいというふうに考えているところでございます。

以上です。

○会長 ありがとうございます。

ほかにご意見、ご質問はございますでしょうか。

どうぞ、●●委員。

○●●委員 ●●でございます。2点ほど意見を述べさせていただきます。

コロナですとか、委員の皆様からも質問が出ていました。昨今、防災ですとか、環境ですとか、高齢化とか、都市計画は本当に今難しい時代に入っています。そういうときに、よくおまとめになられているなというのが率直な感想でございます。

そういう中で、アンケート、こういう行政計画のアンケートは比較的少ないというふうに、今までなんですけど、今回拝見すると、各年齢層にわたって幅広くアンケートが出ているということは、それだけ区民の方も非常に都市経営、あるいは、まちづくりにご興味があるのかなというようになります。

そういうことを前提として、先ほど事務局が毎年見直しをします。あるいは、その文言が9ページに1行だけちょっと触れてあるんですけど、それを前提として、5章の成果管理・進行管理を見ますと、その辺の記載がないので、それをもう一度書いておいてもいいんじゃないかと。

といいますのも、多分PDCA、これ回すと思うんですよね。それで、だからそのチェック機能がこの240ページの推進会議と推進委員会が両輪になって、推進会議のほうは行政プラス外部有識者で、委員会のほうは行政がやると。多分、二つの組織がチェックしていくと思うんですが、特に、上のほうの外部有識者のほうが第三者チェックをしようと思うんですね。

今まで、どっちかという、つくって行政のほうで対応をしていくというのが、江東区さん、もしかしたら一般的だったかもしれませんが、最近、こういう推進会議をつくって外部有識者を入れてという非常に透明性というか、区民の方たちとの情報共有というのを進められているので、これも非常に評価されると思います。

そんな中で、ぜひ私がお願いしたいのは、さっきのアンケートのことに触れたのは、ここにぜひ区民の代表の方を入れられたらよろしいんじゃないかなと思います。こういう細かいことは、多分これから詰められると思いますので、もし可能であれば、どういう代表の方を入れるかというのをまた議論があると思いますけど、よく検討されて、さっきエリマネで区民の声は十分お聞きになるという説明でしたけど、こういういわゆる決定機関にも代表の方を入れられてもよろしいのかなという気がしますので、ぜひご検討をいただければと思う次第でございます。

それからもう1点は、3ページだったと思うんですが、これはお願いなんですけど、都市計画マスタープランが真ん中に大きく表示されて、周りのいろいろ上位計画等々との関係性を表示していますけれども、実は左側に江東区さん自体のいろんな分野別計画があります。

ここに先ほどからご質問のある各委員からと地域防災計画ですとか、もろもろの計画

がございますので、ここと、もちろんやられているのは十分承知していますが、あえて申し上げますけど、こういう分野別計画とうまく連携されて、多分細かい話はもちろん都市マスのエリマネでやられると思うんですけども、こういう分野別計画との調整といたしますか、連携といたしますか、これをぜひ重視されておやりになられるとよろしいのかなと思います。

以上でございます。

○会長 何かありますか。いいですか。

意見として承っておけばいいですか。ありがとうございます。

ほかにありますか。

どうぞ。

○●●委員 都市マスの内容ではないんですけど、ちょっと心配なので確認しておきたいんですけども、この資料1-2の概要版の表紙の写真ですが、これ、どこからどこで撮ったものなのか、教えてください。左側3分の1、中央区じゃないかと思うんですけど、違いますか。

○会長 いかがでしょうか。

○事務局（都市計画課長） 豊洲公園のところを撮ったものです。

○●●委員 それは分かりますが、豊洲公園からららぼーとと、左側のタワーが三つたくさんありますが、これ、晴海じゃないですか。

○事務局（都市計画課長） はい。

○●●委員 つまり、江東区の都市マスの表紙の写真としてちょっと注意したほうがいいのかということでも申し上げました。

○事務局（都市計画課長） 写真のカットから、もしかしたら中央区さんが写っているので、写真については今後、これ仮の表紙になってございますので、もう一回精査して、調整をしていきたいというふうに考えているところでございます。

ありがとうございます。

○会長 ほかにご意見、ご指摘、ご質問はございますでしょうか。

よろしいですか。

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したいと思います。

本案につきましては、妥当であるというふうな旨で答申したいと思いますが、ご異議がある方はおられますか。

（「異議あり」の声あり）

○会長 それでは、ご異議がありましたので、これより挙手により採決いたしたいと思います。

本案は、妥当である旨答申することに賛成の方、挙手を願います。

（挙手多数）

○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、妥当であるとし、その旨答申することといたします。なお、区長宛ての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。

どうもありがとうございました。

◎諮問事項2「用途地域等の一括変更について」

○会長　それでは、次に、諮問事項の2「用途地域等の一括変更について」をご審議したいと思います。

事務局よりご説明、お願いいたします。

○事務局（都市計画課長）　審議事項の2になります。「用途地域等の一括変更について」でございます。資料2となります。

こちら、東京都が進めている用途地域等の一括変更に関する都市計画法に基づく都市計画原案の審議に関する事項でございます。

1の経緯でございます。

本件、都市計画決定権者につきましては東京都でございまして、本区に対しまして、都市計画原案の作成依頼がありましたので原案の案を作成し、本審議会の審議を得て都に原案として提出し、令和5年度の都市計画決定を予定しているところでございます。

続きまして、2の変更箇所一覧でございます。

本区の変更箇所につきましては、こちらの表にございますように、都市計画の変更が2か所、日影規制の変更が1か所となります。

恐れ入ります。2ページに詳細がございますのでこちらをご覧ください。

3の変更内容、(1)都市計画の変更についてでございます。

①でございます。若洲三丁目2番ほか、こちらにつきましては、若洲公園及び若洲海浜公園の一部の区域となります。面積につきましては、約16.8ヘクタール、現行の土地利用の状況に合わせまして、用途地域を工業専用地域から第一種住居地域に変更するものでございます。

続きまして、囲みの2点目でございます。②の東雲一丁目9番でございます。

東雲キャナルコート of 街区と東雲二丁目7番、東京都交通局東雲車庫の街区の間でございます。港湾施設、こちらは防潮堤になってございますが、この区域、約0.3ヘクタールにつきましては、南側の用途地域に合わせるため、用途地域を工業地域から準工業地域に、準防火地域を防火地域に、容積率300%を一部400%に変更していくものでございます。

恐れ入ります。3ページの(2)日影規制の変更についてでございます。

日影規制の変更につきましては、③の東陽五丁目の横十間川と大横川が結節する河川区域の一部にある日影規制につきましては、これまで日影規制があったものに対しまして、周囲の規制に合わせるために、日影規制を4時間/2.5時間という規制から規制値なしに変更するものでございます。

恐れ入ります。4番のこれまでの経緯についてでございます。

令和2年1月に、東京都から原案の作成がございました。本年1月から2月にかけて

して、用途地域等一括変更素案に対しまして意見照会につきまして、江東区及び区ホームページで周知をいたしまして、区民意見の募集を行ったところでございますが、意見はゼロ件でございました。

5の今後の予定についてでございます。

3月末に、東京都に原案を提出していく予定でございます。来年度、都におきまして都市計画手続を開始し、5年度の都市計画決定告示を予定しているところでございます。

私からの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、お願いいたします。

(「なし」の声あり)

○会長 意見ないようですね。

それでは、ご意見、ご質問等がないようでございますので、委員の皆様方にお諮りしたいと思います。

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。

ご異議がないようでございますので、全員賛成と認めます。

よって、本案は妥当であるとし、その旨を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。

◎諮問事項3「臨海副都心青海地区の都市計画について」

○会長 では、次に、諮問事項の3に行きたいと思います。東京都市計画地区計画の変更について「臨海副都心青海地区の都市計画」を審議いたします。

事務局よりご説明、お願いいたします。

都市計画課長、どうぞ。

○事務局(都市計画課長) 審議事項の3番目になります。「臨海副都心青海地区の都市計画について」でございます。

資料3-1となります。

本件の都市計画決定権者は東京都となりますが、本区に対しまして意見照会がありましたので、本区都市計画審議会に付議し、意見を回答するものでございます。

資料の1の現況でございます。

本地区につきましては、青海一丁目、二丁目、品川区の東八潮の各地内で、面積は約117ヘクタール、用途地域は第一種住居、商業地域、準工業地域となっているところでございます。

続きまして、2の経緯についてでございます。

本地区におきましては、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、各街区の整備計画の策定に伴いまして、都市計画変更手続を進めてきているところでございます。

直近では、平成26年10月にC-2S街区にある平成31年4月に開校いたしました臨海青海特別支援学校の計画に伴い、地区計画の変更を行っているところでございます。今回の1区域T2街区におきましては、昨年12月より都市計画の手続を進めているところでございます。

恐れ入ります。資料3-2のほうの資料をご覧いただきたいと思っております。

1ページをご覧ください。位置図と書いてございます。

斜めでハッチングしたところの区域が臨海副都心の青海地区となります。ちょっと分かりづらいんですけども、左下のほうに青海の右から左にいく斜め斜線で囲われた区域です。

恐れ入ります。2ページをご覧ください。

より鮮明に計画図を添付しているところでございます。こちらで赤くハッチングしているところが、こちら現在パレットタウンがある区域となります。こちらについて地区整備計画の策定を進めている1区域T2街区となります。

恐れ入ります。3ページをお願いいたします。

都市計画の変更内容については、この表で説明をさせていただきます。表の旧と書かれているところと新と書かれている欄とございますが、旧の欄が変更前、新の欄が変更後、下線部は変更の部分となります。

1点目でございます。

再開発等促進区における土地利用に関する基本方針では、青海地区北側の土地利用を広域型商業施設や業務・商業・複合施設などに変更をすることでございます。また、青海地区全域の計画人口を、居住人口を約1,500人から1,000人に、そしてまた、就業人口約42,000人から約40,000人に変更するもので、これらの変更につきましては、今回のT2街区の計画に伴う変更となるところでございます。

2点目でございます。

地区整備計画T2街区では、これまで整備計画がございませんでした。それを新たに、今回、地区の名称、または面積、建築物等の用途制限、4ページになりますが、容積率の最高限度10分の30、これは300%になります。そして、敷地面積の最低限度1.5ヘクタール、続きまして、建築物の高さの最高限度でございますけど、110メートル、また、これ以外に建築物の形態・色彩・意匠の制限を定めているものでございます。

恐れ入ります。7ページをご覧ください。

計画の概要についてでございます。事業主体でございます。東和不動産株式会社。主要用途です。観覧場、スポーツ練習場等となります。こちらの敷地面積は約26,400平方メートル、延べ面積は約45,000平方メートル、高さは約40メートル、地上6階建て地下1階となります。駐車台数は約140台、工事期間は令和5年4月から7年6月を予定しているところでございます。資料の下段が整備のイメージパースとなります。

恐れ入ります。8、9ページをご覧ください。

本件地区計画等につきましては、上位計画でございます都市づくりのグランドデザイン、また、9ページでございます臨海副都心まちづくりガイドラインに即した計画がなされているということを確認しているところでございます。また、今回の変更部分の反映も確認しております。

恐れ入ります。先ほどの資料3-1の1ページにお戻りください。

一番下の表でございますが、建築物の用途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になります。こちらについては、恐れ入りますが2ページの表をご覧ください。別表がついてございます。

建築物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制限につきまして、建築基準法別表第2が改正されまして、用途地域に新たに田園住居地域が追加されることにより、項ずれを修正する変更となっております。

続きまして、4の今後の予定になります。5月に東京都都市計画審議会に付議され、6月に都市計画決定、10月に本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、参考までに都市計画の案の図書を添付しているところでございます。

私からの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します。

●●委員、どうぞ。

○●●委員 それでは、青海地区のまちづくりについて伺いますけど、本件は、国道357号線の南側、ゆりかもめの青海駅に近接しているところと認識しています。

本計画は、民間事業者が観覧場、アリーナ、スポーツ練習場など整備するというところで、臨海部はテレビ朝日が多目的ホームとMICE機能を有する施設の計画が進められておりますし、また今日のネットニュースでは、このパレットタウンの並びのビーナスフォートも閉館するというニュースがあって、この臨海部、特に青海地区のまちづくりというのが大きく動いていくんじゃないかと思うんですけども。先ほどの議論の中でもあったように、ここのリアリティというか、今後の未来像というのが、今、大きく動く中でちょっと見えてこないの、どういうまちにしていきたいと本区は考えていらっしゃるのか、伺いたいと思います。

それと、駐車場の台数ですけども、この観覧場、アリーナですけども、1万人からの利用ができる大きな施設だというふうに聞いておりますけども、そこで整備される台数が140台というのは、あまりにも少な過ぎるんじゃないかと思うんですけども、その地域交通への負荷というのは、これは大きく影響を及ぼすんじゃないかと。今でも駐車場が足りないという問題がありますし、先ほど言った整備計画がある中で、やはりこれは不十分じゃないかなと思うんですけども、見解を伺いたいと思います。

○会長 まちづくり推進課長。

どうぞお願いします。

○事務局（まちづくり推進課長） では、2点のご質問に回答させていただきます。

まず、1点目の青海地区のまちづくりについてでございますが、臨海副都心事業まちづくりにつきましては、上位計画でございます臨海副都心まちづくりガイドラインに基づきまして、進められているというところでございます。

このガイドラインでは、本計画のある青海1区域につきましては、広域型の商業施設や業務、商業施設の複合した施設を誘導し、観光・交流を中心としたまちを形成する。そして、東京テレポート駅周辺は、青海交通ターミナルやスカイウェイやお台場、海浜公園と結ばれているなどの交通利便性に優れた特性を生かした業務・商業の複合した施設を配置すると位置づけております。

また、商業機能としては、余暇、レジャーの分野を重視した広域型の商業施設などを副都心広場及び東京テレポート駅、イーストプロムナードの周辺の区域に重点的に配置するとしてございます。本計画は、まちに新たなにぎわいを創出するスポーツ観光拠点となるコンベンション機能を有する観覧場等の開発計画でございます。上位計画に整合したものであると考えてございます。

次に、本計画による交通への影響についてでございますが、本計画のイベント時につきましては、来場者には公共交通機関での来場を想定しているということから、自動車来場は想定していないというものでございまして、しかし、安全側のほうで検討は行われてございまして、周辺交差点の飽和度及び歩行者のサービス水準を検証した結果によりますと、自動車交通量につきましては、周辺交差点の飽和度は基準上限値を超過していないこと、歩行者交通量につきましても、各評価地点ともサービス水準上問題ないということを確認してございます。

以上でございます。

○会長 ●●委員、どうぞ。

○●●委員 今、自動車駐車場については、上限値を超えない想定だということなんですけども、ここの開発ではそうかもしれませんけど、ほかのこのまちづくり全体一体で開発が進められていけば、この地域に交通が集中して、やはりそういう上限値を超えていくような地域も出てくると。

今は、もう既に緑地が駐車場になったりするようなところがあるので、やはり必要な施設はしっかりと計画に落としてやっていくべきだと思いますし、このまちづくりにとって、やっぱりこの大事なところでそういう環境への負荷とか、きちんとそういうところも区として見ていただきたいと思いますけど、今後のその想定というのはどうなっていますか。

○会長 まちづくり推進課長。どうぞ。

○事務局（まちづくり推進課長） 今後の予定ということでございますが、駐車場整備につきましても、先ほどの臨海副都心まちづくりガイドラインに基づきまして、各施設ごと必要な駐車台数を確保しているというものでございます。

今回の計画につきましては、関係者用の駐車場として140台を確保しておりまして、イベント時には公共交通を想定しているということでございます。仮に、自動車で来場

される方がいた場合につきましても、周辺に臨時駐車場等を多数ございますので、そういったところと連携して取り組んでいくと事業者からは聞いてございます。

以上でございます。

○会長 どうぞ。

○事務局（都市計画課長） 臨海副都心等の臨海部の移動手段でございますけれども、やはり駐車場等少なく、また、利用者が多いということでご意見等をいただいているところでございます。区といたしましても東京都が策定するESGまちづくり戦略等の中でも、区としては地区内の移動について要望しているところでございまして、今後は東京都と連携しながら地区内の在り方についても検討していきたいというふうに考えているところでございます。

以上でございます。

○会長 ありがとうございます。

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、ご質問は出尽くしたようでございますので、委員の皆様にお諮りしたいと思います。

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いますが、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きたいと思います。

◎その他

○会長 ありがとうございます。本日予定いたしました案件は、全て終了いたしました。その他でございますが、何かございますでしょうか。

どうぞ。

○事務局（庶務担当係長） 次回の審議会の開催ですけれども、現在のところ未定でございます。日程が決まり次第、ご案内をさせていただきますので、よろしくお願ひします。

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 では、以上をもちまして、第150回江東区都市計画審議会を終了いたします。本日は誠にありがとうございました。

午後3時20分 閉会