

# 第 139 回江東区都市計画審議会議事録

【開催日：平成28年12月26日（月）】

作成担当：都市整備部 都市計画課

開催日時	平成28年12月26日(月)午後2時 (午後2時26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 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)	【委員】 苦瀬 博仁、篠崎 道彦、島田 正文、松本 みどり、宮崎 祐助、佐藤 信夫、山本 香代子、重松 佳幸、関根 友子、矢次 浩二、白岩 忠夫、徳永 雅博、そえや 良夫、(羽村 真)、(小黒 幸義)、小林 一浩、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	1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	諮問事項は全員賛成により、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 3 9 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、ありがとうございました。

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） それではまず、本日、欠席の方でございますけれども、石島委員と小黒委員の 2 名から欠席の届出が出てございます。現在、羽村委員がお見えになってございませんけれども、本日の委員会は委員の 2 分 1 以上の出席が今現在、認められますことから、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 はい、ありがとうございます。

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（都市計画課長） 本日の傍聴についてでございますけれども、1 名の方が傍聴を希望されてございます。

以上でございます。

---

◎諮問

○会長 はい、ありがとうございます。

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） それでは、事務局から諮問を読み上げる前に資料の確認をさせていただきたいと存じます。

まず、前もってお送りしました、市民会の開催通知及び資料 1、本日、ご説明で使いますパワーポイントの写しでございます。こちらを前もってご送付差し上げ

ているところです。机上には本日の次第と委員名簿、幹事名簿及び座席表のほうをお配りしてございますけれども、不足等はございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

(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28年12月26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）は江東区決定案件でございます。

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ます。

諮問事項の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） 恐れ入ります、資料1をごらん願います。

こちら資料1のほうに地区の現況、都市計画の経緯、都市計画の内容、今後の予定というのが1番表紙についてございます。そして、2ページ以降に地区計画の内容であるとか変更の概要及び最後に建物概要等をお示ししてございますが、こちらを事務局のほうでわかりやすく、パワーポイントでまとめさせていただきましたので、パワーポイントを使ってご説明させていただきたいと存じます。

それでは、失礼いたしますが着座にてご説明させていただきます。

スクリーンのほうをごらん願います。

豊洲地区の現況でございます。これは豊洲地区地区計画の位置を航空写真で示したものでございます。地区計画の区域ですが、江東区豊洲5丁目及び6丁目、各地内となります。黄色で囲ってある部分が地区内ということになってございます。

今回、ご審議いただく場所でございますけれども、地区のほぼ中央に赤く塗りつぶしてあります、4-1B街区になります。こちらの街区における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今回行うものでございます。

計画の概要でございます。

事業者は大和ハウス工業株式会社で、建物の主な用途はホテル、トレーニング施設、こちらは低酸素の高地トレーニングができるトレーニング施設ということで聞いてございます。あと、医療施設、店舗等となっております。地上16階、地下1階となっております、延床面積は約2万7,600㎡、高さは約72.2mとなっております。また、整備される駐車場の台数は80台となっております。

こちら外観イメージでございます。

お手元の資料の1番最後のページに同じものを載せてございます。方角としましては、東側、ゆりかもめのほうから眺めたイメージとなります。ゆりかもめの下を通っております、都市計画道路、補助315号線側に中層ボリュームを配置して、建物の高層部は大きくセットバックさせることで、周辺との調和に配慮したボリュームとしてございます。

整備スケジュールでございますけれども、平成29年10月工事着工をして、平成31年度の竣工を予定してございます。

開発の目標でございます。

にぎわいのある魅力的な複合市街地の形成に資する機能の導入を開発の目標としてございます。

具体的には1点目としまして、ゆりかもめの市場前駅に近接するなど、都心などへのアクセスの利便性を活かし、宿泊機能を導入いたします。2点目は、沿道部ににぎわい空間を形成するために、建物低層部にレストランや店舗等の商業施設を設けます。あわせて、最先端のトレーニング施設、医療施設も導入いたします。3点目ですが、こちらはゆとりある歩行者空間と潤いのある緑化空間の形成としまして、敷地内に歩道状空地等を整備し、快適な歩行者ネットワークの形成をはかります。

こちらが北東側から見ました、建物の立面になります。その中に、建物内の用途の大まかな配置をあわせてお示ししてございます。建物の左側がゆりかもめの軌道がある状態、位置関係になってございます。先ほど説明いたしました、都市計画道路、補助315線に面した中層のボリューム部分、こちらの図では、今、記してあります左側になりますけれども、この低層部分にレストランが入り、その

上にトレーニング施設が入る計画となっております。図の右側、高層建物の部分には、主に医療施設やホテルが入る計画となっております。

建物外部の歩道状空地等の整備内容でございます。

敷地の主に北側部分になりますけれども、こちらには区画道路に沿って大体、幅3mの歩道上空地を設ける計画となっております。敷地の北西部分、この画面上では建物の上側、今、矢印で示してございますけれども、こちらあたりになりますけれども、歩道空間と一体となった開放感のあるオープンスペースを設けるということになってございます。また、敷地南東側には、幅3mの歩行者通路を整備して、都市計画道路補助315号線に面して、にぎわいを創出する沿道空間を整備いたします。さらに敷地南西側には、幅3mの緑道を設け、貫通通路として整備するとともに、既に出来上がっている隣地の緑道と一体となった緑化空間を整備いたします。

以上の内容を踏まえまして、地区計画におきまして、新たにこの街区の整備計画を定めるものでございます。こちらは地区計画の計画図です。赤いハッチ（斜線）の部分が今回定める4-1B街区でございます。こちらが歩道状空地や緑道などの地区施設を示している図でございます。今回、変更する部分を拡大したものでご説明いたします。

今回、整備いたしますものですが、先ほど、歩道状空地等について説明しましたが、快適な歩行者ネットワークや隣地緑道と一体的な貫通通路を都市計画として担保するために、黄色でお示しております歩道状空地4-2号及び緑色でお示しております緑道4-2号を新たに地区施設として位置づけます。なお、青色の点線でお示してあります、歩行者通路4号でございますが、こちらは既に決定済みとなっているものでございます。

こちらは壁面の位置の制限を示した図でございます。また拡大図でご説明いたします。

赤い破線で囲われた区域が今回の4-1B街区でございます。建物の敷地の外周部に沿って、青色の四角で示したものが1号壁面線、緑色の三角で示したものが4号壁面線、白色の三角で示したのが5号壁面線となりますが、それぞれ既に計画が決定されている壁面でございます。

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。

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、当該街区、1.1ヘクタールにおいて、現在、準防火地域となっているものを防火地域に変更するものでございます。

今後の主なスケジュールでございます。

今年の9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、その後、地区計画原案の縦覧・意見書の募集を行いました。その後、都市計画案の作成を行って、同様に11月30日説明会を開催いたしました。そのあと、今月の1日から15日にかけて、案の縦覧と意見書の募集を行ったところでございます。

本日、本審議会でご審議いただいた後には、来年2月3日の都の都市計画審議会にて審議され、その後、3月上旬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　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　基本的に結構なことだと思いますが、今現在、少し具体的にわかっていること、もう1度、宿泊設備、医療施設またスポーツ施設ということで、先ほど冒頭で、低酸素で臨めるスポーツ施設ということとあったと思うんですが、具体的に我々、トレーニング施設という、江東区内にあるものだと認識しているんですが、恐らく酸素利用を前後できるようなそんな設備も整っていて、心拍数を高めたり、そういった機能ができるのだと思いますが、具体的にその点が1点と、あと医療施設というのはどういったものが入るのか、今現在、わかるのであればお聞きしたいと思います。

○事務局（都市計画課長）　具体的にわかっている部分、まずスポーツトレーニング施設、低酸素施設ということで、高地、高いところ、酸素の薄いところでトレーニングをすると最適だということを言われていることもありまして、それを再現をしたようなトレーニングができるものをつくるということを聞いています。

もちろん、オリンピック・パラリンピックが今後あるということで、それも踏まえての、かなり規模の大きいものをつくりたいということでは聞いているところでございます。もちろん、一部の団体さんだけが使うというものではなくて、地域の方も使えることには使えるということで聞いていますが、ただ、特殊なトレーニングでありますので、むやみやたらにやるものではないということ、ある程度理解をしていただける方、どういうふうによればいいのかという、そういうのがわかる方には使っていただけるということで聞いているところでございます。

もちろん、障害者の方のトレーニングもできるんだということで聞いております。

あと、宿泊施設につきましては、今のところ考えているのが330室程度。グレードとしては、シティホテルとビジネスホテルの中間ぐらいということ聞いているところでございます。

あと、施設の具体的な部分と言いますと、医療施設は大体20床ぐらいの入院施設をつくりたいということ、科目については整形外科とリハビリテーションということ、20床ぐらいの入院施設もつくりたいということで、事業者は言っているところですが、いきなり20床というのは、なかなか難しいということで、まずは入院施設のないクリニックでもやっていきたいと聞いているところがございます。

○委員 高地トレーニングの意味合いがおそらく、マラソンなんかで、よく酸素濃度の低い所で練習をされて、本番、平地でやると心拍数が高く、そのままタイムが伸びるといふ、そんな話だと思いますが、専門家も入るかと思いますが、事故のないように周知をきちんとしていただければとそんなふうに思っています。

あと、先だつての厚生委員会で述べさせていただいたんですが、今、希望としては医療施設20床くらいでベットが必要と考えているということなんですが、東部医療圏におきましては、今現在、病院がつかれない状況になっていますよね。その点はどのようにヒアリングをしているのでしょうか。

○事務局（都市計画課長） 入院施設のほうにつきましては、定期的に床があけば、応募できるシステムがあるということで、それを見ながら手を上げていって認めていただければ増やしていきたいということで、なかなかいつごろ、どのぐらいずつ増えるかというのは、その状況によってわからないところですが、あくまで目標は20床ということで、ベットがなくても診療ができるようにしていきたいということを聞いています。

○会長 ほかにご意見、ご質問はございますでしょうか。

○委員 計画自体は反対しませんが、今の説明を聞いても4街区全体がこの先どうなるのかなど。今回は住居のない、こういう建物ですから、学校や保育園だというそういう心配はないんですが、この地域全体が今後どうなるのか。やっぱりそこら辺のところは気になってしょうがないです。1街区のところ、この間、豊洲西小学校ができたばかりで新たに増設しなければならないとか。プレハブで校舎を増設しなければならないと、こんなことがありました。

そういうことがあってはならないので、その辺のところ、わかれば教えていただければと思います。

○事務局（都市計画課長） 今後ということでございますけれども、基本的には上位計画、豊洲・晴海開発整備計画というものがございますので、こちらにのっとり、当然、本区の都市計画マスタープランも踏まえてということで開発されていくと認識してございます。



ただ、今般の小学校の増設等の話もあります。我々としても、状況は常々、見定めながらさまざまな公共施設であるとか、道路の渋滞等もそうですけども、区のまちづくりに支障のないようにということで、東京都が入ってやっておりますので、区としても要所、要所、必要なことは都に伝えていきたいと。

この計画も皆様にご審議をいただく前に、東京都のほうで上位計画及び今の情勢に合わせて企画・提案書を精査して、ここまで持ってきてお出ししているものですから、形になる前にさまざまなハードルを経て、皆様のところに出てくるものだと認識しているところでございます。

○会長 よろしいでしょうか。はい、ありがとうございます。

それでは、●●委員。

○委員 先ほど、医療施設ということで私もどんな施設かなと思っておりましてけれども、大体现況がわかりました。広いスペースとなっていますので、充実した医療施設になればよろしいと思っております。

それから、交通のアクセスについてですが、ホテル自体が結構なホテルで、従業員もかなりの人数になり、ホテルのお客様など考えますと、交通アクセスは如何でしょう。バスとか「ゆりかもめ」、豊洲駅と新豊洲駅、それと市場前駅、こういう駅を利用することになるかと思いますが、交通アクセスはどのようなプランになっているのでしょうか。

○事務局（都市計画課長） 交通アクセスの件でございます。バス停でございますけれども、前面通りの補助315号線に都営バス乗り場が、これはまだ確定ではないということですが、できる予定ということ伺っているところです。まだ、はっきりしたことではないので、決定ではないです。

あと、ほかのアクセスとしましては、ここにいらっしゃる方の半分がゆりかもめを使うということで、想定されてございます。そのほか、自動車ですらっしゃるのが約4分の1程度。次に多いのは徒歩ですらっしゃる方が17パーセント、2割弱ということで想定、交通計画のマニュアルにのっとって算出した数字としては、そういうふうに伺っております。

○会長 よろしいですか。はい、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。

（「なし」の声あり）

○会長 よろしゅうございますか。ご意見、出尽くしたでしょうか。よろしいですか。

それでは、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でしょうか。

(「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いたします。

なお、区長宛て答申部門につきましては、本職にご一任いただきたいと存じます。よろしく願いいたします。

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。その他何かございますでしょうか。

○事務局（都市計画課長） 事務局から次回のご案内をさせていただきたいと存じます。次回につきましては、第140回江東区都市計画審議会を平成29年の3月28日火曜日、午後2時より、場所は同じく、ここ江東区議会、全員協議会室で行いたいと存じますので、ご予約のほうをつけていただけますよう、ご尽力お願いを申し上げます。

以上です。

○会長 ありがとうございます。ほかによろしいですか。

はい、どうぞ。

○委員 今回の審議事項とは違うんですけれども、現在、江東区のほうで仙台堀川公園の整備計画をやっていますけれども、都市計画で公園となっているところが道路一体整備ということで、公園が削られるということになっておりまして、このことについて都市計画審議会としてはどのような考えを取るべきなのかということで、ちょっとお伺いをしたいのですが、よろしいでしょうか。

○事務局（都市計画課長） 今、委員のご指摘の仙台堀川公園でございますけれども、こちら都市計画公園という指定はなされてございませんで、この都市計画審議会でも取り扱うものが都市計画にかかわるもの区内に幾つかある、公園で言えば都市計画公園と呼ばれているものが幾つかあるのでございますけれども、そちらにかかわる案件が出てきたときに、区長から諮問があったときに開かれるということになってございますので、仙台堀川公園についてはこの場では審議はされないということになっているところです。

○委員 よくわかりました。

その件で、仙台堀川公園に隣接する北砂7丁目の今、大きな駐車場になっているところですが、そこは都市計画で公園になっていますが、現在、大きな駐車

場のままです。現在、都市公園ではないとのことですが、公園として利用されている公園が現在の計画のままで削られるという形になります。けれども、都市計画決定をされている公園にはそのまま、だだっ広い駐車場になっているというのはおかしいと思います。例えば、今回の整備計画で45億円を使うわけですから、用地を買収したり、もしくは立体にして、その部分を利活用を図るというような方法も考えられますし、今回、新潟で大規模な火災がありましたけれども、北砂のあたりはかなり密集をされていて消防車が入れない、消防車が積んでいるリアカーの消防車も入れないところも多々あります。

区画整理事業というのは、長々と時間がかかるものですが、そういったあたりを改修しないと火災が起きた際に、電線の地中化ということで今回、安全対策をはかろうとしていますけれども、それ以上の災害になります。私の実家も大宮で区画整理事業が30年もかかって、両隣、後ろの方が亡くなられて30年がたってようやく移動しまして、50坪が40坪に減歩しましたし、そういった大変な苦労もありますけれども、今後、都市計画としてそういったことを長期的に、さっき4街区、今後、将来どうなるのかというお話もありましたが、長期的な視野に依った計画というものをこちらのほうでも、もう少し考えてもいいのかなということで余談になりますけれども、話させていただきました。

○会長 はい、ありがとうございました。

ご意見ということで承ります。

その他、ほかにございますか、よろしいですか。

(「なし」の声あり)

○会長 はい、ありがとうございました。

以上をもちまして、第139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。よいお年をお迎えください。

午後2時26分 閉会