

# 第 151 回江東区都市計画審議会議事録

( 開催日 : 令和 4 年 7 月 1 2 日 ( 火 ) )

作成担当 : 都市整備部 都市計画課

開催日時	令和4年7月12日（火）午前11時00分（午前11時43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 東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について
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、榎本 雄一、星野 博、おおやね 匠、鈴木 綾子、吉田 要、佐竹 としこ、関根 友子、赤羽目 民雄、（鈴木 智文）、平本 隆司（代理）、武藤 真、安藤 幸夫、渡辺 哲三、竹口 友章、白石 秀樹、三輪 さおり、小山 壽久、澤田 桃香 【幹事】 押田副区長、都市整備部長、地下鉄8号線事業推進室長、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 （ ）は欠席
傍 聴 人	0名
配布資料	資料1 東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について 参考1 東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針（江東区抜粋）
審議経過	諮問事項1は全員賛成により、妥当とされた。

午前11時00分 開会

◎開会の宣告

○事務局（都市整備部長） それでは、皆様、お待たせいたしました。私は、都市整備部長の炭谷でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

定刻になりましたので、ただいまから第151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、本審議会にご出席を賜り、誠にありがとうございます。

本日は、委員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。

---

◎欠席者及び定足数確認の報告

○事務局（都市整備部長） それでは、まず、欠席者及び定足数の確認等のご報告をいたします。

○事務局（都市計画担当係長） 本日の欠席者ですけれども、鈴木委員からご欠席、澤田委員から遅参のご連絡をいただいております。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おりますことをご報告申し上げます。

---

◎傍聴者の報告

○事務局（都市計画担当係長） また、本日の傍聴についてでございますが、傍聴申込みの方はいらっしゃいませんでした。

ご報告は以上でございます。

---

◎委嘱状交付

○事務局（都市整備部長） 続きまして、委員の委嘱状の交付を行いたいと存じます。本日は山崎区長より皆様に直接、委嘱状をお渡しいたします。お名前が呼ばれましたら、恐れ入りますが、その場でご起立をいただき、委嘱状をお受け取りください。

それでは、区長、よろしくお願いいたします。

まず、学識経験者でございます。苦瀬博仁様。

○区長 委嘱状。苦瀬博仁殿。江東区都市計画審議会委員会を委嘱します。令和4年4月1日。江東区長、山崎孝明。

どうぞよろしく申し上げます。

- 事務局（都市整備部長） 篠崎道彦様。
- 区長 委嘱状。篠崎道彦殿。どうぞよろしく申し上げます。
- 事務局（都市整備部長） 島田正文様。
- 区長 委嘱状。島田正文殿。どうぞよろしく申し上げます。
- 事務局（都市整備部長） 花野信子様。
- 区長 委嘱状。花野信子殿。以下同文です。どうぞよろしくお願いたします。
- 事務局（都市整備部長） 宮崎祐助様。
- 区長 委嘱状。宮崎祐助殿。どうぞよろしく申し上げます。
- 事務局（都市整備部長） 次に関係機関から、平本隆司様。平本様は昨年度から任期継続のため、本日は委嘱状の交付はございませんので、ご紹介のみとさせていただきます。

次に、武藤真様。

- 区長 委嘱状。武藤真殿。どうぞよろしく申し上げます。
- 事務局（都市整備部長） 次に、区民委員でございます。安藤幸夫様。
- 区長 委嘱状。安藤幸夫殿。どうぞよろしく申し上げます。
- 事務局（都市整備部長） 渡辺哲三様。
- 区長 委嘱状。渡辺哲三殿。よろしく申し上げます。
- 事務局（都市整備部長） 竹口友章様。
- 区長 委嘱状。竹口友章殿。よろしく申し上げます。
- 事務局（都市整備部長） 白石秀樹様。
- 区長 委嘱状。白石秀樹殿。どうぞよろしく申し上げます。
- 事務局（都市整備部長） 三輪さおり様。
- 区長 委嘱状。三輪さおり殿。よろしく申し上げます。
- 事務局（都市整備部長） 小山壽久様。
- 区長 委嘱状。小山壽久殿。よろしく申し上げます。
- 事務局（都市整備部長） 澤田桃香様は遅参のご連絡をいただいております。

次に、議員選出の委員でございます。赤羽目民雄様。

- 区長 委嘱状。赤羽目民雄殿。よろしく申し上げます。
- 事務局（都市整備部長） 関根友子様。
- 区長 委嘱状。関根友子殿。よろしくお願いたします。
- 事務局（都市整備部長） 佐竹としこ様。
- 区長 委嘱状。佐竹としこ殿。よろしく申し上げます。

- 事務局（都市整備部長） 吉田要様。
  - 区長 委嘱状。吉田要殿。よろしく申し上げます。
  - 事務局（都市整備部長） 鈴木綾子様。
  - 区長 委嘱状。鈴木綾子殿。よろしく申し上げます。
  - 事務局（都市整備部長） おおやね匠様。
  - 区長 委嘱状。おおやね匠殿。よろしく申し上げます。
  - 事務局（都市整備部長） 星野博様。
  - 区長 委嘱状。星野博殿。よろしく申し上げます。
  - 事務局（都市整備部長） 榎本雄一様。
  - 区長 委嘱状。榎本雄一殿。よろしく申し上げます。
  - 事務局（都市整備部長） 委嘱状の交付は以上でございます。
- 

#### ◎区長挨拶

- 事務局（都市整備部長） 続きまして、山崎区長からご挨拶を申し上げます。
- 区長 区長の山崎でございます。

お忙しい中、本審議会にご出席を賜りまして誠にありがとうございます。また、委員をお引き受けいただきまして、本当にありがとうございます。ぜひ皆様の率直なご意見を発していただき、江東区の発展のためにご協力をお願いする次第でございます。

さて、先週、選挙がありましたけれども、そのときに安倍元総理が銃弾に倒れてしまいました。非常に悔しい、また、何とも言葉もないような状況が心の中にぼっかりと穴が空いたような感じでございます。私も安倍総理とは長いお付き合いがありました。そのホテルイーストでもお招きして一緒に食事会をしたこともありましたし、一緒にゴルフも二、三度プレーをして、一緒に楽しい思い出もございましただけに、本当につらい思いをいたしております。

しかしながら、これを乗り越えて、日本の平和を、また、区の発展を我々は懸命に努力をしていかなければいけないと、そういう思いでいっぱいですが、今日は葬儀がありますだけに、何となく心が沈んでおりまして、つらい思いを今しているところでございます。

さて、今、日本は環境の問題から集中豪雨やら災害やら、様々な被害があちこちで起きておりますし、また、新型コロナウイルスによるパンデミック、また、長期化するロシアとウクライナの戦争、それによる物価高や原油高などの様々な影響が日本にも及んでおりまして、非常に不安定な状況が続いております。

しかしながら、こうした先行きが不透明な状況だからこそ、私たちは将来を見据えた、誰もが安心して笑顔で生活ができる江東区をつくっていかねばなりません。

昨年度、江東区では学識経験者の方や地域別ワークショップなどによる多くの区民の皆さんの意見を反映させて、「都市計画マスタープラン2022」を策定し、まちづくりの基本的な指針を示したところではありますが、皆さんもう既にご承知のとおりであります。地下鉄8号線が延伸する、この工事の着工に移るということがもう既に報道で発せられているとおりであります。鉄道事業の許可が下りたわけです。

考えてみますと、江東区には、私も若い頃から、子供の頃から住んでいるんですけども、かつては江東区には電車は走っていないで、総武線が亀戸に通っているだけであります。しかし、その後、東西線が通りました。新宿線が通りました。半蔵門線が開通しました。そのように、あるいは臨海鉄道もそうですけれども、有楽町線もそうですが、そうして鉄道が1本できたことによって江東区に大変な変化をもたらしました。

例えば、この東西線でありますけれども、ここの江東区役所のあるこの東陽町なんていうのは、本当に材木の置場とか工場とか、あるいは原っぱとか、そんな状況があった町でありますけれども、東西線が通ったことによって今のような状況に大きく変化したわけです。新宿線が通ったことによって大島のあの地域というのも大きく変わりました。新しい方がどんどんお住まいになってくるようになったこともそうですが、町全体が大きく変貌した。そうやって考えてみますと、8号線が今後工事が進んで10年ぐらいには完成、開通することになると思いますが、そうすると、それによってまた町が大きく変化するわけです。大変なこれは変化が予想されます。

そうしたことを考えていきますと、江東区全体のまちづくりが、どう今から考えて、どう持っていくのか、どういう町にしていっていいのか、その影響によって町はどう変化するんだろうか、そういったことをやっぱりしっかり考えておかないと、10年後の江東区というものをしっかり見据えていかないと。この審議会は都市計画というのは、まあ、皆さん、専門家はご存じのとおりであります。行政は様々な施策を行っております。福祉だとか教育だとか、あるいは環境だとか、いろんなことをやっているわけですが、その基本となるのは都市計画です。都市計画をしっかりと組み立てていくことが、まちの福祉にしても教育にしても環境にしても、全ての面に都市計画はそのベースになるものです。

から、そうした意味では、この審議会というのは非常に重要であります。ぜひそのことを念頭に置いていただきたいと思います。

一方で、東京都は「東京ベイeSGプロジェクト」というのを発表いたしました。これは、江東区の南部、有明、青海、あるいは海の森、新しい土地になりました海の森ですが、そうしたところをどのように今後、将来、変えていこうか、つくっていこうかというのが東京都の新しい計画であります。そこには新しく東京駅方面から中央区の晴海を通して豊洲、有明方面に、あるいは、そこからビッグサイトへという新しい地下鉄を、臨海線を新たに敷こうという計画がありまして、それはまだ計画の段階で構想の段階でありますけれども、いずれこれは、私は完成していくんだらうと。そうなる時期は、恐らくこれから30年、40年先のことでしょうけれども、そうしたことを見据えながら、将来、江東区がどうあるべきかということをしっかりとして皆さんとともに議論しながら、つくり上げていくことが、次の世代に対して、今、江東区に住んでいる、また、これから住むであろう小さな子供たち、あるいは、これから生まれる子供たちのために、そうしたいい江東区をつくり上げて残していくことが我々の責任であらうと思います。

臨海線なんていうのは果たしてできるんだらうか、分かりません。しかし、私は40年後には開通するんだらうというふうに思います。ですから、ビッグサイトで止めていいのかという考えもあります。ビッグサイトから海の森まで持っていくべきだと思います。そうしないと、あの海の森という新しい土地が生きてこないと思います。海の森で止めていいのかというと、いや、そうじゃなくて、海の森から羽田空港までつないだら、もっとよくなるだらうというふうにも考えております。

様々な考え方がありますが、専門家の先生方のご意見も聞きながら、どうしたら臨海線についても8号線についても、江東区がよりよいまちになる、そのためにはどうしたらいいのかと、今何をしなければいけないのか、どういうことを考えなければいけないのか、ぜひひとつ皆さんのご意見を発していただいて、江東区の基本的なベースとなる都市計画を考えていただければありがたいというふうに思います。

ぜひひとつ、皆様のご意見を十分行政のほうも承りながら、これからいい計画をつくり上げていきたいと思っておりますので、よろしくご意見申し上げます。ありがとうございました。

○事務局（都市整備部長） 次に、幹事紹介についてでございますが、お手元の委員名簿の裏面が幹事名簿となっておりますので、これをもってご紹介に代えさせていただきます。

---

### ◎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、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。

○●●委員 委員の●●でございます。

今、区長さんからのお話にもありましたように、本審議会は江東区の様々な行政の大本となります都市計画、これを、審議を行う重要な場であるというふうに認識をしております。

そこで、都市計画への造詣が深く、これまで会長職を歴任なされております苦瀬委員に引き続き会長をお願いしてはと思います。

以上です。

○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ご発言をいただきましたが、いかがいたしましょうか。

（「異議なし」の声あり）

○事務局（都市整備部長） それでは、ご異議がないようですので、苦瀬委員に会長をお願いいたします。

---

### ◎会長就任挨拶

○事務局（都市整備部長） それでは、苦瀬会長には会長席へお着きいただきますようお願いいたします。

それでは、これ以降の進行につきましては、苦瀬会長をお願いいたします。

○会長 かしこまりました。

ただいま委員各位のご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。

会長就任に当たり、一言ご挨拶をさせていただきたいと思っております。

私、先ほど区長のお話を聞いていて思い出したことがございます。20年ぐらい前からアメリカでTODという言葉がはやったんですね。T r a n s i t O r i e n t e d D e v e l o p m e n tというんですけど、アメリカは自動車の



社会で、自動車通勤したりいろいろなことをやっていたんだけど、そうだとするといろいろな影響があると。交通交雑であるとか環境問題だとか。そろそろ鉄道を中心に町をつくっていかなくちゃいけないんじゃないのというようなことを都市計画の中で話題になって、アメリカはそんな言葉が出たんですね。そのときに、日本の先生方、何と言ったかと言うと、いや、もともと日本はTODだよと。電車ができると町ができるんだというようなことを話をしていたことを思い出しました。

交通施策の鉄道に関しては、私、直接は関与していませんけれども、我々の仲間が頑張ってくれていますけれども、いずれいろんな線が、もちろん8号線は決まったわけですが、東京駅のほうから臨海部に来るという鉄道もだんだん具体化していくんだろうというふうに期待をしております。

と同時に、私の先生なんですけど、もう90歳を超えている大先生なんですけど、2か月に1回ぐらいお会いするんですけど、その先生が江東区はいいねということを書いていました。その先生の代表的な著作は「成長する都市衰退する都市」という産業分析をやっている先生なんですけど、どう見ても江東区、ずっと発展しているぞと、君のところ羨ましいねといつも会うたびに言われて非常に心強く思っているわけでございます。

そういう意味では、交通のネットワークと、そして、ますます発展するであろう江東区の都市計画をここで議論するわけでございます。私はもとより微力でございますけれども、委員の皆様方のお力をいただきながら、よりよい江東区のために頑張っていきたいと思っておりますので、よろしく願いを申し上げます。どうもありがとうございました。

---

### ◎会長代理指名

○会長　さて、それでは、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たいと思っております。

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、何とぞご了承を賜りますよう、お願い申し上げます。よろしくお願いいたします。

---

### ◎議席の決定

○会長　次に、本審議会の議席でございますが、現在ご着席のとおりで決定いたしますのでご了承願いたいと思っております。よろしくお願いいたします。

---

◎江東区都市計画審議会条例、運営規則について

- 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ございますが、お手元にお配りしてございますのでご確認ください。よろしく願いいたします。

---

◎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ご確認願いたいと存じます。  
では、よろしく願いいたします。
- 区長 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7月12日 江東区長 山崎孝明。  
1. 東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について。  
よろしく願いいたします。
- 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、ここで退席いたしますのでご了承をお願いいたします。  
(区長退席)

---

◎諮問事項1「東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について」

- 会長 それでは、これより審議に入りたいと思います。本日の案件は、諮問事項1件のみでございます。東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更についてを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） 資料の説明に入る前に、印刷ミスによりまして資料1を差し替えさせていただいたことに対しましておわびを申し上げたいと思います。大変失礼いたしました。2ページ目が、裏面になりますけれども、カラー印刷となっているものが差し替え版となりますのでご注意くださいと思います。差し替え版の資料をお持ちでない方につきましては、事務局までお申しつけいただければと思いますが、よろしいでしょうか。  
それでは、議題1について説明させていただきます。  
東京都は都市計画法第7条の2に基づきまして、住宅市街地の開発整備の方針をおおむね5年後ごとに見直しを行っているところでございます。今回、上位計画等の更新、また、関連する事業の完了に伴いまして変更を行うものでございます。

本件の都市計画の決定権者につきましては東京都でございます。本区に対しまして、本年4月に意見照会がございましたので、本区都市計画審議会、本日でございますけれども、付議させていただき、そして、回答をさせていただきましてでございます。

それでは、資料1の方針の目的についてでございます。

本方針の目的につきましては、良好な住宅市街地の開発整備を図るために住宅整備の構想を位置づけること。

2点目でございます。住宅市街地の開発、整備に関する事業を効果的に実施すること、及び民間建築活動等を適切に誘導することを本方針の目的としているところでございます。

次に、2の江東区内に係る変更についてでございます。

(1) 地域区分の変更です。都のまちづくりの上位計画でございます「都市づくりのランドデザイン」等の策定に伴いまして、重点地区における地域区分の変更を行うものでございます。本方針における重点地区とは、住宅市街地のうち、一体的、かつ総合的に整備、開発するべき地区として定めているところでございます。今回、この重点地区におけます地域区分の位置づけの名称につきまして、一部のところ、「センターコア再生ゾーン」から「中枢広域拠点域」に、そして、「東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン」から「国際ビジネス交流ゾーン」に名称を変更するものでございます。

続きまして、(2) 重点地区の廃止等についてでございます。現行の方針では、本区には12か所の地区が重点地区に位置づけられているところでございます。

恐れ入ります。資料の2ページ、裏面でございますが、江東区内の総括図をご覧ください。本区の重点地区12か所のうち、下の表がございまして、ゴシック文字で表記した5か所、江1、臨海副都心地区、江19、東砂七丁目地区、江20、千石二丁目地区、江21、牡丹二丁目地区、江22、亀戸六丁目地区につきまして、重点地区の廃止等を行うものでございます。

恐れ入ります、1ページにお戻りください。2の(2)重点地区の廃止等を説明させていただきます。

江1、臨海副都心地区は、平成28年に「臨海副都心まちづくり推進計画」の変更に伴いまして、有明南地区の居住人口フレームが、改定前は2,000人ございましたが、これがゼロ人となりました。また、重点地区内の一部の面積の修正、精査を含めまして、重点地区内の面積を200ヘクタールから約123ヘクタールに変更するものでございます。

江19、東砂七丁目地区、江20、千石二丁目地区、江21、牡丹二丁目地区につきましては、共に都営住宅の建て替え工事完了に伴いまして、地区を廃止するものでございます。

江22、亀戸六丁目地区につきましては、民間事業者等によります住宅整備事業の完了に伴いまして地区を廃止するものでございます。

重点地区等の廃止につきましては、以上の5件となります。

今回は新たに指定する重点地区はなく、今後、重点地区の指定におきましては、大規模な公営住宅の建て替えや都市計画の手法による住宅整備が予定されている地区におきまして、新たな住宅供給が計画された場合に指定してまいります。

続きまして、3の今後のスケジュールでございます。

本日、本区の都市計画審議会の審議を経て、区としての意見を取りまとめ、東京都に対して意見回答してまいります。9月に東京都の都市計画審議会に付議され、本年10月に都市計画決定を予定しているところでございます。

なお、参考1に東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針、江東区抜粋版を添付しておりますので、ご参照ください。

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報告につきまして、ご意見、ご質問がございましたら、ご発言をお願いいたします。

はい、どうぞ。

○●●委員 先ほどの説明で重点地区の指定廃止についてなんですけれども、都営住宅の建て替え事業の完了に伴う廃止ということでしたけれども、東砂七丁目団地、この廃止は建て替え完了のためと、そのように書いてありますけれども、実際、葛西橋通りに面した2棟の建て替え工事は完了しています。しかしながら、団地内にはまだまだ35号棟、36号棟含めるとまだ9棟が建て替えが進んでいない状況にあります。

建て替えていない残りの棟と、建て替えた2棟とでは建設した時期がそれほど違ってないんです。ですから、同じように老朽化も進んでいると思っています。この残りの棟についても今後建て替えを進めていく計画、予定があるのか、まず伺いたいと思いますし、この建て替えには何期かに分かれて、1期3年か4年ぐらいたのびで行われていると認識しているんですけれども、この方針の変更で建て替えが進まなくなるのではないかとちょっと懸念しているんですけれども、伺います。

○会長 はい、どうぞ。

○事務局（住宅課長） 東砂七丁目団地の残りの住棟についてのご質問でございます。ご指摘のとおり、東砂七丁目団地につきましては、いずれも昭和40年代に着工した建物でございます。令和4年3月に「東京都住宅マスタープラン」が策定されましたが、その中では、昭和40年代以前に建設された住宅を中心に計画的に建て替えを実施しますと、このように書いてございますので、残っている団地につきましても順次建て替えがなされるものと想定しております。

建て替え事業が開始される場合の重点地区の扱いになりますけれども、現在、重点地区にかけられているものが今回外すということになります。東京都は、都営住宅の全体につきまして、量的に充足しているとしておりますことから、建て替え事業があった場合でも、あくまで維持更新を目的としたものでございます。一方で、住宅市街地の開発整備の方針の根拠の一つでございます「大都市法」では、住宅供給を目的とした良好な市街地整備、または開発すべき地区を重点地区と定めるというように書いてございます。こうしたことから、今後、都営住宅の建て替えがあった場合でも住戸数の大幅な増加を伴う新たな住宅供給ではないというような認識でございますので、都営住宅の建て替えに当たっては、しっかりと建て替え事業の推移は見守ってまいりたいと思っておりますが、法の趣旨を鑑みまして、今後また重点地区に位置づけるかということにつきましては、位置づけを行わないことで東京都と調整し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 分かりました。位置づけを行わなくても着実に進めていただきたいと、そのように思っています。

また、今、都の方針も伺いましたけれども、やはり住民というか、あの地域は特にそうなんですけれども、独居者も多くなっていますので、建て替えの際の住居の在り方なんかもいろいろ考えなくてはいけないのかなということもすごく懸念しています。考えています。

ですから、まずは老朽化で危険なことがないようにということで、建て替えを指定されたものであるのでもしっかりとそのまま進めていただきたいということがまず1点と、また、地域の方にどうなるのかということ、すごく不安な声もよく伺いますので、建て替えの方針が決まったり、今後の様々な状況が決まりましたら、ぜひ地域の方々にも共有をしていただけるように、それを要望したいと思います。お願いいたします。

○会長 ありがとうございます。

はい、●●委員。

○●●委員 私のほうからは、牡丹二丁目団地についてでございます。ここの団地は、1号棟から3号棟までは建て替え工事が完了しております、すばらしく皆様が生活を楽しんでいらっしゃるんですが、しかし、団地の北東側、角にある6号棟と呼んでいる棟がございまして、住宅部分には全く住居者はおりません。引っ越しをされて、おりません。そして、1階には、非常に老朽化しているわけですが、すけれども、2店舗が入っております、居酒屋と、それからお好み屋さんが入っているわけでございます。

そして、この建て替え工事についてなんですけれども、この棟は外壁等も非常に老朽化が進んでおりまして、その棟の裏側に外からの階段がございまして、2階以上が住居になっていて、もう誰も住んでいないという状況で、そのこの階段の下に一つは、角がございまして、ごみの集積所にはなっていないんですが、勝手にごみを捨てて山積みになっていたということがございまして、6月に東京都のほうにこのことをお伝えしましたら、メッシュのフェンスをつけてくださいます、今はごみはそこにはないのですが、その外階段の下に駐輪場みたいな形で、どなたが駐輪しているか分からないんですけど、自転車とバイクがやっぱり置かれているわけなんですね。これは、認められた駐輪場ではないわけなんですけれども、このままでいいのかなという、非常に違和感のある周りからのお声を頂戴しているところでございます。

この棟に関して、建て替えを行わないのか、できないとも聞いているんですけれども、建て替えができない理由、また、建て替えができるとしたら、いつ頃どのように整備していくのか伺いたいと思います。

○会長 住宅課長。

○事務局（住宅課長） ただいまご質問いただきました牡丹二丁目団地の残っている棟、6号棟についてのご質問です。

委員ご指摘のとおり、住戸について既に閉鎖されていたり、あるいは、フェンスがされていたりという状況につきましては、私も現場を確認してまいりました。その中で一部店舗につきましては、今も営業を続けているという状況も見てまいりました。

この団地の状況ですけれども、東京都は店舗につきまして、この移転先ですとか営業の面でいろいろと交渉に時間を要しているということで建て替えに踏み切れないといったようなことだと認識しているところでございます。

今後の建て替えにつきましては、東京都と連絡を密にしまして情報収集を図っ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、どうぞ。

○●●委員 非常に老朽化した中で、サブリースをやっているのかどうか分からないんですけども、新しいお店とかが入れ替わり入ってくるのも心配でございます。この2店舗、飲食店なんですけど、この2店舗のお店との協議を何とか進めていただいて、安全で安心できる施設となるように東京都に対してしっかりと働きかけていただきたいと思います。よろしく願いいたします。

○会長 住宅課長。

○事務局（住宅課長） 建物の老朽化ですとか防犯上のご懸念につきまして、区からも改めて東京都のほうに申し伝えます。

以上です。

○会長 ●●委員、お願いします。

○●●委員 委員の●●です。

じゃあ私からも何点か伺います。臨海副都心地区の変更についてですけれども、臨海副都心地区では上位計画が変更されて、計画されていた人口フレームがゼロになったと今先ほどご説明がありましたけれども、具体的にどの場所が変更になったのか、そして、その場所は住宅以外、どのような使われ方になるのか、伺いたしたいと思います。

それから、まず、その分、お願いいたします。

○会長 どうぞ。

○事務局（まちづくり推進課長） まず、今回、人口フレームがゼロになったという場所でございますけれども、臨海副都心有明南地区地区計画の3区域のB・H街区及びG-1街区でございます。そちらが住・商・業複合用地から業・商複合用地へと変更がなされたものでございます。

また、その場所の使われ方ですけれども、臨海副都心地域のまちづくりにつきましては、上位計画である「臨海副都心まちづくりガイドライン」等に基づき進められております。B・H街区につきましては、株式会社テレビ朝日が多目的ホール等、MICE機能を有する施設、あと、G-1街区につきましては、コナミリアルエステート株式会社が事務所や集会所等の用途を有する施設を計画してございます。

以上でございます。

○会長 はい、どうぞ。

○●●委員 この地域に新たにまた業務や商業系施設の大規模開発が進められるということで、地区内外からさらに多くの人々がここに集まることになると思います。臨海部は現状でも厳しい地区内の駐車場の不足、それから利用者の移動に伴う動線や交通施設の混雑など、これまで以上にこの地域への負荷の増大が懸念されるというふうに思うんですけれども、そのことについて区はどういうふうに考えているのか伺います。

○会長 まちづくり推進課長、お答えをお願いします。

○事務局（まちづくり推進課長） 駐車場不足や交通混雑等についてですが、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、計画が進められていることから、臨海副都心の駐車場の確保につきましては、区としても重要であると認識しているところでございます。

このため、各施設ごとに必要な規模の駐車場を確保するよう、各開発事業者に求めているところでございます。

また、イベント時等の来場者につきましては、公共機関の利用を想定しておりますが、自動車での来場は想定しておりませんが、一時的に人が多く集まるため、施設周辺交通において安全側の検討がなされているところでございます。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では、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ないこと、また、歩行者交通量につきましても、各地点ともにサービス水準上に問題がないことを確認しております。

以上でございます。

○会長 はい、どうぞ。

○●●委員 今回、この有明南地区の人口フレームがゼロになったということなんですけれども、この臨海副都心地域全体で見れば、人口フレームは約4万人規模あるわけです。新型コロナ感染で今一向に収まらない中で、パンデミックなどに対応できる大規模施設の開発じゃなくて、やはり公園とか広場などの空間、これを確保する必要があるというふうに思うんですね。やっぱり本開発地の周辺は、住居がないと、住環境への影響は少ないというふうに考えておりますけれども、周辺駅など、混雑したり、地域に与える影響は大きいということもあります。やっぱりまちづくり全体というところも見据えながら、区として今後の動きを注視して、必要な指導、それから、東京都への意見を申し上げたり、対策は行っていたきたいと要望して終わります。



○会長 ありがとうございます。

ほかにご質問、ご意見ございますでしょうか。よろしゅうございますか。

(「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、委員の皆様にお諮り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を答申したいと思えますが、ご異議ございませんでしょうか。

(「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、区長宛答申文案につきましては本職にご一任いただければと思えます。よろしくお願いいたします。

---

#### ◎その他

○会長 本日本日予定いたしました報告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(都市計画担当係長) 事務局からよろしいでしょうか。

○会長 はい、お願いします。

○事務局(都市計画担当係長) 次回の予定でございます。次第に記載してありますけれども、10月24日月曜日、午前10時、場所は本日と同じ区議会全員協議会室を予定してございます。詳細は改めてご連絡申し上げます。

以上です。

○会長 ありがとうございます。

---

#### ◎閉会の宣告

○会長 それでは、以上をもちまして第151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。

午前11時43分 閉会