

# 第 153 回江東区都市計画審議会議事録

( 開催日：令和 4 年 1 2 月 2 3 日 (金) )

作成担当：都市整備部 都市計画課

開催日時	令和4年12月23日（金）午前11時00分（午前11時21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 用途地域等の一括変更について</p> <p>（報告事項）</p> <p>1 東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例の改正について</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 報告事項（説明・審議）</p> <p>6 その他</p> <p>7 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、星野 博、おおやね 匠、徳永 雅博、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、（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）</p> <p>【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、地下鉄8号線事業推進課長、まちづくり担当課長、港湾臨海部対策担当課長、環境保全課長、管理課長、道路課長、河川公園課長、交通対策課長</p> <p>（ ）は欠席</p>
傍聴人	2名
配布資料	<p>資料1 用途地域等の一括変更について</p> <p>資料2 東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例の改正について</p> <p>参考1 東京都市計画区域区分の変更（東京都決定）</p> <p>参考2 東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）</p> <p>参考3 東京都市計画特別工業地区の変更（江東区決定）</p> <p>参考4 東京都市計画高度地区の変更（江東区決定）</p> <p>参考5 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（江東区決定）</p> <p>参考6 江東区用途地域（変更箇所図）</p>
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

○会長 定刻になりましたので、これより第153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、年末の大変お忙しい中、本審議会にご出席を賜りまして、まこと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 欠席者・定足数確認の前に、本日の資料につきましては郵送でお届けしまして、ご持参をお願いしております。不足等ございませんでしょうか。

(「なし」の声あり)

ありがとうございます。それでは、欠席者・定足数の確認でございます。本日、鈴木委員、武藤委員、澤田委員の3名から欠席の届け出がございました。また、三輪委員から遅参の届け出がございました。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おりますことをご報告申し上げます。

以上です。

○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 本日、2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。

---

◎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4年12月23日 江東区長 山崎孝明。

1. 用途地域等の一括変更について。

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「用途地域等の一括変更について」

○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「用途地域等の一括変更について」、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） 東京都が現在進めている用途地域等の一括変更について、今年の3月、本都市計画審議会においてご審議をいただきまして、東京都に対し用途地域等の一括変更原案として提出したところでございます。現在東京都では、こちらの本都市計画の手続について進めているところでございますが、先月11月に本区に対しまして都市計画法に基づき用途地域等の一括変更案に対する意見照会を行ってまいりましたので、本審議会に諮問し、区としての意見を回答するというものでございます。

それでは、資料1をご覧ください。

東京都では、平成16年用途地域等の見直し以降、地域のまちづくりに合わせて地区計画を定め、用途地域等の変更を行ってきたところでございます。一方、前回の見直しから時間経過に伴いまして、道路整備等の地形地物の変化など多く発生したことにより、用途地域等の指定状況と現況の不整合が見られることから、今回、用途地域等の一括変更を行うものでございます。

続きまして、1の都市計画の内容(1)変更する都市計画等についてでございます。

今回変更する都市計画は、東京都が都市計画決定をする東京都市計画区域区分と用途地域、江東区が都市計画決定をする東京都市計画特別工業地区、高度地区、防火地域及び準防火地域の5件となります。

恐れ入ります、2ページをご覧ください。

(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都市計画の変更が2箇所、原案提出後に追加された箇所が1箇所ございます。③の原案提出後に追加された箇所につきましては、有明三丁目でございます都立水の広場公園となっております。

恐れ入ります、3ページをご覧ください。

2の変更箇所の内容についてでございます。①の若洲三丁目2番ほかに所在する

若洲公園及び若洲海浜公園の一部の区域約16.8haにつきまして、現況の土地利用の状況に合わせ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。

2点目は、②の東雲一丁目9番東雲キャナルコート街区と、東雲二丁目7番東京都交通局深川車庫が存在する街区との間に存在する港湾施設防潮堤の区域約0.3haにつきまして、南側海区の用途地域に合わせまして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200%一部300%を、300%を一部400%に変更するものでございます。

恐れ入ります、4ページをご覧ください。

③の有明三丁目1番地でございます都立水の広場公園の一部の区域、約0.1haを現況の護岸形状に合わせ市街化調整区域から市街化区域に編入し、用途地域等を新たに指定するものでございまして、用途地域を準工業地域、建蔽率60%、容積率300%、防火地域、高度地区指定なしに指定するものでございます。

3のこれまでの経緯でございます。こちらの記載のとおりでございますが、12月1日から12月15日までの間に都市計画案の縦覧を行っておりましたが、本区の変更案に対する都民からの意見等はございませんでした。

4の今後の予定でございます。本日本区の都市計画審議会の意見を踏まえまして、都に意見回答をした後に来年2月に東京都の都市計画審議会、4月に都市計画決定告示を予定しているところでございます。なお、参考の1から参考の5には変更する都市計画の図書を、参考の6には都市計画図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になります。

○会長 ありがとうございます。

それでは、質疑に移りたいと思います。本日の質疑については、お一人に一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お願いいたします。

それでは、ただいまの事務局からのご説明につきまして、ご意見、ご質問等がございましたら、挙手をお願いいたします。

○●●委員 よろしくお願ひします。

今回の諮問事項については、前回の見直し以降用途地域の指定状況と、現況の不整合等見られたことによる用途地域等の変更ということですので、妥当と考えております。

それでございますが、1点確認したいと思います。若洲公園周辺の用途地域についてなんですが、最初に若洲公園についてですけれども、若洲公園は平成2年に都立若

洲海浜公園として開園して、平成18年にその一部が区に移管され江東区立若洲公園として開園したわけですけれども、移管の経緯っていうのは区民利用のみや区施設があるなど区と関連深い公園施設を積極的に移管するという方針によって移管されたと聞いていますけれども、そこで用途地域がこれまで工業専用地域であった理由、そしてまた経緯について伺います。

○事務局（都市計画課長） 工業専用地域であった理由と経緯でございますが、現況の都市計画制度が発足したのが昭和48年11月でございますけれども、当該地におきましては昭和48年の11月から工業専用地域に指定されているところでございます。また、若洲公園を含む西側につきましては、埠頭施設用地または港湾関連施設などの土地利用が想定されており、工業専用地域が指定されたものと認識しております。一方で若洲海浜公園につきましては、当初より公園という利用が計画されていたために第一種住居地域に指定されているものと認識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。それではなんですが、工業専用地域というのは住宅とか物品販売店舗、また飲食店舗など用途制限があるわけですけれども、この公園施設ができた理由について伺います。

○事務局（建築課長） 公園施設内の用途制限についてでございますが、用途地域による制限は建築物に対しておかってくるものでございまして、屋外にある公園や公園内にある工作物については制限の対象外となっております。公園の管理事務所については工業専用地域内に建築してはならない建築物とはなっておらず、またキッチンカー等については飲食の販売等していても法的に建築物には該当しないものと認識しております。いずれにしても今回の見直しに伴い、飲食店舗などの建築は可能となり、公園の利便性向上に資すると思われまます。

○会長 ●●委員、どうぞ。

○●●委員 分かりました。現在若洲公園のリニューアルに向けた検討がされておりますけれども、この用途変更によって、環境配慮型公園としてすばらしい公園になることを願って質問を終わります。

○会長 ありがとうございます。

●●委員、どうぞ。

○●●委員 私のほうからも少しお伺いいたします。若洲公園の多目的広場にある風力発電施設についてですが、風力発電施設は耐用年数である20年を経過とい

うことで、撤去する方向で検討されて進められております。今後例えば、今と同様の風力発電施設を再度建築しようとした場合、変更後の用途地域ということで第一種住居地域では建設ができなくなるのか、また規模等の制限があるのかまず伺います。

○事務局（建築課長） 風力発電施設についてでございますが、現在のような風力発電施設は基本的に建築物には該当しない工作物となります。そのため、建築基準法の用途地域による制限は受けませんが、平成26年の法改正によって建築基準法から電気事業法による安全規制に移行しましたので、そちらの基準への適合性の確認は必要となっております。

以上です。

○会長 どうぞ。

○●●委員 分かりました。また、第一種住居地域に変更ということによって、若洲公園とかキャンプ場では新たな集客施設とか商業施設など大規模な施設の建設が進められていくのか伺います。

○事務局（河川公園課長） 都市公園におきましては、オープンスペース確保のために厳しい建蔽率が設定されておりますので、公園機能を阻害するような、そういった大規模な集客施設とか商業施設の建設については想定はしてございません。

○●●委員 分かりました。以上です。

○会長 ありがとうございます。

はい、●●委員どうぞ。

○●●委員 若洲公園に関連して確認させてください。今回この第一種住居地域に変更ということなんですけども、そうなるところでは住宅を建てることのできるということなんですけども、今後この地区に住宅が建設される予定はあるのか伺いたいと思います。

それから、用途地域の変更と現在検討を進めている若洲公園の整備との関連についてなんですけども、区立若洲公園の開始の検討ではPark-PFIを導入して環境配慮型公園を目指していると聞いておりますけども、今回の用途地域の変更を考慮した新たな取組ですとか施設の整備、その検討状況ですね、お聞かせいただきたいと思います。

○事務局（都市計画課長） 第一種住居で住宅ができるというご質問でございますが、今回の用途地域の変更につきましては、平成16年東京都の見直しから年数が経過している中、現況の土地利用が公園など公共的な土地利用の状況と用途地域等の指定状況が不整合となっている土地に対しまして、適性な用途地域を指定

し、土地の環境確保をすることを目的とするために、今回用途地域を第一種住居に変更するものでございますが、第一種住居を選定した理由としましては、隣接する若洲海浜公園が第一種住居ということに指定されていますので、第一種住居に指定したところでございます。

本公園にも住宅ができるのではないかとということでございますが、現在こちらの土地利用は区立の公園になってございます。そうしますと、都市公園法、都市公園条例により施設の用途等が限定されてございまして、住宅については規制があるために建設されることはないと認識しているところでございます。

私からは以上となります。

○事務局（河川公園課長） 若洲公園につきましては、先ほどお話ありました平成2年12月に東京都公安局にて海上公園として開園しまして、その後の平成18年4月に東京都から移管を受け区立公園として供用開始をしております。都心部では希少なアウトドア、レクリエーションのための空間として現在も多くの方が利用されている公園となっております。

平成2年の開園から30年以上経過して、施設の老朽化が進んでいる若洲公園におきまして、さらなる公園の魅力向上を目的として、公募設置管理制度、都市公園法の改正に基づく制度であります。こちらのPark-PFI制度というものを活用してそのリニューアルを考えてございます。現在区民や利用者から若洲公園のリニューアルに向けた意見募集を行っておりますが、この意見を踏まえまして公園整備方針を策定してまいります。この整備方針を踏まえた上で民間事業者のノウハウが活かせるようなさらなる若洲公園の魅力向上のための、民間事業者の提案を求めていきたいと考えてございます。

なお、民間事業者に向けては、令和3年度に実施しました公募型のマーケットサウンディングでは、キャンプ場とかイベント場などの既存のコンテンツについては、都心部に位置しながらも周辺住民がいない立地に相当な優位性がある、さらなる拡充の余地があるというご意見もありました。今回の用途地域の変更に伴いまして、より柔軟な民間事業者からの提案が可能となりまして、公園利用者の利便性の向上を目指していきたいと考えてございます。

以上です。

○会長 ありがとうございます。

●●委員、お願いいたします。

○●●委員 第一種住居地域への変更については、今ご説明いただいて理解いたしました。

若洲公園のほうですけれども、今回の用途地域の変更でより柔軟な提案が可能になるというご答弁でした。これは当然区の施設であることから区民の声を今聞いているということなんですけれども、しっかり反映させていただいて、区民が優先的に使えて親しみのある、環境に配慮した公園整備を要望しております。

○会長 ありがとうございます。

ほかにご意見・ご質問ございますか。

よろしいですか。

それではご意見等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。本案については妥当である旨答申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。

---

### ◎報告事項 1 「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例の改正について」

○会長 それでは、次に報告事項に移りたいと思います。

報告事項 1 「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例の改正について」を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） 報告事項の 1、東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例の改正についてでございます。

恐れ入ります、資料 2 をご覧ください。

こちらでございますけれども、東京都では用途地域の一括変更に合わせて、東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例の改正の手續を併せて進めているところでございます。

本区に関わる変更内容でございます。日影規制の変更は 1 箇所でございます。こちらは東陽五丁目でございます横十間川と大横川が結節する河川区域内にある一部の日影規制につきまして、周囲の日影規制に合わせてこれまで日影規制時間を 4 時間/2.5 時間という規制から規制値なしに設定するものでございます。

2 の今後の予定でございますけれども、東京都では令和 5 年 4 月に都条例を改正する予定でございます。

説明は以上になります。

○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。  
特にないでしょうか。ありがとうございます。  
特にご質問・ご意見なさそうでございます。よろしいですか。  
それではこの件は報告事項でございますので採決はございませんが、本報告については了承ということにしたいと思いますが、いかがでございましょうか。  
(「異議なし」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。

---

#### ◎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、何かございますでしょうか。

○事務局（都市計画課長） 事務局からよろしいでしょうか。  
次回の開催日程でございますが、次第に記載のとおり令和5年3月16日木曜日午前11時、場所は本日と同じ区議会全員協議会室となります。後日改めて開催通知にてご案内をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。  
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153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。皆様、よいお年をお迎えください。どうもありがとうございました。

午前11時21分 閉会