

# 第 157 回江東区都市計画審議会議事録

( 開催日：令和 7 年 1 月 10 日 (金) )

作成担当：都市整備部 都市計画課

開催日時	令和7年1月10日（木）午後1時59分（午後2時23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 海の森一丁目～三丁目及び海の森三丁目地先外の都市計画の変更について
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、市古 太郎、川北 直人、井川 りょうたろう、高村 きよみ、さがやま ともえ、中島 雄太郎、（二瓶 文隆）、正保 みきお、まにわ 尚之、（石井 浩）、榎野 稔、内田 博之、（馬締 和久）、渡辺 哲三、竹口 友章、白石 秀樹、三輪 さおり、奥山 潤、（高橋 凌士） 【幹事】 綾部副区長、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）、安全都市づくり課長、地下鉄8号線事業推進課長、沿線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、施設保全課長、地域交通課長（ ）は欠席
傍聴人	1名
配布資料	資料1 海の森一丁目～三丁目及び海の森三丁目地先外の都市計画の変更について 参考1-1 東京都市計画区域区分の変更（東京都決定） 参考1-2 東京都市計画用途地域の変更（東京都決定） 参考1-3 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） 参考1-4 東京都市計画臨港地区の変更（東京都決定） 参考1-5 東京都市計画下水道の変更（東京都決定）
審議経過	諮問事項1は全員賛成により、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157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、本審議会にご出席を賜り、ありがとうございます。また、本年もどうぞよろしくお願い申し上げます。

---

### ◎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 事務局でございます。

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。お忘れ等ございましたらお申しつけください。

○事務局 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、二瓶議員、石井委員、高橋委員の3名から欠席の届けがございました。また、馬締委員から遅参の届け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。

次に本日の傍聴者について、事務局よりご報告いたします。本日の傍聴者、1名の方にお越しいただいております。

事務局からは以上でございます。

○会長 どうもありがとうございました。

---

### ◎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7年1月10日 江東区長 大久保朋果。

1. 海の森一丁目～三丁目及び海の森三丁目地先外の都市計画の変更について。  
以上でございます。

---

◎諮問事項 1 「海の森一丁目～三丁目及び海の森三丁目地先外の都市計画の変更について」

○会長 それでは、事務局よりご説明をお願い申し上げます。

○事務局（都市計画課長） それでは、資料1をご覧ください。

まず1の経緯になりますが、海の森一丁目～三丁目及び海の森三丁目地先における都市計画法第7条の区域区分の変更及び同第8条の地域地区の指定等について、令和5年12月に本審議会の審議を経て、東京都に対し変更原案を提出したところでございます。

令和6年10月に東京都より、都市計画法第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定に基づく意見照会が区になされたため、本審議会にて諮問の上、東京都に回答するものでございます。

なお、あわせて東京港第9次改訂港湾計画に基づく臨海副都心の臨港地区の変更についても諮問を行います。

次に2の海の森周辺における現況についての図をご覧ください。

昨年度もご説明をさせていただいておりますが、本区の行政区域としましては、黒の太線で囲まれた部分となります。また、埋立てが竣工している部分としましては黒の鎖線で表示しております緑、黄色、赤の部分となります。その他はご覧のとおりでございます。

次に2ページをご覧ください。3の都市計画の変更（案）について、ご説明いたします。中央の図をご覧ください。

今回都市計画の変更を行う区域は、中央の図に示しました赤色の太線で囲まれた部分となります。2ページの上部にお戻りいただきまして、(1)につきましては記載のとおり、現在中央防波堤内外ともに市街化を抑制する市街化調整区域に指定されておりますが、東京都の設定方針等の基準にのっとりまして、市街化を図るべき市街化区域に編入をいたします。

(2) 用途地域の変更については、港湾計画等の上位計画や現在の土地利用の状況を踏まえ、東京都の設定方針等に基づき、用途地域、建蔽率、容積率を指定します。

中央の図、それと下の表を合わせてご覧ください。

青色に着色している範囲におきましては、港湾施設や現在の産業廃棄物処理施設など、周辺環境に影響するおそれがあるような工場が既存施設としてあることを踏まえ、住宅等が建てられない工業専用地域といたします。②の黄色で着色してある範囲につきましては、海の森公園となることから、隣接する若洲公園や区内の都立

公園と整合を図り、第1種住居地域に指定してございます。③の紫色に着色している範囲におきましては、主にコンテナふ頭として利用していることから、現況の土地利用として周辺環境に影響をもたらすおそれが少ない工業系であるということ踏まえ、準工業地域といたします。建蔽率、容積率につきましては、それぞれ60%、200%と記載のとおりでございます。

(3) 防火地域及び準防火地域の変更についても都の指定基準に基づき、準防火地域と指定しています。

次に3ページをご覧ください。上の図になります。

(4) 臨港地区の変更につきましては、港湾計画に基づき、港湾の管理運営上必要な地域として指定され、臨港地区内の分区条例により定められたもの以外は建設できないこととなります。したがって、住宅等については建築基準法の用途地域等の規定が適用されないため、分区の指定内においては建設することができないこととなります。

下の図をご覧ください。今回、第9次改訂港湾計画による臨海副都心における臨港地区の解除においては、実態として民間の港湾施設や貨物の荷捌きを必要とするような公共施設もなく、港湾の管理運営上、問題は生じないということや、都市機能用地として利用されている状況でございます。これらを踏まえ、第9次改訂港湾計画の土地利用計画等に合わせ、臨港地区を解除するものでございます。

次に4ページをご覧ください。

(5) 下水道の変更については、市街化区域への編入に合わせて、大田区も含めて公共下水道計画区域に編入をいたします。本地区については汚水と雨水を別々の分流式下水道を採用しておりまして、分流式汚水については砂町処理区へ編入し、分流式雨水については新たな排水区としまして、中央防波堤内側に海の森排水区、中防外側を令和島排水区として追加をいたします。

4、これまでの経緯ですが、記載のとおりでございます。

最後に5、今後の予定でございますが、2月に東京都の都市計画審議会において審議がなされます。都としては令和6年度都市計画の決定を目途に都市計画の変更手続を進める見込みでございます。

参考1-1から参考1-5につきましては、都市計画の図書となっております。説明は以上でございます。

○会長　ご説明ありがとうございました。

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。

どうぞ、●●委員。

○●●委員　どうぞ本年もよろしくお願いを申し上げます。

まず都市計画の全般について、お伺いをさせていただきます。本案件につきましては昨年度も審議をされているということでございますけれども、私昨年度所属をしていなかったものですから、少し基本的なことではありますが、確認をさせていただきます。改めてこの時期にこの都市計画、これの変更を行う必要性についてご説明をお願いいたします。

また、次に海の森公園の範囲、先ほどご説明をいただきましたけれども、建設発生土受入施設、これがまだ稼働している状況かと思っておりますけれども、こちらが今後公園になるのか、また施設はいつまでこれはあるのか、これについても確認をさせていただきます。

以上2点です。

○事務局（都市計画課長）　それでは、まず1点目のこの時期なのかということでございますが、令和元年に江東区と大田区の行政区域の確定、それと令和4年には本区と大田区と都市計画のマスタープランにおいて、本区域の土地利用の方向性が位置づけられてございます。さらに令和5年に策定されました東京港第9次改訂港湾計画におきまして、本区域のふ頭用地などに位置づけられている状況でございます。このような背景を踏まえまして、区域区分の変更、それと臨港地区の指定に伴いまして、土地利用上の観点から都市計画の変更を行うこととなりました。

次に建設発生土の関係でございますけれども、今回の都市計画の決定に当たりまして、海の森公園の範囲に暫定的に利用されております建設発生土再利用センターの今後の施設利用について、都から方向性が示されてございます。これまで区部における公共工事の建設発生土の有効利用の一端を担ってきてございます再利用センターにつきましては、建設から約30年以上が経過しているということで、施設の老朽化の進行、それと令和3年の7月に静岡県熱海市で発生した土石流災害を契機としまして、盛土規制法と併せて民間による建設発生土受入ストックヤード運営事業者登録制度が創設されたことを受けまして、東京都としては、今回国登録のストックヤードの充実に併せて段階的に縮小していき、令和8年度までにこの再利用センターは終了するとのことでございます。そのことを含めまして、その後につきましては公園等への改修になっていくのではないかと認識してございます。

○●●委員　ご説明をいただきまして、ありがとうございます。あともう1点だけ質問を追加させてください。

先ほどご説明いただきましたこの全体像の部分で、未竣工についての部分でござ

います。海の森三丁目地先のこの未竣工地域についてですが、今回都市計画の決定をされるということですが、それ以外のこの外側の三丁目地先の部分、未竣工部分というところ、この部分について、今後都市計画決定の時期など、分かる範囲があればこちらも併せて確認ができればと思います。

○事務局（都市計画課長） 未竣工部分につきましては、中央防波堤の外防東側になりますけれども、現在もこの産業廃棄物の埋立造成が継続しているという状況でございます。土地利用の方針がまだ決まっていないということで、今後仮に今回のような市街化区域への編入としていく場合には、原則として用途地域の指定が必要になっていきますので、土地利用の方向性が定まらないと用途地域が決められないということで、難しい状況だと思っております。東京都としましては、市街化区域の設定方針でも記載しているんですが、埋立地につきましては、埋立事業の竣工に関する認可、それと事業の進捗状況を踏まえて適切な時期に編入すると書かれてございます。したがって、埋立事業の竣工イコール市街化区域の編入ではございませんで、その後の土地利用の方向性、方針が定まったところで市街化区域の編入と、そして用途地域の指定が行われるということから、現段階では都市計画の決定に向けての時期というのはお示しできる状況ではないということでございます。

以上です。

○会長 よろしいですか。ありがとうございました。

ほかにご意見、ご質問は。

どうぞ、●●委員。

○●●委員 私のほうからは、臨港地区の変更のところでお伺いしたいと思います。こちらの海の森公園と海の森水上競技場があるこの地域が、今回地区の変更がされたわけなんですけれども、ここ海の森水上競技場については、また今年の3月に一般の方も利用できるようなレジャー施設として開園されるということがありまして、それで以前からアクセスがなかなか不便だということで、トンネルを歩いて車で来るしかないわけなんですけど、車の利用かもしくは国際展示場からのシャトルバスの運行ということで、今アクセスが確保されているんですが、これをさらに、それこそ地元区の江東区民としてはなかなか利用しづらいところなので、もう少しアクセスを向上させていただくために舟運なども活用して、ぜひ使いやすい施設にということで声が以前からあったかと思うんですけども、今回の臨港地区の変更については、その辺の今後の整備についての影響がないのかということと、後は今後の整備で何か分かるところがありましたら、教えていただければと思います。

○事務局（地域交通課長） まず海の森水上競技場に関しましては、無料のシャトル

ルバスが運行されております。また、交通局では、都バスの波01系統が走っているところではございます。今後の状況に関しましては、その公園の開園等を踏まえて、江東区でも状況を注視してまいりたいと思います。

以上です。

○事務局（都市計画課長） 整備についてですけれども、この臨港地区の設定につきまして、特に問題はないと思っております。現在の施設の状況に合わせて、今回の用途地域の臨港地区の指定をしてございますので、問題ないという認識でございます。

以上です。

○会長 よろしいですか。

それでは、●●委員、どうぞ。

○●●委員 よろしくお願ひします。

臨港地区の変更の部分ですけれども、海の森公園が3月28日にグランドオープンをするという関係の報道の資料を見ますと、海の森三丁目に船着場ができるというような図になっています。これ、臨港地区の指定の場合はこの船着場というのは造ってもいいということなのか、今の段階で、その確認です。そして今後船着場の当面の整備活用について、どのようになっているのかというのが一つです。

それから、さっきの委員とだぶりますけれども、区内からの移動手段の海の森へのアクセス、充実についてはぜひお願いをしたいですけれども、この東京ベイeS Gまちづくり戦略2022では、地下鉄の複数の新線ですとか、陸海空からのアクセスの充実が示されているところですが、当面やはり海の森への区内からのアクセスは無料のシャトルバスが国際展示場から、また路線バスの波01があると今報告がありましたけれども、実は路線バスの波01は、合同庁舎で下車をして、徒歩25分で海の森公園に行くと。9時から5時まで2本走っているわけですが、日曜日は9時に1本だけなんです。そこだけなんです。それで、江東区の行政区になり、今後もイベント等区民の皆さんが海の森を使っていただくためには、やはりアクセスの充実をすべきと思いますけれども、やはり区内、東陽町や門仲だとか、亀戸だとか、そういうところからのアクセス、シャトルバスの運行についても、やはり区としても要望をしていくべきだなと思いますけれども、そういった点のお考えを伺いたいと思います。

○事務局（都市計画課長） 船着場につきましては、今回第9次改訂の港湾計画には今回計画として載ってございますけれども、もともと現在船着場は完成してございまして、オリンピックに合わせて活用していく方向で造られたと聞いてござい

す。現段階では、特にこれを活用していく方向性まで確認できてございませんが、今後開園に向けて東京都と確認をしていきながら、舟運の活用に向けて検討していきたいと思えます。

以上です。

○事務局（地域交通課長） 海の森公園のアクセスの充実に関しましては、まず3月28日に開園して、区民の利用状況なども踏まえた上で東京都の交通局等に働きかけをするかどうか検討していきたいと思えます。

以上です。

○●●委員 ぜひ、区内からの交通アクセスの充実を図っていただきたいと、要望していただきたいと思えます。

それから、この船着場ですけれども、やはり防災上、また観光上ということもあるでしょうけれども、ぜひこの当面を含めた活用については、区のほうからもぜひ要望を都にしていただきたいと思いますと思えますけれども、この点ちょっとお考えだけお伺いしたいと思えます。

○事務局（都市計画課長） 船着場につきましては委員おっしゃるように、防災的にも活用できるということでございますので、ここに関しましては、東京都にどのように相談していくのか検討していきたいと思えます。

以上です。

○会長 よろしいですか。ありがとうございました。

ほかにご意見、ご質問等ある方、おられますでしょうか。

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、妥当である旨を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した。

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て、その旨答申することといたします。なお、区長宛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。よろしくお願ひします。

### ◎その他

○会長 本日予定いたしました案件は全て終了いたしました。

その他に何かございますでしょうか。

○事務局 事務局でございます。次回の開催日程につきましては未定でございますが、決まり次第通知にてご案内させていただきますので、よろしくお願い申し上げます。

以上です。

○会長 ありがとうございます。

---

### ◎閉会の宣告

○会長 以上をもちまして、第157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2時23分 閉会