

会 議 録

名 称		令和6年度 第3回 中央区都市計画審議会
開催年月日・場所		令和7年1月24日(金) 午前10時から午前10時45分まで 中央区役所10階第1委員会室
出席者の氏名	委員	市川宏雄会長、苦瀬博仁委員、鈴木誠委員、饗庭伸委員、 後藤公夫委員、谷澤信一委員、三田芳裕委員、山内栄一郎委員、 瓜生正高委員、磯野忠委員、海老原崇智委員、高橋まきこ委員、堀田弥生委員、山本理恵委員、 奥村暁子委員、梶谷優香委員
	幹事	吉田不曇幹事(副区長)、生島憲幹事(企画部長)、石戸秀明幹事(企画部参事)、 三留一浩幹事(環境土木部長)、早川秀樹幹事(都市整備部長)、 溝口薫幹事(都市整備部都市活性プロジェクト推進室長)、 北澤千恵子幹事(教育委員会事務局次長)、俣野修一参事(教育委員会事務局参事)、 登り伸太幹事(企画部副参事)、池田大介幹事(管理調整課長)、大野泰裕幹事(交通課長)、 坪川史朗幹事(環境土木部副参事)、鎌田智之幹事(環境課長)、 白石学幹事(水とみどりの課長)、金広直樹幹事(道路課長)、 川島理恵子幹事(都市計画課長)、菊池幸太幹事(地域整備課長)、 福島真一郎幹事(まちづくり事業担当課長)、落合秀行幹事(都心再生推進課長)、 水野敬介幹事(基盤事業調整課長)、田中恒祐幹事(教育委員会事務局学校施設課長)、 三橋仁美幹事(警視庁月島警察署交通課長)、覺知昇一幹事(東京消防庁臨港消防署予防課長)
議事の要旨等		<p>1 開会</p> <p>2 議題審議 諮問第5号 東京都市計画地区計画の変更について (晴海地区地区計画)</p> <p>3 閉会</p>
審議の経過		別紙のとおり

1 開会

- 事務局担当幹事（都市計画課長）から、令和6年度第3回中央区都市計画審議会の開会が宣言された。

2 議題

諮問第5号

- 諮問第5号「東京都市計画地区計画の変更について（晴海地区地区計画）」の審議にあたり、会長が説明を求めた。
- 幹事（都市計画課長）から、諮問第5号の都市計画についてスクリーン及び資料を用い説明がなされた。
- 諮問内容について委員が審議を行った。

(主な意見の内容)

- ・ 1点目は、今回の地区施設の位置の図で、都市計画道路区域、高速道路晴海線について、区のお考えをお聞きしたい。2023年に出された東京強靱化プロジェクトにおいて、リーディング事業の一つとして、首都高速晴海線の延伸部についても言及がされているが、2030年代前半に事業に着手、首都高速晴海線の供用開始は2040年代前半が目標ということで、まだ先の計画であることを確認したところである。また、首都高速晴海線の延伸部については、事業者がまだ未定の状況であると伺っており、まだ十分な情報がそろっていないところだと思われる。一方で、今回の計画の中にも点線として書かれているこの区域が、晴海西小学校の第二校舎の地上運動場にかかっている点を懸念している。隣接している晴海区民センターでは、おとしより相談センターや図書館などにこういった影響が大きくあるものと思う。面したグラウンドの隣の部分は、晴海西こども園の園庭にかかり、子供たちの影響を懸念するところである。今回の地区決定に当たっては、こうしたことに備える部分が大いかと思い、中央区がどのようなお考えでいるのか確認したい。

2点目は、豊洲・晴海開発整備計画において、この周辺の歩行者空間ネットワークの形成を図ることが示されており、実際に晴海緑道公園は連続しているが、現状では、環状

2号線で分かれる形になっていて、晴海区民センターの前とその向かいにある晴海フラッグの住宅街が、この道路で分断されている状況で、この区間についての連続性、ネットワークの形成を図ることについて、どのように考えているのか。

→ 1点目について、計画地の護岸側に首都高速晴海線の計画線が入っており、こちらの道路については、平成5年に都市計画決定がなされたものである。晴海フラッグの計画、その周辺の公共施設、教育施設の用地を検討する際にも、この計画線はあったものになっている。その時点において、既に都市計画決定から20年近くたっていたわけであるが、いまだ事業化の話が浮上していない、見通しが立っていないというような状態であった。区のほうで一体的に管理するほうが、暫定的な活用や何か別のものとして囲われて使えないものになってしまうという結果よりは、空間が分断されることなく有効に活用できる可能性が高まるだろうと考え、全体的に計画をしてきたものである。仮に道路が整備されたとしても、この街区、敷地の規模としては非常に十分であるため、計画そのものが成り立つ、また、法的にも様々な基準をクリアすることができると考え、当該地での整備を進めたというものである。

→ 2点目について、環状2号線は、現在、端部においてUターン路、車道についてはUターン路が設けられているところであるが、こちらの拡張等については、区から東京都に対して検討を依頼しており、東京都から構造的に今の改良をすることは難しいということで回答を得ているところである。区としても、そういった東京都の意見も踏まえ、環状2号線の改良をして空間を増やしていく、ネットワークしていくことは難しいと考えている。しかしながら、側道等をうまく有効活用し、緑道公園へのアクセス等を確保しながら、緑道公園を使いながらのネットワークの構築というものは、引き続き検討させていただきたいと考えている。

・ この計画自体は、第4-2街区の面積ぎりぎりまで建物を建てるということではなく、校舎の周囲に緑地や歩道をつくっていくことになるという内容であるため、周辺の環境上も歩行者の立場からもよいものであると思っている。その上で、確認の意味から何点か質問させていただく。しばらくは学校として使うことになるが、後に別の施設として転用したり、増改築、建替えなどがあれば、その都度、地区計画が変更されるということになるのか、また、地下に通す予定の都市高速道路晴海線の整備に関わっても、今後、地区計画が変更されるということがあるのか、将来的に今の定める地区計画が変更の可能性がどのようにあるのかという点について、お示しいただきたい。

次の質問は、建築物、学校の規模について、敷地面積が7,900平方メートルのうち、約3,500平方メートルが学校で、残りは大体校庭、地上運動場という計画になっているが、現状の計画では、容積率の最高限度400%に対して使用するのが160%、高さの最高限度35メートルに対して31メートル、地上5階建ての建物をつくることになっており、敷

地には、まだ地区計画と照らし合わせても余裕があると思うが、子供が増えた場合などの対応として、どの程度まで建物の拡大の余地があるのかどうか。建物を大きくすると校庭が狭くなるなどの影響もあるとは思いますが、今後、不測の事態が起きた場合などへの対応として、どの程度建物を広げられるのか、例えば、今の計画の1.2倍、1.5倍など、どの程度まで広げられる余地があるのかということについてもお示しいただきたい。

→ まず、地区計画の変更について、基本的には増改築のたびに都市計画の変更をするというよりは、ある程度、幅を持たせた都市計画の定め方をあらかじめしているということも含めて、都市計画の変更が行われない範囲で検討されるというのが、一般的である。首都高速道路については、都市計画の決定が既に行われているものになるため、この場所で、そのまま仮に整備されるということになれば、都市計画の変更は必要がないということになる。位置が仮に変わるといったことがあった場合には、首都高速道路の線形に合わせて壁面線を指定しているというところがあるため、地区計画のほうも連動して影響を受ける可能性はあるが、現時点では何も特段の想定がないという状況である。

また、容積率については、計画の160%に対して400%という指定にはなるが、高さは周囲への影響も含めて指定しているため、現在の建物や校舎の屋上の附属物、そういったものも考慮して35メートル、また、それが400%に対して、ゆとりある階高を実現できるものなのかといったようなことを評価して定めている。そのため、現実的には階を一層増やしていくような変更は、都市計画を変更しない中でということをお前提に考えると、なかなか現実的ではない。今回の計画は、推計を前提に、この施設で十分に足りるだろうという規模で設計をしているため、現時点においては、広げるようなことは考えておらず、既存の施設の中でのやりくりということをお前提に対応すると思っている。最後に、委員のほうでお話のあった1.2倍、1.5倍ということについて、計画をする際に、どのくらいのボリュームなら許容されるかというのは定めることができないものあり、内容がある程度見えてきた段階で、決定権者である東京都と協議をしながら、その程度感について確認をしていく、また、変更の内容についても上位方針や運用の基準に照らし合わせてチェックがされるものとなる。そのような具体的な協議の中で定められていくものと考えている。

- 交通量調査については、晴海フラッグのタワー棟などの影響というものも織り込まれた数字だと伺っているが、風環境、また、日影などについても、晴海フラッグのタワー棟の影響なども織り込まれて予測がされているものなのかという点を確認させていただきたい。資料の下の風環境、日影の部分は、あくまでもこの敷地での影響ということだが、交通環境でタワー棟の影響も織り込んだ調査をしているのであれば、風や日影の影響についてもタワー棟の部分、そのほか計画があれば、そういったものの影響も併せて調査するべきなのではない

かと思う。

→ 周辺環境への影響の評価の考え方について、交通量は、まだできていない工事中のタワー棟が出来上がった後の交通量の推計値も加味したもので検証している。同じく風環境についても周辺の影響を加味しており、具体的には半径400メートル以内について、モデル化して風環境についてシミュレーションするという形で進めている。日影については、建物を単独の影響を図示しているが、影は北側に落ちていくもので、この周辺では隣接する区民センターの影響が及ぶものと思うが、大体同じぐらいの高さであり、同程度の影が落ちてくるため、晴海フラッグの影は、こちらのほうにあまり影響を強く及ぼすものではないと捉えているところである。

・ 風環境について、建築前、建築後と図で示されていて、建築後のところに（防風対策後）となっているが、この防風対策はどのような内容なのか。

→ 風対策については、この場合は、風に強い樹木や樹種の選定により、風の影響を和らげるような位置にしっかりと植えていくということを考えている。

・ 新しく住んでいる方々が晴海フラッグなどにたくさん住んでいて、自分のまちの都市計画をきちんと理解をしていて、このまちが将来どうなるかということのを少しでも考え始めるということがとても大事だと思う。小学校というのは地域のものに最終的にはなっていくので、地域の方々が自分のまちを考えるととてもいいきっかけになると思っていて、地元の新しく来た人たちが考え始めて、仲間になって地域をつくっていくようなことになったらすごくいいなと考えながらお話を聞いていた。質問としては、都市計画のスケジュールのところで、既に縦覧や公告、意見書の提出などということをしているが、何らか地域の人たちの考え方や、自分たちが都市計画に関わっていききたいなど、そのようなことがかいま見えたのかどうかということと、都市計画は都市計画で決めてしまえばいいと思うが、その先、令和8年からなので、小学校の設計がもう大体終わっているという気もするが、そこに住民が何か自分たちの考えを言ってみたり、あるいは自分たちでできることをやってみたくて思わせるようなプロセスが組み込まれているのかどうかをお伺いできればと思う。

→ 晴海の全体のまちづくりに関して、オリンピック・パラリンピック大会後の選手村が住宅施設に変わる、まちが大きく変わるというのは、中央区にとって、晴海にとって大きな出来事であるので、晴海地区将来ビジョンでも、施設ができる前から大会後の未来を目指して、まちとしてどういうビジョンを描いていくのか、そういったことを地域の公募区民の方にもご参画いただきながら、丁寧に区として練り上げてきた。晴海のまちづくりの考え方も将来ビジョンのほうも、引き続き、区のホームページやそのほかのところでご紹介している状況である。案の説明会を10月に開いているが、その際に参加された方が、その資料をお手元

に持っていらっちゃって、ここに書かれているビジョンについては今どういう状況になっているのか、そういったご質問をしていただくなど、高い関心を持ってまちの状況について注視していただいているような状況がうかがえたところである。区としては、そういった情報をしっかりと発信しながら、晴海地区のまちづくり協議会をはじめとした、いろいろな場を通じて、区民の方の声にも耳を傾けながら進めていくと考えている。

→ 施設のことについて、令和5年度に建設準備協議会をやっており、地域の代表の方、東京都、区の関係機関を集めて4回ほど行っている。その中で様々な意見をいただいております、そういった意見に基づいて今回設計をしてきたところである。

- ・ 一般論を申し上げますと、一つは、市民参加は分断する。行政が地元の人たちと丁寧につくったけれど、新しく来た人たちは年齢も違うし、情報チャンネルも全然違うため割れているということが結構ある。そのため、新しく来た人たち向けにしっかりチャンネルを戦略的につくっていくということがとても大事で、皆さん思いは一緒でいいまちをつくらうと思うが、そこがうまくつながってないということが不幸な反対運動につながったりなど、いろいろなほかのまちの事例を見ているので、一つはそういうことが大事である。また、施設について、こちらも一般論であるが、設計図が見えてから、皆さん頭が動き始めて文句を言う人は言うということになるので、基本構想の段階でしっかり話を聞きましたというので現場が始まってしまって、それがいいものにつながるかという点と違うこともある。あとは、心の余裕とプロセスの時間の余裕ということかもしれないが、何らか丁寧にやっただけだと、やった分だけおそらくいい成果が返ってくると思う。

- 諮問第5号について採決を行い、委員全員の賛成により、本案について適当と認め、区長に答申することとした。

5 閉会

- 会長から、令和6年度第3回中央区都市計画審議会の閉会が宣言された。