

第 252 回 東 京 都 都 市 計 画 審 議 会

議 案 ・ 資 料 別 冊

意 見 書 の 要 旨

令 和 8 年 2 月

東 京 都

## 目 次

議事日程	議題				ページ
	議題番号	内容		名称等	
日程第2	議第7719号	東京都市計画用途地域	変更	練馬区大泉学園町八丁目外各地内	1
日程第6	議第7725号	東京都市計画地区計画	変更	後楽二丁目地区地区計画	3

# 意 見 書 の 要 旨

[議第 7719 号]

東京都市計画用途地域の変更に係る都市計画の案を令和7年12月1日から2週間公衆の縦覧に供したところ、都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第2項の規定により、1通（1名）の意見書の提出があった。その意見書の要旨は次のとおりである。

名 称	意 見 書 の 要 旨	東 京 都 の 見 解
東京都市計画 用途地域 練馬区大泉学園 町八丁目外各地 内	<p>I 賛成意見に関するもの なし</p> <p>II 反対意見に関するもの 1通（1名）</p> <p>1 都市計画に関する意見 第一種低層住居専用地域部分からの変更部分のみ第二種中高層住居専用地域にする。 あるいは、用途地域の範囲を補助233号線道路端から30mではなく20mまでとしてほしい。 理由 用途地域が緩和されることにより、静かな環境から騒々しい環境に代わり住環境が悪くなる。用途地域が緩和されて利益を得るのは、不動産業者と建築関係会社のみ。いずれも、売ってしまえば、建ててしまえば終わり。後のことばは関係ない。 しかし、そこに住んでいる近隣住民は、そこで生活をしていかなければならない。 今までの用途地域とあまり変わらない地域はともかく、第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に変更されるのは、用途地域制限が緩和されすぎている。 静かな住環境で生活するはずが、すぐに隣に居酒屋ができる（第一種低層住居専用地域では不可）カラオケ騒音に悩まされることもおこる可能性がある。第一種住居地域はかなり大きな店舗も建築可能である。</p>	<p>I 賛成意見に関するもの</p> <p>II 反対意見に関するもの</p> <p>1 都市計画に関する意見 都の防災都市づくり推進計画では、幹線街路補助線街路第233号線を一般延焼遮断帯に位置付けており、沿道30mの範囲を耐火建築物等により構成される不燃空間を形成することとしている。 また、練馬区の重点地区まちづくり計画では、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を図るとともに、居住環境に配慮しつつ、災害に強く安全・安心なまちづくりを進めることとしている。 区はこれを踏まえ、地区計画において、補助233号線の境界から30mの範囲を沿道地区とし、周辺住宅地の良好な住環境に配慮しながら、沿道にふさわしい商業・業務施設や生活サービス施設の適度な立地による利便性の向上を図るとともに防災性が高い街並みを形成することとしている。 これらの市街地像を実現するため、都は、用途地域等に関する指定方針及び指定基準に基づき、沿道30mの範囲を第一種住居地域に変更するものである。 なお、区は地区計画において、第二種中高層住居専用地域と同等の建築物の用途の制限を定めている。</p>

	<p>もし、火災の延焼や騒音を防ぐ目的で耐火建築物を建築させるための用途地域の緩和であれば、沿道から20mまでの変更で充分なのではないか？</p> <p>区内を一律に沿道から30mに指定するのではなく、地域の状況に応じて20mにしもらいたい。</p> <p>III その他の意見 なし</p>	
--	--	--

# 意 見 書 の 要 旨

[議第 7725 号]

東京都市計画地区計画の変更に係る都市計画の案を令和7年12月1日から2週間公衆の縦覧に供したところ、都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第2項の規定により、1通（1名）の意見書の提出があった。その意見書の要旨は次のとおりである。

名 称	意 見 書 の 要 旨	東 京 都 の 見 解
東京都市計画 地区計画 後楽二丁目地区 地区計画	<p>I 賛成意見に関するもの なし</p> <p>II 反対意見に関するもの 1通（1名） 1 都市計画に関する意見 後楽二丁目地区に係る都市計画案の説明会に関する意見書 資料4（スライドNo.11）周辺環境への影響〔風環境評価結果〕について 何時ごろ、どのようにして（測定方法）、どの機関が風力の測定をしたのかお記し願いたい。現気候変動に沿った測定をしているのか疑問である。 理由 西地区の再開発時も同じような図面を見せられ、然程心配しなくてよいとのディベロッパーからの説明があった。が、後楽二丁目6-1に建設された高層ビル一階のまいばすけっと前から住居入り口辺り（正面玄関前）の風がある時の風速は凄まじいものがあり、80代の高齢者が何人も風に煽られ転倒している。近年の気候変動による突風と同等の風が吹き抜ける時があると思われ、危険極まりない時がある。 今回の南地区再開発では、極力歩行者が風力の悪影響を受けないような研究を重ね、広場など穏やかに通行出来るような設計に努めて欲しい。</p>	<p>I 賛成意見に関するもの</p> <p>II 反対意見に関するもの</p> <p>1 都市計画に関する意見 再開発準備組合は、都の環境影響評価条例に基づき、今回の開発に伴う風環境等について調査、予測を実施しており、植栽等による防風対策を講じることなどにより、住宅地相当及び低中層市街地相当の風環境を確保するなど、周辺市街地への影響に配慮した計画としている。 なお、再開発準備組合は、建設後、風環境の実測を行い、測定結果等を踏まえ、必要な対応を行うこととしている。</p>

	III その他の意見 なし	III その他の意見
--	------------------	------------