

午後 1 時 30 分開会

【事務局（谷都市計画課長）】 それでは定刻となりましたので、ただ今から第 251 回東京都都市計画審議会を開催させていただきます。

委員の出席状況につきましては、委員の 2 分の 1 以上という定足数を満たしておりますことを御報告いたします。

委員の皆様には、ペーパーレス会議システムを活用し、都計審資料をタブレットで御覧いただきます。なお、本日は御自身で画面操作をいただけるよう、画面は当初は非同期としております。真ん中の大型モニターにつきましては、説明に合わせて資料を投影しますので、どちらかを適宜御覧いただければと思います。そのほか、タブレット端末の操作方法につきましては、机上に簡単なマニュアルを御用意しております。御不明な点がございましたら、お近くの事務局担当者までお声掛けください。

それでは、本日の資料でございます。第 251 回東京都都市計画審議会資料一覧を御覧ください。

まず、資料 1、「議案一覧表」でございます。

次に、資料 2、「議案・資料」

次に、資料 3、「議案・資料 別冊 委員名簿・幹事名簿」

次に、資料 4、「議案・資料 別冊 意見書の要旨」

本日の資料は以上でございます。

続きまして、本日の日程についてでございます。「議案一覧表」を御覧ください。議事日程は、日程第 1 から日程第 9 まで、議題が合計 13 件ございます。

それでは、樺島会長、よろしくお願ひいたします。

【樺島会長】 委員の皆様方には、本日は年末の御多忙のところ御出席をいただきまして誠にありがとうございます。

はじめに、本日の審議会は、当審議会運営規則第 11 条に基づき会議を公開で行いますので、傍聴者の方、それから報道関係者の方々に入室いただいております。御了承をお願いいたします。

次に、傍聴者の皆様に申し上げます。当審議会の会議を傍聴する際には、お手元に配付しております「傍聴に当たっての注意事項」を厳守されるようお願ひいたします。

次に、委員につきましては、ピンクの表紙の「議案・資料 別冊 委員名簿・幹事名簿」に記載のとおりでございます。なお、委員の議席につきましては、当審議会運営規則

第4条に基づき、委員名簿の議席番号のとおりと定めますので御了承をお願いいたします。

それでは、これより審議に入りますけれども、限られた時間の中で十分に御審議をいただきたいと存じます。議事の進行等につきましては御協力をお願いする次第でございます。

説明幹事等に申し上げます。各案件の説明及び答弁にあたりましては、簡潔に、かつ、要領よく行うようお願いいたします。

また、委員の皆様方におかれましても、御質問、御意見は、付議案件について簡便にしていただきますように御協力をお願いいたします。なお、御発言の際は議席番号をお示しくださるようお願いいたします。

---

【権島会長】 それでは、議事日程に入ります。

日程第1といたしまして、議第7704号を議題に供します。

飯泉幹事の説明を求めます。

【飯泉幹事】 日程第1、議第7704号、足立区梅島三丁目地内における用途地域の変更について御説明いたします。6ページを御覧ください。

用途地域の変更箇所は赤枠で示しております東武伊勢崎線に近接する補助第255号線沿道の面積約4.0ヘクタールの区域でございます。足立区の都市計画マスターplanでは、補助第255号線の整備を促進し、沿道の高度利用を図り、併せて、延焼遮断帯を形成することとしております。また、補助第255号線の後背地は住工共存系地域に位置付けられております。

今回、足立区におきまして、緑枠で示しております西新井公園の一部、黄色斜線で示した範囲を削除することを予定しており、補助第255号線沿道の延焼遮断帯の形成を促進するとともに、住工共存の市街地の形成を誘導するため、区における地区計画等の決定に併せて用途地域を変更いたします。

ここで参考として、足立区が決定する地区計画について御説明をいたします。7ページを御覧ください。

地区計画の区域は赤枠で示しております約9.1ヘクタールの区域です。地区の特性に応じて区域内を五つの地区に区分し、それぞれ土地利用の方針等を定めるとともに、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度などを定め

ます。

次に8ページを御覧ください。

こちらの図は右方向が北の方向になります。ただ今御説明いたしました地区計画の決定に併せて、左上の表のとおり用途地域を変更します。主な変更といたしまして、補助第255号線沿道30メートルの範囲でございます③の区域について、第一種住居地域、建蔽率60パーセント、容積率200パーセントであったものを、建蔽率はそのままで、準工業地域、容積率300パーセントに変更します。

9ページを御覧ください。

④及び⑤の区域について、準工業地域、建蔽率60パーセント、容積率200パーセントであったものを、用途地域及び建蔽率はそのままで、容積率300パーセントに変更いたします。

10ページを御覧ください。

公園削除区域であります②の区域については、第一種住居地域、建蔽率60パーセント、容積率200パーセントであったものを、建蔽率及び容積率はそのままで、準工業地域に変更します。

また、今回の用途地域の変更に併せて、足立区において高度地区並びに防火地域及び準防火地域、特別用途地区の変更を行う予定です。なお、本件について、本年10月8日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はありませんでした。

日程第1の説明は以上です。

**【樺島会長】** 幹事の説明が終了いたしました。

それでは日程第1につきまして、御質問、御意見がございましたらお願いいたします。

原田委員

**【原田委員】** 本議案は、都市計画西新井公園の都市計画区域の約半分を廃止し、代わりに都市計画道路を動かそうとする計画です。まず、都市計画西新井公園と補助255号線は、それぞれ何年に都市計画決定がされたものか、西暦でお答えください。

**【飯泉幹事】** 議長

**【樺島会長】** 飯泉幹事

**【飯泉幹事】** 都市計画公園西新井公園は昭和32年、西暦1957年、都市計画道路補助第255号線は昭和41年、西暦1966年にそれぞれ都市計画決定しております。

**【樺島会長】** 原田委員

【原田委員】 西新井公園が1957年で、都市計画道路の方が1966年と10年近く差が開いていますが、西新井公園の計画の方が先に決まって、後から都市計画道路が決まったわけですね。これはちょっと不思議な計画だと思うんです。だって、防災上、大事と言うのなら、都市計画公園の計画があれば足りるわけですね。でも、都市計画道路は延焼遮断帯などと、防災上必要だというのがトップに出てくる。ところが、本議案は、その都市計画公園の方を区域削除し、都市計画道路を動かそうとする計画なわけです。本議案どおりに進めば、都市計画道路の南側には西新井公園が出来上がっているわけですね。そうなると、延焼遮断帯も何も、補助255号線の南側には建築物がない地域になっているわけです。

お聞きしますが。補助255号線は延焼遮断帯のことですが、都市計画西新井公園が造られれば、延焼遮断帯としての必要性はなくなるのでありませんか。

【飯泉幹事】 議長

【権島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 梅島三丁目のエリアでは、西新井公園と補助第255号線が未整備なまま市街化が進み、地震発生時の建物倒壊や延焼の危険性が高いといった防災面の課題がございます。区は延焼遮断帯となる補助第255号線と災害時の地域の拠点となる公園を早期に整備するため、緑の基本計画に基づき、周辺の公園の配置状況を踏まえ、西新井公園としての機能や規模、防災面から必要となる区域を確保しつつ、区域の一部を削除することとしております。

【権島会長】 原田委員

【原田委員】 答弁になっていません。南側には公園が広がる計画なのだから、延焼遮断帯も何もないんじゃないかと言っているわけです。防災面が気になっているのに、都市計画公園の方を区域削除し、都市計画道路の方を動かすというのが、正直、意味が分かりません。しかも、道路づくりのためには、なりふり構わぬ誘導政策を取るのが本議案です。都市整備委員会の質疑では、現在、用地買収がどれだけ進んでいるのかという質問に對し、用地買収は、現在、0パーセントですとの答弁がありました。

お聞きしますが、用地買収が0パーセントなのに、道路ができたと想定して、前もって用途地域を緩和すれば、用地買収の費用が膨大に増えるのではありませんか。緩和してから買うんですから。なぜ、そのようなことをするのか。

【権島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 今回の用途地域の変更は、補助第255号線沿道の土地の高度利用や建築物の不燃化を段階的に誘導し、延焼遮断帯の形成を促進するため、区が定める地区計画に併せて行うものでございます。補助第255号線沿道では、道路が整備された後の沿道にふさわしい目標となる容積率をあらかじめ定め、道路整備の進捗に併せて目標の容積率を認める誘導容積型地区計画を活用するものでございます。この誘導容積型地区計画の決定に併せて用途地域を変更することは、用途地域等に関する指定方針にも示されているものでございまして、これまでも一般的に行われております。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 全然一般的じゃないですよ。用地買収が0パーセントにもかかわらず、用地買収が0パーセントの時に先に用途地域を変えてあげて、それで高くなった土地を買っていくと。売る方も売りやすくしていくと。全然一般的じゃないですし、こうやって金で頬をひっぱたくような浅ましい計画で、何が何でも道路を造りたいと。ついでに、本来重要な都市計画公園区域を外してしまう。これは大きな問題を孕んでいると言わざるを得ません。

また、この都市計画道路上、地図を見ていただければ分かりますけれども、現道が全くありません。そして、南北交通で言えば、すぐ近くにそれなりの道路がもう走っている。地域もめちゃくちゃ狭い道路ばかりではありません。地域からは猛反対の声が既に上がっている都市計画道路です。こういう状況で本議案を進めていくことは許されないということを訴え、質疑及び意見とします。

【樺島会長】 他に御質問、御意見はございますか。

ございませんようでしたら、日程第1の案件について採決に入らせていただきます。  
議第7704号、足立区梅島三丁目地内の案件について賛成の方は挙手をお願いいたします。

[ 賛成者挙手 ]

【樺島会長】 賛成多数と認めます。よって、本案は原案どおり決定いたしました。

---

【樺島会長】 次に、日程第2といたしまして、議第7705号及び議第7706号を議題に供します。

まず、議第7705号について、長尾幹事の説明を求めます。

【長尾幹事】 それでは、日程第2、議第7705号、東京都市計画道路幹線街路補助

線街路第138号線の変更について御説明を申し上げます。12ページを御覧ください。

本路線は赤色でお示ししております足立区江北二丁目を起点とし、葛飾区東金町二丁目を終点とする延長約10.3キロメートルの路線でございます。本路線のうち、青色でお示ししております足立区中川三丁目から葛飾区南水元一丁目の区間は、一級河川中川を渡る橋梁構造での整備を予定しております。

13ページを御覧ください。

中川に新たな橋梁を整備することにより、橋梁の前後区間におきましては、沿道と高低差が生じることから、平面図の橙色の箇所にあるような副道を設置いたします。

14ページを御覧ください。

このため、補助第138号線の一部幅員等の変更をするとともに、全線で車線の数を2車線に決定いたします。

続きまして、関連案件である葛飾区決定の補助第261号線の変更について御説明いたします。補助第261号線も葛飾区南水元一丁目付近の区間は同様の理由により副道を設置するため、一部幅員の変更を行います。なお、本都市計画案について、令和7年10月8日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はありませんでした。

また、本都市計画案に対する関係区の意見につきまして、足立区及び葛飾区から異議なしとの回答がございました。その際に葛飾区からは、事業執行に当たっては、住民等の関係者に対して、都と区で連携して丁寧な説明を行うなど、寄り添った対応を求めるとの意見がございました。これらの内容につきましては、事業の実施に当たって留意する必要があると考えており、事業者である東京都建設局とも共有をしているところでございます。

議第7705号の説明は以上でございます。

**【樺島会長】** 続きまして、議第7706号について飯泉幹事の説明を求めます。

**【飯泉幹事】** 議第7706号、足立区中川三丁目地内における用途地域の変更について御説明をいたします。15ページを御覧ください。

用途地域の変更箇所は、赤色で示しております中川公園に近接した補助第138号線の沿道に位置する面積約0.1ヘクタールの区域です。今回の用途地域の変更は、議第7705号、補助第138号線の副道設置による都市計画道路の拡幅に伴い、用途地域を変更するものです。

16ページを御覧ください。

左下の表のとおり用途地域を変更します。変更の内容は、①の区域について、第一種中

高層住居専用地域、建蔽率60パーセント、容積率200パーセントであったものを、建蔽率及び容積率はそのままで、第一種住居地域に変更します。なお、本案件について、10月8日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はありませんでした。

日程第2の説明は以上です。

【樺島会長】 以上で幹事の説明が終了いたしました。

それでは、日程第2につきまして、御質問、御意見がございましたらお伺いいたします。原田委員

【原田委員】 都市計画道路補助138号線について、意見を述べます。都市計画道路補助138号線は、10キロを超える路線なんですけれども、区間ごとに賛否の分かれる計画となっています。今回問われているのは、中川を渡る橋桁の部分に側道をつけるため拡幅が提起された点、さらにはその計画変更に伴って用途地域の変更を行うという議案となっています。

まず、中川に架かる橋については地元から要望があります。しかし、それに伴って、今回側道を造り、更なる住民の立ち退き件数が増やされることについては大きな反対の声があります。元々、橋は架けて欲しいし、橋を架ける区域は分かっていたと。だから、その区域に関わる人たちなどは覚悟はしていたということなんですね。ところが、今回の側道ができることによって、思わぬ立ち退きを要求される人たちが大量に出てくるということで、これについては反対の声が多いということです。

さらに、138号線というのは現道がある区間もありますが、現道が全くない区間も大量にあります。こうした点で、本議案については賛同できないということを意見として付しておきます。

【樺島会長】 他に御質問、御意見はございますでしょうか。

ございませんようでしたら、日程第2の案件について採決に入らせていただきます。

まず、議第7705号、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第138号線の案件につきまして、賛成の方は挙手をお願いいたします。

[ 賛成者挙手 ]

【樺島会長】 賛成多数と認めます。よって、本案は原案どおり決定いたしました。

次に、議第7706号、足立区中川三丁目地内の案件につきまして、賛成の方は挙手をお願いいたします。

[ 賛成者挙手 ]

【樺島会長】 賛成多数と認めます。よって、本案は原案どおり決定いたしました。

---

【樺島会長】 次に、日程第3 といたしまして、議第7707号から議第7709号を議題に供します。

まず、議第7707号及び議第7708号につきまして、長尾幹事の説明を求めます。

【長尾幹事】 それでは、日程第3、議第7707号、東京都市計画道路幹線街路放射第32号線及び議第7708号、補助線街路第103号線の変更について御説明を申し上げます。18ページを御覧ください。

補助第103号線は、台東区東上野四丁目を起点とし、江東区亀戸三丁目を終点とする延長約4.4キロメートルの路線でございます。本路線のうち、墨田区業平四丁目から墨田区業平五丁目までの区間は、東京における都市計画道路の整備方針におきまして、計画内容再検討路線に位置付けられております。

19ページから20ページを御覧ください。

周辺のまちづくりや交通動向を確認するとともに、立体交差計画の要否や拡幅整備の有効性を検証した結果、現道のままでも将来において円滑な交通処理が可能と見込まれること等が確認されました。このため、本路線の一部幅員等を変更するとともに、放射第32号線との立体交差を廃止いたします。

また、本路線の変更に伴い、放射第32号線の一部区域を変更するとともに、全線で車線の数を決定いたします。なお、関連案件である墨田区決定の補助第121号線について、補助第103号線の幅員変更に伴い、起点の位置及び延長を変更いたします。

21ページを御覧ください。

本案件について、令和7年10月8日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、1名から1通の意見書の提出がございました。意見の内容は、今回の都市計画変更の内容とは直接関係ございませんけれども、御意見として、「安全で円滑な通行ができるように必要な箇所については歩道の拡幅整備等を検討して欲しい。」というものでした。

これに対する都の見解は、「本路線の一部区間は、都市計画幅員まで完成していない区間があるため、今後の整備に向け、歩道拡幅等を検討していく。」こととしております。

また、本都市計画案に対する関係区の意見につきまして、墨田区及び江東区からは意見なしという旨の回答がございました。

議第7707号及び議第7708号の説明は以上でございます。

【樺島会長】 続きまして、議第7709号につきまして、飯泉幹事の説明を求めます。

【飯泉幹事】 議第7709号、墨田区業平五丁目地内における用途地域の変更について御説明いたします。22ページを御覧ください。

用途地域の変更箇所は、右下に赤色で示しております江東区との行政境界に近接した補助第103号線の沿道に位置する面積約0.01ヘクタールの区域です。今回の用途地域の変更は、議第7708号補助第103号線の幅員を現道に合わせて変更することに伴い、用途地域を変更するものです。

次に、23ページを御覧ください。

左下の表のとおり用途地域を変更いたします。変更内容は①の区域について、近隣商業地域、建蔽率80パーセント、容積率300パーセントであったものを、容積率はそのままで、準工業地域、建蔽率60パーセントに変更いたします。

24ページを御覧ください。

②の区域については、準工業地域、建蔽率60パーセント、容積率300パーセントであったものを、容積率はそのままで、近隣商業地域、建蔽率を80パーセントに変更します。また、今回の用途地域の変更に併せて、墨田区において特別用途地区の変更を行う予定です。なお、本案件について10月8日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はありませんでした。

日程第3の説明は以上です。

【樺島会長】 以上で幹事の説明が終了いたしました。

それでは、ここまで日の日程第3につきまして、御質問、御意見がございましたらお伺いいたします。

【加藤委員】 議長

【樺島会長】 加藤委員

【加藤委員】 私の地元であります墨田区内の案件であります補助103号線及び放射第32号線について、若干質問をいたします。この103号線につきましては、通称、浅草通りですけれども、補助第103号線として都市計画決定をされており、平成28年に策定されました第四次事業化計画で計画内容再検討路線に位置付けられました。今回、補助第103号線について、押上駅前交差点の立体交差を廃止し、現道に合わせて計画幅員

を縮小するなどの都市計画を変更する案が示されました。まず、補助第103号線の計画を変更する理由について伺います。

【樺島会長】 長尾幹事

【長尾幹事】 御質問のあった補助第103号線につきましては、交差点における立体交差の必要性や拡幅の有効性を検証した結果、現状の幅員により将来も円滑な交通処理が可能と見込まれること等を確認しております。このため、補助第103号線と放射第32号線との立体交差を廃止するとともに、補助第103号線の区域を現道に合わせる変更を行うものでございます。

【加藤委員】 議長

【樺島会長】 加藤委員

【加藤委員】 補助第103号線の計画変更の理由については理解をしました。立体交差にするような交通量ではありません。交通量推移を見ても数字に明らかであります。一定の考え方に基づいて、都市計画道路を適時、適切に見直すことは重要です。ただ、現場を知る者として言えば、東京スカイツリーの誕生で、土日祝日におきましては、補助第103号線から京成橋を通って放射第32号線に入り、押上駅前のロータリーまでは大渋滞で、都バスも地域のコミュニティバスもなかなかロータリーに入れません。バス停の手前で降りるという場合も出ております。放射第32号線の一部について拡幅して、待機線でもできればスムーズに行くのではとも思いたくなりますが、民有地もありますので簡単にはいきません。総合的な渋滞対策を都に求めておきたいと思います。

今回の計画変更案では、多くの範囲が現道合わせの一方で、補助第103号線と交差する放射第32号線、通称、四ツ目通りについては、京成橋付近で将来拡幅する都市計画の範囲が残っています。こうした範囲には一部店舗と区の施設が含まれています。そこで、京成橋付近で一部拡幅する計画を残した理由について伺います。

【樺島会長】 長尾幹事

【長尾幹事】 放射第32号線につきましては、区部東部を南北につなぐ幹線道路でございまして、安全かつ円滑な道路交通を確保するため、必要な範囲を都市計画道路の区域として残すものでございます。

【加藤委員】 議長

【樺島会長】 加藤委員

【加藤委員】 安全かつ円滑な道路交通の確保という点で言うと、確かにこの京成橋の

現状はS字カーブで交差点に差し掛かるため見通しが悪く、進行方向の車も、対向車の車も突然交差点に現れるという現象となっております。将来、できるだけまっすぐに線形を変更するためにも、都市計画区域として残して改良を加える必要があります。その上で、改良が必要でない範囲もあり、計画廃止となつたと理解をしております。ただし、この都市計画道路の整備に当たつては、先ほど述べましたように、一部に移転が必要となる権利者に十分な配慮をしていただきたいと要望しまして、質問を終わります。

【樺島会長】 他にいかがでございますか。原田委員

【原田委員】 放射第32号線、通称、押上通りについて意見を述べます。本路線は、極めて多くの店舗等がその計画地に並んでおり、大変な規模の用地買収が必要になります。しかも、面積はそれほどあるわけではありませんけれども、各店舗、住居、建築物がその軒先を薄く削られていくと。建物によっては、それだけ買収されたとしても、建物がもうもたないということになって、全面改築ということも余儀なくされる。そういう建築物が大量に発生することになります。地域でも反対の声もありますし、本議案については承認できないということを意見とします。

それから。幹線街路補助線街路第103号線、通称、浅草通り、これについては、かねてより地域の方からも本当に要らないのではないかと言う声もあったなか、見直し路線に第四次で選ばれ、今回このように割と大規模な見直しが行われたなと思っています。たぶん、第四次の中で一番大きな見直しになるのではないかなど。今回、第五次が出されました。見直し廃止路線は第四次よりも少なくなつております。こういう規模の都市計画道路の見直しというのが全国では平気で行われていますから、東京都もこういう規模の見直しを本格的に行ってもらいたいということも含めて意見とします。

【樺島会長】 他にいかがでございますか。

他にございませんようでしたら、日程第3の案件について採決に入らせていただきます。

まず、議第7707号、東京都市計画道路幹線街路放射第32号線の案件につきまして、賛成の方は挙手をお願いいたします。

[ 賛成者挙手 ]

【樺島会長】 賛成多数と認めます。よって、本案は原案どおり決定いたしました。

次に、議第7708号、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第103号線の案件につきまして、賛成の方は挙手をお願いします。

[ 賛成者挙手 ]

【樺島会長】 全員賛成と認めます。よって、本案は原案どおり決定いたしました。

次に、議第 7709 号、墨田区業平五丁目地内の案件について、賛成の方は挙手をお願いいたします。

[ 賛成者挙手 ]

【樺島会長】 全員賛成と認めます。よって、本案は原案どおり決定いたしました。

---

【樺島会長】 次に、日程第 4 といたしまして、議第 7710 号及び議第 7711 号を議題に供します。長尾幹事の説明を求めます。

【長尾幹事】 それでは日程第 4、議第 7710 号、東京都市計画道路幹線街路放射第 10 号線の変更及び議第 7711 号、幹線街路環状第 8 号線の変更について説明をさせていただきます。26 ページを御覧ください。

放射第 10 号線は、千代田区大手町一丁目を起点とし、北区岩淵町を終点とする、延長約 13.4 キロメートルの路線でございます。放射第 10 号線のうち、赤色の点線で示しております北区岩淵町地内の約 390 メートルの区間は、平成 28 年 3 月に策定した東京における都市計画道路の整備方針において、計画幅員や構造など、都市計画の内容について検討を要する計画内容再検討路線に位置付けられております。

27 ページを御覧ください。

本線と支線の交差点形状に関する計画の実現性や支線の要否の検討を行った結果、周辺の道路によって交通動線が確保され、周辺交通に大きな問題がないことが確認されました。このため、放射第 10 号線について黄色でお示しした区域の都市計画を廃止し、現在の環状第 8 号線の一部区間及び放射第 10 号線支線 1 を通る線形に変更するとともに、支線 1 を廃止いたします。また、放射第 10 号線の変更に伴い、環状第 8 号線の終点位置、延長を変更いたします。なお、本都市計画案について、令和 7 年 10 月 8 日から 2 週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はございませんでした。

また、本都市計画案に対する関係区の意見につきまして、北区から原案に同意との回答がございました。

日程第 4 の説明は以上でございます。

【樺島会長】 それでは、日程第 4 につきまして、御質問、御意見がございましたらお願いいたします。原田委員

【原田委員】 本議案におきましても大幅な都市計画道路の見直しとなります。先ほどの意見と同じですけれども、こうした規模の都市計画道路の見直しというものが都内全域で行われることを要望します。

【樺島会長】 他にいかがでございますか。

ございませんようでしたら、日程第4の案件につきまして採決いたします。

まず、議第7710号、東京都市計画道路幹線街路放射第10号線の案件について、賛成の方は挙手をお願いいたします。

[ 賛成者挙手 ]

【樺島会長】 全員賛成と認めます。よって本案は原案どおり決定いたしました。

次に、議第7711号、東京都市計画道路幹線街路環状第8号線の案件につきまして、賛成の方は挙手をお願いいたします。

[ 賛成者挙手 ]

【樺島会長】 全員賛成と認めます。よって、本案は原案どおり決定いたしました。

---

【樺島会長】 次に、日程の第5から第7でございますけれども、日程第5、議第7712号から日程第7の議第7714号まで、いずれも道路の隅切り案件ということで共通性がございますので、一括して説明をお願いしたいと思います。長尾幹事の説明を求めます。

【長尾幹事】 それでは、日程第5、議第7712号、東京都市計画道路幹線街路放射第6号線の変更について説明をいたします。29ページを御覧ください。

本路線は千代田区九段南二丁目を起点とし、練馬区関町南四丁目西東京市境を終点とする、延長約17.6キロメートルの路線でございます。本路線のうち、画面上を赤色で示しております千代田区九段南二丁目に位置する交差点につきましては、隅切りが一部未整備となっております。

30ページを御覧ください。

当該隅切りにつきまして、道路構造令の解説と運用を参考にしながら隅切りの計画の要否を検証したところ、現道の隅切りが必要な隅切り長を満たしていることが確認されたため、画面上、黄色で示した範囲を廃止し、現道へ合わせる計画の変更を行います。このため、本路線の当該交差点における隅切りの一部区域を変更いたします。なお、本都市計画案につきまして、令和7年10月8日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見

書の提出はございませんでした。また、本都市計画案に対する関係区の意見につきましては、千代田区から異存なしとの回答がございました。

日程第5の説明は以上でございます。

続きまして、日程第6、議第7713号、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第324号線の変更について、説明をいたします。

31ページを御覧ください。

本路線のうち、画面上、赤色で示しております千代田区外神田一丁目に位置する交差点につきましては、隅切りが一部未整備となっております。

32ページを御覧ください。

当該隅切りにつきまして、先ほど説明しました放射第6号線と同様の検証を行ったところ、現道の隅切りが必要な隅切り長を満たしていることが確認されたため、画面上、黄色で示した範囲を廃止し、現道へ合わせる計画の変更を行います。このため、本路線のうち、当該交差点における隅切りの一部区域を変更いたします。なお、本都市計画案について、令和7年10月8日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はございませんでした。また、本都市計画案に対する関係区の意見につきましては、千代田区から異存なしとの回答がございました。

日程第6の説明は以上でございます。

続きまして、日程第7、議第7714号、東京都市計画道路五反田駅付近広場第1号の変更について、説明をいたします。33ページを御覧ください。

本路線は、品川区東五反田一丁目に位置する面積約4,900平方メートルの路線でございます。本路線のうち、画面上、赤色で示しております東京都市計画道路幹線街路放射第1号線との交差点については、隅切りは一部未整備となっております。

34ページを御覧ください。

当該隅切りにつきまして、先ほど説明しました放射第6号線、補助第324号線と同様の検証を行ったところ、現道の隅切りが必要な隅切り長を満たしていることが確認されたため、画面上、黄色で示した範囲を廃止し、現道へ合わせる計画の変更を行います。このため、本路線のうち、当該交差点における隅切りの一部区域を変更いたします。なお、本都市計画案について、令和7年10月8日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はございませんでした。また、本都市計画案に対する関係区の意見につきましては、品川区から異議なしとの回答がございました。

日程第7の説明は以上でございます。

【樺島会長】 以上、日程第5から第7まで幹事の説明が終了いたしました。

それでは、日程第5から第7につきまして、一括して御質問、御意見がございましたらお願いいいたします。

よろしいですか。

特にございませんようでしたら、まず、日程第5の案件について採決に入らせていただきます。

議第7712号、東京都市計画道路幹線街路放射第6号線の案件につきまして、賛成の方は挙手をお願いいたします。

[ 賛成者挙手 ]

【樺島会長】 全員賛成と認めます。よって、本案は原案どおり決定いたしました。

次に、日程第6の案件につきまして採決いたします。議第7713号、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第324号線の案件につきまして、賛成の方は挙手をお願いいたします。

[ 賛成者挙手 ]

【樺島会長】 全員賛成と認めます。よって、本案は原案どおり決定いたしました。

次に、日程第7の案件について採決いたします。議第7714号、東京都市計画道路五反田駅付近広場第1号の案件につきまして、賛成の方は挙手をお願いいたします。

[ 賛成者挙手 ]

【樺島会長】 全員賛成と認めます。よって、本案は原案どおり決定いたしました。

---

【樺島会長】 それでは次に、日程第8といたしまして、議第7715号を議題に供します。飯泉幹事の説明を求めます。

【飯泉幹事】 日程第8、議第7715号、東京都市計画地区計画大崎駅東口第4地区地区計画の決定について御説明いたします。36ページの航空写真を御覧ください。

本地区は、大崎駅の東口に位置する赤枠でお示ししております約4.6ヘクタールの区域です。本地区は、都市再生緊急整備地域内に位置し、緊急整備地域内では、民間事業者により段階的に都市再生を図る開発が進められております。また、大崎駅東口第4地区まちづくりガイドラインでは、魅力ある複合市街地を形成するとともに、土地の高度利用を図りながら、駅周辺の回遊性向上や防災力の強化、みどりのネットワークの形成などを誘

導することとしています。今回、青色でお示ししております範囲で二つの市街地再開発事業が具体化したことと併せて地区計画を決定いたします。

次に、37ページの計画図2を御覧ください。

地区計画では、計画的な複合市街地の形成のため、土地利用の方針や地区整備計画などを定めます。また、大崎駅と周辺市街地をつなぎ、災害時の避難動線となる、赤色で示すデッキレベルのバリアフリー歩行者ネットワークなどを主要な公共施設として位置付けます。くわえて、にぎわいやみどりのネットワークを形成する、緑色で示す広場等を地区施設に位置付けます。このほか、区画道路やオープンスペースの整備等を踏まえ、建築物の容積率の最高限度をA地区750パーセント、B地区及びD地区700パーセント、C地区250パーセントとして定めます。併せて、高さの最高限度や壁面の位置の制限などを定めます。

38ページ及び39ページを御覧ください。

なお、地区計画の決定に併せて、品川区において、第一種市街地再開発事業の決定等が行われる予定です。地区計画区域内に、大崎駅東口第4西地区、面積約2.0ヘクタール及び大崎駅東口第4東地区、面積約2.1ヘクタールの区域において、市街地再開発事業を決定することとしております。なお、本案件につきましては、本年10月8日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、11名、2団体から13通の意見書の提出がございました。

40ページから42ページ、意見書の要旨を御覧ください。

賛成意見に関するものが3名から3通、反対意見に関するものが6名、2団体から8通、その他に関するものが4名から4通ございました。

賛成意見のうち、都市計画に関する主な意見として、40ページ(1)、「地域住民・ビジネスオーナーの目線としては、利便性の高いエリアにもかかわらず、細く行き止まり道路が多く、また旧耐震の建物が多く存続している等の課題が解決されずにあり、また近年の気候変動を踏まえたハザードマップでは水没のリスクがある等、現状のままでは安心して居住や事業継続できない環境にあるので、再開発によってこれらの問題を早期に解決したいと考えている。」などの意見がございました。

これに対する都の見解は、「大崎駅東口第4地区まちづくりガイドライン」では、業務・商業・住宅等の機能を導入し、複合市街地を整備するとともに、まとまりある広場空間等の形成、大崎駅周辺地域における歩行者の回遊性の向上、安全な自動車ネットワーク

やみどりのネットワークの形成、防災力の強化などが示されている。今回の地区計画の決定は、まちづくりガイドラインなどを踏まえ、品川区の市街地再開発事業の都市計画決定等にあわせ、実施するものである。」などというものです。

反対意見のうち、都市計画に関する主な意見としては41ページ(1)の「山手線の形状により未整備や狭隘の道路はあるが、自宅と大崎駅との往復が中心のため、問題は感じない。この地区の住民は、大崎駅からの近距離の利便性を求めて転入しており、緑豊かな整備地での生活を求めていない。緊急時も山手通りからさほど離れていないため、救急・消火活動は他の隘路地域よりも困難とは言えない。」などの意見がございました。

これに対する都の見解は、「本地区は、大崎駅の東口に位置する交通利便性の高い地区であるが、狭隘な行き止まり道路や建物の老朽化の進行、バリアフリー歩行者ネットワークや緑空間の不足などの課題を抱えている。今回の計画では、まちづくりの方針や地域の課題等を踏まえ、駅や周辺市街地、目黒川との接続性を高めるとともに、浸水等の災害時には緊急避難動線として機能する歩行者デッキ、緑豊かなオープンスペース、道路等の都市基盤を整備するなど、地域の防災対応力強化や環境負荷低減に配慮しながら、研究開発・商業・住宅等の機能の導入を行い、大崎駅東口における更なる拠点性の向上など、魅力ある複合市街地の形成を図ることとしている。」などというものです。

日程第8の説明は以上です。

**【樺島会長】** それでは日程第8につきまして、御質問、御意見がございましたらお伺いいたします。高橋委員

**【高橋委員】** 4番、都議会議員の高橋まきこです。質問をさせていただきます。

日程8、議第7715号、大崎駅東口第4地区地区計画につきまして、賛成の立場で質問をさせていただきます。

10月6日の都議会都市整備委員会においても、本地区を含む大崎駅周辺は、都における副都心としての位置付けや、国における都市再生緊急整備地域の指定など、都や国、そして、地元品川区が示したまちづくりの方針などに沿ってまちづくりが進められていることを確認させていただきました。これらの方針に基づき、40年を超える歳月をかけて都市開発が進められ、そして、緊急整備地域61ヘクタールのうち、約7割が整備済みとなって進んでいること。また、開発が進められてきたことで、道路などの都市基盤整備と併せて、業務、商業、住宅などのバランスのとれた防災性の高い街へと大きな変貌を遂げたことなどにつきましても確認をさせていただきました。今回の第4地区につきましても、

10年の歳月をかけて、権利者などの皆様においてまちづくりの検討がなされ、11月7日には品川区の都市計画審議会におきまして、本地区の市街地再開発事業の都市計画などについて賛成多数で議決されたと伺っております。そのため、本審議会においても、この第4地区の地区計画について議決することで、まちづくりを次のステップに進めていく必要があると考えております。

そこで質問させていただきます。都市整備委員会におきましても、防災性の向上などについて確認をさせていただいておりますが、第4地区における地域の課題、そして、まちづくりの取組について改めて確認をさせてください。

【飯泉幹事】 議長

【樺島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 本地区は、緊急輸送道路沿いに位置し、地区内には旧耐震建物を含め、老朽化した建物が複数残っております。また、最大約3メートルの浸水被害が想定されているほか、道路が狭く歩道が未整備であるなど、防災上の課題がございます。事業者は、災害時の避難動線となる歩行者デッキや目黒川の防災船着場、緑豊かな広場の整備、ものづくり産業等に対応した業務機能や子育てを支援する居住機能の導入等により、魅力ある複合市街地を形成することとしております。

【樺島会長】 高橋委員

【高橋委員】 ありがとうございます。この再開発の実現によって、更に地域の防災対応力が強化されるとともに、街の活力や魅力が向上することに大きな期待を寄せるものです。市街地再開発事業の都市計画を進めることについては、権利者の約8割の方が同意されていると伺っております。一方で、先ほど、意見書の要旨の説明にございましたように、事業に対する賛成、反対と様々な御意見もあるとのことです。権利者の方々におきましては、再開発によって住宅の床面積はどの程度確保できるのか、事業は継続できるのかなど、生活再建を心配する声もあると聞いています。

そこで伺います。事業化に向けては、権利者の合意形成は欠くことができないと考えます。今後、どのように対応していくのか確認させてください。

【飯泉幹事】 議長

【樺島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 市街地再開発事業については、都市再開発法等に基づき、適切に対応することとなります。再開発準備組合等は、権利者の意向を踏まえつつ、権利変換や補償な

どの具体的な内容について、協議・調整を行うなど、丁寧に対応していくこととしており、都及び区は、地権者の生活再建が適切に図られるよう、再開発準備組合を指導してまいります。

【樺島会長】 高橋委員

【高橋委員】 再開発事業を進めるためには、おっしゃられましたように権利者の方々とのすり合わせが必要であり、ここまで丁寧にお取り組みくださっていると承知しております。今後とも組合設立、権利変換計画の認可に向け、都や区も再開発準備組合と連携して、更に合意形成を図りながら、地域の防災性の向上やにぎわいの創出に資する大崎駅東口第4地区の事業を着実に進めていただくことをお願いして質問を終えます。

【樺島会長】 他にある方 三雲委員

【三雲委員】 議長

【樺島会長】 三雲委員

【三雲委員】 18番の三雲崇正です。

大崎駅東口第4地区は、大崎駅から至近距離にあって、交通の利便性が非常に高い地域です。そのため、この地を終の棲家として購入し、長年住み続けてきた住民、地権者の皆様も多い地域であります。こうした方々から様々な意見や不安も出ていると伺っています。例えば、再開発後のマンションのグレードや価格設定によっては、現在住んでいる地権者が権利変換後に同じ地域に住み続けられなくなるのではないかという不安があります。また、準備組合の段階で説明されてきた内容が、本組合の設立後や事業の進行に伴い、十分に引き継がれないのではないかという懸念も出ています。そして、法制度や一般論の説明だけでは、自分自身がどういった住戸にどの条件で戻れるのかといった具体的な姿が見えずに将来像が描けない。こうしたことへの不安も大きくなっています。こういった地元住民の声を踏まえ、以下の点について、東京都として責任をもって対応していただきたいということを申し上げます。

1点目は、再開発後に整備されるマンション等については、この地域で住み続けたいと希望する地権者が、その希望を理由なく断念せざるを得ないことがないように、居住継続が実質的に担保される計画とすること。

そして2点目に、準備組合の段階で確認、共有されてきた地権者の居住継続であるとか、生活再建に関する考え方、対応方針については、本組合設立後も形骸化することなく、確実に引き継がれるよう、東京都として継続的に関与し、指導をしていただきたいということ

と。

そして3点目は、適切な情報開示です。都市計画の決定段階において、容積率の協議に当たって準備組合が作成した事業計画及び資金計画を東京都が共有する立場にある以上、こうした資料については適切に情報公開し、課題や問題点を指摘、整理する材料とすべきです。数字が一人歩きをするおそれがあるという理由で、情報公開を控えるといったことは理由にはなりません。数字を一人歩きさせないことこそが行政の役割であって、住民に対する丁寧な説明責任を果たすことを求めていきたいと思います。

そして4点目、事業主体に任せ切りとするのではなく、地元住民、地権者の思いや希望が計画や事業運営に適切に反映されるよう、東京都としても主体的に関与し、丁寧な調整と指導を行っていただきたいと思います。

長年この地域で暮らしてきた人々が、安心して住み続けられるということが何より大事なことです。東京都には、都市計画決定段階からの透明性確保と説明責任を含め、その責任をしっかりと果たしていただきたいということを求めて意見とします。以上です。

【権島会長】 他にいかがでございますか。宮崎委員

【宮崎委員】 29番、都議会議員の宮崎大輔です。

日程8、議第7715号、大崎駅東口第4地区の計画について、賛成の立場から質問をさせていただきます。本地区につきましては、10月6日に開催された都市整備委員会においても質問をさせていただきましたが、改めて質問をさせていただきます。

今回の地区計画は品川区が決定する市街地再開発事業に併せて、都が地区計画を決定するものであります。市街地再開発事業は、都市の防災性向上など、市街地の環境を改善するためには必要であると考えます。そして、当地区においても、地区の様々な課題を改善しながら、老朽化した市街地を更新するものであります。しかしながら、一方で、再開発事業は周辺市街地の環境にも大きな影響を与えるものです。また、再開発で整備された高層マンションの住民と、従来から地域を支えてきた町会等との間に距離が生まれることも見られます。新住民が町会に入らず、地域活動や防災訓練などに関わらない傾向が指摘されています。その結果、再開発により都市機能が向上しても、地域コミュニティとしてつながりは分断され、地域に穴ができるという深刻な問題が生じております。こうした状況は、平時における地域の支え合いを弱めるだけではなく、大規模災害時の発災時における共助による人命救助や避難支援が滞るなど、防災、防犯面でのリスクを高めるおそれもあります。このため、新旧住民の融合、地域の連携をいかにして確保していくか、今後のま

ちづくりの正に鍵となると考えます。

そこで、災害時の地域との連携を確保し、地域がより良くなるような再開発を進めるため、今回の計画ではどのような取組を行うのか具体的に伺います。

【飯泉幹事】 議長

【樺島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 計画では、災害時の避難動線となる歩行者デッキや帰宅困難者の一時滞在施設、防災船着場、緑豊かな広場や地域コミュニティ施設等を整備することとしております。また、事業者は町会との連携やエリアマネジメント組織への参画により、防災訓練や防犯活動、にぎわいを創出する地域活動等を実施することとしております。

【宮崎委員】 議長

【樺島会長】 宮崎委員

【宮崎委員】 ありがとうございます。ハード面、ソフト面の取組が確認できました。

ハード面においては、避難動線となる歩行者デッキや帰宅困難者の一時滞在施設、防災船着場などの整備が行われ、地域の防災力が強化されることを評価はいたします。また、再開発で整備される広場や地域コミュニティの施設など、地域の方々との交流の場となるような整備をお願いします。ただ、難しいのは、まさしくソフト面であります。再開発による新たな就業者や居住者等が地域の一員として積極的に参画し、既存の町会等と協同して地域防災、防犯等が推進できるように、品川区とも連携をして、しっかりと取り組んでいただけようお願いしたいと思っております。

また、地区内の既存マンションの方から、高層建物による日照や眺望などの影響を心配される声が上がっております。都市整備委員会の際にもお願いしておりますが、既存マンションの方々に対して、再開発準備組合から引き続き丁寧な説明をいただきますようお願いします。併せて、本地区の権利者の8割の方は都市計画を進めることに賛成されているとお聞きしておりますが、残された2割の方々、まさしく、それが大問題だと思っております。この意見書を改めて読み直しましたが、本当にいろいろな問題、大変な問題が眠っていると改めて再認識をいたしました。まさしく、このような問題を孕んだまま権利変換を行うと、その際に大紛争となり、再開発が進まなくなる。こうした危険性も大いにあると考えております。都市計画を決定した後も、ディベロッパーや再開発準備組合が、事業を強引に進めることはあってはならないと思っております。都や区がしっかりと再開発準備組合を指導し、こうした意見書にある懸念点を十分に調整を図っていただいて、合意形

成をしていただきたい。全員一致を目指し、合意形成を進めるよう切にお願いをして質問を終わります。

【樺島会長】 他はいかがでございますか。原田委員

【原田委員】 それでは、私からも大崎駅東口第4地区について質疑をさせていただきます。

事前に配付された、今も宮崎委員から出されました意見書を読ませていただきましたが、これまでになく地権者からリアルな実態が寄せられ、いずれも再開発による深刻な実態が浮かび上がる内容となっていました。多くの意見に示されていたのが、まず、大崎駅の混雑の問題です。今でも大変なレベルの大崎駅の混雑を無視し、マンションを主体とした再開発を行えば、単なる駅の混雑だけではなく、危険性が伴うという指摘がありました。前回の審議会で私が質疑をさせていただきました田町駅の混雑問題があります。私は、その後、地元の阿佐ヶ谷駅から田町駅に出勤する杉並区民から直接お話を聞く機会があったのですが、朝は人の流れに乗り誤れば、全く違うところに流されてしまい、抜け出しができないんだと。いつかドミノ倒しが起きるのではないかと同僚と話していると。私が、もうすぐ西口駅前の森永の巨大再開発、東口駅前の科学大学の再開発ビル計画があるんだよと、南側に新改札ができるものの、数万人の乗降客が増えるよと伝えると、それは本当にやばいですよと話してくれました。その方が勤めている企業では、朝の出勤時間に20分から30分のロスタイルみたいなものがあるというんですね。駅の混雑のため、その時間のロスは仕方ないと。周辺企業の就労時間に影響が出ているんです。ちょっと驚きました。その会社では、日々に、完全に駅のつくり方が間違っていると話しているんだそうです。しかし、間違っているのは駅のつくり方ではありません。周辺で異様な容積緩和をして、本来、建てられない規模のオフィスビルを無計画に建ててきた都市計画が間違っているんですね。昼はランチ難民問題が起きて、どこのお店も一杯だと。並ぶとお昼時間の多くが削られてしまうとのことで、仕方なくお弁当を持って行く人がたくさんいると。そうすると朝の時間も奪われるというんですね。ものすごく再開発が繰り広げられていて、土地の値段がめちゃくちゃ上がっていますから、ランチだけでやっていこうと参入する会社も企業もないと。夜になるとみんな居なくなってしまいますから、採算が合わないんですよね。それだけ人がいるんだったら儲かるのではないかというのは、やはり素人の考えみたいです。今回の意見書を拝見すると、混雑を通り越して危険という指摘があるわけです。

そこでお聞きします。再開発による駅の混雑激化を至る所で聞きますが、都として問題意識はありますか。大崎駅の混雑の酷さについて、都としてどのように認識していますか。二つお答えください。

【樺島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 開発に伴う大崎駅への影響については、再開発準備組合が区や鉄道事業者等と協議を行い、現在の改札等で対応可能であることを確認しております。また、開発に伴う駅施設の状況等を踏まえ、必要に応じて区や鉄道事業者、再開発準備組合等において対策などについて検討を行うこととしてございます。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 どこの駅前開発でも鉄道事業者と協議などをしながらやっているでしょう。それでいて、なんで田町や大崎のような事態が引き起こされているんですかと聞いています。結局、協議はすれども、根本的な解決を先送りにして何の対策も打たない。そのまま突き進んできたわけです。その地域の用途地域に従って建てているのではありませんからね。わざわざ容積を緩和してあげて建つビルであり、この都市計画審議会で、その特例を承認して建っている超高層ビルが、そうした問題を引き起こしてきたんです。

そこで、意見書の5ページに二つ意見があるんですけれども。こういうふうに言っていますね。既に大崎駅は人が多くなり、駅のホームが小さすぎて、平日はホームへ降りるのに時間がかかり、ホームも人で溢れていて危ない。さらに、一番下の方では、本事業を進めることにより大崎駅の利用者がかなり増加すると。その対策として、大崎駅の受容力、改札、ホームの昇降設備、ホームの改善は必要で、その中でも特に安全の観点でホームの拡張は必須だと考えると。この点は、以前の説明会でも多くの方から意見が出されたので、その対策案やJR東日本との協議状況について開示を求めるということなんですね。

日本共産党都議団は、この度、駅の混雑具合伸び率ランキングというものを作ってまいりました。皆さんに、今、配ればよかったです。2023年度と2024年度を比べたものなんですが、大崎は107.9パーセントで、混雑伸び率ランキングがなんと1位でした。先ほど例に出した田町が105.4パーセントで7位であることを考えると、大崎の深刻さが分かります。出勤や通学などの定期利用者と、観光やビジネスなどの定期外利用者を分けてみました。定期利用者、つまりは朝夕に混雑が集中する原因となる人たちですけれども、その増加率で見ると、やはり大崎が1位、21.7パーセントの増加率で

す。すごいですよ、1年間で。田町は2位の16.5パーセントでした。どちらも、この後に、巨大な再開発がいくつも控えているわけです。今の状況で、もう一旦間違った流れに乗ったらどこに出されるか分からぬと言われている田町、それをかなり上回っていると言われている大崎、そこにこれからマンションやオフィスビルがぼんぼんと集中して建てられる。田町は、この後、更に多くの再開発が待っていると、東京都自身が言っています。この度の再開発において、再開発準備組合と鉄道事業者とで協議し、問題ないとされたとのことですが、その根拠となるデータをお示しください。

【飯泉幹事】 議長

【樺島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 開発に伴う大崎駅への影響については、再開発準備組合が区や鉄道事業者等と協議を行い、現在の改札等で対応が可能であることを確認してございます。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 だから、その根拠はあるのかと聞いたわけです。データはあるんですかと聞いたんです。実際はないんでしょう。人間がどこまでギュウギュウ詰めになることができるか。鬱になるぐらい毎日の混雑が酷くても耐えてもらうというのが対応が可能と、今の答弁の意味でしょう。晴海フラッグには、中央区が小中一貫校をつくりましたが、新1年生が8クラスで、仕方なく新校舎を建設し、そちらに小学校1、2、3年生だけを通学させ、4、5、6年生と中学生は現在の学校に通うということになってしまっていると。6・3制の教育システムを機能させることができなくなっています。それでも更に増えるということがもう予想されていて、校庭を潰して教室にするなどという対応を取られるということなんですね。これが晴海の再開発の実態です。

この意見書でも、4ページ、最後の方、下の方に、地域社会も準備不足の状況でインフラは逼迫し、学校や保育施設、買い物施設の不足に見舞われ、朝夕のラッシュ時の駅の一層の混雑化につながるだけである。その点を指摘すると、東京都の課長の回答は、駅への連絡通路ができると。これは答弁になってないと思いますけれども、我慢しろとでも言うのかという、全くピント外れの回答だったと指摘をされているわけです。あと、6ページにもありましたね。一番上、計画案における建築物の用途が住居、事務所用に多くが占められ、昼間人口増をカバーする商業施設、特に飲食店やスーパーマーケットが足りないのは明らかであり、建築物の用途割合の見直しを求めるという意見も出ていると。既にこういう指摘が住民からなされているんですね。

こうした社会インフラの不足問題について、指摘が多くあるのでお聞きします。意見書において、駅の混雑や学校など、社会インフラの不足についての質問に対し、都は現在の改札等で対応が可能であるとか、学校等については、開発に伴う影響はないと認識していると答えていますが、開発の影響があった場合は、再開発組合に責任を問うことになるんですか。

【飯泉幹事】 議長

【樺島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 開発に伴う大崎駅への影響については、再開発準備組合が区や鉄道事業者等と協議を行い、現在の改札等で対応が可能であることを確認しております。また、学校等につきましては、再開発準備組合が区と協議を実施し、開発に伴う影響はないと確認してございます。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 さっきの晴海の例とか、それだけではないわけです。いろいろなところで、田町もそうですけれども。どこでも開発による影響が出ているので、全部の再開発準備組合がその協議をしてきたわけですよ。駅だったり、自治体と協議をしてきたんだけれども、同じようなことが各地で起きている。だから、あえて、影響が出た場合の責任は誰が取るんですかと聞いたんです。今の答弁は、事前に協議をしていて影響ないと確認する作業をしたので、再開発後の問題は誰も責任を取ませんということなんですね。しかし、先の質問への答弁のように、影響はないとするデータも出てこない。むしろ、まともな検証なんかしていないということなのではないか。そうなってくると、誰がこんな計画を承認したんだという話になってくると思うんですね。この都市計画審議会こそが、こうした再開発を承認する重大な場になっているということを、私は、各委員には考えていただきたいと思うんです。

さて、意見書には、この地区で先行して建設されたブリリアタワー やもうちょっと北にそびえるマンション居住者への影響を危惧するものもありました。6ページの、さっき読んだところの下の辺りです。こう言っています。現在、私が居住するマンション（保有資産）は、同開発エリアの東地区の北側に面しているため、日照権の侵害の程度を具体的に知りたく。計画案の資料の中の「時刻別日影図」を見る限り、冬至日においてはほぼ一日中影がかかる計画になっており、日々の生活への影響だけでなく資産価値を毀損するためこの計画案には賛同出来かねます。まず現在の計画案の場合、冬至日だけでなく云々かん

なんと続くんですけども、この辺にしておきましょう。南側に超高層マンションが2棟も建てば、それは穩やかではいられないとも思うんですね。日々の眺望だけではなく、資産価値にも触れることになるわけですから。意見書において、周辺エリアの既居住者の権利を侵害するような建築物の建設を是とする都の考え方を伺いたいとの質問に対し、都は明確にこの意見書に答えていません。なぜですか。

【飯泉幹事】 議長

【権島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 再開発準備組合は、日影について法令に基づく個別建物の規制より厳しい複数建物による影響を考慮するとともに、公園や広場、壁面の位置の制限を定め、隣棟間隔を確保するなどにより、周辺環境に配慮した計画としております。なお、日照や眺望については、再開発準備組合が、今後、計画の具体化にあわせて説明を行うなど、丁寧な対応を実施することとしております。

【権島会長】 原田委員

【原田委員】 日照や眺望の問題は、どんなに丁寧な説明をしても改善されるわけがないわけですよ。要は、今の東京の再開発は無計画に行われ、先にマンションに住んだ人が泣きを見ても構わないということでしょう。こうやって都市計画審議会で大幅な容積緩和が行われ、ポンと一個マンションが建つ。そうすると、次から次へとその南側にマンションが建っていく。将来を信じて入居した人たちは、大変な眺望被害や日照被害や財産の被害に遭っていく。それを繰り返していくと。これが都市計画なんですか。とにかくディベロッパーがその時に儲かりさえすれば、どんなまちがつくられようと知ったこっちゃないというものだということがよく分かる答弁だったと私は思います。日照についての影響を聞いたのに、この人たちは大丈夫なのかと聞いたら、丁寧に説明していくから大丈夫だと。大丈夫じゃないわけですよ。このようなことを進めていたら、他国で見られるような超高層ビル群のスラムをつくることにつながります。東京のまちづくりとしてそんなことが許されるのかと。

提案なんですけれども、再開発区域の既居住者に与える眺望や日照被害は、およそ公共貢献とは言えず、明らかな公共侵害と考えますが、その公共侵害の程度に応じて、規制緩和を縮小するべきではありませんか。

【飯泉幹事】 議長

【権島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 今回の計画ですけれども、老朽化した市街地の機能更新を図りながら、災害時の避難動線となる歩行者デッキや目黒川の防災船着場、緑豊かな広場の整備など、防災性や市街地環境の向上を図る公共性の高い事業でございます。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 全く答弁になってないわけですよ。今回の再開発の公共貢献に何があるかを聞きたかったわけではないんです。再開発が引き起こす周辺地区への環境負荷を明確にして、その程度に応じて規制緩和を是正することが必要ではありませんかとお聞きしたんです。この規制緩和でより多くの既存のマンション、既存の居住者が迷惑を被るですから、その迷惑というか環境被害に応じて、今回やろうとしている容積率の緩和を少し減らすということだって考えないといけないのではないかと聞いたわけです。全く答弁になっていませんでした。何が何でもディベロッパーのために規制を緩和してあげることばかり考えている。そう言っているようなものではありませんか。

意見書では、9ページにこういう意見があります。今まで権利変換の基準に関しての説明が明文化されていないが、いつになったら明文化されるのか。また、提示された内容に納得できない場合の選択肢としてどういったものがあるのか。そんな説明も受けていないんですよ。細かい説明は受けていないが、都市開発が承認された後でないとその話をできないというのであれば、その段階で都市開発に反対をした場合に、都市開発自体の見直しが可能なのか。不安がっていますね。もともとの都市開発の仮同意の条件に関しても、説明された内容からなんの説明もなく変更になっているため。とんでもないですね。仮同意に関しても、取下げをしたい場合には取下げ可能なのか。この人は切々と聞いているではありませんか。再開発はうまくいく。建替え費用がなく、新築マンションに住めると言われ続け、詳しく聞こうとすると自分の財産がどうなるか分からぬ。教えてくれない。そして、そのまま今日の日、都市計画審議会まで来てしまうわけです。

11ページにこんな意見もありました。2024年5月に再開発準備組合より再開発に対する仮同意の判断を求められた際、去年ですね。所有する不動産価値に関して超概算として金額提示があったと。超、概算と。2025年に入り、再開準備組合に対して不動産価値が決まる時期について確認したところ、超概算より精度が高い不動産価格は2026年、来年の4月から9月頃に提示され、不動産価格の確定は2027年、再来年の4月から9月になるとの説明を受けたと。不動産価格が確定しないということは、権利の面積が決まらないことであり、このような状況では将来の事業計画は立てられないと叫んでいる

わけですね。超概算というのはすごい言葉ですよね。私も初めて聞きました。この価格が本決まりとは言えないけれども、こんな感じだから開発に同意して欲しいと迫る手法を取っていたんですね。私も初めて聞きましたけれども、この超概算。

お聞きしますが、地区計画の都市計画決定という重大な手続を前にして、権利変換の基準に関する説明がなく、自分の財産や営業がどうなるか分からず、知事もそうした情報を得ないまま、都市計画決定を行うというのは問題なのではないですか。

【飯泉幹事】 議長

【権島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 今回の都市計画決定は、避難動線となる歩行者デッキや子育てを支援する居住機能の導入など、防災性や市街地環境の向上等を図ることを地区計画に定めるものであり、市街地再開発事業については、都市再開発法等に基づき適切に対応することとなります。なお、再開発準備組合等は、権利変換等の具体的な内容について、権利者等と協議、調整を行うなど、丁寧に対応していくこととしております。

【権島会長】 原田委員

【原田委員】 準備組合が丁寧に行っていないから、こういう意見が出るわけですね。地区計画は防災性の向上とか言っていますけれども、通常なら建たない超容積の超高層ビルを建ててもいいように、今回、地区計画を変更してあげるということなわけでしょう。ディベロッパーとはどんな超高層ビルを建てるのかやり取りしているんでしょう、東京都は。そうしたら、これまでのディベロッパーの経験からして、それぞれの住民の資産価値がどうなるのか、再開発後の共益費とか、全部概算を出してあげると指導すればいいじゃないですか。かなり綿密な超高層ビル建設設計画に基づいて事細かに地区計画を変更してあげるのに、都民が、じゃあ、私の財産はどうなるのかと聞くと、まだまだ先の話でしょうと言って取り合わない。東京都は一体誰のために働いているんですか。

意見書において、とある会社が代替地を見つけたとしても、本社ビルを建設することができない問題や、乗用車25台、ハイエース2台、特殊車両3台の駐車スペースの確保ができない問題から反対を表明していますが、都としては、こうした東京を支えてきた企業が、再開発によって不当に営業を害されることを問題と思わないのか。あるいは補償は可能なのかをお答えください。

【飯泉幹事】 議長

【権島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 今回の都市計画決定ですが、避難動線となる歩行者デッキや子育てを支援する居住機能の導入など、防災性や市街地環境の向上等を図ることを地区計画に定めるものであり、市街地再開発事業については、都市再開発法等に基づき、適切に対応することとなります。なお、再開発準備組合等は、権利変換等の具体的な内容について権利者等と協議、調整を行うなど、丁寧に対応していくこととしております。

【権島会長】 原田委員

【原田委員】 今、私が聞いた企業は、10ページの真ん中ぐらいに切々と語っているわけですけれども。東京都は企業の求めに応じて地区計画は変更するのに、住民の声には民民でやってくれと冷たく突き放しているわけです。これは本当に都市計画なのか。

地権者からはこういう声も出ています。10ページの一番下、公共貢献として整備される対象物の維持管理費は、再開発によっては建設されるビルの区分所有権を持った者の負担になる場合があります。本来、維持管理は受益者負担が原則であり、ビル内の区分所有権を持った者がビル外の公共貢献整備対象物の維持管理費を負担するのは受益と負担の不一致という問題があるのではないかという指摘なんですね。本地区計画、本計画区域で公共貢献として造られる道路や歩道、公園、子育て支援施設、船着場等の受益者は、広く住民となるのか、再開発区域の地権者となるのかをお答えください。

【飯泉幹事】 議長

【権島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 今回の計画は、道路や歩行者デッキ、緑豊かな広場の整備などを通じ、防災性や市街地環境の向上を図るものでございまして、これらは再開発区域の地権者を含め、広く一般に利用できる施設でございます。

【権島会長】 原田委員

【原田委員】 広く一般に利用される施設になるというのは分かっていますけれども、要は、再開発後の地権者が全部背負うことになって、信じられないような共益費がのしかかってくるのではないかと、この意見を出してくれた人は心配をしているんですね。私は、強引にこの再開発に押し込められた地権者が負担するのもおかしいと思うし、自治体が負担するというのもおかしいと思うんですね。公共貢献施設をつくることで規制緩和をしてもらい、空に向かって大量の余剰床がこの計画で積み上がるわけですよ。その売却益を総取りするディベロッパー、事業協力者が将来にわたって公共貢献施設を維持管理すべきだと私は思いますよ。私は、これが当然のことだと思うんです。

本計画地は、ものづくり産業の方々が営業をされている地区です。その方々からも切実な意見が寄せられています。11ページに、こう書いてあります。弊社は再開発エリア内に不動産、土地を所有しており、当該の不動産を法人に貸し出すことで賃貸収入を得て、固定資産税、都市計画税を賄っているんだと。再開発が行われると権利を取得することになるが、再開準備組合から再開発ビルの維持管理費である共益費等は未定であると説明を受けていて、支出が不透明であり、将来の事業計画が立てられない。そういうふうに言っているんですね。さらに、13ページですけれども、ものづくり産業には作業場や資材機材置き場、荷物運搬に関わるトラックの往来等が欠かせないんだと。再開発準備組合からは、これらが業務棟（A地区又はC地区）内に実現されるとの明確な回答をいただいている。この段階で、こういう意見が寄せられました。計画の最終段階まで、自分の財産、営業の在り方の見通しが立たない第一種市街地再開発事業の在り方を都是問題と思わないですか。組合に対し、地権者の生活の見通しが立つ情報を現段階で早急に提供するように指導するべきではないですか。

【飯泉幹事】 議長

【樺島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 市街地再開発事業については、都市再開発法等に基づき、適切に対応することとなります。なお、再開発準備組合等は、権利変換等の具体的な内容について、権利者等と協議、調整を行うなど、丁寧に対応していくこととしております。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 法に基づき適切に対応とさっきから言っていますけれども、その法に則って、このように東京のものづくりを支えてきた事業者が、正に合法的に廃業させられるかもしれない状況になっているわけですね。だから、法律がおかしいんですよ。私たちはこの改正を求めていませんけれども。ただし、こうした酷い開発でも、酷い開発だったら止められる力が自治体とこの都市計画審議会に与えられているわけです。住民にとっては砦になるわけですよ。

そこでお聞きしますが、同地区地区計画は、地区の目標において、地区計画の地区の目標ですよ。大崎固有の魅力である緑豊かな環境やものづくり技術をつなげ、新たな魅力を発信し、人々を惹きつける街を創造することなどをまちづくりの方向性とし、ものづくり産業や新産業、研究開発等に携わる企業等の入居に対応した業務機能の形成を図ると謳っているではありませんか。謳っているんですが、長年この地でものづくり産業を営んでき

た企業に、作業場や資材機材置き場、荷物運搬に関わるトラックの往来等ができる道路などが設置されるのかなどは未だに示されていません。こうしたスペースがつくられない可能性もある中で、これは地区計画に矛盾するのではありませんか。

【飯泉幹事】 議長

【樺島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 今回の都市計画決定は、避難動線となる歩行者デッキやものづくり産業に対応した業務機能の導入など、防災性や市街地環境の向上等を図ることを地区計画に定めるものであり、市街地再開発事業については、都市再開発法等に基づき、適切に対応することとなります。なお、再開発準備組合等は、権利変換等の具体的な内容について、権利者等と協議、調整を行うなど、丁寧に対応していくこととしております。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 これまでの地区計画に書いてある、ものづくり産業やものづくり技術の振興については無視する答弁でした。もうそろそろ終わるんですけども、区も都もディベロッパーの言いなりで、住民の財産と人生を守ってくれません。そこで大事になるのが、最後の砦がこの都市計画審議会です。都の出したものは全部賛成すべきものとするのは簡単です。しかし、その1回、1回の判断で財産と人生、営業を奪われる人々がいるわけですよね。それが、今回、この意見書で本当にリアルに明らかにされたなと思います。この計画が進んで、将来、失敗だったねと言われるまちづくりが進んでしまっていいのかと。私は都市計画審議会委員として、今回、意見を寄せてくれた住民の皆さんをここにお呼びして、よりリアルな話を我々委員が聞くべきだと思います。率直に言って、地区計画決定は1回ずらしても再開発の工程にはそれほど影響はありません。権利変換はまだまだ先の話です。一度、この議案は継続審議として、参考人招致を行いませんか。まともに答えないと思いますけれども、都にも聞いておきます。意見を提出した住民や企業及び再開発準備組合を参考人として招致することは、都市計画審議会として可能なのかをお答えください。

【飯泉幹事】 議長

【樺島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 都市計画案への意見書については、都市計画法に基づき、その要旨を都市計画審議会に提出しており、また、市街地再開発事業の都市計画決定については、11月7日に品川区都市計画審議会において賛成多数で議決されております。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 いろいろ言いましたけれども、全く答弁になっていないのと、関係のない話が並んだだけです。私の提案をむしろ一切否定することができなかつた答弁でした。つまり、できるんです。運用の問題で、私たち都市計画審議会委員が、これだけ今までにないほど、私たちの人生を守ってくれと言ってくれている意見書を出してくれた方々、本当にこれまで見てきた中でもすごい意見書だと思います。この人たちを呼んで、準備組合を参考人として呼んで、そして聞こうと思うのは、この都市計画審議会の委員が決めさえすればできるんですね。本議案は一時継続審議とし、参考人招致をすることを求める。

改めて動議を出しますが、議長、本議案は継続審議とし、意見を提出いただいた住民及び準備組合の参考人招致を求める。採決を行ってください。

【樺島会長】 ただ今、原田委員よりこの案件について継続審議とする。そして、招致をするという動議が出されました。この動議について皆様の御意見がございましたらお伺いしたいと思います。

【青山委員】 議長、3番

【樺島会長】 青山委員

【青山委員】 今まで他の委員からも賛成意見が多く出たように、継続審議の必要はないと思います。直ちに採決をするべきだと思います。

【樺島会長】 他にいかがですか。原田委員

【原田委員】 私は、採決の前に参考人招致をすべきだということの採決を求めています。

【樺島会長】 他にございますか。

それでは、ただ今の原田委員の動議に賛成される方、すなわち、本件を継続審議とすることに賛成される方の挙手を求める。

[ 賛成者挙手 ]

【樺島会長】 少数と認めます。よって、本件について継続審議とする動議は否決されました。

引き続き、議事を進めることといたします。よろしいでしょうか。

【青山委員】 議長、3番

【樺島会長】 青山委員

【青山委員】 今まで出でていない角度から一言だけ、賛成の立場から意見を申し述べさ

せていただきたいと思います。

私は、品川区の基本構想とか長期計画の策定過程に、過去に長期間関わったことがあるので鮮明に記憶をしているんですけれども、品川区の昼夜間人口比率は140パーセントぐらいというわけです。横浜市が90パーセント程度で推移しているのに比べると、これは極めて昼間人口が多いというふうになっています。その主な原因は大崎の副都心なんです。1980年代の東京都の第二次長期計画とか第三次長期計画で、副都心を従来の新宿、渋谷、池袋から大崎や臨海を加えていったわけですけれども、その理由は、大きな未利用地とか工場跡地がある大崎や臨海を、オフィス不足を解消するためにということで、当時の副都心政策の考え方を推進していったわけです。その結果、大きな工場跡地があつた大崎は非常に業務用の床が提供されたという結果になっております。そういう意味では、今日の東京の都心がミックスユースで魅力的なまちづくりをしているという状況から言うと、大崎はやや偏った結果になっておりますので、今回の計画のような形で、そのアンバランスをだんだんに是正していくということは、まちづくり上、極めて大切なことだと思います。そういう意味から、この議案に賛成する立場で意見を述べさせていただきました。

【樺島委員】 他にいかがでございますか。原田委員

【原田委員】 今、青山先生から意見がございましたけれども、正に数十年前の、当時の計画とはもうかけ離れた再開発が、今、行われている。それがこの容積の倍化ですね。そうやってディベロッパーが、必要があるのかないのか分からぬにも関わらず、どんどんと超高層ビルを建てていくという、都市無計画なこの規制緩和によって、どこの駅でも何か起きるんじゃないかと、毎日通勤している人たちが怯えるぐらいの混雑、あるいは社会インフラの不足が起きてきてしまっているわけです。昔の、まだまだ日本の東京の経済が伸びている途中の時の話じゃないわけです。この10年、20年で深刻化した新たなリスクなんですね。その点について、青山先生にももうちょっとしっかりと研究を続けていただきたいなと思うところです。

【樺島会長】 他にいかがですか。

それでは、日程第8の案件について採決をさせていただきます。議第7715号、大崎駅東口第4地区地区計画の案件につきまして、賛成の方は挙手をお願いします。

〔 賛成者挙手 〕

【樺島会長】 賛成多数と認めます。よって、本案は原案どおり決定いたしました。

---

【樺島会長】 次に、日程第9といたしまして、議第7716号を議題に供します。長尾幹事の説明を求めます。

【長尾幹事】 それでは、日程第9、議第7716号、産業廃棄物処理施設の用途に供する特殊建築物の許可について説明をさせていただきます。

建築基準法第51条において、産業廃棄物処理施設等の用途に供する建築物を新築又は増築する場合は、次のどちらかであるものとされております。一つは、敷地の位置を都市計画決定しているのであるか、若しくは、建築基準法ただし書として、特定行政庁が都市計画審議会の議を経て、敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可したものであるかでございます。本件は、後者のただし書規定に基づき、東京都都市計画審議会に付議をさせていただくものでございます。

44ページを御覧ください。赤枠で囲った部分が今回の計画地でございます。計画地は江東区内にあり、新木場駅の南東約1.6キロメートルに位置しております。港湾道路新木場若洲線を経て、東京湾岸道路に接続をしております。

続いて45ページを御覧ください。計画地は工業専用地域内にございます。事業主体である株式会社春江は、一般廃棄物及び産業廃棄物処理業の事業を行っております。計画地においては、現在、ICチップ等の廃プラスチック類の破碎処理を許可不要の範囲で行っております。今般、同社は、最終処分に至るごみの減量及び資源のリサイクルの向上を図るため、新たな破碎施設を設置するとともに、施設の稼働時間を延長することを計画いたしました。

46ページを御覧ください。計画地の敷地面積は0.32ヘクタール、産業廃棄物処理施設の1日の処理能力は、廃プラスチック類約383.65トン、木くず約595.68トンとなる計画になります。この計画におきまして、産業廃棄物処理施設の1日当たりの処理能力が許可基準処理量を超えるため、建築基準法第51条ただし書の許可が必要となります。

施設の配置につきまして47ページを御覧ください。

現状、倉庫と洗車場があり、新設される施設は赤枠で示した部分でございます。

48ページを御覧ください。

周辺の生活環境への影響を最大限低減するため、破碎機を屋内に設置し、破碎時は散水を行う等、騒音、振動、粉塵、悪臭対策を図ることとしております。なお、事業者が行い

ました廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく生活環境影響調査の結果によりますと、今回の施設の稼働に伴う周辺地域に及ぼす影響は少ないと予測されております。

今後、環境局により当該調査結果について審査され、同法に基づく施設の設置許可がなされる予定でございます。本件について、江東区に意見照会をしたところ、建築基準法第51条ただし書の規定に基づく許可については妥当であると回答がありました。これらを踏まえ、本施設の敷地の位置は都市計画上支障がないと考えております。

日程第9は以上でございます。

【権島会長】 それでは、日程第9につきまして、御質問、御意見がございましたらお伺いいたします。よろしいですか。

特にございませんようでしたら、日程第9の案件について採決いたします。

議第7716号、産業廃棄物処理施設の用途に供する特殊建築物の許可、株式会社春江の案件につきまして、都市計画上支障がないとお考えの方は挙手を願います。

〔 賛成者挙手 〕

【権島会長】 全員賛成と認めます。よって、本案は、都市計画上支障がないものいたします。

---

【権島会長】 以上をもちまして、本日の議事は全て終了いたしました。委員の皆様には長時間にわたり御審議をいただき誠にありがとうございました。

なお、議事録には、私のほか、町野委員にも御署名をお願いしたいと存じます。よろしくお願いいたします。

これをもちまして、本日の審議会を閉会いたします。

午後3時15分閉会

※本稿は、後日発行される議事録の未確定版です。