

午後1時30分開会

【事務局（谷都市計画課長）】 まだ、お見えになられていない先生が若干いらっしゃいますが、定刻となりましたので、ただ今から第252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けます。なお、御自身で画面操作をいただけるよう、画面は非同期としております。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、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が、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252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 委員の異動報告・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6まで、議題が合計9件ございます。

それでは、樺島会長、よろしく願いいたします。

【樺島会長】 委員の皆様方には、本日は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。傍聴者及び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、傍聴者の方々をお願い申し上げます。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」を守られるようお願いいたします。

次に、委員の異動につきまして御報告いたします。「議案・資料 別冊 委員の異動報

告・委員名簿・幹事名簿」を御覧ください。委員の異動報告を記載してございます。

ここで、新しく委員になられた方を御紹介申し上げます。

議席番号10番、経済産業省関東経済産業局長、岩田泰委員でございますが、本日は御都合により、代理の方に出席いただいております。

議席番号24番、警視総監、筒井洋樹委員でございますが、本日は御都合により、代理の方に出席いただいております。

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、これから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いただきたいと存じます。議事の進行等につきまして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当たりましては、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明にさせていただきますよう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する次第でございます。

【樺島会長】 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7717号及び議第7718号を一括して議題に供します。

まず、議第7717号について、飯泉幹事の説明を求めます。

【飯泉幹事】 それでは、日程第1、議第7717号、世田谷区喜多見三丁目外各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。7ページを御覧ください。

用途地域の変更箇所は、小田急小田原線喜多見駅の南東に位置する、赤枠で示しております面積約37.5ヘクタールの区域でございます。本地区は、土地区画整理事業を施行すべき区域に指定されており、また、現在、外環道東名ジャンクションの整備が進められております。世田谷区の都市整備方針では、区画道路などの都市基盤整備にあわせ、安全・安心で利便性の高い土地利用を図るとともに、ジャンクションの整備に伴い創出される上部空間等について、緩衝緑地帯や公園、運動施設などの整備を進めることとしております。

今回、地区計画の決定に併せて、用途地域の変更及び議第7718号で御説明いたしま

す、土地区画整理事業を施行すべき区域の削除を行います。

ここで参考として、世田谷区が決定する地区計画について御説明いたします。８ページを御覧ください。

地区計画の区域は、青枠で示しております、約５２．８ヘクタールの区域です。地区の特性に応じまして、区域内を六つの地区に区分し、それぞれ土地利用の方針などを定めます。

９ページを御覧ください。

地区施設として道路や公園などを定めます。

１０ページを御覧ください。

ただ今御説明いたしました地区計画の決定に併せて、右下の表のとおり用途地域を変更いたします。

主な変更といたしまして、①水色の区域について、第一種低層住居専用地域、建蔽率５０パーセント、容積率１００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、容積率を１５０パーセントに変更します。

③薄緑色の区域について、第一種低層住居専用地域、建蔽率５０パーセント、容積率１００パーセントであったものを、第二種中高層住居専用地域、建蔽率６０パーセント、容積率２００パーセントに変更します。

⑤緑色の区域について、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、容積率はそのまま、第二種中高層住居専用地域に変更します。

また、今回の用途地域の変更に併せて、世田谷区において、高度地区の変更を行う予定です。

なお、本案件について、令和７年１２月１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。

議第７７１７号の説明は以上です。

【樺島会長】 続きまして、議第７７１８号について、澤井幹事の説明を求めます。

【澤井幹事】 次に、議第７７１８号、東京都市計画土地区画整理事業世田谷南部土地区画整理事業の施行区域の変更について御説明いたします。１１ページの航空写真を御覧ください。

今回変更する区域は、土地区画整理事業を施行すべき区域、いわゆる、すべき区域の一

部です。すべき区域は、無秩序な市街地開発を防止し、計画的に良好な市街地を形成することを目的に、緑地地域に代わるものとして、昭和40年から順次都市計画決定されました。

都では、周辺区部における土地区画整理事業を施行すべき区域の市街地整備のためのガイドラインを平成14年3月に策定したことにより、地区計画など土地区画整理事業以外の整備手法でも、まちづくりを進めることによって、施行区域を削除することが可能となりました。

世田谷南部土地区画整理事業は、画面上の赤色と青色を合わせ、現在、約590ヘクタールございます。本案件につきましては、当該区域内で東京都市計画道路都市高速道路外かく環状線の事業に伴い、道路ネットワークの形成や生活利便施設が立地し、ジャンクションの上部空間が、周辺と調和した街並みを形成することなどを目指し、世田谷区が地区計画を定めることから、画面上の赤色で示す約52.6ヘクタールのすべき区域を削除するものです。

なお、本案件につきまして、令和7年12月1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。

日程第1の説明は以上でございます。

【樺島会長】 両案件の幹事の説明は終了いたしました。

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伺いいたします。

原田委員

【原田委員】 それでは、世田谷区喜多見三丁目外各地内の用途地域変更について、簡単に質疑をさせていただきます。

私の住んでいる杉並区や世田谷区では、第一種低層住居専用地域、いわゆる一低層が広がっており、この規制によって閑静な住宅街が形成されてきました。私が住んでいる成田東という地域などでは建蔽率60パーセント、つまり100平米の土地なら60平米までしか建物は建てられませんよ、という規制ですね。容積率は100パーセントと。100平米の土地なら、建物の延床面積が100平米を超えてはけませんよというものですね。そして、高さ規制は10メートルとなります。適切な空地と高すぎない建築物で、風や日照を街全体で保証し、事務所や商業施設も制限されるため、騒音や雑踏も規制します。こうやって東京都の落ち着いた住宅地、住宅街というのは形成されてきたわけです。

これが第一種、第二種中高層住居専用地域となれば、3階建て以上のマンションが中心となる街並みになり、第一種で500平米以下、第二種で1,500平米以下の店舗や事務所を開設することができるようになります。

そして、今回、用途地域の変更の対象となる、その上になる第一種住居地域。これは住居地域という名前からはちょっと想像のつかない大規模な建築が可能となります。3,000平米以下のスーパーや事務所が可能となり、比較的大きなマンションなどが造れるようになり、ホテルや大学なども建てられる街に変貌します。よく言えば、活気に満ちた街となり、落ち着いた住環境を求める人には全く合わない地域となるわけです。

それを踏まえた上で、本議案について一問だけ質問をします。かなりの規模の用途地域の緩和となる案件となりますが、特に多摩堤通り沿道地区は、第二種中高層住居専用地域から第一種住居地域となり、大きな環境変化をもたらす用途地域となりますが、周辺環境への配慮はどのように行われるのかをお答えください。

【飯泉幹事】 議長、都市づくり政策部長

【樺島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 今回の用途地域の変更は、区の地区計画の都市計画決定に併せて実施するものでございます。地区計画では、多摩堤通り沿道地区の土地利用の方針といたしまして、後背の良好な住環境と調和を図った生活利便施設を誘導し、住宅・商業・業務機能等が調和した街並みを形成することとしており、この実現に向け、都の用途地域等の指定基準に基づき、第一種住居地域に変更するものでございます。

用途地域の変更に当たりましては、容積率や建蔽率は現在と同じ、それぞれ200パーセント、60パーセントとし、また、地区計画において、現状の第二種中高層住居専用地域で制限されております、床面積1,500平米を超える事務所を制限するなど、周辺環境へ配慮することとしております。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 東名高速道路の北側には比較的落ち着いた街が広がっていたわけですが、外環道の東名ジャンクションが造られた中で街は変貌しています。そうした中で、今後の街の在り方を考えて行われる用途地域の変更であり、第一種住居地域と言っても、かなり制限を加えるものであると、今、お答えがありましたので理解するものですが、改めて、この用途地域の変更を見ると、ジャンクションが与える地域への影響を感じずにはいられません。第一種住居地域ぐらいに用途地域を緩和してあげないと、なかなかこの地域

が浮かばれないという話なんだと思います。複雑な気持ちになる案件ですが、承認とし、質疑を終えます。

【樺島会長】 他にいかがでございますか。

御質問、御意見が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いたします。

まず、議第7717号、世田谷区喜多見三丁目外各地内における用途地域の変更について、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7718号、世田谷南部土地区画整理事業について、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2といたしまして、議第7719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2、議第7719号、練馬区大泉学園町八丁目外各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。13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、補助第233号線沿道の面積約4.8ヘクタールの区域です。補助第233号線の整備は、埼玉県との都県境の連携強化や適切な交通分散による周辺道路の混雑緩和を図る道路ネットワークの形成、安全性や快適性の向上などを図るものでございます。

また、都の防災都市づくり推進計画において、一般延焼遮断帯として位置付けられており、都市の防災性の向上を図る重要な道路となっております。

練馬区の都市計画マスタープランでは、補助第233号線沿道は、周辺と調和のとれた建物の中層化を目指すとともに、延焼遮断帯の形成を図り、災害に強いまちづくりを進めることとしております。

今回、補助第233号線の整備に合わせて、幹線道路の沿道にふさわしい土地利用の誘

導と延焼遮断帯の形成を図るため、練馬区における地区計画の決定などに合わせて用途地域を変更します。

ここで、参考として、練馬区が決定及び変更する三つの地区計画について御説明します。14ページを御覧ください。

本地区は新規に決定するもので、青枠で示しております約38.2ヘクタールの区域です。地区の特性に応じて区域内を九つの地区に区分し、それぞれ土地利用の方針などを定めるとともに、用途の制限、容積率の最高限度、高さの最高限度などを定めます。

次に、15ページを御覧ください。

本地区は、青枠で示しております約32.8ヘクタールの区域であり、このうち、赤枠で示しております約0.3ヘクタールについて地区区分を変更し、それぞれ土地利用の方針などを定めます。

続きまして、16ページを御覧ください。

本地区は、青枠で示しております約31.4ヘクタールの区域であり、このうち、赤枠で示しております約0.7ヘクタールについて地区区分を変更し、それぞれ土地利用の方針などを定めます。

17ページを御覧ください。

ただ今説明いたしました、地区計画の決定及び変更に併せて用途地域を変更します。

主な変更として、①紫色の区域について、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、用途地域及び建蔽率はそのまま、容積率300パーセントに変更します。

②緑色及び③青色の区域について、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、建蔽率はそのまま、第一種住居地域、容積率300パーセントに変更します。

④黄色の区域について、第一種低層住居専用地域、建蔽率50パーセント、容積率100パーセントであったものを、第一種住居地域、建蔽率60パーセント、容積率300パーセントに変更いたします。

また、今回の用途地域の変更に併せて、練馬区において、高度地区並びに防火地域及び準防火地域の変更を行う予定です。

なお、本案件につきまして、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、1名から1通の意見書の提出がございました。18ページから19ページを御覧ください。

さい。

反対意見に関するものが1通です。都市計画に関する意見として、「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30メートルではなく、20メートルまでとしてほしい。」というものです。

これに対する都の見解は、「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30メートル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30メートル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30メートルの範囲を第一種住居地域に変更する。」というものです。

日程第2の説明は以上です。

【樺島会長】 幹事の説明は終了いたしました。

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】 練馬区大泉学園町八丁目外各地内の用途地域変更についてお聞きします。

本議案は、東京都練馬区大泉と埼玉県との県境から南北に延びる都市計画道路です。周囲にそれほど太い道路があるわけでもないのに、補助233号線は南北に25メートルから33メートルの巨大な道路となるのはどのような理由なのか。道路ネットワークとしてはどのような利点があるのか。お答えください。

【飯泉幹事】 議長、都市づくり政策部長

【樺島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 補助第233号線は、区部における都市計画道路の整備方針による都市

間の連携を強化する路線として位置付けられております。本路線の整備により、適切な道路ネットワークの形成による埼玉県との都県境の連携強化に加え、安全で快適な歩行空間の創出に寄与するものでございます。

また、都の防災都市づくり推進計画において、一般延焼遮断帯として位置付けられており、都市の防災性の向上を図る重要な道路でございます。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 今、答弁に都市の連携とあったんですけども、この南北に延びる道路の北には朝霞駐屯地があり、完全に遮られていますから、どういうネットワークなのかなと思いました。確かに、安全で快適な歩行空間という点では、この道、立派な櫛並木があり、その分、歩道も広く取ってあって、いいなという道になっています。ただ、適切な道路ネットワークの形成と言いますが、周辺の道路幅はどんなに大きくても18メートル。そこに25メートルから33メートル幅という、あまりにも周囲の環境と相容れない道路幅になっているんですね。地域に南北方向に移動する道路がないわけでもないのに、朝霞駐屯地の入り口から南に向かって突然太い道路が現れ、しかも数百メートルで接続する、補助230号線がまだできてはいないと。一体、誰のための道路ネットワークなんだという声も上がっているわけです。

そこで気になるのが本議案です。今回の用途地域の見直しは、第一種低層住居専用地域から一気に第一種住居地域に緩和されることになりませんが、区としてはどのようなまちづくりを考えているのか。周辺への影響に対し、地区計画はどのように配慮するのかをお答えください。

【樺島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 区のまちづくり計画等では、補助第233号線沿道において、延焼遮断帯の形成を進めるとともに、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を図り、災害に強く、安全・安心なまちづくりを進めることとしております。

これを踏まえ、地区計画では、補助第233号線沿道にふさわしい商業・業務施設等の立地による利便性の向上や、防災性が高い街並みの形成を図ることとしており、この実現に向け、都の用途地域等の指定基準に基づき、第一種住居地域に変更するものでございます。

その際、地区計画において、第二種中高層住居専用地域と同等の用途制限や高さの最高限度を定めるなど、周辺環境に配慮することとしております。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 今回の答弁はいただけないと思うんですね。補助233号線沿道にふさわしい商業・業務施設と言うんですけれども、先ほど言ったように、この周りにそんな太い道路はどこにもないわけです。落ち着いた街並みだと思います。そこに、勝手に、233号線沿線にふさわしい商業・業務施設ということで大規模なものが建つと。もう既に朝霞駐屯地の角の辺りにはコメリとかあるんでしたよね、先生。コメリとかありましたよね。何か商業施設がね、あの地域に。

【柴崎委員】 ないよ。これからなんだよ、これから。これからつくるんだから、あまり文句言うな。

【原田委員】 もうできている。いや、何か大きな商業施設が建ってしましてね。

今回はその太い道路が更に南の方まで延びるということになっているわけです。前の議案で示しましたが、第一種住居地域というのは、住居と名前が付いていますけれども、全然、第一種低層住居専用地域とはかけ離れた街をつくる用途地域です。3,000平米未満の商業施設、事務所が設置できる用途地域だと。この地域は本当に閑静な住宅街が広がってしまっていて、広範囲に大泉風致地区に指定をされています。1軒、1軒を見てもみると比較的大きいんですよ、杉並区の成田東から見ると。住んでいる人は、その環境を楽しんでいる人が多い地域だなと。

意見書が提出されていましたが、先ほどの説明では、大事な部分がなかったなど。こう書いてあります。静かな環境から騒々しい環境に変わり、住環境が悪くなると。ここを先ほど説明した方が良かったと、私は思っているんですけれども。まさに不安の声が寄せられていると思うんですね。さらに、第一種住居地域に変更されるのは、用途地域があまりにも緩和され過ぎと、そのものズバリの御意見を寄せていただいているんです。

住民というのは、それまでの区や都のまちづくりを信頼して、その地域のルールに基づいて、家を建てて暮らしているわけです。この道路の沿道は、道路の端から30メートルの範囲で第一種住居地域に変貌することになります。高さの最高限度を定めると言いながら、配慮するんだと言いながら、17メートルですね。一低層の住居からすれば、突出して高い壁が沿道に立ち並ぶことになります。

2015年に事業化してから10年経ちましたが、買収率は48パーセントで、道路建設に対してそれなりの抵抗がある地域なんだと感じました。それを買収も半分に至っていない段階で用途地域を緩和するわけです。土地の取引や建替えを大きな規制緩和で誘導

して、住環境保全を求める住民の声を踏み潰すという手法だとしか見えません。買収費だつて、これにより跳ね上がることになるわけですね。

以上のような観点から、私は、本議案は不承認とせざるを得ないということを指摘します。

【樺島会長】 他に。

【柴崎委員】 はい、議長

【樺島会長】 柴崎委員

【柴崎委員】 大江戸線の延伸という事業がかかっている、この地域にとってはですね。少しお調べいただいたのかもしれないけれども、住環境にはいいかもしれないけれども、多くの皆さんが大江戸線を早く延伸させていただきたいということで、採算性も国交省としては大きく、この大江戸線を延伸させるためには、やはり一つの指標として見ていくわけなんですね。したがって、まちづくりというものが極めて重要になってくる。

こうした中での233号線、この整備が、今、進められていく中で、やはり用途地域も変え、そして、周辺ににぎわい。国交省としても採算性をやはり非常に重視している。そういう中で、この大江戸線を何とか延伸をさせるためには、やはり、まちづくりというものが必要になってまいります。したがって、このまちづくりを行っていくためには、こうした道路の整備を含め、先ほど、部長からもお話ありました、地域との連携だとか、歩行者の空間とかをしっかりと取るということだと思っています。

したがって、1点、私の方からお伺いしたいのは、大江戸線、これからの延伸に向けて、区も、また、所管の東京都としても、様々御努力をいただいているわけですが、新駅が予定されているのがこの233号線の南なんですね。この大江戸線延伸に係る検討に併せて、新駅予定周辺地域では、様々なまちづくりということを今までも検討してきたわけです。この大江戸線の延伸の導入空間が、南にある230号線になるわけですが、この地区計画の決定に併せて、用途地域の変更というのはこれまでも行われてきているわけなんです。ですから、今回の用途地域の変更、これは、当然、大江戸線の延伸に関係しているものだと私は思っているんです。ですから、それがどういった関係があるのか、その辺をお伺いできればと思いますのでよろしくお願いたします。

【飯泉幹事】 議長、都市づくり政策部長

【樺島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 今回、区が変更いたします、地区計画の区域では、大江戸線延伸の導入

空間となる補助第230号線の整備が進められております。地区計画では、補助第230号線に整備が予定されている新駅予定地周辺は、新たな拠点の形成や生活の利便性を高める施設、店舗等の立地誘導により、魅力的な都市の創出を図ることとしてございます。今回の用途地域の変更は、区の地区計画等の変更に合わせて行うものであり、大江戸線延伸を見据えたまちづくりの実現に資するものでございます。

【柴崎委員】 議長

【樺島会長】 柴崎委員

【柴崎委員】 どうもありがとうございます。今、答弁いただきましたように、練馬区におきましては、やはり、都営地下鉄大江戸線の延伸というのは、最重要課題の一つだと位置付けているわけでございます。したがって、地域に大きな変化をもたらす計画でもあるわけです。したがって、新駅の予定地、この周辺におきましては、やはり、それぞれの地域の特性を生かして生活拠点として利便性を高める。こうした土地利用の促進が極めて重要なんです。また、整備が進められている233号線ですね。これは、先ほど、部長からもお話がありましたように、歩行者の歩道空間の創出ですとか、延焼遮断帯というお話がありました。防災性の向上に資する重要な道路だと我々は認識しております。

したがって、まちづくりの担い手となります練馬区と、これからはしっかり連携を取り合っていて、大江戸線の延伸、そして、道路整備が一体となったまちづくり、これを是非実現していただきたい。そのことを私の方から申し上げまして質疑を終わらせていただきます。

【樺島会長】 他にいかがですか。

原田委員

【原田委員】 今、委員の方から大江戸線の延伸と密接に絡むんだというお話がありましたけれども、区としては絡めたいんだろうなと思いますが。各地で、電車、地下鉄とかができますと、その駅ごとに再開発をやるんだという話が持ち上がって、旧来から居た住民が追い出されると。土地の価値がガーンと上がって住めなくなっていくという被害が出ていると。

大江戸線の延伸というのは、本当に多くの住民の要望になっています。ただ、駅ができた瞬間に、その地域をガラッと変える一大拠点開発づくりみたいな、そういう流れにもう歯止めをかけないといけませんよと。地域の人たちが、それまで暮らしていて素晴らしい町だなど、ここに電車が通ったら嬉しいなと言ったら、そこでなぜ止められないのかと。

何でそこで街ごと変えなければいけないのかというのが、本当に、今、東京都に問われているんだということを指摘して意見を終わります。

【樺島会長】 他にいかがですか。

御質問、御意見が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をいたします。

議第7719号、練馬区大泉学園町八丁目外各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3といたしまして、議第7720号から議第7722号までを一括して議題に供します。

長尾幹事の説明を求めます。

【長尾幹事】 私からは、日程第3、議第7720号、武蔵野都市計画道路3・3・6号調布保谷線における変更について説明をいたします。21ページの位置図を御覧ください。

本路線は、武蔵野市関前一丁目を起点とし、武蔵野市八幡町二丁目を終点とする、延長約1.8キロメートルの路線でございます。本路線のうち、武蔵野市関前二丁目及び関前三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。

次に、22ページの計画図を御覧ください。

当該隅切りにつきましては、現在の道路構造条例等を踏まえて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、黄色で示している範囲を廃止し、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、本都市計画案につきまして、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、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市の意見につきまして、武蔵野市から同意するとの回答がございました。

議第7720号の説明は以上でございます。

次に、議第7721号、武蔵野都市計画道路3・5・9号水吐桜堤線における変更について説明いたします。23ページの位置図を御覧ください。

本路線は、武蔵野市境四丁目を起点とし、武蔵野市境五丁目を終点とする、延長約1キロメートルの路線でございます。本路線のうち、武蔵野市境四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。

次に、24ページの計画図を御覧ください。

当該隅切りにつきまして、先ほど御説明しました、武蔵野市都市計画道路3・3・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、黄色で示している範囲を廃止し、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、当該交差点の隅切りの一部区域を変更するとともに、全線で車線の本数を2車線に決定いたします。

なお、本都市計画案について、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、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市の意見につきまして、武蔵野市から同意するとの回答がございました。

議第7721号の説明は以上でございます。

続きまして、議第7722号、武蔵野都市計画道路3・4・22号武蔵境保谷線における変更について説明いたします。25ページの位置図を御覧ください。

本路線は、武蔵野市境一丁目を起点とし、武蔵野市関前四丁目を終点とする、延長約1.1キロメートルの路線でございます。本路線のうち、武蔵野市境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。

次に、26ページの計画図1を御覧ください。

当該隅切りにつきまして、先ほど御説明した、武蔵野都市計画道路3・3・6号線及び3・5・9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、黄色でお示ししている範囲を廃止し、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、当該交差点の隅切りの一部区域を変更するとともに、全線で車線の本数を2車線に決定いたします。

なお、本都市計画案について、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、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市の意見につきまして、武蔵野市から同意するとの回

答がございました。

日程第3の説明は以上でございます。

【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3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。

特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をいたします。

まず、議第7720号、武蔵野都市計画道路3・3・6号調布保谷線の案件について、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7721号、武蔵野都市計画道路3・5・9号水吐桜堤線の案件について、賛成の方は挙手を願います。

[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7722号、武蔵野都市計画道路3・4・22号武蔵境保谷線の案件について、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。

【樺島会長】 次に、日程第4といたしまして、議第7723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】 続きまして、日程第4、議第7723号、東京都市計画下水道東京都公共下水道（宮城ポンプ場）の変更について説明をいたします。28ページの航空写真を御覧ください。

本案件の変更箇所は、画面上、黄色でお示ししております区域で、足立区宮城二丁目に位置する、みやぎ水再生センター内の区域となります。

続けて、29ページの計画図を御覧ください。

宮城ポンプ場は、足立区の一部、約90ヘクタールの地域からの雨水を汲み上げて、隅田川へ放流する施設であります。昭和37年に都市計画決定され、昭和39年に稼働し、約60年が経過しており、施設の老朽化が進んでおります。

このため、同センター内に青色で示しております代替施設の雨水ポンプ棟を新設し、雨水の流入先を切り替えました。これにより、宮城ポンプ場及び宮城ポンプ場放流管渠が都市施設として不要となることから、廃止のための都市計画変更を行うものになります。

なお、本都市計画案につきまして、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、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、足立区から異存はありません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】 幹事の説明が終了いたしました。

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伺いいたします。

いいですか。特にございませんようでしたら、日程第4の案件について採決いたします。

議第7723号、東京都市計画下水道東京都公共下水道（宮城ポンプ場）の案件について、賛成の方は挙手を願います。

[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5といたしまして、議第7724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】 それでは続きまして、日程第5、議第7724号、東京都市計画流通業務団地、東部流通業務団地の変更について御説明いたします。31ページの航空写真を御覧ください。

本件対象地は江戸川区にあり、赤枠で示しております、JR京葉線の葛西臨海公園駅、国道357号線及び首都高速湾岸線の北側に位置する約49.2ヘクタールの区域でございます。

対象区域は、32ページの計画図1のとおりでございます。

はじめに、流通業務団地について御説明いたします。

流通業務団地とは、昭和41年に施行された流通業務市街地整備法に基づき、計画的に都市基盤を整備し、流通業務施設を集約した都市施設でございます。

東部流通業務団地は、昭和52年、都内で4番目に都市計画決定された、首都圏の物流を支える拠点でございます。当初の都市計画決定よりおよそ50年が経過し、物流を取り巻く環境は大きく変化をしております。

今回の都市計画変更は、近年の物流ニーズを踏まえた適切な施設と機能の更新を図るために実施するものでございます。なお、南部流通業務団地は令和2年に、北部流通業務団地は令和5年に、西北部流通業務団地は令和7年に同様の都市計画変更を行っております。

次に、33ページの変更概要を御覧ください。

2、流通業務施設の規模については、現在、トラックターミナル、卸売市場、倉庫業及び卸売業、道路貨物運送業と、業種ごとに敷地の位置と規模を定めておりますが、今回、団地内の全ての敷地を流通業務市街地整備法第2条に定義する、流通業務施設を整備できる敷地といたします。

流通業務施設の敷地の位置は、34ページの計画図2のとおりでございます。

これにより、近年の物流施設の多様化や高度化に対応した複合的な施設の整備が可能となります。

次に、35ページの変更概要を御覧ください。

3、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合について、現在は全ての敷地において10分の6と定めておりますが、施設が耐火建築物等であるか、又は施設が角地等にある場合には、建蔽率を10分の1加えて、10分の7まで緩和することを可能といたします。これにより、近年の物流ニーズに対応したフロアの大型化が可能となるとともに、大型車への対応や充実した休憩室も設置しやすくなります。

なお、本都市計画案につきまして、令和7年12月1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、江戸川区から異存ありません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。

【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5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】 東部流通業務団地の都市計画変更について意見を述べます。

これまで流通業務団地では、卸売市場、倉庫業、貨物輸送業、トラックターミナル等、業種と配置が定められてきましたが、これら全てを流通業務施設として、業種や配置を柔軟にしていく。こういう都市計画の変更が行われてきました。流通業務団地で働く事業者や地権者にとって、柔軟な営業形態を提供することはやぶさかではありませんが、新たな建築物が周辺環境に悪影響を与えないかは常に気を遣っていただきたいと思います。現在の建物は、高さなど規制よりも低く建てていると聞いています。今後、地権者らが計画を策定する過程で、周辺環境に配慮した設計とさせるなど、区と連携した指導・監督を行うように求めて意見とし、議案には賛成します。

【樺島会長】 他にいかがでございますか。

特にございませんようでしたら、日程第5の案件について採決をいたします。

議第7724号、東部流通業務団地の案件について、賛成の方は挙手を願います。

[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6といたしまして、議第7725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6、議第7725号、後楽二丁目地区地区計画の変更について御説明いたします。37ページを御覧ください。

本地区は、赤枠で示しております、飯田橋駅の北東部に位置する面積約6.6ヘクタールの区域です。平成4年に当初の地区計画を決定し、東地区及び西地区では、市街地再開発事業が実施されました。

都が令和3年3月に改訂した都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、いわゆる都市計画区域マスタープランにおいて、飯田橋は活力とにぎわいの拠点に位置付けられ、交通結節機能の強化や高経年マンション、業務ビルの建替えなどと合わせ、業務、商業、文化

交流、医療、教育など、複合的で多様な機能を集積していくことが示されております。

また、都や千代田、新宿、文京の3区、鉄道事業者が令和7年7月に策定した、飯田橋駅周辺基盤整備計画では、駅周辺のまちづくりと連携して、都市基盤施設の整備を実現していくこととしております。

今回、青色で示しております南地区において、市街地再開発事業が具体化したことに併せ、地区計画の区域を拡大し、地区整備計画の追加などを行います。

次に、38ページを御覧ください。

駅や周辺市街地との円滑なバリアフリー歩行者ネットワークを形成するため、赤色で示す歩行者通路などを主要な公共施設に位置付けるとともに、青色で示す広場4号、5号などを地区施設として位置付けます。

この他、区画道路や歩行者ネットワーク、オープンスペースなどの整備を踏まえ、南地区の容積率の最高限度を1,150パーセントとして定めるとともに、高さの最高限度、壁面の位置の制限などを定めます。

なお、地区計画の変更に併せ、文京区において、第一種市街地再開発事業の決定と高度地区の変更が行われる予定です。

39ページを御覧ください。参考として、文京区決定の第一種市街地再開発事業について御説明いたします。

今回、文京区の都市拠点形成する地区として、土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を図るため、面積約2.6ヘクタールにおいて、後楽二丁目南地区市街地再開発事業を決定することとしております。

なお、本案件について、令和7年12月1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。40ページから41ページを御覧ください。反対意見に関するものが1通です。

都市計画に関する意見として、「周辺環境への影響、風環境評価結果について、何時頃、どのようにして、どの機関が風力の測定をしたのかお記し願いたい。今回、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、広場などを穏やかに通行できるような設計に努めて欲しい。」というものです。

これに対する都の見解は、「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などについて調査、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、必要な対策を行うこととしている。」というものです。

日程第6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6につきまして、御質問、御意見がございましたら伺いいたします。

原田委員

【原田委員】 後楽二丁目地区地区計画について質疑します。

飯田橋駅の北東に位置する地区で、大通りに面しては、既に堅牢な建物が軒を連ねている状況です。中心部分に住宅がありますが、いずれも接道しており、木造住宅密集地域とはいえるような街ではありません。東隣に都立文京盲学校があり、通学には落ち着いた環境が欠かせません。ここになぜ超高層ビルを新たに建てねばならないのか。容積を緩和してあげなければならないのか。それが問われる議案だと思います。

そこでまずお聞きします。今回、市街地再開発事業が予定されている南地区の従前従後の、再開発前と再開発後の容積率について伺います。

【飯泉幹事】 議長、都市づくり政策部長

【樺島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 従前の容積率は500パーセントでございます。従後の容積率についてですが、駅とまちをつなぎ、アクセス性を向上する歩行者デッキや、これと結び避難動線となる地区内の歩行者デッキ、緑豊かな広場を含む約8,000平米のオープンスペースの整備などを評価いたしまして、1,150パーセントに設定しております。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 500パーセントから1,150パーセントの容積率ということで、2倍以上の容積緩和となるわけです。飯田橋の駅前ですから、建てればオフィスの需要は、他の地域と比べてあると言えるのかもしれませんが。しかし、都市計画は東京都全体で俯瞰しなければなりません。既に都心のオフィス建設で、都心周辺のオフィスの空室率が問題となってきた今、東京全体の需要に見合った計画なのかを問うのが本来の都市計画です。その土地だけ活性化するからという理由で、既に住んでいる住民や盲学校に通う生徒の環境などをそっちのけでゴーサインを出していいのか問われるわけです。

市街地再開発事業の権利者数と同意状況について伺います。

【樺島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 権利者につきましては約50人で、同意率は約78パーセントでございます。

なお、権利者等の居住や営業継続などの生活再建に配慮いたしまして、事業を円滑に進めるため、権利者等への丁寧な説明を行い、合意形成を図るよう再開発準備組合を指導すると文京区から聞いております。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 ビルが建ち並んでいるように見えて、地権者50名もいるんですね。

もうちょっと調べてみますと、個人がそのうち36名に達しているということなんです。むしろ住宅地なんですよ。準備組合の数を調べてみますと、法人でも二つの会社に加わっていないんです。同意率が78パーセントということは、50地権者中11地権者が同意に至っていないということが分かります。ただし、ここにはマンションも含まれているんですね。たとえ数十戸の分譲マンションであっても、地権者としては1にしか数えられないのが第一種市街地再開発の悪いところです。

そこでお聞きしますが、区分所有のマンションは地区内に何棟あり、区分所有者数は何人か。

【飯泉幹事】 議長、都市づくり政策部長

【樺島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 区分所有のマンションは2棟ございまして、区分所有者数は60人でございます。

なお、都市再開発法第7条の2に基づき、区分所有マンションなど、敷地を複数で共有している宅地の場合は1とみなすこととされており、適切に対応しております。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 まあね、60人住んでいるんですね、2棟でね。区分所有者です。この人たちの声は1としてしか数えられないと。地権者としては2としか、この地域では数えられないというんですね。中には反対と思っている人がいたとしても、全体として賛成なら賛成に加えられてしまうんだと。せっかく飯田橋の駅前に住んでいるのに、再開発によって再開発ビルの狭小なフロアしかあてがわれず、管理費の高騰で、とてもじゃないけど住み続けられないという話になりかねません。

どこの都市計画決定とかでもそうですけれども、この段階では、この地権者の人たち

は、一体、自分が再開発ビルで何平米分けてもらえるのか知らされていないんです。デベロッパーは絶対知っていますよ。ええ。でも、管理費がいくらに、共益費がいくらになるかも、この地権者の皆さんは知らされないんです。絶対に知っていますよ、デベロッパーは。もう何件もの案件で、どのぐらいになるかというのは想像はついているはずなんです。でも、それをこの段階で言ってしまうと、大変な事実上の財産の侵害になるということがばれるのが怖いから言わないんですよね、もっと計画が深度化しないと無理だから。そうした不安が無視して進められるのを気付く地権者もいるわけです。ところが、そういう人たちの声を無視して進められるのが再開発なんです。

ちょっと話を変えますけれども、後楽二丁目地区の東側に盲学校がありますが、比較的落ち着いた風情であったこの地域が様変わりすることになります。駅前も含めて、盲学校への配慮はどのようなことを考えているのか。

【飯泉幹事】 議長、都市づくり政策部長

【樺島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 再開発準備組合は、駅とのアクセス性を向上する歩行者デッキや、このデッキとつながる地区内の歩行者デッキを整備するなど、盲学校を含む周辺市街地へのバリアフリー歩行者ネットワークを整備することとしております。また、計画建物と既存市街地との間に約1,500平米の広場を整備することで、離隔距離を確保するとともに、壁面の分節化による圧迫感の低減、広場や建物低層部への緑化などにより、周辺環境に配慮した計画としております。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 歩行者ネットワークをつくるんだと言うんですけれども、既に盲学校にとっての歩行者ネットワークはできちゃっているんですね。むしろ、そのネットワークを付け替えることになるんです。都立文京盲学校は通学バスがありません。寄宿舎が併設していますが、寄宿生徒以外の生徒は通学してくるわけなんですね。長年かけて、最も安全なルートが通学路として選ばれて、家族やボランティアが付き添うなどして訓練をして、通学ができるようになるんですね。また、他の駅利用者もそのことをよく理解していて、盲学校の生徒に気を付けるような配慮がなされて通勤が行われていると。これは本当に長い年月をかけて培われてきた、一つの住民が行ってきたまちづくりなんです。この通学路が、工事中にまず動かされることになるんでしょう。その度にまた訓練、付き添い。そして、駅前の雑踏がより深刻になるわけですね。完成すると、また通学路が動かされるこ

とになるわけです。工事中の朝の雑踏の中で、盲学校の生徒がいるということを、いつもと違うルートを使う駅利用者は配慮できるのでしょうか。オフィス需要を見込んで、あるいは、超高層階の超高額マンションのために、これまでの環境に負荷をかけることになるわけです、今回の開発は。自分達の土地で、これまでのルールに基づいて建てるんだったら誰も文句は言いませんけれども、反対する住民は強制執行で追い出して、行政が容積率を緩和してあげて、この計画が進むということに問題があるわけです。

さらには、補助金という税金が投入される問題も、昨今、注目されるようになりました。

そこでお聞きします。後楽二丁目南地区について補助金は予定されていますか。

【飯泉幹事】 議長、都市づくり政策部長

【樺島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 飯田橋駅とアクセス性を向上する歩行者デッキの整備につきましては、開発事業者による負担とともに、国、都、区の補助金の活用が検討されております。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 極めて大きなビルですから、補助金の活用を検討しているということでしたけれども、50億、60億では効かないと。ものすごい規模の税金が投入されるビルになるでしょう。やはり税金が投入されるわけです。そして、わざわざ同意しない地権者を追い出して、周辺環境を激変させるという、迷惑をかけて再開発ビルが造られるわけです。

環境への迷惑といえば、超高層ビル建設について回る気候変動問題についても、やはりお聞きしておかなければいけないと。市街地再開発事業の従前従後のCO₂の排出量について伺います。

【飯泉幹事】 議長、都市づくり政策部長

【樺島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 市街地再開発事業が予定されております区域の従前建物につきましては、エネルギー消費実績等が把握できないため、CO₂排出量は算定できません。従後の排出量につきましては、都の条例に基づく環境影響評価書案では、住宅部分を除き、環境面での先進的な取組により、年間1万5,400トン程度となりますが、再エネ由来電気の使用により、年間約2,400トン程度となると試算されております。

さらに、今後の建物供用開始時まで、事業者が最大限に努力しながら、技術革新など

を踏まえた取組により、実際のCO₂排出量は、この試算よりも削減する見込みでございます。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 従前のCO₂は算定できないという答弁。つまりは、現状は、東京都に報告義務のない範囲のCO₂しか出していない地域なわけです。ところが、開発後は、1万5,400トンもの排出量となります。これは170メートルの高さからするとかなりの排出量です。やはり、容積がものすごく大きいんですね。体がでかいビルになるということです。その建設に使われる建材を作成する過程でも、膨大なCO₂が発生します。その規模は、完成後、年間排出量の十数倍という研究者もいますから、単純計算で20万トンほどの排出量が、作るだけであると。日本は、こうした温暖化ガスの排出に何のペナルティ也没有から、まさに、その点でも超高層ビルが造りたい放題になっているんですね。他だと環境税とかがいっぱい取られますから。そして、デベロッパーが垂れ流した温暖化ガスの回収に、また、税金が投入されるわけですよ。来年度の予算案を見たら、気候変動対策費3,800億円ですよ。去年は3,000億円ぐらいでしたから、また、更に増えていくと。それでも回収が追いつかない。何やってんのかと。

後楽二丁目再開発には意見書も今回付きました。ビル風をどうかしてほしいというものです。この南地区に先立って、北側の西地区、東地区に再開発ビルが建っています。東地区には目の前に盲学校もありますから、それほど高い建物は建てられなかったんでしょうけれども、60メートルほどのビルが建っています。ところが、これがすごい建物です。高さは60メートルなんですけれども、南北に100メートル以上の巨大な壁が立ち上がる設計です。よくこういう建築をするなど。そして、西地区には170メートルの超高層ビルが建っているわけです。いずれも住友不動産。計画時は、ビル風は大したものには起きないと説明していたのですが、意見書を見ると、80代の方が複数名、風に押し倒されていると。この170メートルのビルの方で。住友不動産飯田橋ファーストタワービルというんです。ファーストタワーというんですけれども。

各地で、こうした再開発によるビル風の問題が取り沙汰されていますので、お聞きします。各地で、再開発ビルによる風害が報告されていますが、この間、全ての再開発ビルが風害は起きないと説明してきました。風害が起きないとされてきたのに風害が起きた開発について、事前調査の検討見直しとかを行ったことがあるのかをお聞かせください。

【飯泉幹事】 議長、都市づくり政策部長

【樺島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 今回の開発に伴う風環境についてでございますが、再開発準備組合が、都の環境影響評価条例に基づき調査、予測を実施しており、植栽等の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、周辺環境に配慮した計画としております。

また、建設後に風環境の実測を行い、測定結果等を踏まえ、必要な対策を行うこととしております。なお、他の案件におきましても、建設前に風環境の予測、調査を実施し、建設後においても必要な対応を行っております。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 今も毎回行われる答弁だったわけですがけれども、要はちゃんと調査して、大した風は起きませんというものでした。ところが、起きるんですよ、できると。植栽をなんとかするので大丈夫だと言って、植栽を植えようといったって、でかい木なんて植えられるんですね、後からは。細い木を植えるしかないんですよ。そうすると何にもならないし、しかも、めちゃくちゃな風害で育っていかないと。こういう状況を繰り返していいんですか。

私は、今回、意見書が問題にしている住友不動産飯田橋ファーストタワーの隣、先ほど指摘した東地区の盲学校の前のビル風についても、現地の声を聞き取ってまいりました。これは、やはり大変なビル風なんだそうです。最近、この辺りに来た方からお聞きしたんですけれども、明らかに他の地域とは違うと、毎朝感じていると言うんですね。それはそうだと思うんです。高さ60メートルで、横幅100メートル以上の巨大な壁を建造すれば、まとまった風の通り道をつくっちゃったり、あるいは、真正面からぶつかってきた風を一気にその壁が引き受けて下に吹き下ろすと。こうやってビル風が大量に起きるわけです。よく考えてみれば当たり前の話なんですけれども、なぜ、これを専門家が調査をして、ビル風は起きませんなどという調査結果になるのか。私は、ちゃんと本気になって指導・監督をしていかなければいけないと思いますよ。

この計画については、よくよく調べてみますと、同意していない地権者がいるし、その地権者の中には、分譲マンションの地権者もたくさんいらっしゃる。その中で声が上がっていることが予想されます。周囲への環境破壊も大きすぎるということで、この再開発については承認するわけにはいかないということで意見とします。

【樺島会長】 他にいかがでございますか。

吉住委員

【吉住委員】 後楽二丁目地区地区計画について、賛成の立場で質問をします。

飯田橋駅は、ＪＲ、メトロ、大江戸線など、複数の路線が乗り入れる交通利便性の高い駅です。一方で、飯田橋駅の東口のエリアは、千代田区、新宿区、文京区の三つの区にまたがっておりますが、新宿区側から見ますと、ＪＲとは幹線道路で分断されており、文京区エリアとは河川で分断されています。このため、街を行き交う人の多くが、３区にまたがる大きな飯田橋交差点の上に架けられた横断歩道橋を利用していますが、幅員が狭く、朝夕は混雑しており、老朽化も進んでいます。歩いていただいたことがある方は分かるかもしれませんが、揺れているような感じが少しするので、少し怖い歩道橋でございます。

また、私の地元、新宿側の下宮比地区においては、再開発準備組合が設立され、まちづくりの機運が高まっており、都や区は、こうした都市開発の機会を捉えて、地域の課題解決を進めていく必要があると考えます。

そこでお聞きします。都や区のこれまでの飯田橋駅周辺のまちづくりの取組状況について改めて伺います。

【飯泉幹事】 議長、都市づくり政策部長

【樺島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 都は、駅周辺の課題等を踏まえ、関係３区や鉄道事業者などと検討会を設置し、令和５年４月にまちづくりと連携した基盤整備の在り方を示す基盤整備方針を策定いたしました。この方針等に基づき、都や区は、飯田橋駅東地区など３地区で地区計画や市街地再開発事業を決定し、ＪＲ高架下の歩行者空間の拡幅など、駅とまちのつながりを強化する都市基盤整備を含む再開発事業を進めております。

その後、令和７年７月に、都市基盤整備などに関する役割分担、事業スケジュールなどを示す基盤整備計画を策定し、今後、新宿区側の下宮比地区等において、歩行者デッキ等の整備など、区と連携したまちづくりを適切に誘導してまいります。

【樺島会長】 吉住委員

【吉住委員】 都や区は、基盤整備方針などを策定し、都市計画を決定するなど、駅周辺のまちづくりを適切に誘導していることが分かりました。

また、地元新宿区の下宮比地区において、長年にわたり、地権者などにより、まちづくりが検討されており、下宮比地区においても開発を適切に誘導し、駅とまちのつながりを

強化するまちづくりを誘導していくことが確認できました。

今回、文京区側の後楽二丁目地区において開発が行われるわけですが、後楽二丁目地区における具体的な取組について伺います。

【飯泉幹事】 議長、都市づくり政策部長

【樺島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 再開発準備組合は、基盤整備方針等を踏まえ、駅とのアクセス性を向上するエレベーター等の縦動線や、飯田橋交差点を横断する、ゆとりある幅員の歩行者デッキを新たに整備することとしております。また、このデッキとつながり、災害時には避難動線となる、開発地区内の歩行者デッキを整備するとともに、緑豊かな広場を含むオープンスペース約8,000平米や、一時滞在施設約1,900平米を整備するなど、防災性、利便性の向上を図ることとしております。

都は、こうした内容の地区計画を策定し、周辺地区のまちづくりと連携の上、都市拠点としてふさわしい魅力ある複合市街地の形成を図ってまいります。

【樺島会長】 吉住委員

【吉住委員】 今回の開発により、文京区側へ向けた利便性や防災性の高い歩行者デッキが整備されることとなりますが、現在の横断歩道橋の幅員は、繰り返しになりますが、狭く、朝夕は混雑しており、文京区側の盲学校に通う生徒にとって安全と言える状況ではありません。今回、盲学校に向けて、ゆとりある幅員のバリアフリーの歩道橋が整備されることになり、移動に困難を抱える人にとっても、安全で快適な歩行者ネットワークの形成がされることは重要です。命を守るという観点からも、後楽二丁目地区における再開発を着実に進めていただきたいと思います。

また、開発の機運が高まっている新宿区側の下宮比地区においても、まちづくりを推進し、JR駅や文京区側のエリアとの分断を早急に改善する取組が必要であると考えます。駅とまちのつながりを強化するまちづくりを推進していくためには、周辺の都市開発との連携が不可欠であり、開発の機会を捉え、民間の活力を生かしながら実現していく必要があります。それには都の役割が非常に重要であり、引き続き、都がリーダーシップを発揮して、飯田橋駅周辺のまちづくりを進めていただくようお願いを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。

高橋委員

【高橋委員】 お願いいたします。私からも日程第6、議第7725号、後楽二丁目地

区の地区計画について、賛成の立場で質問をさせていただきます。

本地区につきましては、昨年11月27日に開催されました都議会都市整備委員会においても質問し、その際、文京区側とを結ぶ飯田橋交差点の歩行者デッキが、ゆとりある幅員で再整備されることによりまして、誰もが移動しやすい安全な歩行者空間が創出されるということについて確認をさせていただきました。この点については、こちらの会議におきましても、ただ今、るる御説明をいただいたところでございます。私も前委員同様、時折、利用する中では、やはり、交差点、行き交うところが難しい。この歩行者デッキ上で申し上げますと、雨天時は傘を差して行き交うのが難しい。そして足場が滑る。こういった不安を感じたことが私自身もございます。先ほどお話にありました盲学校も含め、飯田橋駅がより一層、この周辺施設を利用される方々を含む、人に優しい駅となることについて要望させていただきましたし、こちらの会議におきましても、改めて要望の意思をお伝えしていきたいと思っております。

こうした取組の検討を進めるに当たりましては、長い年月をかけ、権利者の皆様が検討を積み重ねてこられたということについて確認し、伺ってきたところでございます。また、再開発事業の計画の策定に当たりましては、権利者や周辺の住民などへ丁寧な説明や賛同を得ることが大切と考えます。

そこで、後楽二丁目南地区のまちづくりの検討や合意形成について、これまでどのように進められてきたのかを改めて伺います。

【飯泉幹事】 議長、都市づくり政策部長

【樺島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 本地区では、平成16年に権利者等による再開発協議会が発足し、区は説明会の開催や意見募集、区議会への報告などを行い、広く区民等の意見を聞いて、まちづくり整備指針の策定などを実施いたしました。この指針等に基づきまして、再開発準備組合は、説明会や個別説明等を行いながら計画の検討を重ね、権利者の78パーセントの合意を得て、都市計画を都や区に提案いたしました。

これらに加え、都や区は、法令による説明会の開催や意見書の受付など、広く住民等の意見を聞いて、手続を進めてまいりました。

【樺島会長】 高橋委員

【高橋委員】 ありがとうございます。まちづくり指針の策定、合意形成など丁寧に行われてきたことが確認できました。

この飯田橋駅周辺におけるまちづくりでは、基盤整備方針等に基づき、国や都、区、民間事業者が協力して、駅とまちのつながりを強化する基盤整備を進めることとしており、開発を適切に誘導することにより、都市基盤の充実を図ることが重要であると考えます。

事業を円滑に推進するためには、権利者の方々との合意形成が不可欠でございます。組合設立や権利変換計画の認可申請など、今後の手続においても、再開発準備組合が丁寧な対応を行い、更に合意形成を進められますように、都や区も連携しながら事業を着実に実現していただくことをお願い申し上げまして質問を終えます。ありがとうございます。

【樺島会長】 他にいかがですか。

原田委員

【原田委員】 歩行者デッキという話がずっと出てきたんですけども、そこまでバリアフリーに配慮した歩行者デッキができるんだったら、なぜ、それを公共事業としてやらないのかなど。なぜ、そこに超高層ビルをセットして、周辺環境の悪化まで同時に行わなければならないのかという根本的な疑問が湧いてくるわけです。私もよくこの歩道橋を使わせてもらうんですけども、そこが老朽化して狭いというのだったら、なぜ、その歩道橋を改善するという、最も安価な方法を考えられないのかというのは本当に不思議です。そういうバリアフリーとかが口実になって、逆に、超高層ビルが建てられていくということが、この間行われているなと思っております。地域の住民とか地権者の人たちがやってきたと言いますけれども、22パーセントが反対しているんですね。そして、その中にはマンションの区分所有者が入っていないということを考えれば、私はこの計画については、意見書は1通でしたけれども、かなりの声があるのではないのかということ指摘するものです。以上です。

【樺島会長】 他にいかがですか。

ございませんようでしたら、日程第6の案件について、採決に入らせていただきます。

議第7725号、後楽二丁目地区地区計画の案件について、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】 以上をもちまして、本日の議事は全て終了いたしました。委員の皆様方

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。

以上をもちまして、本日の審議会を閉会いたします。

午後 2 時 5 3 分閉会

※本稿は、後日発行される議事録の未確定版です。