

午後１時３０分開会

【事務局（大澤都市計画課長）】 それでは、まだ、お見えになられていない委員の方がいらっしゃると思いますが、定刻となりましたので、ただ今から第２５４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。その他、タブレット端末の操作方法については、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が、第２５４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」

次に、資料５、「資料 別冊 都市計画（素案） 築地一丁目地区」

最後に資料６、「資料 別冊 都市計画（素案） 神南一丁目地区」

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４まで、議題が合計１０件ございます。

それでは、樺島会長、よろしくお願いいたします。

【樺島会長】 委員の皆様方におかれましては、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条に基づきまして、会議を公開で行いますので、傍聴者、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、お手元に配付してございますけれども、「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、委員の異動について御報告いたします。資料3「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ました方を御紹介申し上げます。

議席番号順に2番、財務省関東財務局長、彦谷直克委員でございますが、本日は代理の方が御出席でございます。

議席番号9番、中野区議会議長、森たかゆき委員でございます。御出席いただいております。

【森委員】 よろしくをお願いいたします。

【樺島会長】 議席番号13番、国土交通省関東運輸局長、澤井俊委員でございますが、本日は代理出席でございます。

議席番号16番、国土交通省関東地方整備局長、西澤賢太郎委員でございますが、本日は代理出席でございます。

なお、委員の議席につきましては、当審議会運営規則第4条に基づきまして、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いただきたいと存じますので、議事の進行等につきまして御協力をお願いいたします。

説明幹事に申し上げます。各案件の説明及び答弁に当たりましては、簡潔に、かつ要領良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くださるようお願いいたします。

【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7729号を議題に供します。栗原景観・プロジェクト担当部長の説明を求めます。

【栗原景観・プロジェクト担当部長】 それでは、日程第1、議第7729号、東京都市計画都市再生特別地区築地一丁目地区について御説明いたします。

まず、都市再生特別地区の変更について御説明いたします。

今回の変更は、国家戦略特別区域法第21条第5項第1号に基づき、国家戦略特区担当大臣、東京都、関係自治体等で構成された国家戦略特別区域会議から東京都の都市計画審議会に付議されたもので、事業主体は、築地一丁目地区市街地再開発準備組合及び住友不動産株式会社でございます。

7ページの航空写真を御覧ください。

画面上の赤枠の本地区は、日比谷線の築地駅や東銀座駅、有楽町線の新富町駅に近接し、銀座と築地の両エリアの中間に位置する約1.4ヘクタールの区域です。また、都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域である東京都心臨海地域内に位置しております。

本地区及び周辺では、建物の老朽化が進むとともに、歩行者空間や十分な緑が確保されていない状況となっております。また、首都高速都心環状線築地川区間の掘割により、築地と銀座の地域が分断され、地域の回遊性が低下しております。

8ページの参考図1を御覧ください。

本計画は、「まちの回遊性向上に資する広域都市基盤整備への貢献」、「まちの魅力向上を支える都市機能の導入」、「環境負荷低減と防災拠点整備」に取り組むもので、当該緊急整備地域の地域整備方針に沿うものであり、かつ、都市再生の効果が高いものとなっております。

具体的な都市再生の貢献内容については、主なものといたしまして、まちの回遊性向上のため、「周辺開発と連携し、首都高速道路上部に整備する覆蓋化広場と築地駅をつなぐ快適な歩行者ネットワークの整備」、「覆蓋化広場から隅田川に至る道路の表層整備等による、みどり豊かでウォークアブルな歩行者空間の創出」、「覆蓋化広場整備への協力及び一体的な空間の形成」を行います。

また、街の魅力向上のため、「人と伝統文化が自然と出会う多様な場の整備や伝統文化と暮らす街の創出」、「多世代が住み続けられるまちづくりの推進に向け、高齢者福祉施設の整備とともに、区域外の既存ストックを活用した子育て世帯に配慮したアフォーダブル住宅の整備」を行います。

これらの計画につきまして、都の上位計画である「2050東京戦略」に掲げる、「江戸から続く歴史・文化の発信」や「生活の基盤となる住まいの確保」などに沿ったものがあります。

また、現在改定中の「都市づくりのグランドデザイン」の中間のまとめで掲げる、「多世代のふれあいがあふれる人中心の都市空間」や「江戸開府以降400年の文化を感じるOld meets Newなまち」、「いきいきと長生きできる世界中が憧れる多様な住まい」など、都市づくり戦略に沿ったものでもございます。

9ページの計画書を御覧ください。

都市再生特別地区の都市計画変更の内容について御説明いたします。

容積率の最高限度につきましては、覆蓋化広場と築地駅をつなぐ歩行者ネットワークの整備や、覆蓋化広場から隅田川に至る約700メートルの道路の表層整備など、「まちの回遊性向上に資する広域都市基盤整備への貢献」、人々が伝統文化に関心を持つきっかけを創出する施設の整備など、「まちの魅力向上を支える都市機能の導入」、覆蓋化広場とのつながりを意識した約2,500平米のみどりの創出、建物の省エネルギー化や一時滞在施設の整備など、「環境負荷低減と防災拠点整備」における地域貢献への取組や、都市再生への効果等を評価した上で、1,350パーセントといたします。

また、区域をA、Bの2街区に区分し、各街区にも最高限度を定め、一部に文化・交流施設や高齢者福祉施設の用途を導入いたします。

続いて、10ページの計画図2を御覧ください。

建築物の高さの最高限度につきましては、周辺環境への影響を考慮した上で、A街区は180メートル、B街区は110メートルといたします。

11ページの参考図2を御覧ください。完成イメージ図でございます。

敷地内の公開空地や、建物2階のデッキ上に高木を含むまとまった緑を配置し、良好な都市景観の形成を図ることとしております。

なお、本案件につきまして、令和8年6月9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。

参考といたしまして、国家戦略特別区域法に基づき、国家戦略特別区域会議から中央区都市計画審議会へ別途付議されております都市計画について御説明いたします。

12ページの計画図3-1を御覧ください。

まず、築地地区地区計画の変更についてでございます。地上部において、地区施設として広場や歩行者通路などを新たに位置付けます。

13ページの計画図3-2を御覧ください。

地下部においても、広場や歩行者通路を地区施設として新たに位置付けます。

次に、築地一丁目地区第一種市街地再開発事業の決定についてでございます。

14ページの計画図1を御覧ください。

都市再生特別地区を定める区域において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、市街地再開発事業を決定いたします。

続いて、昭和39年に定めた、築地一丁目特定街区の変更についてでございます。

15ページの計画図を御覧ください。

現状、計画図のとおり、約0.47ヘクタールの区域で特定街区が定められていますが、今回、新たな都市計画に移行することを踏まえ、特定街区を廃止いたします。

これらの案件につきまして、8月27日開催の中央区都市計画審議会において了承され、内閣府地方創生事務局長宛てに答申文が送付されております。

日程第1の説明は以上でございます。御審議のほど、よろしくお願い申し上げます。

【樺島会長】 担当部長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伺いいたします。

【高橋委員】 議長、4番

【樺島会長】 はい、高橋委員

【高橋委員】 ただ今の御説明、議第7729号の都市再生特別地区築地一丁目について3点質問をさせていただきます。

6月8日に開催されました都議会都市整備委員会の場合において確認させていただきましたように、計画地周辺におきましては、KK線を人中心の空間に再生する取組や、地元中央区による首都高速道路上部における覆蓋化広場の整備など、ウォーカブルなまちづくりに向けた取組が進んでいます。本計画におきましても、地下鉄の築地駅から本計画地に至るバリアフリーの地下通路の整備が行われ、現状の駅周辺は広場がなく、現在のところ、滞留空間や歩道の混雑などに困難があるため、今回の計画の実現が安全と安心につながるものであり、大きな期待が地元から寄せられております。

そこで質問いたします。本計画地前面の首都高速道路上の覆蓋化広場から隅田川付近までの道路の表層整備なども、広域的な都市基盤整備として大きな意義を果たすものと捉えております。これはどのように地域への貢献を実現していくものと認識しているのか、改めて伺います。

【栗原景観・プロジェクト担当部長】 議長、景観・プロジェクト担当部長

【樺島会長】 はい、よろしくお願いします。

【栗原景観・プロジェクト担当部長】 覆蓋化広場から隅田川付近に至るルートは、区の「銀座・築地周辺みどりのプロムナード構想」において、「みどりと水でプロムナードを結ぶ回遊動線」として位置付けられております。本計画では、計画地から隅田川付近に至る全長約700メートルの区道における歩道幅員の拡幅や、道路表層整備、みどりの拡充等により、地域の回遊性の向上を図り、みどり広がるウォークアブルな街の実現に寄与するものとなっております。

【樺島会長】 高橋委員

【高橋委員】 ありがとうございます。本計画によりまして、防災船着場のある明石町や、災害時の拠点となる聖路加国際病院に至る区道の歩道幅員の拡幅、そして、道路表層整備が行われることにより、防災の拠点と覆蓋化広場までがよりスムーズにつながり、地域全体の強じん化に寄与するものと認識をしております。

首都高速道路環状線の更新事業、また、地元中央区による「築地川アメニティ整備構想」など、様々な事業が進められる中で、関係する機関が街の将来像を共有しながら事業を着実に進めていくことが重要であり、都におきましても、地元区と連携を図り、魅力的で一体的なまちづくりが実現するように、継続的な対応を要望いたします。

一方、本計画地のある築地川周辺は、歌舞伎座や新橋演舞場など、日本の伝統文化に関連する施設が集積し、歴史と文化にあふれる街として多くの人々に親しまれております。

ちょうど昨日も、中央区の敬老大会で新橋演舞場がにぎわったところがございます。本計画地では、伝統文化を発信する施設を整備することですが、具体的にどのような取組を通じ、文化の街としての魅力の強化を目指していくのか、都の見解を伺います。

【栗原景観・プロジェクト担当部長】 議長

【樺島会長】 栗原部長

【栗原景観・プロジェクト担当部長】 本計画では、約1,900平米のライブシアター、ラウンジ等を整備し、日本の伝統文化を発信することとしております。加えて、約600平米の地下広場や、約700平米の地上部広場等を一体的に活用し、建物低層部全体で伝統文化に関する多様な体験が可能となる環境を創出することとしております。

運営に当たりましては、伝統芸能に関する地元企業等と連携し、多様なコンテンツを提供・発信するとともに、地域のエリアマネジメントと協働し、にぎわい形成に資するイベント等を開催していくこととしております。

【高橋委員】 議長

【樺島会長】 高橋委員

【高橋委員】 東銀座周辺は、様々なセクターにより機運が高まっているところでもございます。この機会を捉え、より多くの人々が、この地域の歴史や文化に触れられる機会を創出していただきたいと思います。と思っています。

次に、本計画の事業者が、都市再生への貢献として整備するアフォーダブル住宅の取組について伺います。

都市再生特別地区では、初の取組と伺っておりまして、本計画のアフォーダブル住宅の整備については大いに期待を寄せているところです。本計画では、区内の既存ストックを活用し、子育て世帯を対象としたアフォーダブル住宅を整備すると伺っていますが、どのような子育て世帯を対象とした計画となっているのかを伺います。

【栗原景観・プロジェクト担当部長】 議長

【樺島会長】 栗原部長

【栗原景観・プロジェクト担当部長】 本計画では、子育て世帯のうち、特に乳幼児のいる世帯を主な対象としております。また、中央区内の既存ストックを活用し、約50戸の住宅を整備するとともに、居住者が自由に利用できるキッズルームも設ける計画となっております。

住宅につきましては、「東京子供すくすく住宅」の認定を受け、バルコニー等からの転落防止やチャイルドロック付きコンロの設置など、子供の安全性に配慮した住宅を整備することにより、子育て世帯が安心して暮らすことのできる居住環境の形成を図ってまいります。

【樺島会長】 高橋委員

【高橋委員】 子育て世帯にとって住み良い環境が整備されることは、地域にとっても良いことだと考えております。都心部におきまして、アフォーダブル住宅を確保することは難しく、本計画が既存ストックを活用しながら、その供給に取り組むことは、都市再生特別地区における先導的な取組として評価できるものです。

一方で、中央区の都市計画審議会におきましては、「2人以上の子供がいるような世帯でも住み続けられるような広さなどへの配慮が必要ではないか」という意見もあったと伺っております。

東京都子供政策連携室のアンケート資料によりますと、子供2人以上を希望する世帯が

半数以上という回答であったという結果や、また、東京都住宅政策審議会の資料からは、子育て世帯の４割が７０平米未満に住んでおり、回答者の半数近くが、住宅の家賃や購入費が高いと負担に感じているといった回答も確認ができました。

今回の計画につきましては、乳幼児のいる世帯を中心とした住宅の整備といった方針ではございますが、実現に向けました今後の協議におきましては、都庁全体として調査結果やデータなどを地域とも共有をしながら、地元区と連携し、地域の実情に応じた適切な住宅が供給されていくよう、都にも対応を要望いたします。

本計画は、歩行者ネットワークの形成、そして、防災対応力の強化、高齢者福祉施設の整備、日本の伝統文化の発信拠点の創出など、様々な機能を総合的に導入するものであり、東京の都市再生に貢献するものとして評価ができるものです。地域性を生かした文化施設や公共空間を一体的に活用し、多様な文化の体験機会を創出していくことにより、地域の魅力が一層高まり、国際競争力の更なる強化にもつながるということを期待いたしまして、質問を終わります。

【樺島会長】 ほかにいかがですか。原田委員

【原田委員】 本日、日経新聞が本審議会に合わせるかのように社説を出しました。そこでは、「高層ビルと複合施設による若者・富裕層・外国人誘致という再開発と街づくりの公式が成り立ちにくくなった。企業や自治体は柔軟な発想で対処する時だろう」と、きっぱり指摘し、「再開発に頼らぬ街づくり」をと。日経新聞です。見出しを立てました。冒頭、このニュースを御紹介し、築地一丁目地区の都市再生特区についても質疑をさせていただきます。

この街は、これまで築地と銀座をつなぐ街として、居住環境と商業、あるいは業務など、街全体として複合的な機能が入り組む、そんな街を形成してきました。地区計画では、そうした本地区の地域特性を踏まえながらとうたうのですが、結局、国際競争力の名の下に、１８０メートルの超高層オフィスビルと１１０メートルの超高層マンションを建てる計画となっております。

様々な働き方、所得階層の人々、あるいは、銀座と築地という特徴的な市街地に順応した商業や産業のこれまでの発展を全く無視して、高所得階層の住む街、あるいは、超高層オフィス街の形成に差し出してしまう計画となっているわけです。

老朽化と言いますが、今すぐ倒れる建物などなく、むしろ、こうした年月の経った中小ビルでこそ築地や銀座のにぎわいを支える、細やかな業者が腰を据えることができます。

都心に近いからと全部超高層化、超高級化することで、こうした業者がいられない街、銀座や築地の現場で働く人たちが住めない街を作り続けたら、これは必ず都市計画として失敗します。

また、この計画は、「築地アメニティ整備構想」と密接に絡んだ再開発となっています。この構想は、首都高環状線にふたをして、その上部空間を活用して築地と銀座の街をつなぎ、快適かつ良好な都市空間の創出を図るとしています。これだけなら、私も問題を感じません。しかし、このアメニティ構想を正に口実にして、容積緩和の根拠にして、今回の超高層ビルが建てられてしまうわけです。つなぐどころか、立ちはだかるようなビルが建つことになります。築地再開発は三井不動産で、今回は住友不動産。この計画は。競い合って超高層ビルを間、間に建てていくと。

昨日かな、中央区議会の方に資料が提出されたんですが、築地まちづくりの本丸はA街区、B街区と言いまして、築地まちづくり株式会社が5万人のスタジアムと9棟の超高層ビル、超高層ホテルを建てていく計画なわけですけども。私、この間も指摘をしておりましたが、なぜか、その北の方まで再開発等促進区を定める地区計画が拡大されていたんですよね。このほど、その街にも再開発ビルが建つということが公表されました。パースには、しっかりと朝日新聞の本社らしき新たな超高層ビルが建っている絵が出されていました。もう、そこで2棟ぐらい建つのかな。

また、築地本願寺の前でも再開発が用意されていますから、つなぐどころか、本当に築地の再開発から、銀座までずっと超高層ビルが建つという計画になっちゃっているんですが、この計画も、結局、自分たちの計画だけしか見ていない。街全体の都市計画というのは全く考えていないんですね。景観も何もあったものではありません。

しかも、問題なのは、このアメニティ構想が、築地まちづくりの5万人のスタジアムや超高層オフィスや超高層マンション群の交通緩和のルートとしても期待されているということです。オフィスや商業施設、マンションの住人の往来と5万人のイベントの人流が、今回の計画と重なることになる。

そこで、まず、お聞きしますが、この計画では、昼間人口は何人増加するのか。そのうち、住民は何人で、労働者は何人になるのか。

【栗原景観・プロジェクト担当部長】 議長

【樺島会長】 栗原部長

【栗原景観・プロジェクト担当部長】 築地一丁目地区の建物計画では、事業者が一定

の仮定条件のもとに算出した結果によりますと、開発後の就業者人口は、開発前に比べ、約8,400人増加する見込みと聞いております。また、開発後の平日1日の来街者数は、開発前に比べ、約9,100人増加する見込みと聞いております。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 そこに、更にマンションの住民も重なることになる。有明では、数多く建てられたマンション群の住民から、有明アリーナでイベントがあると、地下鉄やバスなどの交通が麻ひすると。そういう無計画ぶりに悲鳴が上がっているというんですね。こうした周辺のまちづくりとの連携や問題の重複化を防ぐのが都市計画なんですけれども、果たして、考えられているのでしょうか。この再開発による発生集中交通量はどれぐらいか。

【栗原景観・プロジェクト担当部長】 議長

【樺島会長】 栗原部長

【栗原景観・プロジェクト担当部長】 本計画により発生する自動車等の発生集中交通量は、1日当たり1,700台、歩行者の発生集中交通量は、約3万9,000人と予測しております。なお、本開発計画に伴う交通量の増加を踏まえまして、交通影響の予測を行っており、車両及び歩行者について、交通上、支障のないことを確認しております。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 行き交う交通とか人流とか、4万という数字を超えるというふうに、この資料とかを見ていると出てくるわけです。4万2,000台……。単位は忘れちゃったけれども。すさまじい規模で、この地域の昼間、夜間の人口と人流、車両交通は増えるわけです。

そこで、ここだけじゃないと。築地もある。築地の上にも、また新たな再開発があと三つぐらいあるという話になっていますね。これらが複合化することは全く考えていないわけです。

そこで気になったのが、都市計画素案の98ページなんですけれども、発生集中交通原単位及び交通手段分担率というやつですかね。これを見ますと、かなり交通を分散することになっているんですけれども、中でも気になったのが徒歩です。確かにアメニティ構想で銀座まで歩行空間が出現することになるんですけれども、オフィスに通勤する人たちの10パーセント近くが、なんと徒歩で会社に来て来ると。高級マンションの住民は、なんと40パーセントが徒歩で行き来するんだと。そのため、地下鉄の利用者は47

パーセントぐらいの分担に抑えられると。本当なのかなと。

いくらオフィスやマンションを建てても大丈夫だと言ってきたわけなんですけれども、先ほどの有明のような事態が生じ、あるいは、晴海フラッグのように校庭を一部潰して校舎を建てないといけないほど子供が増加してしまうなど、無計画なまちづくりが横行してきたわけです。その背景には、こうした無理のあるインフラ整備計画や交通処理計画の実態などがあったんじゃないのか。あったからそんな問題が起きているわけです。結果が予測と外れても、何の罰則もありませんし、インフラ不足を補う義務も事業者が生じません。こうした、たがの外れた再開発は、この20年ほどの話なわけです。取り返しのつかない被害を後世に残すことになる数十年として、歴史に刻まれると私は思っています。

ヨーロッパでは、この都市計画審議会のような場所が住民のとりでとなっていて、再開発が否決されることは日常茶飯事と聞いています。そろそろ、東京都のこの都市計画審議会が、住民のとりでとなっていて、不合理な計画には1人、2人と反対者が出るような場になっていかないとけないんじゃないのか。

この計画の不合理さは、容積の緩和にも顕著です。今回、容積緩和の根拠となる公共貢献において、まず、特別養護老人ホームの整備があります。それは、中央区としても特養の整備を求めているからというんですけれども、実は、日本橋の首都高地下化に伴う新京橋連結路の整備によって、用地取得のために特養ホームが一つ追い出されるんですね。まさに、その代替施設として、今回の特養ホーム整備というのがあるわけです。

当然、新京橋連結路の事業主体が全額を負うべきものであって、なぜ、今回の巨大ビル建設をより巨大にしてあげる根拠、容積緩和の根拠になるのか。再開発によって、ヒートアイランド現象や風害、交通や上下水道、教育など、様々なインフラの負荷を被る住民からすれば、全く納得のいかない不合理な計画であり、これが公共貢献だと言われれば、誰にとっても公共なんだと言いたくなるんじゃないでしょうか。

ですので、お聞きしておきます。新京橋連結路の整備に伴って、その地を出ることになった特養ホームがありますが、それを受けて、特養の誘致が公共貢献として容積緩和の口実になるというのは、住民にとっては不合理極まりないのではないかと。お答えください。

【栗原景観・プロジェクト担当部長】 議長

【樺島会長】 栗原部長

【栗原景観・プロジェクト担当部長】 本計画は、首都高速道路上部の覆蓋化広場への協力や、同広場から隅田川に至る緑道の整備、日本の伝統文化を発信する施設の整備など

により、地域のにぎわい形成や回遊性の向上を図るとともに、高齢者福祉施設やアフォーダブル住宅の供給により、都市再生に貢献しようとするものでございます。

現在、事業者からは、特別養護老人ホームの運営主体は未定であると聞いており、今回の都市再生特別地区における公共貢献につきましては、高齢者福祉施設としての機能を適切に評価しているものでございます。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 答弁になってないわけです。事業者の言いなりに、手当たり次第に社会貢献だと言っては容積緩和をしてあげてしまう。これまで先人たちが作ってきた景観や環境を破壊する計画は、まちづくりなどと呼べないと、まち壊しそのものだと指摘していかなければなりません。

高齢者施設が違うところの開発で追い出されて、中央区としては、その施設をどうしようかと言って、中央区の議会かな、審議会かな、中央区長が、その追い出された施設を何とかこの築地一丁目再開発の方に入れるように調整したいとはっきり言っているわけですね。未定だと言うわけですがけれども、私の指摘しているとおりのわけです。住民にとっては、何でそれで容積緩和の口実になるんだと。追い出された特養ホームは、追い出した側がちゃんと再建できるようにすればいいじゃないかという話なんですよ。

そこでもう一つ、ちょっと信じられない公共貢献のメニューが現れました。先ほども質疑されていましたが、アフォーダブル住宅の整備です。現在、東京都は、住まいの大変な高騰が問題となっています。それは、ひとえに、都心のマンションが官主導でギャンブルの対象とされたことによります。マンション価格が1億、2億と跳ね上がる中で、都心でもない区域の一戸建てまでもが上がり続け、とうとう賃貸住宅の家賃まで上がるようになってきてしまいました。住まいがギャンブルになっちゃったからです。

東京都が設置している相談窓口には、突然の家賃値上げにどう対処すればいいのかと相談が急増しておりまして、対応に追われる有様です。それにも関わらず、東京都は未だに住まいが高騰しているという事実さえ認めようとしていないわけです。東京都というか、都市整備局の皆さんです。ただし、政治家である小池都知事は、この都民の訴えを無視するわけにはいかなかったわけです。先の都知事選挙で、突然、子育て世帯の家賃負担軽減、アフォーダブル住宅の整備、この2本を打ち出したわけです。

私は、今年3月の予算特別委員会で、このアフォーダブル住宅の実態を内部資料を示して暴露し、話題となりました。そこには、低所得者のための家賃負担軽減があるのかなと

期待されていたアフォーダブル住宅だったんですが、家賃の相場は2割減額なのに15万、17万、20万と。低所得で苦しむ住宅貧困家庭には手が出せない家賃価格帯が並んでいました。現在、既に物件の供給が始まっていますが、おおむね、この資料を裏付ける価格帯となっています。

要は、住まいの高騰で生活が成り立たないといった人たちのための施策ではないということなんです。しかし、アフォーダブル住宅が住まいの高騰に苦しむ人たちを助ける制度でなくする決定打が、今年6月30日、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」の策定です。端的に言えば、市街地再開発事業でアフォーダブル住宅を整備すれば、その再開発ビルは容積を緩和させてもらえますよというルール作りなんです。

本事業は特区ですから、そもそも国家戦略会議が公共貢献だと認めれば、東京都が認めれば、何でも容積緩和の根拠になってしまうというものですから、何でもありませんけれども。

アフォーダブル住宅の整備で容積緩和ボーナスという制度は、先行事例があります。ニューヨークです。ニューヨークでは、この間、再開発によって住まいが投機の対象になってきました。急激かつ継続的に家賃が高騰し、庶民が暮らせない街が作られてきました。ニューヨークの家賃は高いと言われてはいますけれども、あれはもう40年、50年の話じゃないんです。この2、30年の話なんです。昨年11月の日経新聞では、ニューヨーク市の公立校に通う児童の、なんと7人に1人がなんらかの形でホームレスを経験しているという実態が報道されました。実は、ニューヨークでも、途中でアフォーダブル住宅の整備で容積緩和という制度をやっていたんです。しかし、それは、更なる開発を呼んでしまい、更に住宅の投機を加速させ、現在のニューヨーク市のような状況を作ってしまったと指摘されています。

本計画は、まさにアフォーダブル住宅の整備が超高層ビル建設の容積緩和になる計画で、全くもって見過ごせません。それをやったら、更に住まいの投機が進んで、住めない街ができてしまうことになるわけです。

さらに、この計画におけるアフォーダブル住宅の問題は、これだけに留まりません。そこでお聞きします。公共貢献においては、アフォーダブル住宅の整備が含まれていますが、アフォーダブル住宅はどれだけの規模で、どこに整備するのか。

【栗原景観・プロジェクト担当部長】 議長

【樺島会長】 栗原部長

【栗原景観・プロジェクト担当部長】 アフォーダブル住宅につきましては、中央区内の既存ストックを活用し、約50戸、合計約2,300平米の規模で整備を予定しております。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 中央区内の既存ストックを活用するんだと。驚くべきことに、容積緩和の根拠になるアフォーダブル住宅は、この超高層ビル内に作られるのではなく、ほかの場所に作られるということなんですね。容積緩和をしてもらった超高層ビルの一角を低家賃で住める場所に、低所得、中所得でも住めるように、その家庭に提供するというのはやめて、もう既にできているビルにアフォーダブル住宅を用意すればいいだろうと。

単にアフォーダブル住宅整備による容積緩和の初適用案件というだけではなく、一足飛びに、応用、悪用のケースになってしまっているわけです。容積緩和の根拠になるアフォーダブル住宅は、別の場所に整備するのもいいよと。超高層マンションのアフォーダブル住宅では高くつくから、もっと安い所に作りましょうと。そう聞けば、なんとなく合理性がありそうに聞こえてしまいがちですが、違うわけでしょう。安い所に住宅を整備すれば、超高層マンションの超高額のフロアを容積緩和で手に入れられるという話でしょう。こんなことを認めたら、更に再開発を誘発し、住まいの投機が繰り返される。ニューヨークの二の舞いになります。

また、この手法は、違う問題も呼び起こすのではないかなと私は危惧しているわけです。容積緩和した街は高所得者が住み、そうでない者は、別の使い勝手の悪い場所か、古いビルに住居を用意すればいいという居住ゾーニングが平然、公然とされてしまうことになるんじゃないでしょうか。その意味では、東京の住まいの在り方、質をゆがめる大きな問題を含んでいると指摘するものです。

もう一つ、この計画の問題点を指摘したいと思います。一般に、都市再開発というのは、ぎゅうぎゅうとした街を高層化する代わりに空地を作るなどして、環境を整備することによって利点があると言われているわけですが、この計画図を見ますと、建物が敷地に対してぎゅうぎゅうに建てられていて、空地があまりに少ないんですね。広場は一体どこに整備するんですか。

【栗原景観・プロジェクト担当部長】 議長

【樺島会長】 栗原部長

【栗原景観・プロジェクト担当部長】 計画地内において、A街区の西側の地上部に約

700平米、B街区東側の地上部に約300平米、また、A街区の建物地下に約600平米の広場を整備いたします。くわえて、計画地に隣接する首都高速道路の上部、約8,800平米の覆蓋化広場整備に協力するとともに、前面の区道をかさ上げし、敷地内の広場と区道、覆蓋化広場が一体となって地域のにぎわいの核となるみどり豊かな空間を形成するものであります。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 まず、首都高の覆蓋化は、この再開発がなくても行われるものでありまして、この再開発が作ったというのはおこがましい話なわけです。大体、本計画が担当するのは、覆蓋化された敷地の表層を整備するだけですよね。一番お金のかかる覆蓋化をするわけではありません。

そして、次に答弁されたのが、地下にできる空間。しかも、駅に向かう通路のようなスペースが広場だというわけです。地下空間のスペースが広場と呼べるんですか。

そこでお聞きしますが、再開発において整備される広場とは、どのような機能や効果が期待されているのか。その定義をお示してください。

【栗原景観・プロジェクト担当部長】 議長

【樺島会長】 栗原部長

【栗原景観・プロジェクト担当部長】 国土交通省が定めます「都市計画運用指針」におきましては、広場とは、主として歩行者の休息や交流等の用に供することを目的とする公共空地とされております。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 そうなんです。広場というのは、国交省の技術指針で、しっかりと・・・。休息、交流と、今、答弁がありましたけれども、あんな短い文章で、なんで抜くのかなと思いましたけれども。観賞、目で見えて楽しむ観賞ですね。休息と観賞と交流の場だと示されているわけです。単にスペースがあればいいというわけじゃないんですよ。この駅に向かう地下空間で、私はレジャーシートを敷いてピクニックをやってもいいんですか。駄目でしょう。バドミントンをやってもいいのかと言われたら、できないし、休息にも、交流にも、観賞にもなりませんよ、地下空間なんて。半ば通路になっている地下空間を広場とするというのは、本当は不当だと思うんですね。大体、京橋築地小学校の真裏ですよ。昔はこんな計画は許されなかったと思います。

私たち審議委員は、このような再開発のために容積率600パーセントぐらいのところ

を1, 350パーセントに、2倍以上引き上げる計画を、更に、税金からなる補助金を、なんと110数億円注ぎ込む計画に賛成することになるわけです。これだけ問題をはらんでいるのに、補助金110数億円、100数十億円、どっちだったかな。注ぎ込む計画になっているわけです。本計画、築地まちづくりのような超巨大再開発ではありませんけれども、たがの外れた都市無計画を絵に描いたような様々な問題を含んでいることを指摘して、本議案には、各委員の皆さんにも不承認とすることを呼び掛けて質疑を終わります。

【樺島会長】 ほか、いかがでございますか。青山委員

【青山委員】 私、昨年度、23区が作っている研究機構で、再開発と公共性という意識調査やアンケート調査をしたんですけれども。その中で、一つは、23区役所の再開発部門に対する調査の中では、都市再生法ができてからの20年余りに、23区の再開発プロジェクトというのは67プロジェクトほどありまして、それは昨年度時点ですけれども。それらの中で、駅との間の通路とか、デッキとか、そういった整備による人々の移動の利便性を図るというのが、かなり……。駅から離れているところはそういうことはないんですけれども、かなり23区役所で共通に、再開発の公共性の意味として回答があったということがありました。

それから、同時に、その調査の中で、23区民以外の他県の人たちも含めた意識調査を行いました。全て公表されていますけれども、その意識調査の中では、再開発を評価するというアンケートに対する答えの中で、一番多かったのは、移動の利便性が向上したという結果が強かったので、やはり、今回のこの計画でも、駅方向への地下通路、あるいは、区道、緑地、本来ならいずれも整備すべきものだとは思いますが、そういったものを、こういった再開発の中で実現していくというのは非常に大切なことだと思います。

仮に、今言った、この20年余りの間の23区の67プロジェクトが、再開発として行われなかったらどうなったのかと言うと、細分化された敷地単位のままでワンルームマンション等が林立するという結果になった。あるいは、税の更なる負担によって、区道あるいは取付道路等を整備せざるを得なかったということになるわけであって、まさに、ここが都市再開発法が求める再開発は公共の福祉のために行うという理念に合致したものだと思います。そういった意味で、現実的に考えた場合、この20年余り、21世紀に入ってから、再開発が果たした東京の街を良くする、特に、訪れる人を含めた人々の利便性を向上させるという意義は非常にあったと思います。

この築地一丁目地区の再開発の場合も、やはり、そういったことを指向していきまして、そのほかに、アフォーダブルとか、特養とか、いろいろ公共貢献をしているわけで、私は、本審議会では、今日、皆さんの賛成を得て、議決すべきだと思います。

【原田委員】 議長

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 今、青山委員から指摘がありましたけれども、駅までの利便性が再開発公共性の意味として認められているんだと言いましたが、それは、まさに駅への連絡通路としての評価ですよね。私が先ほど指摘したのは、連絡通路ではなく、広場として評価されているということを指摘したわけです。地下空間が。そこが問題なわけですよ。連絡通路というのはまた別に評価されていて、それとは別に、地下空間が広場として評価されている。滅茶苦茶じゃありませんかと。

再開発をしなかったら狭小のワンルームばかりになっていたと言いましたけれども、お言葉ですが、青山先生、今、再開発によって住まいがギャンブルの対象になって、とてもじゃないけれども、まともな広さの一軒家なんて買えないというので、ものすごく狭い狭小住宅がばんばん売られているわけです。むしろ、再開発されたビルは、すごく美しい、きれいな広いフロアが用意されて、それ以外の住民は、この後どうするのかなというぐらい超極小な一戸建てぐらいしか買えなくなっている。これは大きな問題になっているのであって、先ほどの青山さんの指摘は大きく外れているんだということを改めて指摘したいと思います。

【樺島会長】 ほかにどうですか。青山さん

【青山委員】 むしろ、都市計画審議会とか都議会とか、都政の中で、現在、喫緊の課題として議論すべきことは、この20年余りは、旺盛なオフィス需要とか、住宅需要によって、再開発事業がそれなりに行われてきたわけです。今の時点では、建設費の高騰とか、そのほかの要因によって、新聞報道で御存知のとおり、ほとんどの再開発、ほとんどと言うのは言い過ぎかもしれませんが、かなりの再開発が止まっている。区役所でもとても困っているという現実があるわけで、それに対して、都市再開発法はともかくとして、むしろ、都市再生法だけではできない再開発が非常に多くございまして、特に、都心はともかくとして、区部周辺部の再開発がなかなか採算が取れない、うまく行かないというところがあります。21世紀に入った頃に都市再生法等で期待した民間の再開発によって街の機能更新を図るという基本方針が現実になかなか通用しなくなっている中で、私

は、本来、再開発でよく作る区道とか、取付道路とか、通路とか、駅のデッキとか、そういったものはむしろ税でやるということが本来だと思います。

現実には、東京都の予算なども、私が現職の頃は6兆円ぐらいが一般会計予算だったんですけれども、今は9兆円を超しているということで、20年余りの間に5割も増えているのに、これらの都市整備予算がどれだけ増えているのかというと、ほとんど増えていない。ですから、割合は、毎年、予算の時に東京都自らが発表していますけれども、都市整備予算の割合というのは年々低くなっているという現実がありまして、それでうまく行っていた時代はいいんですけれども、これからどうするかという基本的なところについて、私は、都政は議論すべきだと思います。

【樺島会長】 ほか、いかがですか。

それでは、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をいたします。

議第7729号、都市再生特別地区築地一丁目地区の案件について、賛成の方は挙手を願います。

〔 賛成者挙手 〕

【樺島会長】 賛成多数と認めます。よって、本案は原案のと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7730号を議題に供します。栗原景観・プロジェクト担当部長の説明を求めます。

【栗原景観・プロジェクト担当部長】 それでは、日程第2、議第7730号、東京都市計画都市再生特別地区神南一丁目地区について御説明いたします。

まず、都市再生特別地区の変更について御説明いたします。

今回の変更は、国家戦略特別区域法第21条第5項第1号に基づき、国家戦略特区担当大臣、東京都、関係自治体等で構成された国家戦略特別区域会議から東京都の都市計画審議会に付議されたもので、事業主体は、神南一丁目地区市街地再開発準備組合及び東急不動産株式会社でございます。

17ページの航空写真を御覧ください。

画面上の赤枠の本地区は、渋谷駅の北側に位置し、公園通りなどに面する1ヘクタールの区域です。また、本地区は、都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域である渋谷駅周辺地域内に位置しております。

本地区の現況として、地区内に約10メートルの高低差があり、安全で快適な東西動線が不足していることから、回遊性に課題を抱えております。

18ページの参考図1を御覧ください。

本計画は「多様な人や情報の『発信・活動・交流』を促進する都市機能の導入」、「渋谷の回遊性を向上させる都市基盤等の整備」、「環境負荷低減と防災対応力強化」に取り組むもので、当該緊急整備地域の地域整備方針に沿うものであり、かつ、都市再生の効果が高いものとなっております。

具体的な都市再生への貢献内容については、主なものといたしまして、「グリーン分野をはじめとしたサステナブルな取組の拡大を誘発する産業支援・情報発信施設の整備」や、アフォーダブル住宅の整備を一例とする、「渋谷エリア全体の活力を高める地区外の既存ストックの利活用の取組」を行います。

また、渋谷の回遊性を向上させるため、東西の貫通通路やバリアフリー動線など、「地形による高低差を解消し、回遊性を強化する立体的な歩行者ネットワーク等の整備」を行います。

これらの計画につきましては、都の上位計画である「2050東京戦略」に掲げる「スタートアップが生まれ、育つフィールドの構築」や「人や地域の個性に着目した都市のリ・デザイン」など、戦略に沿ったものでございます。

また、現在改定中の「都市づくりのグランドデザイン」の中間のまとめに掲げる、「持続的な成長を生み、世界の経済・交流をリードする拠点群」、また、「多世代のふれあいがあふれる人中心の都市空間」など、都市づくりの戦略に沿ったものでもあります。

19ページの計画書を御覧ください。

都市再生特別地区の都市計画変更の内容について御説明いたします。

容積率の最高限度につきましては、約7,000平米の産業支援・情報発信施設や約4,000平米の既存ストック利活用など、「多様な人や情報の『発信・活動・交流』を促進する都市機能の導入」、東西貫通通路など、「渋谷の回遊性を向上させる都市基盤等の整備」、建物の省エネルギー化や一時滞在施設の整備など、「環境負荷低減と防災対応力強化」に関して、本計画の都市再生への貢献内容を適正に評価した上で1,230パーセントとし、一部を滞在施設、都市の魅力創造に資する施設の用途とします。

続いて、20ページの計画図2を御覧ください。

建築物の高さの最高限度につきましては、高層部は145メートル、低層部は60メー

トルといたします。

21ページの参考図2を御覧ください。完成イメージ図でございます。

屋上や壁面を活用した立体的な緑を整備することで、都市にゆとりと潤いを創出し、代々木公園やミヤシタパーク等と緑のネットワークを形成します。

なお、本案件につきまして、令和8年6月9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。

22ページを御覧ください。

参考といたしまして、国家戦略特別区域法に基づき、国家戦略特別区域会議から渋谷区都市計画審議会へ別途付議されております都市計画について御説明いたします。

神南一丁目北地区地区計画の変更についてでございます。

23ページの参考図1を御覧ください。

地区施設として、都市再生特別地区の区域内において、貫通通路や歩道上空地などを位置付けます。

次に、神南一丁目地区第一種市街地再開発事業の決定についてでございます。

24ページの計画図1を御覧ください。

都市再生特別地区を定める区域において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、市街地再開発事業を決定いたします。

これらの案件につきまして、8月19日開催の渋谷区都市計画審議会において了承され、内閣府地方創生事務局長宛てに答申文が送付されております。

日程第2の御説明は以上でございます。御審議のほど、よろしくお願い申し上げます。

【樺島会長】 担当部長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。

【中田委員】 議長、15番

【樺島会長】 はい、中田委員

【中田委員】 それでは、私の地元ということもありまして、何点か質問をさせていただきたいと思います。

ここの再開発ですけれども、様々な再開発と大きく違う点は、都有地が含まれているところであると思っています。今、渋谷パルコの向かいのところに大きな都有地があり、そこに渋谷区の勤労福祉会館、そして、東京都の生活文化局が行っております公園通

りギャラリー、そして、その上には、今、都営アパートがあるというような状況です。それが、この再開発によって大きなビルに変わっていくというところでもありますから、ちょっと何点か確認をさせていただきたいと思います。

現在の再開発準備組合の加入率、そして、都がこの再開発準備組合に参加することによって、この計画地内にある都有地がどのように変わっていくのか。また、さらに、生活文化局が行っている文化事業、これが再開発後にどのようになっていくのかお伺いをいたします。

【栗原景観・プロジェクト担当部長】 議長

【樺島会長】 栗原部長

【栗原景観・プロジェクト担当部長】 まず、再開発準備組合への加入率は、約80パーセントと聞いております。

都有地につきましては、都市再開発法による制度において権利変換の対象となり、計画建物の一部の床を取得することとなります。敷地につきましては、区分所有者による共有となります。

次に、再開発後に行う事業でございますが、『未来の東京』戦略などの都の上位計画等に沿ったものとして、引き続き、同地区で文化事業を行うことを想定しており、作品展示するだけでなく、建物内に計画される産業支援・情報発信施設等との連携・相乗効果も期待されるものであると生活文化局から聞いております。

【樺島会長】 中田委員

【中田委員】 引き続き、生活文化局が事業を行っていくというところです。

この再開発事業、様々な都有地とかもあるという話をしましたけれども、やはり、ビルの床の一部に変わっていくというところで、様々な事業で、東京都の事業に関しては、やはり今の一等地の場所から上の階に移動してしまうのではないかと。そうしたような声も地域で聞こえてきています。東京都が権利変換をこれから行っていくというところですけども、建物のどの辺りの部分を所有していくことを想定しているのかお伺いをいたします。

【栗原景観・プロジェクト担当部長】 議長

【樺島会長】 栗原部長

【栗原景観・プロジェクト担当部長】 文化事業を行う施設でございますが、現在の場所を念頭に準備組合へ要望しており、店舗などが入る低層階に配置される見込みであると

生活文化局から聞いております。

【樺島会長】 中田委員

【中田委員】 今、低層階へというような話でした。

先ほども言いましたけれども、渋谷パルコの向かいの角地を、今、東京都は所有しているわけですから、しっかりとその辺も主張していただき、都民の皆様の財産でありますから、しっかりとそうしたところは引き続き交渉をしていただきたいと思います。

今回の事業は、先ほどからアフォーダブル住宅の話もありますけれども、先ほど来言いましたとおり、ここに神南アパート、都営アパートがあります。それも、もう既に廃止することは決定をしていると東京都からも聞いておりますが、この事業においては、地区外のストックなどの利活用を行っていくというような話でしたけれども、具体的にどのようなことを行っていくのか伺います。

【栗原景観・プロジェクト担当部長】 議長

【樺島会長】 栗原部長

【栗原景観・プロジェクト担当部長】 都は民間活力を活用し、既存建物のリノベーションによるまちづくりや、開発の機会を捉えたアフォーダブル住宅の供給を促進することとしております。

本計画では、渋谷区内の既存ストックを活用し、アフォーダブル住宅をはじめ、スタートアップ支援オフィスなど、渋谷の多様性の維持・向上に資する機能を約4,000平米整備し、地区内の産業支援・情報発信施設等との連携により、渋谷エリア全体の魅力向上を図ってまいります。

【樺島会長】 中田委員

【中田委員】 今、御答弁いただきましたけれども、アフォーダブル住宅をはじめとした、様々なエリア全体の魅力向上を図っていくということです。都営アパートがなくなつて、渋谷区内含めても、なかなか都営アパートに入れないというお声は地域の方からも多く聞こえてきます。なので、都営アパートを廃止するだけではなく、こうした事業の中で、このアフォーダブル住宅を作っていくということも入っておりますから、しっかりとそうしたことを引き続き求めていただきたいと思います。

さらに、ここに渋谷区の勤労福祉会館があります。床自体は東京都の持ち物ですが、そこに勤労福祉会館が入っております。ここに関しても、地域の様々な会議などを行

うような会議スペースがあつて、今、皆さんが利用しているような状況があります。この
勤労福祉会館については、今後、どのようになっていくのか伺います。

【栗原景観・プロジェクト担当部長】 議長

【樺島会長】 栗原部長

【栗原景観・プロジェクト担当部長】 勤労福祉会館の今後の方針につきましては、現在
のところ未定であると、渋谷区から聞いております。

【樺島会長】 中田委員

【中田委員】 渋谷区がやっているものなので、東京都としてはそういうようなスタン
スなのかなと思いますけれども。やはり、渋谷駅周辺、回遊性が豊かになって、高低差が
なくなっていくことが必要なかなと、私自身も思いますけれども、渋谷駅周辺も住ん
でいる方であったり、様々な町会活動であったり、そうしたものも行われておりますか
ら、しっかりと東京都としても渋谷区と連携をして、そうした会議室の確保なども引き続
き行っていきたいと思っています。もちろん、来る方に対しての利便性も必要ですけ
れども、やはり住んでいる方、私自身も道玄坂の地区に住んでいますから、そうしたとこ
ろで、なかなかこの街がずっと再開発を行っている、いつ渋谷駅の周辺は完成するんだ
というような声なども多く聞こえてきています。ましてや、都営アパートがなくなると
いうと、やはり地域の方からはどうなっていくんだというような声が大きくなっているの
も現状でありますから、しっかりとそうしたところも含めて、渋谷区、そして東京都、そ
して事業者が連携していただき、地域の声も聞いていただき、そして、先ほど来言ってお
りますけれども、会議室の確保などもしっかりと行っていくことを要望させていただ
きまして質問を終わります。ありがとうございます。

【樺島会長】 ほかにいかがですか。原田委員

【原田委員】 神南一丁目の都市再生特区について質疑させていただきます。

渋谷の中でぱっと思い付く場所では、もしかしたらあまり渋谷に行く人たちの中では思
わないかもしれないですね。

石原慎太郎都知事がトップダウンで始めた東京ワンダーサイトがあった場所と聞くと
なんとなく思い出す人もいるかもしれない。石原知事の四男が余人をもって代え難いと重用
されて大きな問題となりました。実は、四男が石原知事から参与として抜てきされ、その
人事を基盤に、四男のステンドグラスが買われたり、各国の視察に四男が同行したりと、
割と巧妙な手口で進められていたことが分かっていると。その舞台となった場所が、この

区域に含まれているんだと。つまり、都営地です。

さらに、この区域には、都営住宅が入っているわけです。活用が見送られてきましたが、再開発の棚地になってしまいました。

そこでお聞きしますが、都営住宅がなくなった後、代替の施設は建設されるのか。

【栗原景観・プロジェクト担当部長】 議長

【樺島会長】 栗原部長

【栗原景観・プロジェクト担当部長】 都営神南一丁目アパートは小規模団地であり、現地での建替えは行わず、都営住宅の建替え全体の中で戸数を確保していくと住宅政策本部から聞いております。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 つまり、都営住宅というのは10年間で17万1,000戸募集にかければいいという縛りしかなく、東京2020オリンピック大会の時に潰されてしまった霞ヶ丘アパートのように、代替地を示す必要がないんですね。だからなのか、この間、都営住宅が再開発に差し出される案件が散見されています。

この区域は、更に、渋谷区の区立施設である勤労福祉会館という大きな施設もありましたが、お聞きしようと思っていましたが、どこに行くんですかと聞いたら、先ほどの質疑で、現在、未定ということでした。体育館もある区立施設といいますから、特に若者の交流の場ともなっていると思いますが、そんな区立施設も今後どうなるか決まっていないと。これが若者の街といわれた区がやることなのかなと。かつての東京ワンダーサイトの施設も、都営住宅も、更には区立施設も、この再開発に差し出されるわけです。立地も良く、面積ベースでもそれなりの規模で、これらの公有地がなければ成り立たない再開発事業といえます。

先の都市整備委員会で聞いたところ、地権者が18いるわけですが、そのうち、二つの建物が行政であって、専有面積もかなり大きいわけです。

同意率が、現在、80パーセントとのことですから、裏を返せば、20パーセント反対しているわけですね。つまり、3.6人の地権者が反対をしている。これは、あと、地権者が3人反対したら、この計画は、都市再生特区に提案できなくなるというレベルの反対者なわけです。

この地域には、通り沿いに古いビルとかがありまして、こういうビルは大手でないテナントとかが入りやすく、センスのいい店が入ったりするわけです。青山みたいな。そし

て、テナントがすぐ埋まりますから、オーナーの収入率もすごく良かったりするわけです。再開発に組み込まれると、超高層ビルの中に押し込まれますから、そうしたテナント料なども取れなくなるわけです。どこが反対したのかは知りませんが、どの地権者が反対したのか分かりませんが、反対している地権者からしたら、東京都や渋谷区が、こうした再開発に施設や公有地をぼんと差し出すことに怒りを禁じ得ないんじゃないでしょうか。

情報発信活動、交流スペースとして、グリーン分野のスタートアップ支援や情報発信を行うということですが、具体的に何をするのか、どのような効果があると思われているのか。

【栗原景観・プロジェクト担当部長】 議長

【樺島会長】 栗原部長

【栗原景観・プロジェクト担当部長】 本施設では、脱炭素や気候変動対策などを中心に、創業支援や企業育成の専門家・行政・企業との協業体制を構築し、スタートアップ企業の交流の促進やマッチングなどを行ってまいります。

また、渋谷を訪れる多様な人々に環境に関する先進的な取組等を体験してもらうとともに、広く情報発信をしてまいります。

こうした取組により、東京都が支援を行っているグリーンスタートアップ等のイノベーションが誘発されることが期待されます。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 今回の再開発による産業廃棄物、どのように処分されるのか、どこに廃棄されるのか。

【栗原景観・プロジェクト担当部長】 議長

【樺島会長】 栗原部長

【栗原景観・プロジェクト担当部長】 建設リサイクル法及び廃棄物処理法に基づき、許可を有する収集運搬業者及び処分業者への委託の上、適切に処分されることとなります。

また、事業者は東京都建設リサイクルガイドラインに沿って、建設副産物の発生抑制や再利用に努めていくとしております。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 先の都市整備委員会の質疑で、容積率が59.4パーセントから1,23

0パーセントへ、これまた2倍以上に引き上げられるため、CO₂は、145メートルと築地の再開発まではいかないんですけれども、年間5,900トンにもなるということです。今、国でも議論が進んでいるんですけれども、建設におけるCO₂の排出量というのがあるわけですね。建設材を生成する、あるいは、廃棄物の処理ですね。この廃棄物の環境負荷というのも大変な規模になるわけです。

グリーン分野のスタートアップ支援が容積緩和の口実となっているわけなんですけれども、その再開発こそが猛烈なCO₂を排出し、十分にぎわっていた街を一掃して、大量の産業廃棄物を排出することになるわけです。これは大きな問題があるなと。

すみません、私、先ほど委員の質疑で初めて知ってしまったんですよ。読んだんだけど、書いてなかった気がしたんですよ。アフォーダブル住宅の整備も容積緩和の公共貢献になっているんですか。

【栗原景観・プロジェクト担当部長】 議長

【樺島会長】 栗原部長

【栗原景観・プロジェクト担当部長】 先ほど御答弁させていただきましたとおり、アフォーダブル住宅をはじめとする区の既存施設のリノベーションによる効果ということで、評価の対象とさせていただいております。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 すみません、私の読み込みが悪かった。でも、このところには書いてないですよね。ああ、そうですか。でも、きっと調査が悪かったんでしょうね。

アフォーダブル住宅も、これでいきなり特区で2件初めて出てくると。それが容積緩和の口実になると。こんなことをやっていたら、本当に。今、国交省が住宅投機を抑制するために、そういう要求を出しましたよね。要望をね。そういう時代にあって、更に、再開発の容積率を増して、後押しするようなのは、私はすごく矛盾に満ちているというか、国のやることとも整合性が取れていないというか、問題があるなと思って、改めて、本議案は不承認と主張させていただきます。

【樺島会長】 ほかにいかがですか。

特に御質問、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いたします。

議第7730号、都市再生特別地区神南一丁目地区の案件について、賛成の方は挙手を願います。

〔賛成者挙手〕

【樺島会長】 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７７３１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３、議第７７３１号、練馬区関町北四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。

２６ページの航空写真を御覧ください。

用途地域の変更箇所は、画面上、赤枠で示しております、補助第２３０号線及び補助第１３５号線沿道並びに西武新宿線武蔵関駅周辺に位置する、面積約１２．２ヘクタールの区域になります。

練馬区の都市計画マスタープランでは、武蔵関駅周辺を生活拠点に位置付け、交通の利便性や安全性、買物などの回遊性を高めることとしております。

また、「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」では、補助第２３０号線及び補助第１３５号線は、自動車交通の円滑化、地域のまちづくりへの貢献等の観点から優先整備路線に選定され、事業化されております。

今回、補助第２３０号線及び補助第１３５号線の整備に併せた幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導や、震災時における輸送ネットワークも担う延焼遮断帯の形成、並びに、連続立体交差事業や交通広場等の整備に併せたにぎわいのある安全で快適な駅前空間の形成を計画的に誘導し、道路整備と一体となった都市機能の向上を図るため、練馬区における地区計画の決定等に併せて、用途地域を変更いたします。

ここで、参考として、練馬区が決定する地区計画について御説明いたします。

２７ページの武蔵関駅周辺地区、地区計画の計画図を御覧ください。

地区計画の区域は、青枠で示しております、約８０．１ヘクタールの区域です。

地区の特性に応じて、区域内を１３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、建築物等の用途の制限、容積率の最高限度、高さの最高限度などを定めます。

２８ページの用途地域の計画図を御覧ください。

ただ今、御説明いたしました、地区計画の決定に併せ、用途地域を変更いたします。

主な変更といたしましては、②（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。

③（緑色）の区域について、第一種中高層住居専用地域、建蔽率50パーセント、容積率150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。

④（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、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。

⑨（赤色）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、用途地域及び建蔽率はそのまま、容積率を400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、高度地区及び防火地域・準防火地域の変更を行う予定でございます。

なお、本案件について、令和8年6月9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】 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伺いいたします。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 関町北四丁目各地における都市計画道路整備に伴う用途地域の変更についてお聞きします。

同地域は、まさに閑静な住宅街で、それこそ延焼遮断帯が必要な木造密集地域などとは到底言えない街並みが広がっています。そこでお聞きしますが、武蔵関駅周辺の閑静な住宅街で、道路幅が狭くても4メートルあって、8メートル。狭過ぎず、広過ぎない道路が広がっているわけですが、それが15メートル、16メートルに拡幅されることになるんだと。住環境の変化が著しいと思いますが、区と住民との合意形成は図られているのか。

【飯泉幹事】 議長

【樺島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 平成22年にまちづくり協議会が設立され、平成26年の地区まちづくり構想の策定を経まして、令和3年以降、法定の説明会や縦覧、複数回にわたる個別相談会やオープンハウスを実施するなど、区は丁寧に合意形成を図ってきたことなどから、今回、用途地域の変更に関する意見書の提出はありませんでした。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 オープンハウスとかパブリックコメントというのは、本当に出しても、言っても、何も計画が変更されないと言って諦めることもあったりするんですよね。「丁寧な」と言われても、とてもじゃないけれども、それで合意形成が図られたなんて言えないと思うんですね。

用地買収は、まだ1平米も行われていません。正にそういう状況だからこそ、用地買収率0パーセントの段階で用途地域を引き上げて、その土地の値段を高くしてあげて、用地買収をやりやすくするんじゃないのかなと。札束で頬を叩くような進め方を行政がやっていいことなのかと。

そこでお聞きしますが、用地買収率0パーセントという段階で、用途地域を大幅に緩和すると言うのは、買収額が増えることになるんじゃないでしょうか。

【飯泉幹事】 議長

【樺島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 都市計画道路の整備に当たりましては、単に円滑な交通機能を確保するだけではなく、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を計画的に誘導し、道路整備と一体となった都市機能の向上を図ることが重要でございます。

土地価格の評価につきましては、練馬区が区の財産価格審議会の評定等を得て、決定することになると区から聞いております。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 用地買収0パーセントの段階で用途地域を引き上げて、一番すごいのは、一低層から一住、1,500平米以内の商業施設を建てられるぐらいの、ものすごい緩和が行われるわけですね。そういうことをして、買収が早く進むようにするんだと。この時点で、こういうことをしないと事業が進まない。これだけの大規模な買収には絶対にお金もかかるわけです。それぐらいしないと進まない事業だと分かっているから、こういう議案が出てくるんじゃないでしょうか。合意形成ができていないからこそ、こういう議案が出てくるんじゃないのかということだと思えます。

この街に、延焼遮断帯と称して、4メートルから8メートルぐらいの道路が15から16メートルに、両サイドの住宅が削られてどんと大きな道路ができることになるわけです。見た限りでは、本当に広々とした家が閑静に並んでおりまして、木造住宅も、もちろんありましたけれども、その横には駐車場があったり、家一軒、一軒がすごく離れていたりと、あつと言う間に燃え広がるような街では全くないんですね。

この地域の不燃化率、あるいは不燃領域率は何パーセントか。

【飯泉幹事】 議長

【樺島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 最新の土地利用現況調査によりますと、今回の地区計画の区域における不燃化率は約64パーセントであり、都心3区を除いた区部の平均よりも低い水準となっております。

なお、地区内の道路が4メートルから8メートル程度のため、広域的な観点から、震災時の避難経路、救援活動等の輸送ネットワークなどの機能も担う、延焼遮断帯としての道路の整備が必要でございます。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 そんなことを言ったら、もう、全部、道路だらけになるんですよね。立体交差事業と絡んだりしていますから、その関係もあるんでしょうけれども、1本の道路なんかは、ずっと北の方に行くと大泉の中学校の校庭で、135号線なんかは、もう、二つの都市計画道路が十字に絡んで学校を分断するという、その1本が135号線だと思うんですけども、そういう道路です。

最新の土地利用現況調査によると、不燃化領域率64パーセントで、平均を下回っているということなんですけれども、これだけの巨大な用地買収をやるんだったら、本当に不燃化領域率を高めるための公共事業をやった方が、よほど公共事業として有効だと思います。道路を造ったって、燃え広がる街はそのままになるわけですよね。

耐震補強であるとか、不燃化であるとか、そういうものに対して少しだけ東京都は補助を出していますけれども、全都で5億円かな、都市整備局が出している補助金は。この2本でおそらく100億じゃきかないお金がかかると思うんですけども、全くもって、延焼遮断帯として通す意味というのが本当に薄れているなということを指摘して、この計画については、大変な被害を被る住民が出てくると思います。街並みも一変すると思います。不承認とします。

【樺島会長】 ほかにいかがでしょうか。柴崎委員

【柴崎委員】 それでは、私から、地元でもございますので、いくつか質疑をさせていただきます。

今回の用途地域の変更、これは武蔵関駅周辺において進められている補助第230号線及び補助第135号線。この整備に併せ、沿道にふさわしい土地利用を誘導するものであります。

先ほども説明がありましたけれども、武蔵関駅においては、杉並の井荻から西東京市の西武柳沢にかけての西武新宿線連続立体交差事業、あるいは、交通広場の整備、こういったものが進められておりまして、地域の皆様からもまちづくりへの大きな期待が寄せられているところであります。

そこで、今回、用途地域の変更、これから本格的に道路整備が進められる、このタイミングで行うことの意義について、まず、伺いたいと思います。

【飯泉幹事】 議長

【樺島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 都市計画道路の整備に当たりましては、円滑な交通機能を確保するだけでなく、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を計画的に誘導し、道路整備と一体となった都市機能の向上を図ることが重要でございます。

そのため、今回の用途地域の変更は、補助第230号線及び135号線の整備の機会を捉え、沿道の土地の適切な利用や建築物の不燃化を誘導し、安全で利便性の高いまちづくりを進めるため、区が定める地区計画に併せて行うものでございます。

【柴崎委員】 議長

【樺島会長】 柴崎委員

【柴崎委員】 今回の用途地域の変更が、単に用途地域を見直すだけのものではなく、道路整備と併せて沿道の不燃化、そして、また、土地の有効利用を誘導し、安全で快適な住環境の形成を図るものであるという説明を、今、いただきました。正にそのとおりだと思います。

補助第230号線及び補助第135号線、これは防災都市づくりの観点からも重要な路線であります。従って、その効果を十分に発揮するためには、道路整備と土地利用の誘導を一体的に進めていくことが重要であると考えられております。まちづくりは、道路が完成してから考えていては遅い。道路事業の認可後、速やかに、将来の街並みや土地利用の

方向性をあらかじめ示して誘導していかなければならないと思っております。こうした観点からも、今回の用途地域の変更には意義があるものと受け止めているところでございます。

ところで、冒頭にもありましたように、この補助第230号線及び補助第135号線につきましては、延焼遮断帯としての機能が期待されているわけでありまして、本地区の過半は、木造住宅が密集している地域ではありません。

そこで、本地域において延焼遮断帯を形成する必要性、これについて、確認のために伺っておきたいと思っております。

【飯泉幹事】 議長

【樺島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 本地区の不燃化率は都心3区を除いた区部の平均よりも低い水準にあり、幅員の狭い道路や行き止まり道路が存在するなど、防災性の向上が求められております。

また、延焼遮断帯は、震災時の避難経路や救援活動時の輸送ネットワークの機能を担うもので、広域的な観点から木造住宅密集地域等に限らず整備が必要であり、幅員11メートルの道路について、沿道建築物が一定以上の不燃化率になった時に機能を発揮するものでございます。本地区の既存の道路の幅員は約4メートルから8メートル程度でありまして、延焼遮断帯として、補助第135号線と補助第230号線を整備する必要があるかとございます。

【柴崎委員】 議長

【樺島会長】 柴崎委員

【柴崎委員】 今の御説明をいただきまして、延焼遮断帯、これは地域の実情からだけではなく、都市全体の防災性を高める観点からも重要な役割を担っていることが分かりました。

次に、本地区では都市計画道路整備、そして、先ほど申し上げましたように、西武新宿線の連続立体交差事業、そして、また、交通広場の整備、そして、今、石神井川の50ミリ改修ということで、河川改修整備もちょうど進められているところであります。従って、災害にも強い、安全で安心なまちづくりに向けて大きく変わろうとしているところでございます。こうした事業は、それぞれ個別に進められるものではなく、相互に連携することによって、より大きな効果が発揮できるものと考えております。

そこで、様々な事業が密接に関わっている本地区におきましての今回の都市計画変更の意義について、改めて伺いたいと思います。

【飯泉幹事】 議長

【樺島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 今回の用途地域の変更は、都市計画道路や連続立体交差事業、交通広場の整備等に併せて、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導や延焼遮断帯の形成、にぎわいのある安全で快適な駅前空間の形成など、武蔵関駅周辺のまちづくりを総合的に進めていくためのものでございます。

【柴崎委員】 議長

【樺島会長】 柴崎委員

【柴崎委員】 今、答弁をいただきました。まさに地域の皆様方からは、この道路整備はもとより、駅周辺のまちづくり全体、これに対する期待は非常に大きいものがございす。こうした期待に応えていくためにも、個々の事業を別々に進めるのではなく、相互に連携をさせながら、本地区の用途地域の変更を速やかに行って、スピード感を持って取り組んでいただきたいと思います。

都においては、引き続き練馬区と連携をしながら、武蔵関駅周辺のまちづくりを着実に進めていただくことを強く申し上げまして、私の質問を終えます。

【樺島会長】 ほか、いかがですか。

それでは、ほかに御質問、御意見が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。

議第7731号、練馬区関町北四丁目外各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4といたしまして、議第7732号から議第7738号までを一括して議題とします。澤井幹事の説明を求めます。

【澤井幹事】 次に、日程第4、議第7732号、東京都市計画道路幹線街路放射第24号線の変更について御説明いたします。

30ページの位置図を御覧ください。

放射第24号線は、新宿区住吉町を起点とし、新宿区西新宿五丁目を終点とする、延長約3.2キロメートルの路線でございます。

都は、特別区及び26市2町と連携・協働して、令和元年11月に「東京における都市計画道路の在り方に関する基本方針」を策定いたしました。

この基本方針において、放射第24号線のうち、赤色の実線で示しております新宿区住吉町から新宿区富久町までの区間を概成道路に位置付け、検討を進めてまいりました。

31ページの計画図を御覧ください。

当該区間について、道路構造条例等に係る幅員や地域の実情により評価を行ったところ、道路構造条例等を満たしており、安全かつ円滑な交通が確保されていることが確認できたため、現道と合わせまして都市計画変更を行う区間といたしました。

このため、放射第24号線の一部幅員を変更いたします。

なお、本都市計画案について、令和8年6月9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区の意見につきましては、新宿区から「支障ありません。」との回答がございました。その際、「概成道路における一層の安全性や快適性の向上に努めてください。」との意見がございました。この内容につきましては、概成道路における安全性や快適性の確保は必要であると認識しておりまして、道路管理者である東京都建設局とも共有しております。

議第7732号の御説明は以上です。

次に、議第7733号、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第39号線の変更について御説明いたします。

33ページの位置図を御覧ください。

補助第39号線は、大田区東蒲田二丁目を起点とし、大田区本羽田一丁目を終点とする、延長約1.9キロメートルの路線です。

補助第39号線のうち、赤色の実線で示しております、大田区本羽田一丁目地内の約300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、検討を進めてまいりました。

34ページの計画図を御覧ください。

この整備方針に基づき、道路ネットワークの在り方などについて検討・調整を行った結

果、当該区間を廃止しても、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、補助第３９号線について、黄色で示した区域の都市計画を廃止し、終点位置及び延長を変更いたします。

なお、本都市計画案について、令和８年６月９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、大田区から「異議はございません。」との回答がございました。

議第７７３３号の御説明は以上でございます。

次に、議第７７３４号、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第７４号線の変更及び議第７７３５号、補助線街路第１７０号線の変更について御説明いたします。

３６ページの位置図を御覧ください。

補助第７４号線は、千代田区九段北二丁目を起点とし、杉並区今川四丁目を終点とする、延長約１４．６キロメートルの路線でございます。

また、補助第１７０号線は、中野区中央一丁目を起点とし、新宿区中落合二丁目に至る、延長約３．４キロメートルの路線でございます。

都は、特別区及び２６市２町と連携・協働し、令和元年１１月に「東京における都市計画道路の在り方に関する基本方針」を策定いたしました。

この基本方針において、補助第７４号線のうち、中野区東中野五丁目から中野区東中野四丁目までの約７９０メートルの区間を概成道路に位置付け、検討を進めてまいりました。

３７ページの計画図を御覧ください。

当該区間において、道路構造条例等に係る幅員や地域の実情により評価を行ったところ、道路構造条例等を満たしており、安全かつ円滑な交通が確保されていることが確認できたため、現道と合わせまして、都市計画変更を行う区間といたしました。

また、補助第１７０号線のうち、補助第７４号線との交差点における隅切りについて、「道路構造令の解説と運用」を参考にしながら、隅切り部の計画の要否の検証を行い、当該交差点における隅切りについては、隅切りの縮小を行うことといたしました。

このため、補助第７４号線の一部幅員を変更するとともに、補助第１７０号線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８年６月９日から２週間、公衆の縦覧に供した

ところ、3名から3通の賛成の意見書の提出がございました。

38ページの「意見書の要旨」を御覧ください。

主な意見といたしましては、「人口減、交通量減を精査し、幅員20メートルの計画を15メートルに変更することに賛成する。」等の意見が提出されております。

これに対する都の見解といたしましては、「本路線につきましては、道路構造条例等に基づく現道幅員や、地域の実情を踏まえた評価を行った結果、安全かつ円滑な交通が確保されていることを確認した上で、一部区間を現道合わせとする都市計画変更を行うこととしている。」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は、中野区から「意見はございません。」との回答がございました。また、新宿区から「支障はありません。」との回答がございました。その際、新宿区からは、「概成道路における一層の安全性や快適性の向上に努めてください。」との意見がございました。この内容につきまして、概成道路における安全性や快適性の確保は必要であると認識しておりまして、道路管理者である東京都建設局とも共有しております。

議第7734号及び議第7735号の御説明は以上です。

次に、議第7736号、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第141号線の変更について御説明いたします。

40ページの位置図を御覧ください。

本路線は、葛飾区立石一丁目を起点とし、江戸川区西小岩二丁目を終点とする、延長約3.5キロメートルの路線です。

本路線のうち、画面上、赤色で示しております、江戸川区西小岩二丁目に位置する交差点については、隅切りが一部未整備となっております。

41ページの計画図を御覧ください。

当該隅切りについて、「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、本路線のうち、当該交差点における隅切りの一部の区域を変更いたします。

なお、本案件について、令和8年6月9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、江戸川区から「異存なし。」

の旨の回答がございました。

議第 7 7 3 6 号の御説明は以上です。

次に、議第 7 7 3 7 号、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 2 2 9 号線の変更について御説明いたします。

4 3 ページの位置図を御覧ください。

本路線は、練馬区旭丘一丁目を起点とし、練馬区関町南四丁目に至る、約 1 0 . 2 キロ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、練馬区豊玉北六丁目、中村北一丁目及び中村北二丁目に位置する交差点については、隅切りが一部未整備となっています。

4 4 ページの計画図を御覧ください。

当該隅切りについて、先ほど御説明いたしました補助第 1 4 1 号線と同様の検証を行いましたところ、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 8 年 6 月 9 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、練馬区から「特に意見はありません。」との回答がございました。

議第 7 7 3 7 号の御説明は以上です。

次に、議第 7 7 3 8 号、八王子都市計画道路幹線街路 3 ・ 3 ・ 1 3 号下柚木片倉線における変更について御説明いたします。

4 6 ページの位置図を御覧ください。

本路線は、八王子市下柚木二丁目を起点とし、八王子市片倉町を終点とする、延長約 4 . 8 キロメートルの路線です。

次に、5 3 ページの計画図 7 を御覧ください。

八王子 3 ・ 3 ・ 1 3 号線の終点から八王子都市計画道路 3 ・ 3 ・ 7 3 号小比企狭間線の起点までの区間は、第一次緊急輸送道路に指定される現道がございますが、一部、歩道のない幅員約 9 メートルの道路となっております。また、当該区間は慢性的な渋滞が発生しております。

東京都は平成 2 8 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、八王子市片倉町北部地域周辺の良好な交通環境の確保のために、国道16号や、現在、整備を進めている八王子南バイパスと合わせて、八王子3・3・13号線と八王子3・3・73号線を連結し、東西方向のネットワークを強化する必要があると位置付け、検討を進めてまいりました。

今回の変更は、交通の円滑化、歩行者の安全性の確保、緊急輸送道路としての機能強化などを考慮した道路網を拡充させるため、八王子3・3・13号線を約610メートル延長し、終点位置を変更するとともに、全線の車線数を決定いたします。また、延長する区間の幅員については18メートルとすることで、自転車専用通行帯や安全な歩行空間を確保いたします。

なお、本都市計画案について、令和8年6月9日から2週間、公衆の縦覧に供したところ、87通の意見書の提出があり、そのうち62件の賛成の意見と87件のその他の意見がございました。

54ページの「意見書の要旨」を御覧ください。

賛成の意見のうち、都市計画に関する主な意見といたしましては、「北野街道は、道路幅も狭く歩行者の分離がされていない区間があり、危険な状態にある。また、朝夕は著しい交通渋滞が発生しており、緊急車両の通過もできない状況である。今回の変更は交通の円滑性の確保と安全確保が見込まれるので賛成である。」などの意見が提出されました。

これらの意見に対する東京都の見解といたしましては、「八王子市片倉町北部地域周辺の良好な交通環境を確保するためには、国道16号や現在国が整備を進めている八王子南バイパスと合わせ、東西方向の道路ネットワークを強化する必要がある。また、北野街道は今回新たに都市計画決定する区間においては、第一次緊急輸送道路に指定されているが、一部で歩道の無い幅員約9メートルの道路となっている。こうしたことから、交通の円滑化、歩行者の安全性確保、緊急輸送道路としての機能強化などを考慮した道路網の拡充について検討を進めた結果、当該区域の必要性の高さから八王子3・3・13号線を延伸し、新たに都市計画道路に位置付けるものである。」としております。

続いて、55ページを御覧ください。

その他の意見のうち、事業施行に関する意見といたしまして、「早期の事業認可、供用開始を望む。」、「供用開始までには各種の手続き等が必要と考えるが、その際、地域住民からの意見を幅広く聴取することを望む。」などの意見が提出されております。

これらの意見に対する東京都の見解といたしましては、「都市計画決定後は、事業概要

説明会及び測量説明会並びに現況測量及び用地測量を行い、国に事業認可を申請した上で事業に着手する。事業認可後、用地の補償等に関する説明会を行い、用地を相当程度取得した後、工事に着手し、その完成後に供用開始する。なお、説明会では、ご意見やご質問にお答えする時間を設ける等、丁寧な対応に努める。」としております。

また、本都市計画案に対する関係市の意見につきまして、八王子市から「意見なし。」の旨の回答がございました。

日程第４の御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の各案件につきまして、御質問、御意見がございましたらお伺いいたします。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 八王子幹線街路３・３・１３号下柚木片倉線について、簡単に意見を述べさせていただきます。

同路線については、地域的な理解、そして、沿線住民の方々の理解もあると聞いております。ただし、用地買収がそれなりに発生すると思われまして、その方たちに対しては、立ち退き、あるいは、一部削られるなどの用地買収のある方々については、丁寧な説明と理解を得ていくことを求めます。

また、代替地の提供なども要望に応じて受けるようにすることを求めまして、意見とします。

【樺島会長】 ほか、いかがでございますか。

ないようでございますので、日程第４の各案件について、順次、採決をいたします。

まず、議第７７３２号、東京都市計画道路幹線街路放射第２４号線の案件について、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。

【樺島会長】 次に、議第７７３３号、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第３９号線の案件について、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。

【樺島会長】 次に、議第 7 7 3 4 号、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 7 4 号線及び議第 7 7 3 5 号、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 1 7 0 号線の案件について、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。

【樺島会長】 次に、議第 7 7 3 6 号、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 1 4 1 号線の案件について、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、議第 7 7 3 7 号、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 2 2 9 号線の案件について、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、議第 7 7 3 8 号、八王子都市計画道路幹線街路 3・3・1 3 号下柚木片倉線の案件について、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。

【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。

委員の皆様方におかれましては、長時間にわたり御審議をいただきまして誠にありがとうございました。なお、議事録につきましては、私のほか、青山委員にも御署名をいただきたいと存じます。よろしくお願いします。

これをもちまして、本日の審議を閉会いたします。

どうもお疲れ様でした。

午後 3 時 2 1 分閉会

※本稿は、後日発行される議事録の未確定版です。