

第 2 4 9 回 東 京 都 都 市 計 画 審 議 会

議 案 ・ 資 料 別 冊

意 見 書 の 要 旨

令 和 7 年 5 月

東 京 都

目 次

議 事 日 程	議 題				ペー ジ
	議 題 番 号	内 容		名 称 等	
日 程 第 3	議 第 7694 号	東京都市計画道路	変更	都市高速道路第 1 号線	1
	議 第 7696 号	武蔵野都市計画道路	変更	3・4・3 号高井戸小平線	4
日 程 第 4	議 第 7697 号	東京都市計画地区計画	変更	千住大川端地区地区計画	5

意見書の要旨

〔議第 7694 号〕

東京都市計画道路都市高速道路第 1 号線の変更に係る都市計画の案を令和 7 年 2 月 19 日から 2 週間公衆の縦覧に供したところ、都市計画法第 21 条第 2 項において準用する同法第 17 条第 2 項の規定により、1 通（1 名）の意見書の提出があった。その意見書の要旨は次のとおりである。

名 称	意 見 書 の 要 旨	東 京 都 の 見 解
東京都市計画道路都市高速道路第 1 号線	I 賛成意見に関するもの なし II 反対意見に関するもの 1 通（1 名） 1 都市計画に関する意見 大田区地先の水と緑の貴重な空間は未来に生きる子どもたちを育む大切なおくりものである。 「都市高速道路第 1 号線 都市計画変更素案では、工事中は 1998 年に運用停止となった羽田トンネルバイパス路をう回路として更新工事をし、更新後はう回路を上り線（高架 3 車線化）として本線運用とし、羽田トンネルは下り線専用として運用する。」とある。 運用停止中のバイパス路は、大森南 5 丁目、大森南 4 丁目、大森東 5 丁目の居住地に近く、上り線 3 車線の本線としての運用は、近隣への騒音、振動、排気ガスの増大など、日々の生活で様々な影響を受けることが心配である。 羽田トンネル内は通行ができない危険物の搭載車も通行可能になるとのこと。3 車線になると、現状でも遊歩道上のところもあるのに、既存の構造より最大で陸側（西側）へ 2.6m 出張るとのこと、工事中、工事完了後の環境悪化が心配でたまらない。 埼玉県八潮の道路陥没事故で、トラックの運転手の方がいまだに見つけ出されていない。周辺の地域下水道に大変な影響	I 賛成意見に関するもの II 反対意見に関するもの 1 都市計画に関する意見 騒音、振動、排ガスに関する周辺環境への影響については、事業者において、工事にあたり低騒音、低振動、排出ガス対策型の建設機械を使用するなど、地域への影響を最小限に抑えるよう努めていく。 また、地盤に関する周辺環境への影響については、事業者において、周辺地盤に影響を与えないよう慎重に設計や施工方法等を検討していく。 具体的な施工方法については、工事説明会等で説明させていただく。

	が出ている。下水道を管轄する水再生センター至近の大工事で、海底をこれまでより深く掘り下げ、3車線のために、これまでより地上の高さも高く、重量も大幅に重くなる構造物だと想定しており、大森南5丁目、4丁目、大森東5丁目地区への地盤の影響が心配である。 東京オリンピックのお台場でのトライアスロン競技のため、芝浦の水再生センターの汚水を森ヶ崎水再生センターまで運ぶための海側での地中深くのシールド工法により、大森の道路の至る所でレンガの歩道にひずみが出たり、下水道のマンホールが道路面より高くなったり、民家のブロック塀の基礎部分に亀裂が入ったり、そこかしこで直すための工事がされていた。 2 その他の意見 2024年の夏、都内はこれまでにない厳しい暑さだった。2023年夏の東京オリンピックにむけて、緑が豊かだった森ヶ崎水再生センターの日本庭園は、スポーツのコートと駐車スペースがたくさん作られた。昭和島は東京オリンピックに向けた各工事のためのプレハブが立ちならび、オリンピックのための飯場のようであった。一帯が避難場所にもかかわらず、昭和島の樹木は切り倒されていった。海側からの強い風を防風林として防いでいてくれた樹木。空港、京浜島、城南島、高速道路からの大気の汚れを浄化してくれていた木々が減り続けていった。昨年の夏の暑さは、地球全体の温暖化に加えて、東京オリンピックのために海側の樹木を伐採し続けた国や都の、自然をかえりみない影響も大きかったのではないか。 2007年2月15日「海老取川沿いの緑地整備について（要望）」の大田区長（西野善雄区長）の要望は、東京湾の潮の満ち干とともに、日々のいとなみを続けてきた区民の願いだった。2025年3月5日、今朝の新聞で、「世界の都市では、気温上昇に伴い街路樹の木陰を増やし、樹木を保存する傾向にある。1964年の東京オリンピック、首都高速1号線開通から60年以上が経ち何世紀もの間受け継がれてきた「水の都」としての東京の文化が損なわれ、かつて趣のあった水路は日陰になった」とある。意見書提出日の朝刊の一面記事の中に、建築家ホルヘ・	2 その他の意見 都が推進する東京グリーンビズにおいて、「自然と調和した持続可能な都市」を目指し、東京の緑を「まもる」「育てる」「活かす」取組を進めることとしている。
--	---	---

	アルマザン氏の寄稿が載っていた。 次世代の生存のため、地球全体の変化はこれまでの在り方を見直す方に変化を始めているようである。18年前の西野区長の国土交通省への要望が実現されるよう、日々願っている。 Ⅲ その他の意見 なし	Ⅲ その他の意見
--	--	-----------------

意見書の要旨

〔議第 7696 号〕

武蔵野都市計画道路 3・4・3 号高井戸小平線の変更に係る都市計画の案を令和 7 年 2 月 19 日から 2 週間公衆の縦覧に供したところ、都市計画法第 21 条第 2 項において準用する同法第 17 条第 2 項の規定により、1 通（1 名）の意見書の提出があった。その意見書の要旨は次のとおりである。

名 称	意 見 書 の 要 旨	東 京 都 の 見 解
武蔵野都市計画 道路 3・4・3 号高井戸小平線	I 賛成意見に関するもの なし II 反対意見に関するもの 1 通（1 名） 1 都市計画に関する意見 計画案の線引きが所有地にかかっているので計画の変更をお願いする。 III その他の意見 なし	I 賛成意見に関するもの II 反対意見に関するもの 1 都市計画に関する意見 ご意見のあった箇所の計画線については、自動車、歩行者、自転車等の安全かつ円滑な通行を確保するとともに、快適な道路空間を形成するために必要な隅切り部であり、本線の概成道路の計画の見直しと合わせて、道路構造条例等に基づき評価を行った結果、現行計画線よりも縮小する形で都市計画の見直しを行うこととした。 III その他の意見

意見書の要旨

〔議第 7697 号〕

東京都市計画地区計画の変更に係る都市計画の案を令和 7 年 2 月 19 日から 2 週間公衆の縦覧に供したところ、都市計画法第 21 条第 2 項において準用する同法第 17 条第 2 項の規定により、8 通（7 名）の意見書の提出があった。その意見書の要旨は次のとおりである。

名 称	意 見 書 の 要 旨	東 京 都 の 見 解
東京都市計画 地区計画 千住大川端地区 地区計画	I 賛成意見に関するもの なし II 反対意見に関するもの 8 通（7 名） 1 都市計画に関する意見 （1）この間の説明会を受けて、南海トラフによる大地震発生の確率が高まる中での超高層マンションの建設は納得できないので意見を申し述べる。 ①今後 30 年間で、南海トラフによる大地震の発生確率が 70 % と高まっている中で、あえて超高層ビル住宅を建設するのは、居住者の命はもちろん周辺住民の生活環境を脅かすので到底納得できるものではない。ましてや河川敷で軟弱地盤があり、岩盤まで基礎を打ち込むから安全との説明であるが、建物は形状を残しても住む人の安全が確保される保証はできないと思われる。住民の命を守るのが自治体の最優先の役割と思うが、東京都はリスクを増やすことをあえて進めるのかが理解できない。災害や火災で自力避難や周辺住民の助けあいで、命が守れる範囲の低層化での街づくりを進めてほしい。 ②高層ビルのために生じる日照問題や風害は先住者の生活に大きく影響し、一旦完成すると技術的に解決できない問題が生じることが予測され、対立を招く要因になり住民間が協力協同でつくる街づくりも困難になる。自治体は新居	I 賛成意見に関するもの II 反対意見に関するもの 1 都市計画に関する意見 （1）～（6）「千住大川端地区地区まちづくり計画」では、周辺地域と連携した防災性及び利便性が高く、豊かな緑の創出と隅田川の水辺の魅力を活かしたゆとりと潤いのあるまちを目指し、土地の高度利用を図りながら、地区内外の生活動線を支える道路ネットワークや広場空間を確保するとともに、多世代が地域で共存・交流できる住環境づくりを行うこととしている。 事業者は、このまちづくり計画等を踏まえ、スーパー堤防の整備と併せ、地区内外の住民等のための避難場所となる大規模な広場や垂直避難場所、防災備蓄倉庫等を整備するとともに、高層建築物は、長周期地震動対策を行いつつ、非常用発電機などの機械室は、荒川氾濫時に想定される最大浸水深よりも高い位置に設置するなど、防災性の向上を図ることとしている。 また、区と協議のうえ、子育て支援施設やサービス付き高齢者向け住宅の整備などを行うこととしている。 周辺環境への影響については、建築物の整備に伴う日影や風環境などについて、調査・予測を実施しており、日影につ

	住者も先住者も安全・安心して住める街づくりをしてほしい。 ③新しい居住区を作るうえでは、地域で生活に欠かせない施設、不足している施設・設備を民間任せでなく、自治体（東京都、足立区）が直接運営する公的施設を作してほしい。育児施設、学校、高齢者施設、商業施設、文化施設など全世代の多様な住民が利用できる公共施設を周辺地域と整合性があるように整えてほしい。どのような施設が必要か住民が参加して検討できる仕組みをつくってほしい。 民間事業者の提案の範囲を超えない計画で、地域住民もより住みやすく、生活しやすくなるというより、信号設置が不要だという進入道路や開かずの踏切の状況や交通機関の混雑を毎日見ている住民としては、より困難や不安が増すばかりである。 (2) 希望に満ちた未来都市の誕生を楽しみにしている一人として資料を拝読した。開発計画がいよいよ具体化したことを踏まえ、今後に対する私の切望する意見書を送付する。 B, C地区の開発計画の概要によると、多様な世代やライフスタイルに対応し、足立区の安定性を高める魅力的で良質な住環境の整備を促進すると記載がある。その中で生活に関する支援施設は子育て支援とデイサービス機能の導入のみが検討されている。 高層共同住宅4棟を見てみると地上38階、35階、34階、29階建で住戸数は併せて約2,010戸になり、1戸平均の家族数を3名にすると6,000名あまりの住民数になる。このマンモス住民を各階のハコ型住居に詰め込むだけでは、窒息状態に陥ってしまうことが考えられる。 そこで提案をさせていただくことは、各棟とも最上階を住民に開放し、現段階からこのような計画案を取り入れていただけるようお願いする。最上階は住民に対する教育、文化、集会、会議、娯楽、趣味、ジム、展望などに用い、子どもや成人にも夢と希望を与えられるよう計画をしていただければ	いては、法令に基づく日影規制より厳しい複合日影により、日影規制を有する地域の建築物に対して、4時間以上の日影を生じさせない計画としている。また、風環境については、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、低中層住宅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。 住民参加については、区は「千住大川端地区地区まちづくり計画」の策定にあたって、説明会を実施している。また、事業者は、このまちづくり計画等を踏まえ、開発計画案を作成し、周辺住民等へ説明を行い、意見を聞いたうえで、都へ都市計画の企画提案を行っている。都は、この企画提案等を踏まえ、都市計画案を作成し、都市計画案の説明会の開催や意見書の受付を行うなど、まちづくりへの住民参加等の機会を広く設けている。なお、区は、引き続き地域からの意見に対し、丁寧な対応を行っていくこととしている。
--	--	---

と思う。例えば、教育は教室、文化はギャラリーやミニ・ステージ、ジムは室内運動などである。

4棟の完成は、まだ先の長い年月を要するが、今からこのような計画を決定し発表できるなら住民も、また説明会に参加される方々も、デベロッパーの商業主義的なイメージが払拭でき、未来都市として一抹の夢と希望を与えることが出来るのではないかと提案をさせていただく。

- (3) 具体的な説明がされたのは令和5年12月で、説明会のたびに「公共施設等の都市基盤整備と優良な建物等の一体的整備に関する計画にもとづき」とあるのに、実際公共施設は道路のことであり、説明会で意見が出された特養とか図書館とか、全く参考にしようとしていない。一方、建物は超高層ありきで、超高層による不安な声をほとんどの人が発言しているのにまともな回答はなく、最終的には事業者の要望だと回答。住民置き去りで企業の利益優先の計画だと痛感した。人口減少の中、力をいれるところが違う。遠い未来を見据えて考えるならば、環境にやさしいまちづくりこそ、安全安心を担保できると思う。

杉並区区政のように、もっと住民と膝を交えて話し合いの場を作り、住民の意見を真摯に受け止めてほしい。千住のまちを未来永劫住みやすいまちにするために。

- (4) 少し広い土地があると高度利用が言われるが、住民はとりわけ千住で残された数少ない土地を、高度利用でほとんど民間の事業者任せの超高層マンションにしてしまうのを望んでいない。それも超高層で、その周囲への被害を心配する声だが、説明会では多く出されたのに対し、しっかりした回答はなかったと思う。真摯に住民と向き合ってまちづくり、他がやっているから足立区でもとせず、住民の声を聞いてほしい。

また、超高層マンションにより避難所が広く確保できることを強調していたが、逆に超高層にするためなのではないかと感じる。火事を消火するためには低層がいいし、一時避難

所にはどの地域の人を想定しているのか？東町等は墨堤道路があり、避難をしに来るとは考えられない。広場を広く作っても避難しやすい場所とは言えない。マンションを超高層にするためにこじつけたとしか思えない。

ぜひ、超高層マンションは止めてほしい。

(5) 令和7年2月19日の説明会資料 (p. 12) に関する意見

1. 日影規制に関する指摘

説明会資料のp. 12には等時間日影図が記載されている。この図によると、東武線線路北側の日影規制の制限地域において、3時間以上の影が発生している。本来、線路より北側は「5-3時間の日影規制」の対象地域であり、この規制により一定の制限が課されるため、今回のような建築計画は認められないはずである。

2. 建物群の個別適法性について

地区計画内の建物群は、それぞれ異なる事業者によるものであり、建設時期も異なるため、各建物単体で見た場合、日影規制に関して適法なのである。

3. 環境評価の一貫性について

しかしながら、従前よりB, C地区の建物群は一体のものとして広報・説明・計画が進められており、現在、建物群全体の構想も具現化している。このような状況において、建物単体ごとに環境影響を評価するのではなく、建物群全体をひとつの環境として周辺への影響を考慮すべきではないか。説明会資料のp. 13に示されている風環境の評価は、建物群全体を一体として分析しているように見受けられる。同様に、日影規制についても、建物群全体の複合的な日影の影響を考慮し、適法性を判断すべきではないか。

4. まとめ

地区全体の計画を策定しているにもかかわらず、環境評価において建物単体の影響のみを考慮することは合理的ではない。日影規制についても、建物群全体の影響を総合的に判断し、適法な計画とすべきである。

以上、慎重な検討をお願いする。

(6) 最初にこの計画には反対であることを申し上げる。

その理由は主に四つ。一つ目は高層ビルの建設である。太陽の日の光を浴びる権利は平等・公平であると思う。日影が建物の敷地の範囲外に出るような高層ビルは、日陰となる所に住む人たちのその権利を奪うことになると思う。私が住んでいる柳原一丁目は大部分が準工業地域である。一部近隣商業地域があるが、多くの家屋は2階3階建てとなっているが、準工業地域内で9階もある居住ビルが建ちはじめ、そのため日陰で暮らすようになった人たちは日陰になっちゃったことに憤りを唱えている。二つ目は風対策が十分でないことである。三つ目は子ども中心の計画になっていないことである。四つ目は大人や高齢者向けの計画が不十分ということである。

それらの課題を解決するために私の計画案（以下プランBという）を意見書として連絡する。プランBは、低層階ビル（4階建て高さ14m位）の亀泳体形状（足立区の地図は亀が泳ぐ体の形に似ている）の建物と中庭で構成される。この地域の周辺には6つの鉄道路線で3つの駅、国道や高速道路もあり交通網は充実しているが、北に荒川、南は隅田川に囲まれており、荒川が氾濫すると5mの浸水が想定されている。そのため建物の1階、2階は人が住まない遊びの場として、浸水しても被害が最小限となり、短時間で現状復帰ができるような場所としたい。

低層階ビルの目的は一年通して日影は千住大川端地区の地域内に収めるためである。欧米の街並みをみると、例えばパリのシャンゼリゼ通り、同じ高さのビルとなっている。屋上に日影は見られない。ここでは太陽の日の光を平等・公平に浴びている。

近年の異常気象を考えると大型で強風な台風が予想され、周りより背の高いビルがあるとそこに当たった強風は高いビルとビルの間をさらに速度を増して通り過ぎることが予想される。速度を増した強風はその先の住宅街の屋根を吹き飛ばしてしまうことが想像できる。災害が発生した時に、その困

果関係が自然か人為的かを見分けることは非常に困難だと思う。ならばそのようなことが起きないように、先に手を打って置くことが肝要かと思う。すなわち高層ビルは建てないということである。

子ども中心の計画を作る第一歩は、子どもの思いを聴いて大人が具現化していくことだと思う。かつてこの千住大川端地区にはアメージングスクエアがあり、迷路、フットサル、スケートボードなど様々な多くの遊び場があった。先日、荒川の土手でスケートボードで遊んでいる子どもと話す機会があり、その子どもにこの計画を話したら、『高いマンションビルはたくさんあるじゃん。もう要らないよ、遊び場が欲しい。』と即座に言われた。確かに隅田川の向こう岸には沢山の高層マンションが建ち並んでいる。

プランBの建物の1階の全てを、子どもの声を聴いて具現化した遊び場にしたい。例えばITを駆使した道具のある遊びエリアやかくれんぼエリア、大小さまざまな土管を並べた土管エリア。ここは遊びながら社会インフラの仕組みを学ぶことだろう。また、スケボーやボルダリングなどである。ここで遊んだ子どもからオリンピック選手がでることを夢みて作ろう。今ある近隣の公園には無い遊び道具設備を集める工夫をして作ろう。公園の広さは約8.5ヘクタール（両翼100メートルの野球面が8.5個分）もあるのでどんなものでも受け入れられると思う。日本や世界各地の公園の遊び道具を集めてみるのも一案である。野球やサッカー場などは近くに荒川緑地があるのでそちらにお任せしてここには要らない。色々な遊び道具や設備をこれでもかと言うくらいたくさん作ってあげたい。

2階部分は、10代からの大人が出会いを求めて遊べるエリア。だれもが使える遊びと学びの道具や設備のあるエリア。子育て中のお母さんやお父さんのためのエリア。40・50・60代のエリア。芸術家や音楽家など様々な大人に応じたエリアなど。先端技術の科学を用いた色々なものをたくさん作ってあげたい。

浸水した時、汚れは水で流せばすぐに原状が回復できるよ

	うにしておくことが肝要かと思う。この地域の近くには学習センター、図書館や住区センター等があるので、それらとは重複しないようすることも大事である。 この地域は、荒川は氾濫すると5m位まで水没する。そのような状況になっても大丈夫のようにその浸水高さ以上に3階部分を設けていざという時の避難所としたい。普段はがら空きであるが、約3分で避難所が設営運営できるような設備としたい。例えば、天井に一家族向けのテントをたたんでぶら下げて起き、いざという時にテントをおろして広げて使う。一家族3坪、約10平方メートルとすれば約850家族分が確保できることになる。 4階は高齢者向けの施設である。最先端技術を導入した日本一の介護施設を目指して作りたい。最先端の技術を習得する介護士向けの学習センターも必要だろう。多くの高齢者が入所する施設であるので、お医者さんや薬局が常駐できる施設も必要となります。 屋上は人工芝と植樹、噴水と池、ベンチのみのシンプルな公園である。区民の方々の憩いの場や日光浴の場を提供したい。 最後に中庭。人工芝と泥んこ広場。ところどころにベンチがある質素な公園である。 子どもたちから働き盛りの大人や高齢者から意見を聴いて区民参加型の公園施設づくりなら説明会の時間も楽しいものになるだろう。 このプランBは東京都知事小池百合子様と足立区長近藤弥生様のリーダーシップや政治的判断があって達成されるものと思っている。このプランBが完成の暁には多くの見学者が全国津々浦々から訪れ賑わうことだろう。ここが子どもたちから働き盛りの大人や高齢者の聖地となり、ここに100年以上、区民から愛され続けられるものを作って行こう。	
--	--	--

	(7) このエリアの開発によって2,000世帯の住民が移り住むことになるが、墨堤通りからこのエリアへの出入り口が二か所しかなく、通学路と交わることになる。開発エリア内の中央を横断する道路建設を計画しているが、すでにある都住やコスモシティの住民の車両が出入りする道路へ接続すれば墨堤通りから入る車両、開発エリア内から出る住民の車両、開発エリア内で買い物をする人の車両など、多方向から車両が行き来することになる。墨堤通り沿いは通学路となっているため大変危険だ。信号の設置が難しいのであれば、道路の建設はじめ、この開発自体進めるべきではない。 (8) 千住大川端地区への車両の出入りについて 墨堤通りより大川端地区へ出入りを左折のみに限定してほしい。右折で出入りを行う場合見通しが悪く、交通量も多い為。 また、標識などで表示しても見落とす運転手等もいるので、中央分離帯に現在も置かれている樹脂製のポールなどを設けて物理的に出入りを制限することは可能か？ 郵便局の車両（配達バイク、大型トラックなど）の出入り口が変更されると聞いたが新たな出入り口はどこになるのか？ Ⅲ その他の意見 なし	(7)、(8) 開発に伴う交通への影響については、事業者が大規模開発地区関連交通計画マニュアル等に基づき、計画地周辺の自動車及び歩行者に対する将来交通量を予測し、区や警察等と協議を行い、周辺交通への影響が小さいこと及び信号を設置しないことを確認している。 また、事業者は、計画の具体化にあわせ、引き続き区や警察等と協議し、安全対策などを行うこととしている。 なお、郵便局の車両の出入り口については、引き続き詳細な検討を進めていくこととしている。 Ⅲ その他の意見
--	---	---