

第250回東京都都市計画審議会

令和7年10月

東京都

第250回東京都都市計画審議会 資料一覧

- 資料 1 議案一覧表
- 資料 2 第250回東京都都市計画審議会議案・資料（薄茶色表紙）
- 資料 3 第250回東京都都市計画審議会議案・資料 別冊（桃色表紙）
委員の異動報告・委員名簿・幹事名簿
- 資料 4 第250回東京都都市計画審議会議案・資料 別冊（クリーム色表紙）
意見書の要旨
- 資料 5 資料〔別冊〕都市計画（素案）田町駅東口地区（灰色表紙）
- 資料 6 議案・資料〔別冊〕東京都市計画事業上篠崎一丁目北部土地区画整理事業の事業計画変更に伴う意見書の
審査について（白色表紙）
〔別冊(1)（意見書）〕
〔別冊(2)（現地写真）〕

第250回東京都都市計画審議会議案一覧表

1 都市計画決定・変更案件等について

議 事 日 程	議 題			
	議 題 番 号	内 容	名 称	等
日 程 第 1	議 第 7 6 9 9 号	会長の選出について		
日 程 第 2	議 第 7 7 0 0 号	東京都市計画都市再生特別地区	変更	田町駅東口地区※
	議 第 7 7 0 1 号	東京都市計画地区計画	変更	田町駅東口地区地区計画※
日 程 第 3	議 第 7 7 0 2 号	東京都市計画地区計画	変更	品川駅西口地区地区計画※

※ 国家戦略特別区域法第21条第5項に基づく付議

2 その他の付議案件について

議 事 日 程	議 題			
	議 題 番 号	内 容	名 称	等
日 程 第 4	議 第 7 7 0 3 号	東京都市計画事業上篠崎一丁目北部土地区画整理事業の事業計画変更に伴う意見書の審査について		

委員の異動報告

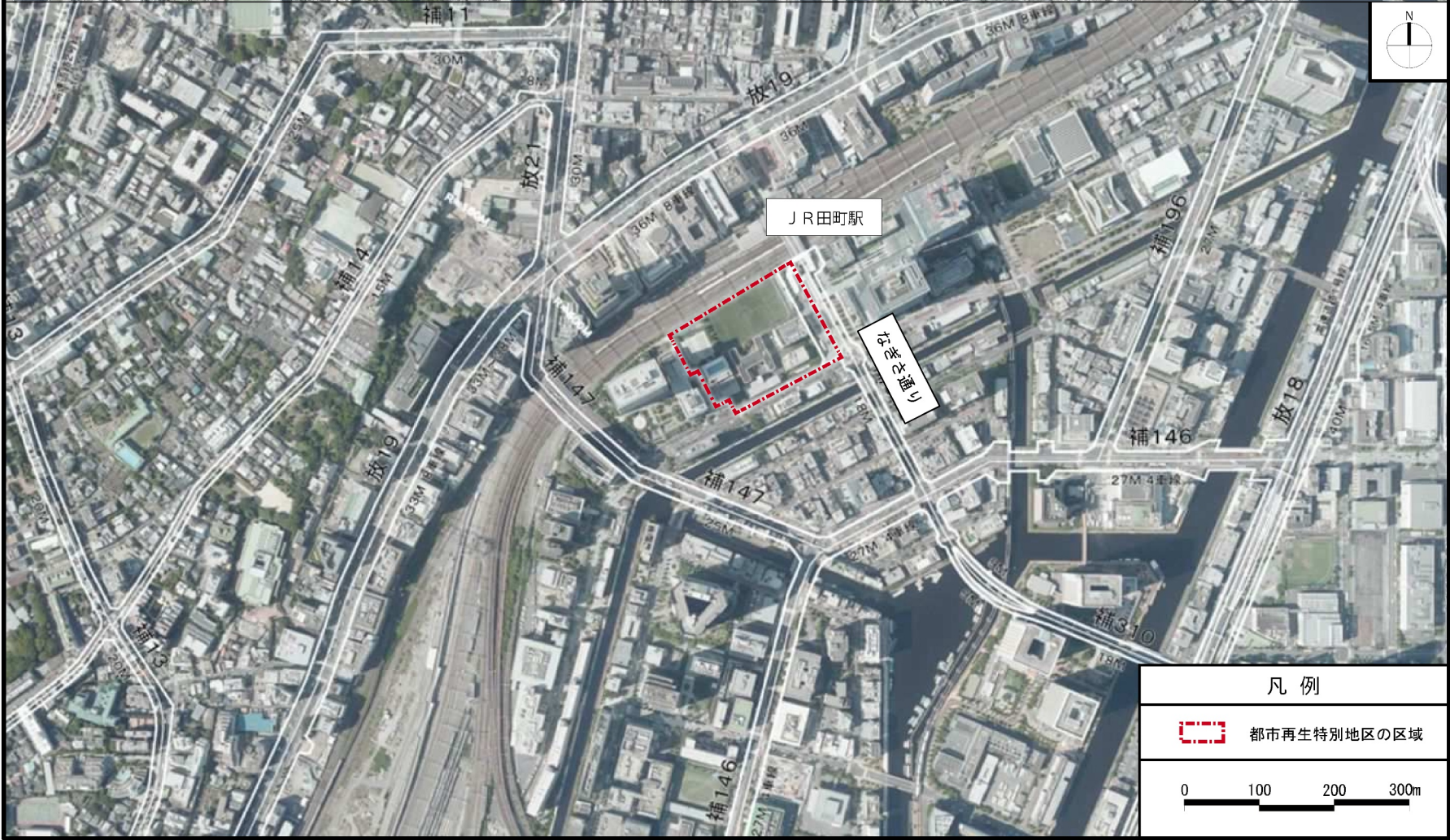
議席 番号	現 委 員		前 委 員	
	職 名	氏 名	職 名	氏 名
会長			東日本建設業保証株式会社相談役	原 田 保 夫
1 番	東京都議会議員	尾 崎 大 介	東京都議会議員	鈴 木 章 浩
2 番	財務省関東財務局長	後 藤 健 二	財務省関東財務局長	目 黒 克 幸
4 番	東京都議会議員	高 橋 まきこ	東京都議会議員	柴 崎 幹 男
5 番	農林水産省関東農政局長	菅 家 秀 人	農林水産省関東農政局長	安 東 隆
6 番	公益財団法人自転車駐車場整備センター理事長	樺 島 徹		
7 番	東京都議会議員	吉 住 はるお	東京都議会議員	伊 藤 大 輔
8 番	台東区長	服 部 征 夫	足立区長	近 藤 弥 生
9 番	板橋区議会議長	田中 しゅんすけ	港区議会議長	鈴 木 たかや
12 番	東京都議会議員	柴 崎 幹 男	東京都議会議員	尾 崎 大 介
15 番	東京都議会議員	中 田 たかし	東京都議会議員	加 藤 雅 之
16 番	国土交通省関東地方整備局長	橋 本 雅 道	国土交通省関東地方整備局長	岩 崎 福 久
18 番	東京都議会議員	三 雲 崇 正	東京都議会議員	斉藤 やすひろ
19 番	福生市長	加 藤 育 男	東村山市長	渡 部 尚
20 番	福生市議会議長	佐 藤 弘 治	国立市議会議長	高 柳 貴美代
21 番	東京都議会議員	中 山 寛 進	東京都議会議員	原 田 あきら

議席 番号	現 委 員		前 委 員	
	職 名	氏 名	職 名	氏 名
22 番	中央大学総合政策学部教授	篠 木 幹 子	NPO法人持続可能な社会をつくる元気ネット 理事長	鬼 沢 良 子
23 番	東京都議会議員	加 藤 雅 之	東京都議会議員	尾 崎 あや子
26 番	東京都議会議員	原 田 あきら	東京都議会議員	中 田 たかし
27 番	消防総監	市 川 博 三	消防総監	吉 田 義 実
29 番	東京都議会議員	宮 崎 大 輔	東京都議会議員	西 沢 けいた
30 番	瑞穂町長	山 崎 栄	瑞穂町長	杉 浦 裕 之
31 番	日の出町議会議長	濱 中 映 慈	日の出町議会議長	平 野 隆 史

東京都都市計画審議会委員名簿		
(令和7年10月28日)		
議席番号	現 職	氏 名
1 番	東京都議会議員	尾 崎 大 介
2 番	財務省関東財務局長	後 藤 健 二
3 番	東京都農業会議会長	青 山 侑
4 番	東京都議会議員	高 橋 まきこ
5 番	農林水産省関東農政局長	菅 家 秀 人
6 番	公益財団法人自転車駐車場整備センター 理事長	樺 島 徹
7 番	東京都議会議員	吉 住 はるお
8 番	台東区長	服 部 征 夫
9 番	板橋区議会議長	田中 しゅんすけ
10番	経済産業省関東経済産業局長	佐 合 達 矢
11番	東京商工会議所常議員	中 村 節 雄
12番	東京都議会議員	柴 崎 幹 男
13番	国土交通省関東運輸局長	藤 田 礼 子
14番	横浜国立大学大学院都市イノベーション 研究院教授	松 行 美帆子
15番	東京都議会議員	中 田 たかし

16番	国土交通省関東地方整備局長	橋 本 雅 道
17番	東京農業大学地域環境科学部教授	水 庭 千鶴子
18番	東京都議会議員	三 雲 崇 正
19番	福生市長	加 藤 育 男
20番	福生市議会議長	佐 藤 弘 治
21番	東京都議会議員	中 山 寛 進
22番	中央大学総合政策学部教授	篠 木 幹 子
23番	東京都議会議員	加 藤 雅 之
24番	警視総監	迫 田 裕 治
25番	大妻女子大学社会情報学部教授	松 本 暢 子
26番	東京都議会議員	原 田 あきら
27番	消防総監	市 川 博 三
28番	早稲田大学創造理工学部教授	佐々木 邦 明
29番	東京都議会議員	宮 崎 大 輔
30番	瑞穂町長	山 崎 栄
31番	日の出町議会議長	濱 中 映 慈
32番	株式会社ドリームインキュベータ取締役	宇 田 左 近
33番	弁護士	町 野 静

東京都市計画都市再生特別地区 田町駅東口地区 航空写真



田町駅東口地区 参考図 1 (計画建物イメージ)

■ 開発整備の方針

方針Ⅰ. イノベーション・エコシステムの形成に資する都市機能の導入

- ## ① 大学発スタートアップ支援のためのインキュベーション施設の整備及び支援体制の構築

方針Ⅱ. 駅まち一体の都市基盤の構築

- ① まちの東西や周辺市街地、運河をつなぐ駅周辺の歩行者ネットワーク整備
- ② 道路交通環境の改善と駅前交通結節機能の強化

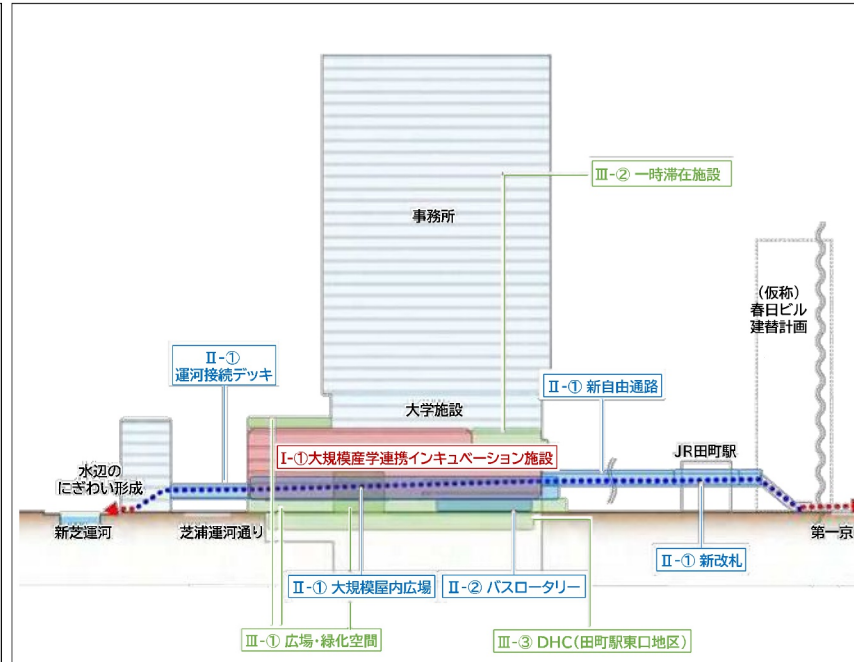
方針Ⅲ. 環境への取組と防災対応力強化

- ① まちに開かれたにぎわい、交流や憩いを促す
多様な緑化・広場空間の創出
- ② 地域を支える防災対応力強化に向けた取組
- ③ 環境負荷低減に向けた取組

■ 平面イメージ



■ A-A' 断面イメージ

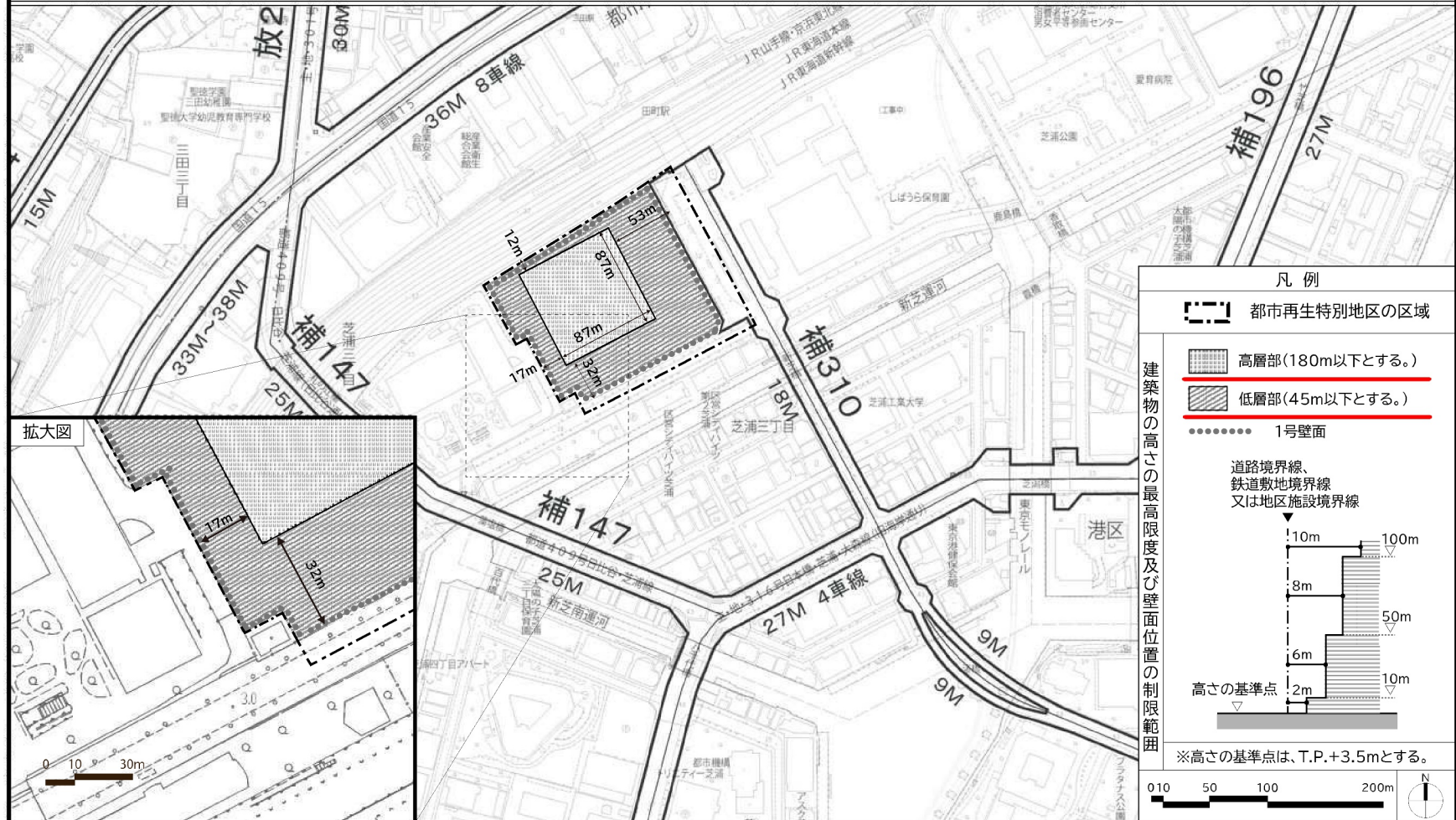


東京都市計画都市再生特別地区の変更

都市計画都市再生特別地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物その他の工 作物の誘 導すべき 用途	建築物の容積 率の最高限度	建築物の 容積率の 最低限度	建築物の 建蔽率の 最高限度	建築物の 建築面積 の最低限 度	建築物の高さ の最高限度	壁面の位置の制限	備考
都市再生特別地区（田町駅東口地区）	約2.7ha	—	<u>115/10</u> (注1) ただし、7/10 以上を産業支 援に寄与する 施設及びこれ らに付随する 施設の用途と する。	40/10	8/10 (注2)	500㎡	高層部：180m 低層部：45m ※高さの 基準点は T.P.+3.5m とする。	建築物の外壁又はこれらに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物等については、この限りではない。 (1) 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける歩行者デッキ、階段、エスカレーター、エレベーター及びこれらに設置される屋根、柱、壁その他これに類するもの (2) 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける屋根、ひさし、落下防止柵その他これらに類するもの (3) 給排気施設の部分	1 中水道施設の用に供する部分その他これらに類するものは、400㎡を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。(注1) 2 大型受水槽室の用に供する部分その他これらに類するものは、550㎡を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。(注1) 3 地域冷暖房施設の用に供する部分その他これらに類するものは、5,300㎡を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。(注1) 4 電気通信事業の用に供する電気通信交換施設その他これらに類するものは、100㎡を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。(注1) 5 建築基準法第53条第6項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。(注2) 6 別添図のとおり、新自由通路、新改札、歩行者デッキ及び道路表層の整備を行う。

東京都市計画都市再生特別地区 田町駅東口地区 計画図 2



この地図は、国土地理院長の承認(平29関公第444号)を得て作成した東京都市地形図 (S=1:2,500) を使用(6都市基交第1721号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 6都市基交第248号、令和7年1月6日
(承認番号) 6都市基交第64号、令和7年1月9日

東京都市計画都市再生特別地区
田町駅東口地区 参考図 2 (イメージパース)

計画建物のイメージ(北東側より望む)



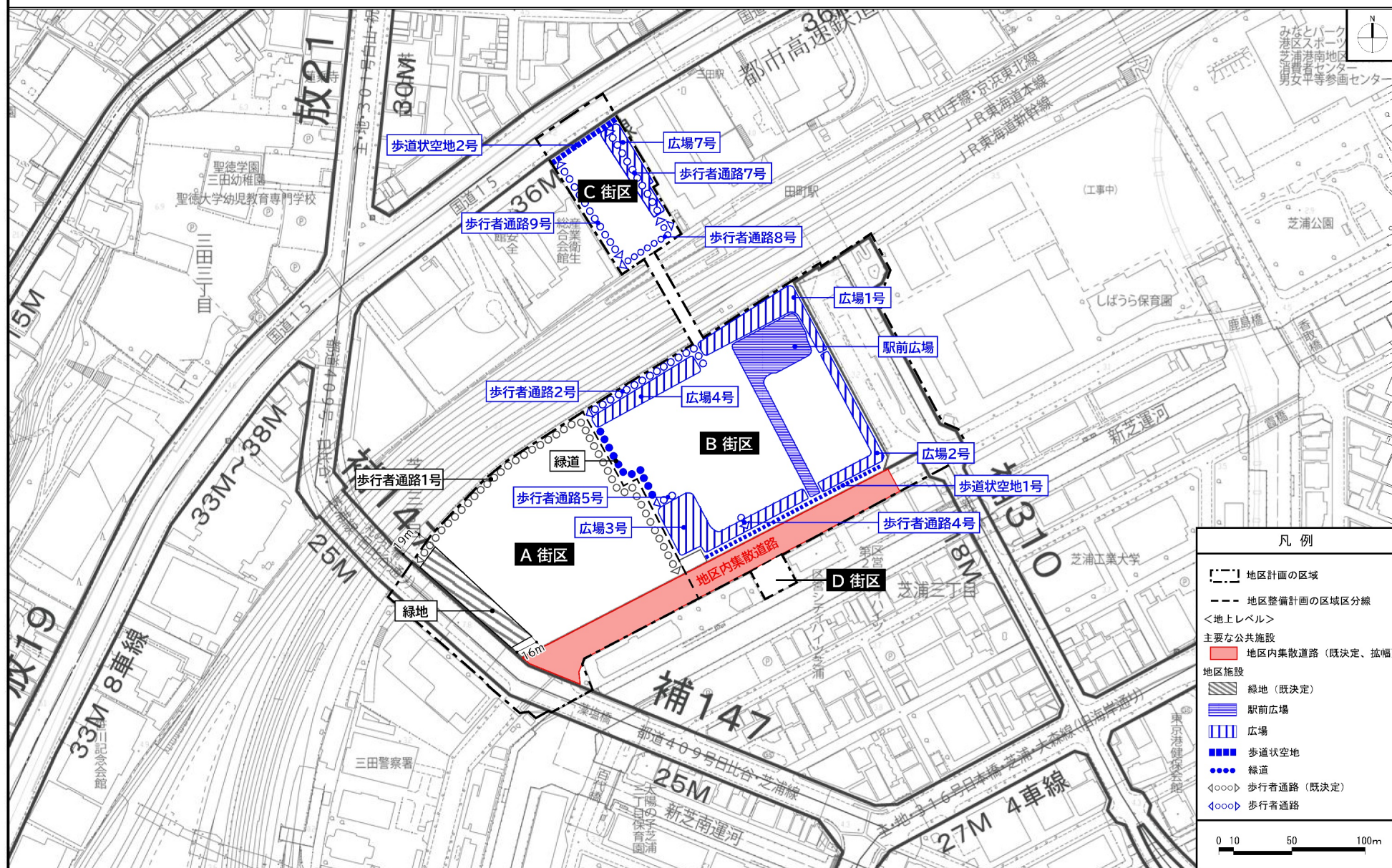
東京都市計画地区計画 田町駅東口地区地区計画 航空写真

凡例

地区計画の区域

0 100 200 300m

東京都市計画地区計画
田町駅東口地区地区計画 計画図2-1 [地上レベル]



[illegible]

15

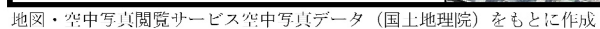
意見書の要旨

[議第 7701 号]

国家戦略都市計画建築物等整備事業に係る案を令和 7 年 9 月 22 日から 2 週間公衆の縦覧に供したところ、国家戦略特別区域法第 21 条第 4 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	国家戦略特別区域会議の見解
東京都市計画 地区計画 田町駅東口地区 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 なし III その他の意見 1 通（1 名） 1 事業施行に関する意見 (1) 田町駅 新自由通路(歩行者用通路 7 号)と新改札口の早期・暫定供用を希望する。近年は田町駅東口への通勤者増加と、東西自由通路拡幅工事による通路制限。田町駅西口は数棟の高層オフィスビル開業に伴う通勤者増加と、旧森永ビル建替による歩道縮小と、現在の田町駅自体の処理能力、既存の歩道は限界に達していると思われる。また、田町駅西口のオフィスビルは空フロアが残っており、田町駅の利用者が、今後数年間は増加し、田町駅および周辺の混雑が激化することは想像に難くない。昔から、朝の通勤時間帯に田町駅に向かうことは人の流れに逆流するので、大変であったが、コロナ禍の後、それまで以上に混雑が酷くなった。現在、東西自由通路の拡張工事を行っているが、東西自由通路の拡張工事が終わっても、田町駅の場合も既設の 2 か所の改札口から一つの自由通路に人が集中する構造に変わりはなく、田町駅や三田駅の利用者が増え続けている現状では、周辺歩道が混雑することは変わらない。今回、田町駅東口地区の都市計画で	I 賛成意見に関するもの II 反対意見に関するもの III その他の意見 1 事業施行に関する意見 (1) 本計画では、駅周辺の混雑等の課題を踏まえ、田町駅の東西方向や周辺市街地との回遊性を強化するため、新改札口や新自由通路などを整備することとしている。 事業者は、施工条件等を踏まえながら段階的に整備することとしており、新改札口及び新自由通路を含む東側への歩行者ネットワークについては令和 13 年度、西側への歩行者ネットワークとなる歩行者通路 7 号等については令和 15 年度の整備完了を目標としている。 なお、工事期間中については、朝夕の混雑時間における工事車両の通行を抑制するなど、歩行者の安全性及び利便性に配慮することとしている。

航空写真



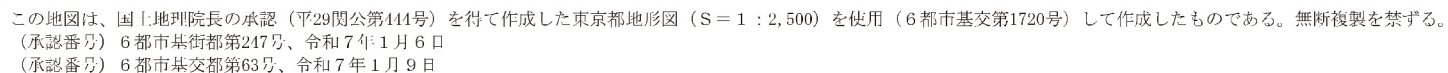
東京都市計画地区計画 品川駅西口地区地区計画

計画図 1



この地図は、国土地理院長の承認（平29関公第44号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（6都市基交第1720号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 （承認番号）6都市基街都第247号、令和7年1月6日
 （承認番号）6都市基交都第63号、令和7年1月9日

計画図 2 【全体図】



意見書の要旨

[議第 7702 号]

国家戦略都市計画建築物等整備事業に係る案を令和 7 年 9 月 22 日から 2 週間公衆の縦覧に供したところ、国家戦略特別区域法第 21 条第 4 項の規定により、2 通（2 名 1 団体）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	国家戦略特別区域会議の見解
東京都市計画 地区計画 品川駅西口地区 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 2 通（2 名 1 団体） 1 都市計画に関する意見 （1）地区整備計画における壁面の位置の制限及び道路からの壁面後退について 二本榎通り側の壁面位置の制限に比し、柘榴坂側の制限は極めて不十分。二本榎通りが拡幅されることを考えれば、対面への圧迫感の差は更に著しい。 また、「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン まちづくりの誘導の方向」を踏まえ、柘榴坂上・下をビューポイントする景観は、品川駅の玄関口として十分な配慮が必要ならず。計画後のイメージパースを示すべきである。	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）二本榎通り沿いの西側は、主に住居系の土地利用がなされており、柘榴坂沿いの南側は、複合的な土地利用がなされていることから、それぞれの沿道の土地利用の特性に配慮し、壁面の位置の制限を指定している。 また、柘榴坂沿いについては、道路からの離隔距離を確保しつつ、長大な壁面にならないよう高層棟を 2 棟に分節し、圧迫感の軽減を図るとともに、緑豊かな歩行者空間を確保するなど、柘榴坂からの俯瞰に配慮した景観形成を行うこととしている。 なお、事業者は、良好な景観形成が図られるよう、今後計画を具体化することとしており、周辺住民等への情報発信や丁寧な説明を実施することとしている。

議第7703号

東京都市計画事業上篠崎一丁目北部土地区画整理事業の事業計画変更に伴う意見書の審査について

東京都市計画事業上篠崎一丁目北部土地区画整理事業の事業計画（第5回変更）を定めるに当たり、事業計画（第5回変更）の案を令和7年1月16日から同月29日までの2週間、公衆の縦覧に供したところ、土地区画整理法第55条第13項において準用する同条第2項の規定により、1通の意見書が提出された。この意見書を以下のとおり分類整理した。

意見書内容整理表

1 事業計画に関すること

項目別 分類	意見書の要旨	意見書 整理番号	施行者の見解
補償に関する こと	令和6年11月に妙勝寺と江戸川区が開催の墓地移転説明会において、埼玉県川口市の善光寺の寺院移転の話について紹介した。墓地移転した後に被災した場合の補償について不安である。	1 番	施工不良による被害であれば施工者の契約不適合責任が問われるものであるが、地震や水害等の自然災害による被害については補償することはできない。 墓地移転先に限らず、造成工事に起因する被害がないよう盛土範囲は所定の地盤性能を確保していることを確認してから引き渡す。

2 事業計画以外に関すること

項目別 分類	意見書の要旨	意見書 整理番号	施行者の見解
事業の進め方に関する こと	ホームページに掲載されても見られない檀家もいるので、寺院に変更図を置いておけば檀家が理解していただけるのではないかと。	1 番	事業計画変更案の縦覧及び意見書の提出については場所、期間等の公告を行い、広く一般に知らせている。なお、檀家においては、令和6年11月の墓地移転説明会にて墓地等の移転先を示している。
	本地区の事業は区の公報で出ておらず、本地区の住民以外は理解できないと思う。	1 番	公告、ホームページへの掲載等により本地区以外の住民に対しても情報を発信している。また、利害関係者に対する説明会を開催しており事業への理解を深めていただけるよう努めている。

東京都市計画事業上篠崎一丁目北部土地区画整理事業 航空写真



変更前後対照図(第5回変更)



議第7703号

東京都市計画事業上篠崎一丁目北部土地区画整理事業の事業計画変更に伴う意見書の審査について

東京都市計画事業上篠崎一丁目北部土地区画整理事業の事業計画（第5回変更）を定めるに当たり、事業計画（第5回変更）の案を令和7年1月16日から同月29日までの2週間、公衆の縦覧に供したところ、土地区画整理法第55条第13項において準用する同条第2項の規定により、1通の意見書が提出された。この意見書を以下のとおり分類整理した。

意見書内容整理表

1 事業計画に関すること			
項目別 分類	意見書の要旨	意見書 整理番号	施行者の見解
補償 に関する こと	令和6年11月に妙勝寺と江戸川区が開催の墓地移転説明会において、埼玉県川口市の善光寺の寺院移転の話について紹介した。墓地移転した後に被災した場合の補償について不安である。	1 番	施工不良による被害であれば施工者の契約不適合責任が問われるものであるが、地震や水害等の自然災害による被害については補償することはできない。 墓地移転先に限らず、造成工事に起因する被害がないよう盛土範囲は所定の地盤性能を確保していることを確認してから引き渡す。

2 事業計画以外に関すること

項目別 分類	意見書の要旨	意見書 整理番号	施行者の見解
事業の 進め方 に関する こと	ホームページに掲載されても見られない檀家もいるので、寺院に変更図を置いておけば檀家が理解していただけるのではないか。	1 番	事業計画変更案の縦覧及び意見書の提出については場所、期間等の公告を行い、広く一般に知らせている。なお、檀家においては、令和6年11月の墓地移転説明会にて墓地等の移転先を示している。
	本地区の事業は区の公報で出ておらず、本地区の住民以外は理解できないと思う。	1 番	公告、ホームページへの掲載等により本地区以外の住民に対しても情報を発信している。また、利害関係者に対する説明会を開催しており事業への理解を深めていただけるよう努めている。

