

第252回東京都都市計画審議会

令和8年2月

東 京 都

令和8年2月5日
都市整備局

第252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252回東京都都市計画審議会議案・資料（薄茶色表紙）

資料3 第252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252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

第252回東京都都市計画審議会議案一覧表

都市計画決定・変更案件について

議事日程	議 題		
	議題番号	内 容	名 称 等
日程第1	議第7717号	東京都市計画用途地域	変更 世田谷区喜多見三丁目外各地内
	議第7718号	東京都市計画土地地区画整理事業	変更 世田谷南部土地地区画整理事業
日程第2	議第7719号	東京都市計画用途地域	変更 練馬区大泉学園町八丁目外各地内
日程第3	議第7720号	武蔵野都市計画道路	変更 3・3・6号調布保谷線
	議第7721号	武蔵野都市計画道路	変更 3・5・9号水吐桜堤線
	議第7722号	武蔵野都市計画道路	変更 3・4・22号武蔵境保谷線
日程第4	議第7723号	東京都市計画下水道	変更 東京都公共下水道（宮城ポンプ場）
日程第5	議第7724号	東京都市計画流通業務団地	変更 東部流通業務団地
日程第6	議第7725号	東京都市計画地区計画	変更 後楽二丁目地区地区計画

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
10番	経済産業省関東経済産業局長	岩 田 泰	経済産業省関東経済産業局長	佐 合 達 矢
24番	警視総監	筒 井 洋 樹	警視総監	迫 田 裕 治

東京都都市計画審議会委員名簿

(令和8年2月5日)

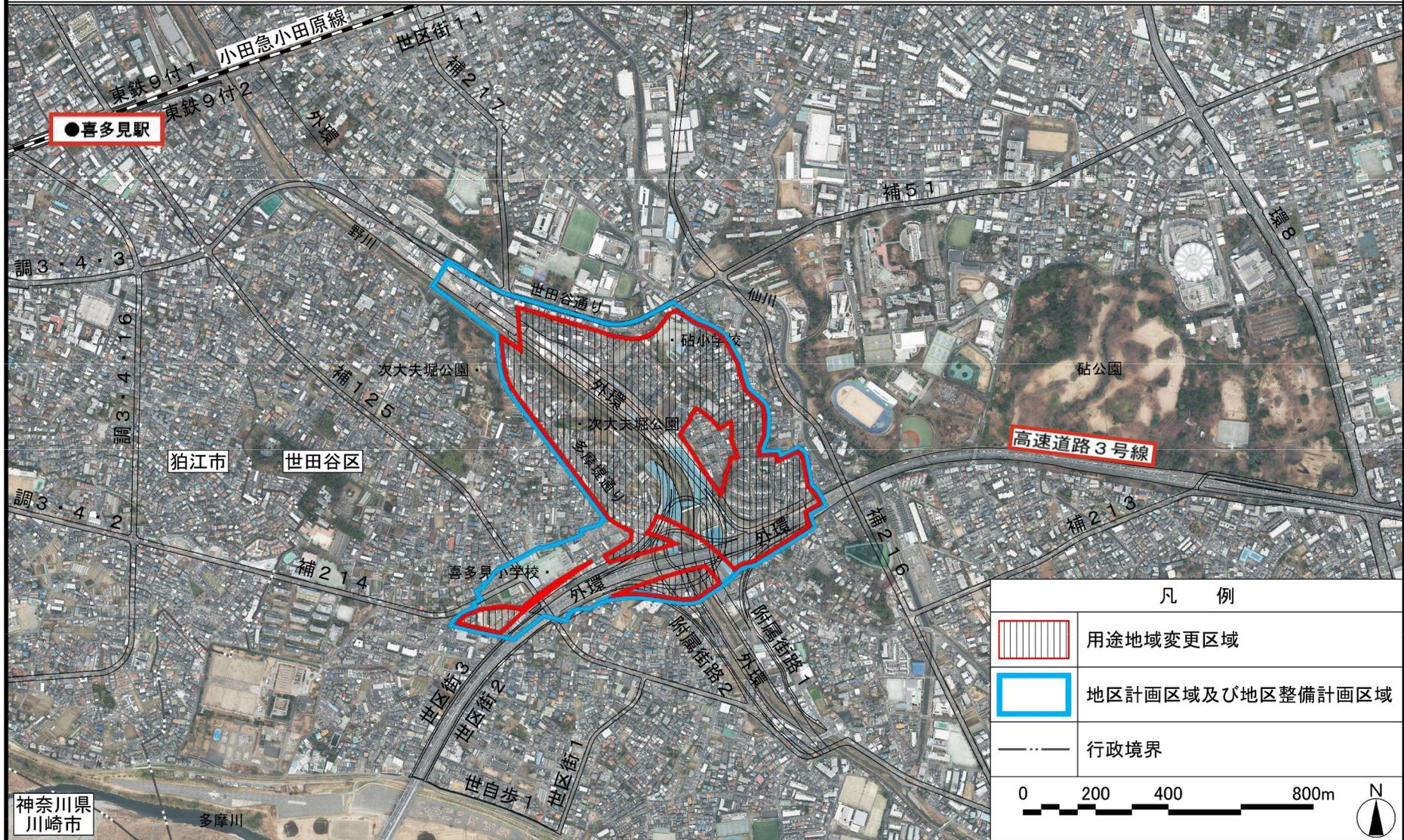
議席番号	現 職	氏 名
会 長	公益財団法人自転車駐車場整備センター 理事長	樺 島 徹
1 番	東京都議会議員	尾 崎 大 介
2 番	財務省関東財務局長	後 藤 健 二
3 番	東京都農業会議会長	青 山 侑
4 番	東京都議会議員	高 橋 まきこ
5 番	農林水産省関東農政局長	菅 家 秀 人
7 番	東京都議会議員	吉 住 はるお
8 番	台東区長	服 部 征 夫
9 番	板橋区議会議長	田中 しゅんすけ
10番	経済産業省関東経済産業局長	岩 田 泰
11番	東京商工会議所常議員	中 村 節 雄
12番	東京都議会議員	柴 崎 幹 男
13番	国土交通省関東運輸局長	藤 田 礼 子
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	警視總監	筒 井 洋 樹
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	消防總監	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

東京都市計画用途地域

航空写真

[東京都決定]

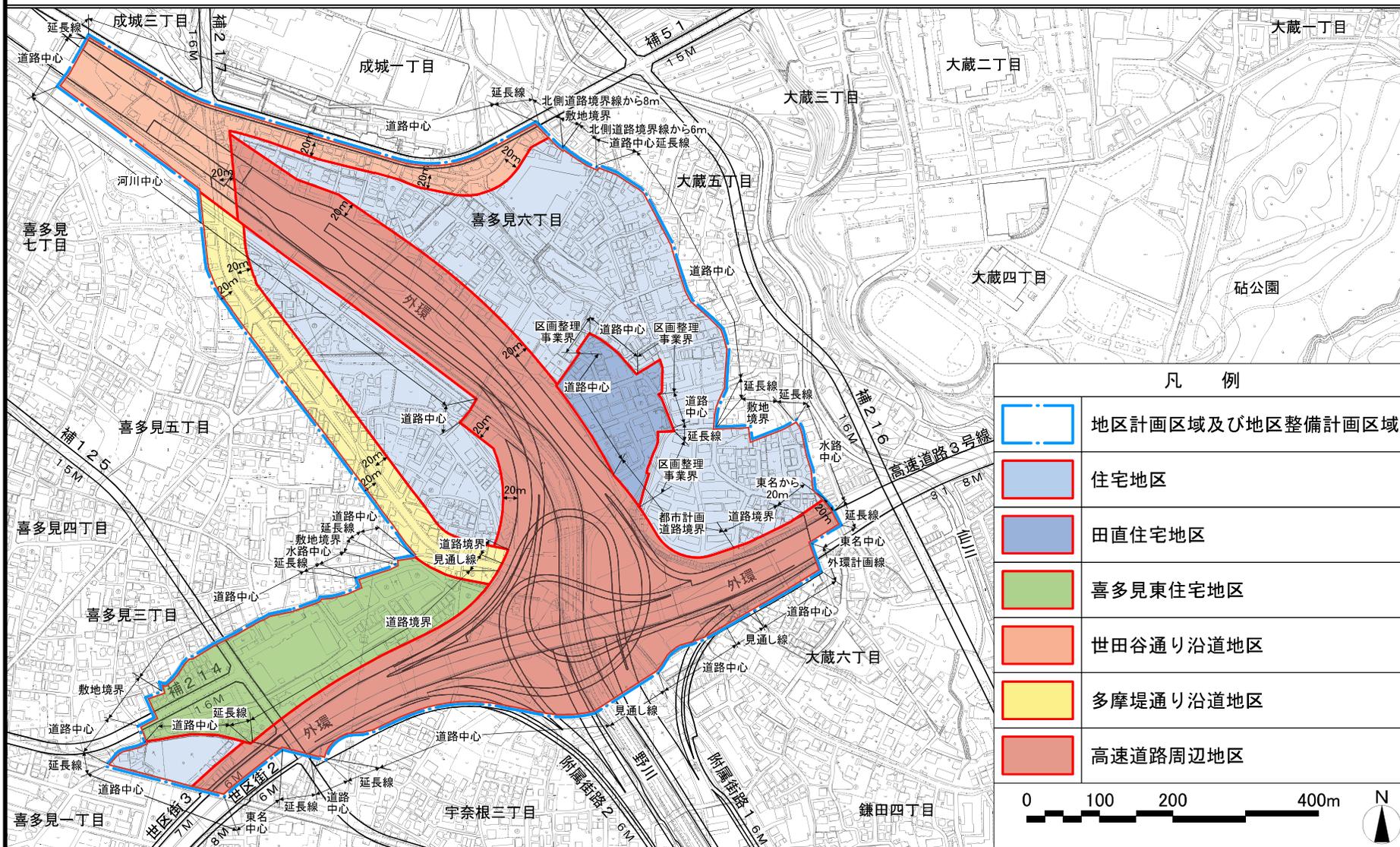


この地図は、東京都の承認を受けて、都市施設情報（道路網図）を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる（承認番号）7都市基街都第130号、令和7年7月1日
この地図の作成にあたっては、国際航業株式会社の承認を得て、国際航業株式会社に著作権が帰属する白地図データベースを使用しています。

[参考] 東京都市計画地区計画

外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画 計画図1

[世田谷区決定]

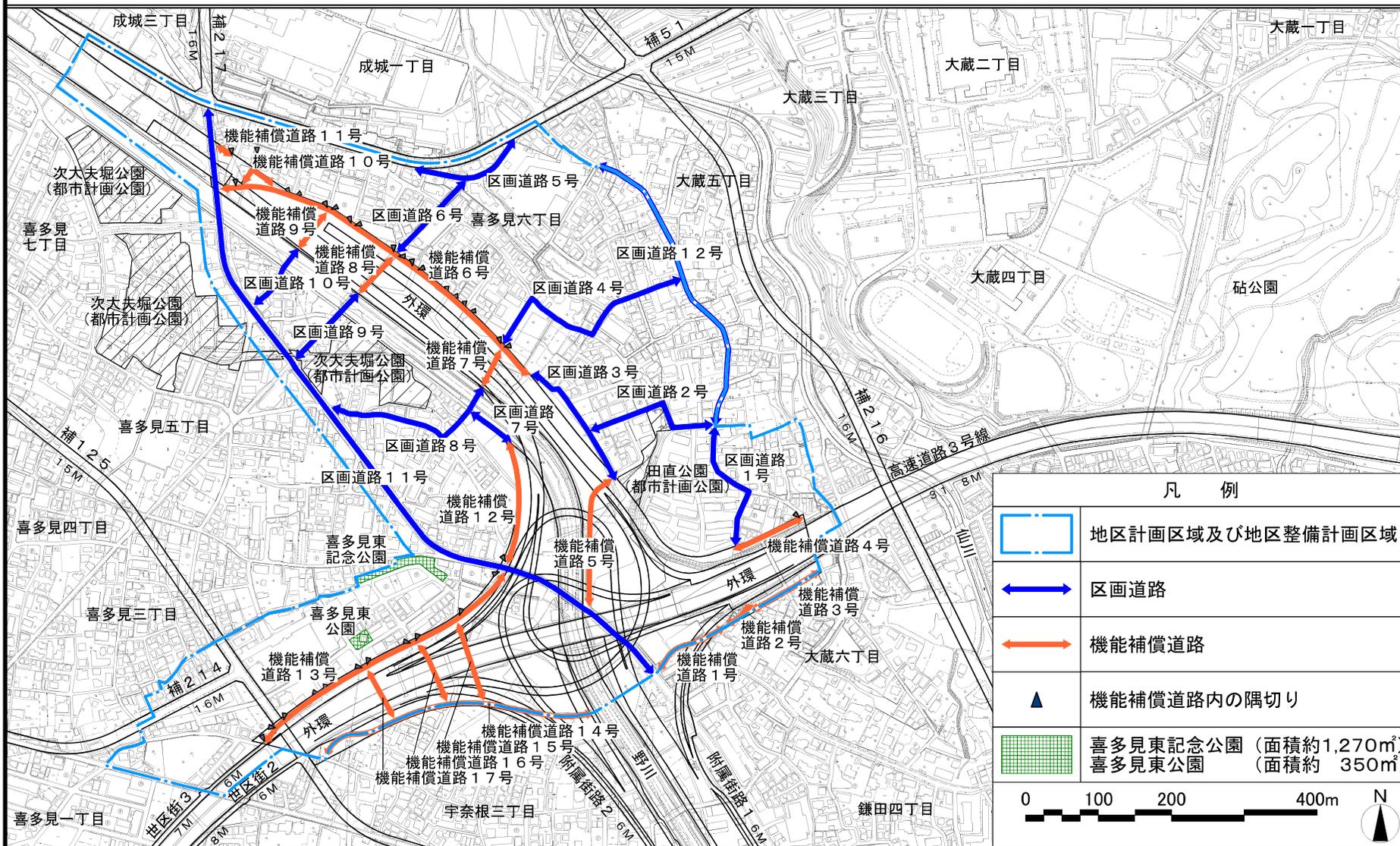


この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) MMT利許第07-112-1号、令和7年8月18日 (承認番号) 7都市基街都第130号、令和7年7月1日

[参考] 東京都市計画地区計画

外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画 計画図2

[世田谷区決定]



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) MMT利許第07-112-1号、令和7年8月18日 (承認番号) 7都市基街都第130号、令和7年7月1日

東京都市計画用途地域

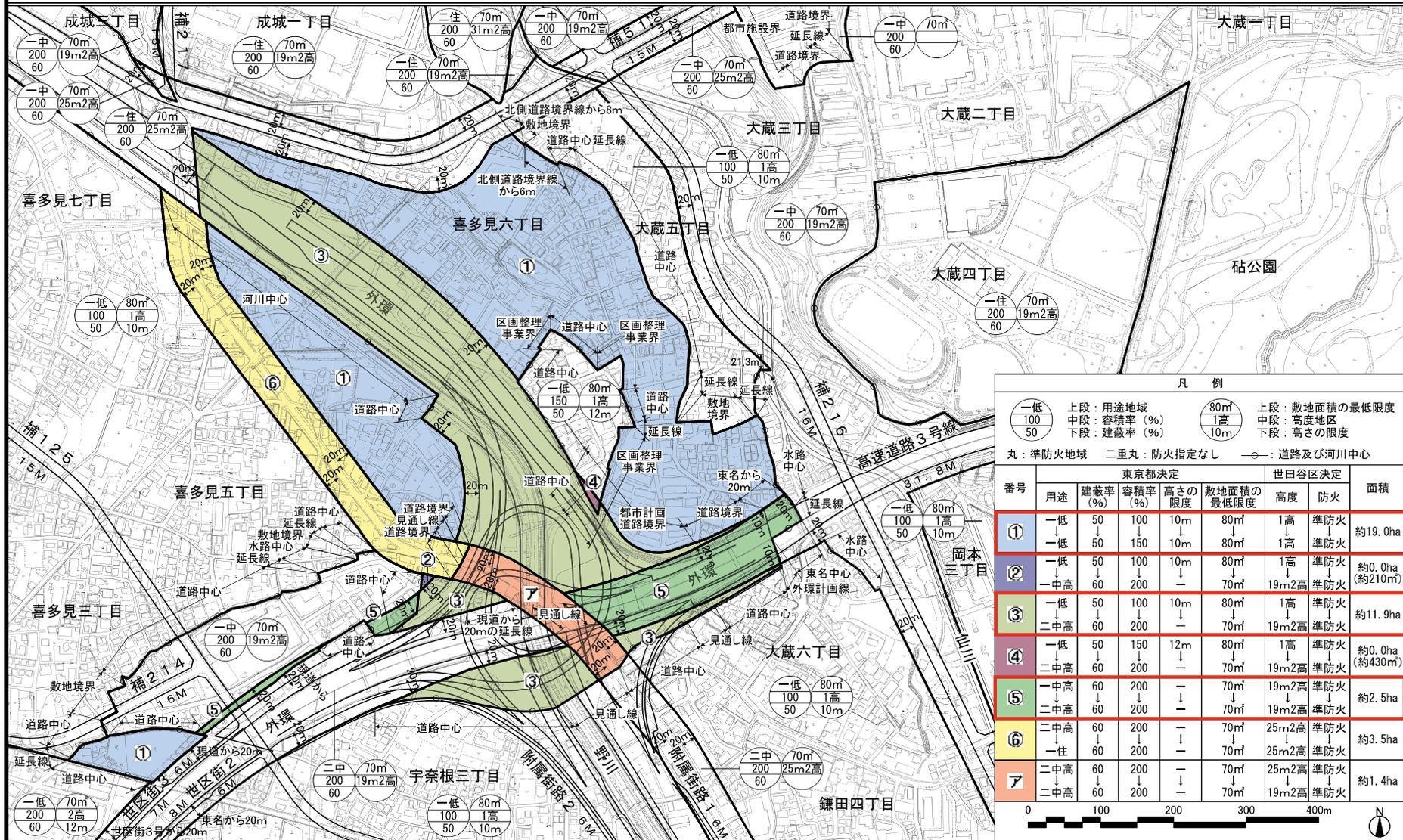
計画図

[東京都決定]

[参考] 東京都市計画高度地区

計画図

[世田谷区決定]

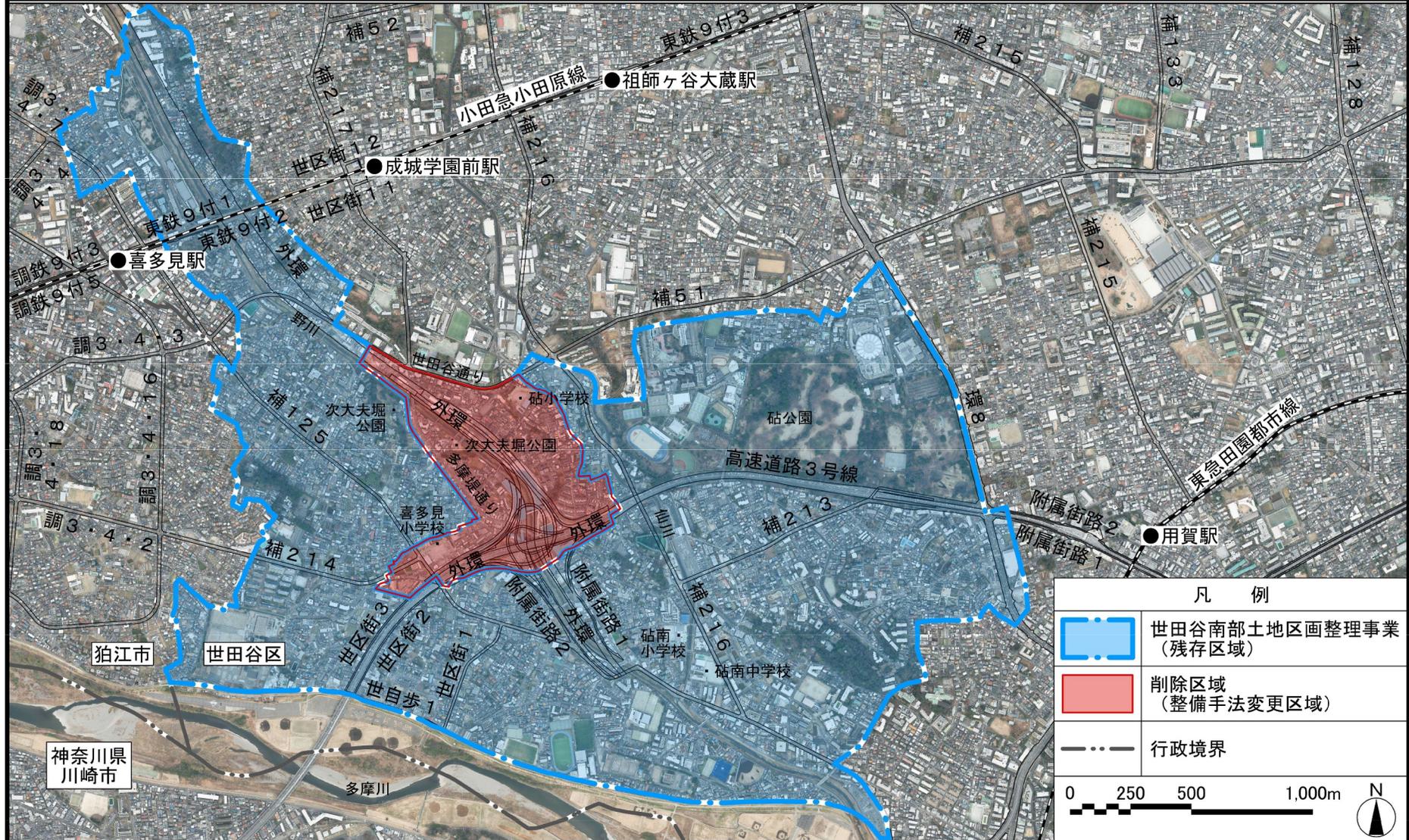


この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) MMT利許第07-112-1号、令和7年8月18日 (承認番号) 7都市基街都第130号、令和7年7月1日

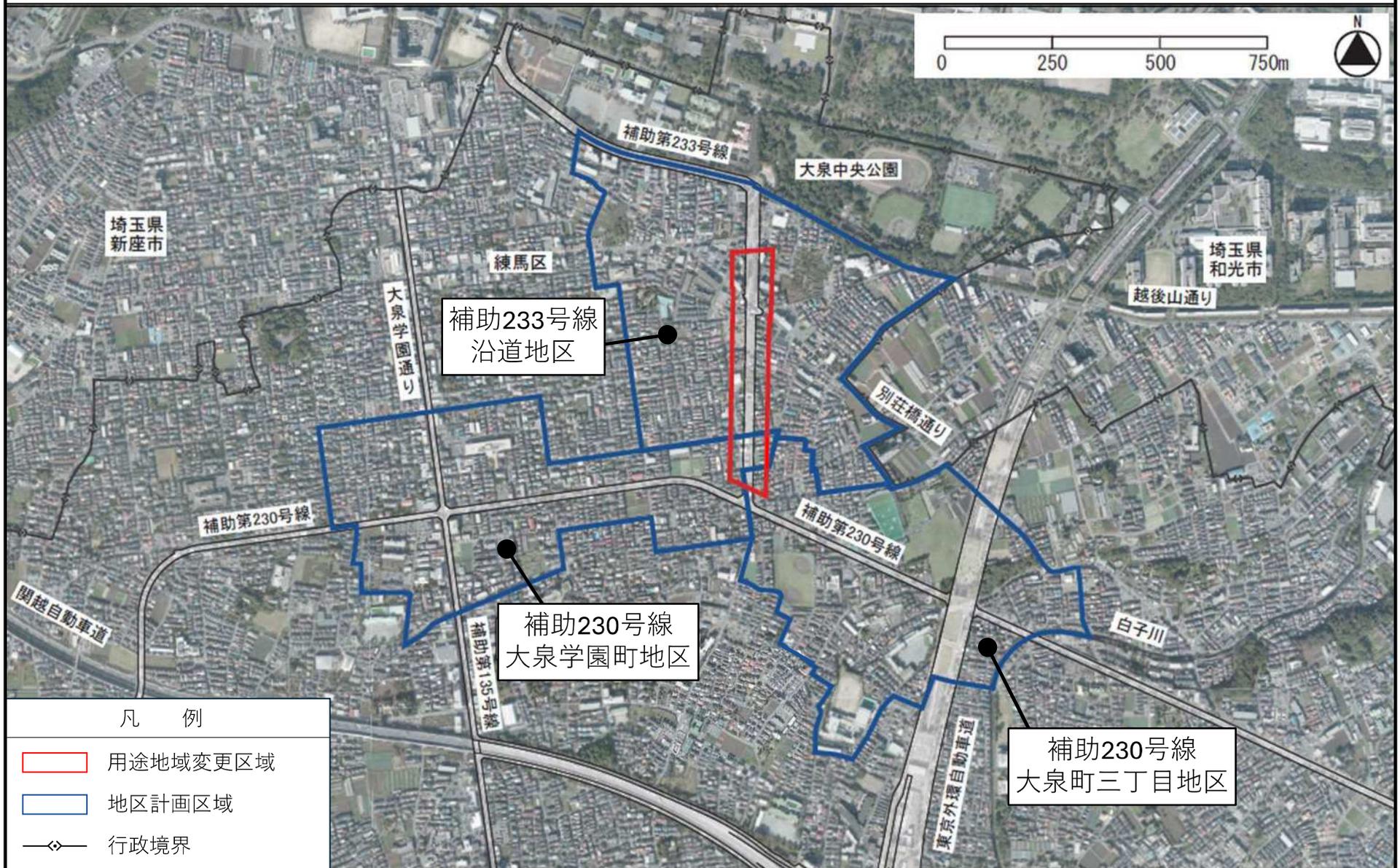
東京都市計画土地区画整理事業 世田谷南部土地区画整理事業

航空写真

[東京都決定]



この地図は、東京都の承認を受けて、都市施設情報（道路網図）を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる（承認番号）7都市基街都第130号、令和7年7月1日
この地図の作成にあたっては、国際航業株式会社の承認を得て、国際航業株式会社に著作権が帰属する白地図データベースを使用しています。

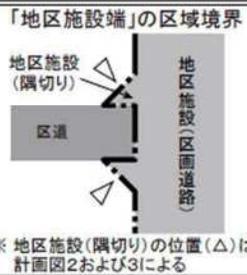
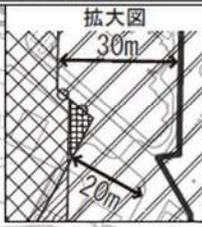
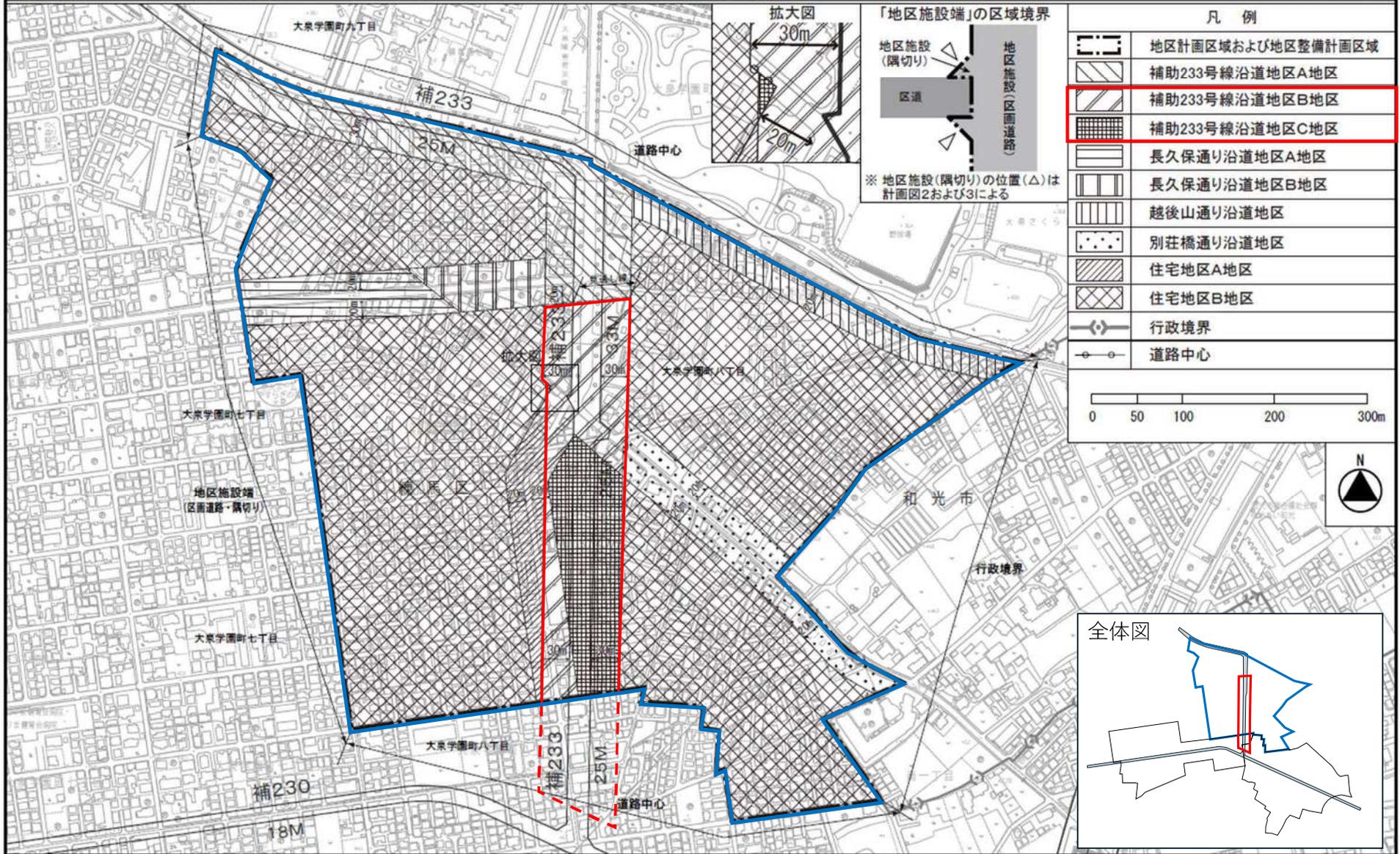


出典：国土地理院

[参考] 東京都市計画地区計画
補助233号線沿道地区地区計画

計画図 1

[練馬区決定]

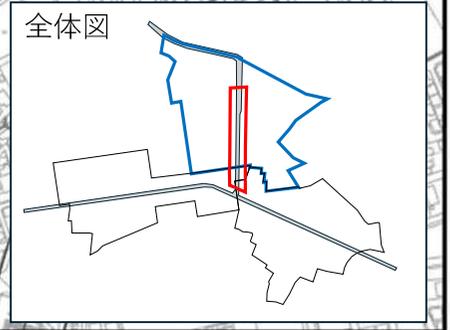


凡例

	地区計画区域および地区整備計画区域
	補助233号線沿道地区A地区
	補助233号線沿道地区B地区
	補助233号線沿道地区C地区
	長久保通り沿道地区A地区
	長久保通り沿道地区B地区
	越後山通り沿道地区
	別荘橋通り沿道地区
	住宅地区A地区
	住宅地区B地区
	行政境界
	道路中心

0 50 100 200 300m

N

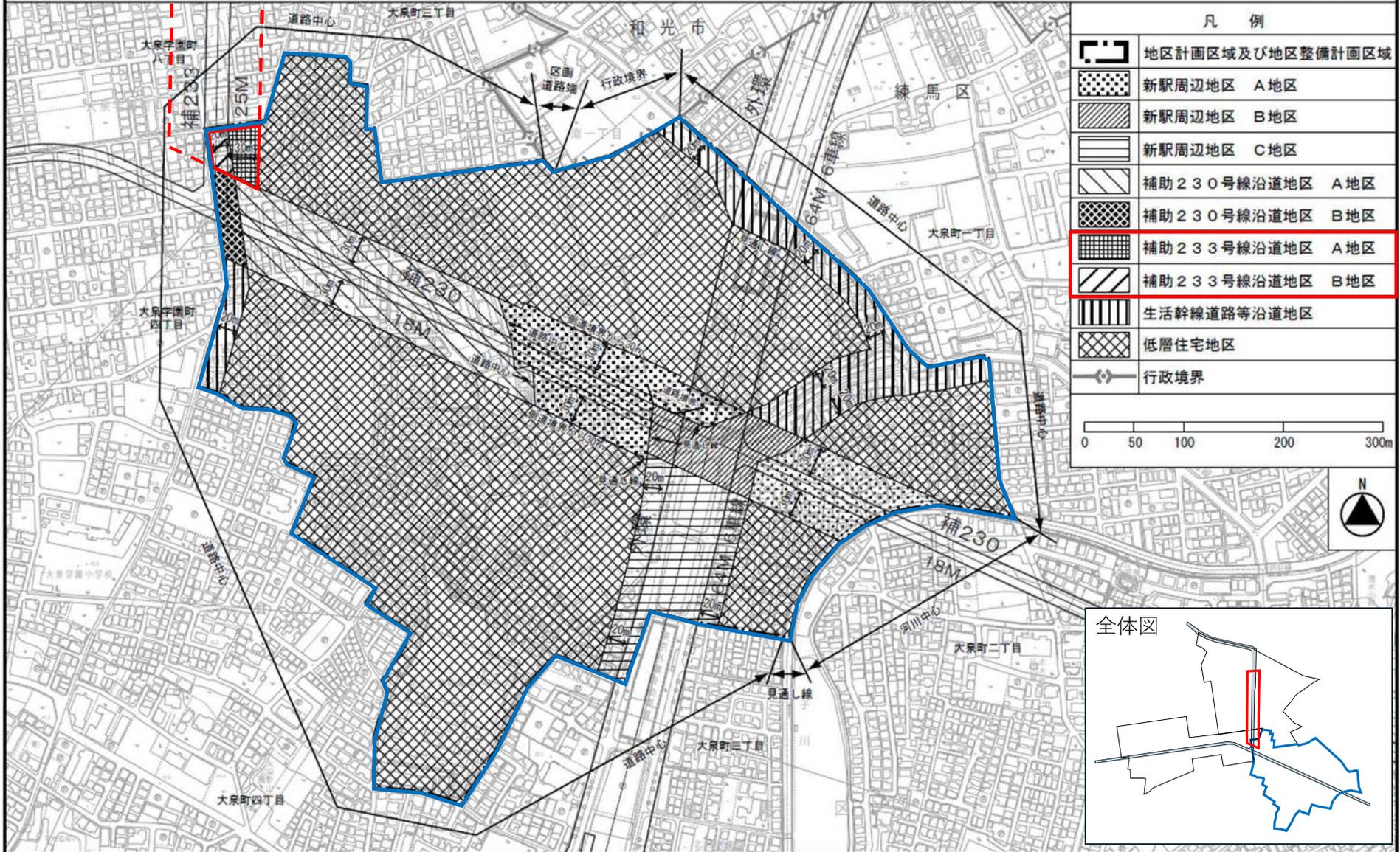


この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:7都市基交測第43号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号)7都市基街都第38号、令和7年4月30日

〔参考〕 東京都市計画地区計画
補助230号線大泉町三丁目地区地区計画

計画図 1

〔練馬区決定〕

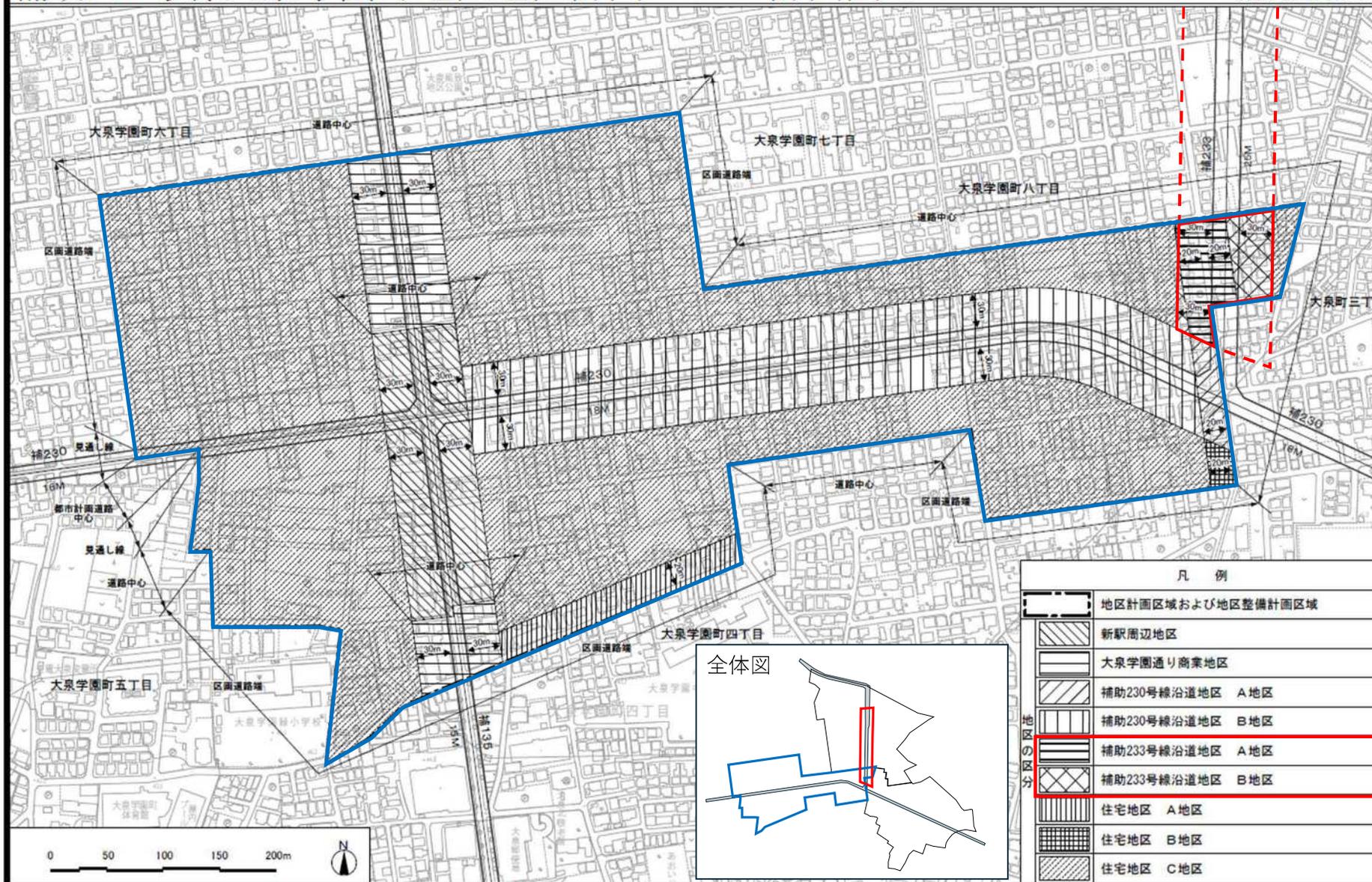


この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:7都市基交測第43号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号)7都市基街都第38号、令和7年4月30日

[参考] 東京都市計画地区計画
補助230号線大泉学園町地区地区計画

計画図 1

[練馬区決定]



凡例	
	地区計画区域および地区整備計画区域
	新駅周辺地区
	大泉学園通り商業地区
	補助230号線沿道地区 A地区
	補助230号線沿道地区 B地区
	補助233号線沿道地区 A地区
	補助233号線沿道地区 B地区
	住宅地区 A地区
	住宅地区 B地区
	住宅地区 C地区

この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:7都市基交測第43号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号)7都市基街都第38号、令和7年4月30日

東京都市計画用途地域

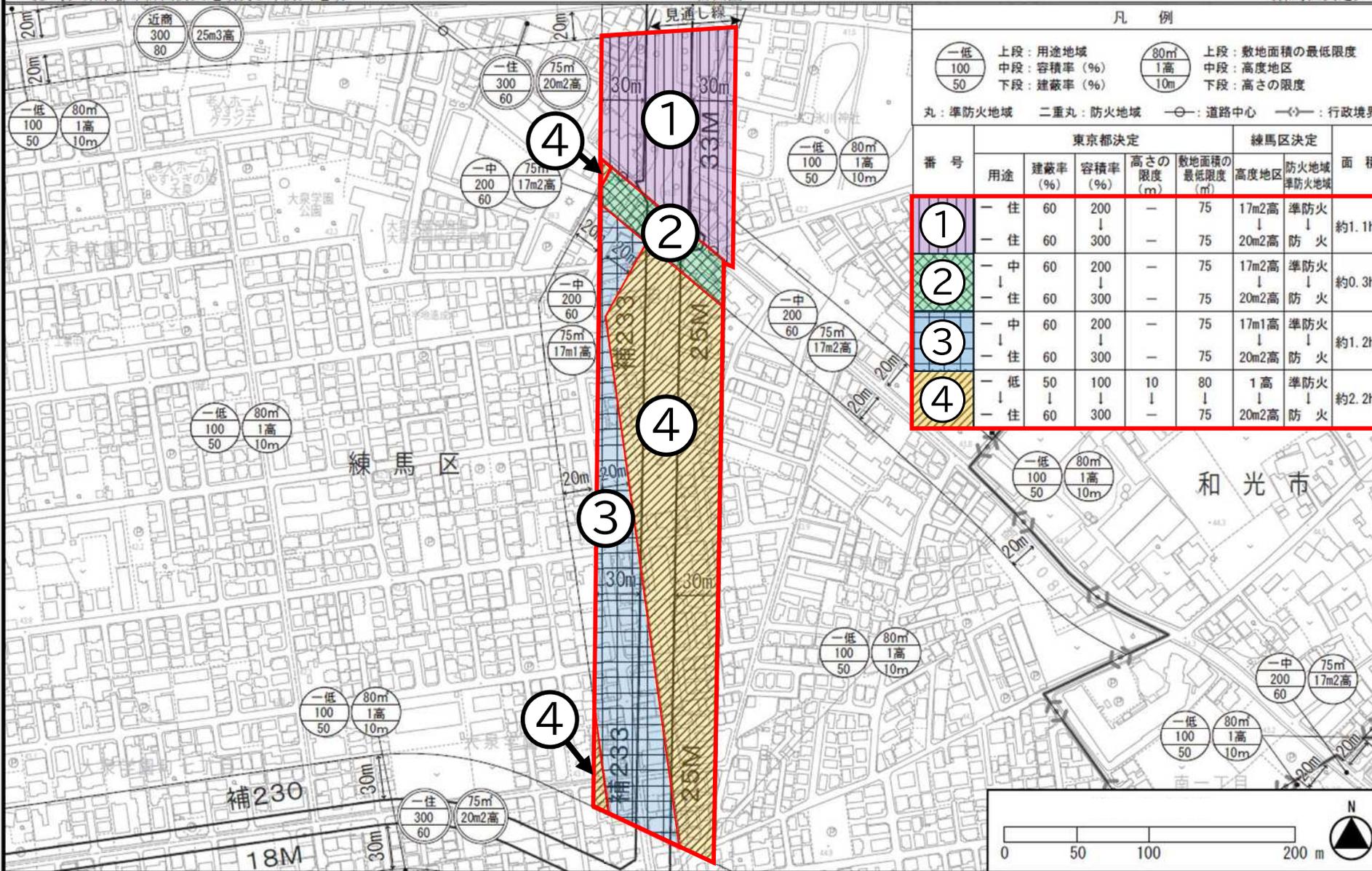
計画図

[東京都決定]

[練馬区決定]

[練馬区決定]

[参考] 東京都市計画高度地区
[参考] 東京都市計画防火地域及び準防火地域



凡例

一低 100 50	上段: 用途地域 中段: 容積率 (%) 下段: 建蔽率 (%)	80m 1高 10m	上段: 敷地面積の最低限度 中段: 高度地区 下段: 高さの限度
-----------------	--	------------------	--

丸: 準防火地域 二重丸: 防火地域 ⊙: 道路中心 ⇄: 行政境界

番号	東京都決定				練馬区決定		面積
	用途	建蔽率 (%)	容積率 (%)	高さの限度 (m)	敷地面積の最低限度 (㎡)	防火地域 準防火地域	
①	一住	60	200	75	17m2高	準防火	約1.1ha
②	一住	60	300	75	20m2高	防火	
③	一中	60	200	75	17m2高	準防火	約0.3ha
④	一住	60	300	75	20m2高	防火	
③	一中	60	200	75	17m1高	準防火	約1.2ha
④	一住	60	300	75	20m2高	防火	
④	一低	50	100	10	80	1高	約2.2ha
④	一住	60	300	75	20m2高	防火	

この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:7都市基交測第43号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号)7都市基街都第38号、令和7年4月30日

意見書の要旨

[議第 7719 号]

東京都市計画用途地域の変更に係る都市計画の案を令和 7 年 12 月 1 日から 2 週間公衆の縦覧に供したところ、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
<p>東京都市計画 用途地域 練馬区大泉学園 町八丁目外各地 内</p>	<p>I 賛成意見に関するもの なし</p> <p>II 反対意見に関するもの 1 通（1 名）</p> <p>1 都市計画に関する意見 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 30m ではなく 20m までとしてほしい。</p> <p>理由 用途地域が緩和されることにより、静かな環境から騒々しい環境に代わり住環境が悪くなる。用途地域が緩和されて利益を得るのは、不動産業者と建築関係会社のみ。いずれも、売ってしまえば、建ててしまえば終わり。後のことは関係ない。 しかし、そこに住んでいる近隣住民は、そこで生活をしていかなければならない。 今までの用途地域とあまり変わらない地域はともかく、第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に変更されるのは、用途地域制限が緩和されすぎている。 静かな住環境で生活するはずが、すぐに隣に居酒屋ができて（第一種低層住居専用地域では不可）カラオケ騒音に悩まされることもおこる可能性がある。第一種住居地域はかなり大きな店舗も建築可能である。</p>	<p>I 賛成意見に関するもの</p> <p>II 反対意見に関するもの</p> <p>1 都市計画に関する意見 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 30m 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 30m 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 30m の範囲を第一種住居地域に変更するものである。 なお、区は地区計画において、第二種中高層住居専用地域と同等の建築物の用途の制限を定めている。</p>

	<p>もし、火災の延焼や騒音を防ぐ目的で耐火建築物を建築させるための用途地域の緩和であれば、沿道から20mまでの変更で充分なのではないか？</p> <p>区内を一律に沿道から30mに指定するのではなく、地域の状況に応じて20mにしたい。</p> <p>Ⅲ その他の意見 なし</p>	<p>Ⅲ その他の意見</p>
--	---	-----------------

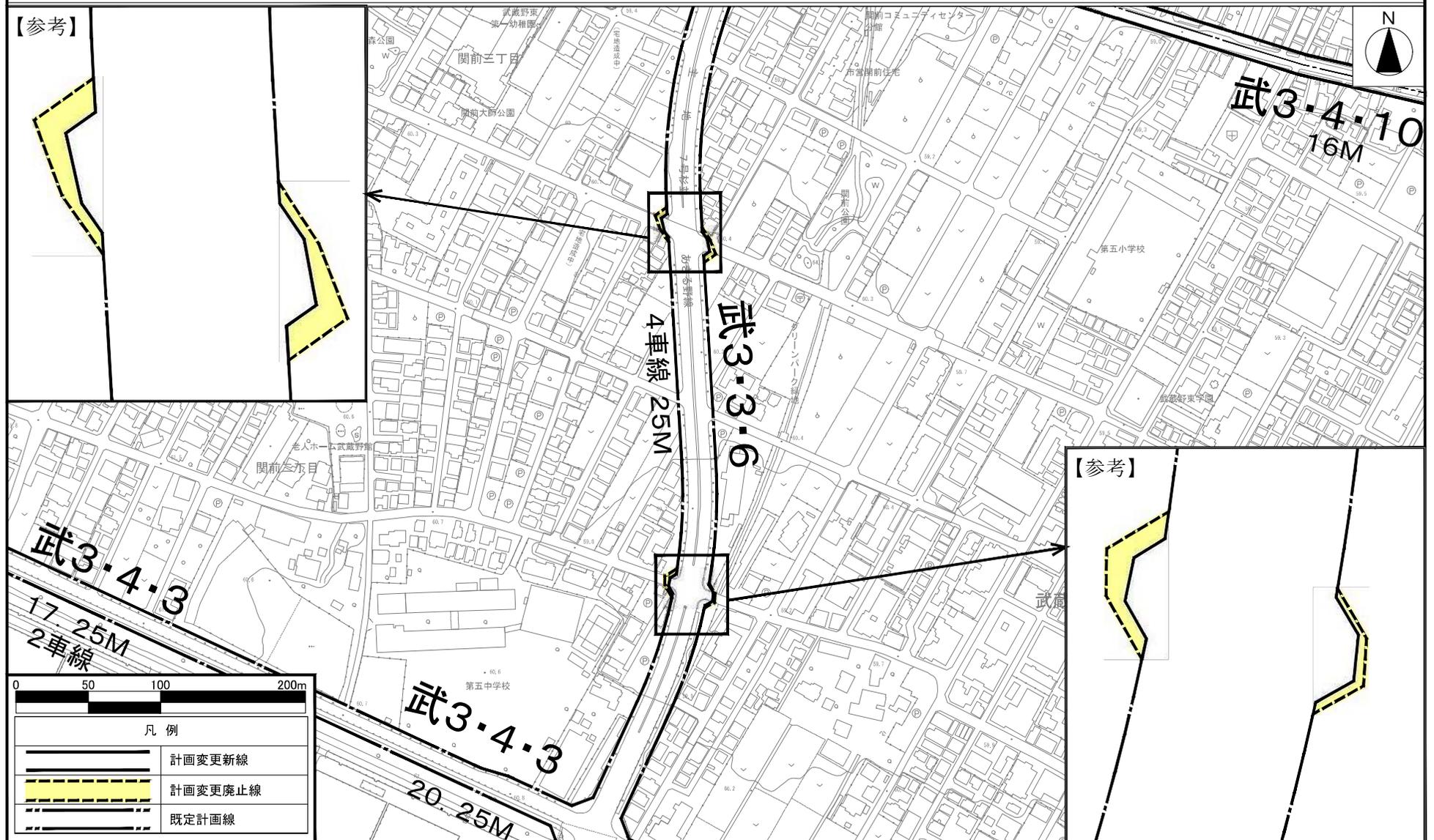
武蔵野都市計画道路3・3・6号調布保谷線 位置図

〔東京都決定〕



武蔵野都市計画道路 3・3・6号調布保谷線 計画図

[東京都決定]



この地図は、国土地理院長の承認（平24 関公第269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526号2）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 （承認番号）6都市基街第66号、令和6年5月21日
 この図面は平成24年に実施した航空測量をもとに作成されているため、現在の土地利用が反映されていない場合がある。

武蔵野都市計画道路3・5・9号水吐桜堤線 位置図

〔東京都決定〕



武蔵野都市計画道路 3・5・9号水吐桜堤線 計画図

[東京都決定]



この地図は、国土地理院長の承認（平24 関公第269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 526号2）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 （承認番号）6都市基街第66号、令和6年5月21日
 この図面は平成24年に実施した航空測量をもとに作成されているため、現在の土地利用が反映されていない場合がある。

武蔵野都市計画道路3・4・22号武蔵境保谷線 位置図

〔東京都決定〕



武蔵野都市計画道路 3・4・22号武蔵境保谷線 計画図 1

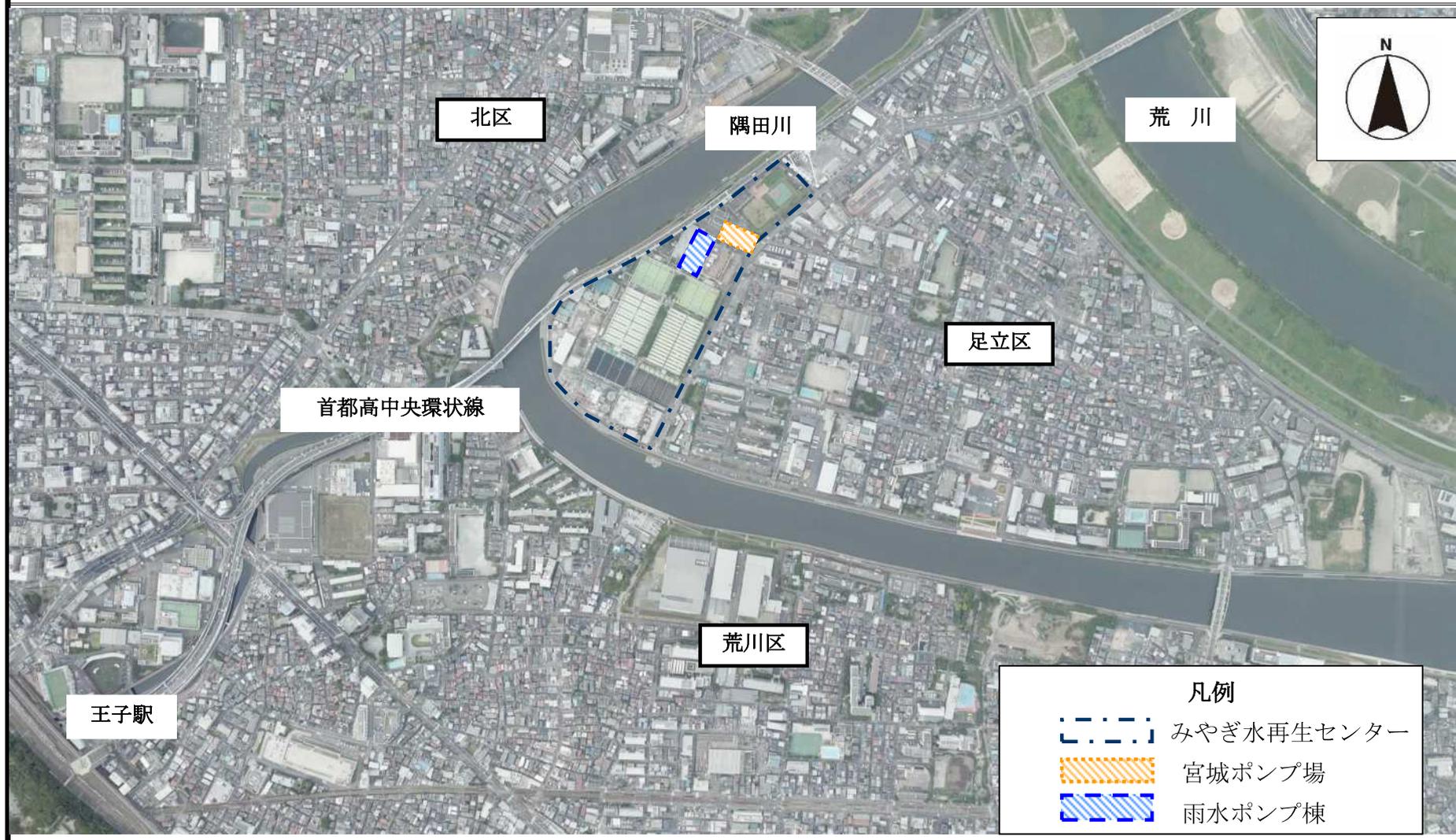
[東京都決定]



この地図は、国土地理院長の承認（平24 関公第269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 526号2）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 （承認番号）6都市基街第66号、令和6年5月21日
 この図面は平成24年に実施した航空測量をもとに作成されているため、現在の土地利用が反映されていない場合がある。

東京都計画下水道 東京都公共下水道（宮城ポンプ場）航空写真

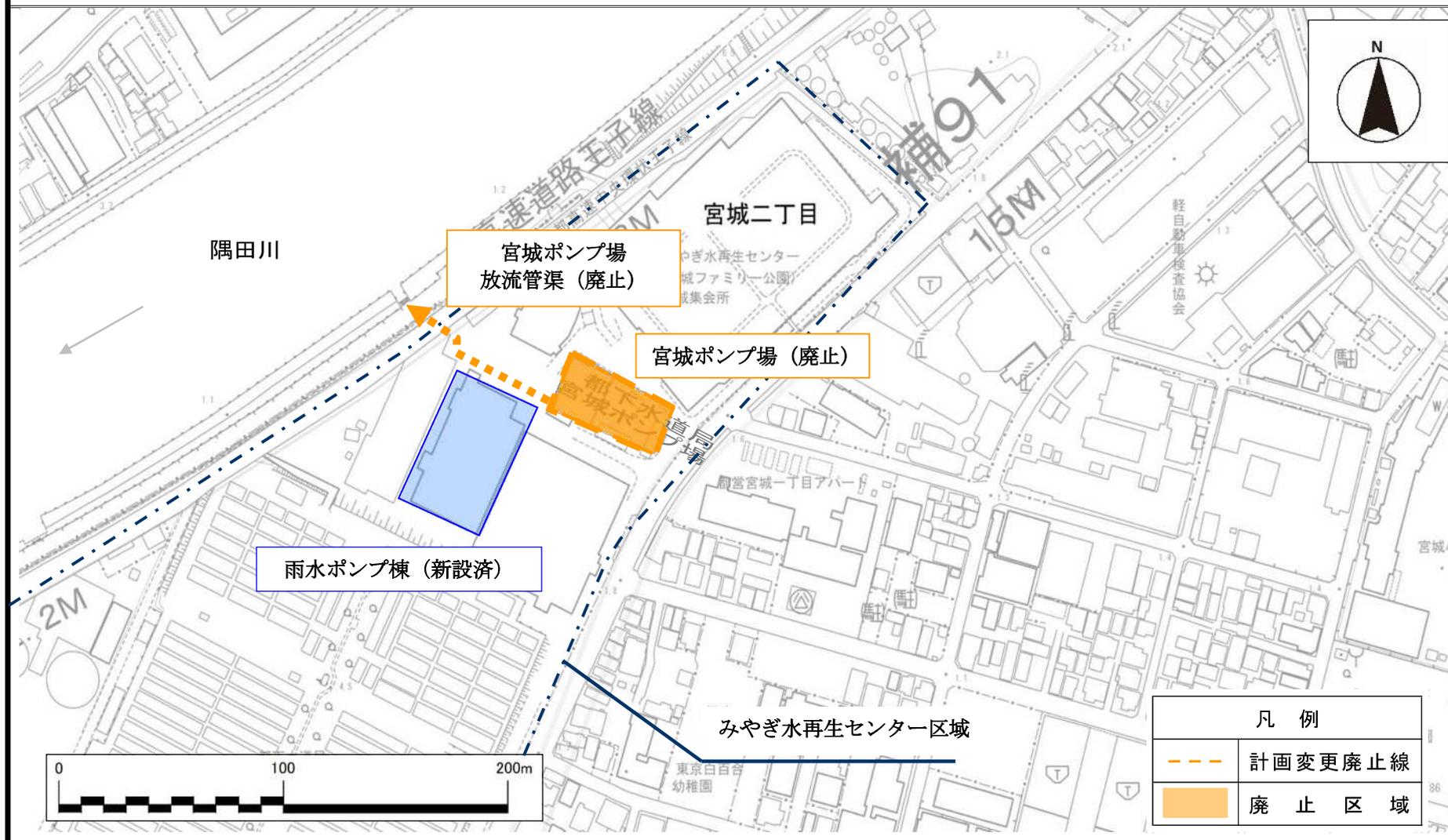
〔東京都決定〕



「地図・空中閲覧サービス」(国土地理院) (<https://service.gsi.go.jp/>) を加工して作成。

東京都市計画下水道 東京都公共下水道（宮城ポンプ場）計画図

[東京都決定]



「この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用（7都市基交第918号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。」「この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。」
 「(承認番号) 7都市基街都第158号、令和7年9月8日」

東京都市計画流通業務団地
東部流通業務団地

航空写真

〔東京都決定〕

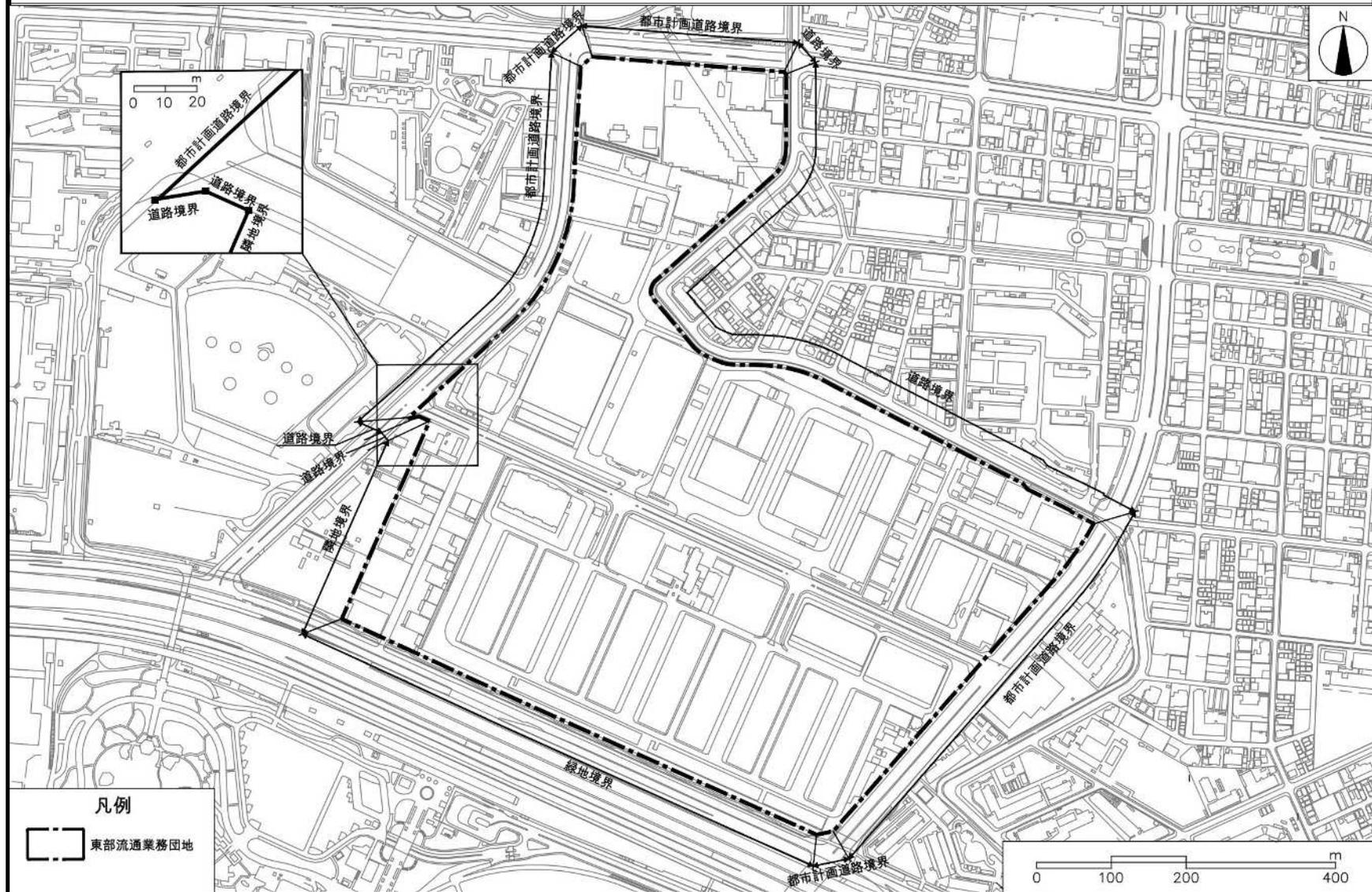


出典：国土地理院ウェブサイト（2019年6月26日撮影） <https://mapps.gsi.go.jp/> 空中写真をもとに作成

東京都市計画流通業務団地
東部流通業務団地

計画図 1

〔東京都決定〕



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 地形図（S=1:2,500）を使用（6 都市基交第 1724 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 251 号、令和 7 年 1 月 14 日

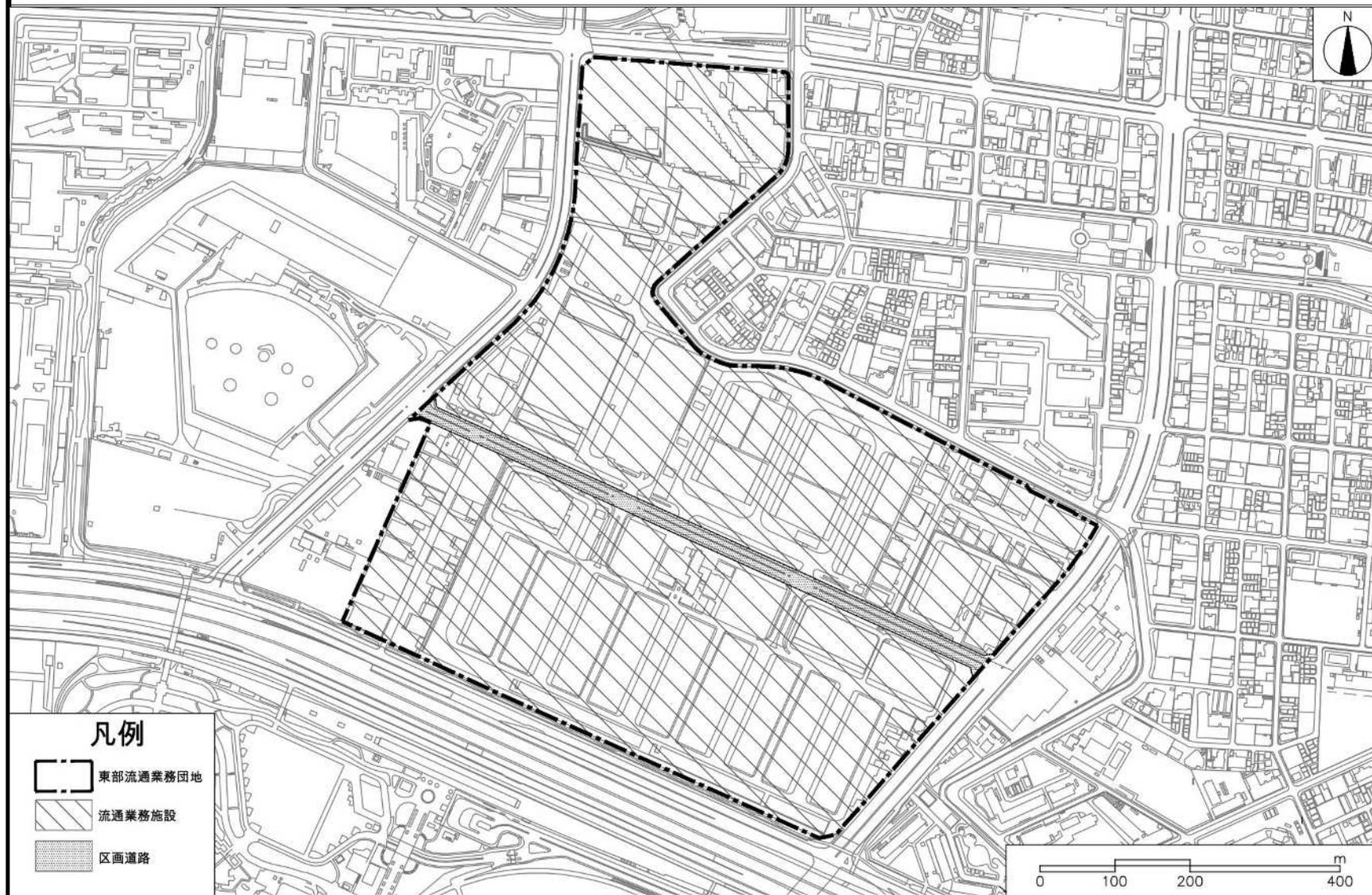
変更概要

名称	項目	変更前	変更後
東部流通業務団地	1 位置	江戸川区臨海町三丁目及び臨海町四丁目各地内	江戸川区臨海町二丁目、臨海町三丁目及び臨海町四丁目各地内
	2 流通業務施設の規模	トラックターミナル 面積 約 18.5 ha 卸売市場 面積 約 7.5 ha 倉庫業及び卸売業① 面積 約 5.8 ha 倉庫業及び卸売業② 面積 約 12.3 ha 道路貨物運送業 面積 約 3.3 ha	流通業務施設 面積 約 47.4 ha
	3 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	6 / 10	6 / 10 ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第53条第3項第1号イの耐火建築物等（自転車の停留又は駐車のための施設にあっては、同号イの耐火建築物等又はロの準耐火建築物等）又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては10分の1を加えた数値とする。

東京都計画流通業務団地
東部流通業務団地

計画図 2

[東京都決定]



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 地形図（S=1:2,500）を使用（6 都市基交第 1724 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 251 号、令和 7 年 1 月 14 日

変更概要

名称	項目	変更前	変更後
東部流通業務団地	1 位置	江戸川区臨海町三丁目及び臨海町四丁目各地内	江戸川区臨海町二丁目、臨海町三丁目及び臨海町四丁目各地内
	2 流通業務施設の規模	トラックターミナル 面積 約 18.5 ha 卸売市場 面積 約 7.5 ha 倉庫業及び卸売業① 面積 約 5.8 ha 倉庫業及び卸売業② 面積 約 12.3 ha 道路貨物運送業 面積 約 3.3 ha	流通業務施設 面積 約 47.4 ha
	3 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	6 / 10	6 / 10 ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第53条第3項第1号イの耐火建築物等（自転車の停留又は駐車のための施設にあっては、同号イの耐火建築物等又はロの準耐火建築物等）又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては10分の1を加えた数値とする。

東京都市計画地区計画
 後楽二丁目地区地区計画 航空写真

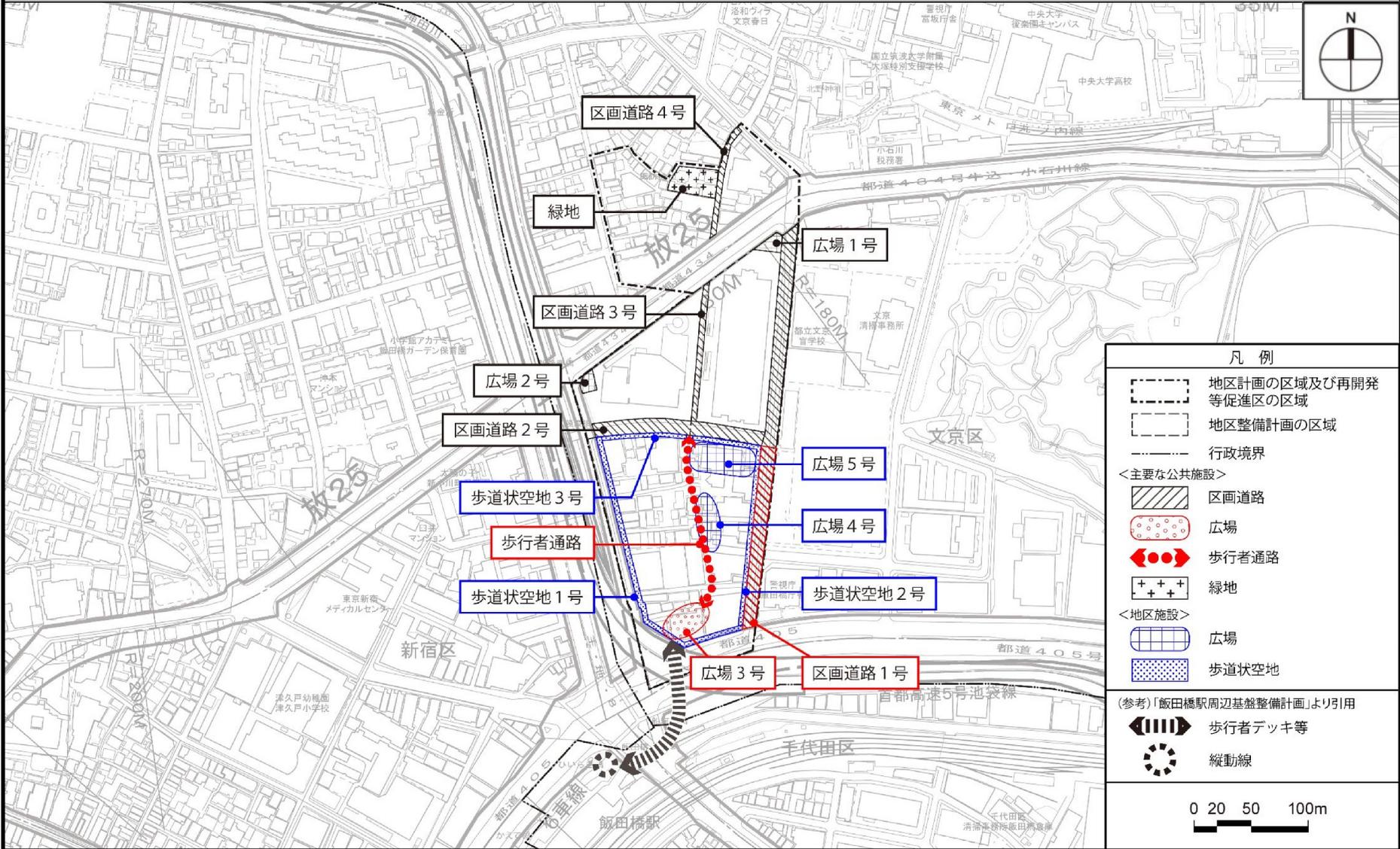
〔東京都決定〕



地図・空中写真閲覧サービス空中写真データ（国土地理院）をもとに作成。

東京都市計画地区計画 後楽二丁目地区地区計画 計画図 2

[東京都決定]

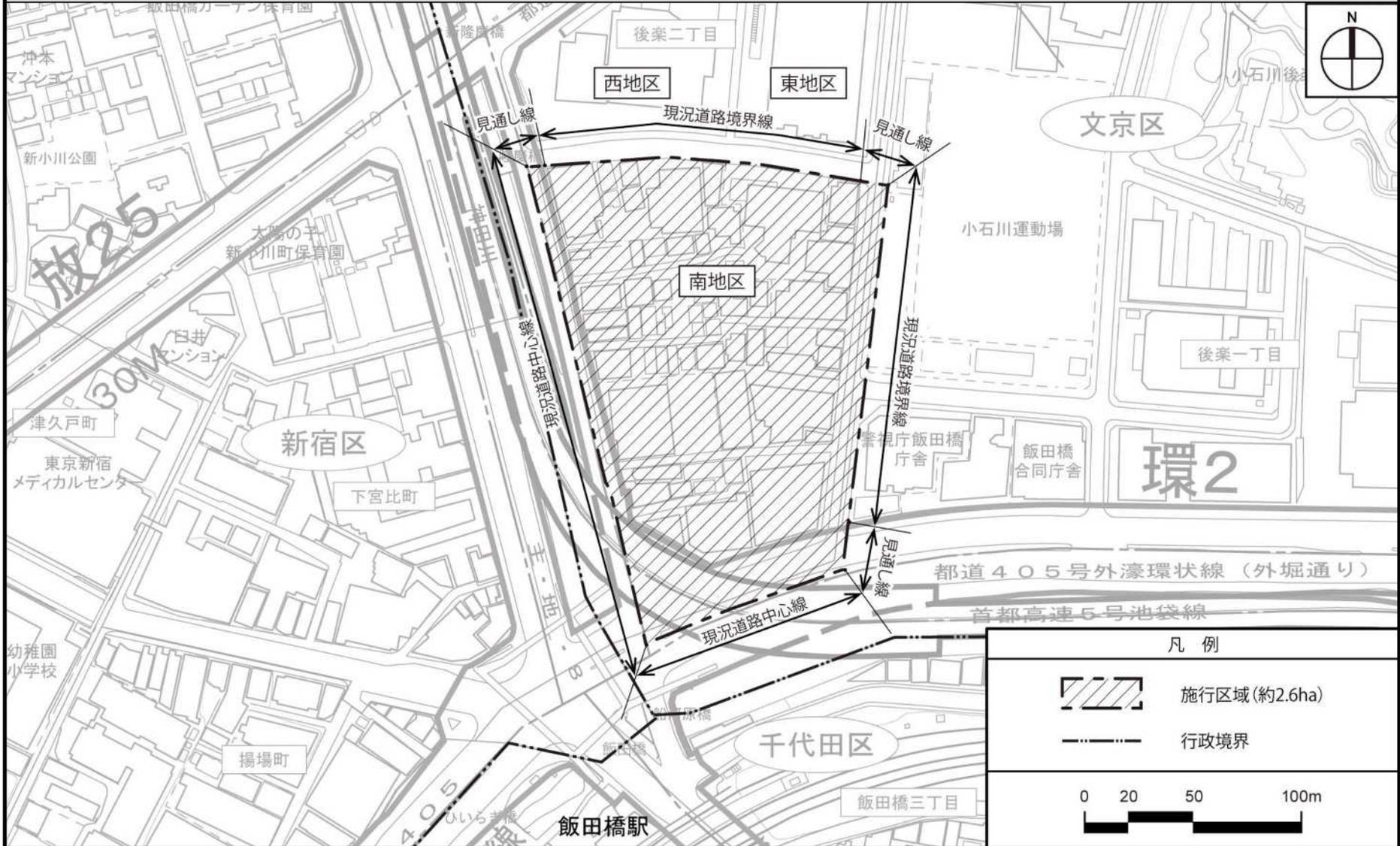


この地図は、東京都縮尺1/2, 500地形図を使用(7都市基交第868号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
(承認番号) 7都市基街都第164号、令和7年8月13日

(注)都市計画図書を説明用に加工して作成

〔参考〕 東京都市計画第一種市街地再開発事業
 後楽二丁目南地区第一種市街地再開発事業 計画図 1 (施行区域図)

〔文京区決定〕



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用 (承認番号: 7都市基交測第 186 号) して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
 (承認番号) 7都市基街都第 180 号、令和 7 年 8 月 27 日

意見書の要旨

[議第 7725 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 12 月 1 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 地区計画 後楽二丁目地区 地区計画	<p>I 賛成意見に関するもの なし</p> <p>II 反対意見に関するもの 1 通（1 名）</p> <p>1 都市計画に関する意見 後楽二丁目地区に係る都市計画案の説明会に関する意見書 資料 4（スライド No. 11） 周辺環境への影響〔風環境評価結果〕について 何時ごろ、どのようにして（測定方法）、どの機関が風力の測定をしたのかお記し願いたい。現気候変動に沿った測定をしているのか疑問である。</p> <p>理由 西地区の再開発時と同じような図面を見せられ、然程心配しなくてよいとのディベロッパーからの説明があった。が、後楽二丁目 6-1 に建設された高層ビル一階のまいばすけっと前から住居入り口辺り（正面玄関前）の風がある時の風速は凄まじいものがあり、80代の高齢者が何人も風に煽られ転倒している。近年の気候変動による突風と同等の風が吹き抜ける時があると思われ、危険極まりない時がある。</p> <p>今回の南地区再開発では、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、広場など穏やかに通行出来るような設計に努めて欲しい。</p>	<p>I 賛成意見に関するもの</p> <p>II 反対意見に関するもの</p> <p>1 都市計画に関する意見 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等について調査、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。</p> <p>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、必要な対応を行うこととしている。</p>

	Ⅲ その他の意見 なし	Ⅲ その他の意見
--	----------------	----------

