

議第433号・議第434号・議第435号・議第436号
意見書の要旨

(戸越公園駅北地区関連)

意見書の要旨

[議第433号・議第434号・議第435号・議第436号]

東京都市計画地区計画の変更ならびに東京都市計画高度地区の変更及び東京都市計画高度利用地区の変更、東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定に係る都市計画の案を、令和7年3月14日から2週間、公衆の縦覧に供したところ、都市計画法第17条第2項の規定による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	品川区の見解
・東京都市計画地区計画の変更 ・東京都市計画高度地区の変更 ・東京都市計画高度利用地区の変更 ・東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定	I 賛成意見に関するもの 119通（119名） (1) 戸越公園駅の南側のビルが完成し、樹木や広場が増えたほか、道路も拡張されて環境が良く住みやすい街になったと感じる。駅北側でも同様のまちづくりが進められることを期待している。 (2) 戸越公園駅を利用する際に、自動車、自転車、歩行者が様々行きかっており、北地区の再開発事業で歩道をしっかり整備し、安全なまちづくりを進めてほしい。また地域の憩いの場も計画に入っていることで駅前の賑わい創出や駅前がさらに美化されていくことに期待し楽しみにしている。 (3) 戸越五丁目19番地区のマンションが完成し、街で若い方を多く見かけるようになり、活気が増したと思う。持続可能で将来の希望が増すようなまちづくりを進めてほしい。	I 賛成意見に関するもの (1～3) 今回の地区計画の変更では、E地区の北側に新たに広場2号を地区施設として位置付けております。この広場は公共空間として、地域の方々が利用できるよう計画しております。また、広場2号は補助第29号線や駅前広場へ行き来できるようにし、車いす利用者や歩行者が安全に通行できる空間を整備する方針としています。 品川区としては、戸越公園駅周辺まちづくりビジョンで掲げる「地域生活拠点の核となる高度利用を図った都市型住宅の整備促進」に向けて、引き続き事業者に必要な指導を行ってまいります。

	(4) 戸越公園駅周辺にて商業施設を運営させていただいている。ザ・パークハウス戸越公園タワーの竣工において、住民の増加による地域の活性化を感じており、上記の計画等を進捗・実行へ進めていただけると、さらなる発展から人口の増加に繋がると思うので強く応援する。 (5) 開発によって駅周辺がより便利で楽しい場所になってほしい。持続可能で将来の希望が増すようなまちづくりを進めてほしい。 (6) 再開発ビルの1階に街を活気づけるような店舗が入ることを期待している。戸越公園中央商店街の賑わいを持続できるように、18番地区の商店街の賑わいとの連携等も考慮した計画としてほしい。 (7) 再開発の計画で商店街を再生してほしい。 (8) 再開発によって、この街の人口が増えることは大変良いことだと思う。街の賑わい、商店の賑わいを取り戻してもらいたい。 (9) 補助第29号線整備で店舗が減少するので、再開発で店舗を復元し、商業の継続性を維持してほしい。補助第29号線の立退きがあり、戸越周辺の人口減少が予測され心配であるが、再開発事業で駅前人口が増えることから、店舗の来客も増えることを	(4～11) 地域主体で検討が進められている施設建築物は、多世代が安心して暮らせるにぎわいある地域生活拠点の形成を目標としていると聞いております。品川区としても既存の商店街と調和したにぎわいの創出が図られる施設計画となるよう、引き続き事業者適切な指導を行ってまいります。
--	--	--

	期待する。 (10) 地域の活性化には商店の増加や人の流れも必要だと思う。高度利用地区として戸越公園駅にふさわしい再開発ビルや駅前広場を作ってほしい。 (11) 再開発によってファミリー層が多く住み子どもたちの活気あふれる声が響くような街をつくってほしい。 (12) 再開発の計画により街の新陳代謝が進められるのは良いことだと思う。品川区には、再開発組合だけでなく、連立事業、補助第29号線の整備を進めている都とも連携し、官民一体となったまちづくりを進めてほしい。 (13) 線路の高架化、駅前広場の整備、再開発により利便性が高く暮らしやすい街になると期待している。 (14) 今回の再開発が進められることで、補助第29号線や大井町線の連立事業の整備も一体的に進められ、事業が加速するのではないかと期待している。 (15) 今回の再開発は現在の戸越公園駅北地区の課題を改善すべく検討されていると思う。計画地は延焼遮断帯としての補助第29号線と大井町線の連立事業、すべての整備に係わってきたため目に見える形で街の活性化と安心・安全の街づくりが実現	(12～15) 戸越公園駅周辺は、補助第29号線の整備や鉄道立体化を契機に、市街地南北の連続性を確保するとともに、居住や生活利便施設を駅周辺に誘導することで都市機能の集積を高めるなど、一体的かつ効果的なまちづくりを展開しております。品川区では、各事業の早期実現に向けて、それぞれの事業主体と相互連携を図りながら、まちづくりを進めてまいります。
--	---	--

	できると期待している。 (16) 再開発を期に、災害に強いまちづくりを進めてもらい、不安を解消してほしい。本計画では一時滞在施設の整備等も行われるので、ぜひ区民の安全に配慮した再開発事業を進めてほしい。 (17) 戸越公園駅付近の老朽化が進んでいる建物が多いと感じている。今回の再開発で地震に強い建物が整備されるのであれば安心できる。災害時の拠点となる建物が整備されると嬉しい。 (18) 駅前の防災性向上は特に重要で、現状のままでは、大規模地震時の被害が甚大な規模になるのではないかという不安を解消するためにも、街の防災性を高める今回の計画を早く進めてほしい。 (19) 本計画地には、老朽化した建物が多く残っており、防災・耐震上不安が残る。オープンスペースも少ない。再開発によって上述の課題が解消され、かつ賑わいがもたらされることを期待している。 (20) 駅の北側は老朽化した建物や狭隘な道路も多いため、大震災の際には道が塞がり、火災等の二次被害も起こる可能性が高いと思う。駅南側のように地震に強い建物とオープンスペースが整備され、街の防災性が高まることを期待している。	(16～21) 戸越公園駅周辺は、木造住宅密集地域が面的に広がっており、以前より“災害に強いまち”の実現が喫緊の課題となっていたことから、品川区では不燃化等を促進するとともに、震災時の延焼遮断や避難路、緊急車両の通行路となる補助第29号線の整備が東京都により進められています。このような背景から、品川区では当該地区のまちづくりの指針となる「戸越公園駅周辺まちづくりビジョン（平成27年1月）」を策定し、安心して暮らせる活力ある地域生活拠点「とごし公園」の形成を目標にまちづくりを進めています。 施設建築物の詳細検討はこれからですが、制震構造等を採用することで、大地震時にも建物の機能継続性を確保することを検討すると聞いております。また、整備を予定している広場は、地域の広域避難場所である、戸越公園への避難ネットワークの一部を形成する一時集合場所として活用できるものとなります。 品川区としても、誰もが安全・安心して暮らせる街になるよう、引き続き事業者に適切な指導を行ってまいります。
--	--	--

	(21) 再開発により無電柱化を進めてもら い、防災性と景観を改善してほしい。 Ⅱ 反対意見に関するもの 52通(52名) (1) E 地区を高度利用推進地区に地区計画を 変更し、超高層ビル建設ができるようにす ることに反対する。 (2) 第一種市街地再開発事業で110メートル の高層マンション建設に反対する。 (3) 都市計画案で根拠とされる「戸越公園駅 北地区市街地再開発準備組作成資料」の 戸越公園北地区の人口構成データが誤って いること、かつ現状戸越五丁目の人口構成 データが誤っていること、かつ現状戸越五 丁目の人口構成は品川区平均よりも下回っ ているため、その前提に則る高層マンショ ン計画に反対する。	Ⅱ 反対意見に関するもの (1～3) 当地区は「品川区まちづくりマスタープラン(平 成25年2月)」において、戸越公園駅周辺は「老朽建築物 の建替え促進や補助第29号線の拡幅整備による防災性の 向上を図るとともに、沿道まちづくりを進め、商店街の活 性化等、日常的な暮らしを支える拠点の形成を図る」とし て身近な区民生活を支える地域生活拠点に位置付けられて います。さらに、戸越公園駅周辺まちづくりビジョンでは 「地域生活拠点の核となる地区として高度利用を図り、都 市型住宅の整備や広場空間の創出を推進」と位置付けられ ています。 当地区再開発事業は上記方針に基づいて住民の発意によ り計画が行われており、地元住民である地権者が主体とな って、同事業による駅前のまちづくりの検討を進めていま す。 駅前については老朽建築物の密集や狭隘道路の解消、駅 前のオープンスペースや緑地の供給等の課題が提起されて おり、品川区として、それらを解決しようとする地元の取 組に対し支援を行っています。課題解決を図りつつ事業を 成立させるためには、高度利用地区による容積緩和が必要 であると考えております。 なお、人口構成データは戸越公園駅北地区市街再開発準
--	---	---

	(4) 隣接するマンションの住人ですが、日照権を酷く侵害している。 (5) 高層マンションの建設は、周囲への景観や日照、風通しなど、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす可能性がある。 (6) 駅南側の高層マンションと複合的に日照の影響を検討すべきだ。 (7) 戸越の街に超高層ビルはふさわしくないと考える。住環境（風害、日照）も悪くなる。 (8) 駅近くに高層マンションが建ったが、駅周辺は強風で大変だ。安心、安全な街から離れている。 (9) 超高層マンションによって CO2 が大量に排出され、地球温暖化を推進する。 (10) すでに補助第 29 号線の計画が進み、商店街には空き地が増えてきている。高層マンションを建て戸越公園駅を利用する人が増えても商店街の賑わいを取り戻すことは困難である。	備組合が、戸越公園駅周辺まちづくりビジョンの範囲である戸越四丁目、五丁目、六丁目、豊町二丁目、三丁目、四丁目、五丁目、六丁目の人口データ（令和 2 年国勢調査小地域集計）を基に作成しております。 (4～9) 日影については、東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例に基づいて、用途地域等の内容に応じて日影規制が設定されています。 景観については、品川区景観条例に基づいて、施設計画の検討をすると聞いております。 風環境については、基本計画案を基に再開発準備組合がシミュレーションにより風環境の変化について予測を行っており、さらに近隣への影響を極力抑えるべく、今後の設計段階において建物モデルを用いた風洞実験を予定していると聞いております。 CO2 の排出量については、都市開発諸制度活用方針に基づき、エネルギー使用量及び CO2 排出量の削減はもとより、環境負荷低減の取組を検討すると聞いております。 品川区としては、条例や制度に適した良好な環境が整備されるよう、引き続き事業者 to 適切な指導を行ってまいります。 (10) 当該施設の低層部には、商店街の連続性を確保するために、補助第 29 号線に沿うように店舗を配置し、にぎわい空間の創出を行うと聞いております。品川区としても、既存商店街のにぎわいの維持・向上に向け、引き続き事業者 to 適切な指導を行ってまいります。
--	--	---

	(1 1) 区の意見書の期間について、説明会の2日前からにしたことに抗議する。 (1 2) 都市計画法で「公聴会を開くことが望ましい」と明記されている。公聴会を開いてほしい。	(1 1) 都市計画法第17条では、都市計画案図書の縦覧を2週間行い、その期間に関係市町村の住民及び利害関係人は意見書を提出できることとなっております。 品川区としては、広報しながわ（令和7年3月1日号）及び区ホームページにおいて都市計画案の縦覧・意見書の提出・説明会の情報を発信するとともに、都市計画法に基づき、公告日から2週間の縦覧期間を設けております。なお、説明会の実施は、法令上規定はされていませんが、都市計画案の内容を皆様へ丁寧にお知らせすることを目的に開催することとしました。 (1 2) 国土交通省都市局が作成した「都市計画運用指針第13版（令和7年3月31日一部改正）」では、「公聴会は、都道府県又は市町村が作成した都市計画の原案について、住民が公開の下で意見陳述を行う場と考えられる」とされています。品川区としては、関係権利者等に対し、都市計画の案について説明を行うとともに、質疑応答により出席者から質問や意見を陳述する機会を設けており、その場でいただいた質問や意見に対し、区が回答・説明を行うことが、より丁寧な対応と考えているため、説明会という形で実施しております。 なお、同指針によると公聴会・説明会の開催等について「説明会の開催日時及び開催場所が事前に十分周知され、かつ、都市計画の原案の内容と内容についての具体的な説明が事前に広報等により行われ、住民がこれを十分に把握し得る場合であって、住民の意見陳述の機会が十分確保されているときは、その説明会を公聴会に代わるものとして運用することも考えられる」とされています。
--	---	--

	Ⅲ その他意見に関するもの 7 通（7 名） （１） 高層の建物が建つことによるビル風の対策を是非やってほしい。 （２） 無機質な高層ビルだらけでなく緑豊かな街並みにしてほしい。 （３） 賛成も反対もしないが、より良いまちづくりのための手続きを進めてほしい。	Ⅲ その他意見に関するもの （１） 施設建築物による風環境への影響については、防風植栽等の対策により近隣への影響を極力抑えるよう計画をしていると聞いております。品川区としては、今後、詳細設計の中で具体的に検討を進めるよう、引き続き事業者に必要な指導を行ってまいります。 （２） ご意見として承ります。都市開発諸制度活用方針及び品川区みどりの条例における緑化基準以上の緑化面積を確保する計画として聞いております。品川区としては、戸越公園駅周辺まちづくりビジョンで掲げた戸越公園駅周辺の将来像の一つである「水やみどり・景観などのやすらぎと充実したうるおいのある街」の実現に寄与した計画となるよう、引き続き事業者に必要な指導を行ってまいります。 （３） ご意見として承ります。品川区は、品川区まちづくりマスタープランに基づき、「輝く笑顔 住み続けたいまちしながわ」の実現に向けたまちづくりを進めております。上位計画の位置づけを踏まえたまちづくりとなるよう、引き続き事業者に必要な指導を行ってまいります。
--	---	--