

第185回 品川区都市計画審議会議事録

1. 開催日 令和7年5月8日(木) 午前10時開催

2. 場 所 品川区役所 第2庁舎4階 災害対策本部室

3. 議 題

【審議案件】

議題433号 東京都市計画地区計画の変更(戸越・豊町地区地区計画)

議題434号 東京都市計画高度地区の変更(戸越公園駅北地区)

議題435号 東京都市計画高度利用地区の変更(戸越公園駅北地区)

議題436号 東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定
(戸越公園駅北地区)

4. 委員・幹事

【委員】	星 野 悦 郎	濱 出 憲 治	薬 袋 奈 美 子 ※
	近 藤 昇	松 本 亨	大 八 木 繁
	上 島 和 広	馬 越 浩 明	矢 野 英 一
	脇 本 史 雄	高 橋 伸 明	あくつ 広 王
	山本やすゆき	の だ て 稔 史	筒井ようすけ
	せ ら く 真 央	西 本 た か 子	(計17名)

【幹事】	堀 越 明	鈴 木 和 彦	鴫 田 正 明
	高 梨 智 之	川 原 由 香 乃	小 川 晋
	中 道 元 紀	大 石 英 之	森 雄 治
	中 西 俊 介	溝 口 雅 之	七 嶋 剛 士
	川 崎 由 布 子	櫻 木 太 郎	山 下 憲 雄
	森 一 生	大 友 恵 介	関 根 喜 雄
	羽 鳥 匡 彦	星 英 孝	遠 藤 慎 之
	崎 村 剛 光	三 井 崇 司 ※	小 林 剛 ※
	泉 勝 也 ※		

(計25名)

※欠席者

5. 議事録 別紙参照

第185回 品川区都市計画審議会

令和7年5月8日

事務局	それでは、委員の皆様、定刻になりましたので、始めさせていただきますと思います。 委員の皆様には、御多忙のところ御出席を賜りまして、ありがとうございます。本日も効率的な会議の進行に努めてまいりますので、御協力のほどよろしくお願いいたします。 本日、薬袋委員におかれましては、所用のため御欠席となっております。 続きまして、本日の予定でございますが、お手元に配付させていただきました次第のとおり、審議案件4件となっております。今回の案件、議第433号につきましては、戸越・豊町地区における東京都市計画地区計画の変更でございます。議第434号につきましては、戸越公園駅北地区における東京都市計画高度地区の変更、議第435号につきましては、戸越公園駅北地区における東京都市計画高度利用地区の変更、最後に、議第436号、戸越公園駅北地区における東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定でございます。いずれの案件も区決定の案件となっております。 それでは、会長、よろしくお願いいたします。
星野会長	おはようございます。審議を始めるに当たりまして、事務局より報告がございます。事務局より、よろしくお願いいたします。
事務局	本日の案件について御審議いただく前に、1点御報告がございます。 品川区都市計画審議会条例施行規則第2条では、「委員は直接の利害関係のある事項についてはその議事に加わることはできない。ただし、品川区都市計画審議会の同意があったときには、会議に出席し発言することができる」と定められております。 本日の審議案件であります戸越公園駅北地区関連の4案件につきましては、当審議会の委員でありますので委員に係る区域内の直接の利害関係にあるところでございます。したがって、区条例に基づき議事に加わることはできないこととなります。ただし、区条例では、先ほども御説明しましたが、当審議会の同意があったときには会議に出席し発言することができることも定められております。 当委員は、区民の代表である区議会議員として審議会の委員を担っているところでもあり、事務局といたしましては、会への出席

	と発言することへの可否についてお諮りさせていただきたいと思えます。繰り返しになりますが、採決には参加できませんが、会に参加し発言することへの可否についてお諮りするものでございます。 以上、よろしくお願いいたします。
星野会長	ただいま、事務局の説明につきまして、のだて委員の審議会への御出席及び発言の可否について御質問、御意見等はございますでしょうか。いかがでございましょうか。 それでは、御質問、御意見がないようでございますので、お諮りをしたいと思えます。本日の審議会でのだて委員の出席及び発言につきまして、同意いただける方は挙手をお願いいたします。
	(賛成者挙手)
星野会長	ありがとうございます。 本日、のだて委員を除きました出席委員は15名でございますが、同意に賛成していただいた委員は15名全員でございます。全会一致の同意でございます。したがって、のだて委員が本審議会に参加し発言することは可能となりました。 事務局より求められました採決の結果は以上のとおりでございます。よろしくお願いいたします。
事務局	ありがとうございました。それでは、そのように進めさせていただきます。 早速、審議に移りたいと思えます。会長、よろしくお願いいたします。
星野会長	それでは、ただいまから、第185回品川区都市計画審議会を開会いたします。 これより審議に入りますが、本日、11名の傍聴を希望される方がおられます。品川区都市計画審議会条例の規則第3条により、本日の審議会を公開することに対して問題ないと思えますが、御異議はございませんか。
	(「異議なし」の声あり)
星野会長	異議なしとの御発声をいただきました。そのように決定をさせていただきます。 次に、本日の傍聴人から録音の申出がござえます。品川区都市計画審議会の会議の公開に関する取扱要綱第8条に基づき、録音を許可することに対して問題ないと思えますが、御異議はございませんでしょうか。
	(「異議なし」の声あり)

星野会長	異議なしとの御発声をいただきました。そのように決定をさせていただきます。 会の冒頭に事務局からも発言がございましたが、効率的な会の進行を行うため、簡潔かつ効率的な御質疑に御協力いただきますよう、よろしくお願いをいたします。 それでは、審議事項に入らせていただきます。事務局より、議第４３３号から議第４３６号につきまして、戸越公園駅北地区の関連案件でございますので、一括して説明をお願いいたします。質疑を行いました後、審議をお諮りしたいと存じます。 それでは、説明をお願いいたします。
高梨課長	会長、都市計画課長。
星野会長	高梨都市計画課長、お願いします。
高梨課長	それでは、戸越公園駅北地区第一種市街地再開発事業について、議第４３３号から議第４３６号につきまして、４件を一括して説明させていただきます。お手元のＡ３判資料を御覧ください。 初めに、本地区の位置につきましては、資料左の位置図のとおり、戸越公園駅の北側に位置する０．６ヘクタールとなっており、区域西側には都市計画道路補助第２９号線が事業中となっております。用途地域といたしましては、近隣商業地域と第一種住居地域を区域内に一部含んでございます。 次に、資料左下、上位計画の位置づけでございますが、本地区は、東京都が策定しております都市再開発の方針で２号地区に、防災街区整備方針で防災再開発促進地区に指定されております。また、品川区まちづくりマスタープランにおきまして地域生活拠点に位置づけられ、戸越公園駅周辺における踏切解消、戸越公園一帯への避難の円滑化などを掲げております。 平成２７年１月に戸越公園駅周辺まちづくりビジョンが策定され、令和２年１月策定の戸越公園駅周辺まちづくりビジョン基本計画編において、本地区は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を促進することとされております。 次に、資料中央上、本地区の現状と課題について、老朽化した建築物が密集している、地区内には狭隘な道路が多いなど記載のまちづくり上の課題があり、不燃化特区に指定されているところでございます。 次に、その下、これまでの経緯でございます。平成２６年５月に当地

	区五丁目１０番街区の不燃化・共同化の検討が開始され、平成３０年９月に、現在の準備組合の母体となります戸越五丁目１０番地区市街地再開発準備組合が設立されました。その後、まちづくりの検討が進められる中で、対象地区を７番地の一部まで拡大し、令和６年７月に準備組合の改名がなされ、同年１２月に事業者による計画説明会を開催しております。 次に、資料右上、権利者件数につきましては、土地・建物所有者２２件、借地権者２件の計２４件で、令和７年３月時点で同意率は約７９．２％となっております。 資料中央、施設計画概要でございますが、敷地面積約３，３００平方メートル、延床面積約２万９，０００平方メートル、住戸数約２９０戸、高さ約１１０メートル、地上３０階、地下１階、住宅、店舗、駐車場等を有する建築物が建設予定でございます。 右の施設イメージパースは、左側の建物が本施設、戸越公園駅右側の建物が、昨年竣工いたしました戸越五丁目１９番地区市街地再開発事業の建物となります。 資料中央下、今回お諮りする都市計画の種類でございますが、記載の４件となっており、全て品川区決定の案件でございます。 その下、都市計画手続の経緯と予定でございますが、令和７年１月に都市計画素案説明会を開催し、その後、地区計画原案の縦覧を行うとともに、意見書の受付を行いました。また、同年３月に都市計画案説明会を開催し、都市計画案の縦覧及び意見書の受付を行いました。今後につきましては、本日の品川区都市計画審議会を経て、５月下旬に都市計画決定及び変更の告示を行いたいと考えてございます。 ページをおめくりいただきまして、２ページ目では、各種都市計画の概要を説明させていただきます。 まず、戸越・豊町地区地区計画の変更についてです。資料右上の計画図を御覧ください。地区計画案において、今回、当地区を新たにＥ地区として位置づけをしております。本地区は、駅前の立地を生かした市街地再開発事業により、土地の合理的かつ健全な高度利用を図りつつ、交通利便性が向上する都市基盤の整備及び駅前広場の整備に配慮した歩行者空間や地域に開かれた広場などの都市空間の整備を図ると位置づけております。 続きまして、高度利用地区の変更についてでございます。資料右中段、
--	---

計画図を御覧ください。当地区は面積約0.55ヘクタールのAゾーンと第三種高度地区に指定されている面積約0.05ヘクタールをBゾーンに区分され、各々に容積率や建蔽率、建築面積等を定めております。また、建築物の容積率の最高限度は、Aゾーンでは650%、Bゾーンでは350%とし、容積率の最低限度は、Aゾーン、Bゾーンとも200%と指定しております。建築物の建蔽率の最高限度は、Aゾーンでは60%、Bゾーンでは40%と指定しており、建築物の建築面積の最低限度は、Aゾーン、Bゾーンとも200平方メートルとしております。壁面の位置の制限に関しましては、道路境界線から壁面後退距離として、Aゾーン、Bゾーンとも2メートルを定めているものでございます。

次に、高度地区の変更についてでございます。資料左中央の表を御覧ください。高度地区の変更では、Bゾーンに指定されている第三種高度地区の指定を解除するものでございます。

最後に、第一種市街地再開発事業の決定についてでございます。資料右下、計画図を御覧ください。施行区域には、施設建築敷地の西側に都市計画道路補助第29号線、南側に令和5年10月に都市計画決定された駅前広場であります都市計画道路区画街路第8号線が位置しております。

資料左の表を御覧ください。建築物の整備に関する計画として、建築敷地面積約3,300平方メートル、建築面積約1,900平方メートル、延べ面積約2万8,900平方メートル、主要用途が住宅、店舗、駐車場等、高さの限度、地表面から110メートルとしてございます。また、住宅建設の目標として、戸数約290戸、面積約2万8,000平方メートルとしてございます。

ページをおめくりいただき、3ページ目のA4判縦型の資料を御覧ください。令和7年1月と同年3月に実施いたしました説明会の出席者数、いただいた御質問・御意見等は資料記載のとおりでございます。

地区計画原案の意見書といたしましては、賛成の意見が13通、反対の意見が21通、その他のものが36通、合計70通が提出されております。主な意見といたしましては、駅北側でもにぎわいが増すようなまちづくりをしてほしい、超高層ビル建設ができるようにする地区計画変更に反対するといった御意見をいただいております。

恐れ入ります。事前に配付をさせていただきましたA4横版資料の各都市計画案の意見書の要旨を御覧いただければと存じます。資料の最後

	のほうにつけてございます。こちらの意見書の要旨でございますが、賛成の意見が１１９通、反対の意見が５２通、その他のものが７通、合計１７８通が提出されてございます。 賛成の意見の主なものとして、２ページ目、（５）を御覧ください。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、同じページ、（８）再開発によってこの街の人口が増えることは大変よいことだと思う、まちのにぎわい、商店のにぎわいを取り戻してもらいたいといった御意見をいただいております。 この意見に対する区の見解でございますが、「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」としてございます。 反対の意見の主なものとして、５ページ目、（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、同じページ、（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といった御意見をいただいております。 この意見に対する区の見解でございますが、当地区は品川区まちづくりマスタープランにおいて、戸越公園駅周辺は「老朽建築物の建て替え促進や補助第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づけられています。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」と位置づけられています。 「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は必要であると考えております」としてございます。
--	--

	以上が主な意見の要旨と区の考え方でございます。 戸越公園駅北地区における都市計画案に関する説明は以上でございます。御審議のほどよろしくお願いいたします。
星野会長	説明ありがとうございました。 ただいまの説明につきまして、御質問、御意見等ございましたらお願いをいたします。のだて委員。
のだて委員	まず、今回の議題に対して、私が出席また発言することを認めていただいて、ありがとうございます。私もまさにこの地域に住んでおりますので、この問題は大変重要だと思っております。 まず、確認をさせていただきたいと思うのですが、意見書のところに書かれていた人口構成のデータが誤っているという意見が出ていたのですが、要旨になってしまっている、その中身がよく分からないのですけれども、それはどういうことなのかというのを伺いたいと思います。 また、今回意見書を提出されたのが、賛成が119名の方、反対52名の方、そして、その他の方が7名いらっしゃるということで、この意見書を出された方が地区内の方なのか地区外の方なのかというところの数が分かれば伺いたいと思います。 そして、A3資料1ページ目の資料に、権利者件数で24人の方がいらっしゃる、同意率が約79%と書かれておりますけれども、この同意率というのは何を指すのかということを伺います。そもそも、この再開発を進めて、本組合にする場合に同意を取るというふうに思うのですが、そのときには土地の所有者、借地権者と面積、この3つの割合が3分の2を超えているということが必要だと思うのですけれども、それぞれの現在の割合を伺いたいと思います。
高梨課長	会長、都市計画課長。
星野会長	都市計画課長、どうぞ。
高梨課長	私のほうからは、2番目の質問でございました、全178通の意見書を出された方が地区外なのか地区内なのか、地区内にお住まいの方の人数等についてお答えをさせていただきます。 意見書のほう178通頂いてございますが、住所のほうで地区内にお住まいの方が何名、地区外の方が何名というような集計は特段行っていないので、地区内外の権利者の割合というものは、この場では分かりかねるという状況でございます。以上です。

大石課長	会長、まちづくり立体化担当課長。
星野会長	まちづくり立体化担当課長、どうぞ。
大石課長	私からは1点目の質問と3点目の御質問に御回答いたします。 まず1点目の意見書の中で人口データの誤りがあるということ、それはどういうことかということなのですけれども、説明会でも同様の意見をいただいております、こちらの資料はまちづくりビジョンの範囲において準備組合が調査を実施したものでございまして、こちらのデータにつきましては誤りがないことを区は確認しているところでございます。 また、3点目の同意率ということなのですけれども、それぞれの割合というお話もあったところですが、こちらは都市計画に対する同意に対して、各地権者さんからいただいている同意が79.2%ということで伺っているところでございます。 以上です。
星野会長	のだて委員、どうぞ。
のだて委員	同意率のところは、これだと全体で24名のうち19名の方々、同意率で79%ということだと思っておりますが、その内訳は現在分からないということですかね。ぜひそれは出していただきたいと思うのですが、いかがでしょうか。 それと、人口構成のデータのところは、ビジョンの範囲の中でという御答弁だったと思うのですが、よく分からなかったのもう少し御説明いただければと思います。
大石課長	会長、まちづくり立体化担当課長。
星野会長	まちづくり立体化担当課長、どうぞ。
大石課長	まず、同意率の内訳でございますけれども、現時点で詳しい内容についてまだ御説明を受けておらず、こちらにつきましては、都市計画に対する地権者様の同意という形で聞いているところでございます。 また、人口データのビジョンの中での範囲というところなのですけれども、御質問された方へ説明会でも御説明させていただいたのですが、質問された方が再開発の地区内での人口構成データというところで御質問されたのですが、こちらの人口データにつきましては、当時のまちづくりビジョンの範囲の中の人口構成データとなっておりまして、分母の数が違うということを説明して御納得をいただいたと感じているところでございます。以上でございます。

のだて委員	会長。
星野会長	のだて委員、どうぞ。
のだて委員	取りあえず確認させていただきました。 そこで、1つまず言っておきたいのが、今回、5月8日に都市計画審議会開催をしたというところでは、当初の日程のとおり、A3資料1ページ目の右下に書いてある予定どおりに進められていったというふうに思います。ですけれども、説明会の参加人数を見ても、1月が204名、3月は152名と大勢の方が参加をされており、本当に関心が高いものになっているというふうに思うのですが、その中で、様々な問題の批判的な声が次々と上がっていました。 事業者説明会のときには、準備組合から理事長も皆さんの意見を今後に生かしていきたいということで発言をされていました。しかし、いろいろな批判の声が上がっているにもかかわらず、予定どおりに1月と3月に説明会を行って、5月の都市計画審議会というのはいかがなものかと。これは抗議をしたいと思います。 しっかりとした住民の合意が取れていないという表れだと思いますので、そこは新たに話合いの場を設けるなどして、日程をずらしていくということが私は必要だというふうに思います。 もう一点伺いたいと思います。なぜこれだけ批判の声が出ているかというのは、実際、駅の南側の19番地区に再開発で高さ約90メートルの23階建ての超高層マンションができたことで、暮らしに様々な影響が出ているからだと思います。特に暴風の問題はいろいろな方から出されております。 特にマンションの前のスーパーには買物に来る方も多くいらっしゃるますので、そうした中で、風が強くて自転車もなかなか進まない、倒れてしまうというような状況で、お年寄りや風の強い日にはそこは通らないようにしています。雨が降ったときには、傘も飛ばされてしまうということで、環境ががらりと変わって、暮らしに大きな影響が出ているという状況です。 意見書の中にも様々、安全・安心な街にしてほしいということが書かれておりますけれども、こうした強風が発生しているというところでは、安全・安心な街からかけ離れているのではないかなというふうに私は思いますが、いかがでしょうか。 区の説明の中で、準備組合が行ったシミュレーションがあるのだとい

	うことで、風洞実験をやっていくと言われておりますけれども、シミュレーションというのは説明会で説明された内容のものなのか伺いたいと思います。
大石課長	会長、まちづくり立体化担当課長。
星野会長	まちづくり立体化担当課長、どうぞ。
大石課長	まず、1点目の合意が取れていない、日程をずらすべきではないかというところでございますけれども、今回の都市計画のベースとなる計画といたしましては、地区内にお住まいの関係権利者の皆様が防災性の向上やにぎわいの維持・向上を図るためにはどうすればよいか自ら考え、長い時間をかけて検討してきたものでございます。また、先ほども御説明いたしましたが、都市計画に対する仮同意ということで、約8割の方からも賛同いただいていると聞いているところでございます。 区といたしましても、今回の都市計画は、マスタープランやまちづくりビジョン等で示しております将来像の実現に向け必要な計画と考えており、現在手続を進めているものでございます。 一方で、反対の御意見があるということは区としてもしっかりと受け止めているところでございます。今後も地域の声に耳を傾け、丁寧に対応してまいりたいと考えてございます。また、準備組合に対しましても、より多くの御理解が得られるよう、丁寧な対応と説明の実施を引き続き指導してまいります。 2点目のビル風の影響というところでございますけれども、シミュレーションが説明会で示されたものなのかというところでございますが、そちらで示されたシミュレーションの結果というものが結果の一部と捉えているところでございますが、まだ施設計画につきましてはこれから熟度を高めていくところでございます。それに伴いまして、併せて風に対するシミュレーションを行っていくと準備組合から聞いているところでございます。 以上でございます。
星野会長	のだて委員、どうぞ。
のだて委員	日程は、これだけ批判の声が出ている下で、やはり一度立ち止まるべきだったというふうに私は思いますので、そこは今後ぜひ生かしていただきたいと思います。 風の問題では、これからさらにシミュレーションをやっていくということですかね。この間示されている風の影響調査、シミュレーションは、

	現在の状況と比べたら風が強くなるという結果が出ております。今後風洞実験をやっていくということですが、もう既に実施をされている武蔵小山でも恐らく同様のことがされていると思いますが、そこでも風がすごくて、倒れた自転車が風で引きずられていくということも聞いております。 そうした実験等を行っても結局解消できていないというのが今の実態だというふうに思います。そうした中で住民の暮らしが壊されているというふうに私は思うのですけれども、いかがでしょうか。 今、戸越公園駅の周辺は、19番地区ができたので、それがどんと突き抜けておりますが、それ以外はあまり高い建物がなく、さらにまた2棟目ができるということで、風も強まるのではないかという声も出されておりますし、戸越公園の街にふさわしいものではないと私は思いますけれども、いかがでしょうか。
大石課長	会長、まちづくり立体化担当課長。
星野会長	まちづくり立体化担当課長、どうぞ。
大石課長	1点目のビル風の影響というところでございますが、準備組合からは、先ほど御説明したとおり、シミュレーションによる風環境の変化について予測を行っており、敷地内の防風植栽等の対策によりまして従前の風環境を維持できるよう計画していくと聞いているところでございます。また、今後詳細な設計を行う段階で、ビル模型を用いた風洞実験も行う予定と聞いているところでございます。 事後につきましても、例えば、戸越五丁目19番地区でも現在モニタリング調査や専門家の意見を聞く等の対策を行っていくと聞いているところでございます。 2点目の戸越の街に超高層ビルがふさわしくないのではというところでございますけれども、戸越公園駅周辺につきましては、まちづくりビジョン等で、道路拡幅による商店街の再整備に併せて、地域生活拠点の核となる地区といたしまして、高度利用を図った都市型住宅と生活施設との複合施設の整備を促進し、幅広い年代の定住人口を確保することを地区として位置づけているところでございます。 区といたしましては、これらの上位計画、並びに現在地域で検討されている今回の都市計画の案のベースとなります計画につきましても、これらの上位計画に整合しているものと考えており、今回、都市計画審議会に付議しているものでございます。以上でございます。

星野会長	のだて委員、どうぞ。
のだて委員	風の問題では、今後、防風植栽の対策や風洞実験をやるということですけれども、実際、この19番地区もそうですし、武蔵小山でも植栽されましたが、結局風が強いままだということですよね。今まで行ってきたような対策では風の影響を緩和するということとはできないというふうに思います。 やはり超高層建築が建てば、上空の風が下に下りてきて風が強まるというのは自明の理だというふうに思いますので、もともとの超高層を進めていくということを考え直すべきではないかなと思います。 ちなみに、19番地区で対策もしているということですけれども、どのような対策をしているのか伺いたいと思います。 超高層建築が区の計画に整合しているということですが、それは、この間まちづくり協議会などとともに高度化するように進めてきた中で、まちづくりビジョンなどがつくられてきたためであって、ここに整合していることを理由に住民の暮らしを壊す、そして、住民が望んでいない計画を進めていくということはやめるべきだというふうに思います。 意見の中でも日照の問題が出されておりましたけれども、今回、19番地区と併せて新しい超高層ビルができるということで、複合日影も含め、日影の影響をしっかりと検討してほしいということも出されました。実際には、住んでいる方は、1棟の影響だけでなく周りの建物全ての日影が影響してくるということですので、それは住民の皆さんの当然の思いだというふうに考えますけれども、いかがでしょうか。
大石課長	会長、まちづくり立体化担当課長。
星野会長	まちづくり立体化担当課長、どうぞ。
大石課長	戸越五丁目19番地区での風の対策というところでございますけれども、現在、対応策につきまして、区といたしましては検討するよう組合に話をしているところでございます。再開発組合からは、風環境のモニタリング調査や専門家へのヒアリングによって今後対応策を検討していくと聞いているところでございます。 また、2点目の日照のお話でございますが、複合的な検討もしてほしいというところでございますけれども、準備組合のほうからは複合的な影響も検討していると聞いてございます。ただ、建築基準法上では、日影規制につきましては単体を想定しているものというものでございます。以上でございます。

星野会長	のだて委員、多くの委員の皆様に発言いただくため、そろそろまとめてください。
のだて委員	分かりました。この日照の問題、今検討されているということですので、それはぜひ住民の方にも示して説明をしていただきたいと思いますし、こういった超高層が建ち並ぶことになってくると、周辺住民の方は日照の問題、大きく影響を受けていくということになると思います。そうしたまさにこの超高層の計画が周辺住民の暮らしを壊しているという実態だと思います。
星野会長	そのほか御質問、御意見等いかがでございましょうか。あくつ委員、どうぞ。
あくつ委員	ありがとうございます。今回、戸越公園駅周辺の地区計画の変更等の都市計画の変更で、区決定ということなので、我々にも当然責任があるということなのですけれども。 今回、意見書は賛成の方の御意見が119件、反対に関する意見が52件ということで、賛成の方がかなり多いということで、意見書の要旨にも書いてありますが、大きな期待、にぎわいを取り戻すとか商店街が栄えてほしいというようなそういった御意見と、一定程度の反対ということで、不安があるのも当然だろうなというふうに感じております。 その中で、先ほどもありましたが、風害については、別の地域でも高層ビルディングが建つと、どうしても今までとは違った形で生活に影響を及ぼすような風の影響が出てきます。私の地元の地域でもそういうことがありました。法令の範囲内でやっていることであるので、それ以上のことはなかなか難しいのですが。 先ほどの質疑の中でも確認があったのですが、駅南側五丁目19番地区で既に高層のビルディングが建っていて、この地域において先ほどあったような風の影響についての意見は区に届いているのかというのが1つ。 それと、シミュレーションを実際行っており、これからまた熟度を増していくというようなお話もありましたが、これはビル単体での、検討なのでしょうか。南側と北側の距離感が分からないのですがお互いに干渉し合って、予測し得ないような風の影響が生じるとか、そのようなことも考慮に入れつつシミュレーションをされていくのか、その辺りを教えてください。
大石課長	会長、まちづくり立体化担当課長。

星野会長	まちづくり立体化担当課長、どうぞ。
大石課長	五丁目19番地区の風の影響について区に御意見が届いているかというところでございますが、把握している限りでは、お電話やメールでのお問合せをいただいているところでございます。 風の複合的な検討というところでございますけれども、シミュレーションというのは、現在の建物をモデル化していき、その中で風を吹かせてどういった影響が出るかというのを行いますので、ある時点での建物というのは反映されているものと考えております。詳しくどの時点でのシミュレーションかはまだ把握をしていないところですが、そのような手法で風の影響を検討していると聞いているところでございます。
あくつ委員	会長。
星野会長	あくつ委員、どうぞ。
あくつ委員	ありがとうございます。 私の地域でもありますけれども、近隣でも、古くから住んでいる方の住居のドアがいきなり風でバタンと閉まってけがをしてしまったとか、先ほど防風植栽の話がありましたが、高層ビルが建ってみて、周りに植栽をしたはいいけれども、小さな木でほとんど防風植栽の意味が当初はなく、だんだん植栽が成長するにつれて風を分散させる効果が出てくると思うのですが、現状としては非常に強い風が吹いています。傘が壊れ、壊れた傘が捨てられているという光景を私も何度も見えています。 ただ、これは先ほどの繰り返しになりますが、法令の範囲内でやっていることということで、それ以上のことはなかなか難しい。港区においては、こうしたことについての規制も条例としてありまして、私も1回視察しに行って一般質問したこともありますけれども、品川区においてはそういった規制は今のところはないというところで、なかなかこの風の問題というのは難しいなというところです。 今、品川区としてできること、先ほども区のほうからは組合に対して様々な助言や指導をされていくとありましたけれども、シミュレーションや風洞実験については、近隣の新しい大きなビルとの干渉であるとか、考え得る想定をできるだけしていただいて、今回、反対の意見は一定数ありますので、丁寧に組合へ助言や指導をするように徹底していただきたいと思います。いかがでしょうか。

大石課長	会長、まちづくり立体化担当課長。
星野会長	まちづくり立体化担当課長、どうぞ。
大石課長	様々な御意見をいただいたところでございますが、区といたしましては、今回の都市計画審議会に付議している案件はここで一定の区切りになるかと思えますけれども、引き続き準備組合に対しては、区民ニーズに合った施設計画となるよう、しっかりと指導してまいりたいと考えているところでございます。 以上でございます。
星野会長	そのほか、御質問、御意見等はいかがでございましょう。筒井委員、どうぞ。
筒井委員	よろしくお願いします。今回の件についてですけれども戸越公園駅周辺ではにぎわいについての課題や居住者の世代に偏りが見られるということで、その逆の世代を想定したような高層建築物を建てていくということは非常に有効かなと考えております。 同意率も79.2%で、これまでの経緯にあるとおり、10年以上かけてこの話は行われてきたということ、また、品川区まちづくりマスタープランに則っているということで、こうした過程も必要かなと考えております。 一方、反対意見についてお話が出ておりますけれども、従来高層建築物がなかった場所に高さ110メートルの地上30階の建物が建つということで、今まで住んでいた方にとっては、やはり不安を抱えられる方もいらっしゃるということは間違いないことと思っております。 確認も含めて質問をさせていただきたいのですけれども、意見書の要旨6ページのところに、日影規制についての記載がありますが条例上問題ないのかということの確認と、「景観については、品川区景観条例に基づいて施設計画を検討すると聞いております」と書いてありますが、具体的に今後、景観についてどのように区として対策をしていくのかお聞きしたいと思います。その点よろしくお願いします。
大石課長	会長、まちづくり立体化担当課長。
星野会長	まちづくり立体化担当課長、どうぞ。
大石課長	まず、日影のお話でございますけれども、日影につきましては、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きまして、各用途地域に規制が設定されているところでございます。準備組合からは、施設建築物により周辺市街地に生じる日影をシミュレーションによ

	り検証し、日影規制の基準を満たしていると聞いているところでございます。 区といたしましては、施設計画に対する意見につきましては、しっかりと準備組合に届けるとともに、引き続き、区民ニーズを捉えたまちづくりとなるよう、しっかりと指導していきたいと考えているところでございます。 また、景観につきましては現在、戸越公園駅周辺では、冒頭の御説明にもあったとおり、補助第29号線並びに五丁目19番地区、今後予定されております駅前の連続立体交差事業並びに駅前広場、様々な都市計画事業が進んでまいります。これらは複合的に進められていくのですけれども、それぞれに沿ってしっかりと景観に配慮した設計となるように準備組合では進めていると聞いておりまして、景観審議会のほうにもしっかりと付議していくところでございます。 以上でございます。
星野会長	筒井委員、どうぞ。
筒井委員	承知しました。 あと、風ですけれども、風洞実験で防風植栽など対策はされているということなのですが、結局、シミュレーションをやる実験の段階で、今後、風の悪影響が非常に出てしまった場合どうしていくのかということをお聞きしたいと思います。 というのも、新しく高層マンションが建ちますけれども、間に挟まっているのが戸越公園駅ということで、非常に大きい風害が出ますと、そうした交通機関とかにも影響があるのではないのかなと思ってしまいますが、その辺り、徹底して風の対策ということを行っていただきたいのですけれども、その点いかがお考えでしょうか。
大石課長	会長、まちづくり立体化担当課長。
星野会長	まちづくり立体化担当課長、どうぞ。
大石課長	風の影響でございますが、具体的に今何をするというところは現在検討中というところでございます。今後、施設計画がしっかりと定まった時点で風のシミュレーションを行って、風がどのような影響が出てくるか、それに対してどのような対策を行っていくかというのは今後の検討にもなりますので、現在決まったものではないというところでございます。 一般的には、先ほども申したとおり、防風植栽により風の影響を低減

	するといふところでございます。その中で基準値に収まるように、区といたしましてもしっかりと指導していきたいと考えているところでございます。 以上でございます。
筒井委員	会長。
星野会長	筒井委員、どうぞ。
筒井委員	承知しました。ぜひしっかりと行っていただきたいと思います。特に戸越公園駅が間にあるものですから、より一層注視して進めていただきたいと思います。と存じます。 また、賛成の方が非常に多いですけれども、反対意見の方、不安に思っておられる方も一定数おりますので、今後の地域で分断が起きないように、区としても準備組合等々に働きかけを行っていただきたいのですが、その辺りいかがお考えでしょうか。
大石課長	会長、まちづくり立体化担当課長。
星野会長	まちづくり立体化担当課長、どうぞ。
大石課長	区といたしましても、当然反対をされている方の声を聞いているところでございます。そういった方に対しましても、個別に御相談を伺ったりしていきたいと考えておりますし、いただいた施設計画に対する御不安や御意見につきましては、しっかりと準備組合のほうに届けていきたいと考えているところでございます。 以上でございます。
星野会長	そのほか御質問、御意見等はいかがでございますでしょうか。西本委員、どうぞ。
西本委員	ありがとうございます。幾つか確認いたしますが、その前に風の影響ですがここは風がとてもすごいです。私も買物に行ったり、いつも通らせていただいておりますけれども、やっぱりすごいなと思いますね。 なので、住民さんたちにとってみれば、現在も風の影響はかなりあり、不安があるかと思っておりますのでその不安をちゃんと受け止めてほしいなと思います。また、いろいろと計画がなされているということなので、その結果をしっかりと説明していただきたいと思います。 真実をちゃんと伝えて、その上で、基準があると思うのですよね。風の強さがあまりにも酷いときには計画を見直しするということも必要なのかどうか、そこをお聞きしたいとは思っています。建ててしまってからでは間に合いませんので、計画の段階でそれをちゃんと踏まえた形で計画

	しているのかということはちゃんと説明をしていただきたいと思います。 それと、風に関して言うと、先ほどありましたが戸越公園駅が絡んできます。東急電鉄も風の問題は心配されると思うのですがその辺り御指摘はされていないのかどうかという質問をさせてください。 それから、地権者の方がいらっしゃいます。所有者もいらっしゃいます。この方々はこのビルの中に入れるような状況になっているのか。その条件整備というのがちゃんとされているのかということをお聞きしたいと思います。 また、担当課はいないと思うのですが、人口動態をどう考えているかということについてです。この地域は補助第29号線の開発が進んでいたり、商店街を含めて、全体像が見えないです。 商店街は商店街でいろいろ考えて、駅周辺では様々な開発が進んでいる。それぞれ個別に進んではいるとは思いますが、総合的にどうなっていくのだというのが、多分知らされていないと思います。知らせていたら、それをお答えいただきたいのですが、今後考えられている開発を含めこの街はこれからどうなっていくのか、それから、商店街がこれからどうなっていくのかということについての公表というのをどれだけされているかということをお聞きしたいと思います。 もう一つ、ビルが建つことにより人口が増えます。学区域や学校選択制について、この辺りだと宮前小学校等が関わってきまして、今は生徒数がある程度落ち着いていますが、生徒数が増えてくると、城南小学校や城南第二小学校のように学区域を変えなきゃいけないみたいな状況も想定されるわけです。 人口動態やこの街がどうなっていくのか等の全体像を住民さんに対してしっかりと説明して、御理解を求めるというのを最低限しなきゃいけないと思いますが、いかがでしょうか。
大石課長	会長、まちづくり立体化担当課長。
星野会長	まちづくり立体化担当課長、どうぞ。
大石課長	幾つか御質問をいただきました。 まず、1点目、風のお話でございますが、五丁目19番地区につきましては、区といたしましても、現在、風が強い状況にあるというところは把握しているところでございます。今後、北地区の検討が進められる中で、北地区についても風のシミュレーションを行ったり、いろいろな

	対策を検討していくものと考えてございます。 今後、住民さんのほうに説明してほしいというお言葉もいただいたところでございますけれども、施設計画につきましては、しっかりと準備組合のほうでも検討して、風の影響についてもしっかりと検討していくものでございます。また、今後、準備組合から組合になった際には、工事の前には説明会を開催するとも聞いてございますので、そちらでしっかりと説明するように、区といたしましても、しっかりと指導していきたいと考えているところでございます。 2点目の東急電鉄のほうから風の影響について懸念点ということで指摘はないのかというところでございますが、区といたしましては、そういったお話は聞いていないというところでございます。 3点目の地権者の方は新しいビルに入れるのかというところでございますけれども、今回の市街地再開発事業につきましては、権利変換というものが原則でございまして、従前の権利を新しい床に置き換えるというものがございます。こちらが一定のルールになっており、当然、転出することもできる形になるのですけれども、そちらを権利者の方が選択するという仕組みになってございます。
高梨課長	会長、都市計画課長。
星野会長	都市計画課長、どうぞ。
高梨課長	私からは、人口動態や学区域を含め、街はどう変わっていくのかというところをどのように皆さんに知っていただくかというところについて御回答させていただきます。 まず、区全体としての人口動態等は、いろいろと将来人口推計等をしているところでございますけれども、個別の街であったり駅前であったりというようなところについては、それぞれ個別の分析というものはなかなか難しいところでございますが、この戸越公園駅周辺につきましては、まちづくりビジョンを当初、平成27年に策定し、いろいろな街の変化に伴って、基本計画編を令和2年に策定したり等行っているところでございます。 街もマスタープランのとおり変わっていったりそうではなかったりいろいろな変化の仕方がございますので、それぞれの街の現状に合わせて、ビジョン等があるところについては、更新をしていきそういったところを含めて皆様に知っていただく取組というものは、街が変わっていく中で必要な取組であると感じているところでございます。

	また、学区域等につきまして、子どもの数が人口の動態に応じて変わっていくところにつきましては、都市計画課のほうで、大規模なマンション等が建設される際に、関係各課に計画の段階で周知するというような取組を行ってございますので、そういった取組を軸にしながら、庁内に情報共有を図ってまいりたいと考えているところでございます。 以上です。
大石課長	会長、まちづくり立体化担当課長。
星野会長	まちづくり立体化担当課長、どうぞ。
大石課長	学校の生徒の数の件につきまして補足させていただきますが、市街地再開発事業におきましては、計画の段階からしっかりと教育委員会等と調整、情報提供をしながら、今後こういった形で推移していくかというところはしっかりと意見交換させていただいているところでございます。 以上でございます。
星野会長	西本委員、どうぞ。
西本委員	ありがとうございます。 風に関しては、1つ確認です。法令上で風速何メートルとか限度があるのかどうかということをまず確認させてください。これだけ入り組んでくると、今でも相当な風が吹いているので、これが建つことによって相当風が強化されると思います。その中で法的に規制があるのかどうかをお聞かせください。 それから、人口動態については、当初から教育委員会等と話があるかと思うのですが、この辺の学校は改築がまだなところも多くこれから改築を考えていく中では、どれだけ人口が増えていくのか。この周りの環境も大分変わってくるはずで、まちづくりビジョンを考えると、本当にこれでいいのかということを密に検討していかないと、城南小学校のような形になってしまいます。 人口が増えることは喜ばしいことですが、子どもたちの入るところがなくなってしまつて学区域を変えることになってしまいます。周りの環境が大きく変わるという可能性があることを踏まえて、関係各課と調整を図るようお願いします。また、調整を図るだけではなく、住民さんたちに理解してもらふということが必要です。住民さんたちが納得いくように、将来に対してどうなのだというビジョンを示していかないとなかなか理解できません。今回非常に賛成者意見が多く、皆さん期待

	しているよという声が多かったのですよね。 だから、具体的な形で示していくということで、まちづくりを理解して、街に対しての夢を持っていただきたいなと思いますので、これからのまちづくりを準備組合に任せるということでは駄目だと思います。だって、まちづくりは品川区でやっていますから、そこは責任を持ってやってもらわないといけないと思いますので、その辺のお答えをお願いします。 以上です。
大石課長	会長、まちづくり立体化担当課長。
星野会長	まちづくり立体化担当課長、どうぞ。
大石課長	風の件でございますが、法令等には限度はないものと認識しているところでございます。一方で、シミュレーションを行うところに一定の規制値というものがあまして、領域Bや領域C、低中層市街地相当等の基準がございますので、そういった基準に抑えるように、しっかりと指導をしていきたいと考えているところでございます。 また、今後のまちづくりにつきましては、平成27年にまちづくりビジョンを策定して、令和2年には基本計画編を策定しております。一方で、コロナ禍であったり、人口動態、近年の物価高等、様々社会情勢が変化してきているということも区は承知しているところでございます。 現時点で上位計画を変えるという計画はないですけれども、まちづくりに対する様々な意見につきましては品川区としてしっかりと受け止めて、今後、改定の時期が来ましたら、それらの意見をしっかりと反映して、区民の皆様の御理解と御協力を得れるように、説明していきたいと考えているところでございます。 以上でございます。
星野会長	西本委員、どうぞ。
西本委員	いろいろありがとうございます。 風に関しては、いろいろ指導していただけるということなのですが、本当に風は困ります。風というのは、大井町もそうですけれども、高層ビルが建つと、やっぱり風の問題というのはいろいろ出てきます。近年天気が急変するということが多くて、強い雨が降ったり風が吹いたりということがあります。歩いていて風に吹かれ、転倒して命を落とすみたいなこともあり得ないことではないのですよね。これは環境も変わってきたということなのでしょうけれども、そういうのを踏まえて、危険の

	ないように、しっかりと指導していただきたいと、お願いしたいと思います。 それから、まちづくりについては、いろいろな事業が点在していて私たちもいろいろ報告を受けたりしておりますけれども、全体像が見えなくなっているという現状があるのですよね。今ここの段階で既にまちづくりビジョンがはっきりしているので、全体を網羅する形で、ぜひ住民さんたちに知らせていただきたいと要望して終わりたいと思います。
星野会長	高橋委員、どうぞ。
高橋委員	すいません、会長。これまで発言されているのが区議会選出の委員だけなので、行政機関、関係機関の委員の皆さんも、もし御発言ある方がいるようでしたら投げかけていただければと思います。お願いでございます。
星野会長	近藤委員、どうぞ。
近藤委員	説明ありがとうございます。いろいろ話を聞いていて1つ私が気になったのは、北と南を開発していきますけれども、中央に東急電鉄が通っているわけですね。北と南でせつかく開発していくわけですから、中央を通る東急電鉄に対してどういう関わりを持って、アプローチしているのか、現状を説明していただければと思います。
大石課長	会長、まちづくり立体化担当課長。
星野会長	まちづくり立体化担当課長、どうぞ。
大石課長	東急電鉄との関わりというところでございますけれども、まちづくり立体化担当課長ということで、東急電鉄の連続立体交差事業も所管してございまして、併せて駅の北側には駅前広場の整備も、都市計画決定を取って、事業認可の取得に向けて今動いているところでございます。 そういった観点でいいますと、東急電鉄と連続立体交差事業の主体でございます東京都の3者でしっかりと意見交換をしているところでございます。また、まちづくりという観点では、本日、審議会に付議させていただいております再開発事業の準備組合ともしっかりと意見交換をしながら、東急電鉄とも関わりがございまして、しっかりと意見調整して、今後の工程調整等の話も出てきますので、こちらは工事が終わるまでしっかりと意見交換しながら進めていきたいと考えているところでございます。 以上でございます。
星野会長	近藤委員、どうぞ。

近藤委員	東急電鉄は今、高架する予定になっています。ということは、風の影響も全然違って来るわけですね。戸越公園駅が独立してできていて、この建物と全然関係ない、広場とも関係ないということではなくて、関連性を設けることが再開発の中の1つの技術だと思うのです。 よく東急電鉄と話して、東急電鉄の思い描く駅の再開発、駅の高架化についてよく聞いてみて、この建物とどういう関連性があるかということを追求してほしいのです。よろしくお願いします。
大石課長	会長、まちづくり立体化担当課長。
星野会長	まちづくり立体化担当課長、どうぞ。
大石課長	近藤委員からお話がありましたとおり、現在、連続立体交差事業によりまして、高架化を予定しているところでございます。再開発事業との連携や景観、交通機能、にぎわいなど様々な観点から東急電鉄としっかりと意見交換しながら、まちづくりを進めていきたいと考えているところでございます。 以上でございます。
星野会長	そのほか、御質問、御意見等はいかがでございませうでしょうか。濱出委員、どうぞ。
濱出委員	濱出でございます。私の考え方を少し述べさせていただきます。 まず、1ページの資料にこれまでの経緯等が書いてあるのですが、上位計画で、東京都でも再開発の方針の中に位置づけて、それから、区でも品川区まちづくりマスタープランの中で位置づけておりまして、令和2年1月策定の戸越公園駅周辺まちづくりビジョン基本計画編では、東地区の取組方針で、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をするとあり、これは再開発そのものでございます。 こういった計画を順次、品川区で進められていて、しかも、それは区で独自にやったのではなくて、住民説明会、あるいは議会にも説明しながらこういった計画づくりをしてきたものと思います。 そして、今回一番の問題は、建物の高さが高過ぎるという意見がありますけれども、この高さを認めないと、そもそもこういったことが成り立たなくなってしまいます。特にここでは、対象地区の現状と課題ということではありますが、老朽化した建築が密集していて、これを個別に建て替えるのでは、ただ不燃化されて、オープンスペースや緑の空間、広場は確保できず、道路も広がりません。こういった課題を解決するためには、どうしても高層化をしないと難しいというふうに思います。

	私の経験では、高層化することで、小学校の校庭に日が当たらなくなると大きな反対があったときに、計画変更をして高さを低くしましたが、その代わり建蔽率が目一杯で、オープンスペースがなくなってしまいました。法律に基づいてやったと思いますが、全体の環境としては非常によろしくなく、もっと高くても、ある一定時間の日影を我慢すれば、そのところはオープンスペースもあって緑もあって、人々がそこを歩き、休む空間も公開空地もできたのと思うことがよくあります。 従いまして、超高層は駄目だということになると、この議論が進まなくなってくるので、こういった街の課題を解決するためには、超高層は前提で、その上でどれだけ周りの環境を悪くせず、よくすることができるかを考えることが大事だというふうに思います。 今回、特に風のお話がありまして、大変風は難しく思います。シミュレーションをしても、実際に建った後、同じようになるとはなかなか限らない。基準に従って事前に風対策をするのですけれども、なかなかそうもいかない。 従いまして、今回のこういったところでは、竣工後も風環境の精査をして、必要などころには十分に対策を取れるようにしておいてほしい、出来上がっておしまいということではなくて、出来上がった後も環境に配慮していただきたいと思っております。 それから、この計画の中で、新たなワークスタイルに対応した空間と生活支援機能の確保ということもテーマに入っているので、この場合には、生活支援機能として、どんなものが入るのか、そこはこれからの施設計画の中で入るのだと思いますけれども、検討していただければというふうに思います。 いずれにいたしましても、こういった再開発等をする場合には、賛成もあり反対もあるということでございますけれども、それについては、これまでのこの経過の中で説明をされてきているのだと思います。それから、今後も引き続きそういった説明をしていただきたいというふうに思います。 賛成もあり、反対もあり、しかし、よりよいまちづくりのためにこの手続を進めていくべきだと思います。この都市計画決定がないと事業は進まないです。都市計画決定のできないものは、皆さんで再開発の準備組合を本組合にすることもできませんし、仮に組合が設立しても、なかなか難しい状況となります。ですから、こういったものはタイミングよ
--	---

	くしていかないと、本当にいい街はできないのだろうというふうに思います。 従いまして、私はこの都市計画決定には賛成の立場で意見を言わせていただきました。 以上でございます。
星野会長	ありがとうございました。ほかに御質問、御意見等ありましたら、お願いします。あくつ委員、どうぞ。
あくつ委員	今の濱出委員の御意見を拝聴していて、そのとおりだなというふうに思いました。 風害のところについて、風の影響については、先ほど委員がおっしゃられたように、建った後きちんと対応する環境整備が必要だというお話があったのですけれども、区のほうに伺いますが、これまでは、建った後に様々な御意見があった場合に、誰が責任を負い、誰が対応するのかというところ。そこについては、先ほど私、建築基準法等法令の範囲内で、東京都のアセスメントの規制値をクリアすれば当然建てることができますが、建った後、区のほうに苦情が来た際に、それをビルの管理組合なり、誰かが責任を取るのか。この辺り、最後、教えてください。
大石課長	会長、まちづくり立体化担当課長。
星野会長	まちづくり立体化担当課長、どうぞ。
大石課長	完成後の風の責任というところでございますが、再開発事業につきましては、あくまで組合主体の事業でございますので、責任という観点では、組合による対応が適切と考えているところでございます。 一方で、区といたしましても、しっかりとそこで連携してまちづくりに取り組んでいるところでございますので、そうならないように事前に分かるものはしっかりと対策し、現地調査やモニタリング、シミュレーション等、ありとあらゆる手法を使いまして、そういった影響を最大限抑えるようにしっかりと指導していきたいと考えているところでございます。 以上でございます。
星野会長	そのほか御質問、御意見等いかがでしょうか。のだて委員、どうぞ。
のだて委員	様々質疑を聞いている中でお聞きしたいこともありますので。風の問題で、今後風洞実験をやっていくという中では、今回の北地区の建物だけでなく周辺建物も、19番地区もある中で検討されていくということなのか、そこを確認したいと思います。

	この間、基準内に収めるということで答弁がされているわけなのですが、今検討されているのは、以前説明会でも出された日常の風の頻度に基づく評価尺度ということで、領域区分がAからDまでであるというようなものだと思います。今回の計画ができたときには、もともと領域AだったところがBになるというのがシミュレーションとして出されているという中で、これを基に進めていっても、結局は19番地区と同じような被害が出てしまうというふうに思います。19番地区でも同様のことがされていたということです。それではやはりこの北地区に対する風の環境を抑えることはできないと思いますけれども、いかがでしょうか。 この実際の尺度も平均なのですよ。実際この住民の方が感じていらっしゃるのは、そのときに吹いている風だということで、それが強ければ実際に転んでけがをされたという方も聞いておりますし、そうした風の影響が多大に出ているというふうに思うのですけれども、尺度、平均で出すということが適切なのかということも含めて伺いたいと思います。 そもそも、今課題として、資料の中にもこの地域の5つの課題が出されておりますけれども、超高層再開発が課題解決になるのかというところを伺いたいと思います。まず、老朽化建築物が密集しているということなのですが、確かに古い建物はあると思うのですが、建て替えるということが再開発でないとできないのかというふうに思うのです。個別にやることはできない、先ほど別の委員からありましたけれども、それであれば共同化、再開発でない共同化をしていくということもできるというふうに思いますが、いかがでしょうか。 そういった老朽化建物を建て替えていくということは、防災の面でもやっていくということだと思うのですけれども、実際に風が強くなるということになれば、火災が起こった際に延焼がどんどん広まってしまうということにもなると思います。新潟の糸魚川の大火でも、延焼がどんどん広がってしまっ、ついには海まで燃え尽きるということになりました。 この地域周辺でも、風が巻き起こって周辺に火災を広げてしまうということにもなりかねないというふうに思いますけれども、いかがでしょうか。 もう一つ課題として出ているのが、狭隘な道路が多いということなの
--	--

	ですが、狭隘道路というのは何を指しているのかというところを伺いたいのですが。ネットで調べたところだと、自治体では、42条2項道路で幅員4メートル未満のものを入れるというのが、一般的だということで書いてあったのですけれども、実際にこの地域では、幅員4メートル未満の道路というのは、地区の真ん中にある駅に一番近い横の道路が幅員4メートル未満になっておりますが、あとは幅員4メートル以上ということで、しかも、これは42条2項道路ではなくて普通の道路としてあるという状況ですので、狭隘な道路が多いということも私は地域の課題に当たらないのではないかと思いますけれども、いかがでしょうか。 そして、街のにぎわいというところで、地域の皆さんにとって、にぎわいがあるということはいいことだというふうに思うのですが、実際、再開発を行うことでにぎわいを取り戻せるのかなと私は思います。意見書の中に再開発でにぎわいを取り戻すことは困難ということも出されておりますけれども、区の認識を伺いたいと思います。
大石課長	会長、まちづくり立体化担当課長。
星野会長	まちづくり立体化担当課長、どうぞ。
大石課長	幾つか御質問をいただいたところでございます。 まず、風洞実験の条件というところでございますが、こちらにつきましては今後詳細な検討がなされていくものということで、今はまだ把握していないというところでございます。 平均風速でというところでございますが、こちらにつきましても区として回答はできないところではございますけれども、一方で、当然、風が強い日もあれば、全く吹かない日もございますので、平均値という考え方は妥当というふうに認識しているところでございます。 超高層が課題解決になるのかというところでございますが、区ではまちづくりビジョンの中で将来像を描いてございまして、そちらの将来像の実現のためには、今回、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というものが必要と考えているところでございます。 超高層じゃなきゃいけないのかというところもございましたけれども、こちらのまちづくりの目標といたしまして、定住人口を確保して、しっかりとまちのにぎわいを増進させるというところで、一定の高度利用を図った整備が必要と考えているところでございます。 延焼が広がるのではないかとこのところがございますが、今回、地域では地権者さんの皆様が様々あるまちづくりの手法の中から再開発事業

	というものを選択しているというところでございます。 一方で、区では、ここは不燃化特区にも指定されておりまして、個別の建て替えに対して支援していて、総合的にまちづくりを進めているところでございます。また、東京都においても、補助29号線の整備によりまして延焼遮断帯の形成を進め複合的にまちづくりを進めているところでございます。 狹隘道路というところでございますが、委員御指摘のとおり、幅員4メートル未満の道路は、その1本となります。一方で、東急電鉄の沿線に行き止まり道路があったり、あと、防災上は4メートルではなく6メートルが一般的には望ましいとされてございまして、4メートルが車の通る空間、両サイド1メートルずつを歩行者空間として、避難を円滑化するという目的もございしますので、防災性の向上には広い道路空間が必要と考えているところでございます。 最後ににぎわいが取り戻せるのかというところでございますが、今回、計画の中には商店街を一部取り込んでございまして、商店街の機能の確保、にぎわいの維持・向上というところで、もともとは地権者さんの皆様がここをどうしていくかを自ら考えてつくり出してきた案でございます。 区といたしましても、上位計画で、にぎわいの維持・向上、商店街機能の確保というところを大きく掲げてございしますので、今回、施設計画の1階部分には、補助第29号線に面して商店を配置するような計画としているというところで聞いてございます。そういった面では、にぎわいの維持、商店街の機能の確保という点では必要だと考えているところでございます。 また、併せて、高度利用を図って新しい居住者を取り入れることで、様々な往来が生まれて、そこで新たなにぎわいが創出することと考えているところでございます。 以上でございます。
星野会長	のだて委員、どうぞ。
のだて委員	風のところでは、平均は妥当だというお話でしたけれども、住民が感じるときは、そのとき吹いている風ということで、ゼロと最大を平均したのが真ん中になってしまうわけですね。それで住民の被害というのを本当に測れるのかというふうに私は思いますので、そこは見直し検討を含めて進めていただきたいというふうに思います。

	実際、今の住民の環境が、風環境は悪くなっているというのは明らかだと、区のほうにも声が届いていると思いますので、よろしくお願いします。 それで、この課題の解決のところでは、将来像を実現していきたいということなのですが、区も同じく将来像というのが超高層なのかということですね。それを実現していくべきなのかなということですね。 個別の建て替えを支援しているということをおっしゃっていましたので、再開発でなくても建て替えはできるわけですね。そうした方向で進めていくということは、今住んでいる住民の方も住環境が守られる、新しく住む方も住めるということになるというふうに思いますので、やはり超高層はやめるべきじゃないかなと私は思います。 区は一定の高層化が必要だと言っておりますけれども、「一定」というのはどのぐらいなのか伺いたと思います。今回、高さ１１０メートル、３０階建てということで、これはあまりに高過ぎると思いますが、いかがでしょうか。 狹隘道路については、狹隘道路は多くないというふうに私は受け止めました。実際、消防活動等でも、４メートルあれば緊急車両が入れるというものだというふうに思いますので、狹隘道路は多くはないということだと思います。 にぎわいのところでは、私も商店街がにぎわったらいいいと思うのですが、実際この計画を進めることで店が増えるのでしょうか。また、今あるお店は残れるのかどうか伺いたと思います。 私の感覚ですと、超高層マンションに居住した方が下の商店街で本当に買物されるのかなというふうに思うのですが、伺いたと思います。
大石課長	会長、まちづくり立体化担当課長。
星野会長	まちづくり立体化担当課長、どうぞ。
大石課長	まず、個別建て替えでも将来像の実現になるのではないかとこのところもございましたけれども、先ほどの繰り返しになりますが、今回の都市計画のベースとなる案につきましては、地権者の皆様が１０年以上かけて作り上げてきたものでございます。その中で地権者の皆様たちが自ら選んで、再開発事業という形で選択しているものでございます。 「一定」の高さというところがございますけれども、まちづくりビジョンでも高度利用を図った都市型住宅の整備促進ということを掲げてご

	ざいまして、「一定」という形でお話をさせていただきましたが、こちらは具体的に何メートルまでというところはないですけれども、定住人口の確保というところで目標を掲げてございます。それらを実現するためには必要な高さということで、一定の高度利用が必要ということでお話しさせていただいているものでございます。 狭隘道路というお話のところで、多くはないというところでございますが、多いか少ないかという数の議論になれば、少ないという方もいれば、当然多いという方もいらっしゃるかと思います。 そちらは街の状況といたしましては、広域避難場所に指定されております戸越公園に避難するために円滑化するというところも1つ目標には掲げているところでございます。総じて防災性の向上というところで、やはり幅員4メートル未満の道路があると、防災活動にも支障というか影響が出たりしますので、そういったところで駅前広場と連携して、しっかりと避難路の確保というところも必要と考えているところでございます。 最後にお店が増えるのかというところでございますけれども、現時点で店舗が何店舗入るかというところはまだ未定と聞いてございます。一方で、先ほど西本委員との答弁でもございましたとおり、再開発事業につきましては権利変換というところが原則になってございますので、当然、商店を営まれている方につきましては、商店の機能の継続というところも選択肢としてはお示ししていくものだと考えているところでございます。以上でございます。
星野会長	のだて委員、どうぞ。
のだて委員	建物の高層化のところでは、具体的には何メートルとは決まっていないということでして、今回のこの高さ110メートルというのは必要ないということだと思います。110メートルというのは、東京駅の前にある丸ビルの高さよりも高い。丸ビルが99メートルということで、100メートルまでという規定があるようですので、それよりも大きな110メートルのビルがこの戸越公園の駅に建てられるというものですので、本当に街にふさわしくないものだと私は思いますし、区の説明でも、そんなに高いものは必要ないということだと思います。 にぎわいのところで、実際、お店が増えるかどうか分からない。残られるかはその方の選択だということなので、残らないことを選択する方もいるということですから、減る可能性もあるということですね。こ

	うした中で本当ににぎわいがつくられるのか。 人は増えると思いますが、人が増えても、実際にぎわうのかということころはどうなのかというふうに思いますし、超高層マンションは今回、290戸を予定、目標としておりますけれども、1か所に人が集中するということになると、それで防災性において危険度が高まると私は思っています。そうした中で、この超高層マンションを戸越公園の駅前につくっていくということは必要ないと思います。 なぜ今回こうした緩和をするのか、容積率緩和が必要だということとか、一定高層化が必要だということを言っておりますけれども、それは超高層ビル建設を進めたい開発企業の儲けにつながっているというふうにと思いますが、いかがでしょうか。 実際、今回変更しなかったときに、こうした計画ができなくなるのかということも伺いたいと思います。 超高層ビルが、この意見書にも書いてありましたけれども、持続可能なのかというふうに私は思います。実際、30階建ての290戸マンションができるという中で、今後、建て替えができるのかという問題も出てきますし、エレベーターが止まったら、防災のときにも大変な状況が生まれるということにもなります。 よく言われているのが、マンションと地域の町会とのつながりもなかなか難しい、コミュニティーがつけられるのかという問題もあります。そうした中で、この超高層のビルが本当に将来に希望が持てるものになるのかというふうに私は思いますけれども、持続可能なものと言えるのか伺いたいと思います。
大石課長	会長、まちづくり立体化担当課長。
星野会長	まちづくり立体化担当課長、どうぞ。
大石課長	一部繰り返しにはなりますけれども、110メートルの高さというところで、そこまで緩和する必要があるのかというところでございますが、区では、まちづくりマスタープランやまちづくりビジョン等で示しております将来像の実現に向けては必要な計画と捉えているというところでございます。 ディベロッパーの利益というところでお話がありましたが、先ほど申しましたとおり、あくまでも地権者の皆様が自ら考えて計画を練ってきたものでございまして、区といたしましては、上位計画と照らし合わせても妥当である、適正であるというふうに考えて、今回、審議会のほう

	に付議させていただいているものでございます。 また、持続可能なのかどうかというところもでございますけれども、今回建てます高層マンションにつきましては、当然、建物の不燃化・耐震化だけではなくて、免震構造にすると聞いているところでございます。 また、地域の方につきましても、誰でも使えるような広場整備を行い、一時集合場所として使えるように整備を考えているというところでございます。また、併せて一時滞在施設というところも考えてございまして、地域の防災性の向上には必要な施設と考えているところでございます。 以上でございます。
星野会長	のだて委員。まだ御質問されていらっしゃらない方もいますので、そろそろまとめてください。
のだて委員	引き続き進めていくということで、ビジョンの将来像を実現していきたいということなわけですけれども、そのビジョンが住民の皆さんの思いと離れたものになっているということだと思いますし、様々な意見が出ている中で、ビジョンありきで進めていくということも、本来の住民合意で進めていくまちづくりというところでは合わないというふうに思いますので、これはしっかり立ち止まって考えていただきたいというふうに思います。 質疑してきた中で、風ですとか日照や景観の問題など、やはり住民の生活環境を壊しています。開発企業の儲けを出すというために、補助金も超高層再開発に投入されるという予定で進められているという中で、これを進めるための議第４３３号から４３６号の全てに反対する意見を出して、質問を終えたいと思います。
星野会長	ほかに御質問、御意見等いかがでございでしょうか。 ほかの御質問等ございませんようですので、それでは、議第４３３号、議題４３４号、議第４３５号、議第４３６号につきましてお諮りをしたいと思います。なお、のだて委員は今回、採決に参加できませんので、のだて委員を除いた形でお諮りいたします。 初めに、議第４３３号、戸越・豊町地区における東京都市計画地区計画の変更につきまして、案のとおりで差し支えない旨、答申することといたしたいと思いますが、賛成の方の挙手をお願いいたします。
	(賛成者挙手)
星野会長	ありがとうございます。全員賛成でございます。そのように決定をさせていただきます。

	次に、議第４３４号、戸越公園駅北地区における東京都市計画高度地区の変更につきまして、案のとおりで差し支えない旨答申することといたしたいと思いますが、賛成の方の挙手をお願いいたします。
	(賛成者挙手)
星野会長	全員賛成でございます。そのように決定をさせていただきます。 次に、議第４３５号、戸越公園駅北地区における東京都市計画高度利用地区の変更につきまして、案のとおりで差し支えない旨、答申することといたしたいと思いますが、賛成の方の挙手をお願いいたします。
	(賛成者挙手)
星野会長	ありがとうございます。全員賛成でございます。そのように決定をさせていただきます。 最後に、議第４３６号、戸越公園駅北地区における東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定につきまして、案のとおりで差し支えない旨、答申することといたしたいと思いますが、賛成の方の挙手をお願いいたします。
	(賛成者挙手)
星野会長	ありがとうございます。全員賛成でございます。そのように決定させていただきます。 以上で本日予定しておりました議題は全て終了いたしました。 最後に、事務局より連絡事項がございましたら、お願いをいたします。
事務局	本日は御審議ありがとうございました。 次回の都市計画審議会の日程につきましては、現在、１１月頃を予定しておりますが、調整中のため、決まり次第、御連絡をいたしますので、よろしくお願いいたします。 以上でございます。
星野会長	ありがとうございます。 これをもちまして、第１８５回品川区都市計画審議会を閉会いたします。円滑な御審議にご協力いただきまして、ありがとうございました。

— 了 —