

第183回 品川区都市計画審議会議事録

1. 開催日 令和6年12月26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】

議第429号 東京都市計画公園の変更(子どもの森公園)

議第430号 東京都市計画特定防災街区整備地区の変更

(戸越六丁目18・20番東地区)

議第431号 東京都市計画防災街区整備事業の決定

(戸越六丁目18・20番東地区)

4. 委員・幹事

【委員】

星 野 悦 郎
近 藤 昇
上 島 和 広
小 材 勲
山本やすゆき
せらく真央

濱 出 憲 治
松 本 亨
馬 越 浩 明
高 橋 伸 明
の だ て 稔 史
西 本 た か 子 ※

薬袋奈美子
大 八 木 繁
矢 野 英 一
あくつ広王
筒井ようすけ ※
(計17名)

【幹事】

堀 越 明
高 梨 智 之
中 道 元 紀
中 西 俊 介
川 崎 由 布 子
森 一 生
平 原 康 浩
崎 村 剛 光
泉 勝 也 ※

鈴 木 和 彦
川 原 由 香 乃
大 石 英 之
溝 口 雅 之
櫻 木 太 郎
大 友 恵 介
伊 藤 大
山 下 隆 ※

鴫 田 正 明
小 川 晋
森 雄 治
滝 澤 博 文
山 下 憲 雄
北 原 淳
羽 鳥 匡 彦
小 林 剛 ※

(計25名)

※欠席者

5. 議事録 別紙参照

第 1 8 3 回 品川区都市計画審議会

令和 6 年 1 2 月 2 6 日

事務局	それでは、皆様おそろいですので、また、定刻にもなりましたので、都市計画審議会のほうを開催させていただきたいと思います。 委員の皆様におかれましては、この年末の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。本日も効率的な会の進行に努めてまいりますので、御協力をお願いいたします。 本日、筒井委員と西本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 3 件となっております。 まず、議第 4 2 9 号でございますが、子どもの森公園における東京都市計画公園の変更でございます、区決定案件となります。 次に、議第 4 3 0 号及び議第 4 3 1 号は、戸越六丁目 1 8 番 2 0 番東地区の特定防災街区整備地区の変更及び防災街区整備事業の決定でございます、区決定案件となります。 それでは、会長、よろしくお願いします。
星野会長	ただいまから、第 1 8 3 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、3 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施行規則第 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われませんが、御異議はございませんでしょうか。 （「異議なし」の声あり） 異議なしとの御発声をいただきました。ありがとうございます。そのように決定をさせていただきます。 次に、本日、傍聴人から録音の申出がございます。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われませんが、御異議はございませんでしょうか。 （「異議なし」の声あり） 御異議なしとの御発声をいただきました。ありがとうございます。 それでは、傍聴人の録音を許可させていただきます。 それから、会の冒頭に事務局からも発言がありましたが、多くの委員さんに御発言をいただくため、簡潔かつ効率的な御質疑に御協力いただきますよう、よろしくお願いしますを申し上げます。

	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４２９号について御説明をお願いいたします。 質疑を行った後、審議をお諮りしたいと思います。 それでは、説明をお願いします。
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	それでは、議第４２９号、子どもの森公園における東京都市計画公園の変更について説明をさせていただきます。 お手元の説明資料（子どもの森公園）と書かれたＡ３横判の資料を御覧いただければと思います。 最初に、上段左側でございます。都市計画変更の概要でございますが、子どもの森公園につきまして、品川区清掃事務所の移転により新たな公園敷地が確定することから、公園改修に合わせ、新たに都市計画公園に位置づけるために都市計画変更を行うものでございます。 今回お諮りする都市計画の種類は、東京都市計画公園の変更となりまして、品川区決定案件となります。 計画地の位置は、品川区北品川三丁目地内、面積は約０．７９ヘクタールで、公園の種別といたしましては街区公園となります。 また、都市計画公園名称としては、子どもの森公園となっております。現在、都市公園名称となっております子供の森公園の子供の「供」の部分でございますが、こちらは漢字表記となっておりますが、今回の改修工事に合わせて、この漢字表記の部分を都市計画公園名称と同じく、平仮名表記に変更する予定でございます。 続きまして、資料左側上段に位置を示した図がございますが、緑の線で囲われている区域が、今回新たに都市計画公園に位置づける箇所でございます。 都市計画変更に至った背景になりますが、本計画地は、昭和４５年に供用開始され、地域の人々の憩いの場として利用されている子どもの森公園につきまして、品川区清掃事務所の移転により新たな公園敷地が確定することから、公園の改修を契機に、水とみどりのネットワークの充実や景観の向上を図り、今後も永く地域のにぎわいの拠点とするため、都市計画公園に位置づけるものでございます。 続きまして、資料右上、当都市計画公園における上位計画でございますが、品川区まちづくりマスタープランにおきまして、「水とみどりから

	居心地のよい空間がつながり、広がるまち」を目標に、目黒川の水辺資源を一層生かした空間整備の充実を方針としてございます。 また、その下、品川駅南地域まちづくりビジョンにおきまして、本公園の周辺を水辺の拠点（目黒川）として位置づけております。目黒川に面する公園施設等を活用しながら、多様な世代や地域コミュニティの交流・集いの場となる緑豊かな親水空間の形成が取組の方向性として定められているところでございます。 さらに、その下でございます。水とみどりの基本計画・行動計画におきましては、本公園を含む区域は目黒川軸に位置づけられておりまして、水辺のにぎわいを創出するため、オープンスペースや公園等の活用、目黒川沿いの散歩道整備などにより、水際を楽しみながら散策でき、にぎわいを感じることのできる空間創出など、景観・レクリエーション等の機能の充実を図っているところでございます。 次に、資料右下に、これまでの経緯及び今後の予定を記載してございます。 これまでの経緯といたしましては、昨年の１０月及び今年の９月にそれぞれ子どもの森公園の整備及び都市計画の説明会を実施してございます。 また、都市計画法第１７条に基づく縦覧を本年１１月１４日から１１月２８日の期間で実施いたしまして、併せて意見募集も行っております。 なお、Ａ４横判資料の意見書の要旨に記載のとおり、本案件につきまして意見書の提出はなく、窓口での縦覧者もいらっしゃいませんでした。 今後の予定といたしましては、今審議会を経て、来年１月中旬に都市計画変更の決定・告示を行う予定としてございます。また、令和７年３月下旬に事業認可の手続を行いまして、令和７年度より整備工事を行う予定としてございます。 私からの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	御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、御意見等がございましたらお願いをいたします。新たな御質問、御意見等は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	御説明ありがとうございました。 私の地元の公園で、私も小さい頃遊んでいた公園です。今回名前が改称されると、「供」が漢字から平仮名になるということですがけれども、聞いてみたら、かいじゅう公園に名前を改名してほしかったという御意見が多かったです。 それはさておきまして、公園改修を行われるということですがけれども令和7年度からの整備工事のスケジュールについて教えてください。
大友課長	会長、公園課長。
星野会長	公園課長、どうぞ。
大友課長	整備スケジュールでございますけれども、現在、実施設計をしている段階でございます。 令和7年度に着手の予定でございますけれども、今計画しているところでは、令和7年度の7月以降になるというところで計画をしてございます。 7年度、8年度に工事を実施しまして、9年度のできるだけ早い時期に開放をしていきたいと考えているところでございます。 この整備におきましては、地域からも、できるだけ工事期間を短くして、利用したいという声もいただいております。そのため、できるだけ部分開放していけるように設計を進めているというところになってございます。
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。 今、一定の答弁をいただいて、令和7年、8年と工事が行われるということで、御存じだと思うのですがけれども、ここは高齢者の方がグラウンドゴルフをされていらっしゃるって、品川第1地区、品川第2地区と呼ばれる北品川、東品川、南品川の方が、かなり高齢者の方が集まられて行われています。 今回、9月の説明会等でも高齢者の方から御意見が出たかと思うのですがけれども、先ほど7年、8年の2年間、できるだけ短くというお話もありましたが、天王洲地域からも通われている方たちなので、これができなくなってしまうということを非常に危惧しているというお話を伺っています。 今回、都市計画の変更の話なので、これは改修の話になってしまうの

	ですけれども、計画の変更に当たって、部分開放というお話がありましたが、今までどおりグラウンドゴルフができるのか、それとも代替の土地をしっかりと御用意していただけるのか、この辺りを教えてください。
大友課長	会長、公園課長。
星野会長	公園課長、どうぞ。
大友課長	令和5年、また令和6年の説明会でも同様の御意見をいただいているところでございます。 整備におきましては、先ほどお話しさせていただいた部分開放というところ、また、工事をできるだけ短くするということを前提として考えているところではございますけれども、さらに加えて、できるだけ継続して使えるようなエリアを確保できないかというところも検討し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。 都市計画公園の変更については、当然、私は異を唱えるものではないのですけれども、そういった誰のための改修なのかというところも含めて、今検討していただいているというところでしたので、その旨も地域の方にもしっかりと御説明をしていただいて、安心をしていただければと思います。大切な地域の公園ですので、どうぞよろしくお願いいたします。 以上です。
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。 のだて委員、どうぞ。
のだて委員	今回、子どもの森公園を都市計画公園に位置づけるということですが、それによるメリット、デメリットはどのようなことがあるのか、今まで指定していなかったということなのですから、その理由を伺いたいと思います。 先ほども少しお話がありましたが、説明会を2回やられている中で、どのような質疑、意見などがあったのかというところも伺いたいと思います。 それで、今回、意見書が0件だったということ、縦覧の方も0人だったということで、これについての区の認識を伺いたいと思います。やはり、実際、住民の方が説明を受けて意見書を出せるということをもっと

	周知していくことが必要と思うのですけれども、いかがでしょうか。
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、都市計画公園に今回指定するのはなぜかというような部分と、意見書についてお答えをさせていただきます。 まず、子どもの森公園を新たに都市計画公園に指定する意味合いといったところでございますけれども、本審議会もそうですけれども、地域の方にお諮りして、また審議会にお諮りして、この公園を未来永劫、恒久的にしっかりと公園の用途としてこの場所は使っていくのだと、都市計画の中で定めていくのだということを担保してまいりたいというところが一番の理由でございます。 また、副次的にこの後、改修工事が予定されているというお話もさせていただきましたけれども、都市計画公園として整備を行う際には、国や都の補助金の特定財源に充当もできるといったような効果もあると考えているところでございます。 では、今までこの場所はなぜ都市計画公園でなかったのかといったところでございますけれども、開園以来、長い時間を経てはいますけれども、この間、下水道の工事に使われたり、児童相談所の設置や御説明いたしました品川区清掃事務所等の敷地の再編等、また形がいろいろと変わってきた歴史がございます。 今回、いろいろと再編して従前の面積より広い面積となったところでございますけれども、公園敷地として最終的に固まったというこのタイミングで都市計画公園にしっかりと位置づけていこうと、このように考えているところでございます。 次に、意見書についてでございますが、今回、意見書0件、縦覧者もいらっしゃらなかったといったところでございます。区の受け止めといたしましては、広報しながら等でしっかりと、今までの都市計画案件と同様に広報を行ってきたところでございます。 子どもの森公園のこの計画につきましては、この後、公園課長から御答弁があらうと思いますが、地域の方を中心に説明会等で地域への説明が重ねられてきたといったところを受けまして、今回、反対という方面での御意見はいただかなかったと受け止めをしているところでございます。 以上です。

大友課長	会長、公園課長。
星野会長	公園課長、どうぞ。
大友課長	説明会の部分について、私のほうから御説明させていただきます。 まず、令和5年度の説明会ですけれども、こちらの説明会におきましては、公園改修工事のスケジュールや工事前に行うアンケートやヒアリング調査などに関しての御質問をいただいたというところになります。 また、御意見といたしまして、改修工事において公園が使用できない期間を短くしてほしいという意見をいただいております。 令和6年度の説明会でございますが、こちらでは、公園敷地や都市計画公園に位置づけることなど、都市計画に関する御質問、御意見はありませんでした。改修工事の期間をできるだけ短くしてもらいたいということや、改修後の公園の利用や管理方法に関する御質問をいただき、前向きな御質問をいただいたと捉えております。 以上です。
のだて委員	会長。
星野会長	のだて委員、どうぞ。
のだて委員	御説明ありがとうございます。 意見書については、反対も賛成も含めて、いろいろな意見を出してもらうということが必要だと思いますので、その周知を引き続きしていただきたいと思います。 先ほどもお話がありましたけれども、子どもの森公園は、かいじゅう公園ということで親しまれている公園です。その中で、今回、子どもの意見を取り入れた遊具などの整備を進めているということはとてもいいことだというふうに思いますので、引き続き、子どもに愛される公園にしていっていただきたいというふうに思います。 それと、この説明会で上がった、グラウンドゴルフの件ですけれども、高齢の方が運動したり活動したりという場になっており、それができなくなってしまうということになると、活動が弱まったり、認知症やフレイルにもつながってくるということにもなると思いますので、ぜひグラウンドゴルフの代替地を設けていただきたいと思います。 今の説明ですと、継続して使えることを検討している説明がありましたが、それはグラウンドゴルフができなくなってしまう期間がないようにということなのか。ぜひ別の場所を確保していただきたいというふうに思うのですけれども、その辺り伺いたいと思います。

大友課長	会長、公園課長。
星野会長	公園課長、どうぞ。
大友課長	グラウンドゴルフ用の専門の用地ではないですけれども、1年以上の閉鎖となってしまうところで、通常御利用されていた方の不便を少しでもなくすというところ、また、グラウンドゴルフ、全く同じようには御利用できないかと思えますけれども、代替として、継続してできる場所を確保しながら工事を進めるという手法の検討をし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	継続してできるようにということです、ぜひこのグラウンドゴルフがしっかりできるように配慮を更にさせていただいて、子どもたちの要望も聞きながら進めていただきたいと思います。賛成したいと思います。
星野会長	ほかに御意見、御質問等いかがでございでしょうか。よろしいでございでしょうか。 それでは、議第429号につきましてお諮りをしたいと存じます。 議第429号、子どもの森公園における東京都市計画公園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存じますが、賛成の方の挙手をお願いいたします。 （全員賛成） 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。 それでは、次に、議第430号から議第431号、戸越六丁目18番・20番東地区の特定防災街区整備地区の変更及び防災街区整備事業の決定に関する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	都市計画課長、どうぞ。
高梨課長	それでは、次の審議案件になります戸越六丁目18・20番東地区に係る案件2件について一括して御説明をさせていただきます。 A3横判の資料を御覧ください。 表面、左側でございます。初めに、御審議いただく都市計画の種類でございますが、議第430号は特定防災街区整備地区の変更、議第431号は防災街区整備事業の決定で、いずれも品川区決定の案件でございます。

	それぞれ都市計画の内容につきましては、記載のとおりとなっております。 その下、計画地の概要でございますが、位置は図面、青色の枠内、品川区戸越六丁目地内、東急大井町線戸越公園駅南側にある赤枠で示す場所でございます。面積は約0.2ヘクタールの区域でございます。 本計画地の上位計画の位置づけでございます。資料右側を御覧ください。 品川区まちづくりマスタープランでは、土地利用と開発誘導の基本方針において、「災害に強く安全な市街地の形成、建築物の耐震化・不燃化・道路整備を推進」を図る密集市街地改善ゾーンと、「にぎわいのある便利で快適に歩いて暮らせる市街地の形成」を図る地域生活拠点ゾーンに位置づけられております。 また、令和3年4月より実施しております戸越六丁目地区密集住宅市街地整備促進事業では、本計画地は水色の都市計画道路沿道地区との位置づけで、「都市計画道路の整備に併せて、不燃建築物への建替えや後背の住宅地との共同建替えを誘導しながら、延焼遮断帯としての機能を有する土地利用を図る」としてございます。 このほか、本年3月に本審議会で御承認いただき、4月に都市計画決定をしております戸越六丁目地区地区計画の中でも、本計画地は、延焼遮断帯の形成や商店街の活力の維持・向上などを旨とする土地利用方針が示されているところでございます。 次に、資料左側、下段でございます。目的でございますけれども、これら上位計画で示すまちの実現に向け、密集市街地の防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、本計画地における集積する老朽建築物を除却し、敷地及び建物の共同化を行い、併せて耐火建築物への建て替えと沿道空間を整備し、密集市街地における防災機能の強化・確保を図っていくため、今回の都市計画案を御提案するものでございます。 続いて、資料右下を御覧ください。本計画地の現況及び整備方針について御説明させていただきます。 現況といたしましては、地区の15棟中11棟が老朽木造建築物となっております。区道を挟んで北側敷地では、緑の枠線で囲われた3棟が未接道宅地でございます。南側敷地では、青色の幅員4メートル以下の2項道路が西側に位置しております。また、写真からも密集する
--	--

	老朽建築物の状況が確認できるかと思います。 このような防災上の課題を解消するため、主な整備方針としまして、右側の図に示しますとおり、北側、南側のそれぞれにて、防災施設建築物を建築し延焼遮断帯の形成を図るとともに、区道や私道沿道の建物壁面の後退による沿道空間の確保など、防災機能の強化や商店街のにぎわいの維持活性化につながる建物計画を図ってまいります。 次に、資料左下を御覧ください。ここまでに至るこれまでの経緯でございますが、東京都による補助29号線の整備を契機に、地元町会や商店街におけるまちづくりの検討が始まり、区において、令和元年から3年にかけて、本地区を対象としたアンケート調査や個別訪問調査を行い、権利者の皆様のまちづくりに関する意向把握等に努め、令和3年からは、懇談会や研究会を権利者の皆様と開催しながら、地区の防災まちづくりの検討を重ねてまいりました。 そして、本年3月には、防災街区整備事業の実施に向けた戸越六丁目18・20番東地区防災街区整備事業準備組合が地区の権利者の皆様により設立されたところでございます。 恐れ入ります。資料は裏面を御覧ください。こちらでは、それぞれの都市計画の定める内容について説明をさせていただきます。 初めに上段、特定防災街区整備地区の変更でございます。これは、防災街区整備事業を実施するにあたり必要な要件で、防災機能を確保するための建築物の配置や規模等を定める地域地区となります。 都市計画の種類は、特定防災街区整備地区（戸越六丁目18・20番東地区）でございまして、位置は、品川区戸越六丁目地内、面積は約0.2ヘクタールでございます。 次に、建築物の敷地面積の最低限度につきましては、100平方メートルと定め、壁面の位置の制限は、資料左下の左側の計画図を御覧いただき、北側敷地の区道に接する部分におきましては、道路境界線から0.5メートル、南側敷地では、区道部分で0.5メートル、西側私道部分におきましては、道路中心から2.5メートルの壁面後退を求めることとしております。 次に、建築物の防災都市計画施設に面する部分の長さの敷地の防災都市計画施設に接する部分の長さに対する割合の最低限度、簡潔に本計画地で説明しますと、補助29号線に接する敷地の長さに対する建築物の長さの割合でございまして、いわゆる間口率の最低限度は10分の7と
--	--

	し、建築物の高さの最低限度を7メートルに定めております。 次に、その下、防災街区整備事業の定める内容について説明させていただきます。 名称、面積は先ほどと同様でございますが、次に、公共施設の配置及び規模についてでございますが、資料下右側の公共施設配置計画図を御覧ください。 公共施設として位置づけるのは道路でございますが、計画地左側を東京都にて整備する補助29号線と、計画地右側には既設道路として商店街通りとなっております区画街路特別区道準幹線28号、北側敷地と南側敷地の間に位置する区画街路特別区道5-14号となりまして、それぞれの規模は中段の表に記載のとおりでございます。 次に、防災施設建築物の整備に関する計画についてでございますが、構造は鉄骨造等による耐火建築物で、高さが7メートル以上、配列は、資料左側の壁面の位置の制限の計画図に示します、北側敷地において区道に接する部分で、先ほどの整備地区より厳しい括弧内の数値、1.5メートル、道路境界線からの壁面後退を定めているところでございます。 他の部分の壁面後退については、先ほど御説明いたしました特定防災街区整備地区と同様の距離としてございます。 最後に、備考欄でございますが、特定防災街区整備地区内であることが要件として示しているところでございます。 以上が都市計画案の内容でございます。 次に、これまでの都市計画手続の経過と予定について御説明させていただきます。 今年の9月6日、7日に都市計画法第16条に基づく地区内権利者を対象とした都市計画原案の説明会を行い、併せて都市計画原案の公告・縦覧、26日までの意見書受付を行い、意見書の提出はございませんでした。 続いて、11月21日から12月5日にかけて、都市計画法第17条に基づく案の公告・縦覧、意見書の受付を行い、22日、23日に区民等に広く説明するため、案の説明会を行いました。意見書につきましては、7件の提出がございました。 今後につきましては、来月中旬に都市計画の決定及び変更の告示を行いたいと考えてございます。 最後に、意見書の要旨の説明をさせていただきます。別添でつけてご
--	--

	ございます意見書の要旨のA4横判の資料を御覧ください。 議第430号・431号の意見書につきまして、7通（8名）からの意見書の提出がございました。 意見書の要旨でございますが、賛成意見に関するものが7通（8名）となっております、事業の施行等に関する意見としまして、大きく3つでございます。 1点目といたしまして、「次世代に向けた本事業の取組には賛同する。事業の取組により、防災性の向上と商店街のにぎわいに寄与することを求める」との御意見に対しまして、区の見解といたしまして、「本事業は、集積する老朽建築物を除却し、建物の共同化に合わせた耐火建築物への建て替えや沿道空間の整備を実施することで地区の防災性の向上を図るものであります。また、本地区は、商店街のにぎわいにつなげるまちづくりのルールとして、建て替える際は一定規模の建物の1階部分の用途を店舗とするように地区計画で定められており、現在、準備組合にて建築計画が検討されているところです。引き続き、防災性の向上や商店街のにぎわいに寄与する本事業の推進を支援してまいります」としてございます。 2点目としましては、「今後、地区外にもこのような取組が波及することにより、戸越公園駅周辺が防災面で安全な、住みよい、にぎわいのあるまちに発展することを希望する」との意見がございました。 区の見解として、「現在、本地区周辺では、地域、事業者、行政等それぞれの役割の下、災害に強く安全で、にぎわいのある便利で快適に歩いて暮らせる市街地の形成に向けて様々なまちづくりが進められています。今後も、地区周辺にまちづくりが発展するよう取り組んでまいります」としてございます。 最後、3点目でございますが、「早期の事業完了を望む」につきまして、区としまして、「本事業の早期完了に向けて、関係機関との調整や準備組合への指導・助言等支援を行ってまいります」としてございます。 なお、反対意見に関するものはございませんでした。 長くなりましたが、以上で説明を終わります。よろしく御審議のほど、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。 ただいまの本事業の質疑を行った後、お諮りしたいと思います。 それでは、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。御質問、御意見等いかがなものでしょうか。 薬袋委員、どうぞ。
薬袋委員	御説明ありがとうございました。 熱心に地域の方々と話し合いをして、ここまで計画をされたというふう に理解いたしました。A3の表面のところ、これまでの経緯という 中で、令和3年から5年に懇談会とか防災街区研究会で、それを踏まえ て事業準備組合を設立したということなのですけれども、特にまちづく り懇談会と防災街区研究会の2つの組織が立ち上がったようでして、こ の辺の話し合いの内容ですとか、その2つの組織の違いですとか、その中 でどのような議論があったのかを御紹介いただければと思います。
小川課長	会長、木密整備推進課長。
星野会長	木密整備推進課長、どうぞ。
小川課長	本事業を所管します木密整備推進課のほうから御回答のほうをさせて いただきたいと思います。 まず、まちづくり懇談会の内容でございますが、こちらのほうに関し ましては、令和3年から令和4年にかけて懇談会のほうを開催させてい ただいております。計5回実施をさせていただいております。 この中では、戸越六丁目18番・20番の権利者様を対象に、共同化 に向けた取組に対しての御意見であったり、まちづくりの現況の課題、 具体的には、商店街がちょうど過渡期であるということで、今後、にぎ わいの継続・活性化をどうつなげていけばいいとか、そのような御意 見をいただいております。 また、こちらの本地区に関しましては補助29号線がかかっておりま して、事業認可を受けたということで、今後はまちづくりが進むとい うことで、どうまちづくりを進めていけばいいかといったような御意見等 をいただいていたところでございます。 それで、こちらのまちづくり懇談会の中で、共同化に向けたまちづく りの取組をしていこうというような機運が見られたことから、次に、防 災街区研究会という防災街区整備事業の実施に向けた勉強会というもの に移行して、その研究会の中で、防災街区整備事業による効果であつた り進め方、また、生活設計がどうなるのか、そういったような議論が交 わされてきたところでございます。 私からは以上でございます。
星野会長	薬袋委員、どうぞ。

葉袋委員	ありがとうございます。 そうすると、基本的には地権者さんを中心にした会ということで理解いたしました。 地区計画の範囲も随分広い範囲でかかっていますし、商店街の今後のことということも含めますと、本来、地権者さんだけではなく、それ以外の方も含めたまちづくりの方向性を共有するような場があった上で、特にこの事業というふうなことが望ましいのではないかなと思うのですけれども、また、その周辺のことについては別の会議があるというふうに理解してよろしいですか。それとも、この地権者さんのみを中心にしたグループでの議論でこのような形になっているという解釈でよろしいですか。
小川課長	会長、木密整備推進課長。
星野会長	木密整備推進課長、どうぞ。
小川課長	こちらの地権者のみの会以外にも、こちらの地区に関しましては他に組織がございます。1つの組織といたしましては、戸越六丁目地区全体を区域対象といたしましたまちづくり協議会といったものがございまして、年に大体二、三回開催させていただきまして、その中で、どういった防災まちづくりの取組を行っていくか、そういったところの話し合い等をさせていただく場でございます。 その協議会の中でも、今回のこの防災街区整備事業への取組についてはお話をさせていただいておりまして、共有のほうを図っているところでございます。 また、戸越公園周辺に関しましては、非常にまちづくりが活発になっておりますので、駅周辺におかれましても、まちづくり団体、協議会というものが、様々なところで開催されているところでございます。 以上でございます。
星野会長	葉袋委員、どうぞ。
葉袋委員	それを伺って安心しました。やはりこういう事業というのは、地域全体の中で、皆さんの共有の下に進めていくということが長期的には望ましいことだと思いますので、継続して進めていただければと思います。 その際に協調建て替えを進めたりだとか、防災でハードの固い街をつくっていくというときに、どうしても大きなお金が動いてくると、全国的に見ればなんですけれども、どうしても資本の大きいところがだんだん入ってくるようになってきて、特に戸越銀座、戸越の周辺というのは、

	小さな個人商店の方が地域に長く根差して地域を見守ってきたことにより、活性化している部分もあるかと思います。そういったことが失われないような方策、やり方ということも、ぜひ区のほうから専門的にバックアップしながら進めていただくと、長期的に見たときにより街になっていくのではないかなと思いますので、ぜひよろしくお願いします。
星野会長	ほかに御質問、御意見等いかがでございましょうか。
のだて委員	会長。
星野会長	のだて委員、どうぞ。
のだて委員	まず、確認なのですが、今回の説明会が2度行われていましたよね。その中での意見、どういった質疑があったのかというのを伺いたいのと、この計画地の土地所有者、借地人、借家人の人数と計画への賛同数を伺いたいと思います。 今回の計画で、建物がどんな建物になるのか、階高ですとか用途ですとか、そうしたところを伺いたいと思います。 また、この事業協力者はもう決まっているのか、どこなのかというところを伺いたいと思います。 それで、決定すると区の事業になっていくということだと思いますので、そうすると補助金などは入るのか、幾らぐらい入るのかというところも伺いたいと思います。
小川課長	会長、木密整備推進課長。
星野会長	木密整備推進課長、どうぞ。
小川課長	何点か御質問のほうをいただきました。 まず初めに、説明会でどういった御意見があったかという御質問でございしますが、直近の説明会ですと、都市計画法第17条の公告・縦覧に合わせまして、説明会を2回行わせていただきました。 11月22日と23日に開催させていただきまして、合計で参加者数は19名です。そして、その中で出た意見といたしましては、この事業を実施するに当たり、これまでのまちづくりの経緯について教えてほしいといったような御意見、御質問であったり、また、地区の住民の意見集約はどのように行ってきたのかといったような御質問等をいただいたところでございます。 また、計画地の権利者数等でございますが、土地所有者の方は1名で、借地人の方が12名の計13名でございます。 そして、賛同数としましては、13名のうち12名の方が準備組合に

	参加されておりまして、1名の方に関しましては賛成か反対かといった意思表示というものがまだなされていないといった状況でございます。 また、建物の計画概要でございますが、こちらにつきましては、まだ今、基本設計の段階でございますが、現時点での計画にはなりますけれども、北側敷地に関しましては、想定では13階建てで、用途といたしましては、1階を店舗、2階から13階までが住戸というように考えていると聞いてございます。 そして、南側の敷地に関しましては、こちらは4、5階程度の建物を考えているといったところで、用途に関しましては住戸を想定しているというふうに聞いてございます。 そして、事業協力者でございますが、こちらに関しましては、旭化成レジデンスというところが事業協力者として、組合により決定されているところでございます。 最後に、補助金の有無、額に関しましては、こちらのほう、当然、防災街区整備事業を実施するに当たりましては、国、都、それと区と補助金のほうはしっかりと支援のほうはさせていただき予定でございます。額につきましては、まだ事業計画の全体が見えてきておりませんので、未定でございます。 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	御説明ありがとうございます。 借家人の人数というのは何人なのかということもお聞きしましたので、伺いたいと思います。 その上で、今先ほど御説明いただいた数というのが12人ということですので、準備組合への参加の人数だということで、実際、この計画に賛成しているかどうかというのは分からないというふうに思うのですけれども、そこを伺いたいのと、1人賛成されていない方は借地人の方なのかということも確認させていただきたいと思います。お一人は賛否自体表明されていないということで、このまま進めていいのかなというふうに思うのですけれども、その認識も伺いたいと思います。 建物の計画については、4、5階建てというのは大体周辺と同じぐらいだと思うのですけれども、13階建てというのが結構高いなというふうな気がするのですが、13階が必要な理由、根拠などあれば伺いたいと思います。

小川課長	会長、木密整備推進課長。
星野会長	木密整備推進課長、どうぞ。
小川課長	借家人の方に関しましては、現在、我々で把握しているのは18名でございます。 そして、先ほどの準備組合に参加している12名の方につきましては、こちらは賛同、賛成されている方という受け止めをしていただいて大丈夫でございます。 あと、意思表示されていない1名に関しましては、借地人の方でございます。 それと、あと、この1名の方がまだ態度表明されていないことで、このままでよいかといった御質問でございますが、我々区としましても、やはりこの事業を行うに当たっては、全員同意というのをしっかり目指していきたいという考えでございますので、準備組合にはしっかりと、態度表明されていない方に説明等をするように、現在も指導のほうは行っている状況でございます。 最後、13階建ての建物に関しましては、こちらの地区周辺は同程度の高さのマンションが建てられていて、飛び抜けてここだけ高い建物が建てられているといったところでは認識してございません。 こちら、13階建ての建物は、現在定められている用途地域というのはそのままの状態、特にこの事業を行うから用途地域を変更することではございませんので、その決められた用途地域の中で建てられる建物計画というものを建てていくというふうに区としては受け止めでございます。 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	建物の高さ的には、確かに周辺のところ、12階建て、11階建てというのも最近建ってきておりますけれども、今回13階建てということで、その周辺、ほかの広く見るとやはり住戸が多くなっておりますので、そこはぜひ配慮していただきたいというふうに思います。 それで、今回、この老朽化した建物の建て替えも進めていくということで、そうした建て替えというのは私も重要だというふうに思うのですが、今回悩みまして、計画地に住む方にお話を伺いました。50年以上ここに住んでいる方ですけれども、今回の計画に賛同するように何度も通知が送られてきて、借りている身としては断れないと、ほとん

	ど強制だったというふうにおっしゃっていました。こうした強引なこと はやめるべきだというふうに思うのですけれども、いかがでしょうか。 また、借りているということで、今後住み続けられなくなるというふう にも感じておられました。それも今後どうなるのかということが説明 されていないからです。マンションに入るのですかというふうに聞いた ら、どうなるか示されていないと言っていました。今回の計画で、こう したこれまで住んでいた借地人、借家人の方が住み続けられるのかどう か、伺いたいと思います。 居住面積が減るか減らないか、増えるかということも含めて伺いたい と思います。
小川課長	会長、木密整備推進課長。
星野会長	木密整備推進課長、どうぞ。
小川課長	借家人の方等から、強制であったり、また、具体的な説明がされてい ないといったところに関しましては、区のほうにはそのような情報とい うのは届いてはいないところでございますが、そのようなことがないよ うに、準備組合にはしっかりと指導をして、説明を尽くすよう求めてま いりたいと考えてございます。 面積に関しましては、現段階で検討中ですので、面積が増える、減ら ないといったところに関しましては、まだ不明なところでございます。 住み続けられるかどうかといったところに関しましても、これは各権 利者様、借家人等の皆様での調整等々となってきますので、その辺も含 めて、準備組合等々でしっかりと話し合いをしていくような形での指導を 行ってまいりたいという考えでございます。 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	区のほうにはこうした情報はないというお話しですけれども、実際そ ういう声があるということと、やはり合意がされていないということだ と思います。今御説明があった中でも、面積が減るかどうか分からない ということで、結局、具体的に自分の住まいが今後どうなるのかとい うことが分からないまま計画が進められていくということですよ。 そうした中で、住み続けられなくなってしまうと感じておられるとい うふうに思いますので、そうした中でやはり進めていくということが私 はおかしいと思います。やはり住まいを奪われたら生活の基盤がなくな ってしまうということになりますので、結局は借家人の方は追い出され

	てしまうということになってしまいますので、そうしたことは進めるべきではないと思います。 もう一つ、やはりそうしたところを見ても納得されていないと、合意ができていないということだと思います。お店にもお話を伺いました。この地で50年以上営業されているお店ですけれども、計画が進めば出ていくことになると思う。お客さんがいるため、遠くの地に店舗を構えることはできない。できることなら計画をやめてほしいと言っていました。 商店街ですから、床屋さんやマッサージ店、リサイクルショップ、居酒屋、ルーローハンのお店などたくさんあります。こうしたお店は、計画が進んでも営業を続けられるのかどうか、この場所に残れるのでしょうか、伺います。 また、お店への補償というのがどうなっているのかについても伺いたいと思います。
星野会長	のだて委員、権利者間の権利調整の問題については、当審議会で審議するのは適切でないと判断しています。質問をまとめてください。
小川課長	会長、木密整備推進課長。
星野会長	木密整備推進課長、どうぞ。
小川課長	店舗を継続、また維持、営業のほうができるかといったような御質問でございますが、その点も含めまして、準備組合、また、その店舗をやられている方等の調整の中で話合いのほうを行っていただくといったところでございますので、その辺に関しましては、しっかりと説明するように繰り返しにはなりますけれども、準備組合のほうに求めてまいりたいというふうに考えてございます。 店舗をどう補償されるかに関しましては、準備組合がその補償内容等について検討して提示されるものだというふうに認識し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	権利のことはここで話し合うことではないというお話ですけれども、やはり、この計画が進むことによって、都市計画決定されることによって、そうした住民の方の生活、住まいに影響が出るということですので、こうしたことは重要なことだというふうに思いますので、質疑をさせていただきます。 最後に伺いたいのですけれども、この計画地は特定整備路線、補助2

	9号線の沿道に位置しているということで、この計画を進めることで29号線整備を進めることにはならないのかというふうに思うのですけれども、いかがでしょうか。 この計画地の中にも区道がありますけれども、本当にそれで建物を建てて延焼遮断帯ということになるのか、伺いたいと思います。 それで、今回初めて間口率というのですかね、29号線に接する建物の長さを初めて決定するかどうかも含めて、そして、設定した理由を伺いたいと思います。
小川課長	会長、木密整備推進課長。
星野会長	木密整備推進課長、どうぞ。
小川課長	この建物が、この地区の事業が進むことによって、補助29号線の整備が進むことになるのかということの御質問でございますが、当然、補助29号線に関しまして、現在、整備に向けての準備が進められているといった認識でございます。補助29号線の整備と併せまして、こちらの地区での防災街区整備事業を行うことで、より防災機能の強化を図ってまいりたいというふうに考えているところでございます。 また、延焼遮断帯といったところでございますが、やはり補助29号線の沿道に耐火建築物、一定程度の建物の高さ、こういったものを設けることによって延焼遮断帯の機能が強化されるというふうに認識してございますので、こちらの事業は、延焼遮断帯の機能強化にはつながっていくというふうな受け止めでございます。 また、間口率の問題でございますが、こちらでも延焼遮断帯の機能をしっかりと確保するために、間口率として10分の7というものを設定させていただいているものでございます。 ほかの地区といたしましては、小山台一丁目で地区計画が定められてございますが、そちらの地区計画の中で防災生活道路の一つとして位置づけられているところに、間口率10分の7が定められております。 また、併せまして、中原街道沿道地区の地区計画が定められておりまして、そちらの中原街道沿いに関しましても、間口率10分の7といったものが定められているところでございます。 以上でございます。
星野会長	そろそろ質問をまとめてください。
のだて委員	今回、この延焼遮断帯の機能を強化することになるというお話でしたが、けれども、実際、この道路ができれば、そこから風が吹いて火災が広が

	っていく、しかも、高い建物が建てば、それによって上空の風も下りてきて風が強くなるということで、さらに延焼を拡大していくことにもなるというふうに思いますので、私はそうしたことはやめるべきであって、そもそも２９号線道路は生活を壊す道路ですので、やめるべきだと思っております。 最後に、態度表明させていただきますけれども、悩みましたが、実際、住民の方にお話を聞くと、追い出されてしまうと、できればやめてほしいという声があります。また、その中で、やはり合意ができていない、住み続けられない、営業し続けられないという計画になっていること、２９号線道路を進める計画であるということ、以上のことから反対をいたします。
星野会長	ほかに御質問、御意見はございますでしょうか。よろしいでしょうか。 それでは、議第４３０号・４３１号につきましてお諮りをしたいと存じます。 初めに、議第４３０号、戸越六丁目１８番・２０番東地区の特定防災街区整備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存じますが、賛成の方の挙手をお願いいたします。 （賛成多数） ありがとうございます。賛成多数でございます。そのように決定をさせていただきます。 続きまして、議第４３１号、戸越六丁目１８番・２０番東地区の防災街区整備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。 （賛成多数） ありがとうございます。賛成多数でございます。そのように決定をさせていただきます。 以上で、本日予定しておりました全ての議題の審議が終了いたしました。 最後に、事務局より連絡事項等がございましたら、お願いをいたします。
事務局	会長、都市環境部長。
星野会長	都市環境部長、どうぞ。

事務局	御審議のほど、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、３月３日月曜日、午前１０時から、目安となりますが１２時までを予定してございます。３月３日月曜日、午前１０時から１２時までを予定しております。会場など、決まり次第、改めてお知らせいたしますので、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した。 これをもちまして、第１８３回品川区都市計画審議会を閉会いたします。御熱心に、また円滑な御審議をいただき、ありがとうございました。

— 了 —