

第165回 品川区都市計画審議会議事録

1. 開催日 平成30年12月27日(木) 午後2時開催

2. 場所 品川区役所 第二庁舎4階 災害対策本部室

3. 議題

【審議案件】

議第357号 東京都市計画地区計画の決定変更(区決定)
(戸越六丁目東地区)

議第358号 東京都市計画用途地域の変更(都決定)
(補助29号線沿道(戸越公園区間南側))

議第359号 東京都市計画高度地区の変更(区決定)
(補助29号線沿道(戸越公園区間南側))

議第360号 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更(区決定)
(補助29号線沿道(戸越公園区間南側))

議第361号 東京都市計画公園の変更(都決定)
(第5・5・25号目黒公園)

議第362号 東京都市計画公園の変更(区決定)
(第3・2・19号小山台公園)

4. 委員・幹事

【委員】	中野京治	星野悦郎	山崎元也
	斎尾直子	松本亨	丹治勝重
	飯野郁男	馬越浩明	久保田幸雄
	阿部純一	鈴木真澄	あくつ広王
	この孝子	安藤たい作	木村けんご
	藤原正則	筒井ようすけ	(計17名)

※飯野委員と馬越委員は欠席

【幹事】	桑村正敏	中村敏明	鈴木和彦
	森一生	高梨智之	稲田貴稔
	東野俊幸	長尾樹偉	小林剛
	藤田修一	曾田健史	今井裕美
	古郡茂忠	多並知広	溝口雅之
	持田智彦	古巻祐介	富澤広友
	柏原敦		(計19名)

5. 議事録 別紙参照

第165回 品川区都市計画審議会

平成30年12月27日

事務局	<p>時間より少し早うございますけれども、皆様おそろいということでございますので、始めさせていただきたいと思えます。</p> <p>委員の皆様におかれましては、年末ご多忙中のところ、ご出席を賜りまして、まことにありがとうございます。</p> <p>本日でございますけれども、飯野委員、それから馬越委員におかれましては、所用のため、欠席となっております。</p> <p>本日の予定でございますけれども、お手元に配付させていただきました次第のとおり、ご審議いただく案件、6件でございます。</p> <p>議第357号から議第360号までの4件でございますけれども、戸越六丁目東地区の都市計画決定・変更の案件でございます。また、議第361号と362号につきましては、目黒公園と小山台公園の都市計画変更の案件でございます。このうち、議第358号と議第361号でございますが、東京都の決定案件でございますして、都知事より意見照会を受けまして、本審議会にてご審議をお願いするものでございます。</p> <p>はじめに、資料の確認をさせていただきたいと思えます。議第357号から362号の都市計画図書の案と、それから説明資料につきまして、事前にご送付させていただいているものでございます。あわせて本日、次第と座席表、委員名簿、品川区の決定案件に対する意見書の要旨を配付させていただいております。不足がございましたらお届けいたします。また、この後、お気づきになられましたら、お近くの職員にお声がけいただければと思えます。よろしゅうございますでしょうか。</p> <p>それでは、会長、よろしくお願ひいたします。</p>
中野会長	<p>それでは、ただいまから第165回品川区都市計画審議会を開会いたします。</p> <p>審議事項に入ります前に、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、ご異議ございませんでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">（「異議なし」の声あり）</p> <p>異議なしと認めます。</p> <p>それでは、そのように決定させていただきます。</p> <p>事務局は傍聴人の入室をお願いいたします。</p>

	<p>(傍聴人入室)</p> <p>なお、本日、傍聴人の方から、録音の申し出があります。品川区都市計画審議会の会議の公開に関する取扱要綱の第8条に基づきまして、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、ご異議ございませんでしょうか。</p> <p>(「異議なし」の声あり)</p> <p>それでは、異議なしと認めます。</p> <p>それでは、審議事項に入らせていただきます。</p> <p>本日の審議事項は、戸越六丁目東地区と目黒公園・小山台公園がございますので、それぞれ説明と質疑を行い、案件ごとに審議をお諮りしたいと思います。</p> <p>それでは、はじめに、戸越六丁目東地区の説明をお願いいたします。</p>
鈴木課長	会長、都市計画課長。
中野会長	都市計画課長、どうぞ。
鈴木課長	<p>それでは、戸越六丁目東地区に係ります案件、議第357号から360号の4件についてまとめて説明させていただきます。</p> <p>説明は、左上に「戸越六丁目東地区における都市計画決定・変更」と書かれたA3横カラー刷りの資料により、説明させていただきます。</p> <p>それでは、資料1ページ目、右側の下段の「都市計画の種類」と記載のある部分をご覧ください。今回、ご審議いただく4件の内容を記載しておりますが、地区計画の決定、高度地区の変更、防火地域及び準防火地域の変更が区の決定事項となります。また、用途地域の変更につきましては、東京都の決定事項となっておりますが、都より本区に意見照会があり、本審議会にてご審議いただくものでございます。</p> <p>資料左上の図をご覧ください。本地区の位置は、東急大井町線戸越公園駅の南側、戸越六丁目東側部分の約4.5ヘクタールの区域となっております。都市計画道路補助29号線が地区内を通っております。</p> <p>次に、当地区の現状でございますが、資料の左下をご覧ください。当地区では、1敷地の面積が60㎡未満のものが全体の約27.5%となっており、また、その横の図をご覧くださいと、地区内の商店街の一部が、補助29号線の事業区域内となっております。</p> <p>続いて、資料の右上でございます。背景と目的についてですが、当地区は、老朽木造建築物が密集しており、震災や火災に対して危険性が心配される地域、防災性の向上が必要な地域となっております。</p>

また、補助29号線は、「特定整備路線」に位置づけられており、現在、都により、道路整備に向け、事業が進められております。

本地区は、区のまちづくりマスタープランでは、老朽建築物の建て替え促進や補助29号線の拡幅整備による防災性の向上とともに、沿道まちづくりを進め、商店街の活性化など、日常的な暮らしを支える拠点の形成を図る、地域生活拠点としての位置づけがなされております。

また、戸越公園駅周辺まちづくりビジョンでは、沿道建築物の不燃化・耐震化や高度利用の誘導・促進、補助29号線の整備等による延焼遮断帯の形成が示されており、こうした位置づけのもと、今回、災害に強い安全な市街地形成と、商店街のにぎわいを維持した地域生活拠点の形成に向け、都市計画の決定・変更を行うものでございます。

本地区におけるこれまでの取り組みや、都市計画手続の経緯、今後の予定につきましては、資料右側の中ほどに記載しましたとおりでございます。

続いて、ページをおめくりいただきまして裏面になりますが、2ページ目をご覧ください。今回新たに決定する本地区の地区計画の概要についてでございます。名称、位置、面積、目標につきましては、先ほどご説明させていただいたとおりでございます。

次に、土地利用の方針ですが、資料右上の図をご覧ください。補助29号線沿道30メートル及び商店街沿道20メートルの区域を、地区の状況に応じて色分けしておりますが、A、B、C、Dの4地区に区分し、その外側の区域を「将来的にまちづくりを行う地区」として位置づけてございます。

地区施設の整備の方針については、資料の右下の図に示しますとおり、商店街の現道を防災生活道路1号として、地区施設に位置づけます。

次に、地区整備計画で定める内容についてですが、表の中ほど、「地区の区分」の部分をご覧ください。地区整備計画の区域については、先ほどご説明したAからDまでの地区が対象となっております。

まず、「建築物等の用途の制限」として、AからDまでの地区共通で、風営法に掲げる性風俗特殊営業の建築物を規制いたします。

また、BからDまでの地区のうち、資料右下の図の緑色の小さい点で示した箇所面に面する建築物の1階部分においては、商店街沿道のにぎわい誘導のため、原則として店舗その他これらに類する用途以外の建築物を制限いたします。

次に、「建築物の敷地面積の最低限度」につきましては、AからDまでの地区共通で、原則として60㎡といたします。

「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」「垣又はさくの構造の制限」「土地の利用に関する事項」につきましては、表にお示ししますとおりでございます。

ページをおめくりいただきまして、3ページ目をご覧ください。補助29号線沿道の都市計画変更について説明させていただきます。

こちらは、区がこれまで補助29号線沿道のほかの区間でも取り組んでおります延焼遮断帯の形成に向けた都市計画変更で、沿道建物の不燃化促進と、一定程度の高さの建物を誘導するものでございます。

変更範囲は、補助29号線の沿道30メートルで、先ほどご説明した地区計画におけるAからCの地区になります。資料左側中ほどの「都市計画変更の方針」をご覧ください。

今回の都市計画変更は、建て替えに合わせ、①から③の内容を誘導するために行うもので、その内容として、資料左下をご覧ください。まず、用途地域の変更内容についてでございます。

左の図が現在の指定状況、右の図が変更案になりますが、赤枠の範囲が変更区域になります。

変更内容は、赤枠左下部分の黄色の部分、現状が、第一種住居地域、容積率が200%で指定されておりますが、変更後、赤枠オレンジ色の部分ですが、用途地域は第一種住居地域のままで、容積率を200%から300%に変更するものでございます。また、赤枠の細長い部分と赤枠の三角形の部分でございますが、現状、第一種住居地域から、近隣商業地域、容積率を400%に変更するものでございます。

次に、資料右上をご覧ください。高度地区の変更内容についてでございます。まず、赤枠の区域では、先ほどご説明した用途地域の変更案に合わせ、第一種住居地域の容積率300%に変更する地域につきましては、第二種高度地区、黄色の部分ですが、これをピンク色、第三種高度地区に変更し、近隣商業地域の容積率400%に変更する地域は斜線制限をなくすものでございます。また、沿道30メートルの範囲全域に、緑色斜線の部分になりますが、最低限高度7メートルの指定を行うものでございます。

次に、資料の右下、防火地域及び準防火地域の変更内容についてですが、変更区域、赤枠で囲った範囲について準防火地域から防火地域へ変

	<p>更するものでございます。</p> <p>変更内容の説明は以上でございますが、最後に、ページをおめくりいただきまして、4ページ目をご覧ください。こちらは、2回の住民説明会の開催状況と、説明会でいただいた主なご質問やご意見を記載してございます。</p> <p>また、説明会のほか、9月から10月に地区計画原案を縦覧し、2通4名の方から意見をいただいております。資料の右側をご覧ください。いただいたご意見として、「特定整備路線の整備を前提とした計画は見直してほしい」、あるいは、「高いビルを建てたいため、変更後の容積率が300%の箇所についても容積率を400%にしてほしい」、また、「地区計画原案の縦覧・意見書の提出に関するお知らせが遅く、縦覧期間が実質4日しかなかった。改善してもらいたい」と、そういったご意見をいただいております、それぞれいただいたご意見に対する区の考えをお示ししてございます。</p> <p>また、最後になりますが、本日机上にて、本審議会を迎えるに当たりまして、都市計画法第17条に基づく公告・縦覧を12月4日から12月18日までの2週間行いましたが、意見の申し出はございませんでした。</p> <p>私からの説明は以上でございます。</p>
中野会長	説明ありがとうございました。今の説明について、ご質問、ご意見等がございましたら、お願いいたします。
安藤委員	会長。
中野会長	安藤委員、どうぞ。
安藤委員	<p>まず、ちょっと前提になる都市計画決定に至る手続に関することについて2点、要望とご質問を行いたいと思います。</p> <p>まず1点目ですが、次の案件にもかかわってくるんですけども、意見書が机上配付ということになっておりますけれども、これで審議して意思決定を求めるとするのは、都市計画審議会の公正で十分な審議の上でもちょっといかがなものかと思っております、改善が必要だと思うんですね。改めて都市計画決定における意見書の位置づけというのを、都市計画審議会との関係でご説明いただけますでしょうか。</p>
鈴木課長	会長、都市計画課長。
中野会長	都市計画課長、どうぞ。
鈴木課長	今回、机上配付させていただきました意見書の位置づけということで

	<p>ございますが、手続的には、都市計画法で定められた公告・縦覧の期間内において意見を出すことができるというところで位置づけられております。審議会との関係ということでございますが、公告・縦覧の期間後、意見のほうを整理し、当審議会にお示しする資料を作成して、時間的に今回机上配付という形になっておりますが、ご審議いただく内容の一つの資料としてお示ししているものでございます。</p> <p>以上でございます。</p>
安藤委員	会長。
中野会長	安藤委員、どうぞ。
安藤委員	<p>やっぱり審議の一つの内容の資料ということなんですよ。</p> <p>本日の都市計画審議会の日程ってだいぶ前から決定されていて、知らされていたんですけども、説明会の日取り、その後の公告・縦覧、意見書提出期間、これも決まっているということで、それを踏まえて、この提出された意見書を資料としてまとめる十分な期間を設けた上で都市計画審議会の日程を決めれば、私は何の問題もないと思うんですけども、この当日の机上配付でない対応を、ぜひとも、十分な審議会の議論をする上でも求めたいと思いますけれども、いかがでしょうか。</p>
鈴木課長	会長、都市計画課長。
中野会長	都市計画課長、どうぞ。
鈴木課長	<p>手続上、公告・縦覧の後、間をあげずに都市計画審議会を開催してご審議いただくというところで、今、これまでも品川区としては手続を進めてまいっております。</p> <p>いただきましたご意見でございますが、今回、机上配付という形で、この後の小山台・目黒公園のほうでも、いただいているご意見が出ております。そこは後ほど丁寧に、内容の確認をいただけるような説明を私のほうからしっかり時間をとってさせていただきたいというところと、あと、あわせて、今回2回、戸越のほうは地域説明会を行ってございます。資料のほうにも、地域説明会の中でいただいたご意見はしっかりお示しさせていただいておりますので、今後もしっかり手続にのっとって都市計画審議会のほうを進めていきたいというところでございます。</p>
安藤委員	会長。
中野会長	安藤委員、どうぞ。
安藤委員	<p>手続にのっとってということなんですけれども、ある程度、やっぱり都市計画審議会を開く事務局としての裁量もあるわけじゃないですか。十</p>

	<p>分な都市計画審議会の審議を保障する立場では、今だとやっぱり非常に不十分だなと思っていまして、たまたま今回、議第357号と議第359号、議第360号のほうは意見書がなかったということで、ただ、意見書があったのかどうかも含めて当日じゃないとわからないというのは、私はちょっとどうなのかなと。今までは、これまでとしては、間をあけずにやってきたんだということですけども、これまでのやり方というのはちょっと一度おいておいていただいて、これからはまちづくりについて、しっかりと区民代表である私たちも審議できるように改善してほしいということを強く求めたいと思います。</p> <p>手続の問題でいうともう一つあるんですけども、この資料でも4ページの上ですか、「説明会について」ということで、会場から出された意見でもあるんですけども、公聴会なんですけど、この公聴会というのは都市計画法16条に定められておりますけれども、国は都市計画運用指針で、この16条の公聴会というのを、都市計画の案の作成の段階でも住民の意見をできるだけ反映させようという趣旨と解説をしております、今後は、都市計画の案を作成する際には開催すべきと、ごくごく一部の例外を除いて開催すべきと書いているんですね。</p> <p>ところが、区は今までも、この件でも開いていないんですよ。だからこの質問が出たんですけども、なぜ公聴会を開かないのかという質問に、これは正面から答えていないんですね。公聴会に代わるものとして住民説明会をやっていますという回答が書かれているんですけど、それ自体は否定するものではないし、大いにやっていただきたいと思うんですけども、それとは別に、国も言っている、その案の作成の段階でも住民の意見をできるだけ反映させるために公聴会を別に開くということの説明会に加えて求めたいと思うんですけども、いかがでしょうか。</p>
鈴木課長	会長、都市計画課長。
中野会長	都市計画課長、どうぞ。
鈴木課長	<p>公聴会のご質問でございますが、公聴会につきましては、国土交通省から出されております運用指針の中では、説明会の開催日時、開催場所が事前に十分周知され、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、住民の意見陳述の機会が十分確保されている場合、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いうところで示されているものがございます。</p> <p>基本的に、区のほうでも公聴会に係る開催の規則がございまして、公</p>

	<p>聴会につきましては、やはり事前に区のほうに、こういった当日発言をなさるか、そういった資料の提出ですとか、さまざまな手続きがございます。場合によっては、会の運営上、同じような意見を述べられている方はどちらかを整理させていただくなど、そういった制約といたしますか、対応も生じることもあります。</p> <p>今回、説明会という形で2回させていただきましたが、説明会ということですが、当然、計画の説明は冒頭させていただきますが、それに対する質問時間も十分とらせていただいて、事前に申出とかも必要なく、当日参加いただいて自由にご質疑をしていただけるようになっております。それから、説明会の開催案内を全戸配布しましたが、具体的にこういったことを説明会で説明するか、内容についても記載しておりますので、そういった意味ではこれらの説明会は、公聴会に同等、またはそれ以上のものとして実施されているという理解でございます。</p>
安藤委員	会長。
中野会長	安藤委員、どうぞ。
安藤委員	公聴会にしても、意見書の机上配付にしても、よりまちづくりをしっかりと、住民の意見をきちんと聞いた上で少なくとも進めていくというよう、より改善が必要だと思うので、そこら辺、ぜひこれからはお願いしたいと思います。
中野会長	ほかに、ご質問、ご意見等がございませんでしょうか。
藤原委員	会長。
中野会長	藤原委員、どうぞ。
藤原委員	<p>建築物の敷地面積の最低限度というのがあるんですけども、これが60㎡となっていますけど、その根拠についてお伺いします。</p> <p>それと、実際60㎡未満のものが、今、どのぐらいの数があって、全体の何%ぐらいになっているか、教えていただけますか。</p>
東野課長	会長、まちづくり立体化担当課長。
中野会長	まちづくり立体化担当課長、どうぞ。
東野課長	<p>60㎡の根拠でございます。</p> <p>こちらは、まず、戸越六丁目東地区に隣接しております「戸越・豊町地区」、駅より北、戸越五丁目なども含む地区ですね、それから、南側の「豊町四・五・六、二葉三・四、西大井六丁目地区」での地区計画と同一の内容としております。</p> <p>60㎡につきましては、敷地面積の最低限のルールといたしまして定</p>

	<p>めているところなんですけれども、おおむね、新築の一戸建てで制限がない状態という中で60㎡以下で建て替わるものが、40㎡から60㎡にかけて55%ほどあるということでございます。そういったことをさまざまなデータを勘案しまして、60㎡のラインが一番、密集の解消に対して効果があるということに定めているというものでございます。地区の南・北側の地区計画と同様、それから、さまざまなデータからとった考え方ということでございます。</p> <p>それから、60㎡に至らない件数というところなんですけれども、資料の1ページの左下のところに記載してございます。「地区内の敷地面積の割合」というところを見ていただきたいと思うのですが、これは、東地区の全体のパーセンテージをあらわしたものでございます。60㎡未満の敷地というのが27.5%、件数にしますと約80件ほどございます。それから、60㎡から120㎡未満、こちらは分割した際に60㎡以下になってしまうというところが42.6%、全体で124件ほどございます。</p> <p>こういったところを勘案すると、かなりの割合、敷地が小さくなるということが想定されますので、この地区について制限をかけていこうというものでございます。</p>
藤原委員	会長。
中野会長	藤原委員、どうぞ。
藤原委員	最初の60㎡の根拠について伺って、60㎡という基準にすると55%をカバーできるからというような説明があったと思うんですが、この円グラフを見るとちょっとわからなくなりましたので、もう一回わかりやすく説明していただけますか。
東野課長	会長、まちづくり立体化担当課長。
中野会長	まちづくり立体化担当課長、どうぞ。
東野課長	この円グラフのところでいきますと、まず60㎡未満のところ約4分の1ありますよ。それから、60㎡を超えて120㎡未満のところ約43%ほどございますよというような状況です。ここを、例えばこの緑のところを考えたときに、43%のところは将来、建て替えたときに、分割をした際には60㎡以下になる可能性があるということになります。ですから、この部分についての制限をかけていこうというものでございます。そうすることによりまして小さい敷地が生まれにくくなるということで、密集の解消になっていくというものを想定しているもの

	でございます。
藤原委員	会長。
中野会長	藤原委員、どうぞ。
藤原委員	1点だけ確認しますが、この緑のところは、いずれ分割するだろうという前提においてという条件がつくわけですね。
東野課長	会長、まちづくり立体化担当課長。
中野会長	まちづくり立体化担当課長、どうぞ。
東野課長	可能性があるというところがこの緑のところになってきます。当然、分割されずに、敷地全部を使って戸建て住宅等を建てるという可能性もありますけれども、まずは分割をしないようにという制限をかけていくというものでございます。
中野会長	よろしいですか。
藤原委員	はい。
中野会長	ほかに、ご質問、ご意見等がございませんでしょうか。
筒井委員	会長。
中野会長	筒井委員、どうぞ。
筒井委員	まず、今回の都市計画決定に至るまでの、この周辺住民の賛成、反対というか、住民としてどのような雰囲気なのか。私としても、この区民、住民の意見を聞いて、こうしたまちづくりを進めていくべきだと思っておりますけれども、反対の意見の方があるということはわかりましたけれども、賛成の意見の方とかはどのぐらいいるのか。全体として見て賛否はどちらのほうが多いのかということをも、伺います。
東野課長	会長、まちづくり立体化担当課長。
中野会長	まちづくり立体化担当課長、どうぞ。
東野課長	まず、地区計画についてですが、2回説明会を行ってございます。その中では地区計画に対する大きな反対というものはなかったと理解しているところでございます。 また、地区計画そのものが住民発意、ちょうど資料1ページの真ん中にごございます、戸越六丁目の地元有志、町会、それから商店街の方々が集まってできた会を中心に、この計画のもととなるものがつくられたものでございます。そういったまちの声をこの地区計画として形にしていたということになりますので、地区の皆様のおおむねの方は理解をいただいていると区のほうでは考えております。
鈴木課長	会長、都市計画課長。

中野会長	都市計画課長、どうぞ。
鈴木課長	<p>沿道の容積、用途等の見直しのほうにつきましては、こちらで2回の説明会でいただいた主な内容についても記載させていただいておりますが、例えば、先ほどご紹介したように、容積率、さらに上げていただけないかといった話もございます。</p> <p>それから、当日、会の中で多く寄せられたのが、やはりそうした沿道の容積率の見直し、あるいは高度斜線が外れると建て替えやすいといえますか、そういった部分、見直しも含まれてございまして、そうしたときに、関連する密集の事業ですとか、防災系の事業の補助、こういったものが受けられるかというところが非常にご質問として当日も多かったというところがございます。</p> <p>以上でございます。</p>
筒井委員	会長。
中野会長	筒井委員、どうぞ。
筒井委員	<p>わかりました。平成27年から、確かに3年も地元の住民の方の住民発意で進んできているということで、おおむねの賛成をいただいているということはわかりました。</p> <p>それで、次の質問ですけれども、この地区計画の目標として、「商店街のにぎわいを維持した地域生活拠点に相応しい市街地の形成」というのも掲げられております。また、建築物等の用途の制限として、道路に面する1階部分については、沿道のにぎわい誘導のため、店舗その他これらに類する用途以外の建築物は建築してはならないという制限がかかることとなりますが、それなりに強力な制限だと思います。こうした制限をかけた理由は、先ほど挙げた目標の実現のためだと思うのですが、その点について確認をさせてください。</p> <p>また、こうした制限をかけるのはいいんですけれども、その後に、この店舗が道路完成後、しっかり埋まるのか、そうした目途は立っているのか、戸越公園駅前南口商店街の店舗がそのまま入っていくというイメージでいいのか、こうした制限をかける以上、本当にその店舗が埋まるのかどうか、その辺の見通しをどう考えているのか、お聞かせください。</p>
東野課長	会長、まちづくり立体化担当課長。
中野会長	まちづくり立体化担当課長、どうぞ。
東野課長	委員から今ご指摘がありましたとおり、目標とする商店街のにぎわいの維持、形成というところにおきまして、この地区計画では、1階を、

	<p>建て替えの際には店舗を入れていきたいと思いますという計画としているところでございます。</p> <p>ただ、60㎡未満のような狭小な敷地ですとか、そこについては特に制限をかけるものではございませんし、現在、店舗ではないところ、例えばオフィスの入り口が商店街に面しているようなところにつきましては、その制限は適用されないというところで図書のほうに記載しているところでございます。</p> <p>また、将来の見通しというところでございますが、商店街の形成ということを目標としておりますので、なるべく埋まってほしい、連続した商店街の形成という形につくっていききたいという、地区の方々の願いが込められた地区計画でございますので、区のほうもそれを支援していきたいと思っております。</p>
筒井委員	会長。
中野会長	筒井委員、どうぞ。
筒井委員	<p>わかりました。</p> <p>そうすると、戸越公園駅前南口商店街の皆様がまずはそのまま入ってくるというイメージでよろしいのでしょうか。</p>
東野課長	まちづくり立体化担当課長。
中野会長	まちづくり立体化担当課長、どうぞ。
東野課長	<p>今の商店街の方々を中心とした計画というふうに考えてございます。</p> <p>また、建物等を移転されるというようなところにおきましても、この沿道につきましては、商店街の形成を目指していききたいと思っております。</p>
中野会長	よろしいですか。
筒井委員	はい。
中野会長	ほかに、ご質問、ご意見等がございませんでしょうか。
安藤委員	会長。
中野会長	安藤委員、どうぞ。
安藤委員	<p>ちょっと資料について伺いたいのですが、資料の1の「これまでの経緯」というところに、アンケート実施というのが29年2月にあるんですけれども、その目的と主に何を聞いたのかという大まかな内容、あと、対象者や返答数や結果などを教えてください。</p>
東野課長	会長、まちづくり立体化担当課長。
中野会長	まちづくり立体化担当課長、どうぞ。

東野課長	<p>このアンケートの実施というところでございますが、このまちづくり計画検討委員会が独自に地区の皆さんにアンケートを行ったものでございます。ちょうどこの地区計画の区域内となる地区の方々をアンケートの対象としているところでございます。</p> <p>アンケートの内容ですけれども、その前に、まちづくりニュース、3回ほど発行しております。まちづくりニュースの中で、今日ご説明した内容の都市計画、地区計画をつくっていきたいというような会のまとまりがございましたので、地区の皆様へお伺いを立てているといった内容でございます。中身につきましては、そういったところでございます。</p> <p>あと、反応というところでございますけれども、おおむね、皆さん、反応としましては、こういった地区計画にご賛同いただいていたというように思っております。</p>
安藤委員	会長。
中野会長	安藤委員、どうぞ。
安藤委員	<p>おおむね賛同という声も先ほどからあるんですけど、私も説明会には、案のほう、直近の説明会には参加させていただきましたけど、おおむね賛成というのはちょっと、かなりそれは一面的な見方なのかなというふうに思います。素案のほうでは明確に、意見書のほうでは見直してほしいという意見も出ていますし、心からこの地区計画を賛同しているという雰囲気ではとてもありませんでしたし、何か進んじゃうんだけど、どうしようみたいな、賛同しているという意見はもちろん出ませんでしたし、嫌だという声もなかなか上げづらいと、そういう雰囲気だったと私は思いますので、そういった捉え方というのは、私はちょっと一面的なのかなというふうに思います。</p> <p>その上で、背景・目的というところで、29号線のことを前提となっていますというようなこともある中で、今回の地区計画の2つの大きな目的が書いていると思うんですね。防災、延焼遮断、あと、商店街の活性化ということなんですけれども、まず、延焼遮断帯というところですが、全く根拠がないなと思ってまして、当日の説明会でも、ちょっと幾つかその様子を書いていますけど、29号線の工事はいつ始まり、いつ完成するのかという質問で、品川区は、都が進めているものと、あと、平成32年度と聞いていますが、私どももできるとは正直思っていないということを言ったんですね。都に再三聞いても、誠心誠意頑張るのみとしか言われないうんですよという回答でした。</p>

	<p>それと、300%の容積というのは延焼防止帯になるんですか、その根拠は何なんですかという質問に対しては、品川区の回答は、7メートル建てなのに300%あれば足りすと。なるべく町並みを変えないようにこういう数字にしたというふうに答えています。なぜ300%、7メートルが延焼遮断になるのかというのは答えていないんですね。つまり、全くこの延焼遮断といいながら、それはちょっと口実にすぎないし、その根拠も全くないなと私は参加していて感じました。</p> <p>しかも、29号線というのは認可の取り消し裁判まで起こっておりまして、現在、29号線は影も形もありません。いつ完成するのか、見通しすら立っていない。なのに、それを前提にしてこうしたルールづくりをするというのは、私は二重、三重におかしいんじゃないかなと。</p> <p>改めて伺いますけど、29号線が防災になるとの根拠を伺いたいと思います。</p> <p>また、住民70名近くが裁判を起こしているという、この事実ですね。これは立派というか、すごい住民の意思だと思うんです。なかなか裁判に立ち上がるって簡単にできないですからね。でも、相当の数の人が裁判に立ち上がって認可取り消しを求めているという、この事実をどう受けとめているのか。この2点、伺いたいと思います。</p>
鈴木課長	会長、都市計画課長。
中野会長	都市計画課長、どうぞ。
鈴木課長	<p>延焼遮断帯としての効果についてのご質問でございますが、今回といますか、阪神・淡路大震災などで得られたデータがございます。そうしたデータに基づきますと、幅員20メートル程度の道路で沿道30メートルの範囲について、7メートル以上の燃えにくい耐火建築物が一定程度確保された場合は、火災延焼になる被害がほぼゼロになるというところで、これは国も含めてこういったデータに基づく内容を公表しているものがございます。</p> <p>そうしたところを根拠に、東京都のほうでも延焼遮断帯の形成、20メートル、その沿道で容積率等を見直して、より高い、最低限7メートルということで今回提案させていただきましたが、そういったものを総合的に、建て替わって耐火建築物になることで延焼遮断帯としての効果は十分期待できるというふうに理解しているものでございます。</p> <p>それから、今、裁判というお話もありましたが、そういったことが行われているということは承知してございますが、当事者間でやりとりを</p>

	<p>されているものですから、一つ一つの中身については承知してございませんが、区としましては、やはりいつ来るかわからない地震に向けて、一刻も早く地域の防災性の向上を高めていくところを東京都と連携して今後も行っていきたいというところでございます。</p>
安藤委員	<p>会長。</p>
中野会長	<p>安藤委員、どうぞ。</p>
安藤委員	<p>一刻も早くという話をされるんですけど、先ほど言ったように、では、当の住民にどう説明しているかということ、いつつくかはわかりませんということですね。この地区計画も、もちろん当然強制じゃないわけですけど、順次建て替えのときに建て替えてくださいと、それはそれでいいと思うんですけど、そういう、何か本当に住民のことを考えていることなのかということとは正直疑問です。</p> <p>今、防災の延焼遮断の根拠について説明がありましたけど、阪神・淡路はよく出されますけど、あれ、無風だったんですよ、風がゼロというときです。糸魚川では強風が吹きましたけど、完全に火の粉が飛んで道路を飛び越えて延焼して、あちこちで同時発火ですね。しかも、その後のまちづくりには、検討されていますけど、道路拡幅という話は一切ないですよ。全然、延焼遮断とか、道路を拡幅しようなんて、これからまちづくりしようなんて、そういう防災をしようなんていう話はないんですね。もとの10メートルのままの再整備になります。</p> <p>加えて今回、29号線、南北の計画ですけど、東西の風しか延焼遮断効果は発揮しないんですけども、現実的に今、品川区で東西の風って、气象台のデータでも年間を通してほぼゼロなんですよ。これがどうして延焼遮断帯の防災なのか、ちょっとこれはもう一度説明をいただかないと、こんなにありとあらゆる条件がそろわないと防災、延焼遮断帯にならないというのが、本当に何で防災なのかというのをもう一度伺いたいのと。</p> <p>あと、すみません、あわせて商店街の活性化というところも伺いますけど、29号線で商店街が壊されるということが、最大の商店街の今回の活性化の妨害要因なんですよ、はっきり言って。であるならば、むしろ29号線の廃止の都市計画決定こそ行うべきことじゃないんですか、品川区は。名古屋市などでは、一度決めた都市計画道路を都市計画審議会で廃止をしていますので、私は、こういうのを出してくるんじゃなくて、品川区は、29号線の廃止の決定の提案をしていただきたいと、そ</p>

	うすべきだと思いますけれども、あわせていかがでしょうか。
鈴木課長	会長、都市計画課長。
中野会長	都市計画課長、どうぞ。
鈴木課長	<p>延焼遮断帯の効果についての重ねてのご質問でございますが、糸魚川の火災につきましては、いろいろな検証がされております。その中で、火の粉が飛んで火災が広がったというところも要因の一つとして挙げられてございます。その中でやはり古い木造住宅、例えば瓦の間から火の粉が進入したり、そういったところで火災が広がったというところも示されてございます。</p> <p>やはり延焼遮断帯、道路の整備だけでは、既成市街地で木造の古い建物が多品川区においては、なかなかそれ一つでは火災を食い止めるというのは難しいかなと。やはり沿道の建物が建て替わっていくと、そうした中で総合的に防火性が上がっていくというものでございます。</p> <p>もう一つご質問いただきましたが、やはり、先ほども申しましたが、この地域の防災性の向上というのは喫緊の課題でございますので、都と連携して区もしっかり、沿道の防災、不燃化、耐震化も含めてですが、進めていくというところでございます。やはり燃えない、燃え広がらないまちを一刻も早くつくっていくために、区としては都と連携して事業のほうを進めていきたいということでございますので、29号線を白紙撤回するような動きですとか考えは、区のほうでは一切ございません。</p> <p>以上でございます。</p>
安藤委員	会長。
中野会長	安藤委員、どうぞ。
安藤委員	私、最後にちょっと意見を表明させていただきたいんですけど、この都市計画案ですけれども、今回の、やっぱり住民の反対も多く、防災にも役に立たないと29号線を前提としておりますし、既存の庶民的な商店街も壊してしまうという計画なので、私は反対の意見を表明させていただきたいと思います。
中野会長	ほかに、ご質問、ご意見等がございませんでしょうか。
星野委員	会長。
中野会長	星野委員、どうぞ。
星野委員	<p>今回の案件について賛成の立場から意見を述べさせていただきます。</p> <p>安藤委員から、延焼遮断帯について効果がないのではないかとというご指摘がございました。</p>

	<p>このことは事務局側からご説明がありましたように、阪神・淡路大震災、平成7年1月17日午前5時46分、ほぼ無風状態でした。その時点で起きたこの震災に対して、一部の地域では火災が発生しました。火災の延焼遮断帯、焼けどまりという表現を使っておりますけれども、さまざまな研究機関で調査した結果、焼けどまりイコール延焼遮断帯でございますけれども、道路、そして耐火建築物、そして線路敷が大きな効果があったということが調査結果として出ております。</p> <p>それとともに、29号線のみが延焼遮断帯として議論されておりますが、品川区の延焼遮断帯は29号線だけではありません。29号線についてなぜこのような議論があるかと申しますと、東京都では、ほぼ5年サイクルで地震に関する危険度調査を行っております。都内の5,100を超える町丁別に、建物倒壊危険度、火災危険度等の危険度調査をしておりますが、この調査結果の中で、災害危険度の高いエリアがこの29号線の後背地に相当広がっております。</p> <p>このような状況から、特に29号線については、大崎三・四丁目から西大井四丁目ないし五丁目まで、品川区を南北に貫く幅員20メートル、そしてさらに今回の都市計画決定では、案件では、30メートルの両サイドに最低限高度7メートルと高度地区を設定し、そこに燃えにくい建物をつくろうという都市計画決定であります。</p> <p>したがって、29号線の整備がなされた暁には、大きな効果があるとともに、品川区内では、都市計画図をご覧いただければわかりますように、区内にはほぼ3キロないし4キロメッシュ以上で道路が配置されております。それぞれの道路がそれなりの延焼遮断帯としての効果があるわけでありまして。それらが一体となって、もし首都直下型地震が発生した場合、29号線が整備された暁でも、それ以外の都市計画道路もまた大きな延焼遮断帯として効果が上がるということでありまして。</p> <p>特に29号線については、先ほど申しましたように、地震に対しての危険度が高いということから、早期に整備が望まれ、今、東京都は、平成32年度の完成を目標として進めているところではございますが、ぜひ早期に整備されるように、都と区が一体となって進めていただくよう要請するものでございます。</p> <p>以上でございます。</p>
中野会長	<p>ほかに、ご質問、ご意見等がございませんでしょうか。</p> <p>それでは、ないようでございますので、議第357号から議第360</p>

	<p>号につきましてお諮りしたいと思ひます。</p> <p>採決につきましては、案件ごとに行ひますので、よろしくお願ひいたします。</p> <p>まず、議第357号「東京都市計画地区計画の決定」につきまして、「案のとおりでさしつかえない」旨、答申することとしたいと思ひますが、賛成の方の挙手をお願ひいたします。</p> <p>賛成多数でございます。ということで、そのように決定させていただきます。</p> <p>続きまして、議第358号「東京都市計画用途地域の変更」につきまして、「案のとおりでさしつかえない」旨、答申することとしたいと思ひますが、賛成の方の挙手をお願ひいたします。</p> <p>賛成多数でございます。ということで、そのように決定させていただきます。</p> <p>続きまして、議第359号「東京都市計画高度地区の変更」につきまして、「案のとおりでさしつかえない」旨、答申することとしたいと思ひますが、賛成の方の挙手をお願ひいたします。</p> <p>賛成多数でございます。ということで、そのように決定させていただきます。</p> <p>続きまして、議第360号「東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更」につきまして、「案のとおりでさしつかえない」旨、答申することとしたいと思ひますが、賛成の方の挙手をお願ひいたします。</p> <p>賛成多数でございます。そのように決定させていただきます。</p> <p>それでは、次に、目黒公園・小山台公園の変更について説明をお願ひいたします。</p>
鈴木課長	会長、都市計画課長。
中野会長	都市計画課長、どうぞ。
鈴木課長	<p>それでは、議第361号目黒公園の変更及び議第362号小山台公園の変更についてまとめて説明させていただきます。本審議事項のうち、目黒公園の変更は東京都の決定事項となっておりますが、東京都より本区に意見照会があり、本審議会にてご審議いただくもので、小山台公園の変更は区の決定事項となっております。</p> <p>説明のほうは、お手元の資料、左上に「東京都市計画公園の変更」と書かれたA3横のカラー刷りの資料により説明させていただきます。</p> <p>それでは、資料の1ページ目をご覧ください。まず、計画地の概要に</p>

ついてですが、本計画地は、品川区小山台二丁目及び目黒区下目黒五丁目でございます。

面積は約14.63ヘクタール、内訳としましては、目黒公園が約14.2ヘクタール、小山台公園が約0.43ヘクタールでございます。用途地域は第一種中高層住居専用地域でございます。

続いて、公園の概要についてですが、目黒公園は、昭和32年に都市計画決定され、平成元年に約12.08ヘクタールを開園してございます。

また、小山台公園は、昭和30年に西側の約0.43ヘクタールを開園し、昭和32年に都市計画公園に位置づけられてございます。

本公園を含む周辺地域は、資料左下の図にありますとおり、震災時火災における広域避難場所として、東京都より指定を受けております。

次に、資料右側、今回の都市計画変更に至りました背景と目的についてでございますが、目黒公園と小山台公園の周辺地域は、特に災害時の安全性の確保が課題となっている地域であり、また、目黒公園は、「品川区まちづくりマスタープラン」において「みどりの拠点」として位置づけられ、都市環境の維持保全、防災・減災、レクリエーションなど、多様な機能の発揮を図ると示されてございます。

今回、目黒公園に隣接する国家公務員宿舎及び都営住宅の廃止に伴い、その跡地利用について都と区が策定いたしました「跡地利用方針」では、公園を拡張し、避難場所の防災機能の維持向上を図りつつ、豊かな暮らしを支える社会福祉機能の充実と、にぎわいと交流を生み出す緑豊かで快適な都市空間の形成を図ることが位置づけられており、跡地を活用し、合理的な土地利用を図りつつ、公園の防災及びレクリエーション等の公園機能の充実を図るため、今回の都市計画の変更を行うものでございます。

資料右下の図は、跡地利用の方針を示した図でございますが、都立林試の森公園拡張部や、区の社会福祉施設、東京消防庁の出張所、道路の新設及び拡幅用地として活用する予定でございます。

続きまして、資料裏面、2ページ目をご覧ください。今回の都市計画変更の内容についてですが、まず、目黒公園につきましては、面積を約12.7ヘクタールから約14.2ヘクタールに約1.5ヘクタールの追加を行うもので、追加する箇所は、資料左下の図で、赤色の斜線が入った箇所のうち、①と③の範囲でございます。

あわせて、現在、公園としては未整備区域の民有地②の範囲につきましても、今回の変更により、こちらは都市計画公園区域から外すものでございます。

次に、小山台公園につきましては、種別を近隣公園から街区公園に変更し、これは面積が小さくなった関係での変更でございますが、面積につきましては、約0.92ヘクタールから約0.43ヘクタールに約0.49ヘクタールの削除を行うもので、図の①と①ダッシュの範囲でございます。

続いて、資料の右側には、本案件に関する都市計画手続の経緯と今後の予定を、また、その下には、説明会の開催状況と、説明会でいただいた主なご質問やご意見を記載してございますが、主に跡地利用の活用に関する事項についてご質問やご意見をいただいております。

最後に、本都市計画案につきましては、都市計画法第17条に基づく公告・縦覧を12月4日から12月18日まで2週間行っており、3通、35名の方からご意見をいただいております。

本日、机上で配付させていただきました、A4版横「意見書の要旨」、括弧書きで「小山台公園」と書かれた資料をご覧ください。表紙をおめくりいただきまして1ページ目でございますが、まず、いただいたご意見としまして、「今回は小山台公園から目黒公園の変更に振り替える部分のみの変更に限る、社会福祉施設の整備予定箇所となる公園区域を削除する部分については、当該施設の整備内容の熟度が高まった段階で都市計画変更を行うべきである」といったご意見をいただきました。

区としましては、今回の都市計画の変更は、林試の森公園周辺の国有官舎跡地全体の利用計画によるものでありますので、一体で都市計画変更が必要と考えているものでございます。

続いて、2ページ目をご覧ください。手続に関するご意見としまして、「これまで防災性の向上を目指して林試の森公園の整備を行ってきたなかで、防災性に関する議論を行わないまま都市計画変更を行うことは、先人の意思に反するのではないか」、あるいは、「当該地区は目黒区と隣接する地区であるが、手続の公示や説明等は行政区分に関係なく住民に等しく行われるべきであるため、目黒区や東京都と密接に連携しながら進めていただきたい」といったご意見をいただいております。

区としましては、まず、都市計画変更後の跡地利用計画につきましては、林試の森公園の避難有効面積が増えるなど、地域の防災機能の向上

に寄与するものとなっております。また、防災性向上に関するデータにつきましては、今後、施設の具体的な計画とあわせ、目黒区や東京都と連携しながら、周辺住民の方への説明を実施していくものでございます。

続いて、ページをおめくりいただきまして、3ページ目をご覧ください。跡地利用に関するご意見になりますが、施設配置に関するご意見として、「社会福祉施設の配置について、林試の森公園南側の公務員住宅跡地に配置するほうが、駅からも近く、施設への日照も良い。また、林試の森公園西側の現状静かな住環境を壊すこともなく、通学路の安全性も確保される。さらに、林試の森公園南側には既に5階から7階建ての建築物があるため、住民に配慮して低層の建築物にする必要がなく、収容人数を最大限確保できる規模の施設計画が可能となる」といったもの。また、「林試の森公園の周辺は防火地域と最低限高度7メートルの指定がされており、公園のための延焼遮断帯となっている。その上で、さらに延焼遮断帯の機能を有する社会福祉施設の建物を配置する理由を明確にしていきたい」、あるいは、「当該地区の目的とされる防災性の向上に関して、避難人口の増減や、防災性の向上・低下具合について具体的なデータを示すべきである」と、こういったご意見がございました。

これに関しまして、先ほどと重複する部分もありますが、区としましては、社会福祉施設を含む都市計画変更後の跡地利用計画につきましては、地域の防災機能の向上に寄与するものとして、建物を建築しない場合や、複数敷地条件を比較検討し、林試の森公園の避難有効面積を最大限確保できるとの試算のもと、敷地の有効利用の観点も含めて、西側土地への施設配置が最も有効であるとの判断をしているもので、また、防災性の向上に関するデータや施設配置比較のデータにつきましては、今後の施設の具体的な計画とあわせ、これも目黒区や東京都と連携しながら、周辺住民の方への説明を実施していきたいというところでございます。

ページをおめくりいただきまして、4ページ目をご覧ください。「社会福祉施設の計画を含む跡地利用計画について、住民の理解のもとに計画を進めるべきである」「公園予定地を社会福祉施設の用地に転換することは周辺の住環境の変化を伴う行為であるにもかかわらず、周辺住民との議論がなされていない」といったご意見をいただいております。

林試の森公園周辺の国有官舎跡地全体の利用計画は、広範囲かつさまざまな用途が想定されることから、複数の関係機関と協議・調整を進め

てまいりました。今後の各施設整備に当たっては、地域住民の方に説明を行いながら、計画を進めてまいります。

次に、いただいたご意見として、「社会福祉施設の建設工事や道路整備の工事の際に発生する騒音は、障害者本人の日常生活に支障をきたし、さらなる障害を引き起こす可能性がある」「社会福祉施設の利用者と住民とのトラブルが生じないか不安である」といったご意見もいただいております。

区としましては、工事中の騒音発生の抑制については、十分に検討するとともに、細心の注意を払って進めていくこと、また、施設利用者には施設管理者から周辺の道路を含めた利用ルールの遵守の徹底を図ってまいります。

ページをおめくりいただきまして、5ページ目をご覧ください。ここでいただいたご意見としまして、「背景の一つとして、品川区まちづくりマスタープランにおける荏原地区のまちづくり方針に記載されている『にぎわい』を掲げているが、これは既存の商店街及び商業地区の再開発に求めるものとして設定されたものと考えられるため、本地区に『にぎわい』を求めるといふことには難があるのではないか」といったご意見。また、「社会福祉施設ができることに加えて現況幅員4メートルの道路を幅員6メートルに拡幅することにより、車両と人の通行量の増加や車両速度の増大につながり、道路に面する住民の危険性が増すとともに、騒音も増えると考えられるため、道路の拡幅は容認できるものではない」、あるいは、「社会福祉施設に面する道路の拡幅に伴い、拡幅する道路に接続している東西に延びる幅員4メートルの道路が施設利用者の車両の抜け道となり、危険性と騒音が増すため、道路の拡幅は行わないでいただきたい」といったご意見をいただきました。

区の考えといたしましては、多世代の交流を深めるまちづくりによる「にぎわい」の創出は、既存の商店街及び商業地区に限定したものではないことと、また、幅員6メートルを予定する区道の整備に当たっては、施設の車両出入り口の配置の工夫、あるいは施設側の歩道状空地によって安全・安心を確保してまいります。

最後になりますが、最後のご意見としまして、「原案通り計画を進め、騒音や環境の変化によって生活に支障をきたす場合や、道路拡張により交通事故で生命の危機に直面した際、誰が責任を取るのか」といったご意見もいただいております。

	<p>区としましては、施設や道路の具体的な計画については、交通安全面の配慮なども含めた検討をしっかりと行っていくというものでございます。</p> <p>説明は以上でございます。</p>
中野会長	説明ありがとうございました。今の説明について、ご質問、ご意見等がありましたら、お願いいたします。
斎尾委員	会長。
中野会長	斎尾委員、どうぞ。
斎尾委員	質問です。社会福祉施設とずっとその用語を使っていらっしゃって説明してくださったのですが、具体的にはどんな施設が計画されているのかということと、あと、非常にこれからニーズが高い施設ということは明らかだと思うんですけども、ここの配置に至った経緯みたいなことがわかったら、判断材料にしたいので、教えていただければと思います。
柏原課長	会長、企画調整課長。
中野会長	企画調整課長、どうぞ。
柏原課長	<p>施設の内容でございます。</p> <p>確定ではないのですが、現在、想定しております施設といたしましては、まず、高齢者関係でいいますと特別養護老人ホームであったり、認知症のグループホームだったり、それから、ニーズが高まっております障害者関係の施設で児童発達支援センターや就労系の施設、それから、おそらく保育園ということにはなるんだと思いますが、子育て関係の施設を想定しております。</p> <p>また、こちらのエリアで特に必要と捉えております防災関係の充実を図るということで、防災の備蓄倉庫であったり、それから、住民の方々が集えるような、これも確定ではないのですが、集会的な施設であったり、こういったことも含めた施設というところで捉えています。</p> <p>今申し上げた施設というのは、区としては行政のニーズとして高まっている施設であり、各地区のエリアごとに配置をしていかなくちやいけないというところの計画もありながら、ほかにも施設として必要なものはあるのですが、特に必要なものということで、今回のような広い土地がありましたら、そういった中で確保していきたいということで検討しているということでございます。</p>
斎尾委員	会長。
中野会長	斎尾委員、どうぞ。

齋尾委員	すみません。今言われた多様な施設全てが入った複合施設を計画されているということでしょうか。
柏原課長	会長、企画調整課長。
中野会長	企画調整課長、どうぞ。
柏原課長	基本的には、それぞれ一つ一つは大きなボリュームを持つものではないと想定しておりますので、そういったものが複合的に入るような施設を想定しております。
中野会長	よろしいですか。
齋尾委員	会長。
中野会長	齋尾委員、どうぞ。
齋尾委員	こちらの立地になった、配置計画のそのプロセスとかを教えていただきたい。
柏原課長	会長、企画調整課長。
中野会長	企画調整課長、どうぞ。
柏原課長	場所の関係でございます。 この土地、国有地、都有地も含めてさまざまに東京都のほうと検討してきたといったところでございます。そういった中で、目黒公園、林試の森公園が都全体での広域避難場所ということになってございまして、その避難面積を東京都のほうとしても拡張したいといったところがあります。 それから、区としても先ほどご説明したような施設を計画したいというところがありましたので、避難有効面積を広げるためにどういった場所に施設が必要なのか、また、可能であるかということを検討した中で、これは東京都のほうの試算でございますけれども、西側エリアに施設が建ち上がると一番、避難有効面積が広くとれるというような試算をしているというところでございます。 また、施設の道路づけのところになってきますけれども、いろいろ検討する中で、西側のエリアの道路づけであれば一定程度の床面積は確保できるというところがございます。そういったところを総合的に判断し、土地利用における施設の配置計画に至ったというものでございます。
中野会長	ほかに、ご質問はありますでしょうか。
あくつ委員	会長。
中野会長	あくつ委員、どうぞ。
あくつ委員	ご説明ありがとうございました。幾つかご質問をさせていただきたい

	<p>と思います。</p> <p>施設配置の件について今ご説明がありまして、東京都とかの協議の中でやはり防災機能を拡張したいというところで、公務員宿舎の跡については公園になると、西側のほうに施設を持ってくるという配置計画なんですけど、意見の中にも、今日いただいたものの中にも書いてあるとおり、普通に一般の方が見れば、この南側の公務員住宅跡地に配置することを提案されていますけれども、駅から近いし、施設への日照も良いと。西側の静かな住環境を壊すこともなく、通学路の安全性も確保される。しかも現状、建物があるので、低層の建築物にする必要がないと。こういうご指摘も、普通に考えればごもっともだなと思うところがあります。</p> <p>ただ、今、説明を受けたところで、西側に、A3のほうの資料にも書いてあるんですけども、説明会で出た質問の中にも、建物が公園西側に建ち並んでしまえば、林試の森公園に逆に避難できなくなるのではないかと。避難経路の拡充ということで南側は拡充されるにしても、西側の方が本当に大丈夫なのかなということで、分棟にすると書いてあるのですが、それで本当に確保できるのかというところが1つ。</p> <p>それと、逆に今度、公園側から、こちらの西側の住宅地に対してどんどん入ってこれるようになってしまうのではないのかなという懸念もちょっと聞いているんですけども、そこについてどのように対応されるのか。まず、その配置についてお伺いしたいと思います。</p>
柏原課長	会長、企画調整課長。
中野会長	企画調整課長、どうぞ。
柏原課長	<p>今、分棟というお話が出ました。このことにつきましては、まず、都市計画のご審議をいただいて、それから土地を購入してからの検討ということにはなるんですけども、仮にこの場所でということになりますと、先ほど申し上げたボリューム、たくさんの施設がありますけれども、1つの建物にまとめるというのはあまり想定しておりませんで、東京都からも避難路の確保ということは話が出ておりますので、建物を分けながら、避難路の確保というところで進めていきたいということでございます。</p> <p>それ以外にも、様々な安全性の観点についても、今後の展望の中でということになりますが、様々なお話を聞きながら、配慮を考えていきたいと思っております。</p>
あくつ委員	会長。

中野会長	あくつ委員、どうぞ。
あくつ委員	<p>これからの検討というところで、おそらく、この西側の住民の方はかなり不安を持っていらっしゃるんだというふうに聞いておりますし、この意見を見てもそのように感じます。</p> <p>それと、今のところ、施設配置についての意見についての区の説明ですけれども、建物を建築しない場合や、複数敷地条件を比較検討されて、避難有効面積を最大限確保できるとの試算のもと、敷地の有効利用の観点も含めて、最も有効であるとの判断をされたとあります。その下についてはまた、防災のデータについてのご要望に対してのお答えもあるんですけれども、これはやっぱり、きちんとは説明されていると思いますが、より丁寧にご説明していただかないと、ぱっとこの図を見たときに、それは東京都が防災機能の拡張と言っているからといっても、なかなか、はい、そうですねとは言にくいようなところが地域の方にあるのは当然だと思いますので、より丁寧な説明を求めたいと思いますが、いかがでしょうか。</p>
柏原課長	会長、企画調整課長。
中野会長	企画調整課長、どうぞ。
柏原課長	<p>今いただいたご意見でございますけれども、おっしゃるとおりだと思いますので、我々といたしましても、これまでの機会を通じてお話をしてきたところであったのですが、至らない部分もあったのかもしれない。ご意見を伺う場面であったり、よりきめ細やかな説明、こういった部分にはこれからも努めていきたいと思っております。</p>
あくつ委員	会長。
中野会長	あくつ委員、どうぞ。
あくつ委員	<p>よろしく申し上げます。</p> <p>最後にもう1点だけ。ご意見の中にもありましたが、4メートル道路が6メートルになる、交通量が増えるというところですね。道路づけの話がさっきありましたけれども、これは本当にその危険性が通常は増すであろうと考えられます。それと騒音のことも書いてあって、危険性と騒音が増すということがおっしゃられているんですけれども、そこについて、A3の資料では一番下に、その意見については、社会福祉施設側には幅1.5メートル以上の歩道状空地を設けるとなっていて、民地側についても安全対策を検討していくとあるのですが、民地側の安全対策についてどのようなことを今、検討されているのか、おっしゃられる範囲</p>

	で教えていただきたいと思います。
高梨課長	会長、木密整備推進課長。
中野会長	木密整備推進課長、どうぞ。
高梨課長	<p>6メートルへの拡幅に伴う影響についての対応というところなのですが、区といたしましても、6メートルの拡幅で交通量が増えて騒音が増えるといったところが目的ではございません。当然、防災のために、発災時に円滑に広域避難場所に逃げていただくために拡幅をするといったところが主眼でございますので、これから地域の方々とも話し合っ、道路への設計に対する工夫であったりとかいうところはこれから検討していくこととなりますが、現在、考えられるところといたしましては、今、車道と歩道が分離されていないような形になっておりますので、1つの案としましては、しっかり路側帯をつけて、歩道と車道、歩行者が歩くような空間と車の通るところをしっかりと分けるであるとか、ポストコーンをまた要所要所に置いて、安全に歩行者が歩けるような空間をつくるであるとかいったような工夫が考えられるかなと思っております。</p> <p>いずれにしましても、これから設計を進めていく中で、地域の方々とも話し合いながら進めていければと考えています。</p>
あくつ委員	会長。
中野会長	あくつ委員、どうぞ。
あくつ委員	<p>ありがとうございます。</p> <p>議会では行政改革特別委員会等で、この跡地活用については何年にもわたって議題となって、議会側からも区民を代表してということで、特に社会福祉施設の要望について出してきたという経緯もあって、ある意味、区議会議員にとっては、わかっていること、わかっていたこととか、進んできたことではあるんですけども、説明会をやってやっぱり住民の方にとってみれば、ある意味、本当にびっくりしたような話であることは当然ですので、ぜひ、課長からもご説明がありましたとおり、住民の方としっかりと話し合いをしていきながら、安全性、先ほどございましたけれども、そういったところをしっかりと確保していただきたいと思います。</p> <p>私からは以上です。</p>
中野会長	ほかに、ご質問、ご意見等がございませんでしょうか。
安藤委員	会長。
中野会長	安藤委員、どうぞ。

安藤委員	<p>まず、今回、国と都から公有地を区が用地を購入して福祉施設をつくるという計画の一環なんですけど、今回の都市計画の変更というんですか、それと、この用地購入との関係について伺いたいんですけども、ある意味、前提条件ということになるのか、その関係を伺いたいのが1点です。</p> <p>それと、意見書の中にも「防災性の向上」というのを目指してきたんだというお話も書いておられますが、今回、東京都は、国の国有地の部分を一定程度公園にするということで拡張するわけなんですけど、資料のところに、表面の左下に「1人当たりの避難有効面積」というのが書いてありますが、既にこれ、東京都が購入する前にも一応、この避難有効面積というのは最低基準はクリアしていたかのように思うんですけど、でも、わりと最近なんですわ、そこら辺の変化について、ちょっとどんな経緯があっただけなのかというのを伺いたいのが2点目です。</p> <p>それと3点目は、今回の本質的なところとはあまりかかわらないんですけど、東京都のほう、目黒公園の②の部分が今回、都市計画公園部分から外れるということなんですけれども、そういうふうになった経緯について、もしわかればご説明いただきたいと思います。3点です。</p>
鈴木課長	会長、都市計画課長。
中野会長	都市計画課長、どうぞ。
鈴木課長	<p>まず、今回お示ししております都市計画変更の手續と、今後、計画を進めていく中での関係性でございますが、先ほども説明がありましたが、区のほうで土地を取得している状態ではございませんで、これから取得をして、地域の方等にご説明を丁寧にさせていただきながら計画を進めていくわけですが、やはり、都市計画上の公園としての網がかかっているものについて、法的な制限が非常に大きくかかってございますので、かかっているから取得できないということではございませんが、一体的に進めていく中で、まず、法的な規制がかかっている部分を手續を踏んで整理をし、次に進んでいくと。これが計画的に進めていく中での非常に重要なアプローチだと考えておりますので、そのように進めているというところでございます。</p> <p>それから、3点目のご質問のほうですが、②のところは今回、公園から外れるというところでございますが、平成8年に都のほうで事業区域として認可を取得して、公園整備に向けた手續を進めていた中で、この三角形の部分は現在も当時も民有地でございますが、その当該敷地の方</p>

	<p>から、周辺に公有地がある中でなぜ私有地を公園の区域に入れて進めなければいけないのかというところで提訴がございまして、最終的には裁判官の補足意見としても、やはり周辺には公有地もあるというところが出てございまして、東京都のほうはそれを受けとめて、今回ここを公園区域から外すという経緯に至ったところでございます。</p>
溝口課長	<p>会長、公園課長。</p>
中野会長	<p>公園課長、どうぞ。</p>
溝口課長	<p>避難有効面積の考え方について、私のほうからご説明させていただきたいと思います。</p> <p>資料1枚目の下のほうに表がありますように、区域面積をまずご覧いただきたいと思います。約18万㎡ある林試の森公園の区域の中、実際、避難有効面積として使っているのは10万㎡という形になっております。この差というのが何かというところでございますが、広域避難場所につきましても、要は大火が起きた際に一時的に逃げる場所になっております。そういったところで、輻射熱を考慮すると公園区域全てが安全に避難者が逃げ込める、そういった区域になっていないところでございます。その差が出ているところでございます。</p> <p>そういった中で今回、この避難有効面積を少しでも増やす、そういったところでの変更をしていく、さまざまなシミュレーションですとか検討をした結果、今回の都市計画変更、または今後の跡地利用につながったという形になっておりますので、当然、現在、30年6月に指定されている、こういったものも含めながら検討した結果として、30年10月に土地利用の方針を、都・区それぞれ協議しながら進めてきて決定したものでございます。そういったことで、避難有効面積が広がる、また、さまざまなことを総合的に検討したというものが、お示しした都市計画の案になります。</p>
安藤委員	<p>会長。</p>
中野会長	<p>安藤委員、どうぞ。</p>
安藤委員	<p>ありがとうございます。</p> <p>この議会の中でも、公有地を活用して、本当に求められている施設というのが特に荏原地域に少ないということも含めて大きな議論となつていまして、私たち共産党としましても、国有地、公有地の取得でこういった施設を整備するということについては、すごく提案もしてきたし、それは大事なことだという認識なんですね。</p>

	<p>そうした中で、今、避難有効面積の話もありましたけど、私としても、既に6月の時点で一応、最低限ですが、避難有効面積もクリアしているというところもありますので、東京都も品川区も購入希望があるという中で、いろいろ交渉というか、お話し合いもされてきてご苦労もあったと思うんですけども、結果的に、南側の大きなところは都が公園にするというところもありますけど、共産党としては、もう少し買ってほしかったなとか、西側になっちゃいましたけれども、大きなところも含めて、行政需要も鑑みてもう少し買えなかったのかなという思いもやっぱりあるんですね。</p> <p>そうした中で、この意見書の中で「住民への周知が遅い」と、「住民の理解のもとに計画を進めるべきである」というのが本当に出ています。そのとおりだなというふうに思っていて、これは議会のほうにも意見を言わせていただいているんですけども、やはり、こういった大きな公有地ですとか跡地利用に関しては、周辺でももちろん影響もありますし、あと、区政全体の行政需要にもかかわってくる大事な問題なので、早い段階から私は住民参加の利用、活用の検討というのは必要だということで意見を言わせていただきましたけれども、そういった点でちょっと、計画自体は本当に必要だと思いますけれども、これから進めるには、ここに書いているとおり、やっぱり「理解のもとに計画を進めるべきである」というところは本当にそうだと思いますので、徹底した対話というんですか、その中で本当に理解を得て進めていくということがすごく重要だと思いますので、ぜひそこはお願いしたいと思います。</p> <p>最後、質問という点では、公有地の活用というんですか、そこについての進め方について、もう少し住民参加というのを早い段階から位置づけつつ進めていくということは、今回、こうしたところからも必要じゃないかと思ったんですけども、そこについてご意見を聞かせていただければと思います。</p>
柏原課長	会長、企画調整課長。
中野会長	企画調整課長、どうぞ。
柏原課長	<p>さまざまな公有地、いろいろな場所、いろいろな場面というものがございます。進め方としては、これは実質のところでは交渉というところが間に入ってまいりますので、統一的、一律的なやり方というのは、なかなか難しい部分がございます。</p> <p>ただ、今回の場合におきましても、東京都や国という、いろいろな関</p>

	<p>係者が入る中で、交渉する中でなかなか方向性が定まらない、双方の意見が一致しないというところがありまして、かなりの時間がかかったというのは事実でございます。</p> <p>そうした中で、ある程度のところでの方向性であったり、お示しするタイミングというものを考えながら進めるべきであろうというふうに思っておりますので、今後も要所要所、議会であったり、それから利用される方、お住まいの方々、こういったの方々によくご説明等をさせていただきながら進めていきたいと思っております。</p>
中野会長	<p>ほかに、ご質問、ご意見等がございませんでしょうか。</p> <p>それでは、ないようでございますので、議第361号及び議第362号につきましてお諮りしたいと思います。</p> <p>採決につきましては、案件ごとに行いますので、よろしく願いいたします。</p> <p>まず、議第361号「東京都市計画公園目黒公園の変更」につきまして、「案のとおりでさしつかえない」旨、答申することとしたいと思っておりますが、賛成の方の挙手をお願いいたします。</p> <p>全員賛成でございます。ということで、そのように決定させていただきます。</p> <p>続きまして、議第362号「東京都市計画公園小山台公園の変更」につきまして、「案のとおりでさしつかえない」旨、答申することとしたいと思っておりますが、賛成の方の挙手をお願いいたします。</p> <p>全員賛成でございます。ということで、そのように決定させていただきます。</p> <p>それでは、以上で本日予定しておりました審議事項が終わりました。</p> <p>それでは、傍聴人の方の退席をまず、お願いいたします。</p> <p style="text-align: center;">(傍聴人退室)</p> <p>それでは、終わりに当たりまして、事務局より連絡事項がありましたら、どうぞお願いします。</p>
事務局	会長。
中野会長	事務局、どうぞ。
事務局	<p>本都市計画審議会の次回の開催の予定でございますけれども、現在、まだ未定となっております。決まり次第お知らせいたしますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。</p> <p>以上でございます。</p>

中野会長	これをもちまして、第165回品川区都市計画審議会を閉会いたします。ありがとうございました。
------	---

— 了 —