

# 第170回 品川区都市計画審議会議事録

1. 開催日 令和3年8月25日(水) 午前10時開催

2. 場所 品川区役所 議会棟6階 第一委員会室

3. 議題

## 【審議案件】

議第374号 東京都市計画地区計画の決定 (区決定)  
(東五反田二丁目北地区)

議第375号 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更 (区決定)  
(東五反田二丁目北地区)

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	関召一
	伊藤義之	馬越浩明	水野寿
	小石川速人	高橋伸明	湯澤一貴
	あくつ広王	のだて稔史	藤原正則
	くにば雄大	西本たか子	(計17名)

【幹事】	桑村正敏	中村敏明	末元清
	鈴木和彦	竹田昌弘※	森一生※
	多並知広	中道元紀※	長尾樹偉
	河内崇※	藤田修一※	滝澤博文※
	稲田貴稔※	川口浩和※	溝口雅之※
	高梨智之※	栗原崇晃	山本浩一※
	五十嵐慶太※	平原康浩※	佐藤憲宜※
			(計21名)

※欠席者(幹事においては、議題関係者のみの出席)

5. 議事録 別紙参照

第170回 品川区都市計画審議会

令和3年8月25日

事務局	<p>それでは、定刻となりましたので、始めさせていただきます。まずは委員の皆様におかれましては、御多忙中のところ御出席を賜りまして、誠にありがとうございます。</p> <p>本日は新型コロナウイルス感染に伴う緊急事態宣言発令中ですが、委員の皆様のお席の位置を変更するとともに、区の幹事の出席も必要最小限としまして、感染予防に最大限努めて開催いたしますので、御理解のほど、よろしくお願いいたします。</p> <p>また、会の時間が長時間にならないよう努めてまいりますので、併せて御協力をお願いいたします。</p> <p>本日の予定は、お手元に配付させていただきました次第のとおり進めさせていただきます。</p> <p>また、開会に先立ちまして、このたび人事異動がございまして、委員の変更がございましたので、報告をさせていただきます。</p> <p>まず、区議会選出の委員でございますが、湯澤委員でございます。</p>
湯澤委員	<p>よろしくお願いいたします。</p>
事務局	<p>のだて委員でございます。</p>
のだて委員	<p>よろしくお願いいたします。</p>
事務局	<p>くには委員でございます。</p>
くには委員	<p>よろしくお願いいたします。</p>
事務局	<p>また、幹事につきましても、人事異動により変更がございましたので、幹事におきましては、名簿をもって紹介に代えさせていただきます。</p> <p>本日でございますが、山崎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。また、藤原委員につきましては、若干遅れるとの連絡をいただいております。以上でございます。</p> <p>それでは、会長、よろしくお願いいたします。</p>
中野会長	<p>ただいまから第170回品川区都市計画審議会を開会いたします。</p> <p>これより審議に入りますが、本日、4名の傍聴を希望されている方がおられます。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、御異議ございませんでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">（「異議なし」の声）</p> <p>それでは、そのようにさせていただきます。また、録音の申出がござ</p>

	<p>いました。本日、傍聴する方の申出がありましたので、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、御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）</p> <p>それでは、そのように決定させていただきます。事務局は、傍聴人の入室をお願いいたします。</p> <p style="text-align: center;">（傍聴人入室）</p> <p>それでは、会議の冒頭に事務局からございましたが、コロナ禍の状況を踏まえて、会議の時間が長時間にならないよう、簡潔かつ効率的な御質疑に御協力いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。</p> <p>それでは、審議事項に入らせていただきます。</p> <p>まず、事務局より、東五反田二丁目北地区について説明をいただき、質疑を行った後、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、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、東五反田二丁目北地区について、議第374号「東京都市計画地区計画の決定」及び議第375号「東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更」の決定について、2点まとめて説明させていただきます。お手元のA3資料を御覧ください。</p> <p>資料左上を御覧いただき、今回御審議いただきます都市計画の種類、記載の2件につきましては、どちらも品川区決定の案件でございます。</p> <p>続きまして、当地区の位置についてですが、資料左の位置図を御覧ください。当地区は都市再生緊急整備地域の北側に位置しており、図中の赤枠で示している面積約3.5ヘクタールの区域でございます。</p> <p>次に、上位計画の位置づけについてですが、資料上段の中央を御覧ください。本地区は平成25年区策定の「品川区まちづくりマスタープラン」において、五反田駅周辺の業務・商業機能と、大崎駅周辺の業務・居住機能の適切な役割分担・連携を図るとともに、東京の産業をリードする拠点形成を目標としております。</p> <p>また、その横、平成16年に策定された「大崎駅周辺地域都市再生ビジョン」においては、東京のものづくり産業をリードする拠点形成を担いつつ、多様な人々が共に住み、働き、学び、親しみ、楽しむ都市の形</p>

成を目標としてございます。

さらには、その横、平成4年策定の「東五反田地区更新計画」では、東五反田地区内の道路ネットワークや歩行者ネットワークの形成を目標とし、本地区では2つの骨格道路と1つの区画道路を整備することに加え、必要な壁面後退距離を確保することとしています。

次に、資料左下を御覧いただき、当地区の現況と課題についてですが、道路・歩道の未整備や、緑地・広場の不足、旧耐震基準の事務所やマンション等の建物があることなど安全上、環境上の課題がある地区となっております。

次に、2つの審議案件の内容について説明させていただきます。初めに、A4横、ホチキス留めの議第374号の資料を御覧ください。

地区計画の内容となっておりますが、お開きいただき1ページ目を御覧ください。名称、位置、面積については、記載のとおりでございます。

次に、地区計画の目標につきましては、2段落目に記載のとおり、東京のものづくり産業をリードする業務拠点の整備を推進し、多様な都市機能が調和する魅力とにぎわいのある複合市街地を形成すること。併せて、道路や広場の整備を進め、安全で快適な空間を創出することとしております。

次に、その下の土地利用の方針では、1段落2行目、業務機能や居住機能の拡充をはじめ、商業、文化、交流等の多様な機能を導入・再編し、また、2段落2行目後半に記載のとおり、土地の高度・有効利用を段階的に進め、防災性が高くゆとりのある空間の創出を図ることとしてございます。

ページをおめくりいただき、公共施設等の整備の方針では、段階的な道路の整備、安全・快適で緑豊かな歩行者ネットワークの推進及び地域コミュニティやみどりのネットワーク拠点としての広場整備を図っていくものです。

次に、建築物等の整備の方針では、多様な機能の導入、東五反田地区全体の魅力ある都市景観の形成、環境配慮、ヒートアイランド対策に配慮した建物の配置、ユニバーサルデザインに配慮した建築物及び敷地の整備を定めるものでございます。

続きまして、資料3、4ページ目では、主要な公共施設や地区施設の配置及び規模並びに建物等に関する事項でございます。A3資料の裏面

左側の表と右側の図をご覧ください。再開発促進区、こちらが右図の黒の実線の区域となりますが、また、地区整備計画を定める区域、こちらが青の点線の区域、A地区とB地区1となつてございます。

まず、主要な公共施設の配置及び規模についてですが、A地区北側、図では青色部分となりますが、歩道状空地1号幅員6.5mを定めるものでございます。

次に、地区施設の配置及び規模ですが、道路は、B地区西側に道路中心から幅員3mから13mの地区幹線道路3号、こちらは左の表に3mから13mの記載の下に括弧書きが記載されておりますが、区域外を含む道路幅員としましては6mから16mとなっております。

次に、A地区北側に道路中心から幅員6mの地区幹線道路4号、西側に道路中心から幅員4mの区画道路1号を定め、その他の公共施設では、A地区東側に広場1号約1,000㎡、A地区西側に歩道状空地2号幅員3m、また、B地区西側に歩道状空地3号幅員4.5m、南側に歩道状空地4号幅員6.5m、A地区南側には緑道1号幅員2mを定めるものでございます。

次に、左側の表、下段、建築物等に関する事項でございます。当地区においては、A地区、B地区2つの区域に、それぞれに制限を定めています。建築物等の用途の制限としましては、工場用途の一部制限と風俗営業用途の一部を制限いたします。

建築物の容積率の最高限度は520%、容積率の最低限度は300%、建築物の建蔽率の最高限度は60%としておりますが、これらはA地区のみの指定となっております。

次に、建築物の建築面積の最低限度はA、B地区共に500㎡、敷地面積の最低限度、こちらもA、B地区共に1,000㎡としております。

次に、壁面の位置の制限についてですが、先ほどのA4横の資料、議374号の資料7ページを御覧いただけますでしょうか。

7ページに記載のとおり、A地区では、敷地境界線から壁面後退距離として2mから20mを定め、B地区では、敷地境界線からの壁面後退距離として4.5m及び6.5mを定めるものでございます。

次に、A3の資料にお戻りいただきまして、A3資料裏面の建築物等の高さの最高限度としましては、A地区のみの指定で、高さ100mでございます。

次に、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限では、建築物の外

	<p>壁又はこれに代わる柱の色彩は、地域独自のルールでございますが、東五反田地区景観形成ガイドラインに基づくことと定めるものでございます。</p> <p>次に、議第375号「防火地域及び準防火地域の変更」についてですが、こちらもA4横の議題375号の資料の2ページ目の図をご覧ください。</p> <p>斜線網かけのエリアについて、現在は準防火地域として指定されていますが、約1.1ヘクタールの範囲を防火地域に変更し、制限を強化していくものでございます。</p> <p>最後に、A3資料の裏面、最後の下段のところでございますが、これまでの経過と今後の予定についてですが、本年2月に事業者による開発計画の説明会が行われてございます。5月には地区内の権利者を対象とした地区計画原案の説明会を書面で開催いたしました。また、7月には区民及び利害関係者等を対象とした都市計画素案説明会を開催するとともに、2週間の公告・縦覧を実施しましたが、お手元にも配付させていただいておりますが、A4横の資料、意見書の要旨のとおり、御意見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	<p>説明ありがとうございました。</p> <p>ただいまの御説明について御質問、御意見等がございましたら、お願いいたします。</p>
のだて委員	会長。
中野会長	のだて委員、どうぞ。
のだて委員	<p>この地区計画の、都市計画決定を行うことで、資料にある延床面積3万1,300㎡、14階建て、高さ100mの建築が可能になる。逆に言えば、計画決定されなければ、その計画ができなくなるということです。</p> <p>そこで伺いますが、この地区計画は、広場や道路などの地区施設を設置することで、従来の容積率300%に上乗せされるという仕組みだと思いますが、今回、道路や歩道状空地など、各地区施設を何㎡整備して、容積率が何%上乗せになるのかということをお説明ください。</p> <p>この資料の中に載っている地区計画の目標について、東京のものづくり産業をリードする業務拠点の整備を推進していきたいとされていますが、7月19日に行われた住民説明会でも、ものづくり産業に本当に寄与するのかという質問が出ていましたが、区の説明は、ものづくり産業</p>

	<p>の誘致の要請はしているけれども、強制はできないという答弁でした。</p> <p>つまりは、事業者である住友不動産任せということです。これで、ものづくり産業をリードする拠点と言えるのか、伺いたいと思います。</p>
多並課長	会長、都市開発課長。
中野会長	都市開発課長、どうぞ。
多並課長	<p>今の御質問の1点目の地区施設等のお話でございます。</p> <p>今回の計画につきましては、再開発等促進区を定める地区計画という事業手法を活用しております。この趣旨といたしましては、民間開発に対して、地区施設であったり空地、広場の空地であったり、そのような空間を生み出すことで、容積緩和し誘導を図ることで、良好な建築物とともに、公共空間を確保しようというのが目的でございます。</p> <p>A3資料の表面を御覧ください。上位計画というところに、マスタープランに加えて、大崎地区につきましては、都市再生ビジョンという中で土地利用についての考え方が書かれています。</p> <p>今の御質問の具体的な公共施設については、もう一つの東五反田の更新計画の中で、この地区全体の骨格を定めてつく考え方にに基づき、地区施設及び壁面線をどこまで設けるか検討したものです。</p> <p>要するに各施設、地区だけのものではなくて、全体的に統一的に図っていく計画のもと、今回の地区計画の施設は計画されていることを、御理解いただければと思います。</p> <p>もう一つのご質問、ものづくり産業の件でございます。これにつきましても、A3資料の真ん中の都市再生ビジョンの中で記載しております。この大崎の発祥の土地の特性を捉えて、ものづくりの産業をリードしながら進めていこうというものです。</p> <p>説明会でも御質問がありましたが、事業者開発の場合に、どこまで制限されるかというお話がありました。今回の都市計画の提案を、この開発事業者から区へ受けており、趣旨に沿った事業計画を立てていくと話がありました。区としては民間計画についても、大きな目的や方針に従って、趣旨を御理解いただきながらやっていただけたと考えています。</p>
中野会長	のだて委員、どうぞ。
のだて委員	<p>ものづくりの拠点というところでは、今回、事務所ビルをつくるということ、私はものづくりの拠点とは言えないと思います。</p> <p>容積率の緩和のほうですが、地区全体的な検討で上乘せされるという御説明でしたが、具体的に、どの施設をつくることで、今回は何%上乘</p>

	せになるのかを、御説明いただきたいです。
多並課長	会長、都市開発課長。
中野会長	都市開発課長、どうぞ。
多並課長	<p>まず、計画のほうですが、公共施設につきまして説明が足りなくて申し訳ございません。この上位計画の中で、全体的に統一的な計画がございます。その中で、具体的に該当地区を当てはめて、どれだけの計画に沿って公共施設もしくは空地がつくれるかということ、検討していきます。具体的には、A3の資料の裏面に書いてございます公共施設、道路もしくは歩道状空地や、広場1号などです。地区の中の必要な条件を最大限に計画しております。これが、容積とのつながりですが、東京都の再開発等促進区に定める地区計画の基準で、広場をどれぐらい設けたかなど、計算式に従って算定しています。</p>
中野会長	のだて委員、どうぞ。
のだて委員	<p>具体的な御説明はなかったのですが、基準に従ってということでした。</p> <p>今回、事業者である住友不動産が、容積率の緩和を受けるために、広場や道路など、地区施設を整備していると思います。住友不動産の利益のために整備をしているということだと私は思います。</p> <p>今回のような超高層ビルの開発は、東京一極集中を進め、また、人、物、金を吸い上げ、地方を疲弊させています。超高層ビルの建設により、人口が集中することによって、昼夜間人口のアンバランスを生み出し、駅も混雑して、ヒートアイランド現象も引き起こす、様々な悪影響をもたらしています。こうした東京一極集中を進め、住友不動産の利益にしかならない、この超高層ビルはやめるべきだと私は考えます。</p> <p>今回、特に質問したいのは、環境問題、CO<sub>2</sub>排出の問題です。この間、地球温暖化による気候変動、気候危機が深刻さを増していますが、温室効果ガス、CO<sub>2</sub>の排出抑制の観点からも、超高層ビルの建設は問題があると考えています。高層化によって階数が増えますので、つまりは発生源が増えて、現在のCO<sub>2</sub>排出量から増えることが予想されますが、現在のCO<sub>2</sub>排出量と、計画建物の予想CO<sub>2</sub>排出量を伺います。</p>
多並課長	会長、都市開発課長。
中野会長	都市開発課長、どうぞ。
多並課長	先ほどの容積率の緩和について、もう少し具体的な説明をさせていただきます。先ほどの、東京都の基準に従いながら、広場や歩道状空地等

	<p>を設けることで、プラス120%です。もともと300%のところ、この地区を整備することで、見直し相当といいまして、400%をベースにするというのが、この基準の中にあります。本地区は、全部で520%でございます。</p> <p>あと、環境の配慮についてですが、具体的には事業者のほうから提案で、今回の建物については、環境に配慮した形で建物を建てるという説明を受けているところです。そういう視点で進めていると、確認しております。以上です。</p>
中野会長	のだて委員、どうぞ。
のだて委員	<p>容積率のほうは、見直し相当でなぜ400%、もともと300%なのに、そこから400%になるのかということがよく分からないのですが、その説明をしていただけたらと思います。</p> <p>それと、CO<sub>2</sub>排出量のほうですが、環境に配慮して計画を進めていくということですが、現在から減るといえることはあるのでしょうか。やはり、このビルを建てることで、事務所が入ってくれば、やはりCO<sub>2</sub>排出ということも増えてくると思いますので、そうした細かい数字は分からないということですが、現在からCO<sub>2</sub>の排出量が増えるということがあるのか、伺います。</p>
多並課長	会長、都市開発課長。
中野会長	都市開発課長、どうぞ。
多並課長	<p>先ほどの見直し相当ですが、広域幹線道路に接続する地区の幹線道路3号及び4号を整備することで都市基盤の整備を行うことや、大崎地区は、周辺地区も同様な形になっており、それを参考にしながら400%となっているところでございます。</p> <p>もう一つ、環境に関することで、今のエネルギーの排出量に対して各項目によって違いますが、11%及び21%ということですが、それぞれの項目に従って、それに合うような形で性能をビルで達成するように計画していくと、説明を受けています。細かな目標については、いろいろな項目ありますが、今よりも減らすということ掲げていると認識しています。</p>
中野会長	のだて委員、どうぞ。
のだて委員	<p>環境問題ですが、現在から減らすようにということですが、現在のところは、数階建てだと思いののですが、今回、14階建てになるということですので、現在から減らすことができるのかなと思ってしまう。</p>

	やはり最近では防災が頻発しておりますけれども、復興基金の下で、こうしたこの計画は、住友不動産の利益にしかありません。新たな問題をつくり出すということになります。こうした超高層ビルの開発は見直すべきだと考えますが、いかがでしょう。
多並課長	会長、都市開発課長。
中野会長	都市開発課長、どうぞ。
多並課長	環境性能については、各項目によって低減していくということで、環境に配慮した形で整備していくということで提案を受けているものです。今後の考え方ですけれども、大きな計画の中の空地や、公共施設、公共空間を整備しながら優良な建物を建築し、土地利用転換を図っていくことは、行政としてまちづくりを誘導していく有効な手段と考え、今後も進めていくべきものと考えております。
中野会長	のだて委員、どうぞ。
のだて委員	最後に、意見を申し上げておきたいと思います。 議第374号、375号ともに反対です。ものづくりの拠点と言いながら、オフィスビルを建てるだけで、地区計画により、住友不動産に容積率アップの便宜を図るものです。計画地は、都市再生緊急整備地域に位置づけられており、規制緩和により地方から人、物、金を吸い上げ、東京に集める、一極集中を進める計画です。一極集中による弊害は、さきに述べたとおりです。こうした超高層ビル計画を可能とする地区計画などはやめるべきです。 以上です。
中野会長	ほかに御質問、御意見等ございませんでしょうか。藤原委員、どうぞ。
藤原委員	3点確認をさせていただきたいと思います。まず1点目は、この地域は特に開発が、品川区の中でも進んでいると思っておりますが、改めて今回の決定は、まちづくりマスタープランに改めて沿って進んでいるのかということを確認したいです。 もう2点目は、これから新しいマスタープランが、作られていくと思いますが、平成25年につくられたマスタープランから、あまりにも次のマスタープランが変更してしまうと、私はあまりよくないと思っております。この地域は、新しいマスタープランにおいても、今の方針ベースに継続していくのか、今お答えできる範囲で教えていただきたいです。 3点目は、たしか東京都は、ここを副都心という位置づけにしていると思っておりますが、この地域は、今回の案件も含めて、どのように変わっ

	ていくのか、どのように担保していくのかをお聞きしたいです。
多並課長	会長、都市開発課長。
中野会長	都市開発課長、どうぞ。
多並課長	<p>まず、マスタープランの関係でございます。現行のマスタープランの中で、A3の資料の表の左側にありますけれども、本地域は、緊急整備地域の中で、東京都の副都心計画、また、東京都のマスタープランや上位計画に沿いながら、品川区としても重点的にこれまで土地利用転換または高度利用を図りながら進めています。</p> <p>整備されたところは色を塗っており、これ以外に、黄色だったり、緑だったり、オレンジがついています。そこについて事業を進めたり、今後検討したりするところでございます。このような形で今まで進めてきた内容を継続し、また、マスタープランに掲げる目標に沿って進めてきたところでございます。</p> <p>今後のマスタープランにつきましても、所管課とよく連携しながら、この地域の今ある課題をもう一度確認しながら、今後の進め方を整理すべきだと思います。ただ、大崎につきましても、これまで進めてきたレガシーといいますか、大きなまちの骨格というものもありますので、そこをよく踏まえ、そして地域の方の御意見をお伺いして、今後の進め方を改良しながら進めていくべきと考えております。</p> <p>もう一つの、最後の副都心計画についても、東京都全体の計画の中で掲げているものを下ろしているわけではありませんので、これについては都ともよく連携しながら、今後の大崎地区の整備、大崎と五反田については考えていきたいと思うところでございます。</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>御質問の2点目、3点目の補足でございますが、現行のマスタープラン、25年に策定しまして、ちょうど10年が経過するというところで、今年度と来年度2か年をかけて、中間での見直しを今、進めているというところでございます。</p> <p>委員の御指摘のとおり、拠点の形成というところで、大崎地区で、様々な取組を積極的に進めてございます。基本的には、現在進めている考え方、取組の方向性を改定の中でもしっかりと検証しながら、基本的には継承していくというところで、所管としては考えております。</p> <p>それから、3点目の拠点のところでございますが、御指摘のとおり、</p>

	東京都全体としては大崎副都心というところで、区のマスタープランでも、拠点性としては最上位の広域活性化拠点と位置づけてございます。位置づけとしては、東京都全体の副都心も視野に入れながら、品川区でも最上位の拠点として位置づけておりますので、今後もこの考えを持って、進めていきたいというところでございます。
藤原委員	会長。
中野会長	藤原委員、どうぞ。
藤原委員	こういう計画があって、行政としての仕事があるわけですがけれども、評価というのは、答弁の中で出ましたが、やっぱりそこに住んでいる方のお気持ちとか意見が、私は大事だと思っていますし、品川区という、区民に一番身近な行政としては、そこをどう取り組んでいくかというのも大事だと思います。計画もありますが、住んでいる方が、また、準備組合等でやっていこうとする方のお気持ちというのは大事だと思うので、必ず対応していくように、これからも行政として進めていただきたいと思います。
多並課長	会長、都市開発課長。
中野会長	都市開発課長、どうぞ。
多並課長	今、お話いただきましたとおり、まちづくりを進める上で、やはり住んでいる方の思い、また考え方というのは非常に重要です。皆様の御協力がないと、まちづくりは進みませんので、やはり区としては、しっかり地域と連携しながら今後も進めていきたいと思うところでございます。
中野会長	ほかに御質問、御意見等はございませんでしょうか。斎尾委員、どうぞ。
斎尾委員	<p>斎尾です。空間計画の立場から御質問ということですが。</p> <p>この地域、五反田駅から大崎駅までの地域は、数十年かけて少しずつ開発を進めてきた地区だと思うのですが、今回の地区計画のエリアというのが、時期が長く地区ごとに認めているので、結局、ここをやることで、もう少し広い地域としては、どんな位置づけの、どういうふうになるのかということが、この審議会では評価できない形になっていると思います。</p> <p>それで立ち戻ってみると、恐らくこのA3の表の上の右3つの図の都市再生ビジョンを見ますと、例えば、あるディベロッパーさんは、その街区の中で広場なり歩道状空地をつくるのは、それは当たり前で、そん</p>

	<p>なこと別にプラスの容積がなくても、そういういい計画を考えるのは今どき、当たり前だと思います。ビルの建築の質としても、そこだけ単独で考えれば、環境的に地域にも貢献できる技術を使ったビルを建てるというのも、ディベロッパーさんであれば当たり前です。</p> <p>その上で、品川区の行政としてやればいいのかと思うことは、単独でできた広場というのが、ほかとつながっているのかとか、少し広く、エリアマネジメント的に考えたときに、未来のネットワークとか書いてありますけど、これが実現できるのかとか、きちんと1つ1つのビルが今の建築技術にのっとなって、地球環境にも貢献できる建築になっているのかとか、ディベロッパーさん以上に、建築会社以上に勉強して、どんどん言っていく。そういう形が必要かと思いました。</p> <p>なので、単発でやっているんですが、全体的に積み重ねていくと、次の開発もエリア的にいい地域ができるという評価をどう行っていくのですか。御意見とかあれば、お聞かせいただければと思います。</p>
多並課長	会長、都市開発課長。
中野会長	都市開発課長、どうぞ。
多並課長	<p>ありがとうございます。大崎地区につきましては、特に東側という形で、東五反田地区の景観形成ガイドラインを平成17年に策定しております。この中で、各地区の開発計画がこのガイドラインに沿うような形で、統一的に進められるように、区としても、それを伝えながら進めているところでございます。</p> <p>また、都市再生ビジョンの中で土地利用の考え方、その中でも広場などをこの中で計画を示させていただいて、それに沿って計画ができるようにやっているところでございます。</p> <p>今後につきましても、大崎地区というのは、民間との協力をしながら進めていくこともございますので、こういうガイドラインに沿いながら、また、それ以外にもまた地域の御意見をお伺いしながら、よりよい形で発展させていきたいと思っております。また、マスタープランの改定時期でもありますので、しっかり進めていきたいと思っております。</p>
中野会長	斎尾委員、どうぞ。
斎尾委員	<p>隣の地区であるとかエリア全体として、先ほどの質問内容ですけれども、ちゃんとつながってネットワークになるのかとか、広場自体が、ただ空地为きれいに整備しただけでは、区民が使うようにはならず、そのオフィスビルの方だけが使うということになると思っております。そうでは</p>

	<p>なくて、周囲の住んでいる方とかいろいろな方が使えるようになる広場になる、その空間の質みたいなものを担保する方法とか、都の何かに沿ってとか連携してとかではなくて、品川区の中にきちっと持っておられるほうがよろしいのでしょうか。どうやって評価していくのか伺いたいです。</p>
多並課長	<p>会長、都市開発課長。</p>
中野会長	<p>都市開発課長、どうぞ。</p>
多並課長	<p>先ほど全体的な計画のお話をしましたが、具体的な計画の中で、今回のこの地区につきましても、広場については東京都の条例を適用して、地域の方が使えるようにするとか、いろいろなルールを適用しながら進めるところでございます。</p> <p>これにつきましても、計画の中で、より地域に開かれたということをお個別の中で区としても連携しながら進めていくのが実態です。</p>
中野会長	<p>ほかに御質問、御意見等は。では、高橋委員。</p>
高橋委員	<p>御説明ありがとうございました。3点質問させていただきます。</p> <p>改めて、「品川区まちづくりマスタープラン」ですか、今後どういう位置づけで、どういうふうにこれから改定をされていくのかが1点お聞きしたいです。</p> <p>2点目が、先ほど都市開発課長さんから御説明あった、この地区の現況と課題のところですか。これも安全、環境の課題があるということで、地区計画を検討すると。これも、改めて地区計画の目的というのを伺いしたいと思います。</p> <p>3点目が、A3の資料の裏面の下から2行目、計画の一番下、建築物等の形態又は色彩のところですが、品川区の景観計画でも重点地区になっているのと、それとは別に東五反田地区景観形成ガイドラインがありますけれども、建築物の外壁、また、これに代わる柱の色彩というのは、具体的に、例えば明るい原色系の色は駄目ですよとか、細かいことですが、もしその辺のことをお分かりになれば教えていただきたいと思います。</p>
鈴木課長	<p>会長、都市計画課長。</p>
中野会長	<p>都市計画課長、どうぞ。</p>
鈴木課長	<p>私、今3点いただきましたが、1点目と3点目についてお答えさせていただきます。</p> <p>まず、先ほども御説明しましたが、まちづくりマスタープランの改定</p>

	<p>の方向性、特に大崎地区の方向性でございますが、東京都全体、ひいては品川区でも、非常に拠点の位置づけとしては高い大崎地区でございます。業務、商業、居住、そうした機能を集積させ、魅力とにぎわいなど、そうしたところをしっかりと高めていくというところです。当然ながら区全体としては、拠点周辺、あるいは拠点から離れた市街地、これは品川区全体のメリハリというのは非常に、土地の有効利用にもつながっていきます。改定の中でも、現行計画を継承しながら、当然ながら今の進捗状況もしっかり検証しながら、先ほど齋尾委員からも御指摘いただきましたが、計画地域の自主的計画の中でも、方向性、道路のネットワークですとか、みどりのネットワークですとか、あるいは広場の整備の方向性ですとか、そうした方向性はしっかりと打ち出されていて、それぞれの開発でそれに沿って進められているというのは間違いありません。そうしたネットワークがどれぐらい形成されていて、その広場が、どういう質ですとか、利用形態も含め、次の後発的につながる計画に、どうつながっていくか、しっかりと検証があって初めて、前に進んでいくというところでございますので、この地区全体のところを、区全体のマスタープランの中でどれだけ検証できるかというのがございますが、しっかりとそこは確認しながら、改定の中に反映していきたいと思っております。</p> <p>それから、3点目の都市景観計画、特記のところでございますが、やはり当地区、業務、居住という、比較的高い、高層の建物が計画されるというところの地区になってございますので、基本的には、建物の外観的などところは、よく言われておりますアースカラー的などところで、やはり、非常に建物の圧迫感というのが、高層の場合はございますので、例えば上部については、より空に溶け込むような色彩のものを使って、高層部と中間と低層部についても基調的にはアースカラーですけれども、これは重点地区のほうでも定めておりますし、ガイドラインのほうでもその方向性をしっかりと示されてございますので、そうした形で建物の景観的などところは留意をしていきたいというところでございます。</p>
多並課長	会長、都市開発課長。
中野会長	都市開発課長、どうぞ。
多並課長	<p>2点目の地区計画ですが、この地区計画につきましては、再開発等促進区を定める地区計画ということで、公共施設等の整備をしながら、優良な建築物を誘導していくという手法でございます。</p> <p>今回の地区計画の中で解決していく地域の抱える課題は、例えば、通</p>

	<p>学路がかなり狭い道路なので、歩道ができることで安全に歩ける道路の確保ができます。また、不足する緑を確保のため、広場ができるということです。</p> <p>この地域の抱える課題を、この開発の中で、しっかり整理しながら進めるということを、事業者と連携しながら、地区のためになるような整備を考えているところでございます。</p>
高橋委員	ありがとうございます。
中野会長	西本委員、どうぞ。
西本委員	<p>幾つか質問させてください。マスタープランに関わっての話にもなるんですが、見直しもしているという話を聞きました。その中で、社会情勢って非常に変わってきていると思います。今回の民間開発の中で、用途を見ると事務所になっていますが、この事務所の用途ニーズってどのぐらいあるのでしょうか。コロナ禍になって、大分、郊外に事務所を設けるというところが増えてきて、多分それが今後、品川区なども波及していけば、それが非常に増えていくだろうと。全部ではないにしろ、ニーズという観点からすれば、かなり少なくなってくるのではないかと思います。そうなったとき、今後もこの地域は開発していくと思いますが、用途とか、マスタープランのイメージが叶ったときに、非常に実態と乖離するというときが来るのではないかと。それが、もしかしたら5年、本当はそういう方向性が10年、20年のスパンだったかもしれないけれども、もしかしたら早まるかもしれないねと、私は思います。</p> <p>そのときに、どこまでマスタープランの有効性があるのかなと思うと、確かに周りの環境整備という意味では、マスタープランは地域を全体的に開発していくという意味では必要なことだと思いますが、民間の専門の方々の視点から考えると、もう古いよね、もう少し違う視点でやったほうがいいんじゃないかと考え、そうすると、こんな古いマスタープランに従ったって、しょうがないのではというような、そういう意見が出る可能性もあるわけです。</p> <p>そうなったときの有効性とか競争性とか、コラボレーションをしていきたい気持ちはわかりますが、そういうのも今後非常にあり得る話ではないのかなと思います。そのときの開発の仕方を、どのように考えられているのかなというのを、お聞きしたいと思います。</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>今お話しいただいた、特に今回のコロナ禍の中で、お話にもございましたが、やはり急速なテレワークの定着ですとか、仕事に関しても、どこでも誰でも仕事ができる環境、そうしたところが定着しつつあるというところは御指摘のとおりだと思います。</p> <p>ただ、一方で、やはり人の集まり、人同士の交流ですとか集まりが、創造性だとか、イノベーションをつくっていくと。やはり都市の活力、魅力には、不特定多数の人が集まるということも一方ではあろうかと思えます。今まさに、マスタープラン改定に向けた検討に着手したところでございますが、当然こうした今の、特にコロナ禍における、あるいはコロナ後にどう、まちづくりとして考えていくかというところは、しっかり検討の中では考えていきたいと思えますが、やはり、先ほど地域の声を聞いて、地域の声イコール需要といえますか、そうしたところは当然、無視して区独自にこれからも進めるということは、基本的にはないと思えます。やはり今後の変化というのを、しっかり見ていく一方、繰り返しになりますが、都市の魅力、品川区の魅力を高めていくためには、メリハリのある一定の秩序のある機能の集積というのは必要かなというところですね。その辺で新生活様式とか、そうしたコロナ後の考え方をどうマスタープランの改定に取り入れていくかというところは、次の何年後、10年後、20年後の改定につながるような、マスタープランの改定というのを、今回しっかりお示ししていきたいというところでございます。</p>
西本委員	会長。
中野会長	西本委員、どうぞ。
西本委員	<p>ありがとうございます。いろいろ変動、変化がある時期なので、今までのスピードよりもかなりのスピードで、それが行われようとしている中でまちづくりなので、相当考え方とか、それから情報収集の仕方というのを変えていかないと、次の世代のまちづくりにつながっていかないのかなと思えます。</p> <p>集まって、イノベーションがでるとおっしゃいましたが、集まるじゃないんですね、今のまちづくりって、分散なんですよ。そういうことになってくるときに、大崎地区の位置づけはどうなっていくのかと思えます。その上で、事務所という用途、そして、将来にわたってつくったはいいけれども、入るところがいなく、ゴーストタウンになってはいけないと思うんです。それは可能性がなきにしもあらず、という動きが</p>

	<p>今あるのではないでしょうか。</p> <p>そして、大崎が副都心という話もありましたが、副都心としてのステータスをどうつくっていくかということが、これから大きなテーマになってくると、本当はこの民間開発の方々と一緒にやっていく上では、非常にそこは深く考えていかないと、ビルを一旦建てちゃうと、もうサイクル50年以上になるわけです。なので、当初はこうだったけど、でも、10年、20年とたっていくと、せっかくこれだけ開発できているのに、また、開発前の状況になってはいけないと思うのですが、その辺の観点の考え方はいかがですか。</p>
多並課長	会長、都市開発課長。
中野会長	都市開発課長、どうぞ。
多並課長	<p>今お話がありましたように、民間の開発動向というのは非常に重要なファクターでございます。</p> <p>ただ、東京全体の中のファクターと品川区もしくはこの大崎地区に関しては、今のところ大きな変化はないということで、民間の方々からお聞きしているところでございます。</p> <p>ただ、今御懸念のことについては、そのとおりでございまして、テレワークだとか大きな動きや社会状況というのは、変化することがあります。これまでも、過去を振り返れば、災害などのいろいろな事象、社会の状況の変化というのはあった中で、その都度、災害を回避しながら、まちづくりというのは、沿って考えていったところでございます。そこにつきましては、想定ではなくて、必ずデータと実績に基づき、必要な改定があれば修正していき、よく見極めながら、今後の品川区のまちづくりについては、考えていきたいと思うところでございます。</p>
西本委員	会長。
中野会長	西本委員、どうぞ。
西本委員	最後に1点質問します。上位計画等々あって、それに従っていろいろ行っていると思いますが、民間開発に対しての強制力はどこまであるのですか。もちろん、合意を取っていくというのは当然だと思いますが、これからの動きの中で、いろいろな事象が出てくる、いろいろなデータが出てくる中で、食い違いというか、意見の相違が出てきたときの強制力ってどこまであるのか、お聞きしたいと思います。
多並課長	会長、都市開発課長。
中野会長	都市開発課長、どうぞ。

多並課長	<p>強制力はありません。今回もこの中の1つである、再開発等促進区を定める地区計画という開発諸制度は、民間の開発を誘導する手法として、容積率の緩和だけではなくて、必ず公共施設を整備するだとか、誘導をしない限り緩和はないという制度になっております。それを、地区に合わせて、東京都の全部で4つある諸制度に沿っておこなっていくものでございます。</p>
中野会長	<p>ほかに御質問、御意見等はございませんでしょうか。 伊藤委員、どうぞ。</p>
伊藤委員	<p>時間もないので簡単に2点ほど、お伺いします。 品川区のまちづくりの、冊子をいただきましたが、今回の東五反田二丁目北地区というのは何ページに表されているものなのか、そして、一般的に知識のない区民の方が品川区のまちづくりを見ても、非常に難しいというか、いろいろ見づらいのではないかというのが、改善していただけたらなと思う点です。 もう一点は、今回広場を大きく取られて、非常にいいことだと思いますが、なぜオフィスのみなのでしょうか。事業者の意思があると思いますが。御説明のときに、イベントホールについても伺いましたが、1階のホールは、一般の区民の方が、コロナが去った後ですけれども、イベント等で使うことができるのでしょうか。また、その管理はどちらがされるのかということの2点をお願いしたいと思います。</p>
多並課長	<p>会長、都市開発課長。</p>
中野会長	<p>都市開発課長、どうぞ。</p>
多並課長	<p>まず、「しながわのまちづくり」という冊子だと思いますけれども、今回の地区については、今、決定しますので、まだ載っておりません。ただ、地区全体としては、5ページに大崎地区の記載がございます。具体的な内容については、今決めている段階ですので記載していないというところです。</p>
中野会長	<p>伊藤委員、どうぞ。</p>
伊藤委員	<p>東五反田ではないのですね。</p>
多並課長	<p>会長、都市開発課長。</p>
中野会長	<p>多並課長、どうぞ。</p>
多並課長	<p>次の7ページから東五反田地区ということですがけれども、ここの中に、これから載っていくところです。区民の方や皆さんにとって、分かりやすいような表現をしていきたいと思っております。</p>

	<p>あと、今の広場のイベント等のお使いの件ですけど、これについては、住友不動産という会社が実際管理運営しますけれども、地元の町会の方とお話しさせていただいて、地域で使うイベントとかでも、連携して使えるように調整しております。</p>
中野会長	伊藤委員、どうぞ。
伊藤委員	なぜ住宅がないのでしょうか。
多並課長	会長、都市開発課長。
中野会長	都市開発課長。
多並課長	<p>この大崎地区については、業務であり、住宅であり、商業であり、複合的な市街地ということで、地区全体の中で進めているところです。</p> <p>もう少し隣接した地区については住宅整備を行っています。今回のこの地区については、民間開発の中で、業務として使用し住宅は入らないという計画です。全体的な計画の中では、地区の中で複合的にできるようにということで、連携しながら進める事業や計画もございます。そのように、御理解いただきたいと思えます。</p>
中野会長	伊藤委員、どうぞ。
伊藤委員	<p>説明ありがとうございます。単純に住宅がなぜないかということについての質問です。せっかく広場があり、イベントホールがあるにもかかわらず、今まで品川区は再開発を認めるに当たって、住区を設けるというのを結構やっていたかと思うのですが、この2つの地区においては、なぜオフィスのみなののでしょうか。その点について御質問します。</p>
多並課長	会長、都市開発課長。
中野会長	都市開発課長。
多並課長	<p>今お話いただいた、住宅が入る再開発は市街地再開発事業といいまして、土地に住んでいる方が権利変換によって1つのビルに換地として集約していただくということで、それに加えて、権利床だけでなく保留床といい、再開発事業の中で販売する土地、床があって、そういう事業手法でやっている関係で進めているところです。</p> <p>今回については、民間開発に対して、よりその民間開発により公共空間だとかを生み出すように誘導していこうという事業ですので、その中身までは、先ほどの規制するものではなく、開発に対しての公共空間を生み出すための誘導となりますので、そこまでは今回は検討されてないです。ただ、全体的な地区の中で進めているとご理解いただきたいです。</p>
伊藤委員	ありがとうございました。

中野会長	<p>ほかに御質問、御意見等はございませんでしょうか。</p> <p>ないようでございますので、お諮りしたいと思います。議第374号、議第375号につきまして、お諮りいたします。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374号「東京都市計画地区計画の決定」につきまして、案のとおりで差し支えない旨、答申することといたしたいと思いますますが、賛成の方の挙手をお願いいたします。</p> <p style="text-align: center;">（賛成者 挙手）</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375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、案のとおりで差し支えない旨、答申することとしたいと思いますますが、賛成の方の挙手をお願いいたします。</p> <p style="text-align: center;">（賛成者 挙手）</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>以上で、本日予定しておりました審議事項が全て終わりました。</p> <p>それでは、傍聴の方の御退席をお願いいたします。</p> <p>最後に、事務局より連絡事項がございましたら、お願いいたします。</p>
中村部長	会長、都市環境部長。
中野会長	都市環境部長。
中村部長	<p>それでは、事務局より御案内をさせていただきます。次回の都市計画審議会の予定の案内でございます。日にちでございますが、10月18日月曜日に予定をさせていただいております。また詳しい内容につきましては、後日、御案内をさせていただきたいと思っております。どうぞよろしく願いいたします。</p> <p>以上でございます。</p>
中野会長	<p>それでは、これをもちまして、第170回品川区都市計画審議会を閉会いたします。円滑な御審議をいただきまして、誠にありがとうございました。</p>

— 了 —