

議第378号、議第379号  
意見書の要旨

---

(広町二丁目地内)

## 意見書の要旨

[議第378号・議第379号]

東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更ならびに東京都市計画土地区画整理事業の決定に係る都市計画の案を、令和3年9月27日から2週間、公衆の縦覧に供したところ、都市計画法第17条第2項の規定により、17通（16名）の意見書の提出があった。その意見書の要旨は、次のとおりである。

名称	意見書の要旨	品川区の見解
<p>東京都市計画防火地域及び準防火地域</p> <p>東京都市計画土地区画整理事業</p>	<p>I 賛成意見に関するもの 0通（0名）</p> <p>II 反対意見に関するもの 13通（13名）</p> <p>1. 都市計画案に関する意見 ＜都市計画の内容・必要性等＞</p> <p>（1）行き止まり道路の終点に何のために必要かわからない交通広場があり、計画に公益性がない。</p> <p>（2）区画道路の計画について、交通量をどのように想定しているのかわからないので正当か判断できない。</p>	<p>I 賛成意見に関するもの</p> <p>II 反対意見に関するもの</p> <p>1. 都市計画案に関する意見 ＜都市計画の内容・必要性等＞</p> <p>（1）大井町駅に乗り入れる鉄道各線と多様な交通機関をつなぐ動線を整備し、これらを円滑につなぐための公共的な要素として交通広場を位置づけるものです。</p> <p>（2）計画交通量は、国土交通省が定めた「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」を用いて算出しています。また、施設規模・用途が確定していない地区については、今回の都市計画による土地利用転換を鑑みて設定しており、今後の計画の深度化に合わせ随時交通計画の検証を行っていきます。</p>

	<p>&lt;都市計画の手続き&gt;</p> <p>(1) 土地区画整理事業における土地の評価や換地の面積等を説明してほしい。</p> <p>都市計画決定の前に、土地区画整理事業の事業計画・換地計画等の概要についての説明会を開催すべきである。</p> <p>(2) 都市計画決定の手続きとして、公聴会を実施すべきである。</p> <p>(3) 区役所の建替え・駅前開発など今後数十年にわたって活用される区民の施設などであるにもかかわらず説明が足りない。</p>	<p>&lt;都市計画の手続き&gt;</p> <p>(1) 土地区画整理事業の事業計画や換地計画は、都市計画決定後に施行者により作成、認可申請されるものです。</p> <p>(2) 本都市計画案は、東京都や品川区の上位計画の方針を踏まえたうえで、法令に基づく説明会・縦覧の他、事業者による説明会を行い、意見を募っており、適正な手続きを進めており、住民等に対し十分な説明と意見集約を図っているものと考え、本都市計画案を都市計画審議会に諮るものです。</p> <p>(3) 本地区内には現庁舎があり、現在、新庁舎建設計画の検討が進められています。新庁舎建設計画は、都市計画手続きと密接な関係であるため、相互に深く連携して進めています。新庁舎の検討は、令和2年度に学識経験者や公募区民、議員などで構成した「庁舎機能検討委員会」で検討し、新庁舎候補地については土地区画整理事業による土地再編により確保した敷地とすることとして、区長へ答申しています。</p> <p>また、まちづくりに関しては、地域意見や検討委員会の意見などを踏まえ「大井町駅周辺地域まちづくり方針」を令和2年11月に策定・公表し、令和3年3月には、区報で事前に開催周知した上、JR 東日本と共催で広町地区事業計画の説明会を開催しています。上記説明会では、土地再編の概要や事業計画などを説明しています。</p> <p>令和3年度からは、学識経験者や公募区民、議員な</p>
--	---	---

	<p>(4) 説明会で出た意見を都市計画審議会へ報告してほしい</p> <p>(5) 都市計画法16条および17条説明会における住民周知が不十分である。</p> <p>2. 事業の施行等に関する意見</p> <p>(1) 土地を交換する理由を説明してほしい。</p>	<p>どで構成する「新庁舎整備基本構想・基本計画策定委員会」を新たに立ち上げ、具体的な新庁舎の検討を行っています。当該検討委員会の中では、土地区画整理事業により新たに整備する予定の道路などの公共施設の配置計画や地区計画の概要などについて説明し、議論をいただいています。これらの議論を踏まえ、取りまとめた「新庁舎整備基本構想(案)」を、令和3年10月1日～25日の間パブリックコメントを行い、広く区民の皆様から意見などをいただいています。</p> <p>従って、区としては、都市計画の手続きのみではなく、新庁舎計画の検討の中でも区民の意見を聞きながら、進めているところで、今後も連携を図りながら適切に進めてまいります。</p> <p>(4) 都市計画法第19条第2項に基づき、都市計画案の縦覧中に提出された意見書の要旨を都市計画審議会へ報告します。</p> <p>(5) 16条説明会については説明対象者である地区内権利者宛に案内を郵送し周知しています。また、17条説明会については、区広報紙・ホームページでの周知と地区内権利者宛に郵送にて案内し、法令に基づいた周知を行っています。</p> <p>2. 事業の施行等に関する意見</p> <p>(1) 土地区画整理事業の都市計画の理由書のとおり、区を中心核にふさわしい複合拠点の形成に必要な土地利用の見直し及び基盤整備を行うため土地区画整理事業を決定するものです。</p>
--	---	--

	<p>3. 関連案件に関する意見  <b>【地区計画案に関する意見】</b>  &lt;都市計画の内容・必要性等&gt;  (1) まちづくりは長期的な視点で考えないとスラム化が進む。</p> <p>(2) 広町地区の中で新庁舎建設地は大井町駅直近に配置してほしい。  新庁舎建設地は、区にとって不利益な建設地である。</p> <p>(3) 下町風情が残る、庶民の街である大井町に超高層のオフィス・住宅・ホテルを建設することは区民の営みを破壊するものである。</p> <p>(4) 文化的施設がない。景観が悪くなる。</p> <p>&lt;都市計画の手続き&gt;  (1) B地区も併せて説明すべきである。</p>	<p>3. 関連案件に関する意見  <b>【地区計画案に関する意見】</b>  &lt;都市計画の内容・必要性等&gt;  (1) 「大井町駅周辺地区まちづくり構想」では、まちの将来像を示すにあたって短期(5~10年)と長期(20年)に分けてシナリオを描いています。</p> <p>(2) 広町地区における各機能の配置は、「大井町駅周辺地域まちづくり方針」の広町地区整備方針に位置付けられています。駅至近には新たな拠点形成を支える多様な機能の集積を図る一方、行政機能は災害時拠点としての役割から広場やしながわ中央公園との連携にも考慮した位置としています。本都市計画案は、この整備方針に基づき定めたものです。</p> <p>(3) 「品川区まちづくりマスタープラン」では、大井町駅周辺を「区の中心地」と位置づけ、土地利用転換による機能更新を進め、多様な機能の集積を図り、ポテンシャルを活かした新たな開発事業を促進していくこととしています。一方、快適な歩行者ネットワークや豊かなみどりの形成も定めており、地区ごとに適切な役割を担い地域全体として多様な区民の生活の場を整備していくものです。</p> <p>(4) にぎわい機能をB地区にて今後検討予定であり、文化的施設等の検討も行います。また、景観に関して、高層棟については壁面の分節化やファサード素材を工夫することで空への溶け込み等により、建物の圧迫感低減を図っていきます。</p> <p>&lt;都市計画の手続き&gt;  (1) B-1・B-2地区における建築物等に関する事項には、</p>
--	--	--

	<p><b>【建築物等に関する意見】</b></p> <p>(1) 広町地区の計画により、周辺の商店街は打撃を受けることになるだろう。</p> <p>(2) 高層建築物は地球温暖化を進める要因になるのでやめるべきである。</p> <p>(3) A-1 地区に建設される建物計画により駅の混雑等に影響がないのか。</p> <p>(4) A-1 地区に建設される建物計画について、温室効果ガス、景観、日影、風環境について問題がある。</p> <p>(5) 広町地区の庁舎建て替え候補地は「品川区新庁舎基本構想・基本計画策定委員会」</p>	<p>新庁舎計画等、区民等の意見を聞きながら今後検討していく内容に係る項目もあり、それらについては今後別途予定している都市計画手続きを行う段階にて法令に基づいた説明会を開催予定です。</p> <p><b>【建築物等に関する意見】</b></p> <p>(1) 「大井町駅周辺地域まちづくり方針」における広町地区整備方針では、広町地区に生まれるにぎわいを地区全体に波及させるためにさらなる回遊性を創出することを位置付けており、本都市計画においても地区内外をつなぐ歩行者専用通路を位置付けています。今後も、地元商店街と協働し大井町駅周辺地域全体へのにぎわいの広がりを図る方策を検討していきます。</p> <p>(2) 一定規模以上の建築物については、建築物省エネ法等の関係法令に基づく環境配慮の措置が義務づけられる。また、地区全体の建築物の整備の方針として、都市のヒートアイランド現象の緩和に寄与するため、敷地内の緑化の推進や建築物の省エネルギー化、再生可能エネルギーの利活用等により、環境負荷低減に配慮した市街地環境の形成を図っていきます。</p> <p>(3) 駅の乗り換え空間となる3階コンコース空間と2階レベルに開口を設け2層で計画区域と接続することにより、大井町駅の混雑緩和を図る計画です。</p> <p>(4) 自然環境の保全、景観の保持などについて適正な配慮がなされるように、事業者が東京都環境影響評価条例に基づき、環境影響評価の手続きを行っています。</p> <p>(5) 「品川区新庁舎基本構想・基本計画策定委員会」では、「災害拠点として大井町駅やしながわ中央公園</p>
--	---	---

	<p>で浸水・道路の条件のために問題が指摘されているので、災害対策拠点にふさわしくない。</p> <p>Ⅲ その他 4通（3名）</p> <p>（1）動く歩道のほか、新庁舎内にはエレベーター6基・エスカレーター・災害時の宿泊スペースを設置してほしい。</p> <p>（2）地区内の広場は、人工的で特徴が無いものではなく、リラックスでき年齢を問わず足繁く行きたくなるものとしてほしい。また、自然環境を取り入れた子供のための公園を作してほしい。</p> <p>（3）地区内には、保育園・障がい者支援施設等を整備してほしい。</p> <p>（4）全ての年代の住民が住み続けられる街にしてほしい。広町地区の大規模な土地を活用して、誰もが活躍できる共生社会の実現をしてほしい。</p>	<p>とネットワークさせる考え方を持つべき」「災害時の輸送は道路だけに頼らず鉄道等、二次的・三次的な方策も検討すべき」といった意見も出されています。区の総合的な防災計画の中で検討していくべき課題と捉えています。</p> <p>Ⅲ その他</p> <p>（1）地区計画におけるB-1地区を建設候補地とする新庁舎に関する設備等については、今後、「新庁舎整備基本構想・基本計画策定委員会にて検討していきます。</p> <p>（2）広場は、豊かなみどりを備えたにぎわいの拠点として位置付け整備していきます。</p> <p>（3）B-1・B-2地区に導入する機能の詳細については、都市計画で定める内容に沿って今後検討していくこととなります。</p> <p>（4）「大井町駅周辺地域まちづくり方針」では、大井町駅周辺の将来像として「生活のステージとして人々が集い楽しく安全に暮らすことができるまち」を掲げており、コンセプトの一つに「時代をつなぐ」と示しています。地区ごとに適切な役割を担いながら、多様な人々の生活の場としてのまちづくりを進めていきます。</p>
--	---	--