

## 第171回 品川区都市計画審議会議事録

1. 開催日 令和3年10月18日(月) 午前10時開催
2. 場所 品川区役所 第二庁舎4階 災害対策室本部室
3. 議第

### 【審議案件】

- 議第376号 東京都市計画地区計画の決定 (都決定)  
(広町地区)
- 議第377号 東京都市計画用途地域の変更 (都決定)  
(広町二丁目地内)
- 議第378号 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更 (区決定)  
(広町二丁目地内他)
- 議第379号 東京都市計画土地区画整理事業の決定 (区決定)  
(広町二丁目)
- 議第380号 東京都市計画道路の変更 (都決定)  
(幹線街路補助線街路第28号線)

### 【報告案件】

用途地域等の一括変更について

### 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、議第関係者のみの出席)

### 5. 議事録 別紙参照



第171回 品川区都市計画審議会

令和3年10月18日

事務局	<p>それでは、定刻になりましたので、これから開会させていただきたいと思ひます。</p> <p>まずは委員の皆様におかれまして、御多忙中のところ、本日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症に伴う感染拡大対策といたしまして、委員の皆様様の席の配置を変更するなど行いまして開催をさせていただきますので、御理解、御了承のほどよろしくお願ひいたします。</p> <p>また、会の時間も長時間にならないように努めてまいりますので、御協力のほどよろしくお願ひ申し上げます。</p> <p>本日、小石川委員、斎尾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事項に入らせていただきます。本日は審議案件が4件、そして報告案件1件となっております。</p> <p>まず、議第376号から379号は、広町地区の都市計画決定でございます。次に、議第380号は補助28号線の都市計画道路の変更でございます。最後に報告案件で、用途地域の一括変更についてでございます。</p> <p>このうち議第376号の地区計画の決定、議第377号の用途地域の変更、議第380号の都市計画道路の変更は東京都の決定案件でございます、東京都知事より意見照会を受けて本審議会にて審議をお願いするものでございます。</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	只今から、第171回品川区都市計画審議会を開会いたします。
のだて委員	会長。運営について。
中野会長	のだて委員、どうぞ。
のだて委員	傍聴者についてなんですが、今あそこに待機をしておりますが、確認をしなくとも、初めから部屋に入室できるようにしていただきたいと思ひますが、いかがでしょうか。
中野会長	この会議で傍聴者の決定や録音の許可など、認めていただく場合と認めない場合もあるわけで、会の冒頭から入室いただくことは難しいことを御了解いただきたいと思ひます。

のだて委員	会長。
中野会長	のだて委員、どうぞ。
のだて委員	規則には、会議は公開とすると書かれています。ですので、この審議会は、初めから入室できるようにしていくことが必要だと思います。ほかの審議会では最初から入室しておりますので、都市計画審議会はほかの最初から入室できる審議会と何が違うのか伺いたいと思います。
鈴木課長	会長。
中野会長	都市計画課長、どうぞ。
鈴木課長	今委員から御紹介いただきましたように、原則公開というところがございますので、基本は規則の通りでございますが、まずこの会の中で、先ほど会長から御説明いただきましたが、公開か非公開について、委員の方々に確認いただいてから会議を進行するという形で都市計画審議会は進めさせていただきたいというところがございます。
のだて委員	会長。
中野会長	のだて委員、どうぞ。
のだて委員	この会議の公開の方法、運用とありますが、必要事項など会長が定めるということになっておりますので、会長が最初から入室を許可してもらおう方法を取ってもらえれば、傍聴者の方も最初から入れますので、ぜひそうしていただきたいと思いますが、いかがでしょう。
中野会長	今委員からの要望がありましたけれども、原則的には認めるということにはなっておりますが、先ほど私も申し上げましたように、場合によっては、それを認めないことも可能な規定であります。 それから、傍聴者の方は、現実に傍聴される方は審議の内容を知りたいのであって、会に入る前のいいか悪いかまでお聞かせする必要はないと考えております。
のだて委員	会長。
中野会長	のだて委員、どうぞ。
のだて委員	やはり基本公開としているわけですから、確認を取ることが必要な案件もあります。私は公開してもいいと思いますが、そういった非公開とする場合に傍聴者の方には退出をしていただくという形で進めていけばいいと思いますので、最初から入室していただくように、これは意見として言っておきたいと思います。
中野会長	分かりました。 それでは、審議に入りますけれども、本日5名の傍聴を希望されてい

	<p>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条によりまして、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>分かりました。それから、録音の申出がございまして、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>では、そのように決定させていただきます。</p> <p>それでは、事務局、傍聴人の御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ありましたが、コロナ禍の状況を踏まえ、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くよう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>まず初めに、事務局より、議第376号から379号の広町地区に関する都市計画について、一括して説明をお願いします。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。
中野会長	都市計画課長、どうぞ。
鈴木課長	<p>それでは、広町地区について、議第376号「東京都市計画地区計画の決定」、議第377号「東京都市計画用途地域の変更」、議第378号「東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更」、議第379号「東京都市計画土地地区画整理事業の決定」について、4件を一括し説明させていただきます。</p> <p>お手元のA3横資料を御覧ください。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について、上2件については東京都決定、下2件については品川区決定の案件でございます。</p> <p>続きまして、当地区の位置ですが、資料左の位置図を御覧ください。当地区は大井町駅北側に位置し、品川区役所敷地が含まれた図中赤枠で示している面積約7.1ヘクタールの区域でございます。</p> <p>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。</p>

本地区は令和2年策定の大井町駅周辺地域まちづくり方針において、大規模土地利用転換による新たな都市機能の集積に加え、区庁舎再編と連携し、区の中心核としてふさわしい複合拠点的形成することとしております。

また、周辺市街地との調和を図りながら、駅周辺での土地の高度利用を図ることや立体的な歩行者動線を整備するとともに、駅とまちが一体的に利用される交通結節拠点を形成すること、既成市街地と交通機能を相互につなぐ歩行者ネットワークを形成することとしてございます。

同方針では、広町地区を大井町駅周辺地域全体におけるまちづくりの牽引役として実践、誘導することで、周辺地区への波及効果を生み出し、段階的なまちづくりにつなげることとしております。

続きまして、資料右側の施設計画概要ですが、地区東側のA-1地区については、宿泊・住宅機能や業務機能等を有した建築物が計画予定です。A-2地区では、主に広場が整備され、敷地内に商業施設等が計画予定です。A-1、A-2地区ともにJR東日本により建設される予定です。

また、B-1地区は品川区新庁舎の建設予定地となっております。B-2地区においては、にぎわい施設の整備が検討されてございます。

なお、大井町駅から品川区新庁舎、さらにはしながわ中央公園方向へとつながる歩行者専用通路1号が整備され、また周辺市街地のにぎわいをつなぎ、地域の回遊性を向上させるため、補助26号線から本地区へとつながる歩行者専用通路2号、3号、4号の整備も行われます。

続きまして、4つの審議案件の内容について御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376号を御覧ください。

議第376号、資料1ページ目をおめくりいただきまして、地区計画の内容についてですが、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、多様な都市機能を備えた複合拠点の整備、北側駅前広場や駅前歩行者広場の整備、また歩行者ネットワーク形成等による交通結節機能の強化、行政機能やしながわ中央公園と連携した地域防災力の強化やみどりとオープンスペースとが連続する高質な都市空間の形成により、個性豊かな魅力とにぎわいのある区の中心核にふさわしい複合拠点の形成を図ることとしております。

次に、土地利用の方針では、周辺市街地とにぎわい連携や回遊性の向

上、防災環境の向上、土地の高度利用を図ります。また、必要な公共施設等の整備により、大井町駅周辺地区の拠点性を高めるとともに、周辺道路との高低差や鉄道軌道によって分断されている広町地区と周辺市街地とのつながりの強化を図ることとしております。

ページをおめくりいただき2ページ目でございますが、公共施設等の整備の方針では、地区内の円滑な交通処理を確保するため、区画道路や北側駅前広場等の整備を図ります。また、にぎわいや防災の拠点形成のため、広場等のオープンスペースの整備や各所を安全、快適につなぐ歩行者ネットワークの整備を図ってまいります。

ページをおめくりいただき3ページ目でございますが、次に建築物等の整備の方針では、地区の特性に応じて必要な建築物等に関する事項を定めます。

良好な市街地景観や市街地環境の形成、地域全体の防災力の強化、周辺道路への交通負荷の軽減に関する事項を定めております。

A-1地区につきましては、都市開発諸制度活用方針による宿泊施設とすることを定めます。A-1地区、A-2地区については、地区間の容積の適正配分を行うとともに、B地区では地区内で適正な容積率設定を行ってまいります。

また、北側駅前広場の上空を活用して建築物等の整備を行うため、地区整備計画において立体道路に関する事項を定めます。

なお、立体道路制度については、重複利用区域、建築可能区域を定めるものでございます。

資料4から7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築物等に関する事項でございます。

ここからはA3資料にお戻りいただきまして、A3資料裏面の左側の表を御覧いただけますでしょうか。裏面左側の表、地区計画の内容、再開発促進区、地区整備計画の内容、ここでは道路やその他公共施設について記載してございます。

中身的には、広場や区画道路、歩行者専用道路について記載しておりますが、その位置、幅員、延長等については、右側にございます図に記載したとおりでございます。

なお、右上の2つの図について、デッキ部と書かれている左側の図は、大井町駅改札と同じ高さにおける内容のもの、地上部と書かれている右側の図は、デッキ部から5メートルから10メートル低い位置にある周

辺道路と同じ高さにおける内容となっております。

次に、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-1、A-2、B-1、B-2、C地区、5つの区域に建築物等の用途の制限としまして、風俗営業用途の一部を制限するものでございます。

また、A-1、A-2地区、2つの区域について、建築物の容積率の最高限度は、A-1地区では930%、A-2地区では100%とし、容積率の最低限度はA-1地区で200%とするものでございます。

建築物等の高さの最高限度としまして、A-1地区では高さ115メートル、A-2地区では16メートルと指定しております。

また、建築物の敷地面積の最低限度はA-1、A-2地区ともに5,000平米とするものでございます。

次に、壁面の位置の制限に関しましては、A-1、A-2地区の壁面位置を示すものとして、A-1、A-2地区とも敷地境界線から壁面後退距離として2メートルから10メートルを定めていくものでございます。

最後に、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限では、建築物の外壁またはこれに代わる柱の色彩に配慮し、周辺環境と調和したものとすることを定めております。

また、屋外広告物については、良好な都市景観の形成に寄与するものとしてございます。

続きまして、議第377号「用途地域の変更」についてですが、こちらは今回の地区計画を実現するために関連する都市計画として変更するものでございます。

こちらはA3資料裏面の右下、その他の都市計画と書かれた図を御覧ください。A3資料の裏面でございます。

地区計画の区域外、北側について、土地利用上、変更を行うものでございます。

現在は商業地域として指定されているオレンジ色、非常に図が小さくて申し訳ございませんが、指定されているオレンジ色の範囲、①と示された約30平米を準工業地域に変更いたします。

また、現在は第一種住居地域として指定されている水色の範囲②と示された約0.2ヘクタールを準工業地域に変更するものでございます。

なお、都市計画決定事項ではございませんが、水色の範囲②と示された約0.2ヘクタールの箇所においては、土地利用上、日影規制の指定が

ない範囲に変更いたします。

続きまして、議第378号「防火地域及び準防火地域の変更」についても、関連する都市計画として変更するものでございます。

同じく、その他の都市計画と書かれた図を御覧いただき、現在は準防火地域として指定されておりますが、黄色の範囲③と示された約5.0ヘクタール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。

また、土地利用上、オレンジ色の範囲①と示された約30平米を防火地域から準防火地域に変更いたします。

続きまして、議第379号「土地区画整理事業」についてですが、公共施設と宅地の整備のため実施するもので、同じくその他の都市計画と書かれた図を御覧いただき、事業の区域は緑色点線部分の約6.1ヘクタールの範囲となります。

詳細については、A4資料横の資料の1ページ目を御覧いただけますでしょうか。

名称、面積等につきましては、記載のとおりでございます。

また、公共施設の配置等については、先ほど地区計画でも述べました区画道路、駅前広場を整備いたします。幹線道路として補助線街路第163号線の拡幅用地の一部も範囲となるものでございます。

以上が今回の都市計画の内容でございます。

続きまして、A3資料の裏面、下段を御覧ください。これまでの経緯につきましては、本年3月に事業者による開発計画の説明会が行われており、また本年7月に地区内権利者を対象とした地区計画原案の説明会を開催しております。

9月には区民及び利害関係者等を対象とした都市計画案説明会を開催するとともに、2週間の縦覧を実施し、御意見を募集しております。

お手元のA4横資料、意見書の要旨を御覧ください。1ページ目、意見書として反対の意見が13通、その他のものが4通、合計17通の提出がございました。

反対の意見の主なものとしまして、2ページ目上段となりますが、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、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についてですが、「土地区画整理事業の事業

	<p>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」となります。</p> <p>続きまして、4ページ目を御覧いただき、(2)でございますが、いただいた御意見としまして、広町地区の中で新庁舎建設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といった御意見をいただいております。</p> <p>この意見に対する区の見解についてですが、「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ているもの」でございます。</p> <p>次に、6ページ目を御覧いただき、その他の主な意見でございますが、(4)全ての年代の住民が住み続けられるまちにしてほしい、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といった御意見をいただいております。</p> <p>この意見に対する区の見解につきましては、「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まいります」。</p> <p>以上が主な意見の要旨と区のお考えでございます。</p> <p>最後になりますが、先ほどのA3資料の表面下段、今後の予定でございます。</p> <p>本年10月26日に東京都都市計画審議会が開催予定となっております。その後、11月下旬の都市計画決定、変更を目指していくものでございます。</p> <p>広町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。</p>
中野会長	<p>説明ありがとうございました。</p> <p>今の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	<p>会長。</p>
中野会長	<p>のだて委員、どうぞ。</p>

のだて委員	<p>まず、意見書の要旨の2ページのところに説明会のことが書かれております都市計画の手續というところで、品川区は住民に十分な説明と意見集約を図っていると考え、審議会に諮ると見解を示していますが、この認識が間違っていると思います。意見には、今回の都市計画がよく分からないという内容ですとか、十分説明ができていない、意見を聞いてほしいということで説明会や公聴会の開催を求めているというものでした。ですので、十分説明ができていないという現れだと思えます。</p> <p>A3の資料にも右下、説明会を開催して、参加をした方は僅か81人ということです。何をもって十分だと判断をしたのか伺います。</p>
多並課長	会長、都市開発課長。
中野会長	都市開発課長。
多並課長	<p>A3資料右側の説明会の箇所について、御紹介いただきました。こちらは、資料左側にもございまして、令和3年3月に事業者による開発計画説明会には300人を超える方、特に地域の方々にお集まりいただいて、この開発計画について御説明をさせていただいております。</p> <p>また、その中でもいろいろ御意見をいただき、また説明会以降も分からない点があったら御連絡いただくなど対応させていただいて、今日に至っております。</p> <p>この後、説明会、都市計画の原案であったり、都市計画案の説明につきましても、この説明会の中で御説明し、また分からない点があれば問合せの御連絡先であったり、また意見書の提出、縦覧などの御案内をさせていただいて、適切に御意見をいただきながら対応をおこなってきたものと、区としては認識しているところでございます。</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>3月の説明会では300人参加しているということですが、合わせても約400人ということです。この広町地区では区有地も再編の中に含まれていますので、区有地というのは区民の財産であり、やはりできるだけ多くの方に知っていただいて議論に参加をしていただくということが必要だと思います。そういった面で見ますと、区民40万人いる中で400人ということでは0.1%しか参加をしていないということになります。理解が十分になっていると私は思いません。</p> <p>そして、9月の説明会が行われた際にも、事業用土地、土地区画整理事業ですとか用途変更などいろいろ、地区計画などもあって、都市計画</p>

	<p>の仕組み自体が分かりづらいということで、やはり1回だけではなく、説明会を何度もやってほしいと思います。その説明会の際にも、質問者が手を挙げている中で1時間ということで打切りになったということがありますので、十分理解されていると私は思いません。なので、やはり説明会及び公聴会などを開催していくべきだと思います。</p> <p>こうした状況の下で都市計画手続を進めるべきではないと思いますが、いかがでしょうか。</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>まず、区有地ということの点でございますけれども、これにつきましては、この都市計画を定める際に、新庁舎の建設計画についても合わせて検討してございます。新庁舎の検討につきましては、昨年度より学識経験者の方や委員の皆様、公募区民の皆様、関連団体の皆様で構成された策定委員会で昨年度から検討させております。</p> <p>この委員会の中でも、今回の開発計画の内容や都市計画の内容については御案内させていただいて、区庁舎という観点から御意見をいただきながら、詰めているところでございます。</p> <p>直近で申しますと、新庁舎の整備構想ということで、1つ大きな締めとなる計画になりますけれども、その策定の際にも、今回提案させていただいています地区計画の内容、また土地区画整理事業の公共施設の整備の配置計画などを御説明させていただいて御議論いただいております。</p> <p>こちらのほうは現在、パブリックコメントを実施し、全区民の皆様の御意見をいただきながら詰めさせていただいております。</p> <p>したがって、都市計画については、両計画が並行し、連携しながら進めているということで、まちづくりについては地域の皆様にもよく御説明し、連携しながら進めていくということで進めております。そして、9月の都市計画案の説明会でございますけれども、こちらにつきましても、御質問ありましたように、都市計画の仕組みが分からないという話がありましたが、なるべく分かりやすくパワーポイントなどを使って御説明したつもりでございます。</p> <p>また、都市計画だけではなかなかイメージがつかないところもありますので、開発計画についても全体の参考として御説明させていただいて、それを行うための都市計画ということで、説明させていただき、より皆</p>

	さんが分かりやすい、工夫しながら行ってまいりました。
のだて委員	<p>分かりやすくやったつもりだということですが、やはり一般の区民の方にはよく分かりません。1回ではやはり頭に入ってこないということがありますので、十分理解してもらおうという姿勢があるのでしたら、説明会、公聴会を含めて複数回やるなど、しっかり説明をしていくことが必要だと思います。</p> <p>先ほども御説明ありましたが、JRの開発計画を実現するために都市計画案が出されるということになりますので、地区計画ですとか土地区画整理事業をやってこの計画が可能になるということですので、区有地の再編とあとJRの開発計画、先ほど少しありましたが、建物の高さですとか用途、階数など御説明いただきたいと思います。</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>A3の資料の右側を御覧いただければと思います。現在の地区計画の、再開発等促進区を掲げるもので、今回説明させていただいたA-1地区とA-2地区につきましては、JR東日本のほうで開発計画が今考えられています。これについて参考で載せております。</p> <p>右側のほう、住宅・宿泊機能があるところにつきましては、地上26階、地下2階、高さが150メートルの予定です。</p> <p>また、左側の青色で業務機能が中心となるところにつきましては、地上23階、地下4階、高さ122メートルの予定であります。</p> <p>以上です。</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>御説明いただいた計画が実現できるように、今回の都市計画案が出されています。今回、もともと駅前の近くにあった区有地をJRと交換して、差し出してJR開発が可能になるということで容積率、今回の計画でA-1地区は930%建てることができるということになります。また、今回、地区内に道路を造って駅前広場もJRのために造るということで、JRの開発の価値を高めるためにこういった計画が進められています。こうした計画はやめるべきだと思います。</p> <p>様々な超高層ビルを建設していくとやはり問題が新たに生まれてきます。周辺環境への影響も甚大ですし、風環境ですとか日影の問題があります。区は意見書の要旨のところ、環境影響評価で考慮しているとい</p>

	<p>う見解を示していますけれども、従前より風が強まるということが明らかですし、日影の被害が出てくるということになりますので、新たな被害が生まれてくると思います。</p> <p>超高層ビルを建てると地球温暖化の問題にも大きな影響があると思っています。意見書にも出ていましたけれども、区は環境に配慮すると見解を示していますが、実際具体的には何をするのかということは書かれていません。どういった対策をするのか伺います。</p> <p>これまでのスポルや広町住宅のときのCO<sub>2</sub>排出量より減るのか、そこを伺いたいと思います。</p> <p>また、今回、高層ビル2棟建設されて、周辺には商業施設も計画されているということですので、大井町駅の混雑も心配されます。300戸の住宅、オフィス、ホテルもできるということで、今でさえ混んでいる駅のホームが当然あふれ返ってしまうというふうに思いますが、いかがでしょう。</p>
多並会長	会場、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、区有地であるところの交換という御質問でしたけれども、これにつきましては、広町地区につきまして今御紹介いただいたように、都市基盤が非常に脆弱な土地であります。この中で地区内の権利者の中で都市基盤を整備しながら、また大井町駅の中心街にふさわしいまちづくりを実現していくためにどうすればいいかということで、このようなまちづくり方針ということで決めさせていただいて、それに沿った計画として進められています。</p> <p>地区につきましても、土地区画整理事業ということで土地の評価が公平に適正に配分される事業ということで、このような事業を導入することで、より透明性の高い事業になると考えております。</p> <p>また、高層ビルについて話がありましたけれども、これにつきましても、今御案内いただきましたように、環境影響評価で、JR東日本が開発者として評価という形にしております。この評価書は東京都が必ず内容を確認して行うものでございます。風や日影につきましても基準内に収まる計画ということで確認しているところでございます。</p> <p>また、温暖化の環境の性能のことでございますが、これにつきましても、この開発計画で具体的な建築計画をする際には、この意見書の回答にも書かせていただきましたが、省エネの法令や大規模な建築物につい</p>

	<p>ては義務化など、法令に従った環境影響を遵守した計画で進めております。それ以外につきましても様々な再生エネルギーを活用や緑化を進めるなど、このような計画になっております。</p> <p>あと、スポルとの関係です。スポルの前に社宅があった跡地ですので、何もないところに暫定利用という形で現在のスポルとして活用されています。そのため、何もなかったところが今回、環境に配慮した新しいビルが建つと、そういう捉え方で区としては考えているところでございます。</p> <p>そして、駅の混雑ですけれども、これについては地域の方も御意見があり、御心配の声がありました。区といたしましても、今回の開発計画の中で発生する交通量がその地域へどう与えるかということのチェックをしております。</p> <p>その中で、将来の交通量も含めて、にぎわいの活性も含めて検討した結果、駅につきましては、今東急口のほうが南側からの一方しかない出口を北側にも新たに設けることや、りんかい線につきましても開口部を設けまして、地区のほうへ通れるようにするというところで、今よりも駅の機能を高めることで対応できると確認しているところでございます。</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>様々な影響はないというような御答弁でしたけれども、やはり環境影響の問題でも基準内とはいえ、これまでとは風も日影も増加ということですので影響が出ると思います。CO<sub>2</sub>の問題でも、法令に基づいてと言っていますが、それで減らすというのは、従前どおりに建設をしたときよりも減らそうということだと思えます。そうではなくて、今やはりCO<sub>2</sub>の排出量自体、減らしていこうとしないと、排出源をさらに増やしているということになってしまうと思えます。</p> <p>駅の混雑のほうは、改札を造るということですが、ホームは広くはならないですね。だから、駅のホームは混雑をしてしまうということで大変な状況になってしまうと思えます。新たな被害、影響を生み出していく超高層ビル開発はやめていくべきだと思います。</p> <p>今回、商業施設も色々造られます。商店街への影響ということで区は見解で示しておりますけれども、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としていますが、JRの開発ができれば人の流れが変わってしまい、商業施設も計画されてい</p>

	<p>ますので、JRの開発のほうだけで用事が済んでしまうということになってしまうと思います。</p> <p>実際に、劇団四季があったときには多くの人が通っていましたが、通り過ぎるだけというような状況でした。商店街へのにぎわいが生まれたということは思えませんでした。今回は何が違うのか伺います。</p>
多並課長	会長、都市開発課長。
中野会長	都市開発課長。
多並課長	<p>先ほど駅のホームの件ですけれども、改札口だけお話ししました。ホームについてもJR東日本が計算いたしまして、さばけるということで計算して今日に至ったところでございます。</p> <p>あと、商業施設等の南側に大井町線の下商店街がありますけれども、そこの関係と、またもっと南側の商店街との関係だと思えます。これにつきまして、大井町駅周辺地域まちづくり方針の中でも多様なにぎわいを歩行者ネットワークでにぎわいを回遊させるということで方針としては掲げさせていただいております。</p> <p>今回の計画の中でも、A3の資料の真ん中にありますように、今のこの地区は、真ん中のところからしか接道がない状況です。その横にまず歩行者通路を設け、また中間地点にあと1つ設け、全て合わせて3か所、歩行者ネットワークを設置していきたいと考えています。</p> <p>また、そのほかに、もう少し商業との連携、また回遊性を生み出す方策がないかということで、これについては地元の商店街の方々とお話ししながら、より具体的な方策がないかということで今一緒に検討しているところでございます。将来のまちづくりに向けて、まずはやるべきこと、また将来的にやるべきことということで、一緒に広町地区の開発が契機となって、よりよい大井町のにぎわい創出になるようにということで調整をしているところです。</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>駅のホームはJRもさばけるということでしたら、具体的な提案、ぜひ説明していただきたいと思えます。</p> <p>商店街、特にサンピア商店街が影響を受けると思うのですけれども、今一緒に検討しているということですので、商店街が活気づく対策をしていくことが必要だと思います。このまま進むと、今回、地区計画の中にサンピア商店街などが入っておりますけれども、開発が行われて、結</p>

	<p>局、今いる商店主の方たちが追い出されることになってしまうのではないかと思いますので、そうしたことがないようにしていただきたいと思っています。</p> <p>今回、広町地区の計画が大井町周辺のまちづくりを牽引、波及させるということですが、その周辺にほかの地区が書かれておりますけれども、この波及、牽引する対象に東大井五丁目のC地区、あとE地区、こういった地区が含まれているのか伺います。</p>
多並課長	都市開発課長。
中野会長	都市開発課長、どうぞ。
多並課長	<p>周辺地区の開発についてお答えします。</p> <p>先ほど御案内させていただきました大井町駅周辺地域まちづくり方針の中でも、大井町全体の中で広町周辺の地区ということで、今御案内ありましたC地区、東大井の地区とE地区のこの2つの地区については、活力創造ゾーンということで位置づけさせていただいております。</p> <p>こちらにつきましては、周辺の開発との連携をしながらこれから進めていくということで、現在、地域の方で勉強会や協議会がある地域で、今検討されている地区ということで位置づけさせていただいているところでございます。</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>この波及、牽引する地区に、C地区、E地区に含まれているということだったと思います。</p> <p>しかし、C地区ではやはり今住んでいる、住み続けたいという声が上がっております。再開発はやめてほしいという運動も起こっています。</p> <p>長年、祖父母の代から住んでいるという方もいらっしゃいます。そうした住み続けたいという当たり前の願いを破壊するような再開発を進めていくということはするべきではないと思いますが、いかがでしょう。</p>
多並課長	会長。
中野会長	都市開発課長、どうぞ。
多並課長	<p>今、東大井の駅の東、北東側にあるC地区の件でございますが、木造の非常に密集した地域であり、一方、地域の方からは非常に安全性の課題、防災性の課題が非常に多いという御意見があります。</p> <p>また、地域のいろいろな御意見があって、このまちをどうしていけばいいか、また改良や再開発していく、いろいろな考え方でどういう手法</p>

	<p>があり得るか今検討されています。</p> <p>今お話ありましたように、いろんな御意見の方がいらっしゃるということなので、まずは地域で課題を上げながら一緒にお話ししていただき、またどういう手法があるのかなというのを御検討いただく時期かなと思っていますので、また区としても支援しながら、よりよいまちづくりになるようにはしていきたいというところがございます。</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>C地区は安全面の問題もあるという、検討中だということが言われましたけれども、安全面の改善を、悪いところは直していくと、いいところは残していくという形で、やはりこれまで住み続けてきた方たちも住み続けられる、そして安全を確保していくという形で進めていく必要があると思います。一方的にやめてほしいという声があるもとの再開発を進めていくということはやめるべきだと思います。</p> <p>最後に、態度表明を申し上げておきたいと思います。議第376号、377号、378号、379号の関連する4件全てに反対です。</p> <p>広町地区開発は駅前の区有地を差し出し、新庁舎を巻き込んでJR開発の価値向上を図るためのものであり、超高層ビル等々のJR開発、これを可能にするのが今回の都市計画だからです。</p> <p>JRの開発によって周辺環境への被害、地球温暖化、駅の混雑など、様々な問題を新たに生み出すこととなります。この超高層ビル建設はもう必要ありません。JRの計画が完成すれば、サンピア商店街など周辺の商店街の人の流れが変わってしまい、大きな影響を受けることとなります。</p> <p>また、説明会の時間が今回9月に行った説明会は、とても時間が短過ぎました。また住民が求めた再度の説明会を、東京都は行わないということで、住民への説明も十分に行っていません。</p> <p>加えて、広町地区は大井町のまちづくりを牽引するということで住民から計画を進めないでほしいという声広がっている東大井五丁目のC地区まで含もうとしています。</p> <p>以上のことから、広町地区の都市計画案に反対します。</p>
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。
伊藤委員	会長。
中野会長	伊藤委員、どうぞ。

伊藤委員	<p>時間がないので端的に。これはあくまで要望でございます。</p> <p>まず、広場についてですが、JR案の大井町周辺地域まちづくりのイメージ図がありますが、これだけ夏が暑くなりますと、ただ広場を造っただけですと、真夏、どなたもないようなところになるのではと思います。木陰のある広場、それとか最近は上部の屋根にソーラーパネルを設置したベンチとか、そういったものを御活用いただければと思います。真夏ですと高齢者の方、またベビーカーの方、相当な高温になると思いますので、その辺の御配慮をいただければなと思います。</p> <p>最後に、同じくイメージ図ですけれども、散歩する空間のほとんど、こちらもやはり障害者の方、ベビーカーの方、非常に地面に近いので、材質を考慮していただくとか、その辺、あと中高木の配置についても、これだけ広いと真ん中は恐らく全然日陰がない状態だと思いますので、そういったところを御配慮いただきたいなと思います。</p> <p>以上です。要望です。</p>
中野会長	ほかにご質問、ご意見等はございませんでしょうか。
西本委員	会長。
中野会長	西本委員、どうぞ。
西本委員	<p>2つあります。1つは、上位計画ですけれども、今まで色々と上位計画の説明がありますが、進んでくる中でもともとどういう話から進んでいたのかというのが、具体的なところにあってくると忘れてしまう部分があるかと思います。なので、意見書の中で気になるのは、説明不足だとか知らなかったとかというのが多く見受けられると思います。</p> <p>これは事実で、そういうふうを受け止めている住民さんがいるということ、受け止めなければならないと思います。その反面、どうしたらいいのかと考えた中で、品川区はまちづくり方針で言うビジョンやマスタープランがあり、まちづくりというのがかなりしっかり計画を立ててやっているわけです。そこが実際に進んできて、結局、受皿としたら断片的な状況に見えてしまうわけです。だけど、実際はそうではなくて、長い年月をかけてまちづくりをしているところを、説明しやすくできないものかなと思います。</p> <p>私たちは聞いている話が大半なので、ここまで来たのかな、あそこまで来たのかなと分かりますが、住民からすれば唐突な部分も出てしまうのかなと思うので、そこは工夫できないかが一つ目の質問です。</p> <p>それから、B地区に区役所が建てられ、そしてにぎわいゾーンという</p>

	<p>ことでB-2地区という形があるんですけども、これからだという話は聞いています。</p> <p>ただ、気になるのはA地区のほうで、調和とかお互いに相乗効果がないといけないと思います。それを含めて回遊性だと思います。道路も造りますので、新たな道路と既存の道路と、そこに商店街があるとなったときに、トータル的な考え方をしていく必要があるのではないかと思います。多分JRとは話をされていると思いますが、品川区からすれば、B-2地区はこれからだと思いますので、その調和性とか回遊性とか含めたときに、今後どういうふうな進め方をしていくのか、合わせて2点、質問いたします。</p>
多並課長	会長、都市開発課長。
中野会長	都市開発課長、どうぞ。
多並課長	<p>上位計画との関係で地域の理解という御質問かと思うんですけども、大井町駅についてはもともと平成23年にまちづくり構想という形で区が公表させていただいています。</p> <p>この中で、広町の地区やまちづくりの動きが変化してきているということがありましたので、今回、その方針も含めてまちづくり方針という形で平成23年の構想を、方向性を踏まえながら方針という形で決めさせていただいているものです。</p> <p>ただ、それがなかなか地域の方に御理解、また伝わらないんじゃないかという御質問ですけども、区としてのまちづくりの大きな考え方がなかなか伝わらない、分かりにくいというのも1つの原因としてマスタープランが挙げられると思います。これについては今、改定の作業中ですので、より地域の方に分かりやすい表現、こういうまちになっていくというのをお示し、地域の方がまちをどうしていきたいか、こういう会議にしていきたいのかという話合いのもとにもなるかと思っておりますので、そこは今関連する部署とも一緒に検討していきたいと考えているところであります。</p> <p>もう一つのB地区、行政のゾーンですけども、こちらにつきましては、都の関係ですけども、今おっしゃっていただいたように、JR東日本がA地区で、一緒に今まちづくりの検討ということで今までもしてきたところであります。</p> <p>その中で、1つとしては、そういう齟齬がないように、まちづくり方針という中に方向性をしっかり行うこと。また、その方向性の中で具体</p>

	<p>的に今回、地区計画という中でさらに具体的に書いてあります。この中でA地区、B地区が連携してできるようにということで、まずは方向性をしっかり共有していくということで進んでいます。</p> <p>あと、具体的な内容については、もちろんそれについても今後、開発計画が進み、区の庁舎計画も進んでいくので、これについては具体的に一緒に検討していこうということで、それはお話ししているところでもありますので、しっかりやっていきたいと思っております。</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。今マスタープランの改定という話で考えられている部分がありますので、今までの流れだと、そういう地図をだすと、あたかも決まっちゃったという状況になってしまうわけです。だけど、例えば事業者が出てこなければ、そういう構想があったとしても実現しないわけであって、そこのどういうタイミングで具体的なところになるのか意外と皆さん分からないと思います。</p> <p>では、地図を出されると、これが決定で何を言ってもしようがないのねという状況になってしまいがちなので、まちづくりはそうじゃないと思います。マスタープランは決まっているけれども、それをもとにしてなのか、それは変えたいという意見が言えるのかどうか分かりませんが、住民さんたちが構想により関われるという感覚が、今まではある程度決められた範囲の中から、町会長さんとか、そういう方々がやっているにすぎなかった部分ですが、そうではなくて、誰でもそういう話合いの場には参加できるんだよとか、情報伝達にしても、紙媒体でなくても、ホームページやSNSもあるし、いろんなところに情報発信ができると思うんですよ。</p> <p>そうすると、危険性があります、心配される。自分はここに住めなくなっちゃうのかなとなってしまうので、だからこそ、全て情報を伝えるというふうにしていかないと、憶測が憶測を呼んで反対運動になったり、結局はいろんな陳情というのを受けますけれども、よく知らないところが多いというところが非常に多くてもったいないと思っています。</p> <p>建設的に、まちづくりはこういうふうやっていこうね、住民さんたちも一緒に考えていこうねと、これからでも間に合うことなので、ぜひそれはきちっとやっていただきたいなと思います。その御意見としていただきたいと思います。</p>

	<p>それから、B地区の特ににぎわいゾーンのほう、これは先行してA地区、ここまできているので、というと、やっぱり関連性がないと到着性がなくなるのではないかと思います。だから、ある程度、JRとの話合いに骨格があるのであれば、それは出してもいいのではと思います。それで広く意見を言っていくのか、聞いていくのかという形にしていかないと、話をしたけど、結局はJRの言うとおりになっちゃったという、そういうことがあってはもったいないと思いますので、そうならないような工夫をぜひしていただきたいと思いますが、いかがでしょう。</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>まず、まちづくりのほうですけれども、今委員からもお話ありましたように、区としては品川区というまちをどういう方向性で大きく進めていくのかということをお示しするのがマスタープランであり、具体的な内容につきまして、今お話のように地域の方がそのまちの課題を、それを一緒に考えてどう実現していくかということをつくっていくものです。</p> <p>それについては一方的にやっていくのではなく、もちろん地域の方の検討の熟度に応じてまちづくりを進めていくと考えております。今おっしゃるとおり、それがなかなか伝わりにくいということで、これについてはマスタープランの改定の話が先ほどありましたけれども、その中でまちづくりの進め方を一緒に検討していきたいと思っているところであります。</p> <p>あと、にぎわいのゾーンのところですけれども、これにつきましては、行政機能とにぎわい集積ゾーンという形で、大井町駅周辺地域まちづくり方針の中でも記載しているところです。</p> <p>この中でどういう施設にするのか、またJRのA地区との関連性だと思わすけれども、要するにこの地域、もともとの考え方としては、大井町で活気があるような、にぎわいある施設が必要だろうという考え方の下に以前の構想からの引き継いできているものがあります。</p> <p>具体的な内容につきましては、もちろん、この開発の計画、また新庁舎の計画、現庁舎の跡地の計画ということで、段階的に検討していくということで、今それについては関連部署と一緒に検討しているところであります。</p>
藤原委員	会長。
中野会長	藤原委員、どうぞ。

藤原委員	<p>議題なので賛否も問われているわけですがけれども、さっきのだてさんの質問の中で、今回に対してものすごく大事な質問の中に、JRに差し出したんだと、そういう言葉が出ましたね。2回ほど出ました。ここ、ものすごく大事ですよ。区民の財産なんだから。</p> <p>改めて伺いますが、品川区は土地をJRに差し出したんですか、明確にお答えください。</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>JRに差し出したものではありません。先ほど御説明しましたが、土地区画整理事業という事業手法で公平な負担の下、公平な評価の下に配分していく計画ということで、それはまた透明性が高いということで、そういう事業で行っていくものであります。</p>
藤原委員	会長。
中野会長	藤原委員、どうぞ。
藤原委員	<p>分かりました。差し出したものではないんですね。ただ、改めてのだてさんの意見のときに差し出したというお話が出ていたので、ここ、大事なことなので、どうしても伺いたかったのが1点目です。</p> <p>そして、日影についてですが、A3の資料で施設計画の概要のところ、上段が北で、右が東で、下段が南で、左が西になるわけですね。</p> <p>そうすると、日影というのは、南に太陽が昇ったときに、後ろは線路かと思えます。東に太陽が昇ってくるんですけども、住宅、新庁舎がくればあれですけども、日影というのは、今つかんでいるのはどのぐらい影響してくるのか。改めて、分かる範囲でいいので教えていただきたいのです。もう1点、東急電鉄と商店街で、にぎわいゾーンの1つにするというお話なんです、昔から東急電鉄の高架下に商店があったわけです。新しくなる前は区役所のちょっと手前までお店が下に入っていました。でも、区役所に大井町の駅から降りてずっと坂を下ってきて、途中から空地というか更地になっています。昔はぎりぎりまで商店がありました。そういうのを一体の開発の中でどういうふうに東急電鉄と話していくのでしょうか。あそこだけ空いているのが、昔は入っていたわけですから、もったいないような気がします。その辺についてもいかがでしょうか。</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>まず、日影につきましては、今御案内しておりましたように、北側が要するにJRの建物の中のほとんどです。ただし、一部東大井の地区と西品川の地区につきましては1時間程度の日影が出るというところの内容であります。</p> <p>あと、高架下のところかと思えますけれども、これにつきましては、株式会社東急のほうの内容になります。まだ計画としてはないと聞いておりますが、これについてまちづくりに大きく合わせて、また商店街の皆さんとも話し合いしながら、どういう形がいいかと、これからも考えていくべきだと思います。それも含めて今いろんなお話をさせていただいて、将来のまち、どういう形がいいのかというのは地域と一緒に考えているところでもあります。</p>
藤原委員	会長。
中野会長	藤原委員、どうぞ。
藤原委員	<p>さっき西本さんからお話が出ましたが、上位計画があるわけですね。これはマスタープランが一番のこういう中においては上位計画だと思うんですけども、具体的にこういう広町地区の都市計画というか開発が出てきたわけですけども、検証という意味においてマスタープランを考えられたときにおいても、どういうふうになっているのか、改めて教えていただけますか。</p>
鈴木課長	会長。
中野会長	都市計画課長、どうぞ。
鈴木課長	<p>ただいま委員御紹介いただきましたこのマスタープラン、平成25年に策定したというところで、その中では大井町駅周辺を品川区の最上位の中心核として位置づけております。都市活性化拠点という位置づけになります。その中でも建物の共同化ですとか土地利用転換による機能更新、そうしたものを進めて、商業・文化交流居住地域の魅力を高める機能の集積を図っていくと。</p> <p>それとともに、歩道のバリアフリー化ですとか歩行者滞留空間の整備といった安全・安心な魅力ある歩行者ネットワーク空間の整備というところをしっかりと位置づけさせていただいていると。</p> <p>この当時、庁舎の建替えですとかJRの計画というのは、当然ながらまだ全く公表どころか、そうした計画があるわけではなかったわけですが、やはりそうしたマスタープランというのはより大きな視点で品川区のまちづくりに関する方針を定めていくというところでございます。現</p>

	<p>在、いろんな計画が決まっていく中で、具体的なものが今示されてきているわけですが、検証というお話もありましたが、大きな方向性、視点としては25年当時と今、具体的に進めているものについて、当然ながら大きな齟齬はなく、それぞれの計画というのはマスタープランに沿ってさらに細かく進められていくものでございます。</p> <p>この改定においても、いろんな社会経済情勢の変化ですとか、そうしたものを取り入れながら新たに区民の方に分かりやすく示していきたいというものでございます。</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>御意見の中からお伺いしたいと思います。</p> <p>先ほどの質疑の中にもありましたが、地球温暖化を進める要因になるのではないかと、このような御意見がありました。</p> <p>これは大井町に関わらず、様々な再開発等の現場で今大きな関心事でもあります。このお答えについては、各一定規模以上の建築物については、法令においてそういう措置が義務づけられている。</p> <p>地区全体の建築物の整備の方針としては、もろもろ書いてあって、市街地環境の形成を図っていきますと、このような表現はされているんですけども、まちづくり方針の抜粋のところには環境云々というのは書いてなくて、私がお聞きすることは、地区計画そのものではないのかもかもしれませんが、地区計画の決定に当たって区民の関心というところで、これは品川区、JR東日本さんは当然、こういうことに熱心な企業さんであるという認識でありますので、JR東日本さん側の建築に関してはこういうものをクリアして、より一歩進んだカーボンニュートラルであるとか、またZEBであるとか、そういったところに取り組みされるのかなと思っているんですが、品川区の区役所のほうも、新庁舎のほうもこういったことは今策定委員会等について議論になっていると。</p> <p>ただ、地区全体としての方針や地区計画の決定についてですが、何かコンセプトといいますか、八潮地区なんかは、あそこは1号棟から69号棟まで賃貸住宅もあれば、都営住宅もあれば、URもあれば分譲もあり、熱供給システムという1つのシステムによって熱が供給されています。分かりやすいイメージで言いましたけれども、今回、都市計画決定を行う地区において、全体で何かエネルギーに関する、地球に負荷を与えないというような、そういうコンセプトみたいなものは今JR東日本</p>

	さんとしっかり話をされていると思いますが、そういうものがあるのかどうか、またそういうものはどの段階で区民に対して出されるのか、分かれば教え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	<p>大井町駅周辺地域まちづくり方針を昨年度作成させていただいています。この中で、まちづくりの将来像のコンセプトの中で、今御案内がありましたような社会情勢の変化の中に環境負荷低減の低炭素化社会など、そういう課題と捉えています。</p> <p>向かうべき方針の中で、次世代につなぐ豊かな緑と環境に優しい空間形成ということで方針を決めさせていただいて、この中で新たな緑の配置や、また環境に配慮した市街地整備、ライフスタイルの展開など書かせていただいています。これが大きくコンセプト、方針と書かせていただいて、あと具体的な内容につきましては、各施設計画の中で検討していくということで、JRについても環境影響評価の中で検討している内容を書いて、このようなことに配慮しているということで公表しているところです。</p> <p>新庁舎の計画につきましても、もちろんこういう考え方の下に環境に配慮した計画ということで、これから具体的な計画を定めていく段階と認識しているところでございます。</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。まちづくり方針の中には、当然、今おっしゃられたような大きな概念は書き込まれているということは確認させていただきましたが、大きな開発がこれから始まっていくわけなので、そこについては地区全体でJRさんとしっかり歩調を合わせて、品川区も歩調を合わせて、法令に適しているだけではなくて、一歩進んだ環境に優しいと、地球に負荷をかけないけど、そういうものを打ち出していかないと、先ほどほかの委員からもありましたけれども、高層化は負荷がかかるとかそういうような、どうしても心配になってしまうと思いますので、そこについてはぜひ前向きに、今後、地区決定の後だと思っておりますけれども、これについてはぜひ区民に対して知らせる、広報していくということをお願いしたいと思うんですが、いかがでしょうか。</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>今のお話ありましたように、JRの建築計画と区の中でも、例えばエネルギー供給の関係など環境の負荷軽減ということもありますけれども、災害時の連携など様々地区内のできることにについては今検討しているところですよ。</p> <p>この都市計画決定以降、今御案内ありましたけれども、具体的な建築計画にJRが入ってきますし、また品川区もこれから入っていくところもありますので、そこの中で一緒に検討していこうということでお話ししているところですので、もちろんまとまった段階では区民の方に周知しながら、よりそういう取組をしているということを周知していきたいと思っております。</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。</p> <p>ないようでございますので、お諮りいたします。</p> <p>議第376号から議第379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、よろしくお願ひいたします。</p> <p>まず、議第376号「東京都市計画地区計画の決定」について、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ひますが、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>次に、議第377号「東京都市計画用途地域の変更」につきまして、案のとおりで差し支えない旨、答申することといたしたいと思ひますが、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>次に、議第378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、答申することといたしたいと思ひますが、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>次に、議第379号「東京都市計画土地区画整理事業の決定」につき</p>

	<p>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。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>それでは、次に議第380号「補助28号線に関する東京都市計画道 路の変更」について、説明をお願いいたします。</p> <p>都市計画課長。</p>
鈴木課長	<p>それでは、私のほうから説明させていただきます。議第380号でご ざいます。</p> <p>先ほど同様に、お手元、A3資料で御説明させていただきます。A3 横、1枚の資料でございます。</p> <p>まず、資料左上には、今回御審議いただきます都市計画の種類、都市 計画道路と記載させていただいておりますが、東京都の決定事項となっ ており、東京都より本区と大田区に意見照会があったものでございま す。</p> <p>まず、今回変更を予定している都市計画道路幹線街路補助線街路第2 8号線につきましては、資料中央上部やや左に位置図がござい ますが、大変小さくて申し訳ございませんが、大田区東海三丁目を起点とし、品 川区内を通過してまた大田区に戻り、神奈川県境を終点とする延長約14. 3キロメートルの都市計画道路となっております。</p> <p>品川区内の位置をより詳しく示したものが資料右側の図になります。</p> <p>整備状況ごとに色分けをしておりますが、東から順に、品川区の大井 埠頭、品川シーサイド北側、青物横丁、大井町駅南東、三ツ又交差点、 大井第一小学校前、大森貝塚遺跡庭園前などを通るものでございま す。</p> <p>続きまして、今回、都市計画変更に至った背景になりますが、品川区 に隣接する大田区では、大森駅の西口周辺における交通環境の課題など に対応するため、平成30年に大森駅西口周辺の都市基盤整備方針を策 定いたしてございます。</p> <p>この整備方針で定メートル都市基盤施設の整備に向け、大田区と東京 都が連携し、大田区が大森駅西口広場を新たな都市計画施設として定め、 東京都が都市計画道路補助28号線の区域を一部変更することとなった ものでございます。</p> <p>具体的な内容につきましては、資料左下に参考として掲載している大 田区内の変更概要を御覧ください。</p>

	<p>図の場所は大森駅の西口になりまして、右側が北、左側が南となっております。</p> <p>緑色の部分が大田区に新たに定める広場を、黄色の部分が補助第28号線の廃止する区域を、赤色の部分が補助第28号線の追加する区域、それぞれを表しているものでございます。</p> <p>また、都市計画変更後の話になりますが、事業認可を取得する区間が青色の矢印で示した範囲となります。</p> <p>今回、補助第28号線の区域変更を行う箇所は、御説明のとおり大田区内のみの区間となりますが、こちらの区域変更に合わせて、路線全体について車線の数を決定することとなっております。</p> <p>再度、資料右側の図を御覧いただきまして、品川区内における補助第28号線の車線数とその決定区間は、黒色の太文字と矢印で示しております。</p> <p>東から順に、大井ふ頭から運河までは6車線、運河から海岸通りが4車線、海岸通りから西側は2車線となっております。</p> <p>この車線の数が決定された際の影響ですが、何か新しい規制や制限がかかるわけではございません。事業完了区間におきましては、新たな整備が必要になることはありませんし、また事業中の区間や未着手の区間におきましても、区域が変わるわけではございません。整備範囲が広がるということもございません。</p> <p>次に、これまでの経緯についてですが、大田区内の変更内容に関して、東京都と大田区が昨年の12月に素案説明会を開催しております。</p> <p>また、現在、東京都のほうで、この計画案につきまして都市計画法第17条に基づく縦覧を今月27日まで実施しており、併せて意見募集を行っているものでございます。</p> <p>今後のスケジュールとしましては、12月22日に東京都の都市計画審議会の審議を経て都市計画変更の決定がなされた場合、事業認可を取得し、事業を進めていくものでございます。</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。今の説明につきまして御質問、御意見等がございましたらお願いいたします。
のだて委員	会長。
中野会長	のだて委員、どうぞ。
のだて委員	まず、伺いたいと思いますが、今回の変更によって、区内にどういっ

	<p>た影響があるのかないのか伺いたいと思います。</p> <p>そして、大森駅の駅前広場、これは今回の議題の対象になるのかどうか伺います。</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>今回の都市計画道路の変更についての区内の影響でございますが、区内においては車線数、都市計画に新たに加えるというものでございまして、このA3横の資料、右図にございますように、品川区内、事業完了、事業中に着手、それぞれございますが、基本的に道路区域が広がることや道路の設計が変わるということはございませんので、実際の影響は品川区内ではないというところでございます。</p> <p>今回、計画道路の発端が大田区側の道路の計画の変更ということでございますので、基本的には、当審議会において東京都から意見照会が来ておりますが、具体的には大田区の中身について来ているわけではなくて、品川区に影響というか品川区内で都市計画の変更で位置づけられる車線の変更について照会が来ているというものでございます。</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>駅前広場、対象にならないということだと思います。</p> <p>もう1件お聞きしたいのが手続の関係です。先ほど御説明ありましたけれども、今回、都市計画案の公告・縦覧が今月13日から27日まで行われているということで、つまり今も縦覧中なわけなんですけれども、まだ住民に意見を求めている最中に品川区の審議会で決定してしまうというのは問題があるのではないのでしょうか。少なくとも縦覧、意見提出が終わってからやるべきではないかと思うんですが、いかがでしょう。</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>都市計画法上、意見聴取を行って、要旨を都市計画審議会に諮る必要があるというのは、都市計画を決定しようとする都が行うものでございまして、今回の都市計画決定者は東京都ということになります。</p> <p>したがって、現在行われている意見募集について、集約した意見要旨は東京都の都市計画審議会において示されるということでございますので、法的な手続上、全く問題はないというところでございます。</p> <p>今回はあくまでも、この都市計画案の中身について品川区のほうに意</p>

	見照会が行われているというところで、仮にこれがこの審議会の前に東京都の意見募集の期間が終了していたとしても、その結果を東京都がこちらの当審議会にお示しするということは法的にもございませんし、法的には全く問題ないというところでございます。
のだて委員	会長。
中野会長	のだて委員、どうぞ。
のだて委員	法的には問題ないというお話でしたけれども、東京都の決定事項だとしても、住民から意見を募集しているわけです。品川区の区民も意見を出せるわけですよね。そういったことで品川区の審議会にも東京都から意見があったのかなかったのか含め、どういった内容だったのかということを取り上げて説明することが必要ではないかと思うんですが、いかがでしょう。
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	これまでも東京都決定、あるいは東京都と品川区決定が、先ほどの広町のように共存している場合、様々でございますが、基本的には東京都が行うものについては、まさに今委員からしかるべき、しっかり意見を審議会に示してというのは、これは東京都決定の案件でございますので、東京都の審議会の中でしっかり要旨を示されて議論が行われていくという理解でございます。
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>東京都の中で示されるということですが、品川区でも審議会に諮ってやるわけですから、その意見、住民からの意見、品川区の審議会でも報告すべきだということを要望しておきたいと思います。</p> <p>最後に、態度表明しておきたいと思いますが、議第380号に賛成をします。</p> <p>区内の補助28号線は一定区間が特定整備路線に位置づけられており、住民の反対を押し切って進められているので中止すべきだというふうに私は思いますけれども、今回の変更は区内の車線数を加えるだけということと、区内、現状に変更はないということで、駅前広場については資料に参考として載っていますが、議題の対象ではないということなので賛成です。</p> <p>以上です。</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。</p> <p>それでは、ないようでございますのでお諮りいたします。</p> <p>議第380号につきまして、「東京都市計画道路の変更」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>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>それでは最後に、報告案件「用途地域一括変更」について、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、こちらは報告案件でございます。用途地域の一括変更について説明させていただきます。</p> <p>お手元のA3資料、報告案件、用途地域等の一括変更を御覧ください。</p> <p>初めに、資料左側、背景、変更理由のところから御説明させていただきますが、用途地域の一斉見直し、こちらは都内では平成16年に行われましたが、それまでは7年から8年のおおむねの間隔で行われてきてございましたが、平成16年以降、都の方針としまして、一定年度ごとではなく、原則として地域のまちづくりの進展状況に合わせ、個別案件ごとに迅速かつ効果的に実施されてきてございます。</p> <p>一方で、前回の一斉見直しから16年が経過する中で、道路の整備などによる地形地物の変化も見られ、用途地域境を道路中心としている箇所などは、指定状況と現況の不整合などが発生している箇所も出てきてございます。</p> <p>そのため、今回、この地形地物の変更に伴う用途地域等の変更を都内において一括して実施することとなったものでございます。</p> <p>次に、資料左上にお戻りいただきまして、今回変更の対象となる都市計画の種類を記載しております。</p> <p>なお、日影規制につきましては、都市計画ではありませんが、用途地域等の変更に合わせて変更するものでございます。</p> <p>また、対象範囲は、品川区全域、後ほど御説明しますが、区内13か所での変更となっております。</p> <p>変更の対象としましては、資料記載のとおりですが、品川区での主な</p>

変更事例は、①の用途地域の境界の基準としていた地形地物に変更、あるいはその地形地物の位置がもともと現地で不明瞭なものが該当し、その事例の一部を右側に記載しております。

資料右側を御覧いただき、上段は、用途地域の境界の基準としていた道路の位置や形状が変化した場合となります。この整備された道路の線形、位置に合わせ、用途地域も変更していくものでございます。

また、下段は、用途地域の境界、この場合は崖下となりますが、この崖下の擁壁下端が用途地域境となっているものも区内では多いという状況でございます。

当然、崖や擁壁、やり替え、造り替えも行われております。擁壁の工法や形状によっては、下端の位置が変更している場合もあり、この図の事例では、築造された擁壁の敷地境界を用途地域境と変更しているものです。

後ほど具体事例で御説明しますが、この崖を用途地域境としているものは、その線、考え方がもともと不明瞭であったものも多く、今回、そうしたものを一括し、変更をかけていきたいと考えております。

次に、裏面を御覧ください。裏面には、区内の変更箇所の総括図でございます。

区内13か所となりますが、それぞれを別紙A4横ホチキス止め資料により説明させていただきます。

A4横、ホチキス止め資料のほうを御覧ください。時間の関係上、割愛しながら進めさせていただきますが、資料をおめくりいただき、No.1、上大崎四丁目でございます。青点線が現在の用途地域境、また赤の太線が変更箇所となります。

こちらは、もともとこの青の点線の横の敷地、赤色で塗られたところですが、昔の東急目蒲線、こちらの地上駅と線路がございましたが、今の目黒線が地下化された際に道路形状が変化したことに伴う変更でございます。

次に、資料をおめくりください。No.2の上大崎三丁目でございますが、拡大図の青点線の現在の用途地域境の根拠、東側の敷地の境界線の延長がこの赤と黄色の用途境線としていたのですが、東側の敷地で再開発が行われ、この土地の境界線が消失したため、北側にある都市計画道路を基準として平行して35メートルのところまでの範囲を商業地域、第一種住居地域の境界として変更するものでございます。

次に、No.3、上大崎三丁目となりますが、拡大図の青点線、現在の用途地域境が崖下で指定されておりますが、この崖の整備が行われており、もとの青点線の位置が崖の下端でない、不明瞭なものとなっていましたので、崖が整備されたことに合わせ、その下端付近に位置します、区が管理しております水路がございますので、この水路の中心へ用途地域境を変更するものでございます。

続きまして、資料をおめくりいただきまして、No.4、西五反田三丁目でございます。

こちらは、青点線の現在の用途地域境が地下化される前の東急目黒線の線路の中心位置としてございました。これを地下化工事が完了しておりますので、完了後の現状の線路中心へ変更するものでございます。

続きまして、No.5、東五反田三丁目でございます。

こちらは、青点線の現在の用途地域境、こちらも崖下で指定されておりますが、現地の崖が周辺建物の建て替えに合わせた擁壁の築造などにより変化があったため、また一部不明瞭な部分について敷地境へ用途地域境を変更するものでございます。

資料をおめくりいただき、No.6、北品川六丁目とNo.7、北品川五丁目、こちらにつきましては、先ほどのNo.5の変更と同様、崖の形状変化に伴う変更でございます。

駆け足で申し訳ございません。資料をおめくりいただきまして、No.8、北品川四丁目、こちらは青点線の現在の用途地域境が崖下で指定されておりますが、崖の形状が変化したため、こちらについては近傍に区が管理している通路がございます、こちらの通路中心へ用途地域境を変更するものでございます。

続きまして、No.9、東品川二丁目。こちらは東品川海上公園の埋立てに伴い、通常、埋立て前の水面は市街化調整区域となっており、埋立ても完了してございますので、市街化区域に変更するものでございます。

資料をおめくりいただいてNo.10、東品川三丁目。こちらも先ほどのNo.9と同様に、東品川水辺広場の埋立てに伴い、市街化調整区域から市街化区域に変更するものでございます。

次に、No.11、荏原四丁目・西中延一丁目。こちらについては、通常、路線式といって用途地域等を定める場合は、用途地域等に関する指定方針に基づき、都市計画道路の境界から20メートルまでの範囲で区域を設定するのですが、絵を見ていただくと、隅切り部分において最低限高

	<p>度7メートルの範囲が20メートルまでの範囲より内側となっていたということもございますので、こちらを変更し、20メートルラインに変更するものでございます。</p> <p>資料をおめくりいただき、No.12、戸越三丁目・平塚一丁目・戸越五丁目・東中延一丁目、こちらにつきましては、先ほどのNo.11、路線式の20メートルの範囲の変更と同様の中身でございます。</p> <p>最後に、No.13、広町二丁目・西品川一丁目・西品川三丁目・大崎一丁目でございますが、こちらは高度地区の境としていた鉄道敷のり面がりんかい線の整備により消失したことに伴う変更で、境界線位置を近傍の都市計画道路の中心及び端部に変更するものでございます。</p> <p>以上が個別の説明でございます。</p> <p>最後に、A3資料表面にお戻りいただきまして左下を御覧ください。駆け足で申し訳ございません。</p> <p>今後のスケジュールについてですが、11月末、12月上旬に都市計画素案について説明会を予定してございます。</p> <p>その後、都市計画原案を作成し、今年度末に東京都に提出いたします。</p> <p>令和4年度は都市計画案として取りまとめるとともに、都市計画案の公告、縦覧、意見書の受付を行ってまいります。</p> <p>この都市計画案につきましては、今回はこの場では進めていくといった内容の報告でございますが、来年度は都市計画案として区の審議会で御審議いただく予定となっております。その後、東京都の都市計画審議会を経て、令和5年度に都市計画変更の決定告示を目指してまいります。</p> <p>説明のほう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。今の説明につきまして御質問、御意見等がございましたらお願いいたします。
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>3点伺いたいと思います。今回の変更によって住民にはどういった影響が考えられるのかということが1点目です。</p> <p>それと2点目がA3資料の変更の対象と書かれているので、②の事業中または整備が完了した都市計画道路等の沿道地区の項目がありますけれども、これはどういうときに起こるのかということです。</p> <p>品川区の場合、都市計画道路を決定したときに、用途地域なども変更</p>

	<p>していると思うんですが、どういった場合に起こるのか。他区の事例などあれば御説明いただければと思います。</p> <p>3つ目が一斉見直しというのがなぜ行われなくなったのかということですね。今回のことを見ても、一定、時間がたてば変更が必要になってくると思いますので、実態に合わせて定期的に見直しをしたほうがよいのではないかと思います。いかがでしょうか。</p>
鈴木課長	会長。
中野会長	都市計画課長、どうぞ。
鈴木課長	<p>まず1点目の区民に対する影響でございますが、この13か所について、部分的には用途地域が変わるところがあります。原則として用途地域境を崖下、一般的には崖下というのは所有権境というのが一般的にはなっているんですが、ただ現在の都市計画上は、崖下という表現で記載をしています。それを現地が不明瞭だということもあって、そこは区内崖下で決めているところを土地の境に基本的に見直すというような形ですので、基本的には影響はありません。</p> <p>ただ、部分的に用途地域等が敷地内で変わるということもございまして、それは法律的に言いますと、既存不適格とあって、変わることで法律で違法な形にならないかどうかということは一通り確認をして、そういった箇所はないというところでございます。</p> <p>それから、資料のほうで②事業中または整備が完了した都市計画の沿道地区ということでございますが、他区の状況を踏まえて調べたというところはなくて、東京都の全体の中で事例として挙げさせていただいたんですけれども、具体的にどういったものかというのは、品川区の事例がなかったものですから確認してございません。</p> <p>それから、一斉見直しでございますが、以前まで、平成16年までは7、8年ごとに一斉に見直しますよという形で進められていたんですが、そうすると、個々でまちづくりを進めていく場合、どうしてもここで都市計画の変更をしたいと、こうした地形地物の変更ではなくて、一般的にまちづくりの進展に合わせて都市計画の変更をしていきたいといった場合に、それまでの東京都の方針としては、一斉見直しのタイミングでやりますよという形で整理されていたんですね。</p> <p>そうしますと、どうしても、例えば5年、次の一斉見直しまで待たなければいけないというところで、そうした声が各区から非常に上がり、その時々で必要なときにやるべきではないかということと、あと一般</p>

	<p>的に、まちづくりの進展とはちょっと違う地形地物、個々の擁壁がやり替えられた場合の見直しですとか、こうした個々のものについては一定まとまったタイミングでやりましょうというのが基本的な考え方で、そうした中で整理した中で進められてきたというところでございます。</p>
中野会長	<p>ほかに御質問、御意見等はありませんでしょうか。</p> <p>それでは、ないようでございますので、以上で本日予定しておりました議題が全て終わりました。</p> <p>それでは、傍聴人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ありましたらお願いいたします。</p>
中村部長	<p>会長。</p>
中野会長	<p>部長。</p>
中村部長	<p>本日は誠にありがとうございました。私からは次回の審議会の日程についてでございます。</p> <p>日程は1月上旬を予定しております。決まり次第、また改めてお知らせをさせていただきますので、どうぞよろしくをお願いいたします。</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171回品川区都市計画審議会を閉会いたします。</p> <p>御円滑な御審議をいただきましてありがとうございました。</p>

— 了 —