

第172回 品川区都市計画審議会議事録

1. 開催日 令和4年1月13日(木) 午後2時開催
2. 場所 品川区役所 第二庁舎4階 災害対策室本部室
3. 議第

【審議案件】

- 議第381号 東京都市計画地区計画の決定 (都決定)
(武蔵小山賑わい軸地区)
- 議第382号 東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定 (区決定)
(小山三丁目第1地区)
- 議第383号 東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定 (区決定)
(小山三丁目第2地区)
- 議第384号 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更 (区決定)
(小山三丁目地内)
- 議第385号 東京都市計画特定防災街区整備地区の変更 (区決定)
(東中延一丁目11番地区)
- 議第386号 東京都市計画防災街区整備事業の決定 (区決定)
(東中延一丁目11番地区)
- 議第387号 東京都市計画地区計画の決定 (区決定)
(東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区)
- 議第388号 東京都市計画高度地区の変更 (区決定)
(小山三丁目、中延二丁目、中延三丁目各地内)

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
高津智彦 高橋伸明 湯澤一貴
あくつ広王 のだて稔史 藤原正則
くには雄大 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172回 品川区都市計画審議会

令和4年1月13日

事務局	<p>それでは、皆様方、お忙しいところ恐れ入ります。定刻となりましたので、これから都市計画審議会を開催させていただきたいと思ひます。</p> <p>まず、本日、皆様方におかれましては、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>本日でございますけれども、前回同様ですが、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通常と変えて進めさせていただければと思ひております。また、区の幹事のほうも、出席を必要最小限にさせていただいております。感染症予防に関して徹底して開催をさせていただきますので、御理解のほどよろしくお願ひを申し上げます。</p> <p>また、会の時間も長時間にならないよう努めてまいりたいと思ひております。御協力のほうよろしくお願ひいたします。</p> <p>それから、開会に先立ちまして、このたび人事異動に伴いました委員の変更がございましたので、紹介をさせていただきたいと思ひます。関係行政機関の委員につきまして、新たに警視庁大崎警察署長の高津委員に御就任をお願いしているところでございます。よろしくお願ひいたします。</p> <p>また、本日、齋尾委員が所要のため欠席ということになっております。</p> <p>それから、本日の予定でございますけれども、お手元のほうに次第をお配りさせていただいております。机上のほうに置かせていただいておりますが、御確認をいただければと思ひます。今日は、審議案件が8件となっております。</p> <p>次第を見させていただきますと、議第381号から384号、それから、議第388号、これは小山三丁目地内につきまして、武蔵小山賑わい軸の地区計画の都市計画決定でございます。</p> <p>それから、議第385号、386号でございますが、こちらは東中延一丁目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ということになります。</p> <p>それから、議第387号と388号、388号については中延二丁目、中延三丁目各地内ですが、こちらは都市計画決定となっておりますので、東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区地区計画に係る都市計画についてということでございます。</p>
-----	---

	<p>あと、最後に388号でございますけれども、こちらは2つの案件が関係しておりますので、それぞれの地区ごとに説明、それから審議をお願いしたいと思っております。</p> <p>それから、381号ですが、こちらは東京都の決定案件でございますので、東京都知事より意見照会を受けて、本審議会にて御審議をお願いするというものでございます。</p> <p>説明が長くなりましたが、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>委員の皆様、事務局の皆様、本年もどうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、ただいまから第172回品川区都市計画審議会を開会いたします。</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>傍聴者についてですけれども、部屋の前で待ってもらわずに、入室していただけるようにしてほしいと思いますが、前回の会議でこの提案をした際に、会長から、非公開の場合もある、傍聴の可否までお聞かせする必要はないという回答でした。何を聞かせるかというよりも、傍聴に来ていただいている方々を部屋の前で待たせるのはいかがなものかと思うので、非公開とする場合には、その際に傍聴者は退室していただくという形で進めればよいと思いますが、いかがでしょうか。</p> <p>また、本日多くの方が傍聴に来てくださっているようですが、先ほども申請に来たけれども入れなかったという声もお聞きしました。本日の傍聴申請者が何人いらっしゃったのか伺いたいと思います。全ての方に傍聴していただきたいと思いますが、いかがでしょうか。</p>
中野会長	<p>今の委員の御質問にお答えしたいと思います。まず、事前に会に諮らないで傍聴人を入室させたほうがいいのかということですが、確かにおっしゃりたいことは理解できます。しかしながら、傍聴の規定の中では、原則公開にはなっておりますが、そうではないことも考えられます。特に、現実にはあり得ないような条項、条件もありますが、時と場合によっては、傍聴は認められない事案が出てくるということもあります。それで、この規定の中では、会長が判断をするということになっております。ただ、会長が単独で判断するものではなくて、これは審議会でございますので、委員の皆さんの意見を聞いた上で、会長が判断するというものだと思います。委員に諮らないで傍聴者を入室させたり、その他</p>

	<p>の許可を得たりすることはやはり問題があるのではないかとということで、前回は申し上げたつもりでございます。</p> <p>それから、何人かということですが、事務局から申し出ていただいているのは10名でございますが、それ以上おいでになるかまでは把握しておりません。</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>今回の傍聴の希望者は、総数で言いますと16名の傍聴希望者がございました。事前に区ホームページ並びに広報誌で傍聴の定員を10名という形でお知らせさせていただいて、先着順というところで、今回10名の方にこの後皆様の御了解をいただいて入っていただく、傍聴いただくというところがございます。</p> <p>それから、今後のことでございますが、当審議会の内容につきましては、4年前から開催直後に資料を区ホームページで公開をし、その後、取りまとめ次第、議事内容についても、要約版ではなくて、発言も含めた全ての内容を直ちに区ホームページで公表し、御覧いただくという形を取らせていただいております。これまでも、多少超える場合は、コロナ禍以前の場合はレイアウトを工夫して入っていただいたところではございましたが、今回はコロナもあって10名というところですが、離れた場所でお聞きいただくというところは今後の研究とさせていただきますが、基本的にはこういう形で進めさせていただいております。</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>この会議は、規則でも公開ということになっているはずですが、むしろ非公開を前提にした運営になっているのではないかと思います。公開の会議ですから、傍聴者には初めから入室していただいて、非公開の議題の際に退室していただくというふうにしていただきたいと思います、すべきだと思います。</p> <p>傍聴者について、本日は16名ということですが、そうすると、コロナもありますが、16名であれば融通を利かせて傍聴に入らせていただいて、聞いていただくということができないのではないかと思います。これから研究していくというお話もありましたので、ぜひできる限り傍聴に来ていただいた方が傍聴できるようにしていただきたいと思います。いかがでしょうか。</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>1人の委員から様々な御意見が出ていますけれども、原則どおり進めていただきたいと思います。公開が前提ということですが、私、裁判の傍聴なんかも行きますが、人数が椅子以上になれば退廷を命じられます。裁判は別に公開しています。そもそも、先ほど説明があったとおり、ルール上人数を制限して傍聴する、ましてや今のコロナの中で、最初に入れて後に退席をさせるのは現実的ではないのかなと思いますので、会長にそのように取り計らっていただいて、議事を進行していただきたいと思います。</p> <p>以上です。</p>
中野会長	それでは、次に進めさせていただきますが、よろしいですか。
西本委員	会長。
中野会長	西本委員、どうぞ。
西本委員	<p>審議をするに当たりまして、お願いがあります。今日は傍聴の方がたくさんおられるということで、基本は傍聴なので、傍聴席からの不適切な発言であったり、声を発するということがあまりしていただきたくはないのですが、審議上混乱するといけないと思いますので、その仕切りは会長に一任いたしますが、審議しやすいような形で、もしもそういうことが起きるようであれば、退室をしていただくとか、御注意をぜひお願いしたいと思いますので、よろしくお願いします。</p>
中野会長	<p>今委員がおっしゃいましたように、傍聴規程の中では、傍聴人は発言することはできないことになっております。そういうことですので、今委員がおっしゃられた趣旨で今後続けていきたいと思っております。</p> <p>ほかにないようでしたら、始めさせていただきますよろしいですか。</p> <p>それでは、ただいまから第172回品川区都市計画審議会を開会いたします。</p> <p>本日、10名の傍聴者が希望しておられます。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>(「異議なし」の声)</p> <p>では、異議はないと認めます。それでは、そのようにさせていただきます。</p> <p>次に、傍聴人の方から録音の申出がございます。品川区都市計画審議</p>

	<p>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、そのようにさせていただきます。</p> <p>じゃあ、傍聴人に入らせていただけますか。</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もありましたけれども、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>初めに、議第381号から384号及び議第388号のうち、小山三丁目地内の武蔵小山賑わい軸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。</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、武蔵小山賑わい軸地区について、5件一括し説明させていただきます。</p> <p>お手元のA3資料を御覧ください。今回は、似たような資料が3部ついておりますが、左上に「武蔵小山賑わい軸地区」と書かれているA3資料でございます。</p> <p>当資料の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、地区計画については東京都決定、そのほか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、当地区の位置についてでございますが、資料左の位置図を御覧ください。武蔵小山駅から南東へ延びるパルム商店街を挟む形で、駅側から小山三丁目第1地区であるA地区、小山三丁目第2地区であるB地区が位置しております。施行区域面積は、それぞれA地区が1.5ヘクタール、B地区が1.6ヘクタールの市街地再開発事業で、合計で約3.1ヘクタールの計画区域となるものでございます。</p> <p>次に、上位計画の位置づけについてでございますが、資料左の下段を御覧ください。平成23年策定の武蔵小山駅周辺地域まちづくりビジョンにおいて、武蔵小山駅周辺の3つの核と2つの軸という都市構造で定義し、本地区は核の一つである武蔵小山駅前の拠点性と賑わい軸という</p>

軸性の二面の顔を併せ持つものでございます。特に賑わい軸につきましては、令和元年策定の街並み誘導指針追補版により、本地区を賑わい先導地区と位置づけ、賑わい軸の拠点形成を目指す地区として位置づけてございます。住環境と合わせた広場等の基盤整備、武蔵小山の特徴となるアーケードの架け替え整備を誘導することとしています。

また、同じく令和元年に東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく武蔵小山賑わい軸地区街並み再生地区の指定を受けており、小山三丁目第1地区がA地区、第2地区がB地区に位置づけられ、街並み再生方針の中で2地区の目標を掲げながら、実現に向け講ずべき措置が設定されてございます。

次に、資料右側の施設計画概要ですが、A地区、B地区ともにパルム商店街を挟む形で2つの街区から構成され、それぞれA-1街区、A-2街区、B-1街区、B-2街区としてございます。それぞれの街区で計画されております建物規模や主要用途等につきましては、表に記載のとおりでございます。表の下にパース図がございまして、カラーの部分が今回の計画建物となっているものでございます。

続きまして、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横のホチキス留めの議第381号の資料を御覧いただけますでしょうか。381号の資料でございます。地区計画の内容について、1ページを御覧いただけますでしょうか。名称、位置、面積等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、資料の地区計画の目標の記載箇所、下段の数字の1のところ、1つ目として、地域の生活拠点となる個性豊かな複合市街地の形成、次に2つ目としまして、商店街の連続した街並みの形成、3つ目として、交通ネットワークの形成、また、4つ目としまして、地域の居住環境及び防災性の向上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まして、2ページ目でございます。土地利用の方針でございますが、1行目、武蔵小山駅前及び賑わい軸に位置する立地特性を踏まえ、土地の合理的かつ健全な高度利用を図りながら、地域の生活拠点となる個性豊かな複合市街地の形成を目指すとしております。

次に、資料のその下、公共施設等の整備の方針では、1、道路等の整備方針の(1)として、地区内の円滑な交通処理を図るとともに、地区

内の安全な歩行空間を整備するため、補助26号線を拡幅し、地区幹線道路の整備を図ります。また、その下の2、歩行者ネットワークの整備指針としましては、(2)2階レベルの回遊性を創出するため、商店街である区道I-163号線に面した2階レベルにギャラリーと呼ばれる歩行者用通路を整備します。また、ギャラリーとつなぐデッキ、隣接する武蔵小山駅東地区との接続デッキや、ギャラリーに面する広場等の整備を図ります。1階レベルとギャラリーをつなぐ階段等の縦動線を店舗の連続性に配慮した位置に適切に配置し、重層的なにぎわいを創出します。

次に、資料の次のページ、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。資料の1行目、1つ目としまして、地域の生活拠点となる個性豊かな複合市街地の形成に関する事項を定めます。

次に、資料の下、2の部分、2つ目としまして、A地区及びB地区のいずれも2街区に区分し、良好な市街地環境の形成及び土地の合理的な高度利用を図るため、(1)としまして、北側市街地への圧迫感の軽減や日影等の影響を考慮し、A-2街区、B-2街区の容積率をそれぞれA-1街区、B-1街区に適正に配分するものでございます。

また、一番下、3のところでございますが、3つ目としまして、統一的な街並み形成を図るため、区道I-163号、区道I-218号の沿道においては、道路斜線の制限を緩和するものでございます。

次に、次ページ以降は、資料にページが振っておらず申し訳ございませんが、資料の4～7ページ目は、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について記載しているものでございます。

ここからは、先ほどのA3資料にお戻りいただきまして、説明させていただきます。資料がいろいろ飛んで申し訳ございませんが、A3資料の2ページ目を御覧いただけますでしょうか。2ページ目の左の表が右側の図とリンクする形となっております。

まず、右側の上段の図を御覧いただき、こちらは地上部、1階部分となりますが、主要な公共施設の配置及び規模については記載のとおり配置、幅員、面積等の規模は資料左側の表に記載のとおりとなります。既存の道路を区画道路として位置づけ、また、拡幅を行う道路を地区幹線道路として位置づけております。

また、その他の公共施設としまして、緑色の部分の広場・緑道、また、

広場と道路を結ぶ黄色の丸の点線の歩行者通路、そして、道路に沿ってオレンジ色の破線の歩道上空地を図の配置のとおり定めるものでございます。

また、下段の図は2階部分の図となりますが、先ほどギャラリーと御説明しましたが、2階部分にも黄色の点線の歩行者通路を設け、道路の上空をデッキで結び、回遊性を高める計画としております。

続きまして、資料の3ページ目を御覧ください。ページをおめくりいただき、3ページ目でございます。建築物等に関する事項でございます。当地区におきましては、A-1、A-2、B-1、B-2街区いずれにも、建築物等の用途の制限としまして、風俗営業用途の一部、工場、区道I-163号に面する1階部分の住宅、駐車場及び駐輪場の出入口を制限いたします。さらに、B-2街区については、建築基準法別表第二(ぬ)となっておりますが、こちらは工場の用途となりますが、そうしたものを制限するものとして定めてございます。

次に、表のその下、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、また、建築物の建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、建築面積の最低限度それぞれを各街区については表に記載のとおり定めるものでございます。

次に、表のその下、壁面の位置の制限に関しましては、敷地境界線や道路境界線から壁面後退距離として0.5メートル、50センチから10メートルを定めていくもので、また、建築物の高さの最高限度としましては、A-1街区、B-1街区、B-2街区では14.5メートル、A-2街区では20メートルと定めるものでございます。

次に、A3資料の左下、下段を御覧いただき、議第382号小山三丁目第1地区の市街地再開事業の内容となりますが、公共施設と宅地の整備のため実施するもので、地区計画のA地区の範囲となるものでございます。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が、地区幹線道路で区画道路を整備いたします。幹線道路として、補助線街路第26号線の拡幅用地の一部も範囲となり、再開事業においては拡幅し、街路事業によって本整備される予定となっております。

次に、資料の右上段、議第383号小山三丁目第2地区の再開事業の内容となりますが、同じく公共施設と宅地の整備のために実施するものというところでございます。地区計画のB地区の範囲となりますが、こちらも公共施設の配置等については先ほど述べたとおりでございます。

が、地区幹線道路及び区画道路を整備いたします。こちらについても、幹線道路として補助線街路第26号線の拡幅用地の一部も範囲となり、再開発事業において拡幅し、街路事業によって本整備される予定でございます。

次に、A3資料の右下段、議第384号防火地域及び準防火地域の変更の内容となりますが、こちらは、先ほど御説明した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、現在はB地区の一部、赤い斜線の部分となりますが、準防火地域として指定されておりますが、この約0.4ヘクタールの部分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。

次に、同じく資料の右下段、図右横、議第388号高度地区の変更についてでございますが、こちらも現在はB地区の一部、第3種高度地区が指定されておりますが、赤い斜線で示された0.4ヘクタールを指定なしに変更していくものでございます。

続きまして、駆け足で申し訳ございません、A3資料の1ページ目にお戻りいただけますでしょうか。1ページ目、右下の枠囲みを御覧いただき、これまでの経過についてでございますが、昨年7月に事業者による開発計画の説明会が行われております。その後、昨年10月に地区内の権利者を対象とした地区計画原案の説明会を開催し、12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し、2週間の縦覧を実施し、意見募集を行っております。

本日机上配付させていただきましたA4横資料、意見書の要旨を御覧ください。いろいろ資料が飛んで申し訳ございません。本日机上配付させていただきました意見書の要旨でございます。議第382号から384号、388号の部分でございますが、今回、武蔵小山賑わい軸地区の区決定部分に対する意見としまして、計375通の意見がございました。そのうち、賛成の意見が70通、また、反対の意見が305通提出されてございます。その一部を御説明させていただきます。

賛成意見の主なものとしましては、1ページ目、(1)土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新、また、賑わい軸の起点として住み続けたいまちの実現を図ること、また、その下、(3)地区の防災・安全・経済活性化を推進する上で極めて重要な計画である、その下、(4)市街地再開発事業による商店街の魅力とにぎわいのさらなる向上や、来街者の増大を期待している、2ページ目を御覧いただきまして、(7)オープ

ンスペースや歩行者空間の創出等により、安全・安心で快適な空間がつけられることを期待している、(10) 地元が中心となって準備してきたまちづくりをぜひ進めてほしい、(11) 駐輪場が整備され、パルム商店街の店先に駐輪が多い状況が改善される等の御意見をいただいております。

この御意見に対する区の見解についてですが、資料1ページ目、本都市計画案は、上位計画を踏まえ、賑わい軸の起点として住み続けたいまちの実現を図ることを目標として、土地の計画的かつ合理的な高度利用を図り、商店街の機能更新や商業等の都市機能の強化・更新・集積並びに防災性の向上を図り、にぎわいと回遊性のある複合市街地を形成するものでございます。

続きまして、反対意見の主なものでございます。資料4ページ目を御覧いただけますでしょうか。4ページ目は、都市計画の内容、必要性についての御意見でございますが、(1) 人口集中による電車による通勤通学の困難化、保育園・小学校の不足や風害、日照障害があるため、建物の高層化に反対である。それに対する区の見解としましては、5ページ目、上から2行目から、駅の状況について、鉄道事業者による車両の増設により輸送力の増強が見込まれております。鉄道事業者と引き続き情報連携をしながら、将来動向を注視してまいります。子育て支援施設につきましては、区と協議を行ってございまして、認可保育園を整備予定でございます。小学校については、区教育委員会と協議しており、計画の具体化に合わせ、協議を深度化させていく予定となっております。風環境の変化については、現在及び将来予測並びに対策が市街地再開準備組合により示されてございます。日影については、建築基準法に適した計画となっているものでございます。

次に、5ページ目、(3) 既存道路の拡幅整備が公共施設として位置づけられているが、拡幅することにより多くの自動車が通過することとなり、地区内の人にとってはデメリットである。この意見に対する区の見解としましては、細街路が多く、歩行者空間が不足しているという地域の課題を解決し、歩車分離された交通ネットワークを形成するために行うものでございます。

次に、6ページ目、(7) 武蔵小山商店街振興組合がアーケードや共通看板等を所有している。その処分には組合員全員の同意が必要である。この意見に対する区の見解としましては、アーケード等を所有・管理し

	<p>ている武蔵小山商店街振興組合等より、令和元年に策定依頼を受けた武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針（追補）及び武蔵小山賑わい軸地区街並み再生方針に基づいた計画となっているものでございます。</p> <p>続きまして、7ページ目、手続に関する御意見でございますが、（1）説明会の周知が不十分である、（3）公聴会を開催すべき、（8）都市計画法16条の2項に基づいて行政は地域住民の意見を聞いていない。この意見に対する区の見解についてですが、本都市計画案は、法令に基づく説明会・縦覧のほか、事業者による説明会も開催され、意見を募っております。手続は適正であり、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お諮りするものでございます。</p> <p>次に、9ページ目、（9）タワーマンションを3棟建設することで、人口密集地となり、地域環境や地球環境にも負荷をかける。この御意見に対する区の見解についてですが、東京都環境影響評価条例の対象事業となっており、令和3年10月に市街地再開発準備組合が環境影響評価書案を都に提出してございます。引き続き、条例に基づき環境への影響をできるだけ少なくしてまいります。</p> <p>次に、12ページ目を御覧いただき、（12）でございますが、市街地再開発準備組合からの説明だけでなく、都議会、区議会でも発表すべきである。この意見に対する区の見解につきましては、第一種市街地再開発事業は、市街地再開発準備組合による事業であります。区議会においても適宜報告をしているところでございます。</p> <p>以上が主な御意見の要旨と区の考え方でございます。</p> <p>本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。御審議のほどよろしくお願いいたします。</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。どうぞ。</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>まず初めに言っておきたいのは、意見書の要旨が本日机上配付にされているということはおかしいのではないかと思います。住民から意見を出していただいたにもかかわらず、各委員に当日に出したということでは、よく目を通すことができません。事前に届けば、目を通して各</p>

	委員の皆さんも判断をされると思います。当日配付するというのは、住民の意見を軽く見ているのではないかと思います、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>意見募集に関する要約の審議会への提出は、都市計画法で定められている必要なことをごさいますして、事務局としましては、事前にほかの資料と一緒に早急に取りまとめをして、各委員にお届けするという姿勢は、これまでも、この案件についても変わってございません。</p> <p>ただ、決定が区決定のみの場合は、公告、縦覧の時期、それから都市計画審議会の開催の時期は区の判断で余裕を持って行うということができませんが、本案件につきましては東京都案件も同時に関係しているというところなんです。手続的なところでは意見募集のタイミングと東京都の審議会のタイミングにも合わせる必要がございます。したがって、区の審議会の開催時期は、当然ながら各委員の方々、こちらの幹事のスケジュール等も含めて、なかなか狭い範囲での開催、設置が今回も強いられたというところがございます。重ねて、案件が非常に多く、正月も入ったというところで、取りまとめに非常に時間がかかって、大変申し訳ございませんが、本日の机上配付となったものがございます。今後は、これまで同様できるだけ早急に取りまとめ、ほかの案件についても資料と同時に送ることができるように努めてまいりたいと思います。</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>早めに出すことに努めるということですが、そうすると、日程を今回の日程にした、狭い範囲で決めなきゃいけないというお話もありましたが、こうした意見書をまとめていくことも含めた日程をしっかり確保していく、東京都のほうにもそのことをしっかりお願いして期間を空けていただくということが必要なのではないのか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。
鈴木課長	<p>まさに委員が御指摘のとおり、今回の案件に限らず、これまでも東京都と開催のタイミングについては再三再四行ってきたところがございます。今回も大分時間というか回数を重ねて協議をしてきましたが、どうしても東京都の開催案件というのが区の案件だけではなくて、ほかの</p>

	<p>23区の部分も同時に行うということで、ほかの関係区との開催のタイミングもあります。全体的なところもあって、なかなか調整が難しいというところがございますが、今後もその都度、その都度開催時期についてはしっかり東京都と協議をしながら進めていきたいというところがございます。</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>ぜひそこはしっかりと取り組んでいただけたらと思います。</p> <p>今回、武蔵小山の小山三丁目第1、第2地区の再開発を進めるための都市計画決定を審議するというので、この地域の2つの地区で145メートルの超高層マンションが3棟建てられるという、周辺環境も大きな影響を受け、地域が大きく移転するという計画ですけれども、地域の方も、地権者も十分に計画を知らされないまま小山三丁目の再開発が進められています。説明会のときにも、スライドの資料が欲しいと言っても、再開発準備組合は資料を出しませんでした。地権者の方でも、あるマンションから準備組合の理事会に参加している人は、理事会が話していることを外で話すことは禁じられているということで、マンション住民に検討内容が知らされませんでした。地権者にも、そして、地域住民にも十分に知らされないまま計画が進められているということを区は問題だと思わないのか伺います。</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、今回の都市計画の案をここでやらせていただくに当たりまして、このA3の資料の右下にも書いてございますが、これまでも開発事業者の主催の説明会を行っております。また、都市計画案につきましても、地区内の方を対象とした説明会を10月に行っており、その後、区民の皆様を対象とした説明会を12月ということで、法令に従って地区内の方に御説明しているところでございます。</p> <p>また、準備組合の皆さんの中で御検討いただいた資料については、地区内の方、準備組合に参加されない方についても配付したり、周知を図っているということですので、これまでもそういう形で進められて、今回に至っているということで認識して、今回も御提案させていただいたというところがございます。</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>周知が図られている、準備組合に加入していない方にも周知を図っているという区の認識だということですが、そうすると、こういった私が聞いてきた声というのは出てこないと思います。一定やられているという部分があるかとは思いますが、それでは足りていないというのが現状だと思います。</p> <p>ほかにも、組合員の方が準備組合の規約を求めても見せてもらえない、自分が組合員かどうか文書で問い合わせても答えてもらえないということがありました。こうした準備組合の運営を区は認めているのでしょうか。適切にやられているとお考えなのか伺います。</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>準備組合の今の御質問についてですけれども、これにつきましては、準備組合では準備組合の皆様が決めた規約の中で、それに従って情報公開も含めて取り扱っているということで、その中での取扱いということだと思います。今回のいろいろなお問合せにつきましても、準備組合の中ではしっかり規定に従って進めているということで報告を受けているところでございます。</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>準備組合からは、規約に従ってやっているという報告を受けているということですが、その規約がどういうものなのか分からないのですが、組合員の方にも規約をお示しできないというのはおかしいのではないかと思いますけれども、区は問題だとは思っていらっしゃるのでしょうか。</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>準備組合につきましては、組合員の皆様、準備組合の皆様が任意の団体ということで設立されている組織であります。その中で、その方々が決めた取扱いの規約があって、この中で文書の公開についても、理事長は次の場合は開示できるなどの規定があって、それに従って適切に行っているということですので、それについては個別、個別の中の案件でや</p>

	っているということで、そういう認識でございます。
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>区議会でもこの規約の話をしたときに、区は持ち合わせていないという話でしたが、今は恐らく条文を読まれたと思いますので、その後、手に入れたということなのかなと思います。そういった情報開示をしっかりとやっていただきたいと思います。</p> <p>また、地権者へ賛否を問われたことがないのに、一方的に計画が進められているという話もよく聞きます。また、昨年9月の時点では、第1地区のマンション所有者の70名以上が納得していないという中で計画が進められてきました。また、準備組合に入った覚えはないにもかかわらず、入ったことにされてしまって、あそこも加入したからと説得材料に使われているというお話もお聞きしました。こうした状況を区はつかんでいるのか、そして、つかんでいるとすれば、問題だと思わないのか伺います。</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>まず、今の準備組合の皆様が今回の都市計画のもともとの素案を区のほうに御提出いただく際の中での意思決定の話かと思います。これにつきましては、去年の47月に準備組合の皆様で小山三丁目第1地区につきましては総会が開かれて、この中で、出席者の方が49.87名で、小数点がつくのは、規約の中でも、共有の持分のところについては1名とするということですので、1名で何人かいらっしゃる場合には小数点が出るということでもあります。49.87名の方が御出席している中で、区のほうに都市計画の案を提出することについて賛成された方が47.87名で、全体の約96%の方が御賛成いただいているということでお聞きしているところでございますので、そういう形で地域の方が皆さんで考えたまちづくりの御提案ということで区として受け止めて、今回の都市計画について手続を進めさせていただいているという考えであります。</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>総会では90%以上の方が賛成をしたということですが、あと残りの10%の方は、準備組合に参加をされていない方もいらっしゃる</p>

	<p>ます。そうしたところで、先ほどマンション所有者の方が70名以上納得をしていないということで紹介をさせていただきました。なので、しっかりと合意が図られていないという状況は明らかだと思います。</p> <p>12月に開催をした都市計画の説明会でも、質疑で、当初から共同化に反対してきたが、突然計画を持ってきた、防災のためと言うけれども、タワーマンションであれば人口が急激に増え、災害時に危険が増す、補償もなく生活を奪われる再開発により、地元の商店は出ていくことになる、反対者がいる下でやる必要はないなど、再開発をやめてほしいという意見が相次ぎました。賛成の方も発言しましたがけれども、説明会中に賛成の人と反対の人とで言い合いが起こるなど、会場を二分する状況でした。この状況の下で都市計画手続を進めるのは不適切ではないでしょうか。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>12月1413日に開催させていただきました都市計画案の説明会のことです。これにつきましては、このA3の資料にも記載させていただきましたが、当日は79名の方がいらっしゃったということですのでございます。</p> <p>この中で御質問いただいた内容で、今おっしゃったような都市計画、今回の提案については反対する、もしくは再開発には反対するという御意見もありました。また、ほかの御意見の中でも、今回のまちづくりということでこれまで地域の方が考えてきて、地震がいつ起こるか分からないので、どうしても防災性の向上、にぎわいの創出ということを一日も早くやってほしいという御意見もありました。このような様々な御意見を受け止めながら、その後、縦覧と意見書の提出という手続をさせていただいて、今回配付させていただいている意見書という形でまとめているものでございます。今回、この内容で御提示させていただいて、審議にお諮りいただいているという考えでございます。</p> <p>区といたしましても、様々な御意見がある中で、見解を今回の意見書の中で右側に書かせていただきましたが、この地区につきましては、A3資料の左下に書きましたが、上位計画の中でも防災性の向上、交通安全、にぎわいの創出、回遊性を確保するなどのまちの課題を解決するためにはどうしても必要な事業であり、進めていくべきというような形で考えて、今、進めているところでございます。</p>

	以上です。
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>まちの課題を解決するためにこれを進めていくということですが、解決していくことが必要な問題もあると思いますが、そうした下で説明会の会場でも賛成、反対の意見が二分する状況になったという状況です。そうした下でこの都市計画手続を進めていくというのは、やめるべきではないかと思えます。先ほども言いましたけれども、準備組合に参加をしていない人もいらっしゃいます。こうした下で、いろいろ情報が知らされない下で突然進められて、この計画が出されたという方もいらっしゃいますので、そうした下でこれを進めていくというのは、十分合意が図れていないのではないかと思えますが、いかがでしょうか。</p> <p>また、準備組合に参加をしていない方の人数、第1、第2地区の人数をそれぞれ伺えたらと思えます。</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>まず、合意の状況のお話でございますが、先ほどの繰り返しになりますけれども、これまで開発事業ということで、事業者の説明ということで、左下にあるように説明会を7月に行っている。また、その中で御提案いただいて、都と区のほうで都市計画の原案と案という形で対象者の方を変えて2回説明させていただいています。これについては、法令に基づいた手続で行ってきているということで、意見をいただきながら、今回の案にまとめさせていただいているところであり、区といたしましては、そういうステップを踏みながら、法令に基づいた手続を進めているという認識でございます。</p> <p>あと、準備組合に参加されていない方の人数ということでありますけれども、第1地区の土地所有者の方で言いますと、現在、全員入られております。借地権者の方で言うと、全員入られております。区分所有者の方で言いますと、先ほど5名と言いましたが、実数で申しますと147名の方が区分所有ということでいらっしゃって、その中で122名の方が入られているということで説明を受けております。</p> <p>第2地区につきましては、土地所有者につきましては43名のところ、加入している方が28.6名。これは、持分が何人かでお持ちのところがあるので小数点が出ております。借地権者の方が13名のところ、13</p>

	<p>名入られております。区分所有者の方については、全部で54名いらっしゃいまして、53名の方が入られているという状況でございます。以上です。</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>今、準備組合に加入されている方の御説明もありましたけれども、第1地区については25名の方が入っていない、第2地区についても16名ぐらいの方が入っていないという状況の下で、この再開発を進めていくということになっています。今、そういった方も含めて住民の皆さんが知らされない状況の下で進められ、準備組合に入っていないという方は、再開発を進めてほしくない、このまま自分の家で住み続けたいということだと思います。今、合わせると、地権者数ですけれども、三十五、六名という方がそういった状況になっているということですので、強引に進めていくというのはやめるべきだと思います。</p> <p>区議会の建設委員会でも、第2地区については総会に出席された方の全員が賛成ということで説明をされました。あとの者は全員賛成している、地権者の方は賛成しているというような感じだったのですが、準備組合に参加していない方もいるわけです。準備組合の説明を聞くだけではなくて、実態を区として把握することが必要なのではないかと思いますけれども、いかがでしょうか。</p> <p>この間、武蔵小山の再開発、小山三丁目の地区は環境アセスメントの対象にもなっておりますけれども、その下で様々な項目について環境影響評価がされましたが、使われたデータが古いという状況もありました。東京管区気象台のほうでデータを更新されているという下で、古いデータで検証がされているということで、風などについては近年強まっているという印象を持っておりますが、そうしたこともある下で、最新の情報でやっていくということが必要なのではないかと思います。景観のところでは、再開発のビルがほかのビルや建物に隠れるような形の場所から検討しているというようなことで、景観上問題はないという説明がありました。そういったこともおかしな点ではないかと思いますけれども、いかがでしょうか。</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、最初の準備組合に入っていない方への合意についてということ</p>

	<p>でございますけれども、これにつきましては、都市計画決定後も、もちろん組合を設立するに当たりましては、法令に従った合意が必要です。また、法令では3分の2以上とありますけれども、区としても一人でも多くの方に合意していただきたいという考えでもありますので、もちろん準備組合の皆様にも区としてもそういう形を指導させていただいて、組合設立までの間に一人でも多く御理解いただくような合意という形にできるようにということで、その話をさせていただきます。</p> <p>あと、もう一つの環境アセスの件でございますけれども、古いデータとかいろいろ適切ではないのではないかと御質問の趣旨かと思いますが、これについては、今回お配りさせていただいている意見書の11ページの右側に書いてありまして、細かいところはお話ししませんが、書いてある手順書がありまして、27年のものを使ったり、また、降水量調査につきましても昔のデータを使って、それとのチェックをして差異がないことを確認しているとか、要するに、コロナ前のものとの差異がないとか、こういうことでチェックをして、適切なものであるという下でアセスの評価をしているというところですので、区としてはもちろん適切な内容であるということで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>アセスの件は適切だというお話ですが、最新のデータで検討していくことが必要ではないかなと私は思います。</p> <p>この再開発について、賛成、反対を抜きにしても、具体的に自分の暮らしがどうなるのかということが地権者の方にも広く説明されておられません。具体的な説明がなく、準備組合に加入している地権者でもよく分からないまま進められているという現状があります。こうした状況で進められているとして、地域を二分する状況の下で都市計画決定を進めるべきではないと思います。今回、小山三丁目第1、第2地区に関する議題について、継続審議とすることを要望し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	ただいま委員の御説明で、当案件について継続審議というお話をいただきましたが、都市計画法に基づいて都市計画審議会にお諮りをして、

	<p>これまでの案件もそうですが、そこで最後に各委員の意見をお聞きし、進めるべきかとどまるべきかというところを御判断いただいた上で、区の決定に進んでいく、あるいは東京都のほうに意見としてお返しするところをございますので、継続審議という御判断よりも、進めるべきかとどまるべきかというところを御判断いただきたいところが区の考えでございます。</p>
中野会長	<p>今、のだて委員の御質問で、当委員会についてどうかということもあると思いますが、それは、今事務局のお考えもお聞きしたとおり、私たち委員会としても、事務局の要請に基づいて当委員会を開いているわけですから、どうするかということでは委員の皆さんの御意見を伺いますが、それでよろしいですか。</p>
のだて委員	<p>委員の御意見を聞きながらで。</p>
中野会長	<p>それでは、今、事務局も含めて、私どもが当委員会で決定したいと思っておりますが、ほかに異議のある方はお手を挙げていただきたいと思っております。ございませんか。ないようであれば、本日、当委員会で判断したいと思っております。よろしいですね。</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>今回で結論を出すということですので、質疑を続けさせていただきたいと思いますが、私も地権者の方からお話を伺いました。祖父の代から75年武蔵小山の商店街でお店を開いている方です。私たちが知らないうちに進められている。商売は一回辞めて元どおりにするにはすごく力が要る。従業員を辞めさせる補償もない、補償されないということですね。賛成もしていないのに、貸しているところは自分で出ていくように話をするようにと言われた。食べていく糧を奪われてしまう。生涯をかけてやってきた仕事が一瞬でなくなってしまう。既に完成した再開発でも地元の店が残っていない。この方は家もあるので、住居も奪われてしまう。準備組合に入るよう何度も話に来たけれども、すべて拒否をしたということで、再開発のことを考えると毎日眠れない。再開発をやらなければこういったことを考えなくてよいことですので、切実にお話をしてくれました。</p> <p>再開発の必要がないという住民を巻き込んで、にぎわいや生活を奪い取る、こうした再開発はやめるべきです。区は、こうした声をどう受け止めているのか伺います。</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>繰り返しになりますが、この再開発につきましては、まちの課題を解決するために、地域の方が小山三丁目第1地区であれば平成24年から準備組合を立ち上げられて、これまでこの地区をどうしていくべきかということで御検討いただいて、その成果が今に至っているというところで、地域の方が地域主体でこれまで検討されてきたということでございます。</p> <p>ただし、今ありました実際の事業の実施の段階につきましては、特に店舗の方等につきましては、再開発の事業の法律の中で、適切な補償の中でこの地区にとどまるというか、また戻られることもできますし、転出されることもできますし、それに伴う補償を行うということで、意見書の見解の中にも書かせていただきました。そのように適切に権利者の方々を保護する法令で守られているところになりますので、実施する中でもしっかりそれをよくお伝えして、御理解いただくというのが一番重要なことではないかなということ考えているところです。これについては、準備組合、また、組合が立ち上がった際には組合のほうともよく連携して、地域の方によく御説明に上がるような形は、区としてもしっかり指導していきたいと思っております。</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>最後に、住民の願いは、今のところに住み続けたい、そして、お店をやっている方は、そこで長年やっているわけですから、当然お客さんもついているという状況で、それを続けていきたいというのが願いです。移転をすとか、補償をすというの願いではないわけです。ぜひ住み続けたいという当たり前の願いをかなえていくということが必要だと私は思います。</p> <p>この再開発が進められれば、これまでの商店街がなくなってしまう。既に完成したタワーマンションのテナントもまだ埋まっていません。以前商店をやっていた方が戻ってきた件数というのは分かりますでしょうか。伺いたいと思います。</p> <p>今回、意見書の要旨が出されましたけれども、先ほど御説明がありました。375通、379名の方から意見書の提出があったということで、</p>

	<p>この中でも、風害や日照など様々な問題があるので、建物の高層化に反対であるということですか、一体に連なる商店街を守るべきだということ、また、住み続けたいまちという目標とも矛盾しているということですか、個人の財産を壊すことを強引に進めるべきではないということなども書かれております。反対意見が305通、306名の方から出されています。これまでの案件でも、100名を超えるということはほとんどない中で、305通も出されたということは、とても重要なことだと思います。これを見れば、多くの住民が望んでいないということは明らかではないかと思えますけれども、いかがでしょうか。</p> <p>そして、こうした生活、なりわいを壊して、再開発にこれまで多額の税金が投入されていますけれども、今回、第1、第2地区の2つの計画の概算の補助金は幾らになるのか伺います。</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>まず、先ほどの商店と住み続けることについてのお話につきましては、意見書の9ページの右側の上のほうですけれども、(5)～(7)というところに書かせていただいて、先ほど御説明した内容を書いているところでございます。このような形で住み続けることもできますし、転出することも自由にできる事業ということで、メンバーの方が権利を保障できるように法令でも守られているという事業であることが示されております。</p> <p>あと、店舗についてですけれども、完成したところのことだと思いますが、今のパルム駅前地区につきましては、全部で47店舗の区画がありまして、そのうち44店舗が現在オープンしているところがございます。また、駅前通り地区ということで、新しくオープンしたほうの建物ですけれども、それにつきましても全部で12区画店舗区画がありまして、そのうち10店舗がオープンしているという状況でございます。このように、今も継続して店舗が運営されているところがございます。</p> <p>あと、元いた方で戻った方についての数字は手元にはございません。</p> <p>あと、先ほどの風害等の中で、再開発で逆に住みにくくなるのではないかというお話がありましたけれども、これにつきましても、前回も触れましたけれども、環境アセスメントの手続の中で、風環境であったり、また、日影の問題であったり、そのようなことを調査いたしまして、法令の基準内、また、示された基準内で行われるということで確認してい</p>

	<p>る事業の内容でございます。</p> <p>あと、補助金につきましては、これから都市開発決定後の組合設立のときに、事業計画の認可というのがありますので、その中で補助金の金額についても示されることになってきますので、現時点ではお答えできないというところでございます。</p> <p>以上です。</p>
中野会長	<p>のだて委員にお願いします。同じ委員の御質問が長引いておりますので、そろそろまとめて御質問いただけたらと思います。</p>
のだて委員	<p>最後に1点発言をしたいと思います。今、補助金については示すことができないということですが、既に行われているところでは、1棟100億円を超える税金などが投入されています。そうした生活を壊す計画を進めていくために、区の税金を投入していくのはやめるべきだと思っております。</p> <p>最後に、態度表明を申し上げておきたいと思います。小山三丁目の再開発に関連する議題について反対をいたします。地権者や住民に対して、十分説明がされていないということは重大です。商店の方は仕事を奪われ、高齢の方は終の住みかで購入した住居も奪われる計画であり、なりわいと生活が壊されるものです。超高層ビルが建設されれば、強風や日影など生活環境の悪化ももたらします。</p> <p>以上のことから、武蔵小山の小山三丁目第1、第2地区の都市計画案に反対です。</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>ございませんようですから、お諮りしたいと思います。それぞれの案件ごとに御判断をいただきたいと思います。</p> <p>まず、議第381号から384号及び議第388号の小山三丁目地内につきましてお諮りしたいと思います。採決につきましては案件ごとに行いますので、よろしくをお願いします。</p> <p>まず、議第381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382号「東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定」</p>

	<p>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。</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383号「東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定」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。</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384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>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388号「東京都市計画高度地区の変更」のうち、小山三丁目地内につきまして、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。</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385号から議第386号、東中延一丁目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。</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、東中延一丁目11番地区について、審議案件2件につい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。左上に「東中延一丁目11番地区」と書かれている資料でございます。</p> <p>こちらの資料左上の都市計画の種類ですが、2件とも品川区決定の案件でございます。</p> <p>次に、資料左の位置図を御覧ください。当地区は、荏原中延駅東側に</p>

位置し、図中の赤枠で示しております面積約0.2ヘクタールの区域でございます。

次に、資料左下の図を御覧ください。本地区の現況と課題ですが、地区全体で老朽化した木造の建物が密集し、北側及び東側の道路が幅員4メートル未満の狭隘道路となっております。また、建て替えが困難となっている未接道敷地もあり、共同化による建物の不燃化、敷地の統合及び道路の整備と空地の確保など地区の防災性の向上が必要となっております。

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2月に策定されました品川区まちづくりマスタープランにおいて、建築物の共同化等により耐震化、不燃化を促進するとともに、細街路の拡幅整備の推進や防災生活道路の整備を進め、災害に強く安全な市街地の形成を図る密集市街地改善ゾーンに位置づけられております。また、本地区は、東京都の不燃化推進特定整備事業において、木造住宅密集地域の改善を一段と加速するために特に改善を必要としている不燃化特区に位置づけられており、令和3年3月に改定された東京都防災都市づくり推進計画においても、重点整備地区に位置づけられております。

次に、資料中央の施設計画概要ですが、都市計画決定の事項ではございませんが、地区西側については、老朽建築物を共同化し、地上14階、高さ約43メートルの共同住宅が建設予定でございます。また、地区東側については、個別利用区として建て替え、戸建て住宅等の利用を予定しております。

次に、資料中央一番下を御覧ください。これまでの経緯についてですが、本地区では、平成27年よりまちづくり勉強会をスタートさせ、防災まちづくりについて地域で検討を進めてまいりました。令和3年4月には、検討案がまとまってきたことから、防災街区整備事業準備組合が設立されました。その後、都市計画手続としまして、令和3年9月に地区内の権利者及び居住者を対象とした都市計画原案の説明会を行い、9月には都市計画原案を縦覧し、御意見を頂戴しております。その後、区において都市計画の案を作成し、令和3年12月に都市計画案の説明会を開催するとともに、計画案を縦覧し、意見募集を行ったところでございます。

資料のページをおめくりいただきまして、次のページでございますが、

	<p>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。</p> <p>初めに、資料上段、特定防災街区整備地区の内容についてですが、これは、防災街区整備事業の都市計画を実現するために、地域地区を都市計画として決定するものでございます。位置、面積については、記載のとおり、また、建築物の敷地面積の最低限度は100平米、建築物の高さの最低限度を7メートルとしております。</p> <p>また、資料左下の図を御覧いただき、壁面の位置の制限につきましては、西側道路で道路の境界から0.5メートル以上、また、北側道路及び東側道路で道路の中心から2.7メートル以上の壁面線の指定でございます。</p> <p>次に、防災街区整備事業の内容についてですが、資料中央を御覧いただき、名称及び面積については記載のとおりでございます。</p> <p>次に、右下の図を御覧ください。公共施設の配置及び規模につきましては、南側道路、既設の区道道路中心線からの幅員3.5メートルを、また、西側の既設の区道、道路中心線からの幅員3メートルを位置づけ、北側及び西側道路区画道路1号につきましては、道路中心線からの幅員を2メートルに拡幅するものとして位置づけるものでございます。</p> <p>次に、表中、防災施設建築物の整備に関する計画としましては、構造を耐火建築物とし、高さが7メートル以上、配列が道路との境界から2メートル以上とするものでございます。</p> <p>以上が都市計画の内容でございます。</p> <p>最後に、当地区における意見募集に対する意見書の提出はございませんでした。</p> <p>都市計画案に関する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。</p>
中野会長	何か御質問、御意見等がございましたらどうぞ。
藤原委員	会長。
中野会長	藤原委員、どうぞ。
藤原委員	この地域は、木造密集にかかっているということですがけれども、改めて木造密集の課長がいらしているの伺いたいのですが、この地域も含めて木造密集ということの都市計画をどのように考えているのか、担当の立場から答弁していただけますか。
森課長	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。

森課長	本地区につきましては、荏原地区で広く分布しております木密地域の中でも、昔から密集事業等を検討させていただいておりました。その中で、先ほども御説明がありましたけれども、不燃化特区と位置づけられまして、そのコア事業として今回の防災街区整備事業を位置づけております。これを行うことで共同化が進められ、一層不燃化が進んでいくと考えております。同じ地区の西側でも、旧同潤会地区で同じような防災街区整備事業を行って、数値として、不燃領域率としても高くなってきておりますので、こういった事業をこれからも進めまして、しっかりと不燃化を進めていきたいと考えております。
藤原委員	会長。
中野会長	藤原委員、どうぞ。
藤原委員	もう一点お伺いしますが、意見書は0でお間違いないですか。この前の小山に関しては、賛成も反対も含めて3桁の500近い意見が出ていました。片や、東中延に関しては0ということですが、担当の部署としてそのことはどう考えているのかお伺いします。
森課長	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。
森課長	当地区につきましては、権利者として16名の方という形で比較的小さな規模でやっております。説明会につきましても、案の説明を区のほうからしっかりさせていただくとともに、事業者のほうからも周辺の方々に声をかけていただいて、説明を尽くしてまいったと考えております。その中で、特にこの審議会の中で意見書を提出という方がおられなかったということなのかなと考えております。
藤原委員	16名でも、例えば区は行政として区民に一番身近ですし、手厚く、丁寧に説明していただきたいと改めて要望いたしますので、よろしくお願いたします。
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。
のだて委員	会長。
中野会長	のだて委員、どうぞ。
のだて委員	今回、都市計画案の説明会が行われて、私も参加をいたしました。その後に行われた事業者説明会で、参加者から、屋根が飛ばされたとか風害があったら補償してくれるのか、住まいが完全に日影になるので形状を変えられないか、高さを低くしてほしいなどの意見が出されました。事業者は、補償をしない、形状も高さも変えられないとの説明で、住民

	<p>の願いは聞き入れられませんでした。この地域の建物は二、三階建てのところ、これ以上14階建てを建てるのはやめてほしいという声を多くの方から聞いています。こうした下で計画を進めるのはやめるべきだと思います。区は、14階建てが建つのは困るという声をつかんでいるのか伺います。</p> <p>そして、今回、東側のところでは、個別利用区というのが設定されていると思いますけれども、この事業ではどうなるのか伺います。</p>
森課長	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。
森課長	<p>今、委員がおっしゃられました事業者の説明会につきましては、事業者のほうから説明をその後受けております。その中で、様々な御意見をいただいたということも聞いておりますけれども、この事業につきましては、今の決められております容積率や建蔽率を変えずに、現在建てられる共同住宅という形で計画をされておりますので、この事業に伴ってというよりは、もともと建設可能な大きさでという形で設定をされております。当然高くなりますと日影、風という影響も出てくるかと思っておりますけれども、そういったところも事業者のほうで適切に対応なり説明をさせていただくと考えております。</p> <p>また、個別利用区につきましては、地区の東側でございますけれども、更地の状態で事業が終了するという形になります。権利を持たれた方が権利変換をされて、この土地を幾つか手に入れられるということになるのかなと考えておまして、個別の戸建ての建物が建つのではないかと想定してお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>事業者のほうで適切にやられるというお話でしたけれども、住民の声については説明会後に事業者のほうから聞いているということでしたが、そうした声をしっかり受け止めていくことが必要だと思います。まちづくりは住民の合意が重要だと思いますので、こうした中で手続を進めるのはやめるべきだと思います。</p> <p>個別利用区のところは、一度更地にして、今の居住者が住み続けることができるわけではない、そのままの建物では住み続けられないということですので、一回は立ち退かなければいけないというのは、住民の方にとっては大変になるのかなと思います。</p>

	<p>最後に態度表明をしておきたいと思いますが、385号、386号については反対をいたします。高い建物がほとんどない地域に14階の建物が建って、圧迫感や日影、風害などで住環境が悪化すること、また、これ以上14階の建物を建てないでほしいというのが地域住民の願いです。この願いに逆行するのが今回の都市計画案ですので、反対です。</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>ないようでありましたら、議決したいと思います。</p> <p>それでは、お諮りします。議第385号「東京都市計画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思いますと思いますが、賛成の方の挙手をお願いいたします。</p> <p>(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386号「東京都市計画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と思いますが、賛成の方の挙手をお願いいたします。</p> <p>(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、最後に、議第387号及び議第388号のうち中延二丁目、中延三丁目各地内、東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区の決定に関する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、説明のほうをさせていただきます。A3資料を御覧ください。左上に「東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区」という資料でございます。</p> <p>本件は、2件とも品川区の決定案件でございます。</p> <p>当地区の位置についてですが、資料左下の位置図を御覧ください。面積約29.4ヘクタール、地区中央には東急池上線荏原中延駅、また、地区南東部付近には東急大井町線中延駅及び都営浅草線中延駅が位置する区域となっております。</p> <p>次に、上位計画の位置づけについてですが、資料上部中央を御覧くだ</p>

さい。本地区は、平成25年策定の品川区まちづくりマスタープランにおいて、災害に強く安全な市街地の形成を図る密集市街地改善ゾーンに位置づけられているものでございます。また、資料のその横を御覧いただき、本地区は、東京都の不燃化推進特定整備事業において不燃化特区に位置づけられているとともに、都の防災都市づくり推進計画において重点整備地区に位置づけられているものでございます。

続きまして、資料中央の対象地区の現況と課題ですが、本地区の敷地面積の割合は、最近5年間の新築建築物の敷地で見ますと、29%が60平米未満となっております。敷地の細分化が進みつつあるというところでございます。また、資料のその横、市街地の延焼のしにくさを示します不燃領域率は、目標を70%として定めて、区のほうでも取組を進めておりますが、不燃化特区事業等で数字は上がってきているものの、本地区全体では70%に対して56.2%という数値となっております。また、資料右下の図中赤枠で示している街並み誘導型地区計画を予定している区域では51%、その中心部分では39.5%と低い数値となっているものでございます。

次に、資料の下側を御覧いただき、これまでの経緯についてですが、本地区では、平成24年度に地域にまちづくり懇談会が立ち上がり、検討が開始され、その後、平成28年度から地区全域でのアンケート調査や意見交換会、地区計画素案説明会を行い、地区計画の策定を検討してまいりました。その後、都市計画の手续としまして、令和3年7月に都市計画原案の説明会を行い、意見募集を行ってございます。その後、都市計画の案を作成し、令和3年12月に都市計画案の説明会を開催し、計画の縦覧、意見募集を行ったところでございます。

続きまして、ページをおめくりいただきまして、今回の2つの審議案件の内容についてですが、初めに、地区計画の内容についてですが、資料の左側及び中央の表に地区計画で定める事項とその概要を記載しております。資料が非常に小さい字で見づらくて申し訳ございませんが、地区計画の全体の目標は、地区計画の目標の記載欄、下から3行目になりますが、「安全で快適な市街地環境の形成」とし、この目標に基づき土地利用、地区施設、建築物等、その他の方針を定めてございます。

なお、土地利用の方針及び建築物等の整備の方針は、地区内の実状に応じ、計画地を資料右上の計画図のとおり(い)～(へ)地区に区分し、定めるものでございます。

続きまして、地区整備計画には、地区施設の計画や建築物等のルールを具体的に定めます。まず、地区施設の配置及び規模ですが、右側2段目の図に赤色の線で示した幅員6メートル以上の道路6路線と、緑色の網かけで示しました2つの公園及び4つの広場を指定します。こちらについては、既に整備、配置されているものを位置づけるもので、新たに道路の拡幅や公園の整備を行うものではございません。

続いて、建築物等に関する事項は、先ほど御説明した(い)～(へ)地区それぞれの地区の状況に即して定めるルールでございます。(い)～(へ)地区共通のルールとしては、敷地面積の最低限度と垣・さくの構造制限がございます。敷地面積の最低限度は、資料中央の表の上段に記載しておりますが、過度な敷地の細分化を防ぐことを目的とし、敷地を分割して建物を建てる場合、各敷地の面積を60平米以上にしていただくこととしてございます。また、中央の表の一番下になりますが、垣・さくの構造制限は、災害時の沿道の安全性向上や緑化推進を目的としており、道路に面したところでは倒壊すると危険なブロック塀の新設を禁止し、垣根や柵は生け垣、透視可能なフェンス、採光・通風に配慮した軽量のフェンスにさせていただくものでございます。

次に、地区内の住居系の用途地域、右上の図の黄色系の地区、(い)、(に)、(ほ)の地区では、通風や採光を確保するため、壁面の位置の制限として、建物を下げて敷地の北側から0.5メートルの空間を空けることを定めるものでございます。

次に、街並み誘導型地区計画を定める(は)、(に)、(ほ)地区、資料右上の図の右側、分かりづらくて申し訳ございませんが、線で囲まれた地区になりますが、この地区でのルールについてですが、まず、壁面の位置については、資料の右図の青色の点線で示す道路の中心線から2.5メートル以上、こちらは2項道路、狭隘な道路になりますが、2メートル下がって、さらに50センチ、2.5メートル後退し、後退部分に工作物の設置を制限することで、災害時の緊急車両の通行の円滑化を目指すものでございます。

また、資料右側、上から3段目の図を御覧いただき、北側斜線制限の緩和による日影の影響を考慮しまして、壁面から隣地境界線までの真北方向の距離を(は)地区では高さ9.5メートルを超え12.5メートルまでの範囲については1.5メートル以上、高さが12.5メートルを超える範囲については2.5メートル以上、高くなるに従ってどんどんと下

がるような壁面線のルールを定めているものでございます。それから、(に)、(ほ) 地区では、高さが6.5メートルを超える範囲については2.5メートル以上とするルールを定めるものでございます。

次に、資料中央の表、建築物等の高さの最高限度では、建築物の高さの最高限度を商業系地域、(は) 地区になりますが、敷地面積が200平米未満の敷地では16メートル、200平米から300平米までの敷地で19メートル、300平米以上の敷地では31メートルと最高限度の高さを定めるルールでございます。一方、住居系の地域については、(に)、(ほ) 地区になりますが、敷地面積が150平米未満の敷地で10メートル、150平米から500平米までの敷地では13メートル、500平米以上の敷地では19メートルとするルールでございます。また、街並み誘導型地区計画では、通常でございますと、高さ10メートルを超える建築物の日影規制は適用除外になる場合が多いんでございますが、本地区計画では、北側の住環境に配慮し、従来の日影規制と同等のルールを存続させるというところでございます。

地区計画に関する説明は以上でございます。

次に、資料右下を御覧いただきまして、議第388号の部分、高度地区の変更について御説明いたします。

今回の変更は、先ほど御説明した(は)、(に)、(ほ) 地区において、高度地区の内容を従来北側斜線型から絶対高さ型に変更するものでございます。ア及びウの地区は、斜線型の第2種高度地区を絶対高さ型の最高限度19メートルの地区に変更いたします。また、イの地区は、斜線型の第3種高度地区を絶対高さ型の最高限度31メートルの地区に変更するもので、19メートルと31メートルといった高さは、先ほど御説明した地区計画に定める建築物の高さの最高限度に合わせているものでございます。

次に、本日机上配付させていただきましたA4横資料、意見書の要旨、387、388号のものを御覧ください。

今回、当地区の計画に対し、2通の意見書提出がございました。

意見の要旨としましては、地区内で建築計画が行われる際には、日照・眺望阻害に対する配慮や、プライバシー保護・騒音に対する配慮、建築工事の際の近隣住民への配慮など周辺への配慮事項についての要望などの御意見をいただいております。

この意見についての区の見解についてでございますが、日照について

	<p>は、建物の高さに応じて敷地北側からの壁面の位置の制限を設けることにより、配慮した地区計画の内容としてございます。また、敷地面積の最低限度の制限を設け、建物の過密化を防ぐことは、併せてプライバシーの保護にもつながると考えております。建築計画及び建築工事の際の近隣住民への配慮については、区としましても、引き続き個別に事業者へ適切な指導を行ってまいります。</p> <p>以上が主な意見の要旨と区の考え方でございます。</p> <p>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。</p>
中野会長	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>意見書の要旨については、先ほども言いましたが、できるだけ配慮して、住民に補償していただきたいと思えます。</p> <p>今回の地区計画の案ですけれども、狭隘な道の中で建て替えが進むようにいろいろ工夫をされて、住民への説明も、アンケート調査を3回実施するなど丁寧にやられていると思っておりますが、今回の案はどのようにしてつくられたのか伺います。</p>
森課長	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。
森課長	<p>今回の案の作成でございますけれども、まちづくり協議会、その前に懇談会という形で地域の方々に参加をしていただきまして、地区の課題であったり、それを改善するための都市計画の方法としてこういったものがございましてというお話をさせていただいております。その中で、年に何度か公募委員も含めて、最終的には今まちづくり協議会としましては42名の方に入っておりますけれども、密集事業の導入等についても検討をしていただいたところでございます。その中で、具体的にこのためにこういった規制をしたい、逆に、規制が強過ぎると建て替えも進まないの、北側斜線を緩和するとか、そういった斜線の緩和というところもお話をしながら、それぞれの項目について御理解をいただいた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	住民との話し合いを重ねて、丁寧に進められて、理解が得られていると

	<p>思います。超高層などで住民を追い出すということではなくて、建て替え促進のためのルールをつくって防災性を高めていくというものになっていますので、賛成をいたします。</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>ございませんようですから、お諮りしたいと思います。</p> <p>それでは、議第387号及び議第388号の中延二丁目、中延三丁目各地内につきまして、お諮りしたいと思います。</p> <p>議第387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>賛成多数でございます。</p> <p>それでは、次に、議第388号「東京都市計画高度地区の変更」のうち、中延二丁目、中延三丁目各地内につきまして、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>賛成多数でございます。それでは、そのように決定させていただきます。</p> <p>以上で本日予定の議題が終わりました。</p> <p>それでは、傍聴人の方の御退席をお願いします。</p> <p>それでは、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>
事務局	<p>会長、都市環境部長。</p>
中野会長	<p>都市環境部長、どうぞ。</p>
事務局	<p>大変ありがとうございました。事務局からのお知らせ、連絡事項でございますが、次回の都市計画審議会の日程についてでございます。</p> <p>机上のほうにも配付しております事前開催通知書にも記載をしておりますけれども、3月24日で予定をしております。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	<p>それでは、これもちまして第172回品川区都市計画審議会を閉会いたします。どうもありがとうございました。</p>

— 了 —