

## 第173回 品川区都市計画審議会議事録

1. 開催日 令和4年3月24日(木) 午後3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389号 東京都市計画防災街区整備方針の変更(都決定)  
議第390号 東京都市計画地区計画の変更  
(臨海副都心青海地区)(都決定)  
議第391号 東京都市計画下水道の変更  
(東京都公共下水道(浜川ポンプ場))(都決定)  
議第392号 東京都市計画地区計画の決定  
(西五反田七丁目地区)(区決定)  
議第393号 東京都市計画高度利用地区の変更  
(西五反田七丁目地区)(区決定)

### 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173回 品川区都市計画審議会

令和4年3月24日

<p>事務局</p>	<p>それでは定刻になりましたので、始めさせていただきたいと思います。 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>本日でございますけれども、3月21日をもちまして、まん延防止等重点措置の終了というところでございますけれども、引き続きの対策といたしまして、委員の皆様の席の配置を変更するということと、区の幹事の出席も必要最小限としまして、感染症拡大予防に配慮して開催させていただきたいと思いますので、御了承のほど、よろしく願い申し上げます。また、会の時間が長時間にならないよう努めてまいりたいと思います。御協力をお願いいたします。</p> <p>本日、山崎委員におかれましては所用のため、御欠席となっております。</p> <p>本日の予定でございますけれども、お手元に配付させていただいております次第のほうを御覧いただけますでしょうか。本日は御審議いただきたいと思っております内容につきましては、5つの案件がございます。このうち、最初の3つの案件、議第389号から議第391号につきましては、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、本審議会にて御審議をお願いするものでございます。</p> <p>それから、誠に申し訳ございませんけれども、事前にお配りさせていただきました資料のほうに差し替えがございます。内容につきまして、都市計画課長、鈴木から御説明をさせていただきたいと思っております。お願いいたします。</p>
<p>鈴木課長</p>	<p>本日、机上面にて、差し替えの資料を2部、配付させていただいております。それぞれA3横の資料になりますが、1点目が、左上の表題のところ「東京都市計画下水道〔東京都公共下水道〕（浜川ポンプ場）の変更（廃止）」という資料でございます。こちらの資料、左側の中段にあります変更後の図に一部誤りがあったというところと、右側の大きい写真、こちらが差し替えというところになってございます。</p> <p>それから2点目の資料になりますが、こちらもA3横の資料「西五反田七丁目における都市計画の決定ならびに変更」というところで、こちらにつきましては、資料左側の中段、「背景・目的」のところでございますが、一部記載ミスがあり、改めて精査し、より分かりやすい表現とし</p>

	<p>てございます。</p> <p>おわびし、差し替えのほう、よろしく願いいたします。以上でございます。</p>
事務局	<p>誠に申し訳ございませんでした。</p> <p>それでは、これより審議に入っていただきたいと思ひます。</p> <p>では以後、会長、よろしく願いいたします。</p>
中野会長	<p>それでは、ただいまから第173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、2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。事務局のほうで、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、会の冒頭に事務局からも申し上げましたが、コロナ禍の状況も踏まえ、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>まず事務局より、初めに議第389号、東京都市計画防災街区整備方針の変更について、説明をお願いいたします。質疑を行った後、案件ごとに審議をお諮りしたいと思ひます。</p> <p>それでは、説明をお願いいたします。都市計画課長、どうぞ。</p>
鈴木課長	<p>それでは1件目、議第389号、東京都市計画防災街区整備方針の変更について、御説明させていただきます。説明は、お手元のA3横資料で行わせていただきます。</p> <p>A3資料1ページ目、左側上段、都市計画の種類は、東京都の計画であります防災街区整備方針の変更で、東京都決定でございます。</p> <p>次にその2つ下、目的、計画の目的となりますが、防災上危険性の高い木造住宅密集地域について、計画的な整備により、延焼防止機能の確保と、土地の合理的かつ健全な利用が図られる防災街区の整備を促進し、安全で安心して住めるまちとして再生を図ることを目的とするものでございます。</p>

続きまして、位置づけについてでございますが、都市計画法に基づく東京都の計画として、図の左側、濃いオレンジ色のところに都市計画区域マスタープラン、こちらが令和3年3月に改定されてございます。その横、その関連計画として3つの方針、上段から、再開発に関するもの、住宅市街地に関するもの、防災まちづくりに関する方針、いわゆる3方針と言われているものですが、そのうち再開発に関する方針は、令和3年3月に変更されてございます。今回は、防災に関するものとして、赤囲みされております平成26年に改定されました防災街区整備方針の変更でございます。

続いて、防災街区整備方針の構成と改正概要についてですが、資料右側を御覧いただき、こちらの整備方針は、記載の3章構成となっております。

資料右側の下段の部分を御覧いただき、本整備方針は、特別区各区に関わる記載があり、今回、それぞれの区の都市計画審議会にて、各区に関わる変更内容について意見照会がなされております。その中で、品川区内の主な変更点についてですが、赤字で記載の防災再開発促進地区の拡大と防災公共施設の整理スケジュールの変更となっております。

その具体的な内容でございますが、資料2ページ目を御覧いただき、御説明させていただきます。資料2ページ目を御覧いただきます。

まず、資料の右側を御覧ください。こちらが、品川区における防災再開発促進地区、いわゆる木密地域と言われているエリアでございます。青枠が現在の区域で、赤色で塗り潰した部分が、今回の変更の中で新たに加わる区域となります。

この防災再開発促進地区は、東京都の計画になります防災都市づくり推進計画の整備地域と同じ地域になりますが、この防災都市づくり推進計画の整備地域が変更され、それに合わせ、本計画のエリアも見直すものでございます。

また、右図凡例2として、防災公共施設を記載しておりますが、黄色の矢印線の防災都市計画施設道路及び黄色の斜線、防災都市計画施設公園の位置については今回、変更ございません。

オレンジ色の矢印線の⑨番になりますが、防災公共施設道路、こちらは西品川二・三丁目地区内にある主要生活道路となりますが、今回の変更の中で新たに追加されるものでございます。資料のほうにその旨の記載がなく、申し訳ございません。この点が変更になるというところでご

	<p>ございます。</p> <p>次に、主な変更の内容の2つ目でございますが、資料左側の表の一番下になりますが、防災公共施設の整備スケジュールの修正でございます。本計画では、区内で行われています防災に関する取組を記載し、その整備スケジュールも記載されてございます。その取組の事業期間に変更、延長があったものについて、例えば資料左側の一番下段の欄、上から2行目からの記載、区内特定整備路線の事業期間が令和7年まで延伸されておりますので、それに合わせた記載の変更、その下にいて、密集住宅市街地整備促進事業が、それぞれの地区で延伸されておりますので、それに合わせた記載の修正を行うものでございます。</p> <p>最後になりますが、資料のほう1ページ目にお戻りいただけますでしょうか。資料右下になりますが、これまでの経緯と今後の予定について記載させていただいております。</p> <p>本年2月17日から3月3日まで、都市計画案の縦覧が行われております。本日の品川区都市計画審議会の後、5月中旬に東京都都市計画審議会で審議され、6月中旬に東京都より変更の告示が出されるという予定になってございます。</p> <p>説明のほう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。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。</p> <p>のだて委員、どうぞ。</p>
のだて委員	<p>まず、資料の1ページ目、変更の概要というところで、目的が変更されているということですが、主に3点、追加されたのかと思いましたが、何が追加されて、どう変わるのかということ伺いたいです。</p> <p>それと、現在、区内で公共施設と設定されている道路や公園などが、幾つ指定されているのか、伺います。</p> <p>今回、防災再開発促進地区が広がるということですが、それが何へクータル広がるのか、そして、これが拡大するに当たっての基準はあるのか、伺いたいです。</p>
中野会長	<p>都市計画課長、どうぞ。</p>
鈴木課長	<p>3点いただきましたが、初めに、地区内での道路等の整備、位置づけられている数についてですが、具体的に都市計画道路が何件あるのかというご質問かと思いましたが、資料の2ページ目に、防災都市計画施設道路1号から9号までというところで、都市計画道路は9号まで、公園の</p>

	<p>ほうは2つ、それから防災公共施設道路、オレンジ色の矢印になりますが、11という数でございます。</p> <p>それから、御質問の1点目の目的のところでございますが、お手元にA4横の資料、議第389号、整備方針の変更というところで、資料のほうおめくりいただきまして、38ページでございます。</p> <p>38ページ目に、変更箇所についてアンダーラインを引いておりますが、より具体的な取組の内容と解決すべき課題を記載しております。</p> <p>それから、エリアが拡大された根拠ということでございますが、そちらについては、冒頭でも御説明しましたが、東京都の防災都市づくり推進計画の整備エリアで定められているエリアが、そのままこの計画のエリアということで記載されておりますが、防災都市づくり推進計画が改定されておまして、その際、このエリアを定める基準がございます。この基準が一部改正されて、それに合わせて、改めて検討されて、防災都市づくり推進計画のほうに変更されておりますが、それに合わせて拡大されたというところでございます。こちらの赤囲みのエリアがプラスされて、増加した部分が142.5ヘクタールでございます。以上でございます。</p>
中野会長	のだて委員、どうぞ。
のだて委員	<p>目的の変更のところ、記載のとおりということでしたが、それによって具体的にどう変わるのかということをお聞きしたので、区内で変わる点、伺いたいと思います。</p> <p>あと、基準が改正されて、範囲が拡大したということですが、どういったところが改正されて、拡大されたということなのか伺います。</p>
中野会長	都市計画課長、どうぞ。
鈴木課長	<p>まず、1点目の御質問でございますが、38ページ目を御覧いただいて、一番アンダーラインの上段のところに延焼遮断帯の形成や建築物の不燃化、共同化の促進、それから円滑な消火、救援、避難に必要な機能を確保するための道路・公園等の整備、無電柱化による閉塞防止など、具体的な記載を改めて加えることで、目指すべき目的をより明確にさせていただいているというような変更でございます。</p> <p>それから、エリアの変更に伴って、その基準の見直しでございますが、整備地域の指定基準というのは3つありまして、これの全てに該当する町丁目が、そのエリアに該当します。一つが総合危険度5に相当する町丁目と、それから老朽木造建築物棟数率が45%以上の町丁目と、3つ</p>

	<p>目が、補正不燃領域率が60%未満というところになります。これまでは、3つ目の基準が「補正」という言葉がなくて、不燃領域率が60%未満というところでした。今回、新たにこの「補正」というところが加わって、補正の数字が加わって、エリアの見直し、エリアによって、区によっては減っているところもあろうかと思いますが、減ったり増えたり、そうした変更が生まれたというところがございます。</p>
中野会長	<p>のだて委員、どうぞ。</p>
のだて委員	<p>目的のところは、より明確にしたということですが、そうすると、今回の変更によって、区内でやることというのは、変わりはないということなのか、伺いたいと思います。</p>
中野会長	<p>都市計画課長、どうぞ。</p>
鈴木課長	<p>御指摘のとおり、今まで進めてきたところを、これからもしっかり進めていくというところがございます。</p>
中野会長	<p>のだて委員、どうぞ。</p>
のだて委員	<p>わかりました。今回、武蔵小山から西小山の辺りの地域と、あと大崎駅の前の百反通りと第二京浜を挟んだ場所、JR大井町駅の周辺というところで、拡大がされておりますけれども、大井町駅の周辺のところ、既にビルが建っているような場所だと思っておりますが、指定をしていくということで、もう既に不燃化率が高いのではないかというふうに思いますが、ここが指定された具体的な理由、もう少し伺いたいと思います。</p>
中野会長	<p>都市計画課長、どうぞ。</p>
鈴木課長	<p>大分、専門的な中身になります。今回、変更の際して、先ほど御説明した客観的な基準で、東京都のほうに再度、関係する区、全てにこの検証をかけて、エリアの見直しを行いました。それに際して、事前に区として、このエリアを入れてほしいとか外してほしいとか、照会があったわけではございません。客観的なその基準に基づいて、東京都のほうに算出したというところで、少々専門的な話になります。</p> <p>こちら御覧いただいて、同じような市街地ですが、同じような道路が入っていて、広場があって、共同住宅があって戸建てがございます。Aの密度の高い市街地と、Bの密度の低い市街地と、不燃領域率を算定すると、この2つは、どちらも同じ数字になります。</p> <p>空地がどれだけあるかというのを不燃領域率のときに算出しますが、個々の住宅の周りの空地を、不燃領域率を算定するときは考慮しません。一定程度、100平米以上とか何メートル以上の空地がある場合は加え</p>

	<p>るという考え方で、この2つがこれまでは、不燃領域率を出すときは同じ数字になっていたものが、やはり見ていただいて分かるように、Bと比較してAのほうが、非常に住宅の密集度が高いということで、この状況を、整備地域を指定するときに反映しましょうということでございます。その結果が、御紹介いただきました3つの地域が広がっていったというところで、その詳細、数字がどうなったかというのは、そこまでの報告は受けておりませんが、結果的に大井町の周辺も、非常に燃えにくい建物等々がありますが、ちょっと離れると、住宅等もございますので、町丁目で、全体を判断していくということもございますので、結果としては、このような結果になったというところでございます。</p>
中野会長	<p>のだて委員、どうぞ。</p>
のだて委員	<p>住宅などの密度を勘案して、今回、指定範囲を拡大したということですのですけれども、大井町の周辺ですが、拡大されたところで、指定をしていく中で、都議会でも一定、報告をされておりますが、その中で、区とのやりとりをしているという答弁もございます。そうしたところで、やはり区とやり取りして決めていくということになるのではないかというふうに思いますが、そこは改めて伺いたいと思います。</p> <p>あと、指定するに当たって、資料にも書いてあったと思いますが、具体的にこの事業が進むところとか、あるいは既に導入しているところ、一定程度、導入しているところというところを書いてありますが、そうすると区が様々、事業をやっているところで指定されているということになるのではないかというふうに思いますが、その点も伺いたいと思います。</p> <p>大井町のところが指定されたというのが今、広町のJR開発が行われていますが、そこと一緒に進めていく、そうした考えがあるのではないかと思います。広町のところが、大井町周辺のまちづくりの、再開発の起爆剤にしていこうということで、区も位置づけておりますが、そことの関係を伺いたいと思います。</p>
中野会長	<p>都市計画課長、どうぞ。</p>
鈴木課長	<p>このエリアの、改めて東京都の計画の中で変更をかけた考え方というのが、こちらの防災都市づくり推進計画の中にも、エリアを定めるときの考え方が明確に示されてございます。ただ、各地区の細かい数字というのは明示されてございませんが、示されてございます。先ほども御紹介したように、区がこの基準以外で、例えば各区あるいは地域特性に応</p>

	<p>じて広げてほしいとか外してほしいとか、そういう照会があったとか、調整があったとかということはございません。こちらの客観的基準によって、定められているというものでございます。</p> <p>それから現行の取組、このエリアの中で密集事業とか避難道路の拡幅に向けた事業とか都市計画道路とか、あるいは地区計画の中での主要生活道路として広げましょうという、これは任意で進めていくこととなりますが、位置づけている様々な事業がございます。そこでまずは進めていくということですが、このエリアが定められていることによって、今、重点的に進めているものが一定、成果が見えてきて、やはり整備地域というのは、品川区内でも非常に広いエリアにかかっているということで、そのエリアを、次にどこに重点的な網をかけて、最近ですと、密集事業として西品川二・三丁目地区が新たに加わったとか、事例としてはございますので、そうしたときに、このエリアが対象になっていくというところでございます。</p> <p>それから都からは、都市計画法に基づく一般的な照会の中での意見照会はありましたが、具体的にここを広げてほしいとかというのは当然、出したとしても、それはかなう内容でございませぬし、広げていただきたい、あるいは廃止していただきたいというところでの具体的な照会あるいは協議、調整というのは行われていないような状況です。</p> <p>それから、広町で行われているまちづくり、再開発との関係性でございしますが、基本的には、そこを意識して、このエリアが定まったということではございませんので、その広町地区の中でも先ほど大井一丁目の辺りは、やはり戸建ての住宅が立て込んでいますので、今後にはなると思いますが、そうしたところで、このいろいろな事業を使ってやっていくかどうかというのは、今後の検討になるかと思いますが、そうした区の考え方でございます。</p>
中野会長	のだて委員、どうぞ。
のだて委員	<p>今回の防災再開発促進地区を拡大するというところで、この地区に指定をされた場合、再開発ができるようになるというものなのか、より推進するものということなのか、伺いたいと思います。</p> <p>それと今回、スケジュールが変わっておりますけれども、品川区内でも特定整備路線、3本ありますけれども、その期限が令和7年度まで延長されているというところですが、私の住んでいる地域を補助29号線が計画されておりますが、こうした道路計画、住民の皆さんの生活の道</p>

	<p>路ということで、中止を求める運動などが行われています。この特定整備路線が延長されます。私は延長すべきではないというふうに思いますが、いかがでしょうか。</p>
中野会長	<p>都市計画課長、どうぞ。</p>
鈴木課長	<p>広町で今、進められようとしています再開発は、このエリアがないと進められないというものではないと思います。基本的にはマスタープランでの位置づけとか、法での位置づけとか、そうしたところで進められているものでございますので、直接的にこれがないと進められないというものではないという理解でございます。</p> <p>それから特定整備路線につきましては、事業が延伸されておりますが、東京都によって、やはり延焼遮断帯の形成を目指して、区としてはあわせて沿道の不燃化、耐震化等々を進めております。こうしたところを複合的に進めているところでございまして、区としても、東京都と連携を図りながら、木密地域の燃えないまち・燃え広がらないまちの実現に向けて、さらに取組を加速していきたいというところでございます。</p>
中野会長	<p>のだて委員、どうぞ。</p>
のだて委員	<p>地区の指定のところでは、大井町、広町に限っていったわけではなくて、全体地区指定をされると、荏原地区として指定されるというところで、再開発を促進するものなのではないかということで、お聞きいたしましたので、そのことを伺えればと思います。</p> <p>特定整備路線のほうは、放射2号線、補助29号線、28号線というところで、区内にはありますけれども、燃えない・燃え広がらないまちを進めていきたいということですが、この間、特定整備路線、推進してきた都が、専門家に話をちゃんと聞いて、延焼遮断帯の防災効果があるかどうかということ聞いていなかったということが明らかになっています。そうしたもともと都が行ったシミュレーションの中でも、延焼に大きく起因する飛び火のことを考慮していないという問題が指摘されています。そうした中で、こうした道路を進めて、防災になるということはないというふうに思いますが、いかがでしょうか。</p>
中野会長	<p>都市計画課長、どうぞ。</p>
都市計画課長	<p>1点目の御質問でございますが、説明資料のA3横の資料の、繰り返しになりますが、目的のところを御覧いただくと、こちらの防災街区整備方針というのは、木造密集地域について、延焼防止機能とか避難機能の確保、土地の合理的かつ利用が図られる防災街区の整備を促進すると</p>

	<p>いうところでございます。目的が、やはり防災まちづくりに向けたエリア指定と、それに関する取組が、方針として位置づけられているというところでございます。</p> <p>それから、特定整備路線のシミュレーションのお話でしたが、区としまして、東京都によりシミュレーションが実施されているということは承知してございます。シミュレーションは、都と事業者において、しっかり実施されていると認識しております。これは火災に関する専門の東京消防庁の手法を用いているというところでございます。</p> <p>飛び火のお話でしたが、不確定要素が多いというところで、東京都からは説明を受けておりますが、基本的にはしっかり行われているというのが、区の認識でございます。</p> <p>飛び火の御紹介もいただきましたが、阪神・淡路のほうの火災の発生の大きな要因というのは、通電火災というふうにも言われてございます。そうした取組は、区のほうでも木密地域において、そうした通電火災を防止する助成なんかも行ってございますので、そうした中で総合的に進めていきたいというところでございます。</p>
中野会長	のだて委員、どうぞ。
のだて委員	<p>特定整備路線のほうもシミュレーションをしっかりとやられているということですが、先ほど御紹介ありました消防庁のシミュレーションでやっているということで、そもそも目的が違うものでシミュレーションしているというものですので、しっかりと道路による安全性が検証されたとは思いません。</p> <p>再開発のほうは、目的のところに防災街区の整備促進と書かれているということですが、その中で、計画的な再開発をより進めていくということで書かれておりますので、やはり再開発、進めるものなのかなと私は思います。</p> <p>最後ですが、態度表明をしておきたいと思いますが、389号に反対をいたします。住民追い出しの再開発を進めるための防災再開発促進地区を拡大して、さらに推進していくものだと考えます。また、住民の生活を壊し、ずっと反対運動が続いている特定整備路線、放射2号線、補助29号線、28号線の事業を延長するものなので、反対です。</p> <p>住民合意のまちづくりを徹底して、特定整備路線を中止にすべきです。以上です。</p>
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	2点、質問させていただきますが、新しくできるマスタープランに、この変更というのはどういう形で反映していくのか教えていただきたいです。もう1点は、木密の担当の課長が出席をされていますが、木密担当の立場として、もう少し具体的に、これを推進することによって、どういうふうにこのまちが、いい意味で変わっていくのかというのを具体的に教えていただきたいです。お願いします。
中野会長	都市計画課長、どうぞ。
鈴木課長	現在、行っているマスタープランへの改定の反映の仕方についてですが、基本的にはこの整備方針、東京都内の整備地域の中で、防災の取組をしっかりと、さらに加速させていくというところは明確にうたわれている整備方針でございますので、そうした意味合いでは、現行計画の中でも改定の中でも、やはり今後も防災まちづくりというのは最重要の課題でございますので、そうした位置づけをしっかりと改定の中でもお示ししていきたいというところでございます。
中野会長	木密整備推進課長、どうぞ。
森課長	今回の防災街区整備方針の内容でございますけれども、これまでも、これに基づいて防災まちづくり進めてまいりました。こういった対象の区域が増えたりするというので、今、行っております、具体的には例えば避難道路の拡幅であったり、特区の事業であったり、あるいは公園や道路の拡大であったりというようなことが、よりスムーズに進んでいくというふうに考えております。 こういったものを受けまして、今やっている事業をより加速させて、一日も早く防災まちづくりを進めていきたいと考えております。
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。 では、ないようでございますので、議第389号につきましてお諮りしたいと思っております。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。 議第389号「東京都市計画防災街区整備方針の変更」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っておりますが、賛成の方の挙手をお願いいたします。 (賛成者 挙手) 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>それでは次に、議第390号、臨海副都心青海地区地区計画の変更に関する説明をお願いいたします。都市計画課長、どうぞ。</p>
鈴木課長	<p>引き続き、議第390号、臨海副都心青海地区地区計画の変更について、御説明させていただきます。こちらのほうも、お手元のA3資料を使って説明させていただきます。</p> <p>資料左上を御覧いただき、都市計画の種類は地区計画の変更であり、東京都決定の案件でございます。</p> <p>左側、地区内詳細図を御覧いただき、地区計画の区域、黄色の点線で囲まれた区域が、品川区と江東区にまたがる地区計画となっております。東京都より、品川区と江東区同時に意見照会がなされております。</p> <p>なお、品川区の部分の現在の土地利用の状況は、東八潮、都立潮風公園となっております。</p> <p>本案件では、当該地区計画区域東側、江東区内に位置する青海1区域T2街区、図中の赤斜線で囲んだ区域となりますが、この街区に新たに地区整備計画の策定を目的とし、変更するものでございます。</p> <p>次に、資料右側下段の施設計画案の概要ですが、こちら民間事業者により、建物用途は観覧場、スポーツ練習場等が予定されているものでございます。</p> <p>次に、資料2ページ目を御覧ください。江東区内での変更になりますが、変更の主な内容についてでございます。</p> <p>資料左側下段、地区整備計画の内容についてですが、今回、地区整備計画T2街区、区域面積約4.2ヘクタールが追加されます。ここでは、隣接する街区に配慮し、地区施設として、幅約2メートルの緑地2号を設けることとなっております。</p> <p>次に、T2街区における建築物に関する具体的な制限についてですが、建築物の用途の制限は、そのほかの街区と同様に、風営法で位置づけられている店舗型性風俗等の用途、また、基準法に位置づけられております工場、例えばですが、原動機付きの工場とか可燃性の材料を扱う工場等の建築が制限されてございます。</p> <p>次に、容積率の最高限度は、現在の指定容積と同じく300%とし、建築敷地の細分化防止のため、敷地面積の最低限度を1.5ヘクタールと定めるものでございます。</p> <p>次に、壁面の位置については、右側下段の図のとおり、壁面線を指定するものでございます。</p>

	<p>最後に、これまでの経緯と今後の予定についてでございます。資料1ページ目にお戻りいただけますでしょうか。一番下、下段でございます。</p> <p>令和3年11月に、東京都により区域内の土地の所有者及び利害関係人の方々を対象としまして、都市計画原案の説明会が行われてございます。その後、12月8日から21日までの2週間、都市計画原案を縦覧し、併せて御意見の募集を、東京都により行われているところでございます。</p> <p>その後、令和4年2月18日に、東京都が都市計画案の説明会を開催し、令和4年2月17日から令和4年3月3日までの2週間、同様に都市計画案を縦覧し、あわせて御意見の募集を行ってございます。</p> <p>今後でございますが、品川区及び江東区の都市計画審議会を経て、5月の中旬に開催予定の東京都都市計画審議会に諮られ、6月中旬に変更の告示予定となっているものでございます。</p> <p>説明のほう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。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> <p>のだて委員、どうぞ。</p>
のだて委員	<p>青海地区での計画ということで、まず区内の潮風公園ですが、変更があるのかどうか、改めて伺いたいと思います。</p> <p>そして、この臨海部では、I R、カジノの計画が検討されているという状況ですけれども、そこについて区が御存じのこと、関係性など、御説明いただければと思います。</p>
中野会長	<p>都市計画課長、どうぞ。</p>
鈴木課長	<p>まず、御質問の1点目でございますが、今回の変更で、区の部分であります潮風公園に何か変更があるということは、ございません。</p> <p>それから2点目でございますが、カジノのお話でございますが、何かそうしたことが具体的にこれから進められるとか、そうしたところを関係者のほうから説明を受けたり、何か調整をしたりということは全く、私の都市計画課長になってからでございますが、全くそういった情報は把握してございません。</p> <p>それから、そのお話と今回の変更、この地区計画との関連でございますが、今、御説明したとおり、そうした関連性があるということでは、全くないというところでございます。</p>
中野会長	<p>のだて委員、どうぞ。</p>

<p>のだて委員</p>	<p>この計画がカジノと関係ないということでは、あの近辺、商業施設が次々と閉鎖をしまして、I R、カジノの検討もされております。そうしたことに利用することは、やめるべきだと思います。</p> <p>しかし、今回の計画はスポーツ施設をつくるもので、住民のスポーツ環境の向上にもつながると思いますし、品川区内には変更がありませんので、390号に賛成をいたします。</p>
<p>中野会長</p>	<p>ほかに御質問、御意見等はございませんでしょうか。それでは、ないようでございますので、お諮りします。</p> <p>議第390号につきましてお諮りいたします。</p> <p>議第390号「東京都市計画地区計画の変更」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>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>それでは次に、議第391号、東京都市計画下水道の変更に関する説明をお願いいたします。</p> <p>都市計画課長、どうぞ。</p>
<p>鈴木課長</p>	<p>391号、東京都市計画下水道東京都公共下水道（浜川ポンプ場）の変更について、御説明させていただきます。資料、同様にA3資料でございます。</p> <p>本都市計画変更は、勝島一丁目にある勝島ポンプ場の整備及び排水ルートをつなぎ替えにより不要となる浜川ポンプ場を廃止するもので、東京都決定の案件でございます。整備された勝島ポンプ場及び今回廃止する浜川ポンプ場の位置関係は、資料左側上部の図を、また中段の流域図を御覧ください。</p> <p>浜川ポンプ場は、東大井二丁目の立会川が勝島運河に合流する箇所付近に位置し、品川区の一部、約30ヘクタールの地域から、雨水を勝島運河へ放流するとともに、汚水を大田区にある森ヶ崎水再生センターへ送水する施設でございます。</p> <p>次に、変更の背景・概要についてですが、平成5年の都市計画変更により勝島ポンプ場を追加した際、閉鎖性水域である勝島運河の水質改善及び流域の浸水対策のため、雨水については、中段の図のとおり浜川幹線に流下先を切り替え、勝島ポンプ場へ流下させ、京浜運河へ排水する</p>

	<p>こととしており、今般、その切替えが完了する見込みとなりました。</p> <p>また、汚水についても、浜川ポンプ場を経由せず、勝島幹線を経由して流下させるルートへ切り替えることにより、浜川ポンプ場の機能は不要となります。</p> <p>本計画は、その不要となるポンプ場を廃止する都市計画の変更を行うものでございます。</p> <p>最後に、都市計画手続の経過と予定についてでございますが、資料右下になります。令和4年2月17日から2週間、都市計画案の縦覧と意見書受付を行ってございます。</p> <p>なお、住民への説明会については、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、説明資料をホームページ上で公開するとともに、インターネット環境がない方向けに、オープンハウス形式での説明が行われてございます。</p> <p>今後は、区都市計画審議会の後、5月中旬に東京都都市計画審議会を経て、6月中旬に都市計画変更の告示がなされる予定でございます。</p> <p>説明のほう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。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。</p> <p>のだて委員、どうぞ。</p>
のだて委員	<p>この勝島運河は以前、臭気などがあって、住民の方からいろいろお話もあったところですが、この間、改善がされてきております。</p> <p>そうした中で、今回、勝島運河へ放流するというのを、なくしていくということですので、また、その滞留で臭気の発生することは改善するというものですので、賛成をしたいと思います。</p> <p>今回、その水質改善、それと浸水対策にもなるということで書かれておりますけれども、改めて詳しく答弁などありましたら、よろしく願いします。</p>
中野会長	河川下水道課長。
栗原課長	<p>下水道のシステムに関する質問でございますので、私のほうから説明させていただきます。浜川ポンプ場ができましたのは昭和47年ということで、この頃、まだ市街化がそれほど進んでいないということで、降った雨の大体50%ぐらいが下水道管に流れてくる、そういったことを見込んで、浜川ポンプ場のほうは設計されております。</p> <p>今回、切り替えます勝島ポンプ場というのは、昨今の都市化の状況を</p>

	踏まえまして、下水に流れ込む雨の量が増えている。今でいうと、おおむね80%ぐらいが入ってくるということを見込んで設計をしている新しいポンプ場でございます。こちらに切り替えることによりまして、流域の浸水対策にも資するというものでございます。以上でございます。
中野会長	ほかに御質問、御意見等はございませんか。 あくつ委員、どうぞ。
あくつ委員	ありがとうございます。浜川ポンプ場の廃止というところは理解ができたところで、直接、都市計画決定とは関係ないのかもしれませんが、私も、この場所はよく行くところでありまして、以前は水辺の活用等で、そこからボートを出したり、乗せてもらったりといったことにも活用させていただいて、いわゆる親水護岸的なものが、このポンプ場の周りにはございます。今後、解体となっておりますが、これは花海道の散歩道の一つにもつながっているところでありまして、今後ここは例えば、解体して、その周りのところも、運河のところは通り抜けができなくなってしまうのかとか、直接、都市計画決定は関係ないのかもしれませんが、そのあたり、どのような御説明を近隣の方にしているのか、お聞かせ願いたいと思います。
中野会長	河川下水道課長、どうぞ。
栗原課長	浜川ポンプ場の撤去の方法でございます。こちらの撤去は東京都下水道局のほうで実施するというところでございます。その工法でございますが、周辺の住環境等に配慮いたしまして、勝島運河に新たに仮設の栈橋を設置しまして、そこから、解体のための重機の搬入とか、発生したコンクリートのがら等を搬出するという予定でございます。 そういった関係もございまして、このポンプ場のところの、埋まっていた勝島運河のところの栈橋を設置するというところでございますので、その場所に関しましては通行止めとさせていただきたいということで、地域のほうに説明していると東京都下水道局から報告をいただいております。 ただ、周辺にあります栈橋をイベント等で活用するということがあるというふうに東京都下水道局、認識しておりまして、地元の方とは、そういった場所を利用する際には、お互いに工事の状況とかを調整しながら、やっていきたいという話を聞いております。以上です。
中野会長	あくつ委員、どうぞ。
あくつ委員	ありがとうございます。御説明されているということで、承知いたし

	<p>ました。もう一步踏み込んで、今後この場所についての何か活用等、東京都のほうから聞いていらっしゃるのかどうか教えてください。分からないければ、分からないということで結構ですが、よろしくお願いします。</p>
中野会長	<p>河川下水道課長、どうぞ。</p>
栗原課長	<p>今後の浜川ポンプ場の跡地でございますけども、こちらに関しましては、今の河川の整備計画は、津波とか高潮を防ぐために、立会川の河口に樋門を整備するという計画でございます。</p> <p>樋門を整備しますと、閉めた際に、立会川から勝島運河のほうに排水ができなくなってしまうということで、その樋門閉鎖時に立会川の水を勝島運河のほうに排水するための排水機場を整備する用地として、引き続き東京都のほうで整備を進めていくというところでございます。</p> <p>現在、排水機場の整備に関しましては設計中という中で、今後の護岸の活用等も、東京都のほうには、回遊性等も含めまして考慮してほしいという話はさせていただいたところです。以上でございます。</p>
中野会長	<p>ほかに御質問、御意見等がございませんでしょうか。</p> <p>藤原委員、どうぞ。</p>
藤原委員	<p>1件、お願いというか、要望ですが、ここ非常に道が狭いです。今、説明を受けますと、工事のためにというお話がありますが、基本的には、今ある現行の道は非常に狭いので、多分、解体等だと、4トン、8トントラックが入ると思いますが、本当に交通事故は気をつけていただきたいと思えます。</p> <p>公共の施設で、どんな事故でも、あつてはいけないことですが、特にこの場所というのは、どういう形でやっていくかは、まだ具体的には分かりませんが、旧東海道から大森見て、鈴ヶ森見て、左に入るわけです。あの辺の道も非常に狭いので、そのことだけは施工者に、一番身近な区の行政として、お話しは通していただきたいと思えますが、その辺はいかがでしょうか。</p>
中野会長	<p>河川下水道課長、どうぞ。</p>
栗原課長	<p>工事は、先ほどお話ししましたが、勝島運河に仮設の栈橋を設置して、そこからコンクリートがら等は排出しますので、大きなダンプ等は通らず、小さい車とか、通れる範囲のものは通りますが、そういった意味では、ほとんどのコンクリートがら等は、仮設の栈橋から船舶を用いて排出していくという形になります。とはいえ、全ての車が通らないというわけではないので、その辺は交通事故等に留意して実施するよう、東京</p>

	都下水道局にも、本日のことは申し伝えたいと思います。以上です。
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、議第391号につきましてお諮りしたいと思います。</p> <p>議第391号「東京都市計画下水道の変更」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>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>それでは次に、議第392号から393号の西五反田七丁目地区に関する都市計画について、一括して御説明をお願いいたします。</p> <p>都市計画課長、どうぞ。</p>
鈴木課長	<p>それでは、2件を一括し説明させていただきます。こちらのA3資料のほうを御覧ください。</p> <p>資料左上になります。今回、御審議いただきます都市計画の種類は、地区計画の決定及び高度利用地区の変更、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、資料左下の位置図を御覧ください。五反田駅の南西に位置し、国道1号線と都道2号線に挟まれた面積約3.2ヘクタールの計画区域となっております。計画地の都市計画は商業地域及び防火地域となっており、容積率については、国道1号線から20メートルまでが800%、20メートル以降は700%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、資料中央の下段を御覧ください。平成23年策定の五反田駅周辺にぎわいゾーンまちづくりビジョンにおいて、本地区は、五反田駅、旧ゆうぼうと跡地と合わせ、五反田駅周辺におけるにぎわい拠点の一つに位置づけられてございます。本地区においては、既存のTOCビルの更新に際し、商業を中心に、業務、交流といった多様な機能の拡充を図ることにより、にぎわい活動の拠点を形成することとしてございます。</p> <p>また、五反田駅及び目黒川周辺から当地区へは、まちの回遊軸が位置づけられており、当地区との交点には、みどりの拠点も合わせ、位置づけられていることから、回遊動線を受け止める広場等を整備いたします。さらに当地区の位置は、五反田駅周辺の副都心の玄関口となることから、</p>

ふさわしいランドマーク性の感じられる景観を形成することとさせていただきます。本地区の開発計画は、このまちづくりビジョンの内容に沿った計画となっております。

次に、資料中央の施設計画概要ですが、本計画は高度利用地区に基づく容積率の緩和により1012%、延べ床面積は約27万6,000平米となっております。主要用途は、オフィス、商業店舗、催事場、住宅、駐車場、建物高さは地盤面から約150メートル、建物規模は地上30階、地下3階となっております。

次に、資料右上にあります配置図を御覧ください。建物の周辺には、先ほど申し上げた広場を整備し、敷地の外周には歩道状空地を整備いたします。また、車両の出入口は都道2号線側に設けております。さらに、地区の北西に約500平米の公園を整備いたします。表の下のパースは、国道1号線から本地区を見ている完成予想図となっております。

資料のほうおめくりいただきまして、2ページ目でございます。今回の都市計画の概要についてでございます。

本地区は、建て替えを行う開発計画地をA地区、その他の公園を整備する地区をB地区と位置づけてございます。

次に、説明のほうは、A4横のホチキス留め、議第392号、地区計画の決定についての資料を御覧いただけますでしょうか。

資料のほう1ページ目を御覧いただき、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、下から4行目、建築物の建替えを通じて、土地の合理的かつ健全な高度利用の促進により商業・業務機能の再編・強化を図り、さらに、地域に不足する公園、広場等のオープンスペースを創出し、中核的な拠点地区にふさわしいにぎわいのある良好な都市空間を形成することとしております。

次に土地利用の方針では、本地区では、にぎわい軸となる国道1号線沿道を中心に、商業・業務機能等を誘導し、魅力ある商業・業務ゾーンの形成を図ることとしており、A地区では、既存建物の建替えに合わせ、にぎわいゾーンに相応しい商業・業務機能等の形成を、B地区では、既存建物の建替えを誘導し、緊急輸送道路沿道の旧耐震建物の早期建替えとともに、オープンスペースの確保等を図ることとしてございます。

次に、公共施設等の整備の方針につきましては、A地区では、敷地周辺に歩道状空地を整備し、安全で快適な歩行者空間を確保することと合

わせ、歩道状空地に有効に接続する広場を確保し、来館者のみならず地域住民の憩いの場とします。また北側隣接市街地との調和を図るために、敷地北側に広場を配置し、総合的に緑豊かな空間を整備することとしております。

B地区では、市街地環境や防災性の向上を図るため、地域に不足する公園を、また、不動前駅方面からのアクセスを考慮し、貫通通路をそれぞれ確保することとしております。

続きまして、資料をおめくりいただきまして、その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針では、環境負荷低減や、防災性の向上を図ることとしております。

以下、3ページ目までは、主要な公共施設や地区施設の配置及び規模なら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、お手数をおかけしますが、お戻りいただきまして、説明させていただきます。A3資料2ページ目でございますが、左側の表と右側の図を御覧ください。

まず、地区施設の配置及び規模についてですが、公園として、公園1号500平米をB地区に定めます。次に、その他の公共施設として広場や緑道、歩行者通路、歩道状空地を定めます。右側の図において、グレー部分が広場約6,350平米、水色が歩道状空地で幅2メートルから5メートル、濃い青色が貫通通路、幅約3メートルを示してございます。

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、風俗営業用途の一部を制限いたします。建築物の敷地面積の最低限度は、A地区で500平米としております。

次に、建築物等の形態及び色彩その他の意匠の制限につきましては、A地区では、にぎわいゾーンのシンボルとなる都市景観形成を図るため、広域幹線道路の交差点付近という立地特性を踏まえ、国道1号線沿道において、低層部の張出しやデザインの切替え等を行うなど、周辺市街地と調和する街並み景観のデザインに配慮することとしてございます。

最後に、壁面の位置の制限については、右側の図において、歩道状空地の幅員が2メートルから5メートルとされておりますが、同じ数値が制限の距離となっております。

次に、高度利用地区の変更についてですが、A3資料右側を御覧いただき、本区域は、地区計画のA地区の部分に設定し、国道1号線から20メートルまでをA-1ゾーン、20メートル以降をA-2ゾーンとし

	<p>ております。</p> <p>次に、本地区の項目について説明いたします。また資料が戻ってしまい、申し訳ございません。A4横のホチキス留めの議393号の資料でございます。</p> <p>資料1ページ目、建築物の容積率の最高限度は、A-1ゾーンでは、10分の110、A-2ゾーンでは10分の100としております。この最高限度を適用するためには、1,000平米以上の敷地の規模、五反田駅周辺にふさわしい、にぎわいや魅力のある施設を誘導する育成用途の容積率緩和部分への充当、敷地面積の25%以上の空地の整備や、同じく35%以上の緑化が条件となっております。</p> <p>次に、両ゾーン共通の容積率の最低限度は10分の40、建蔽率の最低限度は10分の5、建築面積の最低限度は500平米、壁面の位置の制限については、先ほどの地区計画と同様となっております。</p> <p>最後でございます。A3資料の1ページ目を御覧いただきまして、右下の枠囲みを御覧ください。これまでの経過についてですが、昨年9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。</p> <p>また昨年12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、2月には、区民及び利害関係者等を対象とした都市計画案の説明会を開催するとともに、2週間の縦覧を実施しましたが、意見書の提出はございませんでした。</p> <p>西五反田七丁目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。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。</p> <p>のだて委員、どうぞ。</p>
のだて委員	<p>最後に、この間の経過を御説明いただきました。これまで説明会が行われておりますけれども、その中で、住民、参加者の方から出た意見はどんな意見があったのか、伺いたいと思います。</p> <p>今回、人数、書かれているところでいくと、12月20日、6人、2月25日の12人ということで、その前に事業者が行った説明会では、もっと多くの方が、150人ぐらい来ていたと聞いているんですけれども、そうしたところで、この都市計画手続の中では、非常に少ないという状況になっておりますけれども、その原因は何か伺います。</p>
中野会長	都市開発課長。

<p>多並課長</p>	<p>まずは、説明会についてでございます。事業者が行った説明会につきましては、令和3年9月に行っております。2日に分けて、同じ内容をやっておりまして、延べ155名の方に御参加いただいております。</p> <p>この中と、あとはここに記載させていただいた都市計画の原案の説明会と案の説明会ということで、区が行った説明会と、事業者の説明会を行ったもので、全部で3回行っているところでございます。</p> <p>意見といたしましては、まず原案の説明、12月に行った説明会につきましては、特にその日の御意見はございませんでした。ただ、意見書という形で、この開発、地区の整備について進めていただきたいという御意見が1件ございました。</p> <p>また、この2月に行った都市計画案の説明会につきましては、12名の方に御参加いただいておりますが、当日いただいた御意見としては、本地区以外の地区について、これからどのような開発が進むのか、または新しいTOCビルの中に公共施設等が入るのか、また、環境に配慮した形で、これからどういう形で影響があつて、どう対応していくのか、そういう御意見がございました。</p> <p>その後の縦覧等であった御意見については、今回の報告でもさせていただいたとおり、ございませんでした。</p> <p>最初に戻りますが、事業者から説明させていただいたときの御意見といたしましては、工事を行う際の騒音だとかスケジュールについての御意見、また、環境へ配慮した形で、どういうふうに進めるのか、対策をどうするのか、また今ある商業施設について、今後の展開はどうなるのか、その辺りについての御意見があつたということでお聞きしているところでございます。以上です。</p>
<p>中野会長</p>	<p>のだて委員、どうぞ。</p>
<p>のだて委員</p>	<p>説明会でも、いろいろ意見が出たということですが、私も2月25日の回には参加をさせていただいて、電波障害の件とか、いろいろ意見が出ておりましたので、そういった、要は大きな開発が2つ進むというものですから、不安を抱えていらっしゃるというところなので、そこは丁寧にしっかりと対応していくように、事業者にも求めていただきたいと思ひます。</p> <p>今回、A3の資料の中でも指定容積率のところでは700%、800%ということを書いてありますけれども、計画容積率は約1012%ということで、容積率、緩和してということでお聞きしていただけたけれども、</p>

	その具体的な根拠というか、伺いたいと思います。
中野会長	都市開発課長、どうぞ。
多並課長	<p>A3の資料の左上にありますように、現在の指定容積率が地区によって700%、800%です。これにつきまして具体的に言いますと、次の2枚目の右下で見えていただいて、A-1とA-2というゾーンがありますが、その用途境がありまして、ここがそれぞれの容積が違うところ です。</p> <p>今回の都市計画の内容といたしましては、高度利用地区ということで、この内容につきましては、東京都の高度利用地区指定方針及び指定基準を準拠いたしまして、今回の内容について決定しているところでございます。</p> <p>今回のこの内容は、道路境界線から5メートル以上の壁面の位置の制限をすること、かつ、敷地の面積の25%以上の広場を設けるなどの場合は、容積率300%の緩和ができるという指定になっております。ただし、歩道がある道路における壁面の位置の制限につきましては、歩道の幅員も合わせて4メートル以上と、あわせ、その空地を確保するという ことになっております。</p> <p>そのために、今回のこの2枚目にありますような壁面線の後退のところですが、これは道路のそれぞれの歩道の状況や位置に合わせてながら、その指定をしているという内容でございます。それが300%の緩和の根拠というところでございます。以上でございます。</p>
中野会長	のだて委員、どうぞ。
のだて委員	<p>そういった仕組みで、300%容積が緩和されるということで、やはりこの緩和をすることで、今回、高さ約150メートルというような地上30階建ての建物が可能になるということだと思っておりますが、TOCのために、こうした容積率をするのはなぜなのか、一般の住宅等では、そうした緩和というのは、ないと思っておりますが、なぜ容積率緩和をTOCのためにやっているのか伺います。</p>
中野会長	都市開発課長、どうぞ。
多並課長	<p>まず、A3の資料の真ん中の下のほうに「上位計画」と出しているところでございますが、この中でも、五反田駅周辺にぎわいゾーンまちづくりビジョン、平成23年に地域の方とともに決定・合意をさせていただいたビジョンでございます。</p> <p>この中で、この五反田駅の特徴といたしまして、五反田駅周辺及び旧</p>

	<p>ゆうほうと、またこのTOC、この地区がやはりこの五反田駅の周辺において、にぎわいの拠点となるということで、地域の方とともに、その拠点性を誘導するとともに、この計画というのはつくったところでございます。</p> <p>その中の一つのTOCと今の話があり、進めているところでございます。また、このTOCのビルにつきましては昭和45年に竣工したビルでもありまして、また緊急輸送道路の沿道にある建物ということで、耐震性の課題もございます。また、その地区においても、広場などの空地が少ない地区になるということで、このような課題を解決するために、総合的に必要性があるということで今回、御提案させていただいたものでございます。以上でございます。</p>
中野会長	のだて委員、どうぞ。
のだて委員	<p>様々理由をおっしゃいましたが、区としても、このビジョンに位置づけて、TOCと一緒に再開発を進めているということなのかなというふうに思いますが、こうした再開発、今回、1000%も超えてくるということで、こういった容積率緩和を行っているということが、TOC、一企業に便宜を図ったというものではないかと思いますが、いかがでしょうか。</p>
中野会長	都市開発課長、どうぞ。
多並課長	<p>重ねての御説明になりますが、先ほどの高度利用地区という都市計画制度につきましては、この地区について、今の現行のTOCビルよりも、特にこの地区の北側、五反田駅に近いところに大きい広場ができる予定です。このような空地を設けるとともに、この地区の環境整備、または公園の整備、地区全体のこういう基盤整備をしながら、優良な建物を建てるということで、そういう総合的にやるものでございますので、区としても、やはり進めていく事業の手法としては、非常に適切であるというふうに判断して進めるものでございます。</p>
中野会長	のだて委員、どうぞ。
のだて委員	<p>空地を設けるということで、適切だという話でしたけれども、それは空地設けたり、広場を設けたりということが、容積率緩和の要件になっているわけで、それは、容積率を増やすためにやらなければいけないというものです。やはりこういった一企業に便宜を図るべきものとして進められているなど私は思います。</p> <p>態度表明をしておきたいと思っておりますけれども、392号、393号に</p>

	ともに反対をいたします。TOCビルの建て替えのために容積率を緩和して、一企業に便宜を図るものであるということ、東京一極集中をさらに加速させるものだということで、問題のある都市計画というものですので、反対です。
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。 藤原委員、どうぞ。
藤原委員	1点だけお伺いしますが、たしかここ、交番ありますよね、TOCのところに。警視庁管轄交番の数が少なくなっていく中で、私はTOCに交番があるということは、とても大事だと思っておりますが、交番はどうなってしまうのでしょうか。
中野会長	都市開発課長、どうぞ。
多並課長	現在の交番につきましては残す方向です。ただ、これにつきましては、TOCというよりは、警視庁とも調整しながら進めておりまして、基本的には残す方向で今、調整している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。 高橋委員、どうぞ。
高橋委員	すみません。御説明ありがとうございました。質問というのではなく、このA3の資料、2枚添付されていまして、位置図、配置図、断面構成図、2ページもそれぞれ地区施設、すべて北向きに構成されていて、1ページの配置図だけが、ほぼ西向きになっております。これを見ると、全体的に北側になっているから、北向きのほうで記載を入れていただいたほうがいいのかなど、私は、そのほうが見やすいかと思いますが、なぜこのような配置図になったのか、教えていただきたいと思います。
中野会長	都市開発課長、どうぞ。
多並課長	もともとTOCの公表している資料が、こうなっているというのがありますが、ただ、この考え方としては、現在のTOCのビルの正面玄関があるということで、皆さんの頭の中で、方位というよりは、この場所が、分かりやすいかなと思って描いたものです。 ただ、方向が間違えてはいけないので、方位は書かせていただいているところですが、そういう意味合いで描かせていただいています。
中野会長	高橋委員、どうぞ。
高橋委員	わかりました。ただ、いろいろな委員の方がいらっしゃるので、できれば、課長のおっしゃっていることはわかりますが、そういうふうにしていただいたほうが今後、いいのかなと思います。僕からの要望ですが、

	<p>よろしく願いいたします。</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>それでは、ございませんようですから、議第392号から議第393号につきまして、お諮りしたいと思います。</p> <p>まず、議第392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393号「東京都市計画高度利用地区の変更」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議題が終わりました。</p> <p>それでは、傍聴人の方の退場をお願いします。</p> <p style="text-align: center;">（傍聴人退室）</p> <p>それでは、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。どうぞ。</p>
事務局	<p>事務局よりお伝えさせていただきます。</p> <p>まず、次回の都市計画審議会の日程でございますけれども、現在は7月の下旬ということで予定をしております。</p> <p>また、この審議会委員の皆様の任期でございますけれども、現在の任期は本年の7月20日までとなっております。任期の満了前に次回、もう1回、審議会のほうを予定させていただいております。また、委員の改選に向けまして、事務局から御連絡させていただくことがありますことも御承知おきいただければというふうに思っております。</p> <p>事務局からは以上でございます。</p>
中野会長	<p>これをもちまして、第173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、ありがとうございました。</p>

— 了 —