

第174回 品川区都市計画審議会議事録

1. 開催日 令和4年7月4日(月) 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. 議題

【審議案件】

議第394号 東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更(都決定)

4. 委員・幹事

【委員】 中野京治 星野悦郎 斎尾直子
松本亨 金子正秀 伊藤義之
馬越浩明 堀川勝央 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 木村けんご
西本たか子 (計16名)

【幹事】 桑村正敏 中村敏明 有江誠剛
鈴木和彦 竹田昌弘 大石英之
多並知広 中道元紀 長尾樹偉 ※
河内崇 ※ 稲田貴稔 ※ 滝澤博文 ※
溝口雅之 ※ 工藤忠雄 ※ 森一生 ※
高梨智之 ※ 栗原崇晃 ※ 平原康浩 ※
五十嵐慶太 ※ 吉岡孝樹 ※ 佐藤憲宜 ※
(計21名)

※欠席者(幹事においては、議案関係者のみの出席)

5. 議事録 別紙参照

第174回 品川区都市計画審議会

令和4年7月4日

事務局	<p>開始時刻より少し早いですが、開会させていただきますよろしいでしょうか。</p> <p>委員の皆様におかれましては、御多忙中のところ御出席賜りまして誠にありがとうございます。</p> <p>本日も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、委員の皆様の席の配置を変更させていただくとともに、区幹事の出席も必要最小限といたしまして、感染症拡大予防に対応して開催させていただきますので、御了承のほど、どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>また、会の時間が長時間にならないよう努めてまいりますので、御協力をお願いいたします。</p> <p>開会に先立ちまして、このたび委員の変更がございましたので、御報告をさせていただきます。お名前を呼び上げさせていただきます。</p> <p>区政協力委員会会長の金子委員でございます。</p> <p>続きまして、行政機関の委員といたしまして、東京消防庁品川消防署長の堀川委員でございます。</p> <p>最後に、区議会選出委員につきましては、木村委員でございます。</p> <p>また、幹事につきましても人事異動によりまして変更がございましたが、幹事におかれましては名簿をもって紹介に代えさせていただきたいと思っております。</p> <p>それでは、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とおり、審議案件は1件となっております。</p> <p>議第394号、東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更でございます。本件でございますが、東京都の決定案件であり、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>それでは、会長、よろしくお願いいたします。</p>
中野会長	<p>それでは、ただいまから第174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、傍聴を希望される方が1名おられます。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>(「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>また、録音の申出がございました。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>（「異議なし」の声）</p> <p>それでは、そのように決定させていただきます。</p> <p>それでは、事務局のほうで傍聴人の入室をお願いいたします。</p> <p>（傍聴人入室）</p> <p>それでは、会の冒頭に事務局からもありましたが、コロナ禍の状況を踏まえ、会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をいただきたいと思いますので、ご協力をお願いいたします。</p> <p>それでは、審議事項に入らせていただきます。</p> <p>事務局より、議第394号、東京都市計画住宅市街地の開発整備の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、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。都市計画課長、どうぞ。</p>
鈴木課長	<p>都市計画課長の鈴木でございます。どうぞよろしくをお願いいたします。</p> <p>それでは、議第394号、東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について、御説明させていただきます。お手元のA3横資料を御覧ください。</p> <p>1ページ目、左側上段を御覧いただき、都市計画の種類は、東京都の計画であります東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更で、東京都決定でございます。東京都が都の都市計画審議会に審議を諮る前に、各区に意見照会を行っているもので、今回、当審議会において御意見をいただくものでございます。</p> <p>次にその下、計画の目的となりますが、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランとして、都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の構想について明確な位置づけを行うものであります。併せて、住宅市街地に係る土地利用、市街地開発事業、都市施設等の計画を一体的に進めることにより、住宅市街地の開発整備に関する個々の事業を効果的に実施すること、民間の建築活動等を適切に誘導すること等を目的としております。</p> <p>次に、位置づけについてですが、都市計画法に基づく東京都の計画として、図の左側、オレンジ色のところ、都市計画区域マスタープランが</p>

令和3年3月に改定され、その横、3つの方針、再開発に関する方針、住宅市街地に関する方針、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になりますが、そのうち再開発に関する方針が令和3年3月に、また、防災まちづくりに関する方針が令和4年6月に変更されております。今回御審議いただくものは、赤で囲んでおります住宅市街地の開発整備の方針の変更となります。

続いて、今回の変更点についてでございますが、A3資料右側を御覧いただき、ここからは、併せて、A4横ホチキス留めの資料を使いまして御説明させていただきます。

A4横ホチキス留め資料の、おめくりいただきまして39ページ以降が新旧対照表となっております。新旧対照表の40ページをまず御覧いただきまして、資料右側が変更前、左側が変更案となっております。変更箇所アンダーラインが引かれていますが、「策定の目的等」(1)の効果、(2)の位置づけ、(3)の対象区域に大きな変更はございません。

次に、41ページを御覧いただき、2の「住宅市街地の開発整備の目標」(1)の実現すべき住宅市街地の在り方につきましては、アンダーラインの引かれているところ、自然災害への備えや、脱炭素社会の実現、DX進展への対応、新型コロナウイルス感染症拡大を契機とした新たな日常への対応、また、資料をおめくりいただき、42ページ目を御覧いただき、そちらには、ライフスタイルや価値観の多様化への対応などが記載されております。また、資料43ページから45ページになりますが、目標1から目標10までが記載されておりますが、記載のとおり、社会情勢の変化などへの対応や、災害への備え、空き家対策、良質な住宅、安全で良質なマンションストックの形成などの内容で、変更が示されております。

続きまして、46ページを御覧いただきまして、(2)住宅市街地の整備または開発の方針では、これまでは全体を5つのゾーンで区分していたものを、都の上位計画にある「都市づくりのグランドデザイン」が策定され、その中で、5つのゾーン分けから、4つの地域区分と2つのゾーンに再編されたことによる変更となっております。

次に、48ページ下段、4の「重点地区等の整備または開発の方針」においては、ア、重点地区の設定については、「都市づくりのグランドデザイン」における中枢広域拠点域であるおおむね環状7号線の内側を重

点地域として定めており、そのため、品川区は全域が重点地区となっております。

次に、イの重点地域の整備または開発の方針には、老朽建築物の更新や木造住宅密集地域の改善など、具体的な土地利用の方針が追記されているとともに、高齢者向け住宅や外国人向けの住宅など、多様なライフスタイルに対応する住宅の整備の誘導と質の向上が追記されております。

また、本文自体に変更はございませんが、住宅市街地のうち、一体的かつ総合的に整備しまたは開発すべき地域とする重点地区として、品川区内で7地区が定められております。

続きまして、A3横の資料にお戻りいただきまして、1ページ目の右下を御覧いただけますでしょうか。下段部分、重点地区として定められている品川区内7地区の変更について御説明いたします。

品川区内の主な変更点についてですが、大きく4点でございます。

1点目は、「都市づくりのグランドデザイン」の策定に合わせて、地域区分の名称を変更してございます。

2点目は、地区内で予定しておりました事業が全て完了したため、目黒駅前地区を削除しております。

3点目は、各地区に記載している事業について、事業状況を現状に合わせて記載、追記・変更等してございます。

4点目は、荏原地区、大崎駅周辺地区、大井町駅前地区において、関連計画との整合を図るため、区域の範囲を変更しております。

続きまして、その具体的な内容を資料2ページ目で御説明させていただきます。資料2ページ目をお開きいただき、各地区において変更のある主な項目について、左側に変更後、右側に変更前の内容を記載しております。

まず、全地区において、地域区分を「都市づくりのグランドデザイン」に合わせ、中枢広域拠点域及び国際ビジネス交流ゾーンとしてございます。

そのほか、各地区において、事業状況や安全計画の変更に合わせて、記載内容を変更してございます。

例示で御説明いたしますと、資料の品. 9大井町駅前地区は、地区計画の都市計画決定がなされたこと、また、土地利用の転換や道路の基盤整備、都市機能の更新などを進めるとした、具体的な内容の記載に変更

	<p>してございます。</p> <p>次に、資料右側の図を御覧ください。重点地区の範囲を記載したものでございます。</p> <p>緑色の地区は、範囲に変更のない地区でございます。</p> <p>黄色の地区は、今回廃止となる目黒駅前地区でございます。</p> <p>今回範囲を変更する品、3 荏原地区、品、7 大崎駅周辺地区、品、9 大井町駅前地区については、変更前を青枠、変更後を赤枠とし、今回追加となる範囲をピンク色で塗ってございます。</p> <p>範囲の設定方法としましては、東京都住宅マスタープランの重点供給地域、防災街区整備方針の防災再開発促進地区、及び都市再開発の方針の再開発促進地区の範囲と整合を合わせる範囲としたものでございます。</p> <p>次に、資料1 ページ目にお戻りいただきまして、資料右下、これまでの経緯と今後の予定についてでございます。</p> <p>本年6月9日から6月23日まで都市計画案の縦覧が行われ、本日の品川区都市計画審議会の後、9月頃、東京都都市計画審議会で審議され、10月上旬に東京都により変更の告示が行われる予定となっております。</p> <p>私からの説明は以上でございます。</p>
中野会長	<p>説明ありがとうございました。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。</p> <p>のだて委員、どうぞ。</p>
のだて委員	<p>まず3点、伺いたいと思いますが、大崎駅周辺地区の、表のところの変更になっているのが、「副都心」という言葉が「中核的な拠点」として位置づけすると変更されていますが、言葉が変わったことで位置づけ的にはどう変わるのか、伺います。</p> <p>2点目が、大井町駅前地区の土地利用計画には「宿泊」という言葉が追加されました。宿泊とは、JR広町開発のホテルを位置づけたものなのか、それとも、さらにホテルを増やす計画があるのか、伺います。</p> <p>3点目が、答申の目標5ですね、「高齢者の居住の安定」では、「住み慣れた地域で安心して住み続けることができている」とありますが、その場合、再開発はこれに逆行していると思います。特に武蔵小山で進められている再開発は、高齢者の今のまま住み続けたいという当たり前の願いもかなえられないという状況です。住民だけじゃなく、お店の方た</p>

	<p>ちも追い出されてしまいます。再開発を強行に進め、目標に反する事態になっていると思いますが、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>3点、御質問いただきましたが、まず初めの、大崎駅周辺地区の、「副都心」から「中核的な拠点」という変更でございますが、基本的な区の大崎駅の位置づけですとか、あるいは東京都の、先ほど再開発の方針などの御説明をさせていただきましたが、さらに上位計画の東京都のグランドデザインの計画、そうしたところで、この表現を変えたことで大きく何か整備の目標、整備の方向性が変わるといったところは聞いておりませんし、これまで同様進めていくというような形での位置づけでございます。</p> <p>それから、大井町の宿泊についてでございますが、広町地区の地区計画の中でも宿泊機能というところが位置づけられておりますし、そうしたところを踏まえて今回の整備方針の中にも位置づけられているというところではあります。それから、広町地区だけではなくて、大井町はエリアが少し拡大しておりますが、例えばですが既存の駅前のホテル、品川区内でも大井町は宿泊機能、ホテル機能が今現在、非常に集積しております。ある意味、地区の特徴的なところもありますので、そうしたところもしっかり計画として、現状に合わせて位置づけたという側面もございます。</p> <p>それから、高齢者、これからも住み続けていくというところで、計画自体は東京都全体の住宅市街地の整備方針というところで、高齢者の視点も目標の中に含まれているというところで、全体としては、品川区の場合もそうですが、例えばバリアフリーですとか高齢者用住宅ですとかそうした様々な、御高齢の方もあるいは若い世代の方も引き続き品川区で、あるいは東京都からすると東京都全体として引き続き住んでいただくというところで、一体的な計画として成り立っている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>大井町のところでは現状に合わせた変更であるということも言われましたが、今、JR広町開発を起爆剤として、周辺の再開発が狙われています。その中で、東大井五丁目辺りですけれども、C地区のところでも再開発がされようとしたのですが、住民の皆さんが今のまま住み続けたいということで、反対をする運動も起こっています。</p> <p>そうした中でやはり進めていくというのはやめるべきだと思います。</p>

	<p>し、大崎は今回、位置づけが変わらないということで、今も再開発が進められておりますが、引き続きこれが進められていくということになってしまうと思います。今、駅前のところは、自分たちの持っている土地の場所に建てることもできないというような、前代未聞の計画になっています。こうした中で、やはり住民の皆さんは大変困っていますので、こうした再開発を進めるべきではないと思います。</p> <p>武蔵小山のほうでも、少し紹介しましたが、住民生活だけじゃなくて商店街の皆さんも、店主の皆さんも、この再開発の計画は反対だと聞いています。そうした中でこの計画が進められていくということで、やはり、高齢者の方も住み続けられないということになってくると思いますので、この目標に反する事態が起こっているということを区としては認識をしていただきたいと思います。</p> <p>それで、今回、ゾーン分け、地域区分が変更になりましたけれども、この変更によって、区内ではどういったことが変更になるのか、何が変わるのか、伺います。</p> <p>また、今回、3つの地区で面積が拡大されますが、どれぐらい面積が広がるか、そこも伺いたいと思います。</p> <p>今回、国際ビジネス交流ゾーンというのが新たにつくられましたが、その中で、国際水準の住宅やサービスアパートメント、医療、教育、子育て施設などの整備を誘導すると書かれています。この目的は何でしょうか。外国人富裕層のための土地利用を進めよう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> <p>最後に、目標3のところ、「住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定」というのがありますが、そこには「公共住宅等への入居が進み」とありますが、近年、都営住宅も区営住宅も増設がなく、今年2月の募集では、都営住宅最大7.3倍の倍率で、入居が進まない状況です。こうした公営住宅を位置づけて増設されれば、入居が進むと考えますが、いかがでしょうか。</p>
中野会長	都市計画課長、どうぞ。
鈴木課長	<p>まず、既定といいますか、現在の計画ではセンター・コア再生ゾーンですとかウォーターフロント活性化ゾーンですとか、そこから地域とゾーンが変更になったというところで、そこに関する変更点みたいなお話でございますが、基本的には、大きくは、その地域特性に合わせた形で記載されております。どうしても都の上位計画になりますから、品川区</p>

限定で書かれている計画ではございませんので、東京都全体的なところに関して一体的に書かれているものですから、より具体的なところはそれぞれの自治体の計画の中でさらにブレイクダウンというか、具体的に、重点的に記載をしていくというところで、大きくは何か目指すところが変わるというところではないという認識でございます。

それから、エリアが3つ広がってございますが、それぞれでいきますと、品. 3の荏原地区が103ヘクタール、品. 7の大崎駅周辺地区が11ヘクタール、品. 9の大井町駅前地区が28ヘクタール、合計で142ヘクタール、エリアが増えるというところでございます。

それから、目標3のところの、「住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定」のところの「公共住宅等」ということで書かせていただいておりますが、都全体の都営住宅の整備の考え方、それから各自治体、各区の区営住宅、公共施設、公共住宅の整備といいますか考え方については、それぞれ自治体ごとだということではございますが、ここでは、「住宅確保に配慮を要する都民の」というところで書かせていただいているこれは、近年、非常に、東京都を含めて各区も力を入れて、きちんと連携をしてやっていかなければいけないというところで、こうした記載をさせていただいているという理解でございます。何か公共施設でそれを補うとかというのは、それを受けての各自治体の考え方を今後示していくということになるかと思えます。

それから、国際ビジネスゾーンの考え方も、この計画は品川区のみの示している計画ではございません。東京都全体、特に都心部23区全体のところに係ってくるというところで、今回、品川区としてはそれぞれに国際ビジネス交流ゾーンというのが入ってきておりますが、例えば荏原地区なんかでは、あまり馴染まないゾーンの位置づけというところもございますが、全体として、エリアが細かくゾーニングして書いているわけではございませんので、どうしてもこういう位置づけになってくるところはあります。

この国際ビジネスゾーンでの外国人向けの様々なサービス支援事業だとか、ご紹介いただいたホテルだとか、そうしたところは、東京都がかねてから、東京都、日本全体の中心として、やはり広く海外の方に来訪していただいて、あるいは住んで、あるいは働いていただいて、都市としての力を高めていくのだというところは、今回の方針に限らず、都全体の計画の中ではそういう位置づけがされておりますので、そうした中

	での整理された表現だという理解でございます。
中野会長	のだて委員、どうぞ。
のだて委員	<p>国際ビジネス交流ゾーンのところは、都市としての力を高めるというお話でしたが、やはり、外国人富裕層へのまちづくりを進めていこうというものだというように思います。その一方で、品川駅南地区では、区内では都営住宅の移転を含む再開発計画が進められようとしています。やはり、こうしたところで、住民の暮らしをちゃんと支える、それを充実させていくということこそが、都市の力を高めていくというように私は思います。</p> <p>公共住宅についても、住宅確保に配慮を要する方に力を入れているというお話ですが、それでしたらやはり、公営住宅を増やしていくというのが、そういった方たちへの住宅を供給していく大きな力になると私は思いますので、そういった方向で位置づけをしていくべきだと考えますが、いかがでしょうか。</p>
中野会長	都市計画課長、どうぞ。
鈴木課長	<p>今、品川駅南地区のご紹介と、先ほど、武蔵小山のご紹介もいただきましたが、東京都のほうでは、やはり地域の方々が主体的にまちづくりについて御検討いただいて、そうした機運を品川区としても下支えといえますか、支援させていただきながら、一緒になってまちづくりを進めていくというところは、これまでも、これからも変わらないというところがございます。そうした中で、地域特性ごとに必要な課題を解決しながら、品川区の、あるいは地域のにぎわいだとか魅力だとか、そうしたものが高まっていくというまちづくりを今後も進めていきたいというところがございます。</p> <p>それから、もう1点が、公営住宅の件につきましても、先ほど御説明しましたように、要配慮者への対応の仕方、これは品川区のほうでもそうした会議体を立ち上げて、まさに今、検討といえますか、そうした方への対策、取組を今後打ち出して進めていくというところで、そうした方への支援、取組というのは、箱物を造って整備していくだけではないというふうに認識してございますので、様々検討して取組を進めていきたいというところがございます。</p>
中野会長	のだて委員、どうぞ。
のだて委員	公共住宅のところ、箱だけではないということで、それはそうだと思いますが、やはり公営住宅を位置づけるということが、配慮の必要な方々

	<p>への住宅を提供していくことにもつながると思いますので、その辺りは位置づけるべきだと要望しておきたいと思います。</p> <p>地域主体のまちづくりをこれまでも進めてきたというお話ですが、この間の再開発の中では、やはり、そういった住民合意が十分にされずに、住み続けたいという方が追い出されてしまうという状況が続いています。各地で、先ほどもお話ししました大崎とか大井町とか武蔵小山、戸越公園などでも、やはりこの再開発をやめてほしいという声が出ておりますので、住民合意のまちづくりを進めていくべきだと、これも強く要望しておきたいと思います。</p> <p>最後に、態度表明をしておきたいと思いますが、議第394号に反対です。新たに国際ビジネス交流ゾーンが位置づけられ、外国人富裕層のためのまちづくりを進める方針です。一方で、望まれている都営住宅を壊そうとしています。外国人富裕層のためのまちづくりを進めるのではなく、清廉で上質な住宅を確保するための、都営住宅や区営住宅、また特養ホーム、保育園などの増設こそ位置づけるべきです。住民のためのまちづくりに転換することを求めます。</p> <p>特に、区内の荏原地区、大崎駅周辺地区、大井町駅前地区の3つの重点地区の範囲を拡大するものでもあります。開発事業の利益のために超高層再開発を推進し、さらに住民の権利と生活を壊すものですので、反対です。</p> <p>以上です。</p>
中野会長	<p>ほかに御質問、御意見等ございますか。</p> <p>藤原委員、どうぞ。</p>
藤原委員	<p>改めてお伺いしますが、国際ビジネス交流ゾーンというのは、具体的にどういうゾーンですか。どういう目的を持って、具体的にどういうふうになるか、教えてください。</p>
中野会長	<p>都市計画課長、どうぞ。</p>
鈴木課長	<p>A4横のホチキス留めの7ページを御覧いただきまして、7ページのアのところに、中枢広域拠点域及び国際ビジネス交流ゾーンというところで、そこに、「国際的なビジネス・交流機能や業務・商業などの複合機能を有する中核的な拠点の形成」等々の記載がございます。これを見ていただいて分かるように、その後、「高齢者向け住宅や外国人のニーズ等を踏まえた住宅など多様なライフスタイルに対応した住宅」とあります。その後、「木造住宅密集地域の改善、緑や水辺空間の保全・創出など」</p>

	<p>というところで、どうしても俯瞰的に一体的に書かれているというところ でございますので、御質問の国際ビジネス交流ゾーンがどういった機能 の集積を目指していくのかということになりますと、こうしたところに 書かれているものでございます。</p> <p>今回、区内それぞれのゾーンで、先ほども少し御説明しましたが、品. 3の荏原地区で外国人向けのホテル、あるいは何か駅周辺で国際的なビ ジネス交流機能、そうしたものの設置を目指していくというところは、 荏原地区の拠点の位置づけ等々については現在策定中の都市計画マスタ ープランの中でも整理していくこととなりますが、どうしても俯瞰的な 形で書かれているというようなところでございます。</p>
中野会長	藤原委員、どうぞ。
藤原委員	<p>7ページを読むと、改めて具体的にとはならないと思います。今まで やってきたまちづくりだけではないですか。高齢者にも配慮していく、 ビジネスにも。今まででやってきたことで、特化することではないと私 は思います。でも、国際ビジネス交流ゾーンというふうに言うならば、 例えば西大井にニコンの本社がここ何年後にはもう来るということが決 まっています。西大井は、JR西大井、相鉄が入り、横須賀線がとまり、 そして湘南新宿ラインの宇都宮線も入ってきて、ニコンの本社さんも来 ます。そういう意味では、ここに書いてある国際ビジネス交流ゾーンだ と私は思います、これからという意味で。</p> <p>それで、これは東京都からのということですが、大井町が入るとい うのは分かりますが、もう少し延ばして補助205号線というつながりも あるわけです。補助163号線がこれだけでできていて、補助205号線 にぶつかって、補助205号線もずっと西大井までもうすぐ完成するわ けです。そういう意味において、東京都は本当にこのところを具体的 に分かっているのかなという思いが出てきてしまいます。これから西大 井というのは非常に変化していくところですから、こういうところこそ 国際ビジネス交流ゾーンに入れて、大井町と西大井は一体化するべきだ と私は思います、その辺について、やはり品川区として上げていくべ きではないかなと私は思います、そういう意味において。ニコンの本社 が戻ってくるわけですから、あそこに。まさに国際ビジネスではないで すか。それについていかがですか。</p>
中野会長	都市計画課長、どうぞ。
鈴木課長	委員が冒頭ご紹介いただいた、記載されている内容がこれまでも進め

	<p>ているまちづくりの内容と一致しているというところでは、区としての受け止めも同様でございます。御提案として、西大井駅前の民間の本社機能移転と申しますか、そうしたところの計画が打ち出されております。そうした動向も踏まえて、西大井辺りと、それと大井町、このエリア取りの見直し等々につきましては、今後、基本的には西大井駅、大井町駅というのは業務機能の集積というところでは、土地利用的なところは、上位計画の区の計画も整理をしてございます。</p> <p>一方、西大井駅周辺の拠点としての位置づけも、地域生活拠点という位置づけはありますが、一方で業務というところも書かせていただいておりますし、今現在、マスタープランでどう書いていくかというのはまさに検討中のところですので。今回のエリアの見直しを含めて、この内容の見直しは定期的に行われているものでございます。御意見としては、お聞きして、今回はこういう形で東京都のほうから示されておりますが、次回以降、例えばですが、西大井の集積状況、あるいは西大井と大井町の拠点の関係性等々も、御指摘いただいたように都市計画道路で結ばれているというところもございまして、次回以降の検討の中には参考にさせていただきたいと考えてございます。</p>
中野会長	藤原委員、どうぞ。
藤原委員	<p>今日は、東京都から下りてきたということでの審議ですが、品川区としてマスタープランを新しく考えますが、そのときにおいては、やはり区民にとって一番身近な自治体ですから、この辺のところがよく分かっていると思いますので、新しくつくる品川区のマスタープランにおいては、やはり大井町・西大井駅において、一体というのかな、国際ビジネスも含めて検討していただきたいと思いますので、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>西本委員、どうぞ。</p>
西本委員	<p>非常に分かりにくい、想像がしにくいかなと思っておりまして、まず、この関係性ですが、今回は東京都決定ということで、今日は、東京都で決めるから取りあえず品川区の意見を聞きますということで、今この場所で意見が交わされているのかなと思います。その意見はどういうふうに今度は東京都のほうに上げられて、反映されるようになるのかということが1つあります。</p> <p>それから、今お話しにあった国際ビジネス交流ゾーンという名前が出</p>

	<p>てきたときに、赤い枠でくくったところが今回の重点地区ということですよ。広がったということですが、それぞれの地域によっては特徴が違うということで、先ほど7ページのほうを見ましたが、何だかよく分からないですね。全部入っているじゃないのという。何をしたいのかよく分からないです。</p> <p>なので、そうすると、いろんなものが入っているので、品川区独自でここは抜粋して、地域に合わせた形に沿っていいですよということなのか、その関係性を教えてください。</p>
中野会長	都市計画課長、どうぞ。
鈴木課長	<p>まず、今回御意見をいただいて東京都への返し方になりますが、後ほど会長のほうから、今回の案件についての意見というか、全体の一括したお諮りするような形になっていくかと思えます。基本的にはそのベースで、品川区としての意見を返すような形になろうかと思えます。この原案、この案のとおりで賛成かどうかというところがまずひとつ、後ほど会長のほうからお諮りいただく内容になると思えます。ただし担当レベルでは、今回いただいた御意見について、品川区の都市計画審議会には必ず議事録を公表させていただいておりますので、それぞれいただいた個々の意見についても、東京都のほうには担当レベルではお返ししたいというふうに考えてございます。</p> <p>その中で、ほかの区も含めて、同様に、本日は23区一斉にはないですが、各区のスケジュールに合わせて開かれておりますので、それを受けて、東京都が修正を加えるか加えないか少しわかりませんが、最終的に東京都の都市計画審議会にお諮りをして東京都が決定をするというところでございます。</p> <p>それから、私、7ページを使って御説明差し上げたので、ちょっと分かりづらいところがあったかと思えますが、10ページ、11ページを見ていただくと、「重点地区の整備または開発の計画の概要」というところで、それぞれの、ライン取りされた赤ラインのところでの、目標や計画の概要が記載されております。</p> <p>一番後ろのほうには、50ページ、51ページからは、今度は新旧対照表をつけて、現計画から変更案、こういったところの変更されているかどうかというところでお示ししておりますので、こうしたところで、拠点ごとで、地区ごとで、より具体的な方向性が整理されているところでございます。</p>

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。それで、だから、50、51ページのところにということですが、それを見てもよく分かりません。なので、品川区のマスタープランがありますよね。だから、この計画と整合性を合わせてやっていますよということなのか。要するに、地域のことを知っているのは、品川区のほうが地域を知っているわけです。東京都にとにかく言われたくないというのが私たちの中にはあるので、その整合性をどう取るのですか。私たちの地域のことをどれだけ東京都に伝えていけるのか。多分、東京都は全体の広域的な考え方をするので、そこは地域ごとにやってくださいということなのか、その辺の責任配分はどうなっていますか。</p>
中野会長	都市計画課長、どうぞ。
鈴木課長	<p>A3資料の2ページ目を御覧いただいて、2ページ目の右側のこの図、品. 20ですとか品. 1ですとか。例えばですが、品. 1は、天王洲地区の東品川第2地区地区計画が定められているエリアでございます。品. 20は、品川駅南地域まちづくりビジョンが定められているところでございます。こうした地区計画やビジョン、構想は、地域の方のいろいろな御意見をいただきながら、地域の方と一緒に作り上げてきていますのでございます。こうした地区計画ですとかビジョンですとか構想を受けて、東京都がこうした上位計画の中で位置づけていきます。その位置づけていただく過程の中で、協議をさせていただきながら位置づけていますので、おっしゃるとおり、東京都が全てを把握しているわけではございませんので、当然ながら、把握して実際まちづくりを進めているのは地元自治体というところがございますので、こうした地元の計画に基づいて上位計画もしっかり整合を図る意味で位置づけていただいているというところがございます。</p> <p>当然ながら、こうした個々の計画は、品川区のまちづくりの最上位計画であるマスタープランに基づいてつくられているというところがございますので、そうした意味では、一体的に整合を図りながら、こうした計画の策定、改定は進められているというところがございます。</p>
中野会長	西本委員、どうぞ。
西本委員	<p>それだと非常に分かりやすいかなと思いますが、とにかく、地域のことは地域の人たちが分かるのであってということと、もう一つ、41ページからのところで、目標が1から10という形でいろいろ変わって</p>

	<p>るところですが、少し気になるのが、42ページの一番上の変更案のところ、線が引いてあるところですが、かなり変わっています。要は、状況が、社会情勢が変わってきているのでというところ、いろいろ入ってきているのだらうと思います。そうなってきたときに、今までのまちづくりということがやり方としていいのだらうかということが、とても気になります。</p> <p>区のほうは、やはり地域の声を大切にということで、住民の方たちの勉強会から始まって、準備ができてなんていう、そういう流れでやっていくわけですが、それにしても、あちこちで再開発などを進めていく中で、だからこそ意思疎通が私は十分だとは思ってないです。やはりそこに住んでいる方々からすれば、地域が変わる、何で急にこんなふうになっちゃったのみたいな話も聞くので、そうなってきたときに、まちづくりは時間がかかるのは分かりますが、こういう形で非常に変わってきているなと思います。そうすると、やり方だって変わってくるのだらうと思いますが、その辺はどのように考えていますか。</p>
中野会長	都市計画課長、どうぞ。
鈴木課長	<p>ご紹介いただいた42ページ、43ページ、44ページ等々、目標の新旧が記載されていて、アンダーラインで大分表現が変わっているというところがございますが、基本的には、今品川区で進めています改定のマスタープランの中でも、新旧を比べますと、大分大きく表現自体は変わってきていると。ただ、当然、これまで進めてきたものは、継続して進めるものと、それから、冒頭で御説明しましたけれども、様々な社会情勢の動き、環境ですとか、あるいは技術の進展ですとか、あるいはコロナ後のまちづくりを展望する考え方ですとか、そうしたところを踏まえて、どうしてもこういう表現で、記載の内容が大分変わっているような感じにはなっています。</p> <p>ただ、例えば、新技術をまちづくりにどう生かしていくかという点では、これからまちづくりが変わっていく部分も可能性としては当然あるかと思いますが、それがどう変わっていくかは、具体的に、今現在、どういう新技術をどういう形で使っていくか、そうした理念ですとか考え方の整理だけで今、いろんな計画を見ているとどまっているところもあって、それを受けてどう変わっていくかまでは、今後また、もしかしますと10年後の見直しの中でその辺が具体的に示されてくるのか、そうした受け止めでございます。</p>

	<p>ただ、変わってはいますが、先ほど御説明しましたように、東京都のまちづくりの「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」と、それから3方針、都市計画に位置づけられている計画の中で一体的に議論をして、それぞれ順序立てて見直しが行われてできているというところがございますので、それによって大きく変わることが示されていないんじゃないかと、そうしたところはこれからの進展したところで示していくのか、あるいは継続したものは継続するべきものとして、私が見た限りではしっかり書かれているところもありますので、そうした受け止めというところがございます。</p> <p>それから、住民合意といいますか、地域の方と一緒にまちづくりを進めていくというのは、これはこれまでもこれからも、考え方としては全く変わりません。それは、現行計画のマスタープランの中でもしっかりお示ししていきたいと思います。ただ、こういう新しい動きというのは、片仮名言葉もあって、なかなか理解が難しい側面がありますから、やはり分かりやすい平易な内容、表現で、区民の方がよく理解していただけるように、区の今進めている計画の中では努めていきたいと思ひますし、上位計画の中でもそういう形でしっかり整理しながら改定が進められているというふうに理解しているものでございます。</p>
中野会長	西本委員、どうぞ。
西本委員	<p>これで最後にしますが、補助金の関係ですよ。当然、このプランになってくると、補助金というのがいろいろ関わってくると思ひます。</p> <p>例えば、C地区の構想を考えたときに、あそこ、商店街とかありますよね。そこを開発しようと思ったときに、改良しようと思ったときに、観光という項目もあるだろうし、それから、皆さんが楽しむ場というものもあるでしょうし、そういう形での具体的な補助金というのがなかなかないですよ、使えるものが。そうすると、今までのやり方、例えば、ビルを高層ビル化、タワー化にして。そうしないとペイしないですから。ゼネコンが関わってくると。というので、いつもいつも、今やっている、品川区が進めているのは、もう上に上にと。それは当然ですよ、上に行くのは。ただ、それだけじゃ、もういいのかという話になってきたときに、お金の問題が絡んでくるので、だとしたら、商店街の活性化のための補助金が使えとかという、何か別の、根拠になるものがある程度欲しいなと思ひます。</p> <p>そこまでここは入っていないということなのかもしれないですが、補</p>

	助金との関係の中で、もう少し使いやすい、開発しやすい、品川区の現状に合う、そういうものも創設してほしいという要望はできないのでしょうか。
中野会長	都市計画課長、どうぞ。
鈴木課長	<p>御指摘いただいたように、まちづくりの国あるいは東京都の補助金というのはどうしてもハード中心のところがあるということは、側面的にはございます。一方で、品川区で言いますと、旧東海道の無電柱化ですとか、そうした、まちづくりと地域の商店街振興みたいな、まちの景観商店街振興につながるメニューもございますし、活用させていただいているところもございます。やはり、一定のセット、パッケージで、より使いやすい、ハード面とソフト面でパッケージとしてまちづくりを進めていけるようなものがないかというのは、常々、我々まちづくり部隊というのは、地域の声も聞きながらアンテナを張っているところですが、なかなかそうしたところが難しいところがあります。</p> <p>ただ、当然、区としては、商店街振興の部署もございますし、観光振興の部署もございますし、企画財政が中心になってそうしたところを一体的に進めていけるように、常に補助金、助成金にはアンテナを張っておりますし、毎年、国あるいは東京都への要望する機会もございますので、そうした機会を捉えながらしっかり要望はしていきたいと考えてございます。</p>
中野会長	<p>よろしいですか。</p> <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>伊藤委員、どうぞ。</p>
伊藤委員	<p>ちょっとお尋ねしたいのですが、今回、私は大井町で長く商売をさせていただいているものですから、品. 9のところですね、エリアがかなり広がったと思いますが、こちらのA4の34ページですか、このほうが大きくて見えやすいかと思いますが。このラインを決められたのは、東京都のほうでしょうか。今の町の現況からしても、ちょっと、このラインの引き方が、何か、よく訳が分からないところが非常にあるのでお尋ねします。</p>
中野会長	都市計画課長、どうぞ。
鈴木課長	<p>今回、品. 9の大井町駅前地区、エリアが広がっておりますが、このエリア取りが、大井町駅前周辺地区まちづくり構想のラインとイコールのラインでございます。東京都との協議の中で、区のほうでこうしたま</p>

	ちづくり構想があるというところで、このラインで今回、東京都が修正案を示してきたというところでございます。
伊藤委員	ありがとうございました。私はマスタープランのほうの委員もやっていますが、東京都の決定は覆すことはできないのですか。特に角のラインとか、どうしてここでこういうふうに極端な曲がり方をしていて、用途地域の関係もありそうな、ただ、道路との関係も、非常に不明確です。お願いします。
中野会長	都市開発課長、どうぞ。
多並課長	大井町のまちづくりについてということでお答えいたします。 都市計画課長から御説明させていただいたまちづくり構想というのは、直近でいいますと令和2年に大井町駅周辺地域まちづくり方針というのを区として決めさせていただいております。もともとの構想からある地区をベースとしながら、直近では方針を定めさせていただいております。この両計画の考え方といたしましては、今おっしゃったのは、この右下の、恐らく池上通りよりも東側のところかと思えますけれども、これにつきましては、当初の考え方として、H地区といいまして、そこに大規模な土地があるということで、そういう地区割りを考えながら定めさせていただいているところです。 区といたしましては、大きなこの計画、平成の時代から定めてきたものを継続して、また、今、広町地区の動きが大きいということがありますので、それをバージョンアップさせながら、令和2年の計画を定め、そういう形を東京都が見ながら、今回の計画の中に定めているというふうな流れになっております。
中野会長	伊藤委員、どうぞ。
伊藤委員	あまりお答えになってないのでお聞きしますが、どんどん街の中も変わっていったらいいわけで、新しいビルも建っていますし、昔決めたものそのままやるのであれば、マスタープラン改定委員会も何の意味があるかという話にもなります。 これを拝見させていただくと、正直、私の事務所も入っていますが、商業地域のエリアにも住宅地にも入っているところもありますし、この住宅街にお住まいの方がどれだけ御存じなのかというのも非常に不明確です。縦覧期間があったようですが、どれだけの方が、住民の方が見ているかというのも非常に不明瞭ですし、今後、決定した場合にどうやってエリア内の方々にお伝えするかというのは、どういう方法を取られる

	のでしょうか。
中野会長	都市開発課長、どうぞ。
多並課長	<p>令和2年のまちづくり方針を定めさせていただいたときには、地域の皆さんに説明会を開かせていただきながら進めているところでございます。また、ホームページでも今、皆さんが見られるような形で周知をさせていただいているところです。</p> <p>今後のまちづくりの、今もおっしゃられた、大井町というのが大きく動いているというお話でございますが、これにつきましては、今までの成果を生かしながら今回の計画等も定めさせていただいていますが、今後のまちづくりにつきましては、今おっしゃったとおり、今、ちょうどまさに、まちづくりマスタープランの中間見直しの段階でもありますので、その中で、動きがどうかというのを確認しながら、区としてこれから改定していきます。またそれが、東京都の改定等の次の段階があればまた反映していくと、そういう関係性で進めていくというふうに理解しているところでございます。</p>
中野会長	伊藤委員、よろしいですか。
伊藤委員	最後に、すみません。よくホームページとかそういうお話がありますが、実際にこのエリアにお住まいの年配者の方がホームページを見られるのでしょうか。絶対無理だと思います。少なくとも区報にエリアごとに載せていただくとか、そういうような形を取られないと、御自身のお宅がそのエリアに入っていることすら知らないという方が、多数いらっしゃるのではと思いますが、いかがでしょうか。
中野会長	都市開発課長、どうぞ。
多並課長	今おっしゃっていただいたように、説明会を開かせていただいて進めているところでございますが、併せて、日頃からの周知ということで、様々な媒体を使いながら、より分かりやすく丁寧には行っていきたいと思っているところでございます。
中野会長	よろしいですか。
伊藤委員	具体的には、区報に載せていただけるという理解でよろしいですか。
中野会長	都市開発課長。
多並課長	まちづくり方針につきましては令和2年に定めさせていただいておりますので、今後、広町地区につきましては、まちづくりを進めていく中で、より丁寧に御説明をしながら進めていきたいということで、それについては、ホームページだけでなく区報等を用い、そういう動きが

	あるときにはより丁寧に、内容によって進めていきたいと思っ ていてるところでございます。
伊藤委員	ありがとうございます。
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。 では、ないようでございますので、議第394号につきま してお諮りしたいと思います。 議第394号「東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の 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。 以上で、本日予定しておりました議題が終わりました。 それでは、傍聴人の方は御退席をお願いしたいと思います。 (傍聴人退室) 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。
事務局	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、10月頃を予定しております。また審議会の事前に皆 様方に周知をさせていただきますので、よろしくお願い 申し上げます。 また、審議会の委員の任期でございますけれども、皆 様の任期でございますが、現在の任期は本年7月20日 までとなっております。これまで御協力いただきまし て、誠にありがとうございました。また、継続して御就 任の承諾をいただいております委員の皆様方は、引き 続きよろしくお願い申し上げます。また、次期の委嘱 状等におきましては、次の審議会のときにお渡しし たいと存じます。その際には、どうぞよろしくお願い いたします。 事務局からは以上でございます。
中野会長	これをもちまして、第174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。

— 了 —