

## 第175回 品川区都市計画審議会議事録

1. 開催日 令和4年11月16日(水) 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. 議題

### 【報告案件】

- ・新たな防火制度の導入区域拡大について
- ・品川区まちづくりマスタープラン素案

### 4. 委員・幹事

【委員】 星野悦郎 濱出憲治 真野洋介 ※  
近藤昇 松本亨 金子正秀  
飯野郁男 馬越浩明 堀川勝央  
樋口禎良 高橋伸明 湯澤一貴  
あくつ広王 のだて稔史 木村けんご ※  
藤原正則 せらく真央 (計17名)

【幹事】 和氣正典 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175回 品川区都市計画審議会

令和4年11月16日

事務局	<p>それでは、定刻ですので進めさせていただければと思います。</p> <p>本日、委員の皆様、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>本日でございますが、東京工業大学准教授の真野委員から欠席の御連絡をいただいているところでございます。</p> <p>続きまして、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、初めに、任期満了に伴います委員の委嘱及び会長の選出を執り行った後に議題に入らせていただきます。</p> <p>本日の議題としましては、報告案件が2件でございます。報告案件でございますけれども、「新たな防火制度の導入区域拡大について」、そしてもう一件、「品川区まちづくりマスタープラン素案」の報告でございます。</p> <p>それでは初めに、委員の委嘱について御説明させていただきます。本審議会の委員は、令和4年7月20日をもちまして2年間の任期が満了となっております。令和4年7月21日より、新たに委員の御就任をお願いしております。新たな体制につきましては、机の上に配付させていただいております委員名簿を御確認いただければと思います。</p> <p>また、私のほうから委員のお名前を読み上げだけさせていただきたいと思っております。</p> <p>学識経験者の委員につきましては、星野委員に引き続き御就任をお願いいたします。新たに、行政経験者の濱出委員、そして公益社団法人日本建築家協会城南地域会副代表の近藤委員、また今日欠席ですが、東京工業大学准教授の真野委員に御就任をお願いするものでございます。</p> <p>それから、区関係団体からの選出につきましては、東京商工会議所品川支部まちづくり・観光特別委員長の松本委員、区政協力委員会協議会会長の金子委員、連合品川地区協議会議長の馬越委員に引き続き御就任をお願いいたします。また新たに、公益社団法人東京都宅地建物取引業協会品川区支部副支部長の飯野委員に御就任をお願いするものでございます。よろしく願いいたします。</p> <p>次に、関係行政機関の委員につきましては、東京消防庁品川消防署長の堀川委員に引き続き御就任をお願いいたします。また新たに、警視庁荏原警察署長の樋口委員に御就任をお願いするものでございます。</p>
-----	---

	<p>次に、区議会選出の委員につきましては、高橋委員、湯澤委員、あくつ委員、のだて委員、木村委員、藤原委員に引き続き御就任をお願いし、新たに、せらく委員に御就任をお願いするものでございます。</p> <p>以上、委員の皆様におかれましては、令和6年7月20日までの間、どうぞよろしくお願ひ申し上げます。</p> <p>なお、委員の皆様の上には委嘱状を置かせていただいております。これをもちまして交付に代えさせていただきたいと思ひますので、よろしくお願ひ申し上げます。</p> <p>次に、会長の選出に移らせていただきます。会長選出までの間、座長を決めまして、会の運営を進めてまいりたいと思ひます。座長でございますが、今回多くの方が新たに委員に御就任いただいております、その中で学識経験者の濱出委員をお願いしたいと思ひますが、皆様、いかがでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">（「異議なし」の声）</p> <p>ありがとうございます。それでは、濱出委員、よろしくお願ひいたします。濱出委員、どうぞ座長席に御移動をお願いいたします。</p> <p style="text-align: center;">（濱出委員 座長席へ移動）</p>
濱出委員	<p>ただいま御指名いただきました濱出でございます。円滑に会長を選出できますよう、皆様の御協力をお願いしたいと存じます。どうぞよろしくお願ひいたします。</p> <p>それでは、会長の選出を議題に供します。</p> <p>選出方法につきましては、品川区都市計画審議会条例第5条の規定により、委員の互選ということになっており、学識経験委員の中から会長を選出することが慣例となっております。したがいまして、今回もそのようにしたいと存じますが、いかがでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">（「異議なし」の声）</p> <p>異議なしというお声をいただきました。</p> <p>それでは、学識経験者の中から会長の選出をお願いいたします。どなたか御意見はございますでしょうか。</p>
近藤委員	はい。
濱出委員	近藤委員。
近藤委員	行政経験が非常に豊富な方で、10年以上都市計画審議会の委員を務められております星野委員を推薦したいと思ひます。
濱出委員	ありがとうございます。ただいま近藤委員から星野委員を会長にこの

	<p>御意見がございました。いかがでしょうか。</p> <p>(「異議なし」の声・拍手)</p> <p>大勢の拍手をいただきました。</p> <p>それでは、皆様の御同意が得られましたので、品川区都市計画審議会の会長は星野委員に決定させていただきます。</p> <p>以上で座長の任務を終了し、会長と交代させていただきます。御協力ありがとうございました。</p>
事務局	<p>濱出委員、どうもありがとうございました。</p> <p>それでは、以降の議事の進行につきましては星野会長にお願いしたいと思っております。星野会長、どうぞ会長席に御移動をお願いいたします。</p> <p>(星野会長 会長席へ移動)</p>
星野会長	<p>会長就任に当たりまして、一言御挨拶をさせていただきます。</p> <p>ただいま、委員の皆様から会長に御推挙いただきましてありがとうございます。会長の重責を担うということは、私にとりまして身の引き締まる思いでございます。今後とも、本品川区のまちづくりのさらなる発展を目指し、本審議会の的確かつ円滑な運営に努めてまいります。委員の皆様、そして事務局の皆様、どうぞ御協力と御支援をよろしくお願い申し上げます。</p> <p>それでは、審議に入る前に会長の職務代理を決めさせていただきます。品川区都市計画審議会条例第5条第3項に「会長に事故があるとき」として、都市計画審議会会長の職務を代理する委員をあらかじめ決めておくこととなっております。同条例によりますと、会長が指名することとなっておりますので、私から指名させていただきます。</p> <p>会長を代理する委員として、濱出委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。</p>
濱出委員	<p>謹んでお受けいたします。どうぞよろしくお願いいたします。</p>
星野会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>それでは、ただいまから第175回品川区都市計画審議会を開会いたします。</p> <p>審議事項に入る前に、本日、3名の傍聴を希望される方がおられます。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問題ないと思われませんが、御異議はございませんか。</p> <p>(「異議なし」の声)</p> <p>御異議なしという御発声をいただきました。ありがとうございます。</p>

	<p>それでは、そのように決定させていただきます。</p> <p>事務局は傍聴人の入室をお願いいたします。</p> <p>(傍聴人入室)</p> <p>なお、本日の傍聴人から録音の申出がございます。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問題ないと思われませんが、御異議はございませんか。</p> <p>(「異議なし」の声)</p> <p>御異議なしという御発声をいただきました。ありがとうございます。</p> <p>それでは、審議事項に入らせていただきます。本日の審議事項は全て報告案件となっておりますので、それぞれ説明と質疑を行い、お諮りはございません。</p> <p>それでは初めに、「新たな防火制度の導入区域拡大について」、説明をお願いします。</p>
鈴木課長	会長、都市計画課長。
星野会長	都市計画課長、どうぞ。
鈴木課長	<p>それでは、1件目の報告事項「新たな防火制度の導入区域拡大について」を御説明させていただきます。お手元のA3資料、両面資料となりますが、表面1ページを御覧ください。</p> <p>初めに、資料左上、背景と目的についてですが、今回、制度を導入します西品川一丁目では、令和3年4月より不燃化特区支援事業を実施しているところですが、まちの防災性向上のため、建築物の耐火性能を強化する新たな防火制度を導入し、建築物の不燃化を促進するものでございます。</p> <p>次に、今回導入区域の拡大を行う新たな防火制度の概要についてでございます。資料裏面、2ページ目を御覧ください。2ページ目の資料左側を御覧いただき、この新たな防火制度は、東京都建築安全条例の規定に基づき、特に震災時に発生する火災等による危険性が高い区域に指定されるものでございます。</p> <p>資料右側の図を御覧いただき、凡例に示しておりますが、青い線で囲まれたエリア、中延や豊町、二葉など、既に広いエリアで新たな防火制度が導入されております。今回拡大する導入区域は、西品川一丁目全域、赤いラインの区域約22ヘクタールでございます。</p> <p>次に、資料左側にお戻りいただき、制度の内容についてですが、資料中段の新防火区域指定前と指定後の図を御覧ください。指定前、これま</p>

	<p>では、2階建てや延べ床面積が500平方メートル以下の木造建築物に建て替える場合は、防火構造以上で建築すればよかったです。新たな防火制度の区域指定後は、原則として全ての建物は準耐火建築物以上での建築、より燃えにくい構造での建築となり、これにより、建て替えが進むことにより、火災に強い市街地の形成を目指すものでございます。</p> <p>資料の左下に区域内の現在の建物構造を示しておりますが、現在、防火構造、木造の計666棟、区域内の70.3%の建物について、今後建て替えに合わせ、準耐火以上の建物に建て替わっていくものとなります。</p> <p>今回の制度導入は規制の強化となりますが、併せて建て替えに対する支援策も同時に実施していくものでございます。資料右下に実施済み、それから今後実施する支援策を記載しておりますが、現在実施している不燃化特区支援事業に加え、住宅・建築物耐震化支援事業も実施予定で、さらなる支援の充実を図ってまいります。</p> <p>次に、最後に資料表面にお戻りいただきまして、1ページの右側でございます。これまでの経緯と今後の予定を記載しておりますが、資料中段を御覧いただき、令和4年9月には説明会を実施し、来年1月には東京都による告示を予定しており、その後、周知期間を経て7月からの施行を目指してまいります。</p> <p>簡単ではございますが、説明は以上でございます。</p>
星野会長	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。
星野会長	のだて委員、どうぞ。
のだて委員	<p>まず、住民への周知といったところでお聞きしたいと思いますが、3月にチラシを全戸配布したということで、それによって区への問合せなどがあったのかどうか、あったとすれば、どんな声が届いたのか、伺いたしたいと思います。</p> <p>それと、9月に地元説明会を行ったということで、ここでの意見はどういった意見があったのか、また参加人数も伺いたしたいと思います。</p> <p>それで、今回、新防火地域に指定されるということで、住民の方に新たにかかる負担というのはどのくらいになるのか伺います。</p> <p>今回、規制と併せて支援策も行うということで、耐震化支援事業の助成がこの指定後から始まるということで、不燃化特区の助成はもう既にやっているということですが、不燃化特区のほうは期限付となっていま</p>

	<p>すので、そうなると、建て替えをこれから考えるとなると、早くできるということもなかなか難しいと思いますので、これは令和7年度までになっておりますが、その後もぜひ続けて建て替え支援していくべきだと思いますが、いかがでしょうか。</p>
大石課長	<p>会長、木密整備推進課長。</p>
星野会長	<p>木密整備推進課長、どうぞ。</p>
大石課長	<p>今御質問いただきました件にお答えいたします。</p> <p>まず周知ですが、3月に全戸配布をさせていただきまして、問合せの内容ということがございますが、一番多かったのは、どういった規制になるのかということと、自分たちの家が対象になるのかということが多かった内容でございます。</p> <p>2点目の説明会でございますが、まず参加者ですけれども、9月19日が12名、9月20日が7名、計19名となっております。そのほかに、今回、説明動画を流させていただいておりますが、事前にYouTubeによる配信も行っておりまして、そちらの視聴回数は253回になってございます。</p> <p>説明会での意見でございますが、まず新たな防火制度の適用についてということが一番多かったところでございます。あとは制度導入の趣旨、なぜこれをしていくのか、あとは規制内容、建て替え有無の影響についてということが意見としては多かったものでございます。</p> <p>あと、導入に当たりまして新たな負担はどの程度かという御質問がありました。今までは防火でよかったものが、今後は準耐火以上になりますので、そちらの建築費の増加が見込まれますが、その費用の増加分につきましても、今実施しております不燃化特区の制度を利用いただければ、ある程度解消できるのかなと思っております。</p> <p>最後に、先ほど出ました不燃化特区の延伸についてですが、現在品川区では、整備プログラム上で令和7年度までの目標値を設定しております。そちらの目標の達成度合いを見越しつつ、あと東京都の動向を伺いながら今後検討してまいりたいと思っております。</p> <p>以上でございます。</p>
のだて委員	<p>会長。</p>
星野会長	<p>のだて委員、どうぞ。</p>
のだて委員	<p>様々御説明ありがとうございました。なかなか、説明会など、参加した方が少ないなという感じですが、これを住民の方にもしっかりと</p>



	<p>説明して、納得していただくことが必要だと思えます。そうした下で、しっかりできたというところで今回この方針を示されているのかどうかを伺いたしたいと思います。</p> <p>それと、特区の延伸ということで御説明いただきましたけれども、特区が終わったとしても、区として、建て替えていくための支援をしっかりとっていただきたいと思いますと思いますが、いかがでしょうか。</p>
大石課長	会長、木密整備推進課長。
星野会長	木密整備推進課長、どうぞ。
大石課長	<p>住民への納得というところがございますが、説明会の前に導入のチラシをお配りしまして、まずはそちらで全戸配布並びに地区外権利者の方にも全員に配布しているところがございます。それからお電話だったり、意見をいただいているところがございます。</p> <p>もともとの導入経緯といたしましては、平成30年にアンケート調査をしたところ、火災による延焼が心配だというお声をたくさんいただきまして、地域の声を踏まえた上で、区として今回の防火制度の導入を決めたところがございます。</p> <p>不燃化特区の延伸でございますが、継続した支援はとても重要だと思っております。現在のところ、先ほどと同じになってしまっていますが、目標達成に向けて日々事業を実施していくことを第一に考えまして、数値目標がありますので、そちらの達成状況を踏まえて今後検討してまいります。</p> <p>以上でございます。</p>
のだて委員	はい。
星野会長	のだて委員、どうぞ。
のだて委員	<p>財産の関係にもなってきますので、建て替えのときにいろいろな規制がかかってくるということですから、住民の方が知らないということがないように、しっかり周知をしていただきたいと思います。</p> <p>以上です。</p>
星野会長	<p>そのほか、御質問、御意見等ございませんでしょうか。よろしいでしょうか。</p> <p>それでは次に、「品川区まちづくりマスタープラン素案」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。
星野会長	都市計画課長、どうぞ。

鈴木課長	<p>それでは、報告事項の2点目でございます。「品川区まちづくりマスタープラン改定素案」について御説明させていただきます。</p> <p>初めに、お手元のA4縦1枚資料を御覧ください。今回、まちづくりマスタープラン改定に向けましては、学識経験者や区内関係団体、公募区民等で構成される改定委員会を立ち上げまして、令和3年12月から計5回の委員会を開催し、様々な議論を重ね、また、9月には区内4か所でオープンハウス型説明会を開催しながら、今回お示しする改定素案を取りまとめてまいりました。</p> <p>今後の予定を先に御説明させていただきますが、来月、12月にはパブリックコメント、令和5年2月には、パブコメの意見を踏まえ修正した改定案につきまして、第6回の改定委員会の中で議論し、3月改定・公表を目指す予定となっております。</p> <p>改定委員会の委員につきましては、資料1の名簿のとおりでございます。</p> <p>それでは内容の説明をさせていただきますが、本日はお手元に、改定素案の概要をまとめた資料2も配付させていただいているところですが、今回は素案そのもの、資料3にてその内容の概略を、特に現行計画から変更、追加等を行った内容を中心に説明させていただきます。</p> <p>それでは、資料3を御覧ください。</p> <p>初めに、1-3ページを御覧いただけますでしょうか。改定の目的についてですが、現行計画の計画期間が平成25年策定から20年間としており、計画策定から10年が経過し、中間見直しを行う時期を迎えております。これまでのまちづくりの成果や課題を踏まえつつ、従来のまちづくりの取組を継承し、各種計画と整合を図った上で、社会状況の変化に対応した新しいまちづくりの視点を加え、「新しい魅力・価値を創造する強靱で持続可能なまちづくり」を展開していくために、今回マスタープランの改定を行うものでございます。</p> <p>次に、1-4ページでは、現行の計画策定時からこれまでの社会状況の変化を整理しております。青線で囲っている「あらゆる災害に備えた社会へ」、「技術革新で進化する社会へ」、「新型コロナ危機を経て変革する社会へ」など、改定の背景として取りまとめております。</p> <p>資料をおめくりいただきまして、1-5ページでは、計画期間を2023年度から向こう10年間の計画とし、おおむね10年後には、区の次の20年間のまちづくりを展望する新たなマスタープランを策定する</p>
------	---

ものといたします。

次に、1-6ページでは計画全体の構成を示し、ページをおめくりいただきまして、第2章、まちづくりのこれまでと今後の展望では、2-1ページ、2-2ページではまちづくりのあゆみを、特に2-3から2-4ページでは、大名屋敷を引き継ぐ土地利用や木造住宅密集地域の成り立ちなど、整理しておくべき特徴的な市街地の形成をコラムとして記載してございます。

次に、2-5ページ以降2-12ページまでは、まちの魅力と特性・変化を、また、駆け足で申し訳ございませんが、ページをおめくりいただきまして、2-13、14ページでは、これまでのまちづくりの主な成果と課題を記載しております。

次に、資料2-15ページでは、社会状況の変化等を踏まえ、今後必要となる新たなまちづくりの視点について、緑色の中にあります「みどりと水辺などの多様な機能を活かして、まちの安全性・快適性を高める」、「まち・みちの様々な場所で歩きたくなる魅力をつくる」などとし、以降で説明します各取組に反映しているものでございます。

次のページ、2-16ページでは、この新たなまちづくりの視点についてイメージとして示し、また2-17ページには、マスタープランとSDGsについて示しております。

次に、ページをおめくりいただきまして、第3章、目指すまちのすがたでございます。3-1ページでは、区基本構想に掲げる「輝く笑顔 住み続けたいまち しながわ」を引き続き目指すべき都市像として掲げております。

また、3-3ページを御覧いただき、ここでは区の活発な都市活動を担う駅を中心とした「拠点」と、その機能を有機的に結ぶ「都市軸」を基本とする都市構造を現計画より引き続き位置づけるものでございます。

次ページ以降、3-4から3-7ページにて、それぞれの拠点、都市軸の内容を示しております。現行計画からの変更、追加点としましては、中延駅周辺と立会川駅周辺を新たに地域生活拠点として位置づけております。また、羽田空港アクセス線を広域都市軸として新たに位置づけてございます。

次に、資料をおめくりいただきまして、3-9、3-10ページでございしますが、土地利用と開発誘導の基本的な考え方として、図に示すゾ

ーンごとの地域特性に応じた土地利用の方針を示しております。新たなまちづくりの視点を加え、例えば⑥の地域生活拠点ゾーンでは、丸の3つ目になりますが、シェアオフィスやサテライトオフィスなどの職住融合の機能の育成を現行計画から加えて記載しているものでございます。

続きまして、3-11ページを御覧いただきまして、(2)では、開発誘導の基本的な考え方として、開発の機会を捉え、地域の防災性の向上に資する機能整備や、使いやすく歩きやすい建築物や歩行空間の整備誘導、環境に配慮した建築物計画や地域の魅力や個性を発揮する機能整備など、効果的な地域貢献で質の高い都市空間の創出を図ります。

続きまして、第4章、分野別まちづくりの方針でございます。現行計画同様、引き続き記載の6分野において、それぞれまちづくりの方針と取組を定め、施策を進めてまいります。

資料をおめくりいただき、4-1ページを御覧ください。ここから以降は、6つの分野別それぞれについて記載してございます。6分野ごと、区の現状と、これまでのまちづくりの成果と今後の課題、その課題の裏返しとなるこれからのまちづくりのポイント、分野別のまちづくりの目標と、本日の資料では作成中としておりますが、将来のまちのイメージパース図、それから方針と取組み、方針図を記載し、それぞれ同じ構成で記載してございます。また、新たなまちづくりの視点による取組は、緑の(新)マークを記載しています。

時間の関係上、内容を一部割愛し説明させていただきますが、4-4ページを御覧いただき、初めに、防災・復興では、まちづくりの目標を「様々なリスクにしなやかに対応できるまち」とし、4-5ページ、方針と取組みでは、「①木造住宅密集地域の解消と耐震化を進める」では、黒丸の1つ目、老朽木造住宅への耐震改修工事費助成による耐震化や除却費助成等による建て替えの促進、次に「②災害時も機能する道路空間を確保する」では、黒丸の2つ目、鉄道の連続立体交差化・踏切解消などによる災害時にも地域をつなぐネットワークの確保などとしてございます。

次に、4-6ページ「③みどりと水辺の多様な機能を活かして、まちの災害対応力を高める」では、黒丸の1つ目、うるおいやすらぎとともに減災効果などとし、次に4-7ページ「⑤浸水被害を最小限に抑える対策を充実する」では、黒丸の3つ目、高潮および津波からの被害軽減に向けた未整備護岸や樋門等の整備の促進などとしております。

次に、資料をおめくりいただきまして、4-9ページには、方針図としまして、延焼遮断帯の形成、災害時の輸送ネットワークの確保、市街地の防災性向上に向け、事業中の都市計画道路や新防火の規制区域、密集事業エリア等を図示しております。

続きまして、資料をおめくりいただき、都市基盤の分野でございます。4-14ページ、まちづくりの目標を「多様なひとの移動や活動を支え、歩きたくなるまち」としてございます。

ページをおめくりいただき、4-15ページ、方針と取り組みでは、「①骨幹となる道路ネットワークをつくる」としまして、黒丸の1つ目、交通の円滑化と防災力向上に向けた都市計画道路の整備促進とし、次の「②多様なひとの移動や回遊を支える環境を充実する」では、上から7つ目の(新)マーク、道路空間などを活用し、にぎわい空間の創出などとしております。

次の4-17ページ「③鉄道やバスなど、公共交通の利便性をさらに高める」では、1つ目、羽田空港アクセス線における新駅要望に向けた検討などとし、次に4-18ページ「⑤次世代の技術でひと・ものの移動をより円滑にする」では、2つ目の(新)マークの最適な移動手段を選択できる境目のない移動サービスの展開などとしております。

次に、資料をおめくりいただき、水とみどりの分野でございます。4-24ページ上段、まちづくりの目標としまして、「水とみどりから居心地のよい空間がつながり、広がるまち」とし、ページをおめくりいただき4-25ページ、方針と取り組みでは、「①うるおいとやすらぎをもたらす水とみどりのネットワークを充実する」では、黒丸の1つ目、豊かな自然の保全と創出による水とみどりのネットワークを形成などとし、次に「②まちなかの身近なみどりを充実させる」では、上から5つ目の(新)マーク、道路の整備における防災・減災や緑陰による快適な歩行空間の形成など、多様な機能を持った街路樹の適正配置などとしております。

次に「③品川らしさを感じられる水とみどりを保全・活用する」では、黒丸の4つ目としまして、勝島運河周辺の回遊性を向上する人道橋の整備などとしております。

次に、ページをおめくりいただきまして4-27ページでは、水とみどりの方針図として、風の道の形成や水とみどりの連続する軸の形成、道路と一体となったみどりのみちのネットワークの形成、水辺の空間整備・活用を図示しております。

次に、都市景観の分野でございます。4-32ページ、まちづくりの目標では「地域固有の界限性を楽しみ魅力・活力を継承創造するまち」とし、4-33ページ「①歴史あるまちの景観を守り、継承する」では、黒丸の1つ目、旧東海道品川宿では、重点地区として歴史的資源を守り、店舗等での宿場町の雰囲気と調和したデザインの修景などとし、次に4-34ページ「④移動しながら楽しめる景観を演出する」では、黒丸の1つ目、水辺の建物の建て替えや開発の機会を捉え、散策路や水上からの視点に配慮した建物の配置や、開放感のある景観形成の誘導などとしてございます。

ページをおめくりいただきまして4-35ページでは、都市景観の方針図として、個性的な景観形成を図る重点地区や今後重点化を検討していく地区、また、水辺の魅力を発信し高めていく水辺景観形成特別地区などを図示しております。

次に、資料をおめくりいただき、環境・エネルギーの分野でございます。4-40ページ、まちづくりの目標は「エネルギーを効率よく使いながら快適に暮らせるまち」とし、4-41ページ、方針と取り組みでは、「②建築物における省エネ・創エネと効率的なエネルギー利用を進める」では、黒丸の1つ目として、公共施設の整備や再開発の実施に合わせた、省エネと創エネを組み合わせた環境に配慮した建物の整備の促進などとし、次に「③建物更新や公共施設整備等の機会を捉えた資源循環に貢献する」では、1つ目(新)マークとして、公共施設や民間建築物への木材の利用促進などとしております。

次に、ページをおめくりいただきまして4-43ページでは、環境・エネルギーの方針図としており、面的なエネルギーの利用や再生可能エネルギーを導入促進するエリア、産業活動・物流における脱酸素・ゼロエミッションの取組や、風の道、地域冷暖房導入区域等を図示しております。

次に、資料をおめくりいただきまして、都市生活と住まいの分野でございます。4-48ページ、まちづくりの目標を「多様なライフスタイルで豊かに生活し、住み続けられるまち」とし、4-49ページ、方針と取り組みでは、「①良好な住宅の質を維持・確保する」では、黒丸の1つ目、高経年のマンション等について、適正な維持管理のための支援体制の充実と、建て替えを検討する管理組合に対する適切な支援などとしております。

次に「②多様なライフスタイルにあわせた住まい方を選択できる環境を充実させる」では、1つ目の(新)マーク、ライフステージ・ライフスタイルに応じた住宅を選択できるよう、バリアフリー化やワークスペースの確保などによる住み続けられる住宅の整備と活用の促進などとし、次に、次ページ「③住み続けるひとのコミュニティを育む場を創出する」では、1つ目の(新)マーク、テレワークがしやすい環境を整えた住宅の普及や、住宅市街地におけるシェアオフィスの整備促進による、身近な生活圏で住み働く環境の充実などとしております。

ページをおめくりいただきまして、4-51ページでございますが、都市生活と住まいの方針図としまして、高度な拠点機能の集積や交通結節点機能を活かした都市型居住の推進、身近な生活支援機能を充実する拠点や、ゆとりある戸建て中心の居住環境を維持するエリア、また良好な住宅市街地を開発整備するエリアを図示しております。

以上までが分野別のまちづくり方針となりますが、次に資料をおめくりいただき、4-53ページを御覧いただき、東日本大震災直後に策定の現行計画では、「防災まちづくり」を最も強力で打ち出し、取組を進めてまいりましたが、近年の首都直下地震などの切迫性や自然災害の頻発化・激甚化が顕著になっており、国、都、区それぞれが国土強靱化の取組に注力してございます。また、区長期基本計画においても、「安全」を重要な政策分野の一つとして位置づけており、区民アンケートでも防災に関する取組を求める回答の割合が高くなってございます。

そのため、今後の10年間においても、「防災・復興」分野を軸にしながら、6つ分野が連携した取組を「強靱なまち」につなげていくことを重視してまちづくりを展開していくものでございます。

4-54ページでは、「強靱なまち」、大規模自然災害でも人命保護が最大限図られ、社会機能が致命的な障害を受けずに維持され、迅速に復旧復興が進む、こうしたまちづくりにつながる分野連携のイメージを記載しているものでございます。

次に、資料をおめくりいただき第5章でございます。地区別まちづくりの方針となりますが、5-1ページを御覧いただき、地区別方針は現行計画同様、記載の地区別エリア、地区区分等で整理しております。

資料をおめくりいただき、5-4ページを御覧いただき、品川地区からとなりますが、それぞれの地区ごとの記載は同じ構成となっておりますが、地区の概況を示し、次に資料をおめくりいただき、5-5、5-

6 ページでは、地区でのまちづくりの主な成果と今後の課題、まちづくりの目標とこれからのまちづくりのポイントをお示ししております。

5－6 ページ、品川地区のまちづくりの目標を「先進性と伝統の魅力が融合し次世代の首都・東京の玄関口となる国際交流都市」とし、5－7 ページを御覧いただき、まちづくりの方針図と各エリアでの取組が一目で分かるようにまとめてございます。また、第4章の分野別とのつながりを意識し、各取組がどの分野になるものか、また重点的な取組として、強靱なまちづくりにつながるものが分かるよう、各マークで示し整理してございます。

それでは、それぞれの地区での内容を一部割愛し、特徴的な取組について説明させていただきますが、資料をおめくりいただき、5－9 ページ、**①**品川駅南エリアでは、黒丸の2つ目、品川駅や北品川駅直近でのポテンシャルを活かした土地利用転換の誘導などとし、次に5－11 ページ、**③**天王洲エリアでは、黒丸の2つ目、天王洲らしさを感じられる水辺とアートの映える街並みの形成などとし、次に**④**旧東海道品川宿エリアでは、黒丸の2つ目、歴史や伝統を感じながら、歩きたくなるウォーカブルな空間の形成などとしております。

次に、資料をおめくりいただき5－18 ページ、大崎地区では、地区のまちづくりの目標を「職・住・遊・学の拠点の魅力で、多様な人々をひきつける質の高い先端都市」としております。

次に5－21 ページ、エリアごとのまちづくりの方針として、**①**大崎駅周辺エリアでは、黒丸の1つ目、ポテンシャルを活かしたさらなる開発事業の促進などとし、次に5－25 ページ、**④**五反田駅周辺エリアでは、黒丸の2つ目、ベンチャーやスタートアップ等の機能集積に資する地区内の老朽建築物の更新・活用などとし、5－27 ページ、**⑤**目黒川および周辺沿岸エリアでは、黒丸の1つ目、目黒川から風の道、水とみどりのネットワークを広げるアメニティ性の高い空間創出の誘導などとしております。

次に、資料をおめくりいただきまして5－32 ページ、大井地区では、地区のまちづくりの目標を「まちの魅力と暮らしがつながる生活文化都市」としております。

次に、5－35 ページ、エリアごとのまちづくりの方針として、**①**大井町駅周辺エリアでは、黒丸の1つ目、大規模土地利用転換による商業、業務、住宅、宿泊および文化施設、防災等の多様な機能の集積や、2つ



目の強靱マークの区庁舎再編と連携した、オープンスペースのネットワーク形成など、個性豊かな魅力とにぎわいのある中心核の形成などとし、次に5-38ページ、**②**西大井駅周辺エリアでは、黒丸の2つ目、大規模土地利用転換に伴う周辺歩行空間の整備などとし、5-40ページ、**⑤**立会川・勝島エリアでは、立会川、旧東海道、勝島運河などの水辺空間をつなぐ、歩いて楽しい街並み・移動環境・親水空間の充実などとしております。

次に、資料をおめくりいただきまして5-44ページ、荏原地区では、地区のまちづくりの目標を「多様なライフスタイルでいつまでも住み続けられる安全・安心都市」としてしております。

次に、5-47ページでは、エリアごとのまちづくりの方針として、**①**武蔵小山駅周辺エリアでは、1つ目の強靱マーク、区の西の玄関口にふさわしい複合市街地の形成や、3つ目の林試の森公園の拡張に伴う防災性の向上などとし、5-49ページ、**②**放射2号線、補助29号線および沿道市街地エリアでは、都市計画道路の整備と一体となった延焼遮断帯の形成とし、**③**戸越公園駅・旗の台駅・中延駅周辺エリアでは、1つ目の強靱マーク、戸越公園駅周辺における東急大井町線の踏切解消、戸越公園一帯への避難の円滑化や、黒丸の5つ目、新たなワークスタイルに対応した空間と生活支援機能の確保などとし、**④**密集市街地エリアでは、強靱マークの1つ目、密集事業による老朽住宅の建替え促進、道路の拡幅整備、公園用地の取得などとしております。

次に、資料をおめくりいただきまして5-56ページ、八潮地区では、地区のまちづくりの目標を「質の高い水辺空間と良好な住環境を継承し、物流の広域的機能が充実した次世代の臨海都市」としてしております。

次に、エリア別の取り組みとして、5-59ページ、**①**八潮団地エリアでは、黒丸の1つ目、公有地の活用や空き室の改築による生活支援機能の導入・集積、また黒丸の2つ目、団地内のバリアフリー化の促進、次に黒丸の4つ目、地域外からの新たな居住者の定住の促進などとし、5-61ページ、**③**鉄道車両基地エリアでは、黒丸の1つ目、羽田空港アクセス線の整備に伴う新駅の要望に向けた検討などとしております。

以上が第5章、地区別のまちづくり方針でございます。

最後に、第6章、マスタープランの実現とまちづくりのマネジメントの展開についてですが、6-1ページを御覧ください。6-6ページまででは、この計画を実現するために必要な協働・共創の取組やオープン

	<p>データの活用、地域主体のまちづくりへの支援などを記載し、進行管理として5年ごとの進捗確認と取組の改善検討を行う旨、記載しております。</p> <p>また、6-7ページから6-9ページでは、区民の皆様にもまちづくりの進捗状況を分かりやすく理解いただけるよう、また取組の評価をしっかりと行っていくために、計画各分野でのまちづくりにおける評価指標を新たに示してございます。</p> <p>駆け足となりましたが、素案の内容の説明は以上でございます。</p>
星野会長	<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>今回まちづくりマスタープラン改定素案ということで、まず住民参加の位置づけが弱いということをおきたいと思います。</p> <p>検討会に公募区民は参加していますが、2人だけです。計画策定段階からワークショップや説明会などを開いて、広く区民の意見を反映させることが必要です。オープンハウス型説明会に参加したのは300人強でしたでしょうか。40万人区民がいる中で1,000分の1しか参加していません。まちづくりマスタープランの改定を知らない区民もたくさんいます。前回のまちづくりマスタープランをつくったときは、説明会ということでやりました。同等の説明会をぜひ各地域で開いて知らせるとともに、意見を聞くべきだと考えますが、いかがでしょうか。オープンハウス型の説明会でどういった意見が多かったのか、参加人数も含めて伺います。</p>
鈴木課長	<p>会長、都市計画課長。</p>
星野会長	<p>都市計画課長、どうぞ。</p>
鈴木課長	<p>まず、今回の改定計画の過程での区民の声の反映方法でございますが、検討に着手する当初、区民の方を対象に、無作為抽出で、まちづくりアンケートというのを実施し、その内容等についても計画のほうに反映しているところでございます。</p> <p>それから、先ほど御紹介していただいたオープンハウス型説明会、これは骨子案が取りまとまった段階で、区内4箇所、比較的といいますか、非常に人が多く集まる公園ですとか商業施設ですとか、そうしたところでお声がけをしながら、寄っていただいて意見をいただいたところで、こちらのほうはおよそ400名、ちょっと台風と重なったと</p>

	<p>ころもあって、1箇所参加が少なかった会場がありますが、多くの声を寄せていただいたところでございます。</p> <p>それから、先ほども冒頭御説明しましたが、これからパブリックコメントを実施し、区内全域の方に声を寄せていただくという予定をしております。</p> <p>前回の現計画のときの説明会というお話をいただきましたが、私もそのときも関わっておりましたが、前は新たに計画を策定するというのもあって、学識の方から、品川区のまちづくりの現状について、講演会という形で実施させていただいたという経緯でございます。</p> <p>それで、オープンハウス型説明会でいただいた声ですが、様々ないただきましたが、防災への取組とか、品川区は水、緑が非常に身近に感じられて、そうしたまちづくりをこれからも進めていただきたいと、そうした声をいただいております。</p> <p>以上でございます。</p>
星野会長	のだて委員、どうぞ。
のだて委員	<p>これからパブリックコメントをやるということですが、そこに向けても、前は講演会という形でやったということですが、区民がいきなりこの100ページ以上ある素案を見せられて意見を出すというのはなかなか大変だと思います。そこで、説明会を行って理解してもらうも含めて、意見を出してもらうということが必要だと思いますけれども、いかがでしょうか。</p> <p>あと、ワークショップなどやって住民が参加していくということが、自分たちのまちの問題だという意識も高まっていくことになると思うので、そうした住民参加をしっかり位置づけていくということが必要だと思いますが、いかがでしょうか。</p>
鈴木課長	会長、都市計画課長。
星野会長	都市計画課長、どうぞ。
鈴木課長	<p>今御紹介いただいたように、ページ数も100ページ以上ございますので、内容的に隅から隅へ見ていただくというのはなかなか難しいかもしれません。当然ながら、パブリックコメントの中で概要版も作成し、今回の改定のポイントですとか、そうしたところも分かりやすく示して、内容をよく御理解いただけるような工夫をし、パブリックコメントに臨みたいというところでございます。御提案いただいた地区ごとの説明会という形の予定は、今現在考えておりません。</p>

	<p>区民の声を様々な世代から広くいただきたいということで、先ほども御説明したアンケートですとか、前回の策定のときは行わなかったオープンハウス型説明会、多くの方に来ていただいて御覧いただいたということと、今、内部で調整中ですが、パブリックコメントと同時に、若い方の御意見もいただきたいということで、どこか生徒さんに集まっていたいて、座学的な形なのかどうかは未定ですが、内容を御説明して、いろいろ御意見を重ねていただいて、計画のほうに反映できないかと考えているところです。様々な形で、今回改定の中でも区民の声をより広く集め、計画に反映いただけるような取組を行いますので、今後もこの形で進めていきたいというところでございます。</p>
のだて委員	会長。
星野会長	のだて委員、どうぞ。
のだて委員	<p>様々やられているということですが、そうした説明会も含めて、多くの区民の方にぜひ知らせていただいて、意見を反映させていただきたいと思います。</p> <p>それで、中身のところですけども、今回説明もありましたが、中延エリア、立会川駅が新たに拠点に加えられました。これまでも超高層再開発が進められ、大崎や五反田、武蔵小山、大井町、ついには戸越公園駅まで広がってきました。それで今回、中延や立会川も加えられたというところですよ。際限なく超高層再開発が広がっており、その下で住民が強制的に追い出され、生活を壊し、周辺住民の環境も日陰が多くなるなど悪化しています。</p> <p>また、人が集中するとコロナなどの感染症のリスクも高まりますし、災害時にも危険になります。環境の問題でも、CO<sub>2</sub>の排出がそこに集中するということが悪いことばかりです。ところどころに再開発によってまちづくりを進めていくと計画に記載されていますけれども、武蔵小山でも、この都市計画審議会にも反対の意見が300を超えて出されました。賛成の意見はなかったですけども、それでも強行されたということですよとか、そういった武蔵小山や大崎、大井町、戸越公園など、各地で反対の声が上がっています。オープンハウス型の説明会でも再開発の見直しを求める声も出されています。地区別の中では、開発誘導のマークまでつけて位置づけているということで、この位置づけはやめるべきだと思います。</p> <p>超高層ビルを建設するのに必要な特定整備路線など、大きな道路も同</p>

	<p>様です。羽田空港アクセス線の新駅要望まで今回位置づけました。超高層ビルや特定整備路線を位置づけるのはやめ、超高層ビルの規制こそ必要だと思いますが、いかがでしょうか。</p>
鈴木課長	<p>会長、都市計画課長。</p>
星野会長	<p>都市計画課長、どうぞ。</p>
鈴木課長	<p>冒頭、都市構造の中に中延、立会川駅を地域生活拠点として位置づけたというところを御紹介いただき、再開発というお話をいただいておりますが、まちづくりの手法というのは、品川区では、再開発1本で進めているわけではなく、地区計画ですとか、あるいは密集事業ですとか、様々な地域の課題に対応し、課題を解決していくための様々なまちづくりの手法を活用して総合的に進めているというところがございます。</p> <p>中延駅も基本的に2駅、東急と都営浅草線が近い関係で、非常に駅の利用客が多いというところで、こうした駅の周辺で生活支援機能をさらに高めていく、そうした意味合いで位置づけさせていただいたというところで、再開発を何か限定して進めていくような形での位置づけではございませんし、立会川駅につきましても、平成30年にまちづくりビジョンを策定し、そちらの人道橋の整備ですとか、水辺を生かした、水辺に触れ合っただけのような魅力と回遊性の高いまちづくりを進めていきたいというところで、今回位置づけているものでございます。</p> <p>再開発を品川区全域で行っているわけではございません。必要なところで必要な手法として活用し、まちづくりを進めているところがございます。駅周辺で機能集積が必要なところ等々で行っているところがございますので、冒頭御説明した様々な手法、この計画の中でも位置づけを記載しておりますので、そうした総合的なまちづくりの一つとして再開発も位置づけて、取組を引き続き進めていきたいと考えております。</p> <p>それから、特定整備路線のお話もいただきましたが、先ほども御説明しましたが、品川区のまちづくりの上位の課題であり、喫緊の課題でもある防災性の向上、密集市街地の改善は、現行計画、今回お示しした改定計画の中でも最も重要なものとして位置づけておりますし、その中で特定整備路線というのは、道路ネットワークの形成とともに延焼遮断帯の形成、これは阪神・淡路大震災でも非常に多くの建物が消失した中で、鉄道ですとか道路ですとか、そうした都市空間あるいは耐火建築物等々が焼け止まりに大きく寄与したというところもあって、東京都が実施を進めているところでございます。</p>

	<p>区としては、この特定整備路線の整備とその沿道の耐震化・不燃化、重層的に、総合的に、さらにソフト的な対策とともに、この計画の中でも示しておりますが、そうしたところで力強く位置づけて、早急な防災性の向上に取り組んでいきたいというところがございますので、計画上外すということは全く考えていないところでございます。</p>
のだて委員	はい。
星野会長	のだて委員、どうぞ。
のだて委員	<p>再開発のところでは、中延駅、駅の必要なところでという話でしたけれども、再開発含め組合施行が、防災整備のところでも組合施行でやったりしますけれども、そうすると、同じ仕組みで強制的に住民から土地を取ることができるということになります。3分の2以上が賛成したら、3分の1の方が反対していても計画が進められてしまうということになりますので、住民の暮らしがそこで壊されていくということになります。こうした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>特定整備路線の問題でも、防災は確かに重要な問題ですけれども、20メートルの道路で延焼を遮断することはできません。火の粉がたくさん飛んでくるということになれば、100メートルも飛ぶというふうに言われています。そうした下で、この特定整備路線、20メートルの道路で防ぐことはできないということは言っておきたいと思います。</p> <p>それよりも、今回、先に新防火地域の拡大の御報告がありましたけれども、そういったところで建て替えの支援を行っておりますが、こうした耐震化・不燃化の支援をしていくことこそ必要だと思います。特定整備路線に883億円も税金が投入されようとしています。こうした建て替えの支援などを行っていけば、税金投入も少なく済みますし、住民は住み続けられて協力もしやすいということになりますので、そうした建て替え、不燃化・耐震化を進めていくことこそ必要だと思いますけれども、いかがでしょうか。改めて超高層ビル、そして特定整備路線などを位置づけるのはやめることを求めますが、いかがでしょうか。</p>
鈴木課長	会長、都市計画課長。
星野会長	都市計画課長、どうぞ。
鈴木課長	<p>まず、再開発でございますが、再開発には、当然ながら地域の方々の合意形成、まちづくりに対する機運が、まず地域の方からの発意があつて品川区内の取組が進められているところでございます。区としては、そうしたところにまちづくりの勉強会、当初の勉強会から含めて、様々</p>

	<p>な形でそうした取組、機運醸成に対して支援をさせていただきます。そうした中で、開発に当たっては、本当に地域のまちづくりの取組を支援しながら、まちづくりの合意形成を進めていただきながら、様々なほかのまちづくりの手法等を活用しながら、地域特性に応じたまちづくりを進めていきたいというところでございます。</p> <p>それから、特定整備路線、委員御紹介いただいたように、道路を整備して全ての延焼が防げるということではないと思います。当然ながら、先ほどから申し上げているように、その沿道の不燃化・耐震化も重層的に進め、さらにソフト的な取組も進めながら、何か一つをもって大きな地震、災害に対抗できるとは考えてございません。様々な取組を重層的に進めて、一刻も早く災害に強い市街地を形成していくという意味合いで、計画にもしっかりと、素案の中でも位置づけておりますし、公表の段階の計画でもしっかりと位置づけていきたいというところでございます。</p>
のだて委員	会長。
星野会長	のだて委員、どうぞ。
のだて委員	<p>再開発の問題は、大体住民発意と言って再開発になっていきます。そうした下で住民が追い出されるということですから、ぜひやめていただきたいというのと、特定整備路線が重層的にほかのこともいろいろやっていくということですが、結局延焼、飛び越えてしまうわけですから、対策の1つにもならないと私は思います。住民の暮らしを壊して、周辺住民の住環境も悪化させて、CO<sub>2</sub>の排出量も集中するということです。また、災害や感染症のリスクを高める超高層ビルの規制こそ必要です。</p> <p>住民参加も不十分で、超高層ビルや特定整備路線を位置づけているこのまちづくりマスタープランの改定素案には反対だと、意見を述べておきます。</p> <p>以上です。</p>
星野会長	<p>ほかに御質問、御意見等いかがでしょうか。</p> <p>あくつ委員、どうぞ。</p>
あくつ委員	<p>御説明ありがとうございました。大部の素案ということで、今御説明を受けながら、議会でも様々課題があるものを網羅的に、この問題はどうかだったっけというところが細かく載っていて、なるほどなというところでまとめていただいたのかなと思います。そのうち、時間の関係もあるので3つだけ確認させてください。</p>

御説明があまりなかったところで、2-7、2-8あたりの人口の推移と将来見通しのところですけれども、まちづくりを考える上で、私も全国のまちづくりの勉強会なんかに行くと、今は人口減少でコンパクトシティだ、スマートシティだと、どれだけ人口を確保するかということでみんな必死になっているのですが、こちらを拝見すると、転入数が転出数を上回る社会増の傾向、出生数も死亡数を上回り自然増、その下は、総人口については、2041年、今から20年後、このマスタープランの期間のほぼ全体までは、ピークまで増加傾向が続くとなっているのですが、品川区としては、人口に関しては全く心配がないという、5年ごとの見直しというお話もありましたが、そういう形で、あまりコンパクトとか、先ほど申し上げたスマートとか、そういうことを考えず、現行路線のまま魅力を創出していくと、こういう考えでよろしいのかということが1つです。

2つ目は、4-17と18あたりでコミュニティバスの記載がございます。現在コミュニティバスは、一部区間で試行という形でやっていますが、我々も大分これについては区民から御意見をいただいて、今後、当然利用率によっては廃止等も視野に入るような組み立てになっているのですが、4-18を見ると、MaaS、Mobility as a Serviceということで、この一部としてコミュニティバスが、公共機関、交通機関としてしっかり位置づけされているということなので、これは品川区の素案というか品川区の考え方として、コミュニティバスをこれから発展させていくという考え方の位置づけでいいのかという確認が1つです。これが2つ目です。

3つ目が4-46と47ですけれども、空き家のところですが、空き家率が今9.8%と4-45に書いてありますが、2008年の11.7%をピークに減少傾向にあるとあります。そうはいつでも、後の記述を見ると、高齢化に伴って空き家もどんどん増えていくという問題提起と課題と書いてありますが、その中で、じゃあどうするのかというところで、高齢化に伴い増加が予想される空き家等の効果的な活用とあります。

残念ながら、私もこの12年、区議会にいて、この課題はたくさん御提案もしたりと、いろいろな区の取組を見てきましたけれども、なかなか解決に至っていない、どんどん課題が大きくなっているのを目の当たりにして、ここはさらっと書いてありますけれども、もう一重、二重、力を入れないと、マンションの老朽化の問題もさんざん指摘してい



	<p>ますが、全国的に課題になっていて、40年を超えるような老朽化マンション、管理組合がどんどん高齢化しているという2つの老いということが今言われていますが、それで空き家の問題もそうですけれども、このあたりをもうちょっと注力すべきで、素案ですから別にこれはこれでいいと思いますが、このあたりのお考えを、課題として指摘はされているのですが、もう少し深めたほうがいいのではないかとということで、これは3点目、お伺いします。</p> <p>以上です。</p>
鈴木課長	会長、都市計画課長。
星野会長	都市計画課長、どうぞ。
鈴木課長	<p>1つ目の人口の推移、推計を含めたまちづくりの考え方でございますが、まちづくりの観点からお話をさせていただきますと、まちに活力、魅力、にぎわいを生んでいく、まちを形づくるというのは、やはりそこに住んで、働いていただく方々というのが大事なところですので、今後品川区にさらに多くの方に来ていただいて、住んでいただきたいということでこの計画は位置づけておりますし、そういう視点で取組を進めていくという形で位置づけております。</p> <p>今御紹介いただいたスマートですとかコンパクトシティ的な考え方は、10年前も今回の改定の中でもいろいろ議論というか、考えてはおりますが、どうしても地方都市でのコンパクトシティと鉄道駅が非常に充実している品川区内の状況で、コンパクトシティというのは、そぐわないとは言いませんが、駅を中心にいろんな機能が寄り集まって、便利な駅に集まって、そこでいろんなサービスあるいは買物ができるという視点で計画の中でもうたっておりますし、コンパクトシティという考え方を直接的には示しておりませんが、品川区はこれまでもメリハリのあつた土地利用と申しますか、集積するところは集積を進めて、低層の住宅市街地は保全していくということをうたっておりますし、スマートシティの考え方も、環境の側面ですとか、そうしたところでの位置づけは、計画全体ではさせていただきます。</p> <p>地方都市で人口が少なくなって、どこか中心市街地に全ての機能を集めていくというコンパクトシティの考え方とはちょっと違うということで、ただ、その考え方は反映しているところでございます。</p> <p>それから、コミュニティバスでございます。コミュニティバスも都市計画課、私のほうで所管しておりますので、当然ながら、コミュニティ</p>

	<p>バス、3月から試行運行を開始し、区としては多くの方に利用いただいて、今候補ルート案というのはほかにも、荏原ルート、大崎ルートというのは示しているところではありますが、いろいろ検証を重ねながら、区としては続けていきたい、発展させていきたいという思いはしっかり持っておりますので、そうした位置づけをマスタープランの中でも、今後10年間の計画になりますが、そうした思い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>
竹田課長	会長、住宅課長。
星野会長	住宅課長、どうぞ。
竹田課長	<p>私からは、マンションと空き家の対策について御説明させていただきます。</p> <p>まず、マンションのほうですが、法改正に伴いまして、各自治体がマンション適正化計画というものを立て、またそれに基づいて、認定、助言、指導ができるという法改正がございました。それに伴いまして、来年の4月実施を目標に、品川区としてもマンション適正化計画をつくりまして、来月からパブリックコメントをかけて皆様の御意見をいただくところでございます。また、そういったことを通じてマンションの適正化が進むように、支援、認定、また助言、指導を進めていきたいと考えております。</p> <p>それから、空き家対策でございますが、平成30年度に空き家対策計画を立てまして5年目を迎えるところでございます。この5年の間に一定の成果は出たところでございますが、委員御指摘のとおり、今後、高齢化に伴いまして、より深刻化が予想されます。そこを見越して、委員御指摘のとおり、もう一段、一歩進んだ対策が必要かと考えておりますので、今後充実させていきたいと考えております。</p> <p>以上でございます。</p>
鈴木課長	会長。
星野会長	都市計画課長、どうぞ。
鈴木課長	<p>今のマンション施策のところで補足させていただきますと、これはまちづくりの総合計画ですから全てを書きたいところですが、さらに深い記載はそれぞれの計画のほうで記載するという意味で、4-50ページの右上のほうに、空き家等対策計画ですとかマンションの適正管理の計画、その記載はまだありませんが、そうしたところも示させていただいて、個別具体の計画の中で取組を強力に進めていくところでございます。</p>

	<p>ただ、マンションの老朽化に対する対策と空き家対策というのは、委員御指摘いただいたように、区の住宅施策の中でも非常に重い上位の取組、課題と受け止めておりますので、この計画上さらに充実した記載が必要がないか、できないかについて、パブコメを通して、最終取りまとめの中で検討したいと思います。ありがとうございます。</p>
あくつ委員	<p>結構です。</p>
星野会長	<p>ありがとうございます。そのほかございますか。 藤原委員、どうぞ。</p>
藤原委員	<p>まず初めに、最初にマスタープランをつくったときに、たしかマスタープラン担当課みたいのができたと思います。今回は改定だから、都市計画課にマスタープラン改定の係、担当者というのを置いたのでしょうか。また、今後とも素案ではなく正式的になったときには、どういうふうになるのか教えていただきたいです。</p> <p>それと、10年たつ中で、マスタープランをつくったときと、やはり10年と言いましたら時代は変わってきて、いろいろな背景が変わってくると思いますが、1回、この10年目で素案をつくる前に検証をしたのか教えていただきたいと思います。</p> <p>それと、今回このマスタープラン素案を見ていて、点と点が線になって、線と線が面になって品川のまちづくりをしていくと思いますが、交通事故等を含めて、交通安全についてこの素案の中に出てないような気がしますが、マスタープランには交通安全というのはそぐわないのかということ伺いたいと思います。</p> <p>あと、不燃化について伺いますが、荏原地区、大井地区などは依然として70%行っていないと思います。この施策は途中で終わったら駄目です。ある程度目標達成してこの事業が完成するというふうにしていかないといけないと思いますが、不燃化特区の助成等は東京都も絡んでくるので、品川区だけではということとは分かりますが、やはり目標達成するまでは、一番身近な行政として、ちゃんと東京都に言うべきことは言っていて、延長していただかないといけないと思いますが、その辺についてはいかがですか。</p> <p>それと、先ほど踏切の話で、災害等において遮断してしまうというお話が出ましたが、ただ、この中で北品川と戸越公園の2か所しか出ていないかと思います。品川区は、駅に関しても交通の便がいいので、踏切がほかにたくさんあります。その辺について、この2か所と決めないで、</p>

	<p>今後ともいろいろ検証してやっていくという形にさせていただかないといけないと思います。</p> <p>最後に、空き家ですけれども、空き家を確認するのは、基本は目視だと思いますが、違うなら違うと言っていたきたいですが、空き家に関して、これから高齢化、高齢社会も来る中において、登記というのはすごく大事だと思っています。登記が義務化にはなりますが、義務化になった時点で、品川区として、空き家対策も含めて登記はしてほしいと、登記が義務化になったという形を広報していただきたいと思っています。何か施策でお宅に何かするとき登記簿と固定資産税は別ですもんね。固定資産税を払っている方が名義人であるということはないわけですよ。思い切り何か施策をするときに、登記簿でしていくと、相続がなされてないと、相続人が何十人もいてという形になってしまうと思うので、空き家対策という意味で登記の大切さということを思いますが、その辺についてはいかがでしょうか。</p>
鈴木課長	会長、都市計画課長。
星野会長	都市計画課長、どうぞ。
鈴木課長	<p>幾つか御質問いただきましたが、まず、前回、現計画策定するとき、都市計画課の中にマスタープラン担当課長を新設しまして進めてきたと。都市計画マスタープラン、まちづくりマスタープランという名前ですが、都市計画法に位置づけられた計画でございますので、都市計画課が所管となります。前は20年を展望する計画を新たにつくるということで、専属の担当課長、係、ラインが敷かれて作成いたしました。今回は、その20年間の中間の見直しということで、所管している都市計画課の中で改定を行っております。都市計画課のラインの中に、専属ではなくて都市計画、様々な業務を行っているラインがございますので、その中でこの計画の改定も行っているところでございます。したがって、改定後に、新たに係をつくるということではございません。</p> <p>それから、この10年間の検証でございますが、5回の改定検討会の中で、1回目、2回目のあたりでこれまでの振り返り、10年間のまちづくりの進展状況ですとか品川区の課題ですとか、それから社会情勢の変化、コロナであったり多様性であったり激甚化であったり、そうしたところ、あと上位計画を整理して現在に至っているところでございます。</p> <p>それから、交通安全のお話もいただきましたが、先ほど計画の後ろのほうに指標の提示もさせていただきましたが、例えば10年間で交通事</p>

	<p>故を幾つに減らすという記載はしておりません。これはまちづくりというよりも、結果として、別の計画の中で交通安全の取組というのは位置づけられております。ただ、道路を拡幅したり、隅切りが造られたり、市街地が整備されていくというのは、結果的にそうした交通安全もやっけていくというところで、側面的にはそういう考え方もありますが、都市計画ですので、計画上は特出しして交通安全というところでの記載はしてございません。</p> <p>それから、踏切のお話ですが、御指摘のとおり、西大井のほうの踏切ですとか、非常に遮断時間が長くて渋滞を生んでいるようなところは、区内、まだほかにも踏切はございますので、そうしたところを全て位置づけていくというのは、10年間の計画ですので、優先順位を持って、これは踏切側の鉄道事業者、国、東京都、連携して進めていくべきものですので、この10年間を見据えたという位置づけで、今の踏切箇所を記載させていただいております。決してほかの踏切について、記載を忘れていたとか、そうしたところではございませんので、これからの中で新たに位置づけられるところは、次の計画の中でということにもなるかと思えます。</p> <p>以上です。</p>
大石課長	会長、木密整備推進課長。
星野会長	木密整備推進課長、どうぞ。
大石課長	<p>御質問いただきました不燃化施策の延伸、継続という御質問でございますが、今、委員御指摘のとおり、今行っております不燃化特区支援事業は令和7年度末までの期限付の制度となっております。</p> <p>現状、品川区のほうでも、各地区で整備プログラムの中で目標値を設定しておりますが、現時点では、まずその目標値に向かって日々努力をして、1ポイントでも上げられるように進めていくことを考えてございます。また、70%という高い目標がございしますが、確かに今現在乖離している状況でございますので、そのポイントの状況と、東京都の動向を含め、必要と判断した場合は力強く協議を行っていきたいと思っております。</p> <p>以上でございます。</p>
竹田課長	会長、住宅課長。
星野会長	課長、どうぞ。
竹田課長	私のほうからは、空き家の件について御説明させていただきます。

	<p>まず、空き家の発見のきっかけは目視かという御質問でございますが、巡回のほうも行っておりますが、それと並行して近隣等の方からの情報も多数お寄せいただいておりますので、そういったことが空き家の判明のきっかけになるケースも多くございます。</p> <p>また、登記の義務化でございますが、今空き家対策を進めていく中で、登記が適正にされていないということが大きな障害となっておりますので、登記が義務化されまして、これを機に所有者不明土地が少なくなることによって空き家対策も進むと考えておりますので、様々な媒体を利用して登記の義務化を広報してまいりたいと考えております。</p> <p>また、固定資産税、都税事務所との連携も大事だと考えておりますので、都税事務所とも連携しながら空き家対策を進めていきたいと考えております。</p> <p>以上でございます。</p>
工藤課長	会長、交通安全担当課長。
星野会長	交通安全担当課長、どうぞ。
工藤課長	<p>交通安全の関係でございます。マスタープランの素案の4-11、都市基盤のところ、道路の整備をしっかりとやっていきますと書かれております。それとはまた別に、品川区交通安全実施計画というところで計画をして、交通安全についてはしっかりとやっていきたいと思いますという計画を立てて実践しているところですので、そのような形で進めてまいりたいと考えております。先ほどの補足になります。</p> <p>以上です。</p>
星野会長	ほかに御質問、御意見等、いかがでございましょうか。 近藤委員、どうぞ。
近藤委員	<p>マスタープラン素案、現状認識の中から、10年後、再検討してということで、これでいいのではないかと私は思います。</p> <p>先ほど、のだて委員から再開発という言葉の中で、いつも超高層ができるというのはどうなのかという話が出ていましたが、都市計画と建築基準法と絡めていくと、都市計画でいろいろ定めても、建築基準法ではこれはオーケーだということがあります。超高層もそういうことがありまして、駅のそばで超高層が建つというのは大体日本の発想ですけれども、そういう再開発の発想でなくて、ほかの方法はないのかというところが必要ではないかなとちょっと思いました。</p> <p>この素案に関してはよく分かります。現状認識、それから10年ごと</p>

	<p>の判断ということで、将来どうするかというようなことで、これはよいと思います。</p> <p>ただし、都市づくり、まちづくりの中で、建築経済の業界から見れば、経済行為が成り立つというふうなことになるってどんどん進んでいく、超高層もそういう発想の中でできているというのが一つありますので、そういう発想を転換するようなやり方というか、考え方ができればなど、そういうふうな考えを持ちました。</p> <p>まちづくりとか都市づくりというのは、超高層だけではないです。コルビュジエの時代から高い建物というのは出てきていますけれども、それだけではないというのが、時代等が変わってきているのではないかとこのように考えます。そういうことを今気がつきました。</p> <p>以上です。</p>
星野会長	ただいまのは御質問でしょうか、御意見でしょうか。
近藤委員	意見です。
星野会長	<p>ありがとうございました。</p> <p>ほかに御質問、御意見等ございませんでしょうか。よろしいでしょうか。</p> <p>それでは、以上で本日予定しておりました審議事項は終わりました。</p> <p>それでは、傍聴人の方は御退席をお願いいたします。よろしく申し上げます。</p> <p style="text-align: center;">(傍聴人退室)</p> <p>最後に、事務局より連絡事項等がありましたらお願いいたします。</p>
事務局	<p>それでは、事務局よりお知らせでございます。次回の都市計画審議会の日程でございますけれども、現時点におきまして1月上旬を予定しております。1月上旬でございます。また詳しい日程が決まり次第お知らせいたしますので、どうぞよろしく申し上げます。</p> <p>以上でございます。</p>
星野会長	これもちまして、第175回品川区都市計画審議会を閉会といたします。ありがとうございました。

— 了 —