

第181回 品川区都市計画審議会議事録

1. 開催日 令和6年3月13日(水) 午後2時開催

2. 場所 品川区役所 第2庁舎4階 災害対策本部室

3. 議題

【審議案件】

議第427号 東京都市計画地区計画の変更(戸越六丁目地区)

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
	高橋伸明	あくつ広王	山本やすゆき
	のだて稔史	藤原正則	せらく真央
	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	小川晋
	中道元紀	大石英之	長尾樹偉
	河内崇	溝口雅之	滝澤博文
	櫻木太郎	工藤忠雄	森一生
	高梨智之	北原淳	平原康浩
	伊藤大	羽鳥匡彦	佐藤憲宜
			(計21名)

5. 議事録 別紙参照

第181回 品川区都市計画審議会

令和6年3月13日

事務局	<p>皆様、おそろいでございますので、少し予定より早いのですが、始めさせていただきますと思います。</p> <p>委員の皆様、本日は年度末ではございますが、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。会議の時間が長時間にならないように努めてまいりますので、御協力のほうもよろしくお願い申し上げます。</p> <p>また、開会に先立ちまして、このたび委員の名簿のほうに変更がございましたので御報告をさせていただければと思います。机上に席次表と委員名簿を新たに配布をさせていただいております。関係行政機関であります警視庁荏原警察署長の委員につきましては、2月19日付でこれまでの樋口委員に変わり荒井委員が御就任の予定でございましたけれども、手続の都合上、今審議会におきましては欠員とさせていただくことになってございます。委員の変更は以上でございます。</p> <p>続きまして、本日の予定でございますけれども、お手元に配布をさせていただきました次第のとおりでございます。審議案件1件となっております。今回の案件でございます議第427号でございますが、戸越六丁目地区における東京都市計画地区計画の変更でございます。これは区の決定案件ということでございます。</p> <p>それでは会長、よろしくお願いいたします。</p>
星野会長	<p>ただいまから第181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、本日は傍聴を希望する方はいらっしゃいませんでした。</p> <p>会の冒頭に事務局からも発言がございましたが、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に御協力いただきますよう、よろしくお願いいたします。</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427号につきまし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存じます。</p> <p>それでは、説明をお願いします。</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>それでは、議第427号「東京都市計画地区計画の変更（戸越六丁目</p>

地区)」について御説明させていただきます。説明のほうは赤いインデックスで説明資料と書かれましたA3判横の資料を用いて行わせていただきます。そちらの資料を御覧いただけますでしょうか。

はじめに、資料左上、都市計画の種類ですが、東京都市計画地区計画（戸越六丁目地区）の変更で、本案件は品川区の決定案件でございます。

本地区の位置ですが、資料右上の位置図を御覧ください。東急大井町線戸越公園駅の直下に位置します赤い破線で囲われました戸越六丁目全域、面積約13ヘクタールが対象区域となります。後ほども御説明いたしますが、地区の右側青い部分には既に「戸越六丁目東地区地区計画」が策定されておりまして、今回、左側の赤い部分、国道第二京浜までの戸越六丁目全域に地区計画の範囲を拡大するものでございます。

資料左側にお戻りいただき、変更の背景でございますが、戸越六丁目地区は、「品川区まちづくりマスタープラン」における密集市街地改善ゾーン及び地域生活拠点ゾーン、「東京都防災都市づくり推進計画」における重点整備地域、不燃化特区に位置づけられ、現在、地区東側を南北に縦断する東京都市計画道路補助第29号線、地区中央を東西に横断する東急大井町線の連続立体交差化計画が進められており、複数のまちづくり事業が実施されております。

また、地区のまちづくりの取組では、平成27年度より戸越六丁目東地区におきましてまちづくりの勉強会が発足し、平成31年3月、先ほどの位置図の青い部分の戸越六丁目東地区に、災害に強い安全な市街地の形成と商店街のにぎわいを維持した生活拠点にふさわしい市街地の形成を図ることを目標とした「戸越六丁目東地区地区計画」が策定されました。その後、戸越六丁目全域に対象区域を拡大したまちづくり協議会が設立され、令和3年度には、地区全体に防災性の向上と居住環境の改善を目的とした密集住宅市街地整備促進事業が導入されております。

このような中、まちづくり協議会では継続して地区計画の検討が行われ、戸越六丁目東地区でのまちづくりの取組を六丁目全域へ拡大するため、今回、戸越六丁目東地区地区計画を変更することに至ったものでございます。

続きまして、都市計画の概要でございます。A3判資料の左下を御覧いただきまして、グレーで網掛けしました部分は、既存の戸越六丁目東地区地区計画で既に策定済の箇所、それ以外の箇所につきまして、今回、新たな整備方針等を策定するものでございます。

資料右下の地区区分図を御覧いただけますでしょうか。地区内の有効幅員6メートル以上の道路として、地区区分図内に示されております防災生活道路2号、3号を地区施設として新たに位置づけ、一部、幅員6メートルを確保できていない東急大井町線との交差部について、連続立体交差化計画と併せて改良を図ってまいります。また、市街地の不燃化促進と良好な住環境の形成に資するオープンスペースとして、既存の戸越南公園と大原公園を公園1号、2号として地区施設に位置づけております。

地区区分図内の地区東側の青い破線が既存の東地区の範囲で、既に地区区分されていますA、B、C、D地区は、用途地域の指定別及び補助29号線の沿道30メートル区域別に指定されており、土地利用の方針が地区それぞれにおいて定められております。今回の区域拡大に伴い、住宅街のE地区と国道沿いのF地区を新たに位置づけ、既に定められているA地区からD地区までの建築物等の整備の方針内容は維持し、新たに定めるE地区とF地区に、同様の計画内容を定めるものでございます。

資料の左下にお戻りいただき、地区整備計画の具体的な内容につきましては、建築物等の用途の制限におきまして、E地区、F地区ともA地区と同様に、風営法第2条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築できない制限をかけるほか、敷地の細分化防止を目的としました建築物の敷地面積の最低限度を60平米に設定し、また、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限におきまして、道路に面する部分の落下物防止措置の実施や建築基準法第42条の2項道路の道路中心線から2メートルの範囲における広告物等の突出の禁止、垣または柵の構造の制限では道路に面するブロック塀等の制限などをE地区及びF地区に定める内容でございます。

以上が都市計画の概要でございます。

最後でございますが、A3判資料右下、これまでの都市計画手続きの経過と今後の予定につきまして御説明させていただきます。

昨年9月19日から10月3日におきまして、都市計画法第16条に基づく都市計画変更原案の公告縦覧・意見書の受付を行い、2件の意見をいただいたところでございます。あわせて、9月29日、10月1日に都市計画変更の原案の説明会を実施し、28名の方に御出席いただきました。

また、本年1月31日から2月14日におきまして、都市計画法第1

	<p>7条に基づく都市計画変更案の公告縦覧・意見書の受付を行い、1通、1名の御意見をいただき、2月2日、3日に案の説明会を実施し、20名の方に御出席いただいたところでございます。</p> <p>ここで、都市計画変更案の公告縦覧時にいただきました1通、1名の意見書の要旨とその意見書に対する区の見解につきまして御説明いたします。資料のほうは青いインデックスで意見書の要旨と書かれましたA4判の資料1ページ目を御覧ください。</p> <p>内容といたしましては、今回新たに地区区分の指定をする一般国道一号（第二京浜）沿道のF地区についての御意見でございます。</p> <p>F地区について以下をお願いしたい。歩道が狭い箇所が多いため、適切な広さの歩道を確保する。狭い歩道に面して喫煙所を設置している店舗があり、歩行者の迷惑になるため、喫煙所の設置場所を制限する。</p> <p>以上の御意見に対する区の見解としましては、本地区区計画案におけるF地区の第二京浜の歩道の適切な広さや歩道に面する喫煙所に関する御意見については、道路管理者である国土交通省関東地方整備局東京国道事務所にお伝えいたします、という見解でございますが、今回の喫煙所の御意見につきましては、区の担当部署へも情報共有を図っております。</p> <p>以上が意見書の要旨でございます。</p> <p>A3判資料にお戻りいただきまして、資料右下を御覧ください。</p> <p>今後の予定としましては、本日、本審議会にて御審議いただき、御了承をいただいた後、事務手続きを速やかに進めまして、今月下旬の都市計画の決定・告示を目指してまいります。</p> <p>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す。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、お願いします。</p> <p>のだて委員、どうぞ。</p>
のだて委員	<p>手続きの中で、意見書の提出が9月と10月のところで2件あったということで、その中身と、あと説明会も9月、10月のところでやった、2月もやったということで、この中での意見や質疑等伺いたいと思います。</p> <p>今回、防災生活道路2本と公園2個を地区施設として位置づけるということで、その設定をすると、何か変わるところがあるのかなと、その効果というんですか、何かありましたら伺います。</p>
星野会長	<p>事務局から答弁いかがでしょうか。</p>

小川課長	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。
小川課長	<p>2点の御質問をいただきました。</p> <p>まず1点目、意見書の中身でございますが、まず、原案のときの意見書につきましては2通いただいております、1つ目が、1筆の土地に複数人の借地人、人に貸している方がいらっしゃるようで、将来、その方にその土地を売ると、最低限度60平米をかけるに当たって売れなくなるのではないか、そういった御趣旨の御意見というものをいただいております。</p> <p>それともう一つの意見といたしましては、今の戸越公園駅を中心に、あそこのかいわいはいろいろなまちづくりが進められているところがございます、やはり住まわれている方のまちづくりの将来像と、区が今回示させていただいたまちづくりの目標、将来像みたいなものとちょっと乖離があるといったところで、そういったところではなかなか自分の考えている将来像は実現できないといった声もいただいているところがございます。</p> <p>それとあと原案説明会のほうの御意見でございますが、こちらは9月29日、それと10月1日に説明会を実施させていただいております、建物の除却費に助成があるかどうかといったような御質問と、今すぐ建て替える場合はこのルールが適用されるかどうかといったようなもの、また、地域危険度のランクの基準といった確認の御質問等いただいております。</p> <p>それと、都市計画案の説明会の中での御意見でございますが、こちらは2月2日と2月3日に開催をさせていただいております、その中でいただいた御質問としましては、補助29号線にかかっている敷地で、残地部分が60平米以下になってしまう。そういったときに、そこに建物を建てることは可能なかどうかといったような御質問。それと、建て替えを行うときに区として何か補助は出ないのかどうかといったような御質問をいただいております。</p> <p>あと2点目の、道路・公園を地区施設として設定して何か変わるのかどうかといった御質問ですが、そちらのほうに関しましては、公園と道路をしっかりとこちらの地区計画の中で設定することによって、地区計画の目標・方針に即して必要な施設として位置づけられますので、その道路・公園の機能が半永久的に担保されるといいでしょうか、そういった</p>

	<p>ものを持たすことができるところ。あとその道路に関しましては、こちらの地区計画、南側にも地区計画がもう既に定められておりまして、あと北側にも地区計画が定められてございます。防災生活道路の2号と3号に関しましては、その2つの地区計画の中でも防災生活道路として位置づけられておりまして、その連続性を保つということで、今回、施設のほうに指定させていただいているところでございます。</p> <p>以上でございます。</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	意見書や説明会で出た意見に対して、区はどういった対応をするのかというところを伺いたいと思います。
小川課長	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。
小川課長	<p>都市計画原案のときの意見書でいただきました1筆の土地を分筆して行えるかどうかに関しましては、結論から申しますと、分筆して建物を建てるのが可能なので、それはいただいた御意見の方に我々直接お答えをさせていただいて、可能ですよということをお伝えしてあります。</p> <p>あと助成関係等に関しましては、今こちらは不燃化特区等で支援制度を活用することができる地区になっていきますので、そういったところに関しましては、説明会のほうでもしっかりお伝えしたところがございます。</p> <p>まちづくりの将来像につきましては、案の説明会の中でもしっかり区のお考えをお伝えさせていただいて、また、まちづくりニュースであったりそういったものの中でも、地域の皆様にしっかり丁寧に御説明していくところがございます。</p> <p>以上でございます。</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>そうしたら、29号線の残地が60平米以下になるところへの対応については、後で御答弁いただければと思います。様々、いろんな意見が出ている中で、丁寧に住民の要望に対応して反映していただきたいと思います。</p> <p>態度表明をさせていただきたいと思いますが、今回の変更は、既存の東地区の計画を拡大するもので、東地区には補助29号線が含まれ</p>

	ており、暮らしを壊す29号線は進めるべきではないということで反対をしました。しかし、今回の範囲は29号線が含まれていない範囲だということで、変更内容も風俗を禁止し、色彩や生け垣、縁石の制限にとどめられていますので、反対するものではないため賛成します。
小川課長	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。
小川課長	すいません、失礼いたしました。1点答弁漏れでございます。 補助29号線のかかる用地、残地の残る用地のところは60平米以下の場合、建てられるかどうか、これに関しましては建てられますので、大丈夫ということで、そのときの説明会でもお答えをさせていただいているところでございます。 以上でございます。
星野会長	そのほか、御質問、御意見等はいかがでございましょうか。 西本委員、どうぞ。
西本委員	今の質疑の中で60平米のところですが、よく理解できなかつたんですね。というのは、どういう場合に建てられるのか、どういう場合だと建てられないとかというのがちょっとよく分からないので、もう一度お答えいただきたいです。説明、お願いします。
小川課長	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。
小川課長	60平米、どういった場合に適用されるか、適用されないかでございますが、60平米以上の土地を分割してそれぞれで建物を建てる場合、その分割した土地が60平米以下であれば建てられないという形になります。ただ、先ほど1筆の土地でといったところがあるんですが、こちらは、1筆の土地であっても個々の建物には、その建築基準法に基づく建物、面積というものがありますので、その面積に分筆して建物を建てるということは可能になります。 以上でございます。
星野会長	西本委員、どうぞ。
西本委員	ありがとうございます。
長尾課長	補足を。
西本委員	補足、お願いします。
長尾課長	会長、建築課長。
星野会長	建築課長、どうぞ。

長尾課長	<p>補足になります。</p> <p>今回配布しております資料の中に、議第427号という資料がございます、そちらの後半部分になりますが、赤字が混じっているものになります。ページで言いますと8ページになります。こちらのほうに新旧対照表ですが、建築物の敷地面積の最低限度という制限の内容が具体的に記載されているところございまして、こちらにE地区、F地区だけじゃなくてA地区からD地区まで全ての地区について、建築物の敷地面積の最低限度は60平方メートルとするというふうに記載されております。その後、ただし書で、次の各号のいずれかに該当する土地についてはこの限りではないというようにただし書が書かれておりまして、4つ事例が書かれております。これが先ほどの木密整備推進課長が申しておりました例外の部分になります。</p> <p>1番目が、地区計画が定められる前に建物が建っていて敷地として使われている場合は例外ですと。次につきましては、その土地の権利を持っている、地区計画が定められる前にその所有権等の権利に基づき建築物の敷地として使用する場合というのも、2つ目として例外となっております。また、公共施設の整備等により60平方メートル未満になった土地、こちらは先ほどの補助29号線等の都市計画事業で、残地が面積を切ってしまった場合等に該当します。最後が、公共施設の整備等に伴って代替地として譲渡された60平方メートル未満の土地ということで、こちらは先ほどの質疑の中では出ておりませんでした、こういったものが例外規定として定められておりまして、今後定められていく条例の中にも同様のものが位置づけられることによって、建築確認申請の際にもチェックされる項目としてアップされていくという内容になっています。</p> <p>以上です。</p>
星野会長	西本委員、どうぞ。
西本委員	<p>ありがとうございます。</p> <p>少し分かってまいりました。要するにここの規定といいますか、これが定められた前の場合で、外れてもいいですよということですよ。ですから、その後は60平米以下には建てられませんよということですね。</p> <p>そうすると、今、このE地区のほう、ここは住宅がかなり建っていると思うんですけども、これからになるのでなかなか予測は難しいかと思うんですけども、該当しそうなところというのは把握はされている</p>

	<p>んでしょうか、どのぐらいありそうだとかというのが。それともう一つは、F地区のほうの示されているエリアというのは、第二京浜が入っているんですよね。第二京浜が入っているというのは何ででしょうかということをお願いします。</p>
小川課長	<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>
小川課長	<p>住宅の敷地面積の分布になりますけども、この地区の60平米未満の敷地が全体の28.8%でございまして、60平米以上が71.2%でございまして。</p> <p>それとあと第二京浜が入っているといったところでございましては、第二京浜沿いで建物、建築物を建てる際、その道路の幅とかが建てる際の建築計画等に影響してくるものですから、地区計画としては一応道路も含めた形でエリア設定をさせていただいているところでございます。</p>
星野会長	<p>西本委員、どうぞ。</p>
西本委員	<p>分かりました。</p> <p>じゃあこのF地区は、別にこの道路の幅を変えるとかそういうことは関係ないということで理解してよろしいでしょうか。</p> <p>それで、60平米以上というのが結構多いなと思っているんですけども。その中で、だからといって再分割して建てるというのは、あまりよろしくないなと思っているんですよね。なので、この告示された前の段階の方々にもやっぱり協力をしてもらわないと、せっかくこの示されて規定されても、木密という形で整備しているにもかかわらず、そういう考慮された、配慮された規定ではあるんですけども、やはり協力はしていただかないといけないなというところがあるので、その周知といたしますか、お願いといたしますか、その方法はどのように考えていますでしょうか。</p>
小川課長	<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>
小川課長	<p>F地区の第二京浜国道の幅員ですけども、この地区計画を定めるからといって何か広げるとか、そういったものではございません。第二京浜国道は都市計画道路と位置づけられておりまして、まだ未整備の状態の道路なんですけども、今後その計画の中で整備をされていくといったところでございます。</p> <p>それと、敷地の細分化の御質問なんですけども、この地区計画の変更の告</p>

	<p>示がされる前で60平米以下、例えば50平米の土地をそのまま50平米で物を建てることは可能なんですが、50平米を25平米、25平米で分割することはできません。ですので、50平米以下の土地であっても分割することはできませんので、そういったものはさらには細分化するということはできないといったところでございます。</p>
星野会長	西本委員、どうぞ。
西本委員	<p>ありがとうございます。</p> <p>1点だけ確認します。だから、60平米以上ある土地のときに、ここで、何軒かもう建っているよという話になった場合に、建て替えをします。建て替えをする場合、60平米以上じゃなきゃいけないということでいいんですか。それとも、持ち主が結構広い土地を持っていて、そこを細分化という形というのはやっていいんですか、駄目なんですか。60平米以下で、切り売りしていいのかどうかという。</p>
長尾課長	会長、建築課長。
星野会長	建築課長、どうぞ。
長尾課長	<p>地区計画が定められますと、まず、そのエリア内で建て替えをされる場合は、届出をしていただくこととなります。また、地区計画制限条例にも位置づけられますと、確認申請の手続の中でチェックを受けて、このルールが守られていないと計画が認められないというような手続上の制限がかかってきます。</p> <p>それを前提としてなんですけれども、広い土地を分割して建物を建て替えるといった場合は、当然こちらで60平方メートルという線引きがされていますので、それよりも小さな土地に分割して建てるという計画は認められなくなります。</p>
星野会長	<p>そのほか御質問、御意見等いかがでしょうか。</p> <p>藤原委員、どうぞ。</p>
藤原委員	<p>建築課さんか木密か、確認させていただきますが、60坪じゃなくて60平米ですよ。60平米を例えば30ずつにしたといったときに、30平米ということは割れないと。そうすると実際問題、それで細い道だとセットバックとかかかったら、實際上、家はもう、その60平米という仮定したときに、60平米以上だから、それが200平米とか300平米だったら訳ないけれども、60平米ぎりぎりでお家を建てたとき、現実問題ではあまり出てこないと思っていていいわけですね。60平米だから割れないんですよ。だから、そう思っていていいということと、こ</p>

	<p>れが今日議決して可決された時点で、建築課からこういうふうにしましようと言って、建て主さん等にお話ができるのは、大体いつぐらいからできるのかというのが一つ質問。</p> <p>それと、さっき木密の課長はのだてさんの質問ときに、区が思い描いている戸越のまちづくりというお話が出たじゃないですか。土木管理課でもいいんですけど、戸越をどういうふうなまちづくりをしていくかというイメージをしているのか教えてください。</p> <p>それと、せっかく来てくださった企画、これ、戸越という地区において、人口動態も入れて、戸越という地区をどういうまちにしたいか、将来どういうふうになっていくかというまちづくりの構想みたいなものがあつたら教えていただきたい。</p> <p>それと、道路課、今回立体化になるんですけども、これが立体化になって、区道がこうありますけれども、ちょっとそこで区道の形成の状態がストレートになっていないところがあるんですけども、その辺についてはいかがでしょうか。</p> <p>それと、連続立体という形で戸越、東京都の中でもいろいろな地区、多摩地域も含めて、京王線も含めて、いろんなところで立体化してほしいという案がある中で、戸越のここが認められたわけですよ、東京都の中で。そういう意味も含めて、このまちが立体化になってどういう形になっていくかというのを教えてください。</p> <p>最後、住宅課長。それでもこういう形で網かけをして、今日議決されればですけども、防災に関してやっぱり力強くやっていくわけですよ。でも、この中にもいずれ空き家住宅等が出てくると思うので、空き家住宅の対策というのは引き続き、こういう形になったとしてもしていただきたいと思いますと思うんですけども、いかがでしょうか。</p>
小川課長	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。
小川課長	<p>まず、敷地面積60平米に対する建築規模の御質問ですが、そちらに関しましては、その地区の届出を見る中では、60平米以下でも家を建てる方がいらっしゃいますので、最低限敷地面積で60平米と示しても、しっかりとした建物を建てていただけるというふうに考えてございます。</p> <p>それと、こちらはいつから効力が発するのかというところでございますが、今回こちら、御審議をいただきまして御承認いただきましたら、</p>

	<p>速やかに事務手続きのほうに入りまして、今のところ目標としましては、4月1日を目標に決定告示をさせていただいて、4月1日から、こちらの地区計画に基づいたまちづくりを進めていきたいと思っています。ただ、建築条例につきましてはいろいろな手続がありますので、4月以降、数か月ぐらい手続がかかりますけれども、そういった形で進めていきたいと考えてございます。</p>
佐藤課長	会長、企画課長。
星野会長	企画課長、どうぞ。
佐藤課長	<p>私からは、企画部門としての当地区のまちづくり構想についてお答えいたします。</p> <p>私どものつくっている計画は様々ございますが、例えば長期基本計画のほうには、戸越公園駅周辺は、地域生活拠点として商店街の活性化等、日常生活の拠点形成を図るとともに、駅周辺の踏切解消や防災性の向上に取り組むとしておりまして、そういったまちづくりの進め方について確認する目的もありまして、そのこのところに参加しているというところでございます。</p>
森課長	会長、道路課長。
星野会長	道路課長、どうぞ。
森課長	<p>防災生活道路と国道二号と東急大井町線の立体化される部分でございますけれども、今も確かに少し形がいびつなところもございます。真つすぐにするのは難しいところがございますけれども、今も東急さんと都市開発課と道路課のほうで道路形状等、協議をしておる最中ということで、できるだけ安全に通行できるような形にしていくように思っております。</p>
長尾課長	会長、建築課長。
星野会長	建築課長、どうぞ。
長尾課長	<p>先ほど地区計画に関しましては木密整備推進課長が申したように、4月の告示を目指してというところですよ。条例化につきましては、ほかの地区計画でもそうなんですけど、できるだけ速やかに条例化の手続を行いますので、予定としましては今年の第2回定例会で条例を出していくという流れで調整を進めております。条例化される前の段階、地区計画がかかった段階で、ホームページ上で都市計画情報は出しておりますので、その中でまず地区計画の情報は出ますので、建築課のほうでも個別の問合せの際はそちらを御案内しています。条例化がなされた後の建築計</p>

	<p>画が出てきた際、民間であったり区のほうに出される際は、その地区計画の制限条例に基づいてチェックをしていくという流れになっております。</p> <p>以上です。</p>
大石課長	会長、まちづくり立体化担当課長。
星野会長	まちづくり立体化担当課長、どうぞ。
大石課長	<p>私のほうからは、土木の視点で見た戸越公園駅周辺の将来像と、あと連立後の戸越という2点の御質問についてお答えさせていただきます。</p> <p>企画のほうと少し答えがかぶってしまうところがございますが、まずはマスタープランのほうで地域生活拠点に位置づけられておまして、そちらに沿ってしっかりとまちづくりは進めていきまして、あとは、まちづくりビジョンというものをこちらのほうで作成しておまして、その中で、パークライフステーション戸越公園という形で、そちらのほうも目標を持っておりますので、そちらの目標に向かってしっかりと足を進めていくという形で考えてございます。</p> <p>また、連立後の戸越でございますが、まず、こちら、戸越公園駅のところが、現在補助29号線や四間通りなどと交差する6か所の踏切がございます。そちらの踏切が全て開かずの踏切という形になってございます。こちらが連立事業によりまして踏切が6つ解消するという形がまず一つ。また、南北の交通が行きやすくなるということで、分断がなくなるということも一つ将来像としては掲げられると思っております。</p> <p>これによりまして、地域が分断されていたものが一体化されて、交通の円滑性などが図られるとともに、踏切での事故等がなくなって、より安全なまちが形成されると考えております。</p> <p>以上でございます。</p>
竹田課長	委員長、住宅課長。
星野会長	住宅課長、どうぞ。
竹田課長	<p>私からは空き家対策について御説明させていただきます。</p> <p>空き家があることによりその地域に及ぼす影響は、公衆衛生の悪化や景観の阻害など、様々な問題を引き起こす可能性がございます。まずは空き家が発生しないよう発生の予防、空き家が発生した後には適正な管理の促進、また、有効活用の推進を所有者に促すなど、空き家を1軒でも減らせるように積極的に取り組んでまいりたいと考えております。</p> <p>以上でございます。</p>

藤原委員	委員長。
星野会長	藤原委員、どうぞ。
藤原委員	<p>木密の課長、私も60平米以下でもすばらしい家が建っているのはよく分かっております。そういう質問をしたんじゃないで、新築で建てるときに、分割して例えば60平米が30平米、30平米にしたら駄目なんですよということですよ。だけど、実際に30平米、30平米の家を建てるのは大変じゃないですかという質問をして、現実には例えば60平米以下だったら40平米、20平米でもきついですよね、実際に建てるのは。そういうことで伺って、60平米以下、例えば59平米のところでも今建っている一軒家が建て直すのはいいわけですよ。だから、西本さんが質問してくれたけど、71%はあるんでしょう？ 60平米以上の敷地が。それは分かっているので、現実問題、60平米で分割するというのはね、例えば60平米以下のところを分割するということは、現実問題、厳しいですよという質問をしました。</p> <p>だから、60平米以下の家でもいいおうちはあるというのはそのとおりですよ。うちもそれに近いかな、ある意味。だけど、そういうことを伺ったのではなくて、実際にその辺について伺ったわけで、そういうことです。</p>
星野会長	飯野委員、どうぞ。
飯野委員	<p>今回の戸越のやつは60平米規制がかけられているので、既存の50平米とか40平米のところは建てられますよと、まず、それが第1点。</p> <p>もう1点は、60平米規制がかけられているところは120平米ないと2分割できない。まず、そこ。ですから、60平米規制がかけられているところで80平米あるところは40ずつに割れない。60平米の倍の120ないと分筆することはできないんです。</p> <p>だから、この問題は6年前からここでやっているんですよ。なぜ60平米にかけるんですかって。やったでしょう、みんなで一緒に。僕は、それは反対とやったんだけど。ただ、目黒区についても60平米のところも80平米のところもあるんです。それで、戸越についてはそれだと全然余裕でも、人気があるところだから、この案を見ても私も全て賛成という形で思っているんです。</p> <p>ただ、さっきの意見書の中で出てきたところで、価格の問題が出たんですよ。60平米で規制がかけられるところで120あれば割ることができるけれども、60平米のところ100平米の30坪を持っている</p>

	<p>人は割ることができないんです。60平米規制のところ、100平米、30坪ありますよ。15坪ずつ、50平米ずつやりたいんだといっても割ることができないんです。</p> <p>そこで価格の問題が、我々業界のほうから言わせると、120あれば割ることもできるから高く売れるけれども、60平米のところ、100平米、30坪持っている人は割れないので、総額が高くなっちゃおうと買う人が少なくなりますよねって。価格のことで、6年前やったんです。ただ、今、非常に高くなっているんです、品川区も。今60平米だと土地だけで7,000万とか8,000万なんです。家を建てると1億いっちゃうんですよ。今、そういうふうになっちゃっているんですね。</p> <p>ですから、何年か前のときにも、その60平米規制をかけるときには、ここで審議をかけて、場所によって60平米かけられているところとかかけられていないところがあるわけ。どんどんどんどん、全てが60平米というもので勝手に決めるんじゃなくて、協議して決めてもらえればいいなと思います。</p>
星野会長	いいですか。
飯野委員	はい、大丈夫です。
星野会長	<p>御意見ということで。</p> <p>ほかに御質問、御意見等いかがでございましょうか。</p> <p>真野委員、どうぞ。</p>
真野委員	<p>今までいろいろ委員の皆さんが意見をおっしゃられて活発でいいとは思いますが、本当にこの案の審議に必要な情報に絞って議論すべきではないかと私は思っております。といいますのも、やはり議員の皆さんは、ふだん行政の方といろいろコミュニケーションをとる機会があつて、ふだんからそういった情報なり意思疎通を図るべきだと私は思っています、だから、今回の敷地分割の問題も、詰めれば今のようなお話で御納得いただけるとは思いますが、でもそれまでの住民とか地元の士業の方との議論とかそういった情報は、ふだんから耳を傾けたり情報収集しておけば、今さらこの場でそんなことを聞く必要はないと私は思うんですけど、この辺はどうお考えなんでしょうか。</p> <p>本当にこの変更に必要な情報で、これはどうしても納得いかないのだから詰めましょうということであれば、そのお話を1時間でも2時間でもやればいいと思うんですけど、本当にそこが、この議員さんと行政の方でのやり取りは、ふだんの議会での勉強会とかならいいんですけど、これは</p>

	<p>あくまでも都市計画の案の審議の場でございますので、やはりそこに関係あることで、これまでの経緯というのは当然いろいろあると思いますし、でもそれはどちらかという地元の方々でやっぱり把握しておくべきことだと私は思うんですけど、そういうふうになんかちょっと意見させていただきたいと思うので。そこの審議そのものではないんですけど、よろしくお願ひいたします。</p>
星野会長	<p>御意見ということでよろしゅうございましょうか。大変貴重な御意見、ありがとうございました。</p> <p>そのほか、御質問、御意見等いかがでございましょうか。</p> <p>よろしゅうございましょうか。</p> <p>それでは、議第427号につきまして、お諮りをしたいと存じます。議第427号、戸越六丁目地区における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ので、答申することといたしたいと存じますが、賛成の方の挙手をお願いをいたします。</p> <p>(全員賛成)</p> <p>ありがとうございます。全員賛成でございます。さよう決定を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第が終了いたしました。</p> <p>最後に事務局より連絡事項等ございましたらお願いをいたします。</p>
事務局	<p>それでは、事務局よりお知らせさせていただきます。</p> <p>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月を予定しておるんですけど、まだ未確定でございまして、決まり次第御連絡をさせていただければと思います。</p> <p>また、審議会委員の皆様のご任期でございますけれども、本年7月20日までということになっております。したがって、これまで御協力をいただきましたところを感謝するとともに、これから継続しての御就任の承諾をいただいております委員の皆様には、この後も引き続きよろしくお願ひしたいと思っております。</p> <p>それから次期の委員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ていくというふうに思っております。その際は、どうぞよろしくお願ひしたいと思っております。</p> <p>事務局からの御報告は以上でございます。</p>
星野会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>これをもちまして、第181回品川区都市計画審議会を閉会いたします。</p>

す。円滑な御審議をいただき、ありがとうございました。

— 了 —