

第184回 品川区都市計画審議会議事録

1. 開催日 令和7年3月3日(月) 午前10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432号 東京都市計画公園の変更(天王洲公園)

4. 委員・幹事

【委員】 星野悦郎 濱出憲治 葉袋奈美子 ※
近藤昇 松本亨 大八木繁
上島和広 馬越浩明 矢野英一 ※
脇本史雄 高橋伸明 あくつ広王
山本やすゆき のだて稔史 筒井ようすけ
せらく真央 西本たか子 ※ (計17名)

【幹事】 堀越明 鈴木和彦 鴫田正明
高梨智之 川原由香乃 小川晋
中道元紀 大石英之 森雄治
中西俊介 溝口雅之 滝澤博文
川崎由布子 櫻木太郎 山下憲雄
森一生 大友恵介 北原淳
平原康浩 伊藤大 羽鳥匡彦
崎村剛光 山下隆 ※ 小林剛 ※
泉勝也 ※

(計25名)

※欠席者

5. 議事録 別紙参照

第184回 品川区都市計画審議会

令和7年3月3日

事務局	<p>皆様、おはようございます。まだ委員の中でお見えになっていない方がいらっしゃるようですが、定刻となりましたので始めさせていただきますと思います。</p> <p>都市環境部長の鈴木でございます。どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>委員の皆様には、御多忙のところ御出席を賜りまして、ありがとうございます。本日も効率的な会の進行に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いたします。関係行政機関の委員につきまして、警視庁品川警察署長の脇本委員でございます。</p>
脇本委員	<p>脇本です。よろしくお願いいたします。</p>
事務局	<p>どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>また、本日、矢野委員と葉袋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>続きまして、本日の予定でございますが、お手元に配付させていただきました次第のとおり、審議案件1件となっております。</p> <p>今回の案件、議第432号でございますが、天王洲公園における東京都市計画公園の変更でございます。区決定案件となっております。</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>おはようございます。第184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御発言がありましたが、多くの委員の皆様にご発言をいただくため、御質問は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を申し上げます。</p> <p>それでは、審議事項に入らせていただきます。</p> <p>事務局より議第432号につきまして説明をお願いいたします。</p> <p>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。</p>
高梨課長	<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>

高梨課長	<p>それでは、議第432号、天王洲公園における東京都市計画公園の変更について説明をさせていただきます。</p> <p>お手元のA3横、説明資料を御覧ください。</p> <p>最初に、左側でございます。都市計画変更の概要でございますが、天王洲公園について、令和5年度末で土地賃貸借契約が期間満了したことにより、新たな公園の敷地が確定したことから、公園拡張整備工事に合わせ、都市計画変更を行うものでございます。</p> <p>今回お諮りする都市計画の種類は、東京都市計画公園の変更となりまして、品川区決定となります。</p> <p>計画地の位置は、品川区東品川三丁目地内、面積は約5.3ヘクタールとなっており、公園の種別といたしましては近隣公園となります。</p> <p>なお、面積についてでございますが、今回の設計に当たりまして、改めて測量を実施したところ、前回、平成30年になります。都市計画変更時に登録している面積に誤りがあることが分かり、5.2ヘクタールであるべきところ、5.3ヘクタールとして登録してございました。資料に記載の旧面積は、現在登録されております5.3ヘクタールを記載させていただいておりまして、新しい面積は、正しい数値であります5.2ヘクタールを基に、今回新たに追加する0.1ヘクタールを加算した数値、5.3ヘクタールを記載してございます。そのため、新旧の面積がともに5.3ヘクタールとなっております。誠に申し訳ございません。</p> <p>続きまして、資料左側上段に位置図がございますが、緑で囲われている部分が現在の都市計画区域の範囲でございまして、赤で塗られている区域が新たに都市計画公園に位置づけられる箇所でございます。</p> <p>天王洲公園は、平成30年度に青で塗られている範囲を拡張してございまして、今回、拡張する箇所はそこに隣接する区域となります。</p> <p>続きまして、今回、都市計画変更に至った背景になりますが、本計画地は、令和5年度末で隣地地権者との土地賃貸借契約が満了し、区へ返還のあった0.1ヘクタールの区域について、公園の拡張整備を行うことで、水とみどりの基本計画・行動計画の中で位置づけられている歴史・文化、観光・交流、レクリエーション、防災などの多様な機能をより発揮することに寄与するため、既存の都市計画区域を変更するものでございます。</p> <p>次に、資料の右上、当都市計画公園における上位計画でございますが、品川区まちづくりマスタープランにおきまして、「災害時の避難・物資輸</p>
------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>送の拠点・ルートとしての機能のほか、多様な機能が最大限発揮できるよう整備や維持管理を進め、公共の水辺やみどりの空間とつながる多様なオープンスペースの創出を誘導し、心地よい風の流れるまち、居心地のよい場所が広がるまちを目指す」としてございます。</p> <p>また、水とみどりの基本計画・行動計画におきましては本公園を含む区域は、河川沿いの緑化や水質改善などにより、都市環境改善に寄与する水とみどりを育てる目黒川軸と、水辺のにぎわいの創出を図り、観光・交流、レクリエーション、景観等の機能の充実を目指す臨海軸の交差点となっており、まとまりのあるみどりを有する大規模な公園・緑地として環境保全、景観、歴史・文化、観光・交流、レクリエーション、防災など多様な機能を発揮するみどりの拠点に位置づけられているところでございます。</p> <p>次に、資料右下に、これまでの経緯及び今後の予定を記載してございます。</p> <p>これまでの経緯といたしましては、昨年の12月に天王洲公園の都市計画変更に係る説明会を実施してございます。</p> <p>また、都市計画法17条に基づく縦覧を今年1月31日から2月14日の期間で実施し、併せて意見書の受付を行ってございます。</p> <p>なお、別添のA4横資料の意見書の要旨に記載のとおり、本計画案に関しましては意見書の提出はなく、窓口での縦覧者もいらっしゃいませんでした。</p> <p>今後の予定といたしましては、本審議会を経て、今月下旬に都市計画変更の決定・告示を行いたいと考えております。その後、本年8月上旬に事業認可の手続きを行い、令和7年度内の工事完成を目指しております。</p> <p>説明は以上でございます。本審議事項につきましては、区の決定でございませぬ。御審議のほど、よろしくお願いをいたします。</p>
星野会長	<p>ありがとうございました。</p> <p>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をいたします。</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>今回、公園を広げるということで、良いことだと思っておりますが、この土地が、土地の賃貸借契約をしていたということで、こうなっていた経緯を伺いたいと思います。</p>

	<p>そして、説明会が12月20日に行われたということで、参加者が7名で、質疑や意見などはどんなものがあったのか伺います。</p>
大友課長	<p>会長、公園課長。</p>
星野会長	<p>公園課長、どうぞ。</p>
大友課長	<p>まず、土地の賃貸借が行われていた経緯ですが、こちらは平成6年に東品川ポンプ場の整備に合わせまして、天王洲南運河の埋立て、東品川海上公園の埋立てを実施しまして、併せて一部用地を国より買収したというところになってございます。</p> <p>今回、拡張整備予定地は、隣接する事業者が、区が国より買収する以前から占用しており、区、事業者間の協議の結果、平成6年から有償での貸付けを開始したというものでございます。こちらが令和5年度末で土地賃貸借契約が満了となったというところで、今回の拡張整備という形につながっているところでございます。</p> <p>続きまして、説明会の質疑についてでございます。こちらについて、具体的にあがったものとする、拡張される用地の活用方法、新たに公園に出入口が整備されるのか、また、整備時期についての御質問をいただきました。</p> <p>拡張される用地の活用については、PFIという手法を用いて、この活用を検討というところを踏まえ、説明会開催時では事業者の公募段階にあるというところで、具体的な活用内容のお答えはしておりません。</p> <p>また、新しい出入口というところにつきましては、拡張部分は接道がないため、新しい出入口は設けないということ、また、整備につきましては、令和7年度からの着手を考えている旨をお伝えさせていただいたところでございます。</p>
星野会長	<p>ありがとうございました。</p> <p>ほかに御質問はよろしいでしょうか。</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。</p> <p>今の質問に重複する部分もありますが、平成6年から事業者に貸していたということで、どのような用途で使用されていたのかということ、また、この土地を拝見すると、横に建設中の大きな建物がありますけれども、これは品川区の区有地ではないということだと思っておりますが、どのような用途の建物が建設されると聞いているのか。それは土地の活用にも関わってきますので、教えていただきたいと思っております。</p>

大友課長	会長、公園課長。
星野会長	公園課長、どうぞ。
大友課長	<p>こちらの用地がどのような活用をされていたかにつきまして隣接土地所有者にて海上より石油等を運搬するための配管等を整備していた用地になってございます。</p> <p>また、隣地については品川区の土地ではなく土地所有者が、従前借用していた土地となっておりまして、活用の方法として、今お聞きしているところで行きますと、集合住宅等の建設予定地とお聞きしているところで行きます。</p>
あくつ委員	会長。
星野会長	あくつ委員、どうぞ。
あくつ委員	<p>ありがとうございます。</p> <p>私も地元なので、ここはよく見ていたところですが、今おっしゃられたように、燃料を入れるタンクがここには長年置いてあったところで、念のために伺いますが、土壌汚染等について、土地の返却の際にはどのような形でお返しをいただいたのかということと、調査をこれからするのか、それともされたのかというところを教えてください。また、先ほどの御説明の中で東品川海上公園は、品川区で初めて、PFIを活用し、民間の力をできるだけ活用して、公園の新しい展開をしようとしていると認識をしています。</p> <p>これから、公募をするにあたり品川区としてどのような条件でPFIを募集しているのかというところを教えてくださいませんか。なぜかといいますと、この地域には、ドッグランを造ってほしいという御要望が毎回あり、この細い長方形の土地の形状を見ると非常に適しているのではないかと思います。先ほどの御回答では、まだ何も決まっておらず、これからだということですが、そもそも区が提案をしないと、事業者さんもなかなかプロポーザルできないと思うのですが、その辺りはどうお考えになっているのか教えてください。</p>
大友課長	会長、公園課長。
星野会長	公園課長、どうぞ。
大友課長	<p>まず、土壌汚染についてですけれども、こちらは隣接土地権利者が調査をし、汚染なしの判定をいただいているところでございます。</p> <p>また、PFIについては、こちらの公募条件として、事業者公募に関するコンセプトを定めてございます。水辺空間の利活用の促進を図ると</p>

	<p>いうところであったり、地域の交流の居場所づくりを行う、また、居心地のよい時間を過ごせるサードプレイスの創出というところを踏まえまして、公募対象施設の設置等々、基本的にはあまり条件を設定せずに自由な発想をいただくというところをベースに、場所と今のコンセプト等々をお示しする程度で、あとは民間の方の自由な発想や、創意工夫をいただくということをコンセプトに掲げているところでございます。</p> <p>今現在は、事業者の選定をしている段階というところでございます。以上です。</p>
あくつ委員	会長。
星野会長	あくつ委員、どうぞ。
あくつ委員	<p>ありがとうございます。</p> <p>今後の都市計画に関係する、関連する話になりますが、目の前に大きな集合住宅の建設を、土地の所有者の方は考えていらっしゃるということで、その横というところで活用方法はそのようなことも関係してくると思いつつ、最後にもう1回確認しますが、議会の中でも、そうしたドッグランを含めた東品川海上公園の区民のニーズというものは様々いただいているところで、アンケート等も取っていらっしゃるのも存じ上げているのですが、そういったものをPFIの中で事業者さんから提案いただくというのはもちろん、それはPFIだから、そういうことだというのは分かるのですけれども、区民のニーズとそこをどうマッチさせていくのか、私たちは区議会議員もやっていますから、そこはぜひ事業者さんのニーズと区民のニーズというのをどうマッチさせていくのか、最後、確認をさせていただきます。</p>
大友課長	会長、公園課長。
星野会長	公園課長、どうぞ。
大友課長	<p>区としても、公園の基本的な考え方というところはおさえているところでございます。東品川海上公園のPFIの手続きにおきましても、水辺の活用であったり、それから、お話のありましたドッグランが求められているというような声も踏まえまして、今回、特定公園施設の建設に関する事項ということで、提案内容として期待する事項を書かせていただいております。その期待する事項の中に、水辺の活用などがありますけれども、その中に今お話をいただいたドッグランの整備検討に関する事項を募集要項に入れているところでございます。</p> <p>以上です。</p>

星野会長	ほかに御質問、御意見等はいかがでしょうか。 筒井委員、どうぞ。
筒井委員	御説明ありがとうございました。 用途はまだこれからという話であり、今、あくつ委員からもお話があったPFIの絡みもあるということで、PFIの場合、もう少し東側のミッフィー広場側も、たしか候補地として挙げられていたかなという記憶にあるのですけれども、とすると、そのPFIの施設の場所などが決まらないと、拡張整備の使い方も決まららないということではよろしいのかということをお教えください。仮にそのPFIの予定地が拡張向きでない場合、どのような施設にするのかという、その決め方はどのようにやられていくのか。区の考えは様々あると思いますけれども、隣がスケボーパークということがあるので、その音の問題等も考慮し、今後の決め方という点で、現時点でお分かりになれば教えてください。
大友課長	会長、公園課長。
星野会長	公園課長、どうぞ。
大友課長	公募対象施設等々の決め方については、まず、事業対象範囲ということで、公募対象公園施設の設置可能な区域を、公園内で示してございます。こちらのほうは、今お話しいただいたように、ミッフィー広場や、鯨型滑り台周辺などは除外という形にさせていただいているところでございます。その条件を踏まえて提案をいただきまして、公募対象施設であったり特定公園施設の設置というところの提案があるということになります。 今回の拡張範囲につきましても、併せて同時に提案をいただく形になっておりますので、その範囲の中で提案をいただくということで除外しているところではございません。 以上です。
星野会長	よろしいでしょうか。 ほかに御質問、御意見等はいかがでございますでしょうか。よろしいでしょうか。 それでは、議第432号につきましてお諮りをしたいと存じます。 議第432号、天王洲公園における東京都市計画公園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存じますが、賛成の方の挙手をお願いいたします。 (全員賛成)

	<p>ありがとうございます。全員賛成でございます。そのように決定をさせていただきます。ありがとうございました。</p> <p>以上で、本日予定しておりました議題は全て終了をいたしました。</p> <p>最後に、事務局より連絡事項等がございましたら、お願いをいたします。</p> <p>都市環境部長、どうぞ。</p>
事務局	<p>本日の御審議、ありがとうございました。</p> <p>次回の都市計画審議会の日程でございますが、5月8日木曜日、午前10時から12時までを予定してございます。会場など、決まり次第、改めてお知らせいたしますので、よろしく願いいたします。</p> <p>以上でございます。</p>
星野会長	<p>これもちまして、第184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、ありがとうございました。</p>

— 了 —