

議第438号・議第439号・議第440号
意見書の要旨

(大崎駅東口第4地区関連)

意見書の要旨

[議第４３８号・議第４３９号・議第４４０号]

東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更、東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定に係る都市計画の案を、令和７年１０月８日から２週間、公衆の縦覧に供したところ、都市計画法第１７条第２項の規定による意見書の提出があった。その意見書の要旨は、次のとおりである。

名称	意見書の要旨	品川区の見解
・東京都市計画 防火地域及び 準防火地域の 変更 ・東京都市計画 第一種市街地 再開発事業の 決定	Ⅰ 賛成意見に関するもの ４件（４名） （１）地区内には老朽建物が多く、近い将来予測される首都圏直下大型地震による災害において緊急車両の通行に支障をきたす等強い不安を感じている。早急に再開発を進め、防災に強い建物を建て災害に強いまちづくりを進めて欲しい。 （２）駅周辺の再開発が進む中、一角だけ取り残された感があり、開発を早期に進めていただきたい。若い世代が住みたくなるような魅力ある街づくりをして、次世代へ大崎の良さをつないで欲しい。 Ⅱ 反対意見に関するもの ４件（６名） （１）東地区に比べ西地区の敷地面積に対する延べ面積・容積対象面積が大きく下回ってお	Ⅰ 賛成意見に関するもの （１）本開発により地域の防災性の向上を図り、安心・安全なまちづくりを推進していきます。 （２）本開発により、魅力あるまちづくりを推進していきます。 Ⅱ 反対意見に関するもの （１）当地区の開発計画および周辺の都市計画を鑑みて容積率を定めています。権利変換による従後の床面積に

	り、容積率を定める法的趣旨に反していると思われる。準備組合からは所有床面積の削減の可能性を提示されており、容積率に伴うものだとすると再考して欲しい。 (2) 多額の補助金が投入されるにもかかわらず、従後の専有面積が狭い。なぜディベロッパーが儲け、現在の住居から出ていかなくてはならないのか。 (3) 再開発事業に伴い不利益を被り、自社の事業継続が危ぶまれる恐れがあるため、事業計画を抜本的に見直してほしい。 (4) 日影や眺望に配慮し、商業施設を増やす等計画を見直してほしい。 Ⅲ その他意見に関するもの 2 2 件（8 名） (1) すでに大崎駅は人が多く駅のホームが小さいため、平日はホームへ降りるのに時間がかかり、人で溢れていて危ない。 JR にも周辺開発に対応できるような大きさの駅とする依頼をしているのか。人が増えたら新南口は人が溢れすぎて不便な駅になり危険も伴う。（2 件）	については、今後、再開発準備組合が詳細な事業計画を検討する中で、各権利者に説明を行います。 (2) ～ (3) 今後、再開発準備組合が詳細な事業計画を検討します。その上で、権利変換や補償について各権利者に説明を行い、各権利者が判断することになります。行政としても都市計画として定め、都市再開発法に基づき公平・公正に事業が進められることになります。 (4) 隣棟間隔の確保やC地区の高さ制限により、周辺に配慮しています。ご意見については再開発準備組合に伝えます。 Ⅲ その他意見に関するもの (1) 区・JR 東日本・再開発準備組合で混雑対策について継続して協議・検討を行います。
--	---	--

	(2) E 地区の既存マンションと F 地区の公園 1 号の間にある既存道路は残ると聞いているが車が通れる道路と分かる記載へ変更して欲しい。 (3) 歩行者道路 3 号というのは、公園 1 号と F 地区との間にある道路とは別に歩行者道路ができるのか。 (4) 歩行者デッキの開発後の責任(担当)はどこになるのか。どのように管理(保全)するのか教えてほしい。 (5) E 地区は複合市街地の形成に資する住宅等の機能の導入を図るとはどういう意味か。 (6) 大崎駅周辺で形成されてきた 140m 程度の高層建築群と連携し、と書かれているが大崎駅の JR を挟んだ反対側より高いビルを建築する予定となっている。連携するのであれば同等な高さのビルを建築すべき。なぜ高さを合わせないのか。 (7) この意見書の回答はどのようにいただけるのか教えてほしい。	(2) 地区計画の計画図において車両の通行可否については記載するものではありません。なお、ご意見のとおり当該既存道路は自動車の通行が可能です。 (3) 歩行者通路 3 号は開発建築物敷地内に整備する歩行者用の通路です。 (4) 山手通り上空の部分は区有施設となり、その他の部分は民間施設となります。具体的な管理方法は、今後、区と再開発準備組合が協議し検討します。 (5) 当地区は「大崎駅東口第 4 地区まちづくりガイドライン」において業務・商業・住宅等の機能を導入した複合市街地を形成するとしており、E 地区も新たに建築を行う際には、当該目標に沿った計画とするものです。 (6) 大崎駅西口地区においても、C 地区（N B F 大崎ビル）や E 東地区（シンクパーク）等 1 4 0 m 級の建築物があり、スカイラインを形成しています。 (7) 本見解の公表をもって行います。
--	---	---

	(8) 地区内の土壌汚染をどのように考えるのか。 (9) 以前の説明では令和7年中に各専有部の査定開始する予定だったが、先延ばしになることにより、住戸の老朽化に伴う査定価値の低下が懸念される。査定日は都市計画として認められないと出来ないのか否か。また、査定日の設定に関する規定や、今後のビジョンが知りたい。 (10) この環境・地域でのマンションクオリティを算出して、マンションの仕様などを見える化すべきではないか。 (11) 当初の計画から変更があり、一時移転不要という条件が揺るがないか、不安と不信感がある。 (12) 権利変換後に事業を見直すことができるのか。 (13) 大崎駅西口地域へつながる歩道橋等を整備してもらいたい。 (14) 地域の特性を基本設計に活かしてもらいたい。	(8) 再開発にあたり土壌汚染対策は必要です。各個人が行うか再開発事業において行うかは、再開発準備組合と権利者が協議して決定するものです。 (9) 都市再開発法に規定する評価基準日は、再開発組合設立認可公告の日から31日目となります。 (10) ご意見の主旨を再開発準備組合に伝えます。 (11) 各権利者に丁寧に説明するように再開発準備組合に伝えます。 (12) 権利変換計画の認可後においても事業計画の見直しを行うことはあり得ます。 (13) JR東海の変電設備があり困難です。 (14) ご意見の主旨を再開発準備組合に伝えます。
--	--	--

	(15) 開発で整備される公共施設の維持管理費について教えてほしい。 (16) ものづくり産業に関わる権利者が不利益を被らないようにしてほしい。 (17) 補償や共益費について詳細を教えてください。 (18) 再開発対象地域に所有する物件に関して、従前資産の権利変換率を100%より上にしていきたい。また、増し床に関しても適切な価格での取得が可能となるよう設定していきたい。資金計画書を公開・共有していきたい。 (19) 品川区において、今般の「都市計画大崎駅東口第4地区」が計画通り実施されると容積率充足率は何パーセントになるか (20) 借景をどのように評価するのか。 (21) 再開発にともない工事中に賃貸収入が断たれ、工事後も固定資産税等が増えるため、事業経営に影響が出ることを懸念している。	(15) 今後、再開発準備組合が公共施設管理者と協議を行い決定します。 (16)～(17) 今後、再開発準備組合が詳細な事業計画を検討し、各権利者に説明します。 (18) ご意見の主旨を再開発準備組合に伝えます。 (19) 「東京の土地2023」(東京都都市整備局)によると、令和5年度の区内容積率充足率は約75.0%となっており、本開発を加えると約75.5%になる見込みです。 (20) 再開発準備組合が検討します。 (21) 一般的に再開発事業の工事に伴う一時的な収入源については補償の対象となります。固定資産税の将来推移については予測が困難ですが、補償内容等事業に関するご懸念点については再開発準備組合へお問い合わせください。
--	---	--