

第186回 品川区都市計画審議会議事録

1. 開催日 令和7年11月7日（金）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】

議題437号 東京都市計画地区計画の決定（大崎駅東口第4地区地区計画）

議題438号 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（大崎一丁目）

議題439号 東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定
(大崎駅東口第4東地区)

議題440号 東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定
(大崎駅東口第4西地区)

議題441号 東京都市計画道路の変更
(東京都市計画道路五反田駅付近広場第1号)

4. 委員・幹事

【委員】	星野 悅郎	濱出 憲治	藁袋 奈美子
	近藤 昇	松本 亨	大八木 繁
	上島 和広	馬越 浩明	菅野 晃一
	脇本 史雄	こしば 新	山本やすゆき
	田中たけし	※ あくつ広王	安藤たい作
	せらく真央	高橋 伸明	(計17名)

【幹事】	堀 越 明	鈴木 和彦	鶴田 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	七嶋 剛士
	川崎由布子	櫻木 太郎	山下 憲雄
	森 一 生	大友 恵介	関根 喜雄
	羽鳥 匠彦	星 英孝	遠藤 慎之
	崎村 剛光	※ 三井 崇司	※ 小林 剛
	泉 勝也	※	※

(計25名)

※欠席者

5. 議事録 別紙参照

第186回 品川区都市計画審議会

令和7年11月7日

事務局	おそろいになりましたので、始めさせていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか、会長。
星野会長	はい。
事務局	<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、御協力をお願ひいたします。</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、東京消防庁品川消防署長の菅野委員でございます。よろしくお願ひいたします。</p>
菅野委員	10月より品川消防署長になりました菅野です。よろしくお願ひします。
事務局	区議会選出の委員のこしば委員でございます。
こしば委員	よろしくお願ひします。
事務局	同じく、区議会選出の委員の安藤委員でございます。
安藤委員	よろしくお願ひいたします。
事務局	<p>よろしくお願ひいたします。それから、本日、事前に欠席の御連絡をいただいておりますけれども、同じく区議会議員選出の田中委員でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。</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5件となってございます。今回の案件、議第437号につきましては、大崎駅東口第4地区における東京都市計画地区計画の決定でございます。議第438号につきましては、大崎一丁目における東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更、議第439号につきましては、大崎駅東口第4東地区における東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定、議第440号につきましては、大崎駅東口第4西地区における東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定、最後に議第441号は、東京都市計画道路五反田駅付近広場第1号の変更でございます。このうち、議第437号の地区計画の決定及び議第441号の都市計画道路の変更は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、よろしくお願ひいたします。</p>

星野会長	<p>おはようございます。ただいまから、第186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、2名の傍聴を希望される方がいらっしゃいます。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て問題ないと思われますが、御異議はございますでしょうか。</p>
	(「異議なし」の声あり)
星野会長	<p>異議なしとの御発声をいただきました。さよう決定をさせていただきます。</p> <p>次に、本日、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て問題ないと思われますが、御異議ございませんでしょうか。</p>
	(「異議なし」の声あり)
星野会長	<p>異議なしとの御発声をいただきました。これを決定させていただき、傍聴人の録音を許可させていただきます。</p> <p>会の冒頭に事務局から発言がございましたが、効率的に会の進行を行うため、簡潔かつ効率的な御質疑に御協力いただきますよう、よろしくお願いをいたします。</p> <p>それでは、審議事項に入らせていただきます。事務局より議第437号から議第440号につきまして、大崎駅東口第4地区の関連案件でございますので、一括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思います。それでは、説明をお願いいたします。</p>
高梨課長	会長、都市計画課長。
星野会長	都市計画課長、どうぞ。
高梨課長	<p>それでは、私から、大崎駅東口第4地区について、議第437号から議440号までの4件を一括して説明させていただきます。お手元のA3横判の資料を御覧ください。</p> <p>初めに、当地区の位置についてでございますが、左の位置図のとおり、大崎駅から山手線と目黒川、山手通りに面する約4.6ヘクタールの区域でございます。また、赤線で囲んだ範囲は、国により平成14年に指定された都市再生緊急整備地域でございます。</p> <p>次に、資料の左、当地区の課題についてです。地区内には歩道がない道路や幅員4メートル未満、行き止まり道路が多く、緊急車両の寄りつきが難しく、円滑な救急・消火活動が困難であること、図に星印で示し</p>

ているとおり、地区内の4割近くが旧耐震の建物であり、緊急輸送道路である山手通り沿いにも旧耐震建物が存在すること、目黒川に近接しており、その下の図のとおり、地区の全域が豪雨時において浸水の想定エリアであること、JR大崎駅やその先の周辺市街地とつながるバリアフリー歩行者ネットワークが不足していること、工場跡地等の遊休地化の進行、緑や憩いの空間が不足していることが課題として挙げられてございます。

次に、当地区の上位計画での位置づけについて、資料右上を御覧ください。主な上位計画として、まず、本地区は国が定めた都市再生緊急整備地域の大崎駅周辺地域に当たり、地域整備方針として、低未利用地の土地利用転換、既成市街地の再構築により、ものづくり産業をリードする新産業・業務拠点を形成するとしていることや、魅力とにぎわいのある都市空間を形成することとしています。東京都の区域マスタープラン、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針では、中枢広域拠点域内の国際ビジネス交流ゾーンの中核的な拠点と位置づけており、業務、商業、居住、文化などの多様な機能の高度な集積が進んだ中核的な拠点を形成すること、研究開発機関を中心とした企業の立地が進み、東京のものづくりをリードする拠点を形成することとしてございます。

品川区まちづくりマスタープランにおいては、広域活性化拠点「大崎駅・五反田駅周辺」として、職・住・遊・学の拠点の魅力で、多様な人々を引きつける質の高い先端都市を目標とし、まちづくりの方針として、新産業・業務拠点の形成、都心居住・商業機能等の導入や、道路・広場空間・歩行者ネットワーク・公園の充実としてございます。

また、これら上位計画の目標、方針を基本に据え、当地区のまちづくりの方向性として、大崎駅第4地区まちづくりガイドラインを策定し、地区全体の共通ルールとして、大崎の魅力を継承・発展した職住近接型とし、駅直結デッキや広場を介して多様な人が交流し、にぎわいを生むまちづくりを行うこととしています。その他、環境負荷の低減や地域の防災機能向上に寄与するまちづくりを行うこととしてございます。

次にその下、今回お諮りする都市計画の種類につきましては、記載の4件となってございまして、地区計画の決定のみ東京都決定案件でございまして、そのほかは品川区決定の案件でございます。

次に、これまでの経緯と都市計画の手続の経緯と予定について御説明をいたします。都市計画の手続に先立ち、令和6年7月に準備組合が主

催する近隣住民の方々を対象とした近隣説明会が開催されております。本年7月には、地区内の権利者を対象とした地区計画原案説明会を行うとともに、原案の公告・縦覧を実施いたしました。原案説明会の後、都市計画の案を作成し、先月10月には、区民及び利害関係人を対象とした説明会を開催してございます。また、説明会当日から2週間案を縦覧し、御意見を頂戴したところでございます。

ページをおめくりいただき、議第437号、大崎駅東口第4地区地区計画についてでございますが、当地区は図に示すとおり、AからFの地区に分かれており、面積は約4.6ヘクタールの区域となります。地区計画の目標につきましては、左側中段に記載のとおり、周辺では、土地利用転換に併せた高度利用化等が進む一方で、この地区においては、歩行者環境や防災性、オープンスペースの不足等の課題を抱えている状況にあることから、業務・住宅・商業等の機能の複合的な導入、緑豊かなオープンスペースや歩行者ネットワークの整備、道路等の基盤整備を推進し、防災力の向上や環境負荷低減に配慮しながら、大崎駅東口におけるさらなる拠点性の向上、個性豊かな魅力を発信し続ける複合市街地の形成を図ることとしてございます。また、エリアマネジメントによるにぎわいの創出や公共空間の適切な管理を図ることにより、地域の持続的な価値向上を目指します。

次に、その下、配置イメージ図を御覧ください。公共施設等の整備では、まず、地区の西側において、山手通りから入りまして、目黒川方面に地区の外周を囲むループ状の道路を整備いたします。また、地区中央に防災訓練等も行うことができる公園の整備を行い、併せて目黒川沿いにも、本開発で整備する船着場と一体利用が可能な公園を整備いたします。また、民有地の広場整備につきましては、大崎駅からデッキレベルで続き、人の流れを受け止めるエントランス広場、地区中央に来街者や居住者の交流を促進する交流広場、地区東側にはまとまった緑を備えた大崎の森を有する憩いの広場を整備いたします。

資料の右下、用途構成イメージ図を御覧ください。これらの広場を駅から続くデッキを延長する形でつなぐことにより、バリアフリーの歩行者ネットワークを形成し、デッキレベルには店舗や交流施設を配置することで、さらなるにぎわいの創出を図ります。また、このデッキは浸水時における避難動線としても活用を想定してございます。また、両地区の施設計画の概要は、資料左側の表に記載のとおりとなってございます。

次に、右側の表にございます地区整備計画における各地区の建築物に関する事項でございます。当地区におきましては、前述したとおり、AからFの6地区に分かれてございまして、公園として整備されるF地区を除き、それぞれに制限を定めてございます。建築物等の用途の制限として、風紀上好ましくない風俗営業用途や危険物及び薬品等を製造する工場用途等を制限いたします。

その下、建築物の容積率の最高限度は、既存建築物を残すE地区を除いて、A地区は750%、B地区及びD地区ともに700%、C地区は250%とし、最低限度は、A地区、B地区及びD地区が400%、C地区は100%と定めてございます。

建築物の建蔽率の最高限度は、AからD地区ともに60%とするものでございます。

建物の高さの最高限度は、A、B、D、E地区が140メートル、C地区が35メートルとしてございます。

建築物の敷地面積の最低限度は、狭小建物や敷地の細分化を防止する観点から、A、B、D地区は5,000平方メートル、C、E地区は2,000平方メートルとし、建築面積の最低限度は、A、B、D地区ともに2,000平方メートルとし、C地区は1,000平方メートルとしてございます。

順番が前後いたしますが、次に議第440号、第一種市街地再開発事業の決定、大崎駅東口第4西地区について説明させていただきます。資料は3ページ目左側の記載を御覧ください。

こちらは、地区計画で定めた内容に基づき、市街地再開発事業の枠組みを定めたものでございまして、地区計画の内容と重複する部分もございますので、要点のみの説明とさせていただきます。

施行区域面積については、地区計画区域の西側約2.0ヘクタール、公共施設の配置及び規模については、地区計画の内容を踏襲したものでございます。建築物の整備及び建築敷地の整備につきましても、地区計画の内容に沿った形で、面積、用途、高さの限度などを記載のとおり取りまとめたものでございます。住宅建設の目標戸数を約520戸、面積にして約5万7,100平方メートルとしてございます。

次に、議第439号、第一種市街地再開発事業の決定、大崎駅東口第4東地区について説明をさせていただきます。資料、右上の記載を御覧ください。

施行区域面積については、地区計画区域の東側約2.1ヘクタール、公共施設の配置及び規模については、地区計画の内容を踏襲してございます。建築物の整備及び建築敷地の整備につきましても、東地区と同様に、地区計画の内容に沿った形で、面積、用途、高さの限度などを記載のとおり取りまとめたものでございます。住宅建設の目標戸数は約730戸、面積は約7万8,600平方メートルとしてございます。

次に、議第438号、防火地域及び準防火地域の変更についてでございますが、右下の図を御覧ください。現在は山手通りが30メートルの範囲より外側が準防火地域に指定されているところを防火地域に変更し、規制を強化するものでございます。変更する面積は約2.7ヘクタールでございます。

最後に、ページをおめくりいただき、A4縦判の資料についてございます。そちらを御覧ください。本年7月と10月に実施した説明会の出席者数、いただいた御質問、御意見等は資料に記載のとおりでございます。

その下、2週間の都市計画案縦覧期間にいただいた御意見といたしまして、賛成の御意見が4件、反対の御意見も4件、その他のものが22件、合計30件の意見が提出されてございます。配付させていただきましたA4横判資料の各都市計画案の意見書の要旨を併せて御覧いただければと存じます。

賛成の意見の主なものとして、1ページ目、Iの(1)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ほしい。1ページ目(2)若い世代が住みたくなるような魅力あるまちづくりをして、次世代へ大崎のよさをつないでほしいといった御意見をいただいてございます。区の回答でございますが、本開発により地域の防災性の向上を図り、安全・安心なまちづくり、魅力あるまちづくりを推進していきますとしてございます。

反対の意見の主なものとして、2ページ目の(2)現在の住居からなげ出でいかなくてはならないのかといった御意見に対しましては、区の見解といたしまして、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と回答してございます。

	<p>同じく2ページ目（4）日影や眺望に配慮し、商業施設を増やすなど計画を見直してほしいといった御意見に対しましては、隣棟間隔の確保やC地区の高さ制限により、周辺に配慮していきます。御意見については、再開発準備組合に伝えますと回答してございます。</p> <p>その他の御意見の主なものといたしましては、2ページ目（1）人が増えたら新南口は人があふれ過ぎて、不便な駅になり、危険も伴うといった御意見に対しましては、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・検討を行いますと回答してございます。</p> <p>4ページ目、（8）地区内の土壤汚染をどのように考えるのかといった御意見に対しましては、再開発に当たり土壤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と回答してございます。</p> <p>最後に5ページ目、（14）地域の特性を基本設計に生かしてもらいたいといった御意見に対しましては、御意見の趣旨を再開発準備組合に伝えますと回答してございます。</p> <p>以上が主な意見と区の考え方でございます。</p> <p>大崎駅東口第4地区における都市計画案4件に関する説明は以上でございます。御審議のほどよろしくお願ひいたします。</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、御意見等がございましたらお願いをいたします。</p> <p>安藤委員、どうぞ。</p>
安藤委員	<p>まず、会長にお願いしたいのですが、現地調査の実施を新規に組み込んでいただこうということを提案させていただきたいです。理由は、それが審議のために必要なのではないかと思うからなのですが、例えば今、意見書の紹介がありましたけれども、今回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おそれがあるため、抜本的見直しをしてほしいですとか、あと、大崎駅は人が多く、駅のホームが小さくて危ない。人が増えたら危険も伴うなど切実な意見が多く出されているのですね。こうした切実な訴えに照らして、今回決定するというのは、私はかなり重い案件だと思います。意見書にこうした意見が実際出ているものですからね。そのために、少なくとも現地で事務局からの説明もいただいて、現況の課題を十分に審議会として把握してから、日を改めて審査というのは行うべきなのではないかと思うのですけれども、会長、いかがでしょうか。</p>

星野会長	<p>先ほど、事務局から詳細な説明がございましたが、それ以前に事務局から委員の皆様には、事前の御説明として資料をお渡しさせていただいていると伺っております。したがいまして、事前の資料配付、説明、そして、当日の当審議会の事務局での説明で御理解をいただけるものと私は考えております。</p> <p>以上です。</p> <p>安藤委員、どうぞ。</p>
安藤委員	<p>今日の提案となり申し訳ないですが、特に再開発事業というものは、自分の権利とか住まいとか住まい続ける権利などが脅かされるということにもなりかねない重大案件なので、今後は事前に審議会として、現地調査をぜひ盛り込んでいただきたいと要望します。私は議会から選出されている委員なのですが、議会のほうでそうした審議会の改善の提案をしたところ、事務局の区からは、審議会のほうから提案があれば拒否するものではないということを聞いていますので、ぜひ今後は、やっぱり重大案件を決定するに当たっては、事前に資料を頂き、読み込むわけですけれども、現地でどういった課題があるのか、それが再開発という手法で解決すべきものなのかということも含めて、しっかり現地調査をした上で審査することが私は丁寧だと思いますので、今後の運営に当たっては、会長に要望したいと思います。その上で質問に入らせていただきます。</p> <p>まず、基礎データというところで、この地区の開発協力企業はそれぞれどこなのか伺いたいと思います。</p> <p>それと、東地区、西地区それぞれぐらいの権利者の方が住んでいるのかということで、権利者数を伺いたいのですが、それぞれの土地所有者数、借地権者数、マンション区分所有者数を伺います。また、区は都市計画手続に入る際に、仮同意書という形で現時点での同意を取るよう指導していると思うのですけれども、仮同意率についても、西地区、東地区それぞれ権利者の区分ごとに伺いたいと思います。仮同意ということなのですけれども、何に対する同意なのかというのをお伺いします。権利者に仮同意という意味が十分に理解されての仮同意書だというふうに品川区としては考えているのか、そちらも併せて伺いたいと思います。</p>
中道課長	会長、都市開発課長。
星野会長	都市開発課長、どうぞ。
中道課長	現在、西地区と東地区に協力している事業者でございますけれども、

	<p>西地区につきましてはフジタ、東地区につきましては東京建物、住友商事、旭化成ホームズの3社になります。</p> <p>続きまして、権利者数ですけれども、西地区につきましては、土地所有者は42名、うちマンションは6棟になります。区分所有者の方は、この6棟の中で約260名の方がいらっしゃり、借地権者につきましては8名となっております。東地区ですけれども、土地所有者につきましては22名、このうちマンションが3棟ございます。区分所有者の方は、約110名の方がいらっしゃり、借地権者につきましては、2名の方がいらっしゃるという状況でございます。</p> <p>西地区の同意状況でございますけれども、土地所有者につきましては約80%になります。マンション、区分所有者全体の同意率につきましては約75%、借地権者につきましては88%の同意をいただいている状況でございます。</p> <p>東地区につきましては、土地所有者につきましては約80%、マンション全体でいきますと、約82%、借地権者につきましては、100%の同意をいただいているところでございます。</p> <p>また、仮同意につきまして、まず、仮同意というのは、今回、まちづくりの計画を地域の方々が検討してきて、今現在、都市計画手続に進むというところで、まず、都市計画手続に進むことについて同意をするかどうかをお答えいただくというものでございます。ですので、今、同意率をお示ししましたけれども、同意した方々につきましては都市計画手続に進むということを了承していると区は認識してございます。</p> <p>以上です。</p>
星野会長	安藤委員、どうぞ。
安藤委員	<p>住民が都市計画手続に進むということをどれだけ理解されているのかというのはちょっとわからないかなと思いました。都市計画決定ということになりますと非常に重い決定になりますので、なかなか後戻りできない段階に入るということをどこまで準備組合は住民に知らせているのか疑問があります。</p> <p>あと、同意率ですが、全体で言うと8割ぐらいですよね。8割ということは、裏を返すと2割の方が不同意ということになり、かなりの権利者数がいますので、私はやっぱり2割の方が不同意のまま、区が都市計画手続を始め、現に意見書では地権者からも悲痛な訴えも出ていると。そういう中で都市計画手続を進めて、決定していくというのはやるべき</p>

	<p>ではないと思います。</p> <p>次の質問なのですが、意見書について資料が出てますのでお伺いしたいのですが、1ページのⅠの(1)ですけど、賛成意見の中に、緊急車両の通行に支障を来す等、強い不安を感じているとあるのですが、実際どうなのかというところで、資料で説明がありましたけれども、伺いたいのですけど、倒壊して、あれだけの広い道路を塞いでしまうような建物はどれだけあるのでしょうか、伺いたいと思います。</p> <p>併せて、事業者説明会でもたくさん出されていた意見書の2ページのⅢの(1)、大崎駅の問題ですけれども、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という質問に対して、回答が「継続して協議・検討を行います」というだけなのですが、これは結局、具体策が何も示されてないということだと思うのですけれども、そのまま都市計画決定をしていいと品川区としては思っていらっしゃるのか伺いたいと思います。</p>
中道課長	会長、都市開発課長。
星野会長	都市開発課長、どうぞ。
中道課長	<p>まず、緊急車両の通行に支障を来すというところでございますけれども、資料のA3の1ページの左側に現況の建物等を記載してございます。こちらの地区は耐火建築物の割合が3割に満たないような状況となってございまして、そうした中でやはりこういった再開発で、災害に強い建物にしていきたいと考えているところでございます。</p> <p>先ほど、都市計画について、仮同意をどこまで住民の方が御理解しているのかというところでございますけれども、まず、仮同意をいただくに当たりましては、各御家庭に戸別で訪問して、都市計画手続というものや現在の検討状況などを丁寧に1軒1軒御説明した上で、皆様がどのように考えているかということをお返事いただきながら進めてきたというところでございます。</p> <p>また、仮同意されてない方もいらっしゃいますが、そういった方々につきましては、今後、自分たちの住まいが具体的にどのようにしていくのかまだ分からないので、合意ができないというお声もたくさんいただいているという状況でございます。</p> <p>お住まいは権利変換という形になりますが、今後どのようになるのか具体的に今後、検討を進めていくことになりますが、そういったタイミングにさらに丁寧に説明をしていくことで、区と準備組合とで話を</p>

	<p>おりまして、準備組合からはもちろんそういった形で説明をしていくと聞いてございます。</p> <p>大崎駅の混雑度というところでございますけれども、再開発を行う上で、住民の方やお仕事に来られる方等の人数がどのように増えていくのかはもちろんシミュレーションしてございまして、その上で、JR東日本と協議を行ってきて、十分対応可能といったところで進めているところでございます。</p> <p>以上です。</p>
星野会長	安藤委員、どうぞ。
安藤委員	<p>十分対応可能ということなのですから、私も大崎の周辺に住んでおりますが、今後本当にそうなのかというのを身をもって体験することになるなと思っておりまして、注視をしていく必要があるなと思います。</p> <p>倒壊にしても、調べた資料では、山手通り沿いで星がついているところって2つぐらいですよね。それだったら、しっかり建て替えを支援すればいいのではないかですかということで、これから補助金についても伺いますけど、膨大な補助金を投入して、全部入れ替えて倒壊を防ぐというのは、私はナンセンスかなと思っており、これが再開発の手法になるのかというところでは全然説明できていないなと思いますし、再開発をする理由にならないなと思いました。</p> <p>次に、意見書の2ページのⅡの(2)なのですから、なぜディベロッパーがもうけ、現在の住居から出でていかなくてはいけないのかとあります、これ、正面からの回答はないですよね。この事業で、容積率緩和、補助金投入で先ほど述べられた各開発企業は相当もうけを上げることになると思います。伺いますけど、区として、企業が保有することになる保留床、もうけを削ってでも権利者の権利というのは保障せよと指導すべきなのではないかなと思うのですよ。というのは、権利者で、ここに長年住んでいた方の権利を差し出すことがなければ、この開発は成り立ちません。開発した企業はものすごいもうけを上げるわけですから、だったら、その一部を、実際現場では1,500万円出してくださいということを言われているわけですけれども、少なくとも権利者の方の元の面積ぐらいは確保してくれないかといった要求等に対して、対応するよう、区は開発企業に指導すべきだと思うのですけど、いかがでしょうかというものが1つ。</p> <p>それと生活再建についても伺いたいのですけれども、私も相談を受け</p>

	<p>てきたのですが、地区内にはマンション区分所有者が、かなりの率でいるということでした。独り暮らしの高齢者世帯など、立場が弱い権利者が多数存在しているのですね。そうした方は、仮にこの事業が進んでいけば、生活再建に大きな困難を抱えることになると思うのです。ですから、私は都市計画決定権者である区は、そうした方々の生活再建には責任を持つべきなのではないかと、決定するわけですから。</p> <p>具体的には、例えば物件探しや各種手続、引っ越しの伴走支援、あるいは従前居住者用住宅や区営住宅に入居可能としたり、ディベロッパーとの交渉に区が間に入るとか、あらゆる限りの手を尽くすべきなのではないかと思うのですけど、いかがでしょうか。伺います。</p>
中道課長	会長、都市開発課長。
星野会長	都市開発課長、どうぞ。
中道課長	<p>まず、権利者の権利変換のお話でございますけれども、区といたしましても、こういったもともとお住まいの方が今後もよりよい形で継続してこの地に住んでいただけよう、準備組合に対しては指導していきたいと考えてございます。市街地再開発事業となりますと、等価交換といったものが基本的な考え方というところになってきます。</p> <p>一方で、マンションの中での、どこのお部屋を選択するかなどによって、その部屋の面積も大分変わってくるというところもございますので、そういった御相談というのは、今後準備組合はもちろん丁寧に説明するというところでございますけれども、区のほうにいただけましたら、間に入って、不安の払拭、そういったところにも区は十分注力していきたいと考えてございます。</p> <p>続きまして、立場が弱い権利者の方々に対しての御不安の払拭というのは、重複いたしますけれども、区といたしましては、御不安の声がございましたら、区に御相談いただければ、丁寧に対応していき、また準備組合の間に入って調整をしていくということを先頭に立ってやっていきたいと考えてございます。</p> <p>以上です。</p>
星野会長	安藤委員、どうぞ。
安藤委員	<p>すみません、何度も。ぜひそこはお願いしたいと思います。</p> <p>最後ですが、10月8日の都市計画説明会に私も参加したのですけど、その場で地権者の方から、自分たちにとっては、出ていけと言わんばかりの金額が提示されていると。資金計画をなぜこの説明会で示さないの</p>

	<p>かという質問がありまして、区は、資金計画は行政にも提示されてないと。都市計画決定した後に認可申請の段階で出てくるという答えだったのですけど、これに質問者の方は納得してない様子でした。先ほど、仮同意書というのを集める際に、地権者には仮の権利変換モデルというのが示され、今の時点でおよそどれぐらいの権利を地権者に渡すかというのが示されるわけです。仮の権利モデルというのが示されるということは、正式な資金計画ではないかも知れないんですけど、仮の資金計画があるということだと思うのですよ。</p> <p>伺いたいのですけど、都市計画手続を始める際に、準備組合から区に提出された都市計画提案というものがあると思うんですけど、その中にそういった仮の資金計画というようなものは存在するということでおろしいのでしょうか、伺いたいと思います。</p>
中道課長	会長、都市開発課長。
星野会長	都市開発課長、どうぞ。
中道課長	<p>企画提案書の中に、今後の事業計画のお金の部分が書いてあるかどうかということでございますけれども、このような話も、書いてあるところでございます。ですけれども、現在は建物の計画など具体的に一切計画していないような状況で、おおよその金額になり、特段打合せ等で調整をしている金額ではないため、区としては具体的な資金計画という判断ではございません。</p> <p>以上です。</p>
星野会長	安藤委員、どうぞ。
安藤委員	最後になりますけど、おおよそのやつはあるということになったと思うのですが、では、現時点でのこの事業の想定事業費、想定補助金額を伺いたいと思います。おおよそで構いませんので、よろしくお願いします。
中道課長	会長、都市開発課長。
星野会長	都市開発課長、どうぞ。
中道課長	<p>繰り返しになりますけれども、やはりその金額というのは、まだ何も検討していない中での想定金額、過去の事例等の中での面積からの推定金額みたいな形になりますので、こういった場で開示するようなものではないという認識でございます。</p> <p>以上です。</p>
星野会長	安藤委員、どうぞ。

安藤委員	それなのですが、想定金額があるということじゃないですか。令和2年の7月20日の第168回都計審では、当時の都市開発課長さんが、いろいろ前提は言いましたよ。組合のほうが進める事業費だとか、今いろいろ試算をやっているとか、今のところの見込みですとか、これから協議しながら進めていくのだと前置きをしましたけれども、事業者への補助金というのは約191億円と答弁しているのです。当時答弁があったのに、なぜここで答弁できないのか、想定で構いませんので答弁していただきたいと思います。この決定は、補助金、税金が関わってきて、莫大な私たちの税金が入る事業なのです。それを踏まえて審議せずに、私はそれで決定できるのかと思うのですね。ですから、想定で構いません。過去には答弁されております。ぜひお願ひいたします。
中道課長	会長、都市開発課長。
星野会長	都市開発課長、どうぞ。
中道課長	繰り返しになりますけれども、そういった金額は推定の中での金額なので、こういった公式の場で発言をするものではないという認識でございます。過去、提示したということでございますけれども、そのときの都市計画審議会の中で提示した金額と、その後に事業認可で正式に計算した金額には大きな乖離がございました。こうした中で、行政が推定の金額を出すということは、こういった公式の場でするものではないという認識ですので回答は控えさせていただきます。 以上です。
星野会長	ほかに御質問、御意見等はいかがでございましょうか。 あくつ委員、どうぞ。
あくつ委員	御説明ありがとうございました。資料の中で、少し補足の御説明をお願いしたいのですけれども、A3の2ページ目の資料の配置イメージ図のところで、西地区と東地区の再開発のイメージが載っているのですが、真ん中のブリリアタワー大崎という建物だけが除外をされている。この辺りの事情というか、先ほどディベロッパーの中には、恐らくブリリアタワー等を開発している、東京建物も入っていたと思うのですけど、どうしてここだけ除外をされているのか、経緯について不勉強で分からないので教えていただければと思います。
中道課長	会長、都市開発課長。
星野会長	都市開発課長、どうぞ。
中道課長	まず、ブリリアタワーがございますけれども、地区計画の中でE地区

	<p>という形で記載をしてございまして、この地域を一体的に地区計画に指定して、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。また、2ページ目の左上の図のE地区と書いてあるところですけれども、ブリリアタワーがお持ちの、広場状空地3号といった部分でございまして、ここは今後、市街地再開発事業の中で一体的に広場として活用していくというところで、ブリリアタワーにも御協力をいただきながらやつていくというところでございます。ですので、今回の市街地再開発事業の範囲は、ブリリアタワーの建物だけ抜いている形で示しているというところでございます。</p> <p>以上でございます。</p>
あくつ委員	会長、すいません。
星野会長	あくつ委員、どうぞ。
あくつ委員	<p>分かりました。特に今回の一体的な開発においては、様々な協議を経て、ブリリアタワーは再開発の中では、その敷地の御協力、提供があるということは確認をしました。特に反対があるとかそういうことでないという認識ですかね。</p> <p>それと、もう1点だけ教えてください。山手線沿いに新しい道路を整備して、山手通りから入って、百反ガード下へも抜けられるような道路ができると。私もこの地域は、地元ではないため、なかなか立ち入らない地域ではあるのですけれども、その中でデッキの整備ということが今回は1つ大きな特徴でもあるのかなと思って、デッキの下、地上レベルとデッキレベルで広場をつくり、店舗、交流等の施設を作ることで、大きく様変わりをするのかなという感じなのですけれども、この辺り、地域の皆様はどのようなお声を上げていらっしゃるのか、地権者の皆様がどういう声をこの間上げていらしたのか、私も今までの協議の経緯を存じ上げないものですから、その辺り、どのような要望が強かったのか、教えていただければと思います。</p>
中道課長	会長、都市開発課長。
星野会長	都市開発課長、どうぞ。
中道課長	<p>まず、先ほどの御質問の補足説明になりますが、ブリリアタワーのほうは、以前に建てたときに総合設計という制度を使ってございますので、既に高度利用されているというところで、今回、市街地再開発事業に入っていないというところでございます。</p> <p>続きまして、地域の声というところでございますけれども、A3資料</p>

	<p>1ページ目の左側のところにあるように、この地域は大崎の駅前にあるのですけれども、非常に道路が入り組んでいて、行き止まり道路が多いというところで、なかなか土地利用がしづらいというお声も聞いてございます。そうした中で、建物の老朽化が進んでいき、大崎駅周辺の開発が進んでいく中で、自分たち地区が周辺に追いついていないというお声もいただいているところでございます。こういった中で駅前の土地を生かすため、こういったデッキをつないで、多くの人に来ていただけるよう、よりよい地区になるようにまちづくりを進めていきたいというようなお声を聞いているところでございます。</p> <p>以上です。</p>
星野会長	あくつ委員、どうぞ。
あくつ委員	<p>E地区については、既に高度利用を図っていらっしゃるということで、今回はその地区については手をつけないということで確認をさせていただきました。</p> <p>私からは以上です。ありがとうございました。</p>
星野会長	<p>ほかに御質問、御意見等はいかがでございましょうか。</p> <p>薬袋委員、どうぞ。</p>
薬袋委員	<p>随分と大きな開発計画ですので、慎重な審議が必要だなと思い、やはり区民の皆様の御理解をいただくというのはとても大切なことかと思います。事業的には、この辺、大きな街路や、既に開発されたところに囲まれた、ある意味、最後の整備というか、まとまった開発のところになるのだろうと思いますけれども、やはり丁寧に住民の方との対話をを行い、再開発を引っ張っていくような形にしていただくというのはしっかりと区からもお願いをしていただくというのは大事なのではないかと思っております。</p> <p>計画的な面で私が確認をさせていただきたいのは、外周道路、歩行者専用のデッキを造るということ、山手線との間を含めて回遊できるようにして、これは消防活動も含めて、緊急のためにもとても重要な空間になるのだろうと思うのですが、こういう空間は、ややもすると裏側空間になって、あまりよろしくない空間管理になる可能性があります。できたらばかりのときはいいと思うのですけれども、しばらくして時間がたつたときにしっかり管理できるのだろうかということが少々気になります。</p> <p>昨今、このように大規模な開発がされて、豊かな公共空間ができると</p>

	ころでは、エリアマネジメント組織などを立ち上げて、開発当初だけではなくて、その後もしっかりと見守り続けられる仕組みを併せてつくって、安心な空間づくりにつなげているかと思うのですけれども、この辺については既に議論があるのでしょうか。
中道課長	会長、都市開発課長。
星野会長	都市開発課長、どうぞ。
中道課長	<p>まず、南側のデッキについてでございます。今回、デッキを整備することで、大崎駅のほうからバリアフリーで各建物のほうに入れるような計画となってございます。</p> <p>また、2ページ目の左下の配置イメージ図ですけれども、エントランス広場という形で、A地区の左側に広場を設けます。こちらはデッキにつながるところになりますて、デッキ側に店舗などの商業機能を設置するような計画でございます。また、B地区、D地区においても、デッキ面に店舗などの商業機能も配置しますので、人が通らない裏道ということではなくて、多くの人が通るような動線にしていけるような計画で進めているところでございます。</p> <p>また、大崎地区につきましては、大崎エリアマネジメントといったものが約30年前から活動しております。この組織をOAMと私たちは呼んでいるのですけれども、OAMにつきましては、都内でも有数のエリアマネジメント組織として活動をしてまして、地域に対して、にぎわいの創出、また、魅力あるまちづくりというのを提示してございますので、この地区につきましても、そういったOAMの力を借りまして、にぎわいの創出をしていきたいと考えてございます。</p> <p>以上です。</p>
星野会長	薬袋委員、どうぞ。
薬袋委員	この大崎エリアマネジメント組織がこの地区も含めて活動範囲、対象範囲としている理解してよろしいですか。今はそうではないのでしょうか。
中道課長	会長、都市開発課長。
星野会長	都市開発課長、どうぞ。
中道課長	現在は、OAMが活動する対象地域とはなってございますけれども、個別の地権者の方が多くいらっしゃいますので、具体にこの地区で何かイベントを行うとか、そういうことはしてはいないのですけれども、こういった開発を契機に、OAMが活用できる公開空地等いろいろできま

	すので、こういった場を活用して、また活動が広がっていくのかなと考えてございますし、OAMとそういった協議を今後進めていくような状況でございます。 以上です。
星野会長	薬袋委員、どうぞ。
薬袋委員	<p>ありがとうございます。それでしたら多少安心だなと思いますけれども、商業施設もいすれ空き店舗になり、結局また行政が支援をして、NPOに入つてもらつたりというのがこれまで既に日本が経験していることですので、しっかりとぎわいを創出し続けられるように、御指導いただけるといいかなと思います。</p> <p>あともう1点、浸水時に5メートルが想定される浸水区域のぎりぎり建物が建てないような計画になつているように見えるのですが、特に機械設備が地下にあり、浸水することによってエレベーターが止まつたりというようなことが、あるいは地震で止まつたりということで、居住、避難生活が厳しい状況になることもこれまでに起きていますが、その点についてもしっかりと議論済みと認識してよろしいでしょうか。</p>
中道課長	会長、都市開発課長。
星野会長	都市開発課長、どうぞ。
中道課長	<p>A3資料、1ページ目の左下、こちらに浸水区域のほうを記載してございますけれども、これは1,000年に一度の豪雨時における最大の浸水深さでございます。今回の開発に合わせて、まず地盤を1メートルほど上げて、建物計画を考えてございます。そうすると、100年に一度の豪雨は特段問題がなく、何も対策をしなくても、対応可能といったシミュレーション結果でございます。もちろん機械設備等は上階に上げる計画とし、また止水板等も設置できるような計画で建物計画してございますので、そういった中で1,000年に一度の豪雨に対しても、一定程度対応していき、また、デッキにおいても避難路になりますので、総合的に、大規模災害に備えていきたいと考えてございます。</p> <p>以上です。</p>
星野会長	薬袋委員、どうぞ。
薬袋委員	それでしたら大丈夫だろうとは思いますけれども、対応を十分してありますということが、区民、入居者の方にとって安心材料になつてしまつて、避難をしないというのが釜石の辺りで起きて、それが被害に繋がつてはいますので、リスクがあることをしっかりと伝えていただくことも

	含めて事業者に御指導いただければと思います。 以上です。
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。 近藤委員、どうぞ。
近藤委員	<p>質問させてください。こういう大規模開発の場合の雨水の処理なのですが、建物に大きなタンクを設けて、雨が終わった後しばらくたってから、目黒川に流すというふうにして、目黒川に流れる水量を調整するために、大きな建物の地下にタンクを設けるというようなことを指導できるかどうかということが1点質問です。</p> <p>もう一つは、先ほどコミュニティーという話になったと思うのですが、コミュニティーの最小単位は家族なわけですけれども、その次の単位として向こう三軒両隣という単位がある。それから、町会、自治会とかいう単位に広がってくるのですが、特に集合住宅の場合は、扉を閉めれば、もうそこで独立してしまって、向こう三軒両隣という昔あった言葉がほとんどなくなってきたているのですね。そういうところで、集合住宅の中に、向こう三軒両隣という感覚を計画の中に取り入れができるかということを質問させてください。</p> <p>以上、2つです。</p>
関根課長	会長、河川下水道課長。
星野会長	河川下水道課長、どうぞ。
関根課長	<p>私からは、1点目の雨水のタンク等について御説明をさせていただきます。委員からお話しいただきましたとおり、私ども区のほうでは、一定以上のこういった開発等におきましては、雨水を貯めたり、浸み込ませたりする施設を設けるように指導しております。具体的にはそういう指導要綱がございまして、そちらに基づいて指導しているところでございます。どのぐらい貯めたらいいかという基準がございますので、それに基づいて、基準を満たせるような量を設置していただくような指導をしているところでございます。</p> <p>以上でございます。</p>
星野会長	近藤委員、どうぞ。
近藤委員	今、区役所の隣でJR東日本の工事をやっていますけれども、ここでは残念ながらやってないはずですよね。そこは強力に、ある一定規模、2,000平米なら2,000平米以上の建物は全部地下にタンクを設けて、時間が過ぎたら流すというようなことを本当は国がやってくれれば

	<p>いいのですけれども、なるべくそういうふうに、ある一定規模以上の建物にはタンクを設けて流す時間をずらすということを私は個人的には考えています。今、そういう計画を進めているということですから、分かりました。</p> <p>以上です。</p>
中道課長	会長、都市開発課長。
星野会長	都市開発課長、どうぞ。
中道課長	<p>まず、コミュニティの御質問です。まず、この地区にはまちづくり連絡会というものがございまして、今回こういった大規模開発をしたときに、こういったマンションの新しい居住者の方々にも町会に加入していただけるように、今準備組合のほうでどういう形で取り組むかというのを検討しているところでございます。</p> <p>もう一つ、今回造るマンションなのですけれども、こどもすくすく住宅といった認定を取ったマンションにしていく計画としてございます。こどもすくすく住宅ですと、子どもに目線を落として、キッズルームであったり、皆さんがコミュニティを持てるような場を共有部分に設けたり、保育園などをつくりまして、特徴のある住宅にしていきたいと事業者と調整してございます。そういう中で、建物全体で同じ目線を持った方々のコミュニティを作っていくことを取り組んでいるところでございます。</p> <p>以上です。</p>
星野会長	近藤委員、どうぞ。
近藤委員	<p>そういうコミュニティをつくるのは非常にいいことなのでいいと思いますが、向こう三軒両隣というのは、昔は平面だったのですね。こういう立体の中ではなかなかつくれないというのがあります。実はまちづくりの中で、ある一定規模以上の自治会とか町会という規模のコミュニティはたくさん種類があるのです。家族から次の段階へのコミュニティがつくれるような、そういう仕掛けがあると集合住宅を単に転売したり又貸したりとかではなくて、組織的なコミュニティのあるものにすることができるのではないかというのが私の個人的な意見です。</p> <p>ありがとうございました。</p>
星野会長	<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>山本委員、どうぞ。</p>
山本委員	では、私からも質問させていただきます。本再開発によって、御説明

	のとおり、環境や防災性の向上が進むというふうに理解しておりますけれども、本再開発によって、このエリアの人口の増加、それから日中の就労人口、結構増えるのではないかと思うのですけれども、その辺り、先ほどの他の委員からの質問の答弁でもありました。シミュレーションされているというところをおっしゃっていましたけれども、この辺り、状況を教えていただきたいと思います。
中道課長	会長、都市開発課長。
星野会長	都市開発課長、どうぞ。
中道課長	<p>まず、マンション、事務所、管理棟でございますけれども、居住人口は、B地区では520戸、D地区では730戸の部屋を想定で検討しているところで、B地区では1,069名、D地区では1,500名、合計2,569名の方が、新しく住まわれると想定をしているところでございます。</p> <p>また、就業人口でございますけれども、A地区、C地区、D地区で事務所ができる予定でございます。A地区では2,028名、C地区では308名、D地区では2,585名を想定してございますので、合計で4,921名が就労されると推定してございます。</p> <p>以上です。</p>
山本委員	会長。
星野会長	山本委員、どうぞ。
山本委員	<p>御説明ありがとうございます。住民の方で2,500名以上新しく住まわれて、それから日中就労される方が、5,000名ぐらい増えられるということで言うと、やっぱり多くの方が関わるのかなというところで改めて理解したところでございます。</p> <p>先ほど、他の委員から御説明もありましたけれども、大崎駅の南口のピーク時の混雑、それからホームの混雑というのも結構あるということで、地域の方から私のところにも声が届いております。この辺り、先ほどの答弁では、JR東日本とも協議を進めているということでしたけれども、しっかりと進めていただきたいということと、区民の方々にも分かりやすくそういったところを、どのようにシミュレーションしてどう大丈夫かというところを御説明いただきて、理解を得ながら進めていただきたいと思います。</p> <p>大崎の地域で言うと、線路をまたいで逆側のところでも再開発を検討している地域がございますので、そこがまたさらに進んでいきましたら、</p>

	<p>ホームもさらに混むのではないかというところもありますので、そういった先々も見据えて協議を進めていただきたいというところでございます。</p> <p>それから、新しく住まわれる方がそれだけいるということで言うと、子どもたちも増え、近隣の小学校、中学校に入学することになると思いますが、学校もクラスが増えて結構大変だというところもございますので、その辺り、影響がどうなのかというところを教育委員会と連携して、進めていただきたいというところでございます。その辺り、連携している状況等があればお答えいただきたいと思います。</p>
中道課長	会長、都市開発課長。
星野会長	都市開発課長、どうぞ。
中道課長	<p>まず、先ほど御説明した人数でございますけれども、新しく開発したときの人数ということで、今既存の住まわれている方もいらっしゃいます。住まわれている方の人数は、合計でいくと約1,000名が住まわれておりますので、増加するのは推定で1,600名程度でございます。</p> <p>また、大崎駅のホームについてでございますけれども、JR東日本との協議の中では、2031年までにはホームドアを設置して安全に努めていきたいというお話を聞いてございますので、そういう状況を見ながら段階的に、JR東日本との安全策についての協議を進めていくというところでございます。</p> <p>また、こういった開発を進めていく中で、教育委員会とも事前に協議はしております、お示しした推計人数などで、学校のほうも基本的には大丈夫というお話はいただいてはおりますけれども、今後も状況を見ながら、隨時協議を教育委員会としていきたいと考えてございます。</p> <p>以上です。</p>
星野会長	よろしいですか。ほかに御質問、御意見等ございませんでしょうか。薬袋委員、どうぞ。
薬袋委員	すいません、今のお話を伺っていて、おやつと思ってしまったところがあるのですけれども、供給する戸数と居住世帯人数とが結局、戸数の倍の人数と先ほどおっしゃったような気がするのですけれども、それはほぼファミリー世帯は想定していない人数と見受けられるのですが、居室がたくさんあるような、例えば子どもが2人、3人いても住めるような住戸もしっかりと供給されていくのだろうか、あるいは、そもそもそれが、収入の問題はあるかと思いますが、入居可能な金額でちゃんと提供

	<p>されるのだろうかというところ、住宅施策の問題かとは思いますけれども、品川区に子育て世代も住み続けられるような住宅供給の場になるのかということについては、何か区から御指導されているのか。</p> <p>それから昨今、やはり投資目的の購入ということもあります、それを阻止するような対応策というのはきちんと考えたり、協議されているのかといったことについても教えてください。特に分譲マンションは、50年たったときの安全性だとかメンテナンスについてもかなり学会でも未知数なところがあるという部分が出ているようなこともありますので、その辺のところが気になりますが、メンテナンスのことも含めて、管理をし続ける人たちが住み続け、投資目的で嫌だったら逃げちゃう人たちがいると、マンションの管理というのは非常に難しくなりますので、本当に住む人が、住み続けるために買ってくれるような仕組みになっているのかということをお伺いします。</p>
中道課長	会長、都市開発課長。
星野会長	都市開発課長、どうぞ。
中道課長	<p>まず、現在お示ししている人数でございますけれども、こちらは、国勢調査を基に、品川区内の15階建て以上の共同住宅を参考にし、係数を用いてシミュレーションしてございます。ですけれども、現在、事業者等にて、こどもすぐすく住宅という形で、ファミリー世帯に焦点を当て、事業を計画し、調整してございますので、その進み度合いで、またこういったシミュレーションの人数は徐々に変化してくるため、その中で、その都度、教育委員会など、関係部署等とは絶えず協議をしていく考えでございます。ということで、そういったファミリー世帯というところ、住み続けていただく方々を対象として進めているところでございます。</p> <p>また、投機的なというところが、昨今ニュース等でもお話がございます。品川区といたしましては、今、国のはうも、外国人のこういったマンションの売買の話というのを取り組んでいるようなことも聞いてございますので、まずはそういったところに注視をしていきたく、また、今年度中にそういった答えも出るといった報道等も聞いてございますので、まずはどのような形で対応していくのかを聞きながら、区としても対応を検討していきたいと考えてございます。</p> <p>以上です。</p>

星野会長	<p>ほかに御質問、御意見はございませんでしょうか。よろしいでございますでしょうか。</p> <p>それでは、議第437号、議第438号、議第439号、議第440号につきまして個別にお諮りをしたいと思います。</p> <p>議第437号、大崎駅東口第4地区における東京都市計画地区計画の決定につきまして、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いますが、賛成の方の挙手をお願いいたします。</p>
	(賛成者挙手)
星野会長	<p>ありがとうございます。賛成多数でございます。さよう決定とさせていただきます。</p> <p>次に、議第438号、大崎一丁目における東京都市計画防火地域及び準防火地域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いますが、賛成の方の挙手をお願いいたします。</p>
	(賛成者挙手)
星野会長	<p>ありがとうございます。賛成多数でございます。さよう決定とさせていただきます。</p> <p>次に、議第439号、大崎駅東口第4東地区における東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定につきまして、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いますが、賛成の方の挙手をお願いいたします。</p>
	(賛成者挙手)
星野会長	<p>ありがとうございます。賛成多数でございます。さよう決定とさせていただきます。</p> <p>最後に、議第440号、大崎駅東口第4西地区における東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定につきまして、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いますが、賛成の方の挙手をお願いいたします。</p>
	(賛成者挙手)
星野会長	<p>ありがとうございます。賛成多数でございます。さよう決定とさせていただきます。</p> <p>それでは最後に、議第441号、都市計画道路五反田駅付近広場第1号の変更に関する決定をお願いいたします。</p>
高梨課長	会長、都市計画課長。
星野会長	都市計画課長、どうぞ。

高梨課長	<p>それでは、議第441号について御説明をさせていただきます。お手元のA3判横判の資料を御覧ください。本案件は、都市計画道路の変更でございますが、東京都の決定事項となっておりまして、東京都より品川区に意見照会があつたものでございます。</p> <p>今回変更を予定している都市計画道路五反田駅付近広場第1号の位置でございますが、資料左側下段の位置図を御覧ください。赤で記載している部分、東五反田一丁目26番地先が今回変更を予定している箇所となります。</p> <p>続きまして、今回都市計画変更を行う背景と目的でございますが、東京都が管理する五反田駅付近広場第1号は、本線部は既に整備が完了しておりますが、隅切り部が未整備の状態となってございます。東京都において、「道路構造令の解説と運用」を参考に検証を行った結果、現在の隅切り長が必要な隅切りの長さを満たしているということが確認されたため、現在の道路に合わせた都市計画道路線の変更を行うものでございます。</p> <p>続きまして、資料右側の変更概要図を御覧ください。今回変更となる部分を右側に拡大して記載しておりますが、黄色部分下側の点線が変更前の都市計画道路の計画線であり、上側の実線が現在の道路線形に合わせた変更後の計画線となってございます。黄色で着色している部分が今回都市計画道路が廃止される範囲となります。今回の変更は、都市計画道路の計画線を既に整備された隅切りの形状に合わせて変更を行うものでございまして、新たな用地買収や工事は発生せず、現在の道路形状の変更もございません。</p> <p>次に、これまでの経緯でございますが、7月に東京都により土地建物所有者に直接御説明を実施しております。また、東京都により、この計画案につきまして、都市計画法第17条に基づく縦覧を10月8日から22日の期間で実施しており、併せて意見募集を行っております。なお、本件に関する意見書の提出はございませんでした。</p> <p>今後のスケジュールといたしましては、12月に東京都の都市計画審議会の審議を経て、1月以降に都市計画変更の決定、告示を行う予定となってございます。</p> <p>説明は以上でございます。御審議のほどよろしくお願いいたします。</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>

	安藤委員、どうぞ。
安藤委員	現状のところというのは交番なのですが、土地の所有者というのは誰になるのか伺いたいのと、あと今回変更することのメリットと、裏を返せば、変更しないことのデメリットについて教えてください。
高梨課長	会長、都市計画課長。
星野会長	都市計画課長、どうぞ。
高梨課長	<p>御質問いただきました現在の土地所有者につきましては、東京都よりJR東日本であるということで報告を受けてございます。</p> <p>本変更に関するメリット、デメリットについてでございますが、検証の結果、現在の土地の形状の形で都市計画の変更ができるということで、行政側のメリットといたしましては、新たな整備によって、必要となる用地の買収であったりと不必要的費用がかからなくなるといったところがメリットとして挙げられ、地権者さんについては、その土地をお譲りいただきて、建物を壊していただく等々のそういったデメリットがなくなるといったところと考えてございます。</p>
星野会長	<p>ほかに御質問、御意見等いかがでございましょうか。よろしいでございますでしょうか。</p> <p>それでは、議第441号につきましてお諮りをしたいと思います。議第441号、東京都市計画道路五反田駅付近広場第1号の変更につきまして、案のとおり差し支えない旨、答申することといたしたいと思いますが、賛成の方の挙手をお願いいたします。</p>
	(全員賛成)
星野会長	<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全ての議題の審議が終了いたしました。</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>
事務局	会長、都市環境部長。
星野会長	都市環境部長、どうぞ。
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、現時点ではまだ詳細が決定してございません。決まり次第、お知らせをさせていただきますので、どうぞよろしくお願ひいたします。</p> <p>以上でございます。</p>

星野会長

ありがとうございます。

これをもちまして、第186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。

—— 了 ——