

令和7年3月16日（日）、17日（月）の計2日間で開催した戸越公園駅北地区市街地再開発事業における都市計画案説明会を通じて、多くのご意見・ご質問をいただきました。

主な質問とそれに対する回答について、以下に記載いたします。

【都市計画・事業計画について】

Q 1

なぜここに110m、30階のビルを建てなければならないのか。

A 1

区としては、戸越公園駅のまちづくりビジョンやその上位計画である品川区まちづくりマスタープラン等で道路や商店街の再整備に合わせて、地域の生活拠点の核となる地区として、高度利用を図った都市型住宅と生活利便施設との複合施設の整備を促進し、幅広い年代の定住人口を確保する地区に位置付けています。当地区の課題として、老朽建築物の密集や狭隘道路の存在、駅前立地でありながらオープンスペースが少ないことが例として挙げられており、このような課題解決に寄与するとともに、商店街のにぎわいの維持、増進を図り、多様な世代が住み続けられる住環境を確保するためには、一定程度の高層ビルが必要と考えています。

Q 2

今回建てるビルの中に、例えば図書館や保育園、子供食堂などの施設は考えているのか。

A 2

現在、準備組合からは誰でも使えるような広場や集会室を考えていると聞いています。図書館や保育園、子供食堂などの施設については、ご意見として準備組合に伝えます。

Q 3

品川区まちづくりマスタープランを上位計画だと言っているが、上位計画が本当に良いのかをここで見直す必要があるのではないか。

A 3

品川区まちづくりマスタープランの見直しについては、現行の計画が令和5年3月に改定されており、即座に改定することは難しいです。ご意見については、担当部署へ伝えます。

Q 4

周辺住民の方が再開発の影響を受けて、住環境が悪くなっている。一度立ち止まるためにも、5月の都市計画審議会はやめるべきでは。

A 4

区としては現在、準備組合から提出されたまちづくりの提案書に沿った都市計画について、適正なものとして判断しており、将来像の実現には必要な計画と捉えています。今後、意見書を踏まえて、都市計画の手続きを進めていく予定としています。

Q 5

この地区で高度利用を活用した再開発の目的が、活動拠点の核になるということであるが、具体的にどのようなイメージを持っているのか。

A 5

品川区まちづくりマスタープランにおいて、この地区を地域生活拠点として位置付けており、にぎわいのある便利で快適に歩いて暮らせる市街地の形成、地域生活やコミュニティを支える機能を集積させることを掲げています。

【周辺事業について】

Q 6

補助第29号線の工事の開始と終了はいつごろの予定か。

A 6

都市計画事業認可では令和7年度末までの事業完了としているが、現在東京都では、防災都市づくり推進計画基本方針の改定作業を行っており、公表されている資料には、補助第29号線を含む特定整備路線の整備について令和12年度末までとの記載があります。

なお、戸越公園駅周辺では、補助第26号線との交差点から南側の商店街に向かって現在下水道工事に着手していると聞いています。

Q 7

東急大井町線高架化の工事が完了するのはいつ頃か。

A 7

工事完了時期については、順調に進んだ場合、令和7年度に事業認可を予定しており、事業認可年を含め11年間工事が行われる見込みであると聞いています。

Q 8

戸越公園駅周辺のまちづくりについて、全体の計画とそのスケジュールを教えてください。道路がいつできて、駅前広場がいつできるのか教えていただきたい。

A 8

補助第 29 号線は現在事業中であり、事業期間は令和 7 年度までとなっています。一方都では、防災都市づくり推進計画基本方針の改定作業を行っており、補助第 29 号線を含む特定整備路線については、令和 12 年度末までに完了するとの記載があります。

また、連続立体交差事業及び駅前広場事業については、令和 5 年 10 月に都市計画決定がされたところで、現在事業認可取得に向けて手続きを進めています。連続立体交差事業については、事業認可取得から 11 年程度で事業が完了すると聞いています。駅前広場事業については、連続立体交差事業完了後に駅前広場を整備していく予定としております。

Q 9

戸越公園駅の位置は変わるのか。

A 9

駅舎の位置については概ね変わらないと聞いています。

【住環境について】

Q 1 0

防災性の向上と 110 メートルの高さのマンションが結びつかない。ビル風による風環境に対する意見を踏まえると防災上逆に危ないと思うが、それについてはどう考えているのか。

A 1 0

今回の再開発事業には、防災性の向上に加えて、地域のにぎわい創出や定住人口の確保など様々な目的があります。防災性の向上に対し、高さ約 110 メートルのマンションは必要ないのではないかという意見は承りますが、当地区の再開発事業が、地域のにぎわいの維持向上を目的の 1 つに掲げており、居住者等の増加による地域の活性化が目的達成に向けた手段の 1 つであると考えています。多様な世代が住み続けられる居住環境を確保するためには、一定程度の高層化が必要と考えています。

Q 1 1

高度利用を推進する E 地区の中に戸越伏見稲荷神社があるが、品川区はこの神社の存在をどう捉えているのか。壊すのか、それとも別の場所に移すのか、この計画が実施されたらこの神社はどうなるのか。

A 1 1

戸越伏見稲荷神社については、区としてもその存在について認識しています。今後の取扱については、現在準備組合で検討していると聞いています。

Q 1 2

日差しの問題について、戸越 5-19 地区の建物と複合的に検討する必要があるのではないか。戸越 5-19 地区の影響で以前と比べて 1 時間から 1 時間半ぐらい日が当たらなくなった。今回の計画で 1 日の半分は日が当たらなくなることが見込まれる。そのような計画で良いのか聞きたい。

A 1 2

本計画は法令上の日影規制を遵守した計画であると聞いています。一方、2 棟での日影検証を行うべきではないかという意見もあることから、現在、準備組合からは複合的な影響も検討していると聞いています。

Q 1 3

戸越 5-19 地区の前にオープンスペースができたが、風が強く、イベント時にもテントが出せず、オープンスペース以外の場所にテントを出してイベントをしていた。戸越公園駅北側にも高い建物が建ち、その隣に駅前広場を整備する計画だが、風は大丈夫か。このような状況を踏まえ、品川区からも高さ等について意見を申し伝え、安全性を確認していただきたい。

A 1 3

区としても、戸越 5-19 地区周辺で風が強い状況にあることは認識しています。このような状況を踏まえて、区では再開発組合に対し、対応策を検討するよう話をしています。再開発組合からは、風環境のモニタリング調査や専門家へのヒアリングによって対応策を検討していくと聞いています。

今後、建設が予定されている北地区のビルに対しても風環境のシミュレーションや模型実験を準備組合で検討すると聞いています。区としても、風環境が悪化しないように十分な対策を講じるよう引き続き指導します。

Q 1 4

本事業の 30 階建てのビルによって排出される炭酸ガスの量はどの程度か。

A 1 4

施設計画については準備組合で現在立案中であり、CO2 排出量については未定と聞いています。

【意見書、説明会について】

Q 1 5

地区計画原案では、意見書が出された 70 件の内、反対意見が 21 件ということだが、反対意見に対して、どのような検討をしたのか。今後の予定を見ると、反対意見に対してどのように判断されたのかわからず、5 月の都市計画審議会や都市計画決定に向けて進めていくという意思を感じる。

A 1 5

この地区のまちづくりでは、防災性の向上がキーワードとなっており、上位計画である品川区まちづくりマスタープランや戸越公園駅周辺まちづくりビジョンで示す将来像の実現に向けて必要な計画であると考えています。

地区計画原案の意見書で受けた反対意見として、110 メートルの高層マンションは必要ないなどの意見が多く寄せられましたが、当地区のまちづくりは、地域の皆様が考えたものであることから、区としては、上位計画等との整合性を確認した上で、都市計画の手続きを進めています。

Q 1 6

地区計画原案の意見書について、その他の意見が 36 件とのことであるが、その他に区分した理由と賛成反対の内訳を教えてください。

A 1 6

前回実施した地区計画原案の意見書は、都市計画法第 16 条および関係法令に基づき実施したものです。意見書の提出は、関係権利者に限られるものと規定されています。区では説明会やホームページにおいて、意見書を提出する際には権利の種類を必ず記載するように説明しており、権利関係が不明な意見書についてその他意見として取り扱いました。

その他意見の意見書の内容については、ほとんどが 110 メートルの高層マンションに反対するものでありましたが、少数意見として、連続立体交差事業の早期実現など、他事業に対する意見も含まれていました。

Q 1 7

意見書の提出期間は縦覧から2週間と都市計画法で定まっているが、今回は説明会開催日の前から縦覧を行っている。なぜ前倒しにしたのか、2週間でも短い。その理由を教えてください。

A 1 7

都市計画法第17条では、都市計画案図書の縦覧を2週間行い、その期間に区民・利害関係人は意見書を提出できることとなっています。区としては、都市計画案の内容を丁寧に皆様にお知らせすることを目的に、法令上規定はされていませんが、説明会を開催しました。

Q 1 8

電子申請で意見書を送ったが、主な意見のまとめ方として、反対意見は結論だけが書いてあり理由が書いてない。反対意見についてどの程度受け止めているのか疑問がある。今後も意見書を募集する予定があれば、意見書に書かれたことを、どの程度受け止め、そしてどのように広報していくのか伺いたい。

A 1 8

前回実施した地区計画原案の意見書については、反対意見が多かったです。反対意見の多くは風や日照等の影響が懸念されるため、高層マンションの建設に反対するものでありました。一方で、再開発事業の公共貢献による広場の整備や区道の拡幅が行われることに対して、安全で快適なまちづくりとなることを望むなど、賛成の声もありました。

区としては、反対意見について、地域の声としてしっかり受け止めており、準備組合に意見を届けています。

現在、都市計画法第17条における意見書を受け付けていますが、それらの意見についても区として受け止め、区議会議員や学識経験者等で構成される都市計画審議会へ付議する予定としています。