

港区土地活用方針(素案)への意見募集結果について

区では、区内の学校跡地等の活用のあり方と今後の活用の方向性を示すものとして、港区土地活用方針を策定しました。

本方針の策定にあたり、下記の期間中に(素案)に対しての意見募集を実施したところ、区民の皆さんからさまざまなご意見が寄せられました。

今回の方針策定とあわせ、期間中に寄せられたご意見とそれに対する区の考え方を公表します。

1 募集期間

平成18年12月21日(木)～平成19年1月19日(金)

2 募集方法

電子メール、持参、郵送、ファックス

3 意見募集の結果

	電子メール	郵送	計
在 住	9件	1件	10件
在 勤	0件	1件	1件
計	9件	2件	11件

4 お寄せいただいた主なご意見と回答について

お寄せいただいた11件のご意見を内容別に分類し、以下の23項目に整理しました。

■土地活用の基本的な考え方(第3章)に関連するもの

	意見等	回答
1	<p>港区の土地は学校跡地だけではなく、公園や広場、区道等様々な形で土地を所有しており、本来であれば、それら全てを含め適材適所の検討をすべきではないか。</p> <p>また、学校跡地の利用とは、現在の港区における付加価値の創造であるが、港区における必要な価値であるインフラは整っているのだろうか。都市計画道路及び、その他実情で必要とされる生活道路の整備は付加価値創造以前に行なうべき港区の責務ではないか。</p>	<p>土地活用方針は、学校跡地等の大規模区有地の活用のあり方や今後の方向性を示すものですが、ご指摘の内容につきましても、P7の4「土地の利活用と用地の取得」の中で、将来にわたって必要な機能を、必要な場所に整備するための土地活用の方策として、土地交換の種地としての活用や処分などについて触れております。</p> <p>また、ご指摘の都市計画道路や生活道路の整備については、基本計画やまちづくりマスタープランなどの上位計画により、施策展開される分野であると考えております。</p> <p>なお、港区では、交通ネットワーク上必要な都市計画道路の整備とあわせ、幅員が4m未満の細街路についても、可能な限り整備を進めています。</p>
2	<p>10年、20年先の行政需要を懸念する必要は無く、現在のまちづくりには何がなかで土地活用方針を考えるべきではないか。</p> <p>売却することも一つの方策と言うのであれば、現在の地価が上がっているうちに売却し資金を確保しておく、一日分でも多くの利子を確保すべきではないのか。行政も民間企業の経済感覚と同レベルの細心の注意を払って、区民の重要な資産である区有地を管理していただきたい。</p>	<p>区としても、本格活用に至らない土地を長期間放置するという考えはなく、区施設更新時の仮設用地として活用するなど、暫定期間中の土地の有効活用を図っています。</p> <p>今後とも、学校跡地等の活用にあたっては、基本計画計上事業の実現の場としての活用はもとより、「資産の利活用」という視点も視野に入れながら、具体的な検討をしております。</p> <p>また、公有地という性格上、短期的な視点のみで、活用の有無を判断することが難しい場合もあり、区では、将来の需要に弾力的に対応するためにも、将来の担保用地としての可能性を残しておく必要があると考えています。</p>
3	<p>港区は地形に起伏が多く、道路の整備が遅れていることや、交通需要が多いことから、早急に道路整備を主とした都市基盤整備が必要である。</p> <p>よって、芝浦港南地区以外の4地区においては、「都市基盤整備に寄与するための活用」を追加すべき。</p> <p>また、道路整備のためには、学校跡地の売却にて得る利益を道路用地購入に充てることが良いのではないか。</p> <p>よって、「学校跡地以外の港区所有地との相互検討による活用や、道路整備等に充てるための売却等による収益事業への活用を、引き続き検討に含めていくものとする。」と追記すべきである。</p>	<p>区が所有する土地の活用にあたっては、道路等の都市基盤整備というハードの側面だけではなく、保健福祉や教育の充実・区民サービスの向上等、区が直面する課題解決のためのさまざまな視点が必要であると考えております。</p> <p>各地区における活用の方向性は、各地区の現状や課題を概観する中で、特に重視すべきものや、優先順位が高いと思われるものについて取り上げています。</p> <p>「都市基盤整備に寄与するための活用」は、特に芝浦港南地区において重要な課題であるとの認識から、(素案)公表時にお示ししたとおり、「芝浦港南地区」のみの記述とさせていただきます。</p> <p>また、ご指摘の売却益の活用は、道路等の整備に特化されるため、記述しないことといたします。</p>

	意見等	回答
4	<p>全体的に、観光や交流都市としての利用が含まれていない。区民に対し直接的に寄与することばかりが区民のための活用ではなく、観光や交流都市としてのバリューアップ及びそれによって得る経済効果も区民のためとなる。よって、観光都市促進のための施設として利用することも検討項目の一つに加えるべきではないか。また、芝、麻布、赤坂地区においては、活用の方向性にも加えるべきである。</p>	<p>観光や都市交流など、アーバンツーリズム（都市観光）については、跡地における施設整備というハードの側面もさることながら、行政だけでなく、民間の力にも負うところが大きいと考えております。</p> <p>ご指摘の視点は、土地活用の分野にとどまらず、本方針の上位計画である基本計画やまちづくりマスタープランなどにより、施策展開される分野であるとと考えております。</p>
5	<p>学校跡地等の土地活用方針は、本格利用に至るまでに相当な時間を要するものであり、平成7年の学校跡地等の活用の方向性決定から数度の見直しが行われている。以上のことを考慮すると、今回の港区土地活用方針についても、時勢の変化により刻々と方針を変更させるべき場面が生じると考えられる。</p> <p>よって、港区土地活用方針は、時勢の変化を適切に捉え、区民の貴重な財産である区有地を有意義に活用するために、本格利用に至るまでは慎重に審議を重ねて行くものとし、必要な見直しは逐次行われるものであるといった旨の表示を行なう必要がある。</p>	<p>P16「第6章の今後の取り組み」の記述は、ご指摘の内容を踏まえた記述と考えています。</p>
6	<p>学校跡地の用途として、災害時の避難場所、仮設住居、食料他の備蓄倉庫として活用してほしい。</p>	<p>ご指摘の内容については、P5に④「安全・安心なまちづくり、防災性の向上に資する活用」として記述しており、土地活用を進める上での基本姿勢として位置づけています。</p> <p>また、区立小中学校は、災害時には避難所として指定しており、備蓄倉庫も併設し備蓄物資の保管を行っているところです。</p> <p>避難所として指定している小中学校が統廃合により用途の変更等が生じる場合は、災害時に防災拠点としての機能を持った施設の整備を進め、防災性の向上に配慮した活用を図ります。</p>
7	<p>基本理念の中の「港区民」に、在勤・在学者、来外者、外国人などが含まれることを明記すべきであると思う。再度、検討していただきたい。</p>	<p>基本理念にある「区民」という表記は、ご指摘の内容を視野に入れた表現であると考えております。</p> <p>あくまでも理念ということであり、ここでは、土地活用方針検討委員会の最終報告書における表現を基本的に尊重します。</p>

■各地区の特性に応じた土地の活用(第4章)に関連するもの

	意見等	回答
芝地区	芝地区における活用の方向性で、「住む人・働く人にとってゆとりある環境を提供するための活用」とは、具体的にどのような環境であるのか。	住む人、働く人にとって、憩いの場や交流の場となる緑あふれる公園や広場としての活用を想定しております。 なお、ご指摘を踏まえ、地区の特性と主な課題の記述を一部加筆します。
麻布地区	麻布地区に六本木地区を含めて方向性を決めるのはいかがなものか。麻布地区は良好な住環境がある地区で、六本木地区は業務・商業を中心とした地区である。子育て支援や良好な住環境保全といった方向性は、現在の六本木地区にはあてはまらないものであり、今後の六本木地区においても方向性として当てはめるのは困難である。麻布地区においては、麻布と六本木を分けて位置付ける必要がある。	麻布周辺地区と六本木周辺地区はそれぞれ違った性格を持つ地域であることはご指摘のとおりですが、本方針では、5地区の総合支所管内を単位として記述いたします。 また、本方針では麻布地区を含め、5地区それぞれの特性や課題全体を概観した上で、特に優先順位が高いと思われる活用の方向性について記述しております。 麻布地区内にある鳥居坂グラウンドでは、現状でも、保育園の仮施設として、子育て支援のために暫定活用しており、区では今後も周辺のまち並みや地域性だけに重点を置くのではなく、個々の状況に即した活用策を検討していきたいと考えております。
	麻布地区、特に六本木においては、もともとの商業地に加え、業務地として就労人口が増えている。また、今年はミッドタウンもオープンし、今後も増え続けることが予想される。よって、「住む人・働く人の利便増進に寄与する活用」を追加すべき地区だと考える。	各地区の活用の方向性については、地区の特性や課題全体を概観した上で、特に優先順位が高いと思われるものについて、活用の方向性として記述しております。 したがいまして、麻布地区の活用の方向性については、(素案)公表時にお示ししたとおり、現状の5つの方向性にとどめた記述とします。
	港区土地活用方針検討委員会最終報告書の考え方を踏襲し、麻布地区の活用の考え方として、「地域住民だけでなく、来外者も楽しみ交流できるミュージアム等の施設としての活用」を記述することを、再検討していただきたい。	「地域住民だけでなく、来外者も楽しみ交流できるミュージアム等の施設としての活用。」という表現が限定的な記述であることから、(素案)公表時にお示ししたとおり、「国際性・文化性に配慮した活用」という表現とします。
赤坂地区	赤坂地区において、青山通りの後背地である良好な住宅地と、その住宅地と業務・商業の共存を目指すのであれば、住環境に配慮された活用の方向性があるべきではないか。「住む人・働く人の利便増進に寄与する活用」を追加すべき。	ご指摘の内容を踏まえ、赤坂地区の活用の方向性の中に、「住む人・働く人の利便増進に寄与する活用」を追加します。

	意見等	回答
芝浦港南地区	<p>芝浦港南地区は、近年のマンション建設ラッシュのイメージが強く、住環境地域と位置付けられている感があるが、もとは港湾地区の倉庫等、流通業が多く立地する地区である。また、港区の中では最もまとまった未開発の土地が残っている唯一の地区でもある。これらのことを考慮して、芝浦港南地区は、将来的に、住環境と就労環境、その他様々な用途の複合による利便性の高い地区を目指すために、「住む人・働く人の利便増進に寄与するための活用」を追記した方がよい。</p>	<p>各地区の活用の方向性については、地区の特性や課題全体を概観した上で、特に優先順位が高いと思われるものについて、活用の方向性として記述しております。</p> <p>したがって、芝浦港南地区の活用の方向性については、(素案)公表時にお示ししたとおり、現状の4つの方向性にとどめた記述とします。</p>
	<p>芝浦港南地区は人口急増の地域で若い世代の人口の増加が見込まれるが、それに伴い、高齢者の人口増加も考慮すべきである。</p> <p>預かり保育など、就労する保護者のための対応も考えるべきと思われる。</p> <p>一方、大規模なマンションが多く、高齢者の孤立を防ぐための講座や住民同士の顔つなぎができるなど、多目的に利用できるスペースも考えるべきと思う。</p> <p>医療機関との連携や、買物の不便さ、生活の不便さも考えるべきである。</p> <p>多くの運河があるが、最近、ゴミも多く見られ、悪臭が気になる。毎日の生活にとって大切なことであり計画的に浚渫されることを要望する。</p>	<p>港南地域においては、急激な人口増加が見込まれる中、コミュニティ活動等の場が少ないことや医療機関・商業施設等の生活利便施設に関しては、地域住民からの要望が多く寄せられています。</p> <p>高齢者を含めたあらゆる世代におけるコミュニティ活動等の場の確保は重要な課題であることから、今後の施設整備計画に合わせ、住民の意見や要望を踏まえて検討していきます。</p> <p>また、生活利便施設への利便性の向上に関しては、地域交通のあり方を含め、関係部門と連携を図っていきます。</p> <p>なお、運河浚渫については、東京都港湾局において計画的に汚泥浚渫を実施しています。</p>
全体	<p>「周辺のまちづくりと連携した活用」については、(1)芝地区、(2)麻布地区、(3)赤坂地区、(5)芝浦港南地区の各々の地区における「活用の方向性」の中に明記すべきと思うので、該当する地区への記載を再度検討していただきたい。</p>	<p>「周辺のまちづくりと連携」は、区が所有する区有地を活用する上での基本的事項であると考えております。したがって、ご指摘の4地区だけでなく、区全域に共通する事項と捉え、各地区における個別の記述はいたしません。</p>

■個別用地の活用の方向性(第5章)に関連するもの

	意見等	回答
旧鞆絵小学校跡地	<p>鞆絵小学校跡地については、日本で最初の公立小学校の跡地ということ踏まえて、教育施設の整備などを行うとのことだが、ぜひ港区を代表する総合的な図書館を併せて整備してほしい。</p>	<p>港区立図書館の中心館である「みなと図書館」は老朽化が進んでおり、中心館としての機能を確保できるだけの施設規模・設備が十分ではありません。このため、改築を計画しています。</p> <p>改築にあたっては、図書館利用者の利便性の向上と図書館機能の充実を図る観点から、総合的に検討してまいります。</p>
	<p>旧鞆絵小学校跡地については、「現行の方向性」とされる「道路整備を進めることで、調和のとれた街づくりに貢献する」という記述を残すべきだと思う。再度、検討していただきたい。</p>	<p>道路整備だけに限らず、広い視点から調和の取れた街づくりや活用策の検討を行う必要があるとの認識から、現行のままの記述とします。</p>

	意見等	回答
港南四丁目用地	<p>土地活用方針は、将来の港区のために必要なものと考え、費用対効果を十分検討し、不必要な規模のもの等は控えるべきと考える。現在の財政状況はもちろん、公債等による後年度負担は将来の区の財政を制約するものとなる。</p> <p>特に、港南地区の土地活用案は膨大な費用を伴う道路移設も含まれる可能性があると考えているが、まさに必要性を超えたものと考えられ、反対である。</p>	<p>都市計画道路補助123号線の直線化は、敷地の整形化により、港南小学校、港南幼稚園の整備・拡充と交通ネットワークや防災性の向上を図るものです。</p> <p>今後の整備計画に合わせ、地元のご意見やご要望を踏まえながら、事業を進めてまいります。</p>
	<p>近所に立派な児童館があるのに港南の中高生プラザを設ける理由が良くわからない。さらに、道路を直線化する計画があるとのことだが、周辺に住む人々の生活に大きく影響する。住民の理解が得られない限りそのような計画は中止すべき。</p>	<p>急増する児童人口に対応するため、現在2つの施設を使用し運営を行っています。一箇所は狭小であり、もう一箇所は老朽化が進んでいる施設で暫定的な施設配置としています。そのため、今回の港南四丁目用地の活用にあわせて本格整備するものです。</p> <p>都市計画道路補助123号線の直線化は、敷地の整形化により、港南小学校、港南幼稚園の整備・拡充と交通ネットワークや防災性の向上を図るものです。</p> <p>今後の整備計画に合わせ、地元のご意見やご要望を踏まえながら、事業を進めてまいります。</p>
	<p>港南4丁目用地について、学校の拡充のため、この用地を道路123号線の直線化に利用する案があるが、多額の予算を使って、現在ある22メートル道路を壊すのはもったいない。小、中学生の児童・生徒数の推計からすれば、現在の敷地内で中学校の空教室を利用しながら、十分に整備できると思う。</p> <p>現在の道路を挟んで、品川税関跡地には幼稚園と保育園、現在の学校用地に小、中学校およびプラザを建設すればよく、どうしても駅と港南公園を結ぶ道が必要なら追加的に歩道を通せばよいのではないかと。</p> <p>高層マンションの増加で小、中学生が増加する現象も一過性のもので、マンション在住の小、中学生が6年後、9年後に卒業していけば、また人数は減少し始めると思う。中学校の校舎も小学校の校舎も、それぞれ40ぐらい合計80教室ぐらいあるように見受けられ、スペースは十分あるのではないかと。</p> <p>幼稚園、保育園以外にも、警察などの地区住民の望む公共施設が建築できるスペースはあると思う。また、総合病院や総合体育館などもあればよいと思う。</p>	<p>都市計画道路補助123号線の直線化は、敷地の整形化により、港南小学校、港南幼稚園の整備・拡充と交通ネットワークや防災性の向上を図るものです。</p> <p>港南小学校の児童数予測では、平成23年度、約750名が見込まれていますが、その後も人口増加は続き、平成28年度には、約970名に達すると予想しています。</p> <p>港南中学校の生徒数の予測としては、平成22年度に約100名、平成28年度は、約250名に増加すると見込んでいます。中学校は現在の施設規模で対応できると考えております。</p> <p>なお、港南小学校の教室数は、普通教室13、特別教室8ですが、校舎改築までの間、中学校の教室を借りたり、職員室としてプレハブを建てたりして、当面の対応を行うこととしています。</p> <p>幼稚園についても、平成28年には、就園希望者が現在の3倍程度になると考えられます。</p> <p>また、校舎・園舎の配置については、小学校・幼稚園の合築により、効率的に配置し校庭・園庭を確保する予定であり、都市計画道路の付け替えを行い、敷地を有効利用します。</p> <p>港区土地活用方針に基づき整備する施設においては、今後の整備計画に合わせ、地元のご意見やご要望を踏まえて検討してまいります。</p>

■その他の施策に関連するもの

	意見等	回答
1	<p>芝浦の東京ガス跡地について、同跡地がどのようになるか気になる。高層の建物を建てるのではなく、緑の多くある学園などに利用してほしい。</p>	<p>土地活用方針は、学校跡地等の大規模区有地の活用のあり方や今後の方向性を示すことを主なねらいとしております。</p> <p>したがいまして、ご指摘の東京ガス跡地などの民有地の土地利用のあり方については、本方針では取り上げてはおりません。</p> <p>なお、東京ガス用地を含む田町駅東口については、将来のあるべき姿を示すべく、別途区としてのビジョンを策定中です。</p>
2	<p>学校跡地を活用し、「冒険遊び場」を作っていたきたい。区内の公園は乳幼児や低学年向けで、安全性を第一としたつくりになっており、高学年が寄り付かない場所になっている。</p> <p>「子ども中高生プラザ」など建物だけを作るのではなく、屋外でも過ごせるように配慮していただきたい。</p> <p>プレイパークなどをはじめとして、他区には事例もあるようである。</p>	<p>現在、各地区の子ども中高生プラザの整備については、各地区総合支所の担当となっておりますが、南麻布四丁目用地のように、整備用地の規模等により可能な場合には、冒険広場等を子ども中高生プラザの機能の一つとして捉え、今後の施設整備計画の検討課題としているものがあります。</p> <p>また、ご指摘のプレイパークなどにつきましては、公園整備の計画部門にご意見の内容を伝えます。</p>
3	<p>港区は世界に情報発信をする地域であるとともに、各種美術館が六本木に集結し、アートの発信基地に生まれ変わろうとしている。ただ、これらは民間の力によるものであり、行政としても積極的に関与することで港区全体の方向性を示さない限り、これらアート施設は盛り場に埋もれて行くかも知れない。世界の都市の一等地域にはアートセンターがあるが、これらは行政の手助けを借りて市民達が作り上げてきたものであり、周辺地域にもたらした経済・文化の貢献は計り知れないものがある。</p> <p>そこで、単なるアートの美術館ではなく、廃校等を利用した有効利用を行い、作家、キュレーター、コレクター、ギャラリーが集うアートセンターを中心とする街づくりを提案する。</p>	<p>土地活用方針は、学校跡地等の大規模区有地の活用のあり方や今後の方向性を示すことを主なねらいとしております。</p> <p>いただいたご提案につきましては、具体的な施策に関する事項であるため、文化・芸術の振興を担当する部門に内容を伝えます。</p>