

第 2 5 6 回

港区都市計画審議会議事録

令和 6 年 7 月 3 0 日 (火)

港区役所 議会棟 1 階 第 5 ・ 6 委員会室

次 第

審議事項

- ・東京都市計画地区計画環状第四号線沿道高輪地区地区計画の決定について
- ・東京都市計画高度地区の変更について
- ・東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について
- ・東京都市計画用途地域の変更について【東京都決定】

委員の出欠状況

◎学識経験者委員

氏名	出欠状況
畝村さゆみ	出席
大西英敏	出席
小野信一	出席
桑田 仁	出席
高見沢実	出席
綱川智久	出席
松谷春敏	出席
村上暁信	出席
森本章倫	出席

◎区議会議員委員

氏名	出欠状況
鈴木 たかや	欠席
七戸 じゅん	出席
小倉 りえこ	出席
石渡 ゆきこ	出席
丸山 たかのり	出席
根本 ゆう	出席
山野井 つよし	出席

◎関係行政機関委員

氏名	出欠状況
濱繁和代理 小崎	出席
杉本聡子	出席

◎区の住民委員

氏名	出欠状況
朴 玄淳	出席
矢嶋 花菜	出席

午後2時00分 開始

【野口都市計画課長】 それでは、第256回港区都市計画審議会の開会をお願いいたします。本日、鈴木たかや委員におかれましては所用のため欠席との連絡が入っております。また、関係行政機関委員である、愛宕警察署長の濱委員の代理として、小崎交通課長が出席されております。本日は、皆様の席上に発令通知書を置いてございます。皆様には、令和6年度から新たに委員をお願いしたところでございます。任期は令和8年3月31日までとなります。どうぞよろしくお願いいたします。委員の皆様のご紹介は、お手元の港区都市計画審議会委員・幹事名簿の配付をもちまして、代えさせていただきます。続きまして、会長の選出に移らせていただきます。港区都市計画審議会条例第5条第1項の規定により、会長は学識経験者のうちから委員の選挙によって定めることとなっております。委員の皆様で、ご意見がございましたら、ご発言をお願いいたします。では綱川委員、お願いいたします。

【綱川委員】 まず、会長選出の方法につきましては、互選として、推薦方式をご提案します。また、会長の選出につきまして、都市計画におけるご経験が豊かで、これまでも港区都市計画審議会会長として会をまとめていらっしゃいました、高見沢委員をご推薦いたします。よろしくお計らいお願いしたいと思っております。

【野口都市計画課長】 ただいま綱川委員から、会長の選出方法につきまして、互選とし、推薦方式でとのこと、また、高見沢委員を会長にとのことがございました。高見沢委員を会長とすることにご異議ございませんでしょうか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

ご異議ないようですので、高見沢委員に引き続き、会長をお願いすることに決定いたします。それでは、高見沢委員、恐れ入りますが会長席にお移りください。それでは、高見沢会長からご挨拶をいただきたいと存じますので、よろしくお願いいたします。

【高見沢会長】 また、選んでいただきましてありがとうございます。高見沢です。マイクがありますので、着座にて失礼します。これで3期目ということで、最近、ずっとコロナだったり、地球温暖化ということもあり今日もかなり暑いですが、いろんな新しい課題がつけつけられているかと思っております。さらに、港区は都心区で、非常に評価が高

いかと思いますけど、一方で、CO2という意味では、たくさん排出している区でもあって、いろんな課題を皆さんと一緒に議論しながら、できることは1個1個でございすので、着実により良い港区になるように、微力ながら責任を果たしていきたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。

【野口都市計画課長】ありがとうございました。

続きまして、会長代理の選出をさせていただきます。会長代理は、会長がやむを得ず出席できない場合に職務を代理していただく委員になります。会長代理につきましては港区都市計画審議会条例第5条第3項の規定により、会長が指名することになっております。高見沢会長、ご指名をよろしくお願ひいたします。

【高見沢会長】はい。これまでもずっと助けていただいてきましたけど、引き続き松谷委員にお願ひしたいと思ひます。

【野口都市計画課長】それでは、松谷委員、恐れ入りますが、会長代理のお席にお移りいただくようお願ひいたします。それでは、松谷会長代理からご挨拶をいただきたいと存じますので、よろしくお願ひいたします。

【松谷会長代理】松谷でございす。引き続き会長代理に再任しました。大変光栄に思っています。私も引き続きになるのですが、今まで会長代理なのに結構辛口じゃないかという風に思われているかもしれませんが、最終的にはより良い港区のためにいろいろ意見を言わせていただいているとご了解いただいて、よろしくお願ひいたします。これからも一生懸命港区のために働きたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。

【野口都市計画課長】ありがとうございました。それでは、開会にあたり、清家愛区長から委員のみなさまにご挨拶を申し上げます。

【清家区長】皆様、こんにちは。港区長の清家愛です。先月より新しく港区長に就任いたしました。どうぞよろしくお願ひいたします。本日は、大変お忙しいところ、出席をいただきまして、ありがとうございました。皆様には、今年度から委員の任期となる令和8年3月31日まで、港区都市計画審議会の委員として港区の街づくりについてお力添えいただけますよう、どうぞよろしくお願ひ申し上げます。さて、本日、諮問いたします案件は4件です。環状第4号線沿道高輪地区に係る案件です。1件目が環状第4号線沿道高輪地区地区計画の決定、2件目が高度地区の変更、3件目が防火地域及び準防

火地域の変更、4件目が用途地域の変更です。本地区は、令和元年に環4沿道高輪3丁目地区まちづくり協議会が設立され、地域の皆様が本地区のまちづくりについて協議を重ね、地区のまちづくりルールの認定を経て、都市計画の提案がなされております。区は、これを受けて、本地区計画の目標の地域住民の利便性及び安全性を確保するための生活道路ネットワークの形成や、防災性の向上を図り、環状第4号線の沿道の複合市街地と、沿道北側の住宅地が調和した街づくりの実現に向け、関連する都市計画の決定及び変更を行うものです。本日、ご審議いただきます案件は、良好な市街地環境の形成を目指すうえで、まちづくりの推進に寄与するものと考えております。十分にご検討のうえ、答申をいただきますようお願いいたします。以上、簡単ではございますが、私の挨拶とさせていただきます。よろしくお願い申し上げます。関連なご審議をどうぞよろしくをお願いいたします。ありがとうございます。

【野口都市計画課長】区長は公用のため、ここで退席させていただきます。会長及び会長代理が選出されましたので、係の者がご案内させていただきます。大変お手数おかけしますが、村上委員、森本委員は席を移動していただけますでしょうか。ありがとうございます。それでは、高見沢会長、議事進行よろしくお願いいたします。

【高見沢会長】それでは、第256回港区都市計画審議会を開会いたします。本日はお手元の日程表のとおり、審議事項が4件ございます。概ね午後3時30分を目安に進めてまいりたいと考えておりますので、よろしくお願い致します。案件の説明の後、質疑を行います。では事務局から説明をお願いします。

【野口都市計画課長】最初に資料のご確認をさせていただきます。事前に送付させていただきました資料といたしまして、資料目録とともに、資料1が東京都市計画地区計画環状第4号線沿道高輪地区の計画図書及び理由書、資料2が東京都市計画高度地区の変更案の計画図書及び理由書、資料3が東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更案の計画図書及び理由書、資料4が東京都市計画用途地域の変更案の計画図書及び理由書、参考資料1が環状第4号線沿道高輪地区の街づくりについての概要版でございます。続きまして、本日、席上に配付しております資料のご確認をお願いいたします。まず、日程表でございます。次に、区長から当審議会あての諮問文の写しがございます。次に、港区都市計画審議会委員・幹事名簿及び座席表がでございます。そして、席上配布資料目

録とともに、資料4の1が東京都市計画用途地域の変更案の東京都からの照会文になります。資料5が環状第4号線沿道高輪地区に関連する都市計画案に対して提出されました意見書の要旨でございます。参考資料2が、審議事項1から4の説明で使用いたしますスライドを印刷したものでございます。こちらは暫定版として事前に送付させていただきました資料の最終版でございます。本日の資料は以上でございます。お手元の資料に不備等はありませんでしょうか。それでは、ここから着座にて失礼いたします。審議事項1から4につきましては関連する案件であるため、一括してご説明させていただきます。資料1から4の内容にそってご説明いたしますが、要点をまとめた参考資料2を用いて説明いたします。まず、お手数ですが参考資料2の2ページ、またはこちらのスライドをご覧ください。今回、ご審議いただく都市計画は4種類になります。1. 環状第4号線沿道高輪地区地区計画の決定、2. 高度地区の変更、3. 防火地域及び準防火地域の変更、4. 用途地域の変更についてです。順に説明させていただきます。まず、環状第4号線沿道高輪地区地区計画の決定についてご説明いたします。第1に計画地の位置と現状についてです。4ページをご覧ください。本地区は、令和元年に事業認可された都市計画道路環状第4号線の北側に位置します。周辺では品川駅西口地区など、大規模なまちづくりが進められています。5ページをご覧ください。本地区の現在の用途地域図です。東側の第1京浜側から順に、商業地域、第2種住居地域、第1種中高層階住居専用地域、近隣商業地域となっています。6ページをご覧ください。本地区に係る上位計画についてです。港区まちづくりマスタープランでは、本地区の目標を、緑をいかした落ち着いた住宅地の保全、地域発意のまちづくりの推進等が挙げられています。7ページをご覧ください。三田・高輪地区まちづくりガイドラインの中では、本地区の主な取組として地元主体のまちづくりの積極的な推進等が挙げられています。また、まちづくりの方向性として、緑と文化が重なり合う環境を土台に、将来に向けたまちづくりの検討を促進するエリアと定めています。8ページをご覧ください。計画地周辺の状況についてです。環状4号線の事業は旧海岸通りからJR線、第1京浜を高架で渡り、目黒通りまで整備するものとなっています。また、品川駅周辺でも様々な事業があり、京浜急行の立体交差事業や、品川駅西口駅前広場整備事業などが進められています。9ページをご覧ください。本地区東側の品川駅北周辺地区では、品川駅と高輪ゲー

トウェイ駅を核とした、国際競争力強化に資する高質な機能が集積する複合市街地を形成しています。10 ページをご覧ください。本地区南側の品川駅西口地区では、多様な都市機能の導入と緑豊かな空間の調和のとれた複合市街地を形成しています。本地区とともに歩行者ネットワークを接続し、駅や周辺市街地とのアクセス性の向上を図る計画となっています。次に本地区計画と密接に関連している環状第4号線高輪区間についてご説明いたします。12 ページをご覧ください。環状第4号線は港区港南三丁目を起点とし、江東区新砂三丁目に至る延長約29.9kmの環状道路です。左下の図にありますように、現在、港区内の旧海岸通りから目黒通りまでの延長約2kmが事業認可区間となっています。環状第4号線高輪区間は国道15号第1京浜から国道1号桜田通りまでの区間延長約0.6kmになります。イメージ図にある通り、この区間の一部は高架になります。13 ページをご覧ください。環状第4号線高輪区間では、沿道整備街路事業を用いて行います。沿道整備街路事業とは、権利者の様々なご意向に対応しながら、沿道のまちづくりを実現するために、用地買収方式と区画整理方式を組み合わせた事業のことです。14 ページをご覧ください。区画整理による移転について示した図です。環状第4号線の北側は、個別利用地区としての移転先になります。環状第4号線の南側は、共同化事業予定地として、再開発事業等により建物の共同化が検討されています。次に、今回の地区計画の経緯についてご説明いたします。地域主体のまちづくりの取り組みとなります。16 ページをご覧ください。港区まちづくり条例を活用したまちづくり制度の手順を示したものです。まちづくり組織の登録やビジョン、ルールの方針策定などの各段階を定めています。17 ページをご覧ください。これまでの経緯です。2019年12月に環4沿道高輪3丁目地区まちづくり協議会が設立されました。2020年1月にまちづくり条例第8条に基づくまちづくり組織の登録、同年10月に地区まちづくりビジョンの登録、2023年3月に地区まちづくりルールの認定がされております。18 ページをご覧ください。地区まちづくりビジョンでは、本地区を安心して快適な生活と、まちの賑わいが共存し、発展していくまちを目標にしています。さらに、地区まちづくりルールでは、4つのルールを定めました。1つ目はみどりや景観を保全するためのルール、2つ目は環4沿道の賑わいづくりと快適な住環境の共存のためのルール、3つ目は道路・交通上の歩行者の安全を確保するためのルール、4つ目はまちを美しく保ち環境を向上させるためのルールです。これらを踏

まえ、将来に向けてこのルールに定めた街づくりを具体的実現するため、2023年12月に都市計画法第21条の2に基づく地区計画の都市計画提案が区に提出されました。次に地区計画の内容についてご説明いたします。20ページをご覧ください。本地区計画で定める主な内容をご覧のとおりです。21ページをご覧ください。地区計画の名称は環状第4号線沿道高輪地区地区計画、位置は東京都港区高輪3丁目地内、面積は約2.9haになります。図の赤い枠が地区計画の区域です。22ページをご覧ください。地区計画の目標です。3つの目標を掲げています。1つ目は地域住民の利便性と安全性を高め、防災性を向上させるための生活道路ネットワークを形成する、2つ目は環状第4号線沿道で、商業、業務、住宅を中心に複合市街地を段階的に形成する、3つ目は沿道北側の住宅市街地では、緑と歴史、文化を守りながら、落ち着いた住宅地を保持することとなっています。この3つの目標により、環状第4号線沿道の複合市街地と沿道北側の住宅地が調和したまちづくりを推進するものです。23ページをご覧ください。土地利用の方針についてです。にぎわいのある複合市街地を形成し、良好な住宅地との調和を図るため、3つのエリアに区分して土地利用の方針を定めます。イ地区は、環状第4号線に接し沿道利用が見込まれる地区、ロ地区は環状第4号線の高架部分に面した低層住宅を中心とした地区、ハ地区は国道15号と環状第4号線の交差部に接しており、高度利用を図る地区となっています。24ページをご覧ください。イ地区は、さらに区域分けをし、環状第4号線から30mまでのイー1地区と、30mを超えるイー2地区に分けています。イー1地区は、環状第4号線の沿道にふさわしい土地の合理的かつ健全な利用を促進する地区です。イー2地区は居住環境の形成を図る地区です。25ページをご覧ください。ハ地区も、図面でお示ししている通り、3つに区域分けしています。ハー1地区は低層住宅地の環境に配慮する地区、ハー2地区は環状第4号線沿道にふさわしい土地利用をする地区、ハー3地区は第1京浜沿道にふさわしい土地利用をする地区です。26ページをご覧ください。地区施設の整備の方針です。今回の地区計画では、区域内の生活道路である区画道路1号から4号、既存の緑を生かして整備する緑地、既存の崖線に残る緑を保全する斜面緑地等を位置付けます。27ページをご覧ください。地区施設に定める道路の配置と規模を示した図になります。区画道路1号から4号を定めます。後ほど、模型にてご説明させていただきます。28ページをご覧ください。区画道路1号の標準断面図となりま

す。環状第4号線の高架擁壁の緩衝として、植栽帯を整備します。29ページをご覧ください。緑地と歩行者通路の平面図となります。既存の樹木を残すために約600㎡の緑地を地区施設とします。また、品川駅西口地区と接続できるよう、歩行者通路を定めます。30ページをご覧ください。緑地のパース図となります。既存の緑を活かした形となっています。また、歩行者通路は、地上と環状4号線の間を整備されるデッキでつながり、バリアフリー動線として、品川駅西口地区と接続できるようになります。31ページをご覧ください。イ地区とロ地区の間には、民間・東京都・港区の土地にまたがって斜面緑地があります。この斜面緑地を保全するために地区施設として定めます。32ページをご覧ください。これらが現況の斜面緑地の写真となります。今、ご説明しました地区施設をご覧くださいよう模型を用意してございます。説明の途中ですが、一度、模型を使用して、ご説明いたしますので、お手数ですが、模型の周りにお集まりいただくようお願いいたします。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】 それでは、模型を用いて計画内容をご説明させていただきます。この模型は、環状4号線と今回地区計画を定める地区の高低差の関係をご理解いただくためのものです。途中段階の模型となっております。詳細につきましては、今後設計の深度化によって変更が出てくる点や未定となっている箇所もございます。ご了承ください。また、地区計画の区域の西側につきましては、新しく位置付ける地区施設がないこと、また、環状4号線との高低差もないため、国道15号線から斜面緑地までの模型となっております。まず、環状4号線高輪区間についてです。環状4号線は、平成30年に都市計画変更され、高輪区間の一部が高架式となり、港南方面へ延伸されました。令和元年には事業が認可されています。事業主体は東京都です。こちらが国道15号第1京浜になります。国道15号を北に向かいますと高輪ゲートウェイ駅や泉岳寺駅方面、南側に向かいますと品川駅になります。環状4号線の高輪区間は国道1号の桜田通りから国道15号までの区間となっております。国道15号とその東側のJRの線路上空を横断し、港南区間へ接続するため、高輪区間の概ね中間から東側は橋梁形式となっています。中央のランプ部分は、傾斜路により地上レベルに降りて、区画道路1号や国道15号と接続します。環状4号線のこちらのエレベーターと階段は、橋上部分と地上をつないでおります。階段は斜路付き階段となっております。自転車を押しての移動も可能

となります。階段やエレベーターの位置・形状も現在設計中であり、最終形ではないと聞いております。なお、環状4号線の高架部については、自転車歩行者道の視覚的分離により自転車通行空間を整備すると聞いています。それでは、本地区における地区施設についてご説明します。まず、区画道路1号です。この位置に、環状4号線の歩道部と接続する階段とエレベーターを設置しますが、現段階では模型に反映されていません。環状4号線の擁壁は約7.5m、擁壁沿いの道路内には、歩行空間と車道空間を分離するような位置に植樹帯を2m設置する計画としています。次に、区画道路2号です。一部拡幅しますが、おおむね現況道路のままとなります。区画道路3号についても現況道路のままとなります。これらは将来の沿道の建築物の建て替えに合わせ、細街路の拡幅により整備される道路となっています。こちらが区画道路4号です。4mの新設道路で、西側の部分は、沿道整備街路事業による、沿道地権者の移転先の宅地となります。次に緑地です。約600㎡の緑地を新設します。現在は、地域医療機能推進機構、通称JCHOの所有する敷地となっており、緑地内の樹木配置などの整備内容は、今後検討を進めていくこととなります。この緑地の中には地区施設の歩行者通路を設けます。バリアフリーに配慮した動線となっており、品川駅西口地区の再開発事業によって整備される、環状4号線の高架部と地上部間のデッキレベルで、品川駅西口から本地区に到達することが可能となります。最後に斜面緑地です。模型では、斜面緑地の範囲を正確に反映することはできておりませんが、概ね手で示しているこの範囲、約800㎡の既設の斜面緑地を保全します。環状4号線の整備により斜面緑地の一部は無くなってしまいますが、本地区内の崖線についてはそのまま残ることから、緑豊かな崖線の保全、地域に受け継がれてきた緑、景観を次世代に継承していくという地域の皆様のまちづくりビジョンやご要望に基づき、地区施設として位置づけることで、今後も保全していきます。以上、はなはだ簡単ではございますが、模型のご説明は以上です。

【野口都市計画課長】お席にお戻りください。説明を続けさせていただきます。33ページをご覧ください。建築物等の整備の方針についてです。建築物等に関する事項として、建築物等の用途や敷地面積の最低限度、壁面の位置などの制限を定めることを記載しています。34ページをご覧ください。建築物等の用途の制限においては、風営法第2条第1項第各号の風俗営業及び第5項の性風俗関連特殊営業を制限しています。35ページを

ご覧ください。敷地の細分化による住環境の悪化を防ぐため、イー1地区では60㎡、ハー2地区とハー3地区においては100㎡を敷地面積の最低限度として定めます。36ページをご覧ください。環状第4号線の沿道に壁面の位置の制限を定めます。具体的には、37ページの図のとおり、イ地区とハ地区の環状第4号線の沿道に定めるものです。壁面の位置は都市計画道路境界から50cmとなります。38ページをご覧ください。良好な歩行者環境の形成と、風格ある街並みの形成を図るため、壁面後退区域における工作物の設置の制限をおこなうものです。こちらも具体的には39ページの図の黄色の着色した範囲において、広告物や看板等は設置不可と定めます。なお、緑化のための植栽、プランターボックス等は設置可能です。40ページをご覧ください。建築物等の形態、色彩、意匠の制限について、ご覧のとおり定めます。41ページをご覧ください。本地区においては、積極的な緑化に努めること、災害時にも道路機能が保全されるよう方針を定めます。42ページをご覧ください。地区計画の図書の参考図において、環状第4号線を横断する歩行者デッキなどについて記載しています。43ページをご覧ください。続きまして、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の変更についてご説明いたします。地区計画の目標実現のため、地区計画の決定手続きに合わせ、用途地域等の都市計画の変更手続きを進めます。なお、この変更につきましても、環4沿道高輪3丁目地区まちづくり協議会から都及び区に依頼がなされています。44ページをご覧ください。上の図が変更前の用途地域等です。下の図で示した青枠の部分、イー1地区、ハー2地区とそれぞれ接する環状第4号線の道路中心線までを、近隣商業地域にします。建ぺい率は60%から80%に、容積率は300%から400%に変更します。また、それに伴い、高度地区の指定を斜線型高度制限ではなく、35m高度地区にし、準防火地域を防火地域に変更するものです。45ページをご覧ください。同じく下の図の青色の枠の範囲、ハー3地区とそれに接する環状第4号線の道路中心線まで、第2種住居地域を商業地域に変更するものです。建ぺい率は60%から80%に、容積率は300%及び400%から600%に変更するものです。それに伴い高度地区の指定を廃止し、準防火地域を取り止め、防火地域に変更するものです。46ページをご覧ください。環状第4号線が2018年に都市計画変更がされ、幅員が拡幅されたことに伴い、高度地区の区域を、現在の都市計画道路境界線に変更するものです。高度地区を24m第3種高度地区から第3種高度地区に変更します。47ページをご覧ください。

い。用途地域の変更の図書の計画図になります。着色の箇所が変更する箇所となります。

48 ページをご覧ください。高度地区の変更の計画図になります。同様に着色した箇所が変更箇所です。49 ページをご覧ください。防火地域及び準防火地域の変更の計画図になります。こちらも同様です。次に、今後のスケジュールについてです。51 ページをご覧ください。本日、当審議会において、都市計画の内容についてご了承いただければ、区決定案件である、審議事項 1 地区計画の決定、審議事項 2 高度地区の変更、審議事項 3 防火地域及び準防火地域の変更につきましては、成案となります。また、東京都決定の審議事項 4 用途地域の変更につきましては、9 月 10 日に予定されております東京都都市計画審議会で審議される予定です。都市計画決定の告示については、令和 6 年 10 月ごろを予定しています。なお、さる 6 月 4 日から 6 月 18 日まで、都市計画案の縦覧を行うとともに、意見書の提出を受付し、3 通の意見書の提出がありました。お手元に配布してある A4 サイズの資料 5、意見書の要旨をご覧ください。意見の要旨に対して、右側に区の方考え方を示しております。反対意見に関するものとして 3 通ございました。ご意見としまして、1 ページから 2 ページ、都市計画に関する意見 1 では、環状第 4 号線がドムス高輪の至近距離 50 センチのところまで広がる計画は、財産権を侵害するものであり、補償しないのは、憲法違反の計画なので反対するとしています。都市計画法第十七条第 2 項に従って関係地区の住民および利害関係人に対して意見の提出が求められている本件環状第 4 号線沿道高輪地区都市計画案は、東京都の環状第 4 号線道路計画と密接不可分の関係にあり、この都市計画案も、また、憲法第 29 条に違反する都市計画事業を都市計画法上の都市計画にするためのものである、というご意見がございました。区の見解としまして、本地区計画は、環状第 4 号線事業や周辺の大規模な開発事業によるまちの変化に対し、高輪 3 丁目環 4 沿道地区が、安全で快適な生活とまちの賑わいが共存し、発展していくまちであって欲しい、というまちづくりの理念のもと、数年間にわたり地域の方々が検討され、環 4 沿道高輪 3 丁目まちづくり協議会から提案されたものであると認識している、としております。また、環状第 4 号線の事業に関する工事の内容のご意見につきましては、東京都の関係部署にお伝えさせていただきます、としております。

次に、2 ページの (2) でございます。地区整備計画のうちイー 1 地区の敷地面積の最低限度は、ペンシルビル建設等による住環境の悪化を防ぐため、ハー 1 地区、ハー 2 地

区同様、100㎡とすべきである、というご意見がございました。区の見解としまして、厳しすぎる敷地面積の最低限度の設定により、現在の土地所有者等の不利益が発生する可能性もあることから、また、イー1地区は敷地面積の最低限度を提案通り60㎡とすることによって、過度なペンシルビル建設を抑制できると考える、としております。次に、3ページの(3)では、環状第4号線の都市計画道路事業に伴い、移転先の未決定について用途地域の変更に反対する意見です。都市計画道路の事業に関するご意見につきましては、東京都の関係部署にお伝えすることとしています。大変長くなりましたが、説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【高見沢会長】はい。ありがとうございます。では、これから審議に入りたいと思います。ご質問等ございますでしょうか。はい。どうぞ。

【丸山委員】地区整備計画の道路の説明がありましたけど、こちらの道路から直接環状4号線にアクセスできるような道路は入っていないですか。こちらの住民の方々が、例えば車でアクセスしようとする、第1京浜の時も同じかもしれませんが、高架の下の道路を通過して、一旦、上まで上がってからUターンしてから入っていくというイメージになりますでしょうか。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】はい。おっしゃる通り本地区の特に高低差が低い側の方、区画道路が整備される部分につきましては、こちらのスライドで示しておりますけど、高低差が低い側の区画道路が整備される部分につきましては、委員ご指摘の通り直接環状第4号線の高架部にアクセスすることはできません。区画道路1号を通りまして、環状4号線の高架部の下のランプ部分に接続して、第1京浜に出ていく形になります。環状4号線を利用するにはそこから一旦迂回をしていただいて、二本榎通りから環状4号線に入って、港南もしくは白金台方面に向かう形になります。

【丸山委員】わかりました。変に抜け道になって、住民の方々に影響が出るという心配はないというの良きことの反面、住んでいる方々が車でアクセスしようとする、結構迂回しないといけないんだなと思ったので、住民の方にとって迷惑施設とは言いませんが、せっかくできる施設なので、住んでいる方にとっても、利用しやすい道路になってもらいたいなと思います。もう1つ質問ですけど、歩行者の方が環状4号に行こうとすると、模型からいくと、螺旋状になっている階段のところから、上がっていくところし

かわからない、後は坂を上り切ったところしかアクセスするしかないような感じで、他にアクセスするところはないのかということと、併せて聞きたいのですが、道路がすごく長いので、逃げ場の数が少ないのはどうなのかと心配をするのですが、低層部と高架部の歩行者のアクセスできる部分は今見えているところより増えたりしないのでしょうか。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】当該地域イ地区から、特にこの低い側の方の地区から環状4号線に上がるルートにつきましては、模型に反映されています第1京浜に接している階段とエレベーター、それから現在模型には反映されておられませんけれども、高輪公園の崖線に面した部分に、階段とエレベーターが整備されます。この地区内の範囲ということになりますと、歩行者の上下移動のルートはこの2箇所になります。また、その先、高架部が線路を渡っていく形になりますけど、こちらのスライドに示しておりますが、環状4号線が高架で港南方面に橋りょうで渡っていくという形になりますけど、1番最初に港南方面に向かって歩行者が降りる箇所としましては、線路を渡る途中の部分の、今後整備される品川駅北口の駅前広場に繋がる補助第334号線、もしくは高輪ゲートウェイ駅の方に繋がる補助第332号線、こちらが整備されることによって環状4号線から地上もしくは駅方面に向かう歩行者のルートが整備される予定になっております。

【丸山委員】わかりました。ありがとうございます。道路自体、港南側の人たちも期待していると思います。今回、地区施設ではないですが、要望だけはしておきたいのですが、道路が長いとき途中でトイレがしたくなったときにはどうするんだろうとか、ちょっとそういう心配だったりとか、災害があったときとか、歩行者の逃げ場として、地上部に逃げるところがもう少しあった方が良いのかなと思ったものですから、今の質問になりました。あと、以前の委員会の中で言いましたけど、途中でベンチとかがあれば歩行者にとって優しいんだろうなと思います。今回は直接関係ないかもしれませんが、要望としてお伝えしておきます。よろしくお願いいたします。

【高見沢会長】今の、最後のご質問ですが、いざという時の避難のことについてですかね。

【丸山委員】そうです。

【高見沢会長】こちらの西口が広域避難でないかと思うのですが。わざわざ道路にの

って港南まで逃げると言うよりも、正式にはどのようなようになってるかを説明してもらえますか。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】こちらスライドに示しております環状4号線の当該地域を挟んで南側の品川駅西口地区、こちら高輪森の公園が広域避難場所に指定されているかと思えます。こちらへのアクセスにつきましては先ほど模型でご説明した通り環状4号線と地上部分の間を通るデッキで西口側に歩行者ルートとして繋がる予定になっております。また、西口エリアには模型にも少し示しておりますけども、階段で西口側の方に一部降りれる場所や、国道側の方に階段で降りる場所も整備されると聞いております。こうしたことから、線路上空部分については上下移動が難しいことがありますけれども、当該地区につきましては北側、南側ともに適切に歩行者ルートを設定するという予定になっています。

【高見沢会長】最初の質問の説明で、わざわざ二本榎通りまで行って戻ってくる説明しかなかったけど、高輪ゲートウェイ駅経由で北口広場へ上るつもりで行けばもっと近いんじゃないかと思うのですが。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】大変失礼いたしました。その通りでございます。今、スライドに示してある先ほど少し触れました高輪ゲートウェイ側の補助第332号線、こちらは第1京浜から高輪ゲートウェイ駅前の方に車で入ることは可能になっています。ここからスロープ状に環状第4号線に登るルートになっておりますので、この街区に入ることで、環状4号線に車でアクセスは可能になります。そのまま右左折可能になりますので、白金台方面、それから港南方面どちらにもアクセス可能になります。

【高見沢会長】はい。選択肢がありますということでわかりました。他にいかがでしょうか。

【大西委員】スライド4ページのところの写真を出してもらえますか。これが空から見た状況で、赤のところは模型を作られたところになるかと思えますが、緑が2つ保全されるのは、先ほど説明ありましたけど、高輪公園のところの緑がなくなるという前提で理解すればよろしいでしょうか。それが1点と、それから高架を横断する人のことを考えますと、高架の下の道、1階の部分を渡る人がいる気がするのと、エレベーターを上がっていった人は右か左にしか行くことができないので、渡れないので困るのでは。歩

行者が横断することを考えていないのでは。模型では、かなり坂があって、100分の6ぐらいですかね。この坂の勾配が知りたい。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】ご質問に対して順次お答えさせていただきます。まず高輪公園の緑につきまして、今回、地区計画の内容としましては一部環状4号線の整備に伴って、区画道路を整備する部分はあるものの、それ以外については基本的には現状のままということになります。高輪公園につきましても現状のまま、特に今回の計画で一切手を付けることはございませんので、公園内の緑はそのまま残る形になります。また2点目ですが、直接お答えではないかもしれませんが、環状4号線と第1京浜の交差する部分、今、現在模型では北側の部分だけ階段とエレベーターが整備される予定になっておりますけど、実際には南側の再開発事業を行う部分につきましても、階段とエレベーターも整備される予定になっております。こうしたことから、地上部分を横断していただければ両側から環状4号線にアクセスできる形になりますので、環状4号線の橋梁部を横断するという事は特段ないかと考えております。

【野口都市計画課長】3つ目の質問の環状4号線から第1京浜に降りる接続のための道路の縦断勾配ですけれども、現在は5%勾配を予定します。ただ、その道路はあくまで車両用の動線として、歩行者は歩道の側で上下移動することを機能として用意するものです。

【高見沢会長】緑の説明のところですけど、失われるというか削られるのはそんなに大きくないよということと、緑地を作りますよね。そのために作るわけじゃないかもしれませんが、トータルに考えて緑もちゃんと増やしますというようなことじゃないかと思うのですが、そうした理解でよろしいでしょうか。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】実際に区域内の緑になりますと、今回この地区で緑が失われる部分というのは、基本的には環状4号線の整備に伴って、元々ある緑地崖線が道路整備によって失われてしまうという部分がほとんどと思っております。

【高見沢会長】道路と重なってるところだけですよね。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】そうです。この南側の環状4号線と重なっている部分が、元々あった崖線等が一部失われる部分となります。それ以外、地区内の高低差の崖線の部分については保存いたしますし、緑地として保全する部分、三角形の部分で

すけれども、こちらの部分につきましても新たに緑地として整備していくことで地域の緑の確保というところに努めてまいります。

【七戸委員】模型での説明がわかりやすかったんですけども、6月3日に住民説明会があったかと思うのですが、その時に、高低差がある場所ですので、このような模型を使って説明してほしいというような要望があったと思うのですが、今後の住民説明会において、この模型を使って説明されるのでしょうか。

【野口都市計画課長】説明会の場において、確かに今、委員がおっしゃられたようなご意見を頂戴しました。模型の搬出入の準備をすることが、現実的な困難さもございますので、できるだけわかりやすい説明をするよう、最善を尽くすよう取り組んでまいります。

【七戸委員】説明会の時には厳しいということですか。

【野口都市計画課長】できるだけ搬入できるもの、設営できるものについては努めてまいりますけれども、大抵の説明会において模型を用意することが困難な状況ということが実情でございます。ご理解のほどよろしく願いいたします。

【七戸委員】建設常任委員会の中で本件を説明されているかと思うのですが、建設常任委員会で、この模型で説明していますか。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】建設常任委員会の場で模型を用いた説明というのはしてございません。

【七戸委員】できれば建設常任委員会、そしてまた場合によっては住民説明会もこの場でやるなどの検討はしていただきたいと思います。要望です。

【野口都市計画課長】今、ご指摘いただきましたことは十分受け止めてまいりますと考えます。これまでも建設常任委員会では勉強会という形で模型を見ていただける時間を設けたこともございました。なるべく工夫して説明を尽くすよう頑張っていきたいと思っております。

【高見沢会長】実は、私は事前に説明を聞いたときに、図面だけでは全然わからなくて、何か良い説明できないですかねというふうに言って、東京都に聞いていただいたら、たまたまこういう模型があるということで、それまでは知らなかったんですけども、気づいて今日出してくれたので、建設常任委員会の方も、建設常任委員会の方からよりわか

りやすいようにしてほしいと言ってもいいんじゃないかなと。ちょっと余計にすみません。他にいかがでしょうか。

【矢嶋委員】 こんにちは。今のお話に関連してなんですけれども、意見書にもあったように、周辺地域とか地域の住民からすれば、あんまりその無縁っていうほどではないですけれどもあんまりベネフィットが感じられない計画であることには変わりないと思うんです。そこを一度理解していただいて、どのように理解をしてもらうのが良いのかというのは、模型もいいんですけど、高低差とか模型で見て、私も素人目で見てちょっとよくわかんないです。それよりも、もっと解像度が低く、地域住民のために例えば、どのような再開発でベネフィットがあるとか、例えば共同化で誰にどのようなメリットがあるのかを説明していただくことによって、地元に住んでる者としては、その辺がどちらかというところと直接生活に関わるところで重要なのかなって思っております。今の資料の説明だけですと、コンセプトはわかるんですけど、例えばその地域住民のためにより発展をとかというコンセプトはわかるんですけど、その一体、誰がどのタイミングで誰をどのように誘致して誰にベネフィットがあって、長期的には誰が得をするのか、誰が損する可能性があるのかっていうところがちょっと見えにくいかなというふう思っております。あと私は港区立御田小学校で教育を受けてる者なんですけれども、やっぱり地元で昔からいると、坂とか、高輪とか白金のあたりは文化的な坂とかお寺とか文化的な遺産がたくさんあるかと思うんですけど、そういうものに愛着を持つという教育を受けてるんですね。幽霊坂だとか、ちょっと場所違いますけど、高低差とかも、そこで生まれ育ってる者としてはその文化的な価値があるというふうに考えています。歴史的にも価値があるものも多いと思います。そこに愛着とかに関して、もう少し、緑を保つとかということだけではなく、その土地をいかしてどのように活用してかという長期的なプランを上げていただけると嬉しいです。

【野口都市計画課長】 今回お諮りしています地区計画と用途地域等についてですけれども、地区計画はなにか物件を建てるとか、共同化するとか、事業を定めるものではございません。今回は地域の方々の発意で、地域の将来に向けたルールを定めていくということをご提案いただいて、それを今日お諮りしているものでございますので、地区計画自体が、何か新たな建物や共同ビルを生み出すかということはそのようなことではないの

で、今回定めようとしているのは、誰に何が反映されるのかはわかりにくいものとなっているとは思いますが。それが地区計画というものの性質だをご理解いただければと思います。この後、地域の皆さんでご提案のあった地区計画が都市計画決定されることで、もう同じ愛着を持って、同じ緑を保全する思いを持って町を育ていかれると思っています。そういうルールを定めるものをご理解いただければと思います。これまでに、区民の皆さんに教育の場面を通じて寺とか坂とかへの愛着を育ててもらおうよう港区としても取り組んでまいりました。今回、都市計画を皆様にお諮りしている地区計画も、毎日住まわれて生活されてる皆さんの総意として、地区計画の提案をなされているということでは、この地区に環状4号線が入ってもなおこの町を大切にしていこうという思いの表れで提案されていると区として受けとめています。非常に大事な発意のもとで今日の都市計画提案を皆様にお諮りしているところでございます。引き続き、私どもも坂にしても、寺にしても、港区固有の地域資源は大事にしていきたいと考えていますので、ご理解の程、よろしく願いいたします。

【高見沢会長】多分、前半の方の説明は納得されないかと。好きで地区計画やったわけじゃないと思うんですよ。提案ね。自分たちの地域に環状4号線が計画されると、これはもう東京都の方でやると決まってて、どういうふうにそれを受け止めようかと。私も、もし住民であれば、迷惑だなというふうに思いながらも、しかし、東京にとってこれは重要なプロジェクトなので、協力しないでもないとなったときに、いろいろとせめぎ合いをしながらようやくその提案にたどり着いたんじゃないかと思うんですけど、それを抜きにその地区計画っていうのはあんまり目的がないみたいな言い方だとまずいと思うんですけど、若干、その経緯なども含めてその辺のお話をされたらどうでしょうか。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】今回、協議会が地区計画の提案に至った経緯を私の方からご説明させていただきます。今回、協議会が組織されました環4沿道高輪3丁目地区まちづくり協議会ですけど、元々は平成28年に高輪3丁目まちづくり協議会という、より広域な区域のまちづくり協議会がございました。この協議会の中では環状4号線の整備によって自分たちのまちが今後どうなっていくのかっていうことを真剣にご議論されたと聞いております。そうした中で環状4号線の沿道の方々が、環状4号線の整備を受け入れた上で、自分たちのまちを今後どうしていくのか、もしくはどう守ってい

くのかということの検討を重ね、港区のまちづくり条例に基づいて、まちづくりのビジョンであるとか、ルールを作成してございます。特に、令和5年の地区まちづくりルールの内容につきましては、非常に細かく、この地区のまちを守るためのルールを設定しております。緑の景観を保全するためのルール、それから道路交通上の歩行者の安全を確保するためのルールを設定しております。この内容をさらに都市計画としてある程度担保していくということから、全ての内容を地区計画の中に落とし込むことはできませんけども、地区計画の内容としてふさわしいものを今回地区計画の中の項目としてしっかりと入れ込んだ上で、今回皆様にお諮りしているというのが今回の地区計画の内容となっています。

【矢嶋委員】すみません。会長のご配慮に感謝します。言ってることは理解できるんですけども、努めるとか配慮するとか、が多いですね。これは正確な数値があるのか、誰が一体いつ評価するのかというのはないのですか。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】こちらは地域の方々が守るべき自主的なルールということになります。今示しているスライドのルールというのは、あくまで法的な規制によって守るということではなくしっかりと住民の方々が、これらのルールを意識してまちを作っていくという内容になってございます。実際にルールとして法的にも担保していくものということになりますと、今回地区計画で定めている内容、例えば敷地面積の最低限度であったり、壁面の位置の指定であったり、そういったものが法的なしっかりとした規制として働く部分になります。そういった意味では実際に緩い中でルールと法的に守っていただければいけないルール、そういったものがそれぞれの規制もしくは制度の中で異なっている状況になっています。

【高見沢会長】よろしいでしょうか。ありがとうございます。松谷委員。

【松谷会長代理】ちょっと関連して、ビジョンというのが地域の方々が考えた将来像で、それを実現するためのルールを自分たちで決めて、その中で、法定化すべきものを地区計画で定めたという手順かと思うのですが、その自分たちが描いた将来像のビジョンの具体的な中身が今日は示されていないのですが、この1行なんですか。それとも、もうちょっと書き込まれた、例えば言葉なり絵などありますか。1番上にある登録されたビジョンは1行なんですか。多分、まちづくり協議会の中でいっぱい議論して、こんなま

ちにしようといろんなアイデアが出てきて、その中で皆で合意形成ができたものを、ビジョンとして登録して、ルールを作ったかと思うのですが、もしかしたら、さっき言われたビジョンは、地域の人たちが自分たちで描いたビジョンがあって、それをみんなでやっていこうとなっているので、地域の人たちの努力で、徐々に徐々に実現されていくのかなと思ったのですが。そこはどうなっているのでしょうか。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】まず、まちづくりのビジョンにつきましてはこのスライドそれから資料に示している通り、まちづくりの理念、それから目標、将来イメージという形の内容になっておりまして、ビジョンとしてはここまでの内容になっております。また、さらにそこから一歩進んだまちづくりルールの内容ですが、今スライドにはそれぞれ①から④の項目とさらにその中に3つの内容を示しておりますけれども、このルールの中には細かい説明が記載されており、補足説明があります。例えば、スライドの中の①番の1つ目の項目、崖線や緑の保全育成に努めるとスライドにはこれしか書いておりませんが、さらにルールの中には高輪らしい緑あふれる良好な町並みを形成するために崖線等の町の既存樹木や植栽を極力生かしつつ沿道の積極的な緑化に努めます、という説明も含めてルール化されているという状況になっております。

【矢嶋委員】ちなみにですけれども先ほどおっしゃっていたビジョンをルールにして都市計画提案に法として規制をかけていくという手順だったと思うんですけど、例えば、住民のビジョンとかルールとかが、正しくその提案に盛り込まれていないというふうに住民が判断した場合は、この意見書の2つ目とかのように、住民がその質問とか意見を持ってチャレンジすることになると思うんですけども、これ以外に、住民が法とか計画の法律自体をチャレンジする方法はこれだけってことですよね。それをもし東京都とか港区がそのような理解でありませんとしたら、もうそれで終わりだという認識で良いですか。

【野口都市計画課長】今回の地区計画を都市計画審議会でお諮りするまでのプロセスをご説明しますと、参考資料2の16ページにありますように、皆様がまちづくりルールを地域の方々が作られるまでの間に、まず地域の方々を中心にまちづくりルールを作られて、地域の方々の過半の同意を得て、まちづくりビジョンの登録をされて、さらに地域の方、所有者の過半の同意を得てまちづくりルール化していくという、この地域の方々

の合意形成だけでも、ルールを作るまでに相当な話し合いと合意形成を得ています。相当数の同意を取るために、賛同する人を募って、賛同しない人を説得してというプロセスを経ていることでルール化ができています。さらに、今回提案されています都市計画も3分の2以上の地権者の同意を得て提案できています。3分の2の同意を取るために、皆様に同意をいただけるよう説明をして回ったと聞いています。それと、今日ここに至るまでにお話ありましたように、16条での説明会で意見書の受付と集約、17条での説明会と意見書の受付というように、区としても手続きを踏んできていますので、地域の方々のご意見を出していただく機会は今までいくつもあった上で、ここに至ることになったとご理解いただけたらと思います。さらに補足しますと、12月に地区計画の内容で、地域の方々の総意としてご提案いただいたそのものが、都市計画にふさわしいと区で考え、一切今回変えておりません。それを今日お諮りするものでございます。

【高見沢会長】ありがとうございます。その他いかがでしょうか。はい。どうぞ。

【小倉委員】今のまちづくり条例に関してこれだけご意見が出たので、私からも何点か意見を言わせていただきます。私自身も、このまちづくり条例にいろんな意味で苦しめられてきた人間ではあるので、やってることは住民の主体でまちづくりをこうしたい、ああしたいというビジョンがあって、何かを作っていくような認識であるものは概念としては非常に素晴らしいと思ってるのですが、実態といたしましては、再開発であるとか、本当の住民主体で何か物事を進めていくには非常に厳しいルールであって、そこまで行き着くことが、都市計画審議会とか、計画の変更のところまでいかないのが事実であると思っています。これは、大きな計画というものがあの中で、いろんな事業者であるとか、自治体の意向という大きな計画があって、その中で進めていく中で当然、意に沿わない方も当然出てきますし、生活に影響する方も多く出ていらっしゃる。意見書にも様々なことが書いてある中で、それを音頭を取ってこういうふうにしていきましようああいうふうにしていきましようというところが住民になりづらいというところが、1つ問題があると思います。この資料を作るにしても、住民がプロを入れていくしかない中で、あくまでも地域主体のまちづくりっていうところで、まちづくり条例を出してくるという。説明を聞いております、会議がされた、組織がされたと聞いております、話がされて3分の2以上の同意が得られたと聞いておりますと、港区はそもそもの大き

い計画というものと、実際暮らされている住民の方々との合意形成というものを、何かこう、言葉が難しいですが、後押しするという言葉は正しくないと思うんですけど。どう間をとって、なにかやろうとする意向があるのかないのかずっと疑問に感じていることなんです。地域主体、住民主体というところのルールがあるのはいいんです、ないところもいっぱいありますから、ただそれを前面に出されてこれは地域の総意だというのは少し何か違うような気がします。どういう質問として回答を得たら良いのか少し難しいんですけども。うまくかみ合わないから、全体的なこういう素敵なものができます、こういうふうにより便利になります、ただ実際まちに住まわれている方が、先ほどいろいろ意見が出ておりましたように、恩恵が、どういうふうに分かるように直接帰ってくるのかわからない、あとは、たくさん住まわれる方がいっぱいいる中で、にぎわいを創出しますとか、にぎわいて本当に求められているのだろうかとか、にぎわいて何を意味するのだろうかとか、とにかくイメージがつかない状態で、今までずっときていて、それをどこかがやりますのでっていうようなお答えばかりされると、ますます歩み寄っていかなくちゃいけない皆さんが離れていってしまうのではないかという印象を受けてしまいます。ごめんなさい質問にちょっとならない話がございます。

【高見沢会長】私が質問に翻訳しますね。まちづくり条例そのものの課題はあると思うので、それはちょっとここでは審議事項ではないので置いておきます。今回、まちづくり条例によって、地元から提案がなされ、それをさらにもとにして都市計画提案がされて、そして今ここで議論しているというのが、この間聞いた説明だと、初めてのケースというだということ。いいところを考えて。先ほど、私も自分の声で話しましたが、どちらかと言うと迷惑施設がきてというときに、何とかそれを自分のものとして、解釈したり、消化したりしながらここまで来たという、ある意味初めてのケースなので、それについてちょっと話して。まちづくり条例の課題がもしあるとすればそれをどのように今後するかということだけをお話いただければ良いのではないかと思います。

【野口都市計画課長】まちづくり条例は今回のように地域の方々が主体となって都市計画提案をできるためのプロセスとして、効力を持つ条例として、定めております。先ほどお話がありましたように、まちづくりビジョンを定めること、ルールを定めること、それぞれにおいても、同意率があって、その同意を集めること自体に、中心となる地権

者、地域の区民の方には相当な負担がかかって、現実的には困難ではないかということ、今ご指摘いただいていると思っております。そういうことも承知しておりまして、区としては自主的なまちづくり活動をできるだけ各地区で、そういう思いがあることを大切に支えていきたいということを考えて、コンサルタントの派遣制度とか、出前講座、それから活動経費の支援制度なども設けておりまして、まちづくり条例で手続きがあるということだけではなく、そこに向かう地域の方の発意を、支える制度も併せて用意しているところでございます。ただ、そうはありながら、それでも合意形成するのが現実的に困難だというお話があらうかと思いますが、都市計画で定めていて、合法上のルールになるということは、やはりどうしても法で定める同意率が必要になり、それを経ることで初めて出来上がることなので、そういった意味ではハードルの高さを変えられないところがあることは承知しております。今回につきましては、環状4号線ができることを受け入れることとした地域の方々が中心となって、この手続きを経て都市計画提案されたものでございまして、まちづくり条例の手続きを経て計画提案された第1号でございまして、今後とも、こういう活動が各地区で行うようになっていただきたいと思っておりますし、支援していきたいと考えております。

【高見沢会長】よろしいでしょうか。はい。

【朴委員】はじめまして。高輪2丁目の住民で、二本榎通りが北側にありますが、そこにメリーロード商店街というのがございます。その路面で1級建築事務所を営んでおります朴と申します。今回、区民代表で参加させていただいております。先ほどお話がありましたように、地域と地権という言葉が混在して出てきていますけど、地域とはどこを指していらっしゃるのかということと、地権は合意形成するのは、もちろん今回面している方々で、いろいろと開発されるので、すごく合意形成が取りやすいと思うのですが、その地域がどこを指して地域とおっしゃっているのかということと、あと、まちづくり協議会というのが発足されたということなんですが、その構成メンバーというのは公表されてるものがありましたら、どういう構成メンバーでまちづくり協議会というものがあるのかということをご教示いただけますでしょうか。

【野口都市計画課長】今、ご説明の中で地域と地権者という2つが説明の中で出てきたことを承知しております。地権者の方について特にご説明させていただきます。まちづくり

ビジョンを登録することに対して、区域の過半数の区民の同意を得ることが要件になっています。区域内の区民がまちづくり、今回はこの赤の線でまちづくりビジョンを登録をされて、その後まちづくりルールをこの赤の線の範囲のルールとして認定されて、それからこの赤の範囲の地区計画について都市計画提案されています。その折々の同意についてまず、まちづくりビジョンの登録につきましてはこの赤の範囲の区民の過半数の同意が要件になっております。それから地区のまちづくりルールもこの赤の範囲の区域の土地所有者、いわば地権者の過半数の同意を得ていることが要件になっています。さらに、今回の都市計画につきましては、土地所有者の3分の2以上の同意を得ているということになりますので、ルールとビジョンは地権者が同意対象だということで、地権者と説明させていただいております。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】環4沿道高輪3丁目まちづくり協議会の構成員でございますけど、協議会の構成員としては現在27名いらっしゃいます。そのうち個人が24名、法人が2名、公共団体が1名ということで、合計27名の組織となっております。

【朴委員】丁寧なご説明ありがとうございます。追加で質問よろしいでしょうか。先ほど七戸委員からもお話ありましたように、ぜひ模型で説明いただけるとすごくわかりやすいなと思ひまして、私も先ほど図面で見させていただいたときにすごくわかりにくかったので、模型があって、今回よかったなと思ひます。ありがとうございます。先ほど冒頭でお話させていただきましたように、メリーロード商店街に属しております、そちらの観点からお話させていただきますと、先ほどの工作物の設置であったり、壁面後退の話が環状4号線の面したところのみ設定されておりました、そこを曲がらないんですね。というのがちょっと一点気になったのと、あと環状4号線から見たら、イ地区は1と2に分けてるのはわかるんですけど、逆にメリーロードから見たら2つに分かれているという地区の分かれ方になるので、その辺は環状4号線から見たときの分け方であったり、壁面はわかるんですけど、そちら側を少し、仮に僕が設計する側だったら、そこをちゃんと設計してもらえとうまく設計できるのかなと思ひまして、追加で質問させていただきます。よろしくお願ひします。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】まず1点目の壁面の後退の制限でございますけども、こちらにつきましては提案の中での趣旨として、環状4号線に面した部分につきま

して、環境緑地等を確保する、また、工作物等を一部制限していくために壁面の後退の位置における工作物制限を設けた、というのが趣旨でございます。基本的には新設される道路に面した環境の観点からご提案いただいたと考えております。また、二本榎通り側につきましては、確かにこの図を見ますと、二本榎通り側からイ地区が、イー1とイー2地区と分かれた形になるんですけど、実際には、二本榎通りから路線で30m、ちょうど境界線から30mの範囲で近隣商業地域がかかっています。こうしたことから、現実的に言えば、イー1地区の近隣商業地域がそのまま二本榎通りに回り込んでような規制の仕方になってございます。こうした部分につきましても、我々も細かい部分として検討しつつも、やはりこの地域設定は適しているということから、今回、こうして提案させていただいているという状況です。

【朴委員】ありがとうございます。最後に1点だけいいですか。実は私この辺を毎日ランニングしているんですけど、通り道は今回これでなくなるんですけど、今の高輪プリンス側から、抜け道が高輪公園の方にあったんですね。要するに、二本榎通りから高輪公園に下りていく道があったんですけど、今回の模型を見ると、もしくは今の説明をお聞きすると、下りていけるような道がなさそうなんですけど、それはイ地区の開発者に任せて、その中を歩いていかなせるようにするという認識でよろしかったでしょうか。

【高見沢会長】環状4号線に合流するところはどうなってますかということだと思うのですが、味の素の裏側からきて、すり合っって環状4号線にのっかるんですよ。多分、まだ具体的な施工とか考えていないので、あまりはっきりとしたことは言えないと思うけど、おおよそで結構だと思いますが。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】この階段につきましては、今回、環状4号線の整備に伴ってなくなってしまいます。この部分につきましては、先ほど模型でまだ反映されてないのご説明させていただきましたけれども、ちょうど至近の場所に、階段とエレベーターが整備されます。これによって環状4号線から高輪公園のレベルに下りて、そこから高輪公園の方にアクセスすることになります。

【朴委員】ありがとうございます。

【高見沢会長】その他ございますか。はいどうぞ。

【山野井委員】先ほどまちづくりルールやビジョンを定めていく中で、地権者の半数以

上の方々の同意があって、都市計画を進める上でも3分の2の同意があるんですよとの話があったかと思うのですが、具体的に今までの段階でどのぐらいの方が同意されているのか教えていただきたいのと、それから、かなり高い同意率なんだろうと思うんですけど、そうはありながら、反対されている方の意見にもしっかり耳を傾けなければいけない中で、具体的な反対意見の中に憲法との整合性の話が出てきていて、そこに対して、区として正面から答えていないんですけど、ここで議論する話じゃないからってということになるかもしれないですが、もしこの憲法との絡みで整合性について答えられることがあれば、お答えいただきたいというのがもう1点。最後はちょっと細かい話なんですけど、図面を見ていて今回の区画道路1号から4号の4つ整備する中で、1号から3号でぐるっと周回できるかなと思うんですけど、4号を設置する意味がぱっとわからなかったんですけど、おそらく通行上か建物の関係上か、その区画道路4号を作らなければいけない理由があるかと思うのですが、その辺についてご説明いただければ。もしなければ緑地にすればいいのにと単純に思ったのですが、多分、何か合理的な理由があるかと思うので、そこを聞かせていただければと思います。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】まずはこれまでのルールであるとか、都市計画提案に関して同意の状況をまずお答えさせていただきます。まず、地区のルール認定ですけども、ルールにつきましては、令和5年の3月に認定をしております。この時点での同意率は、人数ベースで同意率63%、土地の面積ベースで同意率84%となっております。また、都市計画の提案に際しての同意率ですが、こちら人数ベースで74%、土地の面積ベースで88%になっています。

【野口都市計画課長】反対されている方のご意見につきましては、今、山野井委員から例示がありました意見書の中の1個目の意見の憲法第29条財産権の侵害に当たる、それを補償しない都市計画法は不適法であるというご意見をいただいておりますけれども、今回は地区計画を定める都市計画であり、この方のご意見のもととなった自分の家の前に道路ができることによって、住環境が毀損するということを直接引き起こしている都市計画案件ではないために、記載のような回答文になっているものでございます。この意見書をいただいている方の本当の問題点は、都市計画道路事業に対して都市計画法の補償がご本人の意向と法で措置する補償の差があるということが本質的なポイントで

ありまして、今回、お諮りしている案件とは直接は関係するものではないため、このような回答になっています。

【香月土木管理課長】区画道路1号ですが、こちらが少し山になって折れ曲がっているような動線になっていまして、東側のところで環状4号線にタッチしているような形になるのですが、この辺りは環状4号線の高架道路というよりは、地上部分とタッチする形になっています。こちらから車両が入っていく形になっていまして、区画道路4号の位置づけというものが、こちら車が入って、そのまま再び出ていく形になるんです。区画道路4号があることによって、こちらの敷地の周りを回り込むような形で再び環状4号線にスムーズに出ていけるというところがありますので、区画道路4号を4mの幅員を確保した上で位置づけているという経緯がございます。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】補足になりますけども、今、道路の説明については土木管理課長の説明した通りなんですけど、一方で、区画道路2号と3号につきましては、現状幅員4mがない、建築基準法の42条2項に基づく道路になっております。こうしたことから、車両通行については、ここをあてにすることがなかなかできないということから、区画道路4号を設定した上で、入ってきた車両はそのまま回ってまた元の位置に戻れるように設定した道路です。

【高見沢会長】他にいかがでしょうか。はいどうぞ。

【桑田委員】模型の中で環状4号線と地上部を繋ぐエレベーターと階段部分があると思うのですがけれど、先ほど勾配が5%程度あるとのことで、多分、これができたときにかなり自転車、特にむこう側ですと速度を出して、歩行者が上がってくるところと、危険性もあるような部分があるかと思うのですが、自転車と歩行者を共存させる、これは環状4号線の方になるので、ちょっと区の話ではないかもしれませんが、そこについては何か対策はありますか。

【香月土木管理課長】今、東京都から聞いている情報になりますが、高架道路部分から第1京浜に下りていく真ん中のランプ部分の5%勾配の部分かと思いますが、構造的に車両しか通らない構造でして、自転車や歩行者が通ることを見込んではいないと聞いております。

【桑田委員】わかりました。

【香月土木管理課長】そのために、第1京浜側に、螺旋状の階段になっているところと、エレベーターを設置していることで、高架に上がっていけるレベルですとか、今回の地区計画の西端の方にも、地上部分から環状4号線の高架道路上に上がるような階段、エレベーターを設置することで、歩行者のルートも確保しています。

【桑田委員】環状4号の高架部分には、歩道部分の幅がある程度あったとしても、自転車が入ってこないという理解でしょうか。

【香月土木管理課長】私が先ほど申し上げたのは、あくまでランプ部分の第1京浜に下りていく部分の話でして、高架部分の環4につきましては、歩道もできますし、先ほど模型の方で説明ありましたが、歩道の中を自転車歩行者道という形にしますので、自転車も歩行者も通れる空間が、高架部分については確保されるということでございます。

【桑田委員】わかりました。ありがとうございます。

【高見沢会長】その他いかがでしょうか。どうぞ。

【朴委員】こちらの環状4号線と今回の地区計画がかかっているところに高低差がかなりあって、かなり大きな擁壁があるんですけど、そこは都が整備する壁になるのでしょうか。それとも区の方でされるのか、それがおそらく都だなと思うんですけど、その辺が都と区の境界になるところになると思いますので、そのまちの賑わいとか緑の保全とかというすごく高い理念があるときに、ただ30メートルぐらいの擁壁がバーンとある、まあ、緑は植えられるんでしょうけど、そこの擁壁も区から都に投げかけて、大橋ジャンクションみたいな緑を植えたり、擁壁感をなくすために苦労されていたり、ちょっと古いんですけど首都高速銀座線みたいな何かちょっと施設が入ったりとか、なんかいろいろ工夫をされて壁感をなくしている政策もありますので、そういったことを少しやるだけでも、あそこがちょっと歩きやすい道になるのかなと思いました。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】ご意見ありがとうございます。今、ご指摘いただいた環状4号線の擁壁部分につきまして、まさに東京都の方が環状4号線の整備を伴って整備する部分になります。こちらにつきましては、これまで環境アセスの説明会など、様々な場面で区民の方、地域の方からこの擁壁部分に対するご意見をいただいております。今、東京都の方で、この環状4号線の擁壁部分について、どのようなしつらえにしていくのかということをご意見踏まえて検討しているところと聞いてございます。

【朴委員】ありがとうございます。

【高見沢会長】はい。村上委員、大西委員の順で。

【村上委員】住民の方から提案されたまちづくりのルールですので、これを今後港区としてどのようにサポートしていくかという点についてお聞きしたいのですが、2つありまして、1つは斜面緑地に関して、この崖線の緑を保全していくというのは、ルールとしても掲げられてるのですが、基本的なところでこの斜面緑地、崖線の緑地は区の所有地なのか、民地なのか、それから今後この緑をどういうふうにしていくのか、単純に保全してだけなのか、そこに金網があってちょっとあまり魅力的ではないような気がしますけど、それをどうしていくかというのが1点と、もう1つは、今回の環状4号をくぐるデッキの歩行者用の通路があって、この南側の品川の西側の再開発の中で、東京都の風の道の規制緩和の条件として暑熱環境の緩和以外に、周辺の住民の方たちの通路となるように空気をうまくデザインするように、これを公的貢献とみなすという条件にしているのですが、ここの調整がどの程度これまで行われてきているのか教えてください。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】まずは崖線の緑の保全についてご説明させていただきます。こちらにつきましては所有者としては民間の企業が所有している土地が大半になっておりまして、そこに東京都それから港区の所有している土地が一部でございます。こちらの緑につきましては地区施設に位置づけることによって、この部分が宅地化しないように守っていくことが可能になります。今後、この斜面緑地の部分をどういうふうにしていくかというところについては、現在まだ検討中ではございますけれども、まずはこの緑をしっかりと維持していくということから地区計画に地区施設として位置づけた上で、今後は一部が土砂災害警戒区域、特別警戒区域に含まれている部分もございまして、その部分ののり面の保護もどういうふうにしていけばいいのかというところについても今後の検討課題として認識しています。それから2つ目の環状4号線の南側の品川駅西口地区との関連ですが、既に都市計画の決定がなされておりまして、その中で、環状4号線に隣接する部分としてはC地区になりますが、C地区の方で今回のデッキに繋がる歩行者通路を都市計画の中で位置づけております。この歩行者通路につきましては、柘榴坂と第1京浜に面するA地区に繋がり、国道上空デッキを介して品川駅

に繋がる経路となっております。このような形で環状4号線を通りまして、本地区まで駅からデッキレベルの歩行者動線が整備される計画になっております。

【高見沢会長】よろしいですか。はい、ありがとうございます。

【大西委員】大西です。参考資料2の28ページ、先ほど擁壁の話が出たので映してもらいたいのですけど、この木を見ると10mぐらいの感覚だと思うんですけど、この図だと、擁壁が10mを超えて建つような状況なんですけど、この模型ではそのように見えなかったものですから、確認しておきたいんですけど、10m以上の擁壁ができるという前提で、理解すればよろしいのかが1点と、環状4号線は東京都の問題なんですけど、第1京浜のところの橋げたの高さが20mぐらいありそうな気がするのだけど、そんな感覚で理解すればいいのかなとお聞きしたかったです。

【香月土木管理課長】1点目の環4の擁壁、今回の地区計画の区域の歩行空間から見た環4の高さかと思いますが、聞いているところだと、高さは7.4mから7.8mぐらいで設計していると聞いておりました、10mより低い高さで設計していると聞いております。正確な高さの数値がお答えできるわけではないのですが、第1京浜から見ると環4の高さが13mぐらいと聞いております。

【松谷会長代理】今回、都市計画で定めるもので、高度地区と防火地域があって、それは東京都が決める予定の用途地域と連動しているので、ちょっと質問したいんですけど、参考資料の44ページから3枚に分けてある変更後ですが、環状4号線に面して、第2種住居専用地域が残るんですよね。沿道環境の問題を聞きたいのですが、基本的に4車線道路で、住居系の用途が残ると、騒音の問題がなかなか解決できなくて、環境施設帯をとったりする例があるので、それを心配しておりました、この意見書に出てきましたドムス高輪というのは、この44ページでいうとどの辺ですか。50センチのところに道路ができるとあったのですぐ近いということでしょうか。変更後でいうとどこですか。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】②とそれから変更しない第2種住居、一部、商業地域も入っています。

【松谷会長代理】ということはその50センチにあるということは、住居地域から近隣商業地域に変わるところですね。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】概ねそのような位置になります。

【松谷会長代理】 そうすると、環境基準上はA地域からB地域に変わるので、4車線道路に面しても大丈夫ということですかね。この方の論点がそこではないので、回答には出てこないのだけど、騒音の環境基準を満たすかどうかというと、用途地域が変わることによって、B地域になってクリアしているという理解で良いですか。アセスメントがあるので、そこに答えが出ているかと思うのですが。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】 こちらが環状4号線の整備に先立ちまして東京都の条例に基づいて環境アセスを行った際の騒音に関するデータとなっております。今回、このドムス高輪がある地域につきましては、③番、高輪2丁目の部分になります。こちらにつきまして、昼間・夜間ともに評価の指標を下回っているということから問題ないと評価をしている状況でございます。今、この評価が第1種中高層住居専用地域として評価されているかどうかは、今調べてみないとわからないですけども、評価上は満足している結果が出ていることは確認しております。

【高見沢会長】 厳しい条件でやってるはずですよ。その辺は確認しておいてください。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】 はい。今、評価書を確認したところ、ここについては第1種中高層住居専用地域として評価していることを確認しました。

【松谷会長代理】 わかりました。

【高見沢会長】 想定時間が過ぎておりますので、これだけはという方はいかがでしょうか。

【朴委員】 今の会長代理の質問がちょっとよくわからなかったの。最後の環境アセスの話であったり、高輪2丁目の数字を持って満たしているというご回答だったということですか。ちょっとその辺が、そのまま過ぎていいのかちょっとわからなくて、今の該当地域は高輪3丁目で、高輪2丁目のどこのこと、桂坂のおっしゃってるのか。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】 補足でご説明させていただきます。スライドにお示ししているのが環境アセスにおいて環状4号線のどの部分で騒音の検証したのかが図になっております。今回、高架部につきまして、ちょうど先ほど第1種中高層住居専用地域が当該地区計画のあった地域については、③の断面、この部分が高輪2丁目という名称で測定ポイントとして設定をされております。この部分が第1種中高層住居専用地域を前提とした騒音基準に対して評価の基準を満たしているということから、環境アセ

ス上問題ないということをご説明させていただきました。

【朴委員】ありがとうございます。

【高見沢会長】それでは最後の質問ということで審議を終わりたいと思います。ただいまの案件につきましてお諮りしたいと思います。よろしいでしょうか。それではお諮りします。審議事項1から4の都市計画案につきまして、案の通り異議のないものとし、答申することに賛成の方の挙手をお願いいたします。ありがとうございます。全員賛成ですね。賛成多数と判断し、さよう決定し、答申いたします。案件は以上となりますが、事務局から何か連絡がございますか。

【野口都市計画課長】本日は長時間にわたりましてご審議いただきありがとうございます。次回の開催は令和6年10月17日木曜日を予定しております。開催通知や資料につきましては準備が整い次第、こちらから送付させていただきます。事務局からは以上でございます。

【高見沢会長】はい。それでは本日の都市計画審議会はこれにて終了いたします。

午後3時48分 閉会