

なかつか 亮



品川区の「防災まちづくりの推進と街並み形成」とは…

都市計画道路29号線

幅20m道路と巨大沿道開発

住宅街に巨大道路と高層マンション出現 これが住民が願う防災対策か？



品川区が29号線沿道開発の「先行事例」として「素案」で紹介した豊島区の沿道開発。高さ10階、住宅56戸内21戸は事業協力者、他は分譲(売主:東急不動産)。—素案86ページより抜粋—

「品川区まちづくりマスタープラン(素案)」の全文が区ホームページに掲載され、より詳細な区の考えが見えてきました。素案は都市計画道路の整備とあわせ、沿道開発計画を強調する内容。商店や住宅を立ち退かせて幅20m道路を整備し、町会を分断。さらに道路沿道に巨大開発マンションの建設。これが住民が願う「防災に強いまちづくり」なのでしょうか。

発表されたマスタープランとは、品川区のまちづくり基本計画のこと。区は2年前より策定を進め、今年5月に「中間取りまとめ」、9月末に「素案」を発表しました。今後は11月10日まちづくり講演会開催(区民への説明と意見聴取)や一カ月のパブリックコメント

を実施。来年1月の決定を目指しています。

道路整備と沿道開発

東京都は「2020年までに100%達成」との特定整備路線に都市計画道路29号線の指定を発表。これを受け、区は「素案」にも「29号線の早期着手」「31号線も同時期」と明記。道路整備とあわせた沿道開発を「強力に推進」と強調しています。

「素案」には沿道開発の先行事例として紹介された計画がありません。それが豊島区の補助81号線整備にあわせた再開発(上)です。

防災対策を理由に、加速する巨大大道と開発計画

高層化で

東急不動産 大儲け

素案「木密地域の防災性向上（85パー）」で区が強く掲げているのは都市計画道路整備と沿道再開発の推進です。

素案では「都市計画道路の整備とあわせて沿道の防災まちづくり」を掲げ、災害拡大の防止、延焼遮断効果を高める建築物不燃化を促進。その先行事例として豊島区の補助81号線整備にあわせた再開発事業を紹介しました。

巨大大道で街を分断するだけでなく、沿道高層マンション建設へ。計画地での住民追い出し、地域コミュニティの悪化は必至です。

再開発によるマンション

ン建設について、区は

「道路区域、沿道住民の住み替え支援」と説明。いっぽうで土地の高度利用化によって地権者数の数倍以上の住宅戸数を販売元は大量取得。分譲販売により巨額な利益を得ることが

できます。豊島区が開発マンションでは事業協力者以外の住宅戸数35戸が儲け分。販売元は東急不動産(株)です。

大井地区の整備方針

素案第5章（155ページ）は地区別整備方針。大井地区では

（大井、西大井、南大井、東大井）、29号線整備と共に「沿道及び後背地の土地利用等について検証」と記し、31号線は「整備」とあ

わせ、「地区計画等を

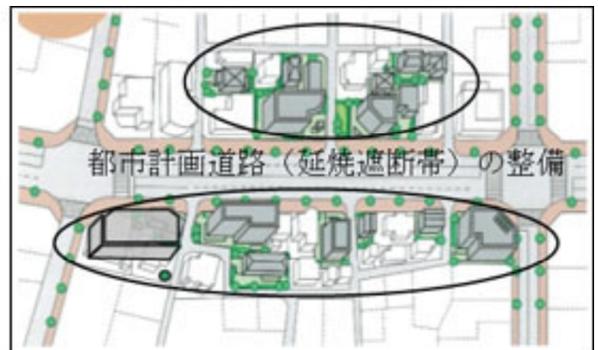
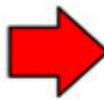
活用したまちづくりを具体的に検討」と記しました。狙いは今後の開発計画への誘導です。

事業イメージ図

東京都は「道路整備と一体的に進める沿道まちづくり」として下図を紹介。「ご覧の通り、道路が通ると沿道は高層化が狙われます。

住宅を立ち退かせ巨大大道を整備、さらに沿道（道路側面から20m×30m）を高度利用し巨大開発へ。これで

は29号線や31号線が通る西大井、大井の住宅街は一変です。もはや防災は口実。巨大大道とビルをつくる「まちづくり」は根本から見直しを。なかつか亮



東京都ホームページより抜粋 「道路整備と一体的に進める沿道まちづくり 事業のイメージ」

次回の『気軽な町の無料法律相談会』のお知らせ

11月16日(金) 午後6時～8時 場所：日本共産党なかつか亮事務所
弁護士と一緒に相談会を行います。生活のこと法律のこと、お気軽にご相談ください
連絡先 昼：区議控室 **5742-6818** 夜：事務所 **3773-3231**