

# 大田区都市計画審議会（第154回）

目 的	1 東京都市計画防災街区整備方針の変更（東京都決定）について 2 東京都市計画高度地区の変更（大田区決定）に係る第一次素案について																		
日 時	平成26年8月26日（火） 開会 2時02分 閉会 4時09分																		
場 所	大田区消費者生活センター 大集会室																		
委 員	<table border="0"> <tr> <td>○ 小西恭一</td> <td>○ 志水英樹</td> <td>○ 中井檢裕</td> </tr> <tr> <td>○ 中西正彦</td> <td>○ 今井克治</td> <td>○ 日野明美</td> </tr> <tr> <td>○ 伊藤和弘</td> <td>○ 深川幹祐</td> <td>○ 富田俊一</td> </tr> <tr> <td>○ 玉川英俊</td> <td>○ 森 愛</td> <td>○ 佐藤 伸</td> </tr> <tr> <td>○ 樋口幸雄</td> <td>○ 鈴木秀夫</td> <td>欠 平本叔之</td> </tr> <tr> <td>○ 馬場宏二郎</td> <td>○ 原川英俊</td> <td>欠 萩原正男</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">○印出席者</p>	○ 小西恭一	○ 志水英樹	○ 中井檢裕	○ 中西正彦	○ 今井克治	○ 日野明美	○ 伊藤和弘	○ 深川幹祐	○ 富田俊一	○ 玉川英俊	○ 森 愛	○ 佐藤 伸	○ 樋口幸雄	○ 鈴木秀夫	欠 平本叔之	○ 馬場宏二郎	○ 原川英俊	欠 萩原正男
○ 小西恭一	○ 志水英樹	○ 中井檢裕																	
○ 中西正彦	○ 今井克治	○ 日野明美																	
○ 伊藤和弘	○ 深川幹祐	○ 富田俊一																	
○ 玉川英俊	○ 森 愛	○ 佐藤 伸																	
○ 樋口幸雄	○ 鈴木秀夫	欠 平本叔之																	
○ 馬場宏二郎	○ 原川英俊	欠 萩原正男																	
出 席 幹 事	<p>まちづくり推進部長（川野）          連続立体事業本部長（荒井）          都市開発担当部長（齋藤）          まちづくり管理課長（黒澤）          都市計画担当課長（西山）          防災まちづくり担当課長（落合）          建築審査課長（河原田）</p>																		

傍聴者 9名

議 事	議 題	<p>第一号議案「東京都市計画防災街区整備方針の変更（東京都決定）」について</p> <p>第二号議案「東京都市計画高度地区の変更（大田区決定）に係る第一次素案」について</p>
	概 要	
議決事項		<p>第一号議案「東京都市計画防災街区整備方針の変更（東京都決）」については、諮問のとおり定めることが適当である。</p> <p>第二号議案「東京都市計画高度地区の変更（大田区決定）に係る第一次素案」については、諮問のとおり定めることが適当である。</p>
その他		<p>提出資料 第一号議案 諮問文（写）</p> <p>事前資料1 計画書（大田区部分）</p> <p>事前資料2 附図（大田区部分）</p> <p>事前資料3-1 説明資料</p> <p>事前資料3-2 説明資料</p> <p>意見照会（写）</p> <p>第二号議案 諮問文（写）</p> <p>事前資料1 東京都市計画高度地区の変更（大田区決定）に係る第一次素案について（案）</p> <p>事前資料2 東京都市計画高度地区の変更（大田区決定）に係る第一次素案（平成26年8月作成）（案）</p>

西山幹事 お待たせいたしました。本日は、お忙しい中、また暑い中ご出席をいただきまして、ありがとうございます。

本日の審議会の議事に入るまでの間、司会を務めさせていただきます、都市計画担当課長の西山でございます。

なお、幸田副区長についてでございますが、所用につき本日は欠席とさせていただきます。

初めに、今年度最初の都市計画審議会でございますので、川野部長よりご挨拶を申し上げます。

川野幹事 皆様、こんにちは。まちづくり推進部長の川野でございます。本日は、大変お忙しい中、お暑い中、都市計画審議会にご出席を賜りましてまことにありがとうございます。また、日ごろより大田区の行政の推進に関しまして、いつも温かいご支援・ご理解をいただきまして心より御礼申し上げます。

大田区では、大田区都市計画マスタープランに定めます、都市づくりの理念に基づき、それぞれの地域の特性を踏まえながら、地域力を生かした快適で活力あるまちづくりを進めているところでございます。本日、ご審議をいただきますのは、二つの案件でございます。

第一号議案につきましては、災害に強い都市づくりに向けて木造住宅密集地域における防災機能が確保された街区を整備する防災街区整備方針の変更でございます。

そして、第二号議案につきましては、地域特性を踏まえた住環境の保全に向けて高度地区の変更を行うというものでございます。この案件につきましては、これまでも本審議会に報告をさせていただいたところでございますが、このたび、第1次素案として区としての考え方をまとめさせていただいたところでございます。

以上、二つの議案につきましてご審議のほど何とぞよろしくお願い申し上げます。

西山幹事 続きまして、本日の委員の皆様のご紹介をさせていただきたいと存じます。都市計画審議会委員につきましては、区議会議員の委員の方を除きまして、平成26年4月1日から平成28年3月31日の2年間が任期となっているところでございます。

本日は、新しい任期になりまして、最初の審議会でごさいます、新しくご就任いただいた委員の方も多数いらっしゃいます。つきまして、川野部長より皆様のご紹介をさせていただきます。あわせて、机上のほうに「大田区都市計画審議会委員名簿」を配付させていただきましたので、ごらんいただければと思います。

なお、新任の委員の方につきましては、名簿の備考欄に「新任」と表示させていただいております。

それでは、川野部長よろしくお願いたします。

川野幹事 それでは、お手元にご案内をさせていただいております、委員名簿に従いまして、「学識経験のある者の委員」の皆様からご紹介をさせていただきます。

小西恭一委員でございます。

小西委員 よろしくお願いたします。

川野幹事 志水英樹委員でございます

志水委員 よろしくお願いたします。

川野幹事 中井検裕委員でございます。

中井委員 よろしくお願いたします。

川野幹事 中西正彦委員でございます。

中西委員 よろしくお願いたします。

川野幹事 今井克治委員でございます。

今井委員 今井でございます。よろしくお願いたします。

川野幹事 日野明美委員でございます。

日野委員 よろしくお願いたします。

川野幹事 続きまして、平成26年5月26日付けで「区議会議員の委員」の交代がございましたので、ご紹介をさせていただきます。

伊藤和弘委員でございます。

伊藤委員 はい、よろしくお願いたします。

川野幹事 深川幹祐委員でございます。

深川委員 よろしくお願いたします。

川野幹事 富田俊一委員でございます。

富田委員 よろしくお願いたします。

川野幹事 玉川英俊委員でございます。

玉川委員 よろしくお願いいたします。  
川野幹事 森愛委員でございます。  
森委員 よろしくお願いいたします。  
川野幹事 佐藤伸委員でございます。  
佐藤委員 よろしくお願いします。  
川野幹事 続きまして、「区民又は東京都若しくは関係行政機関の職員の  
委員」の皆様をご紹介させていただきます。

樋口幸雄委員でございます。

樋口委員 よろしくお願いします。  
川野幹事 鈴木秀夫委員でございます。  
鈴木委員 よろしくお願いします。  
川野幹事 平本叔之委員でございますが、今日はご欠席でございます。  
馬場宏二郎委員でございます。

馬場委員 よろしくお願いいたします。  
川野幹事 原川英俊委員でございます。  
原川委員 原川です。よろしくお願いします。  
川野幹事 萩原正男委員は、今日はご欠席でございます。

また、本日の幹事につきましては、ごらんいただいております委員名簿の裏面、こちらのほうにご案内しているとおりでございますので、どうぞよろしくお願いいたします。以上でございます。

西山幹事 続きまして、会長の選出でございます。本日は、新しい任期になりまして、最初の都市計画審議会の場でございます。新たに、会長が選出されるまでの間、通例に従いまして大田区議会議員の伊藤委員に議事進行をお願いしたいと存じますが、皆様よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

西山幹事 ありがとうございます。それでは、恐れ入ります。伊藤委員、議事進行をお願いしたいと存じますので、中央の座長席のほうへ移動をお願いいたします。  
伊藤委員 ただいま、ご指名をいただきました伊藤でございます。円滑な議事進行にご協力をお願いいたします。

それではまず、本日の審議会の成立について、事務局から報告を

お願いいたします。

西山幹事　それでは、本日の審議会の成立につきまして、ご報告申し上げます。審議会の成立要件につきましては、大田区都市計画審議会条例第5条第2項におきまして、「審議会は委員及び議事に関係のある臨時委員の2分の1以上が出席しなければ会議を開くことができない。」と規定されているところでございます。

本日の委員の皆様の出席状況でございますが、委員18名、のうち出席16名、欠席2名ということで、定足数は満たしております。

なお、本日の傍聴の申し込みは9名でございます。よろしく願いいたします。

伊藤委員　ありがとうございました。ただいま、事務局から報告がありましたように、定足数に達しておりますので本審議会は成立ということで、第154回大田区都市計画審議会の開会を宣言いたします。ここで、傍聴者の入室を許可いたします。

審議に入る前に、本審議会の議事録署名委員でございますが、通例により会長のほか、輪番で1名の委員にお願いしているところでございます。本日の審議会の議事録署名委員は深川委員にお願いしたいと思いますよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

伊藤委員　異議なしということでございますので、深川委員よろしく願いいたします。

深川委員　はい。

伊藤委員　次に、審議に先立ちまして、会長の選出を行います。会長の選出に当たりまして、事務局から説明をお願いいたします。

西山幹事　それでは、ご説明させていただきます。会長の選出につきましては、大田区都市計画審議会条例第4条第1項におきまして、「会長は、学識経験のある者の委員のうちから、委員の選挙により定める。」と規定されているところでございます。本規定に基づきまして、学識経験のある委員のうちから会長の選出をお願いしたいと存じます。参考までに、これまでの過去の会長の選出につきましては、指名推選により行われているところでございます。以上でございます。

伊 藤 委 員 　　ただいま、事務局から説明がありましたとおり、会長は学識経験のある委員6名のうちから選出となります。選出についてご意見があればお願いいたします。

はい、中西委員。

中 西 委 員 　　これまでどおり、指名推選による会長選出がよろしいと思いますが、いかがでしょうか。

伊 藤 委 員 　　ただいま、指名推選とのご意見がありました。いかがでしょうか、よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

伊 藤 委 員 　　それでは、異議なしということでございますので指名推選により進めたいと思います。会長の指名推選について挙手のうえ、発言をお願いいたします。

はい、中西委員お願いいたします。

中 西 委 員 　　会長に、小西委員を推選させていただきます。推選理由としましては、2点ございます。小西委員は、谷口会長が前任期中に退任されましてから、会長職務代理として議事進行に当たられて、各委員の意見を尊重しつつ、審議案件を適切に処理されてきました。それから、もう1点は、平成12年から15年までの間、大田区の建築部長及びまちづくり推進部長などを歴任されておりまして、大田区のまちづくり行政にも精通していらっしゃいます。以上の理由により、小西委員を会長に推選いたします。よろしく申し上げます。

伊 藤 委 員 　　ありがとうございます。ただいま、小西委員を会長に指名推選するというご意見がありましたが、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

伊 藤 委 員 　　ご異議なしと認めます。よって、会長は小西委員に決定させていただきます。本席より、口頭をもちまして当選の旨を告知いたします。

ここで、会長が決定いたしましたので、今後の議事進行につきまして、小西会長に引き継がせていただきます。ご協力ありがとうございました。

西 山 幹 事 　　伊藤委員、大変ありがとうございました。それでは、ここから

の議事進行につきまして、小西会長にお願い申し上げます。どうぞ  
よろしくお願ひいたします。

小 西 会 長 ただいま、都計審の会長に推選されました小西と申します。浅  
学非才の身でありますので、皆様のご協力を得ながら無事大役を果  
たしていきたいと思っております。先ほど、中西委員のほうからご  
紹介がありましたように、私も大田区で世話になった人間ですので、  
大田のまちづくり行政のために最後の努力をしたいと思っております。  
皆様、よろしくお願ひいたします。以上です。

それでは、会長に事故があるときのために職務代理者を選定、決  
定させていただきます。中井委員よろしくお願ひしたいのですが。

中 井 委 員 はい、お引き受けいたします。

小 西 会 長 はい、それでは、議題の宣言をいたします。

それでは、これより本日の議案の審議に入ります。本日の諮問案  
件は2件となりますので、よろしくお願ひいたします。

大田区長より、大田区都市計画審議会会長宛てに、平成26年8月  
12日付けで、第一号議案「東京都市計画防災街区整備方針の変更  
（東京都決定）について」が諮問されましたので、これを議案とい  
たします。それでは、議案文の朗読をお願いします。

西 山 幹 事 それでは、朗読させていただきます。

第一号議案のほうをごらんください。

「東京都市計画防災街区整備方針の変更（東京都決定）につい  
て」でございます。都市計画法第21条第2項において準用する同法  
第18条第1項の規定により平成26年8月6日付け26都市整防第184  
号により東京都知事から照会があったので、下記のとおり諮問いた  
します。

諮問文の朗読につきましては、以上でございます。

小 西 会 長 では、この議案を上程いたします。

幹事より議案の説明をお願いします。

落 合 幹 事 それでは、東京都市計画防災街区整備方針の変更についてご説  
明いたします。お手元の資料のうち、事前説明資料をごらんくださ  
い。

事前資料1と2が東京都からの計画書と範囲を示す計画図となっ



てございます。A 4の事前資料3-1と3-2の図を使ってご説明いたしますので、初めに事前資料3-1をごらんください。

防災街区整備方針は、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第3条に基づく方針であり、木造住宅密集地域において防災機能が確保された街区の整備を促進するためのマスタープランと位置づけられます。

防災街区整備方針は、都市計画法の規定により東京都が都市計画に定めるもので、おおむね5年に1回、定期的に改定が行われております。前回の改定が平成20年6月に行われております。

今回、ご説明いたします案は、定期の改定作業として都から意見照会があったものです。東京都は、今回の改定に当たり、防災街区整備方針を定めるにあたっての考え方を示しております。

防災街区整備方針には、防災再開発促進地区という面的な地区の位置づけと、防災公共施設という道路など施設単位での位置づけを定めます。

防災再開発促進地区は、東京都の防災都市づくり推進計画において、整備地域に指定されている地区や、既に防災に資する事業、制度が実施されている地区を定めるとしてあります。また、防災公共施設については、防災上の機能を有する公共施設の中で、一定の位置づけのあるものを指定するという考え方が示されています。

事前資料3-2、東京都市計画防災街区整備方針位置図をごらんください。今回、東京都から示された案をまとめた図でございます。図中大.1から大.4、こちらの大.1、大.4というのは、大田区の1ということで、これは東京都の整理上つけられたものでございます。図中の大.1から大.4は、現在指定済みの防災再開発促進地区でございます。これまで、大田区で密集地域の建て替え助成等を行ってきました大森・北糀谷地区、西蒲田・蒲田地区、蒲田二・三丁目地区、矢口・下丸子地区の4地区が指定されています。

大.5から大.8は、今回新規に指定することが示された地区でございます。大.5は、大森中・糀谷・蒲田地区、いわゆる三角地域と呼ばれる地区で防災街区整備地区計画が施行され、市街地再開発事業や不燃化事業が実施されております。大.6は、羽田地区で今

年度から密集事業を導入し、不燃化特区の申請も行っております。大. 7は、都市計画道路の補助29号線沿道地区で、不燃化特区の申請を行っております。大. 8は、蒲田四丁目地区で、市街地再開発事業と地区計画を進めております。

新規に指定する大. 5から大. 8の4地区につきましては、現在防災に資する事業等の取り組みを行っている地区となっております。また、これまでの大. 1につきましては、現在事業実施中の大. 5、大森中・糎谷・蒲田地区と重なる部分があるため、その部分について区域を縮小して、大森東・大森南地区とする変更が示されております。なお、大. 7の補助29号線沿道地区に含まれる都市計画道路補助29号線につきましては、防災公共施設に位置づけることが示されております。

A 4の事前資料の3-1のほうにお戻りください。防災街区整備方針に対する大田区の考え方でございますが、現在防災に資する事業を実施中の地区について防災街区整備方針を指定し、防災まちづくりに関する制度体系を整えることが必要であると考えております。今回示された都の考えに基づく指定案は、大田区としての考え方と相違ないものと考えます。

今後の改定スケジュールでございますが、本日の都市計画審議会でご審議いただき、意見を東京都に回答いたします。また、東京都が都市計画法第17条に基づく案の縦覧を行います。その後、東京都の都市計画審議会に付議され、年内には都が都市計画決定・告示を行う予定となっております。私からの説明は以上です。

小 西 会 長 説明は以上ですか。

落 合 幹 事 はい。

小 西 会 長 それでは、これより審議に入りたいと思います。この議案につきまして、委員の皆様からご質問やご意見がありましたら、ご遠慮なくお願いいたします。

はい、森委員。

森 委 員 この新規に指定をされたところは、既にもう大田区で、例えば大森中・糎谷・蒲田地区などは、防災三角地域として大変住民の方たちの発意によっても積極的な防災計画の取り組みがなされている

地域だと思っておりますけれども、それではこの今回の東京都の決定というものは、大田区が決定したものを改めて都が採用されたということで、この区からの発意と捉えてよろしいのでしょうか。

落合幹事 先ほども簡単にご説明いたしました。この防災街区整備方針は、木造住宅密集地域において防災機能が確保された街区の整備を促進するためのマスタープランとして位置づけられております。区の計画の上位計画に位置づけられておるものでございますが、ただ前回の改定が20年6月に行われています。防災街区整備地区計画、大森中・糎谷・蒲田地区のものは、平成23年10月から施行されておりました。実態的には後追いのような形にはなりません。今回の指定によって上位計画に位置づけられるということで、区と住民の取り組みは先行して進んでこの間やってきたということでございます。

森委員 今回、マスタープランに位置づけられることによって、その事業の速度など何か東京都のまた補助など、予算など何か変更などはあるのでしょうか。

落合幹事 既に、こちらの地域では都市防災不燃化促進事業、また東京都木密地域不燃化10年プロジェクトの不燃化特区に指定されて、事業を実施しております。特段、今回の指定をしたからどうかというよりも、もう既に事業に取り組んでいるというのが実態でございます。

小西会長 よろしいですか。富田委員。

富田委員 今回の質問と重なるかとは思いますが、既に今取り組んでいる事業であるということで、今の説明だと東京都の指定があっても中身は変わらないと聞こえてしまうのですが、そのとおりでいいのですか。

落合幹事 東京都の防災都市づくり推進計画もそうなのですが、こちらの指定以前に、この改定にはやはり5年の期間がございますので、改定作業の間に区の取り組みがどうしても先行するという形になります。当然、それには国費、都費をいただく関係上、東京都の協議は事前にやっておりますが、当然東京都もそれを承知しながら整合をとるという位置づけで5年に1度の改定を行わせていただいているという内容でございます。

小西会長 よろしいですか。富田委員、どうぞ。

富田委員　そうすると、実態としては要するに予算上とか計画執行上は変更はない、このまま、今までどおり進める。新たに指定されたところもありますから、それについてまた若干変わるところもあるのかもしませんが、基本的には変わらないということでもいいわけですよ。変わらないのですが、これは指定期間というのはあるのですか。

小西会長　どうぞ。

落合幹事　この整備方針は、指定期間はございません。これまで指定されております4地区につきましても、このまま存続するというのを東京都のほうに確認してございます。

小西会長　富田委員、どうぞ。

富田委員　そうすると、これはいつまでかかるか非常に時間のかかる事業だろうと思いますが、この地域以外にも防災対策上、地域指定をしたほうがいい地域もまだたくさん残っていると思います。そうはいつでも、これは大田区全域をまさか指定するわけにもいかないのでしょうし、やはり順番をつけて、予算をつけてやっていかなければいけないだろうということは理解できるのですが、徐々にやはり指定地域というか、そういう事業地域をふやしていくということではよろしいのでしょうか。

小西会長　どうでしょうか。

落合幹事　基本的には、防災再開発促進地区の面的なものについては、東京都の防災都市づくり推進計画で重点整備地域、整備地域といった形で指定されている地区を対象に優先順位をつけて区としても事業を導入しているところでございます。

羽田地区は、まさに前回の防災都市づくり推進計画の改定の中で新たに整備地域として指定されて、今回こちらの防災街区整備方針に位置づけられるという流れでやってきましたとおり、防災都市づくり推進計画での指定というのがまず優先となりますが、委員のお見込みのとおりそちらのほうで順次指定されたところ、その中でも優先順位の高いところから取り組んでまいります。

小西会長　それでは、佐藤委員。

佐藤委員　今回、8地区ということで、既存の指定区域から変更したのは

1地区、新規指定が4地区ということで出ているのですが、この新しく、そして変更があった地区にお住まいの住民の皆さんへの説明なり、あと住民合意というのはこの計画はとられているのでしょうか。

小西会長       では、落合幹事。

落合幹事       この新しい地区については、大田区として事業を導入し、行っていく中でご説明を差し上げていくことにさせていただきます。

佐藤委員       いくということですから、まだこれから行うということですよ  
ね。

落合幹事       はい、こちらのまだ都市計画の決定手続中ということで、防災街区整備方針に位置づけられたということはまだ確定してございませんので、そういった意味で説明していくということとしております。

小西会長       佐藤委員、どうぞ。

佐藤委員       この事前資料の3-2の(2)防災公共施設というところで、東馬込二丁目の補助29号線のところが出ているのですが、延長約160メートルを新たに指定すると出ているのですが、これはたしか山手通りから戸越銀座などを通して、この環七まで、環状7号線までつなぐということで、総延長3.5キロメートルぐらいの道路計画、特定整備路線計画だと思うのですが、大田区の部分は約160メートルと大変短い部分になっているのですが、もともと今現在道路がない地区に確か20メートル幅の道路をつくるという計画だったと思うのですが、相当関係する方が出てきまして、立ち退きなりいろいろと住環境も変わることも考えられているのですが、そういう事前説明というのはまだやっていないということなのですね。

小西会長       落合幹事でいいですか。

落合幹事       こちらの補助29号線は、東京都木密地域不燃化10年プロジェクトの中の特定整備路線ということで、東京都が整備する都市計画道路、そのヒアリング自体は大田区も含めまして、各関係自治体がヒアリングをやった上で東京都が指定したものでございます。大田区としては、この特定整備路線に挙げる路線はないというヒアリングの回答をしたところでございますが、品川区の方で東京都に要請さ

れて補助29号線が特定整備路線に指定されたと聞いております。

既に、品川区ではこの大崎側から大田区側に向けて沿道を不燃化特区に指定を受けてございます。この不燃化特区に指定されますと、そこにお住まいの方が同じように、ほかの地域の不燃化特区に引越しをされた場合に固定資産税の減免等を受けることができるというサービスメニューが特区制度の中で設けられております。また、品川区で老朽木造住宅の取り壊しの助成を入れております。そういった意味で、沿道にお住まいの方が品川区民と大田区民で差があるとはならないということで、大田区としてもこの160メートルについて品川区と同様な形で今年度、不燃化特区の申請をさせていただいたものでございます。

佐藤委員 今のお話ですと、ヒアリングのときには大田区は特に必要ないと答えたのですが、品川区のほうで積極的に進める中でこういった特定整備路線に位置づけられたというお話なのですが、先ほどの事前と言いますか、冒頭の説明で東京都における防災再開発促進地区の指定の考え方及び防災公共施設の指定の考え方とは相違ないと。だから、東京都と大田区は考え方は違わないと説明されていますけど、もともとは必要ないと考えられていたのだけど、指定されたので大田区でも品川との接続の考え方もやはり進めるということに変わったということなのですか。

落合幹事 あくまでも、事業が行われているというところを指定していくという性質のもので、そういう理解で今回相違ないという判断をいたしております。

佐藤委員 先ほどもお話ししたのですが、この地区はもともと道路もないようなところに20メートル幅の道路をつくっていくというやり方で、本当に私なんかからするとかなり乱暴なことをやるのかなと感じているところはあるのですが、関係してまいります住民の世帯というのは、何世帯ぐらいありまして、そこへは今、どういった説明で行っているのか、またどんな声が出ているのか、説明されていけば。それがあれば出していただけますか。

落合幹事 特定整備路線は、東京都施工路線でございますので、東京都のほうで現在、用地測量説明会を終えたと聞いてございます。私のほ

うでは、そこまでの情報しか得ておりません。

佐藤委員 何というのですかね、今回、大田区が防災公共施設の指定をするということで、これは大田区が主体になって今回都市計画審議会にかけられているわけですが、議題になっているわけですが、そういった中で大田区の区民、住民がこの計画によって今、どんな考えを持っているのか、またどれぐらいの方たちが影響を受けるのかとそういうことを大田区として把握していないということなのか。

小西会長 落合幹事、どうぞ。

落合幹事 そういう意味ではございません。あくまでもこの防災街区整備方針は、東京都が指定するものであって、事業を入れている区域として大田区の考え方を指定していくという、大田区の考え方と相違ないという。

今回の指定するエリアとして、大体80軒程度の対象軒数でございます。そのうちの都市計画道路の部分は大体3分の1になりますので、おおむね30軒ちょっとということでございます。

佐藤委員 直接、道路をつくる、また沿道も含めましてということで80軒というお話であったと思うのですが、やはり80軒、そこに何人お住まいになっているかということもあるのですが、約100人以上の区民の方の影響が出るというそういう計画を今、進めている中で、東京都が主体で進めるから大田区としてなかなかつかめていないというお話だったと思うのですが、それは先ほど富田委員の発言でこういう計画が期間が決まっていないから何年かかるかわからないというお答えがあったと思うのですが、時間がかかるからまだ調べていなかったのかなとか、いろいろな風にも見えますし、住民合意というのもやはりとられていない状況の中で、私は承服しかねるような計画だなと思いますので、意見を述べておきます。

小西会長 今のは、意見として承ります。

森委員、どうぞ。

森委員 今回、新規事業の中に蒲田四丁目地区が入っているのですけれども、こちらは今、駅前再開発などが大変行われている地区であって、今この時期にこの防災計画の中に盛り込むというのはどういう

位置づけなのですか。

荒井幹事 蒲田四丁目につきましては、委員ご指摘のとおり第一種市街地再開発事業が始まっておりまして、平成27年完成予定でございます。また、この地区の西側につきましては、もう地区計画がかかっておりまして、ちなみに言うと他の地区計画がある。その中であって、この地区に関しましては、共同化の動きが出ております。やはりここも木造密集地でございますので、耐震不燃化が進んでいないところでございますので、この街区をかけて不燃化・耐震化を促進させておきたいと考えております。

森委員 地区計画の中には、一部の住民の方から、またほかの計画書を持ってこられたという経緯がありまして、そういった住民合意をもう少し丁寧に進めていただきたいというか、まだ十分でないのではないかという思いがあるのですけれども、そちらは一度この市街地再開発と地区計画と、この都市計画マスタープランの中にこのような位置づけにして後からの変更というのはできるのでしょうか。

荒井幹事 今回の街区指定と地区計画、地区計画と市街地再開発事業はこれはまた性格が違いますけども、市街地再開発事業は一つの都市計画事業としての建てかえ事業でございます。地区計画につきましては、建てかえのときのルールを決めるというものでいろいろな形で共同化を進めていく中のルールを決めていこうというものを進めているところでございまして、この防災街区の促進地区というのはそういういろいろなメニューを使って行って、街区を不燃化・耐震化していこうというものでございまして、もう少し一段高い、何というのですかね、ディメンションが違い、高い街区指定でございますので、それを位置づけてもらっているいろいろな再開発だとか、都心共同の共同住宅の建てかえ促進とか、そういうものをやっっていこうというものでございますので、地区計画の中でいろいろな今議論がございまして、それはそれとして、その上の今の段階のディメンションの高い街区指定をしていこうというものでございます。

森委員 繰り返しのんですけど、今ご説明いただいたように、この街区指定をかけた後でも後からの手法というのは変えられるということによろしいのですか。



荒井幹事 今のこの防災街区をかけたことによって地区計画だとか市街地再開発とか縛られるものではございません。

小西会長 よろしいですか。あとの委員の方でご質問やご意見はありますでしょうか。では、特にご質問やご意見がないということですね。

それでは、委員の皆様のご意見やご質問が出尽くしたようですので、お諮りしたいと思いますよろしいですか。

(「異議なし」の声あり)

小西会長 それでは、「第一号議案については諮問のとおり定めることが適当である」旨、答申したいと思いますよろしいですか。

(「異議なし」の声あり)

小西会長 はい。

佐藤委員 私は、反対します。

小西会長 佐藤委員は反対ということですね。それでは、決をとる話になるわけですね。

それでは、第一号議案について「諮問のとおり定めることが適当である」と考える方は挙手を願います。

(賛成多数)

小西会長 それでは、過半数の賛成がありましたので、「第一号議案につきましては諮問のとおり定めることが適当である」旨、答申したいと思います。ありがとうございました。

次に、第二号案件の審議に入ります。大田区長より大田区都市計画審議会会長宛てに平成26年8月6日付けで第二号議案「東京都市計画高度地区の変更（大田区決定）に係る第一次素案」についてが諮問されましたので、これを議案といたします。

それでは、諮問文の朗読をお願いします。

西山幹事 それでは、第二号議案諮問文の写しのほうをごらんください。諮問文を読み上げさせていただきます。

「東京都市計画高度地区の変更（大田区決定）に係る第一次素案」について。都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により諮問する。以上でございます。

小西会長 それでは、この議案を上程いたします。幹事より議案の説明をお願いします。

西山幹事　それでは、着席のまま失礼して資料のほうのご説明をさせていただきます。

事前資料1のほうをごらんください。事前資料1というA3の折り込んだもの、それから事前資料2ということでこちらの地図、2点がこのたびの資料となっておりますのでよろしくお願いいたします。

それでは、お手元の資料、事前資料1に基づきましてご説明させていただきます。

「東京都市計画高度地区の変更に係る第一次素案について」でございます。1枚目の資料をごらんください。導入する背景といたしまして、近年産業構造の変化等、また建築基準法の改正等がございます。これまで以上に中高層の建築物がふえつつありまして、区内の街並みも変わりつつあるという状況がございます。

また、大田区における考え方といたしまして、大田区に関して高度の絶対高さ制限につきましては、これまで地区計画を基本として対応してきたところでございます。地区計画におきましては、街区単位での土地利用を前提としているところがございまして、広域を対象としていないところでございます。また、地区計画につきましては、地域の合意形成に時間を要することもございます。そういった観点から、地区計画において広域を対象として、市街地の環境を維持していく観点からは難しいということが2点目としてございます。

こういった背景とともに3点目といたしまして、平成23年3月にマスタープランを改定いたしまして、その中の良好な街並みの保全、市街地環境の改善に向けた取り組みといたしまして、地域特性を踏まえた建物の高さ、ルールづくり、これの調査・研究の方針が示されたところでございます。

この調査・研究を進め、さらに推進するというところで、昨年6月に有識者委員会を立ち上げまして、これまで6回にわたる検討を進めてきたところでございます。

平成25年度におきましては、今年の2月に基本的な方針をまとめまして、その方針に則して本日お手元の第一素案をお示しをさせて

いただいている状況でございます。

引き続きスケジュールについてご説明させていただきますと、本日の8月26日都市計画審議会に諮問させていただきまして、その結果を受けまして区として一次素案を決定いたします。そのうえで、区民説明会、パブリックコメントを予定しているところでございます。その後さらに第二次素案を作成いたしまして、都市計画審議会へ付議し、最終的には、27年度中の導入に向けて決定してまいりたいという現時点のスケジュールでございます。

それでは、資料の1ページの3番のところでございます。高度地区の導入イメージということで書いてございます。現在、住居系の用途地域を中心に日照ですとか、住環境の配慮の観点から斜線制限というものが導入されているところでございます。これにつきまして、このたび高度地区の変更ということで、絶対高さ制限を新たにメニューとして加えるということでございます。この斜線制限に加えまして、絶対高さ制限を定める高度地区、それから絶対高さとは斜線の併用をしたものを新たに導入することによりまして、高度地区を運用していくというものでございます。

具体的なこの高度地区の絶対高さに係る考え方でございますが、3番のところにかかせていただいたところでございます。まず、指定対象区域ということで原則として、区内全域としています。ただしここにはございませとおり、中心拠点ですとか区としてまちづくりの方針等が定められているエリアもございませ。そういったものは除外するというものでございませ。

さらに、具体的な高さの制限する指定値ということで3の(2)に記載させていただいております。

既に、大田区におきまして用途地域におきまして、容積率が定められているところでございませるので、高さ制限によりまして指定容積率が実現できないという事態が生じないこと、言いかえませと指定容積率にも配慮しながら、その上で高さを容積率ごとに応じて算出したというものでございませ。

その算出したものが、その中段にございませ表でございませ。一中高の容積率150%の高さ16mの高さから高いところでは商業の容

積率500%の42mという状況でございます。この値につきましては、一律に出したものでございますので、さらに地域の実情や長期計画等の位置づけ等幾つかの観点から補正を行っていくというものでございます。

補正を行うエリアにつきましては、一部のエリアということで後ほど詳細を説明させていただきます。

4点目といたしまして、特例措置ということで記載させていただいております。高度地区の導入をいたしますと、建築確認ともリンクいたしまして、その絶対高さを超える建築物につきましては、原則として建てられないということになってまいりますので、一律に絶対高さ制限の導入によって一部には適切でない場合も想定されます。こういったものに対する救済措置ということで、特例措置を設けてございます。この4の(1)から(4)にございます。絶対高さを導入したことによりまして、その高さを超える建築物、ここでは既存不適格建築物ということで記載させていただいておりますが、その建てかえに対する配慮、さらには大田区内何カ所かの地区計画がございます。その中で、建築物の高さ、ルールを定めているものがございまして、その場合はその地区計画の高さを尊重していこうというものでございます。

一方で、優良な建築計画ということで、周辺の住環境にとっても良好な建築である場合、一定規模以上の敷地があり、空地ですとか緑化が一定程度確保されているものに対しましては緩和をしていこうという考えが(3)でございます。その他(4)といたしまして、公益上やむを得ない観点から特例措置の適用として区長の許可によるメニューを考えています。

さらに5番として、地域において都市計画マスタープラン、上位計画を踏まえたルールとして地区計画を定めることができますので、地区計画を定めた場合には、絶対高さ制限によらず地区計画を優先していこうという考え方でございます。

1枚おめくりください。こちらが、先ほど1枚目で説明しました概要の各内容を説明したものでございます。2ページの左側のほうに指定対象区域ということで、真ん中に地図、下のほうにエリアの

説明を記載させていただいております。原則は区内全域としつつ、一部のエリアについては除外するというものでございまして、白抜きの地図がございまして。その上、除外するエリアにつきまして色分けをしているところでございまして。その色分けしたところにそれぞれ①から⑥ということで番号がございまして、除外するエリアの説明が下段の表でございまして。

まず、①といたしまして、一低層、二低層というあらかじめ10メートルの高さが定められているエリアがございまして。こちらは、除外するというところで地図の①の緑のエリアでございまして。

続きまして、②といたしまして、都市計画マスタープラン等に掲げます中心拠点、地図の真ん中あたりにございましてサーモンピンクのところ、上段の②が大森駅周辺地区、下のほうに行きますと、これが蒲田駅周辺です。それからさらに、右下に行きますと、小さい②というものがございまして、こちらは糞谷駅前の高度利用地区でございまして。

さらに、③といたしまして、こちらは空港臨海部、工業専用地域ということでございまして。その他といたしまして、④、⑤、⑥ということで、周辺住環境への影響、こういったものへの配慮の必要性が低いエリア、こういったものを除外しているところでございまして。

この具体的なエリアの拡大したものにつきましては、資料の3ページ、用途地域とともに、エリアの詳細な関係を表示させていただいております。除外する区域堺を青い線を表示し、表示中のエリアを除外するというところでございまして。

それから下段の三つ④、⑤、⑥ということで、こちらが先ほどのその他住環境への影響が少ないということで除外するエリアを拡大したところでございまして。

④につきましては、ふるさとの浜辺近くのエリアでございまして、美原高校ですとか大森東小学校、そういった施設がエリア内にございまして、その他都営住宅があるところでございまして。

それから⑤につきましては青い用途の色がございまして、これは工業専用地域の真ん中に紫のエリア、これは準工のエリアでございまして、こちらにつきましてもこちらの説明のとおり理由におき

まして除外していこうというものでございます。

さらに⑥といたしまして、こちらは真ん中にガス橋というものがございまして、ガス橋の両側にかけて工業地域でございますが、高層のマンション群がスーパー堤防の整備の後に整備されております。こちらにつきましては、一定の敷地がございまして隣棟間隔、住環境にも配慮されており、こちらにつきましても除外していこうということで、以上①から⑥ということで除外していくという考え方でございます。

次に2ページの右側の説明に入らせていただきます。先ほど、1枚目の右のところでご説明しました絶対高さ制限にかかる指定値について、それぞれ用途地域、建ぺい、容積、斜線高度の区分に応じまして、こちらの2ページの右側の表で値を整理させていただいたところがございます。この表中の左から7行目のところが太枠になっていまして、こちらが絶対高さ制限の指定値となります。この指定値のところにピンクの網掛けをしているところがございます。こちらにつきましては、先ほど説明申し上げました地域の実情を踏まえて、補正を行ったエリアということで、その表示をしたところがございます。

それから、この2ページの一番下のところがございますが、この指定値の検討に当たりまして、引き続き検討事項として一次素案で位置づけているものがございます。具体的に申し上げますと、池上通り沿道の商業地域になります。地図で行きますと、4ページのところをごらんください。上のほうに池上通りという表示がございまして、この池上通りのところの濃いピンクになっているところが大森駅周辺になっています。それにつながる池上通り沿道から環七までのところがございます。当該エリアは、38メートルという高さが算出されているところがございます。一方、ここに隣接したうぐいす色の薄い緑のエリアがございまして、こちらが一低層であり、10メートルの高さ制限となっています。したがって、指定値をそのまま適用しますと、10メートルと38メートルと差が28メートルのエリアが出てきております。これにつきましては、土地利用の状況や住環境の影響をさらに精査して最終的に値を決めていこうという

ことで、引き続き検討してまいります。

それから、特別工業地域ということで、2ページの右側の一番下の米印の2番というところがございます。準工業地域の一部に特別工業地区というものがございます。こちらにつきまして指定値をそのまま適用しますと、25メートルということがございます。しかしながら、特別工業地域は準工業地域の一部を特別工業地区ということで指定されているところがございますが、準工と比較いたしまして、この特別工業地区は工業の操業にとっては準工より厳しい条件がついていますので、住居系用途の建物の割合もふえている状況も一部ではございます。住工調和、土地利用の状況を踏まえて、この特別工業地区については考え方をさらに整理してまいりたいと考えています。地図で申し上げますと、凡例のところに25メートルの第二種高度地区がございまして、この地図で行きますとネズミ色のところが何カ所かございます。こちらが準工の用途地域のうち、特別工業地区ということになってございます。本編に戻りまして、地域ごとの実情を踏まえた補正の考え方につきましては、4ページの資料のほうになります。

先ほど、用途地域ごとに定められている容積率に配慮しながらそれぞれの地域の高さを算定するという説明をさせていただいたところがございますが、その上で地域の実情を見て初期値を調整するという考え方について、4ページに示しております。

調整するエリアにつきましては、具体的にこの左下でございます1から20のエリア、こちらのエリアが地図の中の丸数字の番号と対応しているところがございます。この表4で行きますと、初期値につきまして地域の実情等を踏まえまして、調整を図るというものでございます。一つの大きな傾向といたしましては、例えば1番から上のほうの住居系用途で中高200、一住200、近商200というのが大体初期値20メートルと、200%の容積率で20メートルというのがございます。これらのエリアにつきましては、地図で見ていただきますと薄いうぐいす色の一低層のエリアと接している状況がございます。指定値をそのまま適用しますと10メートルと20メートルと用途境で倍の差が出てきてしまうという状況もございます。また、この

20メートルの初期値のエリア内の建物が建っている状況等を見ながら20メートルにつきましては16メートルとし、住環境への配慮の観点から調整を図っているというのが一つの考え方でございます。

それから、もう一つの考え方といたしましては、沿道部分にあります19番、20番にかかる部分でございます。こちらの地図で行きますと、沿道の部分で地図の白抜きの上のところに小さい字で中原街道、第二京浜、池上通りですとか沿道沿いの表示をさせていただいております。それから環8、環7とございまして、この沿道の中で赤い線が引かれているところ、指定値をそのまま適用いたしますと、同じ300の容積率におきましても27から38メートルということで差が出てきている状況でございます。一方で、この19番というところにつきましては、沿道として連続している部分でございますので、こういったところにつきましては30メートルとして沿道の土地利用の状況等を含めまして調整をしているところでございます。

その他20番といたしまして、近商の300のエリアというところで、29メートルという高さが出ています。これは、29メートル、30メートルと1メートルの僅差でございますので、指定値を30メートルとして整理しているところでございます。これは表で行きますと、沿道沿いがございます、沿道から少し出っ張ったピンクのところ、赤く囲ったところが29という表示があります。こういったところが近商の300として主に私鉄の沿線の駅につながるエリアが指定されていまして、調整を図っております。このような形で個々の地域の状況に応じまして、補正を行っているということでございます。

それから、参考といたしまして、5ページのほうには、左側のほうに現行と導入後の組み合わせイメージについて、容積、用途地域に応じてそれぞれどう変わってくるかということを図式化してお示ししたものでございます。

さらに、5ページの右側のほうになりますが、こちらには他区の状況も含めまして、各区の導入している指定値の高さのメニューを表にまとめさせていただいております。

青い帯がかかっているところが、これは大田区の導入メニューというところになっておりまして、この素案の段階では8種類のメニ



ューを設けているところがございます。

続きまして、6ページのほうに入らせていただきます。指定値に基づきまして、地域の実情に応じて一部補正を行うことによりまして、現在の建物に対してこの指定値を導入するとそれを超える建物がどの程度、出てくるかというものをこの表7にまとめたものがございます。

一番左側の列に容積率、2列目に用途地域とございまして、3列目から4階以上の中層以上の建物につきまして、それぞれ容積率、用途の区分ごとに棟数をまとめております。この表の見方でございますが、4階のところは2段書きになっていまして、2行目のところが全て100%となっていまして、これは高い方の階数から棟数を足し上げておりますので、このような形になっています。例えば1行目の150一中高のところだと、34という数字がございまして、この34というのは4階以上の建物が34棟となっております。右隣を見ますと11棟とあり、5階以上の建物が11棟になっています。したがって、4階の建物は、34から11を引いた残り23棟となります。その上で今回の指定値により、規制を仮に行った場合を赤い線で示してございます。さらに、一部地域では補正を行いますので、そこは青い線で色を分けて記載しているところがございます。この線の右側にあるところ、直近の棟数が既存不適格建築物として出てくる割合で、地域によってその割合が異なりますが、おおむね5%前後になっているところがございます。

それから、この6ページの右上に表8に整理させていただいております。指定値を超える建物として、合計243棟が一次素案の規制値を超える建物となります。用途としましては、227軒が集合住宅、その割合が93.4%、9割を超えている状況になっています。

本制度を導入することによって、既存不適格建築物が発生してまいりますので、救済措置としまして7ページから8ページにかけて特例措置の考え方を整理しているところがございます。

一律に高さ制限を入れることにより、適切でない場合があり、その取扱いについて特例措置として整理させていただいたところがございます。

7 ページの左下に指定方針について、大田区としまして素案の段階で四つの特例の考え方を設けています。1 点目といたしまして、一定の高さ制限を加えることによりまして、それを超える建物がいわゆる既存不適格建築物になりますので、導入後はそれを超える高さの建物は建てられなくなりますので、こういったものに対する配慮、特に分譲共同住宅の建てかえについては1 回に限り一定の条件を満たす場合には認めていこうというものでございます。それが、既存不適格建築物の建てかえでございます。

それから、先ほども申し上げました地区計画内で高さ制限を定めているものは、そのルールを尊重していこうというものでございます。

さらには、優良な建築計画の特例について、8 ページをごらんください。一定規模以上の敷地の場合ですと、建築計画にもいろいろと柔軟性も出てまいります。一定規模以上の敷地につきまして、地域の住環境にいい影響を与える、地域に貢献するような建築物もあります。これらについて、住居系、商業系、工業系に応じて敷地規模を定めまして、一定の基準を満たすものにつきましては、建築物の高さの制限を緩和していこうということでございます。この基準等につきましては、大田区の総合設計ですとか各種制度がございしますので、それに類似する制度を前提として検討を進めているところでございます。

それから、8 ページの右側のほうに区長の許可として、公益上やむを得ないと認め、かつ良好な市街地環境の形成に資する場合、こういった建築物等につきましては、区長の許可によりまして特例として認めていこうということで考えているところでございます。なお、この特例の下のところ、検討事項として、認定許可等の具体的な手続は、今後さらに詳細を検討してまいりたいということで考えております。

それから今回の高度地区を導入した場合の指定値の状況を地図に落としたものが事前資料2 でございます。凡例にございますとおり、こちらの地図の中で白抜きのところは既に10メートルのエリア規制がある一低層、二低層、それから、大森駅、蒲田駅周辺の中心拠点

ですとか、空港臨海部が白抜きになっています。それ以外のところはそれぞれ色がついていまして、地図の中に丸い円が書いてあります。丸い円内が上段と下段の2行書きになっていまして、住居系用途地域には上段のほうが高さの値、下段のほうには1、2、3と斜線制限の区分になっています。一方、斜線制限のない工業地域ですとか商業につきましては、下段のところに棒線としています。あと指定値に応じて色分けをし、10メートルの第一種高度地区から42メートルの高度地区規制を地図上に表示しています。以上が第一次素案についての説明となります。よろしくお願いいたします。

小西会長 西山幹事、どうも説明ご苦労さまでした。内容が膨大で、範囲が広範なことから、すぐ理解するのはかなり難しいとは思いますが、今後の大田区のまちづくりの姿に大きな影響を与える議案だと認識していますので、ご質問やご意見がありましたら、どうぞどしどしお願いしたいと思います。

それでは、審議に入りたいと思います。よろしくお願いいたします。  
では、森委員。

森委員 この地図を見て今、お話をさせていただいているのですけれども、先ほども38メートルと10メートルが隣接するところに対しては何らかの方策をとらなければいけないという説明がありまして、本当に10メートルの低層の住宅地とジャーマン通りですとか、幹線道路がやはり大変高く設定をされていて、それでそろえてあると言うのですけども、一方では本当に街路樹が美しく、より開けた道の景観というものも守っていく必要があるのではないかと思うので、一概に道路の沿線であれば27メートルと高度で固定をするというのはいかがなものかとも思うのですけども、そういったものも十分に地域の声というものは聞く機会などはあったのでしょうか。

小西会長 西山さん、今の段階と今後の区の取り組みの予定をご説明したほうが良いと思いますので。

西山幹事 それでは、資料の1ページのスケジュールをごらんいただくとおわかりやすいかと思います。これまで1年間、基本的な方針について平成25年度は検討してまいりました。その間パブリックコメントや説明会を昨年12月に実施してきたところでございます。このた

び第一次素案ができ上がりまして、本日も審議いただいているところでございます。今後につきましては、第一次素案に関して本日も意見を伺った後、区として一次素案として決定し、その上で区民説明会、パブリックコメントを各地域で開催いたしまして、この案につきましてご意見を伺った中でさらに検討して二次素案としてまとめてまいります。また二次素案についても意見を聴いていく機会を設けて対応してまいりたいと考えているところでございます。

森 委 員 ぜひ十分にこのパブコメと説明会で地域住民のご意見を伺っていただきたいということと、幹線道路が一律に高く設定をされているというものも、より地域ごとに照らし合わせて設定を変更も踏まえて捉えていただきたいと、こちらは意見とさせていただきます。

また、この4ページ目の図にもあるのですが、19番の、やはり今と同じなのですが、全て27メートルであったものも、繰り上げられて30メートルとなっているものも、3メートルであっても階層的には1階から2階、ビルの高さの変更もありますので、これを一律に高く設定をしていることに関しましても、本当に全般的に指定値が20メートルが16メートルに変更されている点などは大変考慮されているとは思いますが、あくまでも良好な住環境を守るという視点でのこの指定値の設定ということで、この指定値の設定が逆に開発業者の方にとって、この高い数値でのお墨つきを与えるというものでは、逆効果になってしまうということが懸念されますので、私は今回この高さ制限をかけるということは、大田区がこれまでマンション紛争など大変議会にも陳情が多かった課題でありますので、そういった中では行政がより一層地域住民の住環境を守るルールを定めるということで大変評価をしておりますので、そういった視点からぜひこの数値の指定値の設定ということには、より慎重に設定をしていただきたいとこちらも要望させていただきます。

小 西 会 長 要望でよろしいですか。

森 委 員 はい。要望なのですが、この27を全て30でそろえるというのは。

小 西 会 長 西山幹事、幹線道路沿いの指定値の設定について何かお考えがありましたら、説明をしていただければと思いますが。いわば繰り

上げているということですね。

西山幹事 資料の19番のところをごらんいただきますと、幹線道路は用途地域が一種住居、近商、工業と三つの用途地域が指定されている状況でございます。まず初期値を1ページの右側のほうに、容積に応じて算出しております。算出するに当たりまして建物の階高は、用途地域に応じた配慮をしています。住居系よりも工業系、商業系の階高は、高くなっています。工業系、商業系の用途については、そういった用途の建物が入るといった一つの土地利用の考え方もございますので、商業系、工業系は階高を反映させています。その結果この初期値におきましても容積率200%で20m、25m、34m、容積率300%のところでも27m、29m、38mということで用途地域ごとに変ってきています。一方で、実情を見ますと、沿道の容積率として同じ300%について土地利用の状況を見ますと、用途地域は住居系、商業系と異なりますが、土地利用としては建物の用途は大差ないといった状況も出てきているところでございます。そういった観点から同じ容積であり、沿道沿いということもございますので容積率300%の用途地域につきましては高さについて統一を図るということで、考え方を整理させていただいたところでございます。

森委員 今、お考えは何ったのですけども、そういったものも踏まえながら、やはり地域ごとに特性を考えていただきたいと。やはり住居に面した後ろが10メートルの道路、住環境に面した沿道ですとか、この地図を見ましてもかなり落差があるところがありますので、やはり10メートルと20メートルの隣接ですとか、10メートルの落差が生じるというのはやはりかなりあると思うので、そういったところはお配慮いただきたいと要望させていただきます。

小西会長 今後検討するということですね。どうぞ、日野委員。

日野委員 森委員のお話に対し補足ではなくて、多分こういうことだと思うのですが、隣接していても低層地域は北斜というか日影規制があるので、そこに建物が建つとき、要は隣接地域に建物が建ったその影が低層地域に及ぶ場合は、その低層地域の規制を背の高いほうの建物が受けるので、たとえ隣接していても必ずしも全部の地域で高い物ができるのではないと思うのですけれど、そのような理解で

よろしいのですよね。

河原田幹事 委員のおっしゃるとおりで、あくまでも絶対高さを決めているものであって、日影規制まで緩和するものではないので、高さがそこまで行けたからといって、既存の日影規制までクリアするものではないので、日影規制のほうの方が厳しければ当然建物の高さも低くなるということです。

小西会長 日野委員の説明で正しいということです。この件について。  
はい、志水委員。

志水委員 要望でございます。この高さ制限をやる部分、これは街並みの統一感を図る、連続性を図る、基本的なアイデアだと思いますし、それから総合設計制度とか中心地区はそれの例外を求めるということは、多様性を高めるための一つの手法だと思います。まちづくりというのは、統一感ばかりでは退屈だし、多様性ばかりだと混乱という街並みになるので、その調和を図る意味で、この基本的な考え方は非常に細密な作業をされていると思います。ただ、非常に細密なので、なかなかイメージとしては捉えにくいということをお願いなのですけども、これを三次元的な表現で土地利用の色とそれから絶対高さとそれから自由な場所とかそういうことをビジュアルに一目見て大田区全体がこんなイメージになるよという一種の模型に近い、容積率あるいは高さ制限いっぱい建てたときに全体としてはどういうイメージになるよということが一目でわかるようなプレゼンテーションをいつの日かやっていただくと非常に理解しやすいという要望でございます。

小西会長 ぜひとも、お願いします。馬場委員、どうぞ

馬場委員 質問が1点なのですけれども、今回の絶対高さが決まるということで、天空率とかそういうものの活用でももう絶対高さのほうが強くなるという理解でよろしいのでしょうか。

河原田幹事 そのとおりで、今、道路斜線とかというものが昔は簡単に道路の幅員に対して高さが斜線的に決まってきたものが、今、天空率というものの導入で、簡単に言うと道路に面している敷地の幅員に対して、空間があいていれば、その分真ん中のほうなど、高く建てられるような、もっと複雑な計算なのですが、結構高く建てら

れる傾向にあります。その辺を抑える意味合いもありまして、絶対高さというものを導入しています。

小 西 会 長      どちらもイエスでないとはだめだということですか。

西 山 幹 事      1点補足させていただきます。今、天空率ということでお話が出まして、この制度を検討するに当たりまして、基礎調査を行いました。大田区の天空率の状況、おおむねの傾向といたしまして、平成19年以降で見ると6階以上の建物の半分以上の建物が当該制度を活用している状況で、ある程度普及しつつあるということがこの数字の上からも読み取れるのかなと思っております。

富 田 委 員      先ほど、志水委員のほうからもお話がありましたけれども、何か私もよくわからないというか、ピンとこない一人、いや委員はそういう意味ではないのでしょうか、絶対高さを設けることによって、大田区の町並みがどうなる、要するに大田区全体にとってのメリット、それから大田区民にとってのメリットというのが、書いてはあるのですが、いまいちこう私の気持ちにストーンと落ちてこないなというのがあるのですね。そういうことを少し前提に置いた上で、先ほど全部、これは指定地域があって、除外区域があって、特例措置もあってということで、さまざまな本当に難しい中身を整理していただいたのだらうなとは思いますが、他区で、既に新宿で18年に導入しているということなのですが、そちらのほうのこの評価というか、については、多分今までの委員会その他で報告されているかもしれませんが、どうなのでしょう。調査や何かはされているのでしょうか。

西 山 幹 事      他区の導入されてからその後の導入の効果に関する趣旨のご質問かと思いますが、その点につきましては詳細には確認して把握できていないところで申しわけございません。また、この制度は、建てかえ時のときに効いてまいります。建物を建てかえる際にこの絶対高さにより、原則としてその高さを超えて建てることができなくなります。本制度が導入されてから何年かたって、より傾向も見えてくるのかと思います。

富 田 委 員      先ほど、志水委員のほうから絶対高さを全部全域にしてしまうとつまらない街並みになってしまって、また野放図になってしまうと

混乱のまちになってしまうというお話がありました。大田区は、そういう意味では既に航空法その他でいわゆるある意味での絶対高度というのはかなり高いかもしれませんが、あるのですよね。そういう中で、そのつまらないまちにするか、混乱のまちにするかの微妙なバランスというのをこれ、やはり非常に大事だと思いますので、これから素案が示されて区民の皆さんの意見が出てきて、またさらにこの第二次素案と進んでいくわけですが、その辺のバランスを本当に今の区域除外の部分でいいのかということも含めて、しっかり今後の検討にしていいただければと思います。

小 西 会 長      ありがとうございました。佐藤委員。

佐 藤 委 員      先ほどの森委員からも意見がありましたけど、私もこの絶対高さの数字を見ますと、随分初期値のところでも高いなというそういう感想なのですが、事前資料2番の地図で幹線道路のところは高くなっているという説明もありましたが、42メートルですね、最高の絶対高さを設けている場所というのが、第一京浜沿い、また産業道路の一部、八幡通り、それと池上駅周辺、それと大森駅の一部というところがついているのですが、38メートルでもなくて42メートルだとこの3カ所、いろいろ連続しているのですが、3カ所、4カ所のところになるのですが、ここがどうしてこういう高さ制限として設けているのか、まずそれを教えてください。

西 山 幹 事      今回高さ制限につきましては、150%の容積率から導入してまいります。容積というのは建物のボリュームも左右するものでございまして、用途地域に応じて、容積率が定められています。これから導入しようとする高度地区につきましては、用途地域を補完する制度という位置づけでございますので、用途地域の中で決まっている容積率にも配慮しながら、高さを算定していくことでございますので、この結果、商業500のところは、42メートルという高さが算定されてきています。

佐 藤 委 員      今の説明で言いますと、例えばこの大森駅周辺のところですね。ここは、指定除外地域に隣接をする部分となっているのですが、商業地域容積率500%ということで、この一部だけ指定されていると解釈をしていいのですか。



西山幹事　大森のところの駅周辺につきましては、大田区の中心拠点の一つとして重点的なエリアでございますので、高さ制限の指定エリアから除いています。それに隣接していますエリアについては、500の商業ということで導入しているということです。

佐藤委員　私はさっき38メートルと42メートルの違いを最初に聞いたのですが、それで隣接している地域というのはほかにもあるのですが、それでどうしてここだけ42なのかという話もぜひ答えてほしかったのですが、今の話だとよく理解できないのですが。

小西会長　では、もう一度お願いします。

西山幹事　こちらに用途地域の地図を配付させていただいております。こちらの地図の中に色分けをしまして、その中に容積率というものが表示されております。この42メートルのエリアにつきましては、用途地域の指定に基づき容積が500、幹線道路に面するところが、指定されている状況でございます。説明がわかりづらくて申しわけございません。

佐藤委員　それはわかりました。それで、先ほどもいろいろと議論が出ていたのですが、この絶対高さがこの地域でこうなっているから必ずそういう高さには日影規制などの問題もあるから、なるものでもないというお話もあったのですが、ただそれにしてもここまで引き上げる、引き上げるというか今までなかったものもあるのですが、決めてしまうということは私はいろいろと問題が出てくるのかなと感じています。それで、このきょうの都市計画審議会が行われるまで、6回にわたって、冒頭でも説明がありましたけど、有識者会議というものをやられていますが、この有識者会議を経て、今第一次素案ができていうことなのですが、今回の素案は有識者会議で出た意見を余すことなく網羅しているというとなかなかいろいろと問題があるとは思いますが、そういう意見の中でできると理解していいのですか。

西山幹事　これまで、6回の有識者委員会を開催してまいりまして、直近で行きますと7月2日と23日に開催し、その際に委員のほうからご指摘いただいた点について引き続き検討していく必要があるということから、検討項目として2ページの表の下のところに書いていま

す。区としても直近の意見も含めて、これまでの議論の中でいただいたものをまとめ上げたという次第でございます。

それから、補正につきましても地域の実情を踏まえて、この1ページ目の右にございます、単に容積で高さをもってそれで決めるということではなくて、地域の土地利用の状況も加味しながら所要の調整ということで補正し、お手元のほうに素案としてお示しさせていただいたという次第でございます。

佐藤委員 事前資料の2ページ目の指定対象区域、除外する区域というのが出ていまして、こういうものを見ますと、例えば1番の除外区域、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域という部分はかなりそういう部分を取り入れた話かなと理解をしているのですが、私も有識者会議の主な意見というものを事前にいただいて、見させてもいただいたのですが、例えば中高層建築物に関する紛争についてというところで、紛争の発生している場所を把握した上で問題を整理するという作業が必要だという意見なんかも出されているのですね。それで、紛争がいろいろと起きているという話は、先ほどもいろいろと意見が出ていますけど、この1番の除外地域に限らず、大田区で言えば東南の地域といいますか、蒲田地域や大森地域などでもいろいろと起きているのかなと理解しているのですね。

例えば、私は大森北三丁目に住んでいますけど、私はこの三丁目の地域を見ると、今回絶対高さ制限が27メートルとなっているのですが、27メートルのような建物というのはまずうちの地域では、私の住んでいる地域ではないわけですよ。だから、高さ制限でこれ以上は建たないよということを今回やろうとしているわけですが、せっかくやるのだったら、もう少し地域の事情を考えるという点で考えれば、もっと細かく見ていく必要があるのではないかと感じているわけですね。その辺のところも今、素案という形になっていますが、これからさらにきめ細かくやっていくのかということと、有識者会議というのはやはり専門の皆さんでつくって、いろいろな専門の意見を出されているということなのですが、今まで6回開かれているわけですが、今後有識者会議を開きながらさらに、きめ細かい案をつくっていくのか、その2点を教えてください。

西山幹事　さらに地域の実情に応じた対応はどうなるのかというご趣旨の質問が1点目かと思えます。この取扱いにつきましては、基本的な考え方としましては、事前資料1の1ページ目の5番のところ、都市計画に地区計画という制度がございます。これは地域の皆様の一定の合意のもとに定めるルールということになりますが、その中で高さや高さ以外のルールも定めることができます。こういった制度を活用していただくということも考え方としてあります。またこの制度につきましてはの支援として、地域力を生かした大田区まちづくり条例の中で、地区計画の策定の支援もありますので、活用しながら進めていっていただきたいと思っていますところでございます。

それから、あと今後の検討につきましては、この一次素案に対する意見をいただいて、また検討していくこととなります。そこでまた専門的な立場のご意見を頂戴しながら、内容を詰めてまいりたいと考えているところでございます。

佐藤委員　今、地区計画というお話がありましたけど、今の話は理解はできるのですが、ただ冒頭の説明でも地区計画には時間がかかるというお話を課長もされているわけですから、それがあからまじい細かいことはいいのではないかという立場には私はならないと思うのですよね。せっかくこういうものを大田区はつくっていくわけですし、先ほど会長もこの大田区のこれからの街並みもこれに規定されていく、そういう計画だとお話もされていましたが、そういう大事なものになりますので、簡単に、簡単にではないですよ、時間をかけて素案もつくってきたわけですけど、もう少しやはり多くの皆さんの意見も聞きながら、おしりを決めないでいろいろな幅広い意見と、地区ごとの細かい計画、計画といいますか、事情にあったような案をつくっていかねばいけないと思いますけど、その辺についてはいかがですか。

西山幹事　こちら今後の進め方につきましては、繰り返しになりますが、このたび第一次素案として、基本的な考え方を整理したものを数値も含めてお出ししますので、今後説明会、パブコメにおいて意見を聴いていく中で、区として考え方をさらに整理してまいりたいと考えているところでございます。

佐藤委員 2ページ目の右下の検討事項というところで、先ほどこういうものをこれから検討していくのだということを具体的におっしゃられていますけど、私は今お話しさせていただきましたように、除外する区域、また補正する場所というものを出されているのですが、もっと地域の実情にあった計画とといいますか、ものにしていかないと、何というのかな、高さ制限をせっかくつくったのはいいのですが、それがかえって開発業者のお墨つきを与えるものになりかねないということが大いにあり得ると思いますので、この具体的な検討事項に縛られずに、地域の実情に合った計画を細かく丁寧につくっていくという観点をさらに進めていただきたいと思います。その点についてはどうですか。

西山幹事 その点につきましては、繰り返しにもなりますけど、やはり制度というのは規制のかかることですので、きちんと周知していくこと、説明会、パブリックコメントがありますので、そういった機会をしっかりと設けて、回数等も充実させながら制度について区民の意見等反映できるものは反映してまいりたいと考えております。

中井委員 今回、高度地区の第一次素案ということで大変な作業をさせてご苦労されていることにまず敬意を表したいと思います。それで、個別の地区の数字が大きいとか小さいというのは、これはこれから地元の皆さんと協議を、協議というか、地元の皆さんの意見を聞かれるわけですし、それからこの審議会の中にも個別の地域の事情に詳しい委員の皆さんもおられるでしょうから、私は個別の話ではなく、全体の話をつつほどお伺いしたいと思います。

一つは、一番目は初期値をどうやってこれは出しているかというのが、結構重要な問題なので、ここで逐一これはこういう計算式で出しましたというご説明は要らないと思いますけれども、大きな何か初期値の考え方をここに確かに高さ制限によって指定容積率が実現できないという事態が生じないと書いてあるので、これをそのまま読むとこれはマックス値かなと思うのだけれども、数字を頭の中で簡単に計算すると地域によっては初期値が甘そうに見えるものも確かにあるし、地域によっては初期値が結構厳しそうに見えるものもあるのです。なので、全体的にこの初期値をどういう方針で出

されているのかというのをもう少し説明していただければというのが1点目です。

それを地域の事情に合わせて補正されるというのは全くそれは結構だと思えますので、ぜひ地域の皆さんなり個別の事情で補正されたらよろしいのかなと思っております。ただし、その初期値の出し方によっては、補正の方向もある程度縛りを受けるのは当たり前で、これ以上は建たないはずだという意味での初期値であれば、情報の修正というのはあり得ないわけですよ。ですから、やはり初期値がどういう考え方、標準的にこれぐらいなので、プラスもマイナスもあるのだよということであれば、プラス1だとかマイナス2だとかという、マイナスは地域の人によっては幾らでもいいということなのでしょうけど、そこの関係で初期値は割合と重要な数値なので、もう少しご説明いただければなと思いました。1点目です。

2点目は、既存不適格です。きょうの資料によると、既存不適格は大体5%ぐらいという理解でまずよろしいのかと思うのですが、これは母数が4階建て以上の建物なのですよね。そうではなくて、母数が全体のときの既存不適格の棟数の割合というのを教えていただきたい。これは、別にそれどおりやらなくてはいけないというわけではないのですけれども、一般的に東京都では大体1%とか多くても2%、3%とっているのですよね、この種のものを決めるときには。なので、母数がこれは少し小さ目に出ているはずなのだけど、それにしても5%というのはかなりの数値なので、そこはもともと他のところとの横並び比較をするためにも、母数幾つに対して既存不適格がこれぐらいですよというのをぜひ示していただきたいと思えます。

それから3番目は、特例措置のところ、この1回に限り建てかえオーケーというのは割とほかのところでも採用されているところもあるので、こういう考え方はあるのかなと思えます。これは、ただなぜそれが、そういうことが特例になるのかというのがよく、やはりもう一回きっちり検討したほうがいい。これは、もともとそこに長く住まわれていて、地域の方のコミュニティの中の一員として、そういう建物がもうあるのだからそれを建てかえるときには、

お認めしてはどうかというのがもともとの趣旨だと思うのですね。その辺はやはりきっちりと確認をしたほうがいいのかなと思うのと、だから、1回建てかえについては、私は余り反対ではないのですが、けれども、慎重に検討していただきたいのは、この優良な建築計画のほうなのですね。これは、きょうここにお示しいただいたものだけでは、私もすぐいいとか悪いとかなかなか言いにくいので、ただ絶対高さ制限の範囲というのは決めているわけですよ。1.何倍までは認めますと。どこの区もこれは非常に苦勞するところなのですが、たとえば住居系だと初期値の値にもよるのだけど、1.5倍という結構、大体1.5倍ぐらいふえると紛争が起き始める数値なのです。なので、それをよくお考えになって、これは1か1.5という話ではなくて、多分間のももひよっとしたら貢献の度合いによっては、中間的なものというもひよっとしたらあるのかもしれないけど、1.2とか。ただし、1.5とか、商業地域で2というのはある意味そういうものはありなのかなという気もするのですが、もともと特例で抜いてしまっているところもありますよね。だから、そういったことのそのバランスも考えられて、これは個別敷地が大きい物に限り、あるいは市街地環境に貢献の度合いによって緩和をするという特例措置なのだけど、敷地規模の大きいものというのは、突然予想もしないところで出てくる可能性があるのも、それはよく慎重に検討されたほうが私はいいと思いました。ただ、ここまでかなり調査、詳細なものに基づいて検討されているので、もう少しその作業を続けていただければと思います。お答えできるものだけで結構です。

小西会長      ありがとうございます。初期値の算定については、大もととなる考え方ですね。

中井委員      そうですね。細かいところは結構です。

小西会長      あとは、母数の話なのですが、今ありますか。

西山幹事      それでは、前半の二つの部分についてお答えさせていただきます。初期値の算定の考え方ということでございます。この初期値の算定の仕方は、実は統一的なとか絶対的なというものはございません。その結果、各区の指定の値もまちまちだということになっ

てきているのです。区によりましては、そのまま単に指定されている建ぺい率で割り返したりするところもあるのですが、大田区の場合は4階以上の中高層の建築物の標準的な建ぺい率として、各階の容積を出しましてそれを割り返してならしているということで、実態の建築を踏まえて指定容積を標準的建ぺい率で割り返しているところがございます。それから、その上で先ほど用途ごとにと申し上げました住居系のほか、商業系、工業系、大きく三つの用途区分がございまして、データを見ますと階高について住居系より商業系ですとか、工業系のほうが高くなっている為、工業系、商業系については配慮しています。

それから、あとは容積に不算入される床面積というものもありますので、これらも加味しながら、初期値を算出したというのが1点目でございます。

それから、もう1点目の既存不適格建築物を4階以上ということでこれは出しておりまして、その結果5%前後になるわけですが、これは仮に調査時点のものでいきますと、1階から含めますとトータルで大田区内、この調査時点で13万1,627、131、627とありまして、これを分母にいたしますと、分子が243ということで割合を単純に出しますと、0.18%。

中井委員 それはでも、一低層とかも入っているのでしょうか。そこは抜かないとだめですよ。

西山幹事 そうですね、失礼しました。一低層とかが入ってしまっていますので、全体で今すぐ出るのは、0.18になります。失礼しました。

中井委員 数字は計算しておいてください。

西山幹事 それはまた調べられますので、またやっておきます。申しわけありません。

小西会長 除外した区域を除いて、母数を出せば答えが出ます。

西山幹事 除外した区域を除いてということで、全部入れてしまいました。失礼しました。

小西会長 一番わかりやすい、是正に要するパーセントが出てくるから、多分それが一番いいのかな。とりあえず幹事者に任せますので、今言った質問の趣旨に合った数値を出していただければと思います。

あとはよろしいですか。

中井委員 例えば、共同住宅については容積不算入面積というのは最近非常にふえているので、ここの200とか書いてあっても、実態としては300ぐらいのものがつくれてしまうわけですね。だから、そういうこともきっちりと加味した上で初期値を計算されているということであればよろしいかなと思います。

小西会長 ありがとうございます。よろしいですか。  
それでは、中西委員お願いします。

中西委員 時間もなくなってきましたので、質問というよりは意見ですけれども、まず非常に緻密な作業をされているなと思いますので、そこはお疲れさまです。最初に、議論になりましたように統一的にするのか、少し多様なものを許容するのかというバランスをとるときに、このやはり特例というものが非常に効いてくるし、しかも制度をつくった後は特例の運用が恐らく区の方にとっても負担になる部分かなと懸念するところです。その意味では、そもそもベースにした用途地域の指定がなかなか大きいので、どうしても数字が大きくなりがちなのではないかなという気がしているのですけれども、地域の実情を見て下げているところもありますけれども、個人的な意見としてはそこをもう少しふやすぐらいに抑制的にしたほうがその特例で優良な地域とか優良な建築計画を導く最初のインセンティブになりますので、今から難しい部分もあるかとは思いますが、もし見直すことが可能であれば第二次素案などで少し検討いただければと思います。

それから、そういう意味では結局特例の運用をどうするかという話で、それは先ほどの中井委員のご意見の最後の部分とかぶるのですけれども、特に3の結局総合設計制度にひっかけるということですよ。まずこれは一つだけ簡単に質問なのですが、東京都の関係する総合設計制度の部分とそこのところは大丈夫なのですね。区のほうの全部運用にできるということでもよろしいですか。敷地面積が大きいものとの範囲だと認識しているのですけれども。

西山幹事 具体的な、まだ素案の段階ということで、今後導入に当たりまして詳細に検討してまいりますので、東京都の制度関係も調整しな



がら異論のないようにやってまいりたいと思っております。ありがとうございます。

中西委員 はい、わかりました。その意味では、この優良な建築計画というのが、言っては何ですけれども、緑地をとって壁面後退すればイコール本当にそれだけで優良なのかという根本的な問題がそこにあつて、その意味では慎重に判断しなければいけない部分というのがかなり出てくるはずなのですね。そこを判断できるのは結局ここでは上位計画との整合というところだけなのですから、マスタープランや景観計画もどう判断するかというのが非常に曖昧な部分で難しいだろうと思うので、そうするとさかのぼって7ページの左下の検討事項が結局大事になってきますよね。どうやって特例を判断するか。この特例の判断というのは、結局④だけではなくて、③についても非常に大事だと思いますので、決して④の区長の許可によるところという意味だけではなくて、③のほうも慎重に考えていただきたいと思います。意見です。

小西会長 今回の時点で、幹事のほうで考え方がありますか。

川野幹事 この特例のところについては、私どもも非常に慎重を期して検討していこうと思っておりますので、あえてこういう検討事項という形で書かせていただいております。これまでご指摘をいただいておりますとおり、大規模開発であっても地域貢献をするものであれば、積極的に認めていこうということも考えとしてはあると思っております。高層建築物や大規模な建築物は、公共空間にも大きな影響を与えますので、それで地域の価値の向上に寄与する、社会貢献という意味でも意味があると思っておりますので、そういったことも踏まえながら、また今回は先ほど、どういった地域でという話もございましたが、この絶対高さについては全国的に見ても、開発動向が強い政令指定都市とか、23区でかなり今導入をしておりますし、導入検討をしているところもありますので、そこでの情報交換もしながら、大田区に合った形での特例の考え方についても、これからより検討を重ねてまいりますので、二次素案までにはまた新たにご提案をさせていただけると考えてございますので、よろしく願いいたします。

小 西 会 長      ありがとうございます。

                  では、森委員。

森     委     員      あと、3 ページ目の図のところなのですが、今準工と、この一般の住宅よりも商業と工業が高く設定をされているということで、本当に蒲田ですとか、駅中心部は本当によりこれから羽田空港の玄関口として高い建物なども発展が望まれるという計画はもちろん応援をしてセッションをしていくべきだと思うのですが、今工業地に対して高い設定がされているというものが、平和島ですとか本当に大型倉庫街とまた住宅と近い工業地は違うという思いもありまして、いかに大田区が今後ものづくり、工業集積を守っていくかという視点においては、工場がどんどん失われて大型マンションに建てかわっているということを区がどのように工業集積を守っていくかという視点もこの計画には盛り込まれるべきではないかと思うのですが、それについてはどのようにお考えでしょうか。

西     山     幹     事      今、高度地区において産業振興といいますか、工業振興の観点をどう盛り込んでいくかとそういった趣旨のお話でございましたけれども、産業経済部のほうで企業立地促進基本計画を立てながら、工業、ものづくりの維持促進ということで並行で進めているところでございます。また、高度地区におきましては、その一方でそれぞれの工業系という用途がございますので、そういった用途にも配慮しながら高さを算定してきたところでございます。あと、土地利用の方向、特に工業ですとかは敷地も大きくなりますので、産経部とも情報連携を密にしながら取り組んでまいりたいと考えています。

森     委     員      ぜひ、工場が失われて大型マンションになっているという、本当に現状を見ていただいて、計画に活かしていただきたいと要望させていただきます。

小 西 会 長      わかりました。はい、伊藤委員。

伊 藤 委 員      先ほどからお話を聞いていて、私はこういうものは学識の先生たちがこう中身を詰めたのだらうなと思ったら、どうもそうではなくて、役所のほうでつくっているというのが見えて、中井委員があれだけこう中身を突っ込んで聞くということは、今までそういう相談をしないでこういう数字を出したのかなと、少し驚いているので

すけれども、そういう面ではやはり幹事者のほうに聞かなければいけないのですが、この計画をつくって一体何を目標しているのですか。よく見えないのですけど。

西山幹事 これにつきましては、繰り返しになりますが、1ページの2番、目的のところにあります住環境への配慮、観点からそういった悪化、高さに伴う紛争を未然に防ぐことを目的としまして突出した建物を抑制することを目的に導入を図っていくという考え方でございます。

伊藤委員 そうすると、幹事者は高い建物は悪だと、環境を悪化させると考えるわけですね。

西山幹事 単純に悪だということではございませんが、低いものと比較いたしますと周辺環境に与える影響というものはあるのではないかと、いうことで考えております。

伊藤委員 もうそれは何回も今までずっとやりとりをしていたのですが、全然納得できる答えをいただけないのもうこの話はこれで終わりにしますけれども、先ほど志水委員がおっしゃったように地域の中にいろいろな建物があっていい、地域に合った建物があるといいのだという思いが私もしています。それだからこそ、今まで用途地域みたいなものがある、その考え方の中で一つの制限ができてきたのではないかと。私はそれが今うまく機能していると思っています。それなのに、その上にこの高さ制限、絶対高さ制限をつける理由というのがまだ全然納得ができていないのです。これをやらないと、今の制限の丈では悪いことが起きてしまうよという例も一つも示されていません。このことをやることで、こういうすばらしい大田区ができるのだと明確に見ることもできない状況なので、まだこの中身に入る前の段階なのかなと私は思ってきょうは聞いていました。初めて来たので、まだそこら辺までしか理解できていないので、これからこの計画を進めるべきなのかどうかから、まず考えさせていただきたいと思っております。以上です。

小西会長 今のは意見の表明ということで、はい。

日野委員 済みません。時間もないところで申しわけないです。非常に細かいことで申しわけないのですが、先ほど都のほうからの要請で補助29号というところで、大きい道路ができますよということと、

今回のこの地区計画で建物の高さを変えますというのとは、ほぼリンクしていないかと思っているので、この辺の計画とかができたりしたらまた変わるのですよということがあるかと思うので、そういう変わるタイミングはどう考えられているのかというのは気になるところかなと思っております。それは、自分が実務者として思っているのが、結構こういうものが決まってしまうと、余りなかなか変わらないので、そうすると委員の方が心配されている実情に合わせたということに行政のほうがすぐに対応しているのかということにもなってしまうのかなという気がするので、その辺は検討していただきたいという意見と、もう一つ済みません。

意外と皆さん、これを見て高い高いとおっしゃるのですが、実務者としてはここまで高い建物は大田区でつくりにくいのですね。というのは、道路が狭いので道路の高さで容積が結構抑え込まれているので、なのでこれを見て25メートルの高さというのは、意外と建物にすると5階も行くか、そんな感じとか。30メートルを超えても駐車場とかいろいろつくったとしても7、8階みたいな感じだったりとかしたりして、何というのですかね、それをでは大田区で実際建てましょうといったときに、全然建てられる用地がないというか、もちろんこの三角地帯と言われているところとかが、集積して皆さんが集合住宅になってもいいですよという話で、土地をぐっとまとめてとなってくると話は違うかと思うのですけれども、結構細街路というものが多いので、これは結構マックスのちょっと上をいくような感じで設定されているのではないのかなという印象は受けております。済みません、余計なことかもしれませんが。以上です。

小西会長 幹事者の回答が要りますか。

日野委員 要らないです。

小西会長 時間は、押し詰まっているのですけれども、今大事な話なので、この際、ご意見がありましたら全部承りたいと思っておりますが、委員の皆様のご意見・ご質問は大体出尽くしたでしょうか。

それでは、この第二号議案についての諮問についての取扱いを定めたいと思います。さまざまなご意見がありますので、賛否採決し

たいと考えます。「第二号議案については、諮問のとおり定めることが適当である」とお考えの委員の方、挙手願います。

(賛成多数)

事務局 賛成11名で、今井委員も賛成ということなので12票でございます。

小西会長 今井委員にはそのようにお言づけをいただいております。

それでは、賛成多数によりまして、「第二号議案については、諮問のとおり定めることが適当である」旨、答申することに決定いたします。

以上で、本日の会議を終わりたいと思います。皆さんご協力ありがとうございました。

午後4時9分閉会