

大田区都市計画審議会（第155回）

目 的	1 東京都市計画地区計画（京急蒲田駅西口地区地区計画）の変更（大田区決定）原案について 2 建築基準法第51条ただし書きの許可について 3 東京都市計画都市再開発の方針の変更（東京都決定）について 4 東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更（東京都決定）について																		
日 時	平成26年10月28日（火） 開会 2時00分 閉会 4時14分																		
場 所	大田区役所 2階 201・202・203会議室																		
委 員	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%;">○ 小西恭一</td> <td style="width: 33%;">○ 志水英樹</td> <td style="width: 33%;">欠 中井検裕</td> </tr> <tr> <td>○ 中西正彦</td> <td>○ 今井克治</td> <td>○ 日野明美</td> </tr> <tr> <td>欠 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>○ 平本叔之</td> </tr> <tr> <td>○ 馬場宏二郎</td> <td>○ 原川英俊</td> <td>欠 河野攝夫</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">○印出席者</p>	○ 小西恭一	○ 志水英樹	欠 中井検裕	○ 中西正彦	○ 今井克治	○ 日野明美	欠 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	○ 平本叔之	○ 馬場宏二郎	○ 原川英俊	欠 河野攝夫
○ 小西恭一	○ 志水英樹	欠 中井検裕																	
○ 中西正彦	○ 今井克治	○ 日野明美																	
欠 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	○ 平本叔之																	
○ 馬場宏二郎	○ 原川英俊	欠 河野攝夫																	
出 席 幹 事	副区長（幸田） まちづくり推進部長（川野） 交通企画担当部長（齋藤） 連続立体事業本部長（荒井） 環境清掃部長（佐藤） まちづくり管理課長（黒澤） 連続立体事業再開発担当課長（岡田） 建築審査課長（河原田） 建築審査担当課長（津田） 環境保全課長（元木） 都市開発課長（保下） 大森駅周辺地区整備担当課長（大木） 都市計画担当課長（西山）																		

傍聴者 21名

議 事	件 名	第一号議案	東京都市計画地区計画（京急蒲田駅西口地区地区計画）の変更（大田区決定）原案について
		第二号議案	建築基準法第51条ただし書きの許可について
		第三号議案	東京都市計画都市再開発の方針の変更（東京都決定）について
		第四号議案	東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更（東京都決定）について
	概 要		
議決事項			<p>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。</p> <p>第二号議案について、建築物の敷地の位置については、都市計画上特段支障がないものと認められる。</p> <p>第三号議案について、諮問のとおり定めることが適当である。</p> <p>第四号議案について、諮問のとおり定めることが適当である。</p>
その他	提出資料	第1号議案	<p>事前資料1 計画書</p> <p>事前資料2 総括図</p> <p>事前資料3 計画図</p> <p>当日資料1 地区計画変更手続きの経緯</p> <p>当日資料2 地区計画原案に対する意見要旨</p>
		第2号議案	<p>事前資料1 施設計画書</p> <p>事前資料2 立地状況図</p> <p>事前資料3 用途地域図</p> <p>事前資料4 計画地周辺の概要</p> <p>事前資料5 位置図</p> <p>事前資料6 計画図</p> <p>事前資料7 配置図</p> <p>事前資料8 1階平面図</p> <p>事前資料9 俯瞰図</p> <p>事前資料10 意見照会（写）</p>
		第3号議案	<p>事前資料1 説明資料</p> <p>事前資料2 計画書（大田区部分）</p> <p>事前資料3 位置図（大田区部分）</p> <p>事前資料4 意見照会（写）</p>
		第4号議案	<p>事前資料1 説明資料</p> <p>事前資料2 計画書（大田区部分）</p> <p>事前資料3 位置図（大田区部分）</p> <p>事前資料4 意見照会（写）</p>

西山幹事 皆様こんにちは。それでは、定刻より若干早いですが、出席予定の方が皆様おそろいになりましたので、会議を始めさせていただきます。本日は、お忙しい中、ご出席賜りまして、まことにありがとうございます。本日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、西山でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

まず、開会に先立ちまして、このたび、都市計画審議会委員の異動がございましたので、副区長よりご紹介させていただきたいと存じます。皆様に、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、あわせてそちらをごらんいただければと思います。それでは副区長、よろしくお願いいたします。

幸田幹事 大変お忙しい中、まことにありがとうございます。幸田でございます。それでは、ご案内をさせていただきたいと存じます。

先般、警視庁の人事異動がございまして、蒲田警察署長に異動がございました。これに伴いまして、新たに本審議会の委員といたしまして、河野攝夫氏が蒲田警察署長としてご就任をいただいたところでございます。

委員の異動につきましては、以上でございます。

なお、本日の出席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に記載をいたしておりますので、あわせてよろしくお願いいたしますを申し上げます。

以上でございます。

西山幹事 委員の紹介は以上となります。

本日の諮問案件でございますが、4件となっております。それでは会長、これより議事進行につきまして、よろしくお願いいたします申し上げます。

小西会長 会長の小西でございます。委員の皆様のご協力をいただきながら、会を進行させていきたいと考えております。本日はよろしくお願いいたします。

それでは、開会に先立ちまして、本日の審議会の成立につきまして、事務局より報告願います。

西山幹事 それでは、事務局よりご報告申し上げます。本日の審議会の成

立につきまして、審議会の成立要件でございますが、大田区都市計画審議会条例第5条第2項において、「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。

本日の委員の皆様方の出席状況でございますが、委員が18名、出席15名、欠席3名によりまして、定足数は満たしているところでございます。

なお、本日傍聴の申込者は21名という状況でございます。

以上でございます。

小 西 会 長 ありがとうございます。ただいま事務局からご報告がありましたように、定足数に達しておりますので、本審議会は成立となります。

ここで、第155回大田区都市計画審議会の開会を宣言いたします。審議に先立ち、本日の審議会の議事録署名委員は富田先生にお願いいたしたいと思っておりますが、よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

小 西 会 長 ありがとうございます。

ここで、傍聴者の入室を許可します。

（傍聴者入室）

小 西 会 長 それでは、本日の議案の審議に入ります。

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10月2日付けで、第1号議案『東京都市計画地区計画（京急蒲田駅西口地区地区計画）の変更（大田区決定）原案について』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1号議案をごらんください。

諮問文につきまして、朗読させていただきます。

第1号議案『東京都市計画地区計画（京急蒲田駅西口地区地区計画）の変更（大田区決定）の原案について』。

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、諮問いたします。

諮問文の朗読は以上となります。

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。

岡 田 幹 事 皆さんこんにちは。連続立体事業本部再開発担当課長の岡田でございます。私のほうから、内容の説明に入らせていただきたいと思います。その前に、お手元の事前資料のご確認をお願いします。まず、「計画書」でございます。事前資料1というふうに書かれております。1 ページ、2 ページ、3 ページ。裏表で印刷してございます。最後に、新旧対照表がついております。これが事前資料1でございます。

事前資料2でございます。「総括図」でございます。カラーのA3でございます。

続きまして、事前資料3「計画図」でございます。4枚つづりになっておりまして、計画図1、2、3と参考図、全部で4枚になってございます。

最後に事前資料4がございます。これはA4縦でございます。

それから、当日資料が用意されております。当日資料1「地区計画変更手続の経緯」でございます。

それから、当日資料2「地区計画原案に対する意見要旨」でございます。

以上が事前資料及び当日資料の一式となっております。不足はございませんでしょうか。

すみません、座って説明させていただいてもよろしいでしょうか。

小 西 会 長 どうぞ。

岡 田 幹 事 それでは、説明に入らせていただきます。事前資料4の説明資料をごらんいただけますでしょうか。

初めに、1、趣旨と経緯についてでございます。京急蒲田西口地区のまちづくりにつきましては、京浜急行の連続立体交差事業を契機としまして、あすと商店街を包括する約3.4haについて検討を行ってきております。平成10年度に地域のまちづくりを考える組織でございます、京急蒲田西口地区まちづくり研究会が設立されまして、現在も活動しているところでございます。

平成17年に一部木造家屋が密集し、老朽化の建物が多この区域

で、蒲田四丁目1番から5番、また19番、20番、約1.5haにおいて、土地を有効かつ高度利用することによりまして、商業、業務、居住の複合的な都市機能を更新しまして、防災性の向上と良好な街並みを形成することを目的に、街並み誘導型の地区計画を決定しているところでございます。この街並み誘導型地区計画を利用しまして、蒲田四丁目2番街区と、同じ四丁目1番街区において、地上14階建てのビルの共同化の建てかえが行われているところでございます。これは都心共同住宅供給事業でございます。

本件は、この地区計画に隣接した四丁目6番から9番、15番の一部、16番、17番に街並み誘導型の地区計画を拡大しまして、これまでの1.5haから2.5haの区域に地区計画の変更を決定しようとするものでございます。この拡大地区には、平成20年から地権者によりますセンターエリア協議会が6年にわたりまして、建物の更新と防災性の向上を目指して共同化について研究され、京急蒲田西口地区の地区計画の区域拡大の変更に向けて取り組まれているところでございます。

これまで、地元住民に対しまして地区計画勉強会をセンターエリア協議会が実施をし、それに伴いまして大田区も説明会、個別相談会を行ってまいりました。当日資料1をごらんいただけますでしょうか。当日資料の1でございます。この間の経緯としましては、地区計画の勉強会をセンターエリア協議会で開催しまして、地区計画の基本的な仕組みや効果について勉強会を開催しております。第1回が25年9月26日、24名。28日、31名。2回目は同年の10月10日、23名。12日、15名ということで、延べ93名の方が参加をして地区計画の基本的な仕組みについて学んだところでございます。大田区としましては、この地区計画の変更につきまして説明会を開催しております。大田区の消費者生活センターにおきまして、第1回が平成26年1月26日、これは参加者が43名でございます。2回目は平成26年1月28日、参加者が30名でございます。このほかに地区計画に関する個別相談会を大田区として開催をしております。消費者生活センターで1月30日木曜日に、参加者7名でございますが、開催したところでございます。これに伴いまして、平成26年2月に地区計画

に関する地域の拡大をするところと、もともとかかっているところの2.5haの地権者に、地区計画に対するアンケートをとらせていただきました。この中で、約84.4%の方から地区計画への同意を得ている状況でございます。この結果と再度の説明会をもう一度、3回目として、大田区として開かせていただきました。大田区産業プラザP I Oで平成26年6月24日、参加者47名で開催をしてきたところでございます。

次に、位置でございますが、先ほど言葉で申し上げましたが、事前資料の2をごらんいただいてよろしいでしょうか。A3の横でございます。赤く色がついているところが計画地でございます。京急蒲田駅西口に位置をしまして、J R蒲田に連なる大田区の中心商業地として発展した場所でございます。J R蒲田と京急蒲田の間の呑川の南側で、あすと商店街を中心にした区域でございます。

次に、都市計画変更をしようとする内容についてでございます。この都市計画決定をしようとする場所でございますけれど、先ほど口で申しましたけれど、事前資料の地図があると思いますが、見ていただけますでしょうか。事前資料の地図の4枚目に参考図というものがございます。これでございます。この参考図でございますけれど、今回地区計画を決定しようとする区域は点線で囲まれた区域でございます。この中に斜線が書かれておりますが、斜線の部分が今回区域を拡大する地区でございます。この図面によると、右側のJ R側のところは既に地区計画がかかっているところでございますので、この範囲を広げたいということでございます。真ん中に丸ポチがずっとつながっておりますが、これがあすと商店街でございます。駅前、何もするしがついておりませんが、ここは再開発で、今工事をやっているところでございます。

地区計画の内容として決定する項目は、建築物等に関する事項としまして、用途の制限、容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、この7項目になっているところでございます。詳細については後ほど説明をさせていただきます。

続きまして、地区計画の原案についての説明会についてでございますが、平成26年8月26日火曜日午後2時、27日水曜日午後7時から、大田区蒲田地域庁舎5階大会議室で開催をいたしました。47名の方が参加されています。主な意見としましては、同じ商店街の中で、地区計画のあるところとないところがあるのは不公平であると、早急に地区計画を拡大してほしい、地区計画で性風俗の制限等を行うことにより地域環境を守ってほしい、地区計画を活用して老朽化した建物の建てかえを促進することによって、商店街の活性化をしたい、さまざまな建てかえの事業手法・制度についてさらに協議をしてほしいなどの意見が出されたところでございます。その後、公告、縦覧をいたしました。公告、縦覧に当たりましては、平成26年8月11日付けの大田区報及び大田区のホームページでお知らせを掲載したところでございます。8月28日から9月11日までの2週間、大田区連続立体事業本部で縦覧を行い、7名の方がお見えになったところでございます。また、8月28日から9月18日の3週間、地区計画原案についての意見書の受け付けを行いました。その結果、544通の意見書の提出があったところでございます。そのうち、今回原案でございますので、都市計画法16条2項に基づく地権者等の区域内の土地の所有者、その他政令で利害を有する者の意見を求めて作成するということですので、地元地権者としては93通になります。うち、地区計画に賛成63通、反対30通で、68%の賛同を得たところでございます。主な意見につきましては、意見が出ておりますので、当日資料の2のほうにまとめさせていただきました。当日資料2を見ていただいでよろしいでしょうか。賛成意見に関するものとしては、商店街の活性化と防災上の観点から、早期の老朽建物の建てかえ促進と道路幅拡幅のために地区計画を拡大してほしい。28通でございます。高齢者であることと不動産の減価償却も考慮し、早期の建てかえを実現するために早く地区計画を拡大してほしい。12通。風俗、外装が派手なビルを制限して地域環境を守ってほしい。5通。安全で快適な歩行者空間を確保してほしい。2通でございます。もう1通は後でお話をしたいと思います。

大田区の見解としましては、1番から4番につきまして当該地区

は大田区都市計画マスタープランにおいて中心拠点、中心商業業務市街地に位置付けられており、まちの将来像として「周辺商業地間の回遊性の向上」また「商業、住宅が調和したまちを形成するため建物の共同化や建て替えの促進」「防災対策の必要性・緊急性が高い地区として不燃化、耐震化の促進」「清潔で美しい街並みづくりの推進」などを掲げています。このマスタープランに基づきまして、この事業を進めているところでございます。また、未来プラン10年では、大田区内の耐震化率、最新値で79.2%を平成30年までに90%超にすることを目標にしております。当該地区では建築基準法の新耐震基準で建てられた建物の割合が約29%しかございません。こういったことから、早急にスピード感を持って老朽化した建物の建てかえを推進することが必要と考えているところでございます。そういった意味で、街並み誘導型地区計画を導入して、建物の更新を図っていきたいというふうに考えているところでございます。賛成意見の最後に、同じセンターエリアで地区計画がかかっているところとないところがあるため、不公平を解消してほしいということにつきましては、先ほどちょっとお話ししましたように、地区計画の既に決定している部分で蒲田四丁目1番、蒲田四丁目2番で都心共同住宅供給事業で共同化が実現しております。今回、地区計画を拡大することにより、当該地区においても同じ条件下で建てかえが促進されると考えているところでございます。

反対意見についてお話をしたいと思います。当日資料の裏面でございます。民間のことは民間でやるので地区計画は必要ないと、これは1通です。防災上の観点から早期に老朽化した建物の建てかえを促進するために行政も協働しながらまちづくりを進めていきますということでございます。もう1通、老朽化した建物を更新し道路拡張ができる駅前地区と同じ第一種市街地再開発事業のほうに適しているということにつきましては、具体的な事業手法については今後地権者が協議して進めていくものと考えているということでございます。

そのほか、28通、全て同じ文書で複写したものが届いておりますので、7点にわたって区の見解も述べていきたいと思います。新た

に形成される街並みがでこぼこになるため反対である。これに対しては建て替えに応じて、段階的に壁面後退が進むため、徐々に街並みが形成されていくというふうを考えております。容積率の緩和、道路斜線の緩和等によりペンシルビルの建設が推進される。これにつきましては建築物の敷地面積の最低限度を50㎡に制限しております。敷地面積が50㎡の場合には、緩和を受けても建築可能な建物は4メートル道路沿いで4階程度でございます。6メートル道路沿いで6階建てでございますので、ペンシルビルの建設が推進されるというふうには考えていないということでございます。

三つ目、狭小の土地で二方向から壁面後退を受ける場合、建築が制限されるということにつきましては、道路斜線及び容積率の緩和により、建て替えしやすくなると考えているところでございます。

その他の意見としまして、アンケート調査これは2月に行ったアンケート調査ですが、設問が誘導的であるということでございます。これにつきましては、平成17年に決定をした同内容の地区計画の区域を拡大するというところでございますので、前回と同様の設問にしております、区としてはこの結果に疑義があるとは考えていないということでございます。

五番目、地区計画を利用した共同化が地権者にとって公平とは思えないという意見につきましては、原案の内容と直接関係ない意見であるというふうに思っているところでございます。

六番目、地区計画を導入した経過が不明であるということでございますが、先ほどからご説明しておりますように、地区計画の導入の経過につきましては、勉強会もありましたが、説明会も何回も開いていましたので、その中で十分に説明をしているということでご理解をしていただきたいなと思っているところでございます。

大田区が京急蒲田駅西口再開発第二街区協議会を認めないことは、行政の公平中立の役割を果たしてないということにつきましては、原案の内容と直接関係ない意見であるということで、大田区の見解としたいというふうを考えているところでございます。

続きまして、済みません、計画書の説明に入ります。計画書の説明、1ページから3ページになっておりますので、まず1ページを

ごらんください。地区計画の目標でございますけれど、本地区は京急蒲田西口に位置し、JR蒲田駅に連なる大田区の中心商業地として発展してきています。大田区長期基本計画では中心核、大田区都市計画マスタープランでは中心拠点かつ中心商業業務市街地、中心市街地活性化基本計画では中心市街地としてそれぞれ位置付けられているところでございます。本地区は中心拠点かつ中心商業業務市街地でありながら、土地の有効かつ高度な利用が不十分な状況でございます。そこで、街並み誘導型地区計画を活用しまして、建物の更新を促進することにより、良好な都市景観と防災性の向上を図ってまいりたいということでございます。

次に、土地利用の方針でございます。五段目でございます。良好な都市景観を形成するため共同建て替えを誘導しつつ、市街地の更新を促進することにより、防災性の向上と安全でにぎわいのある複合市街地の形成を図ることとしているところでございます。

その下、建築物等の整備方針でございます。四つございます。一つは、セットバックにより生まれたスペース、安全で快適な歩行者空間を確保いたします。二つ目、高さの最高限度と壁面の後退を定めることで、容積率と道路斜線の制限を緩和いたします。三つ目、商店街に面した建物の用途を制限し、健全な商業環境の形成を図ります。四つ目、共同建てかえを推進します、ということでございます。

めくっていただいてよろしいでしょうか。2ページと3ページの説明をしたいと思っております。地区整備計画でございます。位置、面積はお話ししたとおりでございます。建築物に関する事項。まず、建築物等の用途制限についてでございます。本地区は、中心拠点蒲田の一角としまして、区内の中心的な商業機能を有しているところでございます。今後、こうした機能を担っていくという地区でございます。あすと商店街の一階部分の用途を商店街にふさわしい形態とすることで、制限することによりまして、商業、居住空間を向上させるため、性風俗営業等の用途を制限したいというふうに考えております。こうした考えにつきましては、あすと商店街の中に、あすと協定というものがあります。これは商店街の協定でございますけ

ど、この協定にも書かれております、改めて地区計画に書き込むことで、より明確な位置付けとしたいというふうに考えているところでございます。

続きまして、容積率の最高限度でございます。現在当地区は、容積率500%でございます。一部700%でございますけれど、区域内の前面道路の幅員によりまして、容積が制限されております。4メートルの道路に面したところは240%、6メートルの道路に面したところは360%までしか建てられません。今回の街並み誘導型地区計画で、この制限を緩和して、有効な条件で建てやすくなるようなルールとしたいということでございます。具体的には0.5メートル、50センチ壁面後退した場合は、容積率を60%上乘せできるような定めをしたい。4メートルの道路に面した敷地では300%、6メートルの道路に面したところの敷地では420%まで建築が可能になります。また、地区内で共同化を促進させるために、さらなる緩和としまして、あすと商店街に面した500㎡以上の敷地で共同化する場合については、あすと商店街から2メートル下がることで、指定容積率を目いっぱい使えるようにしたいというふうに考えているところでございます。

それから、建築物の敷地面積の最低限度でございます。当地区は、過去に区画整理とかもともと教習所があった跡地でございますけど、そのときに50㎡前後の敷地で分割されています。これ以上の細分化を防ぐという意味で、50㎡を最低敷地面積と定めます。ただし、現状で50㎡未満の敷地については、建築は可能でございます。

壁面の位置の制限につきましては、壁面の位置の制限に適用される箇所、これは計画図の2番になりますが、ここで場所を指定してございます。壁面の後退は0.5メートル以上というふうに定めていきます。ただ、アーケードの部分につきましては、ひさしとか上屋構造については、制限から除外をしたいというふうに考えております。

高さの最高限度でございますが、幅員4メートル以上から5メートル未満の道路に対しましては17メートル、幅員5メートル以上から11メートル未満の道路に対しましては25メートル、幅員11メー

ル以上の道路に面した敷地では42メートルに定めます。これは計画図3でございます。ごらんをいただければと思います。先ほど最高限度のところ、共同化の促進のための500㎡以上のお話をしましたが、ここについては、500㎡の敷地で共同化を図った場合は、高さ、最高限度80メートルに決めますということでございます。

次に、建築物の形態又は色彩その他意匠の制限につきましては、建築物の形態については周辺の環境や街並みに十分配慮したものになりたいというふうに考えているところでございます。

最後に、壁面後退の区域における工作物の制限でございますけれども、壁面が50センチないし2メートル下がった場合の歩行者空間を活用するために、交通の妨げになるような工作物の設置を制限しますということでございます。

以上、建築物に関する事項でございます。

最後に、今後の予定を申し上げます。本日のご審議の結果を踏まえまして、地区計画案を策定いたします。その際、地区計画の目標、大田区長期基本計画では、中心核を大田区未来プラン10年では中心拠点として作成したいというふうに考えております。その後、東京都と都区協議を経まして、改めて地区計画案を地域の皆さんにお知らせするとともに、縦覧、意見書の受け付けを行いまして、これの手続を経ながら、次回の都市計画審議会において、審議をお願いしたいというふうに考えているところでございます。

以上でございます。

小西会長 以上でよろしいですか。岡田幹事、ご苦労さまでした。

それでは、委員の皆様からご質問やご意見がありましたら、お願いいたします。よろしく申し上げます。

馬場委員。

馬場委員 馬場と申します。よろしくお願ひいたします。

質問、一点なんですけれども、先ほどの説明の中で、建築物等の高さの最高限度というところで、1,000㎡以上の敷地で80メートルまで建てられるとあったんですけど、この辺は航空法とかその辺は問題にひっかからないのでしょうか。

小西会長 岡田幹事。

岡田幹事 今のご質問にお答えします。

ここは、羽田空港の高さ制限がかかっておりまして、済みません、それを説明するのを省いてしまいました。それを考慮にして80メートルを決めています。一番、京急蒲田駅寄りです約79メートル。それから一番JR側で、約81メートルでございますので、それで80メートルということ、高さを決めたところでございます。

小西会長 馬場委員。

馬場委員 関連です。具体的にマンションで言うとどのぐらいの階数になるんでしょうか。

岡田幹事 既にこの地区の中にマンションが建っておりまして、23階だったと思いますが、パークタワーっていう、1,000㎡を超えるということになっておりまして、そこに焦点を合わせて80メートルと決めています。後、500㎡の場合は、共同化をする場合は80メートルまでということで、その高さまでオーケーですよというふうに決めているということでございます。よろしいでしょうか。

馬場委員 はい、ありがとうございます。

小西会長 よろしいですか。

富田委員。

富田委員 地区計画原案に対する意見要旨ということで、反対意見のほうで、新たに形成される街並みがでこぼこになるため反対であるという項目があって、これについては段階的に壁面後退が進むため、徐々に街並みが形成されるという答えをしているんですが、このでこぼこにというか、要するに建てかえが進めば当然街並みが形成されていくということになるんでしょうけども、このエリアの方々はこの建て替えを、全体的に建て替えを進めていこうと、そういう機運になっているんでしょうか。

小西会長 岡田幹事。

岡田幹事 今拡大するエリアと、それから既に決まっていますまだ共同化が済んでいないところがございます。大きく分けて4地区。北側に2カ所、南側に2カ所、街区で分かれているところでございますが、そこにそれぞれの地権者が、地権者組織ができあがっておりまして、共同化に向けて、手法等について研究をされているところでござい

ます。活動は既に、動いているところでございます。

この地区計画を決めても、やはりその場所全部が一斉に50センチ下がって、共同化が図れるわけではございませんので、順番に、やはり共同化を図っていくと思いますので、委員の言われましたように、最初のうちはでこぼこがあるかなというふうに考えているところでございます。

小 西 会 長 富田委員。

富 田 委 員 それから、この反対意見のほうの一番最後に、京急蒲田駅西口再開発第二街区協議会という団体があって、これを認めていないのは行政の公平中立の役割を果たしていないというご意見があって、これについては原案の内容とは関係ない意見であるということなんです。この辺の具体的な状況というのはどうなっているんでしょうか。

小 西 会 長 岡田幹事でよろしいでしょうか。岡田幹事。

岡 田 幹 事 第二協というのはことしの4月に突然、地権者組織として私どもの部署に来られた団体でございます。私どものまちづくりにつきましては、京急蒲田の西口3.4haで、まちの人たちと一緒にまちづくりをしてきています。そこに、この協議会の皆さんが示されたのは、この区域外が入っておりまして、私どもとしては、これは困るというお話をしたところでございます。また、先ほどから説明しておりますように、6年前からセンターエリアという協議会が活動しておりまして、その中で再開発をやらしてもらえないかという中身の内容でございますので、十分にこの協議会の皆さんとお話をしてください、地権者同士でお話をしてくださいということで推移をしているところでございます。よろしいでしょうか。

小 西 会 長 富田委員。

富 田 委 員 そこで、話し合いをしてくださいということなんです。実際には話し合いが進んでいないとか、段取りもつけていないというような情報もあったりなんかするわけですけども、これについて、やはりエリアの中で別のグループがあるということもあり得る話ではあるんだろうと思いますけど、やはり話し合いができないというのは非常に今後問題を残すというか、円満なまちづくりについて支

障がある可能性があるというふうに思います。そういう意味で、今の説明ですと、いわゆる当事者同士でしっかり話し合いをしてくださいということだと思いますけども、この当事者同士の話し合いが進まない、テーブルの設定もできないということであれば、これは区のほうが何らかの努力をする、汗をかいて、そういう場を設定するという事は可能でしょうか。

小 西 会 長 岡田幹事。

岡 田 幹 事 先ほどお話をしましたように、6年前からまちづくりに一生懸命取り組んでいるところがありまして、ことしの4月に突然そういった組織ができて、7月14日に、先ほどご説明しました平成10年度にできた京急蒲田西口地区まちづくり研究会、これを西まち研と言いますが、ここを介してお話し合いを一回しております。お話し合いはお互いに主張されて、だめだったというふうに聞いておりますが、それもありますので、行政としても今後はどうするか考えていきたいというふうに思っております。

小 西 会 長 富田委員。

富 田 委 員 もう6年も前から取り組んできた方々がいらっしゃって、その方々が大多数だということであれば、これはそれらの方々の意向、ご意見というものを最大に尊重しなければいけないだろうというふうには思うんですが、やはり一定のエリアの固まった部分の人たちが別の考えを持っていらっしゃるということについては、当然最終的には当事者同士の話し合いが基本だろうとは思いますが、やはりそこに至るまでの話し合いの場の設定を、ぜひ区の当事者、担当者が努力していただきたいということを申し上げたいと思います。

小 西 会 長 よろしいですか。

森委員。

森 委 員 本当にこれだけ大きくまちが動こうとしている中で、やはり国際空港の玄関口として大変注目される部分ですので、ここに地区計画がかかって、より大きなまちが動くことを願ってはいるんですけど、その中でもやはり、再開発の、駅前で行われた再開発の事業の手法と、この地区計画の手法が違うということで、やはり多くの、ここに住んでいる方でもまだ十分に理解をされていない方がいるた

め、こういったような反対意見も出ているというので、これについては、区としても一層理解を深めるような努力が必要だと感じますが、いかがでしょうか。

小 西 会 長 岡田幹事。

岡 田 幹 事 地区計画の原案に直接かかる内容わかりませんが、駅前には再開発で工事をやっている最中です。それから、JR側については、もう既に都心共同住宅供給事業、二つの建てかえが終わっている。しかも街区でまとまって建てかえが終わっております。それは、それぞれの皆さんが、それぞれの自分の大切な財産をどうするかということで決められる問題でございますので、手法はいろいろあると思います。しかし、駅前が再開発で、まだ終わっていませんから、駅前がそれでいってるから駅前と同じがいいということにはならない、というふうに私は思いますし、なるかもしれません。それは、そこに住んでいる皆さんが決めることだと思っておりますので、その手法については、そこに住んでいる皆さんが判断するという事です。

委員がおっしゃるように、玄関口でございます。羽田空港の玄関口でございます。本当に、駅前が、もう全然今までと違う形になって、本当に、一番大田区で変わっているというふうに、私も本当にそう思っているところでございます。そういった意味では、地権者の皆様のご意見も大切にしていきたいというふうに思っておりますので、ご意見はきちんとお伺いしておきたいというふうに思います。

小 西 会 長 森委員。

森 委 員 今回、このように地区計画のエリアを拡大するという事で、そうした場合、今後共同化に向けて、各地権者の皆さんが協議会をもって建てかえに向けて、共同化に向けて話し合いが進められていくと思うんですけども、そのことにおいて、このエリアが拡大をされて、今後そういった話し合いの場がもたれるようになるのでしょうか。このエリアが拡大しただけでは、建てかえはもちろん今後の計画というものには落とし込まれるわけではないと思うので、今後のタイムスケジュールというか、どのように今後進めていくのでしょうか。

小 西 会 長 いいですか。岡田幹事。

岡 田 幹 事 もう先ほど説明を求められましたので、ご説明しましたけれども、既に四つの地区で、地権者組織ができておりますので、その地権者の皆様がそれぞれお話をして、都心共同住宅供給事業でいくのか再開発でいくのかなど手法については、その地権者の皆様が判断するというふうになります。タイムスケジュール的には、もう組織ができてるわけですから、こういった形で地権者の皆さんが自分の財産を事後の財産に変えるかということになりますので、そこは例えば2年でできるとか5年でできるとか10年でできるとかいうことは、私のほうからはスケジュール感的には発言はできません。

小 西 会 長 森委員。

森 委 員 私も近くに住んでいるので、この地元の中でも、本当に路地にあるお宅ですとか、地権者の方の中にも四つのエリアに含まれていない方もいるのではないかというような懸念をされるんですけども、そういった中では、共同化が近隣でどんどん進んでも、ぽつんと残ってしまうようなところがある場合は、このエリア内にかかっているとしても、そういったところが残ってしまうのが懸念されるんですけども、それについてはどのようにお考えでしょうか。

小 西 会 長 岡田幹事。

岡 田 幹 事 委員のおっしゃっているところはもう既に地区計画かかっている部分だと思いますが、そこはそこで、地権者の皆さんがどういう形にするかを考えないと、向こうが建てかえが始まったから私たちはどうすればいいのとか、置いていかれるのということではないと思います。やはりそこに住まわれている方が、早く、前にも地区計画をかけているわけですから、それを利用して、具体的に方法について検討されるべきだと思います。自分の財産ですので、自分で立ち上がって考えていただかないと、区がこうしろああしろというのはちょっと言えないなというふうに考えております。

小 西 会 長 森委員。

森 委 員 もちろん地権者の皆さんの財産のことなので、区が入れる範囲というのは限られているというのも思うんですけど、まちが大きく動く時期だからこそ、区としても単なる共同化じゃなくて、この面

で捉えたまちづくりとして、誘導するところはしっかりアドバイスなり協議会を設置するなり方向を示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。佐藤委員。

佐藤委員 先ほどの経緯の説明の中で、ことし2月に地区計画に関するアンケート調査というのをやられてまして、同意すると答えた方が84.4%、反対すると答えた方が15.6%というふうに説明を受けたのですが、ここで言っている地権者というのは、土地所有者だけのことを言うのか、借地権者や建物所有者も含まれているのか教えてください。

小西会長 岡田幹事。

岡田幹事 土地の権利者でございます。土地の権利者並びに借地権者でございます。建物だけ借りている方は入っておりません。

小西会長 借家人が入らず、借地権者と土地の所有者が入るということですね。

岡田幹事 失礼しました。土地の所有者、借地人でございます。その他は入っておりません。

小西会長 土地に関して権利を持っている人ということですね。

佐藤委員 わかりました。それと、その8月28日から9月11日に、縦覧及び意見の受け付けということで、544通意見が寄せられたと。ここで、対象者が93通だったということが報告されておりますが、そもそもこの対象者というのは何人総数でいまして、それでどういうところを対象にされているのでしょうか。

小西会長 岡田幹事。

岡田幹事 済みません、対象は拡大地区等を含んだ今回の変更全体でございます。ちょっと人数は、済みません。土地の所有者及び土地の借地権を有するものにつきましては502名。拡大地区が123、既に決定をしているところが379、合計で502でございます。

小西会長 佐藤委員。

佐藤委員 対象者の総数というのが502名ということなんですか。

小西会長 岡田幹事。

岡田幹事 そのとおりでございます。意見書はそれぞれ意見書で出します

から、数字がかなり隔たりがあるのは仕方がないかというふうに思
っております。

小 西 会 長 佐藤委員。

佐 藤 委 員 効率の関係もあって、地権者の意見を聞いたりということはあ
ると思うんですが、ここには借家権者も含めまして多くの方がいら
っしゃると思うんですけど、そういう方への影響というのは何か調
査みたいなのはされているんでしょうか。また、される予定はあ
るのでしょうか。

小 西 会 長 岡田幹事。

岡 田 幹 事 あくまでも、先ほど申しましたように、この区域内の土地の所
有者が基本ですので、委員が言われるように借家の方とかは入らな
いということでご理解をしていただきたいと思います。

小 西 会 長 佐藤委員。

佐 藤 委 員 先ほどもお話ありましたが、駅前の地区、第一種再開発事業を
やっている駅前地区などで、この事業を進める中で、全体の借家権
者の中でこの事業が進むと、88%の方が転出をしたということが報
告もされてますけれども、パンフの中で。やはりこういう事業が進
むと、まちの形というのが大分変わってくるのかなと。これはもち
ろん、進めるほうでもそういう意識はあるんだと思うんですが、影
響がかなり出るんじゃないかというふうに危惧はしてますけど、そ
ういった影響の調査っていうことは、今後もやられないということ
なんですか。

小 西 会 長 岡田幹事。地区計画と再開発事業が混同されているようですの
で、分けて……。

佐 藤 委 員 地区計画やって再開発ですね。

岡 田 幹 事 駅前の件につきましては事業が27年12月に終わります。組合が
完成されるのは28年でございますので、その後にきちんと評価をし
ていきたいというふうに思っています。その中で、そういった問題
については、どういった評価をしていくかということがその段階で
行いたいというふうに思っています。事後評価の中で検討したいと
いうふうに思います。

基本的には、そこに権利をお持ちの方がそこに住み続けられると

というのが基本的な考え方でございますので、再開発はそういうことで、第一種市街地再開発で動いているということでご理解をお願いしたいと思います。地区計画とは違います。地区計画はルールですので、よろしく申し上げます。

小西会長 区として補足説明ありませんか。岡田幹事。

岡田幹事 今までお答えした内容で、全てだと思いますので、これで説明を終わりにいたします。

小西会長 委員の皆さん、どうでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

小西会長 それでは、委員の皆様のご質問やご意見が出尽くしたようですので、お諮りしたいと思います。よろしいでしょうか。多分、かなり振れ幅の広い意見が出ると考えていますので、賛否をとって決したいと思います。

その前に、会長のほうから一言申し上げます。賛否をとるに際し前もって申し上げます。議会等の議決の際には、賛成反対の意志をあらわさず、保留や可否を表明しないという方の取り扱いについて、それぞれ決めてございます。基本的には会場を前もって退場していただき、賛否に加わらず、その方のご意見は母数に入れないということで賛否を決したいということでございますが、大田区都市計画審議会については、このことについて定めがございません。それで、大田区都市計画審議会運営規則第12条で、規定に定めない事項は会長が定めるというふうになっておりますので、会長として、可否を表明しない意見をお持ちの方は不在とみなすことによって、わざわざこの会場を退場しないでいいというふうなことで意見をとりたいと思います。それでよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

小西会長 それでは、意見を伺います。本案について、賛成と考える方は挙手をいただきます。

(賛成多数)

小西会長 よろしいですか。済みません、挙げてください。よろしいですか。

反対の方、挙手願います。

(反対少数)

小西会長 それでは、本案につきましては……。

志水委員 済みません、私は保留です。保留にさせていただきます。ちょっと判断できないので。

小西会長 では、今回の出席者の中から母数1を引きまして、賛成反対が明示されました。賛成多数と認めますので、本案については、諮問のとおり決したいと思います。ありがとうございました。

小西会長 それでは、次の議案の審議に入ります。

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9月25日付けで、第2号議案『建築基準法第51条ただし書きの許可について』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、諮問文を読み上げさせていただきます。お手元の第2号議案のほうをごらんください。

第2号議案『建築基準法第51条ただし書きの許可について』。

平成26年7月22日付け26都市建指第223号により、東京都より意見照会がありましたので、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 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。

河原田幹事 建築審査課長の河原田です。

小西会長 着席して結構です。

河原田幹事 まず、事前資料についての資料の確認をいたします。

一番上に諮問文の写しがついてございます。次に施設計画書が2枚。その次に施設計画の内容。その次に、周辺施設の立地状況図がついています。その次に用途地域図がございまして。その次に計画地周辺の概要の土地利用状況ということで、都市計画施設図がついております。次に位置図ということで、今回の工場の位置を示しております。次に計画図ということで、位置図を拡大したものがございまして。次に、A3のもので、工場の配置図がついてございまして。その次に工場の1階平面図がついております。次に俯瞰図ということで、上から見た図面がついてございます。次に外観写真というこ

とで、今回の敷地を4カ所のところから撮った写真がついてございます。最後に、今回、東京都知事から大田区長宛てに照会がきた照会文がついてございます。

資料については以上です。

まず初めに、今回の背景について説明させていただきます。

本件は、建築基準法第51条ただし書きの規定により、東京都に許可申請が提出されたため、本計画について大田区長宛てに意見照会されたものです。建築基準法第51条により、産業廃棄物処理施設などの処理施設については、都市計画においてその敷地の位置が決定しているものでなければ、新築、増築等ができないこととなっています。ただし、特定行政庁が都市計画審議会の議を経て、その敷地の位置が都市計画上支障がないものと認めて許可した場合には、新築、増築等ができることとなっています。その際、東京都知事は、東京都の都市計画審議会に諮る前に、当該区の大田区長に、産業廃棄物処理施設における都市計画上の見地から、位置について意見照会を求めてきています。

本申請地は、既存建築物を利用していますが、コンクリート、アスファルトの産業廃棄物の処理能力が一日当たり100トンを超えるため、その位置について許可が必要となり、本審議会にかけられたものです。

本申請地は、当初、城南島エコプラントとして、平成9年10月に廃プラスチックの中間処理施設を行うことで運転を開始されてきました。平成24年度末に、同処分所の廃プラスチック類の受け入れが終了することに伴い、役割を終了しました。その後、東京都で土壤汚染調査や土地等の外観鑑定評定を行いまして、鑑定等を踏まえた検討の結果、スーパーエコタウンの用地に隣接しており、産業廃棄物処理業、リサイクル事業での活用が適当であるということから、土地、建物一体の活用を前提に処分されることとなりました。その後、昨年公募により売却手続を開始し、ことし3月に大成ロテック株式会社に売却されたものです。

諮問文を一枚めくっていただきまして、施設計画書のほうをごらんください。事業主体としましては、大成ロテック株式会社が行い

ます。計画の位置としましては、大田区城南島三丁目3番1号。6枚ほどめくっていただいて、位置図のほうに地図がついてございます。計画地はハッチがかかっているところになります。

都市計画の概要としましては市街化区域で、用途地域につきましては工業専用地域、建ぺい率60%、容積率200%の準防火地域となっております。これについては4枚ほどめくっていただいて、用途地域図のほうが付されてございます。

施設の種類につきましては、産業廃棄物処理施設ということで、コンクリート廃材及びアスファルトの廃材の破碎施設ということになっています。

計画地周辺の概要につきましては、5枚ほどめくっていただいた、計画地周辺の概要の土地利用状況図ということで、都市計画施設図が参考についてございます。この配置の右端のほうに城南島がございまして、黄色で申請地ということを表示しています。ここについては先ほど説明したとおり、城南島リサイクル施設、スーパーエコタウンと言われている都市計画決定されている中の一部都市計画決定がされていない区域が、今回の申請敷地となります。

あと、搬入経路及び周辺施設の立地状況につきましては、3枚ほどめくっていただきまして、周辺施設の立地状況図ということで、東京都の許可基準の中に、住宅や学校関係や老人ホームとか図書館など、このような施設にここに書かれている施設が半径1キロ以内になくことが条件となっておりまして、これを確認した図面となっております。

次に、会社概要につきましては、大成ロテック株式会社。住所としましては東京都新宿区西新宿八丁目17番1号の住友不動産新宿グランドタワーにあります。会社の設立は昭和36年6月15日。資本金113億500万円。従業員数が935名。営業種目としましては、今回の産業処理施設事業と、あと不動産、建設機械器具の設計などを行っております。

今回の業務内容につきましては、既存建築物を利用しまして、内部の機械を入れかえることで、コンクリート、アスファルトの廃材を受け入れて、破碎処理後に再生材として製造するということにな

っています。機械の処理能力につきましては、コンクリート廃材につきましては1時間当たり250トン。アスファルト廃材につきましても同じく1時間当たり250トンの処理能力がございます。実際の処理能力としましては、通常期1日8時間稼働しますので、2,000トン。繁忙期につきましては1日16時間稼働しまして4,000トンということで計画しております。

事業スケジュールにつきましては、施設稼働予定が平成27年2月となっております。

次に、施設計画内容をごらんください。ここからはA3の配置図と一緒にごらんください。この配置図にあわせて、施設計画の工場関係とストックヤード、休憩所、あと倉庫などが記載しております。

敷地面積としましては、8,824.77㎡。建築面積が3,843.18㎡。延べ面積として6,558.6㎡となっております。

配置図の次の平面図をごらんください。基本的には、破碎施設関係は全部工場内でおさめて稼働する予定となっております。そのため、騒音関係やほこり関係とかに配慮して、余り出ないような工夫がされてございます。

2枚ほどめくっていただいた現況写真のほうをごらんください。今現在の状況で、この状態で東京都のほうから売却されまして、中の、工場内部の機械関係を、元が廃プラスチック工場でしたものを、今回コンクリートやアスファルトの破碎工場ということになりますので、機械の入れかえを行ってございます。

説明のほうは以上でございます。

小西会長 事務局からの説明は以上ですね。ご苦労さまでした。

委員の皆様から、ご質問やご意見がありましたらお願いいたします。富田委員。

富田委員 まずこのコンクリート廃材とアスファルト廃材ということをする工場ということなんですが、こちらの工場のリサイクル率というんですか、コンクリート廃材とかアスファルト廃材が入ってきて、いわゆるどの程度のリサイクルができるかというのはどういうふうになりますか。

小西会長 河原田幹事。

河原田幹事 リサイクル率につきましては、ほとんど、98%、99%がリサイクルされます。されないものというのが、例えばコンクリートがらを入れたときに、中に鉄筋が入っていたりだとか、木のこっばがついている場合がありますので、そういったものは手作業で取り除いて、それがリサイクルがされないものとなりますので、ほとんどがリサイクルされます。

小西会長 富田委員。

富田委員 大変重要な施設だと思います。その関連で、受け入れエリア、要するに東京都内とか関東全域とかそういうエリアは決められているものなんでしょうか。

小西会長 河原田幹事。

河原田幹事 基本的にエリアを決めているわけではないんですが、現在、今、青海のほうでも稼働してございます。今後、オリンピックの開催だとかそういったものを、需要を見越して拡大するというところで考えています。

今現在の顧客の情報としまして、千葉県や、あと東京23区内がほとんどです。千葉県が大体20~30%ぐらいで、それ以外が大体23区内から出ています。

小西会長 富田委員。

富田委員 それで、はっきり言ってこの地域、道路が非常に混んでいる地域ですよ。臨海道路なんかは開設当時と比べると本当に大変な状況で混雑しているわけなんですけども、この日量、繁忙期で日量4,000トン。これがピークというか限界なのかどうかわかりませんが、これの交通量はどういうふうに測っているんでしょうか。どういうふうに判断しているんでしょうか。

小西会長 河原田幹事。

河原田幹事 交通渋滞の調査につきましても行っておりまして、調査方法としまして、ルート関係がまず2点に分かれるだろうということで、臨海トンネルのほうから来るものと、環七関係を通ってくるものと、先ほどお話しました顧客情報のデータのほうから大体割合を出しています。そこのルートについて、交通量の多そうな国道357号と環七の交差点や、15号と環七の交差点などの現状の交通量を

全部調べまして、繁忙期の交通量の予測台数と比較しまして、調査をして検討した結果、交通量には、交通の障害が発生する恐れがないということで調査結果が出ております。

小西会長 よろしいですか。はいどうぞ。志水委員。

志水委員 今回の問題に関連しているんですけども、交通量の問題だけではなくて、業種、業態が変わって、例えば粉砕による振動であるとか騒音、あるいはにおい、臭気、そういった新たに業種が変わることによって、何かそういう変化が予想されるようなものは、調査書には記載されているんでしょうか。そこで安全といいますか、変化がないことがある程度認められているのかどうか。その辺をちょっと。

小西会長 河原田幹事。

河原田幹事 それ以外の環境調査ということで行われてまして、大気のお粉じんや振動、騒音、排水、臭気なども、全部一緒に調査関係を行いまして、あと、工場認可も当然行いますので、工場認可をする際に、正式な書類もそこで出されて、その基準値以内かどうかというものを判断します。事前にその調査も行っております。

志水委員 それがないと、我々決定に許可出せない。

小西会長 その結果は。

河原田幹事 その結果としましても、大気のお粉じん関係、先ほど言ったように基本的には工場の内部で行いますので、お粉じん関係についても問題ない。振動についても、その設置する機械も全部調べておりまして、そこから起きる振動関係や騒音の想定値も想定値以内ということになっております。

小西会長 佐藤委員。

佐藤委員 通常期8時間、繁忙期は16時間処理される、営業されると思うんですが、例えば8時開始で、8時間だとわかるんですけど、16時間というとな夜中の0時、24時までということになると思うんですが、通常の営業時間というのはどういうふうに聞いているんでしょうか。

小西会長 河原田幹事。

河原田幹事 済みません。通常の営業時間が8時から17時までということで、夜間の繁忙期につきましては20時から27時。合計16時間です。

小 西 会 長 佐藤委員。

佐 藤 委 員 そうなると、夜遅くまで、夜遅くというか明け方まで営業されるということになると思うんですが、先ほど交通量の調査もして、特に問題はないというふうに判断したとお話ありましたが、そういう27時まで、ですから明け方の時間まで、何トントラックになるのかちょっとわかりませんが、そういうトラックが引っ切りなしに出たり入ったりするというふうになるんですか。

河 原 田 幹 事 基本的には、まずトラックとしては10トントラックでほとんどが来るということです。その営業時間内については、当然、実際は時間によって台数関係にも開きが、現実問題としてあるとは思いますが、受け入れられる量というものは全部決まっていますので、そこで受け入れ量関係は全部調整をさせていただきます。それに基づいて交通量の調査を行っております。

佐 藤 委 員 それと先ほど、この周りにもこういった産廃業者といますかりサイクル施設などを含めてあるということをおっしゃっていましたが、ほかのところも含めて、今、多分そういった時間も夜遅くまでやっているところももしかしてあるのかもしれませんが、いろいろな車が入り出していると思うんですが、そういうところともあわせて、1社だけじゃなくて、ここの1社を今回これでいいとした場合に、ほかのところも含めて環境調査というのは基準をクリアしているというふうに考えていいんですか。

小 西 会 長 河原田幹事。

河 原 田 幹 事 現状の交通量としましては、現状の、今現在の渋滞が予想される場所の実際の交通量でカウントしていますので、全体の影響ということです。

小 西 会 長 佐藤委員。

佐 藤 委 員 全体で見て環境をクリアしているということですね。

それと、もともと城南島というのができるきっかけになったのは、大田区内に機械金属の加工業者が多くて、そういった皆さんが商売の規模を大きくする中で城南島に移って、そこで営業を開始したという歴史があると思うんですけど、今回、こういったリサイクル施設、産廃処理施設ができるに当たって、周囲の、もともとありまし

た工場の皆さんからの意見なりってというのは聴取されているのか、またそういう皆さんへの影響というのはないのか、お聞きします。

小西会長 河原田幹事。

河原田幹事 周辺についても、住民対策としまして、住民に対して説明を行っております。こちらですと、城南島連合会というところがありますので、城南島連合会のほうにも説明に行きまして、近隣のところにも全部挨拶を回ってございます。基本的に出た要望云々につきましては、連合会にまず加入してもらいたいということで、もう加入をお約束して、加入したということを知っています。あと、ここの島自体に交通のルールがあるみたいで、搬入と搬出を一方で行うということで、それも全部聞かされておりますので、それに基づいて計画を立てていると。それ以外の方の意見としましては、基本的に同じ島でやっていく仲間だし、連合会にも加入されるということで、うまくやってみようということでお話を聞いているという報告が出ております。

小西会長 佐藤委員。

佐藤委員 これは私どもの意見なんですが、これを建築審査課長にお話ししても仕方ないと思っているんですが、大田区は工業などを根幹、振興してきたという経緯もありますので、今、城南島連合会などの意見を聞いて、いろいろ意見はお伺いしたというお話だったのですが、幾つかそういう産廃処理施設などもできているので、今さら反対するということはないとは思いますが、やはり区としては、こういう産廃処理施設を城南島にふやしていくのではなくて、もっと工業をどう振興していくかって考えるべきではないかと思っておりますね。ですから、今回いろんな、定められた条件の中で、法律にのっとっているからこれはいいだろうというふうにするのではなくて、区として、やっぱり、工業をどう振興させる、もともと城南島ができた経緯というのは何だったのかというところに立ち返っていただいて、そこは、施策を進めていただきたい、これは要望しておきます。

小西会長 ありがとうございます。日野さん。

日野委員 済みません、ちょっとアセスに戻ってしまって申しわけないん

ですが、調査の中に電力需要のことは、今、工場関係で調べることはされているのでしょうか。

小西会長 元木幹事。

元木幹事 環境保全課長でございます。お答えさせていただきます。こちらの生活影響評価、項目なんですけども、こちらについては、廃棄物処理施設生活環境影響調査指針というのが環境省から出ております。その項目に基づいて、今回項目を設置させてもらっているところなんです。そちらについては、電気については、こちらございませんので、それについては対象外という形で報告を受けているところでございます。

小西会長 日野委員。

日野委員 工業地域なので問題ないと思うんですが、昨今、こういう時代なんで、電力需要が大幅にここでふえたりとかということはないのだろうとは思いますが、電気が切れるのは困ります。粉碎処理って結構電力使いそうな感じがするので、確認できるのかなと思いました。

あともう一つ、ストックヤードが一応あって、これ、ストックヤードは入って、受け入れ側だと思うんですけど、違うんですかね、出口に近いので、製品のストックヤードですね。これはそんなに長いこと置いておかないんですか。要は、こういう城南島連合会とかがあるので、安全面はちゃんと配慮されているかと思うんですけども、要は産廃なので長い時間そこに置かれたりとかではなくて、ちゃんと計画的に出ていくというようなふうになっていけば、問題はないかと思えます。

小西会長 河原田幹事。

河原田幹事 先ほどの質問の中で、リサイクル率について、ほとんどリサイクルされるということでお話ししたと思うんですが、基本的にストックヤードにも置く量というものが決まっていますので、当然それを常時粉碎していきます。あと、リサイクルされたものは当然一般の方に利用されて出ていくというもので、量を管理した中で行っていますので、ずっとそのままというものにはならず、回っていくということでお話は聞いてます。

小西会長 日野委員。

日野委員 あとは純粋に区民としてお伺いして。これはちょっと建築とは関係ないのかもしれないのですが、この工場一つできると、区の財政的にはやっぱりプラスになるんですよね。幾らぐらい税収が見込めるとか、そういうことは余りにせず受け入れるんでしょうか。

小西会長 答えられますか。まちづくり推進部長。

川野幹事 まちづくり推進部長でございます。お答えします。東京都と区の関係で言いますと、法人住民税とかは全部東京都の税収となってしまいますので、その点は入ってこないということはあるかもしれませんが、いろいろな特区、財政制度とかそういった中で、周辺の基盤整理とかそういうときに、財源調整とか、そういうところで区に戻ってくるという仕組みはあります。先ほど申し上げましたが、このスーパーエコタウンに隣接する環境関係の工場ということで、これから環境産業の立地を促進する上では、ある程度のエリアを決めたところで、今立地をしているということもございまして、資源循環型への改革を推進する上では、都と連携しながらやっていくという視点で、区としても一緒に取り組んでいくということで、考えているところでございます。

小西会長 それでは、ほかの委員の方ご意見はよろしいですか。

樋口委員 一つだけ、済みません。

小西会長 樋口委員。

樋口委員 ご案内のとおり、京浜島には清掃工場が新しくできたんですが、その中で一番私が気に入ったのは、防災対策ですね。近隣の工場の皆さんにいざというときに避難してくださいという。そういう立派な工場がここにできたんですけど、こちらは、前から既成事実がありますから、ここで防災対策というのは無理かもしれないけど、そういう指導というのは、この建築現場ではなかったんですか。いかがですか。

小西会長 黒澤幹事。

黒澤幹事 城南島を含む昭和島、京浜島の島の産業団体の皆様とは、大田区は3島の連絡協議会という協議の場をもっております。産業政策やまちづくりが中心ですが、防災対策についても議論されておしま

す。特に3.11では、島部が一旦孤立したみたいな現象がございましたので、発災時にどういうふうに島に残っていくのか。あるいは町会、自治会さんが取り組んでいるような防災市民組織にかわるような機能を、産業団体のほうも考えていく必要があるんじゃないかというような問題意識を皆さん既にお持ちになっております。島によってちょっと温度差はあるんですけども、今、樋口委員のご指摘のような防災対策を、産業団体さんのほうが、島側が主体になって、大田区と今話し合いをする、そういう関係ができておりますので、これからも城南島においてもそういった取り組みは必要でございます。ですから新しい事業者さんには、事業者としての防災上の役割について城南島連合会さんのチャンネルを通じて大田区とも関係を持っていく、取り組んでいっていただく必要があるかなというふうに考えております。

樋口委員 どうもありがとうございました。

小西会長 それでは、委員の皆様にお諮りしたいと思います。

『第2号議案につきまして、建築物の敷地の位置は、都市計画上特段支障がないものと認めます』として、区長へその旨答申したいと思いますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

佐藤委員 私は反対です。

小西会長 では1名反対。

次の議案の審議に入りたいと思います。

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10月20日付けで、第3号議案『東京都市計画都市再開発の方針の変更（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、諮問文の朗読をお願いします。

西山幹事 それでは恐れ入ります。第3号議案をごらんください。読み上げます。

東京都市計画都市再開発の方針の変更（東京都決定）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18条第1項の規定に基づき、平成26年10月10日付けで26都市整企第208号により、

東京都知事から照会があったので諮問する。

諮問文の朗読は以上でございます。

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、説明させていただきます。それと、お手元の資料とともに、第3号議案、第4号議案の資料ということで、こちらのほうに位置関係のものをお示しさせていただきました。第3号議案、都市再開発の方針に係る東京都の都市計画の変更について、資料に基づいて説明させていただきます。

この、前回の都市計画審議会で、防災街区整備方針の中でも出てまいりましたが、補助29号線の沿道地区、こちらは新規が2カ所ございまして、そのうちの1カ所がこちらになります。それとこちらの羽田地区、新規に指定したもの。その他といたしまして、区域の変更ということで、大森の地域につきましては、こちらJR大森駅がございまして、その沿道沿いに池上通りがございまして、こちらにつきましては、区域の拡大ということで変更しています。

その他、下のほうにまいりますと、オレンジ色とピンク色で記載している部分でございますが、こちらについては区域の変更ということで、皆様方のお手元のA3の資料のほうに入っているところでございます。

第3号議案の諮問文を1枚おめくりください。まず都市再開発方針の変更の一部変更でございます。この制度につきましては、東京都で昭和55年に創設されまして、現在の制度は21年3月に改定されているという状況でございます。

この方針の位置付けでございますが、1位置付けでございます、都市再開発法第2条の3に基づく方針ということで、都市計画法第7条の2の規定によりまして、東京都が定める都市計画となっているところでございます。具体的に、四角で囲ってございますこの方針でございますが、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープラン、いわゆる基本計画という位置付けでございます。

2番、策定の目的でございます。こちらにございましており、再

開発の適正な誘導と計画的な推進を図るという目的のもとに、3番のところには、主な効果について整理させていただいております。主な効果といたしまして、1番でございます、市街地の再開発の基本的な方向性、こういったものを明らかにすることによりまして、再開発の積極的な推進のための動因、きっかけとなっているものでございます。さらには、3番でございます、民間の建築活動の再開発へと適正に誘導すること。さらには4番といたしまして、再開発の構想、計画の作成過程を通じて、早期の住民の合意形成を図ることができる。こういったような主な効果が期待されるところでございます。

4番、再開発促進地区ということで、この計画の中では、こういった再開発促進地区というものが選定されているところでございます。なお、都市計画区域内にある計画的な再開発が必要な市街地ということで、23区全域が計画的な再開発が必要な市街地として位置付けられているところでございます。その中で、ここにございます4番にある、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区としまして、「再開発促進地区」を定めるというものでございます。この再開発促進地区の選定におきましては、今回は変更ということで、これまでも東京都ではおおむね5年ごとに見直しが行われておりました。この間、区のまちづくりも動いておりますので、そのまちづくりと整合を図りながら、区の計画についても、東京都の計画、この再開発方針の中にも位置付けていくという、そういった考え方のもとに今回は整理されているところでございます。

5番のところには、今後の改定スケジュールということで、本日都市計画審議会に東京都から意見照会のあったものにつきまして附議させていただいたところでございます。これを受けまして、今後東京都では、案の縦覧、また区では意見を東京都に回答した上、最終的には東京都の都市計画審議会に附議いたしまして、決定、告知ということで26年度末の変更に向けて東京都で作業を進めていく予定でございます。

さらに1枚おめくりください。具体的な内容については、この3

枚目の別表2として、それぞれ地区ごとの促進地区の方針を記載しているところがございます。それぞれの地区の位置関係ということで、こちらA3の資料に位置図ということで、今回の変更等につきまして、一覧で整理させていただいております。左下のほうに、再開発促進地区、大田区におきましては12の地区ということで、位置付けをしております。

大きな分類といたしましては、区域の変更のなかったもの、これにつきましては、吹き出しのところは濃いグレースケールになっていきます。その他、一部区域の見直したところ、さらに新規に指定したところとなっております。

この都市再開発の方針につきましては、先ほど説明いたしました防災街区の整備方針との整合、また第4号議案で説明いたします住宅市街地の開発整備の方針というのもございます。それぞれ3方針が連携、連動を図りながら見直しをかけているということでございます。区域のエリアの指定についても、前回の防災街区整備方針の中で、新たに補助29号線、それから羽田地区を指定したこと、これと連動いたしまして、再開発方針、また後ほどご説明いたします第4号議案の住宅市街地の開発整備の方針の中でも同じように位置付けていくということでございます。

その他、再開発の方針につきましては、一部区域の変更ということでございまして、先ほど申し上げました大森地区の一部につきまして、区域の拡大を行っているところでございます。

さらには、このA3の資料の下のほうにございます区域変更ということで、大田区におきまして、蒲田駅周辺地区のグランドデザインとの整合を図りながら、区域の変更の見直しを行ったということでございます。

雑駁な説明ではございますが、東京都の意見照会を受けまして、このような形で区では再開発方針の見直しということで考え方を整理したところでございます。

私からの説明につきましては、以上でございます。

小 西 会 長 委員の皆様から、ご質問やご意見がありましたらお願いいたします。日野委員。

日野委員 済みません。基本的には区域変更されたところは、合併もしくは拡大ということなので、開発がちっちゃくなったということはないということなんですよね。

西山幹事 ご指摘のとおり、区域変更ということで、基本的には、右にあったものを左に境界線を変えたりですとか、あと、新たに指定したりということで、エリア自体が少なくなるということではございません。

小西会長 日野委員。

日野委員 東京都の方針と大田区の方針で、そごがあったりしたところはないですか。

西山幹事 今回、東京都からの意見照会に基づいて、この審議会に附議させていただいているところでございます。この東京都から意見照会を受ける以前から、計画の変更に当たりまして、東京都とも調整をしながら進めてきたところでございまして、その点からいたしまして、そごということではございませんで、東京都とは区の計画との連動を図りながら見直しを進めて、この案としてまとめさせていただいているという次第でございます。

小西会長 佐藤委員。

佐藤委員 今、そごが東京都とは基本的にはないというお話だったんですが、ちょっと聞きたいのは、蒲田駅周辺のところは、この区域変更の中で、蒲田駅周辺地区グランドデザインと整合したということで区域変更されているんですが、大森駅前の地区のところでは、区域拡大が環七のほうまでされているということなんですけど、これもグランドデザイン関係じゃないのかなと思うんですが、いかがでしょうか。

西山幹事 蒲田につきましてはグランドデザインと整合を図るということで。一方で大森についての考え方は、グランドデザインとの関係はどうなるかということでございますが、こちらにつきましては、新たに拡大を図った部分というのがちょっとわかりづらいんですが、この図の中の下のほうのはみ出した部分ですね。オレンジの部分が拡大したところになってございまして、ここにつきましては、これまで大森の地域のまちづくりという中で、池上通りの拡幅というの

が兼ねてからのまちづくりの大きな課題としてございまして、そういった地域の動きがある中で、今回の東京都の方針の改定に当たって、新たに環七までの部分含めて、池上通りの沿道のところを含めて指定させていただいたということになります。

小 西 会 長 つけ加えることがありますか。大木幹事。

大 木 幹 事 大森駅周辺のグランドデザインの区域どりにつきましては、蒲田のグランドデザインと若干異なっております。大森駅周辺は、駅を中心に半径1キロ圏内をおおむねグランドデザインの範囲とするという形にしておりますので、そのグランドデザインの範囲と今回の再開発方針の範囲が必ずしも一致するということではないという形になってございます。

小 西 会 長 佐藤委員。

佐 藤 委 員 それと、前回の都市計画審議会の中で、私は補助29号線の関係は反対をしたんですね。先ほど、3方針というお話がありましたけど、その防災街区との関係で、今審議されている3号議案の再開発と、あと4号議案のほうも同じようなふうに出てくるんですが、結局、補助29号線の関係でいうと、そういう道路ができるんで、再開発と、あと住宅関係のものも変えていくということになるということではよろしいのでしょうか。

小 西 会 長 西山幹事。

西 山 幹 事 こちらにつきましては、防災のまちづくりの観点から、東京都で進めております事業がございまして、こちらの沿道につきましては、品川区のほうから、特定木密不燃化10年プロジェクトということで、特定整備路線、こういったものを実現していく上で、品川区のほうから位置付けられ、道路沿道上位置付けられている計画でございまして。今回3方針、連動しているということで、こちらの再開発方針のほうでも、防災街区と連動を図りまして、位置付けさせていただいているということでございます。

小 西 会 長 佐藤委員。

佐 藤 委 員 品川区が進めていて、東京都のほうでも位置付けられたということなんですが、大田区内はわずか160メートルぐらいのところ、もともと道路などもないところにそういう防災道路をつくるという

計画自体がちょっと無謀なのかなと、私は思ってるんですね。で、品川のいろんな道路を見ても、実際にほとんど道路がないようなところに新たに防災道路をつくるという計画になってますから、この道路をつくるに当たって、こういうものやっけていくということですから、ちょっとこの計画、無謀なのかなというふうに思いました。意見です。

小西会長 森委員。

森委員 駅前広場の考え方ですか、大森に対しては、駅前広場を中心とあるんですけども、東と西で全く景色が異なっていて、東はバスロータリーなど大きく、駅前広場を中心としているんですけども、西側は閑静な住宅地がすぐ駅に迫っているということで、そういった街並みに、私はあえて駅前広場を、どの駅前も同じにしなくてもいいのではないかという思いがありますので、そういった中では、今回、この区域拡大というのは、区が、東京都の変更を受けてというよりは、区が独自に今回拡大をするということでしょうか。

小西会長 西山幹事。

西山幹事 地図で説明させていただきますと、今回拡大するエリアというのが、駅前広場ということではなくて、池上通りをおりていってJRガードを超えた先の部分のところを、今回区域の拡大としています。ちょっとわかりづらくて申しわけありませんが、池上通りの沿道の部分を新たに指定したということでございます。

小西会長 大木幹事、つけ加えることありますか。

大木幹事 ありません。

小西会長 森委員。

森委員 そういったこと、今、大変、山王の商店街などもすごく充実をしていたり、商店街が頑張っている中では、その商店街をやはり都市計画道路の計画がずっとあるのはわかっているんですけども、商店街を分断するような大きな道路計画を、今進めていいのかというのも、自身、今疑問に思っている点もありますので、そういった中で、ジャーマン通りを抜けて環七に出るような方向であれば、あえて拡幅が、今回の件とはまた離れてしまうかもしれ

ないんですけども、そういった面ではあえてここを拡大しなくてもいいのではないかというような印象を持ちました。

小 西 会 長 幹事のほうで何か答えがありますか。大木幹事。

大 木 幹 事 今回の大森駅西側のまちづくり、特に中心になるのが、未整備になっている池上通り、補助28号線の拡幅。これがやっぱり、よくも悪くも大きく中心になってくるというふうに考えています。都市計画のネットワーク、道路のネットワークを考えたときに、やはりここについては、駅前だけが広がって、バスやタクシーと通過交通がスムーズに流れるようになればいいというわけではなくて、そのネットワークを考えると、都市計画道路間をつなぐ道路については、きちんと一体として整備を考えていく必要があるというふうに、我々としては考えているところです。ただ、これについては、委員ご指摘のとおり、沿道の商店街の皆さんへの影響もございますし、地域のまちづくりの中でどういうふうに考えていくかということらについて、しっかり地域の皆さんと、もう既に意見交換はさせていただいていますので、そういった中で、これから事業化に向けて調整をしてまいりたいというふうに考えております。

小 西 会 長 森委員。

森 委 員 なかなか、そういうまちづくりの会議に出席されるような方、地権者の方が多くて、そういう地権者の方で、本当に住んでいる方の一意見としては、こういった閑静な住宅地を守るには、逆に一方通行にしてもらってもいいというような住民の声も一部あるということ、今、お伝えさせていただきます。

小 西 会 長 深川委員。

深 川 委 員 地元の話なので、私のほうから。池上通りの拡幅に関しては、昭和20年代からずっと線が引かれておりまして、60年、こういった状況が続いているという中で、やはり多くの商店は、建て替えをしないでこの計画が実施されるのを待っているという状態が続いているのが現実であります。商店街の方々の話を聞いても、やはりそれを早く、やるのであればやるということをしていただかないと、耐震をしないで待っているというか、建て替えする準備もできないという部分もあるので、資金的な部分も含めて、やはり新しいような

形にしていくということと、やはり今商店街の現実を見ていくと、中にはお店を、自分自身で今までやっていたんですけれども、高齢化に伴って、お店を貸しているところが本当に多くなっているという部分がありまして、そこの中の整備をするということと、あわせて拡幅をしなくてはならないというふうを考えております。

また、あわせて、大森駅の山王口側のところは、特にバスとそれから普通に走る通行の車両、それからタクシー乗り場のところがとても混雑をしております、実質的にあそこで人をおろしたりすると、転回が規制上できないというふうになっておりますので、そういった意味で、ジャーマン通りに抜けるほうに向かっての交通渋滞が慢性的に発生しているというところで、経済的な損失も生まれているというふうに思っておりますので、やはりここら辺の再整備をしていく中で、駐車場を確保したりして、商店街で買い物をしやすいようにするということも含めて、地域に住んでいる方々と商店街が協働できるような形で、こういった形でまず線が、池上通りの話が環七まで話が進んでいったということは大変大きな前進であると思いますが、そこら辺はいかがでしょうか。

小 西 会 長 大木幹事。

大 木 幹 事 今、委員ご指摘のとおり、環状7号線までの部分について、既に地域の皆さんと意見交換させていただいておりますけれども、若干、駅前、駅直近地区と、暗闇坂から南側の環状7号線までいく温度差というか、まだ話し合いの進度としては少し差がございます。今、駅前のほうが先行しておりますけれども、昨年以降、池上通りの沿道の商店街の皆さんとも何度か意見交換をさせていただいておりますので、恐らく、一体に考えながらも、全てを一度に事業化するという形には、場合によってはならないかもしれませんが、そういった一体的な道路の整備を念頭に置きながら、沿道の皆さんとは引き続き話し合いを続けていきたいというふうに考えております。

小 西 会 長 委員の皆様、ほかにご意見ございますでしょうか。

(「なし」という声あり)

小 西 会 長 それでは、お諮りしたいと思います。

第3号議案につきましては、諮問のとおりさだめることが適当で

ある旨、答申したいと思う意見に賛成の方は挙手を願います。

(賛成多数)

小西会長 ありがとうございます。反対の方。

(反対少数)

小西会長 それでは、第3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、答申したいと思えます。ご苦労さまでした。

それでは続けて、次の議案にまいります。

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10月20日付けで、第4号議案『東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針変更（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、諮問文の朗読をお願いします。

西山幹事 それでは恐れ入ります。第4号議案をごらんください。読み上げます。

東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更（東京都決定）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18条第1項の規定に基づき、平成26年10月14日付け26都市住政第452号により東京都知事から照会があったので、下記のとおり諮問します。

朗読は以上でございます。

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、着席のまま失礼させていただきます。

1枚おめくりください。東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更についてでございます。こちらの方針の位置付けにつきましては1番でございますとおり、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法というのがございまして、こちらの4条において定めなければならないというふうに位置付けられているところでございます。これを受けまして、東京都が独立した都市計画として定めているものでございまして、こちらの方針につきましては、前回、21年3月に改定されているところでございます。四角いところがございますとおり、良好な住宅市街地の開発整備を

図るための長期的かつ総合的なマスタープラン、こちらも基本計画という位置付けでございます。

2番、策定の目的でございます。こちらにございますとおり、住宅市街地の開発整備に関する個々の事業を効果的に実施すること、また民間の建築活動を適切に誘導するなどが挙げられます。

また、主な効果といたしまして、3番にございます住宅まちづくりの推進に向けた都民、民間事業者、行政等の適切な誘導、さらには都市計画制度の円滑な運用などが主な効果として期待されているところでございます。

この方針におきましては、4番といたしまして、重点地区というものも選定されているところでございます。重点地区につきましてはこちら、資料が飛びますが、先ほどと同様のA3の資料を2枚ほどおめくりいただいたところにつけてございます。こちらのほうをごらんいただければと思います。大田区的位置図ということで、それぞれ左下のほうに凡例がございます。重点地区ということで、区内には12カ所ございまして、今回の変更におきまして、変更のあったところが1地区、それから新規の指定が7地区ということでございます。

変更のあったところでございますが、新規指定7地区についてでございますが、主な変更理由といたしまして、東京都の住宅マスタープランというのがございます。この中に特定促進地区というのがございまして、この地区との整合を図っていくということで、この地図でいきますと、21番から24番につきまして、このエリアがその都市住宅マスタープランと整合を図るということで新たに指定しているものでございます。

その他といたしまして、25番、26、27ということございまして、こちらにつきましては防災街区整備方針との整合を図るということで、先ほどの第3号議案とも出てまいりましたが、第4号議案におきましても、防災街区の整備方針と整合を図りながら、補助29号線、羽田地区につきまして位置付けているということでございます。

なお、この地域の位置付けでございますが、原則といたしましてこの23区全域がこういった住宅市街地の重点供給地域として位置付

けられているというところがございます。その中で、特に安全で快適な住環境の創出、維持向上、こういったものの住宅の建てかえですとか制度、事業を実施または見込み、こういったものが高い地区につきまして、この重点地区として指定しているところでございます。

詳細の内容につきましては、ちょっと説明を省略させていただきましたが、A4の横の様式のところに、地域ごとの目標ですとか基本的な方針、整備の方針、関連する計画ということでまとめさせているところでございます。この方針につきましても、東京都と調整を図りながら、このたび案ということで整理いたしまして、その東京都から意見照会を受けまして本都市計画審議会にお諮りしているところでございます。

私からの説明は以上となります。よろしくお願いたします。

小 西 会 長 それでは委員の皆様、ご質問やご意見がありましたらお願いいたします。佐藤委員。

佐 藤 委 員 今のご説明で、21番から24番、これが東京都の住宅マスタープランにおける特定促進地区ということなんですが、23番と24番、ここは都営住宅がある場所で、建てかえになるようなことでこういうことになっているということは理解できるんですが、21番と22番、それぞれ蒲田、大森の駅前ですね。ここが東京都の住宅マスタープランの特定促進地区になったということなんですけど、新規に指定されたということなんですけど、その経過というのはどういうことがあったんでしょうか。

小 西 会 長 西山幹事。

西 山 幹 事 東京都のほうでは、住宅マスタープランを平成20年3月に改定いたしまして、2011年から2020年ということで、10年単位で策定をしているものでございます。これと連動を図るということで、その住宅マスタープランの中で位置付けといたしまして、この住宅マスタープランにおきまして、重点供給地域というもの、これは住生活基本法というのがございまして、その法律の中で位置付けられているものでございまして、そのものが住宅マスタープランにも、この平成20年の改定で位置付けられたということでございます。前回の

改定が平成21年ということでしたので、21年当時には位置付けられてなかったということがございまして、東京都の住宅マスタープランの中で、住生活基本法に基づいて新たにこういったエリアが指定されたということで、それと整合を図って、区の計画におきましても、都営住宅の建てかえのエリアも二つございましたが、それ以外にも新たに住宅マスタープランと連動を図りながら位置付けるという、そういった時期のずれがありましたので、今回のこの方針の改定の中で位置付けたという、そういった状況でございます。

小 西 会 長 日野委員。

日 野 委 員 済みません。いろいろ、ちょっとわからないことがあるので、細かいことをお伺いするのですが、この東京都の住宅マスタープランというのか、ちょっと私不勉強で申しわけないんですが、この都営住宅とかの建てかえに関しては、人口がちょっと減少しつつある中で、具体的に形的なものというところまでは、まだ計画はされていないのでしょうか。言葉では住環境を整えるとかということなんですが、つまりは、大きい、いまや使われていない都営住宅の中に、また新しい都営住宅が新しくできると、その周辺の人口とかが多少変わったりしますし、学校のほうにも、小学校とか中学校のほうにも影響が出てくるかとは思いますが、そういうこととか、あと、例えばここに、とてもきれいな新しい住宅ができたときに、人がみんなそっちに行って、今まで割と皆さんが住んでいたところが、ちょっとさびれて、ほかの区でもあるように、老朽化住宅の取り壊しだとか、放置された住宅とかという問題が、人が住む場所がちょっと変わるだけだと、そういう状況が起こるんですけれども、そういうところまで、まだ具体的なプランではなくということなんでしょうか。

小 西 会 長 西山幹事。

西 山 幹 事 東京都の住宅マスタープラン、今回改定に当たりましては、スローガンといたしまして、首都東京にふさわしい高度な防災機能を備えた居住の実現を目指してということが掲げられているところがございます。都営住宅につきましても、結構老朽化しているものがありましたし、また耐震上問題がある物件もあります。そういった

ものがございますので、そういったものも踏まえながら、先ほどの住宅マスタープランの中では、10の目標ということで定めております、安全で安心な住宅、住宅市街地の形成ですとか、マンションの管理適正化再生、そういった幾つかの方針がある状況でございます、そういった今回の都のマスタープランの改定の中で、ご指摘いただいた点も含めて、見直しを図っていくというふうに理解しているところでございます。

小西会長 どうぞ、日野委員。

日野委員 ということは、まだ建物の大きさとかそういうことは、街並みとかは具体的ではなくて、それは徐々に、都のほうにおりてくると考えてよろしいんですか。要は、新しく都営住宅とかができるときは、周りの住民の方ともいろいろと打ち合わせをしながら進めていけるような状況にあるというふうに考えてよろしいのでしょうか。

川野幹事 基本的には都営住宅の更新というのは、従前に住んでいる方が、そこにお住まいになられるというところを原則にやっていくということが、一般的にやられていること。今、委員からお話があった、都営住宅に限らず、集合住宅が新たにできたときに、周辺の小学校、中学校あるいは公共施設の影響というのはありますよね。そういうことについては、事前に開発する中で、区の教育委員会ですとか、内部的な保育施設の問題とか、そういったところを、需要と供給のバランスをとりながら、開発誘導していくということをきめ細かくやっているところでございます。あわせて、建てかえに当たっては、周辺住民あるいは町会等でいろいろ説明をしていただいたり、説明会をして、十分ご理解をいただいた上で、開発誘導するように区としても働きかけをしておりますし、我々もそういった中で支援をしているところでございます。

小西会長 委員の皆様、よろしいでしょうか。大丈夫ですか。

それでは、第4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、答申したいと思う意見に賛成の方は挙手を願います。

(賛成多数)

小西会長 ありがとうございます。反対の方。

(反対少数)

それでは、第4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。

(「異議なし」という声あり)

小 西 会 長 それでは、少し時間はかかったんですが、無事四つの議案が終了しました。本日は長時間にわたり、委員の皆様、ご審議いただきありがとうございました。

事務局からの報告事項があれば、お願いします。

西 山 幹 事 次回日程のご案内をさせていただきます。次回第156回となりますが、年明けで恐縮でございますが、平成27年1月29日、木曜日となりますが、午後2時開会につきまして予定しているところでございます。

また、詳細につきましては別途ご案内させていただきますので、平成27年1月29日木曜日、午後2時ということで、大変恐縮ではございますが、よろしく願いいたします。

事務局からは、以上でございます。

小 西 会 長 それでは、これをもちまして終了します。
本日はありがとうございました。

午後4時14分閉会