

大田区都市計画審議会（第176回）

目 的	1. 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	令和4年8月18日(木) 開会 9時59分 閉会 11時06分																		
場 所	大田区役所本庁舎 11階 第三・四委員会室																		
委 員	<table border="0"> <tr> <td>○ 村木美貴</td> <td>○ 中西正彦</td> <td>欠 谷口 守</td> </tr> <tr> <td>欠 今井克治</td> <td>○ 山中誠一郎</td> <td>○ 佐谷和江</td> </tr> <tr> <td>○ 高瀬三徳</td> <td>○ 深川幹祐</td> <td>○ 松本洋之</td> </tr> <tr> <td>○ 末安広明</td> <td>○ 黒沼良光</td> <td>○ 植田智一</td> </tr> <tr> <td>○ 松原茂登樹</td> <td>○ 北見公秀</td> <td>○ 峯 滋</td> </tr> <tr> <td>○ 指田剛直</td> <td>欠 高崎剛彦</td> <td>欠 渋谷泰明</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">○印出席者</p>	○ 村木美貴	○ 中西正彦	欠 谷口 守	欠 今井克治	○ 山中誠一郎	○ 佐谷和江	○ 高瀬三徳	○ 深川幹祐	○ 松本洋之	○ 末安広明	○ 黒沼良光	○ 植田智一	○ 松原茂登樹	○ 北見公秀	○ 峯 滋	○ 指田剛直	欠 高崎剛彦	欠 渋谷泰明
○ 村木美貴	○ 中西正彦	欠 谷口 守																	
欠 今井克治	○ 山中誠一郎	○ 佐谷和江																	
○ 高瀬三徳	○ 深川幹祐	○ 松本洋之																	
○ 末安広明	○ 黒沼良光	○ 植田智一																	
○ 松原茂登樹	○ 北見公秀	○ 峯 滋																	
○ 指田剛直	欠 高崎剛彦	欠 渋谷泰明																	
出 席 幹 事	副区長(川野) まちづくり推進部長(西山) 都市計画課長(瀬戸) 防災まちづくり課長(柞木) 住宅担当課長(秋山)																		

傍聴者 5名

議 事	<p>議 題 第 1 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」</p> <p>報 告 大田区都市計画マスタープラン普及版(案)について</p> <p>大田区住宅マスタープラン(骨子)について</p>
<p>議決事項 第 1 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>その他</p> <p>提出資料 第 1 号議案 諮問文(写)</p> <p>事前資料 1 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【説明資料】</p> <p>事前資料 2 【計画書】</p> <p>事前資料 3 【総括図】</p> <p>事前資料 4 - 1 【計画図】</p> <p>事前資料 4 - 2 【計画図】</p> <p>事前資料 5 意見照会(写)</p> <p>参考資料 1 都市づくりのグランドデザイン</p> <p>参考資料 2 木造住宅密集地域整備促進事業について</p> <p>報告資料 1 大田区都市計画マスタープラン普及版(案)について</p> <p>報告資料 2 大田区住宅マスタープラン(骨子)について</p>	

瀬戸幹事 それでは皆様、お待たせいたしました。本日はお忙しい中、また足元の悪い中、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

北見委員からは、少し遅れる旨、ご連絡いただいておりますので、予定の方、ご参加いただいたということで、始めさせていただきたいと思います。

本日、司会を務めさせていただきます、都市計画課長の瀬戸でございます。この4月から、前任の榊原に代わりまして着任いたしました。引き続きどうぞよろしくお願いいたします。

今審議会では、新型コロナウイルスの感染状況を鑑みまして、マスク着用にて審議をいたします。分かりやすく簡潔な説明を心がけてまいりますので、よろしくお願いいたします。

初めに、本日は今年度最初の都市計画審議会ということでございますので、川野副区長よりご挨拶を申し上げます。

川野副区長 皆様、おはようございます。副区長の川野でございます。

本日は大変お忙しい中、またお足元の悪い中、第176回大田区都市計画審議会にご出席を賜りまして、誠にありがとうございます。

また、日頃より大田区の都市づくり政策をはじめ、大田区政に格別のご理解、またいつも温かいご指導、お力添えいただきまして、心より御礼申し上げます。

新型コロナウイルスの感染が続いておりますが、大田区の都市計画に関します調査・審議をいただきます大変重要な場でございます。本審議会に委員の皆様にお集まりをいただきました。都市計画課長よりお話しさせていただきましたが、本日は感染拡大に配慮しながら議事進行をしてみたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

また、本年3月に、こちらのほうの都市計画マスタープランの改定をさせていただきました。委員の皆様にはいろいろとご審議をいただきまして、新しい都市計画マスタープランに示した4つのテーマ、6つの部門別方針に基づくまちづくりを本格的にスタートをする節目の年になりました。引き続き、ご指導のほど、よろしくお願いいたします。

本日の審議でございますが、審議案件が1件、報告案件が2件で

ございます。

委員の皆様の忌憚のないご意見をいただきますよう、よろしく申し上げます。簡単ではございますが、ご挨拶とさせていただきます。

本日はどうぞよろしくお願い申し上げます。

瀬戸幹事

以降、着座にて失礼させていただきます。

続きまして、新任委員の皆様をご紹介します。

令和4年4月1日付けで学識経験のある者、令和4年5月27日付けで区議会議員の委員、令和4年4月1日付け、令和4年6月3日付けで区民又は東京都若しくは関係行政機関の職員の委員の交代がございましたので、ご紹介させていただきます。

お手元の大田区都市計画審議会委員名簿をご覧ください。

新任委員の皆様につきましては、名簿備考欄に新任と表示させていただきます。

それでは、川野副区長より新任委員の皆様のご紹介をさせていただきます。恐れ入りますが、お名前をお呼びしますので、ご起立いただければと思います。

川野副区長

それでは、名簿に従い新任委員の皆様を学識経験のある者の委員の皆様よりご紹介させていただきます。

まず、筑波大学教授、谷口守委員でございます。谷口委員につきましては、本日ご欠席とのご連絡を頂戴いたしております。よろしくお願いいたします。

引き続きまして、区議会議員の委員の皆様をご紹介します。

深川幹祐委員でございます。

松本洋之委員でございます。

黒沼良光委員でございます。

植田智一委員でございます。

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をご紹介します。

松原茂登樹委員でございます。

峯滋委員でございます。

指田剛直委員でございます。

また、本日出席の幹事につきましては、ご覧いただいております委員名簿の裏面のとおりでございます。よろしくお願い申し上げます。

以上でございます。

瀬戸幹事

新任委員の紹介は以上となります。

それでは、審議に先立ちまして、本日の資料確認をさせていただきます。

本日の次第が記載されておりますA4の資料をご確認ください。

こちらでございますが、表側に次第、裏側に座席表の記載がございます。

次に、表側に委員名簿、裏側に幹事名簿がございます。

続きまして、右上に諮問文、左上に第一号議案と記載のある資料をご確認ください。1枚おめくりいただくと、クリップ留めの第一号議案の資料となります。

案件資料には通し番号を右下に記載しております。

まず、ページ番号1-1、事前資料1が説明資料、A4縦1枚の資料でございます。

次に、ページ番号1-2から1-4、事前資料2が計画書、A4横片面印刷3枚の資料でございます。

次に、ページ番号1-5、事前資料3が総括図、A4横1枚の資料でございます。

次に、ページ番号1-6、事前資料4-1とページ番号1-7から1-42、事前資料4-2が計画図、A4横片面印刷37枚ホチキス留めの資料でございます。

次に、ページ番号1-43、事前資料5が意見照会の写し、A4縦1枚の資料でございます。

次に、ページ番号1-44、参考資料1、A4横1枚の資料でございます。

次に、ページ番号1-45、参考資料2、A4縦1枚の資料でございます。

続きまして、報告案件1の資料確認でございます。

まず、報告資料1、ページ番号、報1-1、大田区都市計画マスタープラン普及版（案）についてがA4縦1枚でございます。

次に、大田区ミライの都市づくり、都市計画マスタープラン（案）、見開きカラー版でございます。

続きまして、報告案件2件目の資料確認になります。

右肩に報告資料2と記載がございます。A3横1枚の資料、大田区住宅マスタープラン（骨子）についてでございます。

過不足ございますでしょうか。大丈夫でしょうか。

それでは、ここからの議事につきまして、会長に進行をお願い申し上げます。よろしくお願いいたします。

村 木 会 長 おはようございます。ご説明のほうはありがとうございました。

ただいま事務局から、開会に先立ちまして、本日の審議会の成立及び傍聴につきまして、ご報告を事務局のほうからお願いいたします。

瀬 戸 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」と規定されております。

本日の委員の出席状況でございますが、委員18名のうち、出席14名、欠席4名により、定足数を満たしております。また、本日の傍聴申込数は、5名となっております。

以上です。

村 木 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176回大田区都市計画審議会の開会を宣言いたします。

審議に先立ちまして、本日の審議会の議事録署名委員は、高瀬委員にお願い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）

村 木 会 長 ありがとうございます。

それでは、高瀬委員、議事録の署名につきまして、どうぞよろし

くお願いいたします。

ここで傍聴者の入室を許可したいと思います。

(傍聴者入室)

村 木 会 長 それでは、本日の議題につきまして、事務局より報告をお願いいたします。

瀬 戸 幹 事 本日は、諮問案件1件となりますので、よろしくお願いいたします。

村 木 会 長 それでは、本日の第1号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令和4年7月12日付で、第1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）についてが諮問されました。これを議案といたします。

それでは、諮問文の朗読のほう、お願いいたします。

瀬 戸 幹 事 それでは、読み上げます。

第1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。

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、令和4年4月8日付け3住住企第614号により東京都知事から照会があったので、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、下記のとおり諮問する

諮問文の朗読は、以上でございます。

村 木 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いたします。

瀬 戸 幹 事 それでは、第1号議案について、私、都市計画課長の瀬戸からご説明させていただきます。

事前に配付させていただきました資料がございます。最初に、この市街地の整備方針の位置づけについてご説明したいと思いますので、1-44ページ、後ろのほうになりますけれども、カラーの横型の資料がございます、1-44ページを、申し訳ございませんが、ご覧ください。よろしいでしょうか。

住宅市街地の開発整備の方針とは、都道府県が広域的見地から定める住宅に関する開発整備の方針でございます。こちらの図にごさ

いますとおり東京都の都市計画区域マスタープランに基づく三つの方針のうちの一つであり、おおむね5年に一度、それぞれの方針の改定を行っております。都市再開発の方針、防災街区整備方針は既に改定を終えておりまして、今回はこの三つの方針の最後の改定ということでございます。

この改定に当たり、東京都から意見照会を受けており、都市計画審議会にお諮りした上で、大田区から回答を行う予定でございます。続きまして、具体的内容の説明に入ります。

最初の1枚目の資料にお戻りください。1-1ページ、事前資料1でございます。こちらの内容が今回の議案の概要となっております。

1番の策定の目的のところがございますけれども、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を定め、開発整備の構想の位置づけを行うというものでございます。

4番の策定の考え方にございますけれども、住宅市街地のうち一体的かつ総合的に整備し、または開発すべき地区を重点地区として選定します。

5番の主な変更内容にございますけれども、今回、この重点地区に関して、二つ主な変更点がございます。

1点目といたしまして、大森東・大森南地区において、大田区木造住宅密集地域整備促進事業が終了した区域を廃止いたします。

2点目といたしまして、石川町二丁目地区において、公社住宅の建替事業の実施区域を新規に追加いたします。

変更の理由は、東京都の考え方に基づくものでございます。

具体的な場所について、図面でご説明いたします。

事前資料3、1-5ページをご覧ください。横型の位置図になってございます。

こちらの資料の中で、図面の右側、中段の部分にある斜線で示した部分、こちらが大7大森東・大森南地区になり、この地区で平成19年度まで実施していた木造住宅密集地域整備促進事業が終了したことにより、区域を削除します。

また、図面の左側、一番上の部分に記載のある大28石川町二丁目

地区は、東京都住宅供給公社の建替事業により区域を追加するものでございます。

お手数ですけれども、1枚目の資料に再度お戻りください。1枚目の資料の一番最後の7番のところに今後の予定がございます。今回の都市計画審議会終了後、区から東京都に意見照会の回答を行います。その後、東京都の都市計画審議会に付議をした後、東京都が都市計画決定を行う予定でございます。

私からの説明は以上でございます。

村 木 会 長 ありがとうございます。では、委員の皆様からご質問、ご意見をいただきたいと思いますが、その前に、本日、欠席の委員からのご意見があれば、事務局からご発言をお願いしたいと思います。

瀬 戸 幹 事 本日、ご欠席の谷口委員から事前にご質問を頂戴しておりましたので、ここで紹介させていただきます。

廃止地区の大森東・大森南地区について、事業終了後10年以上たつて、今、なぜ区域を削除するのかというご質問をいただきました。

それに対して区からは、東京都は住宅市街地の開発整備の方針の見直しをおおむね5年に1回行っており、これまでも区域を削除する機会はありませんでしたが、この区域削除を打ち出してきました。今回の見直しの中で、東京都が事業終了地区を原則削除するとの考え方を初めて打ち出したため、今回削除することになったものと、こちらからご説明いたしました。

こちらの質問回答を受けまして、谷口委員からは、今回、区域を削除することに関しては、異議はございませんとのご意見を頂戴しております。

私からは以上でございます。

村 木 会 長 ありがとうございます。

ちょっと一つお伺いしたいのが、今、ご回答いただいた、これまでも区域を削除する機会があったけれども、区域削除を打ち出してこなかったというのは、これは東京都がなんですか。

瀬 戸 幹 事 そういうことでございます。東京都がそういうことをしないという状況でございました。

村 木 会 長 ありがとうございます。よく分かりました。

それでは、すみません、委員の皆様からご意見いただきたいと思いますが、いかがでしょうか。ご意見、ご質問がありましたら、お願いいたします。

黒 沼 委 員 この第1号議案を論議する際に、事前資料2も一緒に加えてよろしいでしょうか。

瀬 戸 幹 事 こちらの議案1の資料全て、ご議論いただいて構いません。

黒 沼 委 員 分かりました。最初に、口頭では削除された部分とあったのですが、策定の目的のところの最後の部分、民間の建築活動等を適切に誘導すること等を目的とするということにつきまして、これは、これまでに一貫して位置づけられていたことなのか、今回初めてなのか、またそれはなぜなのかということで、お聞きしたいと思います。

瀬 戸 幹 事 今の質問のところは、資料でいくと何ページか、確認でございますけれども。

黒 沼 委 員 事前資料のお読みいただいた策定の目的がございました。位置づけを行うもの、そこから先に進みまして、最後の行、民間の建築活動等を適切に誘導すること等を目的とする、この文です。

瀬 戸 幹 事 分かりました。すみません、今、事前資料1の1番、策定の目的のことに関するご質問ということで、こちら、今回改定を行います住宅市街地の開発整備の方針でございますけれども、これは都の区域マスにぶら下がる非常に大まかな総合的なマスタープランということでございますので、事細かく、細かい事業を一つ一つ位置づけるというものではございません。その中で、こちらにございましており、重点地区にあるような一体的かつ総合的に整備するような地区を位置づけをして、そういったところで中心に開発整備を進めていくと。そういった中には、当然、公共の整備だけではなくて、民間の整備もこういった大きな方針の中で当然開発も誘導していくと、そういうような意味合いでございます。

黒 沼 委 員 ありがとうございます。今おっしゃった公の役割と民の役割ということを書いたほうがいいのかないのかなということで、事前のことが全て公であり、最後は民の位置づけだということであれば、それでいいのだと思いますけれども、公の役割はこうで、民の役割はこうだというのを検討することはできないのでしょうか。

瀬戸幹事　　そういった細かい内容につきましては、この重点地区について一部、記載がございます。事前資料2という、1-2から1-4というようなところがございます、例えば、1-2ページの右側のところに大20蒲田四丁目地区とか、大15環状8号線大田地区とか、こういった記載がございますけれども、こういった中に、例えば大20だと市街地再開発事業、一部完了しているとか、街路整備事業は区が実施する事業というような、これは事業の一例が羅列されているような形になるんですが、こういった中で、大20のところでも行政と民間の連携で、こういった道路だとか開発を進めていきますみたいな、そういったことは書いてございます。

ただ、この一番最後の行につきましては、そういう細かい事業の事例として挙げてあるということでございますので、ここの、今回行います開発整備の方針という意味では、大きな方針は上に書いてございますa b cの欄、こちらが方針で、一番下の最後の行、今紹介した内容は事業の一例というような形で、ある程度イメージができるように記載されているという状況でございます。

黒沼委員　　事前資料2のところの具体例にも入っていただいたのですが、1-2のところの環状7号線大田地区、大田区北部というところについては、一番最後のところに、民間が都市防災不燃化促進事業を活用することを進める。お隣の蒲田二・三丁目地区の最後のところには、行政と民間との連携によりということ、それぞれの役割の違いと位置づけが書いてありましたので、全体として記入したほうがいいのかということをおもった次第です。できましたら、ご検討ください。

次なんですけれども、そのお隣の事前資料2の1-2の環状8号線大田地区の都市施設及び、これa b cのcですね、ここに蒲蒲線と書いてあります。次のページの1-3の蒲田・西蒲田地区のc都市施設のところには、新空港線と書いてあって、＝「蒲蒲線」と書いてあるんですけれども、こういう文章をつくる場合には、語彙は統一したほうがいいのではないのかなと思ひまして、どちらでも分かることは分かるんですけれども、言葉が違うのはどうしてでしょうか。

瀬戸幹事 すみません、今、1-2の大15のcのところに環状8号線沿道及び新空港線、こちらに新空港線ということで書かせていただいている、括弧書きで蒲蒲線という表記もございますけれども。

黒沼委員 それと戻りまして、1-2の、同じcのほうですが、これ環状8号線大田地区、大田区南部の上から2番目でございます。そのところのcには、蒲蒲線としか書いていないんですね。

瀬戸幹事 すみません、1-3のところですが、新空港線（京浜急行電鉄空港線と東京急行電鉄多摩川線を短絡する路線＝「蒲蒲線」）ということで、一応、記載させていただいております。

黒沼委員 分かりました。ちょっと見間違えて申し訳ありません。

最後にお聞きしますが、お隣の1-2のところの蒲田四丁目地区のaのところの初めに書かれております、土地の有効利用と書かれてあるんですけれども、非常に抽象的なんですけど、これは具体的にどのようなことを目指しているかお聞かせください。

瀬戸幹事 ちょっとこの、先ほどご説明させていただきましたとおり、住宅市街地の開発整備の方針については、個別具体的な事業を明らかにして解説するというよりも、大きな方向性みたいなものをこういう開発の目標のところを書いてあるという状況でございます。こういった蒲田四丁目地区ということで、商店街も有しているということで、こういった活性化を図るとともに、建て替えを促進するという目標と、そういったところは書かせていただいているという状況なんですけれども。ごめんなさい、aでしたか、ご質問いただいたのは、a b cのどの項目でしたか。

黒沼委員 aです。

瀬戸幹事 aの項目でしたかね。この老朽、建物の建て替えを促進しとか良好な住環境の整備を進める、こういったのは、全般的に共通する部分でもございますけれども、環状7号線より外側というんですか、こういったところは、大田区に限らず東京全体で木密地域が広がっているというようなことで、こういったことで老朽建物の建て替えを促進し、住環境の整備を進めるというようなこと、これはほかの地区でも似たようなことを書いてあるのは、やはりエリア的に木密地域が大田区は多いということで、こういった方向性を書かせていた

だいているという状況でございます。

村 木 会 長 部長、お願いします。

西 山 幹 事 今、ご質問いただいたところは、aの地区の整備又は開発の目標の部分、土地利用ということでございますが、この計画、縦で一つのまとまった方針になっていまして、それぞれaのほかにはb c dと違う側面から書かれております。この二つ目、bのところには商業集積ということで、用途地域上も容積率を高く設定されていますので、商業など、駅前立地を生かしてというところでございます。

また、dのところには、民間との連携によりまして、幾つか様々な都市計画の施行事業がございますので、こういったものを活用して土地利用を有効にしていくという趣旨で、目標ということでまとめております。

黒 沼 委 員 分かりました。そうしますと、今、説明いただいた商業集積がbで、cの安全で快適な歩行者空間、これ具体的に書かれています。こういうb c等を含めた意味での土地の有効利用と捉えればいいんですね。了解しました。ありがとうございました。

村 木 会 長 ありがとうございます。ほかにはいかがでしょうか。

佐 谷 委 員 質問なんですけれども、大14の蒲田二・三丁目地区のdのところを見ると、ほぼ事業がいろいろ完了しているというふうに見えるんですが、先ほど、大森東・大森南地区は、事業が終了したからこの区域を廃止するというご説明があったんですが、ちょっと状況が分からないので質問なんですけれども、この二つの地区の違いみたいなのはどういうところになるのでしょうか。

瀬 戸 幹 事 すみません、まず、一番最初にご説明させていただきました、今回、区域を削除するという地区でございますけれども、大森東・大森南地区なんですけど、こちら、昔、木造住宅が密集している地域で利用される木賃アパートなんかを建て替える際に、家賃補助だとか一部建て替え費用の補助をするみたいな助成金事業が行われていたというところでございます。本当にそこについては、そういう助成事業というような形で位置づけがなされていたんですけれども、そういうものについては今回、東京都が区域を削除するというような流れできてございました。

今、お話ありましたもう一個の大21ですかね、こちらにつきましては。

佐 谷 委 員 大14です。

瀬 戸 幹 事 ごめんなさい、大14、蒲田二・三丁目地区、こちらは、ちょっと細かい背景になりますけれども、東京都の防災都市づくり推進計画というようなものがございまして、そういったものの中で整備地域ということで、細かい事業を実施しているというわけではないんですが、そういう防災上、まだちょっと課題が残っている地区というような位置づけがあるというふうに伺っております。そういった地区も入っているというようなところで、それで少し残っている部分があるというふうに聞いてございます。

何といたしますか、助成金事業自体はやってはいないんですが、課題がある地区という、ほかの冊子での位置づけが残ってる関係で、東京都がまだちょっとこの区域指定は解除するというようなことは早いという判断があったという状況でございます。

佐 谷 委 員 ちょっとだから事業が終わったから区域を廃止するという、そういう単純な仕分ではなくて、そのほかのことも考慮して、この14番は残すけれども、7番は廃止するというようなことでよろしいですか。

瀬 戸 幹 事 今のおりで間違いございません。

佐 谷 委 員 ありがとうございます。

村 木 会 長 ほかはいかがですか。よろしいですか。

黒 沼 委 員 最後ですけれども、この地域区分で、大22以外は全て新都市生活創造域となっています。これ東京都の位置づけのようですがけれども、この地域区分は2017年の東京都のグランドデザインが決められています。それと2019年に未来の東京戦略が決められています。これとの関わりはありますか。

瀬 戸 幹 事 ちょっと直接的なところといたしますか、ここの区分けの区分につきましては、東京都の住宅マスタープランの中に記載はございまして、おおむね環状7号線の内側と外側で分かれるみたいな、先ほど木密地域が多い地区とそうでない地区みたいな分かれ方等も絡んでくるんですが、この環状7号線の内側の地区では、こういった中枢

広域拠点みたいな表現がなされていて、方向性もやはり駅周辺では都市機能の集積だとか、そういったことが記載されているのと、それ以外の環状7号線の外側の地区では、こういう新都市生活創造域みたいな記載がございまして、施策展開の方向も木密地域の改善だとか、生活の場としての住宅市街地の整備みたいな、そういった方針が住宅の整備の方向性として記載されているという中で、今回、この住宅市街地の開発整備の方針の中でも区域分けがなされた上で、方針がこういうふうに整備されているという状況でございます。

黒 沼 委 員 そうすると、出所は住宅マスタープランだということなんですが、東京都のグランドデザイン等の関わりで、この新都市生活創造域の位置づけが、スマートなまちづくりとの流れのようなんです。私の捉え方が間違えであるかどうかちょっときょう、賛否のタイトルに関わってきますので、そこのところもう一回確認しておきたいんですが。

瀬 戸 幹 事 この新都市生活創造域については、施策展開の方向をもう少し詳しくちょっとこの住宅マスタープランの内容でご紹介させていただきますと、生活に必要な都市機能が集積した地域の拠点や生活の中心地の形成を進めるとともに、サテライトオフィスの設置やテレワークの環境整備による職住の融合、木造住宅密集地域の改善、公園・農地・緑地など緑豊かな環境の保全・形成などを図り、都民の生活の場としての住宅市街地を整備していきますというような記載がございまして。もう少し読めばもう少し長い記載はあるんですが、こういった形でこの部分については、少し都心から離れたということ踏まえた住宅市街地、良好な環境の住宅市街地整備というようなことが大きな前提の中で方針をつくっているという状況でございます。

黒 沼 委 員 そうすると、今の話のとおりなんですが、この再開発も絡んでのことですね。

瀬 戸 幹 事 こちらの方針の中に、一番下の行に、確かに今お話しのような市街地再開発事業というような事業は、方針の欄の下の具体的な事業のところ記載はございます。こちらの内容については、一番最初にご説明させていただきました、都の区域マスの下にぶら下がる三

つの方針がございます。その方針の中には、都市再開発の方針、防災街区の整備方針というのがほかに二つございまして、今回の住宅市街地の整備の方針の改定に当たり、そのほかの二つの方針とも一定程度リンクさせるというような考えのもと、この3方針はお互いにある程度、内容の整合を取ってやっていると。その中で、今お話のあった市街地再開発事業、それは主に都市再開発の方針という中で出てくるんですが、当然、そういう開発を進めれば、住宅市街地も整備されていくという関係から、この方針の中にもそういった事業展開については整合を取る上で記載されているという状況でございます。

村 木 会 長 よろしいですか。ほかにありますでしょうか。大丈夫ですか。
それでは、皆様のご意見、ご質問が出尽くしたように思いますので、お諮りしたいと思います。よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

村 木 会 長 第1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。よろしいのでしょうか。

(「異議あり」の声あり)

村 木 会 長 そうすると、異議があるみたいなのですが、何を、どのことを。
黒 沼 委 員 今の説明を聞きまして、再開発と関わるのが一つです。もう一つは、今、聞きました新都市生活創造域が東京都のグランドデザインと2019年の未来の東京戦略とも全く関わりないことではなく、関わりを持っていると受け止めざるを得ません。そうすると、スマートシティ、ダイバーシティとの関係で、これからAI、IoT、データ、ロボットがコアになっているソサエティ5.0の位置づけとの関わり、DXのスマート根拠との関わりが拭い切れません。そのことでの危惧もあり、賛成できかねるということです。

村 木 会 長 事務局のほうにお伺いしますが、この諮問なんですが、きょう、私のほうにいただいているのは、地区の事業終了についての削除の件ですよね。これについての議決ということでよろしいですか。

瀬 戸 幹 事 今回お諮りいただいたのは、主な変更点として二つ、ご紹介をさせていただきましたが、一つは区域の削除と建て替え事業に伴う区域の追加、その二つは主なものとして紹介させていただきましたが、

内容としましては、この議案の内容を全部セットで住宅市街地の開発整備の方針ということで東京都は今回、この方針を改定することによってでございますので、この全体の内容について、確かに委員の皆様からご意見があるということであれば、それを踏まえた上での審議会としてのご判断をいただきたいという内容でございます。

村 木 会 長 はい、分かりました。

それでは、反対意見があるようではございますけれども、私自身は、DXとかスマートというのは、直接的には土地利用とは関係しないということがあるかなというふうに思っております。

それでは、反対意見等があると審議上、採決したほうがよろしいかなと思っておりますので、お諮りしたいと思います。

それでは、賛成の方、まず挙手をお願いいたします。

(賛成挙手)

村 木 会 長 分かりました。では、反対の方。

(反対挙手)

村 木 会 長 お一人ですね。

賛成多数で第1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、答申することにいたします。

次に、本日、報告案件が2件あるようですので、まず1件目からご説明をお願いいたします。

瀬 戸 幹 事 お時間いただきましてすみません。報告資料1番、大田区都市計画マスタープラン普及版(案)について、ご説明させていただきます。

報告資料1番をご覧ください。

区では、令和4年3月に改定させていただきました大田区都市計画マスタープランに基づいて、区民の皆様を初め、事業者の方などの協働の都市づくりを目指しております。

このマスタープランに基づいて、区民の皆様と将来都市像を共有し、円滑にまちづくりを進めていくために、分かりやすく解説した普及版を作成します。今回は、作成中の案を別紙に添付いたしました。

観音開きの資料を開いていただければと思います。後ろのカラー

の資料をお開きいただければと。

こちらの中に、にぎわい、地域力、安全・安心、環境といった四つのテーマがイラストのイメージ図とともに記載されております。

資料をまた閉じていただいて、最後のページをご覧くださいと思います。こういった、最後のページには地域力を生かした取組の事例が、実際の事例として紹介されております。こういった事例をもとに、今後は区内18特別出張所管内の町会長会議等に出向き、この都市計画マスタープランの普及版を活用して地域と協働のまちづくりを進めてまいりたいということで、現在進めている状況についてのご報告という内容でございます。

私からは以上でございます。

村 木 会 長 ありがとうございます。それでは、ご意見、ご質問、皆様からお伺いする前に、本日、欠席の委員からのご意見があれば、事務局のほうからご発言をお願いできればと思います。

瀬 戸 幹 事 今回のこの報告につきまして、本日ご欠席の谷口委員からご意見を頂戴してございます。

大田区都市計画マスタープラン普及版（案）の印刷枚数と使用方法についてご質問をいただきました。

区からの説明内容としましては、約2,000枚印刷しまして、都市計画マスタープランの内容を地域に啓発し、区民と協働のまちづくりをするため活用してまいりますということと、具体的には町会長会議などで地縁団体の代表者などへの配布時に内容もご説明させていただいて、ぜひまちづくりに一緒に参画していただきたいということでお願いしていくということをご説明いたしました。

これに対して、谷口委員からは、啓発効果が上がるような配慮をお願いしますとのご意見をいただきました。

私からは以上でございます。

村 木 会 長 ありがとうございます。ほかに委員の方々からご意見、ご質問があったらお願いします。

中 西 委 員 この案については、非常に優しく説明しよう、親しみやすくしようとする意図を非常に感じて、それについては同意といいますか、往々にして都市計画とかマスタープランとか難しいものなので、言

ってみれば子供にも理解しやすいものにしようとするというような意図を非常に感じるところで、それ自体はよいことだとまず評価したいと思います。

ただし、私とても残念なのは、これ全然地図とか構造とかが見えないんですね。それで、都市計画というのはやはり基本的には場づくり、それから空間づくり、あるいは都市構造というものに関わるものでして、それがなくなって、テーマは大事なので、これを大きく扱うのはいいと思うんですけども、ちょっとそちらに特化し過ぎかなというふうに思いまして、というのがあります。なので、都市計画、大田区にとって生活者の目はもちろん大事なんですけれども、広く大きな目からも大田区のことを考えてもらうということ、この中にも少し盛り込んでいただいたほうがいいのではないかなというのが、まず1点目はそれに尽きます。

もう一つは、なぜそれが必要かという、行政の方とか大田区の仕事に関わっている方は大田区の姿というのを非常にもう意識して、今さら地図を見るまでもないと思うんですが、お住まいの方は必ずしもそうではなくて、自分のところに対してどう影響するんだろうとか、あるいはほかの地区について、こういうところもあったのかということが、これだと全く気づけないなというふうに思いまして、ちょっとその意味では、細かく載せるのは反対ではあるんですが、大きな大田区の姿を示す部分はあってほしいなというふうに思いました。

以上です。

村 木 会 長 ありがとうございます。何か返すことはありますでしょうか。

瀬 戸 幹 事 今の委員のご意見、ありがとうございます。私どももちょっとこの内容を作成するに当たり、どの程度まで盛り込むかというのは非常に悩んだところではございますけれども、内容の中に全体将来都市構造とか、そういう拠点とまちづくりの位置関係みたいなものもございますので、そういったもののちょっと入れ方については検討させていただきたいなと思います。ありがとうございます。

村 木 会 長 部長、お願いします。

西 山 幹 事 ご意見ありがとうございます。補足させていただきます。

こちらのリーフレットをつくりました趣旨と申しますのは、広く区民の方に、まずまちづくりのつかみということで、ご理解いただきたいということでつくったのが趣旨でございます。こういった媒体を用いまして、地域のほうに説明に入ってまいりたいということで考えています。

ただ、いただいたご意見のように、都市計画に関する記載については十分でございませんので、これからも区報ですとか、ホームページ、さらにこちらにもQRコードをつけまして、大田区のホームページにリンクさせることにより、関心を持った方がさらに見ていただけるようなことも併せ持ちながら取組を進めてまいりたいと思います。

あと、都市計画マスタープラン冊子がありますが、それとは別に概要版というものも作成しております。これらのいろいろな組み合わせによって地域の方に関心を持っていただけるよう、今後まちづくりを進めてまいりたいと思いますので、よろしくお願いを申し上げます。

瀬戸幹事 今のお話で、全体、将来都市構造みたいなキーとなる絵姿がありますので、そういったものを併用して配布するだとか、そういった活用の仕方も含めてちょっと検討させていただければと思います。ありがとうございました。

村木会長 ほかにいかがでしょうか。

北見委員 ありがとうございました。今、中西委員のほうのお話されたことはごもっともだと思いますけれども、あともう一つ、これに点字を入れられますか。やはり健常者の方ばかりではなくて、身障者の方も多くいらっしゃると思いますので、そういう方のために点字を入れていただくなり、ご高齢の方が読みやすいように、もうちょっと色のめり張りを付けるとか、あともうちょっと一つ一つの文字を大きくしていただくと見やすいのではないかなというふうにちょっと思いましたので、お話させていただきました。よろしくお願います。

村木会長 ありがとうございます。

瀬戸幹事 今後のいろいろな作成方法とか、活用に当たってちょっと参考にさせていただきたいと思います。ありがとうございました。

村 木 会 長 ほか、いかがでしょうか。

松 原 委 員 すみません。大田区の自治会連合会から来ておりますので、今、中西先生がおっしゃった言葉が、連合会長会でも出ました。18名いるんですが、自分の地区はそれぞれ町の成り立ち等は分かっているんですが、他の地区に関しては、記入をしてもなかなか、もっと具体的に何か場所も分からないという意見も出ました。そういう意味では、今後の課題として、さっき検討していただくということでは、現地も分からない連合会長さんもいらっしゃるのも事実でありますので、そういうことは少し丁寧にやると、連合会長がその町会長に発する、218町会自治会に発することができると思いますので、そのところを、優しさを足していただければありがたい。今後のことということをお願いできないか。

村 木 会 長 ありがとうございます。よろしいですか。

ほかにいかがでしょうか。

（「なし」の声あり）

村 木 会 長 それでは、続いて、2件目の報告案件について、ご説明をお願いいたします。

秋 山 幹 事 改めまして、おはようございます。大田区まちづくり推進部住宅担当課長、秋山と申します。どうぞよろしくお願い申し上げます。

失礼ながら、着座にて説明させていただきます。

大田区住宅マスタープラン骨子という資料をご覧いただければと思います。

現行の計画は、今年度までの計画となっております。今回、改定を進めておりますのは、来年度、令和5年度から10年間の計画となるものでございます。

これにつきましては、大田区住宅マスタープラン有識者検討委員会を組織させていただきまして、本日、ご出席の中西先生に委員長を務めていただきまして、様々な分野の専門家の方々からご意見を賜りまして、策定させていただいているところでございます。

本日お示ししております骨子は、6月に議会の所管委員会で報告した時点のものでございまして、その後、素案を現在作成中でございまして、7月25日に、先ほど申し上げました有識者検討委員会を

開催させていただきまして、様々ご意見をいただきまして、今、素案の最終策定段階にかかっているというところでございます。あくまで6月時点のものでございますので、その後、修正がかかっていくということを前提にご覧いただければと思います。

まず、左側のほうでございますが、大田区の住環境を取巻く特徴と課題ということで、新た日常への対応、この間の新型コロナウイルスの影響等もございましたので、働き方改革、・・・生活様式の多様化を初めとしまして、①から⑤まで、現在の大田区の住環境を取巻く課題をまず抽出し、それに対応する形で目標の1から目標の4までを立て、それぞれに対して主な施策ということで右側のほう、施策の案、こちらのほう特に細かい施策については、今、修正がかかっているところでございます。

今後の予定でございますけれども、9月に素案を固めたものを議会の所管委員会に報告させていただいた上で、10月にいわゆるパブリック・コメントを実施する予定でございます。

今回の特徴でございますけれども、目標の2-2の中の、右側ちょっと見ていただきますと、マンション管理適正化推進計画の策定ということで、これはマンション管理適正化法という法律の改正に伴いまして、ちょっと米印みたいなので書いてございますが。大田区マンション管理適正化推進計画を最終章で記載ということで、これは板橋区でも今年度から制度が始まっているんですが、この大田区マンション管理適正化推進計画を策定することで、その上に書いてございます、マンション管理計画の、ちょっとこれ記述を間違えています、マンション管理計画認定制度を、来年度から大田区でも導入することを計画しておりまして、これを住宅マスタープランの最終章に包含する形で策定するのがこれまでとは違う形の特徴になっているところでございます。

個々のことについて、ご説明を一つ一つしますと時間がかかりますので、ご覧いただければと思います。

雑駁ではございますが、私の報告は以上でございます。

村 木 会 長 ありがとうございます。皆様のご意見、ご質問をいただく前に、本日ご欠席の委員からのご意見をお伺いしたいと思っておりますので、事

務局のほう、お願いします。

瀬戸幹事 本日、ご欠席の谷口委員から事前にご意見を頂戴しております。

東京23区は住宅価格が高く、住宅の取得が難しいという課題がある。その中で、空き家の問題について、空き家の利活用を図るなど、通常のマーケットに載せていくという取組を引き続き、お願いしたいというご意見が谷口委員からございました。

私からは以上でございます。

村木会長 ありがとうございます。それでは、委員の皆様、ご意見、ご質問があったら伺いたいと思いますが、いかがでしょうか。

黒沼委員 目標3のところですが、今、高齢化社会ということで、高齢者住宅が特にありますけれども、それはこの一番上の公共公営住宅の維持・再生に含まれているのかというふうに思いますが、非常に公共住宅の申込みの倍率が30倍、40倍、時には70倍、東京大学に入るような倍率も含めてあるような感じがあって、そのところはどう論議されて、どう位置づけられたのかということと、維持・再生はございますが、増築、減築、増設がここに書かれていませんけれども、それはどう位置づけているのかお聞かせください。

秋山幹事 ありがとうございます。まず、一つ目の高齢者住宅の供給継続、現在の素案でございますけれども、高齢者住宅の供給継続という項目を設けておまして、民間賃貸住宅への転居に向けた支援によっても新たな住まいを確保できない住宅に困窮する高齢者のため、高齢者住宅の供給を継続しますという、今、素案になっているところでございます。

もう一つのご質問でございますけれども、議会の代表質問に対する区長からの答弁を従来からさせていただいているところでございますけれども、新規の区営住宅の建築は、現在のところ考えてはおりません。

以上でございます。

黒沼委員 ありがとうございます。ぜひ考えていただきたい、要望だけしておきます。

村木会長 ほかいかがですか。よろしいですか。
どうぞ。

佐 谷 委 員 せっかくというか、先ほど住宅についての重点地区の審議をいたしました。こちら東京都の住宅市街地の整備に関する重点地区ということだと思えますけれども、これと大田区の考えている住宅マスタープランはどのような関係というか、どのようなふうに連携していくかとか、記述があるのかとか、その辺を教えてくださいと思います。

秋 山 幹 事 ありがとうございます。東京都の住宅マスタープランにおいて、確かに市街地区域の区域分けで、環状7号線の北側と南側ということで分かれて記述がされているということは私も認識しているところなんでございますが、大田区の場合、確かに北馬込、それから山王、大森北、大森本町あたりは環状7号線の北側の部分があるんですが、おおむね全体でいうと環状7号線の南側に含まれている部分が大部分ということでございますので、大田区の住宅マスタープランの中で環状7号線の北側、南側ということで地域分けをして何か記述をしているということはございませんが、東京都の住宅マスタープランの中で、その市街地の特性ということで、例えば空き地だとか、空き家の緑化を積極的にやるべきだという記述がございますので、そのところを参考にさせていただいて、緑の部分の中に絡めて、そういったことを意識した記述をしている部分はございます。以上でございます。

佐 谷 委 員 先ほど12の重点地区ということでイメージされていますが、この重点地区についてはどんな感じなのでしょうか。

秋 山 幹 事 すみません、重点地区というのは。

瀬 戸 幹 事 都市計画課長から。先ほどの議案でありました重点地区ということでお話しさせていただきますと、こちらはあくまで開発という意味合いでの重点地区という形になります。今回、報告事項として出させていただいているこの住宅マスタープランにつきましては、個別のエリアをどのようなふうに建て替えして開発していくとか、そういう観点とはまたちょっと住宅施策全体の、ソフト対策も含めた、そういった形での一番の基となるマスタープランということでございますので、ちょっとまちづくりとしての重点地区の12地区をこの中に具体的に入れて、個別的にどう開発していくとか、そういった

ところまではこちらの住宅マスタープランのほうには入っていないと、そういう関連性が。ちょっと個別の都市計画としてのハード整備の話と広いソフト対策を中心に進めるこういう住宅マスタープランと、方向性が違うということで細かい12重点地区のところまでこちらには入っていないと、そういう関係という状況かなと思います。

秋山幹事 住宅担当課長から補足させていただきます。先ほどの別表、重点地区の整備または開発の計画の概要に出ている地区ごとに1対1対応でということは、住宅マスタープランのほうでは考えていないんですが、例えば、住宅マスタープランの中で、今日も糀谷地区の自治会連合会長さんが委員としていらっしゃっておりますが、木造住宅密集地域の改善ということで、木造住宅密集地域は防災性や安全性、居住環境等に多くの課題を抱えており、地震などの災害時には延焼火災による甚大な被害が想定されます。こうした地域では、住まいの耐震化に加えて、東京都建築安全条例に定めた新たな防火規制や不燃化特区制度などを活用して、住まいの不燃化を進めますとか、そういったどこどこの、具体的な蒲田地域だとか何々地域という記述はございませんけれども、大田区を全体的に見て、そういう木造住宅密集地域の改善だとか、がけ地対策、あるいは田園調布のほうも台風による風水害があったこともございますので、風水害、土砂災害対策ですとか、そういったことを、全体的な形で記述をさせていただいている、大田区住宅マスタープランでは、そういった形で記述をさせていただいているところがございます。

佐谷委員 表現はお任せしますが、こちらで重点地区が12決まっているということであるので、こちらからもう一回、これを見直して住宅マスタープランに反映できるところは反映していくというようなことをされるといいのかなというふうに思いました。

村木会長 ありがとうございます。ではちょっとまた。

中西委員 今の議論の補足というわけでもないんですが、私、先ほどご紹介がありましたとおり、この住宅マスタープランの有識者検討委員会の委員長を務めておりますので、ちょっと経緯等を含めて、補足説明させていただければと思います。

住宅マスタープランは、現行のものが今年度いっぱいということ

ですけれども、実は結構早めに改定に着手したところですが、コロナもありまして、予定より1年、2年、遅れてしまったところではあります。また、都市計画マスタープランとの関係もありますので、その改定を待ったという面もございます。

それで、きょうお配りされている資料につきましては、中段の目標1から4のところの区分けも実は今既に修正が入っているところとして、非常に多岐にわたる議論が、実は中断期間も含めると足かけ3年、4年、行われてきたところとして、非常に住宅マスタープランの難しさが出た議論がありました。といいますのは、従来の、もともとの古いタイプの住宅マスタープランはかなり住宅供給ですとか、そういったハード整備に乗ったものだったんですけれども、昨今は住まいに関わるものが何でも出てくるということで、今出たようなご意見ももちろんですし、一方で、福祉の話ですとか、あるいはこの間の委員会ですと、子育て世帯をちゃんと大田区にとどめるための施策をここにちゃんと入れられたらどうかみたいなご指摘もあったりしたところで、あるいは防災のことも課題になったりいたしました。ということで、言ってみれば、この住まいに関わることは全方位ですので、住宅マスタープランの議論の中にたくさん出たことは事実でございます。

ただ一方で、住宅マスタープラン、あるいは住宅政策として何ができるかという中で、その取捨をした結果が今、この案になっているということをご理解いただければというふうに思います。

その中で、先ほどご指摘あったような都市整備的な部分とのすみ分けとかは踏まえた上で、大田区全体のこととか、それからソフトとは言いませんけれども、仕掛けの部分について書き込んでいるものが住宅マスタープランになったということです。

もちろん、その中に出てきたたくさんのご意見を捨て置くということではございませんで、有識者検討委員会としましても、担当部局に、中でこういう意見が出たということをごちゃんと担当部署にお伝えしてくれというリクエストはしておりまして、これまでの議論をどう残すかということも含めて、今年度いっぱいですので、最後の委員会に向けて取りまとめを事務局とちょっと考えていきたいと

思っているところです。

そういった結果がこれであるということをご理解いただければ幸いです。

以上です。

村 木 会 長 ありがとうございます。ほかに何かご意見ありますでしょうか。よろしいですか。

今の中西委員のお話もそうですけれども、都市づくりをしていると、かなりいろいろな部門と関係してきて、どこまで何を書くのか、全部書いてしまうと総合計画みたいですし、分野の役割等を考えながら進めていくことの難しさみたいなものがあるかなと思いました。

ご意見特にないようでしたら、この件、終わらせていただきたいと思えます。

それでは、本日のご審議、ありがとうございました。司会を事務局のほうにお戻しいたします。

瀬 戸 幹 事 委員の皆様、本日はご審議のほど、まことにありがとうございます。ありがとうございました。

次回の都市計画審議会は令和4年11月10日を予定してございます。改めて委員の皆様にはご連絡を差し上げますので、ご出席のほど、よろしく申し上げます。

今年度は新型コロナウイルスの影響がございませう中、審議会にご出席いただいた委員の皆様にあつ御礼申し上げます。それでは、これをおもちまして第176回大田区都市計画審議会を終了させていただきます。どうもありがとうございました。

午前11時6分閉会