

# 大田区都市計画審議会（第150回）

目 的	1 東京都市計画公園の変更（大田区決定）について 2 東京都市計画緑地の変更（大田区決定）について			
日 時	平成24年11月1日（木） 開会 2時04分 閉会 3時55分			
場 所	大田区役所本庁舎2階 201、202、203会議室			
委 員	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%; vertical-align: top;">                             ○ 谷口汎邦                              ○ 小篠映子                              ○ 松原茂登樹                              ○ 秋成 靖                              ○ 樋口幸雄                              ○ 馬場宏二郎                         </td> <td style="width: 33%; vertical-align: top;">                             ○ 志水英樹                              ○ 小林みどり                              ○ 塩野目正樹                              ○ 山崎勝広                              欠 遠藤孝一                              ○ 高橋茂男                         </td> <td style="width: 33%; vertical-align: top;">                             欠 中井検裕                              ○ 小西恭一                              ○ 富田俊一                              ○ 黒沼良光                              ○ 菊地勝昭                              欠 和才郁夫                         </td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">○印出席者</p>	○ 谷口汎邦 ○ 小篠映子 ○ 松原茂登樹 ○ 秋成 靖 ○ 樋口幸雄 ○ 馬場宏二郎	○ 志水英樹 ○ 小林みどり ○ 塩野目正樹 ○ 山崎勝広 欠 遠藤孝一 ○ 高橋茂男	欠 中井検裕 ○ 小西恭一 ○ 富田俊一 ○ 黒沼良光 ○ 菊地勝昭 欠 和才郁夫
○ 谷口汎邦 ○ 小篠映子 ○ 松原茂登樹 ○ 秋成 靖 ○ 樋口幸雄 ○ 馬場宏二郎	○ 志水英樹 ○ 小林みどり ○ 塩野目正樹 ○ 山崎勝広 欠 遠藤孝一 ○ 高橋茂男	欠 中井検裕 ○ 小西恭一 ○ 富田俊一 ○ 黒沼良光 ○ 菊地勝昭 欠 和才郁夫		
出 席 幹 事	副区長（野田） まちづくり推進部長（太田） 再開発担当部長（杉村） まちづくり管理課長（荒井） 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）			

傍聴者 4名

議 事	件名	第一号議案 東京都市計画公園の変更（大田区決定）について 第二号議案 東京都市計画緑地の変更（大田区決定）について
	概要	
<u>議決事項</u>		
	第一号議案	東京都市計画公園の変更（大田区決定）については、 諮問のとおり定めることが適当である。
	第二号議案	東京都市計画緑地の変更（大田区決定）については、 諮問のとおり定めることが適当である。
その他		
提出資料	第一号議案	事前資料1 東京都市計画公園の変更（大田区決定） 事前資料2 総括図 事前資料3 計画図 事前資料4 説明資料 当日資料1 配置計画図・現況写真
	第一号議案	諮問文
	第二号議案	事前資料1 東京都市計画緑地の変更（大田区決定） 事前資料2 総括図 事前資料3 計画図 事前資料4 説明資料 当日資料1 位置図・現況写真・断面イメージ図
	第二号議案	諮問文
	報告資料	景観法及び景観計画について 大田区景観計画素案[概要版] 大田区景観計画素案 大田区景観条例素案 大田区都市計画マスタープラン[概要版]
	報告資料	新たな防火規制の導入について

西山幹事 本日は、お忙しい中ご出席賜りましてありがとうございます。本日の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と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。

はじめに、本日は今年度最初の都市計画審議会でございますので、野田副区長からご挨拶を申し上げます。

野田副区長、よろしくお願ひいたします。

野田幹事 委員の皆様、お忙しい中お集まりいただきまして本当にありがとうございます。

この大田区都市計画審議会は次第にございますように、第150回という大変区切りのいい回になっております。今年度に入りまして、新たにお諮りをする案件がここまでなかったということもございまして、11月になっての開催ということでございますが、一方では、この150回という回数にもあらわされておりますように、この場でご審議をいただき、ご答申をいただいたさまざまな都市計画事業というものが大田区内では着々と進んでいるところでございます。

この間の話題といたしましては、とりわけ区民の皆様にも関心の高い事業でもございます京急電鉄の連続立体交差事業が進捗しております。去る10月21日にいよいよ上下線とも上に上がって走り出したということございまして、こちらについては、皆様も報道等でご覧になったと思いますし、また本日、お集まりに際して、京急電鉄をお使いの方もいらっしゃるのかなと思います。

都市計画事業というものは、都市の骨格を決めていくような大がかりな事業というものがすぐに思い浮かぶところでございますが、そうした意味での都市計画事業として連立事業が進んでいたところでございます。これにより、踏切が既になくなりました。また、まちの様子というのも変わっております、こちらについては、まだまだこれからの部分が残っておりますが、高架化を契機といたしまして、駅周辺での再開発事業ということが関係地権者の皆さん方の手によって進められているということもあわせまして、まちを大きく変えていくような事業をこの場で委員の皆様方が高い専門性あるいはそれぞれのお立場でのご経験ということを踏まえまして、ご審議をいただきました。そうした方向が実現をしていくということで、

私どもとすれば、先生方のおかげという思いが強くなります。

また、都市計画事業というものが、今日におきましては目に見える大きな物をつくり出すということだけではなくて、環境という側面についても、これを都市の中で大切な要素として、都市計画として考えていこうという動きというものが顕著にあらわれております。

今日の報告事項としまして、景観計画についてお話をさせていただくことになっておりますが、景観という都市計画上は新たな価値という意味合いがあるのかなと思っております。そこに住んでおられる方にとって大切なもの、都市ということを考えたときに、大切な要素としてこうした新しいものが入ってくるということも新しい時代の中での動きということもありますし、そうしたことにつきまして、委員の皆様方は既に大変な知見をお持ちの方もいらっしゃいます。そうしたことも含めて、都市計画審議会という場で、大田区の明日をつくり出していくようなお話を整えていただけるということで、大いに期待をしているところでございます。

今期、新たなスタートということでございますので、委員の先生方におかれましては、ぜひ大田区のまちづくりということで、活発なご審議を賜りますようお願い申し上げます。冒頭の大田区からのご挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

西山幹事 ありがとうございます。

続きまして、委員の皆様のご紹介に入りたいと思います。都市計画審議会委員についてでございますが、区議会議員の委員の方を除きまして、平成24年4月1日から平成26年3月31日の2年間が任期となっております。本日は新しい任期になりまして最初の会でございます。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ので、野田副区長より委員の皆様のご紹介をさせていただきたいと思っております。

なお、机上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、そちらをあわせてご覧いただければと思います。

それでは、野田副区長お願いいたします。

野田幹事 それでは、私から委員の皆様をご紹介します。

初めに、学識経験者の委員の皆様でございます。

谷口汎邦委員でございます。

志水英樹委員でございます。

中井検裕委員のご紹介でございますが、中井委員につきましては、本日ご欠席ということでご連絡をいただきました。ご紹介をさせていただきます。

続きまして、小篠映子委員でいらっしゃいます。

小林みどり委員でございます。

前回の審議会におきまして、平成23年8月1日付で池添委員のご退任につきましてご報告をさせていただいたところでございますが、池添委員の後任ということで新たな委員をご紹介させていただきます。

小西恭一委員でございます。なお、小西委員につきましては、平成12年から15年まで、大田区で建築部長、まちづく推進部長を務めてこられた方でございます。

続きまして、区議会議員の委員をご紹介します。

松原茂登樹委員。

塩野目正樹委員。

富田俊一委員。

秋成靖委員。

山崎勝広委員。

黒沼良光委員。

以上の皆様でございます。

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といたしましてご紹介をさせていただきます。

樋口幸雄委員でいらっしゃいます。

続きまして、菊地勝昭委員でございます。

馬場宏二郎委員でございます。

高橋茂男委員でございます。

なお、本日ご欠席の方でございますが、先ほど中井委員につきましてのご欠席をご案内させていただきました。遠藤孝一委員、和才郁夫委員、お二方もご欠席ということでございますが、お名前をご

紹介させていただきました。

私ども幹事側につきましては、名簿の裏面に一覧表を掲げさせていただいておりますので、その名簿でご確認をいただければと存じます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

西山幹事 ありがとうございます。

それでは、新しい任期の最初の都市計画審議会でございます。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松原委員に議事進行をお願いしたいと存じますが、皆様いかがでしょうか。

(「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、恐縮でございます。松原委員、中央の座長席へ席の移動をお願いいたします。

(座長席へ移動)

松原座長 ただいまご指名をいただきました松原茂登樹でございます。しばしの間、座長を務めさせていただきますが、皆様の円滑な議事進行にご協力をお願いさせていただきます。

それでは、座って進めさせていただきます。

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します。

西山幹事 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」と規定されているところでございます。本日、委員の皆様方の出席状況でございますが、委員18名のうち出席15名、欠席3名という状況でございます。定足数は満たされております。なお、本日の傍聴の申し込みにつきましては4名となっております。

松原座長 ありがとうございます。ただいま事務局から報告がございましたように、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、よろしくお願いいたします。

それでは、第150回大田区都市計画審議会の開会を宣言いたしま

す。

ここで傍聴者の入場をお願いいたします。

最初に、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けど、通例により会長のほか、輪番で1名の委員を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、富田委員をお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

松原座長 ありがとうございます。

次に、審議案件に先立ちまして、会長の選出をいたしたいと思えます。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 会長の選出につきましてご説明申し上げます。

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項において、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。したがって、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いたします。

なお、参考までに、これまで過去の会長選出についてでございますが、指名推選により行われているところでございます。

松原座長 ありがとうございます。

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。選出方法はいかがいたしましょうか。

小西委員 今までどおり指名推選による選出がよろしかろうと思いますが、いかがでしょうか。

松原座長 お諮りいたします。今、小西委員より指名推選とのご意見がございましたが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

松原座長 はい、ありがとうございます。それでは、そのように決定をさせていただきます。

会長にどの方を推選されるかということですが、挙手をお願いしたいと思います。

小西委員、どうぞ。

小西委員 引き続き、会長には谷口委員を推選させていただきます。推選理由といたしまして、谷口委員は大田区都市計画審議会会長として、大田区のまちづくり行政に永きにわたり携わられ、都市計画行政にも精通されています。

また、大田区都市計画マスタープランの改定時には、改定委員会の委員長として中心的な役割を果たされました。

以上の理由から谷口委員を会長に推選させていただきます。

松原座長 今、小西委員から、谷口委員を会長に指名推選するというご意見がございましたけど、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

松原座長 はい、ありがとうございます。ご異議なしと認めます。よって、会長は谷口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、谷口会長に引き継がさせていただきます。

委員の皆様、ご協力ありがとうございました。

西山幹事 松原委員、大変ありがとうございました。

ここで会長が決定いたしましたので、ここからの議事進行につきましては、谷口会長にお願いしたいと存じます。

それでは、谷口会長、よろしく願いいたします。

谷口会長 谷口汎邦でございます。このたびは委員の諸先生の皆様方のご推挙によりまして、大変微力でございますが、この審議会のまとめ役として微力を尽くさせていただきたいと思っておりますので、よろしくお願い申し上げます。

委員の諸先生方のご指導、またご理解、そしてご支援をもちまして、このまとめ役を務めることができることでございますので、委員の諸先生方、何とぞよろしくお願いいたします。

この150回という意味は非常に大切なことであろうと思っております。常に時代の変化の中でまちづくりを推進するという事は、並大抵のものではないかという思いもございます。

またこれから諸先生方のご指導をいただきながら、ご議論いただ



きますけれども、絶えることのないつながりというものが非常に大事ではないかということに改めて感じております。今後ともよろしくご指導のほどお願いを申し上げまして、一言最初のご挨拶にかえさせていただきますと思います。

それでは、引き続きまして、会長の職務代理の選出を行いたいと思います。選出に当たりまして、事務局からご説明をお願いいたします。

西山幹事 大田区都市計画審議会条例第4条第3項の規定におきまして、「会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する」と規定されているところでございます。

谷口会長 ありがとうございます。ただいま事務局から職務代理の指名について説明がございましたが、会長の職務代理につきましては、本日はご欠席ですが、中井委員にお願いしたいと思いますが、いかがでございましょうか。

(「異議なし」の声あり)

谷口会長 ありがとうございます。では、中井委員を会長の職務代理として決定させていただきます。

それでは、本日の議案に入ります。

大田区長より大田区都市計画審議会会長宛てに、平成24年9月20日付で、第一号議案「東京都市計画公園の変更について（大田区決定）」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いたします。

西山幹事 それでは、諮問文を朗読させていただきます。お手元に配付させていただきました第一号議案の諮問文をご覧になりながらお聞きいただければと思います。

第一号議案でございます。「東京都市計画公園の変更(大田区決定)」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19条第1項の規定により、大田区長より諮問をいたします。

以上で、第一号議案の諮問文の朗読は終わります。よろしくお願いいたします。

谷口会長 それでは、この議案を上程いたします。第一号議案の説明をお願いいたします。

荒井幹事 まちづくり推進部のまちづくり管理課長です。よろしくお願いいたします。

では、最初に資料確認をさせていただきます。第一号議案の資料確認でございます。

事前資料1としまして、東京都市計画公園の変更、A4、2枚でございます。

続きまして、事前資料2「総括図」、A3のカラー1枚でございます。

事前資料3「計画図」、A4のカラー版でございます。

続きまして、事前資料4「説明資料」でございます。A4判でございます。

続きまして、当日資料1「配置計画図」、「現況写真」、A3のカラーでございます。

お手元でございますでしょうか。

それでは、内容の説明に移らせていただきます。

第一号議案「東京都市計画公園（大田第2・2・21号南蒲田二丁目公園）の変更」について、お手元の事前資料4「説明資料」に基づいてご説明申し上げます。

最初に、「趣旨及び経緯」でございます。先ほどの事前資料4とあわせまして、事前資料2「総括図」、当日資料1「配置計画図」、「現況写真」をあわせてご覧ください。

本計画地が位置する大田区の蒲田地域は、区内におきましても、比較的緑の少ない地域でございます。これまでの取り組みにより、緑被率は増加傾向が見られるものの、まだまだ緑が不足しており、なお一層の緑化推進、公園・緑地の不足地域の解消や拡張整備などにより、地域全体で緑を増やす取り組みが求められている地域でございます。

本計画地は、都営南蒲田二丁目第2団地建設計画に伴い、昭和42年に計画面積約0.08haで都市計画決定し、また同年に開園した街区公園でございます。本公園と隣接して、同一街区内に位置する都営南蒲田二丁目第2団地は、建物の老朽等による建替えが東京都により計画されているところでございます。

こうしたことから、都営住宅の建替えの機会を捉えまして、当日資料1「配置計画図」に示しますとおり、これまで都営住宅に囲まれ閉鎖的な空間となっていた既設公園の区域を南西側に変更することにより、接道条件や日照等の位置条件を改善するとともに、安全・安心、すなわち公道から見通しが今、悪いものでございますが、こういった観点から機能を向上させ、地域の方々の利便性が高まるように、南蒲田二丁目公園の区域を変更する都市計画変更を行うものでございます。

なお、都市計画の変更に係る東京都知事協議結果通知につきましては平成24年8月24日付で収受しており、協議内容、都市計画の変更案に対して、都として特段意見はない旨の回答をいただいております。

続きまして、「位置」でございますが、事前資料2「総括図」及び事前資料3「計画図」をご覧ください。

本計画地は、大田区南蒲田二丁目地内に所在し、環状8号線の南側、国道15号、第一京浜でございますが、その東側に位置しているところでございます。用途地域等については、事前資料2「総括図」にございますが、準工業地域でございますが、建ぺい率が60%、容積率が200%、第2種高度地区となっております。

また、本計画地の周辺の土地利用状況につきましては、周辺部では工場から集合住宅、事務所などへの土地利用転換が進みつつありますが、南側には住工混在の密集市街地が広がっているところでございます。

計画地は、先ほど「趣旨及び経緯」の中でも少し触れましたが、当日資料1に示しますとおり、現況の公園は北・西・南側ともに都営住宅に囲まれており、東側には隣接する社会保険蒲田総合病院による提供歩道に接道しております。今回の都市計画変更により、公園の位置を南西側に区域変更することにより、区道に接するようになります。

「都市計画の内容」につきましては、事前資料1にありますように、位置は大田区南蒲田二丁目地内。面積は約0.08haでございます。名称は大田第2・2・21号南蒲田二丁目公園。公園の種別は街区公

園でございます。街区公園は主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園でございます。

「説明会の概要」につきましては、平成24年7月25日、午後7時から南蒲田二丁目町内会の会館において、20名の区民参加を得まして、都市計画変更原案について説明を行いました。説明会の結果、具体の公園整備や維持管理などについて地元の方々から様々なご意見がございましたが、当該公園の区域を変更する都市計画変更を行うことについての反対意見等はございませんでした。

また、「公告・縦覧」につきましては、平成24年9月3日から9月16日までの2週間、大田区まちづくり推進部まちづくり管理課の窓口において実施いたしました。この間、縦覧及び意見書の提出ともに0件でございます。

以上をもちまして、第一号議案の説明を終わります。

谷口会長 ありがとうございます。ただいま、第一号議案に関しまして事務局より詳細なご説明をいただきましたけれども、どうぞご自由にご発言いただいて、ご質問・ご意見等々賜りたいと思います。

はい、どうぞ。樋口先生。

樋口委員 ただいまの説明で概略はわかったのですが、地元要望の公園の維持管理については、具体的にどういうお話をさせていただいたのですか。

谷口会長 どうぞ。

荒井幹事 維持管理としましては、まず最初に整備の内容が多くて、トイレが設置されるのかとか、ここに防火水槽がございまして、防火水槽は再び置かれるのかとか、また整備費用はどこが出すのかとか、あと今後の管理につきまして、ふれあいパーク活動がここに入っていて、それにつきましては、今後、引き続き管理できるのかどうか、そういう内容でございます。

樋口委員 その内容についての答弁はどの範囲で。

荒井幹事 答弁します。トイレにつきましては、今後も整備計画を検討する中で、地域の皆様と話し合いながら検討していくというものでございます。

また、防火水槽につきましては、今40tの防火水槽がありますが、

これにつきましては、東京都で公園内に設置する予定だということ  
でございます。

また、整備費用につきましては、このくらいの1,000㎡未満の公  
園につきましては、大体1㎡当たり3万から5万円かかりますので、  
今、約800㎡ございますので、約3,000万円かかるというものでござ  
います。整備費用の負担は東京都でございます。

管理につきましてですが、ふれあいパーク活動は今、南二つくし  
会という方々にやっていただいておりますが、工事をやっている  
間は、整備期間中は休止になります。今後、建替えが終わりました  
ら、引き続き活動をお願いしたいと私どもは考えているところで

樋口委員 今後とも地域住民のためによりしくお願いいたします。

以上でございます。

谷口会長 適切なお質問・ご意見ありがとうございました。

いかがでございましょうか。

どうぞ。はい、富田先生。

富田委員 ちょっとお聞きしますが、変更前の計画面積と開園面積に若干差  
がありますよね。今度は、変更後はまたぴったりの数字になっている  
のですが、この最初の計画面積は0.08ha、開園面積735.15㎡とな  
っている。これは、計画はそういうことだったんだけど、実際  
に公園をつくったらこの公園面積はこういう数字になりましたと理  
解していいですか。

荒井幹事 そういうことでございます。

富田委員 そうすると、今度も0.08haが、約とついているから約なだけで  
ども、これは公園として整備した部分が800㎡の計画の予定でつく  
るけれども、実際にでき上がって見たら違う可能性もあるというこ  
とでいいですか。

谷口会長 はい、どうぞ。

荒井幹事 基本的には800㎡の公園をつくっていただくということでござ  
います。

富田委員 もう一点。

谷口会長 はい、どうぞ。

富田委員 それから、先ほど整備費用のことで東京都が持つということ

し安心したのですが、公園の中身、内容、これは大分、植栽がかなり多いように見えるのですが、公園のいわゆるつくり込みについては、どうなりますでしょうか。

谷口会長 はい、どうぞ。

荒井幹事 公園のつくり込みにつきましては、説明会でも地域の皆さんがいろいろ我々の意見を反映してくれというお話がございましたので、地域の皆様とお話し合いの中で決定していきたいと考えています。

谷口会長 よろしゅうございましょうか。

富田委員 はい。

谷口会長 ありがとうございます。

それでは、松原先生。

松原委員 まだ決まっていないことかもしれないのですが、公園が移動した場合、東京都の責任において都営住宅を建設すると思うのですが、その辺の置き込みの計画とかそういうのは、面積も含めて計画の中で聞いているのでしょうか。

荒井幹事 都営住宅の件でよろしいでしょうか。都営住宅に関しては、今、建替えの計画案でございますけども、構造規模は鉄筋コンクリート造で、6階から8階建てで、約100戸の住戸が入るという予定でございます。

松原委員 今は何戸ですか。

荒井幹事 今現在92戸です。

谷口会長 はい、どうぞ。

松原委員 建ぺい率60%、容積率200%ということで、6階建てを建てるということは、敷地のスペース的には今よりは空くイメージを持っていけばよろしいのでしょうか。

荒井幹事 今現在が4階建て、5階建てで3棟の92戸でございますが、6階建から8階建ての1棟になる予定で、その関係からすると、かなりの空地ができると思いますところでは。

谷口会長 ありがとうございます。

ほかにどうぞ。はい、どうぞ。黒沼先生。

黒沼委員 長い間建っている建物ですので、世帯で入ったご家庭の皆さんも子供が育ち、いなくなり、お二人のうちどちらかがまた1人になり、

そして戻ってくる人もほぼ少ないということになると、今度新しく3年後になるわけですね。3年後にできた100戸の世帯には、子供たちもまた改めて来るようになるのかなと想定されるのですが、緑化が少なくなっているというところに、植えたときは小さいのですけども既に大木です。ところが、これが移動すれば多分これは全部伐採されるのか、どういう計画なのかということと、今度できる公園の中に、緑化を増やす要望を出していると今、聞きました。増やす計画でないと、きょう提案された「まだ緑が不足しており」というところに応えることにならないと思うのですが、これが一つどうかというのがあります。いかがでしょうか。

荒井幹事 現在ある植栽、樹木に関しましては、移植できるものは移植してほしいという考えは持っております。また、整備内容につきましては、住民の方々といろいろ話す中で決めていくわけですが、我々としても蒲田地域につきましては、緑が少ないという観点から、東京都にはなるべく緑が多いような公園にしていきたいと申し伝えたいと考えています。

黒沼委員 もう一つ。

谷口会長 はい、どうぞ。

黒沼委員 そのことと関連して、もし今度3年後に新しい方が入居されるわけですが、子供たちが多いいことも想定されるので、児童公園ではないのですが、街区公園ですけれども、現在もブランコ等あるのですけど、児童も含めた団地のようなイメージを考えていらっしゃるかどうかということと、建物のレイアウトが違ふことによって、日照権が逆転するのですね。

今ですと、トキメックという巨大なビルがあるのですけれども、まだ日が差します。今回、こういう構造になりますと、東側から遮られる形になろうかと思っておりますので、日照権としては大分なくなるのではないかなというところはいかがでしょうか。

荒井幹事 公園の整備につきましては、先ほども言いましたとおり、地域区民の方とお話の中で整備していきたいと考えておりまして、今現在、そこにブランコが置けるかどうかは未定でございます。

日照につきましては、当日資料1を見ていただくとおわかりだと

思うのですが、コの字の中に今まで現況公園があったものでございまして、今回3棟あったところから1棟できるわけですが、1棟の計画図が我々もどのような位置に入るかというのは、完全な位置は把握しておりませんのでわかりませんが、南側から日が差すということで考えれば、南西角に持っていけば、当然日当たりがよくなるだろうと考えますけども。

黒 沼 委 員 この見方が間違いなければ、新しく完成される予定の図面では、東側に蒲田病院があって、北側に巨大なトキメックの建物があって、そして、西日が差すのかなという形でよろしいのでしょうか。

荒 井 幹 事 南の日と西の日が入ると考えております。

黒 沼 委 員 わかりました。そういう意味でいくと、そのレイアウトをよく考えていただいて、それに見合った緑の植栽と世帯を想定される安心できる公園になるように、ぜひご努力いただきたいと思います。

以上です。

谷 口 会 長 はい、ありがとうございました。よろしく願い申し上げます。ほかにいかがでしょうか。はい、どうぞ。秋成先生。

秋 成 委 員 先ほどの7月の説明会の質疑の中で、防火水槽のことについて出たとお答えいただいたのですけれども、最近の訓練でも使用しておりました。新しい計画の中で規模やまた場所はもう決まっているのでしょうか。

荒 井 幹 事 場所につきましてはまだ決まっておりません。公園の中に設けると聞いているところではございまして、規模につきましては、今40tの防火水槽でございまして、こちらはこれを維持していくと聞いております。

秋 成 委 員 場所が、公園の中となるのですが、この建設の間は使用できないような形になりますでしょうか。

荒 井 幹 事 そうですね。現在の防火水槽は、変更後の公園内にありますので、その間は使用できなくなります。

谷 口 会 長 よろしゅうございますか。どうぞ。

秋 成 委 員 この期間はやはり使用できないということで、地域からこの説明会に参加していない方々にそのようなお声が出ていたもので、では何かしらの対応をするということになるのでしょうか。



荒井幹事　そちらにつきましては、東京都に確認しなければいけないのですが、今現在あるのが、当日資料1の左の図面の敷地の左下の防火水槽と書いてあるここにある関係でございますので、これらのポンプ室等も解体をして工事を進めていくと思いますので、そこら辺ちょっと東京都と確認をさせていただきたいと思います。

谷口会長　はい、どうぞ。高橋先生。

高橋委員　今ご説明がございましたが、現在の防火水槽は浄化槽兼用の防火水槽でございますが、それにつきましては、また新たな公園ができた段階で、消防車両が通常の火災に対応しますので、区の道路に接するところで吸管というものを使って水を吸い上げますので、そういう良好な位置に対応するように、東京消防庁も事務的にはよろうかと思いますが、そんな形になるかと思いますが。位置的には現在ある3号棟の北側になるのでしょうか、この図面で。区道に接するようなどころになりますので、一度壊してからやるような形になるかと思いますが。

以上でございます。

谷口会長　ありがとうございました。よろしゅうございますでしょうか。

秋成委員　はい。

谷口会長　ほかにどうぞ。ご意見・ご質問を賜りたいと思いますが。

はい、どうぞ。馬場先生。

馬場委員　当日資料の現況写真の①というところで、歩道のところがあると思うのですが、これは今回の計画は歩道はもう道路ということで考えてよろしいのでしょうか。今、緑色のフェンスから内側が公園用地ということですが、それとも歩道も含めてですか。ちょっとご確認をお願いいたします。

荒井幹事　歩道も含めてになります。

馬場委員　歩道も含めての計画ということで。

荒井幹事　はい。現在の歩道は、都営住宅を建設したときに敷地内の歩道として設けられたものですので、それも含めたところに公園ができるようになります。

馬場委員　その後の公園計画としては、歩道はつくられるかどうかは未定ですか。

荒井幹事 大きな公園をつくるときには、区道に接する部分に関しましては2 mの歩道をつくっていきますので、2 mの歩道ができる予定です。

馬場委員 すみません、最後に1点。それを含めて800㎡を確保ということでしょうか。

荒井幹事 そのとおりです。

馬場委員 ありがとうございます。

谷口会長 ありがとうございます。どうぞ、黒沼先生。

黒沼委員 ちょっと確認です。今の質問は貴重な質問なのですが、今度は歩道と接する公園となると、2 mの歩道の分だけ公園そのものとしては狭くなるというイメージでいいのですか。

荒井幹事 歩道といいましても、敷地内の歩道でございますので、よく建物を開発しますと、歩道緑地みたいなのがありますよね。そのような形の2 mの歩道ができますので、それを含めた公園という位置づけです。

黒沼委員 現在の公園も公園の全周囲ではないのですが、1号棟の道路のほうには歩道があるんですよね、現在も。だから、そういう意味で足し算、引き算してみるとわかりませんが、同じようなことで公園が移動した場合も2 m歩道と考えると、大して差はないという答弁もできるかと思うのですが、そうなりますか。

谷口会長 はい、どうぞ。

荒井幹事 現在の公園も800㎡を少し欠けるわけでございますけども、その800㎡を確保するのが南西角で歩道も含めて確保するという意味でございます。歩道というか、歩道上の空地を含めて。

黒沼委員 現在の歩道、公園の周りに十字であるんですよね。公園の面積は現在もそれを含めた面積と考えているということでしょうか。

荒井幹事 いえ、違います。現在は、公園は公園として考えております。

黒沼委員 ああ、そう。

荒井幹事 そうです。この周りにある道路ですよ。道路というか。

黒沼委員 そう。

荒井幹事 あれは都営住宅の敷地ということでございます。

黒沼委員 そうすると、やっぱりイメージとしては2 m歩道の分だけ、これまでの使用勝手としては狭くなるという。

荒井幹事 実質上の公園としては700幾つから800㎡に増えるということでございますので、ただ空間として、今まで都営住宅の敷地としてあった敷地内の通路としてあった部分は、これは都営住宅の土地でございますので、現況としてはカウントしていませんので、空間としては、拡がりとしては少し狭くなるような感じはあろうかと思いますが、今度の計画で都営住宅ができますよね。その中で公園の周りなどのくらいの空間ができるかによっては、逆に広がるというふうな空間構成になるかと思います。

谷口会長 よろしゅうございますか。

黒沼委員 ありがとうございます。

谷口会長 ほかに。どうぞ。

志水委員 ちょっと乱暴な質問かもしれないのですが、全体の周りの環境を見ますと、都の問題かもしれないのですが、ここに都営住宅がどうしてもなくてはいけなかったのかなと思うのですが。都として都営住宅を今どのくらい必要として、どのくらい拡充しようとしているかということと、ここを全部公園にしてもらえれば、そのメリットは人口を少し増やすよりはずっと大きいだろうとは思っているのですが、そういうことは別に途中で計画中に話の種にはなっていないのでしょうか。

荒井幹事 そういう話は、今回も都営住宅の建替えというのがきっかけでございますので、その中で我々の公園がより環境のいい形につくれないうちの中でお話をしたところでございまして、そういう論議にはなっていないです。

志水委員 多分そうだと思うのですが、以上でございます。

谷口会長 ありがとうございます。ほかにいかがでございましょうか。

小篠委員 街区公園ということで、写真の③のようなものを見ても、よくどいう形になるのか実態がちょっとまだわからないのですが、子供の施設、子供が使う設備も入るようですし、それからベンチなんかも置かれるのでしょうか。やはりまちの中を見ていると、老人が憩うような場所になり得るのか。やはりまちの中を見ていると、老人が憩う場所というのが割に少ないように感じるのですが、そういう意味でこういうところがもう少し老人のためにも少し施設を考えていただけるといい

など思っています。

荒井幹事 先ほども街区公園につきましては、その街区の周辺の方が利用するということをごさいますて、高齢化も進んでおります。その中で、地域の皆さんと話し合いの中で公園を決めていくわけですが、町会さんもかなり高齢化についてはご関心が高いところをごさいますので、その中で高齢者の方が憩えるような公園にしていきたいと考えております。

谷口会長 よろしゅうございませうでしょうか。

ほかにどうぞご意見がございませうたらご発言いただきたいと思ひますが、まだ議案及び報告事項も残っておひますので、非常に具体的な課題に關しまして、適切なお希望またご指摘等々承りましたことを非常にありがたく存じておひますが、時間の関係でそろそろ採決に入らせていただきたいと思ひますが、よろしゅうございませうでしょうか。

(「はい」の声あり)

谷口会長 それでは、委員の皆様のご質問とご意見が出尽くしたようございませうので、お諮りしたいと思ひますが、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、答申したいと思ひますが、よろしゅうございませうでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

谷口会長 ありがとうございませう。異議なしのご意見が多数でございませうので、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、答申いたします。ありがとうございませう。

それでは、第二号議案に入らせていただきたいと思ひます。

平成24年9月20日付で、第二号議案「東京都市計画緑地の変更(大田区決定)について」が諮問されませうしたので、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いたします。

西山幹事 それでは、朗読させていただきます。お手元に配付させていただきます第二号議案の諮問文をご覧ください。第二号議案についてでございます。

東京都市計画緑地の変更(大田区決定)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19条第1項の規定により、大田

区長より諮問をいたします。

以上で 第二号議案の諮問文の朗読を終わります。

会長、よろしくお願ひいたします。

谷 口 会 長 では、この議案を上程いたします。

幹事より議案の内容をご説明いただきたいと思います。

はい、どうぞ。

荒 井 幹 事 第二号議案についてご説明申し上げます。

最初に資料確認でございます。

事前資料 1 としまして、東京都市計画緑地の変更（大田区決定）  
A 4 の 2 枚でございます。

続きまして、事前資料 2 「総括図」。A 3 のカラー 1 枚でございます。

続きまして、事前資料 3 「計画図」。A 4 のカラーでございます。

続きまして、事前資料 4 「説明資料」。A 4 の 1 枚でございます。

続きまして、当日資料 1 「位置図」、「現況写真」、「断面イメージ図」でございます。A 3 のカラー 1 枚でございます。

お揃いでございますでしょうか。よろしいでしょうか。

（「はい」の声あり）

荒 井 幹 事 それでは、説明に移らせていただきます。

第二号議案「東京都市計画緑地（第68号鶉の木一丁目緑地）の変更」について、お手元の事前資料 4 「説明資料」に基づきご説明します。あわせて事前資料 2 「総括図」、当日資料 1 「位置図」、「現況写真」をあわせてご覧ください。

本計画地でございますが、位置する場所は、大田区の台地部地域でございます。区内でも良好な自然環境が比較的多く残る地域でございます。緑豊かな低層住宅地の優れた住環境の維持・保全、崖線の貴重な緑の保全や緑のネットワークづくりの更なる推進が求められている地域でございます。

本計画地は、崖線緑地の名残であるクロマツなどが自生する自然環境豊かな緑地として、平成14年に計画面積約0.8haで都市計画決定がなされ、平成19年に全面供用されているところでございます。周辺部には、緑豊かな住宅街が拡がり、北東側には旧六郷用水を活

かした散策路があります。地域の散策・休憩拠点として活用されているところがございます。

こうしたことから、区内台地部地域の緑の保全を一層推進するために、平成13年に大田区土地開発公社で用地取得した鶉の木一丁目緑地に隣接する約0.09haの区域、当日資料1「位置図」の、赤の斜線で示しているところが今回増やすところでございます。

ここにつきましては、既存樹木の保全や緑地の復元により、既設の緑地と隣接する旧六郷用水散策路とが一体となって緑でつながるように、鶉の木一丁目緑地の区域を拡張する都市計画変更を行うものでございます。

この位置図で、赤の斜線の右下から左上のほうに道路が走っていますが、これが旧六郷用水散策路でございます。

なお、都市計画の変更に係る東京都知事協議結果通知につきましては、平成24年8月24日付で收受しておりまして、協議内容（都市計画変更案）に対し、都として特段意見はない旨の回答をいただいております。

続きまして、「位置」でございますが、事前資料2「総括図」及び事前資料3「計画図」をご覧ください。

本計画地は、大田区北西部の台地部地域南西端の鶉の木一丁目地内に所在しておりまして、環状8号線の西側に位置しており、計画地周辺には、緑豊かな低層住宅地が広がっております。

用途地域等につきましては、事前資料2「総括図」にございますが、第1種低層住居専用地域であり、建ぺい率が50%、容積率が100%、第1種高度地区となっております。

計画地は、当日資料1「断面イメージ図」に示しているとおおり、西側は崖線緑地の名残である斜面樹林地となっております。高低差が約10mございます。また、既設緑地の中心付近には広々とした原っぱの空間が広がっております。

東側は今回追加する区域に向かって斜面地となっております。工事中に発掘された埋蔵文化財である横穴のお墓、古墳時代末期から奈良時代にかけての有力者のお墓でございますが、これが保存され、一般公開されているところがございます。

今回、追加する区域につきましては、西側に梅、桜、クロマツなどの既存樹木がございまして、東側部分は平成24年4月まで、鶉の木特別出張所の建替えに伴い、仮庁舎がございました関係で、更地となっております。

今後、緑地として整備するに当たり、西側の既存樹木を可能な限り保全し、活かすことにより、「趣旨及び経緯」の中でも申し上げましたが、既存緑地、今回追加区域及び隣接する旧六郷用水散策路とが一体となるような形で緑でつながるように緑地整備を考えているところでございます。

「都市計画の内容」でございしますが、事前資料1にありますように、位置は大田区鶉の木一丁目地内。面積は約0.89ha。名称は第68号鶉の木一丁目緑地でございます。

「説明会の概要」でございしますが、説明会につきましては、平成24年7月30日午後6時半から、鶉の木特別出張所会議室において、36名の区民参加を得まして都市計画変更原案について説明を行いました。

説明会の結果、具体の緑地整備や維持管理等について、地元の方々から様々なご意見をいただきましたが、当該緑地の区域を拡張する都市計画変更を行うことについての反対のご意見はございませんでした。

また、「公告・縦覧」につきまして、平成24年9月3日から9月16日までの2週間、大田区まちづくり推進部まちづくり管理課の窓口において実施しました。

この間、縦覧及び意見書の提出ともに0件でございました。

以上をもちまして、第二号議案の説明を終わります。

谷 口 会 長 はい、ありがとうございました。

ただいま、第二号議案に対しましていろいろとご説明を詳細にいただきましたけれども、どうぞご意見・ご質問等々ございましたら、ご自由にご発言を賜りたいと思います。

はい、どうぞ。樋口先生。

樋 口 委 員 第一号議案と同じく、第二号議案の住民説明の維持管理について、もう少し具体的に説明をよろしくお願いします。

荒井幹事 一つは、同じくトイレは設置されているのかというご質問で、こちらにつきましては、必要性を含めて周辺の皆様と検討していきたいと思っていますところでございます。

また、コンクリートの土留めが現在残っているのですが、これは出張所を仮に建てたときに、土留めとして残したもののなのですが、これをどうするのかというご質問で、こちらも地域の皆さんとお話をする中で考えていきたいということでございます。

また、落ち葉がかなりあるので、清掃はしてくれるのかというご意見がございました。こちらは現在も落ちている状況ですので、状況を見ながら対応していくというものでございます。

また、夜暗くて危険なので照明をつけてもらえるのかというご意見がございました。こちらにつきましては、計画の中で必要な照明を検討していくというものでございます。

自主管理について、先ほどもふれあいパーク活動みたいなのがありました。自主管理は考えているのかということでございましたが、こちらは現在の鶉の木松山公園と一体的に管理する上で、面積が広うございますので、今後、整備の中で自主管理が可能かどうか考えていきたいと思っていますところでございます。

以上です。

樋口委員 よろしくお願ひします。

谷口会長 ありがとうございます。適切な維持管理の問題等々ご指摘を賜りましてありがとうございます。

では、続きまして、どうぞご自由にご発言を賜りたいと思ひますが、いかがでございましょうか。

どうぞ。

志水委員 単純な現地に関する質問ですが、今回、赤い斜線で入っている変更の部分の、旧六郷用水散策路を挟んだ反対側に、当日資料1の空中写真を見ると非常にいい森林が残っているのですけども、これは現状どういう形で残されているものなのでしょう。

荒井幹事 現状、ここは私有地で8,500㎡くらいの大きなもので、樹林になっているところでございます。

志水委員 これは何ともならないのですか。



荒井幹事 私有地でございますので、今後いろんな話があった場合にはいろいろお話ししていきたいと思いますが、現在、私有地になります。

志水委員 すばらしい森林のように見えますので。わかりました。

谷口会長 ほかにどうぞ。ご質問・ご意見を賜りたいと思います。ございませんでしょうか。

どうぞ。

塩野目委員 質問ではありません。このようなまとまった緑地ができるというのがすばらしいのはもちろんのことです。今回、旧六郷用水の散策路と緑でつながるということでございますから、都市計画マスタープランにもあるとおり、水と緑のネットワークでございますので、粛々と進めていっていただきたいと思います。期待しています。答弁はいいです。お願いします。

谷口会長 はい、ありがとうございました。よろしゅうございますでしょうか。

では、どうぞ。

小林委員 緑地がこうして少しずつでも増えていくことは大変好ましいことなので、どんどん推進していただきたいと思うのですけれども、その一方で、この私有地の8,500㎡が手に入るといいなとかということなんかも含めまして、結局、今は以前に比べて管理するところが増えれば、やっぱり犯罪ですとか、そういった心配事に対しての考えも詰めていかなければならないということと、それから、先ほど高齢者にとって居心地のいいところという話もありましたが、例えば、今年みたいに猛暑ですと、暑さ避難で公共施設の図書館ですとか、役所のロビーなんかみんな逃げ込んでいるという動きもあります。そうすると、緑地にして光があるといいという方向性と、例えば、先ほどの第一号議案でも陰に隠れているところをより表に出して、見えるような状態にするという趣旨もあったかと思いますが、けれども、例えば、必ずしも子供に対しての性犯罪ばかりではないと思いますけれども、やはり子供に対応する公園と、あるいは熟年を含めたみんなにフィットするようなものというのは、今までの公園の考え方でどっちかとかそういうことではない、もっと複雑に絡んでいる状況が、まちづくり管理課、あるいは公園のご担当の方は

勉強されていると思うのですけれども、その辺の何か今までの既成の考え方がちょっと変わってきているのかなと。そういうことに対してのスタディーというか、今後の動きとか、社会に対してどういうふうにつくられていかなければならないかということ、より一層深く考えていっていただきたいなと考えています。

それと、一方で、ちょっと別の部分なのですが、今は公園とか公共の施設に対しての扱いだと思いますが、民地の緑地についても、例えば、子供の数が減っている。その土地を継いで次の世代も住むとは限らない。あるいは高齢になって施設に行くと無人化した住宅の木々が道路に差しかかって、安全性を阻害しそうな状況とか、そういったことがやはり時間を経てどうなっていくかというような、その辺のスタディーなんかもされているのかなとちょっと思っているのです。雑駁なのですけれども。

谷 口 会 長

どうぞ。

荒 井 幹 事

公園につきましては、なかなか難しい問題を含んでおりまして、マンションなんか隣地が公園だと、売り物にしているわけです、日当たりがいいと。ただ、入ってくると今度は迷惑施設になってしまったりとか、要は声がうるさいとか、木の問題に関しましても、日陰になるから葉を茂らせたところ、落ち葉がいっぱい来るから困るとか、いろいろありまして、委員ご指摘のとおり、一概に全部の公園をこういう形にしたほうがいいのではないかと考えるよりは、その場所場所の特性を活かした中で、先ほど言いました死角をなくすというのも大事な視点でございまして、子供さんたちがやっぱり見通しがいいところで、環境のいいところで遊びができるような公園にしていかなければいけない。昔は結構フェンスを張ったりなんかして、外から見えなくなってしまうような公園だったのですが、最近では外から見えるような公園づくりをやっております。

また、トイレにつきましても、なるべく明るいものづくり込みを行うとか、やはり死角がないような形をつくらせていただいております。

また、地域の特性というのは、ここは山状になっていますので、山は山なりの景観形成も重要でございまして、景観を形成できる

ような公園づくり。また平地は平地なりに、いろんな方が憩えるような、とって、周りに迷惑がかからないような公園づくりというのも我々は考えていかなければいけないと考えていますので、トータル的なスタディーというよりも、時代の流れに基づいて、どういった公園があるべき姿なのかというのを、特性を活かしながら日々研究しているところでございます。

また、民地の緑なのですが、まさにそうございまして、道路にはみ出ていたりとか、隣地にやっぱり落ち葉が入って、それが迷惑だと。民々間のお話なので、我々は一応、隣家との関係だと我々はいれないのですが、民地の緑化に関しては放りっぱなしのところも結構あります。道路上でひっかかってどうしてくれるんだと我々のほうに苦情が来ることがある。そういう場合には、民家の方になるべく切ってくださいというお話をするのですが、やっぱり高齢化または相続の関係とか、いろんな社会状況の中で放置されているものが多くて、これだという解決策がないような状況でございます。

谷口会長 小林先生のご発言は非常にロングレンジで考えていくという前提で、いろんなケース・バイ・ケースで個々に違う状況をうまく知恵を絞って考えていくべき種類のものではないかと感じておりますので、その点はロングレンジで物を考えるという課題をご指摘いただいたと私は理解いたしております。また先ほどの塩野目先生がまず締めくくりのご発言いただいたことを一つのまとめた方向づけとさせていただきます、お諮りをしたいと思います、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旨、答申したいと思っておりますが、よろしゅうございますでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

谷口会長 ありがとうございます。では、ご異議がないようでございますので、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、答申をいたします。ありがとうございます。

次に、報告事項が2件ございますが、大変貴重なご意見を第一号、第二号議案でご発言を賜りましたので、報告事項に関しましては、一応予定としては4時を目標にしたいと考えさせていただきます。

西山幹事

ますので、大体そういうペースでお進めをいただきたいと思います。

それでは、事務局から本日は報告案件2件ございます。座ってご説明させていただきます。

まず、1点目でございますが、事前に配付させていただきました報告資料で、「景観法及び景観計画について」という、クリップで止めたものが一つと、あともう1点、本日配付させていただいております「新たな防火規制の導入について」、この2点につきまして、残りの時間でご説明させていただきます。

まず、1点目でございます。報告資料の「景観法及び景観計画について」というクリップ止めの資料をご覧ください。

現在、大田区は景観法に定めます景観計画及び景観条例の策定に向けた検討を進めているところでございます。本日、報告案件といたしまして、景観計画の素案、景観条例素案につきまして、ご報告をさせていただきます。

なお、都市計画審議会と景観計画の関係を簡単に申し上げますと、景観法第9条第2項におきまして、「景観行政団体は景観計画を定めようとするときは、あらかじめ都市計画審議会の意見を聞かなければならない」と規定されているところでございます。

現在の状況は、景観計画素案の段階でございます。景観条例素案とともに一定の考え方、基本的なところを整理させていただいたものにつきましてご報告させていただきます。

なお、本日ご報告させていただきます景観計画素案の内容につきまして、さらに現在検討を進め、景観計画素案から景観計画案として内容の充実を図ってまいりたいと考えております。

景観計画案につきましては、先ほど申し上げました景観法第9条第2項の規定に基づきまして、改めて都市計画審議会にご意見を伺うということになりますので、来年5月から6月ごろを予定しておりますが、よろしく願いいたします。

それでは、説明資料の中身に入ってまいりたいと思います。

まずは、「景観法及び景観計画について」という資料をご覧ください。大田区におきまして景観計画、景観条例を策定する主な背景として2点ございます。1点目でございますが、景観法という景観

に関する総合的な法律が制定されたというのが1点ございます。

さらに皆様のお手元に当日資料で、都市計画マスタープラン概要版の1ページをお開きいただきますと、右下のところへの8番のところ、景観のまちづくり方針、これを新たに都市計画マスタープランの改定において定めたところでございます。

このような背景を受けまして、現在、景観計画、景観条例の策定を進めているところでございます。

なお、先ほどの報告資料の真ん中に「景観行政団体」と囲んだ部分がございますが、現在、大田区におきましては、東京都の景観計画が大田区に適用されている。言い方をかえますと、東京都が大田区の景観行政団体になっているという実情がございます。

このたび大田区では、大田区自身が景観行政団体として独立して景観のまちづくりを進めていく、そういった流れを考えてございまして、その景観のまちづくりを進めるに当たりまして、必要となります大田区独自の景観計画、また景観計画の実効性を担保します景観条例の策定を目指して現在作業を進めているところでございます。

報告資料の1枚目は以上になります。

ただいまの資料の裏面に、景観計画とは、景観条例とはという、概略を整理してございます。一言で申し上げますと、2.景観計画とは、良好な景観の形成に関する計画ということで、景観計画で定めることは、〈必須事項〉、〈選択事項〉、〈定めるよう努める事項〉という三つの事項から成り立っているのが景観計画の構成でございます。

こういった事項を定めた上で、具体的には一定規模以上の建築物が新たにつくられるとか、建替えられる、そういった際に届け出を求めて、大田区で定めた景観計画の中に景観形成基準という基準に照らして良好な景観の誘導を図っていくという、平たく申し上げるとそのような仕組みになってございます。

なお、3.景観条例とはというところで、これは景観計画を運用していくために不可欠な条例でございます。こちらの1行目に説明がございます景観計画の策定や行為の制限、具体的な誘導ですとか、規制する内容、そういったものを定めたり、そのほか区民及び事業

者の責務など、景観行政を実施するために必要な事項を定める。そのような条例として位置づけております。

なお、景観条例につきましては、現在、素案をさらに検討を進めているところでございまして、こちらは議会の議決をいただいて、その上で成り立つということでございますので、あわせてご案内させていただきます。

それでは、具体的な資料につきましてご説明をさせていただきます。資料の構成でございますが、A3の片袖折りの大田区景観計画素案概要版というのがございます。本日は概要版を用いて説明させていただきますが、この概要版を細かく説明したものが大田区景観計画素案という冊子になったものでございます。

それから、大田区景観条例素案というA3片袖折り、以上の資料構成となっております。

それでは、景観計画素案概要版につきまして説明させていただきます。

景観計画素案概要版では、4ページにわたりまして考えを整理しているところでございます。大田区の景観計画の目標といたしまして、自然環境、歴史、文化などの資源とともに、地域力を活かした世界に誇ることができる多彩で魅力的な景観のあるまちを目指します。こういった景観計画の目標を定め、計画の内容を以下説明しているところでございます。

以下、左のほうには「景観特性と景観形成の基本方針」としまして、自然に関する景観特性、歴史に関する景観特性、生活文化に関する景観特性。こういった大田区の景観特性を踏まえた基本方針というものを四つに分けて定めています。

基本方針1は自然に関する景観、2番が歴史と文化を活かした景観づくり、3番は地域の個性。また4番といたしまして、大田区独自でございますが、日本の玄関口、空港臨海部を含めました景観づくり。以上四つを基本方針としまして、その右のほうになりますが、基本的な考え方として、四つの丸数字で示したものを整理しているところでございます。

四つの考え方としまして、①市街地の類型による景観形成、②立

地特性による景観形成、③景観形成重点地区による景観形成、④重点地区に準じます候補地区という、四つの切り口で整理してごさいます。

では、その具体的な中身でございしますが、1枚おめくりください。「景観形成基準の基本的な考え方」といたしまして、先ほどご説明いたしました三つの基準、市街地類型、立地特性、重点地区という基準を定めることによって、区内に三つの網がかかるということになっています。

その上で、届出対象は、大田区では一定規模以上の、延べ面積ですとか、高さ等、そういった基準を定めまして、それに応じて景観形成基準を適用して誘導を図っていくという形になります。

なお、三つの①から③の景観形成基準の内容は異なる内容でございまして、この表の基準の適用イメージ、届出対象行為ケース1から4というパターンでございしますが、四つの適用イメージがこちらに書いているところでごさいまして、少ない場合でも市街地類型基準の一つ。多い場合には、①から③の三つの基準が適用されて、これに基づいた景観誘導を図っていくという考え方で整理しています。

では、その一つ目の市街地類型についての考え方でございしますが、2ページ目の下半分にごさいます「市街地類型による景観形成」ということで、こちらにつきましては、土地利用、大田区の用途地域の考え方を基本とした景観誘導の考え方を整理してごさいます。

七つの市街地類型に分類いたしまして、右下のほうには地図で色分けしてごさいますが、この市街地類型に基づいて景観づくりの目標をそれぞれ定めて誘導を図っていくという考え方でございします。

続いて3ページ目になります。「立地特性による景観形成」ということで、こちらは表にごさいます、坂道、海・河川、道路ですとか歴史資源、こういったものを区内の景観資源として位置づけまして、その資源と隣接したところで建築計画が行われる際は、坂道ですとか、歴史資源、こういったものにも配慮しながら計画を進めてくださいという景観資源を活かした景観づくりが2点目でごさいます。

3点目といたしまして、「重点地区」ということで、先ほど申し

ました立地特性よりもう少し広いエリアを想定した概念でございますが、四つの重点地区を掲げさせていただきました。空港臨海部、国分寺崖線、こちらはこれまでの東京都の景観計画を継承し、引き続き活用するものでございます。それとは別に大田区独自ということで、多摩川、呑川につきまして重点地区として位置づけまして、これらの河川に面したところで建築行為等行われる場合は、重点地区の基準を配慮していただくという、そういった考え方をまとめてございます。

また、そのほか候補地区ということで、こちらに掲げました五つの地区につきまして、まちづくりの進捗に応じて適用を考えていきたいと考えてございます。

続きまして4ページになります。先ほどの基準のほか、左上になります色彩に関する基準、屋外広告物等につきましての考え方を景観計画の中に位置づけております。

中段になります「景観資源の活用」ということで、景観法の中に位置づけがございます、景観重要公共施設、景観重要建造物、景観重要樹木を位置づけていこうということで考えてございます。

右頁の、「良好な景観形成の実現に向けて」ということで、景観法の活用を基本としまして、他の法制度の活用、それから行政としての先導的役割としまして、公共施設等の景観整備の方針、こういったものを考えております。

また、景観のまちづくりの推進や仕組みにつきましては、下のほうにございます景観審議会の設置をしたり、また事業者へ専門的立場から助言するアドバイザー制度、また地域の景観資源の選定、それから表彰制度、こういった総合的な取り組みで進めてまいりたいということで考えています。

また、こういった制度を進めるに当たりまして、最後に書いてございます意識啓発が重要と考えています。

それから、4ページの左下、今後のスケジュールでございますが、今年度中に景観計画の素案をさらに検討しまして景観計画案としてまとめてまいりたいと考えています。条例は、来年の第1回定例会にお願いする予定で考えてございまして、来年の4月には景観条例



をスタートさせるとともに、大田区は景観行政団体として移行していく。そういった流れでございます。

なお、景観計画案の段階で、来年の5月にはパブリックコメント、区民説明会を予定しています。あわせてその機会に都市計画審議会の意見を聞くということで、皆様方の意見を頂戴した上で、最終的に大田区の景観計画を区としてまとめてまいりたい、そういった流れを描いているところでございます。

あと、最後に景観条例素案の1枚目についてのみご説明させていただきます。

「景観条例とは」ということで、景観計画の策定や行為の規制に関すること、区民及び事業者の責務、こういったものを定めてまいります。

条例の構成としましては、素案の段階では左側でございます(1)の総則から(4)のその他の項目ということで考えてございます。

景観計画と条例の関係ということで、左側に大田区景観条例、右側に景観計画素案、それぞれ対応関係を線で示したところでございます。

最後に条例策定のスケジュールになりますが、年内には条例案を内部で検討した上、来年の第一回定例議会でご審議賜りたく考えているところでございます。

なお、時間の関係上、2ページ以降につきましては、景観条例の具体的な解説でございますので、本日この場では割愛させていただきます。

大変早口で恐縮ではございますが、私からの報告は以上となります。ありがとうございます。

谷 口 会 長

ありがとうございました。景観計画というのは、我が国の都市計画の中では非常に重要なまちづくりであり、ただいまご説明いただきましたように、検討をしていただいているということは、本日までご理解いただければありがたいと思いますし、今日はこういう状況であるということをご理解いただくという段階で、質疑は中身の報告のときに十分にご討議をいただければというふうに判断させていた

だいてよろしゅうございますね。どうでしょう。よろしゅうございますか。

黒 沼 委 員 一つだけ。景観に基づく歴史的財産のところ、蒲田の周辺、ここに大田区の特徴、東京都の景観条例でやってきたのに加えて、大田区の景観条例が東京都条例と何が違うかということにいけば、大田区の特徴を載せることだと思うのですが、蒲田の松竹などの財産が入っていないのです。それから、ものづくりの財産が入っていないのです。この前、テレビが終わった「梅ちゃん先生」の中でベルト式旋盤がようやく産業プラザの1階に展示されましたが、ベルトがないために何の旋盤かわからないという形ですけれども、貴重なベルトを含めて、そこら辺もここに入って検討をされて、具体的な次回の審議会に出されたらいいなということで、今、述べておかないと、これだけです。よろしくをお願いします。

谷 口 会 長 はい、ありがとうございます。よろしゅうございますでしょうか。そういう非常に具体的なことについても大事なことと判断を私はいたしておりますので、どうぞ本日はそういうことを含めた全体像をお示しして、課題、条件等々についてのご意見を次回以降で審議いただくというそういう段取りで、途中経過としてご理解いただければありがたいと思っております。それでよろしゅうございますか。

西 山 幹 事 一つだけ。今、ご提案いただいた件につきましては、素案の概要版の1頁の基本方針3のところの④「ものづくりのまち」の魅力を活かした景観づくり。ここにもかかってくるかと思っておりますので、そういうところを踏まえていきたいと思っております。

谷 口 会 長 非常に密度の高い検討をしていただいておりますので、大きくまとまりました段階でまたお諮りをしたいと思います。ありがとうございました。

それでは、もう一つ、最後でございますけれども、報告事項として新たな防火規制の導入という、このことに入ってくださいよろしいでしょうか。

では、お願いいたします。

落 合 幹 事 それでは、防災まちづくり担当課長より、新たな防火規制の導入

についてご報告申し上げます。

資料A4の1枚でございますが、こちらをご覧いただきたいと思  
います。

初めに、経過から説明いたします。真ん中の2の部分でございま  
すが、本年4月18日に東京都防災会議地震部会から首都直下地震等  
による東京の被害想定が発表されました。その結果は大田区にとつ  
て大変厳しいものであり、東京湾北部地震（冬の夕方6時、風速8  
m）の想定では、死者1,073人、うち地震火災によるものは642人、  
延焼火災による焼失棟数3万2,218棟、揺れによる倒壊棟数などが、  
23区において最大となりました。特に延焼火災については、比較的  
良好な住宅地にまで被害が及ぶ結果となっておりでございます。

これに対応するため、区は今後10年を見据えて取り組む「大田区  
総合防災対策」を6月1日に策定いたしました。この「大田区総合  
防災対策」における建築・土木部門の対策としてまとめられました  
「大田区緊急防災対策実施方針（ハード部門）」の中で、延焼火災  
から区民の生命と財産を守ることを目的に、新たな防火規制の適用  
について、区内全域を対象として検討することが位置づけられまし  
た。

新たな防火規制についてでございますが、建築物の不燃化を促進  
し、木造密集地域における災害時の安全性を確保するとともに、木  
造密集地域の再生産を防止するため、東京都建築安全条例第7条の  
3に定めた防火規制を東京都知事が指定した区域に適用するもので  
ございます。

一般的に防火規制は都市計画により防火地域、準防火地域を位置  
づけ、建築基準法に定められました規制を適用いたします。

大田区では、幹線道路沿線と大森駅、蒲田駅周辺を中心とした地  
域が防火地域として指定され、建築物を建築する際は、原則として  
準耐火建築物以上とすることが義務づけられており、区の行政面積  
の約8.2%が防火地域となっております。それ以外の地域でござ  
いますが、91.8%が準防火地域として指定されております。

これに対して新たな防火規制は東京都の条例により定められた防  
火規制を条例に基づき指定した区域に適用するということになりま

す。

規制の内容につきましては、資料の1にお示ししたとおりでございます。指定された区域では、耐火建築物か、準耐火建築物か、それに相当する防火性能を持つ建築物しか建築できなくなります。新たな防火規制は、これまで木造密集地域における誘導規制策として導入されておりましたが、今回の都の被害想定では、久が原台地部のように、比較的良好な住宅地においても、高い焼失棟数が想定されております。すなわち、建物が密集していなくても、木造建築物の多い地域は、出火の危険や延焼火災の危険が高いということでありまして、これまでの準防火地域の規制では、延床面積が500㎡以下の場合、建替えを行っても木造防火構造建築物、いわゆる外壁をモルタルにした木造家屋が建てられるため、木造建築物が再生産されるということで、これを防ぐことができないという問題点がございました。こうしたことを踏まえ、新たな防火規制の区内全域を対象に導入を検討するとともに、早期の適用を目指すものでございます。

新たな防火規制を導入することで、建築物の自然更新により、着実に市街地の不燃化を進めることが可能となります。既に庁内検討を始めており、第三回定例議会において補正予算をご承認いただき、10月17日より調査委託による基礎調査も開始したところでございます。

想定している今後のスケジュールは、資料の下のとおりでございます。本年度中に基礎データの収集による導入効果の検証、導入区域等を決定し、速やかに住民説明会を実施していきたいと考えております。平成25年度には東京都建築安全条例の変更などの手続を実施し、早期の規制導入を目指してまいりたいと考えてございます。

また、導入方針の決定や住民説明については、慎重かつ丁寧に進めてまいります。

都との手続に必要な期間などを踏まえますと、規制の導入は最短で平成25年11月頃になると考えてございます。

なお、都市計画審議会との関係につきましては、区からの区域指定の検討案を東京都に提出した後、都が区域指定案を作成し、区に

意見照会を行うという中で、それにあわせて改めてご報告する予定でございます。

今回は導入について検討を進めるということでご報告させていただきます。私からは以上でございます。

谷口会長 はい、ありがとうございました。新たな防火規制の導入に関しまして、かなり大事な課題でございますので、これはもうまず進めていただくということを前提としていろいろとご検討いただいていることだと思っておりますが、ただいまのご報告の範囲について何かご質問がございましたら、どうぞご発言いただきたいと思います。

ともかくこれはまず進めるということがこの報告の内容としては一番大事なことだと思っております。よろしゅうございますでしょうか。

(「はい」の声あり)

谷口会長 それでは、報告事項に関しましては、ご報告をいただいたということで、本日は終わらせていただきたいと思いますのですが、先ほど本日の議事録に関しましては、富田先生にお願いをすることでございますので、よろしくお願ひ申し上げたいと思います。

それでは、以上をもちまして、第150回大田区都市計画審議会を終了させていただきたいと思いますが、事務局として何か特にございますでしょうか。

西山幹事 特にございません。

谷口会長 ありがとうございます。

それでは、ちょうど時間が参りましたのでこれで閉会とさせていただきます。きょうもいろいろなご意見ありがとうございました。

それでは、以上で閉会の宣言といたします。ありがとうございます。

午後 3 時55分閉会