

大田区都市計画審議会（第153回）

目 的	1 建築物の高さのルールに関する基本的な方針（案）について																		
日 時	平成26年2月13日（木） 開会 15時30分 閉会 16時55分																		
場 所	大田区役所本庁舎 5階 会議室																		
委 員	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%;">○ 志水英樹</td> <td style="width: 33%;">欠 中井検裕</td> <td style="width: 33%;">○ 小篠映子</td> </tr> <tr> <td>○ 小林みどり</td> <td>○ 小西恭一</td> <td>○ 中西正彦</td> </tr> <tr> <td>○ 田中一吉</td> <td>○ 松原秀典</td> <td>○ 松本洋之</td> </tr> <tr> <td>○ 広川恵美子</td> <td>○ 津田智紀</td> <td>○ 金子悦子</td> </tr> <tr> <td>欠 樋口幸雄</td> <td>欠 遠藤孝一</td> <td>○ 菊地勝昭</td> </tr> <tr> <td>○ 馬場雄一郎</td> <td>○ 原川英俊</td> <td>欠 萩原正男</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">○印出席者</p>	○ 志水英樹	欠 中井検裕	○ 小篠映子	○ 小林みどり	○ 小西恭一	○ 中西正彦	○ 田中一吉	○ 松原秀典	○ 松本洋之	○ 広川恵美子	○ 津田智紀	○ 金子悦子	欠 樋口幸雄	欠 遠藤孝一	○ 菊地勝昭	○ 馬場雄一郎	○ 原川英俊	欠 萩原正男
○ 志水英樹	欠 中井検裕	○ 小篠映子																	
○ 小林みどり	○ 小西恭一	○ 中西正彦																	
○ 田中一吉	○ 松原秀典	○ 松本洋之																	
○ 広川恵美子	○ 津田智紀	○ 金子悦子																	
欠 樋口幸雄	欠 遠藤孝一	○ 菊地勝昭																	
○ 馬場雄一郎	○ 原川英俊	欠 萩原正男																	
出 席 幹 事	副区長（幸田） まちづくり推進部長（川野） 再開発担当部長（八嶋） まちづくり管理課長（黒澤） 都市計画担当課長（西山） 大森再開発担当課長（大木） 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 8名

議 事	<p>件 名 第一号議案 建築物の高さのルールに関する基本的な方針（案）について</p>
	<p>概 要</p>
<p><u>議決事項</u> 第一号議案 建築物の高さのルールに関する基本的な方針（案）については、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 第一号議案 諮問文</p> <p style="padding-left: 100px;">事前資料 1 建築物の高さのルールに関する基本的な方針（案）</p> <p style="padding-left: 100px;">事前資料 2 説明資料</p> <p>報告資料 都市再開発方針等の改定について</p> <p>報告資料 新たな防火規制の区域指定案について</p>	

西山幹事 皆様、こんにちは。時間となりましたので、始めさせていただきます。

本日、会議室の都合上、狭い場所で大変恐縮でございますが、何とぞよろしく願いいたします。

本日は、お忙しい中、ご出席をいただきまして、ありがとうございます。

議事に入るまでの間、司会を務めさせていただきます、都市計画担当課長の西山と申します。どうぞよろしく願いいたします。

それでは、まず開会に先立ちまして、谷口会長の退任に伴いまして、委員に異動がございました。副区長よりご紹介させていただきたいと存じます。

皆様方の机上に、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、あわせて、ご覧いただければと思います。

副区長、よろしく願いいたします。

幸田副区長 副区長の幸田でございます。着席のまま失礼いたします。

それでは、ご紹介をさせていただきます。

平成26年2月1日付におきまして、新たに学識経験のある者の委員にご就任いただきました、中西正彦委員でございます。どうぞ、よろしく願いします。

中西委員 中西と申します。よろしく願いします。

幸田副区長 ありがとうございます。

委員の異動につきましては、以上でございます。

なお、本日出席の幹事につきましては、ご覧いただいている委員名簿の裏面に記載したとおりでございます。あわせて、よろしく願いをいたしました。

西山幹事 続きまして、本日の議事進行につきまして、ご案内させていただきます。

谷口会長の退任に伴いまして、大田区都市計画審議会条例第4条第3項の規定に基づきまして、議事進行を小西職務代理にお願い申し上げます。本日の議事を進めてまいりますので、よろしく願いいたします。

それでは、よろしく願いいたします。

小西職務代理 小西でございます。皆様のご協力を得ながら、つつがなく会が終了しますように務めさせていただきますので、よろしくお願い申し上げます。

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、事務局よりご報告願います。

西山幹事 本日の出欠状況でございます。出席委員14名で、欠席につきましては、4名ということで、本日の会議の定足数は満たしているところでございます。

あわせて、本日の傍聴申込人数につきましては、8名となっております。

私からは、以上です。

小西職務代理 ありがとうございます。

ただいま事務局から報告がありましたように、定足数には達しておりますので、本審議会は成立いたしました。

第153回大田区都市計画審議会の開会を宣言いたします。

なお、本日の審議会の議事録署名委員は、金子委員に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)

小西職務代理 ありがとうございます。

金子委員、議事録の署名につきまして、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ます。

(傍聴者入室)

小西職務代理 本日の議題につきまして、事務局よりご報告願います。

西山幹事 それでは、ご報告いたします。

本日の案件につきましては、諮問案件が1件、報告案件2件という状況でございますので、よろしくお願いいたします。

小西職務代理 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宛てに、平成26年1月29日付で第一号議案、建築物の高さのルールに関する基本的な方針(案)について、諮問されましたので、これを議案といたしたいと思っております。

それでは、諮問文の朗読をお願いします。

西山幹事 皆様方のお手元の資料、第一号議案をご覧ください。
諮問文を朗読させていただきます。

建築物の高さのルールに関する基本的な方針（案）について、東京都市計画高度地区の変更に向けて、建築物の高さのルールに関する基本的な方針を定める必要があるため、都市計画法第77条の2第1項の規定により、大田区長より、大田区都市計画審議会宛てに諮問いたします。

以上で第一号議案の諮問文の朗読を終わります。

小西職務代理 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 私のほうから、第一号議案につきまして、説明させていただきます。

まず、第一号議案について資料の確認をさせていただきます。

事前資料1というものと、事前資料2というものがございます。今回審議会にお諮りいたしますのは、こちらの事前資料1となります。

表題にございますとおり、「建築物の高さのルールに関する基本的な方針（案）」として、1絶対高さ制限を定める高度地区を導入する背景。2絶対高さ制限を定める高度地区を導入する目的。3絶対高さ制限を定める高度地区の導入に係る基本的な考え方。4絶対高さ制限における特例措置。5留意事項。このような構成となっております。

具体的な内容につきましては、同時に配付させていただきました、事前資料2に基づきまして説明させていただきますので、よろしくお願いたします。

「建築物の高さのルールに関する基本的な方針（案）」について、昨年4月以降検討を進めまして、このたび基本的な方針としてまとめたものを、都市計画審議会にお諮りするものでございます。

前回、中間報告ということで、昨年11月の都市計画審議会でも報告させていただきましたが、その基本的な考え方を踏まえて、今回は基本的な方針としてまとめたものでございます。

資料の1番のほうをご覧ください。

導入する背景、この説明資料1番の導入する背景につきましては、事前資料1の見出しの番号とそれぞれ番号が対応しているところでございます。

1点目としまして、建築物の中高層化の進展が進んでいるという状況がございます。区内の街並みも変わりつつあります。

大田区では、これまで高度に関する取り組みといたしまして、地区計画を基本として対応してきたところでございます。しかしながら、地区計画となりますと、街区単位の限られたエリアを対象とした計画でございますので、広域を対象とした市街地の環境を維持していくことはなかなか難しい状況が一方では出てきております。

このような状況の中、3点目でございます、大田区におきまして平成23年3月に、大田区の都市計画マスタープランを改定いたしまして、良好な街並みの保全、市街地環境の改善を図るため、地域の特性を踏まえまして建物の高さのルールづくりに向けた調査・研究の方針が示されたところでございます。その方針の流れに沿いまして、これまで検討を進めてきている状況でございます。

2点目でございます。

本制度を導入する目的ということで、住環境の悪化、また、高さに伴う建築紛争の未然の防止、これらの観点から、それぞれの区域におきまして突出した高さの建物を抑制することを目的とした制度ということで考えております。

3点目として、この制度導入に係る基本的な考え方につきまして整理させていただいております。

まず、指定対象区域でございます。原則として、区内全域を対象としております。ただし、上位計画等で個別に高さに関する方針等、基準等が定められている場合は、指定対象の区域から除外していくという考え方でございます。

その上で、高さ制限の方向性について、考え方を整理しております。都市計画マスタープラン、に掲げる、土地利用の方針に基づき、市街地の区分に応じまして高さ制限に関する方向性を新たに定めたものでございます。

別紙 1 をご覧ください。

「大田区都市計画マスタープラン」等に基づく高さ制限に関する方向性について整理させていただいております。

表の見方でございますが、左側に「大田区都市計画マスタープラン」における、市街地の類型が定められております。

表 1 の右のところに地図を載せてございます。この地図の色分けに応じて、2 列目の 2 段書きの上段「大田区都市計画マスタープラン」に定める土地利用の方針、2 列目下段には、「大田区景観計画」の景観形成の目標を記載しております。

このような土地利用の方針、景観計画の目標等を踏まえ、3 列目のところに、それぞれ市街地の区分に応じた高さ制限の方向性を整理しております。

この高さ制限に関する方向性において、低中層、中高層、高層という区分がございまして、低層は 1 から 3 階、中層は 4 から 7 階、高層は 8 階以上という整理をしております。

また、市街地の区分が用途地域と対応しておりますので、主な用途地域を併記させていただいております。

以上、高さ制限に関する基本的な方向性を上位計画等に基づいて新たに別紙 1 として整理したところでございます。

高さ制限の方向性といたしまして、1 ページ目の左側のところにイラストがございまして、こちらが導入イメージでございまして。

これまで大田区におきましては、住居系の用途地域を中心に、斜線型高度地区ということで導入前のところのイラストのような形で制限がかかっていたところでございます。

このたび、新たなルールとして、斜線制限型に加えまして絶対高さを定める高度地区として、二つ新たな区分、絶対高さを定めるもの、また、絶対高さと斜線制限を併用するものの導入を図り、地域ごとに誘導していくというものでございます。

4 点目といたしまして、高さ制限の方向性に応じて、それぞれ地域ごとにおける高さの値、規制値になりますが、その考え方を整理したものが、絶対高さ制限に係る「指定値」でございまして。

基本的な考え方につきましては、一般的な標準的な建築計画を踏

まえ、指定容積率に配慮しながら、用途地域の区分に応じ、容積率と組み合わせながら、それぞれ地域ごとの値、「初期値」というものを算出しているところでございます。

詳細な説明につきましては、別紙2ということで資料をおつけしています。

こちらがそれぞれ地域ごとに算出する「初期値」の考え方を整理したものでございます。

青枠でかかったところが絶対高さ「初期値」の算出方法でございます。指定容積率これを標準的な建ぺい率で割返すことによりまして、階数に相当するものが算出されます。

これに二つ目でございます、建物用途ごとの標準的な階高を掛け合わせるとともに、容積不算入床面積、容積算定におきまして容積に算入されない床面積が高さに影響を与える点を加味して、容積不算入床面積を補正して掛け合わせ、その上で、基礎・パラペットを足し上げて算出するというところでございます。

前回と考え方自体は変わっておりません。その上で、算出したもの、この「初期値」ということで、それぞれの用途地域、容積率ごとに定めたものが、表2の一番下の「初期値」でございます。

一中高で150%、16mから、商業500では42mとして高さが算定されています。

この「初期値」について、上位計画及び実情を踏まえた補正につきましては、今後、さらに検証を進めまして、26年度、この基本方針を踏まえた第一次素案というものを策定してまいります。その中で、具体的な「指定値」のほうをお示ししてまいりたいと考えているところでございます。

4点目となります。4点目といたしましては、こちらの高度地区の導入は、原則広域的に区内全域を対象として、一部の地域を除くという形で考え方を整理しているところでございます。一律に高さを制限することが適切でない場合も幾つか想定されているところでございまして、この場合高さ制限の例外的な取り扱いを特例措置の中で定めております。

こちらにつきましては、既存不適格建築物の建て替え、地区計画

の区域内の建築物の建て替え、また優良な建築計画、こういったものに対して、一定の条件を満たすものについては、絶対高さ制限の定めた高度地区の値は「指定値」は適用しないということで考えております。

なお、四つの考え方につきましては、事前資料1をご覧ください。

特例措置の1点目といたしまして、既存不適格建築物の建て替えです。これまで高さ制限がないところに、高さの制限を導入いたしますと、その制限を超える建物につきましては、既存不適格建築物として取り扱われます。こういったものにつきましては、一定の基準を満たしたす場合、1回に限り現行の高さを上限としまして建て替えを認めていこうというものが1点目の特例措置でございます。

それから、2点目といたしまして、大田区におきまして、幾つかの地区計画がございます。その地区計画の中で、高さに関する制限を定めているものもございます。こういったものにつきましては、その地区計画の考え方を優先していこうというものでございます。

また、優良な建築計画ということで、こちらに例示してごいます敷地内の緑化の整備ですとか、建築物の壁面後退など、一定の条件を満たし、周辺の市街地環境の向上に貢献する建築物に対して、制限を緩和していくことも考えているところでございます。

その他、特例1から3以外の場合で、公益上やむを得ないと認め、かつ良好な市街地環境の形成に資する場合、区長の許可により、認めていくという扱いについても考えているところでございます。

次に留意事項ということで3点整理させていただきました。

土地利用に関するその他の都市計画決定につきましては、本方針を踏まえて行うことが1点目でございます。

また、この方針については、大田区全域を対象とするものでございますが、本方針により難いと認める特段の事情が認められる場合は、その他の運用ができるというものでございます。

また、基本の方針につきましても、社会情勢の変化等を踏まえまして、政策誘導の観点から、再検討し、必要に応じて変更を行うといったものを考えているところでございます。

以上、基本的な方針（案）ということで説明させていただきますし

た。

最後に今後のスケジュールについて、ご案内をさせていただきたいと思えます。

本日、都市計画審議会に基本的な方針につきまして、諮問させていただいているところでございます。

この基本的な方針につきまして、審議会の答申をいただきまして、この基本的な方針を区として決定し、決定した方針に基づき、さらに、具体的な地域ごとの指定値導入エリアについて、第一次素案の検討の中で整理したいということで考えているところでございます。

最終的には27年度の導入に向けて検討を進め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。

それから、事前資料2の最後ページのところに、参考資料をつけさせていただいたところでございます。

先ほど、高さ制限を導入した場合に、既存不適格建築物が発生するというようなお話をさせていただきましたが、こちらにつきまして、仮にということ、初期値を超える建物がどの程度発生するかという状況を表の中で整理させていただいております。

表3ということで、左側に容積率、2列目に用途地域ということで、それぞれ区内の建築物の4階以上となりますが、棟数の状況を表の升の上段のほうに、さらに、下のほうに棟数割合をパーセントで書いてございます。

こちら表の見方でございますが、150%。一中高におきましては、4階に34とございますのは、4階以上の建物が34棟ということで、5階以上のものも含んでいるということでご理解いただければと思います。そのような高い階数から低い階数に累積していることとなりますので、ちょうど4階のところの升のパーセントのところは、4階が一番低いですから、全て100%ということで累計表示されています。

あわせて、この表の中に地域ごとの用途地域、容積に応じて初期値を入れると、この赤い線のところがその分かれ目となりまして、この赤い線より右側が初期値を超える建物の棟数の割合ということで、参考に線を引かせていただいたところです。

あわせて、この初期値を超える建築物の用途がどんな状況になっているかというのを整理したものが表4でございます。トータルで243棟ございまして、そのうち225棟の集合住宅が仮にこの初期値を適用しますと、既存不適格になります。

以上、参考の資料も含めまして、私からの説明につきましては、以上となりますので、よろしくお願いいたします。

小西職務代理 その建築物の高さのルールに関する基本的な方針について、今事務局からご説明がありました。これにつけ加えて説明することはありませんね。

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、順次お願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

はい、松原委員。

松原委員 詳しいご説明をありがとうございました。

説明の中で、中高層化の進展という説明がございましたが、これはどの程度現在進んでいるのかをご説明いただければありがたいです。

西山幹事 中高層化の進展状況でございます。5年に一回、土地利用の状況調査を実施しております。その中で数値が出ておりまして、平成23年、区内の建築物の相当数は約13万2,000棟ございました。これは10年前、平成13年と比較いたしますと、約1,700棟増加しているような状況でございます。

この中で、増加の内訳について見てまいりますと、1階、2階の建物については、7,138棟減少しています。割合でいきますと、約7%でございます。

一方、3階以上の建物は増加している状況でございます。特に3階以上の建築のうち、8階以上の建物379棟となり、棟数自体は大した伸びではありませんが、割合といたしますと、この10年で45.2%の伸びということで、ほかの高さの区分よりも伸びが顕著となっているような状況でございます。

松原委員 ありがとうございました。特に8階以上の高層化が進んでいるということがわかりました。ありがとうございます。

今は大田区のことを話し合っているんですが、この建築高さ規制

について、現在、ほかの区ではどうなっているのか、ご説明をお願いしたいです。

小西職務代理 幹事、よろしくお願いします。

西山幹事 現在の状況でございますが、23区におきまして、既に11の区で絶対高さということで規制が導入されております。

また、大田区と同様に、検討を進めている区も4区というような状況でございます。

小西職務代理 松原委員。

松原委員 大田区につきましては、住宅地域、商業地域がございます。さらに、物づくりのまちとして、工業地域もございます。そういった面で、多様な土地利用が行われています。この制度が、とにかく大田区のまちの発展につながるよう、制度設計に取り組んでいただきたいと思っております。

あわせて、また二、三質問させていただきます。

建築物の高さ規制、今審議されているわけなんです、これは条例で行っていく予定なんですか。

小西職務代理 幹事。

西山幹事 高度地区という制度は、都市計画法の中に定められた制度の一つでございます。都市計画法に定める高度地区を導入し、建築物の最高高さを定めます。指定することによりまして、建築基準法と連動しまして、建築基準法の中で建築物の高さが規制されるという形になります。

要約すると、都市計画法の高度地区の指定により、建築基準法により、規制がかかってくるというような、そういった関係になっております。

小西職務代理 よろしいですか。

松原委員。

松原委員 もう1点だけお聞きいたします。

大田区は、現在地区計画が進められております。この地区計画の中で建築物の高さを定めております。そういったことで、地区計画とこの高度地区の関係はどうなっていくんでしょうか。この説明をお願いしたいと思います。

西山幹事 先ほどの事前資料1の2ページになります。4番の絶対高さ制限における特例措置ということで、その中の一つに、地区計画というものを位置づけているところがございます。

地区計画の中におきまして、建築物の高さを定めているものがございますので、その場合につきましては、そちらの地区計画の高さをもって対応していくということで考えているところがございます。

また、現在、地区計画がない場合におきましても、今後地区計画が策定され、その中で高さの制限が定められた場合には、地区計画の中で定めた高度が優先されるという、そのような関係になっているところがございます。

小西職務代理 松原委員。

松原委員 ありがとうございます。ということは、例えば、地区計画で高度地区で定めて低いものがあれば、低くすると。逆に商業地域などは、高くしたとなった場合には、高いほうに合わせていくということでしょうか。

西山幹事 はい、そうでございます。

松原委員 ありがとうございます。とにかくこの建築物の高さにつきましては、広域的な導入が検討されているわけなので、地域特性を踏まえまして、引き続き検討を進めていただくようお願いしたいと思います。

以上です。

小西職務代理 ありがとうございます。

では、金子委員。

金子委員 この建築物の高さのルールに関する点について、上位計画というのがありますが、この上位計画等における高さ制限に関する方針を踏まえ、「大田区都市計画マスタープラン」の土地利用方針に定める市街地の区分に応じてとなっているんですが、この高さ制限について、これが都市計画マスタープランの上位計画としてあるということでしょうか。

西山幹事 そうです。

小西職務代理 今回の質問の趣旨はわかります。どちらが上位計画かというようにお尋ねでしょうか。それについて幹事のほうから。

西山幹事 「大田区都市計画マスタープラン」ということで、大田区のまちづくりの将来像を見据えて策定する基本的な計画というのが、マスタープランの位置づけでございます。したがって、高度地区との関係でいきますと、高度地区は個別の計画、マスタープランは、上にある基本的な計画ということで、いわば上位の計画といった関係になっているところでございます。

小西職務代理 金子委員。

金子委員 そこで、この基本的な方針案の2番目、絶対高さ制限を定める高度地区を導入する目的のところについて、住環境の悪化及び高さに伴う建築紛争を未然に防ぐため、それぞれの区域において突出した高さの建物を抑制することを目的としてと背景のところに書かれているんですけども、良好な街並みの保全や市街地環境の改善を図るためというのが、本当は一番の目的になるべきではないのかなというふうに思うんですが、これを入れるのに何か不都合があるんでしょうか。

小西職務代理 幹事お願いします。

西山幹事 こちらは事前資料1の2番のところに、目的ということで整理させていただきました。目的につきましては、広い意味で言えば、今ご指摘な点もあるかと思いますが、今回高度地区を導入するに当たりましては、目的を明確にする意味で表現も端的に整理する中で、このような形でまとめ上げたという経過でございます。

小西職務代理 いろいろ書いてある中で、絶対高さを決めればこうなるよということが、ここの目的のところに書かれているという理解かなと思っていますが。

はい、金子委員どうぞ。

金子委員 この上位計画とか、いろいろなもので規制をされて、建築基準法や、それから斜線の関係で出てくる制限とかいろいろなものがあるって、そのうちの一つとして、高度制限、建物の絶対高さを決めるという一つの方法があるというふうに思うんですけども。

この初期値なんですけど、基礎とパラペットを足すということで、実際に大変高くなる計画のように見えるんですけど、どうなんでしょうか、出された計画の中で、低層のところは1カ所しかなくて、あ

とは全部中高層、ほとんど高層になって、高くなる計画なんですけれども、これだと高い建物を誘導することにならないのかという心配があるんですが、初期値の考え方としては、高さ紛争はなくならないのではないかと、かえって紛争を誘発するのではないかと思うんですが、その点はどうでしょうか。

小西 職務代理 三つぐらいのご質問があったと思うんですが、最初のパラペットの話については、説明したほうがいいですね。

パラペットというのは、鉄筋コンクリート造の屋上部分の、昔はアスファルト防水をやっていまして、その防水のシートを敷くときに防水シートが動かないように、へりのところにレンガで重しをつけて、それが手すりのように見えているというところなんです。要は、それを含めて、今回絶対高さ制限の規制対象にしようということなので、パラペットがあるから、パラペットの部分だけ抜け出して高くなっていいよという話ではないということです。

だから、丸ごと建築の高さがそれで規制されるという理解でいいと思います。それ以外のことについては、幹事からご説明願えますか。

西山 幹事 高さについて、高いほうへ誘導をするような考え方があるのではないかというような趣旨のご意見をいただいたかと思います。

これにつきましては、事前資料2の中で簡潔に説明させていただきましたが、別紙2のところに初期値の算出の考え方ということでお示ししているところがございます。

基本的には、標準的な建築計画ということで、それぞれ用途地域の中に指定容積率、建ぺい、そういったものが定められております。

一方、高度地区という制度につきましては、用途地域をある意味補完する位置づけにあるものがございます。

このような観点から、容積率等を踏まえる中で、建ぺい率を割返すことによって階数を出し、さらに、建物用途ごとに階高を出して、容積に算入されない床面積を加味していくというような組み合わせになっているところがございます。

高どまりしているのではないかということに関しましては、この最高限度を定めるということで、頭打ちの数値をお示ししていると

ということでございますので、これ以下に定めることについては何ら支障はございませんし、高く誘導するというものではございません。むしろ、今までですと敷地の規模が大きいとかなり高いボリュームの建物が建てられてきたということが、敷地の規模にかかわらず、絶対高さという頭打ちの制限ができることによりまして、一定の高さについては突出したものを抑えていくことができると考えているところでございます。

小西職務代理 よろしいですか。

金子委員。

金子委員 そこで、別紙2、用途地域等の区分による絶対高さ初期値というのを見ますと、第一種でも16mで、3mで1階と考えると、5.3階、6階かなと。20mだと6階から7階、27mで9階となってきました、これは商業地域ですから42mということで、これでもう14階というので、一旦そういう地域になりますと、ディベロッパーがどんどん入り込んできて、高い建物が誘導されるのではないかという心配があるんですが、その点はどうなんでしょうか。

小西職務代理 幹事。

西山幹事 高い建物が誘導されるかという点につきましては、先ほどお答えさせていただいたとおりでございます、決してそのようなことはない、私どもは受けとめているところでございます。

小西職務代理 金子委員。

金子委員 それで、この絶対高さについて補正をするというのがありました。補正というのは、関係の住民の方や団体などこの指定値になる前に、またそこで都市計画審議会があるんですけれども、このことについて補正をする機会をつくるという、こういう場所で住民ときちんと話し合うということはできると思うんですが、その点はどうでしょうか。

小西職務代理 幹事、よろしく。

西山幹事 この高度地区の検討につきましては、これまで昨年からは有識者委員会ということで、専門の先生方のご意見を伺いながら4回ほど開催して、今回このような形でまとめさせていただいております。

引き続き、そのような委員会の中でご意見を伺いながら、私ども

としては、このスケジュールに従いまして進めてまいりたいと考えております。

今後、大田区として第一次素案ということで、26年度になりますが、説明会、パブリックコメントということでお示ししてまいります。さらに、その中でご意見等は伺ってまいりたいと考えているところでございます。

小西職務代理 よろしいですか。

ほかの委員の方。馬場委員。

馬場委員 馬場です。よろしくお願ひいたします。

2点質問なんですけれども、1点目が、既存不適格建物の建て替えは1回までというところがあるんですけれども、これは改修工事とかそういうものは含まないで、建て替え1回という理解でよろしいでしょうか。例えば、耐震補強だとか、そういったものです。

西山幹事 基本的には、改修については、含まれないものと理解しております。

馬場委員 もう1点目が、高さの基礎・パラペットの高さが、例えば20mですけれども、これは手すりとかそういったものは、また別なんですか。それとも、それを含んで。手すりですと多分1.何mとか、そういうのが建ってくるのかなと思ったので、質問です。

小西職務代理 それは、建築審査課長、河原田幹事いかがですか。

河原田幹事 建築審査課長、河原田です。

高さについてですが、建築基準法の中で高さの定義というものが決められています。

パラペットとかについては、最高高さについては入るということですが、手すりもいろんな種類の手すりがあるんですが、基本的に一定の見通しのきく手すりなどについては、基本的には高さの算入に入っていない。そのまま壁として立ち上げるような手すり壁というんですか、それについては、高さの算入に入るので、その場合については当てはまるので、形態によって当てはまるものと当てはまらないものがあります。

小西職務代理 馬場委員、どうぞ。

馬場委員 ハト小屋みたいな形の躯体を入れてつくるものに対しては高さ

がかかるという理解でよろしいでしょうか。

河原田幹事 一定規模以上のものは規制されます。

馬場委員 ありがとうございます。

小西職務代理 手すりにつきましては、光の透過率の高いものについては、算入しないけれども、光、要は、太陽の光を遮るようなものについては、高さに算入するというので、そのパーセントは一概にどうかという話は、各区によって取り扱いが違っているということです。

馬場委員 ありがとうございます。

小西職務代理 松本委員。

松本委員 この初期値の算出方法につきましては、23区で統一されているものなんでしょうか、それとも大田区独自のものなんでしょうか。

小西職務代理 幹事、よろしくお願いします。

西山幹事 この別紙2の算出につきましては、大田区独自のものがございます。具体的なこの高さを算定するに当たりまして、統一的になるよりどころというのはございませんで、皆、各区で試行錯誤しながら、傾向としては、指定容積率を踏まえる中で工夫しながら算定しているような状況でございます。

小西職務代理 松本委員、どうぞ。

松本委員 A3判の4ページ、これで現在、建物で当てはめますと、既存不適格建物、特に集合住宅が225棟、92%という状況にある中で、このルールを適用すると、30年、40年長きにわたってなると思うんですけれども、既に92%ある中で、果たして、この算出方法が適当なのだろうかということですよ。

30年、40年後、大田区ではどういうふうはこのまちづくりをしていくか、また、住みたい大田区にしていくに当たって、そうしていくまちづくりをしていかなきゃいけないと思うんですが、そんな中で、要するに、こういう状況の中で、この算出方法は、果たして適しているのかどうか、そこをお伺いしたいんです。

小西職務代理 幹事。

西山幹事 今回初期値ということでお示ししました数値の妥当性に関するご質問かと思えます。

こちらにつきましては、先ほどの説明とも重複いたしますが、大

田区のマスタープランの中で土地利用の方針というものが一つございます。それを踏まえまして、今回別紙1のところではそれぞれ地域ごとに大田区12種類の用途地域がございまして、多様な状況でございます。それぞれ地域の特性を踏まえる中で、基本的な高さの方向性を出し、その上で、さらに用途地域の容積率を踏まえながら、算出している状況でございます。

また、この初期値につきましても、素案の策定に当たりまして、地域の実情も踏まえながら、今後補正していく中で、より大田区のまちづくりの方向にとって望ましいものにしてまいりたい、そういう制度設計を考えているところでございます。

小西職務代理 松本委員。

松本委員 要するに、このまちをどうしていこうかという、まちづくりとセットで考えるべきだと思うんですね。

あと、目的に建築紛争を未然に防ぐためと書かれてありますが、これで本当に防げるのでしょうか。

西山幹事 大田区としての高さに対する考え方が、今回具体的に絶対高さとして地域ごと、用途地域ごと、容積率ごとに示されます。建物を建てる場合、建て替えの際、大田区としてこれまでなかった建築物の高さに対する考え方が事前に示され、これまで以上に高さに関する理解を深めてもらえると認識しているところでございます。

小西職務代理 はい、どうぞ。津田委員。

津田委員 私は、この特例措置についてお伺いしたいんですけど、今松本委員からも集合住宅が92.6%、現在で初期値を超えているという話がありまして、まずこの(1)の既存不適格建築物、1回に限りということなんですけども、先ほど5年に一遍区内の建物の調査をしているということだったんですけども、現在建っているものの建て替えというのが、耐用年数的なものを含めて、最短と最長でどれぐらいあるというのは、区では認識はされていますか。

西山幹事 今、個々の建築物の年数状況等の細かい資料はないんですけども、最近の建物については、建物の性能も向上しておりまして、50年とか、場合によっては、それ以上できたものについて、新しく50年、60年とか、長きにわたって耐えられるものもあるかと思えます。

高度地区の制度が効いてくるのは、建物が建て替え等を行われる更新の際ということになりますので、長い目で見て、まちがこの制度によって変わってくるものと思います。

津田委員 50年、60年だろうなと思っているんですけども、そうなってくると、この初期値を超える建築物のうち、どれぐらいのものが近いうちに建て替えになるかも大きな問題だと思います。もう一つ、これもこれからの話だと思うんですけども、特例措置の中で（3）優良な建築計画というものがありまして、特例措置で建て替えを認める、建て替えでなくても高い建物を建ててもいいよということの中に、緑地の整備や建築の壁面後退などという、新しい建物も大体こういうことはやっているんじゃないかなと思うんですけど、大体どれぐらいのレベルというか、一般的に聞くと、今建っている建物はそういったことに配慮している建物が多いんじゃないかなと思うんですけども、こういったレベルで考えられているかというのは、区では何かお考えはありますか。

小西職務代理 どなたか。

河原田幹事 建築審査課長です。基本的にこの優良な建築計画というものについては、建築基準法で定める総合設計の条件を参考に考えております。総合設計というのはどういったものかといいますと、公共空地、周囲に広い空地を設けて、緑化関係だとか、壁面後退、圧迫感とかなくなるような配慮をする、許可をとったものについては近隣に対する影響が少ないだろうということで、特例として認めるという考え方をしております。

津田委員 今のご説明ですと、基準を通っていれば特例として認めていく可能性が高いということで、よろしいんでしょうかね。区のオーダーとしても特例として認めていくという形なんですか。

河原田幹事 はい、そういうことです。

津田委員 わかりました。

小西職務代理 よろしいですか。

どうぞ、中西委員。

中西委員 今回からの参加ですので、既に議論されたことと重複がありましたら申しわけありません。

2点あります。まず、1点目から、今の議論の流れで伺いたいんですけども、これまで直近の議論では、特例措置についてご質問がありました。私もそこが気になっていて、まさに総合設計制度との関係を伺おうと思っていたんですけども、総合設計制度というのは、使い方についてなかなか評価が分かれる制度でして、総合設計制度を適用されたがために、逆に紛争を招いているという事例も、大田区はともかくとして、残念ながらいろいろあるところですよ。

そうしますと、総合設計制度にのっかっていけば認めるというふうに直結してしまうのは、非常に危ないんじゃないかなというのが個人的な感覚としてありますので、できれば本当は総合設計制度と違うところで、大田区独自の運用、まちづくり条例をやるとか、そういうものが先進的な自治体のあるべき姿だと私は思っていますけれども、仮に、総合設計制度と連動するとしても、総合設計制度の運用を都の一般的な運用にそのまま倣っているのでは大変危険で、そこをよよくよく考えていただく必要があるんじゃないかという、これは質問じゃなくて意見です。ですので、回答は結構です。

2点目、質問ですが、初期値を一生懸命考えられたということについては、非常に評価いたしますというか、努力なされたんだなということ是非常によく感じているところです。

ただ、初期値というときに、これが現状最低限の数字で、ここから緩んできてしまうのかとか、あるいはよりもう少し厳しい数字もあり得るのかというところが、実際においては、非常に大事になってくるだろうと思います。

そういう意味では、事前資料2の右側の初期値の算出、別紙2というところから、上位計画の実情を踏まえ、どのように補正されるのかが大変気になるところです。

つまり、初期値から出発して、用途地域と連動していくので、実際には敷地が小さかったり、あるいは高層化がまだばらばらな状態で、必ずしも高層という考え方が合わないような地域も大田区にたくさんあるように私は認識しておりますが、そのときに、ちゃんと隣接用途地域ですとか、事業の現況を踏まえた結果、場合によっては、この初期値よりも下げるという指定もあり得ると考えていらっ

しゃるのかどうかというところは伺いたいところです。

小西職務代理 今後の検討の姿勢ですね。

西山幹事 ご指摘いただいた点につきましては、この初期値を踏まえて、さらに補正をしていくということで、補正については、状況に応じて、補正の視点に基づいた検証した結果、下がることもあると考えております。

初期値の検証について、これから第一次素案を策定してまいります。さらに有識者の委員の方からもご意見を頂戴しながら、検討してまいりたいと考えております。

中西委員 ありがとうございます。そこがかなり大事だと思いますので、ぜひ一生懸命やっていただければというふうに思います。

以上です。

小西職務代理 ありがとうございます。

どうぞ、志水委員。

志水委員 今、初期値の話が出ましたが、これについて質問があります。表4の右上の小さな表の集合住宅が、棟数として圧倒的に多いんですね。92.6%というのは、ほかのいろんな用途の中での90何%なんです。この初期値を超える建物の同じ集合住宅全体の母数の中の何割が初期値を超えているのかと。そちらがないと、問題の大きさのイメージが非常にとりにくいということが一つあります。

とりあえず、それだけ。その表があるのかどうかを。

小西職務代理 まず、分母の話ですね。すぐ出ますか。

西山幹事 細かい資料はないんですけれども、棟数全体につきましては、集合住宅以外も含めて、全部で4階以上というのが、この合計欄等、7,233棟ございます。

大まかな状況につきましては、5年に1回実施しています、東京都の土地利用現況調査で建物用途というのがございまして、資料は職場にありますので、後ほど調べてお答えしたいと思います。

志水委員 じゃあ、もう一つお願いします。

小西職務代理 どうぞ。

志水委員 これ容積率を一定としますと、高さ制限を緩やかにすればするほど、今度は建物が細くなるわけですね。縦横の関係が、うんと高

くても細くなれば、直近の人たちには太陽が動けば、しばらく日影だけどすぐ明るくなると。だけど、それが中途半端な高さで幅が広いと一日じゅう日影になると、そういった環境と容積率の形のあり方の関係をどう捉えて、今後、特に住宅用地の場合、最適な住空間にしていくのかというときに、どういうふうな配慮を考えようとしているのか、その辺ちょっとお伺いしたいんです。

西山幹事 最適な住空間については、具体的には、これからということになります。大田区の傾向でございますけども、天空率ということで、敷地の中で建物を集約して、両脇をあけて高くなる制度を適用している建物は、現状として増えてきているような傾向がございます。その点もうちょっと注視しながら、どうしていくのかというのが一つあるかと思えます。

志水委員 留意していただければ結構です。

住民の方々からの反対運動で、高さを下げれば、それだけ環境がよくなると誤解されている方もいまして、容積率を減らせば、それはもちろんよくなるんですけど、容積率が同じときには、高さを下げたら必ずしもよくはないということを認識した上で、こういうのを決めるときの基準にさせていただきたいと思えます。

小西職務代理 今後の検討の中に、今のご提言を生かしていくということで、よろしいでしょうかね。

志水委員 はい。

小西職務代理 ほかにご意見。

どうぞ、広川委員。

広川委員 委員の方に質問させていただいても、よろしいでしょうか。

小西職務代理 結構だと思います。論を深めるために必要かもしれませんから。

広川委員 原川蒲田消防署長がいらっしゃいますので、参考までに聞かせていただきたいと思います。

大田区としましては、今、災害ということが大変注目をされている中で、消防という立場から、高い建物ができて消防に取り組まれるというところと、逆に木密等を考えたときに、ある程度高さがあるしっかりした建造物があるほうが延焼を防げるという利点もあるかと思うんですが、消防の立場から考えて適当な高さ、建築物が

おありになるのか、そういう見解があれば、ご参考までに聞かせて
いただきたいと思ったんですが。

小西職務代理 原川委員、どうぞ。

原川委員 難しいですね。やはり木密ですと、密集しているわけですので、
一旦火災が起きれば延焼拡大のおそれが十分あるわけですし、高層
の建物であれば、高層の建物なりの消防用設備が設置されますので、
高い建物は高いなりに安全性は担保されていると。建築基準法、消
防法で定まっておりますので、そのとおりに十分設置されていれば
問題ないのかなと思うんですけれども。

ただ、木密であれば、有効な延焼を阻止する空間なり、耐火の建
物で阻止するというのも一つあると思うんですけれども、それを当
てにするのもどうなのかなということもあると思います。こんな答
えでよろしいでしょうか。

小西職務代理 ありがとうございます。

よろしいですか。

広川委員 今後、大田区として考えていく視点の中で、一概に規制を、高
さ基準をきつくすることが果たして有効になるのかということも含
めて、一つ参考にさせていただければという思いで聞かせていただ
きました。

ありがとうございます。

小西職務代理 今のお話だと、さまざまな要素を今後2年の中で検討しながら
案を成就させていくという方向になるのかなと私は理解したんです
けれども、もし、これでご意見が大体出尽くしたようでありましたら、
決をとりたいというふうに思います。

この案について、明確にどの点で反対というようなご意見は、
今まで展開されなかったというふうに私は理解しましたが、その
ような理解でよろしいでしょうか。

金子委員 この高さのルールに関する基本的な方針は、先ほど、高い建物を
に誘導をされるということを申しましたけれども、高い建物を建
てられることになると、地域の住環境は相当悪くなるのでは
ないかと。今、実際に、工場がなくなった後に大きいマンション
が建つということも起きていますし、地域の高層建築物がなくな

った後は、戸建て住宅にどんどん変わってきているという中で、この高さ制限、低層、中層に制限するのかと期待をしましたが、高層化に道を開く規制緩和であるのではないかと思います。いろいろな形で、住民の追い出しにつながっていくのではないかと思いますので、私は反対をしたいと思います。

小西 職務代理 1点、職務代理者として困っているところがあります。今回、初期値が具体的に提案されるのであれば、そのようなご意見は立派な反対意見だと理解しているんですが、初期値の決め方について、例えば、今事務局がご説明したような決め方では納得できないとすれば、それはどの点なのか明確にしていただければ、反対意見として扱うことができると思うんです。

今のお話が、初期値を決めたら建物の高さが全部伸びて、初期値の値に近づくという話だとすれば、これは前提が違っているかなと理解せざるを得ません。前の会長であればちゃんと裁けたかと思うんですが、私は決をとる内容ではないのではと思ってまして、非常に困っていることをございます。

すみません。そういうふうに私は思っていて、今後の扱いがちょっと難しいと。

どうぞ、金子委員。

金子 委員 この基礎の部分を1m足すということになっておりましたので、そうすると、建物の1mでもどうやってたくさん階高を稼いで建てようかというときに、この初期値というのは、先ほども言いましたが、高くなるように誘導をされているんですね。

この資料の中でも、小数点以下は全部切り上げてあるんです。ですから、この高さのところからいきましても、低いところで16m、高いので42mと、かなり高いのではないかと私は思うんです。

この初期値の決め方では、建物全体が高くなっていくと。住民は住環境が悪くなったら住み続けられないですし、やむなく他の地域に行くということも出てきますから、初期値そのものが期待したものとは随分違ったということを、率直に申し上げたいと思います。

小西 職務代理 それは、初期値の値は、今後この都計審の場で論議されることだと理解しているので、今のご意見が反対意見だとは受けとめられ

ないということを、申し上げているわけなんですよ。

今のご懸念は、傍聴の方を初めとして、持っておられる方は結構多いと思いますので、議事録の中にちゃんと落として、今後、事務局に対して検討しろよというお話であれば、それを議事録に残すなり、附帯意見をつけるなり、そういう決定の仕方はあるということに苦慮しているのです。どうしても採決をとるとおっしゃるとなれば仕方がないと思いますが、金子委員のようなご懸念を抱かれています方も非常に多いということを議事録の上にちゃんと明記して、今後の検討の中で、事務局にそれも踏まえて、中西委員も聞かれました、初期値の値に上げ下げはあるのか、下がることはあるのかというようなことで、下がることは当然あるという事務局のご説明もありましたので、それを見守りながら、第2回、この件につきまして、今後の都計審の中で審議していくということが、私としては妥当かなと思っておりますが、いかがですか。

金子委員　せめて保留にさせていただきたいと思います。

小西職務代理　保留という話があれば、採決をとることになります。私としては、どちらでも構いません。

それでは、採決をとりたいと思います。

第一号議案について、諮問のとおり定めことが適当であるとお考えの委員の方、挙手をお願いします。

(挙手多数)

小西職務代理　賛成多数と認めます。

それでは、ご異議がないようですので、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、答申いたします。

次に、報告事項につきまして、事務局より説明をお願いいたします。

西山幹事　報告事項2件ということで、まず、都市再開発方針等の改定につきまして、ご説明させていただきます。

お手元の報告資料をご覧ください。A3の横の資料となります。

今回、都市再開発方針等の改定ということで、見直し作業が進んでいるところでございます。

この都市再開発方針につきましては、都市計画法の中で、東京都

が定めるものでございます。

報告資料のスケジュールをご案内させていただきますと、本日、この案件についてご報告させていただいております。

この都市再開発方針等につきましては、三つの方針というのがございます。それぞれが都市計画の一つでございます。この改定に向けて都道府県の都市計画決定の変更が予定されております。

先ほどご覧いただいたスケジュール、12月の時点のものでございますが、東京都からこの改定につきまして、区市町村に対して、意見照会が求められてくる予定でございます。その際には、また都市計画審議会に付議という形になります。本日はその前の報告ということで、こういう動きがあるということでございます。

この方針でございますが、関連する計画というのがございます。この関連する計画といいますのは、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」として、東京都が定めているものがあり、三つの方針との連動が図られているところでございます。

また、三つの方針間の整合の観点からも、改定が進められているところでございます。

この三つの方針につきましては、「都市再開発の方針」というものが一つ、それから、「住宅市街地の開発整備の方針」、さらに「防災街区整備方針」ということで、この三つの方針が、東京都で定めている都市計画の中のマスタープランとして位置づけられており、基本的な方針でございます。

時間の関係上、細かい説明は割愛させていただきますが、現在、どのような地区が指定、また見直しが検討されているかということ、こちらの2枚目のほうに整理させていただきました。

それぞれ三つの方針におきまして、網かけの部分は変更がありません。網かけ以外の部分について、区域の変更ですとか、新たな指定が予定されているところでございます。

さらに、1枚おめくりいただきますと、A3の位置図をつけておきまして、1枚目がこちらは「都市再開発の方針」ということで、大田区内における位置図となります。

この位置図の様子が3種類ございまして、左下に例示の解説がご

ざいます。「再開発促進地区」として、12地区というのが区内にございます。これにつきまして、区域の変更、新たな他の計画との整合を踏まえて新規の指定を予定しているものでございます。

1枚さらにおめぐりいただきますと、こちらは「住宅市街地の開発整備の方針」となります。こちらにつきましては、先ほどの三つの方針とともに、東京都では、「東京都住宅マスタープラン」というものを策定しております。

今回、「東京都住宅マスタープラン」との整合を図る観点から新規の指定が多く行われています。

3枚目につきましては、「防災街区整備方針」ということをございます。

左上のほうに、現在、「防災再開発促進地区」ということで、七つの地区が指定されているところでございます。今回、新たに羽田の地区、それから補助29号線を新たに指定、それから「防災街区整備地区計画」の位置づけについて、東京都とやりとりをしながら作業を進めているところでございます。

これらの三方針につきましては、現在検討の段階でございますが、今後、都からの意見照会を踏まえ、諮問という形で改めて都市計画審議会にお諮りしてまいりと考えているところでございます。

小西職務代理 　ご説明よろしいですか。

委員の皆様、このことにつきまして、何かご質問がありましたら、どうぞお願いします。よろしいですね。

（「なし」の声あり）

小西職務代理 　それでは、次の報告事項に移りたいと思います。

落合幹事 　続きまして、防災まちづくり担当課長、落合でございます。

私のほうから、新たな防火規制の区域指定案について、報告させていただきます。

新たな防火規制は、東京都の建築安全条例により、木造住宅密集地域の再生産を防ぐために、建て替え時に準耐火建築物以上の耐火性能の高い建物にさせていただくことを義務づけるものでございます。

報告資料1にあるとおり、主要駅周辺や幹線道路沿道の防火地域以外の準防火地域において、2階建て500㎡以下の場合に建築でき

る防火木造建築物をより燃えにくい準耐火建築物以上にさせていただく、また500㎡を超えるものは、耐火建築物としていただくという建築のルールでございます。

初めに、経過から説明させていただきます。

平成24年4月に、東京都から首都直下地震等による東京の被害想定の見直しが発表されました。そこにおきましては、大田区で想定される被害は延焼火災による焼失棟数が3万2,218棟に上るなど、23区ワースト1となりました。

また、東日本大震災を受けて設置されました、大田区総合防災力強化検討委員会の報告におきましても、延焼火災による死傷者を減らすことが目標に掲げられました。

これらを受けまして、区では、24年6月に、大田区総合防災対策を策定し、延焼火災対策として、東京都建築安全条例第7条の3の規定に基づく、新たな防火規制の適用を区内全域を対象として、検討していくことといたしました。

ということで、こちら24年11月の都市計画審議会で、大田区全域において、この建築ルールを適用する検討を進めていく旨、報告させていただいたところでございます。

新たな防火規制は、東京都の条例により、建て替え時に準耐火建築物以上の耐火性能の高い建物にしていただくことを義務づけるものであるため、東京都の要綱で指定要件等が定められております。

大田区といたしましては、新たな防火規制をできるだけ広く面的に適用すべく、適用要件の該当性を検討・検証し、東京都と協議を進めてまいりました。

協議の結果、別紙1の区域指定の考え方に基きまして、大田区としての区域指定素案を策定いたしました。別紙2のおおた区報臨時号の2面をご覧いただきたいと思います。黄色い部分が区域指定を行う範囲でございます。埋め立て島部を除いた市街化区域の面積3,619.15ヘクタールのうち、42.9%の1,551ヘクタールとなっております。昨年8月に、区議会の都市環境委員会、防災安全対策特別委員会にてご報告した後、ご覧の区報臨時号を9月17日に発行し、区域指定素案を公表いたしました。

区民の皆様へは、区報の新聞折り込みでお知らせするとともに、特別出張所がございます18地区の町会長会議、あるいは地区の地域力推進会議にお伺いして説明させていただき、10月からは、住民説明会とパブリックコメントを実施いたしました。

6回開催いたしました住民説明会では、延べ59人の方においでいただき、パブリックコメントには、8名の方から14件のご意見をいただきました。

ご意見につきましては、別紙3のとおりでございます。こちらはホームページで公表しております。特段、反対されるご意見もなく、むしろ不燃化まちづくりを推進していくべきとの賛成のご意見をたくさん頂戴いたしました。

12月に、この区域指定素案を、大田区として新たな防火規制の導入が必要な区域であるとして、東京都に検討案として提出いたしました。

今回、東京都における指定手続の一環として、提出した検討案と同じ内容で東京都の区域指定案が示されました。

大田区としては、これまでの経緯を踏まえ、都の示した区域指定案のとおり、新たな防火規定を導入すべきと考えており、本日、都市計画審議会にてご報告する次第でございます。

今後につきましては、都の区域指定案の要請に基づく区民への周知を行った上、今年度内を目途に東京都に意見を回答いたします。

その後、5月に都から告示され、およそ1カ月の周知期間を置きまして、6月から運用開始となる予定となっております。

報告は以上でございます。

小西 職務代理 ありがとうございます。

本件に関しまして、ご質問等がございましたら挙手願いたいと思います。

よろしいですか。

(「なし」の声あり)

小西 職務代理 それでは、委員の皆様のご質問等もないようなので、質疑は終了とさせていただきます。

事務局、その他、何かありますか。

西 山 幹 事 報告事項は以上でございます。

小西職務代理 はい。

それでは、これもちまして終了いたします。

皆様どうもご協力ありがとうございました。

午後 4 時55分閉会