

# 大田区都市計画審議会（第157回）

目 的	1 東京都市計画高度地区の変更（大田区決定）に係る第二次素案について																		
日 時	平成27年7月30日（木） 開会 2時01分 閉会 3時35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%;">欠 志水英樹</td> <td style="width: 33%;">欠 中井検裕</td> </tr> <tr> <td>欠 中西正彦</td> <td>欠 今井克治</td> <td>○ 日野明美</td> </tr> <tr> <td>○ 伊藤和弘</td> <td>○ 伊佐治剛</td> <td>○ 岡元由美</td> </tr> <tr> <td>○ 田村英樹</td> <td>○ 黒沼良光</td> <td>○ 黒川 仁</td> </tr> <tr> <td>欠 樋口幸雄</td> <td>○ 鈴木秀夫</td> <td>欠 平本叔之</td> </tr> <tr> <td>○ 馬場宏二郎</td> <td>○ 高橋直人</td> <td>欠 河野攝夫</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">○印出席者</p>	○ 小西恭一	欠 志水英樹	欠 中井検裕	欠 中西正彦	欠 今井克治	○ 日野明美	○ 伊藤和弘	○ 伊佐治剛	○ 岡元由美	○ 田村英樹	○ 黒沼良光	○ 黒川 仁	欠 樋口幸雄	○ 鈴木秀夫	欠 平本叔之	○ 馬場宏二郎	○ 高橋直人	欠 河野攝夫
○ 小西恭一	欠 志水英樹	欠 中井検裕																	
欠 中西正彦	欠 今井克治	○ 日野明美																	
○ 伊藤和弘	○ 伊佐治剛	○ 岡元由美																	
○ 田村英樹	○ 黒沼良光	○ 黒川 仁																	
欠 樋口幸雄	○ 鈴木秀夫	欠 平本叔之																	
○ 馬場宏二郎	○ 高橋直人	欠 河野攝夫																	
出 席 幹 事	まちづくり推進部長（黒澤） 交通企画担当部長（町田） まちづくり管理課長（西山） 建築審査課長（中村） 建築調整課長（吉川） 大森駅周辺地区整備担当課長（武藤） 都市開発課長（保下） 都市計画担当課長（河原田）																		

傍聴者 6名

議 事	議 題	第 1 号議案「東京都市計画高度地区の変更（大田区決定）に係る第二次素案について」
	概 要	
<u>議決事項</u> 第 1 号議案について、継続審議することが適当である。		
その他 提出資料 第 1 号議案 諮問文（写） 事前資料 1 東京都市計画高度地区の変更（大田区決定）に係る第二次素案（原案）について 事前資料 2 東京都市計画高度地区の変更（大田区決定）に係る第二次素案（原案） 参考資料 建築物の棟数分布状況と指定値の関係		

河原田幹事 お待たせいたしました。本日はお忙しい中、ご出席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河原田でございます。よろしくお願いいたします。

幸田副区長は所用につき、本日は欠席とさせていただきます。

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、黒澤部長よりご挨拶を申し上げます。

黒澤幹事 ただいまご紹介いただきました、まちづくり推進部長の黒澤でございます。どうぞよろしくお願いいたします。本日はお忙しい中、また、大変お暑い中、第157回大田区都市計画審議会にご出席いただきまして誠にありがとうございます。

本日、ご審議いただく案件は、建築物の高さのルールの見直しに向けた高度地区の第二次素案でございます。

本件につきましては、平成25年より有識者委員会を立ち上げ専門的な立場から助言をいただき、見直しについて検討を進めてまいりました。

平成25年度に基本的な方針、平成26年度に基本的な方針を踏まえた第一次素案をそれぞれパブリックコメントや、区民説明会を実施しながら策定してまいりました。

お手元の第二次素案は、昨年策定いたしました第一次素案を精査し、調整を図ったものでございます。本日、委員の皆様のご審議のほど、どうぞよろしくお願い申し上げます。

河原田幹事 次に、新任委員の皆様のご紹介をさせていただきます。

平成27年5月22日付で「区議会議員の委員」、平成27年4月1日付で「区民または東京都、も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。黒澤部長より委員の皆様のご紹介をさせていただきます。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ご覧ください。新任の委員の方につきましては、名簿備考欄に「新任」と表示させていただきます。黒澤部長、よろしくお願いいたします。

黒澤幹事　それでは、お手元の名簿に従い、「区議会議員の委員」の皆様からご紹介させていただきます。

伊藤和弘委員。

伊藤委員　なんで新任なんですか。去年もいしましたが。

黒澤幹事　一端任期が切れて、再任という扱いになっておりまして、規則上そのようなご紹介をさせていただきます。

続けさせていただきます。伊佐治剛委員。

岡元由美委員。

田村英樹委員。

黒沼良光委員。

黒川仁委員。でございます。

続きまして、「区民または東京都もしくは関係行政機関の職員の委員」をご紹介させていただきます。

高橋直人委員でございます。

また、本日出席の幹事につきましては、資料の委員名簿の次に幹事名簿ということで記載させていただいております。よろしくお願い申し上げます。

河原田幹事　新任委員の紹介は以上となります。

本日の諮問は1件となります。

それでは、会長、これより議事進行をお願い申し上げます。

小西会長　それでは、開会に先立ち、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。

河原田幹事　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ある臨時の委員の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11名、欠席7名によりまして、定足数を満たしております。また、本日、傍聴申込数は6名となっております。

小西会長　ありがとうございました。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157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伊藤委員  
にお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

伊藤委員 結構です。

小西会長 ありがとうございます。伊藤委員、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)

小西会長 傍聴者の方々は入室されましたか。

それでは、本日の議題につきまして、事務局より報告願います。

河原田幹事 本日は、諮問案件1件となっておりますので、よろしくお願  
いいたします。

小西会長 それでは、これより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27年6月26日付で第1号議  
案、「東京都市計画高度地区の変更（大田区決定）に係る第二次素  
案について」が諮問されましたので、これを議案といたします。

それでは、諮問文の朗読をお願いします。

河原田幹事 それでは、諮問文の朗読を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1号議案の諮問文をご覧ください。

それでは、読み上げます。「東京都市計画高度地区の変更（大田  
区決定）に係る第二次素案について」（諮問）。

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、以下のとおり諮問する。

以上です。

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  
願います。

河原田幹事 では、第1号議案について説明させていただきます。まず、  
資料確認をさせていただきます。事前資料1をご覧ください。A3  
の折り込みのもので、中央の下にページがふってあります。

1ページ目は、東京都市計画高度地区の変更に係る第二次素案に  
ついてです。2ページ目が、第二次素案において見直した内容につ

いてです。3 ページ目が、第二次素案において見直しを検討した地域の位置図。4 ページ、5 ページが、絶対高さの制限における特別措置についてとなっております。

次に事前資料の2で、A2版の第二次素案の原案。その次に、参考資料で、建築物の棟数分布状況と指定値の関係となっております。

最後に、当日配付をいたしました資料として、平成26年10月22日号のおおた区報を、第一次素案と比較できるようにお配りしてあります。不足はございませんでしょうか。

それでは、お手元の資料、事前資料1に基づきまして説明させていただきます。

東京都市計画高度地区の変更に係る第二次素案についてでございます。

導入する背景といたしまして、近年、産業構造の変化や建築基準法の改正などもあり、これまで以上に中高層の建築が増えつつあります。こうした中、区内の街並みも変わりつつあるという状況がございます。

また、大田区の絶対高さ制限につきましては、これまで地区計画を基本として対応してきたところでございます。しかし、地区計画につきましては、街区単位で土地利用を前提としているところがございまして、今日の建築事情を考えると、広域を対象として建築物の高さによる環境の維持をしていくことは困難でございます。

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

この調査・研究を進め、さらに推進するため、昨年6月に有識者会を立ち上げまして、これまで8回にわたる有識者会と都市計画審議会への報告、住民説明会やパブリックコメントを行うなどいたしまして、検討を進めてきたところでございます。

参考にお配りしました、おおた区報10月22日号をご覧ください。

改めまして、絶対高さの基本的な考え方を説明させていただきます。導入背景や目的につきましては、今、説明させていただきますとおりでございます。

区報の右側の高度地区について、説明させていただきます。高度地区には、大きく分けて斜線型高度地区と絶対高さの高度地区と2通りがございます。斜線規制型高度地区は、現在導入済みで、第1種高度地区から第3種高度地区の3通りがございます。これは真北方向に対する高さの制限で、いわゆる北側隣地に対する一定の日照を保護するものであります。

図でご覧のとおり、第1種が一番厳しい規定となります。そして、第2種、第3種と徐々に緩くなってまいります。

このたび導入を考えてございます、絶対高さ制限の高度地区は、その地域の容積率などを基準に、絶対高さとして高さを規制するものです。

区報の裏面をご覧ください。絶対高さ制限の基本的な考え方につきましてですが、指定区域といたしまして区内全域としますが、土地高度利用が必要な地域や、既に建物の高さ10メートルに指定されている地域など、上位計画や、関連法令などで建築物の高さに関する基準などが定められているところは、指定区域から除外しております。こうすることで、都市計画として高度利用を推進していく地域、住環境を維持していく地域など、マスタープランに合わせた土地利用を誘導してまいります。

建築物の絶対高さの制限の指定につきましては、各々の用途地域ごとに容積率、建ぺい率、斜線型高度地区、いわゆる北側斜線、地域ごとの建築物の用途に応じた1フロア当たりの階高などを考慮いたしまして、その地域における容積率が使えるよう配慮した上で、基準の高さを設定しております。

絶対高さ制限における特例措置については、①の既存不適格建築物については、今回の規制導入することで既存不適格となる建物について、財産権や旧耐震の建てかえなどに考慮しまして、1回の建てかえに限り適用を除外するというものです。

②の地区計画につきましては、都市計画決定により高さのルール

が定められている場合は、その高さを優先するというものです。

③の優良な建築計画は、一定規模以上の敷地において一定の空間や植栽などにより、周辺市街地の環境の向上に配慮したものについて、緩和するというものです。

④の区長の許可といたしましては、公益上やむを得ない観点から、特例措置の適用として区長の許可を考えております。

続きまして、配付資料の事前資料1に戻っていただきまして、事前資料1をご覧ください。

1 ページ目の1から4につきましては、一次素案と変わらないため、割愛させていただきます。

6の今後のスケジュールについて、説明させていただきます。本日の7月30日、都市計画審議会に諮問させていただきまして、その結果を受けて区として二次素案を決定いたします。その上で区民説明会、パブリックコメントを予定しているところでございます。その後、高度地区変更案を作成いたしまして都市計画審議会へ付議して、最終的には、平成27年度中の決定に向けてまいりたいという現時点でのスケジュールでございます。

5の見直し内容ですが、詳細をまとめてございますので、次の2ページ目をご覧ください。

左側のほうで、ナンバー1からナンバー7までの検討見直しがございます。

まず、ナンバー1は、特別工業地区の指定値を25メートルから20メートルにいたしました。これは有識者委員会より、特別工業地区の現状において25メートルを超える建築物は共同住宅であり、工業系の用途を前提とした建築物を25メートルとする妥当性は乏しく、20メートルで支障がないというものです。

しかし、産業振興の観点から、大田区の関連計画の基本的な考え方も大切にすべきであるとの意見を受けまして、指定値は20メートルとしまして、ただし書きといたしまして、共同住宅以外の用途を有する場合は25メートルに緩和するというものです。

続きまして、ナンバー2につきましては、山王三丁目、池上通り沿いに指定されている商業地域についてです。

3 ページ左端の、ナンバー 2 とあわせてご覧ください。赤で囲ったオレンジ色の範囲についてです。有識者委員会から、隣接する第一種低層住居専用地域に対する影響について、一定の仮設条件のもと検証したところ、指定値を38メートルから30メートルに変更しても、ほとんど変わらない結果となりました。このことから、マスタープランの基本的な位置づけや、土地利用の現状、住環境への影響を総合的に勘案いたしまして、指定値を38メートルのまま変更なしといたしました。

続きまして、ナンバー 3 からナンバー 5 については、公募の区民意見について検討し、特例措置として追加したものとなっております。

ナンバー 3 については、蒲田一丁目、三丁目に指定されている近隣商業地域についてです。3 ページのナンバー 3 とあわせてご覧ください。赤で囲ったオレンジ色の範囲についてです。マスタープランの基本的な位置づけや、土地利用の現状、住環境への影響を総合的に勘案しまして指定値を38メートルとしました。

ナンバー 4 については、大田区都市計画マスタープランにおける中心商業市街地に位置づけられた商業系用途地域においては、総合設計制度に準ずる建築計画について、区長が許可したときは特例として扱うというものです。

3 ページのナンバー 4 と合わせてご覧ください。赤い地域が、中心商業業務市街地となっております。先ほどのナンバー 3 の地域の一部もこのエリアとなります。

続きまして、ナンバー 5 についてです。耐震不足のマンションで建て替えを促進するため、マンション建て替え円滑化に関する法律が改正されまして、一定条件をクリアして認定を受けたものは容積率が緩和されるというものです。国の施策との整合性を図りまして、この認定を受けた建築物について緩和するというものです。

続きまして、ナンバー 6、ナンバー 7 についてです。これは地域バランスを考慮して指定値を見直したものです。

ナンバー 6 は、羽田四丁目の近隣商業地域を30メートルから38メートルに、ナンバー 7 は、北千束一丁目、二丁目の近隣商業地域を

27メートルから25メートルに変更いたしました。

3 ページの右側をご覧ください。ナンバー 6 の羽田四丁目につきましては、右端のナンバー 6 の黄色太枠に示した箇所です。環状 8 号線に沿って、南から20メートルから30メートルの間に指定されている黄色の太枠で囲われた部分です。周囲の指定値にあわせて、30メートルから38メートルに変更いたしました。

ナンバー 7 は、北千束一、二丁目について、同じく 3 ページ、右下ナンバー 7、黄色太枠に示した箇所です。隣接する第一種低層住居専用地域に配慮しまして、27メートルから25メートルへ変更いたしました。

最後に参考資料の建築物の棟数分布状況と指定値の関係について説明いたします。

高度地区の導入を予定しているエリアについて、建築物の棟数分布状況を、指定容積率と用途地域ごとに分類いたしまして、階数に応じて分類した表となっております。

絶対高さの指定値を超える建築物の状況を把握するために、指定値に応じ対応しました階数を赤線で表示しております。

表の見方といたしましては、一番上の段では、容積率が150%の第一種中高層住居専用地域で、指定値で換算すると5階建てまでが指定値内で、6階建て以上が指定値を超えるものと想定しております。

8階建てが1棟で、7階建てが8階建てを含み2棟、6階建てが、7階、8階建てを含む3棟と、階数の大きいものから累計で表示されております。

全地域の合計件数としましては、1階部分の合計した棟数となりまして、今回表示が漏れて申し訳ありませんが、10万1,795棟が、今回の指定値区域内の全体の棟数となります。10万1,795棟です。

右上の表 2 の指定値を超える建物の用途別状況が記載しております。集合住宅が全体の93.7%になっております。

既存不適格建物が、全部で254棟であり、導入エリアの全体の建物棟数に対しまして、約0.25%となる見込みです。

この建物の棟数の中には、今回の規制を導入しなくても、現行の

法規制で既存不適格になるような建物も含まれております。

以上が二次素案についての説明となります。よろしくお願いいたします。

小西会長 河原田幹事、説明は以上ですか。

河原田幹事 以上になります。

小西会長 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。黒沼委員。

黒沼委員 黒沼です。交代したものですから、一応確認を幾つかさせていただきます。

一つは、この資料1の導入する背景と目的のところに関して、背景には「建築基準法の改正等により」目的には、「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」となっています。この二つからは、あくまでも建築紛争での住民の立場に立った改定でなければならぬと読み取ってまいりましたが、そうであるかどうかということ。

それから、建築基準法の改正と書いてあるんですが、その後の文面とこの目的のところを見ますと、全体的には規制緩和と認められます。つまり、高どまりになるのではないか。つまり、大田区内の建築物が高くなる。それで、それでは困るから、大田区で高さ制限をかけて、住環境、景観を保とうということによろしいのかどうかだけ、ちょっと伺っておきます。

小西会長 今のご質問に対して。河原田幹事。

河原田幹事 今のご質問ですが、背景としましてこちらで書かれているように、産業構造の土地利用の多様化とか建築基準法の改正によりまして、特に今まで想定していた高さ以上に高い建物が建ち並んできたという状況があります。そこにおきまして住環境の悪化についてですが、捉え方にもよりますが、街並みの急激な変化及び高い建物が建つと、日影、風害、眺望とか、圧迫感などいろいろな住環境への影響が考えられます。そうした中で、紛争を未然に防ぐという観点で、各地域においてあらかじめ絶対高さが示されることによりまして、制限される建築物の高さをイメージしていくことが容易になります。そういったことから、周辺住民間で共有することで理解が

進んで、建築紛争に対して一定の予防効果が期待できるのではないかと考えております。

小 西 会 長 法の改正について。

河 原 田 幹 事 法の改正についてですが、具体的な法の改正でいいますと、天空率という新しい制度ができて、今まで、例えば道路斜線とか隣地斜線というものがあまして、隣地から何メートル離れたら何メートルまでという形で、斜線型で規制されます。道路についても、道路の反対側から斜線で高さが制限されるという状況になっておりました。天空率というものを導入することによって、ちょっと判定方法が複雑ですが、ドーム状に映された影のあいている率というんですか。だから、単純に言いますと、横をあければ、上に伸ばせるだとか、そういった形で天空になる率を求めて、高さを上に上げられるという方法の法改正が出てきました。

そういったことから、今までこの地域でこんな高いものが建っていなかったのに、なぜ、こんな高いものが建つのだとか、そういう陳情関係も何件か出てきているところがございます。そういったものについて、地域特性を踏まえ、今回は用途地域や、容積率に基づいて、当然、容積率が扱えるものという前提の中で、高さの制限を加えたというものです。

小 西 会 長 黒沼委員。

黒 沼 委 員 説明ありがとうございました。今の説明でいきますと、天空率を含めて、建築主にとっては、やりやすくなったといえますか、そのことによって、近隣の住民にとっては、今言ったように、意外となんでこんな高いのということを含めて、いろいろなことが出るなど。そのために、ここの目的の建築紛争を未然に防ぐためにやったのですということですが、そのためには、今までの大田区の地区計画でやってきたんだけど、そのやり方では、広域を対象として、市街地の環境を維持していくことは困難となっていますと。

確認をしたいのですが、広域を対象としてというのが、地区計画ではできなくなったといったところで、例もあれば教えてください。

小 西 会 長 河原田幹事。

河原田幹事 広域を対象とした考え方ですが、地区計画は、ある一定の街区を対象にして、住民の方々の同意を得て指定することですので、方法論的には、全域を対象としてやることも不可能ではないんですが、同意形成としては、実務上不可能に近いという形になってくると思います。そういった中で、まず、全て皆さんが合意できるもの、高さ制限というものにはならないと思いますが、各地域ごとにあわせた住宅系の地域なのか、工業系の地域なのか、商業系の地域なのか、それとあと容積率、そういったものを勘案すると、最高でここまでは建てることができますという形で、用途地域ごとの絶対高さのイメージがつけられるのではないかという考えでございます。

小西会長 黒沼委員。

黒沼委員 ありがとうございます。そうすると、第一次素案から今日の第二次素案までの説明を受けたところによると、25メートルの高さが結構20メートルに変更されているという報告が一つと。

参考資料に基づく最後の説明ですけれども、左から低層建築物、そして、中高層建築物と並んで、赤の境界の、今回、高さ制限をしたところからの外れるものとなっているのだと思うんですが、実際には、低層建築物が圧倒的に多いように受けとめられます。という事は、大田区の実際の状況は低層建築物が多くて、今度の高さ制限が導入されますと、そこまでは建てることできるとすれば、この低層建築物の場合、つまり、高どまりということで、全体としては高くなると受けとめました。それが間違いかどうか含めてなんですが、そうすると、この目的のところ、今の大田区のそれぞれ住まいをもって、建築物がある場合に、個々の良好な町並みの保全や、市街地環境の改善を図るためということが違うのではないか。このどうしても解決できなかったんですけれども、教えてください。

河原田幹事 確かに低層の建物、1階だとか2階建てというもの、あるいは3階建ての戸建て住宅が一番多くなってくると思います。当然、そのような高いところで規制をするんですが、2階建て、3階建てでとまっている理由としまして、当然、建築基準法の中には先ほど説明いたしました高度規制や道路においても、道路斜線などの制限

も出てきます。そういった制限の中で、あるいは4階建て以上になってくると、日影規制という規制も出てきます。そういった規制の中で小さい敷地だと、多分絶対高さに至る前で、それ以上建てられない状況になっているのがほとんどだと思います。

今回、絶対高さを入れることによって、基本的に絶対高さの限界まで建てられるものについては、ある程度一定以上の広い敷地で一定以上の道路が北側にあたりとか、道路があつてかつ川があたりだとか、いろいろな条件が重なった中で、その高さ以上に建てられるという敷地も出てきます。そういったときに、その地域に今まで以上になかった高さが出てくるといふ現象も出てくるといふ思います。その最高の高さを今回指定するといふ考えです。

小 西 会 長 黒沼委員。

黒 沼 委 員 ありがとうございます。そうすると、第一次から第二次におけるこの事前資料1の2ページ目の第二次素案において見直した内容について、一番右側に有識者委員会意見がございます。

例えば、塗り潰してあるグレーのところの、山王三丁目のところなのですが、一定の仮定のもとに検証したところ、その影響は指定値を30メートルとしても、ほとんど改善されない結果となった。だから、38メートルはやむを得ないということにしたのだということ、この図を見せてもらいましたが、さっと見たところ、ナンバー2が赤いオレンジ色のところだということですが、この隣に一挙に緑の図があつて、ここは多分住居地域で難しいところだと思うんですが、商業地域と住居地域がとなり合つていて、このような商業地域で許可されてもその隣が一挙に住居地域で、大きな影響をこうむるのではないかと思います。そういう配慮はされたのか、この説明だけではわからない。一定の仮定とは一体何なのでしょう。というのがわかりませんか。

小 西 会 長 河原田幹事。

河 原 田 幹 事 一定の仮定は、確かにここが商業系の地域ですぐ裏が第一種低層で、そこに対して配慮が必要だろうといふ有識者の意見が出ました。それについて、まず仮定で30メートルの建物を一種低層に隣接して、建物が建つた場合の日影図を起こしています。当然、第一

種低層のほうには、日影規制というものがありますので、その規制値以内の高さでなければ建てられません。それに基づいた配置計画をしました。そうすると、方位の関係もあるのですが、38メートルでも、30メートルでも、すぐ隣接する地域においては、同じ日影の検証として出てくるんです。

というのは、すぐ隣接するところは、38メートルだろうが、30メートルだろうが、同じ影が落ちます。8メートル上の部分というのは、もっとずっと離れた遠くのところに出てくるという結果が出ました。

これが、では1棟だったら今の結果かもしれないけれども、3棟だとか、連続した場合はどうなるかともいわれまして、同じように連続した建物でやっても、同じ結果になるということを検証し、38メートルから30メートルに落としたとしても、結果として同じであることから、指定値をそのままにしたということです。

小 西 会 長 黒沼委員。

黒 沼 委 員 ありがとうございます。ただ、その説明ですと、納得できません。そんなことはあり得ないのではないのかな。つまり、高くなれば当たり前のことですが、日照権も日影も、もちろん増えるし、1棟じゃなくてこの絵を見る限り、全部ここに商業地域に38メートルが建って、壁のようになったとすると、お隣の第一種低層住宅地域ではその影響はもろに受ける。もしこれがそうではないというのであれば、その地域にいったらすき間があって、住宅ではないので影響ありませんよというぐらいのことしかないのかなということしか考えられずに、この時間に来たのです。ここに空地があるなどと思えないし、明らかに影響は、8メートルの違いというのは大きいと思って、今の説明だと、建築主の立場に立ったようなやり方で、個々の住環境を守る立場でいえば到底納得できない。180度の違いがあるのではないかな。今度の高さ制限する目的にも違うのではないのかなというので、もう少しその説明だけではすっと納得できないんですが、どうですか。

小 西 会 長 ほかに説明できる幹事の方いますか。  
建築審査課長。

中 村 幹 事 建築基準法に関係するご質問ですので、建築審査課長のほうからお答えさせていただきます。今回の最高限度高度の指定につきましては、ここまで誘導するというものではありません。あくまでも既存の高さ制限、日影規制、あるいは斜線型の高度規制はそのまま残っております。既存の規制でも、ここの地域では建てられる建物というのは決まってきます。ただ、その中でも、例えば山王三丁目においては、38メートルを超えて建てられる敷地においても、38メートルに制限するということになっています。38メートル以上超えて建てられるものを38メートルに制限するというものですので、もっと低いものしか建てられないその場所においても、38メートルまで建てられるというふうに誘導するものではありません。

小 西 会 長 黒沼委員。

黒 沼 委 員 ありがとうございます。あと最後で、同じようなところで事前資料1のところの4、絶対高さ制限における特例措置についてということで、(4)区長の許可による特例というのがあります。区長の許可ということだけで、何の条件で許可できるのかという区長に対する制限がないとすると、何でもオーケー。区長さえ許可すれば何でも、どんな高さでも、羽田空港がありますからその高さにもあるんですが、そういう意味にとれそうなんですがどうなんですか。

小 西 会 長 河原田幹事。

河 原 田 幹 事 事前資料の4ページを見ていただきたいのですが、ここの4ページの左側です。絶対高さ制限における特例措置についてということで、ここでもう少し詳しく載せております。

①から④で、今言われたのが「区長の許可による特例」というものの中で、どういったものを考えているかというものが載っています。例として今三つ挙げてあるのですが、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と認められる建築物、または周囲の状況により環境上支障がないと認められる建築物。もう一つが、「大田区マスタープラン」に定められる、先ほどこれは今回の変更部分なんですが、「中心業務市街地」の位置にある商業系用途地域において、総合設計制度に準じた建築物で、市街地の環境の

整備改善に資すると認められるもの。あともう一つが、マンション建てかえ円滑法に基づく許可を受ける建物で、市街地環境の整備改善に資するものと認めるもの。こういったものを想定しています。

小 西 会 長 黒沼委員。

黒 沼 委 員 一応私も見たんですが、結局この文面によると、または周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物、そこが曖昧な感じがするんです。公共上やむを得ないというと、大田区がやるものは何でもオーケーということで、民間は規制があるかもしれないけれども大田区の開発、これはどこかと聞いたら、蒲田駅と大森駅の周辺だというんですね。そうすると、ああ、そうかと。これが区長が、公共上と考えると、可能なぎりぎりなところまで高さはできるんだなど。そのためにこれは出されるのかなと思わざるを得ませんでした。

ここの二つ目の赤のところの市街地の環境の整備、改善に資すると認められるもの。これもすごく広くてほとんどできそうだと、考えていることが。

ですから、高さ制限の全体のところの特例をつくって、区長が許可すれば、（１）、（２）、（３）のところできるとなると、この考え方でいけば、ほとんどできる。こういうふうにとめていいか。

小 西 会 長 河原田幹事。

河 原 田 幹 事 特に区長の許可による特例につきましては、建築物の高さについてはいろいろな状況が考えられます。その中で本当に、例えば、相当広い敷地の中で高さ制限を超えたとしても、まるっきり影響が出ないなどいろいろな状況が考えられます。当然、今、委員が言うように、区長がやると言ったら、何でも建てられるだろうというところもありますので、区長の許可の特例においては、第三者機関にある建築審査会の同意を求めるということで、万が一行政が勝手なことをやったとしても、審査会の同意がなければ許可として認められないという条件も付して考えてございます。

小 西 会 長 黒沼委員。

黒 沼 委 員 最後ですけど、建築審査会、非常に重要であるのですが、今の

原子力規制委員会を例にするわけではないんですけれども、いろいろなことが考えられます。それでも住民の方が納得しない場合、建築審査会が通してもそれでもできないと、裁判しかないのかなと思うんですね。ですから、もう少し建築審査会のみならず、関連する住民及び関係者における民主的なねばり強い話し合いのような第三者機関を設けたほうが、みんなで作っていく大田区のまちづくりという意味合いにおきまして、それを支持を受けて、区長は気持ちよく特例を措置してつくり上げていく。摩擦を可能な限り防ぐ、紛争も防ぐ。そういうシステムは審査会だけではなくて、住民の声が生きる制度はないものかなと、全国の例もまだ調べ尽くしていないんです。そういうのは論議されていないんですか。

小西会長 河原田幹事。

河原田幹事 例えば、住民の同意という考え方もありますが、住民の同意となりますと、一人でも反対がいたら建てられないだとか、そういう状況に陥ることが多々あります。そのために第三者として、公平な目で見られる機関といたしまして、建築審査会というものを想定しております。

例えば（２）の「大田区都市計画マスタープラン」に定める「中心業務市街地」ということで、今回、追加して特例許可に加えたものにつきましても、先ほど説明させていただきましたように、都市計画マスタープランの中でも中心業務市街地で、ある程度高層の建物とかを誘導する地域、なおかつその中でも、商業系でないと高層系は誘導できません。そういったものを想定して、総合設計制度というものにつきましてもは基準の公開空地なりをあげることや緑化率を上げるなど、公共的に配慮したものについて高さを緩和する、そういう制度になっております。あくまでも勝手にやるとか、そういったことではありません。

小西会長 黒沼委員。

黒沼委員 建築審査会で、こういう役割を果たしたときがあるんですよ。だから、安心してくださいというのをさすがだなという、何か例がありますかね。いつでも、はいはいなんですかね。

小西会長 よろしいですか。黒沼委員の最後のご質問は、ご質問なのかご要

望なのかによって、多分回答を要するかどうかという話になるのだと思うんですが、ご要望として受けとめて、この審議会の記録に記すということによろしいですかね。

黒 沼 委 員 結構です。というのは、この高さ制限というのとは、ずれるかもしれないので。

ただ、これでストッパーとなるんですよということを聞いても、しかし、建築審査会なるものがこれまでも果たしてきたし、そうですよというのはまだ納得できません、聞きましたから。参考で結構です。

小 西 会 長 だから、ご質問に対する回答が不十分な面があるとしても、今おっしゃった意見がご要望であれば、それはそれとして、審議会の記録に残すということだと思うんですが、そういう取り扱いでよろしいですか。

黒 沼 委 員 はい、結構です。

西 山 幹 事 すみません。委員長、1点よろしいでしょうか。冒頭、黒沼委員のほうから、この制度の導入は規制緩和、また、建物の高さの高どまりにつながるものではないかというご質問、趣旨いただきましたけれども、この高度地区といいますのは、大田区の都市計画の用途地域ということで各地域ごとに用途地域が定められ、その中で容積率ですとか建ぺい率を決めているところでございます。

今回、高度地区というのは、用途地域を補完して高さのルールを入れるというものでございまして、恐らく黒沼委員は、容積も緩和になるのではないかなという、延べ床面積もふやす。そういう制度ではございません。あくまでも延べ床面積、容積率は変えない中で、高さのルールを決めていこうというものでございますので、ちょっと補足させていただきます。

小 西 会 長 馬場委員。

馬 場 委 員 1点質問と1点意見を言わせていただきたいんですが、まず、1点目の質問なんですけれども、大田区における住環境の悪化及び高さに伴う建築紛争という言葉が目的の中であると思うんですけれども、具体的に大田区の中で何件ぐらいという数字上、お教えいただけますかという質問が1点。

あと意見が、私は今回の規制は、大田区の用途地域というのは入り乱れておりまして、実際、建物をこの高さまで建てること自体がもう難しいのではないかな。

一部天空率などを使って高い建物があると思うんですけども、私は、若い世代からすると一つのランドマークになっていく。格好いい建物、もしくは単純なタワーだけではなくて、何か建築家とかがしっかりとデザインをして、天空率を使って、ランドマークになるということを考えると、できれば大田区が国際化になって、これからオリンピックに向けて、また、観光都市ということに向けてと何か一律同じ高さでなっているというだけではなくて、色がいろいろ変わって見える東京というのを見せていただきたいなというのが意見であります。

1点目の質問のほうをお願いいたします。

小西会長 質問が初めの1点ということですね。河原田幹事。

河原田幹事 近隣紛争の状況ということでございますが、今、大田区のほうで建築相談という係がございます。そこに寄せられた件数といたしまして、平成26年度で24件、平成25年で26件、平成24年度で28件、平成23年度で32件、平成22年度で28件という紛争が寄せられております。

ただ、必ずしもこれが全てにおいて、高さに関するものかという仕分けが紛争の中では難しく、高さだとしても隣に3階建てが建つとか、4階建てが建つというものであっても、紛争が起きているので、絶対高さに対しての紛争とこの件数が必ずしもラップするというわけではございませんが、近年の紛争件数としては、今言った件数です。

小西会長 馬場委員。

馬場委員 では関連なんですけれども、今回の高度規制をかけることによって、紛争は特に変わる可能性がないとなると、無駄な時間になってしまうのかなと私は客観的に今回感じてこれを拝見しております。

以上です。

小西会長 どうします。回答しますか。河原田幹事。

河原田幹事 確かに必ずしも劇的に件数が減ることについては、考

えるところはあると思われます。

今、我々のほうで考えておりますのが、まず、用途地域や容積率というもので、ある程度高さがどの程度まで地域的に建てることができるのかというものを、今まで法改正がなくても一般の方がイメージするのは難しいのかなと思う。なおかつ、天空率とかいろいろな法改正ができたことによって、高さをイメージするというのはもっと難しくなってきたと思います。その中において、地域の用途地域や容積率にあわせた、当然、容積率が使えないともともと都市計画で決定した意味がありませんので、それを使える前提の中での最高の高さ、この地域はここまでは建てられるというものを住民の中で共有できれば、ある程度一定の効果として予防効果が出るのではないかと考えております。

小 西 会 長 伊藤委員。

伊 藤 委 員 今の話も、いろいろと細かいことをいうとおかしな話をされているんだけど、さっき答弁の中で、今までこのような高さのものが周囲にありませんでしたという陳情が幾つもありましたとおっしゃったけど、僕は聞いたことないけど、どこにどういう陳情があったの。

小 西 会 長 具体例ですね。河原田幹事。

河 原 田 幹 事 私の記憶があるのは、池上のほうで、呑川に面したところのマンション、あと山王のマンション紛争関係は記憶にございます。

伊 藤 委 員 その程度のことをこういう場で、いかにも一般的な話のようにするのはいかがなものかと思っているんです。

それから、最初から言うと、この件について去年の都計審の場でも、わからないところがあるからということで賛成できないという話を申し上げたんだけど、その後も、一向にそのことを説明してもらえない。三、四カ月に一度ぐらい来てもらって、説明しようとしているんだけど、同じ資料を毎回持ってきている。これではわからないと言っているのに、また同じ資料を持ってきて同じ説明をする。それが二度か三度あったというだけで、結局いまだに納得できる答えがないのでここで改めて聞こうかなと思うんだけど、先ほど1点は、先ほどの建築紛争の二つの目的のうちの一つの、建築

紛争の予防というのは、まさに事務方がおっしゃったとおりにつながらないのではないかと。目的として、大した目的、効果が挙げられないのではないかと、さっきも26年度24件、25年度26件とおっしゃったけど、その高さ全部調べてあるんですよ。半分以下が20メートル以下なんです。それで27メートルまで考えると、8割、9割が入ってしまう。だから、この計画は少なくとも建築紛争予防にはつながらない。これは間違いないこと。それを自分で理解している話だよ、事務方は。担当者だけではなくて。

本当に今の担当者は今月から急に人事異動で、どうしてこの時期にかえるのかと思うんだけど、人事異動で来たばかりだから、今の担当者にだけ言っているのではなくて、今までずっとかかわってきた両隣に言っているんだけど、こういうどうしても必要なものであるならば、なぜ必要なのかということ、きちんと、少なくとも審議員のメンバーには納得してもらうまで説明しなくてはだめだと思います。その努力が全くないわけ。

もう一個のほうの目的である、住環境の悪化を防ぐためという目的があるけれども、これもただ高いだけで、高い建物は住環境の悪化なのだと決めつけるのはいかがなものかと思う。

先ほど、馬場委員がおっしゃったとおり、高くてもすばらしい建物もある。そのかわり、27メートル以内であってもこれはまずいぞというのものもあるでしょう。高いから環境の悪化ではないんだと思う。まして、さっきの説明にもあったけれど、建築基準法の改正により高い建物が最近出てきていて、手を打たなければならない時代になったという言い方をしているけれど、これは国の法改正に対して批判をしている。否定をしている話になるのではないかと。そもそも総合設計や天空率の考え方というのは、住環境をよくしようと思って国が導入しているわけですよ。日本の国は、そういう方向にこれから進むんだということでみんなが合意してつくっている法律なわけですよ。それに対して、大田区の職員がそれは悪いことなんですというようなニュアンスを持っていいのだろうか。高いものは全てだめなんですというようなニュアンスを持っていいのだろうかと思います。

そもそも総合設計や天空率は住環境をよくするためのものなんだという、そこを勘違いしないでほしいと思います。

その2点の目的がいずれにも達成できないとなると、そもそもこの計画自体をする必要はないのではないかとずっと聞いてきた。1年間ずっと聞いてきた。そうではないんだと、絶対必要なんだという答えを持ってきてくれというのを何回も頼んだはずですよ。でも、結局、きょうに至るまではその答えは出てこなかった。それで、もう事務方は諦めました。

きょうは学識の先生にそれを聞こうと思って、楽しみにしてきたんですけれども、この数。先生は建築士の先生でいらっしゃいますよね。だから、現場のことは詳しいかもしれないけれども、そもそも考え方的にはこっちの学校関係の先生なのかなという思いがあって、誰か一人くらいは来るだろうと思って、この全員が欠席するという、こんな状態でいい答えは出ないでしょうと。聞きようがないんだもの。

やはりこれは一回なしにして、最初からもっといいものを、みんなが納得できるものを、こういう大事な会に欠席しない先生だけ集めてやりましょうよ。こういう大事な会を軽んじてもらっては、大田区としては非常に困るんだという思いがあります。

それともう一個、今のままで不適合となるという、計算上、建物がうちのまちにもある。どうも大幅に減る。2回目の建てかえのときには、大幅に低くなる。今の3分の1ぐらい削らなくてはならなくなる。だけどその建物に対して、今うちのまちで、まちの中にいるのだから間違いないけど、町の中でこれは高過ぎるよとかこれは環境を壊しているよという人は一人もいないんですよ。逆に想像して、建てかえのときに、それが20メートル低くなって3分の1低くなったときに、どれだけデブな建物になってくるのか。今、上にいったおかげで、前に公園をつくってくれてあって、その公園で誰でも入れるような公園、広場になっている。これがなくなって、隣にもくつつくせいで、隣のマンションの下のほうには当然日影がふえますよ。住環境の悪化を招くような計画になるのではないかとという心配が非常にある。

目的が全く狂っている上に、悪い結果をもたらす可能性があると思うので、私はいまだに賛成はできない。できかねる。はっきり申し上げます。

以上です。

小西会長 河原田幹事。

河原田幹事 まず、国の法律、法改正に反しているのではないかというお話についてですが、確かに天空率の考え方自体を大田区として全部否定しているわけではなくて、当然、規制値以内でも天空率とか有効に使って設計というものもできると思います。高さについての高どまりというか、容積率を使える前提での高さというものを意識しまして、絶対高さというものを考えたつもりでございます。

委員がおっしゃるとおり、高いものが全て悪いとは私も思っておりません。高いものについても周辺に配慮して、今言われたような公開空地であるとか、そういったものをもったものについて緩和できるような形の緩和措置ということで、今回、緩和のメニューとして入れたつもりでございます。

建てかえるときに建て詰まりがおこるのではないかというお話の中でも、今回の絶対高さについては、容積率を加味した中で建ぺい率も目いっぱい建ぺい率で検討したわけではなく、現在のその地域における平均建ぺい率を算定しました。そこで容積率に対して、どれぐらいの高さであれば大丈夫なのかというものを算定した中で高さの制限を決めておりますので、今以上に建て詰まりになるという事態は抑えられるのではないかと考えております。

小西会長 伊藤委員。

伊藤委員 余り技術的な話をしても、ごまかされるようでやらないけれど、でも、今は総合設計を使って容積率は緩和されているんだよ。それを考えたら、低くしたらやはり詰まっちゃうんだよ。その辺はちょっと間違えている。

それから、さっき自分で言っていた、今残された最後の効果は、みんなが自分のエリアが何メートルまでしか建たないということを知ることだという、最後、それしか意味合いがないようになっているけれど、それすらあれだけ特例があったり、区長の意思があれば

ということになると、実は建ったのではないかということが起きてしまう。こんなに特例をつくらなくはいけない計画は、そもそもだめな計画なんだと思います。

以上です。

小西会長 今のはご質問ですか。

伊藤委員 いえ、違います。意見として言わせていただきました。

小西会長 意見として受けとめさせていただきます。日野委員。

日野委員 3分の1も減るのはちょっと問題なので、言ったほうがいいです。どこのどこだと言って、下手すると、有識者委員会さんが計算を間違えているかもしれないので、3分の1というのは結構な数なので、それはこの地区のここはどうもおかしいぞと言ったほうがいいと思います。

一つは、こういう方がいらっしゃるのであれば、有識者委員会の方の代表の方とかを呼ぶわけにはいかないのですか。それをしていただけのだったら、それはありだと思う。

私、それ以外に気になっているところがあって、今、オリンピックの競技場もちょっと揺れていて、千駄木に1個だけではないかもしれないみたいな案が出ている中で、羽田と蒲田を結ぶ線ができるかということも、それも地下につくるか上につくるか、コストの問題でまだ揺れているので、そういった区の対応に対しての特別な施設というのはこの区長対応の施設に当たるのかどうか、どのように考えていらっしゃるのかということと。

あともう一つは、1個減った、25メートルから20メートルに減ったところからちょっとかかってくるのですが、海辺側で、避難タワーみたいなものをつくる計画は大田区は特にないのかどうかで、20メートルとか、海に一番近いところで、黄色い地域とかでも20メートルの高さで、あと昭和島のほうに面したところもグレーのところでも20メートルとかあります。こういうところの住民の人が避難タワーを要望したときに、20メートルの高さで抑えられたらそれで避難できるのかということで、そういう施設というのは、区長の許可になるかということが気になります。

そういう特別な災害とか、そういうことに対応したものとかは想

定されて、それは特別に見ているとかというのがあるかどうかを聞きたかったのですけれども、お願いします。

町 田 幹 事 私、町田と申します。私は6月まで、防災の担当をしてございましたのでお話をさせていただきます。沿岸部あるいは島部においても、大田区で想定される津波というのは高い津波が来ないと。それは東京湾の形状から、そういうふうに想定されていますので、避難タワーのようなものや高知県や関西地方でつくるような高い建築物をつくるという考え方がないのです。ただし、そうは言っても津波で一部水門が閉鎖されないときには水が少し浸水してくることがあるので、学校ですとか今ある施設を避難ビルとして指定しているものはございます。

小 西 会 長 半分答えがあったような、半分答えが足りないような気がするんですが、よろしいですか、回答としては。

ほかに、今のご質問に対する回答はありますか。

日 野 委 員 あとオリンピック関連で、特別に、要は背の高いビルとかをつくらなくてはいけなくなるがあった場合にとというのは。

小 西 会 長 私が指名しますので、河原田幹事。

河 原 田 幹 事 オリンピック関係で、仮に規制区域内で何かやらなくてはいけないといった場合についても、当然、公共のものだから、近隣関係に影響を及ぼしていいとは思っておりません。先ほどの、区長が認め公益上やむを得ない場合で、かつ近隣にきちんとした配慮がされているかとか、現状の建物がどういうものが建ち並んでいるかだとか、そういったものを総合的に勘案した中でないと、幾ら公共のものだといっても許可できないと考えている。でないと、当然建築審査会のほうも同意をしてくれないと思っております。

日 野 委 員 それは工作物では。

河 原 田 幹 事 建築物だけですので、建築物以外の工作物についての規制ではございません。

日 野 委 員 ありがとうございます。

小 西 会 長 ほかの委員の先生方。岡元委員。

岡 元 委 員 新任でございますので、過去にもお話があったかもしれないのですが、既存不適格の建築物というところ、先ほどの254だと思いの

ですけれど、これ1回だけは建てかえられるということですが、その1回しか建てかえができないわけなんですけれども、こういうケースでそれぞれの個人の資産といわれるものがなくなってしまう。こういうことを補償するというか、そんなことというのはあるのでしょうか。

小西会長 河原田幹事。

河原田幹事 既存不適格のものについて、財産権の保証というものについては都市計画の決定ですので、考えてはございませんが、当然財産権のほうも配慮いたしまして、まず1回についての建てかえは認めます。また、ボリューム的には、本来、容積率までの建物は建てられると考えておりますので、そこまでの財産権の侵害にはならないのではないかと考えます。

小西会長 岡元委員。

岡元委員 いやいやという感じですけど。

例えば1回建てかえて、50年、60年後にはまたなくなってしまうということですから、当然資産は受け継がれていくもの、相続などされるものと考えれば大きな問題だと思うんですね。これは仕方がないんですよと言われて、そうですかというふうに自分の立場に置きかえてみたら、そうは言えないかなと思います。それにかわる何らかの保証ということはしなくてはいいいのでしょうか。

特にパブコメということはされたんですけども、先ほどのあった、既存不適格の対象になる254件の方とか、そういう方々のまさしくお宅がこの既存不適格になって、1回の建てかえは別枠になりますよというようなところに、アンケート等をとったようなことはありますでしょうか。

小西会長 西山幹事。

西山幹事 今、既存不適格が予定される建築物に対するアンケートということでございますが、アンケートということでは実施はしていないところでございます。

小西会長 岡元委員。

岡元委員 ご意見は伺ったのでしょうか。

小西会長 西山幹事。

西山幹事 直接的にご意見ということでは伺っておりません。

小西会長 岡元委員。

岡元委員 つまり、これによって財産権を侵害されるであろう方々のご意見がないまま、50年後、100年後の大田区の都市計画にかかわることを、今決定をしなければならないという、私たちが責任をどこまで持つのかという非常に重い決断という形で考えておりまして、正直なところ自分では決断できないと思います。その大きな原因としては、当初の皆様からお話が出ているとおり、目的、何のためにこの皆さんの目的がもう一步、まずはこの審議会の私ども委員が納得し切れていないというところが、非常に大きな課題であると考えます。

小西会長 最後のは意見ですよ。

ほかの委員の方。伊佐治委員。

伊佐治委員 私も初めての都計審なので、ちょっと曖昧な意見になってしまうかもしれませんが、まさに皆さんがおっしゃっているとおりこうした制度論をつくっていく中で、特例措置がこれだけあるというのは、制度として適正ではないという判断をせざるを得ないと思います。

そもそも、こうした区長の許可による特例とかさまざまな特例が認められている中で、年間数十件の紛争が起きるといって、先ほどお話があったのですが、河原田課長の答弁の中でも、地域によっていろいろな環境があるので一概には言えないとかというお話がありました。だったら、逆にいえばそうした紛争に対する対応を考えていったほうが、わざわざこうした一定の基準を定めるよりも、私はより効果的に住民の皆さんに働きかけることができるのではないかとと思いますが、いかがですか。

小西会長 河原田幹事。

河原田幹事 個別対応については、今までもやってきたところでございます。例えば、今の規制も最低限の規制として考えておりますので、当然、それ以上地域的にはもっと抑えたい地域だとか、逆にもっと高くやっていきたい地域というものもあると思います。そういったものに対しては、先ほどの地区計画というもので、例えば低層系で抑

えたいというものを地域の方々の同意のもとで、もっと低層系で抑えようよということの地区計画や、もしくはもっと高度利用していくような地域として、これから変えていこうよという形での地区計画という形のメニューもございますので、そういった対応で考えております。

小 西 会 長 伊佐治幹事。

伊 佐 治 委 員 今、伊藤先生が横でおっしゃっていますけれども、まさにそれを考えるのであれば、それでいいのではないというのが結果として出てしまうと思うんですけれど、自身でそれを言っていてどう思いますか。

小 西 会 長 河原田幹事。

河 原 田 幹 事 あくまでも最低限の基準として、地域の指標としては必要だと思っておりますので、決めることが必ずしも無駄だとは思っておりません。

小 西 会 長 黒澤幹事。

黒 澤 幹 事 地区計画という手法がある中で、なぜということを含めて多々いろいろとお話をいただいていますので、何のため、何をねらったのかということの部分でざくっとした話になるんですが、やはり大田区の土地利用の特徴は、改めて私が申し上げるまでもなく12の用途地域全てがあって、非常に多様な土地利用が行われていることかなと思っております。

今回の高さ制限の導入の内容も、それぞれの用途地域、特別工業地区も含めた、相当きめ細かな分け方で数値をご提案させていただいています。それによって、突出した建物の急な現出というのを防ぐという要素も含めた町並み、景観の保持、あるいは住環境の悪化を防ぐということが今回の主な目的なわけですが、町並みがどうあるべきかということについて、確かにいろいろな考え方、評価、価値観があるということも委員のご指摘のとおりだと思います。

ですから、私どもがご提案しているのは、非常にざくっとした緩い一つのベースとしての高度地区規制ということで検討しております。当然、土地利用上、高度利用をもっと促進すべき中心拠点、蒲田、大森、そういった部分を含めて適用除外のところもつくって

おりますので、全体としていえば、高度利用を図りつつかつ住環境を守るべきエリアについては最低限の規制を導入し、めり張りのある土地利用を誘導するというそういう趣旨で、この間検討をしておりますので、そういった位置づけでの制度ということでご理解いただければと思っております。

なお、一つだけ補足で、不適格建物の棟数が非常に多いのではないかとご指摘は非常に重たいとは思っております。全体としてのパーセントでという、それほどの数字ではないのですが、254という数字は、それなりの数かなと。

この不適格建物についての特例についての、23区のほかの指定状況を参考に調べましたのでご報告申し上げますと、現在、スポット指定2区を入れて、13の区が絶対高さ制限を導入しておりますが、そのうち1回も特例を認めないのが港区、それ以外の12の区については、同様に1回だけの特例というような制度になってございます。

小 西 会 長 伊藤委員。

伊 藤 委 員 黒澤さん、254なんかちょっとだからいいんだよという、そういう発言はまずいだろう。254棟だよ。住んでいる人にしたら、2,000人や3,000人はいるはずだよ、マンションだから。そういう人たちを、区の職員が、そのぐらいいいんですよと言っていいのかね。そんなことが許されるのかね。それはざっくりとした話ですがと言いながら、その人たちにしてみたら大変な問題ですよ。自分がそこに住んでいたこと考えてみなさいよ。本当に黙っていられる話ではないでしょう。そんな簡単に考えているのだったら、やらないほうが絶対いい。やっちゃだめ、今の言葉を聞いて、絶対やっちゃだめと思った。さっきまではもしかしたらと思っていたんだけど、今はっきりやるのやめよう、これは。

小 西 会 長 黒澤幹事。

黒 澤 幹 事 すみません。言葉が足りなかったかもしれませんが、254という数字は、大変大きいものとして受けとめてございます。

小 西 会 長 日野委員。

日 野 委 員 要望なんですけれど、これいつもいただいて、用途地区がかぶっ

てくるので結構見づらくて、すごく大田区は細かく分類しているのではないかと見えてしまうんですが、実は高さでいくとそれほどここまで細かいので、これとは別に高さだけの色分けはしてもらうことはできないのですか。そうすると、もっと大田区の全体の高さが、この辺低いんだとか、この辺高いんだなというのがわかると思うのですけれど。

小西会長 河原田幹事。

河原田幹事 今、配付しているA2のものですが、これは用途地域ではなく、これが絶対高さを用途地域にあわせて色分けしたものです。一応参考にお手元に用途地域図もございます。

小西会長 日野委員。

日野委員 今は用途地域が重要なのではなくて、用途地域も重要なんだけど、高さがわからなくて、結局、用途地域が違っていても同じ20メートルの地域とか、25メートルの地域だって結構あるので、その部分を抜いた高さだけの色分け図というのがあると、自分たちが暮らしているこの辺は住宅だから低いんだとか、この辺商業地だから高いんだとかいうのが、もっと明確に出てくるのではないですかというご要望ですが。

小西会長 そういうご要望です。理事者のほうで回答がありますか。

河原田幹事 今後、表示の仕方については検討させていただきます。

小西会長 あとご意見のある委員の方々いらっしゃいますでしょうか。あとの委員の方はよろしいでしょうか。

(「なし」の声あり)

小西会長 それでは、結論に至りたいと思いますが、今までの委員の方々のご意見と理事者の回答を聞いておきますと、いまいち焦点が絞られていないと。説明内容が十分に伝わっていないというような感想を受けざるを得ないと私は感じております。

あと提出された資料、その他、本当に適切に表現されているのかどうかということについても、若干問題があるのかなという印象を受けております。これは、この場で可否をお聞きした上で結論を出すということは、少し時期尚早にすぎるのではないかという考えを私は抱いております。

結論の求め方についてご意見がありましたら、どなたでも結構ですのでご発言いただきます。

伊藤委員 式次第にも採決がありますので、予定どおり採決をお願いしたいと思います。

小西会長 わかりました。私から何も提案をしていないのですが、実は私としてはこの煮詰まり方では暫時保留をして、次回の審議会に挙げていただくというのがいいのかなと思っておりましたが、伊藤委員から今そういうご意見が出ましたので、まず伊藤委員のご意見について、賛成の方举手願います。

黒沼委員 理事者の回答はないんですか。検討しますということがあれば、会長の提案も。

小西会長 それは後にしてよろしいですか。今、ちょっと私の感想があって、伊藤委員からの採決の仕方について動議が入ったので、これについて決をとらせていただくということなんですが、説明が足りませんでした。申しわけありませんでした。

それでは、もう一度。岡元委員。

岡元委員 今、会長がおっしゃったとおりの状況であると思うんですけども、それでこの次に、前に進めていくようにしっかり考え直すというか、ある意味今後の条件次第で、今伊藤委員が言われたことに賛成をするのかどうかという判断がつかないのです。つまり、今まで検討してきましたけれど、先ほど申し上げましたがこの目的の部分で、まずつまずいていると。このやることの目的で、皆さんが納得されていないところで、これでいいのか悪いのかと判断をすること自体が難しいと思うんですが、いかがでしょうか。

小西会長 私の頭が混乱してまいりましたけれども、これは今後の議事進行を決めてからと私自身は思っておりましたが、理事者の方々がどういう対応をされるかによって、自分の意見を表明したいという新しいご要望が入ったという理解でよろしいでしょうか。

では、暫時、伊藤委員のご提案に対しましての決は、その理事者の方々のお考えを聞いてからということでもよろしければ、その順番に従ってまいりたいと思います。

今、私が申しましたような、煮詰め方がまだ足りない面が多々あ

るのかなという印象を受けておりますので、このことについて、理事者側でどのようにお考えなのかお聞かせ願いたいと思います。よろしく申し上げます。

黒澤幹事。

黒澤幹事 ただいまの会長からの投げかけにつきまして、事務局として今日、皆様からいただいた意見、質疑等を含め、今現在、私どもとしての考え方を申し述べたいと思います。

まず、今期新たに委員にご就任いただいた方も多々あるわけですが、もともと大変専門性の高い、わかりにくい、細かな複雑な制度である中で、本審議会に向けた事前のご説明や情報提供、こういったものについて、やはり説明が十分でなかったのではないかと今日の審議を聞いていて感じております。

さらにこれもご意見、ご指摘として、伊藤委員からございましたが、本日、18名の内11名出席ということで定足数を満たし、開会していただいたわけですが、専門的な見地から、都市計画の見地から本制度についてさまざまなご指摘、ご意見を伺って、専門的な内容を深めていくという審議会の本来の役割を発揮していただくためには、学識経験の皆様が4名ご欠席という状況は、私ども準備する側の立場といたしまして、非常に不十分な状況での開会となったということにつきまして、責任を感じております。

従いまして、その2点につきまして、今後、もし継続して審議を続けるということであれば、当然、当初のスケジュールについては、私ども調整をして変更をしていく必要がございますが、議論をきちんと尽くせるよう、次回に向けて万全の準備をさせていただきたいと思っております。よろしく申し上げます。

小西会長 今、理事者の方から、万全の用意をされて次回に臨みたいという決意表明がありました。これを受けとめた上で、伊藤委員。

伊藤委員 そもそもさっき岡元委員もおっしゃったように、目的の部分にまだ不明だという部分、納得できないという部分、そこからきちんと作り直すという約束をしてくれますか。今ある前提から先を直しますではなくて、そもそも論ところからゼロに立ち返って作り直すという約束をしてくれるのであれば、次まで待ってもいいと思

ます。

ただ、今まで来たところはしようがないので諦めてくれという話では乗れません。どちらでしょう。

小 西 会 長 黒澤幹事。

黒 澤 幹 事 まだ、事務局として組織的な議論をしておりませんので、今の私の責任の範囲でお答えいたしますと、今まで、今日ご用意したものを一切変えないで引き続きご説明するというのではなくて、必要があれば、再度それについては検討を加えたいと考えております。

伊 藤 委 員 必要な事柄があればとかではなくて、聞いていて、自分で言っているんだから、どこを変えるか、どこを次までに変えるかということをはっきり言ってください。それによって、判断します。

小 西 会 長 それは提案についての判断ですね。

黒澤幹事。

黒 澤 幹 事 法制度の導入の趣旨、目的につきましても、再度、十分に吟味していきたいと考えております。

小 西 会 長 よろしいですか。どうでしょうか。もう一度決をとりますか。それとも。

それでは、私の提案に対しまして、委員の方からは異議なしというサインがとれたという理解でよろしいですね。

(「はい」の声あり)

小 西 会 長 それでは、まことに申しわけありませんが、本日は結論を得ず、次回に持ち越しということが今回の都市計画審議会で決定されました。どうもご苦労さまでした。ありがとうございました。

それでは、私からも一言、理事者の皆さんに申し上げたいと思いますので、ちょっと最後まで聞いていただけますか。

今回の事態に至りましたことにつきましては、私が会長として整理しなければならない事態ですので、非常に遺憾なことで私自身受けとめております。

言うまでもなく、都市計画審議会は、重要案件につきまして委員の方々に審議していただき、それを適宜、適切な時期に決定をすることによって、大田区のまちづくりにくみしていきたいというのが存在理由でございます。今回、それができなかったわけですので、

非常な責任はあると思っております。

今後は、委員の方々が提出された案件につきまして、十分な根拠を持って賛否をあらわされるよう、ふだんの情報提供が一番大事だと思っておりますので、このことにつきまして、理事者の方々は今まで努力をされてきたんですが、より一層留意して努力をいただきたいと、二度とこのような事態を引き起こさないということについてお願いしたいと思っております。よろしく申し上げます。

それでは、本日は長時間にわたってご審議いただき、ありがとうございました。事務局から報告事項があれば、申し上げます。

河 原 田 幹 事 次回の都市計画審議会についてご案内させていただきます。

次回、第158回大田区都市計画審議会につきましては、平成27年11月ごろを開催の予定としております。詳細につきましては、別途ご案内をさせていただきますので、よろしくお願い申し上げます。私からは以上です。

小 西 会 長 それでは、よろしいですか。ありがとうございました。

午後3時35分閉会