

大田区都市計画審議会（第163回）

目 的	1. 東京都市計画地区計画（京急蒲田駅西口地区地区計画）の変更（大田区決定）原案について																		
日 時	平成29年7月25日（火） 開会 10時00分 閉会 10時58分																		
場 所	大田区役所 5階 庁議室																		
委 員	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%; vertical-align: top;">○ 小西恭一</td> <td style="width: 33%; vertical-align: top;">○ 中井検裕</td> <td style="width: 33%; vertical-align: top;">○ 中西正彦</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">○ 今井克治</td> <td style="vertical-align: top;">○ 日野明美</td> <td style="vertical-align: top;">○ 佐谷和江</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">○ 安藤 充</td> <td style="vertical-align: top;">○ 伊藤和弘</td> <td style="vertical-align: top;">○ 勝亦 聡</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">○ 田島和雄</td> <td style="vertical-align: top;">○ 福井亮二</td> <td style="vertical-align: top;">○ 黒川 仁</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">○ 樋口幸雄</td> <td style="vertical-align: top;">○ 鈴木秀夫</td> <td style="vertical-align: top;">欠 平本叔之</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">○ 塩澤正徳</td> <td style="vertical-align: top;">○ 臼井正人</td> <td style="vertical-align: top;">欠 山崎裕之</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">○印出席者</p>	○ 小西恭一	○ 中井検裕	○ 中西正彦	○ 今井克治	○ 日野明美	○ 佐谷和江	○ 安藤 充	○ 伊藤和弘	○ 勝亦 聡	○ 田島和雄	○ 福井亮二	○ 黒川 仁	○ 樋口幸雄	○ 鈴木秀夫	欠 平本叔之	○ 塩澤正徳	○ 臼井正人	欠 山崎裕之
○ 小西恭一	○ 中井検裕	○ 中西正彦																	
○ 今井克治	○ 日野明美	○ 佐谷和江																	
○ 安藤 充	○ 伊藤和弘	○ 勝亦 聡																	
○ 田島和雄	○ 福井亮二	○ 黒川 仁																	
○ 樋口幸雄	○ 鈴木秀夫	欠 平本叔之																	
○ 塩澤正徳	○ 臼井正人	欠 山崎裕之																	
出 席 幹 事	副区長（川野） まちづくり推進部長（黒澤） 都市開発担当部長（飯嶋） まちづくり計画調整担当課長（河原田） 都市開発課長（大木） 建築審査課長（中村） 都市計画課長（保下）																		

傍聴者 20名

議 事	<p>議 題</p> <p>第 1 号議案 東京都市計画地区計画（京急蒲田駅西口地区地区計画）の変更（大田区決定）原案について</p>																																
<p><u>議決事項</u></p> <p>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> <table border="0"> <tr> <td>提出資料</td> <td>第 1 号議案</td> <td>諮問文（写）</td> </tr> <tr> <td></td> <td>事前資料 1 - 1</td> <td>東京都市計画地区計画の変更（大田区決定）</td> </tr> <tr> <td></td> <td>事前資料 1 - 2</td> <td>変更概要（新旧対照表）</td> </tr> <tr> <td></td> <td>事前資料 2</td> <td>東京都市計画地区計画 京急蒲田駅西口地区地区計画 総括図</td> </tr> <tr> <td></td> <td>事前資料 3 - 1</td> <td>東京都市計画地区計画 京急蒲田駅西口地区地区計画 位置図</td> </tr> <tr> <td></td> <td>事前資料 3 - 2</td> <td>東京都市計画地区計画 京急蒲田駅西口地区地区計画 計画図 1</td> </tr> <tr> <td></td> <td>事前資料 3 - 3</td> <td>東京都市計画地区計画 京急蒲田駅西口地区地区計画 計画図 2</td> </tr> <tr> <td></td> <td>事前資料 3 - 4</td> <td>東京都市計画地区計画 京急蒲田駅西口地区地区計画 計画図 3</td> </tr> <tr> <td></td> <td>事前資料 4</td> <td>東京都市計画地区計画（京急蒲田駅西口地区地区計画）の変更（大田区決定）原案の決定について【説明資料】</td> </tr> <tr> <td></td> <td>事前資料その他</td> <td>京急蒲田駅西口地区まちづくりのルール（冊子）</td> </tr> <tr> <td></td> <td>当日資料</td> <td>京急蒲田駅西口地区 区域図</td> </tr> </table>	提出資料	第 1 号議案	諮問文（写）		事前資料 1 - 1	東京都市計画地区計画の変更（大田区決定）		事前資料 1 - 2	変更概要（新旧対照表）		事前資料 2	東京都市計画地区計画 京急蒲田駅西口地区地区計画 総括図		事前資料 3 - 1	東京都市計画地区計画 京急蒲田駅西口地区地区計画 位置図		事前資料 3 - 2	東京都市計画地区計画 京急蒲田駅西口地区地区計画 計画図 1		事前資料 3 - 3	東京都市計画地区計画 京急蒲田駅西口地区地区計画 計画図 2		事前資料 3 - 4	東京都市計画地区計画 京急蒲田駅西口地区地区計画 計画図 3		事前資料 4	東京都市計画地区計画（京急蒲田駅西口地区地区計画）の変更（大田区決定）原案の決定について【説明資料】		事前資料その他	京急蒲田駅西口地区まちづくりのルール（冊子）		当日資料	京急蒲田駅西口地区 区域図
提出資料	第 1 号議案	諮問文（写）																															
	事前資料 1 - 1	東京都市計画地区計画の変更（大田区決定）																															
	事前資料 1 - 2	変更概要（新旧対照表）																															
	事前資料 2	東京都市計画地区計画 京急蒲田駅西口地区地区計画 総括図																															
	事前資料 3 - 1	東京都市計画地区計画 京急蒲田駅西口地区地区計画 位置図																															
	事前資料 3 - 2	東京都市計画地区計画 京急蒲田駅西口地区地区計画 計画図 1																															
	事前資料 3 - 3	東京都市計画地区計画 京急蒲田駅西口地区地区計画 計画図 2																															
	事前資料 3 - 4	東京都市計画地区計画 京急蒲田駅西口地区地区計画 計画図 3																															
	事前資料 4	東京都市計画地区計画（京急蒲田駅西口地区地区計画）の変更（大田区決定）原案の決定について【説明資料】																															
	事前資料その他	京急蒲田駅西口地区まちづくりのルール（冊子）																															
	当日資料	京急蒲田駅西口地区 区域図																															

保 下 幹 事 それでは、定刻となりましたので、はじめさせていただきます。
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。
司会を務めさせていただきます都市計画課長の保下でございます。
どうぞよろしくお願いいたします。

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、
副区長の川野よりご挨拶を申し上げます。

川 野 幹 事 皆様、おはようございます。本日は、大変お暑い中、また、お忙
しい中、第163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。

私は、7月1日付で大田区副区長を拝命いたしました川野でござ
います。どうぞよろしくお願いいたします。

また、委員の皆様には、日頃より大田区政に格別のご理解、また
お力添えをいただきまして、心より御礼申し上げます。

さて、大田区では、「大田区都市計画マスタープラン」に定めま
す都市づくりの理念に基づき、それぞれの地域の特性を踏まえなが
ら、地域力を生かした快適で活力のあるまちづくりを進めていると
ころでございます。

今回、ご審議賜ります案件の蒲田地域につきましては、大田区
の中心拠点の一つとして、にぎわいのある多文化共生の都市環境形
成を目指しているところでございます。

ご審議いただきます「京急蒲田駅西口地区計画の変更原案につ
いて」は、特定行政庁の許可を受けた建築物において、新たに容積率
の最高限度規定を除外する規定を設ける大田区決定の東京都市計
画地区計画の変更でございます。

本日は、委員の皆様のご審議のほど、よろしくお願いいたします。

保 下 幹 事 続きまして、新任委員の皆様のご紹介をさせていただきます。

平成29年5月25日付で、「区議会議員の委員」、平成29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。

大田区都市計画審議会委員名簿をご覧ください。

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。

それでは、川野副区長、よろしくお願いいたします。

川野幹事 それでは、お手元の名簿に従いまして、「区議会議員の委員」からご紹介をさせていただきます。

最初に、安藤充委員でございます。

安藤委員 どうぞよろしくお願いいたします。

川野幹事 勝亦聡委員でございます。

勝亦委員 勝亦です。よろしくお願いいたします。

川野幹事 田島和雄委員でございます。

田島委員 田島でございます。よろしくお願いいたします。

川野幹事 福井亮二委員でございます。

福井委員 よろしくよろしくお願いいたします。

川野幹事 黒川仁委員でございます。

黒川委員 よろしくお願ひします。

川野幹事 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。

臼井正人委員でございます。

臼井委員 蒲田消防署長になりました。臼井と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

川野幹事 また、本日出席の幹事につきましては、お手元の委員名簿の裏面のとおりでございます。どうぞよろしくお願いいたします。

保下幹事 新任委員の皆様の紹介は以上でございます。

それでは、会長、これより議事の進行をお願いいたします。

小西会長 わかりました。会長の小西でございます。よろしくお願いいたします。

委員の皆様には、お暑い中、早朝よりお集まりいただき、本当にありがとうございます。本日はよろしくお願いいたします。

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

保下幹事 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、委員及び議事に関する臨

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16名、欠席2名により、定足数を満たしております。

また、本日の傍聴申込者数は20名でございます。

小 西 会 長 わかりました。ありがとうございました。ただいま、事務局から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163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安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。

(「異議なし」の声あり)

小 西 会 長 ありがとうございます。安藤委員、議事録の署名につきまして、よろしくお願ひします。

ここで、傍聴者の入室を許可します。

(傍聴者入室)

小 西 会 長 本日の議題につきまして、事務局より報告願ひます。

保 下 幹 事 本日は諮問案件1件となりますので、よろしくお願ひいたします。

小 西 会 長 本日は、案件が1件ということでございますので、よろしくご審議願ひたいと思います。

それでは、本日の議案の審議に入ります。

大田区長より大田区都市計画審議会会長宛てに、平成29年6月13日付で第1号議案『東京都市計画地区計画（京急蒲田駅西口地区地区計画）の変更（大田区決定）原案について』が諮問されましたので、これを議案といたします。

それでは、諮問文の朗読をお願いします。

保 下 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1号議案の諮問文をご覧願ひます。それでは、読み上げます。

第1号議案『東京都市計画地区計画（京急蒲田駅西口地区地区計画）の変更（大田区決定）原案について』、都市計画法第21条第2

項において、準用する同法第19条第1項の規定により、下記のとおり諮問いたします。

諮問文の朗読は以上でございます。

小 西 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します。

大 木 幹 事 都市開発課長の大木でございます。どうぞよろしく願います。

本日の第1号議案でございます、「東京都市計画地区計画（京急蒲田駅西口地区地区計画）の変更原案」につきまして、説明いたします。

まず、配付資料の確認をさせていただきたいと思います。事前資料1-1と書かれたA4横の「計画書」、こちらが両面刷りで3ページでございます。それに続く形で、4ページ目に同じA4横判で事前資料1-2、「新旧対照表」を添付してございます。事前資料2が、A3横カラーの「総括図」でございます。事前資料3がA4横判の「計画図」でございまして、両面刷りで4ページにわたって添付をしてございます。事前資料4が、A4縦判の「説明資料」でございまして、両面刷りで2ページとなっております。このほかに、変更前、現在の地区計画に関するパンフレットを事前に配付をさせていただいております。また、当日資料といたしまして、A4横カラーの「区域図」、片面刷り1ページのものを当日資料として机の上に配付をさせていただいております。

資料については、以上でございますが、過不足のほうはございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、第1号議案、「東京都市計画地区計画（京急蒲田駅西口地区地区計画）の変更原案」につきまして、説明をいたします。事前資料の4、説明資料、こちらをご覧くださいませでしょうか。

京急蒲田駅西口地区のまちづくりにつきましては、京浜急行の連続立体交差事業を契機としまして、京浜蒲田町会及びあすと商店街を包括する約3.4haにつきまして、平成10年に設立をされました京急蒲田西口地区まちづくり研究会とともに、検討を重ねてまいりました。

まちづくり研究会では、当地区のまちづくりにつきまして、駅前広場を含む京急蒲田駅隣接エリアでは市街地再開発事業、また、それ以外の区域については、地区計画に基づく更新型のまちづくり、こういった方針で進めていくという形で定めまして、それに基づき再開発準備組合の設立支援や共同建替え事業を行う地権者組織の活動支援、また地区全体のまちづくり情報の共有発信を行ってまいりました。

こうした取り組みのもと、平成17年度には一部で木造家屋が密集し、老朽建物が多い区域であった蒲田四丁目1番から5番、また19番、20番、この約1.5haにおきまして、土地を有効かつ高度利用することにより、商業、業務、居住の複合的な都市機能を更新し、防災性の向上と良好な街並みの形成を図ることを目的としました、街並み誘導型地区計画、こちらを決定してございます。

この地区計画に基づきまして、二つの街区において都心共同住宅供給事業を活用しました共同化の建替えが既に実施をされているところでございます。

また、平成27年には、当初の地区計画区域に隣接をしまして、同様に防災上の課題などがございました四丁目6番から9番、15番から17番、こちらの約1.0haを追加いたしまして、面積約2.5haの区域に拡大をする地区計画の変更を行ったところでございます。

今回の変更の内容につきましては、事前資料1-2、新旧対照表を添付してございますので、そちらをご覧くださいませうでしょうか。

事前資料1-2、新旧対照表、こちらに記載をしてございますとおり、地区整備計画における容積率の最高限度、こちらにつきまして建築基準法第59条の2第1項の規定に基づき特定行政庁が許可をする建築物、いわゆる総合設計、この制度を用いた建築物。また、マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項に基づき特定行政庁の許可、これは容積率の特例の許可になります。これを受けた建築物につきましては、この地区計画で定める容積率の最高限度の規定を適用しないこととすることにより、地区計画区域内における建替え事業の選択肢を増やし、本地区計画の目的でございます土地の合理的かつ健全な高度利用の促進をより一層進めていき

たいというふうに考えているところでございます。

なお、ただいま申し上げました容積率の最高限度以外で、今回の地区計画の区域や面積、また方針及び地区整備計画についての変更はございません。

改めて、事前資料4、説明資料をご覧くださいませでしょうか。今回の変更にあたりましては、平成29年2月に京急蒲田西口地区まちづくり研究会が主催をする勉強会が開催をされまして、地元住民の方々が総合設計制度の基本的な仕組みなどについて勉強されてございます。

法定手続といたしましては、平成29年3月23日午後2時からと午後7時からの2回にわたりまして、大田区主催の都市計画法第16条第1項及び地域力を生かした大田区まちづくり条例第17条第3項に基づく説明会を実施いたしました。地区計画の変更概要及び総合設計などの基本的な仕組みについてご説明を申し上げたところでございます。

この説明会には、午後2時からの部の出席者が39名、午後7時からの部の出席者が35名という状況でございました。

また、この説明会とあわせて個別相談会も実施をいたしまして、合計で3名の方が、個別相談会にも出席をいただいたところでございます。

この説明会の中でいただいた主な意見としましては、説明資料の裏面の上部、こちらに記載をしております。容積率の緩和で土地の有効利用を促進するため、地区計画の変更をしてほしい。また、総合設計制度は、まちづくりを進める上で有効な手段なので、地区計画の変更を早く進めてほしい。全体の街区のことを考えて、まちづくりを進めてほしい。といったものが主な意見としてございました。

また、この説明会では、質疑応答のほかに、ご意見をいただくための意見シートを配布いたしまして、後日の提出も含めて36通のご意見のシートを受領したところでございます。

この36通のうち、34通につきましては、今回の変更について賛成をする旨のご意見でございました。また、残りの2通につきましては

は、当該地域のまちづくりに関する要望などのご意見でございまして、反対意見はございませんでした。

意見シートの主なご意見をご紹介します。大きく分けて5種類ほどになりますが、まず一つ目が、地権者の高齢化などにより、地区計画の早期変更を望むというもの。二つ目が、総合設計制度などの容積率緩和を活用した共同建替えの促進を望むというもの。三つ目が、老朽建物の建替えによるまちの防災性、美観性の向上、商店街の活性化などを望むもの。四つ目が、土地の有効活用を希望するもの。五つ目が、総合設計制度などの公開空地を確保することによる日照環境の向上を希望するといったものが主な意見としてございました。

次に、都市計画法第16条第2項及び地域力を生かした大田区まちづくり条例第17条第2項並びに第4項に基づく公告・縦覧及び意見書の受け付けでございます。

縦覧につきましては、平成29年5月10日から5月24日までの2週間、また、意見書の受け付けは同じく平成29年5月10日から5月31日までの3週間で行いました。この期間内の縦覧件数は6件、また、意見書の受付数は68通でございます。意見書68通のうち、37通が登記簿に記載されている土地所有者等からのものでございました。

主な意見といたしましては、防災性の向上、商店街の活性化のため、共同建替え事業を促進してほしい。土地の有効活用を図るため、総合設計制度を活用していきたい。早期の老朽化建物を建替えできるようにしてほしいといったようなものが主な意見としてございました。

ここで、現行の地区計画について、改めて簡単に触れさせていただきたいと思っております。お手元に事前にお配りさせていただきましたパンフレットをご覧くださいませでしょうか。

このパンフレットの表紙に、街並み誘導型地区計画という記載がございます。街並み誘導型地区計画というのは、地区の特性に応じて、建築物の高さ、形状及び工作物の設置を制限し、建築物の形態に関する制限を緩和することにより、統一的な街並みを誘導するという制度です。

京浜蒲田地区におきましては、老朽建物の建替えを促進し、防災性の向上、にぎわいのある商業と住宅の調和がとれた快適な街並みを形成することを目的として策定をしたものでございます。

地区計画の具体的なルールにあたります地区整備計画、こちらにつきましましては、大きく七つの項目について規定をしております。パンフレットの2ページ目をお開きいただけますでしょうか。

パンフレットの2ページ目から地区整備計画についての規定が記載をされてございます。

まず一つ目が、建物の用途の制限でございます。あすと商店街に面する建物での性風俗関連特殊営業の利用を禁止するとともに、あすと商店街に面する建物の1階部分につきましましては、店舗や事務所等として利用することと定めてございます。

二つ目は、容積率の最高限度でございます。道路境界から0.5mを壁面後退することにより、容積率を60%緩和をするという規定をしております。

また、あすと商店街に面する500㎡以上の敷地で共同建替えを行う場合には、2m以上の壁面後退をすることで、指定容積率を最高限度とするというふうにしてございまして、共同建替えの場合には、より大きな緩和を認めることで、この共同建替えを誘導し、都市機能の更新を図るというような規定になってございます。

今回の変更では、この規定に、さらに総合設計及びマンション建替えの円滑化に関する法律による容積特例を活用する場合には、指定容積率を超える建築が可能となり、より一層の都市機能更新を図る内容というふうになっているところでございます。

1ページおめくりいただきまして、3ページをご覧ください。三つ目は、建築敷地面積の最低限度でございます。敷地が細分化されないように、建物の敷地面積は50㎡以上とするという定めをしております。

四つ目の規定といたしましては、壁面の位置の制限でございます。原則として、道路に面する敷地では、道路境界から0.5m以上、壁面後退をすることを定めてございます。

アーケードのかかっているあすと商店街に面する部分につきまし

ては、アーケードと壁面後退した建物の間を塞ぐために、建物側からかけるひさし等については、例外的に認めるという規定になってございます。

五つ目が、建築物等の高さの最高限度でございます。前面道路の幅員に応じまして、建築物の高さの最高限度を定めてございます。4 m以上5 m未満の道路沿いにつきましては、建物の高さは17mまで、5 m以上11m未満の道路沿いにつきましては、高さを25mまで、11m以上の道路沿いにつきましては、高さ42mまでとしてございます。

また、500㎡以上の敷地で共同建替えを行う場合、また1,000㎡以上の敷地を持つ建築物、こちらにつきましては、高さの最高限度を80mという形にしてございます。

この80mは、当地区における羽田空港からの航空法の高さ制限、こちらの高さとおおむね同程度という形になってございます。

4 ページ目をご覧ください。規定の六つ目、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限でございます。周辺の緑化や環境、都市景観等に十分配慮することとし、広告物や看板等は、美観や風致を損なうおそれのないものとするという規定を定めているところでございます。

最後、7番目が、壁面後退部分の工作物の設置の制限でございます。壁面後退部分は、道路と一体的な空間として歩行者が通行できる空間とするように定めてございます。

堀ですとか、柵、門、広告、看板等の工作物の設置は壁面後退部分ではできません。例外としましては、先ほど申し上げた、アーケードと連続するひさし等につきましては、この制限からは除外をしているところでございます。

以上で、簡単ではございますが、第1号議案、東京都市計画京急蒲田西口地区地区計画の変更原案につきまして、ご説明のほうを終わらせていただきたいと思います。ご審議のほど、よろしく願い申し上げます。

小 西 会 長 それでは、委員の皆様から、ご質問やご意見がありましたら、お願いします。

伊藤委員。

伊藤委員 今、説明いただいた部分は、パンフレットも含めて平成17年の地区計画をつくったときの内容ですよね。そのときに、こういう目標でやろうと、こういう制限に緩和しようというのを説明いただいたのですよね。今日の変更部分については、逆にそれを適用しないことができるという変更ですよね。

そうすると、欲しい資料はこの資料ではなくて、変更することができるという部分の資料が欲しい。専門家の方たちは、ご存じだと思うんですけど、僕らは、総合設計をしたときには、どういう緩和になるのかとか、マンション建替え法を使ったときにはどういふことができるんだというところを知りたい。今回の変更はそこだと思うんですよ。そこについての説明がなかったように思うんですが、お願いします。

小西会長 大木幹事。

大木幹事 説明が不足しまして、申し訳ありませんでした。

委員ご指摘のとおり、ただいま、ルールとしてご説明させていただいた内容は平成17年に地区計画を定めたときの地区整備計画の内容、それが現行もそのままいきておりますので、その内容についてご説明をさせていただきました。

今回の地区計画に関する変更部分につきましては、先ほども事前資料の1-2で申しあげました容積率の最高限度の部分について、第4項として、次に掲げる建築物にあつては、前項の規定は適用しないということで、総合設計とマンション建替えの円滑化に関する法律に基づいて、容積率の緩和を受ける場合には、この上限を適用しないという内容でございます。

総合設計とマンションの建替え円滑化に関する法律による容積緩和がどういふものかというところについて、若干、ご説明をさせていただきたいと思ひます。

どちらも基本的には、建築敷地の中で歩道状空地ですとか、公開空地、より空地を大きく取ることで、容積率の緩和を受けられるような規定になってございまして、総合設計につきましては、建築基準法、また、マンション建替えの円滑化に関する法律のほうでも、

同様の特例を入れているということでございます。

これまで、この地区計画の中では、総合設計なりマンション建替えの円滑化に関する法律の容積特例を活用した建築については、具体的に想定をされていなかった部分でございます。今回はこの制度を活用する建築については、この地区計画の中でも容積率の最高限度を適用しないという形で、より選択肢を広げていきたいと考えているところでございます。

小 西 会 長 伊藤委員。

伊 藤 委 員 そうすると、もしかしたら、この計画がなくてもこの法律があればできちゃうのかな、地区計画がない地域でも、総合設計を使える場所だったら、地区計画にかかわらず容積率の緩和をできるということになるんですか。

小 西 会 長 大木幹事。

大 木 幹 事 ご指摘のとおり、総合設計やマンション建替えの円滑化に関する法律は、その容積緩和を受けるための適用要件というのが、それぞれの制度に規定されておりますが、この地区計画があるところであれば、使えないということではございませんので、この地区計画がなくても適用要件に当てはまる地区であれば、それにより容積緩和は可能でございます。

小 西 会 長 伊藤委員。

伊 藤 委 員 そうすると、極端な話、この地区計画の中で容積率の最高限度の項目をなしにしてもいいということになってしまいうndeshiyouかね。ただこれをなくせばいいということになりませんか。

小 西 会 長 大木幹事。

大 木 幹 事 今回の容積緩和が、総合設計やマンション建替えの円滑化に関する法律を活用する場合に限って、容積率の最高限度の上限を外すということになっておりますので、この制度を使わない建築計画については、これまでどおり、地区計画の中での容積の最高限度、あすと商店街から2 m下がった場合には、指定容積率である500%が上限になるという形でございます。

伊 藤 委 員 わかりました。

小 西 会 長 福井委員。

福井委員 伺いたいのは、1－2の資料の中で、ここの部分、4番ですよね、ここをやりたいということなんですけど、必然性の問題で、これをやらなければ進まないのかという観点なんですけど、これを主な意見として共同建替え事業を促進してほしいと、地権者には高齢者が多く、早期に老朽建物を建替えできるようにしてほしいと、こういった意見が出ている中で、この規制緩和をすることによって、進むのかというのが、疑問がまだあるので、これをしなければこれが進まないのかということ、どう捉えたらいいんですかね。僕は、このままでもいけるんじゃないかなという気がするんですけど。

小西会長 大木幹事。

大木幹事 ご質問の、これをしなければ事業が進まないのかというところについては、先ほどご説明の中で触れさせていただきましたとおり、事業計画を各地権者さんなり事業主体が検討を進めるときの選択肢を広げるという意味合いで、今回の変更を言っているところでございますので、必ずこれがなければできないというものではございませんし、逆にこれがあるから必ずするというものでもございません。

ただ、事業計画を検討していく、特に地域の皆さん、今、共同化による建替えを進めていきたいというふうに考えている中で、どうしても事業の採算性ですとか、事業計画の制約ですとかというところで、いろいろな制限がかかっているところがございますので、それを少しでも地権者の皆さんが検討をしやすくするための選択肢を広げる意味での今回の変更でございます。

小西会長 どうぞ、福井委員。

福井委員 そうすると、選択肢を広げるという意味で、僕は必ず必然性があるのかなという疑問があったので、今、伺いました。実際に、この計画というのは、一番初めに書いてあるように、土地の合理的かつ健全な高度利用のより一層の促進を図るものですよということで、いいんですよね。

高度な利用というのは、なるべく高いものが建てられるようにしようというのがこの計画、今回、初めて、すみません、委員になったものですから、基本的なことを聞いて申し訳ないんですが、都市計画について私たちは住民の区民の皆さんの利益をぜひしっかりと

保ってほしいということで聞いているんですけど、この中では高度利用というのは、より高いものが建てられるようになるよという計画でいいんですか、考え方として。

小 西 会 長 大木幹事。

大 木 幹 事 ご指摘の土地の高度利用という言葉の意味ですけれども、高いものが建てられるよということも含めた土地の高い次元での活用を促進していくと、既成市街地の中でも駅に直近の利便性の高い地域でございますので、こういった貴重な土地については、高いレベルでの土地活用をしていくというのが、この地区計画の中でも定めている目標でございます。

小 西 会 長 福井委員。

福 井 委 員 この計画の中で、地域の回遊性と防災性の向上を目指しますよ、魅力ある商業と快適で利便性の高い都市形成を目指しますよと書いてあって、その結果どうなっているのかと今、見たときに、現地へ行ったときに、80メートル級のマンションがどんどん建っているわけですよ。これが本当に快適な、また防災性を備えた住民のための開発になっているのかというのが、やっぱり疑問が私にはあるので、そういったことではなくて、緑を増やしてということもあるので、いろんな計画がある中で、どんどん高い建物を建てるのが本当に利便性の高い都市型の機能を備えた市街地なのかというのが、もともと疑問を持っているものですから、そこを住民不在にしないで、ぜひ住民の声を聞いていただいて、住んでいる住民が本当によかったと言える計画にするべきだと思っていますので、その観点でぜひお願いしたいと思います。

小 西 会 長 最後はご要望でよろしいですか。

福 井 委 員 要望で。

小 西 会 長 勝亦委員。

勝 亦 委 員 事前資料4番の主な意見というところで、防災性の向上とか、商店街の活性化とか、今、福井委員も言っていました、地権者に高齢者が多いということで、区側の説明ですと、より選択肢を多くしたという話なんですけど、主な意見にあるように、住民の皆様の思いが色々つつづられていると思うんですけども、それが選択肢が増えた

ことによって、進んでいくのでしょうか。

小 西 会 長 大木幹事。

大 木 幹 事 最終的に、共同建替え事業がどのような形で実現されるかというのは、地権者の皆さんのご意向なり、事業者の事業スキームの中で決まってくる話だと思います。一方で、やはり我々行政側としては、地域の皆さんが共同建替えによるまちの機能更新を進めていきたいというご意向があって、それをしやすくするため地区計画の容積率の上限について、総合設計なり、マンション建替えの円滑化法の容積率特例を活用する際には適用除外とすることで、より選択肢が広がる、その中で事業計画を具体的に検討していただく、結果、事業が進んでいくという形に今後の取り組みとして、進んでいくといいなと考えているところでございます。

小 西 会 長 勝亦委員。

勝 亦 委 員 私も京急蒲田駅西口のまちづくりの勉強会にも何回か参加させていただきましたが、やはり専門的な知識というのは、住民の方はなかなかわからない部分があると思いますね。

そういった意味で、この意見に反映させる選択肢として、区側がどのような選択肢を提供するかによって、選べるものも選べないというか。区側は、これが一番思いにかなったベストなものを提示しているという、そういった考えでいるのでしょうか。

小 西 会 長 大木幹事。

大 木 幹 事 今回の地区計画の中での総合設計なり、マンション建替え円滑化に関する法律の容積率の最高限度適用除外につきましては、地域の皆様、まちづくり協議会ですとか、商店街、町会、また飲食店街、それから、今、各ブロックごとに事業検討されている地権者組織の皆様から、このような形で地区計画の変更をしてほしいというご要望書もいただいております。

この要望書があるということをもって全てではないかもしれませんが、少なくとも地域の皆さんからのそういったご要請をいただいて、行政としてもそれで選択肢を広げることで事業を進めていくためのサポートをさせていただいて、後押しをさせていただきたいという思いで今回、この変更をご提案させていただいているもので

すので、我々としては現時点でとれるベストの提案をさせていただけるというふうに考えております。

小 西 会 長 塩澤委員。

塩 澤 委 員 今回の二つの規定の追加によって、具体的にもともと想定されていたものが、具体的に活用することを想定してきたということで、追加ということだと思んですが、これを追加することによって、利用用途としては、店舗や事務所等が増えるのか、それとも住宅部分が増えるのか、どちらを想定なさっていらっしゃいますでしょうか。

小 西 会 長 大木幹事。

大 木 幹 事 具体的な事業計画で、どういう建物にどういう用途を入れるかというところにつきましては、地権者組織なり事業主体の皆さんのご検討によるところになるというふうに考えますが、この地区計画の中で定めております1階部分、少なくとも1階部分は商業、業務で使う、2階より上については、住宅も可能にしているというところでございますので、こういった用途、それから、既に完成していません駅前地区の再開発事業等を見ましても、低層部の商業活用、また上層部の住宅というのが現実的な事業計画になるのかなというふうには考えます。

ただ、先ほど申し上げましたとおり、建物の用途構成につきましては、最終的には事業主体の皆さんがご検討される内容だというふうに考えます。

小 西 会 長 塩澤委員。

塩 澤 委 員 ただいまご説明をいただいたとおり、恐らくそのような利用用途になるのではないかなというふうに想定ができます。

そうすると、かなりの人口がこの地域に増えるということになるんだと思います。

そうなったときに、都市交通であるとか、実際にどういう方たちが住むのかとか、そういう具体的ところまで想定をして、さらなる都市開発なり、都市計画に利用ができるような、そのような展開がぜひ今後のためにも望まれるのかなというふうに思いますので、ぜひご検討いただければと思います。

小 西 会 長 ありがとうございます。

樋口委員。

樋 口 委 員 いろいろ計画については、よく分かったんですが、住民の方もいろいろと賛成の意見が多くて、これを執行していくと思うんですが、問題はですね、建築士、それから地権者の返納能力、返済能力、そういう機関等の安心感というか、そういう見通しについては、行政側では説明しているのでしょうか。

小 西 会 長 大木幹事。

大 木 幹 事 繰り返しの答えになってしまう部分があるかもしれませんが、事業の最終的な成立がどうなるかというところは、地権者の皆さんであったり、事業主体が検討することですので、我々行政のほうから、ここについてはご心配されているような、例えば資金の工面は大丈夫なのかとか、そういったところを申し上げる立場ではないというのが一義的なものではございますが。

ただ、一方で、この地域で共同化事業、駅前の再開発事業を含めて3棟、立ち上がっています。区としては、共同化事業の地権者の皆さんの活動を支援するためのノウハウも蓄積はしてございますので、そういった部分、区の立場をわきまえた上で、さまざまなご支援、ご相談事についても、ご支援をさせていただきたいというふうには考えてございます。

小 西 会 長 樋口委員。

樋 口 委 員 計画の段階で、そういう方法も説明しているというんですけど、問題はそれで住民の方が納得というわけにいかないです、不安はあるんですけども、そういう方向性があるということで、住民側はある程度、これなら執行できるというような雰囲気をつかんでおりますか。

小 西 会 長 大木幹事。

大 木 幹 事 当日資料でお配りをさせていただきました、京浜蒲田地区の区域図のほうでお示しをさせていただきますが、現在、五つのブロックに分かれて各地権者組織の皆さんが共同化、共同建替えの検討をされています。

そのブロックの中では、まだ我々も詳しく事業計画というのは提

示をされていないんですけれども、どういう状態で財産を置き換えるかとか、それから、どういった形で事業の期間、過ごせばいいのかとか、その辺の具体的なところまで、検討を始めている地区もあるというふうには聞いてございます。

我々行政のほうでも、行政が主体として事業の中でサポートできる部分というのは、当然、できること、できないことがございますけれども、我々ができる範囲、また過去のほかの街区での共同化の中で経験した部分については、お話をすることによって、地権者の皆さんの不安の払拭に、前例はこういうことがありましたよということをご案内することで地権者の皆さんの払拭に努めることはできるかなというふうに考えています。

樋口委員　　そういう不安と説明があったので、今、私も少しほっとしているんですけども、将来のことで、今言った早く建って早く住みたい人もあれば、これで返済が終わるのは何年後かとか、そういう心配もあるんで、この間も計画も大事であろうけども、補佐して、今後も行政を進めていっていただきたいと、要望して意見を終わります。

小西会長　　ありがとうございました。
中井委員。

中井委員　　意見ということで聞いていただければと思います。

商店街の方は、いろいろとここのまちづくりをされるということで、あくまでも商店街の方がどのようにここを将来していこうかということの前提の上でということなんですけれども、特に総合設計は、公開空地をとれば容積が大きくなるという仕組みなので、1階部分がどうしても小さくなってしまいます。

ここ商店街なんで、やっぱり商店街が連続しているという、1階部分がどういう建築計画になるかというのは、かなり重要な要素だと思うんですね。

そのときに、もちろん少し商店街の中に、例えば来られた来街者の方が休めるような小さな広場をつくるというような話であればいいと思うんですけども、かなり大きな空地を取って容積を取ることが、商店街の連続性みたいなものとの関係でどうなるかというあたりは、よく地元の方、これはもちろん地権者さん、商店街の

方だと思うので、よくそのあたりは少し行政も指導していただいて、せっかくここは割とつながった商店街で、アーケードもきっちりかかっていますし、そういう環境をあまり総合設計を使うことで大きくガラガラと変えるというようなことのないようにしていただければいいなと思いますので、よろしくお願いします。

小 西 会 長 ありがとうございます。

日野委員。

日 野 委 員 中井委員のおっしゃったことは本当にそのとおりで思っていて、特に普通の街区での総合設計制度になると、境界のところで植木を植えたりとかで、せっかく通路として使っているところが、境界ごとによわたりとか、あと、床面が同じ材料でいってくれたらいいものを、何かわざわざおしゃれに変えて違う材料で、結構、キャスターを引いたりする方が多いんですけど、あれで結構、つまずいたりとかあるので、せっかく商店街として後退をさせるとか、総合設計をさせるとかということであれば、やっぱり色彩だけじゃなく、意匠、色彩の制限というのがあるので、床面とかも、言及してもよろしいんじゃないかと思います。

総合設計までいくというか、大手さんが入ってくるのは、この黄色の11m以上の道路とみなされているところになるかと思うので、そうすると駅前にとっても大きいというか、背の高い建物が乱立するという、品川駅の裏側みたいになって、あの奥に小さくておもしろい商店街があるぞということが、ちょっとわかりにくくなったりするという心配はないのかなというのが気になりまして、主目的はあすと商店街の中を歩いてあやめ橋のほうというか、JRのほうに行っていたかということが目的なんではないかと思うので、ちょっとその辺、奥のほうにもおもしろい商店街があるよというようなことが何かお示しできるといいのかなというような気がします。

あと、4 m道路から後退することによってというのは、割と画期的だなと自分的には思っていて、道路ではないけれども、ここの後退する意味というのをやっぱり事業者さんによく理解していただいて、これはあくまでも商店街の道路というか、人が通るという意味での一部であるということは徹底していただいたほうが、より後退

していただいた意味、いわゆる田園調布の後退とは全然意味合いが違うので、通常的设计屋さんが来て後退しますと言って、ああ、後退ねというだけじゃないという意味をちゃんとアピールしていただけるといいかなというふうに思います。お願いします。

小 西 会 長 ご要望ですかね。

 はい、中西委員。

中 西 委 員 二つあります。1点目は、同じところが気になっていて、総合設計制度で何か引っ込んでしまうというような結構問題になる場合もあるかなと思いますが、もう少し具体的に、これ、結構、面積が大きい総合設計の運用については都の運用になるという理解でよろしいんですかね。その場合、区のほうでどれぐらい管理できるのかというところが一つ伺っておきたいというのが1点目です。

 それから、2点目は、今回追加された(2)のマン建て法で、これが追加された意味合いがどうなのかなと思って、というのは個別の建替えがこれでしやすくなるのかもしれないかもしれませんが、そうなるのと、例えば共同化がそれによって一方で動かなくなるということも、もしかしたらあるのかもしれないというふうに思いますが、(2)が追加された理由というか、意味合いですね、これのご説明を聞かせていただければと思います。

小 西 会 長 大木幹事。

大 木 幹 事 まず一つ目の総合設計制度の許可権限の違いということですが、延べ床面積で1万㎡を境に東京都と大田区で分かれます。1万㎡未満については、大田区が許可することになります。

 東京都の案件になった場合に、区がどこまで関与できるかという話ですが、この地区計画で建築確認を出す際に、事前に大田区にこの地区計画に適合しているということ届け出をすることになります。

 また、この地区のまちづくりにつきましては、地域のまちづくり研究会の中でもきちんと各街区ごとにどういう状況になっているかというのを情報共有もしていきまして、そのまちづくり研究会の活動を我々も支援させていただいてますので、そういった中で各建築の計画について、地域の皆さん主体というところなので、行政があま

り口出しできない部分があるかもしれないんですけども、この地区計画の目的はこういうことだよと、この地域についてはこういうふうにやっていくんだよということの一定程度の関与はできるかなと考えています。

小 西 会 長 一定程度の関与はするということですか。

大 木 幹 事 はい。

大 木 幹 事 マンション建替えの円滑化に関する法律については、平成26年の法改正で容積率の緩和制度が入りました。実は、検討している地区の中で、五つあるブロックのうちの三つのブロックについては、この制度に該当する可能性のあるマンションを含んでいる街区になっています。

事業の進め方の一つの方法として、マンション建替えの円滑化に関する法律のマンション建替え事業というのを活用して、その中で権利変換ですとか、そういった手続を進めていくということも視野に入れている街区があるというふうに聞こえてきておりますので、我々としてはそれについても対応できるような規定を今回入れたというような状況でございます。

小 西 会 長 よろしいですか。

鈴木委員。

鈴 木 委 員 商店街といたしましては、非常に現実には厳しい中、皆さんが頑張っていると思いますよね。ただ、長い目で見ると実際にそれだけの商店街の活性化になるかということ、成功するのは恐らく何年後には大体3分の1ぐらい減るんじゃないかといううわさもあるわけなんですよ。

そういう中で、建物は高層化しても返済能力もない。それに、まして高齢化になってくる。そうすると、収入源が全く少ない、そうすると行政の力が相当必要になるんじゃないかと思うんですよね。

その点は、しっかり行政のほうも考えてもらいたいと思います。

小 西 会 長 大木幹事。

大 木 幹 事 商店街の振興につきましては、我々まちづくり部隊としてのお手伝いというところのハード部分もございますし、また産業経済部のほうでソフト的な部分でもご支援というのもさせていただいている

ところでは、京浜蒲田、あすと商店街につきましても、産業経済部と連携をして、今後も商店街振興についても我々まちづくり推進部としてもしっかりサポートしていきたいというふうに考えます。

小西会長 鈴木委員。

鈴木委員 ありがとうございます。

田島委員。

田島委員 今回のこの変更に伴いまして、壁面後退が増える可能性もあるということなんですけれども、後退した部分の土地というのは、それは公開空地という扱いになるのでしょうか。確認なんですけど。

小西会長 大木幹事。

大木幹事 ご指摘のとおり、公開空地でございまして、建築敷地の一部に含まれます。

小西会長 田島委員。

田島委員 公開空地の制限というか、それは何かありますでしょうか。

小西会長 大木幹事。

大木幹事 地区計画の中では、壁面後退部分について工作物の設置の制限等を行っております。それ以上の例えば総合設計に基づく公開空地につきましても、その事業の中で、公開空地をどのように使うかというところは、許可要綱の中に入っていると思います。

小西会長 田島委員。

田島委員 ちょっと懸念するのは、先ほどお話がありました歩行者などの空間ということで、公開空地ですので公のように資するようなものにするということなんですけれども、ただ、心配するのは、そういった段差とかもあるんですけれども、テナントさんとか、例えば商品とかをその公開空地に置いて販売をするとか、そういう可能性もあって、建物ではないですけれども、そういうテナントさんがそういうふうに置いてしまうという要素がありまして、そこら辺の制限というのは計画の中にはそういうのがなかったので、その辺をどういうふうに制限を設けていくおつもりでしょうか。

小西会長 大木幹事。

大木幹事 地区計画の中で、具体的に壁面後退部分、公開空地についてテナントさんの商売をするための土地として使うかどうかということ、

地区計画の中で制限をするということは現在、考えておりません。

ただ、一般的なお話としまして、例えばこういう共同建替えの制度を使ったときに、要件として定められて、壁面後退部分、こちらについては当然ながら公開空地ですので、そこに一般の商店街と同じようにはみ出し陳列みたいなものはしないというのが大前提にはなっているところです。

小 西 会 長 田島委員。

田 島 委 員 ちょっとその辺が懸念されるところでありますので、今後、指導をお願いできればと思います。

小 西 会 長 わかりました。

それでは、お諮りします。

委員の皆様のご質問とご意見が出尽くしましたようなので、お諮りしたいと思います。よろしいですね。

(「異議なし」の声あり)

小 西 会 長 特に、反対される意見というのは、今までなかったような気がしますので、第1号議案につきましては、諮問のとおり定めることが適当である旨、答申したいと思いますが、よろしいでしょうか。

福 井 委 員 採決をとってもらいたいんですが。

小 西 会 長 採決をとったほうがよろしいですね。

では、採決をとります。

第1号議案について、賛成の方は挙手願います。

(賛成者挙手 賛成14名)

小 西 会 長 わかりました。

反対の方は挙手願います。

(反対者挙手 反対1名)

小 西 会 長 それでは、それを議事録に残して決定したいと思います。

本日はご審議いただき、ありがとうございました。

これで、第1号議案の審議は終わります。

事務局からの報告事項があれば、お願いします。

保 下 幹 事 どうもありがとうございました。

次回の都市計画審議会の日時について、ご案内させていただきます。

次回、第164回大田区都市計画審議会は、平成29年11月7日、午後2時から消費者生活センター大集会室で開会を予定しております。詳細につきましては、別途ご案内させていただきます。

私からは以上でございます。

福井委員 ちょっと質問があるんですけど、いいですか。

小西会長 福井委員。

福井委員 これから議事録をつくるにあたって、今、私、反対はしたんですけど、反対の意見が述べるところがなかったの、議事録の中こういったことで反対と入れていただきたいと思います。

小西会長 今、反対がございましたら、意見を伺います。

福井委員 ここでお伝えしたら、よろしいですか。

小西会長 ここで、皆さんに言っていただいたほうがいいと思います。

福井委員 よろしいでしょうか。

小西会長 はい。

福井委員 第1号議案の事前資料の1-1の中で、地区計画の目標と土地利用の方針というのは理解をしております。ただ、資料の中で容積率の制限を緩和することにより、良好な街並みの形成を図ると、ここに、つまり高い建物が建てやすくなるということが、良好な街並みの形成につながるのかという、この視点に疑問を感じて反対をいたしました。以上です。

小西会長 それでは、よろしいですね。

それでは、これをもちまして終了します。

本日はどうもありがとうございました。

午前10時58分閉会