

大田区都市計画審議会（第137回）

目 的	1 東京都市計画大田区中原街道沿道地区計画（大田区決定）原案の決定について 2 東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（大田区決定）について 3 東京都市計画高度利用地区の決定（大田区決定）について 4 東京都市計画道路の変更（大田区決定）について 5 東京都市計画道路の変更（東京都決定）について																		
日 時	平成20年1月11日（金） 開会 2時00分 閉会 4時57分																		
場 所	大田区役所本庁舎2階 201、202、203会議室																		
委 員	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">谷口汎邦</td> <td style="width: 33%;">石渡 修</td> <td style="width: 33%;">欠 志水英樹</td> </tr> <tr> <td>欠 中井検裕</td> <td>小篠映子</td> <td>欠 小林みどり</td> </tr> <tr> <td>田中一吉</td> <td>高瀬三徳</td> <td>溝口 誠</td> </tr> <tr> <td>柳ヶ瀬裕文</td> <td>奈須利江</td> <td>金子悦子</td> </tr> <tr> <td>中島寿美</td> <td>遠藤孝一</td> <td>山口謙治</td> </tr> <tr> <td>馬場雄一郎</td> <td>荻原光司</td> <td>欠 諏訪武資</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">印出席者</p>	谷口汎邦	石渡 修	欠 志水英樹	欠 中井検裕	小篠映子	欠 小林みどり	田中一吉	高瀬三徳	溝口 誠	柳ヶ瀬裕文	奈須利江	金子悦子	中島寿美	遠藤孝一	山口謙治	馬場雄一郎	荻原光司	欠 諏訪武資
谷口汎邦	石渡 修	欠 志水英樹																	
欠 中井検裕	小篠映子	欠 小林みどり																	
田中一吉	高瀬三徳	溝口 誠																	
柳ヶ瀬裕文	奈須利江	金子悦子																	
中島寿美	遠藤孝一	山口謙治																	
馬場雄一郎	荻原光司	欠 諏訪武資																	
出 席 幹 事	副区長（秋山） まちづくり推進部長（石田） まちづくり課長（佐々木） 都市開発課長（杉村） 建築審査課長（中山） 環境保全課長（榎田） 交通事業本部長（赤阪） 再開発担当課長（岡田） 交通事業課長（伊藤） 経営管理部副参事（鴨志田）																		

傍聴者 24名

議 事	件 名	第一号議案 東京都市計画大田区中原街道沿道地区計画(大田区決定)原案の決定について 第二号議案 東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定(大田区決定)について 第三号議案 東京都市計画高度利用地区の決定(大田区決定)について 第四号議案 東京都市計画道路の変更(大田区決定)について 第五号議案 東京都市計画道路の変更(東京都決定)について
	概 要	
<p><u>議決事項</u></p> <p>第一号議案 東京都市計画大田区中原街道沿道地区計画(大田区決定)原案の決定については、諮問のとおり定めることが適当である。</p> <p>第二号議案 東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定(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。</p> <p>第三号議案 東京都市計画高度利用地区の決定(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。</p> <p>第四号議案 東京都市計画道路の変更(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。</p> <p>第五号議案 東京都市計画道路の変更(東京都決定)については、諮問のとおり定めることが適当である。</p> <p>(糀谷再開発事業に関する主な意見)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 事業の遂行に際し、関係者の権利及び生活再建等に対して十分配慮すること。 2 準備組合等の設立時において、区民への情報提供が不足していたと感じられることから、今後も、区は本事業に関係する区民相互の合意形成に努めること。 3 区は、高齢者及び子供等に対して特に配慮し、福祉環境の向上に資するよう、事業計画を進めること。 4 区は、本事業の開始から完了までにおいて、責任を持つこと 5 現時点での、関係者間における合意形成の状況は十分とは言えず、事業着手することは、時期尚早である。 		

その他

提出資料

第一号議案	事前資料 1	計画書
	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
第二号議案	事前資料 1	計画書
	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
第三号議案	事前資料 1	計画書
	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
第四号議案	事前資料 1	計画書
	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
第五号議案	事前資料 1	計画書
	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
第一号議案	諮問文	
第二号議案	諮問文	
第三号議案	諮問文	
第四号議案	諮問文	
第五号議案	諮問文	

佐々木幹事 皆様、大変お待たせをいたしました。本日は、年明けのお忙しい中、ご出席をいただきまして、ありがとうございます。

まず初めに、本年最初の都市計画審議会でございますので、秋山副区長よりあいさつを申し上げます。

秋山幹事 皆さん、明けましておめでとうございます。

新しい年、今年はネズミ年ということで、年の回りからいきますとネズミは繁栄するということで、今年は少し景気の上向きを期待したいというところでございますけれども、年明け早々、いろいろと経済的な問題がございまして、なかなか景気も浮上できそうもないという感覚を持っております。

私どもとしましては、昨年、区長が替わりまして、新たな気持ちで、今年、予算を組ませていただき、そして、新たな仕組みをきちっと考えていきたいというふうに思っております。

都市計画審議会ということで、いろいろと懸案の事項がたくさんございますけれども、どうか慎重なご審議をいただきまして、円滑に進められるようお願いをしたいと思います。

本日は5件程ございまして、大変、恐縮でございますけれども、ご審議のほうをよろしく願います。

簡単でございますけれども、あいさつとさせていただきます。よろしく願います。

佐々木幹事 次に、議事録の署名について改めてのお願いでございます。

従前から、本審議会の議事録につきましては、会長さんと1名の委員に署名をいただいているところでございます。本日の審議会につきましては、持ち回りで田中委員にお願いしたいと思います。議事録の原稿が整い次第、ご連絡申し上げますので、よろしくお願いをいたします。

次に、出席幹事のご紹介をさせていただきます。

まず最初に、まちづくり推進部長でございます。

都市開発課長でございます。

建築審査課長でございます。

環境保全課長でございます。

交通事業本部長でございます。

再開発担当課長でございます。

交通事業課長でございます。

経営管理部副参事でございます。

幹事のご紹介は以上でございます。

本日の委員の出席状況でございますが、4名の委員が所用のため欠席となっておりますが、定足数を満たしております。

また、本日の傍聴申し込み者数は24名となっております。

では、会長、開会方、よろしく願いをいたします。

谷 口 会 長 明けましておめでとうございます。

昨年は大変慎重なご審議、ご指導を賜りましてありがとうございました。また、事務局の皆様にはいろいろとお手を賜りました。今年もよろしくお願い申し上げたいと思います。

今年はいろいろな新しい局面を迎える時期でございます。また、昨年同様に、慎重なご審議、そして、ご指導を賜ればありがたいと思います。どうぞ、よろしくお願い申し上げたいと思います。

ただいま事務局から傍聴者数、申し込みがございまして、24名ということでございます。ルールによりますと、「大田区都市計画審議会の会議の公開に関する取扱要綱」第2条で、「傍聴者の人数は20名以下とする」とございますが、「会長が必要と認めますときにはこの限りでない」ということで、20名を超えておりますので、私はこの度のいろいろな議題内容に関しましても、傍聴者の方にその情報をお伝えすることの意味は十分にあることであると判断しておりまして、20名を超えた場合の許可という形にさせていただきたいと思っております。

なお、また、恐らくこの時間、審議中にもお見えになる方もあるかと存じますが、その場合も同じように20名を超えた方としての傍聴ということでお受けしたいと思っております。よろしくお願い申し上げます。

それでは、開会の宣言を行います。

ただいまより、第137回大田区都市計画審議会を開催いたします。

それでは、議案に入りたいと思います。

大田区長より大田区都市計画審議会会長あてに平成19年11月28日

付で第一号議案「東京都市計画大田区中原街道沿道地区計画（大田区決定）原案の決定について」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いたします。

佐々木幹事 それでは、諮問文の朗読をさせていただきます。お手元に配付をさせていただきました諮問文をご覧になりながら、お聞き取りをいただきたいと思います。

第一号議案につきましては、東京都市計画大田区中原街道沿道地区計画（大田区決定）原案の決定について、都市計画法第19条第1項により、大田区長より諮問いたします。

以上で、諮問文の朗読を終わります。

谷口会長 ありがとうございます。

それでは、第一号議案に関しまして、担当の立場で説明をお願いしたいと思いますが、一応、お手元に、事務局から提出いただいた資料を確認した上で始めていただきたいと思います。

杉村幹事 議案の説明に入らせていただく前に、配付資料の確認をさせていただきます。

事前資料1「計画書」でございます。A4横書き1ページから2ページ、計、2枚つづりとなっております。

事前資料2「総括図」でございます。今回決定しようとする箇所を図示したカラー刷りの図面、A3横、1枚でございます。

続きまして、事前資料3「計画図」でございます。これは4枚つづりとなっております。A3横の図面、1ページから4ページということになっています。これは今回の該当箇所、環8から環7の品川区との区境までなっていますが、北の環8から環7まで図面が順次4枚で示されております。

それから、事前資料4「説明資料」でございます。A4縦書き1枚となっております。

参考としまして、「まちづくりニュース 4」を添付させていただきました。これは制度の内容を区民の皆様にお知らせしているニュースです。

以上が事前資料の一式となっておりますが、不足はございません

でしょうか。

谷口会長 説明をお願いいたします。

杉村幹事 それでは、恐れ入りますが、事前資料4「説明資料」をご覧ください
たきますでしょうか。

初めに、1番の「趣旨及び経緯」でございます。

本地区計画は、道路交通騒音が著しい中原街道の一部の区間にお
きまして、「幹線道路の沿道の整備に関する法律」に基づき、中原
街道に面する敷地において、緩衝建築物の立地誘導を促進し、沿道
の騒音被害の緩和や後背地の良好な住環境の保全を図ることと併せ
まして、災害時における避難路の確保や延焼遮断帯の構築をする必
要性から、防災上有効な沿道環境の形成を図り、主要幹線道路の沿
道にふさわしいまちづくりを進めていくことを目的としております。

大田区におきましては、既に環状7号線で昭和63年1月、環状8
号線の一部で平成13年4月からの事業を実施しております。

中原街道につきましては、平成17年4月に、東京都の「沿道整備
道路」の指定を受け、策定調査の実施、18年3月に策定調査の報告
会、平成18年9月に素案説明会を実施し、住民の皆様の意見を反映
し、沿道のまちづくりを進めてきたところであります。

続きまして、「2位置」でございます。恐れ入りますが、事前資
料2の総括資料をご覧くださいいただけますでしょうか。

今回、地区計画を決定しようとする箇所を図面に示したものでご
ざいます。本案件の区域は、黒線で囲まれた区域でございます。大田区北部、環状8号線から環状7号線の、品川区との区境に至る
中原街道の沿道に位置しております。

環状8号線から横浜方面につきましては、東京都が沿道整備道路
を指定する際、交通量が東京都の指定基準、1日4万台を下回った
ため、指定から外れております。

今回、都市計画決定しようとする内容を事前資料4の「3都市計
画の内容」にまとめてございます。

恐縮ですが、事前資料4「説明資料」に戻らせていただきます。

まず、決定しようとする区域の所在であります。大田区雪谷大
塚町、南千束一・二・三丁目、石川町二丁目、東雪谷一・二丁目、

南雪谷一・二丁目及び上池台一・二丁目の各地区となっております。

ここで事前資料3の「計画図」をご覧いただきたいと思います。

4枚つづりですが、各図面とも黒線で囲まれた網かけの区域が、この地区計画の区域でございます。中原街道の道路境界から両側の概ね20mが範囲となっております。

環状7号線のところで白く抜けているところが交差点のところでありますが、これは既に環状7号線の方で沿道地区計画が入っているということで、そこは抜けてございます。

恐縮ですが、再度、事前資料4の「説明資料」をご覧いただきたいと思います。

今回、地区計画を決定しようとする区域の面積は約10.4ha、延長は約2.6kmとなっております。また、今回、地区計画の内容として決定しようとする建築物等に関する事項は、 から までの6項目になってございます。

それでは、各項目の概略の内容についてご説明させていただきたいと思います。恐れ入りますが、事前資料1の「計画書」の2ページ目も併せてご覧いただきたいと思います。その中の制限事項の部分です。

まず、 間口率の最低限度。これは中原街道に接している敷地の長さに対して、道路面から見た建物の長さを70%以上確保していただくといった内容でございます。

続きまして、 建築物の高さの最低限度ですが、これは建築物の間口率70%の部分については、道路中心より5m以上高くして建てていただくといった内容でございます。

続きまして、 建築物の構造に関する遮音上の制限ですが、これは道路中心の高さより5m未満の部分には、空隙のない壁等を設けていただくといった内容でございます。

続きまして、 建築物の構造に関する防音上の制限ですが、これは原則として、沿道地区計画の区域内、中原街道から20mの範囲の建物のうち、居室部分に設置するサッシ、ドア、排気口、給気口、屋根及び壁等に関する構造について制限を設ける、といった内容でございます。

建築物の用途の制限。これは風俗営業等の建築を制限するといった内容でございます。

続きまして、垣・さくの構造の制限についてですが、これは敷地の道路に面する部分に外構を設ける場合には、生垣やフェンス等にしていただくといった内容でございます。

いずれにしましても、から の項目は地区計画が決定した後に、新たに建物を建築する等の場合に限り適用となるものであります。

あと、原案策定にあたり素案のときから一部変更となったところがございます。これは、当初、素案では、洗足風致地区の規制内容と沿道地区計画の規制内容が相反するため洗足風致地区を策定範囲から外しておりましたが、風致地区の沿道居住の皆様から、「騒音被害を受けているのは他地区と同様であり、同様の助成制度の適用を受けたい」というご意見をいただき、沿道居住者、風致地区の町会、団体等と調整を図り、原案では洗足風致地区も含めた策定範囲とさせていただきます。

続きまして、「大田区地区計画等の案の作成手続に関する条例」に基づく、原案に関します住民説明会ですが、平成19年11月20日火曜日、午後7時から洗足池図書館多目的室で行いまして、18名の方々がお見えになりました。助成の内容についての質問が主でした。

あと、同条例に基づく地区計画原案に関します縦覧についてですが、平成19年11月11日付の大田区報及び大田区ホームページに係る図書を掲載し、11月21日から12月5日までの2週間、大田区まちづくり推進部都市開発課窓口で縦覧をしたところ、2名の方が縦覧をされました。2名の方とも業者さんでございました。

併せて、11月21日から12月12日までの3週間、意見書を受け付けましたが、意見書の提出はございませんでした。

また、今後の予定になりますが、今回の都市計画審議会の諮問を経た後、都市計画法第17条に基づく案についての住民説明会及び縦覧、意見書提出を2週間行う予定となっております。

最後に、参考資料の「まちづくりニュース」は、助成の内容等について説明しております。説明会でも配布させていただきました。

以上で、私からの説明は終わりとさせていただきます。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

谷口会長 ありがとうございます。

ただいま、事務局より詳細なご説明をいただきました。

では、ご審議をお願い申し上げます。

まず、ご質問やご意見がございましたら、どうぞ、ご自由にご発言を賜りたいと思います。

どうぞ、溝口先生。

溝口委員 基本的に異議はございませんが、2点ほど確認させていただきたいと思います。

1点は、環8の交差点の部分、先ほど、環7の部分については環7で既に指定をされているからということでしたけれども、同じように、環8の部分の角きりみたいな形で外れていますけど、これも同じ理由なのかどうか、これが1点です。

それから、洗足の風致地区との関係ですけど、ということになりますと、従来から風致地区で指定をされていた南千束二・三丁目になるんでしょうかね、中原街道から20m部分というのは。これは風致地区の変更は伴わないでいいのかどうか。いずれまた、それが畑上に上ってくるのかどうかということです。外すという。この2点です。

杉村幹事 説明が漏れてしまいました。環状8号線の方も同じように環状8号線の既に区域に入っているということで、白抜きになってございます。

それから、風致地区が今後、変更になるのかと。そういうことはございません。これに伴って風致地区のほうに変更になるということはありません。考えておりません。

溝口委員 それは、変更の必要はないということですか。一方では緩く建てるという風致地区の趣旨と、それから、今回は逆ですよ。相反することがないのかどうか。

杉村幹事 風致地区のところに関しましては、重複についてどうなるのかというところなんです、風致地区の方針は洗足池と調和のとれた、緑豊かな、ゆとりと潤いのある戸建て住宅を中心とした保全を図るということなんです、これに対して、沿道地区計画は、緩衝建築

物を誘導して後背地の道路騒音を防止するということです。こういうことではありますが、調査の結果、この辺については、特に間口率7割とか、こういう制限をかけても特に問題はございません。

溝口委員 特に問題がなければいいんですけど。外す必要があるのかどうか。あるんでないかなと。

中村幹事補佐 追加で補足を。素案のときに、先ほど申し上げましたように、制度的に食い違うものがあるので外しましたけれども、実際の敷地毎に計算等をしたたり、地権者等の意見も聞き問題が生じないということがわかりました。それで、今回はこういう形で指定をさせていただいたということでございます。

谷口会長 よろしゅうございますね。

ほかに、どうぞ。金子先生。

金子委員 そうすると、この洗足池のところは特に風致地区ということでしたよね。ここは、この計画ができて、わからなかったのもちょっと事前にお聞きしたときには、ここは外すというふうに言われたので、ここは外さないで良いということでもいいわけですね。

杉村幹事 そのとおりでございます。

谷口会長 どうぞ、小篠先生。

小篠委員 これ、風地地区は、その部分を外すということだと問題があるんでしょうか、逆に。

杉村幹事 風致地区の方を外すということですか。

小篠委員 はい。

杉村幹事 今のところ、両方あっても問題はないということで考えておりますが。

小篠委員 いや、問題があるなしではなくて、一応、建前上、今度の建築の計画からいうと、風致地区が一部、その対象に入ってくるわけでしょう。だから、その部分だけ風致地区を外すということは逆に問題があるんですか。

中村幹事補佐 風致地区というのはこの中原街道沿いだけではなくて、洗足池を含んだ一帯の地区でございます。それから、去年も、前年度、マンション紛争等で、風致地区内に地区計画を作らせていただいたように、風致という地区の趣旨といたしまして、いわゆる住環境ないし

自然の環境を守っていきたいというものについては、地元のほうからも強い要望がございますので、今回の沿道をかけることによって風致を外すという趣旨にはならないと思います。

今回、風致があって、そのように沿道がかかったとしても、地権者の方に対しては、これ以上の加重的な負担がかかるかということ、そういう懸念がないということで、今回は沿道地区計画の方を付けさせていただきました。

谷口会長 どうぞ、奈須先生。

奈須委員 2点ほど確認をさせていただきたいんですが。1点が、この事前資料1の2枚目の、表の一番下のところにある、土地利用に関する事項のところの「良好な沿道環境と居住環境を確保するため緑を保全する」という、この文言自体がどういうふうに、この計画では影響してくるのでしょうか。フェンスのところには緑という言葉はありましたけれども、何か、こう制限がかかるとかという意味合いなんでしょうか。

杉村幹事 緑の保全ということですが、特に制限がかかるということでは、垣、さくをするときに生垣にさせていただくというようなことで制限がかかります。ただ、この場合には、大田区、生垣の助成の制度がありますので、これは併せてご使用いただけることになっておりますので、この制度と併せて使っていただければ環境の問題にも資するというふうに考えてございます。

奈須委員 特にこの周辺の方たちが緑を、何ていうんですか、きちんと植えていかなくてはいけないとか、そこまでのものではないわけですよ。

じゃあ、このさくに関する文言に対する説明というふうにとらえていいですか。あえてここに緑を保全するというふうに入れてあるのが何なのかと思ったんですけれども。

杉村幹事 沿道の方に植栽を強制するというものでもございません。

それと、垣・さくなどでございますが、併せて、沿道の環境を守ろうという趣旨からも、なるべく生垣にさせていただいた方がよろしいかということですね。東京都の方でも街路樹を植えたりして、ここには中原街道の環境をよくしようということで事業も進めており

建物を建てていただくということ。つまり3割の部分については、そこまではお願いできないかなというところでとめております。そこで風は抜けるということも一つはあります。

それから、やはり、緑のものに関しては、そういうこともやっていただきたい。先ほど、強制はしませんというお話をしましたけれども、あえてここでは考え方の中に、緑に対しても配慮をお願いしますという考え方を入れさせていただいているというところでございます。

奈 須 委 員 個人の方というか、私有地の緑というのは、やはり緑化でも一番大きな部分だと思いますので、ぜひその部分への働きかけとともに、公道部分としての、いわゆる街路樹の整備というものも行っていただきたいというふうに、これは要望として申し上げておきます。

1点だけ確認なんですけれども、こちらの「まちづくりニュース」の説明の中には「延焼・遮断」という言葉が、私、ちょっと見逃していたので申しわけないんですが、ないんです。防音ということが前面に出ているのですが、本日の資料の中では、延焼という言葉が出ています。

ただ、私の認識の中では、これほど広い道路になった場合、現在の建築基準法の中では、ある程度の道路の幅がある場合に、いわゆる高い建物を建てることでの延焼防止という時代はもう過ぎたのではないかなという認識があるんですね。

そういう中で、「まちづくりニュース」の方では防音ということでの地区計画ということだったんですけれども、しかし、この文言が残っているんですが。その延焼遮断帯としての道路の役割というものと、現在の建物の防火対策っていうんですか、ではどういうふうに考えているのか。やはり、一定の役割があるというふうに考えていらっしゃるんでしょうか。建物を建てることによって延焼は遮断できるので、建物を建てて延焼を遮断するべきであるというような考えは、まだあるんでしょうか。

杉 村 幹 事 ここは、沿道30mの区域は防火地域に既に指定されておりまして、その中で建物を建てるときには、そういう規制が入っているわけですね。我々の方では、既に、当然、規制が入っておりますので、

そこは音の方だけを担保させていただいたということでございます。

谷口会長 よろしゅうございますか。ありがとうございました。

ほかに、どうぞ、ご質問、ご意見等々を賜ればと存じますが、よろしゅうございますでしょうか。

(「なし」の声あり)

谷口会長 それでは、委員の皆様のご質問、ご意見が出尽くしたようでございますのでお諮りをしたいと思いますが、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 それでは、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、答申したいと存じますが、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、答申をいたします。ありがとうございました。

それでは、次の議題に入らせていただきたいと思います。

大田区長より大田区都市計画審議会会長あてに平成19年12月6日付で、第二号議案「東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定(大田区決定)について」、第三号議案「東京都市計画高度利用地区の決定(大田区決定)について」、第四号議案「東京都市計画道路の変更(大田区決定)について」、第五号議案「東京都市計画道路の変更(東京都決定)について」が諮問されましたので、これを議案といたしたいと存じます。

それでは、諮問文の朗読をお願いいたします。

佐々木幹事 それでは、諮問文を朗読させていただきます。

まず最初に、第二号議案と第三号議案につきまして、一括して諮問文を朗読させていただきます。お手元に配付をさせていただきます第二号議案と第三号議案の諮問文をご覧になりながらお聞きをいただきたいと思います。

初めに第二号議案でございますが、東京都市計画第一種市街地再

開発事業の決定（大田区決定）、第三号議案、東京都市計画高度利用地区の決定（大田区決定）につきまして、都市計画法第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。

次に、第四号議案でございますが、お手元の諮問文をご覧になりながらお聞きをいただきたいと思ひます。

第四号議案につきましては、東京都市計画道路の変更（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。

最後に、第五号議案の諮問文を朗読させていただきます。お手元の諮問文をご覧になりながらお聞きをいただきたいと思ひます。

第五号議案につきましては、東京都市計画道路の変更（東京都決定）について、都市計画法第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定に基づき、平成19年11月7日付け19都市基街第461号により、東京都知事から照会があったので大田区長より諮問をいたします。

以上で諮問文の朗読を終わります。

谷口会長 ありがとうございます。

では、これらの議案を上程いたしますが、まず、議事の進め方についてお諮りしたいと思ひます。

これらの、ただいま諮問文をお読みいただいた内容は議案としては、糎谷駅前再開発に関係するもので、相互に非常に密接な関係がございますので、一括してご審議をいただきたいと思ひますが、いかがでございますか。

（「異議なし」の声あり）

谷口会長 それでは、4件については相互の関係、内容の制度、いろいろな場面において一括してご説明、ご理解いただくということが効果的であると判断いたしてありまして、ご賛同いただきましてありがとうございます。それでは、そのように進めさせていただきます。

では、幹事より第二号議案から第五号議案の説明をお願いいたします。

どうぞ、お願いいたします。お座りいただいて結構です。

赤阪幹事 交通事業本部長の赤阪と申します。よろしくお願いいたします。

都市計画の説明をさせていただく前に、糀谷駅前地区のまちづくりの経過について、若干、説明させていただきます。

現在、大田区では、東京都を事業主体としまして、京浜急行電鉄株式会社と協力をいたしまして、京浜急行線の連続立体交差事業を実施しております。お手元、今日の机上配付でございますけれども、「大田区京浜急行沿線における都市計画事業について」というパンフレットがあると思いますので、そちらをお開きいただきたいと思います。よろしいでしょうか。

連続立体交差事業につきましては、平成10年度に都市計画決定がなされまして、平成12年度、13年度に事業認可を受けまして事業を開始しております。現在、事業費ベースでいきますと、約5割の進捗でございます。

お手元の資料が都市計画決定の内容でございますけれども、10年度の都市計画決定のときに総合的なまちづくりを進めるという観点から、沿道環境の改善ということで関連側道の計画、図面でいきますと薄緑で表示されている、鉄道と並行した部分の道路でございます。この計画、それから、交通結節点としての駅前広場の計画、これにつきましては紫色で囲まれた部分でございます。そして、自転車対策としまして、自転車駐車場の都市計画決定、これは、ちょっと見にくいんですが、黄色い枠で囲まれたものでございます。このような、街が安定して、継続して、生活できるというような状況に至るということで、単なる連続立体交差事業の都市計画だけではなくて、関連するまちづくりについても都市計画決定をしておるところでございます。

主要駅であります京急蒲田駅、それから糀谷駅、雑色駅の周辺につきましては、さかのぼること平成7年から、京急沿線のまちづくり説明会というものをスタートしまして、交通結節点の機能としての駅前広場の整備、それから商店街の活性化、住環境の向上、安全・安心のまちづくりを目指しまして、地域の皆様によりまして、まちづくりの支援を行ってまいりました。官民協働のまちづくりに取り組んできたところでございます。

特に、今日の案件になってございます、糀谷駅前地区につきまし

ては、安全・安心のまちづくりが求められているところでございます。

東京都の防災整備方針では、都内に27カ所の、震災時に甚大な被害が想定される地域の一つとして指定をされております。早急な対応が求められている地区でございます。

大田区は、このような課題を解決するために、平成10年度、お手元の資料、駅前広場の都市計画決定の際に、権利者の方が住み続けながら地域全体を整備できるという市街地再開発事業の手法、こちらを提案してまいりました。この提案を受けまして、平成11年に地元で「まちづくり研究会」が設立されまして、平成15年に再開発準備組合に発展をいたしました。平成18年度に準備組合の総会におきまして都市計画原案を決定しまして、大田区に対し、都市計画決定の要請をしたところでございます。大田区は、この原案を検討しまして、東京都、それから大田区の上位計画との整合性を確認しまして、これから説明をさせていただく都市計画案として現在に至っておりますところでございます。

前置きが長くなりましたけれども、これから再開発担当課長、岡田より都市計画案の説明をさせていただきます。

岡 田 幹 事 再開発担当課長の岡田です。よろしくお願ひいたします。

それでは、議案の説明に入る前に、既に皆様方に配付いたしております、お手元の事前資料、私の説明いたします議案について確認をしていただきたいと思います。

まず最初に、二号議案に関しまして見ていただきたいと思います。

事前資料1「計画書」でございます。A4の横書き1枚でございます。事前資料2、これは「総括図」でございます。今回決定しようとする箇所を図示したカラー刷りのA4横の図面1枚でございます。次に「計画図」でございます。A4横の図面で、1ページから3ページまで、計3枚綴じになってございます。事前資料4「説明資料」でございます。これはA4の縦書き1枚となっております。

以上が第二号議案の事前資料の一式でございますが、不足はございませんでしょうか。

(「なし」の声あり)

岡 田 幹 事 なければ、続きまして、第三号議案に関しまして事前資料の確認をお願いしたいと思います。

事前資料1「計画書」でございます。A4の横書き1枚でございます。事前資料2「総括図」でございます。カラー刷りの1枚でございます。事前資料3「計画図」でございます。この「計画図」は、1、2ということで、2枚綴りになっております。最後に、事前資料4ということで「説明資料」がついております。

以上が第三号議案の事前資料の一式でございます。不足はございませんでしょうか。

(「なし」の声あり)

岡 田 幹 事 続きまして、第四号議案に関しましての事前資料の確認をお願いいたします。

事前資料1「計画書」でございます。A4の横書きでございます。事前資料2「総括図」でございます。カラー刷りでございます。事前資料3、これは「計画図」でございます。第四号は1枚でございます。最後に、事前資料4としまして、A4の縦書き「説明資料」でございます。

以上でございます。不足はございませんでしょうか。

(「なし」の声あり)

岡 田 幹 事 続きまして、第五号議案の資料について確認をお願いいたします。

事前資料1、これは「計画書」でございますが、A4の横書き2枚になっております。続きまして「総括図」でございます。A4横図面1枚でございます。それから、事前資料3「計画図」でございます。これはA4横図面1枚でございます。事前資料4「説明資料」でございます。A4縦書きの1枚でございます。それと、最後に、意見照会ということで、東京都からの照会文の写しが1枚ついております。

以上が一式でございます。不足はございませんでしょうか。

谷 口 会 長 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、ご説明をお願いいたします。

岡田幹事　それでは、最後に、もう1枚、大変申しわけございません。当日資料としまして、意見書の要旨を、第二号議案から第四号議案まで作ったものを、当日資料で今、配らせていただいておりますが、ご確認できますでしょうか。不足はございませんでしょうか。よろしいですか。

(「なし」の声あり)

岡田幹事　今回ご説明させていただきます都市計画案は4件でございます。

1件目は、第二号議案、糎谷駅前地区第一種市街地再開発事業でございます。2件目は、第三号議案、東京都市計画高度利用地区(糎谷駅前地区)でございます。3件目は、第四号議案、東京都市計画道路、特殊街路大田自転車歩行者専用道第1号線でございます。

以上3件が大田区の決定の案件でございますして、4件目の第五号議案、東京都市計画道路幹線街路環状8号線の変更(東京都決定)となっております。この件につきましては、東京都の案件でございます。

以上4件につきましては、先ほど、冒頭、お話をいただきましたように、計画上、相互に一体性を持ったものでございますので、全体的に説明を申し上げましてから、その後、各案件ごとに説明をさせていただいた方がよろしいかなと思っておりますので、ぜひ、そういうふうをお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

谷口会長　はい、結構でございます。

岡田幹事　では、準備をさせていただきます。

全体的な説明のために大きな図面を用意させていただきました。

ご覧いただきながらご説明をさせていただきたいと思っております。

最初の図面でございますけれど、最初の図面は現在の糎谷駅前地区の市街地再開発事業の範囲を映し出したものでございます。図面の赤い一点破線の範囲が市街地再開発事業の決定範囲となります。下の方に大きな道路があります。これは環状8号線でございます。同じく、上の方に、左から右に横断しているのが京浜急行の空港線となります。現在の糎谷駅は、写真右、赤い点線上の上の部分となります。これが空から見たものでございます。

これは、同じく、環状8号線から見た図面でございますして、これ

につきましては、ちょっとピンクの薄いほうが駅舎でございます。高架になったときの駅舎の想像図でございます。見取り図でございます。それから、そこに再開発ビルが建った場合のイメージ図でございます。

なお、壁の方に色つきで、そちらの右の壁の方にあるのは、反対側、駅舎側から見た見取り図でございますので、説明のためにこれは新しく作りましたので、これで説明させていただきました。

3枚目が総括的な計画図でございます。図面の赤い一点破線の部分が市街地再開発の決定の範囲になります。その上の方に糀谷の駅舎、並びに都市計画決定をしました公共駐輪場があります。蒲田エリアと、大鳥居、羽田の間でございます。京急蒲田の駅から南東に約1km入ったところに位置しております。京浜急行の空港線、糀谷駅と環状8号線に挟まれた、細長い形状をした地区でございます。京急側は鉄道の敷地ぎりぎり、境界線まででございます。東南側は隣地の境界線まででございます。残りにつきましては、環状8号線も含めまして、道路の現況中心線の内側を区域として決定しております。施行区域の規模は全体で約1.3haとなっております。

第二号議案、糀谷駅前地区第一種市街地再開発事業並びに第三号議案の東京都市計画高度利用地区（糀谷駅前地区）の範囲は、今ご説明しました、この赤の一点破線になりますので、よろしくお願ひしたいと思います。

第二号議案の糀谷駅前地区の第一種市街地再開発事業でご説明をいたします公共施設の配置及び規模につきましては、幹線道路部分、環状8号線、これは青色の部分になります。それから、薄い赤い色が駅前広場になります。交通広場です。それから、橙色がありますが、これは補助線街路でございます。39号線の都市計画道路でございます。緑色が特別区道でございます。区道として整備をする範囲でございます。

建物の範囲につきましては、第一街区が北西側の白い部分、それから、ここの部分に、住宅等、高齢者等、子育て支援等の公益施設、地下駐輪場も予定をしております。第二街区の方は、南東の白い部分で、主要の用途は住宅と店舗になっているところでございます。

第三号議案の東京都市計画高度利用地区は、北西から再開発エリアを含んだ、交通広場までを含んだ部分がAゾーンとして指定をしております。南東に残った部分がBゾーンとなりますので、これは容積率、壁面後退等について後ほどご説明をさせていただきたいと思っております。

3件目の第四号議案の東京都市計画特殊街路大田自転車歩行者専用道第1号線は朱色でございます。鉄道が高架になることによりまして、高架下にできる自転車駐車場に面した高架の下を通りまして、北側側道と通過できることによりまして、自転車利用者、歩行者の南北分断を解消しまして、駅前広場と自転車駐車場をより地域にとって活用しやすい施設とすることに寄与した計画でございます。

最後に4点目でございます。第五号議案の東京都市計画道路につきましては、幹線道路環状8号線の変更でございます。薄い赤い色の交通広場で、先ほど部長が説明しましたように、平成10年に決定をした位置がありますが、今回は蒲田側に移動することも併せまして後ほどご説明をいたしますので、よろしく願いいたします。

それでは、それぞれの案件についてご説明を申し上げたいと思っております。

最初に、第二号議案、糀谷駅前地区第一種市街地再開発事業でございます。

この都市計画は、市街地再開発の事業の決定によりまして、都市の環境改善と土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るためのものでございます。

お手元の資料の、二号議案ファイルの事前資料の1を見ていただきたいと思っております。

都市計画の名称につきましては、糀谷駅前地区第一種市街地再開発事業。施行区域面積は1.3haでございます。

都市計画として定められるものとしましては、まず、公共施設の配置及び規模、それから、建築物の整備、建築敷地の整備、住宅建設の目標がございます。市街地再開発事業は低層の木造住宅が密集し、生活環境の悪化した平面的な市街地において細分化された宅地を統合しまして、不燃化された共同の建物の建築及び街路等の公共

施設の整備と有効なオープンスペースの確保を一体的・総合的に行って、安全で快適な都市環境を創造するものでございます。

総括表、事前資料2でございます。これには、対象地区及び周辺の用途地域等の地域を示してございます。

事前資料の3でございますが、事前資料の3につきましては、先ほどご説明しましたけれど、1枚目の「計画図」は施行区域の範囲で、2枚目の「計画図」は公共施設の配置及び街区の配置でございます。公共施設としましては、幹線街路、補助線街路、区画街路、都市計画道路特殊街路大田自転車歩行者専用道がございます。幹線街路の一つ目は環状8号線で、既に幅員30mでもう整備を済んでいるところでございます。

次に、ここに書かれている交通広場でございます。これは先ほども説明しましたけれど、平成10年度に都市計画決定されているもの、今回、都市計画決定に合わせまして位置を変更するものでございます。整備面積は2,000㎡を新設整備いたします。これは後ほど、説明をいたします。

補助線街路39号、これは、今、整備されていませんが、先ほど、位置でお示ししましたように、暫定の整備になります。北側の整備は現在のところ決まっておりませんので、本区内の整備は暫定的な整備になります。事前資料1のところに書いてある幹線道路についてはそういうことございまして、2番目に書いてあります特別区道が から まで書かれていると思いますので、事前資料3の2枚目と比較しながら見ていただければと思います。

特別区道の につきましては、再開発区域内の中で6m、全体で9mの拡幅整備をする予定でございます。 につきましては、再開発区域内で5mから11mあるものを全体として13m、整備をしたいと思います。それから、特別区道の というのがあると思いますが、これにつきましては、再開発区域内で6m、現道の中心から6mでございますので、全体で9mになります。現道は今、6mでございます。次に、 、これは再開発区域内で9mの道路に整備をいたします。それから、特別区道の 、これにつきましては、再開発区域内で6mの整備を行います。それから、最後、環8に出る の部分になり

ますけど、この部分につきましては6mで整備をします。これらの整備によりまして、街区の周辺の交通ネットワークを構築をする予定でございます。

赤色の部分、この事前資料3の2枚目の赤い部分がありますが、これは先ほど説明をしました特殊街路でございます、これはこの区域の中に含まれますので、一応、このように図示をされているということでご理解をしていただいて、後ほどご説明をしたいと思います。

続きまして、2番目の「建築物の整備」の関係でございますけれども、事前資料1の1でございます。第一街区でございます。先ほどご説明しました第一街区でございます。資料3の2枚目にも同じように書いてありますので、こちらを見ながら理解をしていただければと思います。

敷地面積が約4,320㎡、建築面積が約3,500㎡、延べ面積約37,900㎡でございます。うち、建築基準法上の容積対象面積は約23,600㎡でございます。うち、建築物の主要用途につきましては、先ほどもご説明しました、住宅と、高齢者・子育て支援施設等の公共施設、それから、店舗、公共の駐輪場となっております。

第二街区の方でございます。南側の街区につきましては、敷地面積が約1,000㎡、建築面積が約620㎡、延べ面積約9,900㎡、うち、建築基準法上の容積対象面積は約6,000㎡。建築物の主要用途は住宅と店舗になっているところでございます。

住宅建設の目標としましては、二つの街区を合わせまして約270戸、面積で約21,750㎡の規模の住宅を整備することを位置づけております。

事前資料3の3枚目をあけていただきたいと思います。これは今回の建築物の高さの限度図でございます。この図面につきましては、それぞれの街区で建築の高さの制限を定めております。第一街区につきましては高さの限度が68m、それから第二街区、これは南側の地図の方ですが、高さの限度が66mとなっております。本地区におきましては、羽田空港における航空制限によって高さが決まっております。

以上で第二号議案、第一種市街地再開発事業の都市計画案の説明を終わりたいと思います。

谷口会長 内容が濃いものですから、いろいろと説明をいただきましてありがとうございました。

岡田幹事 それから、続けてよろしいでしょうか。すみません。

続けて、高度利用地区ということで、2件目の第三号議案、東京都市計画高度利用地区の都市計画案につきましてご説明をさせていただきます。

事前資料1、これが「都市計画図書」でございます。事前資料2は「総括図」でございます。三号議案ファイルを見ていただいてよろしいでしょうか。

三号議案の事前資料3をご覧いただきたいと思います。第三号議案の都市計画高度利用地区でございます。事前資料3をご覧いただいてよろしいでしょうか。

高度利用地区につきましては、先ほどの再開発事業の関係と別に区域がまた違いますので、Aゾーン、Bゾーンに分かれております。Aゾーンは駅広を含んだ部分でございます。Bゾーンはその残った部分になります。これは、この再開発事業の決定に合わせて、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るためのものでございます。Aゾーンにつきましては1.1haあります。これがAゾーンでございます。Bゾーンについては、0.2haをBゾーンとして決めておるところでございます。

第三号議案、事前資料1を見ていただけますでしょうか。

これは高度利用地区に関する内容を記載した都市計画の図書になります。地区名・区分につきましては高度利用地区（糀谷駅前地区）になります。

地区の北西側の約1.1haはAゾーン、先ほど説明しました南側約0.2haはBゾーンとして、それぞれの建築物の容積率の最高・最低限度、建物の建ぺい率の最高限度と、建築物の建築面積の最低限度と壁面の位置の制限を定めています。よろしいでしょうか。これを見ていただいて、面積の横に建築物の容積率の最高限度というのがあると思います。これにつきましては、現在は容積率は400%

でございます。耐火建築物ということで建ぺい率が100%へアップ。Aゾーンの容積率の最高限度が550%、それから、Bゾーンの容積率の最高限度が600%。容積率の最低限度は両方とも200%ということで定めております。

それぞれのゾーンにおきまして建築物の用途による限度を設けまして、住宅の割合に応じて容積率の最高限度から一定の数値を減じることにしてあるわけです。

4番目になりますけれど、建ぺい率の最高限度はAゾーン70%、Bゾーン50%になっております。

ただし、建築基準法の第53条第5項第1号に該当する建築物に当たっては20%を加えるものとしておりまして、そういった基準がありますけれど、この場合は、Aゾーンは70%、Bゾーンは50%ということで規定をしております。

建築面積の最低限度は、Aゾーン、Bゾーンとも200㎡になっております。これは、ご存じだと思いますけど、ペンシルビルとか、そういったものが建たないようにということの配慮でございます。

ただし、公衆便所、巡査派出所、それから自転車駐車場の入り口、これらに類するものを除外したものでございます。

もう一度「計画図」に戻っていただきまして「計画図」の事前資料の2枚目を見ていただけますでしょうか。

これは壁面位置の制限ということで書いてありますが、壁面の後退部分の制限を示したものでございます。壁面の位置を制限することによりまして、歩行者等にとって安全で快適な歩行者空間を整備することが可能となります。Aゾーンにおいては敷地と道路境から2mの壁面の位置の制限を定めておりまして、南の方につきましては、交通広場沿いに4m、それ以外は2mの壁面の位置の制限を定めております。ただし、地下駐輪場の出入り口、それから、地下自動車駐車場、落下防止のためのひさし等については、壁面の位置の制限からは除外をしております。

以上が第三号議案、東京都市計画高度利用地区の都市計画案の説明でございました。

続きまして、第四号議案でございまして、東京都市計画道路、特

殊街路大田自転車歩行者専用道第1号線のご説明をしたいと思います。

お手持ちの資料の4号議案のファイルになります。事前資料1が「都市計画図書」、2が「総括図」になります。

事前資料1の図書に特殊街路として自転車歩行者専用道を追加変更しますということで明記されております。

この都市計画は、京浜急行本線及び空港線の連続立体交差事業に伴い、沿線地域の交通利便性の向上と健全な市街地の形成に寄与するための決定ということでございます。高架になりますので、下が通れるようになりますので、そういったことで指定をしたものでございます。

事前資料3、1枚ついておりますけれども、見ていただくと、図面の中に赤い斜線で示した部分がございます。これが大田自転車歩行者専用道第1号線でございます。駅前広場と隣接しております。高架下を通過して、鉄道高架下の自転車駐車場に面しております。高架下を通過して北側側道とつながるようになり、鉄道による自転車利用者、歩行者の南北分断を解消し、駅前広場と自転車駐車場をより地域にとって活用しやすい施設とすることを目的としております。

延長が約40m、幅員は、高架下が4m、再開発区域内は9mということでなっております。構造は、高架下につきましては立体交差となります。

以上が第四号議案でございます。

続きまして、第五号議案でございます。東京都市計画道路、幹線街路環状8号線の変更案についてのご説明でございます。

お手持ちの第五号議案のファイルの説明となります。糀谷駅前交通広場の都市計画の位置づけとしまして、環状8号線の一部となります。平成10年度に都市計画したものを今回変更するものでございます。

事前資料1をご覧いただきたいと思っております。

事前資料1の、2枚あるうちの下の方の2ページの部分でございますけれども、この一番下の方に変更概要の部分が対象となります。名称は幹線街路環状第8号線、変更事項は一部区域の変更というこ

とになります。

事前資料2は「総括図」でございまして、事前資料3、橙色と黄色の色のついている図面があると思います。それを見ていただけますでしょうか。

黄色く塗られている部分と白い部分を合わせたものが平成10年度に都市計画された位置でございます。今回は、赤く色を塗られたものと、白い部分を合わせたところが今回の都市計画変更による位置となります。計画決定されている位置より、概ね37m蒲田寄りになります。

変更理由は、大田自転車歩行者専用道第1号線の機能と併せて、南北の分断を解消して歩行者、自転車利用の安全で合理的な駅周辺の動線を確保できることと、駅前としてのふさわしい土地利用を可能とする街区形成を行いまして、駅前に必要な都市の機能を整備し、景観上も駅舎と駅前広場を囲む、一体性の確保が可能となるというふうに判断をしているところでございます。

以上を総合的に勘案しまして、今回、交通広場の位置を変更しようとするものであります。

また、今回の変更に併せまして、車線が決まっておりませんので、4車線、現況と同じですけれど、変更を併せて行うということでございます。

大変長くなりましたが、第二号議案から第五号議案までの説明とさせていただきますと思います。

それから、今日、当日資料で配らせていただきました、公告縦覧の結果につきましても併せて説明してよろしいでしょうか。

谷 口 会 長 はい、どうぞ。

岡 田 幹 事 公告縦覧の結果についてのご報告の前に、計画案の説明についてでございますけれど、平成19年9月22日、糀谷小学校の体育館におきまして説明会を実施いたしました。参加者につきましては96名の方々が参加をしているところです。

それに引き続きまして、都市計画法第17条に基づく公告・縦覧でございますけれど、平成19年11月11日付の区報にお知らせを掲載するとともに、区のホームページに関係図書の一式を掲載いたしまし

て、11月30日から12月14日までの2週間、大田区交通事業本部において縦覧を行いましたところ、53通の意見書の提出がございました。

なお、提出された意見の要旨につきましては、当日資料でお配りしたお手元の資料にまとめてございます。意見書の要旨につきましては四つございます。議案数は四つございますけれど、それぞれの議案につきまして分けてできませんでしたので、それぞれ、賛成、反対と、それ以外ということでもとめさせていただきましたので、それでご理解をしていただきたいと思いますと思っております。

賛成の意見につきましては、18名の方から18通の意見書が提出されております。要旨についてはお手元の資料のとおりでございます。反対の意見につきましては32名の方から33通の意見書が提出されているところでございます。数字が異なっているのは1名の方から2通の提出があったためでございます。要旨についてはお手元の資料でございます。

最後に、その他の意見として提出されたものが、2名の方から2通の意見が提出されております。この内容についてもお手元の資料をお読みになっていただければと思っております。

要旨に対する大田区の見解を述べさせてもらってよろしいでしょうか。

谷口会長 はい、どうぞ。

岡田幹事 賛成の意見につきましては、すべて都市計画の目的と合致するものでございますので省かせていただきたいと思います。

反対の意見につきましては、一つ、「再開発に先行して駅前広場を都市計画決定したことはおかしい。再開発と切り離して事業化すべき」とのご意見に関しましては、区としましては、連続立体交差事業による街の分断、交通渋滞の解消、安全確保、駅前広場の整備や駅周辺の環境整備を効果的に進めるため、市街地再開発事業による一体的な整備を行う必要があると考えております。これが区としての見解でございます。

二つ目でございます。「補償問題を後回しにして決定することに対して反対」についてでございますが、準備組合が権利者の皆さんの土地・建物の調査、測量、評価と施設設計等を行い、事業計画を

作成いたします。そして、これまでモデル変換で示してきた補償が事業計画に基づいた権利変換条件や補償条件等を権利者の皆さんに提示できるように、区として指導監督を行っていきたいというふうに考えております。

三つ目でございます。「土地所有者の4割が反対しており、組合設立状況を満たしていないのに都市計画決定をするのはおかしい」というご意見でございます。

これにつきましては、都市計画決定の時点では同意率については特に定めはございません。区としては、都市計画の手続についての同意を権利者の7割近くからいただいていることを確認しております。これらも組合設立に向け、準備組合には努力を求めていくとともに、区としては準備組合を支援してまいりたいというふうに考えております。

4点目でございます。「商店街の動線が変化し、また、再開発の商業施設が顧客を奪う」というご意見につきましては、区としましても、商店街への動線の変化が最小限になるように、今後、地域の商店街の皆さんと話し合いを続けていくことを準備組合に指導するとともに、区としましても、商店街の皆さんと今後も話し合いを続けていき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、再開発ビルに配置する、現在の商業施設の床面積につきましては、現在、対象となっている地域にある商業施設の床面積とほぼ同等になっておりますので、再開発に際して拡張した内容ではございませんので、併せてご報告をしたいと思います。

五つ目でございます。「糺谷に高層ビルは必要ない。」これにつきましては、糺谷駅前地区再開発準備組合が駅前に必要な公共施設、公益施設、商業施設、住宅等とともに、地域に必要な施設を地域の権利者の皆さんが生活再建できるように、土地の高度利用地区と一体とした計画を立てていらっしゃいます。区は、この検討成果を尊重してまいりたいというふうに考えているところでございます。

次でございますけれど、「今までの生活を続けたい、土地を手放したくない」というご意見についてでございますが、権利変換を望まない方もいらっしゃると思います。所有されている土地・建物の

評価に見合った補償金を受け取る形になると思いますし、また、望まない方で地区外に転出される場合は、通常必要となる経費等についても補償の対象になります。区としましても、今後の生活再建の方法につきましては、準備組合を通して相談に応じていきたいと思っておりますので、よろしくお願ひしたいと思っております。

「権利変換率が低い」というご意見でございます。準備組合が権利者の皆さんの土地・建物を、調査、測量、評価し、施設の設計等を行い、事業計画を作成しますが、区はその事業計画に、より正確な権利変換条件や補償条件等を権利者の皆さんに提示するように今後も指導してまいりたいというふうに思っております。

次、「駅前広場は要らない、不要である。現況の交通施設で十分である」ということでございますけど、区は、糀谷は地域核でございます。交通の結節点として機能を有する駅前広場が必要と考えているところでございます。交通の結節点としての機能とは、バスやタクシー、自転車等を含むアクセス向上でございます。自転車駐輪場と一体となった自転車利用者の利便性の向上や、歩行者動線の安全で合理的な配置等、バリアフリー化を行うことで、また、潤いの空間を確保していきたいというふうに考えており、特にこの地区では防災上の問題がありますので、防災機能を持たせた駅前広場を設置する必要があるというふうに考えております。

あと、四つ、五つぐらいですので、もう少し時間をいただきたいと思っております。

「再開発後の管理費が不安である。」これにつきましては、準備組合が管理費の目安については、もう既に発表しているところでございますけれども、今後とも権利者の皆さんの土地・建物の調査等を行いながら、事業計画を作成する中で管理費等についても定まっていくと思っております。区は、個々の生活再建の相談の中で不安を解消できるように努力するように準備組合に対して指導も行いますし、区も一緒になって行いたいと思っております。

「再開発により財産価値が目減りする」ということにつきましては、区としましても現状の土地・建物の評価に基づき権利変換をしますので、そういうことはないというふうに区の方も考えていると

ころでございます。

「対象地域の防火上の危険性は低い」というご意見でございますけど、ここはもう、先ほど部長の方から説明させていただいたように、本地区は東京都の重点整備地区11カ所にも指定されていることでもありますので、防火上の危険性は高いということをご理解していただきたいなというふうに思います。

「多数の反対者がいるのに都市計画決定をすることは憲法違反である」ということでございますが、区としましては法律に基づいて都市計画手続を進めていますので、違法という考えは持っていないところでございます。

最後に、その他の意見が二つ出ておりまして、それについては、「現在の仕事が続けられなくなる。相応の補償があるべきだ」ということにつきましては、区としましては補償等については十分に状況をお聞きする必要があると考えております。今後とも個別に相談するよう準備組合を指導していきます。

最後になりますけど、「日影の影響が出る。相応の補償があるべきだ」ということについては、区としましては、建築基準法上の日影規制を厳守した計画と確認をしております。今後、このような問題をはじめ、適時対応するように準備組合を指導していきたいというふうに考えています。

以上、要旨を含めまして、大田区の見解を述べさせていただきました。

以上でございます。長くなって大変申しわけございません。

谷 口 会 長

ありがとうございます。詳細なご説明をいただきまして、これは、最初に申し上げましたように、二号議案から五号議案までが相互に関連を密接に持っておりますので、そういう意味での基本的な状況、背景を踏まえてご説明があったというふうにご理解をいただきたく思います。

そして、これから質疑、応答に入らせていただきたいと思いますが、特に相互に関係あるという意味で、まず、何号議案についてのご意見ということをおっしゃっていただくということが、これから整理する上ではわかりやすくなるのではないかと思いますので。も

ちろん、二号議案の内容に関して、それが三号議案にどう影響があるのではないかといったようなご意見も含めて、相互の関係を、傍聴の皆様にもご理解できるような形でのご質問としてご発言をいただければありがたいと思いますが、よろしゅうございますでしょうか。

それでは、どうぞ、ご自由にご発言をいただきたいと思います。ちょっと同時に挙がりましたので、こちらの方から、溝口委員からどうぞ。

溝口委員 第五号議案になりますけども、この図面、交通広場を北側に37m移動させるというお話がありました。黄色い部分が赤い部分に移るとのことだと思えますけど、面積的には、これは変更はないんでしょうか。特に説明の部分には面積が特に書いていないと思えますので、その点を確認したいと思います。

岡田幹事 失礼しました。都市計画決定を以前にやっておりますので、面積の変更はございません。

溝口委員 じゃあ、同じく2,000㎡、全く同じ。

岡田幹事 はい、そういうことでございます。

溝口委員 これは、境界線等はうまくいったというか、きちっと、ぴったり2,000㎡ということができた。

岡田幹事 ぴったり2,000㎡でないともずいずいです。

溝口委員 そういふこと。

岡田幹事 図上ですので。

溝口委員 なるほど。はい、結構です。

谷口会長 よろしゅうございますか。ありがとうございます。

それでは、次に、柳ヶ瀬委員、どうぞ。

柳ヶ瀬委員 幾つかあるんですけどもこの第二号議案についてお伺いしたいと思えます。

私、こういった再開発をする上で非常に重要なのは、やっぱり住民の皆さんがどういうふうにお考えなのか、その合意の形成をしっかりと得ること、また、その手続の過程というのが非常に重要なんだろうなというふうに思っているわけですけども。

これ、現状、都市計画決定に、その所有者の住民の皆さんの3

分の2以上の合意であったり、そういったものは特に、これは必要ないのでしょうか。その辺の見解をまずお聞きしたいと思います。

岡田幹事 都市計画上は全くそういう規制はございません。条件もございません。

柳ヶ瀬委員 わかりました。その条件としては、これは、多分、必要ないであろうと私も法律を改めて読み返してそうは思ったんですけども、だからといって、これ、住民の意思を無視していいということでは当然ないわけでございまして。それは最後の1人に至るまで同意していただけるように、しっかり努力することが必要なんだろうというふうに考えております。

それで、その上で、今、非常に重要な、反対をされている方の中の意見としては、権利変換の問題というのが大きな問題なのかというふうに、私も何名かの方からご意見をいただきましたけれども、考えているんですが。今現在、これ、準備組合の方は、この権利者に対して、この権利変換率であるとか、そういったものはしっかり明示されているのでしょうか。

岡田幹事 ただいまの質問についてでございますけれど、準備組合の段階では、モデル変換とか、ある程度、地区を決めた中にはできますけれど、個々の方はそれぞれ状況が違いますので、個々の状況はできません。それで、都市計画決定をした後に、実際に家屋調査とか測量とかをやらせていただきますので、その中で正確なものが出てくるということでございます。

柳ヶ瀬委員 なるほど。すると、今現在は、その住民の皆さんは自分の財産がどれぐらいの変換になるのかというのはわからない、非常に不安な状況に置かれたまま、こういった状況を迎えていらっしゃるということなんですかね。

岡田幹事 準備組合の段階では、モデル的な地区、モデル的な場所を決めてやるか、それとも、この地区を一つの地区として建物が建ったときにどれぐらいになるかとか、そういったことでモデル変換をやりまますので、個々に細かく、詳しくは出てきません。

恩田幹事補佐 すみません、若干、補足させていただきます。

準備組合の段階で皆様にモデル的な権利変換率、これをお示ししていますが、実際、これはまだ、皆さんの財産の評価、これを測量もしておりませんし、正式な鑑定評価、あるいは建物についても内部まで見せていただいて、調査、このようなものが一つ、まだ終わっていません。あくまでも、概ねこのくらいだろうという経験則による評価、これをもとに計算しております。

あと一つ、事業費につきましても、正式に設計等をやっているわけではございません。概ねこのくらいのボリュームであれば、このくらいの建設費がかかる。それと、また補償費につきましても、皆さんのそれぞれの事情、希望をお聞きして、どのような補償をしなければいけないのか、これも似たような事例のモデルから持ってきた数字等を代入して出しております。

あと、重要なのは、建設コスト、これにつきましても、正式に建物を建てるとなれば、ゼネコンさんとヒアリングをしていく中で見えてきます。これも今までの同じような事例の経験数値というか、それを代入しているところを出しているものでございます。これが正式な権利変換率を出していくためには、都市計画手続、これを終えて、正式に皆様の資産の評価もさせていただいた上で、また、事業計画を作成、これは詳細設計までは行きませんが、まず基本的な設計を行っていきます。その後、それを詳細な設計にしていきながら、また、皆さんの希望をお聞きしながら具体的な設計になっていくわけです。その中で、事業コストというのは皆様がお持ちの、まず財産の評価と、物を造るわけですから、それにかかるお金、こういったものが確定していきます。その中で正式な個々の権利者の皆さんに対しての、今の財産がこのくらいの床になるよ、あるいは転出する場合の補償費はこのくらいのものになるよというものが出てくるような形になっています。

柳ヶ瀬委員　　今、現状では、その都市計画決定前の段階でその詳細な変換率等々は出てこないということなんだというふうに思うんですけども。これは、先ほど岡田課長の方から、この都市計画決定後に組合に対して指導監督をしていくんだと、この変換率等々に関しても、そういうことをしていくんだというふうにおっしゃって

ましたけれども、これは、区の指導監督というのはどれぐらい、何ていうんでしょうか、拘束力があるものなのか。それをちょっとお聞きしたいと。

岡 田 幹 事 区の立場は、補助金とかの国の関係もありますので、それが適正にやられているかどうかのチェックをするということになります。ですから、例えば区がもうちょっと上げなさいとか下げなさいとか、そういうことは言えませんので。

柳 ケ 瀬 委 員 適正にされているかどうかというのは、何らかの基準というか、目安というものはあるんですね、当然ね。

恩 田 幹 事 補 佐 管理監督責任というのは当然でございます。それは、まず、きちっとした規約にのっとった運営がなされているか否か、これが一番大きなものだと思っております。

その中で、規約、これは当然都市計画法に基づいた事業なので、規約は、当然、都市計画法を遵守する形になっております。区として監督していくということは、法律に基づいて、また、準備組合さんの規約に基づいて事業が推進しているかどうか、これを確認していくことだと思っております。

この指導監督の中で、区としても、今後、補助金、これを正式に法律にのっとった形で出していく立場になってきますので、これが行われない場合にはそれをストップすることもあり得ますし、また、今後、組合の設立、それと権利変換の認可という手続になっていきます。この段階に発展していき、その認可を受けるということも、そういうプロセスがきちっとされていなければ、当然、その段階に進めません。その段階に必ず進んでいけるように、区としてはきちっとした指導を行っていく立場にあると思えます。

柳 ケ 瀬 委 員 長々と質問するのは大変恐縮なのでこの辺にしますけれども。

私が思うのは、今、これ、都市計画そのものに私は反対しているわけではございませんで、ここに、こういった防災の観点、また、さまざまな広域的な施設を造るということ、これは非常に大切なことなんだろうというふうに思っています。

ただ、そこに住んでいらっしゃる方っていうのは現在いるわけでございますので、この人たちの権利をしっかりと守るということ。

また、この皆さんに対して真摯な誠意を見せていくということ、これは非常に重要なことだと思います。

ですので、今、監督指導ができるんだということをおっしゃっていましたが、これからしっかりと権利変換がその皆さんに望まれるような形でできるように、ぜひ区としても準備組合と、今、反対されている皆さんとの間の、何ていうんですか、意見がスムーズに進むように、ぜひ、区としてできる限りのことをしていただきたいなというふうに思います。今のは要望でございます。

谷口会長 ありがとうございます。

それでは、奈須先生。

奈須委員 すみません。幾つか視点もあるんですけども、今の柳ヶ瀬委員のところで、ちょっと同じような視点でまずはお伺いしてみたいと思うんですが。

このスタートというのが、やはりどうしても駅前広場の都市計画決定にあると思うんですね。それは区の方針として京急の連続立体交差に伴って必要であるということで決定したという現実がある中では、この再開発そのものが区の主導で、この地域にはこうした機能が必要であるというのが発端だったというふうに認識しております。区の方でも、そのように思って進めていらっしゃるというふうに思います。

その中で、駅前広場がある中で、この地域はやはり再開発が必要なんじゃないかという投げかけのもとに、多分、研究会というものができ上がったと思っているんです。研究会自体の目的というのは、地域の皆さんに駅前広場ができますよと、京急周辺が大きく街が変わっていく中で、大田区としては糞谷の街をこのように変えていきたいと。そのためには、やはり、再開発という、少しずつ変化をするのではなくて、大きく変えていきましょうという、そうした発議があったはずなんです。

私、この段階を追って考える中で、非常に、今、賛成の方と反対の方と、そして、区とで行き違いがあるなど。これは非常に残念なことだというふうに思います。

ひるがえって、私、再開発という手法について、じゃあ果たして、

現在のこの社会において、地方分権といわれて、市民参加ということがあって、情報公開と言われていながら、本当にこの再開発の手法がまちづくりにとってふさわしいものかという、そうした疑問もありながらも、ただ、現在、こうした再開発という手法があるのであれば、本来、研究会が立ち上がった時点で、これは区発動のものでありますから、区としてもっと主体的に地域の皆さんに、この現実ですよ、市民の皆さん、区民の皆さん、地域の住民の皆さんの財産にかかわることで、暮らしにかかわることで、非常に重大なことが起こるのであるということなをなぜ言ってこなかったのかなって、そこが非常に疑問です。

研究会の時点でも、多分、何らかの補助金を区としては投入しながら動いてきたと思いますが、ここで十分な気運が高まって、初めて本来は準備組合の設立というものがあるべきだったと思います。

準備組合というのは、もうこれは、目的は気運の高まりではなくて、再開発をしようということが目的だと思うんです。本日はここで都市計画決定をするという場面ですけれども、私は、この都市計画決定よりも、準備組合ができ上がった時点で、ほぼこの再開発というのは区としてやるぞという決意があったと思っています。この間、この準備組合に対して、大田区は1億円以上ですよ、非常に莫大な税金を投入して、この再開発実現のためにさまざまな努力をなさってきたわけですよ。

準備組合設立、ほぼ、イコール、再開発執行なのであれば、もっとももっと丁寧に研究会の時点で、単なる任意団体が勝手にやっている、その好き勝手にやっているものではなくてですね、区が主体となってやるべき事業なのだということを、一人一人に、お宅に伺って、お目にかかってきちんと区として説明するというような熱意がなければ、私は、こういった財産や暮らしにかかわることというのは成功しないと思いますし、そこが本当に十分にできていなかったということが、今日のこういった状況を巻き起こしているんじゃないかと思うんです。そのあたりについてはどのように考えていらっしゃるか、まずお聞きしたいんですよ。

先ほどの説明の中でも、どこでしたっけ、雑色でしたっけ。駅前

の広場を造ってと言っていたのは、あともう一つは。

岡 田 幹 事 雑色と京急蒲田。

奈 須 委 員 そうですね。まだこれから同じようなことを区としてもやっていこうとするときに、また同じことの繰り返しになってしまうということもありますよね。

私としては、これはもう一度最初から、研究会の時点からやるべきだぐらいの気持ちでいますけれども、ただ、この税金の使われ方を考えていると、もうこれはほぼ決まりだと思えます。この都市計画審議会にこうやって上がっているということは、ほぼ、残念なことですけれども、これは決まり。と言うと、傍聴の区民の方が憤慨なさるかもしれないですけれども、これは、残念ながら、そういう現実はあると思えますけれども。これからも区は、こういう進め方でやっていったいいのかなというのは私は大きな疑問です。そのあたりについてはどのようにお考えになっていらっしゃるでしょうか。

岡 田 幹 事 確かに、奈須委員の言われていることはご理解をします。先ほど部長の方からお話をしたように、平成7年から一体的な呼びかけをして、都市計画決定をしたのは10年でございます、11年に研究会ができました。もちろん、うちの職員も地域に入ってお話をしています。全部が研究会に任せただけではございません。それで、一緒に一体になってこれまで努力をしてきた。区は、平成7年から一体的な整備を考えて、都市計画決定をした後もそういった方針を持って今までやってきたわけです。

それで、確かに、じゃあ、反対をされている方に十分に説明ができたのかということにつきましては、研究会の当時からニュース等については、すべての地権者に配っているというふうに聞いていますし、準備組合ができた後もすべての地権者にお配りをしているということも聞いています。

私の持っている資料を見ますと、平成13年のころには、この区域、ここでこういったまちづくりをしましょうという区域については、その時点でもう既にニュースで地元流してあるわけですね。なかなか、ご理解できない方については全部ご覧になられたのかどうかはわかりませんが、そういったことで、ニュースとか、もちろ

ん、総会とか、そういったものもあったでしょうから、そういう会議とか、それから、会合とか、私が担当になってからも十何回、お話し合いもしております。

そういった意味では、十分かどうかという判断をされると非常にあれですけど、そういったことで、職員も入って一生懸命やっていることは事実でございます。

ただ、本当に、先ほど柳ヶ瀬委員も言われましたけど、全員が、一人も反対者がいなくて実現するであればそれが最高だというふうに思っています。今後も、大田区としてはそういう立場でこの再開発にかかわっていきたいというふうに思っております。

奈 須 委 員 ニュースを配れば、まさに情報が伝わるんだったら、こんなに苦労することはないと思うんです。岡田さんが努力なさったかもしれないけど、私が申し上げているのは準備組合設立の前の努力ですよ。やはり、そこが重要ですし、そこで十分な合意形成ができなくてはいけないわけです。仮に反対運動が起きたとしても、準備組合設立の前に起きるべきですよ、反対運動というものは。その時点で、皆さんがことの重大さに気がつく、そこまでの十分な説明をなさっていただきたかったなというふうに、私はこれはこれからの、実際にこの再開発組合ができますけれども、そこでもぜひ丁寧な説明というものをしていただきたいというふうには思います。そちらに移行した場合にです。

あともう1点、非常に重要なのは、いわゆる国でほとんどメニューを決めてしまうこの再開発で、糀谷の課題がどれほど解決できるのかなと。どの地域でこういった再開発をしても、ほぼ同じようなメニューの中で、しかもそのメニューをこなさなければ国から補助金も出ないという、地域の、糀谷ならではの様々な課題というものもあると思います。それが解決できなくて、いわゆる施設を設置して初めて補助金が下りるといふ、皆さんのご努力に対してとか、いわゆるソフトの面には補助金は下りませんし、大田区で独自アイデアについても補助金が下りないという、この再開発で何ができるのかなというときに、高度利用によるといふ、いろいろおっしゃっていましたが、そういう問題を解決するのであれば、もっともっ

と緊急に解決しなくてはならない密集地域で、木造地域というのはいっぱい大田区にはあるわけなんですよ。

これは、京急の連続立体を契機にということで、その中で大きく進めようとするときに、やはり環8の反対側には大きな商店街を抱えている糀谷の街を、これから商店街も含めてどのように変化をしていくかというときに、単にこの大きな建物を造って、人口が増えますよと。その方たちは単身者なのか、ファミリーかもわからないと。その方たちが地域に対してどういう購買行動をとって、どういった暮らし方をなさるのかという予測まで、きちんと大田区がした上で、じゃあ、こんな街に皆さんと一緒に造り上げていきましょと、住民の方も参加していただいて造り上げていくのが本来の再開発なんじゃないかと思うんですけれども。

今日の説明だと、これほかの都市で同じ説明をしても、多分同じように、ああそうなんですかということで都市計画審議会は終わっていくと思うんです。糀谷の街、何が変わるのというのも、多分反対されている方の中では見えてこない。メリットがないんだと思うんですね。そういうところにも問題があるんじゃないかと思うんですが、このあたりはどのようにお考えになっていらっしゃるでしょうか。

岡田幹事

商店街の関係が話されたと思いますけれど、今回の再開発に当たっては商店街、五つの地域の商店街の方と合同で再開発組合とお話をさせていただきました。司会は、私がやらせていただきましたけれども。そのときも最終的には大きなスーパーを置かないというのであればいいだろうということで賛成をいただいたんですけれど、最終的に地元の糀谷商店街が反対になりましたけれど、五つの商店街の連合さんと再開発組合さんと施設の検討をして、今後どのような施設を造っていくかというところについては、論議をしたところでございます。それは、経過としてでございます。

奈須委員が言われるように、じゃあ建物にそんなにお金をかけたら、他はかけないのという話が出ると、ちょっと今はここで、私の立場からは発言は困難かなというふうに思います。

奈須委員

長くなりましたので、これで終わらせていただきたいと思いますけど。今、そういうお話もありましたけれども、本来まちづくりと

ということであれば、今日もですけれども、福祉だとか、子育てだとか、あるいは商業だとか、土木も環境も全部含めて考えて初めてまちづくりなのに、なぜ交通事業本部だけがこうやって取り組んでいるのかなと思うとね、非常に奇異な感じもいたします。

そういう意味でも、やはり十分、それは現場の皆さんが一番感じていらっしゃることもあると思いますけれども、これは良い計画ですということで、この審議会で終らせてしまうこと自体が、やはり分権にも反していると思うんですね。

ですから、ぜひ、この今の再開発の問題みたいなものも、私たちは実体験の中で感じていることはきちんと声を上げていきませんと変わりませんし、仮に、これがこのまま進むのであれば、その部分を乗り越えるような、ぜひ、いいものを造り上げていただきたいなというふうに要望いたします。

谷口会長 小篠先生、今の奈須委員のご意見に関連してのご質問ですか。

小篠委員 いいえ、違います。

谷口会長 それでしたら、失礼でございますが、金子委員のほうに先にやっていただいて、その後でお願いいたします。

金子委員 先ほど奈須委員の質問に答えて、13年、この区域についてニュースで流したということでしたが、この区域、交通広場、駅前広場といいですか、それを決めるときも特別お断りはなかったわけですが、このことについて、この区域を再開発をしますよということについては、だれが決めたんでしょうか。このころは、研究会の段階ですから、地域の方から、じゃあ、この地域でということはないかというふうに思うんですが、13年にお知らせをした段階での決めた人はだれかということに答えていただきたいんですが、

岡田幹事 すみません。先ほどお話ししましたけれど、平成7年ころから都市計画、駅前広場の計画を決定するに当たって、面的規制も含めまして地元提案をしてきた。11年に研究会ができ、私の持っている資料によると13年に研究会の方から提案をされたと、ニュースに載っています。重点地区というのは、区側が大体これぐらいの地域になるということ、駅前広場を含んで、例えば蒲田であると3.4haですか、雑色だと1.8ha。そういったことで、区側がある程度線

を引いて、その重点地区の中でどれぐらいの範囲を、じゃあ、やるかというのは、研究会がどれだけの範囲でまちづくりをするかというのを決めてきたという経過があります。

金子委員　それでは、区が決めたということでいいわけですね。じゃあ、その確認で、そういうことでいいわけですね。その研究会にも大田区は入っているわけですから、決められたのは大田区であるで間違いはないわけですね。

岡田幹事　すみません。私どもの説明がまずかったら、すみません。謝ります。

区としては、重点地域としてまちづくりの範囲の提案をしまして、地元へ。それを受けて、地元の研究会等がどういった形でまちづくりをすればいいのか研究した中で、自分たちが研究会として範囲を決めたということになります。

ただ、もちろんそれは大田区が決めたんじゃないよという言い方じゃなくて、大田区は重点地区を、糀谷の場合は重点地区の中の今の範囲の部分が再開発の部分となっています。重点地区とはまた少し違います。

これで重点地区とあれを説明させてください。今、重点地区を指しますので、区が提案した範囲は今作っている、今指している範囲でございます。この範囲を重点地区として決めて、研究会にこういったことでまちづくりをしてもらえないかということをお願いをして、研究会が決めた範囲が今の範囲でございます。

金子委員　それでは、一応区の示したよりは狭くなったけれども、大体この地域ですよといったふうになったわけですね。その全然違ったところを、じゃあと言って研究会が出したというわけでもありませんよね。それは、確かですね。

そこで、再開発の事業費の自己負担はありませんというのが、この早い段階で配られているんです。これ、それぞれの説明会に行かれた方がもらってこられたものですけども、再開発の事業費の自己負担はありませんというふうに言われているんですね。このように、権利変換をされますよということや、工事に伴う補償について、工事に伴う補償の主な内容、それから地権者が組合を作って実施す

ることになりますというふうにここに書かれているんですが、これからいきますと、この再開発を進められていく中で、一体、自分たちの財産、それからその地域の人と作ってきたネットワークみたいなものが一体どうなるのかというのは、これではあまり問題が見えてこない。

今まで過去599地区で再開発事業が行われたときに、多くの住民が離れて大半の業者の人は店を畳んでいる。権利の少ない人ほど残れないという条件になってきているわけなんですよ。その例は、もういくらでもありますよ。そういう中で、再開発の、区が最初に示したその地域だと、多分2haにはなるのかなと思うんですが、その再開発というのは大体2haぐらいが地域としてはいいだろうという、何か一つのモデルがあるようなんですけれども、1.3haというのは、非常に狭い、この意見の中にもありましたが、なぜ、こんな狭い地域に再開発ビルを二つも建てるのかという意見がありますけれども、なぜ、1.3haをどうしてもやろうということになっているのか。その1.3haというのも環8も入っているんですね、計画からいきますとね。

私、これで再開発のところに、例えば東京都なりが出てきて、またその権利が出てくるのかなというふうに思ったんですが、それではないようですけれども。この狭い地域でというところ、なぜここが選ばれたのかというところについては、まだ住民の方は納得しておられないと思うので、そこをぜひ、お願いします。

岡田幹事　　ちょっと難しい。大田区でまちづくりを提案して、何で1.3haの小さな面積なのかというのは、それは条件がいろいろありますから、それに合えば、そこでできるわけですから。別に大きいからとか、小さいからとかというものはないです。金子委員が今言われた2haの基準もないと思いますが、それはどこから出てきたのでしょうか。わからないのですが。

谷口会長　　金子先生、よろしゅうございますか。

金子委員　　今後の手続なんですけれども、確かにこの都市計画決定段階では、同意は不要となっているんですね。全部の地権者の方が同意しなくてはいけないということになっているんですけれども、この事業計

画決定段階では3分の2以上の地権者の同意で準備組合じゃなくて、組合設立認可を受けなければなりません、その地権者の方々の総数と地権者と借地権者の人たちの人数ですね、それをぜひ教えてください。

岡田幹事 都市計画手続に対しまして同意をいただいている方については、所有権者の52のうち31でございます。借地権につきましては、22件のうち20でございます。所有権については59.6%、借地権については90.9%、総数74、同意数51でございます。割合としては68.9%になります。

金子委員 その地権者と借地権者の中に、総数は74名ですから賛成も反対もどちらも意思表示をしなかった人たちがいらっしゃるんですが、それは把握していらっしゃるんですか。

岡田幹事 はい、把握しております。同意を得られなかった人数でございますので、私の報告した同意数から引いていただいた数になります。74から51を引いていただいた数になります。

金子委員 そうすると、74から51を引いた数ということになるわけですか。それは、ちょっと。今度のこの74人の方々のうち、聞きましたところ、いろいろなことがあって、例えば、役員をしている人が自分の息子に1坪譲ったとかいう話があったりしまして、そこら辺のところと同意も不同意もしていないけれども、その人たちは賛成の方に入っているのではないかという心配があったり。

とにかく、1人2人のことで相当この事業は動いていくというふうに思うんですが、そこらはこれで大丈夫と責任を持っておられるのでしょうか。

岡田幹事 大変申しわけないんですけど、一応確認はさせていただいております。それで、今のお話があった同意者を増やしているということについては、最終的に組合を設立するときには、面積要件もありますので、同意者を増やしても、分筆しても、面積がもし広がらないのであれば面積足りませんから、同じことになりますから、それは意味がないと思います。

それで、今こんな話を私していますけれど、先ほど柳ヶ瀬委員からもご質問があったときにお答えしましたように、都市計画決定の

時点では、同意率は要件にございません。ある程度の把握としてつかんでいる数でございますので、そういったことでご理解していただけだと思います。当然、組合を設立するときには、法的要件が今度は入ってきますので、その法的要件を全部クリアしないと再開発の組合は設置はできません。

金子委員 再開発組合が設立されると、賛成しなかった地権者も全員加入を強制させられて、脱退することができないというのは正しいですか。

岡田幹事 正しいです。

金子委員 それだったら、これほどの、一部の人が勝手にやっているものと思ったのが、こんなに大掛かりな一大事なことだったのかっていうのが、やっぱり多くの皆さんの感情だと思うんですね。

そこで、既にこれは随分前に出ているんですが、平成14年3月に糀谷駅周辺地区再開発事業コーディネート業務報告書というのが出ているんですが、その中で再開発というのは必ず保留床を作らなければならないということになっているんですけども、このバランスシートも、これは全然関係なくいくというふうに思いませんので、保留床処分金というのがどれくらいになるのかと。その当時出ていた総計の金額、これは131億円だというふうに思うんですが、保留床の処分金がどのくらいになるのかというところは、ある程度頭に入れておられると思うんですが、この割合としては結構あるように思うんですけども、どうなんでしょうか。

岡田幹事 その内容につきましては、ここでそれが正しいとか何とかじゃなくて、先ほどから説明していますように、都市計画決定をした後に、今度、基本のやっぱり計画を立てて、それから詳細に入っていきますから、そういう中で予算とかそういったものも明らかになってきますから。今数字を、今この時点でその数字を求められても、ちょっと私のほうとしてはお答えがちょっとできないんですが。

金子委員 この地域は羽田空港絡みのこともありますので、今後こういう住宅などの需要が出てくるだろうというふうに予測はされているんですけども、そういう不安定な要素も抱えて、決断をさせられるわけですよ、区民の方々は。これについて、区はどのくらいの責任を持ってくれるのかというのが、一番の心配ごとだというふうに思

うんです。そこから、先ほど指導する、指導するとおっしゃっているんですが、指導ですむんでしょうか。それこそ、住んでいる方には住み続けられるかどうか。再開発では、大多数の人が仕方なく離れていくという状況が、今までの六本木ヒルズあたりのことでも相当ありますので、この辺は違うよというんだったら、違うよということ、責任を持っていただきたいと思いますが、どうですか。

岡田幹事 地域性がある問題ですので、六本木ヒルズと糀谷が合うかどうかというのは別だと思えますけれど、区としては当然、準備組合を支援している立場でありますし、区がもっとも、最初から区がお願いしたことがございますから、その辺は責任を持っていきたいなというふうには考えております。

金子委員 再開発ビルでの必要経費ですね。これはコンサルタントの人が計算しているということなんですが、これはかなり提示をされた額を見ますと非常に安いというふうに思ったんです。本当に、その枠でいいのかということと、それから再開発組合が解散することもないことはないそうなんですが、それはどういうときなんですか。

岡田幹事 必要経費につきましては、これからですので、今提示はできませんけれど、目安としては大田区内にあるところの数字をお見せしたと思います。非常に安いんじゃないかと、それが事実でございます。

それから、どんなときに解散するのかというのは、事業はできなければ解散をするということになるということです。

それと、もう1つは、事業は終わった後は解散いたします。

金子委員 これは、都市再開発法に最近改正がされたということで、これは権利変換計画決定以前の段階では解散できるということになっているんですね。それは、一旦始めてみたけれども、この計画を出したらあまりにたくさんの反対があったので、例えば大宮駅前ですとか、やめたところもあるんですね。ですから、始まってしまったら、もう本当にどんどん進んでいって、どうにもならないということになったら本当に大変です。例えば、いろいろ区民施設も入ることになったら、反対している人たちが自分のことだけ考えているというふうに、そういうことも出てくるだろうというふうに思うんですね。ですから、その人たちもきちんと住み続けられて、働き続

けられる。その職場もきちんと確保する。このことは、絶対やって
いただきたいと思いますが、そういうことでよろしいわけですね。

岡田幹事 はい、努力していきたいと思います。

金子委員 それをちゃんと約束してください。

岡田幹事 それは努力していきたいと思いますし、組合の設立に当たっ
ても、これは東京都知事の認可でございますので、きちんと手続を踏
まないと難しいですし、権利変換についてもこれは都知事の認可が
いります。そういうことでは、法定再開発でございますので、きち
んとした手続を踏んでいかななくてはいけないということです。

谷口会長 よろしゅうございますか。

いろいろと貴重な御意見いただきまして、ありがとうございます
した。

それでは、お待たせいたしました。小篠先生。

小篠委員 まず第1点は、地域のどのくらいの割合の賛成があれば、事業計
画に踏み出せるかという点なんです。3分の2以上とか何とかと
いう規定はないと。これは、まず目安として、区としてはどの程度
の範囲の人の賛成が必要だと思っているか。それも、住民の頭数で
いくのか、土地の所有権の範囲を合計した割合でいくのか、そこら
辺をまず明らかにしていただきたいと思います。それで、その上で、
どの程度の賛成があれば踏み出せるというふうに区は考えているの
かと。これが第1点です。

それから、準備組合というのがあるようですが、これはどういう
ことからでき上がったものなのか。どういう経緯で、どういう人が
メンバーとなってでき上がったものなのか。これが第2点。

それから、この重要な、区としては重点的なまちづくりの区域と
して取り上げた一つであるというふうにおっしゃいましたが、どう
いう点からしてそういう判断をしたのか。ただ防災上だけの問題な
のか、どうかということですね。

それから、最大の問題は、これは反対の意見の中身を見ますと、
この土地の所有権者、これが建物に全部権利を変換されるという前
提であって、これが非常に私もネックだろうと思うんですが。建物
交換率という考え方ですけれども、建物が建ったときの値段で交換

しても、これは建物は必ず老朽化していったら、価値が下がるわけですよ。そうすると、その辺、そういう下がったことまで含めて土地の補償というものを考えると、莫大なお金になるだろうというふうに推測されるんですね。

しかも、この土地を人に貸している人もおり、それから地上の建物をどこかに貸している人もおりということで、結局、今の土地を持っている状態であれば、所得の収入の保証があるということがありますよね。ところが、建物になってしまうと、そういう利用性が非常に低下する。この辺が非常に問題だろうと思うんですね。まさか、1階ばかりをもらえるわけじゃないから、そうすると商店街に貸している人はどうなるのと。上の方をじゃ貸したらいいじゃないのと言われても、それは非常に難しい。

確かに、この再開発の計画は、例えば道路とか、道路の拡幅とか、それからどうしても防災上必要だとか、そういう公共性の非常に強い目的で再開発がされるなら、それは仕方ないと思うんですね。ところが、住んでいる人たちがこんなに反対しているのに、土地の所有権を取り上げて権利の対象だよと言って、建物を強制的に交付されるということは、これは土地の所有者にとっては耐え難いことだろうと思うんですね。

だから、既に計画のためにいろいろお金を投下しているとは思いますが、私はこれだけの反対者の中身を見ると、これはもう一度練り直す必要があるんじゃないかなというふうに正直いって思います。

今、申し上げたような点で、ご回答いただきたいんですけども。これは、例えば東京のあちこちにいろいろな計画をして、何十年も進まないということがたくさんありますね。私の仕事場の近くにマッカーサー道路として終戦直後に計画されたのがありますが、今やっと少しずつそれが、拡幅が始まっているという状態なんです。それから、山王通りだって恐らくあんな狭い通りを何とかならないかと、私は日常思うんですけども、それだって地権者の立場があるからなかなかすーとはいかないと、スムーズにいかないというのが実情なのです。

もし、この本件の市街化の再開発を行うというふうな、どの程度区に決意があるのか。決意があるとして、どのくらいの期間で実現したいのかと。これも参考に伺いたいと思います。

岡 田 幹 事 私の方から何点かお答えをしたいと思います。まず、どうして区がここの箇所を再開発をするのかという点についてでございます。先ほど何回かご説明をさせていただいておりますけれど、糺谷は大田区にとって中心核に続く地域核でございますして、非常に人がたくさん集まっているところでございまして、ここに対して区としてはまちづくりをしなければいけない箇所でございます。従いまして、今回の京急連続立体事業に絡みまして、そういったことでは交通の結節点機能を充実しなければいけないということで、それとそれに伴ってまちづくりをすべきだという判断をしたところでございます。そういったところで、この地区がこの事業を進めるに当たったところでございます。

それで、今お話されているように、じゃあ、住民の頭数なんですか、面積なんですかということではございません。区がここは都市計画をすべきだという判断があればできることではございますけれど、そこに住まわれている住民の方がいらっしゃるわけですから、当然その住民の方のご意志が重要になってくるわけでございます。そういった意味で、大田区としては3分の2以上の賛成がほしかったと。そうすると、7割近い方が賛成をされたので、今回こうやって皆さんにお願いをしているということが一つございます。

それから、準備組合はどうやって、どんなメンバーでやられているのかということにつきましては、研究会がありまして、研究会が発展をして、準備組合になって、準備組合が再開発をやるためにこれまでいろいろ研究をしてきたということでございます。

それから、土地の所有者の関係が質問をされております。反対している方がこんなにたくさんいるのということとは、承知をしておりますけれど、4割の方ですね、今おっしゃっているのはそういうことだと思います。6割の方はじゃあ賛成なのかどうか。先ほど数字を読み上げさせていただいたところでは、確か59.何パーセントの土地の所有者の方はご賛成で、40%の方は反対なのかなというふ

うに読めますね、それは。

ただ、全体的な判断をするときには、全体の人数で判断をせざるを得ないのかなというふうには思っているところまでございまして、何も強行に区が勝手にやるということじゃなくて、できればやっぱり皆さんの同意、住んでいる皆さんがやはり街を変えなくちゃいけないと思っっている方が多いという判断でやっているということまでございまして。

それから、都のあっちこっちで焦げついているというお話と、今お話されたマッカーサー通りとか山王、ジャーマン通りのことかちょっとわかりませんが、もっと先の話かもしれませんね。都市計画道路については、なかなか面的なものも、線ですね。ですから、非常にそれは長い距離になりますし、都市計画道路については今、東邦医大の病院の前がどんどん進んでいますけれど、それ以外に、例えば今回の糀谷のところの縦の、本当は都市計画道路の昔決めたやつですね。昭和20年、21年に決めた都市計画道路が進んでいないと。これは事実としてあることだと思います。ですから、それはなかなかうまくいってないのが事実かなというように、私も思っております。やはり、線だとずっと長い距離になりますので、そこは全部どかないと新しい道路はできないのでというところはあると思います。そういうふうに、すいません、ご理解をしてしまったんですけど、そういう回答でよろしいですか。

赤 阪 幹 事 補足させていただきます。交通事業本部長です。

ただいまのご指摘について、再開発に関してかなり深いご理解があるのかなというふうには思いました。今の都市計画決定の案件に踏み込んだというのが一つあると思いますが、法的な問題としましては、次の組合設立がございまして。

組合設立につきましては、地権者の方の、例えば地主さんの3分の2、借地権者の方の3分の2、それからトータルの3分の2の方の賛同がないと組合が設立できませんので、そこにおいてはかなりハードルがあると。またその上に、先ほど権利変換のことがいろいろございまして。権利変換についても次のステップとして出てくる問題でございまして。ですので、再開発、都市計画決定につきまして

は、本当に入り口の部分だというふうに思っております。

今回、先ほど岡田課長が説明したように、地主さんが賛同率が低いわけですが、借地権者の方、9割の方が賛同していただいております。実は、借地権者の方は、やはりこの場所で再建をしたいと。ご高齢の方もいらっしゃいますし、そういう強い思いを私ども事務局としても感じております。地主の方は、地主の方に応じた変換というのが当然あるわけですので、扱いとしては平等なわけでございますけれども、そういうような意味合いを含んでおります。

また、都市計画というのは、大変口幅ったい言い方で申しわけございませんけれども、今回連続立体交差事業に合わせて行うということで、連続立体が上がって交通量がスムーズにいけばいいという問題ではなくて、先ほど申し上げましたとおり、そこに交通結節点がきちんとできて、それに対して自転車問題も解決できる、あるいは防災の問題も解決できるという総合的な視点の中で、今回この位置づけがあるものだというふうに思っております。

そのような意味で、区としては、これは再開発等実現をしていきたいと、準備組合の皆さんとともに、あるいは今日反対ということでごちらに傍聴にお見えになっている方々も組合員になっていただくわけでございますので、十分その辺の話し合いを進めていきたいというふうに思っております。

小 篠 委 員 このいただいた意見書の中に、区は60%以上の賛成者がいるというのだけど、その信憑性がないと。それで、それを公開してくれと言ったならば、個人情報に関する問題だからという拒否をされた。これは、やはり個人の問題ではなくて、都市計画の中で必要な手続の問題ですから、これは個人情報云々で回答しないということはおかしいだろうと私は思います。

それで、土地の所有者と借地人がいた場合に、3分の2とおっしゃいましたけれど、土地面積なのかどうなのか。それから、借地人と土地の所有者と当然重なっているわけですが、その人たちをどういうふうに取り扱うのか。借地権だけじゃなくて、地上権の権者も同意を受ける対象者になると思うんです。だから、その辺もどういうことになるのかなと。

それから最後に、やはりこれは人によって全部事情が違うと思うんですよ。都市計画をじゃあ賛成するならば、自分はこうしたいという希望を持っておられると思うんです。それは、客観的に妥当な合理性のあるものなら、これは受け入れるべきでしょうから、各全員に対して、この地域の人一人一人に対して、あなたはどうしたいかと。例えば、マンションに入るなら入るというのもいいし、近隣に土地を、換地をくれという人もいるでしょうし、いろいろ条件が必ずしも一律ではないだろうと思うんですね。その辺を、全部まず上がってから出発すべきじゃないかと。そうしないと、結局は進まないだろうというふうに思います。

岡田幹事　まず、すみません。準備組合が集めた同意率については信用できないというお話でございますけれど、

小篠委員　信用できないと書いてあると。

岡田幹事　私がお話をさせていただきます。準備組合の方で報告されていきますが、区としては同意の原本を確認しております。従いまして、間違いはございません。そういった意味で、確認をしていますので、信頼性の高いものでございます。

それと、もう一つでございます。これから組合の設立があって、権利変換があります。組合の設立に向けて印鑑証明を含む同意書が必要になってきます。これは、非開示でございます。すべて個人情報として処理をされておりまして、開示はできません。従いまして、個人情報につきましては、そういう形をとらせていただいているところでございます。

それから、組合を設立するためには、地権者の3分の2の方の同意が必要になります。それから、借地人の方の3分の2の同意が必要になります。それから、借地人と土地をお持ちの方の土地を合計した面積の3分の2の同意が必要になります。これがないと、組合は設立できません。それが、先ほど部長の方で説明をした内容でございます。

それから、当然これから権利変換をしていく中で、権利変換に対して不満をお持ちの方も出てくると思いますし、それから私はマンションに住みたくないという方も当然出てくると思います。その方

については、組合が責任を持って別な土地を探して、そちらの方に移る費用も含めて補償をするということになります。そういった形の事業でございます。

谷口会長 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。ありがとうございました。

ほかに、どうぞ。ございませんでしょうか。

さて、貴重なご意見、賛成、反対の恐らくいろいろなお立場での思いを持ちながら、その立場での適切なご判断をいただいたわけですが、再開発事業というものは、恐らく全国いろいろと私も専門的な立場で勉強させていただいておりますけど、文字どおり地域の実情によって決定的に違うものでございまして、ある種の標準的なフォーマットというのは、私は全くないと思っています。

特に最近では、かなり再開発事業というのは、かなり以前から体験しておりますけれども、やはり最近は大前提として地域住民の皆様の一一致したご意見の中で進めることが、まず基本的な民主社会での再開発事業だというふうな思いがございます。

しかし、そうしますと、例えば糞谷の例で申し上げますと、さかのぼって見ますと、環8の問題がやはり一つの課題としてございました。その当時の物理的な状況、社会的な条件と現在の条件を住民の立場で考えてみましたときには、明らかに高齢化社会の中での問題と、ソーシャルな面での変化でございます。要するに高齢化社会、少子高齢化の時代であるということ。

それから、もう一つは、物理的には21世紀に入りまして、やはりこれはグローバル社会の中で、要するに、かなりグローバルな意味で都市の社会になりつつあるということ。これは、物理的な状況からいいますと、かなり高密度な地域社会を非常に合理的に造り上げていかななくてはならないということが、特に日本の場合には要請されているという実態がございます。高層化の建物がやはり必然的に大都市に集中して、いろいろな状況を造り上げていくということは、その結果としての都市の物理的な環境問題も生じているわけですが、高層化イコール高密度な地域社会を造り上げていく。それを我々が長寿社会の中で体験してきているというのが、糞

谷の一つの例としては、問題視しなければならないという思いがいたします。

私も、そのいろんな住民の方の反対のご意見をちょうだいして、かなりいろいろな側面から勉強させていただきまして、やはり時代がこういう時代になったのかなという思いもございます。そうすると、今まで大田区で糞谷とか環8の再開発事業にかかわるいろんな体験は、過去の非常に貴重な体験でありますけれども、時代の変化の中で、さらに大幅に変わってきているということも確かでございます。その中で、やはりどうしても日本の少子化、高齢化社会の中では、生活環境の、弱者のためのいろいろな対応というものは非常に必要ではないかと。このことについては、恐らく大田区さんでのこれまでの体験でも、もっとさらにそれをきめ細かく、個々の住民の皆様のご意見を伺いながら。例えば、高齢者の方にとっては、これからもどこかにしばらくでも移転することとか、またどっかに行かなければならないと。これは、もう恐らく大変なご負担になるだろうと思います。そういうものに関しては、やはり福祉という観点から、そういう切り口で情報収集して、それを具体的な計画条件として、要するに建築計画、建築設計、道路設計に具体的に結びつけられるような条件を同時に考えていくということが、私としては非常に新しい課題ではないか。

先ほど、どなたか交通と何とかだけで云々とおっしゃっていましたが、それは恐らくそういう問題ではなくて、大田区全体の行政の中での横断的な情報を結集していただいて、新しい大田区独自の、特に糞谷という条件の中で独自の解決を、やはり我々自身がしていく必要があるのではないかと、今回いろいろなご意見の中で痛感をいたしました。

そういう意味で申し上げますと、やはりこれは進めるという前提において、そして今までいろいろとご批判のあった問題についても、これから計画としてさらにきめの細かい情報収集しながら、全体としてはかなり高密度な都市社会の中で、高密度が否定されるべきものではない。適切な高密度であるということが、過密であることはいけないんですけれども、高密度の良さというのも一方ではござい

ます。それは、土地の効率利用。土地が床面積が拡大するという方向というのは、言い換えれば一人の専有面積が増えるということもなるわけです。

そういう意味で、情報化社会という状況で、ネガティブなことばかりではございませんで、いろいろと情報交換のできる多様な地域社会を、そしてそれが豊かな生活に結びつけられるような、そういう手続をやはり進めるべきではないかという思いも私は感じております。

ただ、ただいま申し上げましたように、福祉の環境、それは子育ての環境、そして高齢者のための毎日、毎日の大変ないろんな生活の課題を抱えていらっしゃるひとり住まいの方がおいでになるわけですし。そういう意味での区全体の組織の中での役割を、連携を結びつきながら、これは計画決定として進めていく必要があるのではないかというふうに私は感じておりまして、ぜひ、そういうことでご理解をいただく必要があるかと思えます。

これまでのプロセスで欠落した部分を結局、補っていくということと付帯の条件と申しますか、条件として。特に福祉環境の問題というものを、常にこれからは考えていくと。福祉は対象としては、子どもの教育、そして高齢者のための介護状況を整備するといったような環境。これは、まだまだ我々が区民として知恵をしばれば十分可能な条件はそろえておりますので、そういったような付帯条件を含めながら区長に対して大田区の決定として答申するというところに、私としては進めたいという思いがございます。

それで、これから、と申しますのは、日本がこれだけの高密度社会の中で、高度な発展を遂げてきたというのは、これは日本人の初めての体験でもあるわけです。そういう意味で、過去のいろいろな再開発問題、全国的に見ましても、それは確かに頓挫したところもございますし、まだこれから動き出すという。最近のことでございますけれども、虎ノ門の官庁街で文部省と会計検査院がドッキングしまして、PFI方式によってでき上がったかなり高層な、高密度な官庁街ができて上がりました。実は、その話は、昔は昭和20年時点で、戦後の官庁街の再開発のあり方に関する情報を踏まえながら、

結果としては高密度な地域社会を、官庁街としての地域社会を造り上げられてきておりまして、今年になってから今まで会計検査院と文部省が結びつくというのは、考えられなかったことですが、今仲良く生活をしているようでございますし。

そういう時代の変化の中では、高密度の地域社会での、高密度というのは密度が過密であるわけではございません。高密度な地域社会を作るということは、情報の交換も密になるし、集団の生態としての人間の対応関係も、非常に私は日本人の賢さからいって、十分にいろいろといい展開ができる状況がやはり作られてきているのではないかと。

ただ、それに伴うネガティブな状況というものを、例えば糞谷の場合には、高齢者の皆様のために、絶対にそれでは現状マイナスにならないような手だてというものを作り上げていくという、やはりそれを今後の検討を進める上での要件として、付帯要件として作り上げ、そしてこれから計画決定としてご判断をいただきたいというふうに私は感じております。

それで、やはり私としては、本日、賛否をとりまして、最終的な答申の条件を作りたいと思いますけれども、ただこれを全体、全部の議案をご説明いただいて、相互の関係の中で貴重なご意見をいただきましたし、しかしこれをただ恐らく賛否のある中で、これから具体的に進めていくということでございますと、やはり賛否を問う方法としては、ご異議がございませんかというわけにはまいりません。そういう意味で、私としては挙手の形で賛否を決定させていただきたいと思いますが、そういう決定の仕方によろしいでしょうか。

(「はい」の声あり)

谷口会長 よろしゅうございますか。

全体としての問題について、個々のお立場での挙手の形でとらせていただいてよろしいでしょうか。小篠先生、よろしいでしょうか。

小篠委員 はい。

谷口会長 それでは、そういう形でお許しをいただきましたので、この全体としては二号議案、三号議案、四号議案、五号議案について、全体として賛成の方、挙手をお願いしたいと思います。

(賛成者10名挙手)

中村幹事補佐 中島先生には賛成をいただいております。

谷口会長 賛成をいただいて。ということで、中島先生の方もカウントに入れていただければありがたいんですが、よろしゅうございますでしょうか。

それでは、反対の方、どうぞ挙手をしていただきたいと思いません。

(反対者3名挙手)

谷口会長 ありがとうございます。

以上の結果でございますので、まだまだこれから具体的に、逆に非常にオーソドックスな形で大田区民の、特に糞谷地区の皆様のための再開発という形で全区民の結集した努力で、特に区の行政の鉄道も高架だから道路関係だけだというものでは決してない。もちろん、行政でもそういうお立場だと思っておりますが、これからだんだん関連する部局、子どもの福祉、高齢者介護、その他いろいろなきめの細かい生活の切り口から、ぜひ付帯条件を作ってください、今後とも引き続き、またこういう機会を持つことが非常に大事じゃないかと思っておりますので、行政の皆様もそういうことをご理解いただければありがたいと思っております。

以上で、よろしゅうございますか。

佐々木幹事 私のほうから報告事項が2点ございます。

まず1点目でございますが、次回の審議会の日程でございます。次回の審議会の日程でございますが、4月23日水曜日になりますけど、午後2時から開会を予定しております。場所は、本日と同じ場所でございます。案件につきましては、今日第1号議案としてご審議をいただきました中原街道沿道地区計画の決定を予定しております。本日は、原案のご審議をいただきましたが、都市計画案の審議を予定しております。

2点目は、本審議会の広報情報公開に関することでございます。昨年12月下旬から大田区役所のホームページに、本審議会のページを開設させていただきました。審議会の役割や審議委員の名簿、議事録等をホームページ上で既に公開をしているところでござい

す。

私の方からは、以上でございます。

谷 口 会 長 ありがとうございました。

それでは、本日の第137回大田区都市計画審議会を終了させていただきます。

長時間、本当にありがとうございました。

午後 4 時57分閉会