

大田区都市計画審議会（第138回）

目 的	1 東京都市計画沿道地区計画大田区中原街道沿道地区計画の決定(大田区決定)について			
日 時	平成20年4月23日(水) 開会 2時01分 閉会 3時00分			
場 所	大田区役所本庁舎2階 201、202、203会議室			
委 員	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%; vertical-align: top;"> 谷口汎邦 欠 中井検裕 田中一吉 柳ヶ瀬裕文 中島寿美 馬場雄一郎 </td> <td style="width: 33%; vertical-align: top;"> 石渡 修 欠 小篠映子 高瀬三徳 奈須利江 遠藤孝一 欠 荻原光司 </td> <td style="width: 33%; vertical-align: top;"> 志水英樹 小林みどり 溝口 誠 金子悦子 山口謙治 欠 橋内 肇 </td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">印出席者</p>	谷口汎邦 欠 中井検裕 田中一吉 柳ヶ瀬裕文 中島寿美 馬場雄一郎	石渡 修 欠 小篠映子 高瀬三徳 奈須利江 遠藤孝一 欠 荻原光司	志水英樹 小林みどり 溝口 誠 金子悦子 山口謙治 欠 橋内 肇
谷口汎邦 欠 中井検裕 田中一吉 柳ヶ瀬裕文 中島寿美 馬場雄一郎	石渡 修 欠 小篠映子 高瀬三徳 奈須利江 遠藤孝一 欠 荻原光司	志水英樹 小林みどり 溝口 誠 金子悦子 山口謙治 欠 橋内 肇		
出 席 幹 事	副区長(秋山) まちづくり推進部長(佐藤) 再開発担当部長(藤田) まちづくり課長(川野) 環境保全課長(東平) 建築調整課長(伊藤) 都市開発課長(小畑) 都市計画担当課長(菅) 経営管理部行政経営担当課長(荒井)			

傍聴者 1名

議 事	件 名	第一号議案	東京都市計画沿道地区計画大田区中原街道沿道地区計画の決定(大田区決定)について
	概 要		
	<u>議決事項</u>	第一号議案	東京都市計画沿道地区計画大田区中原街道沿道地区計画の決定(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。
	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 当日資料

川 野 幹 事 皆様、こんにちは。大変お待たせいたしました。本日はお忙しい中、ご出席をいただきまして、まことにありがとうございます。

初めに、審議会委員の任期につきまして、ご案内をいたします。

区議会議員を除く委員の皆様の任期は平成20年4月から22年3月までの2年間でございます。

副区長より委員の皆様をご紹介させていただきます。では、副区長、よろしく願いいたします。

秋 山 幹 事 皆さん、こんにちは。副区長の秋山でございます。本日は本当にお天気が急によくなりまして、このところ寒かったり、暑かったり、大変に体調管理が難しい日々が続いておりましたけれども、おかげさまで、先日の日曜日は、大田区のガーデンパーティー、年度明けて多分最大のイベントだったというふうに思いますけれども、ちょっと風が強かった中でございますけれども、無事終了させていただきました。

5万人弱の皆さんにご参加をいただいたということで、大変盛り上がり、それぞれの地域で大きな事故もなく、無事終了させていただきました。本当に皆様のお力をいただきましてありがとうございます。

都市計画審議会ということで、第138回目の審議会を今日開催をさせていただくことになっております。それぞれ案件を上程の都度、きちんとして説明をさしあげたいというふうに思っておりますので、どうかそれぞれの立場で、皆様方のご意見をいただければありがたいと思います。どうかひとつよろしく願いいたします。

それでは、委員のご紹介をさせていただきたいと思います。今、まちづくり課長から話がありましたように、区議会の先生方以外の皆様につきましては、20年の4月からということで、2年間の任期でございます。よろしく願いいたします。

今回は委員の先生お一人だけ交代ということでございますので、交代をされた方のお名前を紹介させていただきます。蒲田警察署長の橋内肇さんが新委員となりました。今日は所用でご出席できないということでございますので、お名前だけご紹介させていただきます。どうかよろしく願いいたします。

川 野 幹 事 続きますして、議事録の署名についてご案内をさせていただきます。都市計画審議会の議事録の署名につきましては、前回ご案内をさせていただきましたが、会長並びに輪番でほか1名の委員にご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、順番で高瀬委員にお願いをしたいと存じます。議事録の原稿が整い次第、ご連絡を申し上げますので、よろしくお願いいいたします。

次に、本日出席の幹事を秋山副区長よりご紹介させていただきます。

秋 山 幹 事 それでは、私の方から幹事の紹介をさせていただきます。実は、幹事の方は今年異動がございまして、私以外全員変わってしまいました。幹事のご紹介をさせていただきます。

まず、まちづくり推進部長の佐藤喜美男でございます。

まちづくり推進部の再開発担当部長、住宅課長事務取扱でございます、藤田正人でございます。

それから、司会をさせていただきます、まちづくり推進部参事、まちづくり課長事務取扱、川野正博でございます。

次に、まちづくり推進部参事、環境保全課長事務取扱、東平眞明でございます。

まちづくり推進部建築調整課長、伊藤晴司郎でございます。

同じく、まちづくり推進部の都市開発課長、小畑功でございます。

次に、大田西地域行政センターまちなみ整備課長、まちづくり推進部の都市計画担当課長兼務、菅三男でございます。

経営管理部の行政経営担当課長、荒井昭二でございます。

以上、大幅に変わってしまいましたけれども、引き続きどうぞよろしくお願いいいたします。

川 野 幹 事 続きますして、本日の委員の皆様の出席状況でございます。4名の委員が所用のためにご欠席でございますが、定足数を満たしております。

また、本日の傍聴の申込数は1名でございます。

それでは、新しい会長が選出されるまでの間、会長代理といたしまして、田中委員に進行をお任せしたいと思っております。

では、会長代理、開会方よろしくお願いいたします。

田中会長代理

会長代理の田中でございます。改めて会長選出するまでの間、私が進行役を務めさせていただきます。

初めに、傍聴者の入室を許可いたします。

それでは、開会の宣言を行います。

ただいまより、第138回大田区都市計画審議会を開会いたします。

初めに、会長の選出を行いたいと思います。大田区都市計画審議会条例第4条第1項の規定に基づき、「会長の選出は学識経験のある者の委員のうちから委員の選挙による。」となっておりますが、委員の皆様どのようにいたしましょうか。

石渡委員

引き続き谷口先生にお願いをしたらいかがかと思います。

田中会長代理

今、谷口委員に引き続き会長をお願いしたらどうかというお声をいただきました。引き続き谷口委員に会長をお願いしたいということではよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

田中会長代理

それでは、ご異議なしと認めます。よって、会長は谷口委員に決定いたします。

本席より口頭をもって当選の旨を告知いたします。

では、会長が選出されましたので、進行を交代したいと思います。谷口会長、今後の議事進行をお願いします。

委員の皆様、ご協力ありがとうございました。

谷口会長

ただいま新しく、また会長として就任するようにとのご要請がございまして、私、これまでこの審議会が発足いたしまして以来、ずっと委員のお手伝いをさせていただき、また数年前からまとめ役として微力を尽くさせていただいておりますが、文字どおり時代の変化が激しい中で、大田区の全体をどのようにしていくかという課題は日に日に激しい変化の中での状況が生まれております。

ただ、歴史的に申し上げますと、その歴史の積み重ねをいかに環境の不連続にならないような形で進めていくということが非常に大切、区民の皆様にとっても非常に良い環境を作るのに大切ではないかという思いがかねてからございまして、この委員の先生方のご支援・ご理解をいただきながら、また事務局のご支援をいただいて、

これまで微力ながら務めさせていただきました。改めてこれからのいろいろな問題に関しましても、委員の先生方並びに事務局のご支援をいただきながら、微力を尽くさせていただきたいと思っておりますので、何とぞよろしくご支援・ご指導いただきますようお願いを申し上げます。

それでは、議案に入りたいと存じます。大田区長より大田区都市計画審議会会長あてに、平成20年3月14日付で第一号議案「東京都市計画沿道地区計画大田区中原街道沿道地区計画の決定（大田区決定）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。

川野幹事 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いております諮問文をご覧になりながら、お聞きをいただければと存じます。

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

以上で、諮問文の朗読を終わります。

谷口会長 はい、ありがとうございます。では、この議案を上程いたします。それでは、議案の説明をお願いしたいと思います。

小畑幹事 第一号議案「東京都市計画沿道地区計画大田区中原街道沿道地区計画の決定」につきまして所管をしております都市開発課長の小畑でございます。よろしくお願いを申し上げます。

それでは、議案の説明に入らせていただきます前に、既に配付をさせていただきましたお手元の事前資料を確認をさせていただきますと思います。

事前資料1でございます。「計画書」となっております。A4横2ページにわたるものでございます。2枚とじとなっております。

続きまして、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横のもの1枚でございます。

事前資料3「計画図」でございます。A3横の図面、ページ数が1ページから4ページまでございます。計4枚のとじ込みになって

おります。

事前資料4「説明資料」でございます。A4縦書き1枚のものでございます。

以上が事前資料の一式となっておりますが、ご不足はございませんでしょうか。

次に、机上配付をさせていただいております当日資料でございます。A4縦1枚でございます。意見書の要旨を記載したものでございます。よろしいでしょうか。

それでは、説明に入らせていただきます。恐れ入りますが、事前資料4「説明資料」をご覧くださいと思います。

初めに「1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」（以下、「沿道法」）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背後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月から既に実施しております。

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、平成18年3月策定調査報告会、平成18年9月素案説明会の実施を経て、地元住民のご意見・ご要望を反映し、沿道のまちづくりを進めてきたところでございます。

その後、沿道地区計画の原案は平成20年1月11日に開催されました第137回大田区都市計画審議会へ諮問し、諮問案のとおり定める旨の答申を受け、このたび沿道地区計画原案のとおり最終案として都市計画決定しようとするものでございます。

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の総括図をご覧くださいませでしょうか。カラー刷りの地図でございます。

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。本案件の区域でございますけれども、図面左上、円が描かれていると思いますけれども、円の中の黒線で囲まれた地域でございます。大田区北部の環状8号線から環状7号線の品川区との区界に至る中原街道の沿道に位置しております。

今回都市計画決定しようとする内容を事前資料の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、再度、事前資料4「説明資料」をご覧いただきたいと思っております。

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・二丁目の各地内となっております。

ここで事前資料3「計画図」をご覧いただきたいと思っております。地区計画を決定しようとする区域は、この図面の黒線で囲まれた網かけの区域でありまして、中原街道の道路境界から両側の20mが範囲となっております。

恐縮ですが、再度、事前資料4「説明資料」をご覧いただきたいと思っております。今回、沿道地区計画を決定しようとする区域の面積でございますけれども、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項目となっております。各項目の概略につきまして、ご説明をさせていただきたいと存じます。

恐れ入りますが、事前資料1「計画書」の2ページ目も併せてご覧いただきたいと思っております。

まず、1番目の間口率の最低限度についてでございます。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、2番目の建築物の高さの最低限度についてでございます。これは建築物の間口約70%の部分について、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、3番目の建築物の構造に関する遮音上の制限につい

てでございます。これは道路中心の高さより5m未満の部分には、空隙、すき間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、4番目の建築物の構造に関する防音上の制限についてでございます。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。

続きまして、5番目の建築物の用途の制限についてでございます。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、6番目の垣・さくの構造制限についてでございます。これは敷地の道路に面する部分に外構を設ける場合は、生垣やフェンス等にさせていただくといった内容でございます。震災時の安全な避難路の確保と環境の観点から緑化を考慮したものでございます。

いずれにしましても、これら から まで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ございます。

また、東京都で定める一定の条件を満たすものにつきましては、東京都より緩衝建築物の建築費一部負担及び防音工事の助成がございました。

続きまして、都市計画法に基づく案に関します住民説明会についてでございます。平成20年3月6日、午後7時から洗足池図書館多目的室で実施をしたところでございます。19名の方がお見えになりました。

質問等につきましては、計画書の内容や助成の内容、環境についてなどのご意見・ご質問をちょうだいしたところでございます。

また、地区計画案に関します縦覧についてでございますが、平成20年2月21日付の大田区報でお知らせし、大田区のホームページでは関係図書を掲載しました。また3月7日から3月21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、1名の方が縦覧をされました。

同期間、意見書を受け付けたところ1通(1団体)からでございますけれども、意見書が提出がされたところでございます。なお、要旨につきましては、お手元の当日資料のとおりでございますが、説明会場の意見・質問並びに意見書の要旨につきまして、担当係長からご説明をさせていただきたいと思っております。

以上で、私からの説明は終了させていただきます。

谷口会長 では、引き続きどうぞ。

西ヶ谷幹事補佐 それでは、説明会の内容並びに意見書の要旨につきまして説明させていただきます都市開発課西ヶ谷でございます。どうぞよろしくお願いたします。

まず、3月6日、洗足池図書館で開催いたしました説明会のご意見ご質問の内容ですが、この騒音対策を目的とする地区計画の導入につきまして、10件のご意見ご質問をいただきました。

内容につきましては、計画に対しての導入経過、導入の効果、また現状の騒音の状況、策定に伴う環境問題などとなります。

また、計画書に記載されています整備計画に関することについて、16件のご意見ご質問をいただきました。

内容につきましては、建築の制限に関する内容の確認が主なものでした。あと、助成内容、ほか13件のご意見ご質問をいただきました。

続きまして、意見書の内容でございますが、本日お配りいたしました当日資料をご覧くださいませでしょうか。

反対の意見1通、その他の意見1通、どちらも一つの団体から提出されたものでございます。

それでは、要旨に対する大田区の見解を述べさせていただいてよろしいでしょうか。

谷口会長 はい、どうぞ。お願いたします。

西ヶ谷幹事補佐 それでは、先ほどお配りしました資料番号1の「計画書」の1ページをあわせてご覧いただきたいと思っております。

反対意見につきまして、一つ目として、「沿道の整備に関する方針」の中にごございます「道路交通騒音により生ずる障害の防止に関する方針」の項目の中ほどにごございます、背後地への

道路交通騒音を防止するの「防止する」を「軽減する」に改める。という内容でございます。

区としましては、沿道法第1条に「道路交通騒音により生ずる障害を防止し、あわせて適正かつ合理的な土地利用を図り、もって円滑な道路交通の確保と良好な市街地の形成に資することを目的とする」とございます。この法の趣旨に基づきまして、地区計画におきましては、「沿道の整備に関する方針」の中で「背後地への道路交通騒音を防止する」ということにさせていただきます。

恐れ入りますが、同じ計画書の2ページを開いていただきたいと思っております。よろしく願いいたします。

二つ目の「沿道地区整備計画において、間口率、最低限高さ、遮音上の制限について規制から外し、条例に定めない」についてでございますが、沿道地区整備計画におきまして、間口率、最低限高さ、遮音上の制限につきましては、沿道法第9条第6項において、目的を達成するための必要事項として定めることになっております。

また、この3点について規制を定めて、条例で制限することにより、緩衝建築物一部負担及び防音助成が適用となります。

沿道地区計画の策定に当たりましては、平成17年4月に東京都から優先整備道路の指定を受け、素案、原案を経て、住民の方の意向を反映したまちづくりを進めてまいりました。

既に、地区計画が導入されている環7、環8でも防音助成の件数が環7受付件数620件、939世帯、環8受付件数188件、343世帯ありまして、住まいの環境向上に貢献しており、中原街道においても、アンケート結果、電話や窓口、来庁での問い合わせなど、防音工事に対する沿道住民の関心は高いものがあり、早急に地区計画を策定すべきものと考えております。

次に、二つ目の要旨の理由につきまして、 から までの内容となります。理由 、 、 は、建築の建物に関する事項についてですので、まとめさせていただきたいと思っております。

現在、間口率及び最低限高さにおいて、既存不適格となる沿

道に面している住宅は、全体の239戸のうち9戸ございます。これは全体の3.8%となります。間口率及び最低限高さということで限定させていただいています。間口率、最低限高さにおきましては96.2%、既に既存で適合してございます。

この地区計画を策定することにより、間口率、最低限高さ、遮音上の制限等の規制がかかりますが、新たに建てる場合の制限でありますので、この計画によって増改築、用途変更ができなくなるということはありません。

また、既存の用途地域、または風致地区等の制限は同じくかかりますので、建ぺい率、高さ制限等は各制限の適用を受けますので、空地が減るということはないと考えられます。

につきましては、先ほどの要旨2で述べさせていただきましたとおりでございます。

につきましては、騒音につきましては、路面、自動車性能、建具等の改良や車両乗り入れ規制、制限等で低減すべき点はございますが、現状におきましては、技術面・コスト面での隘路があり、また将来的課題もありますので、すぐには実行困難と思われれます。

この内容の中にございます通風障害やヒートアイランドの影響につきましては、都市環境の面で重要な点でございますので、関係部局と協議しながら、良好な生活環境の向上を図ってまいりたいと考えております。

続きまして、その他の意見としまして、「沿道地区計画の策定範囲から風致地区を除外すること」についてでございますが、洗足風致地区地区計画の建築物等の整備方針というのが、「日照・通風が確保され、圧迫感のない調和のとれたまちなみを形成するため、建築物の高さの制限を定める」となっております。

また、風致地区内は道路側2m、隣地境界1.5mの壁面後退の制限、並びに建ぺい率40%以下の制限を受け、ゆとりのある住環境の維持保全を図っております。

既存での風致地区の住宅は、風致地区の制限を適用の上で、間口率の7割をすべて超えております。地区計画をかけても住

環境の大きな変化はないと考えております。

また、風致地区沿道居住者の方から、騒音被害に対しては他地区と同じということで、地区計画をここにもかけてほしいというご意見がありまして、関係町会・関係団体の調整をさせていただきまして、風致地区も含めまして策定させていただいているという経過がございます。

なお、風致地区の中に一部都市計画公園という施設がありますが、これにつきましては、将来、公園施設になっていくということで、間口率等の規制を適用除外とさせていただいております。

以上で私からの説明は終わりとさせていただきます。

谷口会長 はい、ありがとうございました。ただいまお二人の担当の方から詳細なご説明を賜りましたけれども、何かご質問ご意見等いただき、ご審議を賜りたいと思います。どうぞ自由にご発言を賜りたいと思います。いかがでございましょうか。

志水委員 よろしいでしょうか。

谷口会長 はい、どうぞ。志水先生。

志水委員 参考のためにちょっとお伺いしたいんですが、今まで行われてきた環状7号線とか8号線で実施された部分について、どういう効果が実際に出てきたかという、そういう調査とか、資料は何かございますでしょうか。参考になるようにお聞かせいただきたいのですが。

西ヶ谷幹事補佐 導入効果としまして、東京都のシュミレーションでは、1列目に緩衝建築物が建つことによって、2列目は10デシベル減少することになっております。

また、大田区環境保全課の行った背後地測定レベルによりますと、現在策定されています環8と中原街道が夜間騒音値が67～68と同じですが、中原街道は道路から62m離れた地点で36.1デシベルの騒音値になっています。一方、環8は道路から55m離れた地点で測り33.7デシベルとなり、中原街道より7m近い測定地点で、騒音値は環八の方が下がっているという結果が出ております。

19年2月発行の環境保全課の資料で、ホームページにも掲載され

ております。

志水委員 どうもありがとうございました。

谷口会長 よろしゅうございますか。はい。ほかにどうぞ。ご意見ご質問等々お願い申し上げます。はい、どうぞ、溝口先生。

溝口委員 今回の最終案という形で出てきましたけれども、1月の答申の趣旨に沿ったものということで、基本的には特に異議はございません。

ただ、この間1月にも質問したんですけれども、風致地区との絡みがやはりご心配される方がいらっしゃって、先ほどの見解ということになったのだと思います。

特に、風致地区のはっきり言えば洗足池の部分については、都市計画施設ということで、これ除外云々ということでした。

ただ、中原街道はやはり非常に公共施設がたくさんございまして、今の場所の近くには六中もありますし、それから洗足池小であるとか、N T Tであるとか、いろいろと今回の沿線沿いにはそれぞれ学校を初めとした様々な、いわゆる公的施設が建ち並んでいるわけですが、この部分は除外にはならないわけですよ、洗足池以外は。

そうなりますと、どういう規制、そこを外さなくてもいいのかどうか、例えば、将来そこに学校と分かっているのに、例えば、六中の方なんかそうですけれども、今回これで規制をかけるのかどうかとか、そこら辺が若干、疑問が残るんですが、いわゆる公共施設との絡みについてはどういうふうにお考えでしょうか。

谷口会長 どうぞ。

西ヶ谷幹事補佐 公共施設でも間口率等の規制はかかってしまいます。ただ、これは沿道20mまでの規制ですので、20mを超えた部分については間口率等の規制はかかりません。

制限を踏まえ、該当部局で検討いただくことになります。

谷口会長 溝口委員、どうぞ。

溝口委員 20mは分かるんですけれども、将来ともにその公共施設としては存続していくことがはっきり分かっているところに、あえて網をかける必要があるのかどうかということなんです。特に、学校であるとかいろいろありますよね。それから、地域行政センターや、今、

工事をやっていますけど、あの部分までかかってくるでしょうし、いろいろそういう関わりが出てくると思うんですけども、そういったものは全く、それはそれとしてすべて網をかけてしまうということですか。

西ヶ谷幹事補佐 この計画ではそういうことになります。

谷口会長 はい、どうぞ。

藤田幹事 今、ご質問いただきましたところは、計画の考え方としては非常に大事な部分だろうと思います。ですが、都市計画は基本的に民間の建物とか、それから公共の建物とかという仕分けをしないのが一般的な考え方ですので、今回の場合は沿道の騒音との被害を後背地へ持っていかないという基本的な考え方がございますので、そういう点から申し上げますと、民間であっても公共であっても同じ趣旨で整備をしていただくというのが本来の趣旨かというふうに思います。

従いまして、今ご質問いただいた内容については、基本的に趣旨に沿って整備をしていくということになるかと思えます。

谷口会長 よろしゅうございますか。

溝口委員 はい。

谷口会長 ありがとうございます。ほかにどうぞ。どうぞ、奈須先生。

奈須委員 すみません、理解ができていない部分があって、この意見を読んだら思ったんですけども、これ建替えの場合に、この風致地区についてはどうなっていくんですか。法的にはどちらが優先されてくるんでしょうか。

西ヶ谷幹事補佐 両方の規制がかかってしまいます。

風致地区の制限は建ぺい率40%、隣地後退1.5m、道路後退2m、高さにつきましては15m以下となっております。それに沿道の間口率7割等を制限させていただきます。

風致地区につきましては、戸別に一戸建て全件を調査しまして、全件建替え可能の確認をし、この地域も含めさせていただきました。

また、含めた経過も、素案段階では風致地区を除いて提案しましたが、沿道にお住まいの方から、計画をかけて欲しいとのご意見をいただきました。そこにお住まいの方たちのご要望を反映していく

のが地区計画の考え方であるので、1軒1軒調査し、その方たちに地区計画の内容も含めご説明し、了解を得ながら原案として策定させていただいているという経過がございます。

谷口会長 はい、どうぞ。

奈須委員 よく分からないんですけども、現在の土地の形状で所有者がこのままであれば建替え可能ということは、皆様を守りたい環境を守れるという意味だと思うんですが、今後土地が分割されたりですとかというような場合に、いわゆる当初のこの風致地区の守りたい環境を守れなくなる可能性というものは、この地区計画をかけることで出てくるのでしょうか。

谷口会長 どうぞ。

西ヶ谷幹事補佐 このときに土地の分割の調査も行い、かなり広い家の方もいらっしゃるいましたが、そこを分割した場合のシュミレーションも行いました。分割しても隣地後退、道路後退、建ぺい率等は変わりませんので、大きな環境の変化はないと考えております。

土地の形状につきましては、この規制に従って分割していただくという形になります。

谷口会長 よろしゅうございますでしょうか。はい、どうぞ。

奈須委員 よく分からないんですが、ほかの地域ですと、同じような形であっても間口率とかいろいろな形で守っていくわけですよね。多分、ここの意見の趣旨というのは、この地区計画がかかることによって、道路面いっぱい建物が建ってしまうのではないかとということが不安でいらっしゃるのかなというふうに思うんですけども、そうはならないということですか。

谷口会長 はい、どうぞ。

西ヶ谷幹事補佐 沿道地区計画は、道路に壁を作るイメージがありますが、建築基準法施行令で音を遮音する効果のある間口率を7～9割と定めるとある中で、遮音効果は減少しますが最低の7割とし、環境にも配慮しております。また、道路側に対し7割の間口にしていただきませんが、建ぺい率は変わりませんので、建物の位置・形状の変更とお考えいただきたいと思います。

奈須委員 高さもですか。

西ヶ谷幹事補佐 高さは風致地区の規制の15mまでとなります。

奈須委員 制限がかかる。

西ヶ谷幹事補佐 はい、そうですね。

奈須委員 はい、分かりました。

谷口会長 よろしゅうございますか。

奈須委員 はい。

谷口会長 はい、どうぞ。金子先生。

金子委員 先ほど説明されたので、この地区計画がかかることによって、建替えができないということはないように聞いたんですけれども、それでよろしゅうございますよね。

谷口会長 はい、どうぞ。

西ヶ谷幹事補佐 そのとおりです。

金子委員 それから、先ほど言われました環7と環8で既に行われた建替えですね、建替えというか、防音のための助成はどのくらい、もう1回教えてください。

西ヶ谷幹事補佐 件数でよろしいですか。

金子委員 はい。

西ヶ谷幹事補佐 はい。環7で受付件数が620件、受付の中には集合住宅とかはまとめてきますので、世帯としては939世帯。環状8号線で受付件数188件、343世帯となっております。

金子委員 多分そういうことをお聞きになっても、なお心配ということで、この意見書が出てきたのかなと思うんですが、この方とは、例えば、持っていらっしゃるこの心配について、大丈夫だというような働きかけはされるものですか、それとも特にはなさらないのですか。

西ヶ谷幹事補佐 この意見書を出された方は、説明会会場にもお越しいただき、地区計画の導入経過とか環境問題についてご意見をいただきました。そのときに答えをお出しし、または、その中でその当日分からない部分はお手紙の方も差し上げてございます。それも含めてこの意見書という形で、出されてきたと考えます。

谷口会長 よろしゅうございますか。はい、どうぞ。

金子委員 この計画そのものは、やはり騒音を低減するためのものですので、住民の方にとってもいい計画ではないのかなというふうに思います

ので、ぜひそこは理解を得られるようにしていただきたいと思います。意見です。

小 畑 幹 事 はい、分かりました。

谷 口 会 長 はい、どうぞ、奈須先生。

奈 須 委 員 中身のことでないんですけれども、今日当日、住民の方の意見が配られていますけれども、こういうものはぜひ事前の資料の中に入れていただきたいと思いますという、これ封筒を発送したのを見ると3月28日で、意見を締め切ったのが3月21日ですから、十分に間に合うのかなというふうに思いますし、やっぱり前回の審議のときにいろいろ配慮なさっているというのは伺っていますけれども、こうしたものもぜひ資料に入れていただければというふうに、これは要望として申し上げておきます。

谷 口 会 長 大事なことだと思います。

中 村 幹 事 補 佐 時間的な制限というのがございます。いろいろと意見をまとめるのに時間がかかりますので、事前資料の発送に間に合うのかどうか。事前資料は1カ月前にお出ししているんですけれども、その辺で時間的に間に合うようであれば、極力まとめさせて入れていきたいと思います。

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、ご質問ご意見等々承りたいと思います。よろしゅうございますでしょうか。ごめんなさい、どうぞ。小林先生。

小 林 委 員 ちょっと、教えていただきたいんですけれども、先ほど、既存不適格になるのが239戸中9戸ですというふうにお話しされました。それは3月6日の説明会のときにも、その数値はもう示されたのでしょうか。

と申しますのは、私、設計をやっておりまして、大体こういう制限がかかると、どういうふうなものが縛りになって、大体このくらいのものは自由度が高いんだよとかということが大体分かりそうなんです。普通のお住まいの方がこれだけ見ると、やっぱり建たないんじゃないかしらとか、そういうふうに解釈されるかなと思うんです。答えだけ先に教えてください。

谷 口 会 長 どうぞ。

西ヶ谷幹事補佐 その前に、先ほど既存不適格の件数は間口率と高さで、緩衝構造については、現在木造住宅が道路全体で一列目64件、二列目を含めると122件ございます。数値については説明会で説明いたしませんでした。

説明会では、環境についてのご意見が多く出され、説明会后、間口率7割を超えているものが既存でどの位あるのか等についても調査を実施いたしました。

木造住宅については、この対象件数の防音化が図られ、また、30年以上前のマンション等で防音仕様になってない場合も防音助成により防音化が図られますので、多くの方の住環境が良好になっていくと考えております。

谷口会長 よろしゅうございますか。はい、どうぞ。

小林委員 今、一番最初に既存不適格は、要するに形態規制としてこのくらいというふうな数値なんだろうというふうに私も理解をしていました。構造的にはもっとアウトしているものがあるんだろうなというふうには思ったんですけども、今、申し上げたかったのは、それが説明会には余り向かない、数値を示すのには向かないというご説明も分かったんですけども、あるいはその説明会のときもそうですし、これを告知なり、住民の方に知らせるときに、やはりこれだけでどのくらいのものが建てられるんだよというのを、ぴったり正確ではないにしろ、概念的に不安がないというところまで理解していただくためにも、これだけだとやっぱり分からないんじゃないかなというのを、私が図々しく自分には分かるけど、普通は分からないよと言ってしまうのかも分からないんですけども、やっぱりより正確なものを区民の方に理解していただくという必要を感じています。

例えば、全部シミュレーションされてどうこうというふうなご説明もありましたから、何かシミュレーションを全部お示しされるのもなかなか無理かとは思いますが、その辺、漏れなくやっているんだよという信頼関係を作る努力を、ぜひ行ってほしいなというふうに思いました。

西ヶ谷幹事補佐 ありがとうございます。中原街道沿道地区計画におきまして、

『まちづくりニュース』を発行しています。沿道の方にアンケート調査した調査結果、素案、原案、案、またこれからも『まちづくりニュース』を発行していきますので、そのときにぜひ今のご意見を入れさせていただきたいと思います。

谷口会長 ありがとうございます。ほかにございませんでしょうか。はい、どうぞ。奈須先生。

奈須委員 これ実際の適用というのは、いつから適用されるかというのはどういうスケジュールになるのでしょうか。

西ヶ谷幹事補佐 今後の予定ですが、この審議会が終わりまして、諮問のとおり答申をいただいた場合に、区長決定後、予定ですと5月1日地区計画決定告示、その後、6月の議会を経まして、7月1日に建築条令の公布、施行を行い、その時点で助成が開始の予定となります。

谷口会長 はい、どうぞ。

奈須委員 地域の方たちでは既にこういうのをご存じの方もいるんですけども、条例が施行になってから工事に取りかかったものについて適用されるということになるわけですね。

西ヶ谷幹事補佐 主体が東京都ですので、区の条例ができて、7月1日以降、大田区が受付をし、東京都に送付後、東京都がその方と契約することになります。

防音の申請は、まず騒音調査を東京都でしまして、環境基準値を上回った場合に適用になるということになります。昼間70デシベル、夜65デシベル、それを上回った場合に助成対象になります。

中原街道全体は第六中に常時の測定機がありまして、毎回、環境保全課の方で夜間測定値が1月、2月、3月大体68デシベルも超えているというような状況になっています。

谷口会長 ほかに何かご意見ご質問、どうぞ。溝口先生。

溝口委員 今後のことについて伺いたいんですけども、今日いただいたこの大きな都市計画施設図の裏側に、既に昭和63年と平成13年に環7、環8を指定しましたという、この概要が載っていますよね。これを見ると、それぞれ環7は環7で沿った建物の1階部分が1.5mまで壁面後退だとか、それぞれの地域に応じた制限があるので、一律には今回、中原街道も同じにはできないと思うんですけども、

ただ今回、ちょうど田園調布の警察署のあたりまでで、そこから先、多摩川までは今回のあれには入っていませんよね。ただ、騒音の関係と最近はおそこは渋滞が非常に激しくて、そういったことも必要ではないかなという意見も多分あるのではないかなと思います。

それから、環7、環8、中原街道といきますと、それ以外はどうなんだという、ここから先の見通しですが、ここらあたりも物凄く将来的な課題というか、この都計審の課題になってくるんだと思いますけれども、それに臨む方向というか、今後の考え方についてちょっと伺いたいと思います。

西ヶ谷幹事補佐　まず、中原街道の環8から横浜方面につきましては、18年度に東京都の建設局の交通量調査で1日3万7,812台となっております。年々増加傾向にありますので、その先の綱島街道の整備状況とかも含めて、今後も調査してまいりたいと思います。

そのときの中原街道の環7、環8間が5万1,620台で約1万5,000台違っております。現在の状況で制限をかけてしまい、騒音値が環境基準値を越えない場合、助成が出ず、規制だけかけてしまうことになり、区民の理解を得られないと思いますので、今後十分調査し、策定してまいりたいと考えております。

その他の道路は、まだ拡幅途中の道路となります。この計画は沿道1列目に規制がかかりますので、拡幅ができていないところがあると、1列目の制限に難しい面がでてきますので、都では拡幅を完了した道路に対し、指定していくこととしております。

今後の計画につきましては、都と十分協議し検討してまいりたいと考えております。

谷口会長　ありがとうございました。ほかにどうぞ、ご意見承りたいと思いますが、よろしゅうございますでしょうか。

それでは、委員の皆様のご質問ご意見が出尽くしたように判断させていただいて、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。

(「はい」の声あり)

谷口会長　それでは、第一号議案については、諮問のとおり定めることは適当である旨を答申いた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　では、ご異議がないようでございますので、第一号議案については、諮問のとおり定めることが適当である旨、答申をいたします。ありがとうございました。

それでは、本日は新年度ご多忙の中ご出席を賜りまして、重要な議題につきましてご審議いただきましたこと、本当に感謝を申し上げます。

長時間にわたりご審議をいただきましてありがとうございます。これをもちまして閉会といたします。ありがとうございました。

午後 3 時00分閉会