

# 大田区都市計画審議会（第142回）

目 的	1 東京都市計画道路の変更（東京都決定）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変更（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			
日 時	平成21年4月17日（金） 開会 2時05分 閉会 4時48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;">           欠 谷口汎邦            中井検裕            湯本良太郎            勝亦 聡            樋口幸雄            馬場雄一郎         </td> <td style="width: 33%; vertical-align: top;">           池添 嶧            小篠映子            河津章夫            岸田 正            遠藤孝一            田中道高         </td> <td style="width: 33%; vertical-align: top;">           志水英樹            小林みどり            富田俊一            大竹辰治            欠 水野貴司            欠 橋内 肇         </td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">印出席者</p>	欠 谷口汎邦 中井検裕 湯本良太郎 勝亦 聡 樋口幸雄 馬場雄一郎	池添 嶧 小篠映子 河津章夫 岸田 正 遠藤孝一 田中道高	志水英樹 小林みどり 富田俊一 大竹辰治 欠 水野貴司 欠 橋内 肇
欠 谷口汎邦 中井検裕 湯本良太郎 勝亦 聡 樋口幸雄 馬場雄一郎	池添 嶧 小篠映子 河津章夫 岸田 正 遠藤孝一 田中道高	志水英樹 小林みどり 富田俊一 大竹辰治 欠 水野貴司 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） まちづくり推進部参事（川野） 都市計画担当課長（鈴木） 連続立体事業本部長（石田） 連続立体事業課長（岡田） 連続立体事業再開発担当課長（廣瀬） 経営管理部空港担当課長（玉川） 経営管理部経営担当課長（荒井）			

傍聴者 7名

議 事	件 名	第一号議案 東京都市計画道路の変更（東京都決定）について
	概 要	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変更（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

議決事項	第一号議案 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。
	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。
	第三号議案 東京都市計画高度利用地区の変更（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。
	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。

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

鈴木幹事 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。

本日の司会を務めさせていただきます、都市計画担当課長の鈴木でございます。よろしくお願いいたします。

初めに、前回の審議会以降に委員の交代がありましたので、副区長よりご紹介をさせていただきます。

続けて、本日出席の幹事も紹介させていただきます。

副区長、よろしくお願いいたします。

秋山幹事 皆さん、こんにちは。副区長の秋山でございます。

それでは、委員の交代がございましたので、新しい委員をご紹介させていただきます。4月1日付で関係行政機関の職員の委員ということで、1名の交代がございました。田中道高蒲田消防署長でございます。

田中委員 田中でございます。よろしくお願いいたします。

秋山幹事 引き続きまして、本日の出席幹事をご紹介させていただきます。まず、まちづくり推進部長、佐藤喜美男でございます。

まちづくり推進部再開発担当部長、藤田正人です。

まちづくり推進部参事、川野正博でございます。

本日、これから司会をさせていただきます、まちづくり推進部都市計画担当課長、鈴木清貴です。

連続立体事業本部長、石田隆則でございます。

連続立体事業本部連続立体事業課長、岡田誠でございます。

連続立体事業本部連続立体事業再開発担当課長、廣瀬達志でございます。

経営管理部経営担当課長、荒井昭二でございます。

経営管理部空港担当課長、玉川一二でございます。

以上、よろしくお願いいたします。

鈴木幹事 本日は、本年度最初の審議会でございますので、開会に先立ちまして、副区長よりご挨拶をさせていただきます。

副区長、よろしくお願いいたします。

秋山幹事 改めましてご挨拶をさせていただきたいと思っております。

本日は、142回目の都市計画審議会、ご案内申し上げましたところ、大勢の皆さんがご出席いただきまして、ありがとうございます。

年度も変わりました、議会のご承認をいただきました基本計画の実施に向けて、これから具体的に動き出していく、そういった態勢のもとに、新年度を迎えました。

新しい基本構想のもとに、実施をしていこうということで、私も区長が大きくテーマとしてお話を申し上げているのは、地域力と国際化という大きな二つのキーワードでございます。このキーワードを実施していく。そして、地域力を高め、安全・安心なまちをつくっていくために、こういった施策が重要かということで、基本計画を今回策定をさせていただきました。

この基本計画を20年後の大田区、多くの目標を実現するための具体的な施策として、とりあえず10年間の目標といたしますか、実施を事業として掲げさせていただき、5年ごとにローリングをしていこうということで進めさせていくつもりでございます。

今、ご承知のように、この非常に厳しい状況はまだ続いてございまして、昨年11月から進めました緊急経済対策ということで、経営強化資金のあっせんにつきましては、3月末で一応とりあえず締めさせていただきます。この間、6,800件を超すご相談をいただきまして、最終的に2,975件の経営強化資金のあっせんをさせていただきました。総額で219億円余でございます。

これだけ多くの皆さんが、経営的に非常に厳しい状況に置かれているといったことが、私どもとしてはひしひしと今感じているところでございますけれども、こういった状況を十分踏まえた上で、議会の先生方と一緒に協力して、施策を講じていきたいなというふうに思っております。

この都市計画審議会も、いろいろと地域の問題、あるいは行政としてのあり方の問題も含めて、いろいろとご提案をいただき、あるいはご指導いただいているところでございますけれども、本日、四つの案件がございます。一つは空港の関係、そして残り三つは、連続立体事業に関連する再開発事業等ということになってございます。

蒲田を中心とした連続立体事業の進捗も、ついこの間、突風にあおられまして、電車が少し止まってしまったということがございましたけれども、工事の方は順調に進んでおります。何とか目標の実現のために、今努力をしているところでございます。

蒲田、あるいは大森のまちづくりを含めて、空港の国際化と併せて、私どもとしては一生懸命まちづくりに励んでいきたい。そして、空港におみえになる皆様方を、何とか蒲田・大森に来ていただけるような仕掛けづくりをしていきたいということで考えてございます。

これからも一生懸命その地域の皆さん、そして住民の皆さんとともに、手を携えてまちづくりを進めてまいりたいというふうに思います。都市計画審議会もいろいろと案件がございますけれども、どうかいろいろとご指導いただきまして、円滑に進めるようお願いを申し上げたいと思います。

簡単でございますけれども、年度の初めに当たりましてのご挨拶とさせていただきます。どうかよろしく願います。

鈴木幹事 それでは、都市計画審議会の議事録の署名についてのお願いでございますが、従前から審議会の議事録につきましては、会長と輪番で、ほか1名の委員にご署名いただいているところでございます。議事録の原稿が整い次第、ご連絡を差し上げますので、よろしく願います。本日の審議会につきましては、順番で勝亦委員に願います。

では、本日の委員の出席状況でございますが、3名の委員が所用のため欠席ですが、定足数を満たしております。

また、本日の傍聴申し込み数は、7名となっております。

では、会長、開会方、よろしく願います。

谷口会長 こんにちは。新年度の大変ご多忙の中、ご出席を賜りまして、ありがとうございました。

傍聴の方の入室を許可いたしたいと思います。どうぞお入りください。

それでは、開会の宣言を行います。ただいまより第142回大田区都市計画審議会を開会いたします。

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21年3月10日付で、第一号議案「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ます。

それでは、諮問文の朗読をお願いいたします。

鈴木幹事 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一号議案の諮問文をご覧になりながら、お聞き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21年1月23日付、20都市基街第300号により、東京都知事から意見照会があったので、大田区長より諮問いたします。」

以上で、第一号議案の諮問文の朗読を終わります。

谷口会長 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たいと思います。

川野幹事 それでは、第一号議案につきまして、説明をさせていただきます。まちづくり推進部まちづくり管理課の川野でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

説明に入ります前に、お手元の資料のご確認をさせていただきます。事前に配付をさせていただいております事前資料1「計画書」A4サイズで横2枚になっているものでございます。

それから、事前資料2「総括図」でございます。カラーでA4サイズ横1枚になったものでございます。

それから、その次が事前資料3「計画図」、A4サイズの横1枚のものでございます。

そして事前資料4「説明資料」でございます。A4サイズ縦1枚の資料でございます。

以上が事前資料でございますが、お手元でございますでしょうか。よろしゅうございますでしょうか。

(「はい」の声あり)

川野幹事 それでは、説明の方に入らせていただきます。お手元の資料のほかに、こちらの方にスクリーンで用意してございます。こちら

の方もご覧をいただきながら、説明をさせていただきます。

ただいま事前資料の確認をいただきましたが、1枚目の「計画書」にございますとおり「東京都市計画道路 幹線道路 環状第8号線」の変更でございます。東京都が決定する案となっております。

内容につきましては、事前資料4「説明資料」に沿って説明をさせていただきますが、まず事前資料1「計画書」、「東京都市計画道路の変更」と表記のあるものからご案内をさせていただきます。

今回、都市計画変更させていただきます「東京都市計画道路 幹線街路 環状第8号線」、こちらは大田区羽田空港を基点といたしまして、北区の岩淵町に至る環状道路でございます。総延長が4万3,880mとなっております。

次のページの下側でございますが、変更概要を書いております。今回変更させていただきますのは、2枚目の下にございますが、大田区南東部の羽田空港内でございます。東側には羽田空港のB滑走路がございます。西側は、後ほどご案内いたしますけど、海老取川で対岸は既成市街地でございます。

次に、事前資料2をご覧ください。今回の変更箇所は、スクリーンで言いますと、こちらの部分でございます。ちょうど海老取川と多摩川に挟まれた空港の跡地でございます。既存の環状8号線が下の方にくの字になって整備されておりますが、これをショートカットするような形で、計画変更をさせていただくものでございます。

今、見ていただいておりますのが、羽田空港の跡地利用のO T Aプランの資料の一部でございます。既存の環状8号線、計画書にこういう形で今入っております。今お示ししているのは、O T Aプランの中で線形を考えた道路でございますが、既存の環状8号線を廃止いたしまして、新たにこちらの方に計画変更するというのが、今回の計画変更でございます。

まず、今の現状をちょっと見ていただけますか。これが海老取川から空港内部を見た環状8号線の現状でございます。空港側に向かっている道路は、片側3車線ございまして、こちらの方は空港側から来る道路で、天空橋と海老取川の間をくぐって、ループしてちょ

っと入ってくるような場所になってございます。

次、お願いします。こちらが、海老取川の穴守橋の上流というか、北側から天空橋駅の方を写した写真でございます。空港側からこういう形で大通りの方に抜けてまいります。

次に、ちょうど羽田空港側の方の現状をちょっと見ていただきたいと思います。これがちょうど変更になります一番空港側のところから、羽田空港に向かって行く道路の写真をとったところでございます。現道3車線と歩道がございます。真ん中にモノレールがこうやって入ってまいります。その関係で、幅員が少し、後ほどご案内しますが変化してございます。

それから、反対側の車線、ちょっと今、ご案内をいたしますけれども、今度は空港側から海老取川側を見た写真でございます。こちらの方が3車線になってございます。ちょうどここから変更して、ショートカットをするような形で、道路の計画が考えられているところでございます。

今見ていただいておりますのが、事前資料3「計画図」でございます。「計画図」におきまして、斜線になっている部分、これが現在の環8でございます。それから、黒く塗りつぶしてある部分、これが変更させていただく計画線になります。現在の環状8号線は、穴守橋と弁天橋、ここを直角に下りてございますが、その線形を一部改良することによりまして、道路交通の円滑化、及び利用者の利便性の向上を図るということを考えているところでございます。

延長でございますが、先ほどお話ししましたとおり、全線の延長では44.2kmでございますが、今回の計画変更で43.88km、4万3,880mに変更となります。約390m短くなりますが、先ほどのくの字からショートカットにする延長でございます。

なお、幅員でございますが、31mでございます。それから6車線でございます。以上が、第一号議案の変更についての説明でございます。

続きまして、公告・縦覧などの結果について、ご報告をさせていただきます。まず、平成20年12月19日、羽田小学校の体育館で、都市計画の変更の説明をさせていただきます。当日は、40名



の方がご出席をさせていただきます。

次に、都市計画法の第17条に基づきます公告・縦覧でございますが、平成21年2月11日号の大田区報にお知らせを掲載させていただきました。あわせて東京都のホームページ、大田区のホームページにも掲載をさせていただきますして、2月18日から3月4日までの2週間、東京都都市整備局都市づくり政策部都市計画課、並びに大田区まちづくり推進部まちづくり課におきまして、関係図書の縦覧をさせていただきますところでございます。

縦覧期間中に東京都へ提出をいただきました意見書は、1通ございました。その内容は、賛成・反対という意見ではございませんで、その他の意見であったというふうに聞いてございます。企業者からの意見であったというふうに聞いてございます。こういった情報を都からいただいております。

以上でございます。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

谷口会長 ありがとうございます。それでは、ご質問、ご意見等がございましたら、ご発言を賜りたいと思います。

はい、どうぞ、大竹先生。

大竹委員 じゃあ、ちょっと何点かお聞きします。環状8号線の基点が羽田空港三丁目にあるのかな。ですよね。その基点というのは、三丁目のどこになるんですか。

谷口会長 はい、どうぞ。

川野幹事 基点につきましては、羽田空港の国道357号線と交差する部分でございます。

大竹委員 どこに。具体的なところ。

川野幹事 場所で申し上げますと、「計画図」には出ていないんですけども、国道357号線とちょうど直角に突き当たるところです。

大竹委員 国道357号線との。それと、先ほど390mと言いましたね。聞き違いかな。計算すると340m。

川野幹事 失礼しました。340mでございます。すみません。

大竹委員 それで、この今回変更するのは羽田空港一丁目・二丁目の部分ですよね。この実際の距離というのは、何mから何mになったということになりますか。

川野幹事 廃止する区間が990mでございます。それから、今回変更して追加する区間が、650mでございます。

大竹委員 差し引き340m。はい、じゃあ、分かりました。

谷口会長 よろしゅうございますでしょうか。

大竹委員 はい。それと最後にちょっと聞きたいんですが、この道路の海沿いというのは、今、大田区が用地について利用しようという計画を作っているんですね。それとの関係で、今後、これは東京都が取得するかあるいは区が取得するか、よく分かりませんが、合意の上では東京都が取得するというふうになっているわけですが、そのことによって、この道路というのは、例えば管理者が変わるとか、そういうことにはならないんですか。

谷口会長 はい、どうぞ。

川野幹事 既存の道路がこれからどうなるかにつきましては、今後、三者協の方でまとめてまいります空港跡地のまちづくり推進計画の中で検討していくものと思われませんが、その中で、道路管理者の方も決まっていくと思います。最終的には、用地を購入したところになるかと思えます。

谷口会長 よろしゅうございますか。

はい、どうぞ、勝亦先生。

勝亦委員 ショートカットの新しいこの道路、幅員が31m、6車線ということなんですが、これは今と変わらないんですか。

谷口会長 はい、どうぞ。

川野幹事 幅員につきましては、前後で今、片側3車線ずつでございます。それに接続するわけでございますので、同じように片側3車線として計6車線でございます。

勝亦委員 じゃあ、あとこの歩道も変わらないという考え方ですか。

川野幹事 基本的には歩道もそのまま接続していくことにはなりますが、3.5mと、あと5.5mの歩道になります。空港の北側の方が5.5mで、海側が3.5mになる予定で、今計画をしているところでございます。

谷口会長 よろしゅうございますか。

はい、じゃあ湯本先生、どうぞ。

湯本委員 基本的なことの確認なんですけれども、これは地下構造とかそ

うということではなくて、そのまま引っ張るということですか。

川野幹事 現段階では、平面というふうに聞いてございます。

湯本委員 飛行機がガンガン飛んでいますから、騒音云々というつもりは余りないんですけれども、できれば大田区としてもこれから水辺空間とか、この跡地を使っているいろいろな新しい顔をつくっていかうとしているわけですね。そのある意味じゃ潤いの空間を作っていきたいという意図がそこに入っていると思うんですけれども、そういうことを考えたら、これは地下構造にするとか、もしくは平面にとっているとしてもビオトープ化するとか、そういう工夫をこういう場所だからやってもらえると非常にありがたいなという、そんなことを思っているんですけど、地元の要望としてそれらを言える余地があるんでしょうか。

谷口会長 はい、どうぞ。

玉川幹事 新しいこの環状8号線の道路の形状でございますが、国土交通省の方で現在計画をしているところでございます。私ども国の方からお聞きしている範囲では、地下にモノレール、あるいは鉄道が走っているということで、この道路の地下化というのは、非常に課題が大きいというふうには聞いております。

ただ、その平面的な道路形状の中で、歩道の部分と街路樹を一定程度設けるという工夫は、私どもの方から国土交通省に申し入れをして、可能な範囲で緑地としての空間とあわせて整備してもらいたいと、こういう要望をさせていただいて現在に至っております。

谷口会長 はい、どうぞ。

湯本委員 視察でドイツに行かせてもらったときに、平面の道にトンネルのようにドーム状のものをかぶせて、そこに盛り土してビオトープ化しているんですね。そうすると、音が全くしないんですね。この下に道路が走っているとは、とても思えない。非常に素晴らしい公園ができ上がっていて、高速道路もこういう工夫をすれば、環状線でもこんなに静かで良い場所ができるんだなというのは感じて帰ってきたんですね。

当然、お金のかかることですから、どこまでやるという話はあるんでしょうけれども、こういう場所なんで、あえてそういう主張が

できるんだったらやってもらいたいなという、そんな思いを持っているので、何かコメントいただけるのであれば、質問は以上です。

谷口会長 どうぞ。

玉川幹事 この地区でございますが、空港跡地という部分でございます、将来的にどうしていくのかという部分と、この道路、今、委員がご指摘のあったいろいろな形態の工夫の余地はあろうかなというふうに認識してございます。従いまして、今後、その跡地、約53haをどういうふうにしていくのかという検討を国土交通省、東京都ともども、今後ご指摘のいただいたような観点も含めて、検討してまいりたいというふうに思います。

谷口会長 よろしいでしょうか。

湯本委員 はい。

谷口会長 ほかに、どうぞ、ご発言いただきたいと思いますが、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 よろしゅうございますか。

それでは、委員の先生方のご質問とご意見が出尽くしたようでございますので、お諮り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)

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ますが、関連案件でございますので、一括して議案として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21年3月10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

の変更（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」、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。

鈴木幹事 それでは、第二号議案から第四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。

お手元に配付させていただきましたそれぞれの諮問文をご覧になりながら、お聞きいただきたいと存じます。

まず最初に、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)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。」

続きまして、第三号議案でございますが「東京都市計画高度利用地区の変更（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、大田区長より諮問いたします。」

最後に、第四号議案でございますが「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、大田区長より諮問いたします。」

以上で、第二号議案から第四号議案の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をしたいと存じます。

これら3件の議案は、京急蒲田西口駅前再開発に関するもので、相互に関連がございます。一括してご審議をいただきたいと考えておりますが、いかがでございましょうか。

（「異議なし」の声あり）

谷口会長 はい、ありがとうございます。では、ご異議ないようでございますので、そのように進めさせていただきたいと思っております。

では、幹事より第二号議案から第四号議案の説明をお願いいたします。

廣瀬幹事 連続立体事業本部連続立体事業再開発担当課長の廣瀬でございます。よろしくをお願いいたします。

まず、資料の確認をさせていただきたいと思います。

第二号議案でございますけれども、第二号議案につきましては、第一種市街地再開発事業の決定に関する資料でございます。

資料の右上に資料番号が入っておりますけれども、この第二号議案については、表紙の諮問文を入れて、合計で7枚でございます。順番に申し上げます。事前資料1「計画書」、A4横1枚です。

次に、事前資料2「総括図」。これはカラーになっておりますけれども、A4横1枚です。

その次が、事前資料3「計画図」です。A4横のカラーで1ページから3ページまで3枚ここに入っているかと思っております。後ほどご説明の際に、同じ資料番号で分かりにくくなるかもしれませんので、大変お手数でございますけれども、事前資料3の数字の後ろに枝番号をご記入いただけたらありがたく存じます。3枚でございます計画図の一番最初「計画図1（施行区域図）」というのがございます。こちらの方に事前資料3-1と枝番号を入れていただければありがたいと存じます。

その次に、「計画図2（公共施設の配置及び街区の配置図）」というものには、事前資料3-2というのを記していただければ、大変ありがたく存じます。

3枚目でございますけれども「計画図3（建築物の高さの限度図）」につきましては、事前資料3-3と枝番号を付していただければ、後でご説明する際、非常に分かりやすくなるかと思っております。

その次でございますけれども、事前資料4「説明資料」がA4縦で1枚入っております。

以上が、第二号議案の事前資料一式でございますが、お手元の資料に過不足はございませんでしょうか。

（「なし」の声あり）

廣瀬幹事 よろしゅうございますか。では、続きまして、第三号議案の資料についてご説明します。

第三号議案については、高度利用地区の変更に関する資料でございます。これも諮問文を入れまして、6枚の資料となっております。同じく資料の右上に資料番号がそれぞれ付してございます。まず事

前資料1「計画書」A4横の1枚物です。2枚目が事前資料2「総括図」カラーでA4横の1枚物でございます。その次が、事前資料3「計画図」A4横のカラーで1ページから2ページまで、2枚こちらの方に入っているかと思えます。

たびたびお手数でございますけれども、こちらにもそれぞれ枝番を入れていただくと、大変ありがたく存じます。

まず、1枚目の「計画図1（区域図）」には、事前資料3-1と入れていただけたらありがたいと思えます。

次に、「計画図2（壁面の位置の制限）」には、事前資料3-2とそれぞれ枝番号をご記入お願いできれば恐縮です。

そして、最後にありますのが、事前資料4「説明資料」でございます。A4縦1枚でございます。

以上が、第三号議案の事前資料の一式でございますが、こちらもお手元の資料に過不足はございませんでしょうか。

（「なし」の声あり）

廣瀬幹事 次に、第四号議案の資料につきましてご説明します。諮問文を入れてまして、5枚のペーパーが入っています。第四号議案は、都市計画道路の変更、つまり駅前交通広場のところでございますけれども、これに関する資料でございます。前の議案と同様に、資料の右上に資料番号が入っております。事前資料1「計画書」A4横が1枚です。

続きまして、事前資料2「総括図」でA4横のカラー1枚でございます。

その次が、事前資料3「計画図」でございます。A4横のカラーで、1枚物でございます。

その次が、事前資料4「説明資料」A4縦の1枚物でございます。

以上が、第四号議案の事前資料一式でございますが、お手元の資料に過不足はございませんでしょうか。

（「なし」の声あり）

廣瀬幹事 はい、よろしければ案件の説明に入ってまいりたいと思えます。まず初めに、当地区の再開発事業の検討経緯について、簡単にご報告を申し上げていきたいと思えます。

大田区では長年の懸案でございました京急線の連続立体交差事

業の具体化に向け、沿線地域の皆さんとの話し合いや、事業計画の検討、国や東京都との調整を行ってまいりました。

そういった活動が実を結びまして、平成11年3月に都市計画決定を受けた後、平成14年度より事業に着手しております。現在は、平成24年度の全線高架化、平成26年度の事業完了に向けて、高架橋の構築工事が順調に行われているところです。

写真は、最近の工事の様子です。昨年5月には、環状8号線の踏切部分が仮立体化されまして、踏切の遮断時間が約4割減少したところがございます。こちら仮立体の上に、右側でございますね、電車が走っておりまして、まだ路面の方、左側は路面の方で動いておりますけど、これが徐々に本立体化というふうに進めていくという予定になっております。

続きまして、次、こちらにつきましては、第三工区、呑川付近の工事の状況です。現在、下り線となる2階部分の桁がかけられておりまして、3階部分の桁架けの準備が行われております。

今回の京急の連続立体工事につきましては、京急蒲田駅の周辺が3階建て、その他のところは全部2階ということで、この3階につきましては、京急本線と、それから羽田に向かう線路ですね、交錯をすることでございますので、3階建てというような構造で、今進められているところでございます。

続きまして、こちらは京急蒲田駅西口側の道路側から見た現況でございます。このあたりは3階部分の桁架けも既に済んでおりまして、工事に伴い前面の道路を占有しているために、通行する歩行者の皆さんや車両の皆様には、大変ご迷惑をおかけしているところでございます。

京急蒲田西口では、この連続立体交差事業を契機に、老朽建築物の更新や地域のにぎわいの再生等を目的としたまちづくりに住民主体で取り組むために、京急蒲田西口地区まちづくり研究会というものが、平成11年の2月に発足いたしました。

この平成11年というのは、まさにこの連続立体事業の都市計画決定が行われたのと同じ時期です。

このまちづくり研究会では、地区全体の統一的なまちづくりに向



けて事業単位の検討や地区計画の策定、情報発信等に取り組んでいるところでございます。

平成18年度には、地域の将来像となるグランドデザインというものを作成いたしまして、このまちに対する五つのキーワードを定めてきたところでございます。

こちらが地域の皆さんが作られたグランドデザイン、五つのキーワードでございます。人が中心のまち、とにかく住み良いまち、生きの良い商業のまち、シンボルのあるまち、可能性を生かす仕組みのあるまち、この五つの目標を実現するために、地域のまちづくり研究会を始めとする関係団体、関係住民の皆さんが精力的に街場の中で活動を起こされているところでございます。

まちづくり研究会の対象範囲は、アーケードのあるあすと商店街を中心とする京浜蒲田町会のほぼ全域になります。この赤いラインがまちづくりの中心的なエリアになっておりまして、町会、商店街、飲食店街である柳通り睦会の代表者の皆様でまちづくり研究会が構成されているというところでございます。

左側の写真は、東邦医大通り側から見たあすと商店街の入口のアーケードの歩道部分でございます。右側には、もう既に一つの大きな建物が建っております。あすと商店街は京急線の蒲田駅まで至る商店街でございますけれども、左右に、老朽化した建物等が連たんされているというふうな状況でございます。

画面の左側でグレーに色がつけてあるAブロックというところがございますが、これにつきましては平成17年11月に建物の更新を図るために地区計画が既に施行されているところでございます。

まちづくり研究会で検討を重ね、地域の建替えルールとして、既に幾つかの制限等を定めて、こちらはこちらの形でのまちづくりを進めている最中でございます。

画面中央の青く色をつけてある部分でございますけれども、約1haでございますが、こちらの部分が今回の市街地再開発事業の検討区域で、都市計画決定の案件のエリアでございます。

このように地区全体でまちづくりに取り組まれている中で、今回市街地再開発事業の対象区域となる京急蒲田西口駅前地区につつま

しては、再開発事業の検討主体であります地権者組織として、京急蒲田西口駅前再開発準備会が平成16年8月に発足いたしました。

その後、再開発事業計画をより具体的に検討し、都市計画決定に向けた合意形成を行うため、平成18年3月には、準備会が発展的に解消いたしまして、京急蒲田西口駅前地区市街地再開発準備組合が発足いたしました。

準備組合では、月1回程度の理事会を中心に、基本的な事業計画を作成し、地権者との個別面談、関係機関との協議等を行ってまいりました。この間、大田区としても法的な問題や全区的なまちづくりとの関係など、適宜アドバイスを行ってまいったところがございます。

その成果といたしまして、このエリアの8割を超える地権者の同意のもと、準備組合として都市計画の素案が取りまとめられたところがございます。平成20年10月8日には、準備組合から大田区長に都市計画決定手続に関する要望書とともに、この素案が提出されてまいったところです。

準備組合が作成した事業計画は、商業施設と住宅を配置した再開発ビル、駅前の貴重なオープンスペースとなる駅前交通広場、並びにアクセス道路が含まれているものがございます。

大田区では、準備組合より提出された素案をもとに原案を作成しまして、東京都都市整備局を初めとする関係機関と協議を経て、都市計画決定に向けた手続の準備を進めてまいりました。後ほど詳しく触れますけれども、この経緯の中で行った都市計画案の住民説明会などにおいても、事業に対しておおむね好意的なご意見をいただいているところがございます。なお、本日ご審議いただく三つの案件につきましては、相互に関連が大きいために、一体として手続を行ってまいりました。

こちらは今回の3案件の関係性を示した概念図です。市街地再開発事業を行うためには、これを行うことができるのは高度利用地区もしくは特定地区計画の区域内という地区要件がございます。ということで、高度利用地区を第一種市街地再開発事業と二つセットにしてかけていくというような出し方になっております。そのため、

今回市街地再開発事業というのは、二つがまずセットメニューになったということです。

それから、今回再開発事業計画の検討が具体化される中で、地域の実情に合った、より安全で利便性の高い駅前広場を一体的に整備していくために、駅前広場を含む都市計画道路補助328号線の都市計画変更手続についても、同時進行で行うということにいたしました。よって、市街地再開発事業、それから高度利用地区、それから都市計画道路、これを一体で計画決定をさせていただきたいということで、第二号議案、第三号議案、第四号議案と三つをセットでご説明させていただいているところでございます。

さて、ここでご参考までに都市計画決定以降、再開発事業がどのように進んでいくかをご案内しておきます。組合施行の再開発事業では、工事の着工までにこれから大きく三つのステップが必要になってきます。今回の都市計画決定が第1のステップでございます。これをクリアランスしますと、第2のステップとして、事業の施行主体となる再開発組合の設立を目指していくこととなります。現在、地元には準備組合が存在しておりますけれども、要件を整備して、本組合にしていくというような作業でございます。

この組合の設立が認可されますと、最後の第3のステップとして、各地権者の皆さんの財産を事業の中でどのように保全するかを決める権利変換計画を定めていきます。この再開発組合設立と権利変換計画につきましては、東京都知事の認可を受ける必要がございます。事業の公平性・客観性がさらにここで第2ステップ、第3ステップでも担保されていくという経過でございます。こうしたステップを一つずつ積み重ねながら、晴れてその後、建築工事を行うことができます。

また、それぞれのステップでは、再開発組合が関係権利者の皆さんの同意を得ながら進められていくこととなります。

少し前置きが長くなりましたが、以上がこれまでの経緯等の概略でございます。

続きまして、都市計画案の内容について、議案ごとにご説明をさせていただきますので、ここからはお手元のペーパーの資料の方に

沿って、ご説明をさせていただきます。

それでは、お手元の資料の第二号議案というペーパーがございますけれども、こちらの方をご覧いただきたいと思います。

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定に関する案件でございます。お手元の資料の最終ページにあります事前資料4「説明資料」につきましては、概要を記載しておりますので、他の資料とあわせてご覧いただければと思います。

では、事前資料1「計画書」をご覧いただければと思います。この都市計画は、京急蒲田駅西口地区における交通結節機能の強化、地区の環境改善、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、小規模の老朽建築物の集約等高層化を図りながら、公共施設を整備することによって、総合的なまちづくりを推進するというもので、そういった目的を持って定めるものでございます。

都市計画の名称は「京急蒲田西口駅前地区第一種市街地再開発事業」というものでございまして、施行区域面積は約1.0haでございます。

位置でございますけれども、事前資料2「総括図」の方をご覧いただければと思います。図面のほぼ中心部に、本都市計画を定める区域が赤く示してあります。建ぺい率80%、容積率500%の商業地域の一角でございます。京急線の西側に位置するエリアでございます。

当地域の容積率、先ほど500%と申し上げましたけれども、現行で約230%しか老朽建築物の連たんで利用されていないというふうな現状でございます。

こちらにつきましては、東側は京急蒲田駅の西口に隣接、北側は呑川という川でございます。南側には蒲田八幡神社や妙安寺が位置していると、こういった位置にあるところでございます。

再度「計画書」の方をご覧いただきたいと思います。記載事項をざっと順番に読み上げていきたいと思いますので、ご覧いただきながらお聞きいただければと思います。

当事業で整備する公共施設でございますけれども、「幹線街路補助線街路第328号線」というのがございます。この補助線街路は、

平成11年3月に、既に都市計画決定がなされておりますけれども、今回再開発事業の計画決定にあわせて、若干の変更を予定しております。幅員15m、延長79mの道路を整備します。また、嵩上部約1,000㎡を含む約4,400㎡の交通広場を整備していくこととなります。そのほかの公共施設としては、幅員3mから6mの延長約150mの区画道路を整備していく予定でございます。

次に、整備する建築物でございますけれども、約4,020㎡の建築敷地に、建築面積約2,800㎡、延べ床面積3万4,100㎡の建築物を1棟計画しております。

建築物の使用用途は、住宅、商業施設、駐車場で、高さの最高限度は80mでございます。当事業における住宅建設の目標は、約250戸、面積は約2万600㎡となっております。

では、続きまして事前資料3「計画図」の方をご覧いただきたいと思っております。先ほど3-1、3-2、3-3と番号を振らせていただきました。1枚ずつ説明を申し上げます。

3-1「計画図1（施行区域図）」でございます。当再開発事業の施行区域約1.0haを赤い一点鎖線で示しています。まず図面の右側、方角では北側に当たりますけれども、呑川と接する部分については、東京都建設局河川部との協議により、呑川の都市計画河川区域境界線を再開発事業の都市計画区域境といたしました。

3-2「計画図2（公共施設の配置及び街区の配置図）」でございます。図中で青く着色している部分が平成11年に都市計画道路として計画決定されている補助328号線です。左側の四角いところでございますけれども、交通広場部分というところでございますが、ここに嵩上部、ペDESTリアンデッキ約1,000㎡を黄色い線で表現しております。ペDESTリアンデッキは、いわゆる横断歩道橋のようなものでございます。これは2階の部分としてお考えください。

また、図の右側及び上の方に、薄い黄土色で表現している部分が区画道路です。その中に白い部分がございますが、これが建築敷地で、再開発ビルの北側と西側にその区画道路が配置されております。幅員が3mから6mですが、呑川沿いにつきましては、既に河川管理道路、通路の6m部分がございますので、これで合わせて幅員9

mの道路として整備していきます。

この白いところが建築敷地でございますけれども、表示のとおり面積は4,020㎡ということになります。

3 - 3「計画図3（建築物の高さの限度図）」です。4,020㎡の建築敷地には、東西南北の敷地境界からそれぞれ2 m、壁面の位置の制限を設けておりまして、壁面後退線内の黄色く着色された部分について、建築物の高さの限度を80mと設定しております。

以上が、第二号議案「東京都市計画第一種市街地再開発事業」についてのご説明でございます。

次に、第三号議案の説明をさせていただきたいと思っております。

東京都市計画高度利用地区の変更についての説明でございます。第二号議案同様、最終ページにあります事前資料4につきましては、説明資料でございます。概要が記載してありますので、ほかの資料とあわせてご覧いただければと思っております。

この高度利用地区の指定につきましては、市街地再開発事業の都市計画とセットのもので、市街地再開発事業を進める際に、大枠で土地の利用の制限等を定めておくものでございます。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、高度利用地区の変更をすることを目的として定めるものでございます。

なお、高度利用地区とは、高く建物を建てるというようなことではなくて、当該土地を有効に活用するための都市計画等について定めていくものでございます。

それでは、事前資料1「計画書」をご覧いただきたいと思います。まず、こちらは表の上段に記載してある内容を順番に解説いたします。

都市計画の種類は、「高度利用地区（京急蒲田西口駅前地区）」でございます。面積は約1.0haで、第二号議案で説明しました市街地再開発事業の施行区域と同じ範囲でございます。

高度利用地区としましては、建築物に関する制限として、表の左の方から右の方にかけて五つの項目が書き込んでございますけれども、こちらを定めてまいります。

一つ目が、容積率の最高限度でございます。10分の70、700%を

容積率の最高限度といたします。当地区の指定容積率は、もともと500%ですので、200%の容積率増となります。

二つ目でございますけれども、容積率の最低限度は10分の25、250%といたします。

三つ目は、建ぺい率の最高限度でございますけれども、10分の5、50%といたします。

四つ目は、建築面積の最低限度でございます。これは200㎡を制限としてまいります。

五つ目、壁面の位置の制限は2 m。駐車場の出入口や落下防止のためのひさし、アーケード、横断歩道橋等の構築物については、その限りではないという形で、壁面の位置の制限をかけていきます。

続きまして、事前資料2「総括図」ですけれども、カラーのものでございます。第二号議案と同様に、高度利用地区を新たに定める区域を赤く示してあります。同じ位置ということでございます。

それでは続きまして、事前資料3「計画図」の方に移りたいと思います。この計画図は2枚ございます。

3 - 1「計画図1（区域図）」です。赤い一点鎖線で囲まれた1.0haが高度利用地区の決定区域で、第二号議案の市街地再開発事業における区域と同じ範囲でございます。

3 - 2「計画図2（壁面の位置の制限）」です。建築敷地境界に対して2 mの壁面後退を定めるという図面でございます。

大田区内では、平成20年3月に、糎谷駅前地区において、高度利用地区の都市計画決定を既にやっております。京急蒲田西口駅前地区につきましては、新たな決定でございますけれども、糎谷駅前地区に続く区内における2カ所目の地区指定でございます。高度利用地区は、大田区全体を一つのエリアとしてとらえられておりますので、2カ所目の指定を行うことは、手続上、都市計画の変更ということで、新規ではなくて変更という扱いになっております。

以上が、第三号議案で、東京都市計画高度利用地区の変更についての説明でございます。

第四号議案の説明をさせていただきます。東京都都市計画道路の変更についての説明でございます。第二号議案、第三号議案と同様

に、最終ページに事前資料4「説明資料」が概要として記載されておりますので、ほかの資料とあわせてご覧いただきたいと思っております。

まず、事前資料2「総括図」ですけど、中央の赤い部分が補助328号線の全線の位置でございます。駅前の四角い部分が広場で、道路が上に向かって伸びております。これがこちらの道路の位置でございます。

次に、事前資料3「計画図」をご覧ください。この図は、平成11年に既に都市計画決定されている補助328号線の図に、変更箇所を加えた図でございます。何を変更したかと申しますと、まず広場の面積でございます。この広場については、平成11年に比べまして約500㎡広がっております。四角い広場の上の部分でございますけれども、こちらが約7～8m上に伸びたというような形で、広場面積は全体で4,400㎡となっております。

次に緑色の斜線の部分がございますが、これがペDESTリアンデッキでございます。当初、平成11年の計画では真四角の形状でございましたが、今回、人の動線に即して、図の下の駅から出て、3方向に動線が分散するような形状に変更をさせていただきました。

それから、あわせまして、これまで都市計画に定められていなかった車線というものを今回入れてございます。これは新たに2車線ということで定めております。

以上が、第四号議案、東京都市計画道路の変更についてのご説明でございます。

公告・縦覧等につきましてご説明いたします。

今回の三つの案件につきましては、住民説明会及び公告・縦覧等につきまして、一体として取り扱ってまいりました。各議案の事前資料4「説明資料」の下の方でございますけれども、まず説明会の概要でございます。平成20年10月24日の金曜日の午後7時より、大田区産業プラザにおいて行っております。55名の皆様にご出席をいただいております。

説明会の席上、特段の反対意見はなく、都市計画への期待や区への励ましのお言葉をいただいているところでございます。

次に、公告・縦覧でございますが、これにつきましては平成21年



2月13日の金曜日から2月27日の金曜日までの2週間、区役所の8階、交通事業本部交通事業課で行いました。期間中の縦覧件数は、14件ございました。同じ期間で意見書の受付を行ってりましたが、意見書の提出はございませんでした。

以上が、第二号議案から第四号議案のご説明です。

最後に、本案件について一言つけ加えさせていただきます。京急蒲田西口の駅前地区でございますが、京急線の高架化にあわせて、防災機能の向上や地域のにぎわいの創出、住環境の整備を図ることにより、次世代により良いまちを残すべく、市街地再開発事業に取り組もうという準備組合の皆さんの強い気持ちによって、検討が進められてまいりました。

今回の都市計画決定以降、準備組合としては平成24年度の京急線高架化完了にあわせて再開発事業を進めていくことを想定しております。

そのため再開発事業の次なるステップである再開発組合設立認可、そして現在の資産を再開発事業の床に置き換えていく権利変換計画認可に向けて、さらなる活動が進められていくこととなります。

大田区としましては、今後、再開発事業の施行主体となる再開発組合には、未同意を含むすべての地権者の方々に対し、将来の生活設計など、個々のお考えを十分に聞きながら、丁寧に説明、説得をして、納得して事業に参画してもらえる努力を尽くすよう、十分に指導、助言をしてまいりたいと存じております。

地権者の皆さんが主体となって、羽田空港の玄関口である京急蒲田駅西口で行われようとしている当事業は、まさに地域力・国際化を地で行く区の重要施策でもあります。地域の安全性と居住環境を向上し、にぎわいを創出する複合ビルの建設と駅前のシンボル空間となる駅前広場の整備は、今後の蒲田、ひいては大田区全体のまちづくりにとって欠くことのできないプロジェクトであるというふうに認識しているところでございます。

地域の皆さんの期待を背景に、夢のあるまちづくりを実現すべく、大田区としても精一杯の支援をしていくためにも、本日の3案件につきまして、今回都市計画に位置づけ、事業の推進を図ってまいり

たいと考えております。

長々と失礼いたしました。以上で説明を終わります。よろしくご審議のほど、お願いいたします。

谷口会長 はい、ありがとうございました。これは私事でございますが、この都市計画審議会が発足しましたのが、昭和50年10月14日でございます。142回を迎えたわけでございます。その間、ずっと私が委員としてお手伝いをさせていただいて、幾つかの節目がある中で、やっぱりその時代の要請にこたえるような大事な案件が、印象として残っているわけでございますが、この案件も多分将来の大田区の発展に有効な、大きな課題ではないかと、私はただいまの説明等を伺いながら、感じております。

これからこれについて十分にご審議をいただくことで、本当に区の発展のため、そして区民一人一人のための計画として進めていくことが、非常に大事じゃないかということをおなりに感じています。

十分にご審議をいただきたいと思っておりますので、よろしくお願い申し上げます。

ご質問、ご意見がありましたらどうぞ。

河津委員 二号、三号、四号の説明をいただきました。お聞きしている範囲で大変大田区のこの京急蒲田駅西口側が画期的な変貌を遂げるなど。大変ドリームの多いものを区民に見せることが、21世紀にはできるかなということを感じ入りながら、説明を聞きました。

仔細に入りたいと思いますが、呑川側の6mの道路、北側ですね。2～3mの拡幅になりますが、その9mになった呑川側のところには、歩道が左右にはつくのかどうか。ビル側と、それから呑川側に歩道がどのように形をつくのかをお尋ねをしておきます。

それから、西側にも6m、プラス2m壁面線の後退があるが、その2mというのは、歩道をやはり配慮して、その8mの中の両側に歩道のようなものがつくのかどうか。

それから、その15m側の方にも、どのような形で歩道ができるのかどうか。駅側と、駅前のビル側が、どのような形になるのかをお示しいただきたい。

それから、この壁面線の後退というのは、最高の高さ80mと言いましたかね、そこまで後退を要しているのか、あるいは1階だけの部分だけの後退なのか。壁面線というから、恐らく全部だろうと思うけれども、その確認をさせていただきます。

以上です。

谷口会長 はい、ありがとうございました。

どうぞ。

廣瀬幹事 まず、呑川沿いの方でございますけれども、2mの歩道をつけていくという考えでございます。

ビル側は後退部分のところで2mの歩道をつけていきます。

ビルの西側の方でございますけれども、これは壁面後退の2mの部分を歩道状に使っていくというような計画になっています。

それから、補助328号線のラインの方でございますけれども、こちらは両サイドに3mずつの歩道を設けるという考え方で、臨んでおります。

それから、壁面後退に絡んで、高さの部分でございますが、これは上まで2m後退ということでございます。

谷口会長 はい、どうぞ。

河津委員 そうすると、呑川側が2mの歩道がついて、それから建物側が2m後退しているのが歩道だという形で、11mから4m引いた7mが車道という形になりますよね。2m、2mで。そして、その2mのところの呑川沿い側なんですけど、そこに植栽ができますか、2mで。また、2mで植栽をして、乳母車も通らない、車イスも通らないなんていうような指摘を受けませんか。これから夢と希望を抱かせる、区民にここは本当にすばらしい街路ができたなと思われるには、植栽をしても、なお豊かな歩道が確保されるということが必要ではないかと思うが、今の話では、建物側は2m後退したところが歩道になるということも、それで良いのかなという気もするし、もう一つ、呑川側の方は、特に植栽のことが示されていないことは、残念に思います。どうですか。

谷口会長 はい、どうぞ。

廣瀬幹事 今、第二号議案の3-2「計画図2（公共施設の配置及び街区

の配置図)」でご覧いただくと、右側の赤い一点鎖線でございますけど、こちらが市街地再開発事業エリア、今回のエリアの線でございます。そこから先、さらに外に出たところに、一応今6 mということで、これは現況の道路でございますね。この現況の道路があって、こちらの現況の道路については、今回の市街地再開発事業の枠内では、計画をしていないところなんでございますけれども、先生のおっしゃったとおり、こちらの道路につきましては、河川の脇でございますので、私どもの方としても、可能な限り緑道・緑化を進めていきたいというようなことを考えているところでございます。

ただ、今回の計画では、赤い一点鎖線のこちら側の方だけで、今検討しておりますので、現在、通常の道路維持の関係では、まちなみ維持課というのが大田区にはございますけれども、今後その全体の道路9 mをどういうふうに一体的に整備するかについて、打ち合わせをしながら、お説については非常にはっきりと私どもも了解しているところでございまして、可能な限り、緑道軸を整備できるような方向性を検討し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。

谷口会長 はい、どうぞ。

河津委員 今、一点鎖線のところだけが計画の範囲だという言葉ですが、ここまでの計画の中で、その外はこのたびの権限外だというのは、我々区民としては、やはり聞き捨てならない油断の塊かなという気がします。よって、外側も一帯の計画の一部であるというぐらいな判断で、この計画を進めて、後世に植栽のプロムナードが、あの距離は何mあるのか分からないけれど、やはり区民が恐らく、私自身だけじゃなくて要望するであろうことと思うので、ひとつお願いします。

谷口会長 はい、ありがとうございました。適切なお指摘だと思います。

はい、それでは富田先生。

富田委員 今の場所に関連するんですけども、これは今の場所のいわゆる呑川側は、かなり桜の木や何かがあって、緑が割とあるところなんですよね。あるのは良いんですけども、これはもう今、河津委員が言ってくれたように、一体でもっと良い整備をしていただきた

いですが、今度は逆にあの護岸が、非常にこれは再開発が終わった後は、見苦しい状況になるのではないかなという気がします。コンクリートむき出しの何の味気もないというか、そういう状況になっているんですが、この辺については、ちょっとこの都市計画とは関係ないんですけども、その辺についても、今後あわせて整備をするような考え方ってありますか。

谷口会長 はい、どうぞ。

秋山幹事 今、市街地再開発事業の区域外ということで、お話をいただきました。ご承知のように、私ども今、蒲田のランドデザインということで、蒲田の全体のまちづくりについてどうあるべきかということ、検討させていただいているところでございます。

その中で、京急蒲田をJR蒲田の駅と一体で考えてございまして、その中でどうあるべきかということとしっかりと考えていきたいと、そして、今ご指摘いただいたような内容について検討を進めてまいりたいなというふうに思っています。

今回の市街地再開発事業、これは民間主体で地権者の皆さんが組合をつくられてやる事業でございまして、そこまで区の都合でお願いするというのは、なかなか難しいところもございまして。区としても、その進捗に合わせながら、蒲田のランドデザインを含めたまちづくりをしっかりと進めてまいりたいというふうに思っております。

谷口会長 はい、どうぞ。

富田委員 先ほど会長がおっしゃったように、この京急蒲田周辺の再開発は、非常に大きな意味を持つだろうと私も思います。いわゆる蒲田地域というものを大きく広げる、そういう意味があるというふうに思います。

京急蒲田周辺は、蒲田のエリアではあるんですけど、また将来の羽田空港のアクセスの拠点というのを含めて、非常に内外からも注目を集める場所なんでしょうけれども、現状ではなかなか目立つ建物もないということで、この再開発事業に期待をしたいなというふうに思っております。

その上でちょっと確認をしたいんですが、先ほど80%程度の方々

からは、サインをいただいていると。20%程度の方々は、まだ未同意というんですかね。この未同意の中身なんですけれども、未同意は「様子を見る」という意味なのか、消極的というか「私は参加できないとか」ということなのか、今のこの20%の状況を、これはどういうふうにとらえていますか。

谷口会長 はい、どうぞ。

廣瀬幹事 今回、街場の皆さんは、去年の春から夏にかけて、地域の中を直接、準備組合の方たちが回られて、同意を確認されてきたというような経緯がございます。

こういった中で、現在121人の権利者の枠の中で98人の方、パーセンテージとしては81%の同意をとられてきたということでございます。

この中で、未同意の中身でございますけれども、なかなか不在で連絡がとれないというようなものが、約8件から9件ぐらいございまして、直接ご本人とご連絡がなかなかとりにくいという方がいらっしゃいました。

それから、「弁護士さんと相談したところ、まだ権利の関係の要件が未確定なので、今回は提出しない方が良いと言われたので、今回は提出しませんよ」というお答えですとか、「家族の方とまだこれから面談しながら相談していくので、今回は見合わせる」とか。あるいは、「書類だけではまだ具体的に内容が見えていないので、反対ではないんだけど、自分のところで店子の契約等もあって、考えていかなければならないので、社長の判断で今回は見送りをしますよ」とか。息子、それから税理士は納得した様子だが「権利者の母親の考え次第だけれど、まだ今回すぐに出せるという状況じゃない」とか。「銀行の相談の必要もあり、検討していく」とか。「消極的な賛成だが、今回は書類を出さない」とか。「権利変換の関係も数字がまだはっきりしないので、書類は出せない」と。こういった様子伺いというようなところが約10件ございました。

それから、「事業には消極的で、提出しない」と。それから「病気のために、事業について自分は消極的なので出さない」と。それから、息子さんから、「父親が今現在反対しているので難しい」と。

こういった内容の部分で、消極的な方が約7件ございました。こういった状況が未同意の全体的な状況でございます。

谷口会長 はい、どうぞ。

富田委員 もう1点は、第四号議案の補助線街路第328号線で、3,900㎡から4,400㎡に広がりましたということの説明があったんですけども、これによって、いわゆる建築敷地面積の方には、影響はあったんですか。

谷口会長 はい、どうぞ。

廣瀬幹事 直接は影響はございません。交通広場の西側約500㎡、こちらを今回駅前広場としての位置づけにいたしました。それでは、これまでの平成11年段階での都市計画決定時の位置づけは何かというと、区画道路だったんですね。区画道路でしたので、形状としては基本的に同じものです。ただ、位置づけとして補助328号線の広場の方に入れ込んだということでございますので、でき上がりの見た目としても基本的にどちらでも多分同じだったんだろうと思います。都市計画的な手続上、500㎡を駅前広場に入れたということだけでございます。

谷口会長 よろしゅうございますでしょうか。

じゃあ、大竹先生。

大竹委員 じゃあ、何点かお聞きします。先ほど会長からも、この蒲田の地域、特に将来の活性化に極めて重要だと。そういう計画だからこそ、やっぱり失敗は本当に許されないというふうに思っているんです。それと同時に、今アメリカ発の経済状況の中で、本当に今、中小業者の皆さん方も大変な状況にあるので、こういう中で本当にまちはきれいになったけれども、自分たちの暮らしが大変だと。むしろ廃業だとかという話になっていくと、どうなのかなという、そういう危惧を持っている次第です。

そういう中で、まず1点として、この第三号議案の「計画書」の部分なんですけど、建ぺい率について、先ほどご説明がなかったんですけど、この建ぺい率、一応限度50%となっているんですけど、実際計算すると69%ですよ。約70%だというふうに思うんですけど、それで注の2というところの建築基準法53条でしたかね。これが影響し

ているんじゃないかというふうに思っているんで、そこら辺のことはどうなんでしょうか。

谷口会長 はい、どうぞ。

石田幹事 注の2のところですね。この中で「建築基準法第53条第5項第一号に該当する建築物にあっては、10分の2を建ぺい率に、定めてある建ぺい率に足しますよ」というふうに規定されていまして、建ぺい率が80%の区域で、防火地域内であれば、耐火建築物を造る場合は、20%加えることができますよというのが注記になっています。これが影響したということで、先生のご指摘のとおりでございます。

谷口会長 はい、どうぞ。

大竹委員 それで、結局69%ですよ、建ぺい率ね。この注の2の53条を適用したということで、50%が69%になったということだというふうに思います。

それと、この中での第二号議案でもご説明があったんですが、地域住民に密着した商業業務施設というふうに言っていますよね。ここにたしか、準備組合が出した計画の中で、1階、2階がスーパーの出店になっているんですよ。当然こういう建物は、いわゆるキーテナントというのが入って来ますよね。このキーテナントについては、今どういうところというふうには決まっているんですか。

谷口会長 はい、どうぞ。

廣瀬幹事 現在、キーテナントとして、どここのスーパーマーケットというような話はございません。ただ、再開発ビルへの出店誘致については、詳しく決まっていないというお話は伺っておりますけれども、商業施設の全体コンセプトとしては、地域の生活に密着した商業施設ということで、スーパーマーケットを核とした皆様の日常生活をサポートする店舗構成としてイメージしているというお話は伺っているところでございます。

現状、あすと商店街の今の再開発エリアの枠の中に、既存のスーパーマーケットがございます。こちらのスーパーマーケットが、実際には今回、なくなるわけでございますので、そちらのスーパーマーケットが改めて入ってくるのか、別のところとお話し合いをするのか、その辺まではまだ詳しく決まっていないということです。



谷 口 会 長 はい、どうぞ。

大 竹 委 員 それで、当然キーテナントとの関係で、周りの商店街との、ここは周り全体が商業地域ですよ。その部分についての、いわゆる商店街との合意というふうなところでは、どういうふうにならているのか、その点いかがでしょうか。

谷 口 会 長 はい、どうぞ。

廣 瀬 幹 事 再開発ビルの商業施設が地域の集客の核になるというような、基本的な考え方がございますので、地域全体の商業振興に貢献する施設になるような造り込みをしていこうというようなことで、再開発組合としても考えているところでございますし、こういった考え方の中で、地元の商店街との連携・協力を進めていくということになっております。

谷 口 会 長 はい、どうぞ。

大 竹 委 員 それで、連携・協力というのは得られているんですか。例えば、糀谷の再開発では、商店街等の反対等の意見もあって、いわゆるスーパーについてはいろいろと検討するというような、そういう状況もあるものですから、そこら辺はどういうふうになっているんですか。

谷 口 会 長 はい、どうぞ。

廣 瀬 幹 事 現在、こちらのまちの中では、地元の町会、それから地元の商店会とも具体的に説明をしながら、直接的な話し合いを進めているところでございます。こちら、事前の説明の段階では、商店街に関しましては、京急蒲田駅前通り商店街、それからあやめ商店街、それから蒲田東口商店街、それから京浜蒲田商店街、柳通り睦会、適宜基本的な報告をしながら、進めているということと、もう1点は、この京急蒲田のまち全体の、あすと商店街がやはり一番影響が大きいかと思いますけれども、こちらのあすと商店街につきましては、先ほど五つのランドデザインをお示ししましたが、京急蒲田の西口のまちづくり協議会の枠組みの中で、一緒にお話し合いを今、進めているところでございますので、実際には今回の地権者の皆さん、かなり商業者の皆様が多いわけですから、一緒にやっていきましょ

うという基本的な考え方のもとで進めておりますので、そういった齟齬は多分、今後もないだろうというふうに考えております。

谷口会長 はい、どうぞ。

大竹委員 十分な協議を進めていってもらいたい。それとあと、今土地の値段が下がっていますよね。それで、この事業計画の中で、実際にこれが、びちっと進められていくのか。たしかこれは保留床が面積として50%、事業費の40%を保留床が占めていましたよね。

全体の計画として、今170億円かな、180億円かな。そういう中で、今地価の下落というのが実際ある。保留床が当然、地価が下がると倍くらい価格も下がると、事業全体に与える影響も大きいと思うんですが、そこら辺はどう考えていますか。

廣瀬幹事 現状のご報告をとりあえずさせていただきますと、現在準備組合の方は、基本的にはどういう事業協力会社を集めて、一緒にこの事業をやっていくかというところの選定をしようという話し合いをしている最中でございます。

これを聞くところによりますと、今20社前後ぐらいの各企業者にアンケート、打診をとって、具体的に保留床をどのように扱えるか。各企業がどういうふうに扱えるかということ綿密に検討している最中でございます。これにつきましては、私どもが今、これは大丈夫ですよとか、だめですよということはちょっと言えないんですけども、各事業者が出してきたアンケート結果によりますと、一定の採算性がとれているという結果も出ているようでございますので、今後、こちらの組合の方が権利変換計画をきちんと立てていくという中で定められているということにはなろうかと思っておりますが、土地の下落も積みながら、なおかつ今建築資材価格がまた落ちてきておりますので、こちらのものも含めて、十分な権利変換計画が出されてくるのであろうと。これは第2、第3ステップの中のものでございますが、そういうふうな期待も込めて、一定の可能性は十分にあり得るだろうというふうに考えて、今私どもは臨んでいるところでございます。

谷口会長 はい、どうぞ。

大竹委員 今、住宅の建設も造って売れないから造らないという方向で市

場は動いていますよね。確かに今、アンケートをとられているということで、いつの時点がよく分かりませんが、大体が昨年暮れあたりからの状況というのは、全くもう一変しているという、そういう状況があります。

ですから、そういう部分を含めて、この再開発事業というのは、保留床を売って、それで一定のリスクを負いながら進めていくという部分もあるので、保留床が売れなけりゃ、結局事業採算が合わないという話になってくるし、大田区もここに、それこそ幾ら、80億円くらいお金をつぎ込むんですかね。ですから、そういう部分を含めて、本当にきちっと事業が進められるように、慎重に進めていただきたいし、私は今、こういうときだからこそ、一時凍結して、その部分をほかの部分に充てるだとか、あるいはそういう検討を何も急がなくても良いんじゃないかというふうに、私自身は思っていますので、そこら辺を十分大いに検討していただきたいというふうに思っています。

以上です。

谷口会長 ありがとうございます。

それでは、岸田先生、どうぞ。

岸田委員 先ほど富田委員からの話で、駅前準備組合の出した計画に対して、賛成とか未同意という回答があったんですけど、その未同意の中で、様子伺いという人の中で、まだ権利変換計画等が決まっていないからというような方もありましたよね。これは先ほどご説明の中で、組合の新たに再開発組合の設立と権利変換計画は、東京都の方が認可するから、そこで担保されるんだというようなお話があったんですけど、様子伺いされている方は、権利変換計画がどういうふうになるかというのは、非常に関心のあるところだと思うんですね。その辺、ちょっと説明していただけますか。

谷口会長 はい、どうぞ。

廣瀬幹事 この市街地再開発事業というのは、やはり権利者の皆さんが一番気になさるところは、まさにこの権利変換計画の部分でございます。実際の権利変換計画の認可に至って初めて権利変換計画を実際に作っていきますと、大分後になってしまいますので、その都度そ

の都度、権利変換計画に近い試算を出しながら、徐々に徐々に皆さんとお話し合いを進めていくと、こういうような経過をたどっていくものでございます。

今回、都市計画決定がなされますと、すぐに先ほど申し上げました事業協力会社の選定を組合としてはしていくはずでございます。先ほど20社前後と申し上げましたが、いつの時点かという、ここもう1週間か2週間の間にアンケートをとって、次のステップに入ろうとされているところでございます。

この事業協力会社、ディベロッパーが、実際に保留床の床買いをどの程度の金額ですか。そして、最終価格として、幾らぐらいの床価格になるかということのを試算しながら、具体的には建築の総工費を掛け合わせながら、試算表としての権利変換計画の案と申しますか、こういったものができ上がってくるかと思えます。

こういった予定のものを提示しながら、一つ一つ話し合いを詰めていって、積み木細工のように一つ一つ組み上げていくというような形をとりながら、そういうことで納得をされる方が、やはり再開発組合の設立にも結集されていくというような過程をこれからとっていくはずでございます。でございますので、今、準備組合さんの方でやろうとしていることは、まさに「いけるだろう」という、あるいは「いくぞ」という、そういうご意志で十分に皆さん進めておりますし、私ども端で見ている、これは感想ですが、こんなこと言っただけで良いのかどうか分かりませんが、「いけるぞ」と。単純に申し上げますと、「いけるだろう」というふうに進んでいるところでございます。

でありますから、そんな中で、個別に一つ一つの金額の話し合いを進めながら、最終的に「あ、分かった、その辺までなら判こを押しましょう、参加しましょう」ということをこれから募っていくと、こういうような形をとっていくはずでございます。ですから、現在進行形、未来進行形の話でございますので、そういったものを含めてご了解いただいて、まずもって都市計画決定から始まると、こういうふうにご理解いただければと思っております。

谷 口 会 長      はい、どうぞ。

岸 田 委 員 今のご説明ですと、迷っている方に対しての説得というんですかね、まだ意思を確定していない方に対して、賛同してもらおうという形だろうと思うんです。未同意の方については、丁寧に対応していくんだと言うことですが、こここのところはどんな形になりますか。

廣 瀬 幹 事 これはまず施行主体がどこであるかということでございますけれど、第一種市街地再開発事業の組合施行ということでございますので、街場の権利者の皆さんが自分たちでやっていく作業ということです。当然、普通の街場の方でございますから、事業協力会社を募りまして、タッグを組んでやっていくということでございます。

市街地再開発事業というのは、一般的にそういう形で行われていくわけでございますけれども、大田区としましても、基本的にここに関しては、積極的に協力できる範囲は協力をしていくということでございます。

ただ、具体的な数字、こういったものについて私どもは関与はできませんので、やはり組合の皆さんの創意工夫、お知恵を最大限に発揮していただくと。例えば建築の資材をどうするかとか、様々な方法論があらうかと思えます。いろいろな設計上の工夫もあらうかと思えます。いろいろな形で工夫をしながら、まちの皆さん全体でお話し合いを進めながら、一つの形を作っていただくと、こういうようなことでございます。

谷 口 会 長 よろしゅうございますか。

岸 田 委 員 未来に向けてまちづくりをしていくといっても、都市計画決定されればいや応なしですよ、未同意の方も。私は反対じゃないですよ、未来に向かってこういう計画は良いかなと思うけど、今の説明だと、大田区として何か余り関与しないんだというような言い方にも聞こえる。やっぱりそのところは、そうは言っても努力するんだと言われておりますので、ぜひ十分に、丁寧な対応と言われていましたから、賛同してもらえるように努力をしていただいて、全員がハッピーになれるというような形で、ぜひ進めていただきたいと思います。ということをお願いしておきます。

谷 口 会 長 はい、ありがとうございました。

ちょっと今、傍聴の希望者がおいででございますして、傍聴に加わ

っていただいてよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

谷口会長 ありがとうございます。それじゃあ、勝亦先生、お願いいたします。

勝亦委員 駅前広場の嵩上げ、ペDESTリアンデッキのことで聞きたいんですけども、第四号議案の「計画図」を見ると、駅を降りて4カ所に人の動線があるというふうに考えてよろしいのでしょうか。

廣瀬幹事 図の下側が駅でございます。こちらから皆さん、降りて来ますけれど、出てすぐの所に降りる箇所がございます。

それから、図の上に上がりまして、右側が市街地再開発ビルに向かって入れる方向。それから、真ん中のものはあすと商店街に抜けていくため、また左側に道路がございますので、そちらに抜けていくということで、駅のすぐのところの部分を含めますと4カ所でございます。

勝亦委員 分かりました。バリアフリーという観点からは、何か具体的にありますでしょうか。

廣瀬幹事 はい。こちらにつきましては、まずエレベーターとエスカレーターを基本的に配置しておりますので、こちらにエレベーターを一つ配置されてあります。こちらですね。エスカレーターとエレベーターがそのまま配置をされてあります。

それから、市街地開発エリアに入ります中に、エレベーター、エスカレーターとの機能がございますので、それはそちらをご利用いただけるということで、そういった形でのバリアフリーについては、基本的に対策を考えております。

勝亦委員 あと、ペDESTリアンデッキって使い勝手は良いと思うんですけども、その真下が暗くなるという、そういったものが考えられるんですが、その辺の何か対策とかというのは考えられていますでしょうか。

廣瀬幹事 このペDESTリアンデッキの下なんですけれども、ちょっとご覧いただきますと、白い部分が車道ですね。白く丸くなっているところが車道でございます。真ん中に車が9台、あるいは10台、11台と置いてありますが、あれがタクシールールになっております。あ

そこの黄土色とか、それから黄緑色の部分がございますけど、これは全部歩行者空間として位置づけてございます。ですから、可能な限り採光がとれるようなスタイルとしてイメージされておりますので、余り暗くならないようにというふうに配慮したつもりでございます。

谷口会長 はい、どうぞ。

勝亦委員 先ほどバリアフリーでエレベーターをつけるというお話がありましたけれども、例えば自転車とか、そういったものに乗って、駅を通過して反対側に行けるような感じになっているんですかね。その辺を教えてください。

廣瀬幹事 このペDESTリアンデッキに対して、自転車の乗り上げというのは、基本的にできないという考え方でおります。ただ、ここの駅内に関しましては、1階地上部を自転車で走行するか、あるいは押していただくか、今後の道路上の使い勝手について、今後まちなみ維持課等と検討していかねばならないんですけれども、東口との境については、この辺に一つ通路がございますので、多分こちらを利用される方が多くなると思います。

それからもう一つございまして、今、この左下のところにありますけれども、これが自転車の駐輪場として位置づけてあります。都市計画決定、平成11年にしております。ですから、こちらの自転車の駐輪場に入ってくるというような形をとりながら、東西に通じているので自転車はそっちのルートを使っていただくようになろうかということになります。

谷口会長 どうぞ。

勝亦委員 これだけのすばらしいペDESTリアンデッキを目指していると思うんですけれども、何かシンボリックなものですね。ただの通路じゃなくて、シンボルになるようなものというのは、何か考えていらっしゃいますか。

廣瀬幹事 今、まだそこまでは考えておりませんが、まだこれからいろいろとやりようはあるかと思っておりますから、今後、具体的な作業の中でまたまちの皆さんや、議会の皆さんや、いろいろな皆さんのお声をお聞きして、そういうものができれば、そういうことをやっ

ていきたいなと思います。

勝 亦 委 員 最後は、要望なんですけれども、今、環境問題が非常に騒がれている中で、街灯とか多分つけられると思うんです。そういった街灯に太陽光発電を利用した形でのLED照明とか、そういったものをどんどん採用していただければなというふうに思っておりますので、よろしくをお願いします。

谷 口 会 長 はい、どうぞ。

樋 口 委 員 事前の資料に、我々の地図とそこであらわしている地図は違うんだよね。さっきの補助328号線か。例えば、ここをずっと線書いてあって、今、説明の中にあっただけ、それじゃあ、その前かな。これこれ、この右端の方。これは計画道路ですよ。これが環8につながるところでしょう。つながらないの。ただ、そういう計画道路になるの、将来。

谷 口 会 長 はい、どうぞ。

廣 瀬 幹 事 これは補助328号線という道路で、この右側のところでは、今回全然変更がないんですが、平成11年の都市計画決定で、既に定められた道路でございます。

樋 口 委 員 そういうことか。

廣 瀬 幹 事 はい。この道路の中で、今回は交通広場の部分が、一部500㎡増えたということと、それからペDESTリアンデッキが実は真四角のあまり機能的じゃなかったものだったんですが、それをこういうふうに機能的な3方向、4方向のペDESTリアンデッキに形状・形態を変えましたよというのが、今回の変更の2点です。

樋 口 委 員 2点なのね。会長ね、せっかく立派な再開発がされるんだけど、我々第一印象では、JR蒲田駅の区役所へ行く通りと、それから環8と、京急蒲田駅は真ん中にある関係からちょっと中に入っているわけ。何か袋小路という感じがするわけ。そうすると、やはりさっきの補助328号線の延長を考えていただきたいなと思うんですよ、理事者に。これからの仕事だけど、袋小路という感じがするのよ。駅前近辺については、確かに立派な都市計画になるんだけど、将来を考えたら、やはり呑川を越えて、向こうへきちっとつながる、そういう道路があって良いんじゃないかなと。そういう説明は、こ



の計画に入っていないから発表しないんだろうけど、そういう説明が僕は欲しいなと。

それと、もう1点は、京急蒲田駅の東側も駅前開発とかできるわけでしょう。その関連のことを考えて、今度の計画をしているのか。この点について、ちょっと回答よろしくお願いします。

岡田幹事 すみません。連続立体事業課長の岡田でございます。今日の資料は、エリアが限られていますので、全体的な図面がございませんで、大変ご迷惑をおかけしていると思います。補助328号線は呑川を渡って道路がつながっております。これは鬼足袋通りの方に向かっていく位置でございます、多摩堤通りでございます。

それから、環8方面ですが区画街路第2号線というのがあります、これはバスが入ってくる方の道でございますけど、これもエリアからはずれておりますので、今回図示がされておられません。環8までつながります。全体的には、ぐるっと環8を含めて、回遊性ができるような交通ネットワークになっておりますので、そういったことをご理解をいただければと思います。

すみません、全体的な図面がございませんでした。以上でございます。

谷口会長 よろしゅうございますか。

それでは、湯本先生、ぜひご意見いただきたいと思っております。

湯本委員 よくここまで住民が意見統一をして、頑張って10年間やってきてくださったなという、そういう思いで資料を拝見していました。ここまでくれば、まとめるという視点でこれから何をやっていったら良いのか。そのときに、説明がありましたけど、行政側としても支援できるところは一生懸命支援をしていただきたいという、そんな思いであります。

あとは、個々いろいろ意見はあるでしょうけれども、そういうのを拾いながら、最終的にこれは京急蒲田が一つの、私はまた核になっていくのかなという期待を持ちながら、まちづくりをできる限り協力できるところは協力しながら、見守っていきたいと思っております。これは質問等々ではなくて、意見として一言。

谷口会長 ありがとうございます。では、志水先生。

志 水 委 員 二つほどお伺いしたいと思うんですが、確かにコンビニのある南側から入る通路ができているんですが、北側の出口になる交差点のところで、仮にちょっと渋滞が起きたりすると、タクシーなんかはどんどん反対側に、裏道の方に抜け出してしまうような、そういうことが起きないある種の計算がしてあるのかどうか。あるいは、この南側の方にも改めて何か連絡通路を全体のネットワークの中で、将来、南にも北にも出られるような形ができる可能性があるのかどうかということ。

それから、二つ目は、歩行者デッキの形なんですが、一応機能的といえば機能的なんですけれども、今の案ですね。できるだけデッキを小さくして、下の自動車処理のスペースを明るくするという意図は、先ほどからの関連のご質問でお聞きしているんですが、歩行者のレベルの上に、もう少し歩行者がとどまれるような場所があって、少し文化的なおいのできるような空間がつかれないかと。これだけ大きな建築物ができるわけですから、そのためには、ちょっと余りにも無味乾燥な歩行者デッキになりそうなおそれを持っています。

ですから、多少、1階のレベルに対する照明をいろいろ開口部をつけたりしながら、そこで例えば大道芸人が何かやれるスペースをとるとか。先ほどシンボルが欲しいと言うご質問がありましたけど、シンボルというのは何か彫刻か何かを置くということじゃなくて、置けるような場所を造るようなことがその前に大事なことで、そこにつながる建物の何か1階部分ですか、2階部分ですか、スーパーが入るとか。あれは1階だったですか。ちょっと聞き逃したんですけど。2階部分ですか。要するにデッキと同じレベルなのか、地上レベルなのか。どっちにしても、その上のデッキの部分と同じ階の部分にどういう機能が入っているのかですね。それと、橋上のスペースがもう少し滞留のできる、人が集まれる待ち合わせの場所になるような、例えば渋谷の八公広場みたいなふうになって、空間がシンボリックになるといいですかね。何か彫刻を置くんじゃなくて。

もちろん今の段階では、これからどうにでもなる段階ですので、希望としてそういう要望をちょっと申し上げておきたいなと思いま

す。

以上です。

谷口会長 ありがとうございます。池添先生、いかがでしょうか。

池添委員 ここまで来るのに権利者の方も、行政の方も非常に苦勞されたと思うんですけども。これはちょっと質問なんですけど、この広場にはバスなんかの乗り入れとか、そういう計画があるのかどうか。タクシーはあると聞きましたが、バス路線というのは考えられないものかどうか。

それから、先ほどスケジュールの中で、いろいろ区や、あるいは国の方から補助金や何かで、それはいつの時点になるんでしょうか。その辺、ちょっと聞いておきたいと思うんですが。

谷口会長 どうぞ。

廣瀬幹事 バスでございますけれども、現在、バスは西口の駅前には来ていないわけですけど、今バスの方と基本的に京急バスでございますが、交渉しております。

第四号議案の「計画図」の左側に行く道路、こちらが区画街路第2号線ですけど、一方通行でこちらからバスに入ってもらいまして、交通広場でバスをとめてもらうということで、このバスは、右側へ出て行って、多摩堤通りを左折して、JR蒲田駅前まで回っていく。こういうバス路線をイメージしております。

こちらのバスにつきましては、先ほど交通の関係がございましたので、もうちょっと簡単に説明します。左側が一方通行になります。それから、右側は2車線で多摩堤道路から入って来ますけど、一方通行は入れませんので、ぐるっと回っていただいて、また多摩堤通りに出ていただくということです。駅前広場に入る車が1日で、バスも含めて約550台程度をイメージしております。こんな形でございます。

あとは、シンボルの話もちょっと出ましたけど、簡単に申し上げますけれども、確かにペデストリアンデッキの上にもどういう形でできるかというふうな話もあったんですが、実はこれ、1階部分かなり広い歩行者空間をとっております。ですから、こちらの方が相当地元でもご利用がしやすいエリアになるかなというふうに考えて

おりまして、これを含めて地元の組合のグループの皆さんとは、ちょっとこれからお話し合いをしていきたいというふうに考えているところです。

谷口会長 はい、どうぞ。

岡田幹事 多摩堤通りから入ってきて、ぐるっと回って、また出ていくタクシーが、右の方に右折をした場合に、渋滞するのではないかというご質問がございました。この事業は、京急の連続立体事業に関連するまちづくりをやっておりまして、そういった意味では、道路形態とかも考慮してやっておりまして、これは右折いたしますと、今までは京急の踏み切りがございまして。渋滞をしていたわけでございますけれど、今度は踏み切りが解消されまして高架になりますので、第一京浜、国道15号線が混まない限りは、渋滞はないというふうに考えております。

今、国道15号線の方が、空港線のところで渋滞をしておりますけれど、これも今度高架になりますのでスムーズになります。

あと、その先の蒲田交差でございますけれど、環状8号線が上で、国道15号線が下をくぐった立体交差になりますので、ここも京急の立体と同じように、スムーズな交通になっていきますので、そういった意味では、渋滞はないのかなというふうに考えております。先ほどの道路の右折もできるように考えております。

以上でございます。

谷口会長 はい、どうぞ。

廣瀬幹事 補助金の件について、ちょっとお答えが抜けたので、申しわけございません。従前、こののまちに関しましては、事務経費についての補助をずっとしておりましたが、既にここまでの計画ができ上がっておりますので、今年度、国土交通省に対しても補助金の要望をし、地元の家屋調査でございますとか、登記の関係ですとか、あるいは地盤の調査の関係の、あるいは計画書の作成でございますね。こういったものの項目についての補助要望は、既にしてあるところでございます。

池添委員 それからもう一つ聞きたいんですけど、建物が高さ80mというんですけれども、建物、いろいろ権利者によって違うと思うんです

けれども、建物が80mまでの許容の中であると、25～6階建ての  
かい建物もできる可能性があるわけですよ。住宅なんでしょうけ  
れども、それだけの大きな建物を建ててるといって、例えば昔の公  
団住宅、今名前が何だったかちょっとど忘れしたんですけど、ある  
いは公社住宅とか、そういう方面の団体を利用して、公営住宅、区  
営住宅とか、そういうものの導入というような考え方というのはい  
いんでしょうか。

谷口会長 はい、どうぞ。

廣瀬幹事 まず高さ80mの件で簡単に解説をしておきますと、今回の市街  
地再開発事業のすぐ隣に、昔、安藤電気という会社がございました。  
ここに既に80m級の建物が建ち上がっています。

それから、アロマスクエアというこの区役所のすぐ目の前にやは  
り80m級の建物が建っています。実はこの大田区の全域につきまし  
ては、航空法による高さの制限の関係で、基本的に大体このあたり  
80mのラインで切り取られるということでございます。スカイライ  
ンについては、基本的に80m級をベースにしながら、今後整って  
いくかなというところがひとつございます。

それから、住宅の関係でございますが、こちらにつきましては、ま  
だ組合さんの方が、住宅をどのような形で供給していくかというこ  
とについては、まだ結論に至っていないんですけど、今の段階で私ど  
もが端から見ている部分では、公共住宅というよりは、基本的には分  
譲マンションでの計画をされているという模様でございます。

谷口会長 よろしゅうございますでしょうか。

はい、どうぞ。

河津委員 今のにちょっと関連してお尋ねしますが、80mという建築制限  
は、絶対越えてはいけない高さなのか、建築基準法でいうさらに8  
分の1は塔屋・機械室等はそれに参入しないという、それが加味さ  
れたものなのか。それをちょっと確認をさせていただきます。

谷口会長 はい、どうぞ。

廣瀬幹事 実は、航空法による高さの制限が、海拔TPから77mというふ  
うに定められておりまして、GLから多分、ここだと74mの高さぐ  
らいになってくるかと思っておりますけれど、航空法による高さの制限の

枠の中では絶対越えてはいけない高さと考えざるを得ないということ  
ころだと思えます。

谷口会長 はい、どうぞ。

河津委員 このたびはそういうことなんですが、いろんなことでよく地区  
計画があって、その地区計画における高さというのも、あれは絶対  
越えてはいけない高さと考えて良いんですか。この案件とちょっと  
違うことなんで。確認をしたいから、お尋ねします。

谷口会長 はい、どうぞ。

中村幹事補佐 先生のおっしゃるとおりです。これは建築基準法の80mの規定  
なんです。ですから緩和規定もあるんです。ただし、ここの地区は  
実態として航空法の制限がかかってくるので、緩和に関係なく80m  
の高さで規制されると考えていただければと思います。建築基準法  
の高さと考えてください。すると、緩和も本当はございます。ただ  
し、実態として航空法にかかってくるので、80mしか建ちませんと  
いうことでございます。

河津委員 ここの現場は分かったけれど、地区計画というのは、大田区内  
にも何カ所かあるじゃないですか。その高さを決めたときは、あれ  
は絶対越えてはいけない高さなのか、建築基準法上の高さなのか。  
先ほど言った8分の1は、塔屋・階段室、機械室等で認められると  
いうことですか。

中村幹事補佐 おっしゃるとおりです。地区計画で高さを決めたのに、8分の  
1なら越えてもいいというのは変だろうということを住民の方から  
相談されています。そういう場合は、地区計画の方ではただし書き  
を書きまして、緩和を認めないということを明記しなきゃいけない。  
すると、基準法の数字じゃなくて、明記された数字になりますので、  
そういう形で今、検討させていただいています。

谷口会長 よろしゅうございますか。はい、どうぞ。

大竹委員 ちょっと先ほど漏れたので、質問、追加でさせていただきます。  
まだ概算だと思うんですが、総事業費、それとあと、それぞれ国、  
東京都、区の負担分というのはあると思うんですが、その部分の計  
画の中身というのかな、そこら辺はどうなっているのか、ちょっと  
お聞かせください。

廣瀬幹事 これはまだあくまでも概算ですけれども、今、総事業費としては189億円ですか、というぐらいの数字が多分地元の方では打ち出してきているというところでございます。

ここに關して、まだ具体的な、その金額そのものが実際にはまだ、固まっていないものでございますから、実際にどの程度の枠組みが私どもの方の金額になるかというのは、まだ図面をきちっと作ってこないと分からないんですけれども、いわゆる駅前広場ですとか、道路でございますとか、公共負担金の部分がございまして、こういったところは、私どもの方で負担をしていくと。私どもといたしましても、国と、それから大田区の方で負担していくというような割振りになってきます。これは具体的にはまだ、きちっとお話をするぐらいの話にはならないんですけれども、そういう状態として位置づけられています。

谷口会長 はい、どうぞ。

大竹委員 それでも一応、準備組合が計算していると思うんですけどね。この間、何回か変わっていると思うんですが、直近で良いです。大体出していると思うんで、その金額というのをちょっと示していただきたいというふうに思うんですが。

廣瀬幹事 すみません、ちょっと今、私の手元の資料がありませんでした。実際に示された事業全体の枠組みとして、大枠で出しても197億円ということで、公共側の負担が大体6割ぐらいを占めているかな、これは道路、それから駅前広場、それから市街地再開発事業に対する補助、こういったところの金額でございます。

谷口会長 はい、どうぞ。

大竹委員 やっぱりそういう資料もぜひ準備していただきたいと。私が持っている資料、これは平成20年11月現在なんですけど、総事業費197億円、それで公共施設面積0.6haで、事業費が85億円となっているんですよ。総事業費に占める割合は43%。それと保留床が、先ほど言った保留床面積50%、保留床処分として総事業費に占める割合は40%ね。79億円というふうに、もらった資料でそうなっているの。そうすると、この事業費、公共施設整備の中で区の負担分というのは、3分の1の部分と2分の1の部分がありましたよね。そう

すると、約50億円近くになるのかなというふうに思っているんですよ。

そういうふうに、本当に区民からしても多額な財政負担になるものですから、やはりぜひこういう部分では本当に今、それぞれの施策というのは、これは都市だけの施策だけじゃなくて、広く展開されているわけですから、本当にそういう部分を含めて、何が本当に今必要なのか。私としては、こういう駅前再開発に50億円、区の負担にならざるを得ないという部分を含めて、やっぱり今、そういう状況じゃないんじゃないかと。今実際、中小業者の皆さん方、先ほど言いましたけれども、本当に区として支援策をしていかなくちやならないんじゃないのかなというふうに、私自身は思っているものですから、私としては、この再開発については反対をしたいというふうに言わせていただきます。

岸 田 委 員 　　ちょっと関連で良いですか。費用のことが出たので、ちょっとお聞きをしたいと思うんですね。公共負担金約6割ということで、あとは残りの4割ぐらいが、事業組合の方々、要するにそこに加入している方々が負担するんだろうというふうに思うんですが、先ほどのご説明の中で、各事業者が様々な提案をしてきた中で、何とかいけるんじゃないかというお話があったので、ということは、負担があってもいけるんだという理解でしょうか。その辺ちょっと詳しくご説明をお願いします。

廣 瀬 幹 事 　　基本的には、こちら権利者の皆さんが、ご自分の権利を既存の土地なり既存の建物でお持ちなわけです。こちらの既存の権利そのものを新しい建物の床でどのぐらいの金額ですね。どのぐらいの金額になるのかということをお換算しまして、それに見合う分の基本的な床を取得できるということでございます。

それだけで基本的に足りないかもしれないんですけども、実は、先ほど来出てきた、こちら上の方の建物は250戸、住宅がございます。この住宅については、先ほど来お話ししていた床を売るディベロッパーに任せるといところがございますので、そちらで保留床を売って、そこに出てきた金額を充当させるという形で、基本的にはどのぐらいの変換率になるかということも、これから権利変



換計画で進めるわけですけれども、実際のところ、一体どのぐらいの床を抛出し、どのぐらいの床をとれるかと。要するに換算させてもらえるかと。これがこれからの権利変換ということでございますので。そうですね、極端に言って10分の1になっちゃったよとか、そういうようなことには基本的にはならないだろうと思いますけれども、これは変換率というところで、これから皆さんが工夫をされているところでございます。

岸 田 委 員 今、この時点でなかなか言いづらいただろうというふうに思うんですけれども、保留床の問題で、大竹委員なんか一番権利者の側から言って心配しているのは、恐らく保留床が売れるか売れないかという話でしょう。先ほどの様々な事業者の提案の中で、その中でどういう含みがあるのかというのをいろいろあるんだろうと思う。一方では行政的要因もある。あんまり使うなというような言い方もされている方もいらっしゃるけれども、この委員の中でもね。

だけでも、今、その組合員の立場からすれば、今そこで住んでいて、新たにこういう計画があって、未来に向かって希望を持って、再開発していこうという中で、負担金とか、その辺がどういうふうに変化していくのかと、非常に興味があるところだろうと思うんですね。

だから、方向性としてどうなんだというのは、先ほどいろんなディベロッパーから提案されているんだということで言われていましたから、もうちょっと少し、教えていただければ良いかなと。どこまで言えるか分からないけど。

廣 瀬 幹 事 これは一般の市街地再開発事業との関係でございますけれども、従前資産に見合うものを手に入れたいというような基本的な考え、あるいはそれ以上にもらっちゃったよというような部分もあるわけですね。

実際、ここでどのぐらいの変換率になってくるのかは、ちょっとまだ私どもの方は言えませんが、通常の市街地再開発事業というのは、従前の資産の見合い分が、またどの程度でもらったよとか、ちょっと少なくなっちゃったというような市街地再開発事業もあるようでございます。それから、多くもらっちゃって良かった

よというような事業もございます。これは、まさにこれから検討していく部分だろうかということです。

谷口会長 よろしゅうございますでしょうか。

全員の方のご意見をいただきたいと思っておりますので、小篠先生、いかがでしょうか。

小篠委員 具体的にもう少しなっていないと、ちょっとどういうふうを考えるかという点がちょっと見えてこない面がありますので、この段階では皆さんのご意見が出ていますから、それで良いんだろうと思っています。

あとは、もうちょっと具体化した段階で意見を言わせていただければと思います。

谷口会長 ありがとうございます。小林先生。

小林委員 自転車についてはこちらに手当してありますというようなご説明は、ちらっと後からあったかと思えますけれども、最近、例えばマンションなんかでも、全体の足元の景観や何かでグレードを高めるという方策の一つかとも思うんですが、例えばバイクストックフロアを低層階に設けるですとか、やはり足元をきれいにする方策というのを、あらかじめ考えるというような方向が出てきているように思います。

あるいは、パリなどで最近ちょっと成功しつつあるというバイクの都市の中の路線網みたいな、いろいろなメニューということを含めますと、ここ何年かで自転車というのは結構変化するメニューかというふうに思ったりはしてしまして、その辺で特別の、何かこれからの方策みたいなことが考えられていく余地があるのかどうかをお聞きしたいと思えます。

谷口会長 はい、どうぞ。

廣瀬幹事 この市の街地再開発事業の中で、特殊な考え方というのは余りないんですが、実はこの市街地再開発ビルの基本的な需要台数というのは算定しておりまして、そちらについては、十分賄うという基本的な考え方がまず一つございます。ですから、ビルで発生する自転車、二輪については、こちらで収容していったという考え方がまず1点ございます。

それから、こちらの京急蒲田全体というか、京急線の高架事業の平成11年の都市計画の中で、京急蒲田駅周辺につきましては、先ほど申し上げました高架の下でございますけれども、こちらの方に駐輪場として、約710台分を予定しております。この駅前広場のすぐ川崎側といいますか、高架下に位置づけてございます。

それから、東口の方には、やはり540台分の駐輪場を都市計画決定しているところでございます。

なお、今、大田区全体としましては、先ほど出ました蒲田グランドデザインを含めまして、自転車の全体計画を練っているところでございます。京急蒲田の周辺につきましても、放置自転車を可能な限り減らすという前提で、今、検討している最中でございますので、それらの自転車の総合的な計画を全部合わせまして、何とか、いわゆる自転車対策というものはやっていこうというふうに考えております。

基本的には、放置自転車をまずなくすというのが今大田区の基本的な考え方でございますので、そこから進めさせていただきたいと考えております。

谷口会長 よろしゅうございますでしょうか。池添先生は、先ほどののは。

池添委員 はい、いいです。

谷口会長 ありがとうございます。

どうぞ、馬場先生。

馬場委員 それでは、意見を言わせていただきます。この審議会の冒頭で秋山副区長がおっしゃっていたんですけれども、地域力と国際化という部分においては、一号議案で話した羽田空港と、今回二号議案から四号議案までの羽田の地域力というところを結ぶ意味では、会長が先ほどおっしゃっていたすごく大田区を変える魅力の一個を作れることかなと、今日思っずっと皆さんの意見を聞きました。ぜひ、外国の方が日本にいらっしゃって、そのまま羽田空港を降りて品川に行くのではなくて、途中で何か降りてみたいなというようなまちができることを期待しています。

以上、意見です。

谷口会長 ありがとうございます。一番最後になりましたけど、新任の

田中先生。

田中委員 今後の羽田からのアクセスということで、やはり京急蒲田というのは、大きな核になる駅になるかと思えます。そういう点では、西口の再開発、大いに期待されるかと思えます。

先ほどお話がありましたが、自転車の場合については、各駅で苦労しておりますが、放置自転車対策という点では、試算をして700台、500台で足りるのかどうか、いろいろと考えていただきたいと思います。放置自転車がありますと、はしご車の活動が困難になる場合もあります。また、アクセス道路は、大型車両が入れるように幅員をしっかりとってありますので、現時点ではなかなか大型車両が入れない地域ですので、今後の安全という点では心強いところがございます。

また、確認ですが、ペDESTリアンデッキの床下の空間の高さ、バスが入るので、相当な高さをとっているかと思えますが、当庁の大型車両が入れるような、アクセスできるように、再度また確認をさせていただきたいと思えます。

大いにまちの皆さんの納得するような、より安全な地域にしていきたいと思えます。

また、細部については具体的に話がまとまる段階から、早目に相談をいただきまして、こちらからもお話をさせていただきたいと思えます。

以上です。

谷口会長 ありがとうございました。ただいま、お一人お一人の非常に適切なご意見、ご要望を承ったという思いがございます。私は、最初に申し上げましたように、この再開発事業は今が非常に大事な時期であろうと思っておりますし、JR蒲田駅と京急蒲田駅は直線で700mぐらいな距離であります。この両者のまちづくりが一体的に進められるということが、これからの大田区の発展に大きな影響を与える。動き出したこの状況を、せっかく加速度がつきつつある中で、やっぱり止めちゃいけないと。もちろん財政上の問題など考えましても、短兵急には答えが出ない気もするけれども、地道なまちづくりのための努力は続けるべきではないかと。そういう意味で、

蒲田全体のグランドデザインを考えていくことも、非常に大事だと思えます。

いろいろとご意見を賜りましたことで、いろいろな宿題が浮かび上がってきたのではないかと思います。生活に密着した、細かいいろんな問題が浮かび上がってきて、それがむしろ将来の大きな方向づけには大きな効果をもたらすものであるというふうに、私はさらに痛感したものでございます。現在ご提案のレベルで言えば、建築基準法、都市計画法の中の問題として進めていくということが前提でございませけれども、まちづくりのための基礎・基本としてあるべき姿として、いろいろなことがアドバイスとして適切にご意見をいただけたわけでございます。

本日出ました意見をふまえてグランドデザインとしてどういうもの考えたら良いかということ、まとめていただきたいと思っておりますし、そのまとめていただいたものを大切に一つの新しい情報として、今後の対象地域の対応として、十二分に活用していただきたいという、そういう思いがございませ。

秋山幹事 本日に長い時間、いろいろとご審議をいただき、そしてまた、たくさんのご意見をいただきまして、ありがとうございます。まちづくりというのは、本当に一つの建物を造ればそれでおしまいということではなくて、ただいま皆さん方からご意見をいろいろとお伺いしました。そういったことを一つ一つ積み上げていくということは、非常に大切なことだというふうに思っています。

自転車の問題もそうですし、消防法上の問題もそうです。それから呑川の問題もそうです。そういったことをトータルで考え合わせながら、蒲田のグランドデザインを我々としてはこれからしっかりと作っていきたく。そのための核として、この京急蒲田西口駅前の再開発をしっかりと活かしていきたくと思えますし、今日の皆さん方のご意見をしっかりと受けとめて、地域の権利者の皆さん方と一緒に「ああ、良かったな」と思えるまちづくりをこれからはしていきたいというふうに思っておりますので、どうかよろしく願います。本日は、どうもありがとうございます。

谷口会長 今日の審議会では、今やっている再開発事業の基本的なプロセ

スだけの決定ではなくて、もっとその周辺で、結果的には区民にとって大事なまちづくりのポイントが浮かび上がってきた、というふうに理解をしていただきたい。ぜひそれを何らかの形で整理していただいて、オープンにさせていただくことも大事ではないかと思っております。

本日の答申をどういうふうにするかということでございますけれども、反対意見もございますし、私は、賛否をもってお諮りしたいと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

谷口会長　　そうですか。それでは、第二号議案から四号議案までを、諮問の通り定めることが適当である旨、答申することに賛成の方、挙手をお願いしたいと思いますが。

(賛成多数)

谷口会長　　賛成多数でございますので、そういう形で今回の結論というふうにさせていただきます。

ぜひ事務局には、各担当部局の横のつながりを作っていただいて、良い条件を整理していただくことをお願いする次第でございます。

本日は、本当に長い時間、ありがとうございました。

午後 4 時 48 分閉会