

# 大田区都市計画審議会（第171回）

目 的	1. 東京都市計画流通業務団地南部流通業務団地の変更（東京都決定） について																		
日 時	令和2年1月10日（月） 開会 14時00分 閉会 14時48分																		
場 所	消費者生活センター 2階 大集会室																		
委 員	<table border="0"> <tr> <td>○ 小西恭一</td> <td>○ 中西正彦</td> <td>欠 福田大輔</td> </tr> <tr> <td>○ 今井克治</td> <td>○ 山中誠一郎</td> <td>○ 佐谷和江</td> </tr> <tr> <td>○ 高瀬三徳</td> <td>○ 湯本良太郎</td> <td>○ 勝亦 聡</td> </tr> <tr> <td>○ 椿 真一</td> <td>○ 福井亮二</td> <td>○ 松原 元</td> </tr> <tr> <td>○ 樋口幸雄</td> <td>○ 北見公秀</td> <td>○ 田中 隆</td> </tr> <tr> <td>欠 高橋秀行</td> <td>欠 水野晋一</td> <td>欠 佐藤善亮</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">○印出席者</p>	○ 小西恭一	○ 中西正彦	欠 福田大輔	○ 今井克治	○ 山中誠一郎	○ 佐谷和江	○ 高瀬三徳	○ 湯本良太郎	○ 勝亦 聡	○ 椿 真一	○ 福井亮二	○ 松原 元	○ 樋口幸雄	○ 北見公秀	○ 田中 隆	欠 高橋秀行	欠 水野晋一	欠 佐藤善亮
○ 小西恭一	○ 中西正彦	欠 福田大輔																	
○ 今井克治	○ 山中誠一郎	○ 佐谷和江																	
○ 高瀬三徳	○ 湯本良太郎	○ 勝亦 聡																	
○ 椿 真一	○ 福井亮二	○ 松原 元																	
○ 樋口幸雄	○ 北見公秀	○ 田中 隆																	
欠 高橋秀行	欠 水野晋一	欠 佐藤善亮																	
出 席 幹 事	副区長（川野） まちづくり推進部長（齋藤） 都市計画課長（榊原） まちづくり計画調整担当課長（深川）																		

傍聴者 4名

議 事	<p>議 題 第 1 号議案東京都市計画流通業務団地南部流通業務団地の変更（東京都決定）について</p> <p>報 告 都市再開発方針の改定について</p>
<p>議決事項 第 1 号議案について、諮問のとおり定めることが適当である。</p>	
<p>その他</p> <p>提出資料 第 1 号議案 諮問文（写）、意見照会（写）</p> <p>事前資料 1 東京都市計画流通業務団地の変更（東京都決定）</p> <p>事前資料 2 変更概要</p> <p>事前資料 3 - 1 総括図（東京都決定）</p> <p>事前資料 3 - 2 総括図（東京都決定）</p> <p>事前資料 4 - 1 計画図 1</p> <p>事前資料 4 - 2 計画図 2</p> <p>事前資料 4 - 3 計画図 3</p> <p>事前資料 5 説明資料</p> <p>参考資料 南部流通業務団地都市計画変更（案）について（東京都決定）</p> <p>報告資料 都市再開発方針の改定について</p>	

榊原幹事 定刻となりましたので、ただいまから始めさせていただきます。  
本日は、お忙しい中、ご出席いただきまして、まことにありがとうございます。  
ございます。

本日、司会を務めさせていただきます、都市計画課長の榊原でございます。  
新しい年を迎えまして、本年もどうぞよろしくお願いたします。

それでは、配付資料の確認をさせていただきます。確認に先立ちまして、  
今回資料送付が直前となりまして、大変申し訳ございませんでした。  
資料一式がお手元にない方がいらっしゃいましたら、今ご用意いたします。  
大丈夫でしょうか。

それでは、資料の確認をさせていただきます。本日の次第が記載されて  
おります、A4縦の資料をご確認ください。こちらですが、表面に次第、  
裏面に座席表の記載がございます。1枚おめくりいただきまして、  
表面に委員名簿、裏面に幹事名簿がございます。

続きまして、右上に諮問文（写）、左上に第1号議案と記載のある  
クリップ留めの資料をご確認ください。1枚目は、第1号議案の諮問文の  
写し、2枚目が第1号議案の東京都知事から大田区長宛ての意見照会の  
写しになってございます。

続きまして、1枚おめくりいただきまして、今回の案件内容の資料  
でございます。案件資料には、全て通し番号を右下に記載しております。

まず、ページ番号1ですが、事前資料1、東京都市計画流通業務団地  
の変更（東京都決定）、A4横書き1枚の資料でございます。

次に、ページ番号2、事前資料2が変更概要、A4横書き1枚の  
資料でございます。

次に、ページ番号3、事前資料3-1、1枚おめくりいただきまして、  
ページ番号4、事前資料3-2が総括図となってございまして、A3横書き  
カラー版1枚でございます。

次に、ページ番号5、事前資料4-1が計画図の1、続いて、ページ  
番号6、事前資料4-2が計画図の2、続いて、ページ番号7、事前資料  
4-3が計画図の3、それぞれA4横1枚の資料となっております。

次に、ページ番号8から9、事前資料5でございますが、説明資料、A4縦書き1枚の資料となっております。

次に、ページ番号10が参考資料、A3横書きカラー版1枚の資料でございます。

最後に、右上に報告資料と記載があります都市再開発方針の改定について、A4縦書きホチキス留め2枚がございます。

過不足等ございますでしょうか。もし、途中でお気づきの方は挙手いただきましたら、事務局でお持ちしたいと思えます。

それでは、ここからの議事につきまして、会長に進行をお願い申し上げます。

小西会長 会長の小西でございます。年頭に当たりまして、一言ご挨拶申し上げます。年が改まって初めての審議会となります。皆様、あけましておめでとうございます。本年もよろしくお願ひします。特に、委員の皆様におかれましては、昨年にも増し、活発な質疑をしていただけるようお願い申し上げます。

それでは、本論に戻ります。まず、開会に先立ちまして、本日の審議会の成立について、事務局より報告願ひます。

榎原幹事 それでは、本日の審議会の成立につきまして、ご報告申し上げます。審議会の成立要件につきましては、大田区都市計画審議会条例第5条第2項において、審議会は、委員及び議事に関係のある臨時委員の2分の1以上が出席しなければ会議を開くことができないと規定されてございます。

本日の委員の出席状況でございますが、委員18名のうち、出席14名、欠席4名となっております。定足数を満たしております。

なお、本日の傍聴申し込み数は、4名となっております。以上でございます。

小西会長 ありがとうございます。ただいま事務局から報告がありましたように、定足数に達しておりますので、本審議会は成立となります。

ここで、第171回大田区都市計画審議会の開会を宣言いたします。

審議に先立ちまして、本日の審議会の議事録署名委員は、勝亦委員にお願いしたいと思えますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

小西会長 ありがとうございます。勝亦委員、議事録の署名につきまして、よろしく願いいたします。

それでは、傍聴者の入室を許可します。

(傍聴者入室)

小西会長 本日の議題につきまして、事務局より報告願います。

榑原幹事 それでは、本日は諮問案件1件となりますので、よろしく願いいたします。

小西会長 それでは、本日の議案の審議に入ります。大田区長より、大田区都市計画審議会会長宛に、令和元年12月25日付で、第1号議案、東京都市計画流通業務団地南部流通業務団地の変更（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します。

榑原幹事 それでは、諮問文を朗読させていただきます。なお、東京都知事から大田区長宛の意見照会の写しも合わせてごらんいただきたいと思えます。

それでは、お手元に配付させていただきました第1号議案の諮問文の写しをごらんください。

第1号議案、東京都市計画流通業務団地南部流通業務団地の変更（東京都決定）について。

令和元年9月25日付31都市基調第592号により、東京都知事から照会があったので、東京都市計画流通業務団地南部流通業務団地の変更（東京都決定）について、下記のとおり諮問する。

諮問文の朗読は以上でございます。

小西会長 それでは、この議案を上程いたします。

幹事より議案の説明をお願いします。

榑原幹事 それでは、議案についてご説明させていただきます。

それでは、まず事前資料5をごらんください。こちらの資料に基づきご説明させていただきます。

まず初めに、今回変更いたします流通業務団地について簡単にご説明させていただきますが、流通業務団地とは、流通業務地区の流通業務施設の配置、規模、並びに公共施設及び公益的施設の位置、規模、建築物の建蔽率、容積率、高さ制限、壁面の位置の制限など

を都市計画で定めたものでございます。これは、団地の基本的な考え方というところでございます。

それでは、資料の1、趣旨及び経緯についてご説明いたします。区部流通業務団地は、流通業務市街地の整備に関する法律に基づく、流通業務施設整備に関する基本方針により、大田区、板橋区、足立区、江戸川区の4カ所に、流通業務施設として普通倉庫、冷蔵倉庫、トラックターミナル、卸売業等を集約的に整備した物流拠点であり、行政等が基盤整備を行い、業種別、街区ごとに民間事業者等が施設を整備・運営しておるところでございます。

この物流拠点は、当時の物流施設ニーズを踏まえて、都市計画における「流通業務団地」等に定められ、これまで約50年間首都圏を支える物流拠点としての役割を担ってきてございます。

近年の物流ニーズの多様化や高度化に対応し、業種の枠を超えた物流の効率化に向けた流通業務施設の機能更新を図るため、流通業務団地の都市計画変更をするものでございます。

次に、具体的な都市計画の変更内容についてご説明します。事前資料の最後にありますA3の参考資料をごらんください。左側のページになります。位置は、大田区平和島二丁目、三丁目及び六丁目各地内で、面積は約64.7ヘクタールでございます。

次に、都市計画の変更内容でございます。左側下部の変更概要についてご説明します。主な変更点は3点でございますが、一つ目は施設区分でございます。街区ごとの区分から総合的施設が可能になる流通業務施設へ変更するものでございます。二つ目は、建蔽率でございます。建物の建築面積の建築敷地に対する割合は60%の上限から、準防火地域内の耐火建築物または街区の角にある敷地内の建築物につきましては10%を加えることを可能とするものでございます。三つ目、公共施設でございます。道路の付け替えにより整備された区画道路と公園を追記するものでございます。

続いて説明会の概要についてです。事前資料5にお戻りいただきまして、9ページの4、説明会の概要をごらんください。都市計画法第16条に基づきまして、令和元年12月2日に案の説明会を行ったところでございます。説明会の参加者数は12名でございました。ま

た、参加者からは都市計画の変更に関する意見は特にございませんでした。

続きまして、公告・縦覧でございます。都市計画法第17条に定める公告・縦覧及び意見書の受け付けを令和元年12月3日から12月17日までの2週間行ったところでございます。閲覧場所は東京都都市整備局と大田区まちづくり推進部都市計画課で行ってございます。縦覧者、意見書の提出はございませんでした。

最後に今後の予定でございます。本日ご審議いただいた結果を東京都知事宛に回答した後、2月上旬開催の東京都都市計画審議会の審議を経まして、令和2年2月下旬に告示される予定となっております。

私からの説明は以上でございます。それでは、ご審議のほどよろしくお願ひ申し上げます。

小西会長 よろしいですか。では、委員の皆様からご質問やご意見がありましたらお願いします。

今井委員。

今井委員 趣旨及び経緯の中で、物流ニーズの多様化と高度化に対応するために、今回の計画変更をするということなのですが、具体的に物流ニーズの多様化と高度化というのはどういうことを言っているのかということと、この変更によって、今までの施設区分としてトラックターミナル、卸売業、普通倉庫、冷蔵倉庫で4区画だったのが、包括的な流通業務施設という形でくくられるようなのですが、くくることによって今までの施設区分の内容の4区画以外にどういうものが入ってくるかというのがちょっとわかりにくいものですから、教えていただけますでしょうか。

小西会長 榊原幹事。

榊原幹事 それでは、物流ニーズの多様化と高度化ということについて、ご説明させていただきます。近年の物流ニーズとしまして、インターネット通販の普及に伴い、個別配送などの配送が必要な状況がございます。そうなりますと、これまで個々にやっていたもの、例えば、配送業、倉庫業、それから問屋、小売店というふうに分かれてやっていたものが、そのようなニーズを個々の業種で受けるような対応

が必要となってきました。つまり、物流業界におきましては、注文から保管、配送などの対応の複合化が進んでおりまして、それに基づき、そのような多様化に対応するような取り組みが必要になってきております。

次に、高度化でございますが、配送につきましては、そのような多様化の中で、時間帯が細かく指定されるようなことがございますのと、あとは小口納品なども増えてきております。それにプラスして、低温低湿保管、要するに保冷、冷蔵関係のものの対応も増えてきて、かなりニーズが高度化しているというところがあります。

したがいまして、そのようなことにこれまでの施設が個別に対応するのではなく、それぞれの業種で個々にそれらが対応できるような取り組みをすることが、ニーズの多様化、高度化というところがございます。

なお、個別の施設を包括することによって、今までの取り扱い内容が大きく変わるのではないというように確認しているところでございます。

以上でございます。

小 西 会 長 よろしいですか。

今 井 委 員 はい。

小 西 会 長 福井委員。

福 井 委 員 建蔽率に10%を加えることが可能になるということなのですが、具体的にこれだと60%プラス10%で70%と考えていいのですか。

小 西 会 長 榊原幹事。

榊 原 幹 事 建蔽率がどう変わるのかというお話でございますが、建築基準法におきましては、角地の場合ですと10%、あと耐火建築物ですと10%が緩和される規定がございます。ただし、それら両方を満たす場合、通常ですと60%に10%と10%を足して80%になるのが一般的なのですが、南部流通業務団地では、70%までというような制限になるところでございます。

小 西 会 長 福井委員。

福 井 委 員 高さ制限なのですが、ここに高さ制限はないですよと資料1に書いてあるのですが、羽田空港が近いので、これは航空法に引っかか

るのじゃないかなという気がするのですが、高さ制限について教えてください。

小 西 会 長 榊原幹事。

榊 原 幹 事 高さ制限のご質問でございますが、この流通業務地区内ですと、50メートルから60メートルぐらいの高さ制限がかかります。ただし今回、建蔽率は変わりますけれども、容積率が300%というふうになってございまして、この高さ制限にはかからないような状況でございます。

小 西 会 長 福井委員。

福 井 委 員 ありがとうございます。最後に、事前資料4-1、4-2の違いをちょっと教えていただきたいのですが、4-2というのは、京浜運河を渡るこの道路には斜線が引いていないのですが、4-1には斜線が引いてあるのですね。ですから、この道路の管理、維持を含めて、これはどこがやるのかなというのを教えていただきたいのですが。

小 西 会 長 榊原幹事。

榊 原 幹 事 今、4-1と4-2における違いで、4-2については、道路部分に斜線がないというようなお話でございます。それにつきましては、4-3、次のページに凡例を示してございます。計画図3の下になりますが、放射18号というのが斜線でございます。それと、都市高速道路第1号線というのが、点で示されているエリア、それと、環状7号線というのが横線で示されております。これらは、都市計画道路として国と都で管理しているところでございます。そのほか、斜線で区画街路、これはちょっとわかりにくくて申しわけありませんが、示されている部分が計画図の真ん中にございますが、これが大田区道として管理するところでございます。

これをもう少しわかりやすくしたものが、概要図、参考資料の10ページになりますが、参考資料の右側、公共施設についてというところがございまして、先ほど言いました都市計画道路、放射18号から環状7号線まで、これが黄土色、これは国と都で管理するもの。区画街路、青、それと、今回追加するピンクのところが大田区で管理するところでございます。

小 西 会 長 福井委員。

福 井 委 員 なぜ質問したかという、業務団地の中にくぐられてしまうと、いくら大田区が整備しても、業務団地以外の人には使えない可能性があるのではないかという懸念があったからです。このように区画整理をされたところというのは、一般の方でも通行できるということによろしいですか。

小 西 会 長 榊原幹事。

榊 原 幹 事 参考資料をもう一度見ていただければと思います。最初に、左側の1番の位置図のところに黒く南部流通業務地区と示しておりまして、この黒いところが流通業務に特化した地区だというふうに指定しております。次に一点斜線で肌色に塗られたところ、これが南部流通業務団地として施設を指定して、建蔽率や容積率を指定するというような流れで指定してございまして、その南部流通業務団地の中に、今度は公共施設等としまして道路を指定しているところがございます。

これは、あくまでもそのような施設として位置づけているところでございます。一般の人が当然共用を開始していますので、通行できるようになっています。

福 井 委 員 ありがとうございます。

小 西 会 長 よろしいですか。

福 井 委 員 はい。

小 西 会 長 湯本委員。

湯 本 委 員 まずお伺いしたいのですが、この事前資料の5を見ると、近年の物流ニーズの多様化等と書いてあって、これが理由で今回の変更をしたいということなのだと思いますが、そもそもこの課題抽出というのは、行政側がしたのですか。それとも、物流業者の側から出たのですか。

何が言いたいかというと、今まで建物が60%しか建たなかったところに、この変更がかけられることによって70%建てられるのですよね。これは自分の個人の財産に置きかえた場合、こんなありがたい話はないのですよ。ゆえに、この規制緩和をかける上では公平性だとか、妥当性だとか、社会的なきちんとした意義みたいなものが

説明できなければいけないと思います。

この点について、なぜこういう課題抽出をし、なぜこの変更をかけようとしているのか、この点についてのご説明をお願いします。

小 西 会 長 榊原幹事。

榊 原 幹 事 今回の変更は、どのような経過で変更されているのか、基本的な考え方というようなお話でございますが、まず、全国的にこのような物流業務団地というのがございまして、国が昨今の物流のニーズの多様化、高度化というところの対応の方針を示しておりまして、それに基づいて東京都が対応していこうというような流れがあって、それで大田区としましても、そのような流通業界の多様化に対応するために、今回のような都市計画変更をするところでございます。

もうちょっと具体的に話をしますと、設置から50年程度経過がございまして、日本各地の流通業務団地でニーズに合わせた都市計画変更が行われてきているところでございます。全国的には、そういう流通業務団地が26カ所ございまして、近年では、越谷市などでも都市計画変更をしているところでございます。区部は特に都心部の消費を担っていることから、今回ニーズへの対応としまして都市計画変更するという流れになっているところでございます。

小 西 会 長 湯本委員。

湯 本 委 員 逆の聞き方をしているのでしょうか。角地緩和や準防火地域内での耐火建築など、一定条件を満たした場合に建蔽率を70%まで緩和できるようにしたとき、どういう利用の仕方をしようとしているのですか。要は、何をしたいから建蔽率を60%から10%加算して70%にできるようにしているのかが知りたいのです。

小 西 会 長 榊原幹事。

榊 原 幹 事 物流業界は、近年人材不足などが喫緊の課題になっています。そして、雇用促進という面からいきますと、就労環境の見直しが必要となってございます。若年労働者や女性労働者を含めまして、就業者を確保していくためには、安全で気持ちよく働ける就業者のための施設が欠かせないというような実情がございまして、例えば、清潔な男女別のトイレや更衣室、シャワー室、充実した食堂、企業内の託児所施設などが必要となっているところでございます。

また、具体的に施設の改善につきましては、先ほど言いました多頻度の小口配送への対応、効率性などというところと、あとは、車両大型化への対応というのもございまして、大型車を施設に乗り入れるために各施設、高度化したときに各施設に、各階にそういう車両が乗り入れることができるようなランプ構造、立体的な斜路をつけたり、あとは、トラックが入れるようなスペースをつくるということで、建蔽率も10%をそういうものに充てていこうというふうに考えているところでございます。

小 西 会 長 湯本委員。

湯 本 委 員 そうすると、物流業界全体のニーズに対応するため、建蔽率を60%から10%加算して70%にできるようにすることで設計に自由度が生まれ、就労環境の改善やトラックのスロープを入れる大型化等に対応できる物流拠点をつくることのできる。そのために変更をかけたい。そういうことで理解をしてよろしいですか。

小 西 会 長 榊原幹事。

榊 原 幹 事 委員のおっしゃるとおりでございます。

湯 本 委 員 ありがとうございます。

小 西 会 長 湯本委員がおっしゃった建蔽率につきまして、私のほうから補足をさせていただきます。

建築基準法では、両側を道路に接している敷地については、一般的に角地緩和ということで10%上乗せするわけですね。今までは、この流通業務団地を指定されると、そういうことは許さないということで、通常使われている権利を剥奪していたとか、使わせなかったというわけで、そこは元に戻そうということで、今回角地緩和が適用されています。

もう一つ、一番最初に榊原幹事が説明しましたように、準防火地域内の耐火建築物については法定の容積率の10%を上乗せできます。だから、角地にある耐火建築物については、合計20%上乗せできることが一般には行われています。だから、それを半分だけ戻してあげようということがこの内容でございます。深い理由は、先ほど榊原幹事がお話しした理由かもしれませんが、基本的には法の扱いとしてはそうなっているということです。

小 西 会 長 勝亦委員。

勝 亦 委 員 この流通団地を都市計画変更するというので、中心に走っているのが環状7号線ですけども、ここはただでさえ非常に車が混んでいて、ここから第一京浜に向かってとても渋滞しているんですね。地域の方は非常に迷惑しているといったらなんですけども。ここが変わることによって、さらに車の数が増えてしまうだとか、そういったことはどのように想定されているのでしょうか。

小 西 会 長 榊原幹事。

榊 原 幹 事 周辺の交通渋滞への影響をどのように考えているのかというようなご質問でございますが、今回、2030年時点のシミュレーションを行っております。

例えば、倉庫業で、各階へ接続するようなスロープをつけたランプウェイ型に建てかえた場合や、卸売業街区では、4トン車から10トン車へ対応する建て替えなどを想定して、シミュレーションを行っております。既にこの地域はダイナベース、団地冷蔵、流通センターが一部建て替えを行っており、それらは今回の建蔽率10%上乗せが適用されていないまま建て替えされていますが、今回の都市計画変更を踏まえた最大限の施設更新や使い方の変化が進み、施設が満床になった場合を想定して、2030年時点でシミュレーションをすると、環7のところと、北側の区道、平和島陸橋に接続する区道のところの交差点飽和度が0.6前後となっております。これが0.9を超えると渋滞するというような結果になるので、渋滞まではいかないというような確認をしております、それで影響がないと考えてございます。

小 西 会 長 勝亦委員。

勝 亦 委 員 では変えても渋滞はしないと。しかし、現時点で渋滞していると思うのですが。

小 西 会 長 榊原幹事。

榊 原 幹 事 調べましたところ、今申し上げた区画の環7の出口と区道のところでは、交差点として渋滞しないというような形です。ですから、その周辺のところでは渋滞が起きておまして、それに関しては、いろんな車両が通るということで、今回のそういう機能更新に関係

して、それらの影響が出るとは言いがたいというような確認をして  
ございます。

勝 亦 委 員 わかりました。

小 西 会 長 榊原幹事。

榊 原 幹 事 確かに、周辺では時間によって渋滞が発生しているのは確認して  
ございます。それにつきましては、色々な要因があるということで  
認識はしております。

小 西 会 長 勝亦委員。

勝 亦 委 員 いいきっかけではないですけど、そういった意味では、これを拡  
充することによって、渋滞が起きないように、さらなる渋滞が起き  
ないようにということで、東京都のほうにぜひ言っていただければ  
と思います。

小 西 会 長 榊原幹事。

榊 原 幹 事 今、委員から出た周辺の交通渋滞について、当該区として、非常  
に苦慮しているところだということところは議事録に残しまして、東京  
都に申し伝えたいと考えます。

小 西 会 長 佐谷委員。

佐 谷 委 員 ここは、埋め立て地なので、当初は東京都が所有していたと思う  
のですが、現在はほぼ民間が持っているかどうかというところが1  
点と、もし民間が持っている場合は、今回公園をつくられているの  
は、これは買収というか、区が買って公園にしたのかというところ  
をちょっと聞きたいです。

小 西 会 長 幹事お願いいたします。

事 務 局 事務局からお答えさせていただきます。空港臨海部調整担当課長  
の神保と申します。まず、地権者のお話だったと思いますが、現在  
は東京都ではなく、四社の地権者が所有しているものと認識してお  
ります。

また、公園につきましては、参考資料の右側のところ、京浜運河  
沿いのところに緑色のエリアが、チャンネルサイドウォーク公園とい  
う大田区の公園となっております。北側のところにも緑色のエリア  
になっていますが、ここもチャンネルサイドウォーク公園の一部とな  
っております。なお、公園の一部分については、港湾局から占用を

受けているところでございますが、それ以外のところにつきましては、大田区が所有している土地でございます。

小 西 会 長 佐谷委員。

佐 谷 委 員 もともと持っていたということですか。今回買ったということですか。

小 西 会 長 事務局お願いします。

事 務 局 キャナルサイドウォーク公園につきましては、東京団地冷蔵の開発行為に伴いまして、大田区に帰属された公園でございますので、今回買収したというわけではなく、帰属によって大田区の所有になった公園ということでございます。

また、道路の付け替えによって大田区の公園となった部分もありますので、開発行為によって大田区に帰属になった部分と、道路の付け替えで公園区域になった部分の二つがあるということでございます。

小 西 会 長 よろしいですか。

佐 谷 委 員 はい。

小 西 会 長 それでは、委員の皆様のご質問とご意見が出尽くしましたようですので、お諮りしたいと思います。よろしいでしょうか。

第1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したいと思います。よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

小 西 会 長 ありがとうございます。それでは、ご異議がないようですので、第1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いたします。

本日は、事務局から報告事項があるようですので、お願いします。

榑 原 幹 事 それでは、報告案件がございまして、お手元に配付してごさいます都市再開発方針について報告させていただきます。

報告資料と右上に表示してごさいます、都市再開発方針の改定についてごさいます。

それでは、報告させていただきます。東京都は、現在都市づくりのグランドデザインや都市計画区域マスタープランなどの改定に合わせて、都市再開発の方針の改定を行っています。そのため、大田

区では、今回都市再開発方針の都市計画変更原案を作成し、本日の大田区都市計画審議会に報告の上、東京都へ回答する予定でございます。

都市計画上の位置づけですが、都市再開発方針は都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、いわゆる都市計画区域マスタープランの具体的な方針を示す三つの方針の一つで、個別の都市計画、地域地区や地区計画等の上位計画に位置づけられております。東京都が方針策定に伴いまして、区と意見調整をするとともに、区域マスタープランの改定の際には、整合性を図り、再開発の適正な誘導と計画的な推進を目的としているところでございます。

改定概要についてですが、再開発促進地区に指定されていた大森中地区の一部、及び矢口・下丸子地区については、木造住宅密集地域整備事業などの再開発方針にかかわる事業を完了したことから、再開発促進地区を廃止するものでございます。また、誘導地区に指定されていた羽田空港南地区につきましては、都市再生緊急整備地域の指定されたことから、誘導地区から再開発促進地区に変更いたします。

改定の理由についてですが、今回の改定はおおむね5年ごとに見直しを行ってございまして、都市再開発方針について、東京都の定める策定の考え方に基づく改定を行うものでございます。

最後に、今後のスケジュールの予定ですが、本日の大田区都市計画審議会での報告を経まして、この変更原案を東京都に回答する予定となっております。

令和2年8月から、東京都都市計画決定の続きを開始する予定で、東京都から意見照会が来た際に、再度この大田区都市計画審議会に諮問し、回答する予定となっておりますが、先んじてご報告させていただいた次第でございます。

また、裏面に地図がついておりまして、今申し上げました箇所の廃止する箇所を2カ所、誘導地区から再開発促進地区に指定するのが1カ所図示しているところでございます。

私からは以上でございます。

小 西 会 長      今の報告事項につきまして、ご質疑がありますか。福井委員。

福井委員 1点だけ教えていただきたいのですが、今回東京都へ回答するというので、回答した後、今後都市計画審議会に議題としてかかるということによろしいですか。

小西会長 榊原幹事。

榊原幹事 これにつきましては、現在このような案で東京都に報告したところ、東京都が大田区だけではなく、23区のこのような取り組みをまとめて、東京都の都市計画審議会に諮っていく予定となっております。その過程で、今回のように、また大田区の意見を聞くような場があって、次回また報告をさせていただくというところでございます。

小西会長 福井委員。

福井委員 今回の報告の中で、大.17の羽田空港南地区に関しては、私は大田区とは別の意見を持っているので、その意見は今回じゃなくて、議案が出たときに伝えたいと思います。以上です。

小西会長 よろしいですか。

それでは、本日の審議は以上で終了となります。

本日は、ご審議いただきありがとうございます。司会を事務局にお戻しします。

榊原幹事 委員の皆様、本日はまことにありがとうございました。

最後に、次回の都市計画審議会の日時につきまして、ご案内させていただきます。次回、第172回大田区都市計画審議会は、令和2年3月19日木曜日、午後2時から蒲田地域庁舎で開会を予定してございます。ご出席のほどよろしくお願い申し上げます。

それでは、これを持ちまして、終了とさせていただきます。

本日は、まことにありがとうございました。

午後2時48分閉会