

大田区都市計画審議会（第185回）

目 的	1. 東京都市計画区域区分の変更（東京都決定）について 2. 東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）について 3. 東京都市計画臨港地区の変更（東京都決定）について 4. 東京都市計画公共下水道の変更（東京都決定）について 5. 東京都市計画防災地域及び準防災地域の変更（大田区決定）について 6. 東京都市計画公園（石川公園）の変更（大田区決定）について 7. 東京都市計画公園（三本松公園）の変更（大田区決定）について 8. 東京都市計画公園（田園調布若竹公園）の変更（大田区決定）について 9. 建築基準法第51条ただし書の規定に基づく許可（東京都決定）について（京浜島二丁目） 10. 東京都市計画道路都市高速道路第1号線の変更（東京都決定）について 11. 京急蒲田センターエリア北地区のまちづくりの状況について
日 時	令和7年1月10日（金） 開会 10時00分 閉会 11時10分
場 所	大田区役所11階 第5・6委員会室
委 員	○ 中西正彦 ○ 水野泰孝 ○ 高瀬三徳 ○ 田村英樹 ○ 鈴木英明 ○ 荻野 稔 ○ 谷口 守 ○ 山中誠一郎 ○ えびさわ圭介 ○ 伊藤つばさ 欠 北見公秀 ○ 高谷博文 ○ 三浦詩乃 ○ 佐谷和江 ○ 秋成おさむ ○ 津田智紀 ○ 峯 滋 ○ 三浦史雄 ○印出席者
出 席 幹 事	副区長（川野） まちづくり推進部長（西山） 都市計画課長（深川） まちづくり計画調整担当課長（西山） 公共交通・臨海部担当課長（戸塚） 建築審査課長（大塚） 拠点整備第二担当課長（藏方） 公園課長（小泉） 清掃事業課長（三須）

傍聴者 5名

議 事	第 1 号議案 東京都市計画区域区分の変更（東京都決定）について 第 2 号議案 東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）について 第 3 号議案 東京都市計画臨港地区の変更（東京都決定）について 第 4 号議案 東京都市計画公共下水道の変更（東京都決定）について 第 5 号議案 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（大田区決定）について 第 6 号議案 東京都市計画公園（石川公園）の変更（大田区決定）について 第 7 号議案 東京都市計画公園（三本松公園）の変更（大田区決定）について 第 8 号議案 東京都市計画公園（田園調布若竹公園）の変更（大田区決定）について 第 9 号議案 建築基準法第51条ただし書の規定に基づく許可（東京都決定）について（京浜島二丁目） 事前協議 ・東京都市計画道路都市高速道路第 1 号線の変更（東京都決定）について 報 告 ・京急蒲田センターエリア北地区のまちづくりの状況について
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。 第 2 号議案について、諮問のとおり定めることが適当である。 第 3 号議案について、諮問のとおり定めることが適当である。 第 4 号議案について、諮問のとおり定めることが適当である。 第 5 号議案について、諮問のとおり定めることが適当である。 第 6 号議案について、諮問のとおり定めることが適当である。 第 7 号議案について、諮問のとおり定めることが適当である。 第 8 号議案について、諮問のとおり定めることが適当である。 第 9 号議案について、諮問のとおり定めることが適当である。

提出資料

第 1 号議案

- ・ 諮問文（写）
- ・ 東京都市計画区域区分の変更について（照会）
- ・ 東京都市計画区域区分の変更（東京都決定）
- ・ 東京都市計画区域区分総括図（東京都決定）
- ・ 東京都市計画区域区分計画図（東京都決定）

第 2 号議案

- ・ 諮問文（写）
- ・ 東京都市計画用途地域の変更について（照会）
- ・ 東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）
- ・ 東京都市計画用途地域総括図（東京都決定）
- ・ 東京都市計画用途地域計画図（東京都決定）

第 3 号議案

- ・ 諮問文（写）
- ・ 東京都市計画臨港地区の変更について（照会）
- ・ 東京都市計画臨港地区の変更（東京都決定）
- ・ 東京都市計画臨港地区 東京港臨港地区総括図
- ・ 東京都市計画臨港地区 東京港臨港地区計画図（東京都決定）

第 4 号議案

- ・ 諮問文（写）
- ・ 東京都市計画下水道東京都公共下水道の変更について（照会）
- ・ 東京都市計画下水道の変更（東京都決定）
- ・ 東京都市計画下水道東京都公共下水道総括図
- ・ 東京都市下水道 東京都公共下水道計画図（東京都決定）

第 5 号議案

- ・ 諮問文（写）
- ・ 協議結果通知書
- ・ 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（大田区決定）
- ・ 東京都市計画防火地域及び準防火地域総括図（大田区決定）
- ・ 東京都市計画防火地域及び準防火地域計画図（大田区決定）
- ・ 第 1 号議案から第 5 号議案 説明資料
- ・ 令和島一丁目、令和島二丁目都市計画変更（案）について
- ・ 江東区 海の森地区都市計画変更について

第 6 号議案

- ・ 諮問文（写）
- ・ 東京都市計画公園の変更（大田区決定）
- ・ 東京都市計画公園総括図 大田第 2・2・12号石川公園
- ・ 東京都市計画公園計画図 大田第 2・2・12号石川公園
- ・ 東京都市計画公園大田第 2・2・12号石川公園の変更（大田区決定）について
- ・ 都市計画の策定の経緯の概要書

第 7 号議案

- ・ 諮問文（写）
- ・ 東京都市計画公園の変更（大田区決定）

	・ 東京都市計画公園総括図 大田第 2・2・58号三本松公園 ・ 東京都市計画公園計画図 大田第 2・2・58号三本松公園 ・ 東京都市計画公園大田第 2・2・58号三本松公園の変更（大田区決定）について ・ 都市計画の策定の経緯の概要書
第 8 号議案	・ 諮問文（写） ・ 東京都市計画公園の変更（大田区決定） ・ 東京都市計画公園総括図 大田第 2・2・59号田園調布若竹公園 ・ 東京都市計画公園計画図 大田第 2・2・59号田園調布若竹公園 ・ 東京都市計画公園大田第 2・2・59号田園調布若竹公園の変更（大田区決定）について ・ 都市計画の策定の経緯の概要書
第 9 号議案	・ 諮問文（写） ・ 建築基準法第51条ただし書の規定に基づく許可申請に関する照会 ・ 施設計画書 ・ 株式会社ワイエムエコフューチャー 東京ファクトリー位置図 ・ 用途地域図 ・ 施設計画の概要 ・ 配置図、案内図 ・ 南側立面図、東側立面図 ・ 断面図 ・ 処理施設の概要 ・ 搬出入に係る計画 ・ 環境影響調査の結果 ・ 写真
事前協議 1	・ 東京都市計画道路 都市高速道路第 1 号線都市計画変更素案について－首都高速 1 号線（羽田トンネル付近）の更新－
報告資料 1	・ 京急蒲田センターエリア北地区のまちづくりの状況について

深 川 幹 事 皆様、おはようございます。定刻となりましたので、始めさせていただきます。

本日、司会を務めさせていただきます、都市計画課長の深川でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

改めまして、本日、新年の大変お忙しい中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。

本日の審議会がスムーズに進行しますよう、事務局としましても簡潔な説明に努めさせていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。それでは座って失礼いたします。

まず、開会に先立ちまして資料の確認をさせていただきたいと思っています。A 4 の資料がお手元にあるかと思いますが、上から順番に次第、座席表、委員名簿、幹事名簿となつてございます。また、それ以降の資料につきましては、次第に沿った順番で各案件の資料をとじさせていただいております。

中身については、事務局のほうで十分確認させていただいておりますが、不足等ありましたら、会議の途中でも挙手いただければ対応させていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。

また、お手元のタブレットの操作マニュアルも配付させていただいております。このタブレットの画面で「参加」というところを押していただきますと、共有の画面を見ることに参加をしたり、個別で見たいときにはそれを押していただくと個別で見たりすることができますので、委員の皆様、前は触らないでくださいとお願いしましたが、本日は自由に触っていただけたらと思います。

ただ1点、注意ですが、「発表」というアイコンは押さないようにお願いします。発表を押した方が発表者になってしまいますので、その画面が共有されるようになっておりますので、ご注意ください。

それでは、ここからの進行を会長にお願いしたいと思います。中西会長、どうぞよろしくお願いいたします。

中 西 会 長 それでは、以降、私のほうで進行させていただきます。

それでは、開会に先立ち、本日の審議会の成立及び傍聴につきまして事務局より報告をお願いします。

深 川 幹 事 それでは、本会議の成立につきまして報告させていただきます。

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項におきまして、「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」と規定されております。

また、同運営規則の3条におきまして、「会議への出席は、開催場所に参加することのほか、ウェブ会議に接続すること」と規定されております。

なお、本日の会議ですけれども、運営規則の第5条1項及び第2項の代理出席の規定によりまして、蒲田警察署長、三浦委員の代理で盛地域課長様、蒲田消防署長、高谷委員の代理で小林予防課長様がご出席されております。

本日の委員の出席状況でございますが、委員18名のうち、現時点で出席が16名、欠席の連絡を北見委員からいただいておりますので、欠席が1名、傍聴5名の予定となっております。

私からは以上です。

中 西 会 長 ありがとうございます。

ただいま報告がありましたように、定足数を満たしておりますので、本審議会は成立となります。

ここで、第185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秋成委員にお願いしたいと、よろしいでしょうか。

秋 成 委 員 はい。

中 西 会 長 ありがとうございます。

それでは、秋成委員、議事録の署名につきまして、よろしくお願いいたします。

ここで傍聴者の入室を許可します。

(傍聴者入室)

中 西 会 長 それでは、本日の議題につきまして、事務局より報告をお願いいたします。

深 川 幹 事 本日は、諮問案件が9件、事前協議案件1件、報告案件1件とな

っております。どうぞよろしくお願いいたします。

以上です。

中 西 会 長 非常に案件が多くございますが、事前にも協議したことでありますので、それを思い出しつつ、円滑な議事の進行にご協力いただければ幸いです。

それでは、審議に入ります。

諮問案件のうち第1号議案から第5号議案は、令和島の都市計画変更に関するもので、相互に関連がございますので、一括して審議とさせていただきます。

大田区長より大田区都市計画審議会会長宛てに、令和6年12月19日付で、第1号議案「東京都市計画区域区分の変更（東京都決定）について」、第2号議案「東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）について」、第3号議案「東京都市計画臨港地区の変更（東京都決定）について」、第4号議案「東京都市計画下水道東京都公共下水道の変更（東京都決定）について」、第5号議案「東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（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します。

深 川 幹 事 それでは、諮問文を朗読させていただきます。

先ほど、会長からもご説明があったとおり、第1号議案から第5号議案につきましては、相互に関連がございますので、一括して朗読と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の写しをご覧ください。

第1号議案「東京都市計画区域区分の変更（東京都決定）について」、第2号議案「東京都市計画運用地域の変更（東京都決定）について」、第3号議案「東京都市計画臨港地区の変更（東京都決定）について」、第4号議案「東京都市計画下水道東京都公共下水道の変更（東京都決定）について」。

令和6年10月31日付6都市政土第558号、第604号、第496号及び6都市基調第564号により、東京都知事から紹介がありましたので、東京都市計画区分区域から、東京都市計画区域区

分の変更、東京都市計画用途地域の変更、東京都市計画臨港地区の変更、東京都市計画下水道東京都公共下水道の変更（東京都決定）について、以下のとおり諮問する。

続きまして、第5号議案「東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（大田区決定）について」。

標記の件について、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により、下記のとおり諮問する。

諮問文の朗読は以上でございます。

中 西 会 長 ありがとうございます。

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。

戸 塚 幹 事 公共交通臨海部担当課長、戸塚でございます。よろしくお願いいたします。

私から、第1号議案から5号議案まで、令和島の都市計画変更について、ご説明させていただきます。着座にて失礼いたします。

1号から4号議案につきましては、東京都決定分、5号議案については、大田区決定分となります。

1号から5号議案につきましては、位置、面積とも同様となりますので、一括で説明させていただきます。参考資料2をご覧ください。紙資料のこちらのA3判の青いものが参考資料2でございます。

それとタブレットのほうにも同じくこの資料が付してございます。

まず1でございますが、地図の赤枠で囲まれた令和島一丁目、二丁目となりまして、面積は103.5ヘクタールでございます。

次に、背景と目的でございます。本島は平成17年に埋立事業の竣工認可が告示され、令和元年には大田区への帰属が決定されました。

都の方針においては、埋立地については、埋立事業の竣工事業の進捗状況等を踏まえて、適切な時期に市街化区域に編入することとされております。

また、港湾計画が令和5年12月に改正されまして、この計画に対応し質の高い港湾空間の形成を図るために、今回の都市計画変更を行うものでございます。

次に、変更の概要でございます。現在、中央防波堤内外ともに、市街化を抑制する市街化調整区域に指定されておりますが、都の設定方針等に基づき市街化区域に編入することとなります。

用途地域の変更につきましては、港湾計画や土地の利用状況を踏まえ、用途地域建蔽率、容積率を記載のとおり指定いたします。現況のコンテナふ頭としての利用状況や将来の活用等を踏まえ、準工業地域といたします。また、建蔽率、容積率につきましては、それぞれ60%、200%でございます。

防火地域及び準防火地域の変更につきましても、都の指定基準に基づき準防火地域といたします。

臨港地区の変更につきましては、港湾計画に基づき、旅客または一般の貨物を取り扱わせることを目的とする区域である、商港区に指定され、各分布の目的に沿わない構造物が禁止されることになります。

公共下水道につきましても、市街化区域の編入に伴い、下水道計画区域として編入をいたします。

次に、公告・縦覧についてでございますが、令和6年12月2日から16日まで、大田区まちづくり推進部都市計画課の窓口で実施いたしました。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が、東京都決定分につきましては、本日の都市計画審議会での審議を踏まえ、区として意見をまとめ、東京都に回答いたします。

東京の都市計画審議会は、2月6日に予定されておまして、この東京都決定に合わせて大田区決定分についても、令和6年度中の都市計画決定の告示に向けて、手続をする予定としております。

次に、参考資料3をご覧ください。その次のページでございます。

参考資料3は、江東区の海の森地区都市計画変更に関する資料でございます。今回の都市計画変更は、港湾計画等を踏まえ、大田区及び江東区の区域を中央防波堤地区の一体として扱い、臨港地区、用途地域等の指定を行うものでございますので、大田区においても、同様の記載のと通りの都市計画変更を行うものでございます。

私からは以上でございます。

中 西 会 長 ありがとうございました。

それでは、今のご説明等に関しまして、皆様からご質問、ご意見があれば何なりといただきたいと思います。いかがでしょうか。

津田委員、お願いします。

津 田 委 員 ご説明ありがとうございました。

令和島のこれからの変更ということで認識はしているんですけども、今回、資料2の中で、区域区分が市街化区域で、用途地域は準工業地域、防火・準防火地域が準防火地域ということになって、臨海地区の商港区にするというのは前から港の機能を強化するみたいなことで伺っていたんですけども、この辺りの最初の区域区分などは、ほかの例えば城南島とか昭和島とかと同じという扱いになるのか、それともここはちょっと違うというのがあったら教えてください。

戸 塚 幹 事 地域区分につきましては、例えば埋立島につきましては、市街化区域にはなっているんですけども、準工業地域と主にあとは工業専用地域に指定されてるところが大部分ございます。

津 田 委 員 そうすると、ちょっと私も不勉強なので質問をしにくいんですけども、今回、江東区のほうでは工業専用の地域という部分になって①のところがあって、大田区のところは④の準工業地域に指定したいということだと思うんですけども、これはどう違うというのは、もしご説明いただければと思うんですけど。

戸 塚 幹 事 江東区のほうにつきましては、上部のほうが工業専用地域というところでございまして、こちらの工業専用地域は環境に影響を及ぼすような施設も、例えば産業処理施設とか、そういったものが現在この地域に存在するところでございます。

一方で、大田区のほうは準工業地域でございまして、私どもは臨海部のグランドビジョン等の位置づけでは、先端テクノロジーの実装ですとか、あとは港湾の憩いの創出とか、そういったところも加えているところですので、準工業地域として指定させていただいているところでございます。

津 田 委 員 分かりました。ありがとうございます。

以上です。

中 西 会 長 ありがとうございます。

基本的には、状況を踏まえて柔軟に使える可能性も踏まえてということでしょうか。

ありがとうございます。

ほかにはいかがでしょうか。鈴木委員、お願いします。

鈴 木 委 員 鈴木でございます。

津田委員の質問と重なるところもあるかと思うんですが、私どもは大田区民であると同時に、東京都民でもあるわけです。この令和島というのが、この地域にとってどういうふうな開発をしていくのかという視点もまた大事なんだろうと思うんです。

大田区として臨港地区、これは前から言っているビジョンの中で承知はしているつもりなんです、一方で、この第一種住居地域という形でどんな開発を江東区は考えているのか。都民全体としては、この令和島辺りは都としての考え方もあろうかと思うんです。

その辺の話、あるいはバックボーンのところがあったら説明をしていただきたいと思います。もともとここは私も仕事で年中通っていた関係で、とんでもなくうるさいところですから、第一種住居地域にはなじまないところでもあるわけです。

どんな経緯でこの第一種住居地域になったのかというのを含めて、説明いただければと思います。

戸 塚 幹 事 江東区の第一種住居地域のところでございますけど、こちらのもう既に海の森公園というところの整備が進んでおりまして、まさに今年度末のグランドオープンに向けて整備をほぼ完了しているというところを聞いているところでございます。

こちら東京都の公園になりますので、東京都のほうは、公園については、例えばこういう隣接する若洲公園とかございますけども、そういったところも第一種住居地域として定めているというところでございます、そういったところの整合性も取って、今回この公園の部分は第一種住居地域に指定しているというところでございます。

中 西 会 長 住居地域とついているけども、住宅が建つわけじゃなくて、公園を置きやすい用地地域という整合性という観点ですね。

というご説明はいかがですか。

鈴木委員 分かりました。緑というところですね。あんまり鳥が飛ばないよ
うにしてもらったほうがいいですね。ありがとうございました。

中西会長 ありがとうございます。
ほかの委員の方からいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。事前にも様々な説明とか協議があったところ
ですので、皆様、この案件につきまして、基本的にはご承知いた
だけるというご理解でよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

中西会長 それでは、この議案について皆様のご質問とご意見は出尽くした
とみなしまして、お諮りしたいと思います。順に参ります。

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が、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

中西会長 ありがとうございます。

では、ご異議がないということで、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。

次に、第2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が、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

中西会長 ありがとうございます。

第2号議案につきましても、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。

第3号議案についても、諮問のとおり定めることが適当である旨、
答申したいと思いますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

中西会長 それでは、第3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。

第4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が、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

中西会長 では、ご異議がないということで、第4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。

最後に、第5号議案について、諮問のとおり定めることが適当である旨、答申したいと思いますが、よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

中 西 会 長 それでは、これもご異議がないということで、第5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。

ありがとうございました。

それでは、次の審議に入ります。第6号議案から第8号議案についても、公園の変更に関するものということで、相互に関連があるということで、一括して審議させていただきます。

大田区長より大田区都市計画審議会会長宛てに、令和6年12月19日付で、第6号議案「東京都市計画公園（石川公園）の変更（大田区決定）について」、第7号議案「東京都市計画公園（三本松公園）の変更（大田区決定）について」、第8号議案「東京都市計画公園（田園調布若竹公園）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。

深 川 幹 事 諮問文を朗読させていただきます。

第6号議案から第8号議案につきましては、相互に関連がございますので、一括して朗読をさせていただきたいと思います。お手元の諮問文の写しをご覧ください。

第6号議案「東京都市計画公園（石川公園）の変更（大田区決定）について」、第7号議案「東京都市計画公園（三本松公園）の変更（大田区決定）について」、第8号議案「東京都市計画公園（田園調布若竹公園）の変更（大田区決定）について」。

このことについて、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により、下記のとおり諮問する。

諮問文の朗読は、以上となります。

中 西 会 長 ありがとうございました。

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。

西山（徹）幹事 まちづくり計画調整担当課長、西山と申します。どうぞよろしく

お願いします。

私のほうからは、6、7、8号議案を一括してご説明させていただきます。

石川公園、三本松公園、田園調布若竹公園とも、いずれも公園の隣接地を取得しまして、公園面積を増加し都市計画公園の変更を行ってまいります。

この3公園について、簡単な概要だけご説明させていただきます。資料下半分、左下からご覧ください。

6号議案としまして、石川公園拡張後の面積0.19haの都市計画公園として予定してございます。そして、真ん中ほど7号議案としまして三本松公園、こちらは拡張後0.15haとなっております。そして最後、一番右側8号議案、田園調布若竹公園0.07haの公園となっております。

そして、一つ、前回の10月のご説明から新しい情報としまして、資料中ほどの5、都市計画案の公告・縦覧をご覧ください。こちら、我々都市計画課のほうで、令和6年11月13日から27日まで、窓口それからホームページにて縦覧も行わせていただきました。

意見書が1件、提出がございまして、こちらトイレの更新のお願いなど、石川公園の公園整備に関するご意見のみでございまして、今回、都市計画変更に関する意見というのはなかったと認識してございます。

最後1点、補足でご説明させていただきますと、すみません、資料のほうの表記はございませんが、令和7年2月に都市計画変更、そして4月に事業認可取得を目指してまいりたいと考えてございます。

簡単ではございますが、説明は以上となっております。

中 西 会 長 ありがとうございました。

では、この三つの議案につきまして、委員の皆様からご質問やご意見をいただきたいと思いますと思いますが、いかがでしょうか。

基本的には、減らすとかということではなくて、むしろ増やすということと、それからご意見も中身の整備についてですが、今回のことについては、まずこの区域を公園として指定するということで

すので、そこについての反対とかそういうことはないということですね。

西山（徹）幹事 はい。全くございませんでした。

中西会長 皆様、いかがでしょうか。

じゃあ、えびさわ委員、お願いします。

えびさわ 委員 今、会長からお話あったように、まずは公園の指定ということなんですけど、これ個別にいろいろ計画、公園をどうしていくかというのをこれから順次、答申を得て進んでいくということの理解で、全て一緒に進んでいくわけじゃないと思いますけども、公園ごとにいろいろと地域の調整とかが入って進めていくということで、理解でよろしいでしょうか。

小 泉 幹 事 委員のおっしゃるとおりです。

中西会長 ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

総合計画などの議論でも、大分こういった小さい公園をちゃんと整備するのは大田区の課題であるということもありますので、指定した後にしっかり魅力的な公園に整備するということが求められているかなと思いますが、まずはそのように決めるということが肝要ということかなとは思います。

ほかに皆様から。

じゃあ、伊藤委員お願いします。

伊 藤 委 員 7号議案のところの資料7-4にある中段よりちょっと下の辺りなんですけれども、また、本計画地は250メートルの範囲内に0.25ヘクタール以上の公園・緑地がないため、公園の増設が求められていると記載がありまして、この三つの公園についてもそうなんですけど、0.25ヘクタールないと思うんですね。なので、ここは0.25ヘクタール以上の公園にしていこうというような長期的なビジョンとかはあるんでしょうか。

小 泉 幹 事 公園課長です。

こちらについては、公園不足地域についての説明をしている部分ですので、この地域について公園が全体的に少ないよという話を説明させていただいている部分です。

伊 藤 委 員 この7号議案、三本松公園については、0.5ヘクタール以上を

目指していくという方向性はあるのかとかお伺いしたいです。

小 泉 幹 事 公園課長です。

こちらについては、隣接地が購入できましたので、今回、公園を広げるということでやっておりまして、何平米まで増やすと、そういう目標があるわけではございません。

中 西 会 長 よろしいですか。とにかく増やすことが重要であるということかなと思います。

ほかいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

そうしましたら、これまでの事前協議のこともあって、皆様のご意見というのは出尽くしているかなと思いますが、それではお諮りしたいと思います。よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

中 西 会 長 ありがとうございます。

それでは、三つの議案の順番に参りたいと思います。

まず、第6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、答申をしていきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

中 西 会 長 ありがとうございます。

ご異議ないということで、第6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。

次に、第7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が、よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

中 西 会 長 ありがとうございます。

これもご異議がないということで、第7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。

最後に、第8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が、よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

中 西 会 長 ありがとうございます。

これもご異議がないということで、第8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。

ありがとうございました。

それでは、次の第9号議案の審議に入ります。

大田区長より大田区都市計画審議会会長宛てに、令和6年12月16日付で、第9号議案「建築基準法第51条ただし書の規定に基づく許可（東京都決定）について（京浜島二丁目）」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。

深川幹事 諮問文を朗読させていただきます。

お手元の諮問文の写しをご覧ください。

第9号議案「建築基準法第51条ただし書の規定に基づく許可（東京都決定）について（京浜島二丁目）」。

標記の件について、令和6年6月28日付6都市建指第231号により東京都より意見照会があったため、下記のとおり諮問する。

諮問文の朗読は、以上となります。

中西会長 ありがとうございました。

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。

大塚幹事 建築審査課長の大塚より説明させていただきます。

本件は、前回審議会にて事前協議をさせていただいた件でございます。

早速資料の説明をさせていただきます。お手元の事前資料1、9－1ページをご覧ください。

本件は、増改築等建築行為を行わずに最新処理施設への機能更新、施設の稼働時間の延長、一般廃棄物処理施設の新設をするものでございまして、処理能力が増加するため、建築基準法第51条ただし書の申請がなされたものでございます。

所管である東京都から大田区に対し、都市計画上の見地から意見を求める照会があったため、本都市計画審議会にて、都市計画上の支障の有無についてご意見を伺いながら、東京都へ回答する予定でございます。

施設の稼働は、令和8年3月を予定しているものでございます。

施設計画等は、前回の説明のとおりでございますので、ページを

めくっていただきまして、事前資料のほう 9－8 ページをご覧ください。
さい。施設計画の概要でございます。

本計画は、主に産業廃棄物である建設系廃棄物の受入れを行っている施設でございまして、株式会社ワイエムエコフューチャーでございます。

今回の機能拡張により、処理能力が資料のとおり増加する計画でございます。

ページをめくっていただきまして、9－9 配置図をご覧ください。
搬入路は青で、搬出路は赤で示しております。

場内は東側道路に搬入口、西側道路に搬出口の一方通行の運用でございまして、敷地内の通路は待機スペースとしての利用も想定しております。

次に、事前資料 7、搬入計画をご覧ください。

計画的な搬出入を実施しまして、資料 7 ですね、すみません。ページで言いますと、9－13 ページでございます。

搬入計画につきましては、計画的な搬出入を実施いたしまして、搬出入車両の平準化を図る計画でございまして、実際には 26 台増加するもので、夜間に搬出入を行って平準化を図るというもので、周辺道路への影響は軽微である旨を確認しております。

次に、事前資料の 8、環境影響調査項目の結果をご覧ください。
9－14 ページでございます。

東京都環境確保条例の工業地域基準等をいずれも満足するため、周辺環境への影響は支障がないと評価されております。

また、次ページ、環境配慮事項としては、周辺地への環境保全対策として、建築物や車両の工夫や運用方法などが記載されているところでございます。

また、地域への説明会については、地元の要望により、令和 6 年 3 月に、昨年 3 月ですけども、2 回説明会を行っておりまして、特に反対意見等はなかったという報告を受けております。

最後に、写真のほうでございます。事前資料 9、写真でございます。

敷地の搬出入口、それから周辺道路を撮影したものを何枚か添付

させていただいております。

前回の審議会でご質問がありました、京浜島の道路舗装についてですが、島部の道路については、住宅地の生活道路に比べ重車両に耐える仕様になっておりまして、維持管理についても大田区は適切に行っている旨、確認をしているところでございます。

資料の説明は以上となります。

本件計画については、資源循環の取組の推進や災害ごみへの対応に寄与する施設である。それから、当該地で操業している事業者による機能拡張でございます。加えて、埋立地の工業専用地域内の計画でございまして、環境影響調査の結果からも周辺環境への影響は軽微でございます。

近隣や地域の連合会には、事業者より説明済みで特に反対意見もないというところもございまして、以上の点から敷地の位置について、都市計画上の見地から特に支障がないと考えております。

ご審議のほどよろしく願いいたします。

中 西 会 長 ご説明ありがとうございました。

それでは、本件につきまして、委員の皆様からご質問、ご意見等あればと思いますが、いかがでしょうか。

谷口委員、お願いいたします。

谷 口 委 員 谷口です。

すみません、前回欠席していたもので、皆さん恐らくご存じだと思うので、僕だけ分からないかもなんですが。一応確認なんです、右下の9-3のページで、変更前、変更後ということで、変更前は稼働時間が8時間、変更後が24時間ということで、深夜に破碎作業をされるということで間違いないでしょうかというのが、まず確認で。

そういう状況のもとでも、騒音、特に騒音の調査内容からして問題ないという結果になったということでしょうかという、すみません、分かっていないので確認ということで、お願いします。

大 塚 幹 事 建築審査課長です。

今のお話ですけれども、委員のお話のとおり、これまで8時間で、搬入自体は24時間やっていた、今までですね。破碎作業を今回2

4時間するというこの変更をかけるということでございます。

騒音については、これ、建屋内での破砕作業になりますので、シャッターを閉めて作業しているということで、もともとそんなに大きな音が出ないということと、一番、深夜では集じん機が常に回っているような状況なんですけれども、深夜は破砕の量が少ないので、そういったものも押さえながら対応していくということで、問題ないと思っています。

谷 口 委 員 承知しました。ありがとうございます。

中 西 会 長 ありがとうございます。

ほかの点でいかがでしょうか。

えびさわ委員、お願いします。

えびさわ 委員 えびさわです。

今回は運用の仕方というか、稼働の仕方が変わるというところで、建物は何もいじらないというところではあると思うんですけども、既存の建物を使っていて、今までの稼働時間でそこに出入りしていた業者の方たちが、混乱をしないような対策はしっかりと取らなきゃいけないと思うんですね。

これ、もともと変更前の8時間で運用してたときも、搬入路、搬出路というのはこの形だったのか、24時間にするとこの形にするとかというのは、どっちでしたっけ。

大 塚 幹 事 このまま運用は変えないで、やることになっております。今もこの状態で運用しているということになります。

えびさわ 委員 分かりました。じゃあ、基本的には何も変わらず、ただ稼働時間を24時間にするというところだけで、今回は諮問が来ているというところよろしいですか。

中 西 会 長 審査課長。

大 塚 幹 事 そうですね。24時間稼働するというのと、あと、最新の機械に一部入れ替えるということで、処理能力が増えるということで、許可が申請されたものでございます。

中 西 会 長 出入りの方にとっては、大きく変わるものではないということかなと思います。

ほかの点でいかがでしょうか。

津田委員、お願いします。

津 田 委 員 ありがとうございます。

今のえびさわ委員の質問にもちょっと関係するかもしれないですけども、この事前資料を見ると、これ前回も多分こういう話があったと思うんですけど、やっぱり車の量というのが近隣も含めて気になるところだということ、事前資料の中でも、予測台数の寄与率とかを出していただいている、これぐらいなのかなと思うんですけども。

一方で処理能力から見ると、この2の処理施設概要のところ、変更前と変更後を8時間と24時間で比べていただいているんですけども、恐らくいい施設、機械が入るのかも、著しい量の処理ができるようになるということ。

新設で一般廃棄物も52.9と24時間で入るところなんですけど、これだけ処理ができるようになるのに、台数が繁忙期26台ということなんですけど、これ、搬入とかというのは、車の大きさは何トンまでとか、処理がし切れる量というか。

近くに車が止まるようなことは前回あまりないよという話もあったと思うんですけど、何か処理のこの量を見ると、26台で本当に済むのかなと思ってしまっているんですけども、その辺はいかがでしょうか。

中 西 幹 事 建築審査課長。

大 塚 幹 事 建築審査課長です。

今の委員のお話で、見た目上この処理能力というのが大幅に大きくなっております。

これは、単純にまず8時間から24時間になるということで、処理能力を3倍にしなきゃいけないということと、あと新しい機械が入るということで、このような数字になっているんですけども、これはあくまでも理論値でございまして、処理量につきましては実際の搬入量に依存するということになります。

今、ワイエムエコフューチャーの能力としては、今、上げられるものが26台程度しかもう搬出にはできないということで、それ以上上げる計画はないと聞いております。

ですので、人員配置の問題だとか、実行車両、それから搬入する場合の車両等のそういった全体の計画を踏まえても、繁忙期でも26台の増加ということで、あくまでもこれは見た目上というか機械の性能上の処理能力ということになっておりますので、ワイエムエコフューチャーからはここで26台の増加分しか今回は計画を考えていないということで伺っております。

それから、一般廃棄物については、災害時の受入れを想定しているものでございまして、日常に、ここに一般廃棄物が増えるということではない想定でございます。

津 田 委 員 ありがとうございます。

理論最大値ということで理解をいたしました。そうですね、26台といえど、やっぱりその影響ができるだけないよということをお願いをしたいなと思っております。

以上です。ありがとうございます。

中 西 会 長 ありがとうございます。

運用のことなので、例えば問題が出たときには別に対応するとか、そういったことを必要に応じてということかなと思います。

ほかいかがでしょうか。

本件も事前協議を重ねてきたところではありますので、これでご質問、ご意見、よろしいかなと思います。

それでは、この件、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）

中 西 会 長 それでは、第9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が、よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

中 西 会 長 ありがとうございます。

ご異議がないということで、第9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。ありがとうございました。

それでは、審議事項は以上で終了です。続きまして、事前協議案件についてになります。

この案件につきまして、ご説明をお願いします。東京都市計画道路都市高速道路第1号線の変更（東京都決定）についてです。お願いします。

西山（徹）幹事 引き続きまして、まちづくり計画調整担当課長の西山から、事前協議として、都市高速道路第1号の都市計画変更について、ご説明させていただきます。

本件、東京都より法に基づく意見照会がございまして、次回の審議会で皆様に意見照会を行わせていただきますので、今回は事前説明をさせていただくという形でございます。

それでは資料のほうをご覧ください。

今回の変更区間でございますが、赤書きで書いてありますように、羽田空港から昭和島まで約1.6キロの区間の変更という形となっております。

それでは次のページをご覧ください。資料、左上のほう、更新の必要性のほうをご覧ください。

羽田トンネルは開通から60年以上が経過してございまして、多数の損傷というのが確認されている状況でございます。

そこで、抜本的な対策が必要だということで、今回の答申に至っていると考えているようでございます。

資料右下の断面図、こちらをご覧ください。

今回の計画の大きなポイントでございます。羽田可動橋を上り線、3車線化をいたしまして、羽田トンネルに関しましては下り車線専用とすることで、老朽化対策と渋滞の緩和を図る計画となっております。

また、工事中にございますけども、現在の羽田可動橋を活用して迂回路を構築して交通機能を確保しながら、トンネル部の対策工事を行うといった計画でございます。

最後のページをご覧ください。赤書きで書いてございます東京都は、11月22・23日に変更素案の説明会を行ってございます。

この説明会に関しましても、特に反対意見等はないとご報告を受けているところでございます。

改めまして、次回の都市計画審議会で、皆様に意見照会をさせて

いただきたいという考えでございます。

簡単でございますが、説明は以上でございます。

中 西 会 長 ご説明ありがとうございます。

それでは、本件、事前ということで皆様にご意見、質問、何でもいただければと思いますが、いかがでしょうか。

津田委員、お願いします。

津 田 委 員 ご説明ありがとうございます。

上り線を3車線にしてということで、バイパスをつくるということなんですけど、これは現状ですと、上りのほうだと、羽田トンネルをこの下の平面図と断面図のところがちょっとよくあれなんですけど、くぐって品川方面に行ったときに、今、多分、左のほうに合流みたいなのところがちょっとあるんですけど、あそこで合流するというイメージでいいんですかね、どうなんでしょうか。

西山（徹）幹事 まちづくり調整担当課長です。

今、平面図のほうとご覧いただいて、併せて右側にある断面図をご覧いただくと一番よろしいかと思うんですが、この最終的な姿として、上り3車線が今の羽田可動橋を使った一本のこの線として、ずっと続いていきまして、今、委員おっしゃっていただいたように合流地点辺りを合体するというのが今回の計画と聞いてございます。

津 田 委 員 分かりました。ありがとうございます。

中 西 会 長 よろしいですか。

ほかにご質問等ありますでしょうか。

具体的な姿をイメージしてもらうのに、ちょっと時間がかかるかもしれないが。

かなり施設の更新というか安全性の観点からお示しということと、加えて交通量をしっかり受け止められるようにすると、その2点だけでも、新しく大幅に範囲が増えるというよりは、既存のものを生かしつつということと。

ルートを見ると例えばお住まいの方とかそんなにいらっしゃる感じではないということで、影響としては見込みとしては軽微なものじゃないかなという感じに見える、そんな理解をしたんですが、そんな感じでよろしいでしょうか。

西山（徹）幹事 東京都側からも、今回、規模的にもアセスにも影響しない程度の規模であるということで、大きな影響はないと考えているようなんですが、ただ、とはいえ、都側も当然、周辺への影響というのをきちんと考慮しながら設計、施行計画を立てていくと申しておりましたので、その点を申し添えておきます。

中西会長 ありがとうございます。

そういう意味でも、もし気になることがあれば今のうちにご指摘に答えようかなと思いますが、いかがでしょうか。

特段のご意見、ご質問等はこれ以上ないのかなと思いますが、ということであれば、これで以上ということではよろしいでしょうか。

もし何か細かいことがあれば、後日、事務局にお尋ねいただければいいかなと思いますが、今回に関しましては、以上とさせていただきます。ありがとうございました。

それでは、次に、本日の報告案件に入ります。

報告案件についてご説明をお願いします。

京急蒲田センターエリア北地区のまちづくりの条件についてということです。お願いします。

藏方幹事 鉄道都市づくり課拠点整備第二担当課長の藏方です。着座にて説明させていただきます。よろしくお願いいたします。

本日、報告案件としまして、京急蒲田センターエリア北地区のまちづくりの状況についてのご説明をさせていただきたいと思います。

まず、スライドの1枚目をご覧ください。

京急蒲田センターエリア北地区の位置でございますけれども、京急蒲田の西口地区に位置しておりまして、北側は呑川、南側はあすと商店街に面する蒲田四丁目の3から9番街区になります。

2ページ目をご覧ください。

京急蒲田西口地区のまちづくりにつきましては、京急の連続立体交差化事業を契機としまして、京急蒲田西口地区まちづくり研究会が発足しながら、まちづくりの調査検討が行われてきた地区でございます。

平成17年には、街並み誘導型の地区計画の活用が策定をいたしまして、4-1、4-2、南第二地区の共同化が行われてまいりま

した。残っているのが南第一地区、南第三地区、そして、本日説明させていただくセンターエリア北地区の3か所でございます。

スライド3ページ目を飛ばさせていただいて、4ページ目をご覧ください。

センターエリア北地区のまちづくりの経過でございますけれども、先ほど説明させていただきました地区計画を活用した共同化を検討してきたところでございますけれども、平成30年に両地区が統合しまして共同化の検討に着手してきたというところでございます。

令和2年にまちづくり構想を策定し、同年11月に再開発準備組合が設立されてきました。昨年10月に市街地再開発事業による基本計画案が区に提示されてきたというところでございます。

スライドの5枚目をご覧ください。

当地区に関しましては、都市計画マスタープラン並びに蒲田駅のグランドデザインに基づいて災害に強いまちづくり、にぎわいづくり、水辺空間を生かしたまちづくりなどを掲げております。

一方で、当該地区に関しましては、防災、土地利用、都市環境、にぎわい回遊性の視点において課題が多くございまして、敷地の一体的な利用であったり、公共施設の再編による土地の高度利用を図ったりしながら、防災性の向上、都市機能の更新、水と緑が感じられる景観形成を図ってまいりたいと考えているところでございます。

スライドの6枚目をご覧ください。

今回の計画概要でございますけれども、1階から2階が商業施設、4階から21階が住戸、ファミリータイプを中心とした住宅約480戸の予定でございます。

7枚目をご覧ください。

完成イメージでございますけれども、右上が呑川の左岸から見た施設建築物の全景でございます。

左上、呑川沿いにも広場空間を設けていくというような形で、商業施設からテイクアウト商品など、食べられるようなくつろぎ、憩える空間を設けていく計画となっております。

左下でございますけれども、商店街に面するようにキッチンカーなども置ける広場を設けていくというような形でございます。

右下でございますけれども、貫通通路、当地区を南北に縦断する貫通通路沿いにはにぎわいの施設が面するような施設を運営していきたい、回遊性の向上を図っていくというような計画でございます。

8 枚目をご覧ください。

今回の市街地再開発事業における貢献のポイント 3 点を簡潔にまとめさせていただきました。

1 点目ですけれども、公共的空間の創出でございます。

大街区化、公共施設の再編を一体的に行うことにより、費用は歩道上空地、貫通通路の創出に新たな公共的な空間を創出していく計画でございます。

2 点目、滞留空間の統一による防災力の強化でございます。

北側に呑川が立地している立地特性を踏まえ、2 階レベルに、災害時に一時的に滞留できる空間を創出していく計画でございます。

3 点目、エリアマネジメントによる商店街まちの活性化、地域の価値向上でございます。

今回の事業協力者が事務局となりましたエリアマネジメント組織を組成し、再開発エリア内にとどまらず、商店街を中心とした京急蒲田西口エリアを地域団体と連携しながら、地域のにぎわいづくり、魅力の発信に取り組んでいく予定としております。

スライドの 9 枚目をご覧ください。

区の方針と今後の予定でございますけれども、区としましては、北地区再開発準備組合から提案のあった基本計画素案について、当該地区の課題、大田区の上位計画で掲げる目標について達成できる計画であると考えするため、今後、法定手続きを進めてまいりたいと考えております。

今後の予定でございますけれども、本年度中に素案説明会を開催し、いただいたご意見を踏まえ、都市計画の原案、都市計画の案を作成しながら、説明会でご説明した後、来年度の都市計画審議会等で協議・付議をさせていただきたいと考えております。

今後、説明会等で丁寧に地域の皆様方にご説明をさせていただきながら、計画のほうを進めてまいりたいと考えております。

私からの説明は以上です。

中 西 会 長 ご説明ありがとうございました。

それでは、ただいまの報告ということですが、ここも質問、意見等出せればと思いますので、皆様から何かあればお願いいたします。いかがでしょうか。

佐谷委員、お願いします。

佐 谷 委 員 ここの法定容積率はどれぐらいなのでしょう。

藏 方 幹 事 ここの地区に関しましては、法定の容積率は商業地域で500%、建蔽率80%でございます。

今回、高度利用地区を指定して容積緩和を図っていきたいと考えておりまして、このような計画でございます。

佐 谷 委 員 高度利用地区だけですか。一般の、容積緩和をするのは。

藏 方 幹 事 高度利用地区だけです。

佐 谷 委 員 だけですか。分かりました。ありがとうございます。

中 西 会 長 そうすると、誘導の数ですとかいろいろちょっと気になるところあるけど、再開発の中で、そこら辺の協議は別途やるという感じということかもしれないなと、ちょっと私は理解したところです。

ほか、いかがでしょうか。

私のほうから1点、よろしいですか。

資料で1－8ですかね。7、市街地再開発事業、貢献のポイントということで、どちらかというと空間的なことが後で、③のエリアマネジメントによる商店街やまちの活性化とか地域の価値向上って、最近の開発だと必ずセットというふうな感じで出てくるのですが、実際にやるときも大変だなというところがあるのと、何が難しいのかというと、やっぱり続けることとか、事業者さんも始めるのはいいんだけど、出口戦略とか、持続的な体制を落とし込むのに、どこの地区も苦労されているなというのが私の理解です。

なので、ちょっと都市計画というくくりとはちょっと変わってくる部分はあるんですけども、こういった体制をうたうとこうなるのは分かるんですが、持続的な体制ができるようなことを考えると、数年後ぐらいの間にどうするか話が絶対出てきますので、そういったことも考えて制度設計をしていただくのがよろしいかなと考えるところです。

これからの話になると思いますが、もし今、そういう議論があれば伺いたいと思いますが、何かありますか。

お願いします。

藏 方 幹 事 拠点整備第二担当課長の藏方です。

今、会長からお話あったとおり、我々もその点を非常に考えているところでございます。

やはり、既存商店街に面する地区での、今回再開発事業になりますので、地域の商店街の皆様方と一体となって、当該地区が再開発される地区だけがにぎわうのではなくて、ここでもお話ししてるようにエリア全体がにぎわっていくような、それが継続的にやっていけるような仕組みをどのように構築していくのか、その仕組みづくりが非常にポイントだなと感じているところでございます。

今後、一、二階部分には商業施設等、そういった部分も入ってくる部分もございますし、地域住民の方々も新しい担い手というような形で入ってくる可能性もございます。

そういう方々がどのような新しい形を作っていけるのか、この部分に関しましては、引き続き準備組合のほうと協議、調整を積み重ねてまいりたいと考えているところでございます。

中 西 会 長 ありがとうございます。頑張ってくださいという話なんですけれども、多分、事業者とか地権者さんとか、関係する人たちだけに任せてしまうと、なかなか難しいといえますか。ある種の官民連携的な活性とか、あるいは第三者といたらあれですけども、違った主体も入るという、ちょっと複合的な仕組みをつくることを考えていかないと。

私も別地区でいろいろ考えるところがあるんですけども、なかなか続けるのは難しいなというのがありますので。ぜひ、せっかくのこういうケースについては、その辺りについても、モデルとなるような仕組みにつくっていただくことを頑張りたいと思います。

これはリクエストなんですけど、ご検討いただければと思います。

鈴木委員、お願いします。

鈴 木 委 員 結局、蒲田地区のこの開発を絵で見えていて、非常にすばらしいな

と思っているところです。

大田区は、大森と蒲田が兄弟地区であるんですが、私は大森の今、西地区の開発もこの前、皆さんで歩かれたようにやっていくところなんですけども、規模の面、あるいは構成的な部分でかなり何か兄弟によると、弟がどんどん栄えていって兄貴がちょっと寂しい気持ちをしてるところもあるところで。

せっかく副区長もいらっしゃるんですから、この都市計画審議会の中で、この方針の中で、さらに大田区大森の人たちもいいなと思えるような、バランスの取れた大田区として、大森の西地区あるいは大森地区の開発も併せて、この議題の中になじむのかどうかはともかく、この場でお願いしたいなと思います。

この貫通道路と大森は、とりわけ東西が離れているところもあって、今度の開発の中でもそれがなかなかかなわないようでございます。

また、土地の高度利用についても、依然として進んでいないところもあるので、今後の計画の中で、さらに重点目標を置いて、ご検討をお願いしたいなと思います。よろしくお願いします。

中 西 会 長 こちらは、では、副区長、お願いします。

川 野 幹 事 ありがとうございます。

大田区では、蒲田だけではなくて大森も中心拠点としてまちに力を入れていく所存でございますので、今、鈴木委員からいただいたご意見もちょうと踏まえて進めてまいります。

ただ、蒲田も大森もまちの強エリアは地域で持っています。特に蒲田東口は、非常に昔から歴史があって強い、地域の皆さんに参加していただいて、まとまったところでございまして。

先ほどのエリアマネジメントも含めて、蒲田の東口地区の回遊性を非常に高めていこうという手法で、まちによるルールとか、そういったものをつくっておりますので、そういった地域の皆さんともうまく行政が連携をしながら、この開発を誘導していきたいと思っています。

大森も同じような形で、これからしっかりと取り組んでまいりますので、お力添え、よろしくお願いいたします。

以上でございます。

中西会長 ありがとうございました。

谷口委員 まだいいですか。

中西会長 続き、よろしいですか。

どうぞ。

谷口委員 すみません。委員長と鈴木委員のお話を聞いていて、ちょっと触発されちゃってコメントを申し訳ないです。

私、昔から地方にいたもので、京急蒲田駅をすごくよく利用していて、昔の平面のときの感じから本当に変わっちゃったなと思っているんですけれども。

ちょうど研究室で民間の住宅会社さんと共同研究で、沿線まちづくりで私鉄沿線にお住まいの方が、その沿線をどれだけ愛してるかという、そういう分析をやっているんですけど、実は京急の沿線の方は京急沿線が大好きなんですよ。

違う私鉄だと、私がおります茨城県の常磐線沿線の方は常盤線沿線が嫌いという、嫌いというか好感度が低いという、すごく顕著な結果が出ていて。

沿線のまちづくり、今ちょうど大森の話が出たんですけども、大田区だけではなくて、京急沿線全体を見ていただいて、それで羽田空港もありますので、空港からのアクセスも非常にいいということも見ていただいて。

蒲田駅周辺の特徴づけですよ。非常にいいものができると思いますので、そこは自信を持って進めていただければいいんじゃないかなと思います。

応援のコメントでございます。

中西会長 ということですが、よろしいですか。

よろしければ、副区長、お願いします。

川野幹事 谷口委員、本当にありがとうございます。

大田区では、鉄道沿線まちづくりに力を入れてまいります。大田区は、それぞれの地域はすばらしい特徴を持った地域でございますので、蒲田を中心として大森、それから私鉄の沿線も、それぞれの駅周辺でいろんな商業があつたり魅力ある歴史文化もあつたりします

ので。

そういったことをしっかりとつなげながら、住んでいる方、また訪れる方が魅力あるまちで1日過ごしていただいたり、生活拠点としてご利用いただけたりするようなまちをしっかりとつくってまいりたいと思っていますので、ご指導よろしくお願いいたします。

中 西 会 長 ありがとうございます。

やはり、こういったものはどうしても計画だけ、案件だけ見ると、この敷地とかせいぜい周辺のところだけ見た話になってしまって、それはそれで大事なんですけれども。

やっぱりかなりしっかりした位置づけが必要なものということで、区内での位置づけ、ほかの地区への影響とか、あるいは沿線というつながりで考えると、そういったことを忘れないでこれを見ろということ、日頃やっていらっしゃるんだと思いますが。

区民の方への説明という点でも、そういったことを意識してやれば、よりよいのかなということかなということかなと思いました。ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。

えびさわ委員、お願いします。

えびさわ 委員 私も、皆さんに触発されて、ちょっと話をさせていただきます。

これ、計画がこれから進んでいって、結構な年数がかかってやっていく事業だと思っております。

このマスタープランの中に、水辺空間を生かした良好な景観創出というところと、呑川の親水空間整備というところがあります。大田区としての課題である呑川の水の問題、こういった部分が出てくると思います。

呑川沿いに飲食店が並んでいない計画の案であるので、問題はないのかなと思ったんですが、やはりプランの中に親水空間となってくると、呑川の水に近づくことを想定しているような空間創出をするのかなと思うので。

この計画が進んで出来上がるまでの間に年数があるわけですから、我々区議会としても、各地域で呑川の問題はいろいろ取り上げさせていただいておりますけど、呑川の水質改善の部分に関しては、こ

れがあるからということではないですけども、これから一生懸命やっていていただきたいなというのがあるので。

そこは特にこういうふうに人を集めようという空間を呑川沿いにつくるというところでございますので、蒲田から先になっていく部分の親水エリアにも影響するところだと思いますので、ここはちょっと力を入れていただきたいなということだけお願いをさせていただきます。

中 西 会 長 これもリクエストということだと思います。

何かご回答ありますか。よろしいですか。

川 野 幹 事 すみません。

中 西 会 長 副区長、お願いします。

川 野 幹 事 ありがとうございます。

やはり水辺空間の活用というか、魅力ある水辺空間を作るときには、呑川の水質改善は非常に大事だと思っています。

大田区でも、区としてもしっかりと取り組んでまいりますけど、これにつきましては、東京都さんとか、上流の目黒区、品川区さんのご協力なしではできないので。

城南地区のブロックごとに連携を取った呑川の水質改善の協議会をつくって日々努力をしておりますので、こういったところも皆さんに周知しながら、皆さんにとってすばらしい川としても活用できるようにしてまいりますので、よろしくお願いいたします。

中 西 会 長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

では、峯委員、お願いします。

峯 委 員 ご説明ありがとうございます。

私もちょっと触発されているんですけども、ここに住宅として480戸という住宅ができるということで、500人から1,000人近くの人がここに居住するようになりますので、いわゆる児童・生徒、それからお年寄りまで、数多くの方が住むようになりますので。

待機児童の問題とか、小中学校の生徒数の増加とか、それからお年寄りのケアとか、そういうことも含めて、小中学校ですと、ここ

ですと蒲田小学校、蒲田中学校になるかと思うんですけども、その辺の設備、それから先生方の確保、そういったところも併せて行っていただけるかなと思っております。

お願いいたします。

中 西 会 長 ありがとうございます。

ご回答お願いします。

藏 方 幹 事 拠点整備第二担当課長の藏方です。

今回の計画を進めながら関係機関の学校さんとか、そういった部局とも連携しながら、お話のほうを進めていく形になってくるかなと思いますので、ちょっと長い時間かかってくる計画になりますので、うまく連携調整を図りながら進めてまいりたいと思います。

中 西 会 長 よろしいですか。これからちゃんとやりますということだったかと思います。

ほか、いかがでしょうか。

伊藤委員、お願いします。

伊 藤 委 員 委員の伊藤です。

今回、先ほどの話もあったんですけども、新たにここに1,000人以上の人が入ってくるということで、大田区で言うと床面積を増やすわけですけども、今、こういう新規のマンションだったりとか、都心部に関しては結構、地価が上昇していたり、ちゃんと住戸がはけていくかもしれないんですけど、結構先のスケジュールということもあって、その辺が本当に需要を満たすニーズがちゃんとここにあるのかどうかというところを、改めて確認させていただきたいと思います。

日本人の人口が減っていく中で、今、外国人の方を積極的に受け入れようとしているわけですけども、円安の影響もあって海外の方が多く入ってきて、物件を結構買っていかれるのかなとも想像しますし、その辺り、ここにちゃんとニーズがあるということを調査されているのか、お伺いできたらと思います。

中 西 会 長 お願いします。

藏 方 幹 事 拠点整備第二担当課長の藏方です。

当該地区に関しましては、上位計画上でも商業と住宅が混在した

ようなまちづくりを進めていくというところもあるところでございます。

住宅整備に準備組合が進めてきている、地域の皆様方が進めてきている計画上のところではございますけれども、現時点では住宅需要は堅調というところがございますので、今の時点ではこういうような形でうまく事業のほうは回っていくんじゃないかというところのお話はいただいているところでございます。

伊 藤 委 員 ありがとうございます。

もし、都心部にこういう施設が建つと、恐らくほかの地域から移ってくるということは、逆に言うとほかのところから人を奪い合うようなことにもなるのかなとも思いますので、その辺りも含めて、今後、こういった計画を立てる際には考慮いただけたらと私は考えておりまして、ぜひ念頭に置いていただけると幸いです。意見です。

中 西 会 長 意見ということでよろしいですね。

どこに対して広報戦略して、どちらから来てもらうように努めるかという話かなと思います。これは事業者さんなんかも考えていらっしゃると思いますので。

何か回答するのはよろしいですか。

お伝えくださいということかなと思います。

ほか、いかがでしょうか。

三浦（詩）委員 すみませんでした、本当に。最後の出席になってしまったんですが、今のところ言いますと、もしかしたらもうお話があったかもしれないんですが、新住民さんに関しては、やっぱりなかなか、そこからエリマネの財源となるようなお金を集めていくというのは、結構その根拠を出していくのは難しかったりして。そこをちょっと工夫してやっていったのが武蔵小杉とか、あの辺りだと思うんですけど。

最初はどうもいって、何かやっぱり住民が変わっていくと、まち開きから移行していくと、結構そこに払わなくなっていくみたいなことが、どうもあるようなので。

ちょっとそういうマンションを含むエリマネの事例というのをちょっとこの地域団体さんの研究会でも取り上げていただいて、継続

的に立ち上げるだけじゃなくて、続けていけるような方法はちょっと見ていただけるといいかなと思っております。

コメントです。以上です。

中 西 会 長 ありがとうございました。

ちょうどいらっしゃる前にも、この問いについて継続性というか、持続性……

三浦（詩）委員 もう出てましたか。すみません。

中 西 会 長 いえいえ。ただ、新住民の方に対する話をご指摘いただいたところだと思いますので、そういう仕組みをぜひ盛り込んで考えていただければと思います。

確かに難しいですね。自治会と何が違うのかよく分かんないけど入っちゃったとか、いろいろありますので、そこは実質的にちゃんと動く仕組みをつくっていただきたいなと思います。

ほか、いかがでしょうか。

そろそろよろしいですか。

ありがとうございました。来年度に入ってから、いろいろまたこれに絡んだ話があるやもということだと思いますが、今回については以上にさせていただきます。ありがとうございました。

それでは、本日の協議及び報告は、以上で終了となります。

本日は、お忙しい中、貴重なご意見をありがとうございました。

皆様のご協力のおかげで、非常に案件は多かったですが、円滑に進めることができたと思います。ありがとうございました。

それでは、事務局にお戻しいたします。

深 川 幹 事 都市計画課長の深川です。

委員の皆様、本日は貴重なご意見、ご質問いただきまして、本当にありがとうございました。

最後に、私から2点、連絡がございます。

まず1点目、この後の視察です。先ほど蔵方から説明させていただいた、センター北地区、こちらのほうを視察したいと思いますので、お時間のある方はそのままお残りいただければと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

2点目は、次回の開催日程でございます。次回186回の都市計

画審議会ですけれども、令和7年4月18日、新年度早々で大変お忙しい中、恐縮なんですけども、4月18日に開催したいと思っております。

時間等の詳細につきましては、改めて案内を送らせていただきたいと思います。

それでは、以上をもちまして、第185回大田区都市計画審議会を終了させていただきます。

本日は誠にありがとうございました。

午前11時10分閉会
