

# 大田区都市計画審議会（第149回）

目 的	1 東京都市計画防災街区整備地区計画 大森中・糀谷・蒲田地区防災街区整備地区計画（大田区決定）案について																		
日 時	平成23年9月2日（金） 開会 2時03分 閉会 3時57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%;">○ 谷口汎邦</td> <td style="width: 33%;">○ 志水英樹</td> <td style="width: 33%;">欠 中井検裕</td> </tr> <tr> <td>欠 小篠映子</td> <td>○ 小林みどり</td> <td>○ 水井達興</td> </tr> <tr> <td>○ 伊藤和弘</td> <td>○ 松本洋之</td> <td>○ 勝亦 聡</td> </tr> <tr> <td>○ 山崎勝広</td> <td>○ 藤原幸雄</td> <td>○ 樋口幸雄</td> </tr> <tr> <td>欠 遠藤孝一</td> <td>○ 菊地勝昭</td> <td>○ 馬場宏二郎</td> </tr> <tr> <td>○ 佐野元康</td> <td>欠 松田喜敏</td> <td></td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">○印出席者</p>	○ 谷口汎邦	○ 志水英樹	欠 中井検裕	欠 小篠映子	○ 小林みどり	○ 水井達興	○ 伊藤和弘	○ 松本洋之	○ 勝亦 聡	○ 山崎勝広	○ 藤原幸雄	○ 樋口幸雄	欠 遠藤孝一	○ 菊地勝昭	○ 馬場宏二郎	○ 佐野元康	欠 松田喜敏	
○ 谷口汎邦	○ 志水英樹	欠 中井検裕																	
欠 小篠映子	○ 小林みどり	○ 水井達興																	
○ 伊藤和弘	○ 松本洋之	○ 勝亦 聡																	
○ 山崎勝広	○ 藤原幸雄	○ 樋口幸雄																	
欠 遠藤孝一	○ 菊地勝昭	○ 馬場宏二郎																	
○ 佐野元康	欠 松田喜敏																		
出 席 幹 事	副区長（野田） まちづくり推進部長（太田） 再開発担当部長（杉村） 都市計画担当課長（西山） 都市開発課長（鈴木） 防災まちづくり担当課長（畑元）																		

傍聴者 5名

議 事	件 名	第一号議案 東京都市計画防災街区整備地区計画 大森中・糀谷・蒲田地区防災街区整備地区計画（大田区決定）案について																								
	概 要																									
<p><u>議決事項</u> 第一号議案 東京都市計画防災街区整備地区計画 大森中・糀谷・蒲田地区防災街区整備地区計画（大田区決定）案については、諮問のとおり定めることが適当である。</p> <p>（大森中・糀谷・蒲田地区防災街区整備地区計画に関する主な意見）</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の用途の制限に対し、担当部局で間違いなくチェックを実行すること。</li> <li>2 この地区は防災の面で危険が高いため、防災に関する整備をしていく地区計画であることをきちんと主張していくこと。</li> <li>3 地区計画のルールを守らせるため、民間の指定確認検査機関に周知及び指導を行うこと。</li> <li>4 アンケートの回収数から見て、今後も周知に努めること。</li> <li>5 災害時の避難拠点と避難通路を一体として整備すること。</li> <li>6 都市計画行政について、デメリットを示すとともに、住民が気づかなかつたことがないような仕組みを作ること。</li> <li>7 まち全体を安全にしていくために、電線の地中化等を含めた道路整備を確実に推進していくこと。</li> <li>8 今住んでいる人に損をさせない、土地の価値が上がるような計画にすること。</li> <li>9 防災上安全なまちへ建替えが進むよう、迅速に計画を推進すること。</li> </ol>																										
<p>その他</p> <table border="0"> <tr> <td>提出資料</td> <td>第一号議案</td> <td>事前資料 1 計画書</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>事前資料 2 総括図</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>事前資料 3 - 1 計画図 1（地区の区分）</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>事前資料 3 - 2 計画図 2（地区防災施設等の配置）</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>事前資料 4 防災街区整備地区計画の区域図</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>当日資料 1 説明資料</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>当日資料 2 意見書の詳細について</td> </tr> <tr> <td></td> <td>第一号議案</td> <td>諮問文</td> </tr> </table>			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 - 1 計画図 1（地区の区分）			事前資料 3 - 2 計画図 2（地区防災施設等の配置）			事前資料 4 防災街区整備地区計画の区域図			当日資料 1 説明資料			当日資料 2 意見書の詳細について		第一号議案	諮問文
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 - 1 計画図 1（地区の区分）																								
		事前資料 3 - 2 計画図 2（地区防災施設等の配置）																								
		事前資料 4 防災街区整備地区計画の区域図																								
		当日資料 1 説明資料																								
		当日資料 2 意見書の詳細について																								
	第一号議案	諮問文																								

西山幹事 それでは、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西山と申します。よろしくお願いいたします。

まず、開会に先立ちまして、副区長より委員の退任についてご案内させていただきます。

野田副区長、よろしくお願いいたします。

野田幹事 委員の皆様、お忙しい中、また天候不順の中をお集まりいただきまして本当にありがとうございます。

委員の退任についてのご報告でございます。このたび8月1日付で、池添委員より病氣療養ということで退任したい旨のお申し出をいただきました。そのことをご報告させていただくものでございます。

現在、後任の委員につきまして選任手続を進めているところでございます。次回の都市計画審議会においてご紹介させていただけるように進めてまいりたいと思いますので、どうぞご承知をいただければと思います。

以上でございます。

西山幹事 引き続きまして事務局から、まず議事録の署名について、お願いでございます。

議事録につきまして、会長のほか、1名の委員の方に署名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、議事録の署名につきましては伊藤委員にお願いしたいと思っております。

なお、署名につきましては、議事録が整い次第、ご連絡申し上げますので、よろしくお願いいたします。

続きまして、本日の委員の出席状況でございます。委員17名のうち、出席13名、欠席4名という状況になっておりまして、定足数を満たしております。

なお、あわせて、本日、傍聴の申込者は5名という状況でございます。

事務局からの案内は以上となります。

それでは、会長、開会につきましてよろしくお願いいたします。

谷口会長 それでは、傍聴者の入室を許可いたします。どうぞお入りください。

ただいまより第149回大田区都市計画審議会を開会いたします。

大田区長より大田区都市計画審議会会長あてに、平成23年8月4日付で、第一号議案「東京都市計画防災街区整備地区計画 大森中・糎谷・蒲田地区防災街区整備地区計画（大田区決定）案について」でございますが、諮問されましたので、これを議案いたします。

それでは、諮問文の朗読をお願い申し上げます。

西山幹事 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ください。

東京都市計画防災街区整備地区計画 大森中・糎谷・蒲田地区防災街区整備地区計画（大田区決定）案について、都市計画法第19条第1項の規定に基づき、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 ありがとうございます。

それでは、この議案を上程したいと思います。

幹事より議案の説明をお願いします。

畑元幹事 では、第一号議案「東京都市計画防災街区整備地区計画 大森中・糎谷・蒲田地区防災街区整備地区計画」案を所管しております、防災まちづくり担当課長でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

では、議案の説明に入らせていただきます前に、既にお手元に配付させていただきました事前資料を確認させていただきます。

まず、事前資料1は「計画書」でございます。A4横書きで、1ページから8ページまでの合計4枚綴じとなっております。

事前資料2は「総括図」でございます。今回決定しようとする箇所を図示したカラー刷りの図面がA3横1枚となっております。

その次の事前資料3-1、3-2は「計画図」でございます。2種類ございまして、それぞれA3縦の図面になってございまして1枚ずつ、合計2枚でございます。一つは、計画図1（地区の区分）、もう一つは計画図2（地区防災施設等の配置）というふうになって

おります。

事前資料4は「防災街区整備地区計画の区域図」でございます。A4カラー刷りで、これも1枚となっております。これは、この案の住民説明会で使用いたしましたリーフレット「大森中・糀谷・蒲田地区防災街区整備地区計画のおしらせ」からの抜粋でございます。

以上が事前資料の一式となっております。不足はございませんでしょうか。

では、当日資料を確認させていただきます。A4縦書きの「説明資料」が1枚、及び当日資料2としてA4縦書きの「意見書の詳細について」が1枚ございます。お手元の確認が済みましたら説明に入らせていただきます。

では、計画の内容の説明の前に、この計画に至るまでのこれまでの経緯と、住民の方々への周知活動を中心にご説明させていただきたいと存じますが、会長よろしいでしょうか。

谷口会長 非常に大事な前提でございますので、どうぞわかりやすくご説明をお願いします。

畑元幹事 ありがとうございます。

この計画までの経緯でございます。そもそも平成8年度に東京都の「防災都市づくり推進計画」におきまして、この区域が重点整備地区として指定されたことが出発点でございます。こうした計画を受け、大田区としてまちづくりに取り組むことといたしました。

まず平成10年から、この地区にお住まいの方々に「防災まちづくりの会」への参加を呼びかけさせていただきました。そして、平成11年7月に自治会・町会の方、PTAの方、公募の方の合計34名からなる「大森中・蒲田・糀谷地区防災まちづくりの会」が設立されたところでございます。

この会は、いろいろな協議を経まして、平成12年2月に地区の「防災まちづくり推進計画」を大田区長あてに提出いたしました。この内容は、今回の地区計画の原形となる内容を含んだものでございます。

この後、平成12年10月に改めて「防災まちづくりの会」が設立され、地域一体となって防災まちづくりの活動に取り組むこととなり

ました。防災手帳や防災マップの作成、あるいは地域での防災フェアの開催、あるいは地区に飛び込んで街角インタビューや先進事例の地区の視察、あるいはタウンウォッチングなどの活動を展開してまいったところでございます。

そうした活動を経た後、平成17年度に、この地区にお住まいの方々に対して情報発信を行うこととなり、東蒲田、大森中、北糀谷、西糀谷の各地区を対象といたしまして防災まちづくり学習会を計4回開催いたしました。こうした中で、地区の住民から、ルールによるまちづくりを提案していこうという考えが起こってきたところでございます。

このため、この防災まちづくりの会でルールの検討を行うとともに、平成19年度から21年度にかけて、この地区のすべての世帯にアンケート調査を行いました。3回ともルールの内容については、おおむね賛成されている回答が過半数を超えておったところでございます。

また、地元への説明活動でございますが、平成19年度に地元説明会を2回、五つの町会を対象に行っております。出席者は60名ほどございました。

その後、平成21年度におきましては、6月に糀谷、蒲田東、大森西地区の連合会長会議におきまして、このルール案についての説明を行いました。

次に、その翌月から8月にかけて、対象区域内のすべての14町会の役員会に出向きまして、計11回の説明会を行ったところでございます。延べで申し上げますと、303名のご出席をいただいたところでございます。

翌9月には、自治会・町会開催の防災訓練の場において、このルール案のチラシを計2回ほど配布いたしました。さらに、その次の10月にかけて、対象区域内の七つの商店街の代表の方への説明を行わせていただいたところでございます。

こういう活動を行った後、その年の10月26日から28日までの三日間、この地区計画の案のもととなった素案の説明会を大森の堀之内自治会館、糀谷特別出張所、東蒲中学校において行いました。出席

者は延べで言いますと101名ほどです。

この素案の説明会におきまして、地区にお住まいの方すべてを対象とするためB4判のチラシを作成しまして、おおた区報と一緒に折り込みして約2万800ほど配布させていただきました。また、地域の広場という区設の掲示板がございますが、そちらにも貼付させていただいて周知活動をしたところでございます。

こうして皆様からご意見等をいただいた上で平成22年3月、昨年でございますが、「大森中・蒲田・糀谷地区防災まちづくりの会」から「まちづくりのルール提案書」が大田区長あてに提出されました。このルール提案を受けまして大田区として、平成22年8月に地区内に土地や建物をお持ちの方々に対して、今度もアンケートを行わせていただいたところでございます。8,778通配布させていただきました。回答は3,342通、回収率にすると38.1%というところでございます。このアンケートにおきましても、ルールの必要性についてはわかるとか、また建替えが困難であるということをお返事した方もいらっしゃいました。

また、平成22年11月23日から28日にかけては、今度は区の職員が直接、訪問調査をさせていただきました。訪問軒数は137軒ほどで、そのときご在宅の方が100軒以上いらっしゃいまして、直接ご説明させていただきました。ルールについて、ご理解・ご了解をいただけたのではないかなという感触でございます。

建替えが困難であると回答した理由は、資金的にという方がほとんどだったというふうにとりまわっております。その他といたしまして間口率、これからご説明する内容でございますが、今より狭くしなければいけないと考えていた方もいらっしゃいました。このほか、ご不在のため会えなかった方に対しては内容を詳しく知らせたチラシを投函、郵送させていただきましたところでございます。

さらに今年の3月8日、10日には6m未満の地区防災道路沿道にお住まいの方に対して職員が訪問をさせていただきました。このルールの理解が得られるように努めさせていただきましたところでございますが、実際にお会いできたのは34軒でございます。

来建替えのときに壁面後退していただくこととなりますが、後退により家が建たなくなるとおっしゃった方はいらっしゃらなかったのではないかと受けとめてございます。ルールが厳し過ぎるという方もほとんどいらっしゃらず、おおむねルールについてはお話しさせていただいた中ではご了解いただけたのではないかと考えております。

そして、今年度、それに基づき原案を作成しまして、原案のお知らせを全戸配布させていただいた上で原案の説明会を5回開催させていただきました。案のお知らせも全戸配布させていただき、説明会を4回、計9回説明会を開催させていただきました。

原案と案の説明会の開催につきましては、地域内20あるすべての自治会・町会長さんに直接お会いさせていただきまして、事前にルールの説明・周知、説明会への出席等をお願いさせていただいたところでございます。

このような経緯を経まして、さきの原案の策定、そして今回の案の策定へと至っているわけでございます。長くなりましたが、経緯につきましてのご説明は以上とさせていただきます。前回の審議会で周知についてのご意見を多数いただきましたので、今回改めて説明させていただいたところでございます。

経緯の説明については以上でございます。

引き続き、内容説明に入ってもよろしいでしょうか。

谷口会長 どうもありがとうございました。

それでは、内容に関しましてご説明を引き続きお願いしたいと思います。

畑元幹事 計画の内容について改めてご説明させていただきます。内容につきましては、さきの審議会でお示しさせていただいた原案からの変更はございません。従いまして、前回の審議会での説明内容と重複することになりますので、ここでの説明は簡略なものにさせていただきます。

恐れ入ります、これから資料等ご覧いただきながらご説明させていただきます。当日資料1「説明資料」のほうをまず横にご覧いただきながらということでございます。



1 番上の 1 「趣旨及び経緯」でございます。この地区計画の目標といたしまして、これまで防災まちづくりの会、地元の地域の方々のご議論いただいた内容を持ちまして計画させていただいているところでございますが、災害に強く、安心して住み続けられる良好な街並みで快適な市街地を形成していくことにあります。経緯につきましては、先ほどご説明させていただいたとおりでございます。

続きまして、2 の「位置」でございます。恐れ入りますが、事前資料 2 の A 3 色刷りの「総括図」をあわせてご覧いただきたいと思います。総括図にもございますとおり、区域は赤い太線、これは第一京浜、産業道路、環状 8 号線を示しておりますが、その三つの幹線道路に囲まれた区域でございます。面積としては約 197ha になります。

続きまして、当日資料 1 に戻りますが、3 「都市計画の内容」でございます。都市計画を決定しようとする区域の所在でございます。町丁目が書いてございますが、この中で大田区大森東二丁目、三丁目、四丁目、大森南一丁目、東糀谷一丁目から三丁目、羽田一丁目につきましては幹線道路に接している関係上、対象区域と位置づけられている点を補足させていただきまして、この区域内にある地域が対象とされる地域でございます。大森中一丁目から三丁目、北糀谷一・二丁目、西糀谷一丁目から四丁目と東蒲田一・二丁目、南蒲田一・二丁目ということでございます。

ここで事前資料 3 - 1 「計画図 1 (地区の区分)」、事前資料 3 - 2 「計画図 2 (地区防災施設等の配置)」もあわせてご覧いただけますでしょうか。いろいろ資料ございますが、よろしくお願いたします。

第一京浜、産業道路、環状 8 号線に囲まれた区域を、これは白黒でございますが、拡大させていただいたものでございます。図面の表示につきましては凡例に示されておるとおりでございます。また、これらの表示につきましては事前資料 4 の「区域図」、カラー刷りでございます、これもあわせてご参照いただければと思います。

この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につきましては①から⑨までの9項目、これがルールになっております。各項目の説明につきましては、前回の審議会のときと内容に変更はございません。ここでは最小限にとどめさせていただきたいと思っております。これらの内容の詳細につきましては事前資料1「計画書」にまとめてございますので、ご参照いただければと思います。

一番大きいところでございますが、②の「建築物の間口率の最低限度」、そして③の「建築物等の高さの最低限度」についてでございますが、こちらは地区防災道路に接す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いた上、かつ、この70%の部分につきましては建物の高さを5m以上にするという内容でございます。

続きまして、⑤「建築物の敷地面積の最低限度」でございますが、これは事前資料4「区域図」の中で黄色く塗られた箇所である住居地区では60㎡、これ以外の色で塗られた住工調和地区、近隣商業地区、幹線道路沿道地区の3カ所では55㎡としていただく内容でございます。

続きまして、⑥の「壁面の位置の制限」についてでございます。こちらは地区防災道路につきまして、防災上有効な空間として6m以上を確保するため、壁面の位置を制限するという内容でございます。こちらにつきましては、事前資料4「区域図」の赤い点線で示されている箇所が現在、道路幅が6m未満の地区防災道路に当たります。黒線は、もともと6m以上でございます。この地区の防災道路の区域において、建築を沿道において行う場合には、その費用の一部を助成することを来年から予定しているところでございます。

最後に⑨番の「垣又はさくの構造の制限」についてでございます。こちらは道路沿いのブロック塀の高さを60cmまで制限するという内容でございます。

以上となりますが、いずれの項目も、この地区計画を決定した後、今後新たに建物を建築したり、あるいは土地の分割等があっ

た場合に限り、これらの制限が適用となるものでございます。また、いつまでに建物を建替えたりとか区画整理の事業を行うものでもございません。これらの制限につきましては、都市計画決定及び告示後に適用されまして、建築に際しては建築確認の前に事前の届出が必要となります。

続きまして、4「説明会の概要」でございます。こちらは都市計画法に基づき開催したものでございます。説明資料にまとめてございますとおり、平成23年7月31日から8月7日までの計4回、前半2回は糶谷特別出張所の大会議室、後半2回は蒲田図書館多目的室で行いました。また、日曜の開催が2回ございましたが、これは午後2時から、平日開催は午後7時から行ったところでございます。

説明に際しては、スライド上映を行いまして、視覚的に内容が伝わるよう最大限配慮させていただきました。また、スライド画面のハードコピーをいらっしゃった方に配布するなどの工夫もしたところでございます。最終的には4回で、合計48名の方がお見えになりました。この際出た主なご質問といたしましては、「告示後の扱いに関する事」とか「壁面後退に関する事」及び「間口率に関する事」等ございました。

続きまして、5「公告・縦覧」でございます。平成23年7月11日付のおおた区報やホームページに関係図書を掲載した後、8月8日から22日までの2週間、大田区まちづくり推進部都市開発課、大森東特別出張所、大森西特別出張所、糶谷特別出張所、蒲田東特別出張所の各窓口で都市計画法第17条に基づく地区計画案に関する縦覧を行いました。この期間に縦覧された方は1名でございました。

あわせまして、8月8日から22日までの2週間は意見書を受け付けております。本案件の区域内にお住まいの方、3名の区民の方々から5件の意見書の提出がございました。1名の方から3件の提出があったため、数字が食い違っております。賛成の意見としては1名の方から1通の意見書、反対の意見としては、やはり1名の方から1通の意見書、その他のご意見として1名の方から

3通の意見書が出されております。要旨につきましては、いずれもお手元の当日資料2に示されているとおりでございます。

それでは、会長、要旨に対する大田区の見解を述べさせてもらってもよろしいでしょうか。

谷口会長 どうぞ。

畑元幹事 では、長くなりますが、これから大田区の見解を述べさせてもらいます。

賛成の意見につきましては、これは簡略にしているんですが、「計画を実行するために強制力を持たせてほしい。」というご意見でございました。これにつきましては、この地区計画が決定した後に建築物に関する条例を策定しまして、この中にまた補足規定を盛り込み実効性を担保していきたいと考えております。

反対の意見につきましては、一つは「壁面後退区域における工作物設置の制限を行う前に、道路内の電柱等の撤去や地中化を行うべきである。」という意見でございました。前回の都市計画審議会でもご意見いただいたところでございますが、道路内の電柱等の撤去や地中化につきましては、現在この地区を取り囲む第一京浜や産業道路、環状8号線において進んでいるところという認識でございます。これも優先度が高いところから進んでおる状況でございますが、様々な制約もあるというふうに聞いております。近いうちに起こる可能性が高いと言われる震災に備える意味もありまして、今回は地区防災の整備を最優先にすることが必要ではないかと考えておるところでございます。

二つ目でございます。「対価なく一方的に私有地に制限をかけるのはおかしい。」これは原文のままでございます。この地区計画は、現在ある建物に対する制限ではございません。先ほど申し上げましたように、建替えや新築に際して初めて適用になるものでございます。強制的に行うものではないということで、直接的なインセンティブ等は設けてございません。ただ、地区防災道路沿道で建替えを行う方につきましては、建替え促進の意味を含めまして、建築費の一部を10年間助成する制度を検討しているところでございます。

その他の意見でございます。一つは、この地区に3本ございます

が、「都市計画道路の早期事業化を図るとともに地区防災道路計画を見直すべきである。」とのご意見でございました。国が定めている「防災街区整備地区計画作成技術指針」がございしますが、こちらの指針におきましては、防災街区整備地区計画とあわせて都市計画道路の整備を進めていくことが重要と位置づけられております。防災街区整備地区計画における地区防災道路は、これを整備することにより、震災時における避難困難者をほとんどゼロにすることを目的とするものです。未整備の都市計画道路によって地区内の避難経路が分断をされてしまうことも考えられるため、その点を考慮して、この防災道路の配置を考えさせていただいたところでございます。

二つ目でございます。「建築物の敷地面積の最低限度の項に記載されているただし書き2)及び3)については削除すべきである。」とのご意見でございます。これにつきましては、内容を見ていただかなければなかなか難しいところでございますので、ちょっと前に戻って、事前資料1「計画書」の5ページを開いていただけますでしょうか。横書きの部分でございます。

このただし書きは、区が道路や公園を整備する際に土地の所有者から買い上げさせていただいたり、あるいは代替として区が所有者へ提供する際の規定でございます。この場合、基準面積未満となった場合、あとの土地につきましては建築物が建てられなくなることを防ぐもので、そういった意味を込めまして適用除外とする規定でございますので、これにつきましても必要と考えております。これは公共のものを優先するという意味ではなく、残った面積につきまして建築物が建てられるようにするという規定でございます。

三つ目でございます。「防災街区整備地区計画の目標を達成するには、特定建築物地区整備計画の内容に不備な点がある。」というご指摘でございました。これにつきましては、内容を一つ一つご説明したほうがわかりやすいと思いますので説明させていただきます。この意見書の中には火災旋風、風ですね、地震時にこういうものが起きるといってございしますが、火災旋風への対処や、あるいは間口率の制限、建築物等の形態や色彩、その他の

意匠の制限の内容が不明瞭である、あるいは、垣・さくの構造の制限、生け垣・ネットフェンスなどの合理性等についてのご意見でございました。

これも事前資料1「計画書」のほうをご覧くださいながらご説明させていただきますが、4ページ、5ページ目をお開きいただきたいと思います。震災時における火災旋風への対処ですが、幹線道路等を軸として、これを延焼遮断帯として形成するというのと、あるいは地区内に耐火・準耐火建築物への建替え等、あるいは空地、空き地の確保による不燃領域率をこの地区で高めることが最重要であると考えております。

また、「間口率の制限」でございしますが、ヒートアイランド対策として、この地区は海に近いわけですが、海風の通り道を考慮すべきではないかというご意見でございました。この地区は、先ほど申し上げました都の「防災都市づくり推進計画」におきまして重点整備地区に指定されております。こうした中で防災を最優先に考えておりまして、このため地区内のどこからでも安全に避難できるよう地区防災道路を定め、そしてその沿道について間口率を制限するという考えでございます。

次は、「建築物等の形態や色彩、その他の意匠の制限」についてでございます。この地区にお住まいの方々の意向を踏まえて、色彩の意匠の制限を行うとしたものでございました。地域の環境に調和した色彩ということを判断の基準としまして、地区計画の届け出の際、建替えなどの際ですけれども、色彩を表示していただいて、華やかな色彩などで調和しないことが明らかな場合は窓口で要請、または勧告等を行う予定でございます。

「垣又はさくの構造の制限」でございしますが、地震などで万一倒壊した場合、ブロック塀ですと人身事故や道路閉塞が起こることがございますので、それがないように制限するものでございます。そのため、危険性の高いブロック塀などの部分は60cmまでとして、それ以上の高さにする場合には倒壊しても危険性の少ない、低いフェンスや生け垣にさせていただきたいというものでございます。

地区計画の目標としまして、災害に強くて、そして安心して住み続けられる良好な街並みの快適な市街地を形成していただくというのが目的でございます。地域にお住まいの方々のご意見等をよく伺った上で関係機関などと連携をとり、より良い防災のまちづくりに取り組んでいきたいという考えでございます。

以上、要旨を含めまして、大田区の見解を述べさせていただきました。この計画の案、ご審議のほどをよろしくお願い申し上げます。

谷口会長 ありがとうございます。ただいま担当課長より、本日の第一号議案のご説明をいただきました。これから委員の方のご自由なご発言、ご質問等々ございましたら、内容に関しましてのご議論を賜りたいと思います。

それでは何か、どうぞ、ございますでしょうか。ご自由にどうぞ。伊藤委員。

伊藤委員 建築物の用途の制限のところ。具体的にできないものを教えてください。

谷口会長 事前資料1の5ページですね。皆さん、お持ちでしょうか。はい、どうぞ。

畑元幹事 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律、いわゆる風営法というものでございますが、こちらの「第2条第6項各号及び第9項に規定する営業の用に供するものは建築をしてはならない」という部分でございます。

伊藤委員 中身を教えてください。

畑元幹事 具体的には個室喫茶やストリップ、テレフォンクラブ、ソープランド、ラブホテル等というふうに例示させていただいたところでございます。

伊藤委員 風営法にラブホテルって入っていますか。そもそもラブホテルというのはどういう定義ですか。

畑元幹事 いわゆる風営法上の宿泊施設という形で受けとめております。

伊藤委員 変な冗談で聞いているわけじゃなくて、この地域は今度は大田体育館もできるし、京急蒲田の駅前が入っているということでホテルのたぐい、これからきっと建てたがる人が増えてくると思うんで

すよ。そういうときの絡みで、どれがラブホテルと指定されて、どれがビジネスホテルやシティホテルになるのかという、その線の明確にしておかないと禁止か、禁止でないのかという線が出てくると思うんですね。

畑 元 幹 事 風営法上、届出が要る施設という形で把握させていただいてるところでございます。

伊 藤 委 員 だから、それがどこの線なのかという線ですね。

畑 元 幹 事 ちょっと定義について確認させていただきます。少々お待ちください。

お待たせしました。風俗営業法の第2条第6項4号にございまして、このまま読ませていただきますと、「専ら異性を同伴する客の宿泊（休憩を含む。以下この条において同じ。）の用に供する政令で定める施設（政令で定める構造又は設備を有する個室を設けるものに限る。）を設け、当該施設を当該宿泊に利用させる営業」というふうに定義されております。

伊 藤 委 員 法律だからそういう言葉になるんだろうけど。よくわかりにくいけど。だから、その建築審査課のほうで確認申請が出たときに、それに該当するかどうかという判断が、その窓口でできるものなのだろうか。

畑 元 幹 事 建築確認の際に出す図面等、建築概要とかございますけれども、それにおいて確認をさせていただくという形になろうかと思えます。

伊 藤 委 員 だから、実際問題として、その風営法の届け出してますと書いてちゃったらアウトなわけじゃないですか。風営法にひっかかったらだめなんだから。だから、絶対その書類はつけてこないわけですよ。けども、図面から見破らなければいけないわけですよ。

畑 元 幹 事 という形になろうかと思えます。

伊 藤 委 員 ですよ。でも、今の説明はその法律にのっとる限り、普通のビジネスホテルと同じだよ。

畑 元 幹 事 この地区計画に際する届け書の様式の中に用途部分という形で用途の項目を設けまして、そちらについて書いていただくということで、これはチェックさせていただくという形になろうかと思えます。



伊藤委員 あくまで自己申告ということなの。

畑元幹事 地区計画の届出については、そのようになると思います。

谷口会長 よろしゅうございますでしょうか。要は、この条件が制限としてチェックできるかどうか。これはやはり担当部局で必ずいたすことでございますので、それを間違いなく実行していただくということを確認させていただきたいと思います。よろしいでしょうか。

畑元幹事 はい、わかりました。必ずさせていただくということで。

志水委員 ちょっとそれに関してよろしいでしょうか。

谷口会長 はい、どうぞ。

志水委員 一応、これ、防災街区の整備計画ですよ。その中にそういう用途的なものが入るのは、これは一般には別の都市計画の土地利用計画で決めることで、そこを一緒にしちゃうほうがいいのか、分けたほうがわかりやすいのか、その辺どういうふうにお考えですか。

例えば色のこともそうですね。建物の色彩のことも、これも防災ということに絞った計画であれば、余り関係ないですよ、どんな色で塗ろうと。だけど、その地区全体を住環境として、まちづくりとして良い環境に持っていかうという、もっと総合的な目的も含めるのであれば今の土地利用も入ってくるし、色彩計画も入ってきますね。その辺がちょっと曖昧に聞こえるんですけども、どっちでいくんだということをはっきりさせておいたほうがいいんじゃないでしょうかね。

畑元幹事 事前資料1の「地区計画の目標」というところにも記載させていただいたところですが、確かに防災という機能を高めるということも目標でございますが、それと同時に良好な住環境を維持していくということも、この防災街区整備地区計画の目標の一つとしてございますので、これもご議論いただいた内容でございますが、あわせてルールとして策定するという形でさせていただいたところがございます。

谷口会長 よろしいですか。

志水委員 はい。

谷口会長 やっぱり、こういう防災街区云々というのは、我々の住環境整備の基礎基本の要件でございます。その基礎基本というものは必ず

守ると同時に当然都市計画という、まちづくりという立場でいえば、それをさらにより質の高いものに同時に解決していくという計画が求められるわけですから、そういうものがこの中にきちっと述べられているということであろうと私は理解いたしますが、そういう理解でよろしいでしょうか。

畑 元 幹 事      はい、結構だと思います。

谷 口 会 長      伊藤委員、よろしいでしょうか。

伊 藤 委 員      そうであれば言わせていただきたいが、今回のこれは防災に限った計画であれば、僕は悪くはないのかなとも思ったんですけど、すべてのまちづくりを考えてとなると、ほかの部分が余りにない項目が多過ぎると思うんですよ。

例えば、これ、このまま計画どおりいったら、全部の建物が建替わったときには、まちの様子はすっかり変わらなと思うんですよね。今のまちなみは全くなくなってしまうのを目指しているわけですから。そうなると、例えば古いまちなみの良さだとか住んでいる人たちの文化だとか、そういうものは一切無視してこの計画は作られているわけですよ。果たして、それでいいのかどうかという部分ですね。

学識の先生方の前で僕ら住民側としての感覚なんですけれども、防災だけを考えて、こういうある意味強制的な縛りをつけてしまうことが本当に住んでいる人たちのためになるのかならないのかということだと思えます。特に今回のようにこの200haに近いような、この広大な範囲を一つのルールで強制的に縛ってしまうというのが本当にやっていいのかどうかという、本当に住民の人たちがそれを望んでいるのかどうかという部分だと思えるのですが。

ここどうなんでしょうね、本当に住民たちにその感覚が来ているのかなという思いがあるんですけれども。説明をしたというよりも、住民からもっともっと盛り上がるようなものがあって作られるべきものじゃないかなと思うんですけどね。

谷 口 会 長      私の理解では、先ほど担当課長が最初に経緯をご説明した中でも、そういうものの中身が入って語られていたと思いますけれども。特に基本的にはまず基礎基本としての防災街区という原則のルール

をご確認いただくということが最初のスタートであろうと思っております。まして、防災だけでできればいいものでは決してない。まちづくりという言葉があるわけですから。そういうものの中には今、伊藤委員、また皆様方が感じていらっしゃる問題解決の要素というものは必ず含まれていくものであろうというふうに私は理解しておるわけでございます。

どうですか、さらに。

畑 元 幹 事 このルールにつきましては九つございますが、防災機能を強くするという意味と、あと良好で快適な街並みを造るということで最低限のルールというふうに考えております。こういった最低限のルールの上に、やはり地区の方々の発想をもって、これからも地域の方々がまちづくりを進めていくのではないかなという思いでございます。ルールの制限が確かにございますけれども、その上に良好な、あるいはもっと快適な街並み、まちづくりをしていくということも含めまして皆様をお願いしていくというスタンスでございます。

谷 口 会 長 それでは、どうぞいろんな方のご意見を。

佐野委員どうぞ。

佐 野 委 員 一つ確認させてください。この1ページ目の「地区計画の目標」というところを見ていったときに、今の、確かにこの5行を読む限りにおいては、最後のほうに「良好な街並みの快適な市街地を形成していく」というふうな言葉が出てくるんですけども、その前段を読んでいったときに、今、議論になっているような、本当に防災以外のことがここで十分読み取ることが本当にできるんでしょうか。

それから、その下の「土地利用の方針」のところに行っても、これはどっちかという防災に力点を置いた形になっておる、そういうふうに私は見えるんですけども。私はそもそもそういうふうな形でこの計画自体を見てきたんですが。その辺は、本当に今のご説明は、そういうふうなことでよろしいんですか。

谷 口 会 長 どうぞ。

畑 元 幹 事 防災街区整備地区計画でございますので、第一の目標としては防災に強いまちということでございますが、地区計画の目標としま

しては先ほど来、ご指摘あるように安心して住み続けられる良好なまちなみの快適な市街地もあわせて形成していくということでございます。

土地利用とか、あるいは施設の整備の方針等につきましては確かに災害時に向けて安全な街並みを造るということを最優先とさせていただいておりますが、やはりそれにも増して今後住み続けていく、これは防災まちづくりの会の方々のお言葉でございますが、これは子や孫に残していけるまちを造るという目標もございまして、今回この二つといたしますか、まちづくりを進めていくという形で目標を定めさせていただいているところでございます。

谷口会長 よろしいでしょうか。もうちょっとお立場としては。

佐野委員 今のご説明を聞いても、そういうふうなお考えを持っているというふうなことはわからなくはないんですけども、そもそもこの「地区計画の目標」という、この全文のこの5行から見ていったときに、果たして一般の方々がそういうふうに取り取るのでしょうか。この文章自体そのまま。

畑元幹事 この地区計画につきましては公表されているものでございますので、この5行、凝縮されたものでございます。確かに言葉が足りない部分もあるかとも思いますが、第一に防災に重点を置いた地域だということと防災性能を強くするということが第一に掲げられております。安心して住み続けられる良好な街並みの快適な市街地ということがもう少し書き込めるようだったら受け取っていただけるかと思いますが。これにつきましては、思いとしましては、やはりまちとして、これからもまちの方々がまちを愛していただけるようなまちづくりを込めたつもりでございます。

谷口会長 どうぞ。

山崎委員 いろいろ議論になっているんですけども、要はこれは東京都も含めて、ここは防災的に危ないんだということでこの都市計画決定を出すんだと。そこはそこできちんと主張すべきだと思うし、防災に対して大変だということでまちづくりをやらなければいけないということに関してはだれも反対ができる内容ではないと思うんですね。そこから快適性ということになっちゃいますと、それはやっ

ぱり解釈は幅が広がりますから、そこには限界があると思っています。

ですから、要はこの計画の中におけるこの防災と、その中における快適性というものをどこに置いたのかという、その現実を実際にご説明をいただければ良いと私は思っていますし、それ以外の地区計画、そういった中においてこういったものがかかるんだけど、それにおいてこれからこのまちづくりをどうしていくのか。逆に言えばその規制の中でどう考えていくのかということについては今後改めて考える。それだけ防災が大変なんだということをはっきりと主張されるほうが、我々としても説得されやすい話になるのではないかなという印象を持ちました。

谷口会長 ありがとうございます。

ほかにどうぞ。

はい、どうぞ藤原委員。

藤原委員 まず一つはですね、大森東から東糀谷までありまして、産業道路の位置の関係でこういう名前があるのかなと。この地図を見るとどう考えても、これ私素人だからあれですけども、どう考えても大森中、北糀谷、西糀谷、この産業道路のほうに行けば、なぜこれがこの位置のところについてくるのかなという地名があるのかなと。これはわからないので、ちょっと説明をお願いします。

畑元幹事 産業道路や幹線道路につきまして道路の中心線、この三幹線道路に囲まれた地域ということで指定させていただいたところですが、例えば大森東二丁目・三丁目ですが、産業道路で向かい合っているわけですが、大森東二丁目・三丁目の町丁目境、こちらが道路の中心線より中に入っているということでございまして、計画書の表示上、こういうような形で町丁目を入れるということでございます。

大森東等、この記載されているところがこの地区計画にかかるということではなくて、あくまで道路の中心線より町丁目境が中に入っているということでございまして、表示させていただいたところでは、その地区には、この地区計画が影響を受けることはほとんどございません。

藤原委員 わかりました。

谷口会長 どうぞ。

藤原委員 あと二、三点ですけれども。建築物等に関する事項について、500㎡を超えるものについては耐火建築物なんですけれども、490㎡までは木造でも建てられるという意味にとってよろしいのかどうか。

それから、もう一つ、先ほど区民の声の中から出た中で、この10年間助成することも考えているということですが、どんな助成をするのか、税制面なのか何なのか、ちょっとわかれば教えてください。

畑元幹事 500㎡以下のものですが、これにつきましては準耐火建築、木造でも準耐火建築はできますので、準耐火建築物にしていたらということですが。

また、助成の件ですが、地区防災道路の沿道で建替える場合、例えば防火構造から準耐火にする場合のおよその目安ですが、差額分ぐらいの補助になるかと思えます。これは平米とか、あるいは階層によって、額が変わってまいりますので、一概に何万円という形ではございませんけれども、おおよそそのような目安になっております。

谷口会長 水井委員どうぞ。

水井委員 ちょっと実務のことをお聞きしたいんですが。こうやってルールを作るといいですね。目標とか理想もいいですね、守らせれば。ただ問題は、それを守らすのに実務として当然、建築のほうに関わるんじゃないかと思うんですが、中心になって関わるのは区の建築のほうですか。

谷口会長 はい、どうぞ。

畑元幹事 建築確認の前に、地区計画の届出をいただくということですが、こちらで適合通知を出した後に建築確認部門、建築審査課ですが、そちらのほうへ届けに行ってくださいという形になります。その際、建築条例についてまだ施行されておられませんので、建築制限条例ができた後であれば、それにつきまして制限がかかる、あるいは拘束力がかかるという形になるかと思えます。

水井委員 ルールを守らせるのはどっか1カ所ならまだいいんですけれど

も、今の建築許可というのは、要するに大田区だけじゃなくて民間のところでも確認できるようになっていますよね。そういうときに、決して善意じゃなくて、裏を考える人たちもかなりいるということの現実があるわけですよ。そういうところをきちっと守らせるというのが、その計画の中でできるのか。それとも、もっと下へ行って、細かいところまで建築計画ができたなら守らせられるのか。どこでストップができるのか。よっぽどきちっとしたことをやらないとできないんじゃないかなと思うんですけども。

谷口会長 はい、どうぞ。

畑元幹事 地区計画の届出は地区計画部門ということで私どもなんですが、建築確認につきまして、民間の指定確認検査機関につきましても、この地区計画にのっとった審査していただきたいということは通知させていただく予定でございます。

太田幹事 まちづくり推進部長、太田でございます。よろしく願います。

今のお話ですが、現在はこれは地区計画のお話をしていますけれども、その後、建築制限の条例になります。これについては先ほどの手続、これが適合しているかどうかの手続をとった上で建築確認のほうに回っていくという形になります。従いまして、これにのっとってなければ建築確認はおりないと。条例ができればですが、できた段階でそういう形になっていきます。

あと、指定確認検査機関のお話でしたが、指定確認検査機関にもこれはきちんと周知をして、確認をおろす際には、これから想定される建築制限の条例に適合しているものに限りおろしてくれということをこちらのほうで指導いたします。建築制限条例ができた場合には、それに適合したもののみ建築確認がおりるという形になりますし、そのように指導していきたいとこのように思っています。

以上です。

水井委員 かなりきちっとした力を持ってやらないと恐らくできないんじゃないかというふうに思っていますので、きちっと見張って、そして手綱を締めておいてもらいたいなと思っています。

谷口会長 ありがとうございます。基礎基本のあるべき手法についての確認をしていただいたと存じております。ありがとうございます。勝亦委員。どうぞ。

勝亦委員 前回ももしかしたら出たかもしれないんですけど、要するに住民の方にいろいろご案内等を出して、これまでまちづくりに関していろいろやってきたと思うんですけども、その周知という部分で、実際にもらってもよくわかっていない人、アンケートを書いて、戸別に必要に応じて説明に行ったと書いてありましたけど。要するにこれが条例になって決まってしまうと、知らないところでそういったものが決まっちゃうわけですね。住民なしでも。

例えば反対意見、賛成意見から見ても数から見ても、ここの地域に住んでいる方って相当な数の方がいるわけじゃないですか。余りにも何か少な過ぎるというふうに感じるんですが。その辺の周知を再度というか、さらに進めるとか、そんな考えはないんでしょうか。

谷口会長 はい、どうぞ。

畑元幹事 この地区計画の決定をいただいた後に、さらに地区計画決定の内容をリーフレットというかパンフレットですけども、それにつきまして再度、全戸配布させていただきまして、お問い合わせ等はこちらで受けさせていただくという段取りを考えております。

同じ内容が主になるんですけども、決定した後に再度させていただくという予定でございます。

谷口会長 よろしゅうございますでしょうか。

それじゃあ、どうぞ松本委員。

松本委員 最後の、この意見書に対しての大田区の見解として、口頭でお話しされたんで、ちょっとわかりにくい部分があったんで確認させていただきたいのは、特に一番最後のこの目標を達成するためには不備があるんじゃないかというのがある中で、この方は大田区が出されたこの計画は、まだ制限としては不十分じゃないかというところでの意見なのか。大田区としては、いやいや、これで大丈夫なんですよという感覚といいましようか見解なのか。そこら辺をちょっと温度差というか、ちょっとわかりにくい部分があったんで、お願



いしたいんですが。

畑 元 幹 事 例えば、建物の色につきまして不明瞭であると、もっとはっきりしたほうが良いと。で、それができるのかという受けとめ方をさせていただいております。これにつきましては、確かに色彩についてどの色がという形で条例とか、あるいはこういうような制限として決められない、決めにくいという点もございまして、これにつきましては地区計画を届けるときに要請という形にはなるかと。ただ、条例上、この色という形ではっきり決めるのはちょっと困難かなという考えでございまして。そういうような点で不備があるというようにご意見だったと思います。

松 本 委 員 もう一点、一番最初の、特に火災に関するお話が最初何か。

畑 元 幹 事 火災旋風。

松 本 委 員 旋風の話、そこら辺はどうなんでしょう。

畑 元 幹 事 例えば、幹線道路沿いに、かたくて高い建物があって詰まっていると、中で火災が起きた場合、そういうような震災など起きた場合の被害のことだというふうに理解しておるんですけども。これにつきましては、幹線道路のみならず地区防災道路などを私どもで間口率10分の7という形でさせていただいております、それにつきましてははいっぱいにつけるということではございませぬので、間口率で十分確保できるのではないかなと。10分の7以上ということですから、10分の7までであれば空地というか、すき間ができるのではないかなというように形でお答えさせていただいたところでございまして。

松 本 委 員 この基準というか制限で十分であるという見解ということではよろしいですか。

畑 元 幹 事 ということではございませぬ。

谷 口 会 長 よろしゅうございませぬか。

松 本 委 員 はい。

谷 口 会 長 じゃあ、ほかにどうぞ。

どうぞ樋口委員。

樋 口 委 員 僕の場合、町会連合会のほうの立場でお話を伺いたいんですけども。14町会が関係しているわけですね、こちら、先ほどの説明

でね。

畑 元 幹 事 はい。14町会にご説明させていただきました。

樋 口 委 員 それで7商店街。そういう関係者の対象で今お話をしているんだけど、問題はこのアンケートも全部各世帯へお配りしたと。回収率は何%ですか。

畑 元 幹 事 最後のアンケートにつきましては、38.1%でございました。

樋 口 委 員 それはちょっと少ないね。それ少ないと思いませんか。

畑 元 幹 事 私どもとしては督促といいますか、回答していただくように努力いたしまして、できるだけご連絡してということで、この結果になったというふうに受けとめております。

樋 口 委 員 38%というの低いと思う。これだけ逆に言うとすばらしい地区の整備地区ができるわけですから、あなたたちはそのために努力して、こういう計画を立てているわけで。良いものが住民に伝わっていないということ。伝わっていれば、そのアンケートできちっと答える。伝わっていないんじゃないのか。その辺いかがですか。

畑 元 幹 事 アンケートにお答えになった方、お答えにならなかった方、いらっしゃると思うんですが、アンケートにお答えにならなかった方は、もうそれまでに大分、周知といいますかパンフレット等も配っておりますので、あえてお答えにならなかったのではないかなというふうには受けとめております。ただ、38.1%が高いか低いかにつきましては、私どもとしては何とも申し上げられないというところがございます。

樋 口 委 員 それで、今そのアンケートの内容もですけど、こうやって地図や計画書を見ると、やはり防災というんだから、道路が中心になってきますよね。それから建物がこの次として。

その道路沿線だけでも、このアンケートをあなたたちは強制的に一軒一軒歩いて、アンケートをとって歩いたらどうか。

畑 元 幹 事 地区防災道路沿道の方につきましては、区の職員が昨年、一軒一軒歩かせていただいたところがございます。アンケートを回収という形にはいかなかったんですが、ご説明してこういうような計画だと、こういうようなルールだということはお話しさせていただいたところがございます。

樋口委員 話はしたんだけど、イエスカノーかの結果が出ていないでしょう。

畑元幹事 その場では、どうというお答えはいただかなかったと思い、実際建替え時に係るルールというご説明でございますので、なかなか実感がわいていないのかなということだと思います。

樋口委員 冒頭に申し上げたとおり、結局あなたたちが一生懸命やったこの立派な計画が住民にきちっと伝わっていない。これは良いんだと、これからの将来のまちづくりで大事なんだと思えばね、アンケートもきちっと、イエスカノーくらい、まず最初にします。それで、イエスの場合はこう、ノーの場合はこうという、そういうことをきちっと数字であらわさなさいでこの計画を進めるというのは、どうかと私は思いますよ。もう一回考えてくれませんか。よろしくお願いいたします。

畑元幹事 これからのことでございますけれども、先ほど申し上げましたように、また地区計画の内容を含んだものをパンフレットを全戸配布させていただきます。お問い合わせ等ありましたらご説明に出向く用意もでございますので、それにつきましては委員がおっしゃるとおり、丁寧にやらせていただく予定でございます。

樋口委員 大変でしょうけど、よろしくお願いいたします。  
以上です。

谷口会長 副区長、どうぞ。

野田幹事 委員の皆様、様々な角度からお話をいただきまして、ありがとうございます。今この場に出されている様々な意見というのを踏まえて、この後、私ども区として対応をとっていかなければというふうに改めて思いを強くしているところでございます。

地区計画を定めるというところの基本というのは、建築基準関係法令、あるいは都市計画の関係法令ということが一律に適用されている中では、私たちのまちを造っていくというときに十分でない部分があるというところから、そこに住んでいる皆様方の発意に基づき、より良いまちを造っていくために、このまちの目標はこういうふうなものがあるんだということ。それから、それを造り出していくためには一律のその規定ということ以外に、このまち、この地域

だけで適用されるべきルールというふうなものを定めていくことが必要であるということがございまして、そのことを可能にする手法として地区計画というものが存在しているということがまずございます。

この地域につきましては、ある意味では密集して皆さん方が自分たちの暮らしを成り立たせるということというのは、それなりにこの地域の特徴として、人と人のかかわりが大変に豊かであるということだとか、様々な側面はあると思いますが、防災上の課題を抱えているということが一つの、自分たち自身の認識として、とりわけ今日の状況でいけば危機感を持って受けとめられているということがまずあつたらうと思います。

それから、そのことをどうするというまちづくりの中で、一律の規定だけではないものをこの際ここに取り込むことによって、自分たちのまちがもっと良くなるんじゃないかということの中での環境形成という部分についてのルールというものを持ち込みましょうというお話があつたということでございます。

そのことと私ども行政のかかわり方というところでございますが、私ども行政の側からも、ここの地域のそうした課題、まちづくり上の課題があるということであれば、むしろ能動的に移行した手法というものをもって、皆様方自身の手によってまちづくりを進めていくということの中で、より良い地域というものを造っていきますということを積極的に私どもからも申し上げ、地域の皆様方のそうした気持ちというものをまとめて、それでは地区計画というものを具体化していきましょうというふうに進めていくということでございます。

この地区計画をまとめていくために長い時間、私どもかなりの人数がここに入って、この地域の中で防災まちづくりということについて、一緒に考えましょうという作業を進めてきております。

ただ、この場でご指摘いただいているように、様々な課題がまだ残っているということもございます。そうしたことで、長い時間の私どもからの働きかけ、あるいは、この地域にお住まいの皆さん自身から、こういうふうにしていくべきだということでの様々な活動

ということがございまして、ここに案がまとまっているわけですが、それでも、そのことがこの地域すべての皆さんにとって切実な課題として今ご認識をされているというわけでもないという部分は、いつもついてくる問題だと思います。

そうした中で、このまちを良いものにしていこうという地域の皆様と、私ども行政とが力を合わせて地区計画という手法、それから、これが定められれば、建築基準法上の一定の規制をかけられるような規制条例を設けるということをもって、このルールを担保していくということになります。

私どもとすれば、私どもの説明がつかない部分もございまして、うまく表現できなくて申しわけないなというところもありますが、この地区計画を定めるというのは大きな節目でございまして、今申し上げましたようなこの地域におけるまちづくりというものが、これで進めていくことができる形が整うという意味合いでは、長い時間かかって地域の皆様のご努力をされてきた成果だというふうな受けとめ方をしているところでございます。

そういった立場で、私ども大田区はこの地域の中で、さらにもともと解決しようとしている課題が現にあるわけでございますので、この地区計画、そしてこれに続く建築基準法上の条例とをもって地域の皆様と一緒に進んでいきたいというふうに思っております。

ご指摘ありましたように、十分に周知されているのかということについても、これから先、一生懸命努力をしてまいりたいというふうに思っているところでございます。

谷口会長 ありがとうございます。よろしゅうございますでしょうか。

ほかにどうぞ、おっしゃっていただきたい。

志水委員 ちょっと視点を変えてお伺いしたいんですけれども。先ほどの経過説明の中で先進事例があって、それを見学にも行かれたというふうにおっしゃっていたんですが。ちょっとよろしければ、どこが先進事例で、どういう意味で先進事例であって、どういうふうに参考になったのかということをお教えいただければありがたいと思います。

畑元幹事 京島地区というところでございまして、こちらの密集事業など

がかかっているところでございますが、そちらのほうに防災まちづくりの会の方が見学というか視察に行ったところでございます。こちら大分、密集事業で整備されていったということで、こちらのほうに視察に行ったというふうに、以前やったということでございます。

志水委員 どのくらいの進捗をしているんですかね。進捗状態。どのくらい進んでいる先進なんでしょうか。

ある程度、具体的に形としてあらわれ始めているんですか。

野田幹事 京島というのは墨田区でございまして、同じように下町の密集した地域ということの中で、かなり早い時期から地元の皆様がまちづくりを進めるということで、組織化を図ってきた地域というふうに聞いております。まちづくりの領域の中では大変に有名な事例になっているところがございます。

このユニークなところというのは、昔からのまちなみというものをどうやって残していくのかということの中で、地域の皆様方のまちに対するかかわり方というものを含めてまちづくりを進めていくということで時間をかけながら、かつそういう意味で、今までの歴史的経過というのをきちっと残せるようなまちづくりを進めましょうということで進められたというふうに聞いております。そういう意味で、私どもが見習うべきものがそこにあるということで視察先として取り上げられたというふうに承知しております。

志水委員 それは計画が施行されて何年ぐらい経っているんですか。それは形にあらわれ始めてきているんですか。もしそうであれば、私もちょっと行ってみたいと思うのですが。

畑元幹事 一番代表的な例として、先ほど墨田区の京島というのが視察なども多いということを聞いております。具体的にはコミュニティ住宅などが整備されていたり、あるいは道路なども拡幅されて、整備されているというふうに聞いております。

野田幹事 もう数十年の時間がたっていると思います。

畑元幹事 具体的には25年以上ということでございます。

志水委員 それじゃあ、もう一つだけ、よろしゅうございますか。

これは防災街区ですので、災害時の避難通路とか避難拠点だとか

そういうものと一体になっていないと実際の防災上の整備された地区にならないと思うんですね。個別の人たちだけの個別の建物の工夫だけでは、全体として避難のシステムとかそういうものが必要になってくるだろうと。その辺はどういうふうにご考えておられるのでしょうか。

畑 元 幹 事 地区防災道路につきましては、地区内にある避難所、小中学校でございますが、これに必ず通じるように。あと、もう一つは、幹線道路、産業道路、第一京浜、あるいは環8ですが、こちらに通じるように決定しておるところでございます。こちらのほうの避難路、避難路という位置づけではございませんが、地区防災道路という形で設定させていただいたところでございます。

志 水 委 員 通学路についてはどうですか。

畑 元 幹 事 通学路という考えでは、これは設定はしていないところがございます。

志 水 委 員 今、通学路も避難道路に整備しつつあるところが多いと思うんですけれども、そういうのは必要だと思うんです。

畑 元 幹 事 6 mの道路でございますので、地区内で通学路として使用するということか、そういうような面で使われているとは存じますが、ただ通学路として指定したということではありませんので、必ずしも一致はしていないかなという思いはあります。

谷 口 会 長 よろしいですか。

志 水 委 員 はい。

谷 口 会 長 ほかに。じゃあどうぞ。

小 林 委 員 防災という視点から、この地区計画に対しては、私も非常に重要な課題で、この地区計画に対しては私もどんどんこういうふうになっていくことを賛成するものではあります。ただ、そこに至る、今議論を伺っていて、一つ危惧していることを申し上げようと思っています。

周知徹底ということもそうなんですけど、要は地区の合意形成に至るプロセスという意味で、行政は丁寧な対応をして、かなりの時間を投入して地域の方の意向、発意に基づいてというところを、経緯のご説明もありましたから、非常によく理解できるものです。

ただ、例えば今のこの時期、防災という視点から物を造っていくときに、特に今だからこそ、もう行け行けどんどんという形で、「どんどん防災、そうですね」という形で行ってしまうことに対して、一つ何となく危惧するものがあります。

つまり、行政が丁寧な対応で、それは正攻法で全く緻密に積み上げてやられていることで、全く問題はないはずなんですけれども、一方でさっきも議論の中にありました、これで大きな規模に対してこの網がかかったときに、まちはかなり変わってきてしまうだろうと。そういったことに対して住民の皆さんが一回失われて戻らないようなものがどういうものであるかとか、失われて残念なものがどういうものであるかとか、そういった話題にならなかったこと、積み残されてしまったけれども、それは大きな動きにならなかったようなことというのがどこかで、ああ、あのエネルギー施策がどこかで何か違っていたんではないかと後で気づくような、そういうタイミングということにも目を向けて、やはり、行政の方は先を見越して、都市計画行政はすべてそうなんですけれども。

それに対して、住民の周知徹底というプロセスで逆に問題になることをもちろん隠蔽しているはずではないんですけれども、何かこういう問題もあるんですよねというような、そういう何か見せ方とか、そういう動きが作られていくような、何かそういう仕掛けはできないんでしょうか。

要は、そういうことも踏まえて、やはり防災の視点からこういう地区計画を作ることには本当に意味があるんだと理解したところで初めて住民の発意でと大見得を切って言える地区計画になるような気がするんですけれども。その辺をちょっとわからなかった、仕方がなかった、気がつかなかった、どうしてそうなっちゃったんだろう、どうして私たちは気づかなかったんだと思わないような、何かそういう仕組みを作っていたら、今私がちょっと危惧する部分が少しでも減るんだなというふうに思います。

谷 口 会 長      どうぞ。

畑 元 幹 事      先ほど来から住民の方々への周知活動というご指摘を受けました。これまでも我々が取り組んでいたところでございますが、手始



めには地区計画のパンフレットでございますが、これからも住民の方々に周知といいますか、この計画の内容について説明してまいる予定でございますし、また何かありましたら、そういうような仕掛けというご指摘ございましたけれども、そのようなものも考えてまいりたいと思います。

谷口会長 はい、どうぞ。

杉村幹事 再開発担当部長、杉村です。実は私も18年、19年に都市開発課長の立場で、この案にかかわっておりました。そのとき、先ほど樋口先生のお話もありましたけれども、いろんな人にかかわっていただいたんです。町会関係だけではなく、実は小学校のPTAのお母さんたちにもかかわっていただいたことがありました。最初はお母さん方は、やっぱり町会長の皆さんが決めることではないのかというお話もありましたけれども、女性の生活に根差した視点で物を考えてくださいというお話もしました。

それで、防災フェアなんかも先ほど経過の中で説明をさせていただきましたけれども、そこでもお母さんたちが中心になって地域の学校でやったときに動員をしてくださったりとか。今も、大体PTAのお母さん方というのはお子さんが大きくなると代わってしまいますけれども、まだ地域の中でこの活動に加わっていただいたりとか、いろんな広がりを持って進めておりましたので。先生ご指摘のようにいろんな取り組みがあると思うんですけれども、いろんな層の人にお話をしていけたのが一つ、これはあるのかなというふうな私の体験でございました。

その辺をまた、まちづくりというのはずっと長くつながるものだと思っておりますので、これが終わりではなくて、またここからさらに本当にどうしたらいいんだろうというのを我々は問いかけていかなきゃいけないし、住民の皆さんと一緒にその辺を見つめていきたいと思っております。

谷口会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

はい、どうぞ。

佐野委員 消防の立場から言わせていただくと、このように防災街区がで

きてくるというのは、もう何にも反対することなく、非常にすばらしいことだなどと思っています。ただ、そこをやるに当たってはいろんな方々のご意見がある関係で、やっぱりそれを踏まえてというのは当然のことだなどと思っています。今、部長さんがおっしゃられたとおり、いろんな方々の意見を聞いてというのはよくわかることなんですけれども。

この前意見を言わせてもらったことの再確認もまたさせていただきたいのですけれども。実は、この5ページのところに「壁面後退区域における工作物の設置の制限」というふうにあります。このところに「壁面後退区域は歩道状空間とし、塀、さく、広告物、看板、自動販売機等の工作物を設置してはならない」というふうに入るんですが、この中の自動販売機等の「等」の中に電柱が入るというふうに理解してよろしいのでしょうか。

谷口会長 担当課長どうぞ。

畑元幹事 この「等」の中には、電柱という想定はしておりません。

佐野委員 ということは、「歩道状空間とし」というふうにちゃんとうたっておきながら、なおかつ防災道路だと。防災という言葉を使っておきながら、非常に出っこみ、引っこみがある。なおかつ個人のものについては制約をかける制度。だけれども、公共のほうについては良いんじゃないかというふうなことのように見える。

なおかつ、今、部長さんがおっしゃられたように、非常に長いスパンで物事を考えていかなきゃと。そうすると、やっぱり区民の皆様に対して、このまちがどういうふうな防災上すばらしいまちになっていくよということを説明しなきゃいけないというときに、今ある状態の電信柱・電線がいっぱいあるようなところ、今、東電の状況がこんな状況だから、東電に物事は言えないというふうなことではなくて、やっぱりトータルの意味において、ここで言っている歩道状空間を有するんだと。

なおかつ、ほかのところで言うと、ユニバーサルデザインを使ってまちなみを良くしていくんだというふうなことがある。ユニバーサルデザインで考えていくなれば、道路というのはやっぱりちゃんと歩行者がうまく通れるようなところでなくてはならない。

この防災計画については、そのまちなみのまちづくりとはまた別のセクションですよということではなくて、やっぱり大田区としてまち全体をどういうふうに住みやすい、また防災上安全な状況にしようというふうな形でいったときに、やっぱり今の電柱というふうなものは、非常に遠い将来にわたってはやっぱりちゃんときれいにしておく。そういうふうなことを区の行政側としてやっぱり示していくということは、私は必要なことではないのかなと思うんですが、いかがでしょうか。

谷 口 会 長       どうぞ担当課長。

畑 元 幹 事       先ほどの説明で足りないところがありましたので、追加で説明させていただきます。

先ほど壁面後退した部分について電柱がというお話でございました。壁面後退した部分は道路ではございませんので、これは私有地のままでございますから、電柱等については想定していないという意味でございます。電柱等は私有地に立てるということではないということでございます。道路状の空間ということで、こちらのほうは検討させていただいているところでございます。

また電柱につきましてでございます。これは道路でございますけれども、こちらにつきましては、これから長いスパンで建物が建替わっていった段階で道路などの空間などの状態を見ながら、地域の方々ともお話し合いしながら関係諸機関、関係諸機関といたしましても電柱の関係するところでございますが、こちらにお話なりアプローチをし、あるいは将来的に電線をどういう形かで、消防やあるいは避難路として邪魔にならないようにしていくかということは、働きかけていく予定ではございます。

伊 藤 委 員       すみません、電柱って私有地に立てられないんですか。

畑 元 幹 事       一応、原則的には私有地ですので、公共の電柱は立たないという形で説明させて……。

伊 藤 委 員       そんなことはないでしょう。いっぱいあるじゃない、例。私有地に立っている。学校の中にだって立っているし、私道上にだって立っている。

畑 元 幹 事       壁面後退した部分についてのことでございます。壁面後退した

部分については、お家の前でございますから、そちらについては道路じゃないという意味でございます。

伊藤委員 私道上なんだから。歩道状にするんだから私道でしょう。

畑元幹事 壁面後退でございますので、道路ではないという意味でございます。

谷口会長 はい、どうぞ。

杉村幹事 先生ご指摘のように、私道でも電柱が立っている場合があるということで、そのとおりだと思います。東電さんが占用料を払っているということで。

それはできないわけではないですけども。ただ、先ほどのお話でも、電柱の上にはトランスというものがありますね。あれが実はどっかに置かなきゃいけないということで。特に駅前のシンボル道路とかでこういう四角い箱があると思うんですが、あれが実はトランスのかわりになっておりまして、あれを何m置きかにやっぱり置かなきゃいけないんですね。かなり大きなものになってしまいますので、大体、今までのところ歩道があるところで何とか置いていると。広いところですね。そういう問題と、それから地中に溝みたいなものを造って、ふたがあげ閉めできると。特に環8なんか見ていただくとあると思うんですが。今は大分コンパクトなものにはなってきたおるんですけども、まだその辺の技術的な問題は確かにあるところなんです。

ご指摘のように、やはりその辺は技術が進んできた段階で何とか我々も電柱というのは景観上の問題もありますし、消防活動のほうでは、大変邪魔なものだというように、多分その辺のご指摘で、もっと救助が速やかにできるんじゃないか、消火ができるんじゃないかという観点からのご指摘だと思いますので、我々もその辺は何とかしたいとは思っております。いろんな技術の進展に伴ってですね。

ただ、ちょっとこれもお金がかかることではあるんですけども、その辺もうまく整合させる中で、我々も長期的にまちづくりの中で行政としてどこまでできるのか、東電さんだけがやるものではなくて、最近では自治体管路方式ということで、私どもが入れ

物を作ってという考え方も出ております。ただ、その辺がいろいろまだ優先順位もあります。

実は今、都市計画道路で私どもが進めておりますが、まずはそういうところからですね、避難路で緊急物資が通るようなところで優先的に進めているところがございますので、何とかその辺も取り組んでいきたいと思っております。

谷口会長 ありがとうございます。

先ほど来、お待たせしました。どうぞ。

馬場委員 青年会議所の馬場と申します。今回、この建築関係の内容を拝見させていただくと、実際厳しいようにも思えるんですけども、この最低基準だとか耐火、または準耐火というのは今、当たり前のようにどこの地区も増えてきているのかなと思っております。そんな中で技術も上がっているんで建てやすくなると思うのですが、地区で全体を考えていくと住民側からすると建物は技術的に何とかなる。ただし、今度、土地についてなんですけれども、道路づけが良くなった家、道路づけが悪くなった家というのが多分出てくると思います。もともと密集していて、例えば4 m道路とか2項道路に接していなかったりというのは必ず出てくると思うんです。

そこの処理というのが実際建築会社さんとかの話の聞くと非常に厳しいという現実がありまして、そこら辺が極力、今土地を所有していらっしゃる方に損を与えないというか、自分の土地の価値が上がるような計画をしていただければなと思ひまして、発言させていただきます。

谷口会長 ありがとうございます。おっしゃることは非常に大事なことだと思います。

菊地先生はいかがですか。

菊地委員 私は工業会から代表して、この席に座らせてもらっています。まず皆様のご意見を聞きますと、まだ3回ぐらいしか出席していないんですけど、まずこの計画がいつ立てられて、このパンフレットを見ますと10年間助成すると。10年間で計画していくんだよということだと思っております。10年間でまちが建替わるんですかね。

その辺と、僕は防災上どうしても早くやってもらいたいと。逆

にね。昨日、おとといかな。テレビで今後30年間の間に震度6とか7とかいう、震災が来る可能性が70%ぐらいあるよというような報道をされていました。その辺から見ても、もう少し迅速に計画を遂行していただきたいなど、このように思っています。

谷口会長 ありがとうございます。  
どうぞ担当課長。

畑元幹事 迅速にということでございます。10年間の助成でございますけれども、今年度中に建替えなどの意向も調べまして、皆様に建替え意向のある方には、もちろんこういう補助制度があるということは周知させていただくという予定でございます。10年間ですべて終わるということはなかなか難しいかなと思いますが、この地区計画の防災に強い市街地にするということは、再三にわたってPRはさせていただく予定でございますし、なるべく早く、地震がいつ起こるかわからない状況でございますので、防災に強いまちという形は区としては取り組んでいきたいというふうには考えております。

谷口会長 よろしゅうございますか。ありがとうございます。  
ほかにいかがでしょうか。

それでは、大田区全体の面積の中で、密集市街地という、こういう防災に対応しなくちゃならない地区の面積は、大田区の中で大体何%ぐらいあるのでしょうか。

畑元幹事 この三角地帯だけで、197haというのは先ほど申し上げまして、大田区の面積ですけれども、空港とか、あるいは島とかの河川敷とか人が実際住んでいないところを除いて、実際に人が住んでいるところでいくと4,000haぐらいということでございますので、割り返すと、約面積で言うと5%ぐらい。人口で言いますと、前回お話ししました4万2,000人ぐらいということですので、今現在大田区の人口が69万5,000人ですから約6%ほどということになるかと思えます。

谷口会長 わかりました。でも、私が149回お手伝い申し上げている中で、これだけまとまったものが都市計画審議会の議題として浮上したのは私の体験では初めてではないかなという思いがございます。

この地区は、かなり大きな面積であり、かつそれを一つの固まっ

た三角のベルトの中の状況として、具体的にこうすればこういうふうになるだろうということは非常にわかりやすい状況があると思います。

ですから、ぜひこの機会に先生方の周知をいろいろとご意見をいただいたものを踏まえながら、事務局としてもこれを実行するという前提に立った、いろいろなご努力を横断的、横のつながりを大切にしながら進めていただければありがたいかなというふうに思っております。

東京都の中で、大田区は東京都の縮図でもあります、国際的にも大事な窓口になっております国際都市としての役割も果たしている区でございますので、ぜひそれを本日これをご承認いただいて進めるように、またそれが本当に具体的に何か問題が起きたときに、本日仮に、これからお諮りするんですけども、通ったからといって、それでもう後はいいやということではなくて、むしろこの審議会に常に話題報告とか提供とか、または場合によっては議題としても浮かび上がらせていただくということも常に心がけていただきたいと思いますというふうに私は思っておりますので、ご理解いただけますでしょうか。よろしゅうございますでしょうか。

はい、どうぞ。

藤原委員 今、会長さんからあった今日の各委員の発言の中で取り入れられるものは取り入れて、反映できるものは反映していくということですか。

谷口会長 そうです。

藤原委員 わかりました。

野田幹事 今ご答申を取りまとめていただくに当たりまして、会長がお話をなさったことについて、しっかりと受けとめて、文字どおり、この防災街区整備地区計画のスタートを切りたいというふうに思っております。この場でのお話というものを十分にそしゃくをさせていただきたいというふうに思っております。

谷口会長 では、そうしますと、この審議の結果というのは必ずそれをさらに、よりパーフェクトなものに、今回の地区計画の目標に沿った条件というものは、こういう意見があったと議事録に出てくるわけ

ですから、議事録の中に含まれたものは、やはり基本的に区の行政の立場としてそれを実行に移せる努力をするというようなことはぜひ、私としてお願いをしたいと思いますし、これまでもそういうことは何度かございました。

そういうことで、全体としてはこの文面に加えて、中のディテールについてのいろんな要請をこの議事録として確認をさせていただきたいと思いますので、伊藤委員にもぜひまた議事録はきちんと確認して作業していただきたいと思います。

議事録は、私事で恐縮ですが、目黒区のまとめ役も仰せつかっておりますので、目黒区は230回、それは委員の構成の違いにもよるわけで、また規模も違いますから、いろんな状況ですが、それについては私一字一句チェックして、こういう意見があったということも必ず議事録として確認をするという手続を踏んでおります。そうして出てきたのが議事録だというふうに私は理解しておりますので。そういう意味も含めて、これはもう委員、先生方全体のご理解もいただきたいと思っております。

それで、やはりどうしても本日、これを全体としてはご承認いただく方向で。ただ、本日の先生方の委員も極めて適切なお意見が多いわけです。たくさんございますので、ぜひそれを実行するプロセスでは大切にしていきたいと思っておりますし、ぜひその経過については議題でなくても報告事項として、この委員会に報告をしていただければありがたいと思います。場合によっては議題に持ち上がる場合もあるかもしれません。それも、そういうこともあり得てよろしいですか。

(「はい」の声あり)

谷口会長 ありがとうございました。

じゃあ、そういうことで、十分にご意見をいただいたことございますので、皆様の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。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、答申したいと思います。よろしゅうございますでしょうか。

(「異議なし」の声あり)



谷口会長 ありがとうございました。

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、答申いたします。ありがとうございました。

それじゃあ、事務局として何かご報告ございますか。

西山幹事 本日につきましては、報告事項等は事務局からはございません。

谷口会長 最後に、私も149回のお手伝いをさせていただき、特にこの議事録は非常に大事な議事録であると感じております。本件は非常に大事な課題として受けとめておりますし、私も陰ながらお手伝いさせていただきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

それでは、これをもちまして終了させていただきます。本日は本当にありがとうございました。

午後3時57分閉会