

大田区都市計画審議会（第188回）

目的	<ol style="list-style-type: none"> 東京都市計画第一種市街地再開発事業 京急蒲田センターエリア北地区 第一種市街地再開発事業の決定(大田区決定)について 東京都市計画高度利用地区(京急蒲田センターエリア北地区)の変更(大田区決定)について 東京都市計画地区計画 京急蒲田駅西口地区地区計画の変更(大田区決定)について 東京都市計画公園の変更(大田区決定)について (平和の森公園) 東京都市計画公園の変更(大田区決定)について (京浜島二丁目第一公園) 東京都市計画公園の変更(大田区決定)について (京浜島二丁目第二公園) 大田区都市計画マスタープランの進行管理(令和6年度実績)について 令和7年度都市景観大賞の審査結果について 																					
日 時	<p style="text-align: right;">開会 10時00分</p> <p style="text-align: center;">令和7年10月24日（金）</p> <p style="text-align: right;">閉会 11時40分</p>																					
場 所	羽田イノベーションシティ HANEDA×PiO (ZONE K 2F PiO PARK)																					
委 員	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;"><input type="radio"/> 中西正彦</td> <td style="width: 15%;"><input type="radio"/> 谷口守</td> <td style="width: 15%;"><input type="radio"/> 欠 三浦詩乃</td> </tr> <tr> <td><input type="radio"/> 水野泰孝</td> <td><input type="radio"/> 山中誠一郎</td> <td><input type="radio"/> 佐谷和江</td> </tr> <tr> <td><input type="radio"/> 高瀬三徳</td> <td><input type="radio"/> えびさわ圭介</td> <td><input type="radio"/> 田島和雄</td> </tr> <tr> <td><input type="radio"/> 末安広明</td> <td><input type="radio"/> 伊藤つばさ</td> <td><input type="radio"/> 平野春望</td> </tr> <tr> <td><input type="radio"/> 神山忠行</td> <td><input type="radio"/> 欠 相川英昭</td> <td><input type="radio"/> 峯滋</td> </tr> <tr> <td><input type="radio"/> 荻野稔</td> <td><input type="radio"/> 高谷博文（代理）</td> <td>清水予防課長</td> </tr> <tr> <td><input type="radio"/> 藤田義徳（代理）</td> <td>山口警務課長</td> <td></td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">○印出席者</p>	<input type="radio"/> 中西正彦	<input type="radio"/> 谷口守	<input type="radio"/> 欠 三浦詩乃	<input type="radio"/> 水野泰孝	<input type="radio"/> 山中誠一郎	<input type="radio"/> 佐谷和江	<input type="radio"/> 高瀬三徳	<input type="radio"/> えびさわ圭介	<input type="radio"/> 田島和雄	<input type="radio"/> 末安広明	<input type="radio"/> 伊藤つばさ	<input type="radio"/> 平野春望	<input type="radio"/> 神山忠行	<input type="radio"/> 欠 相川英昭	<input type="radio"/> 峯滋	<input type="radio"/> 荻野稔	<input type="radio"/> 高谷博文（代理）	清水予防課長	<input type="radio"/> 藤田義徳（代理）	山口警務課長	
<input type="radio"/> 中西正彦	<input type="radio"/> 谷口守	<input type="radio"/> 欠 三浦詩乃																				
<input type="radio"/> 水野泰孝	<input type="radio"/> 山中誠一郎	<input type="radio"/> 佐谷和江																				
<input type="radio"/> 高瀬三徳	<input type="radio"/> えびさわ圭介	<input type="radio"/> 田島和雄																				
<input type="radio"/> 末安広明	<input type="radio"/> 伊藤つばさ	<input type="radio"/> 平野春望																				
<input type="radio"/> 神山忠行	<input type="radio"/> 欠 相川英昭	<input type="radio"/> 峯滋																				
<input type="radio"/> 荻野稔	<input type="radio"/> 高谷博文（代理）	清水予防課長																				
<input type="radio"/> 藤田義徳（代理）	山口警務課長																					
出 席 幹 事	<p>副区長（川野） まちづくり推進部長（杉山） 鉄道・都市づくり部長（池田） 都市計画課長（深川） まちづくり計画調整担当課長（西山） 拠点整備第二担当課長（立花） 公園課長（小泉）</p>																					

傍聴者 5名

議事	<p>第1号議案 東京都市計画第一種市街地再開発事業 京急蒲田センターエリア北地区 第一種市街地再開発事業の決定(大田区決定)について</p> <p>第2号議案 東京都市計画高度利用地区(京急蒲田センターエリア北地区)の変更(大田区決定)について</p> <p>第3号議案 東京都市計画地区計画 京急蒲田駅西口地区地区計画の変更(大田区決定)について</p> <p>事前協議</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東京都市計画公園の変更(大田区決定)について(平和の森公園) ・東京都市計画公園の変更(大田区決定)について(京浜島二丁目第一公園) ・東京都市計画公園の変更(大田区決定)について(京浜島二丁目第二公園) <p>報告</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大田区都市計画マスタープランの進行管理(令和6年度実績)について ・令和7年度都市景観大賞の審査結果について
議決事項	<p>第1号議案について、諮問のとおり定めることが適當である。</p> <p>第2号議案について、諮問のとおり定めることが適當である。</p> <p>第3号議案について、諮問のとおり定めることが適當である。</p>

提出資料

第1号議案

- 諮問文（写）
1-1 京急蒲田センターエリア北地区第一種市街地再開発事業
計画書
1-2 京急蒲田センターエリア北地区第一種市街地再開発事業
総括図
1-3～5 京急蒲田センターエリア北地区第一種市街地再開発事業
計画図
1-6 都市計画の案の理由書

第2号議案

- 諮問文（写）
2-1～2 東京都市計画高度利用地区
(京急蒲田センターエリア北地区) の変更 計画書
2-3 東京都市計画高度利用地区
(京急蒲田センターエリア北地区) の変更 総括図
2-4～5 東京都市計画高度利用地区
(京急蒲田センターエリア北地区) の変更 計画図
2-6～7 都市計画の案の理由書

第3号議案

- 諮問文（写）
3-1～8 京急蒲田駅西口地区計画の変更 計画書
3-9 京急蒲田駅西口地区計画の変更 総括図
3-10～14 京急蒲田駅西口地区計画の変更 計画図
3-15 都市計画の案の理由書

第1～3号議案その他資料

- ・京急蒲田センターエリア北地区第一種市街地再開発事業等に関する
都市計画【案】 <概要資料>
- ・京急蒲田センターエリア北地区第一種市街地再開発事業等に関する
都市計画【案】 <説明資料>
- ・京急蒲田センターエリア北地区第一種市街地再開発事業等に関する
都市計画【案】 <参考資料>

事前協議

- 事前協議1 令和7年度公園3か所における東京都市計画公園の変更
(大田区決定)について

報告

- 報告資料1 2040年代の将来都市像の実現に向けて
(大田区都市計画マスタートップランの進行管理)
2 令和7年度都市景観大賞の審査結果について

午前10時00分開会

深川幹事 皆さん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たいと思います。

改めまして、本日は大変お忙しい中お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。本日、司会を務めさせていただきます、大田区まちづくり推進部都市計画課長の深川です。どうぞよろしくお願ひします。

また、本日、会議運営規則第3条に基づきまして、ウェブ参加を併用で行ってございます。佐谷委員がウェブ参加となつてございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

まず、本日の資料を確認させていただきます。

次第が載っておりますA4の資料が1枚。また、裏面に座席表。また、別の用紙になりますが、委員名簿、裏面に幹事名簿となつてございます。

また、案件資料につきましては、事前に諮問案件、事前協議案件、報告案件の順で配付をさせていただいております。ページの右上に番号等を記載しておりますので、審議中はそちらをご確認いただきながら、また、お手元の画面等を見ていただけたらと思います。

あと机上に、いつも配付させてもらつておりますけれども、タブレットの操作マニュアルについて、ラミネートしたものを1枚置かせていただいております。そちらを見ながら操作していただけたらと思います。

また、分からぬときには手を挙げていただくか、事務局のほうを見ていただければすぐ対応いたしますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

その中で、お手元のタブレットの操作方法で、1点だけ注意事項がございます。

画面共有をしておりますけれども、解除する場合には「参加」と書いてあるオレンジのところ、耳の絵がありますけれども、そこを押していただくと、自由に操作できるようになります。また、再度「参加」を押していただければ、共有画面に戻るようになっております。

くれぐれも、「発表」と書かれた文字は押さないようにお願いします。その方の端末が発表者となってしまいますので、その点だけ、ご注意いただけたらと思います。

また、今回は事務局側に人事異動がございまして、事務局の変更ありましたので、一言ご挨拶させていただきます。

杉 山 幹 事 皆さん、おはようございます。

8月15日付でまちづくり推進部長、空港まちづくり担当部長を拝命いたしました、杉山と申します。引き続き、どうぞよろしくお願ひいたします。

深 川 幹 事 それでは、ここからの議事につきましては、会長に進行をお願いしたいと思います。

中西会長、よろしくお願ひいたします。

中 西 会 長 それでは、ここからの進行は私がさせていただきます。

皆様、おはようございます。今回もよろしくお願ひします。

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、事務局よりご報告をお願いします。

深 川 幹 事 それでは、本審議会の成立についてご報告いたします。

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」と規定されております。

また、大田区都市計画審議会運営規則第3条において「会議への出席とは、開催会場に参集することのほか、ウェブ会議システムに接続することをいう」と規定されております。

なお、本日は、都市計画審議会運営規則第5条第1項及び第2項代理出席の規定によりまして、蒲田警察署署長、藤田委員の代理で山口警務課長様。蒲田消防署長、高谷委員の代理で清水予防課長様が出席してございます。

以上を踏まえまして、ウェブ参加の佐谷議員を含めまして、出席16名、欠席2名と、定足数を満たしております。

また、本日の傍聴申込みは5名となっております。

私からは以上です。

中 西 会 長 ありがとうございました。

ただいま事務局からご報告ありましたように、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188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、本日の審議会の議事録署名委員は、えびさわ委員にお願いしたいと思います。

えびさわ 委員 はい。

中 西 会 長 ありがとうございます。お引き受けいただきました。

それでは、ここで傍聴者の入室を許可します。

(傍聴者入室)

中 西 会 長 傍聴者の入室が済んだようですので、それでは、本日の議題につきまして、事務局よりご報告をお願いします。

深 川 幹 事 本日は諮問案件が3件、事前協議が3件、報告案件が2件となってございます。どうぞよろしくお願ひします。

中 西 会 長 非常に案件が多い回となっておりますが、皆様、よろしくお願ひします。

それでは、審議に入ります。

第1号議案から第3号議案は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7年10月14日付で、第1号議案、東京都市計画第一種市街地再開発事業 京急蒲田センターエリア北地区第一種市街地再開発事業の決定（大田区決定）について。

第2号議案、東京都市計画高度利用地区（京急蒲田センターエリア北地区）の変更（大田区決定）について。

第3号議案、東京都市計画地区計画 京急蒲田駅西口地区地区計画の変更（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 諒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3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、諮問文の写しをご覧ください。

第1号議案、東京都市計画第一種市街地再開発事業 京急蒲田センターエリア北地区第一種市街地再開発事業の決定（大田区決定）について。

標記の件について、都市計画法第19条第1項の規定により、下記のとおり諮問する。

第2号議案、東京都市計画高度利用地区（京急蒲田センターエリア北地区）の変更（大田区決定）について。

第3号議案、東京都市計画地区計画 京急蒲田駅西口地区地区計画の変更（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す。

中 西 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ます。

立 花 幹 事 鉄道都市づくり部拠点整備第二担当課長、立花と申します。よろしくお願ひいたします。着座にて失礼いたします。

私から、第1号議案から第3号議案まで、京急蒲田センターエリア北地区第一種市街地再開発事業等に関する都市計画について、一括でご説明いたします。

最初に資料の確認をさせていただきます。

お手元に配付されている資料の右上に資料名、右下にページ番号が入ってございます。

まず1枚目、概要資料でございます。まちづくりの経緯等をまとめているものでございます。

1枚おめくりいただきまして、第1号議案、第一種市街地再開発事業に関する資料でございます。

諮問文の写し、都市計画図書として、右下に議案1-1、こちら計画書になります。議案1-2、総括図でございます。議案1-3から5、計画図でございます。議案1-6から7、案の理由書とな

ってございます。

続いて、第2号議案、高度利用地区に関する資料でございます。

1号議案と同様の構成となってございます。

諮問文をおめくりいただきますと、議案2-1から2までは計画書。議案2-3が総括図。議案2-4から5が計画図。議案2-6から7は案の理由書になります。

続いて、第3号議案でございます。地区計画に関する資料です。

1号、2号議案と同様の構成となっております。

諮問文をおめくりいただきますと、議案3-1から4が計画書。計画書の後ろに新旧対照表、A3の横のものがついております。こちらが3-5から8。議案3-9は総括図。3-10から14が計画図。3-15から16が理由書となってございます。

その後ろに、都市計画案の説明会結果や意見書の要旨をまとめました、説明資料をおつけしてございます。こちらが右下のページで、説明1から6になっております。

最後のページで、都市計画案の概要や施設計画案の概要をまとめた参考資料をおつけしております。

お手元の資料に過不足等ございませんでしょうか。

それでは、三つの議案を一括でご説明させていただきます。

本件に関しましては、7月に事前協議としてご説明のほうをさせていただいておりますが、本日は議案として、改めて内容に関してご説明をいたします。少々お時間いただきたいと思いますので、よろしくお願ひいたします。

概要資料をご覧ください。都市計画案作成に至るまでの状況等、この資料でご説明いたします。

京急蒲田センターエリア北地区は、京急線連続立体交差事業を契機としたまちづくりが行われてきました、京急蒲田駅西口地区に位置し、北は呑川、南はあすと商店街に面する蒲田四丁目3から9番街区で、面積約0.6ヘクタールとなっています。

当地区は、北第一地区と北第二地区に分かれて、共同建替のほうを検討しておりましたが、平成30年に両地区が統合、地権者組織である京急蒲田センターエリア北地区共同化検討協議会を設立、大街

区化による共同建替について検討を進めてまいりました。

令和2年2月に北地区まちづくり構想を策定、同年11月に再開発準備組合が設立、令和6年10月には、再開発準備組合から区に対して京急蒲田センターエリア北地区基本計画素案が提出されました。

当地区の課題ですが、旧耐震建物が全体の6割を占めており、幅員が狭い道路が多く緊急車両が通行しにくいなど、防災上の課題があるほか、小さな街区割等による公共空間の不足、にぎわい創出等が課題となってございます。

また、区の上位計画である蒲田駅周辺地区グランドデザインでは、京急蒲田駅前拠点に位置づけられており、地域の価値を高める空間の充実を図るため、老朽建築物の建替えや公共施設、街区の再編によるまちの更新が求められています。

これらの課題に対する取組として、細分化された複数の街区を集約し、敷地の一体的な利用や公共施設の再編など土地の高度利用を図り、建物の共同化、災害時の一時的な滞留空間の確保、広場や歩行者空間など公共的空間の創出を行うことで、防災性の向上、都市機能の更新、にぎわいの創出、回遊性の向上など、地域の課題を解決するとともに、区の上位計画で掲げる目標の達成も可能と考えてございます。

当地区においては、都市計画として第一種市街地再開発事業を新たに定め、高度利用地区及び地区計画の変更をしてまいります。

今回の都市計画は、当地区で市街地再開発事業を行うための決定、変更でありますので、これ以外のエリアについては、地区計画区域等を含め、現行の都市計画と変更はございません。

それでは、これより都市計画図書の内容についてご説明いたします。1枚、2枚おめくりいただきまして、議案1-1、第1号議案、議案1-1、計画書をご覧ください。第一種市街地再開発事業についてご説明します。

この都市計画は、京急蒲田駅西口地区における環境改善、土地の合理的かつ健全な高度利用や都市機能の更新を図るため、小規模老朽建築物等を集約した高層化及び公共的空間の整備等、総合的なまちづくりを推進するために定めるものです。

都市計画の名称は、京急蒲田センターエリア北地区第一種市街地再開発事業で、施行区域面積は、約0.6ヘクタールです。

当事業で整備する公共施設としては、地区外周の区画道路であり、北側の区画道路1号は、幅員5.5メートルから3.5メートル拡幅し、9メートルで整備。延長105メートルです。

東側の区画道路2号は幅員6メートルから2メートル拡幅し、8メートルに整備。延長80メートルでございます。

西側の区画道路3号は、幅員4メートルから2メートル拡幅し、6メートルに。延長約45メートル。

南側の区画道路4号は、現況のまま幅員6メートルで、延長約80メートルとなっています。

整備する建築物ですが、約5,130平方メートルの建築敷地に、建築面積約3,750平方メートル、延床面積約4万6,180平方メートルの建築物を1棟計画しております。

建築物の主要用途は、住宅、商業施設、駐車場等で、高さの最高限度は80メートルです。

建築敷地内の整備ですが、地域の回遊性や安全性を高めるために、歩道状空地や緑道、広場を整備し商店街等と呑川を結ぶ貫通通路を設置して、魅力的なウォーカブルな空間を整備いたします。

住宅建設の目標は約480戸、面積約3万6,000平方メートルとなっております。

議案1-2でございます。おめくりください、総括図です。大田区における当地区の位置を示してございます。

1枚おめくりいただきまして、議案1-3、計画図1をご覧ください。当再開発事業の施行区域、約0.6ヘクタールを一点鎖線でお示ししております。

1枚おめくりください。議案1-4でございます。計画図2です。議案1-1、計画書でご説明した、整備する区画道路の配置をお示ししているものでございます。

1枚おめくりいただき、議案1-5、計画図3をご覧ください。約5,130平方メートルの建築敷地には、北側の敷地境界から3.5メートル、東・西・南側の敷地境界から、それぞれ2メートル、壁面の

位置の制限を設けておりまして、壁面後退線内の灰色で着色された部分について、建築物の高さの限度を80メートルと設定してございます。

次に、議案1-6、7、案の理由書でございます。当事業を行う理由について、上位計画等を踏まえて記載してございます。

第1号議案の説明は以上でございます。

続いて、第2号議案です。第2号議案、議案2-1、計画書をご覧ください。高度利用地区についてご説明します。この都市計画は、京急蒲田センターエリア北地区第一種市街地再開発事業の決定に伴い、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、高度利用地区を変更するものです。

大田区で高度利用地区を定めているのは現在2地区、市街地再開発事業完了済みの糀谷駅前地区と、京急蒲田西口駅前地区になります。今回は当地区を追加する変更となります。

都市計画の種類は、高度利用地区京急蒲田センターエリア北地区です。面積は約0.6ヘクタール、第1号議案でご説明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。

高度利用地区では、表に記載の五つの項目を定めてまいります。一つ目、容積率の最高限度です。10分の68.3、683%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500%ですので、183%の容積率増となります。

二つ目、容積率の最低限度を、10分の25、250%とします。

三つ目、建蔽率の最高限度を、10分の5、50%といたします。

四つ目、建築面積の最低限度を、200平方メートルといたします。

五つ目、壁面の位置の制限は、2メートルもしくは3.5メートルといたします。壁面の位置の制限は、あすと商店街のアーケードと連続する上屋、ひさし、その他これらに類する建築物の部分についてはその限りではないというふうにしてございます。

1枚おめくりいただきまして、議案2-2、事業完了済みの2地区に、京急蒲田センターエリア北地区、約0.6ヘクタールを追加する旨の記載となってございます。

議案2-3、総括図でございます。高度利用地区を新たに追加す

る区域を示しております。第1号議案と同じ位置でございます。

1枚おめくりいただきまして、議案2-4、計画図1、区域図です。一点鎖線で囲まれた、0.6ヘクタールが高度利用地区の区域で、1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。

1枚おめくりいただきまして、議案2-5、計画図の2です。北側敷地境界から3.5メートル、東・西・南側敷地境界からそれぞれ2メートル、壁面の位置を制限いたします。

議案2-6、7、案の理由書でございます。当事業を行う理由について、上位計画等を踏まえ、記載してございます。

第2号議案については以上でございます。

続いて、第3号議案、議案3-1、計画書をご覧ください。地区計画についてご説明します。

この都市計画は市街地再開発事業の実施により、商業・業務、居住の複合的な都市機能を更新し、防災性の向上と良好な街並み形成を図るため、地区計画を変更するものです。

当地区では、老朽建築物の建替を促進し、防災性の向上、にぎわいのある商業と住宅の調和がとれた快適な街並みを形成することを目的として、街並み誘導型地区計画が既に定められており、建物の高さや壁面の位置の制限を定めて、良好な街並みを誘導しつつ、道路斜線制限や前面道路幅員による容積率制限を緩和することで、まちの機能更新を図っております。

現在の地区計画は、個別または街区単位の共同建替を前提としておりますが、街区の統合を伴う市街地再開発事業を行っていくため、地区計画の区域をA地区とB地区に分割し、A地区をセンターエリア北地区以外、こちらは現在の地区計画の内容を保持した計画。B地区をセンターエリア北地区として、第一種市街地再開発事業を行うに当たり、高度利用地区の適用及び現在の地区計画の一部を併用する計画といたします。

1枚おめくりいただきまして、議案3-2、地区施設の配置及び規模でございます。地区の分割のほか、今回、再開発事業で整備する区画道路や新たに創出される公共的空間である歩道状空地、緑道、広場、貫通通路を地区施設として位置づけます。誰もが利用できる

開かれた施設とすることによって、一時的な滞留空間の確保や、周辺地域への人の流れを促進するなど、防災性や回遊性の向上、にぎわいの創出などを図ってまいります。

続いて議案3-5でございます。具体的な地区計画の変更内容をA3横の新旧対照表に沿ってご説明いたします。

表中、左から1列目が項目、2列目が現行の地区計画の内容、3列目が変更後の地区計画の内容でございます。摘要欄には変更ポイントを記載してございます。

地区計画の目標です。こちら上位計画による位置づけを時点更新してございまして、現在の上位計画は、おおた未来プラン、大田区都市計画マスターplan、中心市街地活性化基本計画としておりますが、変更後は、大田区都市計画マスターplan、蒲田駅周辺地区グランドデザイン、大田区鉄道沿線まちづくり構想における位置づけや、求められている課題を記載してございます。また、呑川沿いという地区の特徴も踏まえまして、グリーンプランおおたの記載も追加してございます。

なお、最後の一文に、国内外からの来街者を迎える玄関口にふさわしい、魅力的な都市環境の創出を図ることを追加してございます。

土地利用の方針です。A、B地区共通の事項として、現行の地区計画に、商業機能の導入に際しては、既存商店街とのにぎわいの連続性に配慮することを新たに追加いたしました。

A、B地区のそれぞれの方針について、A地区は現行の地区計画でございます。

A地区の記載は、地区計画の目標の一部分の内容を記載しているものであります、新たに内容を追加したものはありません。

B地区は、第一種市街地再開発事業により、土地の高度利用を促進し、駅前にふさわしい都市環境や景観、防災機能を備えた地区整備を図ることや、京急蒲田駅前拠点となる地区の形成を図るとともに、公共的空間の創出により区民のさらなる利便性の向上を図ることを方針としています。

地区施設の整備方針でございます。B地区で、新たに地区施設を

定めるための目的と地区施設のある区画道路、緑道、広場、貫通道路、歩道状空地の整備方針を追加しております。

1枚おめくりいただきまして、議案3-6です。建築物等の整備方針でございます。

A、B地区の共通事項については、現行の地区計画のとおりでございます。こちらは、お示ししている項番1から3になります。

A地区のそれぞれの方針については、A地区は現行の地区計画のとおり、こちら、お示ししている項番4でございます。

B地区は建築物等の高さの最高限度を定めるとともに、壁面の位置の制限を定めることで、公共的な空間創出、回遊性や防災性の向上、低層部は商店街と連続した店舗の配置等、にぎわいを感じられる空間の形成、また、建物内に一時的な滞留空間を確保し、災害時に地域の防災拠点となり得る施設整備により、防災性の向上を図ることを記載しております。項番5でございます。

地区施設の配置及び規模でございます。第一種市街地再開発事業において整備、創出される施設を地区施設として指定します。こちら、詳細は後ほど計画図でご説明をしたいと思っております。

議案3-7でございます。地区整備計画です。地区の区分について名称を定め、面積を、A地区約1.7ヘクタール、B地区を約0.8ヘクタールとしております。

建築物等の用途制限について、A、B両地区とも現行の地区計画のとおりです。

容積率の最高限度、A地区は現行の地区計画のとおりでございます。B地区は定めはありませんで、高度利用地区の適用を受けるため、683%になります。

建築物の敷地面積の最低限度です。A地区は現行の地区計画のとおり、B地区に定めはございません。

壁面の位置の制限です。A地区は現行の地区計画のとおり。B地区は東・西・南側、壁面の後退距離2メートル以上、北側は後退距離3.5メートル以上となってございます。

1枚おめくりいただきまして、議案3-8です。建築物の高さの最高限度です。A地区は現行の地区計画のとおりでございます。B

地区は現行の地区計画の最高限度を適用し、80メートルとします。

建築物の形態または色彩その他の意匠の制限と、壁面後退区域における工作物の設置の制限については、A、B地区とも現行の地区計画のとおりでございます。

以上が、地区計画の変更内容となります。

1枚おめくりいただきまして、総括図でございます。こちら地区計画区域を示しております、1、2号議案と同じものでございます。

1枚おめくりいただきまして、議案3-10、計画図1でございます。現在の地区計画の区域をA、B地区に分割した計画図です。

線で網掛けされている部分がA地区で、現在の地区計画の内容を保持した計画となります。

点で網掛けされている部分がB地区で、第一種市街地再開発事業を行うに当たり、高度利用地区を適用し地区計画の一部を併用する計画となります。

1枚おめくりください。議案3-11、計画図2でございます。地区施設の配置です。

地区の一番外側、線や点、色で網掛けさせている部分が区画道路1から4号になります。安全な沿道空間を創出するために、道路の拡幅整備に伴い、歩道を整備いたします。詳細については、議案1-1でご説明した内容となりますので、割愛いたします。

区画道路の内側の、黒い四角で示された部分が歩道状空地になります。地域の回遊性や歩行者の安全性に配慮した快適な歩行者空間として、地区の外周部に沿って、幅員2メートルの歩行者空間を整備します。

北側にある小さい白抜きの丸で示された部分、こちらが緑道になります。呑川沿いの環境を生かしまして、潤いある街並みを形成するため、歩道状空地に沿って、幅員1.5メートルの緑道を整備します。

黒い四角で示された部分の内側、線や点で網かけさせている部分、こちらが広場となります。あすと商店街との回遊、にぎわい創出を図るため、イベント等に活用可能な広場を整備します。また、災害

時の防災性向上に資する防災関連施設を整備、備えた広場とします。

北側、呑川沿いの位置に、L字型の広場が1号。南側、あすと商店街通りに面する位置に、半円状の広場2号及び広場3号を整備いたします。

地区中央の黒丸で示した部分が、あすと商店街と呑川の柳橋をつなぎ、周辺地域との回遊性の向上を図るとともに、災害時における避難通路ともなる貫通通路でございます。

議案3-12、計画図3です。壁面の位置の制限でございます。

A地区は小さい黒い四角で示された部分、こちら制限1号として、現行の地区計画のとおり、壁面の後退距離は0.5メートル以上。

B地区は黒丸で示された部分、制限2号として、壁面後退距離が2メートル以上。

大きい四角で示された部分が制限3号として、壁面後退距離3.5メートル以上です。

ただし、アーケードと連続する上屋施設、その他これらに類する建築物の部分は、この限りではございません。

1枚おめくりいただきて、議案3-13、計画図4、道路幅員の計画図です。本事業を踏まえた道路幅員をお示ししてございます。

議案3-14、計画図5でございます。地区計画の参考といたしまして、防災対策や歩行者動線などについてお示しをしております。

1枚おめくりいただきまして、議案3-15、16、案の理由書でございます。当事業を行う理由について、上位計画等を踏まえ、記載してございます。

第3号議案のご説明は以上でございます。

1枚おめくりいただきまして、続いて、説明資料になります。右上に説明資料と書いてあるものです。

右下、説明-1、ここからは、都市計画案の説明会結果や意見書の要旨をまとめてございます。

まず、都市計画案説明会の結果です。

説明会は、令和7年8月30日と9月1日に開催し、合計63名の方にご参加いただきました。説明会では、12名の方から25件のご質問、ご意見をいただきております。

いただいたご質問、ご意見のうち、主なものについて何点かご説明させていただきます。

1枚めくりまして、説明－2をご覧ください。

まず、防災関連として、防火管理に関するご意見をいただきました。今後、再開発事業の検討を進めていく中で、消防署等、関係機関と協議しながら進めていくと回答してございます。

都市環境関連といたしまして、住宅が増えることで、保育や教育に関するご意見をいただいております。市街地再開発事業は長期的な事業となりますので、関係部局と事前に情報共有を行って、社会情勢も注視しながら、適宜、調整しながら進めていくと回答してございます。

その他といたしまして、反対者がいる場合はどうなるのかというご意見をいただきました。当該地区内で、生活再建が可能となる権利変換が前提となる事業で、転出も可能であること。今後、事業制度については、丁寧に地域の皆様、地権者の皆様にご説明、ご理解をいただけるよう、区として再開発組合に指導していくというふうに回答してございます。

説明－3でございます。

再開発区域内には、防災性に問題のない建物もあるが、そういった建物は区域から外すべきというご意見です。地域一帯での防災性の向上、安全で快適な歩行者空間の形成等、当再開発事業において、地域の課題を解決していきますと回答してございます。

以上が、説明会等でいただいた主なご意見、ご質問、及び区の回答になります。本都市計画案に反対を述べる方はいらっしゃいませんでした。

1枚おめくりいただきまして、説明－4、意見書の要旨でございます。

都市計画案の縦覧を、令和7年8月20日から9月3日までの2週間、意見書の提出は9月10日までの3週間いたしました。意見書は6通、内訳は、賛成3通、反対3通のご提出がありました。

賛成意見の趣旨は、3通ともに都市計画を進めてほしいというものでございます。ご意見、読み上げます。

(1) 京急蒲田駅西口地区は、北地区だけ旧耐震建物が多く残つており、道路幅員が狭く、緊急車両の進入が困難で、緊急時・災害時の危険性を危惧している。さらに昭和を彷彿とさせる旧態依然とした街並みや店舗を刷新し、新たな時代に即したまちのにぎわいや活性化が求められている。そのため、今回の都市計画を早く進めてもらいたい。

(2) 北地区は旧耐震建物が多く、災害時の課題を抱えるとともに、公共空間が不足しており、来街者を迎える都市空間が形成されていない。市街地再開発事業により、来街者を迎える魅力あるまちになると期待している。

(3) 地域の防災性の向上や、これまでにないにぎわいの創出、快適な環境や景観を創出し、活気あふれるまちにしていきたい。

これらのご意見に対する、区の共通の見解でございます。

本地区は、旧耐震建物が全体の6割を占めていること、幅員が狭い道路が多く緊急車両が通行しにくいなど、防災上の課題があるほか、小さな街区割等による公共空間の不足、にぎわいの創出が課題となっていることを述べまして、これに、上位計画における位置づけを述べた上で、区の上位計画を踏まえた土地の合理的かつ健全な高度利用を促進して、商業、業務、居住の複合的な都市機能の更新、防災性の向上と良好な街並み形成を図り、広く区民の皆様のご意見を伺いながら、法令を遵守して、市街地再開発事業に関する都市計画手続を進めていくとしています。

説明－5でございます。

賛成意見に関するもののうち、物価高騰による事業採算性の確保や地域団体や住民の方々との連携などについて、公的機関である大田区の支援が必要であるというご意見をいただいております。

区の見解です。

本都市計画案の実現に向けまして、区としても適宜、助言や指導などを行うとともに、社会情勢を注視しながら、各種支援策等、適切な対応を図るとしております。

反対意見でございます。読み上げます。

(1) 現在、古い街並みと新しい建物がバランスよく立っている。

古いものが適度に残っているほうが風情もあり、外国人観光客が喜ぶのではないか。あと商店街も活気があるので、再開発を進めるのではなく、古くなった上下水道や傷んだ道路を直すほうを優先してほしいというご意見です。

こちらに対する、区の見解でございます。

前段で、先ほどの賛成意見と同様の見解を述べた上で、本都市計画案の内容は、建物の共同化や新たな公共的空間の創出等都市機能の更新、地域一帯での防災性向上、安全で快適な歩行者空間の形成、水と緑が感じられる景観形成など、来街者を迎える都市空間の形成を図るもので

これらの取組により、地域の課題を解決するとともに、区の上位計画で掲げる目標の達成が可能であるため、本地区の立地特性を踏まえて、商店街の連続性に配慮した施設構成、広場・貫通通路等の公共的空間の整備、呑川沿いの緑化促進等、人々をまちに呼び込み、来街者を魅了する駅前拠点の実現を目指していくとしております。

1枚おめくりいただきまして、説明6です。

同じ方から、同じ趣旨で2通いただきございました。所有している土地と建物が、京急蒲田駅北地区の再開発の計画区域に含まれているが、自社の長期計画に沿っていないので、計画区域から外すよう要求するというご意見です。

こちらに対する、区の見解です。

今回の都市計画案は都市計画法に基づき、再開発準備組合からの計画提案を踏まえて、都市計画の決定または変更をする必要があると区が判断し、都市計画案を作成したもの。

計画区域一帯で事業を行うことで、地域の課題を解決するとともに、区の上位計画で掲げる目標の達成が可能であるため、都市計画手続を進めていくといたしまして、加えて、事業継続が可能であることを示すため、第一種市街地再開発事業は権利変換方式により権利が守られる事業であり、計画区域に土地や建物に関する権利がある場合は、再開発後の新しい建物の床や敷地に関する権利に変換することで事業継続等が可能であること、また市街地再開発組合により定められた期間に、権利変換を希望しない旨の申し出をすること

により、土地や建物に関する権利を金銭（補償）として受け取ることもできるとしております。

以上が、説明会及び意見書の要旨でございます。

最後に参考資料として、これまでご説明しました都市計画案及び施設計画案の概要をつけております。こちらはお読み取りいただければと思います。

第1号議案から第3号議案につきましてのご説明は以上となります。ご審議のほどよろしくお願ひいたします。

中 西 会 長 ご説明ありがとうございました。

それでは、委員の皆様からご質問やご意見がございましたら、お願いします。なお、ウェブ参加の方も今回いらっしゃいますので、冒頭、ご発言の前にお名前を言ってからご発言をお願いいたします。

それでは、いかがでしょうか。伊藤委員、お願ひします。

伊 藤 委 員 ご説明ありがとうございました。

最後の意見書のところで気になったのが、反対意見を出されている方で、今までに何度も説明会もされていますし、今回初めて知ったということはないと思うんですけども、自社の計画に沿っていないので、計画区域から外すよう要求すると、これはかなり強い主張でいらっしゃると思うんですけど、こういう反対されている方というのは、実際どれぐらいいらっしゃるのかとか、今まで納得いただけるようなことがなかったのでしょうか。これまでの経緯みたいなところをご存じでいらっしゃったら、教えていただきたいと思います。

中 西 会 長 お願いします。

立 花 幹 事 これまで、本都市計画審議会の中でもご説明させていただいておりますし、地域や地権者の皆様に対しても、全体的な説明のほうはさせていただいております。事業に関する個別の説明のご要望があった際にも、ご説明のほうはさせていただいております。

ここまで明確な反対のご意思が示されたのは、今回が、意見書という形で、初めてではないかなというふうに考えております。

この方がどのような事業計画を持っているのかは把握はできておりませんが、先ほど申しましたとおり、権利変換による事業継続等

ができる、第一種市街地開発事業の理解が少し、まだ及んでいないのかなというところもありますので、それについては今後、丁寧に説明をさせていただいて、ご理解をいただけるように努めていきたいと、こういうふうに考えております。

中 西 会 長 よろしいですか。

立 花 幹 事 あと、同意率ですが、現段階で、準備組合から、おおむね7割を超える同意のほうをいただいているというふうに確認してございます。

中 西 会 長 伊藤委員、お願いします。

伊 藤 委 員 ありがとうございます。

同意率70%ということで、3割の方は、反対。全員が反対されているわけではないと思うんですけれども、条件によって決めあぐねているという理解でよろしいのかということと……。

あと、場合によって、今回反対された方が自分の権利だけを主張して反対されているわけではないのかなというふうにも、私はこの意見を見る限り感じたんです。

もちろん、再開発によるメリットもあるとは思うんですけれども、やっぱり今のこの京急蒲田の雰囲気が好きだと、古い街並みも合わせてこのまちが好きだという方の、自分の土地を持っている者としてこの土地を守らないといけないという意識から、今回、出されたのかなというふうに私は読み取れまして、やっぱり、その方の権利というところもある程度保障されるべきではないかなと思っていまして。

あと、この方の土地がどこの場所にあるかにもよると思うんです。例えば、この計画されているところの端に、もし所有者の土地があるのでしたら、例えばそこを外すということができるのか、できないのかというところも併せてお伺いできたらと思います。

立 花 幹 事 第一種市街地再開発事業で、今回、地域の皆様が長きにわたって、地域の課題を解決するためにどうすればいいかということを、非常に長くご議論をされて、私ども区のほうに計画の素案ということで提出されたというふうに理解しております。

もちろん、全地権者の方が、様々な全ての議論に参加していると

いうことではないとは思いますが、やはり私ども大田区が考える防災であったり、あとはにぎわい創出。京急蒲田駅という非常にポテンシャルのある空間を、都市機能を更新したいという地域の皆様の思い、そういったものを受けまして、今回の区域の設定を都市計画案として作成したというところでございます。

確かに、古い街並みを残したほうがいいというご意見もあるとは思いますが、目的としては、やはり多くの方を魅了するまちに少しずつアップデートしていくというところであると思いますので、そういうことに関しましては、施設の中につくる公共的空間、先ほど申しました、広場のようなところでの様々な活動であったり、店舗構成の工夫であったり、あるいはこの京急蒲田全体を考えるエリアマネジメント、そういったものを今後導入しながら、地域のまちの魅力というものを、都市機能を更新しながら伝えられるようにしていければいいかなというふうに考えております。

伊藤委員 同意率というのは、認識はあったのですか。

立花幹事 同意率に関しましては、これから。まだ事業の詳細は今後、都市計画決定後に様々な検討を行っていきます。その中で、いろいろな事業の条件ですとか、あるいは権利変換に関する内容、転出補償に関する内容、そういうものが明らかになっていって、それをご提示した上で、改めて事業に対するご説明、ご理解をいただけるよう、組合が主体となって進めていけるよう、区としても指導していきたいというふうに考えております。

中西会長 では、引き続き伊藤委員、お願いします。

伊藤委員 ありがとうございます。

あと、説明会のほうであった意見として、反対者がいた場合、どうなるのかというところでも、区の回答はあったんですけども。

この説明会のほうでは明確に反対される方はいらっしゃらなかつたということだったんですが、この意見書のほうでは明確に反対されている方がいて。この方が、いろいろ区から丁寧に説明されても反対の意思は変わらないということになった場合、強制力をもって退去というのをさせることができのかどうか、その辺り詳しくご説明いただきたいです。

立 花 幹 事 まず、都市計画決定の段階では、同意率の法的な要件はございません。

この都市計画決定後に、事業認可というまた大きな手続がございます。そのときには、法で定められていて、地権者、土地の所有者、借地権者のご同意の3分の2以上で事業が認可されるというところでございます。

ただ、この3分の2を目指すのではなくて、様々に、先ほど申しました、検討を深めていった内容をお示ししながら、一人でも多くの方のご同意をいただけるようご説明をしていく。それでもやはりご同意がいただけない方、どうしても最後まで残る方の可能性ももちろんゼロではございません。その場合は、都市再開発法に基づきまして権利変換をしたり、あるいは、原則、権利変換ですので、権利変換で床を与えていたり、あるいは、場合によっては調停や訴訟ということの可能性もあるというふうに考えております。

中 西 会 長 はい。伊藤委員、お願いします。

伊 藤 委 員 ありがとうございます。

ぜひ丁寧な説明をしていただきたいというところは要望でお伝えさせていただきまして。

ぜひ、この地権者としてのやはり権利もあると思いますので、皆さんの、なるべく合意形成を取れるよう、計画のほうを進めていただきたいなというふうに思います。よろしくお願ひいたします。

中 西 会 長 今のはご意見ということでおろしいですね。ありがとうございました。

それでは、ほかの委員の方からいかがでしょうか。では、末安委員、お願いします。

末 安 委 員 委員の末安、区議会議員の末安でございます。よろしくお願ひいたします。

私からは、全体の方向性として、防災面での機能更新ですか、まちとして様々な意味でよくなることは、これを見れば分かっていくわけなんですかけれども、非常に今、蒲田全体としてもこれからいろいろなまちづくりが連続していく中で、ここが非常にスタートというか、お手本になるような場所になっていくのではないかなと、

今後の蒲田の東口のまちづくりとか含めて、そのように捉えております。

また、規模感としてもビッグなプロジェクトになるのではないかなどというふうに思っておりまして、当然、住宅ですとか、建物もきれいになるので、まちとしてはきれいになり、防災面も安全になつていくことはよくよく分かるんですけども。

非常にこの、1階、2階に設ける空間を、どのようなコンセプトでつくっていくのかで、また、にぎわいを単につくるということはここにも書かれていますけれども、どんなにぎわいを目指すのかというところが非常に、それによって変わってくると思います。前のように飲食、飲み屋街、こうしたものを作っていくのか、また、外国人を呼び込むのか、また、地域の方、住民の方にとって安らぎの場にしていくのか、様々、方向性ありますけれども。

今回、こういうように高さの制限の緩和ですか、容積率の緩和ですか、そうしたところを設けるに当たって、誰がどこまで、このコンセプトのメイキングに対して、意見を言っていけるのか。

また、これを事業者任せでこここの空間を全て、どんな店舗構成にしていこうかとかということを決めていくのか、それは区が立ち入ることなのか、それとも組合が立ち入ることなのか、事業者なのか、この辺どのように考えていらっしゃるのか、お伺いしたいと思います。

中 西 会 長 計画担当、お願いします。

立 花 幹 事 本事業は今後、事業認可をされて、市街地再開発組合が設立されます。事業の主体としては、市街地再開発組合になりますので、今後どのような建物にしていくか、あるいはその中の施設をどうしていくのか、今、お話をあったコンセプトをどうやっていくのかというの、市街地再開発組合が主体となって考えていくと思っております。

ただし、やはりここ、あすと商店街、あるいはもう開発が終わっております駅前地区、そういうところに接しております、やはり商業を、非常ににぎわいを持たせたいというのは、もう駅前地区的再開発時代から地域の皆様もずっとおっしゃっていることです

で、市街地再開発組合だけでなく、あすと商店街ですとか、周辺の地権者の皆様と一体となって、そういったことについては取り組む必要があるのかなというふうに思っております。

区としましては、区が直接、商業計画に、なかなか意見を申し上げることは難しいところではありますが、そういった地域の声を大事にしながら、かつ将来的なにぎわいを目指すのにどうすればいいのかというところはしっかりと考えていくようにということで、指導のほうはしていきたいと考えております。

中 西 会 長 末安委員、お願いします。

末 安 委 員 では、組合が主体で決めていくことになろうかというところは伺わせていただきました。

もちろん、組合にも区が絡んでいくことになるんでしょうけれども、大田区全体として、やはり蒲田が抱えているイメージというの非常に大きいウエイトを持っていると思いますし、この入り口、玄関口という意味でも、本当に都市の顔になる場所の一つであろうかと思いますので、ぜひとも、このイメージをどのような形でつくり上げていくのかというところに対しては、大田区の方向性というところにもご理解をいただきながら、ぜひ健全にまとめ上げていっていただきたいなと、このように申し上げておきます。これは意見として。

中 西 会 長 では、ご意見ということですね。ありがとうございます。

ほかに委員から何かございますか。大丈夫ですか。

では、えびさわ委員、お願いします。

えびさわ 委員 大田区議会議員のえびさわ圭介です。ちょっと、この概要のほうに書いてあるところを見ながらというのと、あと、こちらのほうの、今、画面に映っているやつも含めてなんですけど。

用途の3階の部分で、設備切替階ということで、防災備蓄倉庫等の設置というところで、これ3階の全てそういうものになるということで、3階は住居でもなければ店舗でもない、本当にワンフロア全部そういう階になるということでよろしかったですか。

中 西 会 長 ご回答をお願いします。

立 花 幹 事 施設の詳細は今後詰めていきますが、近年の豪雨による浸水被害

なんかも踏まえまして、地下にやはりこういった設備系を設けるのではなく、こういった3階、上階のほうに持っていくことを考えているというところです。

全てがこういった設備階になるかどうかは、これからまた検討を深めていく中で、決定するものと考えております。

中 西 会 長 えびさわ委員、お願ひします。

えびさわ 委員 まさにその話をしようと思っていたんですけども、地下に機械室、駐輪場だけであれば、建物に関しての生命線が絶たれるということが、自転車だけであれば問題ないのかなとは思うんですけど、やはり近年の豪雨の関係で、地下にある機械室に水が浸入したことによってエレベーターがダウン、電気設備がダウンということで、高層マンションがただの高い建物だけになってしまったというのをよく聞いておりますので。

こういった3階の部分にこういう計画を考えているのであれば、今後、設計をしていく段階で、これ、大田区全てが進んでいかなければいけない方向性だと思うんですけども。

この間の9月11日の豪雨のときもそうだったんですけども、こういったことを今後も、区が進めていく計画に関しては、いろいろ考えていただければなというふうに思いますので。

全てじゃないということかもしれませんけど、今、地下にある機械室というものは、なるべくなら3階に持つていいのかなという感じはしておりますので。今後、大田区の動きもまた見てていきたいと思いますけれども、よろしくお願ひいたします。

中 西 会 長 こちらは何か、現時点でご回答ありますか。そのように進めることかなと思いますが。

立 花 幹 事 はい。浸水の被害を防ぐのは非常に、呑川がこれだけ近いものですから、重要だと考えております。

3階以上にこういった設備系を設けて、災害時にも、マンションの機能が失われないようにしていきたいと思います。ありがとうございます。

中 西 会 長 たしか、これはちょっと私の余計な意見かもしれません、こういったものを優遇というか、誘導するような仕組みもたしかあった

かなと思います。そういうのをちゃんと活用していただくということも目指していただければと思います。

ほか、いかがでしょうか。では、平野委員、お願ひします。

平野委員 ご説明ありがとうございます。

私からも防災の点についてということで、議案の3-6で、記述は先ほどご説明があつて、5番の低層部はというところの終わりのほうに、地区施設のほかに、建物内にも一時的な滞留空間等を確保し、災害時に地域の防災拠点となり得る施設整備を行うことで、防災性の向上を図るというお話が載っているのですが、今、縷々ご説明があつたみたいに、まだ細かいことは決まっていないと思うのですが、呑川が溢れて浸水するとか、あと地震とともに含めて、駅の近くなので、住んでいらっしゃる方は上で大丈夫かもしれないですが、商店街とか、まちにいらっしゃる方も含めて、そういう避難場所になったりとか、あと倉庫のものの設備などに関しては考えていらっしゃるのかと、ちょっとお聞きしたいなと思っています。

中西会長 ご回答お願ひします。

立花幹事 施設の計画の中で、いろいろ検討はしているところでございまして、例えばですけれども、そういった2階部分ですとか3階部分に、一時避難できるようなスペースなんかを設けることも、その検討の中には入っているというふうに確認はしております。

どれぐらいの広さですかとか、規模なのかというのまだ決まっておりませんが、防災備蓄倉庫も、やはりこの災害の多い日本の中では、こういった駅前の近くに備えておくのが非常に重要かと思いますので、こういった内容についても、併せて検討はしているというふうに考えてございます。

中西会長 平野委員、お願ひします。

平野委員 ありがとうございます。

本当に、今、検討していただいているように必要だと思うので、十分な施設を、特に新しい施設ですので、考えていただきたいなと思っています。

あと、小学校とか中学校のことに関して、今その建物の上に480棟できるのですが、これはどれぐらいのお子さんが増えるとかとい

う想定とかは立てていらっしゃるのでしょうか。

中 西 会 長 お願いします。

立 花 幹 事 現段階ではやはり、どれぐらいのファミリー層が、お子さんの年齢層がどれぐらいと想定するのはなかなか難しいと考えております。

480戸のうち、この地区にお住まいの方の権利変換用の住戸ですか、あるいは单身者向けのやや狭い住戸、20平方メートル、30平方メートル程度の狭い住戸なんかの用意もしていくというふうに考えてございますので、全体的にまだ、そこら辺は把握はできていないういとところでございます。

ただ、やはりかなりのファミリー層の方の入居を想定していくべきだと思いますので、教育委員会ですか子育ち支援課、そういうふたところとしっかりと連携をして、情報共有して進めていければと考えております。

中 西 会 長 では、平野委員、お願いします。

平 野 委 員 ありがとうございます。

結構、僕は蒲田一丁目に住んでいるのですけど、蒲田小学校はだんだん増えていたりとか、こういう大きなマンションが建つと急にぱっと増えて、対応ができないことがないように、しっかりとしていただきたいなと思っています。

あと、ちょっと長期的な話になってしまいますが、経済学者の方が2030年とか40年の、東京都とか日本全体の地価の話とかという中で、高層のマンションを建てて、今、再開発というのをやられて、今回も高度利用ということでやられてはいると思うのですが、それが50年後、100年後の先になったときに、建替えを行うときに、なかなかそれが。

今までこういった小さいタイプをまとめて上に上げることによって、延床を増やすことによって、費用を賄うとかやっていたと思うのですけど、それが例え、これ高度利用がもう80メートル、マックスで、大田区はもう高さ制限とかもあるのでなかなか難しいような状況になったときに、いざ建物を建替えるというときに、何があるかと、積立てとかしていくことになるのかもしれません、そういういったことに関して、区が長期的な視点で何か考えていることは、

国とか都にも関わるのかもしれませんけれども、区だけでは難しいかもしれません、何かあれば教えていただきたいなと思っています。

立 花 幹 事 50年後、100年後とかなり長期スパンの際の建替え、これは都内で多数のマンションが建っている現状において、大きな課題であるというふうに認識しております。

最近では、マンション建替法なんかも改正されて、同意が緩和されて建替えがしやすくなったり、様々な補助制度も用意されているというふうには聞いておりますので、これに関してはちょっと、現段階で断定的なことは申し上げられませんが、やはりそういう社会の大きな状況をしっかり注視して、国や東京都と連携して、こういう建替えの件に関しましては、改めて考えていくべきなというふうに考えております。

中 西 会 長 では、平野委員、お願いします。

平 野 委 員 ありがとうございます。難しい中だと思うんですけども、回答していただいてありがとうございます。

やはり、これ大田区だけじゃないかも知れないですが、そういうものがあって、もしも建物が老朽化すると、周りの地域の方にも関係ありますし、もちろんその住んでいらっしゃる方も困ることになると思うので、区としてもちょっとしっかりと見て、準備をしていただければと思っております。要望です。

中 西 会 長 これは私から、考えの提示ですけれども、一般に国のはうが、区分所有建物の管理とか運営について、非常に制度を強めてきているというのが実態としてあります。

新しいものができるときには、当然それに、制度が想定しているむしろ以上に対応して、しっかりした今後の修繕とか運営の計画をつくっていくということを、要求するというよりは、ちゃんと制度にのっとってやっていくということが必要ですし、やるのは当然だろうというふうには思います。これもだから、それに則るということですね、まずは。

ただ、駅前で、より大事な建物なので、そこら辺のところはしっかりとした指導といいますか、誘導が必要ということかなというふ

うに思います。

そういうご意見でよろしいですね。ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。では、田島委員、お願ひします。

田 島 委 員 委員の田島でございます。

第1号議案の見方をちょっと教えていただきたいんですけども。

道路の区画道路1号から4号までございまして、例えば1号だと幅員3.5メートルで、備考に拡幅が3.5メートル、括弧書きで(9.0メートル)ということで、全幅員が9メートルということなんですねけれども、ちょっとこの表記の仕方を教えていただきたいと思います。

立 花 幹 事 こちら、例えば、区画道路1号ですと、現況の道路幅員が、呑川沿いですが、5.5メートルございます。これを南側に3.5メートル拡幅させて合計9メートルとするという、それが延長105メートル、西から東にわたってあるというふうにご理解いただければと思います。

区画道路2号は、こちらは東側、駅前側になりますけれども、もともと6メートルの現況道路がございまして、それを再開発側、西側のほうに2メートル拡幅させて、8メートルにするというものでございます。

区画道路3号は、こちら、隣にもマンションが建っています、道路幅員が今、4メートルございます。これも再開発側に2メートル拡幅させるという計画で、あすと商店街は6メートルで、現状のままというところでございます。

田 島 委 員 分かりました。ありがとうございました。それで納得できました。その中で、今のお話あった、あすと商店街のほうの区画道路4号の南側のほうなんですねけれども、こちらが参考資料とかによると、歩道状の空地が2メートルぐらいできるということで、そういう計画ということなんですねけれども、既に4-1と4-2の街区ができています、そことの連続性というか整合性というか、幅のところの取り方というのは、これが図られているのかどうか、それを教えていただきたいと思います。

立 花 幹 事 4-1、4-2は、今回のような広幅員の歩道状空地は設けては

いないと理解しています。

基本的に地区計画、従前の地区計画の50センチ以上というところの歩道状空地は間違いない設けておりますが、建物の計画によって、一部分50センチだったり、1メートル以上セットバックしていたりというような、そういう状況にあるというふうに認識しております。

いずれにしろ、50センチ以上は、必ずセットバックは、4-1、4-2街区はされているというふうに考えております。

田 島 委 員 そうすると、北のほうも2メートルということなので、そこの4-1と4-2に比べると、大幅にセットバックというか、広がるとは思うんですけども。

空地というのは、基本、歩道状の空地ということなので、歩けるというところと思うんですけども、4-1とか結構、商店が表に商品出したりとかしていて、それが空地と言えるのかどうかというところもちょっとと考えなければいけないということで、ちょっとその辺りの連続性というのは考えたほうがいいのかなということを思いました。

あと、もう一つは連続性というところで、第3号議案の3-5のところ、商業地の土地利用の方針のところで、商業機能の導入に際しては、既存商店街とのにぎわいの連続性に配慮するというふうに記載されているのですけれども、この連続性に配慮するというのはどういったことを指しているのか、教えていただいてよろしいでしょうか。

立 花 幹 事 あすと商店街が、現段階で、この当該地区においても、商店が連なっているという状況でございます。

それも4-1、4-2、あるいは道路のあすと商店街の反対側も商店が今、同様に連なっているということで、この連続性を壊すような、例えばマンションの玄関口をそういうところに持ってきたりとかそういうことはしないで、しっかり商業店舗をあすと商店街に面するように配置していきなさいという、そういうことでござります。

中 西 会 長 よろしいですか。ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。

ウェブ参加で佐谷委員がいらっしゃいますが、何かご意見ござりますか。ちょっと発言があるかないか見えないので、確認ですが。よろしいですか。大丈夫ですかね。

佐 谷 委 員 佐谷です。聞こえますでしょうか。

中 西 会 長 聞こえています。

佐 谷 委 員 ありがとうございます。

これ、前にも言ったんですけど、京急蒲田の手前ということで、やはり顔となる、何か機能が必要かなというふうに思っています。

それは公共的な何らかの施設ですとか、あるいは民間の文化的な施設とか、小規模でもいいので、そういう顔となる機能を入れるようなことを、これから事業認可とかに向けて、検討を進められると思いますので、その中で検討していただければいいかなというふうに思っております。

以上です。

中 西 会 長 こちらは、ご意見ということでよろしいですか。

佐 谷 委 員 そうですね、意見です。

中 西 会 長 現時点では何か、回答できることはございますか。

立 花 幹 事 今回、地区施設として、あすと商店街に面したところに半円状の広場と沿道沿いの広場を二つ設けております。

ここはあくまでスペースでございまして、ここに施設のファサード等も含めまして、地域のシンボリックな外観にするですか、あるいは取組をたくさんそこですることによって、まち全体の活性化がそういうところで目に見えて分かるような、そういうことを今後、市街地再開発組合や地域の皆様と、区も一緒になって考えていければと思っております。

中 西 会 長 ということだそうです。

佐 谷 委 員 そのような、特に箱物をつくるという話ではないと思いますので、とにかく、京急蒲田のイメージアップ、あるいは二極あるという、JR蒲田と京急蒲田が二つ合わせて蒲田の顔であるというくらいにイメージアップができるような再開発事業にしていただくということを期待しています。よろしくお願ひします。

中 西 会 長 では、こちらはご意見ということでよろしいですね。ありがとうございます。

ございます。

ほか、いかがでしょうか。

それでは、皆様のご質問とご意見は出尽くしたかと思いますので、大きな中身についての変更が必要なご指摘自体はなかったようには思います。そのため、これ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)

中 西 会 長 それでは、第1号議案から第3号議案を分けて、議決を取っていきます。

まず、第1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。

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 ありがとうございます。

これにつきましても、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、答申いたします。

最後に、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旨、これも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。

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。

以上で、第1号議案から第3号議案についての審議を終了いたしました。皆様ありがとうございます。

続きまして、事前協議案件に入ります。

1件目から3件目については東京都市計画公園の変更で、これも相互に関連があるということですので、一括してご説明をお願いい

たします。

東京都市計画公園の変更（大田区決定）について（平和の森公園）、東京都市計画公園の変更（大田区決定）について（京浜島二丁目第一公園）、東京都市計画公園の変更（大田区決定）について（京浜島二丁目第二公園）です。これについて、ご説明をお願いします。

西 山 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。

本件については、右上、事前協議1番の資料でご説明をさせていただきます。

改めまして私から、令和7年度3か所における東京都市計画公園の変更について、ご説明をさせていただきます。

区内の公園緑地であります、平和の森公園、京浜島ふ頭公園、そして京浜島防災広場、この3か所につきまして、隣接地の取得であります。あるいは移管、こういったものを契機に、今回、都市計画公園への変更を行ってまいりたいと考えております。

次回の都市計画審議会におきまして、議案の付議をさせていただきたいと考えておりますので、それに先立ちまして、本日は計画の内容をご説明するものとなってございます。

それでは、資料の左上、項目1、位置図をご覧ください。

今回の都市計画変更を予定しております、公園の位置を示してございます。

そして、資料の下半分、項目2、各公園の概要をご覧ください。こちらではそれぞれ、面積等も含めて各概要を示しております。凡例としまして、緑色で囲んだ部分は既存の都市計画公園区域、そして赤で囲んだ部分は新規の都市計画公園の区域となってございます。面積、あるいは現況写真等、お示しのとおりでございます。

そして、右上です。項目3、住民説明会をご覧ください。

令和7年8月4日に大森スポーツセンターにて説明会を行いました。公園の管理等に関するご質問等はございましたが、都市計画変更に係るご意見等はございませんでした。

そして、項目4、東京都知事の協議につきましては、9月24日に

既に完了してございます。

そして、最後、項番 5 でございます。

今後のスケジュールについて、11月、都市計画変更における案の公告・縦覧を行いたいと考えてございます。そして令和 8 年 1 月、本都市計画審議会において、計画変更の議案付議を予定してございます。

私からの説明は、以上でございます。

中 西 会 長 ご説明ありがとうございました。

それでは、本件につきまして皆様からご質問、ご意見をいただければと思いますが、いかがでしょうか。

では、平野委員、お願ひします。

平 野 委 員 今、ご説明があった住民説明会の件で、都市計画変更に係る意見はなかったということなんですが、公園のことについてご意見があったということで、それがどういった内容かというのを教えていただければと思っております。

小 泉 幹 事 公園課長の小泉です。よろしくお願ひします。

公園の今後の整備内容に関するような質問でした。

平 野 委 員 その具体的な内容を、差し支えない範囲で聞かせていただければなと思っております。

小 泉 幹 事 具体的な内容としましては例えば、平和の森公園の通路の使い方の話や通路が閉じているところがあって、そこはどうして通れないのかなどの細かいご質問がありました。

中 西 会 長 平野委員、お願ひします。

平 野 委 員 ありがとうございます。

この平和の森のほうは、既存の公園の近くに、また、前も視察というのですか、見せていただいたのですが、この 2 番と 3 番の公園、全く新しい公園ということだと思うのですけれども、それに対しては使い方とか、利用の仕方とかでご意見とかというのは出でていないのでしょうか。

小 泉 幹 事 特にございませんでした。

中 西 会 長 続けてお願ひします、平野委員。

平 野 委 員 ありがとうございます。

公園、新しいところは、地域の方はなかなか難しいところあるかも知れないのですけど、やはり僕らもそういう意見いただいていまして、こういう使い方をしたいとか、こういう公園が欲しいというご意見があると思うので、ぜひそういったご意見を入れながら、今後、開発をしていただきたいなと思っております。要望です。

中 西 会 長 要望ということですが、そういうふうに進めるということでおろしいですか。

小 泉 幹 事 はい。

中 西 会 長 ほか、いかがでしょうか。

特段、ご質問ご意見等ございませんか。ウェブ参加の佐谷委員は大丈夫でしょうか。よろしいですかね。

このような方向が、今後予定されているということですね。

ちょっと私から一言だけ。二つ目と三つ目の京浜島の公園については、もう事実上公園的なものを改めて位置づけるということかなと思いますので、特段問題ないとは思いますが、公園として位置づけるからにはといいますか、位置づけると永続的にその公園としてちゃんと使われたり、有効に公園として機能するようにということが必要ですので、必要な整備とかそういったものは丁寧に考えていただいて。

今、ご意見があったように、利用者が使いやすいようにということを心がけてやっていただければなというふうに思います。お願いします。

小 泉 幹 事 今、現状の京浜島の2公園につきましては、現状の都立公園と、大田区が管理している防災広場として供用されておりますので、補足させていただきます。

中 西 会 長 既に機能しているという感じですかね。ありがとうございます。ほかはいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、ご質問等は出尽くしたと思いますので、以上とさせていただきます。これについては、以上です。ありがとうございます。

それでは次、報告案件です。

本日の報告案件について、ご説明お願いします。大田区都市計画

マスタープランの進行管理（令和 6 年度実績）についてということになります。よろしくお願ひします。

深川幹事　　都市計画課長の深川です。

私からは報告資料 1 によりまして、大田区都市計画マスタープランの進行管理（令和 6 年度実績）について取りまとめたので報告をさせていただきます。

この進行管理ですけれども、令和 4 年 3 月に大田区都市計画マスタープランを改定した際に、まちづくりの進捗状況やまちの変化を見えるようにしていこうということで、区の既存の様々な指標を集めて、一元化して確認しているものでございます。

そのため、なかなか直接的ではない指標もございますので、その辺ご理解いただけたらと思います。なお、本審議会での報告は本日が 3 年目となります。

進行管理の考え方としましては、都市づくりの進捗状況を見える化するということで、進行管理指標を設定し政策指標、事業実績、この 2 点で整理を行ってございます。

また、その進行管理の実績とテーマごとの満足度の総括を記載してございますので、本日はこの変更のあったところや、総括のところを中心に説明させていただきたいと思います。

変更になったところは赤字、また前回の現状値などにつきましては、数字 2 段書きで、下部のほうに黒字で記載をしてございます。

それでは、資料 2 ページ目をご覧いただけますでしょうか。

テーマ A でございます。こちら、にぎわいと交流を生む国際都市の発展というところになります。

まず、指標の変更のあった部分ですけれども、令和 5 年度から 6 年度にかけて、インバウンドの回復ですとか、区内の宿泊施設の稼働等も増えておりますので、地域のにぎわいの創出をこれまで目的としていたんですけども、地域のにぎわい創出を目的とした地域にぎわい事業参加者数としておりましたが、区内での消費促進や地域ブランド向上を目指して、ウェルカムスポット登録件数に変更となつてございます。

これは、事業所管している部局で、こういった指標に変更したと

いうものを受けた内容となってございます。

このウェルカムスポット、分かりにくいかと思うんですけれども、旅行者への接点であったりだとか、様々なサービスをするためにパンフレットを提供したり、そういったことを協力いただいているお店で、令和6年度末で、区内には509件登録がございます。

今後は、毎年10件ずつ件数を増やしていくことを目標として取り組んでいくというふうに伺ってございます。

また、視点3の中心拠点における交通結節機能の強化の部分の大森地区の整備事業につきましては、事業認可取得というものをこれまで目標としておりましたが、令和5年度に事業認可を取得したため、整備完了を新たな目標として掲げてございます。

また、蒲田地区の整備事業につきましては、基盤施設整備の完了目標を2030年から2040年としておりましたけれども、他の指標と合わせて和暦に直すということや、また、新空港線の整備もこの後、着実に進んでまいりますので、そういったことと併せて、令和20年から30年代というふうにしてございます。

総括につきましては、為替やコロナの5類移行による影響を大きく受ける分野ということもありまして、視点1の区内宿泊者数の施設の宿泊者数、また視点3の収益における年間乗降者数、こういったところも順調に推移しています。

引き続き、国際都市としてふさわしいにぎわいや機能を備えた拠点を目指してまいります。

都市計画道路の整備延長につきましても、優先整備路線を中心には整備を進め、また広域的な交通の利便性向上など、移動の円滑化についても取り組んでまいります。

次に、3ページ目のテーマBをご覧いただけますでしょうか。

テーマBでは、地域力を育む暮らしやすい場の提供として、視点4のユニバーサルデザインの定義の部分が一部変わっております。

これまで、ユニバーサルデザインの考え方という表現をしていましたが、こちらも、もともとの計画の改正や、あと基本計画のほうで記載する文言に変更がございまして、定義というふうにしてございます。

併せて、目標値につきましても、これまで区民意識調査の定義まで理解しているということを指標にしていましたが、ユニバーサルデザインのほうで何となく理解しているというところまで幅広く含むことを指標とすることに変更がございましたので、その部分でも変更させていただいております。

現状値としましては、目標値にわずか満たない数値となってございますが、引き続き心のバリアフリーハンドブックの配布や、ユニバーサルデザインのイベントなどを通して、普及啓発を図ってまいりたいと思います。

また、視点5の交通事故件数は昨年度より減少していますが、目標値にはまだ及んでおりませんので、今後も積極的に取り組んでいきたいというふうに考えております。

テーマBの総括としましては、今お話ししたとおり、取組を継続して実施し、多様性が尊重され、誰もが安心して快適に過ごせる都市空間づくりを進めてまいります。

続いて、4ページ目、テーマCをご覧ください。

こちらは、安全・安心な生活の実現のところでございます。視点6の耐震改修また不燃化特区助成などの目標値については、大田重点プログラムの年度更新に合わせまして更新してございます。

現状値につきましては、それらの改善について着実に推移しております。今後も不燃化特区助成や、不燃化促進事業を継続して取り組んでまいります。

また視点7のハザードマップを確認した区民の割合は、令和3年度から少し減少しているため、今後はくらしのガイドマップへの掲載や区の窓口の配布など、多くの区民の皆様に知っていただけるよう取り組んでまいります。

総括の部分では、今後も様々な機会で周知を行い、区民一人一人の防災力を高めて、災害に強い地域社会の構築を図ってまいります。

次に5ページ目、テーマDでございます。

こちら地球に優しい環境の創出でございます。視点9、緑の多さに満足していると答えた区民の方は、前年と比べて低下しておりますが、目標値の70%は達成してございます。

また視点10の温室効果ガス排出量につきましては、現在目標値に程遠い状況となってございます。所管部局からは野心的な取組が求められているということで、その取組を今後進めていきたいと思っております。

総括としましては、再生可能エネルギー導入や省エネ機器設置の導入を促進し、環境に配慮した持続可能な都市づくりを目指しますとしてございます。

そして同じページの右下のところに、各地域の満足度評価というものを記載してございます。

赤い点線の全体の満足度に対しまして、青の各地域の満足度を比較していただけるように表記してございます。引き続きしっかりとモニタリングをしていきたいと思います。

最後になりますが、別紙として、大田区都市計画マスターplan進行管理指標（過去の実績値）というものをつけさせていただいております。

今回、3年目の報告となりますので、過去3年の数字の変化、また大変小さいグラフで恐縮なんですけれども、そちらのグラフで、傾向が上がっているのか、下がっているのか、横ばいなのかというところまでは読み取れるかと思いますので、少し見づらいですが、小さなグラフもつけさせていただいております。

来年度以降も引き続き、こちらの資料については更新してまいりたいと思います。ちょっと長くなりましたが、私からは以上になります。

中 西 会 長 ありがとうございました。

ただいまのご説明についてご質問ご意見等ございますでしょうか。谷口委員お願いします。

谷 口 委 員 谷口です。どうもありがとうございました。

着実にデータが揃っていて、いろんな検証に使えるかなというふうなことで、こういう感じで続けていっていただければいいかなと思うんですが。

これ、始めるときにも1点だけちょっとコメントさせていただいたことで、Cの安全安心な生活の実現のところの施策検証指標とし

て、満足度、テーマCの満足度というのがあって、大田区では安全安心な都市づくりが進んでいると思いますか、これが50.4%になったからいいですよねというのがCのところなんですが。

安全だと思い込んでいて、実際安全でない場合が一番怖いというお話なので、防災関連の指標に関しては、こういう満足度指標を使われないほうがいいと思いますということです。

実際にハードでどれだけに安全になったかということとか、あと実際に災害が起こったときにどこにどう行けばいいか分かっている人の割合とか、そういうもののほうが、本当は実質的な意味があるんじゃないかなというふうに思っております。

すぐに変えてくださいというわけじゃなくて、長期的に、全体の枠組みを考えるときに、また考慮していただければ幸いです。

深川幹事 ご意見ありがとうございます。都市計画課長、深川です。

先ほど、新規案件の中で委員の方からもお話をありましたけれども、例えば、9月11日の豪雨のこととかもございまして、まだ議会の報告が済んだタイミングではございますが、この後に立地適正化計画を検討していく中で、防災指針などもしっかり検討してまいりますので、谷口先生のおっしゃるように、今すぐこの項目をということではないんですが、しっかりそういったところは区として取り組んでいきたいと考えておりますので、今後ともどうぞよろしくお願ひします。

中西会長 よろしいですね。ほか、いかがでしょうか。

では、平野委員、お願いします。

平野委員 ご報告ありがとうございます。

ちょっと細かいことを聞きたいんですけど、Bの、地域力を育む暮らしやすい場の提供ということで、ユニバーサルデザインのまちづくりの「心のバリアフリーハンドブック」の配布実績とあるのですが、これ、ほかもなんんですけど、継続的に実施という書き方は、前の目標を踏襲すると思ったらいいのですか。それともこれ、数値目標 자체がなくなっているのでしょうか。

現状値が、心のバリアフリーハンドブックの配布実績で9,000部程度、令和6年度と書いてあって、令和5年度は1万部程度と書い

てあるんです。これ、減っているのが、僕はあれと思ったんですけど。

それを、目標値で継続的に実施と書いてあるのが、これは前の目標を踏襲するからこういう書き方なのか、それとも、もうこの数値目標はあまり当てはまらないので取ってしまうということなのか、ちょっとご説明いただきたいなと思っているのですが。

深川幹事　　これはそもそも、配り続けますというところが所管課のところで目標になっていますので、そういう表現になっています。今回変わったということではないです。

平野委員　　分かりました。理解しました。

配布することが別に目標じゃないのでとは思いながらも、しっかりと心のバリアフリー、やっぱり多くの区民の方に理解してもらいたいので、継続的にいろんなところに置いていただくとか、配布のほうはしっかり頑張っていただきたいなと思っております。

以上です。

中西会長　　ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。では、峯委員、お願ひします。

峯委員　　大田工連の峯と申します。

Aのところで、私、工業関連なので、工業系のお話なんですかれども。

従業員の確保とかというような点で目標値を出されていると思うんです。先日の豪雨の際に、私、地域が同地域なので、上池上の辺りが、もうあれは呑川ではなくて、内水氾濫というような格好で、下水道の処理をしても追いつかないような大雨が降って、かなりいろんなところに被害が出ておりました。区のほうで罹災証明をすぐに出していただいて、いろいろな施策をいただいて、大変助かっているところです。

ただ、やはり、ああいうようなことがないようにしていただくのも大事なんですけれども、あった際に、もう事業を継続するのをやめてしまおうということがないように、これからも区で助けていただけるとありがたいと思いますので、よろしくお願ひいたします。

中西会長　　それでは、ご意見ですかね。

何かあればですけど、大丈夫ですか。では、一言お願ひします。

深川幹事 ありがとうございます。

先ほどの話と重複する部分もあるのですけれども、やはり今回の豪雨の対策、すごく、区としても重く受け止めております。

例えば、今回浸水したんですけれども、仮に宅地を上げていたら大丈夫だったのかどうかとか、そういったことも議論をしながら、どういった方策がとれるのか、少し時間はかかるのかもしれませんけれども、今後のまちづくりを根本から1回立ち止まって見直してみたいというふうに考えてございますので。

答えにはなっていないのかもしれませんけれども、すぐできる支援もしっかりとさせていただきながらも、今後の長い目で見たときの、この大田区のまちで浸水の被害をどうするのかというところもしっかりと検討していく。今、ちょうど着手したところでございますが、やっていきたいと思いますので、今後ともよろしくお願ひします。

中西会長 おそらく、長期的なハード整備とかそういう空間整備の話と、それから事業支援というソフトの直近の話と両方の話が入っているかと思いますので、まちづくりではないのかもしれませんけれども、適切な部署と連携してということかなというふうに思いますので、伝えていただければと思います。

ほか、いかがでしょうか。ちょっと私のほうから一つだけ。

こういった進行管理を丁寧にやっていただくのはとてもいいかなと思っています。

都市計画マスタープランつくって、本当は都市計画はそれをもとに進めるものということですので、こうやって審議会の場で皆さんに、都市計画マスタープランでこんなこと書かれているんだということを意識するためにも、進捗管理が報告されるということはとても意味があると思っております。

しかも、データも大分丁寧に取っていただいて、ほかの自治体さんでここまで丁寧に報告しているところはそんなにないかなと思うんですけれども。

一方でこういうデータを取ることは、取ることが目的ではなくて、

それが検証されているということが大事だと思います。

それは当然、内々ではやられていると思うんですけれども、こうやって出てくると何か届きそうにないなみたいなものも、ちょっと正直出てくるところがありますよね。特にCの政策指標の重点整備地域における不燃領域率は、令和7年度時点での数字にちょっと届かないかもなという気配を感じてしまうんですけれども。

そこが達成できそうかできそうでないのか、あるいは達成できないのであればなぜそれがそうなったのかということは検証していくだくと、特に順調であればそんなにいいかなと思うんですけれども、順調でないものは丁寧に見る必要があるんだろうなというふうに思っております。

それは、中ではやっているのかもしれませんけれども、可能であれば、必要なものについては、この報告の中にそういったことも、今後含めていただけるといいかなというふうに思います。これはリクエストということで、来年度またご検討ください。

ほか、いかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、本件は以上にさせていただきます。

それでは、次の報告案件です。2件目になりますが、令和7年度都市景観大賞の審査結果について、ご報告をお願いします。

西山幹事 改めまして、まちづくり計画調整担当、西山から報告させていただきます。

本件、右肩、報告資料2番の資料に沿ってご説明させていただきます。

改めまして、令和7年度都市景観大賞の審査結果ということでございまして、結果から申し上げますと、国土交通大臣賞に次ぐ特別賞、こちらを受賞できたということです。

本件、地域の皆様、それから事業者の方々、そして行政、それらの連携の下、一定程度の評価を受けたということで、本会へ報告させていただくものでございます。

それでは資料、項番1をご覧ください。

都市景観大賞といったものは、今回の都市景観大賞とは、全国の自治体や地域の中から優れた景観形成に貢献した都市や地区、これ

らを表彰するものでございます。国土交通省の後援を受け、今年度で35回を迎える、権威のある賞となってございます。

そして、項番2ご覧ください。応募概要でございます。

応募地区に関しましては、洗足池周辺地区というふうに称してございます。裏面のほうにエリアを表現してございますけれども、資料の2ページ目です。赤囲みで囲んだ部分を今回の範囲として応募させていただきました。これは景観計画に基づいていて、洗足池景観形成重点地区のエリアと重複するものでございます。

そして(2)の応募者でございます。これは表現のとおり、地域の皆様、そして関係団体、行政が一体となって応募を、今回させていただいたものでございます。

そして、項番3、審査結果。

先ほど申し上げたとおり特別賞の受賞となってございます。

ちょっとこの資料には表現してございませんけれども、今回の審査委員長の総評でも、この洗足池周辺地区はやはり、東京の中の最大のオアシスと表されまして、また、江戸以来の景勝地を地元の人々が守り抜いて、優れた自然、歴史的資産を奇跡的に受け継いだ特別な価値を有する場所であり、貴重な自然、歴史、風土を守り、受け継いだランドスケープの領域における模範的な取組として、今後の日本の景観づくりの中でますます重要性を増すことから、大賞にも匹敵する重みを持つ特別賞を授与することとしたというふうに、コメントをいただいております。

我々としても、見事に自然景観あるいは歴史的支援が見事に調和した、都心とは思えないこの自然環境が保全されていることが全国を代表する景観資産として認められたということで、非常に区としても大変喜ばしく、誇りに感じているものでございます。

地区概要、及び講評に関しましては、2枚目にも記載しておりますので、後ほどご覧いただければと存じます。

そして、最後、項番4。

本件、現状でパネル展を一部開催してございまして、実施場所、期間等も記載のとおりとなってございます。ホームページやプレスリリース等でも既に周知をさせていただいたところでございます。

今回のこの特別賞の受賞を一つの節目としまして、今後も引き続き、区民の皆様とともに、本区の美しい景観を守り育て、次世代に継承していく景観まちづくりに一層力を注いで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 ありがとうございました。

本件につきまして、ご質問、ご意見等ございますでしょうか。

そうですね。コメントだけですけれども、私から。

私、前職がかつて東工大、今の東京科学大でしたので、比較的近くで歩いても行ける感じだったので、あと、まちづくりなんかも関わっているので、非常に地域の方の洗足池に対する思いは強いなというふうに思っています。

ただ、区全体で見たときに、ちょっと存在感が薄いかなと思っているところも正直ありますが、せっかくの大変いい資源を、このように評価されましたので、それをうまく使って、もっと広く、大田区にこんないいところあるぞというのを区内で広めてもらうのがいいかなというふうに思いますので、この受賞を生かしていただければというふうに思います。コメントです。

ほかに、皆さんいかがでしょうか。よろしいですか。

ありがとうございました。

それでは、ウェブの佐谷さんも大丈夫でしょうか。よろしいですかね。大丈夫そうですね。

それでは、本日の諮問の審議とそれから報告は、以上で終了となります。皆様、円滑な議事進行にご協力いただきありがとうございました。

それでは、司会を事務局にお返しいたします。

深 川 幹 事 都市計画課長の深川です。

委員の皆様、本日はご審議いただき大変ありがとうございました。

事務連絡が何点かございます。

1点目、次回の都市計画審議会についてです。

次回、第189回都市計画審議会ですけれども、令和8年1月27日、火曜日。もう一度言います。令和8年1月27日、火曜日。千束特別

出張所にて14時から開催を予定してございます。

この日の視察は、今、報告しました洗足池公園周辺を、皆様で視察したいと思っておりますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

2点目、この後の視察についてです。

昼休憩を挟みますけれども、長く昼休憩を取りますと終わりが遅くなつて、お忙しい皆様のご予定もあるのかなと思いますので、ちょっと非常に短いんですけれども、11時55分から視察を始めたいと思います。11時55分にこの場所にお集まりいただけたらと思います。

また、視察中に飲食できますので、お弁当をお持ちの方はそこでも食べれますし、出て左手のほうにコンビニもありますので、そちらのほうで適宜、準備していただけたらと思います。

それでは改めて、以上をもちまして第188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40分閉会