目黒区都市計画審議会会議録

平成26年度 第1回(244回)

[平成26年7月7日]

平成26年度第1回(244回)目黒区都市計画審議会会議録

【発言】

【発言要旨】

(欠席委員 中島委員ほか3名。)

会長 会議録の署名委員は私と永山委員。

会長 傍聴申請の許可について諮る。(傍聴者1名)

～ 委員一同から異議なし ～

会長 傍聴者の入室を許可する。

会長 議題に入る。本日は報告が1件である。

会長 議題1「西小山駅前地区地区計画案について」事務局から説明を。

区 ～説明～

会長 意見・質問があれば発言を。

委員 1点目として、西小山の街づくりと木密地域不燃化10年プロジェクトとの関連性を確認したい。

2点目として、地域住民に話を聞くと、多くが西小山駅前地区の地区計画等についてまだよく理解していない。例えば自分の建て替え時の壁面後退には賛成でも、共同化に巻き込まれることが不安との声が複数ある。壁面を後退することで奨励金が出ることも知らない。再開発組合を早く結成してほしいという声がある一方、共同化に対する不安を持っている方もいる。その点どう考えるか。

区 1点目の西小山駅前地区の街づくりと木密地域不燃化10年プロジェクトの関連性だが、区の街並み誘導型の西小山駅前地区計画と災害に強い街

づくりを目指す都の木密地域不燃化10年プロジェクトは、災害に強い街づくりという共通の目的に立っている。駅前地区の地区計画はあくまでも西小山街づくり協議会での議論とルール提案を受けて、策定したものである。

2点目だが、地区計画の内容については、さまざまな機会を通じ周知してきたつもりだが、よりいっそうの周知に努める。共同化については、地元住民の方々の意向や機運が重要である。そのような意向があれば、区としては支援していく。

委員

計画地域内に大きな土地を持つUR都市機構が街づくりに意欲を示していると聞くと、具体的な動向がわからないからうわさが立ち住民が不安を持つ。UR都市機構に関する情報を区が入手しているなら提供してほしい。

UR都市機構の土地がある西小山駅北側の地元住民の意見を把握しているか。地権者だけでなく賃貸の方が意見を出せる機会・工夫を行っているのか。

区

UR都市機構は、木造密集地域の改善を目的として駅前の土地を取得している。地元の協議会の活動にも当初から参加している。街づくりの話合いの中で今後UR都市機構の土地を含めた土地活用も考えられるが、西小山街づくり整備構想や地区計画等に基づいた内容となる。

協議会は賃貸の方等地権者以外の居住者も参加できる。区は事務局として協議会に関っており、検討内容や進展状況は節目に協議会ニュースや町会の回覧板で報告している。また、個別の意見は事務局である区が直接聴く。

委員

1点目として、UR都市機構の役割は共同化と考えてよいか。

2点目として、にこま通りと駅前通り東沿いの壁面線が後退すると営業ができなくなる賃貸店舗がほとんどである。意見があれば聞くという姿勢ではなく西小山商店街の特異性を考えてほしい。縦覧に対する意見だけでなく賃貸店舗の実態を把握してみてもどうか。

区

UR都市機構についてだが、共同化は選択肢の一つとしてあるが、共同化を前提にするものではない。様々な活用方法があると思う。

にこま通りと駅前通り東沿い壁面線についてだが、建て替え時に壁面後退していただくことが前提なので、直ちに営業できなくなるとは考えてい

ない。今後の街づくりのあり方は街区の勉強会を通じて検討したい。

会長 ほかに意見はあるか。

委員 「電線類の地中化は、西小山駅前地区地区計画では無電柱化を位置づけるものではない」とあるが、全体ではどうなのか。

区 電線類の地中化についてだが、区は平成17年に電線類地中化整備方針を策定し、優先整備路線を定めている。ある程度の道路幅員や物理的な条件が必要であるため、都市計画道路や再開発地域内等を優先整備することとしている。西小山駅前地区には、優先整備路線はない。

委員 「西小山街づくり整備計画には、道路状空間の整備等に合わせた無電中化の検討を位置づけている」とあるが、当地区には計画がないということか。

区 現時点では、壁面線を指定した部分が6メートルに下がっても、6メートルの部分だけでは地中化は難しい。地区計画内で共同化事業あるいは再開発事業が検討されるようなことがあれば、それに伴い電線類地中化ということは考えられる。

会長 ほかに意見はあるか。

委員 資料2の7ページに地区整備計画「建築物等の高さの最高限度」として1万平方メートル以上という規定があるが、地区計画全体で2.7ヘクタールしかない。計画地域のおよそ半分近くの面積となる1万平方メートルという規定を敢えて設ける必要はあるのか。

区 都市計画の高さ制限に基づき地区計画を定めていくため、都市計画に規定する事項を記載している。

委員 都市計画に規定のあるものをなぜ地区計画に記載しなければならないのかがわからない。記載しなければならないのか。

区 必須要件ではないが、記載するほうがよい。

委員 勉強会はいつから始まっているのか。

区 勉強会についてだが、協議会の中でUR都市機構の土地を含む街区である7番・8番街区が勉強会を行っている。路線ごとの勉強会ではない。

委員 街区ごとの勉強会は、前からあったのか。

区 以前から街区ごとの話をした経緯はあるが、他の街区では機運が盛り上がらなかった。7番・8番街区はここに来て勉強を行いたいということになった。

委員 道路沿いのすべての方は、1メートルなど壁面後退しないと再建築できないということを分かっているのか。

区 今回地区計画案で審議会に報告しているが、地区計画案の策定前に地区計画原案の案と地区計画原案を策定している。各案の策定の都度地域住民に周知し説明会を行っている。説明会に参加されない方には説明会資料を送付している。また、協議会活動を通じて街づくりニュースを発行し各戸に周知している。

委員 周知するため努力していることは分かる。しかし、セットバックを行うことが私権を制限するということになることが、街づくりニュースだけでははっきりと分からない。住民の十分な理解があって次のステップに進むこととなるのだから、周知徹底してほしい。

区 指摘の点について、更に周知徹底する。

会長 ほかに意見はあるか。

委員 建築物等の高さ制限を地区計画に盛り込んであるが、もしこの地域に再開発の指定があった場合には、地区計画とは違う高さ・建ぺい率・容積率となるのか。

区 都市計画法上の再開発ということになれば、その中で検討されて行くこ

ととなる。

委員 地区計画で定めた絶対高さ制限と再開発の高さ制限の基準は、別基準になると考えてよいか。

区 再開発事業となる場合は、新たに都市計画決定を行う必要がある。その計画決定過程の中で議論されることである。

会長 ほかに意見はあるか。

委員一同 なし。

会長 それでは、本日の都市計画審議会を終了したい。
事務局、今後の予定はあるか。

区 第二回の開催は秋口を予定。開催日が決定したら各委員あて開催通知を送る。

会長 これで平成26年度第1回通算第244回となる目黒区都市計画審議会を閉会する。

以上は、会議の概要であることを証する。

(署名委員)