

# **目黒区都市計画審議会会議録**

**平成 2 6 年度 第 2 回(245 回)**

[ 平成 2 6 年 1 0 月 1 7 日 ]

## 平成 26 年度第 2 回(245 回)目黒区都市計画審議会会議録

【発言】

【発 言 要 旨】

( 欠席委員 屋井委員ほか 6 名。 )

会長 会議録の署名委員は私と竹田委員。

会長 傍聴申請の許可について諮る。(傍聴者 2 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 2 件である。

会長 議題 1 「東京都の「都市計画区域マスタープラン」変更案について」及び議題 2 「東京都の「防災街区整備方針」変更案について」を事務局から説明を。

区 ～説明～

会長 意見・質問があれば発言を。

委員 都市計画区域マスタープランに目黒区内の地域名が幾つか記載されているが、今後の目黒区都市計画にどのような影響があるのか。

区 「目黒」、「中目黒」、「大橋」といった地域名が掲載されたが、現行の平成 16 年度改正の目黒区都市計画マスタープランでは、それらは既に広域生活拠点として位置付けている。今回、東京都の都市計画区域マスタープランにも地域名を掲載することで、都と区のマスタープランの整合性を図った。大規模な再開発を行うためではない。

委員 東京都の「防災街区整備方針」変更案についてだが、別紙 2 の最後のページの図にもあるとおり、2020 年までに補助 46 号線の道路を現行の約 2 倍の幅に拡張する計画だが、10 月半ばを過ぎてしまっていて現在何パーセントの方が同意しているのか。現

場を見ると広げるのは大変だとの印象を受ける。

区 補助４６号線は、現在測量調査を行っている。東京都の計画では、本年度中に事業認可を行う予定と聞いている。

地元区民の同意については、個々具体的な意向は把握していない。地元の街づくり協議会では、補助４６号線整備を踏まえて今後の街づくりの方向性を協議している。道路拡幅に伴う建替え計画、建替えのルールや生活再建等も含め現在協議中である。今後協議会からまとまった提案が区に提出される。区は街づくり協議会の考え方を尊重し、街づくりのルールや建替え支援策、また生活再建含め検討していきたいと考えている。

委員 補助４６号線整備は東京都の事業だが、地元の住民で８０歳前後の方の「２０２０年の先まで考えていられない。退去する気はない。たまたま道路拡幅に当たってしまった。このままで終わりたい。」と言った声を聞く。東京都は、退去を拒む方々への対応をどのように考えているのか。絶対に退去しなければならないのか。

区 区では木密地域不燃化１０年プロジェクトの取り組みで補助４６号線整備に合わせて沿道まちづくりを進めている。都は補助４６号線を特定整備路線として２０２０年までに整備を完了するとしている。区としては、道路整備に伴う地域の方々の生活再建策を考えることが役割と考える。区は個々の要望・相談に乗り不安の払拭に努める。

会長 ほかに意見はあるか。

委員 都市計画区域マスタープランについては、幾つかの変更点がある中で別紙裏面の青字に「防火規制などを導入し」、「沿道の用途地域などを機動的に見直し」とある。「防火規制などを導入し」となると、既存建物で防火規制の基準に合っていないものの取り扱いはどうなるのかが１つ。「機動的に見直し」とはどういうことを想定しているのかが２つ目。

併せて都市環境再生ゾーンとして「目黒本町・原町」が記載され、センター・コア再生ゾーンに「目黒」、「中目黒」、「大橋」が記載された。先程の説明によれば、地域名が記載されても、闇雲に都市計画を変えるわけではないとのことだが、記載されたことには変わりがないわけなので、区は地域名記載に伴いどういうことを想定しているのか。

区 １点目の防火規制などを導入については、現在建っている建物に対して、防火規制を掛けても、現状のままであるなら適法である。今後建替えを行う際に、規制に適した建物

にすればよい。

区 東京都建築安全条例に基づく防火規制などを導入についてだが、木密地域はすでに防火規制を掛けている。ただし、一部規制を掛けていない所があるため、今後検討していくということになる。

特定整備路線の延焼遮断帯の形成については、補助46号線は一般延焼遮断帯の形成ということで東京都の計画にも載っている。整備に当たっては沿道の不燃化を行うということであり、区としては沿道の不燃化に向けての整備誘導に取り組むとともに、できるだけ建て替えが円滑に進むよう用途見直しを検討したいと考えている。従って「機動的に」とは、道路整備に併せて延焼遮断帯の形成のために用途地域の見直しを行う必要があるということである。

区 3点目の地域名称が示されたことについては、現行の東京都の都市計画区域マスタープランでは、「木造住宅等が密集した地域においては環境改善が必要」という記述だけで具体的な地域名の記載はない。今回のマスタープランでは、目黒区では「目黒本町・原町」という地域名が記載された。同様に他区では、杉並区では「阿佐ヶ谷・南阿佐ヶ谷地区」、「高円寺」など、中野区では「弥生町三丁目」、「大和町」などという地域名が記載された。これは、環状六号線の外側に形成された木造住宅密集地域で、環境改善の必要な地域名をより明確にしたということである。

また、今回の東京都の都市計画区域マスタープランにおいても、現行プランと同様に、個別の地域ごとに具体的な整備手法を示している訳ではない。「再開発、共同建替え、防火規制を掛けるといった、様々な現在ある整備手法を適切に組み合わせて、それぞれの地域に合った形で整備を進めていく。」といった記述だけである。つまり、整備手法については、各自治体でこれまで進めてきた手法により、適宜環境改善を図っていくということである。同様に「目黒」、「中目黒」、「大橋」という地域名の記載についても、先に説明した通り、広域生活拠点として区の都市計画マスタープランに位置付けているものを、今回、地域ごとに住民と話し合い、地域の方向性にあった手法で環境整備を推進するということを、都のマスタープランに位置付けたものである。位置付けた地域において、いわゆる都市再開発事業を強力に推進するというわけではない。

委員 東京都が公聴会を開いたが参加者が少なかったと聞いている。どのような意見があったのか。

「防災街区整備方針」は今回示されたが、「都市再開発の方針」については現在改定中ということか。東京都の「都市計画区域マスタープラン」を改定するのであればセットである。「都市再開発の方針」が後から出てきて方針を示されても、前の方針がどう

だったのかという話になり困ることになる。方針改定の進捗状況はどのようになっているのか。

それから、目黒・中目黒・大橋地域の「センター・コア再生ゾーン」についてだが、防災再開発促進地区のような再開発のメニューを入れた選択は再生ゾーンにはないのか。

区 「都市再開発の方針」と「住宅市街地の開発整備の方針」は、「防災街区整備方針」とあわせて三方針となっている。今回報告しているのは「都市計画区域マスタープラン」と「防災街区整備方針」であり、「都市再開発の方針」と「住宅市街地の開発整備の方針」も、並行して改定作業を進めている。これらの素案についての各委員への情報提供は、6月に郵送で行っている。東京都は、4つを全く同時に進めているという訳ではなく、2つずつに分けて作業しており、平成27年2月又は3月に都市計画決定を予定している。分けて作業しているが、相互に整合性が取れるよう改定作業を進めている。

「センター・コア再生ゾーン」の目黒・中目黒・大橋地域に、再開発のメニューがないのかということについては、中目黒駅前のような規模の大きい街区の整備手法としては、従来から再開発というメニューはある。しかし、メニューはそれだけではなく、木造住宅密集地域において、個別の住宅を1つ1つ不燃化するとか、共同化していく等様々なメニューがある。「都市計画区域マスタープラン」は、東京都全体という広い地域の大きな方向性を定めたプランであるため、具体的に示した地域の具体的な整備については、各区ごとに十分な議論を積み重ねて決めていくものであり、地域ごとに細かい整備メニューまでを示しているものではない。

公聴会の意見については、目黒区に関わる具体的な質問はなかった。中野区等、他区に対する質問はあった。

会長 ほかに意見はあるか。

委員 別紙裏面4の都市防災について、河川について「時間最大75ミリ、65ミリの降雨に対応」と記載されている。最近よく合計雨量200～300ミリと聞くが、それに十分耐え得るよう整備するということによいか。

区 時間最大75ミリ、65ミリの降雨に対応ということについては、現在時間最大55ミリに対応できる治水対策としている。しかし、最近のゲリラ豪雨により時間100ミリの雨も発生しており、呑川周辺の八雲や蛇崩川周辺の上目黒に被害が出ている。これらを踏まえ東京都下水道局は、豪雨対策下水道緊急プランというものを定めた。そのプランにおいて、特に早急に対応する地域として東京都区部で4箇所を定め、目黒区内では呑川と蛇崩川の2箇所が指定された。

本来は100ミリ対応ということが理想だが、実は50ミリに対応する整備でも非常に大変である。従来50ミリ対応の整備であったものを、55ミリに対応するように進めており、更に100ミリ対応ということになるとかなり困難ことになる。そこで、まずは75ミリまではしっかりと対応できるよう整備するという方針を東京都下水道局が定めたことから、今回、東京都の都市計画区域マスタープランにその内容が反映されたところである。

会長           ほかに意見はあるか。

委員           補助46号線整備についてだが、敷地の一部が都市計画道路上にあり、一部が残地となる場合になぜ敷地全部を買い取らないのか。半端に残された家や店舗の方は、死んでも動かないよということになるがどうか。

区            補助46号線整備については、目黒本町五丁目地区が約4割の土地取得が進み、原町はこれからという段階だが、基本的に残地については取得しないと都から聞いている。あくまで計画道路の部分だけである。そのため、区では道路整備と一体的に進める沿道まちづくりとして、一緒に街づくりを考えている。例として目黒本町五丁目では、両側に高い建物を建て延焼遮断帯とする都市防災不燃化促進事業、或いは狭小残地活用としての共同化による防災街区整備事業といった街づくりを進めている。

委員           その答弁では納得がいかない。目黒区から東京都へ、一度では無理だろうが、そういう話を持っていったらあげないとオリンピックまでに拡幅は無理だ。

区            補助30号線は区施工の都市計画道路として整備したが、基本は同じ残地は取得しないという考えで整備している。後は生活再建をどうしていくかという場合に東京都と区が連携して街づくりを支援していく。沿道両側の狭い残地の再建や合意形成は難しいが共同化事業もあり、また不燃化特区制度が活用できる地域であるため専門家の派遣或いは除却・設計費の助成等もある。

会長           残地発生の場合は共同化もあるが民間売却の選択肢もあるのではないか。

委員           補助46号線は補助30号線よりももっと長い距離を残り6年間で整備しようとしている。補助30号線の整備の際は区の職員も大変な苦勞があったと聞くが完成まで何年掛かったのか。

区 補助30号線についてだが、平成9年11月に事業認可を受けて、区の施工で用地買収を行った。最終的に用地買収が完了したのが平成24年度、平成26年3月に路線が完成した。16年半の歳月が掛かったが、補助30号線については、11メートル幅の都市計画道路で定まっていたものを改めて15メートル幅に変更したため、すでに堅固な建物が多く、交渉に時間が掛かった。

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 次回第三回の開催は12月上旬に予定。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2回通算第245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)

---

---