

目黒区都市計画審議会会議録

平成26年度 第3回(246回)

[平成26年12月16日]

平成26年度3回(246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5名。)

会長 会議録の署名委員は私と山科委員。

会長 傍聴申請の許可について諮る。(傍聴1名)

～ 委員から異議なしの声 ～

会長 傍聴者の入室を許可する。

会長 議題に入る。本日は付議1件、報告1件である。

区 ～ 事務局付議文読み上げる ～

会長 ただいま区長から付議された目都計第780号「東京都市計画地区計画（西小山駅前地区地区計画）決定について」を議題とする。
案について事務局より説明してください。

区 ～説明～

会長 それでは、審議に入る。意見・質問があれば発言を。

委員 にこま通りの幅員が、現況4.36メートルとあるが平均幅員か。より狭い所があるのか。道路中心から3メートル幅員を取るとなると最大1メートル後退することになるのか。

7月に当審議会に報告された後に住民協議は何回行われたのか。その際に当地区計画に対する意見・異論はあったのか。

区 にこま通りの幅員については、道路法に基づく道路認定幅員で4.36メートルになっている。中心から3メートル後退のため、0.8メートル位である。

7月以降の住民協議については、都市計画法に基づく公告縦覧前に1度行ったが異論等
はなかった。

会長 ほかにご意見は。

委員 壁面後退と併せて10メートルから14メートルの高さ制限の緩和があったが、1千
平方メートル以上になると高さ制限が、1.5倍から2倍になる。計画図を見ると街区
が4つに分かれているが、それぞれの街区はどの位の広さか。面積がわかれば高さ制限
の緩和との関係がわかる。

次に西小山の駅前の方々が勉強会を開いており、共同化の議論が進んでいると聞いて
いる。今回の地区計画決定後に勉強会で共同化の話がまとまり、新たに組合設立がされ
るとまたその部分に違う地区計画を掛けるのか。

区 地区計画全体で約2万7千平方メートルである。駅前にある街区でおおよそ4千平方
メートルである。他の街区はそれを元に図で比べて頂きたい。

西小山駅北側の駅前街区の方々の勉強会は、共同化を含めた勉強会であり必ずしも共
同化を目指している訳ではない。今後検討の結果、例えば防災街区整備事業などとなれば、
新たな都市計画を定めることになる。

委員 西小山駅前の地区計画を決定した後にそれぞれの街区ごとに別な地区計画が出てきた
ら、今回の地区計画に被さって違う地区計画ができるのか。

区 地区計画は、今後建物を建てる際のひとつのルールとなる。街区単位で何らかの動き
があるとすれば新たな地区計画というより、防災街区整備事業等の事業導入に伴う都市
計画決定ということはある。

会長 ほかにご意見は。

委員 平成21年に西小山駅前の街づくり協議会が発足して、今日まで協議して今回の地区
計画決定となったが、西小山街づくり協議会は地区計画決定後も存続して行くのか。

区 西小山街づくり整備計画を実行するに当たり、住民と協議しながら整備を進める旨う
たっていることから、西小山街づくり協議会は今後も継続して行くと考える。

委員 地区計画決定案は、数値で基準を規定していることが多いが、「建築物の形態・意

匠・色彩等については、周辺環境や都市景観に配慮するものとする。」とあり、数値で規定していないため、人によって捉え方が違ってしまう。地区計画内で今後どのように制限を掛けて行くのか。

区 ご指摘の文言は、定性的表現になっている。今後街づくり協議会で景観委員会等を作り要請する方法や区で一定の考え方を示すことも可能だが、まちづくり協議会で協議しながら進めて行く。

委員 以前自由が丘で意匠・色彩関連で何か指針があったように記憶するが、西小山駅前地区は自由が丘のような規定になるのか、あるいは違う考え方で進めて行くことになるのかを確認したい。

区 自由が丘については、地区計画の取り組みとは別に「街並み形成指針」というものを策定している。ジェイ・スピリットという組織があり、そこで景観について協議に取り組んでいる。

西小山駅前地区には、同様な組織がないため、協議会で検討することになる。

会長 ほかにご意見は。

委員 地区計画内の南側と西側の街区の中には、非常に細い路地が十字又は横断状に形成されているが、この点について計画で何も触れられていない。商業地域で400パーセントの容積率を与えられているのに、前面道路が現状の幅のままであるとほとんど使えないことになる。地区計画を定める以上は、たとえ細街路が建築基準法のセットバックで4メートルの幅員を義務付けられるにしても、5メートルであるとか余裕の幅員で商業的な利用ができるようにすべきではないか。

区 地区内の細街路は、狭あい道路で現状4メートル未満であるが、これらはすべて私道である。地区施設を位置付けるに当たり、公道を中心に考えているため私道については位置付けなかった。また、地区計画案を策定するに当たり住民からの提案があり、細街路は、今後狭あい道路の整備を進めて行くということになっている。

商業地区の有効利用ということもあるが、住民協議の中からはそのような方向性は出てこなかった。

委員 非常に駅に近く商業地区に位置付けられているということは、当然商業的土地利用が望ましいことからそのように位置付けられている。このままではなかなか目的が達成で

きない。私道であっても道路拡幅することは可能であるため、今後街づくりを進めて行く中で商業的な土地利用に適うような工夫を地元の方と進めて頂きたい。

会長 ほかにご意見は。

委員 隣接する品川区とは何か連絡は取っているのか。

区 西小山駅北側道路が区境になっているため、地区計画策定に当たり品川区とは調整している。また、西小山街づくり整備構想、整備計画策定時にも連絡を取り合っている。

会長 ほかにご意見は。

委員の中から なし

会長 それでは、平成26年12月16日付け目都計第780号により区長から付議された「東京都市計画地区計画（西小山駅前地区地区計画）決定について」案のとおり決定することについて異議はないか。

委員 住民の方に負担を強いるところが残っているため反対である。

会長 異議のある委員がいるので、採決を行う。

～挙手により賛成13名、反対1名～

会長 賛成多数と認め、区長から付議された「東京都市計画地区計画（西小山駅前地区地区計画）決定について」は案のとおり議決することに決定した。
当審議会として区長へ答申する。

～ 事務局が答申文案を配る ～

～ 会長答申文読み上げる～

会長 それでは、議題2の「東京都の「都市再開発の方針」及び「住宅市街地の開発整備の方針」変更案について」事務局から説明してください。

区 ～説明～

会長 それでは、意見・質問があれば発言を。

委員 「都市再開発の方針」の指定エリアの変更で新たに林試の森周辺や自由が丘駅周辺地区が指定されたが、その指定に伴いどのような変化が生じるのか指定区域に住む住民や事業者の説明しているか。

次に資料中に「環状メガロポリス構造の実現」と「集約型の地域構造への再編」と言う言葉があるが、これは具体的にどういうことか。

区 自由が丘駅周辺地区の南口側は地区計画を変更しており、自由が丘駅東口側は街づくりを行っており、林試の森周辺地区は木密地域不燃化10年プロジェクト事業を進めている。そのように実際にある程度の街づくりの動きがある地区を、後から「都市再開発の方針」に位置付けるという順番になっている。そのため、「都市再開発の方針」に位置付けたとしてもこれまでの街づくりの状況の上に、更に何か新しい動きを乗せる訳ではない。

次に「環状メガロポリス構造の実現」とは、今年10月の審議会で「都市計画区域マスタープラン」を報告したが、区域マスタープランでは以前から使用されており、いわゆるセンター・コア再生ゾーンという環状6号線に囲まれたゾーンを中心に環状の都市構造を実現するという用語で、今回も同様の趣旨で使用されている。

また、「集約型の地域構造への再編」とは、従来から新宿や渋谷等の副都心の中核拠点としたり、目黒で言えば自由が丘といった交通の結節点に力点を置いて都市を成立させて行くというもの。人口の減少化、自然環境の保全等様々な状況を考慮し、東京全体に薄く資源を投下するのではなく、中心的な地域に集約型に資源を配分して行くという東京都の考え方である。

委員 策定の目的に「民間の建築活動等を適切に誘導する」とあるが、通常誘導するというと容積率の緩和等を取り入れながら行うことがある。「住宅市街地の開発整備の方針」で新たに地区に指定されたからと言って、そのような誘導策はないということか。

東京全体の住宅地の整備を見ても環状6号線、環状7号線の内側で居住地の空洞化が進む中、地方から見ると東京全体に一極集中という大都市問題化もある。環状メガロポリス構造で中心部はどんどん高層建物を造り続け、駅の周りは集約型で居住系よりも商業地域が増加して行くことに疑問を感じる。エリア問題というより物の考え方であり、東京一極集中と高齢化と人口の空洞化が進む中、このような見直しは果たしてよいのか。

区 「都市再開発の方針」で最初に説明したように、再開発といっても容積率等の緩和による市街地再開発事業だけでなく、木造住宅密集地域整備事業などがある。目黒区は、現在様々な事業手法をかけて街づくりを進めている。その事業を進めているエリアを新たに方針に位置付けているだけで、特に緩和策がある訳ではない。

方針に関する基本的な考え方については、これまで様々な機会に議論されてきたことなので、目黒区として言及することではないと考える。

委員 変更案の中には、2つの地区が廃止されているが、恵比寿地区、上目黒地区の事業期間はどのくらいであったのか。

区 恵比寿再開発促進地区は、いわゆる恵比寿ガーデンプレイスとして整備されたところで、都が昭和63年に恵比寿地区住宅市街地総合整備促進事業を策定し、その後住宅市街地総合整備事業として平成10年9月まで事業を行い完了した。サッポロビール恵比寿工場跡地を中心に周辺整備を行った修復型の街づくりである。三田通り等の都市計画道路も整備され、一定の都市が完成されたため地区の廃止となった。

区 上目黒再開発促進地区は、整備構想を昭和63年に策定し平成24年に再開発事業が完了しているため、地区の廃止となった。

委員 「住宅市街地の開発整備の方針」の重点地区は、5年以内ということだが、林試の森周辺地区や大橋二丁目地区に5年以内に何か動きがあるのか。

また、「都市再開発の方針」の図で網掛けされている既存の再開発促進地区の進捗状況を確認したい。

区 網掛けされている既存の再開発促進地区の進捗状況だが、林試の森周辺地区は、防災生活圏促進事業として平成9年から建替え助成事業や公園整備を行い、平成18年に事業完了している。品川区との区境に任意拡幅の防災道路整備は残っているが、50パーセント程度事業が進んでいる。

目ー5から目ー7の網掛けされた地域は、木造住宅密集地域であり不燃化事業を進めていたが、一定の不燃化の成果があったため事業完了している。目ー7の祐天寺一丁目地区は、狭あい道路があるため道路整備については、引き続き事業を進めている。

区 目ー9の大橋二丁目地区の市街地再開発事業は完了している。その後地元住民によるNPO法人が発足し、街づくりを進めている。都と区の事業として都市再開発、都市再生整備計画を策定し、街づくりを進め、平成25年に事業完了している。

目－８の自由が丘駅周辺地区は、西地区の駅前広場側は従来から指定されており、東急大井町線北側と東急東横線東側に挟まれた東地区は、地元の方々による検討会で検討を進めている。東急大井町線南側の南地区は、平成６年に決定した地区計画を平成２５年に地区計画の変更を行い、街づくりを進めている。

会長 ほかに意見はあるか。

委員 「住宅市街地の開発整備の方針」に新たに加わった大橋二丁目地区を指定する理由が、公営住宅の建替事業のためということだが、指定理由にならないのではないか。

また、「都市再開発の方針」の自由が丘駅周辺地区の南地区は、地区計画を変更したばかりだが、地区計画変更時に検討されなかったのか。メニューは何があるのか。

区 大橋二丁目地区は、都営住宅の建替えに伴い、目黒区の考えとしてではなく東京都の考え方として「住宅市街地の開発整備の方針」に位置付けた。

区 自由が丘駅周辺地区は、「都市再開発の方針」の前回改定は５年前であり、南地区の地区変更は平成２５年であった。なお、南地区に隣接する世田谷区もすでに地区計画を定めていて「都市再開発の方針」に位置付けているため、連続性ということから鑑みて促進地区として位置付けることにした。

地区を整備する事業手法については、特段新たなものはない。

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４回の開催は２月に予定。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３回通算第２４６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)
