

# 目黒区都市計画審議会会議録

平成26年度 第4回(247回)

[平成27年2月20日]

## 平成26年度第4回(247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1名。)

会長 会議録の署名委員は私と豊田委員。

会長 議題に入る。本日は報告が1件である。

会長 議題1「原町一丁目・洗足一丁目地区用途地域等の変更及び地区計画（原案の案）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 資料7ページの①「建築物等の用途の制限」イに「対象：全地区」とあり、「全住戸数21以上のワンルームマンションに一定のファミリー住戸の併設を義務づけ」ている。「ワンルーム住戸数から19を引いたものに2分の1を乗じた数のファミリー住戸数」とある。例えば、30戸の建物の場合、30戸から19戸を引くと11戸となる。それを2分の1に乘じると5.5戸となる。この場合は、四捨五入して6戸となるのか。

区 5.5戸なので6戸となる。

委員 次に「それらファミリー住戸の床面積は、最低40平方メートル以上、平均55平方メートルとする」とあるが、平均55平方メートルということは、例えば40平方メートルの住戸が6戸ではいけないということか。

区 お見込みのとおり、最低40平方メートル以上の床面積を確保し、全体の平均で55平方メートル以上である。様々な住戸のタイプがあるでしょうが、平均55平方メートルの床面積で計画してくださいということである。

会長 ほかに意見はあるか。

委員 補助46号線沿道30メートルの区域だが、この区域に掛かってくる住戸数はどれくらいあるのか。

それから、用途地域の変更についてだが、第一種低層住居専用地域から変更後は近隣商業地域になるところで、第一種低層住居専用地域が近隣商業地域になった地域と、変わらず第一種低層住居専用地域として残る地域で両地域に掛かっている住宅はどうなるのか。同様に第一種住居地域のところもどうなるのか。

3点目は、にこま通りなどでオーナーではなく実際に商売を営まれている方の協議会への参加状況はどうなのか。

区 1点目の30メートル区域内の住戸数ですが、約540戸である。

それから、第一種低層住居専用地域と近隣商業地域が掛かる住宅は、面積割合の多い方の用途地域が適用される。第一種住居地域と近隣商業地域も同様である。

それから、にこま通りの方の協議会への参加状況は数字として把握していないが、関係者には呼び掛けを行い、協議会の検討状況をお知らせしている。

委員 にこま通りの件も含めてだが、住民参加を早めに丁寧に行うことが肝要であると考えが如何か。

区 住民参加ですが、これまでは協議会主体で様々な検討を行い、提案をとりまとめ区に地区計画の策定等を要望してきている。区は事務局として入り、検討状況を地域住民に周知してきた。また、協議会として、補助46号線の道路整備に合わせて東京都の担当者等呼んで色々な話を聞いたりする活動を行ってきた。協議会の提案を受け区で原案の案を策定したので、今後は区が説明を行うことになる。協議会の活動と平行して地区計画等の都市計画決定に向け取り組んでいく。その取り組みに当たっての住民参加は、十分に図っていきたいと考える。

委員 補助46号線沿道30メートルの区域の用途地域の変更とにこま通り等のセットバックの対象地域等では、個別に説明していくことはできないのか。「もう地区計画をやりますからね」ではなく、「こういう地区計画も予定していますけれども」というようなことはできないのか。

区 今回地区計画等ということで取り組んでいますが、今後このエリアも含めたところは、補助46号線の整備と一体的に進める沿道まちづくりを東京都の木密地域不燃化10年プロジェクトの中で区の取り組みとして位置付けている。来年度以降に、沿道の方々に

は、区の方から参加の呼び掛けを行っていく。地区計画の説明会を行うに当たり、地区内の居住者にはポスティング等を行い、地区外の地権者等には、郵送等で確実に周知していく。沿道については、徐々に入りながら説明を行う予定としている。

会長           ほかに意見はあるか。

委員           1つ目は、補助46号線が特定整備路線として事業認可されたがいつ認可されたのか。事業認可後の東京都の動向の情報があれば、併せて知りたい。

2つ目は、地区区分ごとに必要なルールを導入することになっているが、沿道まちづくり協議会ということで今まで活動してきたので、それぞれの地区計画によって住民の方々の考え方が該当する地区によって大分違いが出てくるのではないか。これから住民説明会を行うに当たり、A地区からD地区の6地区ごとに分けた説明会と意見を聴取する場、分科会でもよいが、丁寧に行う考えはないのか。高さ制限の問題や用途地域変更のこともあり、色々な意見が出て混乱することが考えられる。原案から案を作成していく過程の中でどのように対応していくのか聞きたい。

それから、沿道から30メートル区域内は、最低限高度が7メートル以下の建物は建ててはいけないことになる。沿道30メートル内となるA地区などは木造の低層の住宅がかなりある。今後建替え時に7メートル以上の高い建物を建てるには、お金が掛かる。2020年までは撤去費用等の援助があるが、それ以降は自力で行うことになる。資金力がなくてできない。共同建替えができればよいができないケースはどうするのか。

それから、賃貸住宅に住む方のことはどう考えているのか。A1地区全体だが、道路の拡幅は東京都の責任で次の街づくりは区の責任だと区はよく説明するが、道路の拡幅に掛かる部分も、都がやるというよりも区が対応すべきでは。賃貸住宅に住む方は、そういう中で誘導されて、一応この計画では2020年までを目指してやるというように期限が切れて立退き拡幅問題に関わってくる。また、家はあるが認知症のために施設に入り、家に住めない困難な状態の中で地域にいる方もいる。約540世帯1軒ずつ全部丁寧に把握していく必要があると考えるが如何か。

区           1点目の46号線の事業認可ですが、平成27年2月6日に東京都が国土交通省から認可を受けていると聞いている。東京都が今後用地説明会を行い用地買収や補償の件の説明を行うと考える。これまで46号線の特定整備路線指定以降の事業説明や用地測量の説明は、東京都が行って来たところだが、まちづくり協議会がより詳しいことを都から聞きたいということで都の担当者を呼んで聞いてきた経緯がある。東京都にはそのような対応を続けるように区からも要請していきたい。

2点目の地区ごとの個別対応についてですが、今回の原案の案は区の家であるが、ま

ちづくり協議会で提案をまとめるに当たり、様々なご意見を頂いている。特にC地区については、第一種住居地域の地区で近隣商業地域が近づいてくるので、最低限高度が7メートルとなると日影や環境面の影響はどうかと言う意見も頂いている。C地区の日影規制の影響を受けるため、それ程の影響は出ないということで協議会でお話をし、一定のご理解を頂いている。区としても同様な説明を行おうと考えている

3点目の建替え等で7メートル以上を確保することについては、木密地域不燃化10年プロジェクトの助成制度もあり、また沿道地域には都市防災不燃化促進事業を導入して、助成を増していくと考えている。都市防災不燃化促進事業の方が建替え助成として有利なので活用いただきたいと考える。沿道のまちづくりということで、今後区で説明を行うのでその際に建替えの相談など個々の相談には対応していきたいと考える。

それから、賃貸や高齢者の方の件ですが、区としては木密地域不燃化10年プロジェクトの中で専門家の派遣を行ったり、沿道まちづくりで丁寧に対応していきたいと考えている。

#### 委員

事業認可の件で今後用地買収が具体的に入ってくると思うが、説明会は目黒区と東京都とで一緒に行うのか。日程がわかれば教えてほしい。

それから、地区計画の丁寧な説明会を行うという答弁があったが、一度に6つの地区計画になるとこれまでの1箇所地区計画の時とは訳が違ってくるのではないかと。3月12日に原町住区センターで説明会を行うようだが、原町住区センターはとても狭く、前回もすぐに一杯で席が埋まってしまった。これだけ様々な地区計画が一度に発表されて、それぞれが違となると、原町住区センターで説明会を行いながらもちづくり協議会任せにせず、目黒区として責任を持って丁寧に説明し、そのうえで個別の状況を把握できるんだという丁寧な対応をしなければならないのではないかと。これだけ大きい面積の地区計画を一度にかけるのは、目黒区では私が知る限り初めてである。工夫し住民の声をしっかりと把握し、問題があれば問題点を明らかにするようにする。単に丁寧な説明会ということで3月12日でお仕舞いではなく、もう少し工夫ができないのか。

それから、30メートル地域での建替え促進、共同化促進だが、不燃化してこれを壁にするということで建替えさせないと意味がないということが東京都と目黒区の考え方だと思うが、私は反対だ。道路の周りに壁を作れば火が止まるという方法で、耐震促進・不燃化促進では地域の防火対策は非常に弱い。地震で建物が倒壊しない。そのためには何が必要なのかを考えると面的な整備が必要だ。道路の周りに壁を作れば火が止まるんだというと、道路の両脇は燃えていいのかということになる。道路から離れた反対側から火が来たら、燃やすだけ燃やしてここで止めるという発想だ。A1地区、A2地区に関わる方々は、様々な制限を受けて建替えていかなければならないことは非常に負担であると考えている。先程話があった都市防災不燃化促進事業の導入で、2020年まで

のこの計画ではないところでも活用したいということだったが、都市防災不燃化地域の指定がその時によって指定されたり、外されたりしないのか心配だ。目黒区が都市防災不燃化促進事業として指定すれば、掛け続けることは可能なのか、その点を確認したい。

最後に、賃貸についてだが、このまちづくり全体の中で建替えを促進する時にA1地区、A2地区については、店舗を含め賃貸の方は建替え誘導中行き場がない。三田地区再開発の時にも従前居住者用の建物を建てて誘導していたが、そのような地域型の建物を建てないのか。

補助46号線についてだが、中央環状品川線が水が出たことで1年間開通が延びて、この3月に開通することになったが、出口が補助46号線のすぐ側になる。補助46号線の交通量を地域の方々が心配している。現在は子ども達もゆっくり歩ける7メートル道路だが、20メートル道路になり洗足バス通りまで整備が進むともうすぐ環状7号線である。交通量問題については、地区計画内で配慮されているのか。

区 46号線の今後の説明会開催についてですが、東京都から聞いていないため、日程は現時点ではわからない。

6つの地区計画ということですが、1つの地区計画であり、その中に何項目かあるということになる。面積についても全体で約16ヘクタールはそれ程広いということではないと考える。近々で地区計画のあった西小山駅前地区は、2.6ヘクタールと逆に狭かった。

それから、30メートル区域だけでよいのかということですが、目黒本町5丁目地区を含めて木密のエリアは、面的な整備が必要なことから、木密地域不燃化10年プロジェクトの指定を受けている。46号線は、延焼遮断帯を形成する道路として東京都の計画にも位置付けられている。区としても円滑な避難のためには、延焼遮断帯としての機能が道路や鉄道にあり、更なる安全性を高めるためにも必要と考える。面的なことは、木密事業や木密地域不燃化10年プロジェクトで個々の住宅の建替えの支援を行っている。不燃化については、不燃領域が広がらないことには、全体の安全が高まらないと区は考えている。単に延焼遮断帯を整備すればよいということではない。面的整備も含めて取り組んでいく考えである。

それから、都市防災不燃化促進事業の事業期間は、10年間である。

それから、賃貸住宅等にお住まいの方への対応ですが、大家さんとの関係もあるので、区は説明会等で説明は行いが、あくまで大家さんとの関係が重要である。道路整備に伴うアパート等の建替えの際の対応は、一定の補償が出て、引っ越す方は引越しということになるが、まちづくりの観点からも大家さんとはよく話しをして取り組んでいきたいと考える。

それから、交通量の件についてですが、手元に資料がないが、東京都も交通量のシ

ミュレーションや調査を行っている。道路整備に伴い両側に歩道が付くので安全性は高まる。また、指摘の町会やコミュニティの分断については、道路幅が7メートルから20メートルになることで、同じ町会内で道路を挟み距離が広がるという懸念を協議会からも頂いている。区も今後どのように対応するか検討したい。

委員 地区計画の原案の案は、46沿道まちづくり協議会の提案を受けて策定されたものであるので、提案の中身の図なども同じように採用され、同じようにまとめてある。そこで、提案から原案の案に至るまで変わったところを確認したい。気が付いたところでは、7ページに神社・寺院・教会等に付属する納骨堂等は除くというところが変わっている。ほかにどこが変わっているのか。

区 1つは、地区施設の区画道路を位置付けている。道路では、にこま通りと西側外周道路北の2本が提案の中では位置付けられているが、原案の案では、2本を含めて合計6本を地区施設として位置付けている。それからご指摘の納骨堂等の施設は、記述の正確性を高めるため、宗教法人等のものは除くとした。それから8ページの緑化に関するルールのところで、目黒区みどりの条例と整合性が合うよう表現を改めた。同じく8ページの「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」で、「建築物等の外観は、目黒区景観計画に基づき～」という表現に改めた。

委員 表現内容を変えた部分はわかったが、元々地域の方が決めたことを行政側で権利を制限したり責任が生じる内容に変えていないか聞きたかった。提案をまとめた沿道まちづくり協議会の方々からすると、区の方の案が、自分たちの言った意見が反映されている事以外に、何か自分たちの利益不利益に関わるものに変化していないかを尋ねたかった。1つ確認できたのが、神社・仏閣の納骨堂等は今までは全面禁止だったものが神社・仏閣はよいという記載に変わったので指摘した。権利義務の制限で関わってくるところはほかにないかを聞きたい。

区 基本的には、協議会の考え方を踏襲している。原案の案は、区が策定するものであるため、関係法令との整合性を保つことは行っている。

会長 ほかに意見はあるか。

委員 地区計画原案の案の6ページに「災害時の避難活動の場となる地区内の主要な道路を「地区施設」として位置付ける。」と書いてあり、続いて「現状の道路をそのまま「地区施設」に位置付けますので、新たに拡幅整備するものではありません。」とある。神

戸の地震の時のように5、6メートル道路だと沿道の建物が壊れてくると消防車が通れなくなる。10、12メートルあるといいが、少なくとも7、8メートルないと避難活動の道路として役立たないのではないか。そうは言っても住宅街なので全道そういうことにはならないが、地元のまちづくり提案の⑦にもあるように、西側外周道路北、区画道路で言うと区画道路5号で、区の街づくり整備計画でも地区防災道路の確保、沿道の建築物の不燃化促進と謳っている。5.27メートルだとたぶん消防車がくると反対側の車とすれ違いができないから、両側1メートルずつで8メートルの広さがないと地区防災道路として機能しない。地元の方がいるのでなかなか難しいが、区画道路として拡げることは難しいので、にこま通り方式として沿道セットバックで将来的に7、8メートルの道路空間を確保していくという努力を防災を主眼とする地区計画では行うべきではないか。

区 西側外周道路北は、協議会の中でも様々な議論があった。当初6メートルで建替え時にセットバックという考え方もあったが、現状が周辺地域に比べかなり新しい建物が多いことと、構造自体も一定の防火性のある構造のものもある。防火地域ではないが、東京都の新防火地域の指定が平成18年にされている。この沿道には一定の準耐火の建物が多い状況となっている。ご指摘のセットバックによる壁面後退ですが、近隣商業地域と違い壁面後退による一定のメリットがなかなか付けづらいため、そのような計画にならなかった。道路状空間ということではないが、建物自体が各敷地の中でかなり後退されているところもある。道路としての機能と言うことであれば7、8メートル幅の必要性は感じている。今後木密地域不燃化10年プロジェクトの取り組みの中で、面的に不燃領域を拡げていくことは、区としても強力に対応していく考えである。

会長 ほかに意見はあるか。

委員 確認だが、不燃化特区地域は、補助46号線は拡幅されつつ、最低限高度7メートルの壁を作ることとなるが、7メートルの壁は今後建て替える時に制限が掛かるということで、建替えしなければ現状残ってしまうということか。7メートルの壁がこの地域全部に作られるのは、区としていつ頃を想定しているのか。

区 今後建て替えの際に7メートル以上の高さにするので、現状では適合していないところもある。壁と言う表現が適切かどうかですが、道路幅が20メートルでその両側それぞれ30メートルを不燃化することで幅80メートルの不燃領域を作ることになる。面的な一定の幅があれば、火災が生じて飛び火を防げることになり、延焼遮断帯として機能することになる。

区としていつ頃を想定しているのかということですが、都市防災不燃化促進事業は10年間の事業のため、その間に建替えが促進されるよう期待している。また、46号線の整備も同時に事業化されているので、道路に掛かる部分は移転や建替えが想定されるので、助成制度を活用しながら一定の整備を行いたいと考える。

会長 防災の専門の立場（先生）から何かご意見があればお願いします。

委員 不燃化の延焼遮断帯をどのように整備していくかというのはなかなか難しい。面的な整備を目指しながらも、非常に時間の掛かることであり、いくら誘導しても進まないことがある。何処かで火災が発生した場合に延焼を止めないと全部燃えてしまうことになる。最低限の努力と時間で効率的に行うことが一つの方針となるだろうが、道路拡幅までは何とかこぎ着けても、不燃化建物を整備しないと延焼してしまう。ただ延焼遮断帯を作ることが目的ではなく、防災まちづくりに必要なことはその後の生活再建であり、住んでいる方がより快適に過ごせることが目的である。延焼遮断帯ができたからお仕舞いでは決してない。

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 年度内開催の予定はない。今回が平成26年度の最後の審議会である。次回は新年度開催となる。案件がありましたら、各委員あて開催通知を送る。

会長 これで平成26年度第4回通算第247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)

---

---