

目黒区都市計画審議会会議録

平成27年度 第3回(250回)

[平成27年10月23日]

平成27年度第3回(250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2名。)

会長 会議録の署名委員は私と武藤委員。

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、諮問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635号「東京都市計画地区計画（原町一丁目・洗足一丁目地区地区計画）等の決定について」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 第1回都市計画審議会の際に壁面後退区域における工作物の設置の制限について触れていたが、位置指定道路や2項道路のセットバックと同じ考え方でよいのか。

区 建築基準法でセットバックが適用される狭あい道路は、4メートル未満の道路についてである。にこま通りは4.36メートルの幅があるので、同法に基づくセットバックとは違うことになる。4.36メートルのにこま通りを6メートルの道路状空間にすることで、にぎわいと潤いのある空間を形成することと防災性の向上を目指している。そのために中心から3メートルずつ壁面を後退することになっている。

委員 壁面後退した部分の面積は、容積率に算入できるが工作物を置いてはいけないということだが、制限に対する強制力はどうか考えているのか。

区 壁面後退は建築制限条例の制限となるが、工作物については地区計画上の制限となる。協議会によって提案された地域のルールなので守ってもらうことが基本だが、守らない場合は指導を行うことになる。

委員 それでも置く者がいた場合は。

区 制度上勧告という手段もあるが、地域の方々が作ったルールなので、できるだけ地元住民の自主性を尊重する。

委員 お願いになるが、行政等が立てたプランだと最後の最後のクロージングにそういうことがあると区民は大概それに甘えることになる。ごね得の輩を許さないよう強制力があってもよいと考える。公道上のことなので強制力があってよいのではないか。

区 地区計画としてルールを定め、工作物を置かないよう指導する。

会長 ほかにご意見は。

委員 地区計画案を見ると区画道路というのが多く出てくる。前回までの認識だと補助46号線だけが拡幅されると認識していた。区画道路も拡幅されるのか。

区 「地区施設の配置及び規模」のところに区画道路が列挙されているが、計画内の現状の施設を記載しているところであり、現状の区画道路1号から6号までの幅員と長さ等を示しているものである。拡幅することではない。その中で区画道路6号のにこま通りだけが、計画図3で壁面後退を行う道路になっている。拡幅ではなく壁面後退である。

会長 ほかにご意見は。

委員 地区計画案は、補助46号線の整備と一体的に進める沿道まちづくりということだが、補助46号線整備とはどういう計画なのか。第3回都議会定例会で舛添知事が車中心のモータリゼーション社会から転換を進めていくと宣言していた。その意味することの方向性だが、これまでの車中心の道路、車を円滑に通すための道路という方針を転換しよ

うということで、これについてはとても重要であり、各自治体としても呼応すべきと考えるが如何か。

補助46号線の交通量を以前聞いた。東京都の事業なのでその時は都に聞いてとの回答であった。都が補助46号線を含めて見直しを行っていて、見直しの点検指標の中に1日の交通量が6千台あれば、その道路は必要な道路であるとある。その点のチェックを入れてほしい。知らないでは済まされない。それから、補助46号線は、このまま計画が進むと補助26号線のように拡幅だけでは済まない。元々道路のないところに道路が通るのだから、そういうところもまだまだ残されている。今回の見直しは重要だが、47都道府県の中で東京は案外見直さない。1,200キロメートルの幹線道路を全部行くと半世紀かかるらしい。15兆円もの税金を使う。23区だけでも30億円。補助46号線を含めた地域幹線道路は、これまでの10年間で200億円から600億円と3倍化している。目黒区は、40年間に15パーセント人口が減少していくから、区有施設を15パーセント減らしていこうと一方では掲げている。550メートルの事業費はいくらになるのか。防災街区整備事業費は、どれだけ費用がかかるのか。道路を作る予算に比べ、耐震化・不燃化の防災予算が極端に少ない。

コミュニティーが壊れるのではないかという審議もこれまでもあった。20メートル幅の道路を作れば分断される。立退きは推定でどのくらい出るのか。

最低高さが7メートルで3階建てにすることになるが、区の話だと4.4ヘクタール増やすらしいが、3階建てだと2階建てよりも1.5倍の建築費が掛かるのではないか。

区

補助46号線550メートルの事業費は、原町・洗足関係で東京都都市整備局のホームページに掲載がある。平成27年2月6日に事業認可されており、103.1億円の事業費である。

質問については不燃化特区の経費と理解したが、原町一丁目・洗足一丁目地区地区計画エリアと西小山駅前地区地区計画エリアを含めた不燃化特区の事業費は、27年度当初予算で二地区合わせて約1億円である。原町一丁目・洗足一丁目地区地区計画エリアだけで約4千6百万円である。

コミュニティーの形成については、当地区計画制度と建替えの助成事業である都市防災不燃化促進事業は地域の方々の要望で協議会の提案書にも記載していることから、区としては待ち望んでいる区民の方々がいると認識している。コミュニティーの形成は、相談窓口の設置、懇談会の開催、意向調査等を行い、都と情報を共有しつつ連携して取り組んで行く。

立退きの件数は、東京都から詳細について聞いていない。都市防災不燃化促進事業を使った建替え助成棟数として、目黒本町五丁目地区では平成26年度末までに25件である。

7メートルの建築物の高さの最低限度は、林試の森公園周辺地区に設けたことが最初である。次に補助46号線目黒本町三丁目地区、同様に目黒本町五丁目地区に高さの最低限度を設けている。耐火構造物を延焼遮断帯にして防災性の向上を図るが、耐火構造物は建築費がかかることから、区は都市防災不燃化促進事業を活用して建築費の約1割の補助を行っている。

委員

都市計画審議会の会議録がすべてホームページに掲載されており、内容を確認してから質問しているが、前回と同じ答えを繰り返している。立退きで残地が少なく建替えができない人が、どの位いるかを推定してもらわないと審議できない。目黒本町五丁目の建替えた方が25件あるのであれば、それ以外の方はどうなっているのか。共同化しているのか、従前居住者用住宅に入ったのか。月光原に5戸、目黒本町に3戸合計8戸造っている。その内5戸空きがあるとも聞いている。それが使えるのか使用に足りるのか足りないのか。

補助46号線について、東京都の道路事業だから分かりませんでは困る。12月までに都市計画決定を行うのにノーチェックでこの道路は必要だと言うのではいけない。舛添知事も第3回定例会でやめようと言っている。チェックを入れるべきだ。550メートルの道路を作る事業費が103億円ということは、今までも聞いており、ホームページを見て確認して審議に臨んでいる。実際にはどのくらい経費がかかったのか。事業費の推定と実際に行ってみるとでは経費は増えている。不燃化・耐震化の予算が、原町一丁目・洗足一丁目4千6百万円ということだが、西小山駅前を合わせて1億円で道路に使う金額の桁が違う。果たしてそれで防災街づくりができるのか。ソフト面のコミュニティを破壊することになるのではないのか。

区

論点を整理したい。付議している議題は補助46号線の事業認可に伴う事業内容のことではなく、原町一丁目・洗足一丁目地区地区計画であり、街づくりの内容であることを確認したい。都市計画道路関係については、回答する権限がない。先程答えた事業経費以上の内容は区では把握していない。東京都に聞いてほしい。区の立場としては、区民の方々のために地区計画を定め、助成制度を設け、アンケートや意向調査を行うことになる。都市計画道路の沿道の方々については、46沿道まちづくり協議会で1年を超える検討を行い、意向を丁寧に聞き、提案書も提出してもらい、それを踏まえて地区計画の内容を決めている。

立退きの数は、これから東京都が用地取得を進めていくことであり、今後具体的な内容が明らかになる。

会長

立退きの懸念だが、立退きは希望して転出する方もいる。希望せずに転出せざるを得

ない方の対応は、今後事業を進めて行く中で丁寧に行くことを望む。

会長 ほかにご意見は。

委員 商店街の端にある補助46号線目黒地区相談窓口があるが、東京都の窓口で区は関与していないのか。

区 道路事業自体は、東京都の事業なので、窓口は東京都が設置している。建物の助成制度等は区が行っている。

委員 コミュニティ形成の観点から言えば、先行している目黒本町五丁目地区の転出入の実績が気になる。「あの家はこうしている。この家はああ考えていると言う噂が飛び交い、各自が勝手に自分のことだけを考えて進めていて、コミュニティがなくなってしまっている。」と言う住民もいる。丁寧に対応しているというが、反対意見を言っても説得されるだけと言う方もいる。自分はまだ何も聞かれていないという方もいた。

区 相談窓口は6月から設置している。物件の調査等を経ないと具体的な話にならない。また借地人の人、借家人の人、都営住宅に入りたい等個人情報を含む個人的な話になるため、区は口を出さず立場ではない。道路だけ拡幅して終わりとならないよう街づくりについて東京都と連携して取り組んで行く。

委員 意向については、丁寧に聞いてほしい。

区 意向については、丁寧に聞くよう心掛ける。

目黒本町五丁目24番街区は、丁寧な取り組みの成果が実り、防災街区整備事業として共同化することとなった。原町一丁目・洗足一丁目地区のすぐ側であり、来年度に完成する。先行した取り組み例としてPRする。

会長 ほかにご意見は。

委員 地区計画の目標の中に「潤いのある住宅地の形成」と「潤いのある良好な市街地の形成」とあるが具体的にはどういう計画か。

区 防災性と緑があることで心が豊かになるということで「潤い」と言っている。
土地の利用に関する事項の中に「建築行為等を行う場合は、目黒区みどりの条例（平

成2年目黒区条例第26号)に定める基準値以上の緑化を行う。また、条例による届出の対象外の場合でも、道路に面する部分などの敷地の緑化や建築物の緑化(屋上・壁面緑化)による緑化の推進に努める。」としている。通常敷地面積200平方メートル以上の建築物を建てる場合は、緑化計画書の提出を求めているが、200平方メートル未満の敷地でも緑化推進を行う内容になっている。

会長 ほかにご意見は。

委員 目黒本町五丁目のところが、すでにバックしているので現地を視てみたが、緑が増えているようには感じなかった。原町に住む方が残地が少なくなることを心配していた。残地を公園として取得する用意はあるのか。4千6百万円では足りないように思う。公園にするには広さの要件があるのか。

区 300平方メートルあれば公園としているが、木造密集地域では土地がないので200平方メートル程度あれば、公園用地として取得している。角地など中には140平方メートル程度でも取得するケースはある。木造住宅密集地域整備事業では公園用地として取得は制度上可能である。まとまった土地があれば取得する意向はあるのだが、過去に公園や駐車場用地として取得しようとしたが、取得価格や土地所有者の意向で取得できなかったことがある。南部地区は、公園不足エリアであるため、これまで数箇所木造住宅密集地域整備事業によって公園用地を取得してきている。引き続き取得に努めたい。

会長 ほかにご意見は。

委員 今後このような資料を皆に配り説明することになると思うが、色々な記載事項を見やすく分かり易く説明することを望む。わからないまま進められているように感じるのではないか。他に転居する方も出てきて、コミュニティ形成に問題が生じるおそれがあるので、それをカバーできるような丁寧な懇談会を望む。時間をかけてコミュニティの強化になるような進め方をしないといけない。罹災の時にこの地区の防災対策が弱まってしまうと考える。

区 本日は、付議案件として資料を提出している。地元の懇談会で説明する際には、パワーポイント等を使用して分かり易く説明するよう工夫している。

今後開催予定の懇談会は、2回で終わるということではなく、これから年内に2回、エリアごとに向原住区と原町住区で行う。共同建替えなのか個別建替えなのかの意向を把握する。平成28年度になれば、共同建替えの勉強会や通常の建替えの相談会を行う

ことになる。早く再建を望む住民もいる。勉強会が進むと検討会となり、更に準備組合となる。

委員 勉強会が検討会、準備組合と順序立てて進むことは分かった。ただ早く再建を望む方もいると言うが、そうでない方もいる。街づくりは、そこに住んでいる方たちが自らどのような街にするかということであり、住民の意見で進めていくことである。意見を拾えるような勉強会を望む。意見が出し辛いようであれば出し易いように進めることを望む。

区 ご意見の取り組みは、区は今までも進めてきている。協議会でも話して提案書を頂いている。地区計画は、街のルールをエリアで定めるものである。地区計画のルールを前提に個別の意向を聞いていく。残地の少ない方には、一つの手法として共同化を提案する。東京都と連携して区は、勉強会・検討会等面的な対応を行う。

委員 住み続けたいと思うような勉強会を望むので、その辺の支援をお願いしたい。

会長 発言をしていない方で意見があれば。

委員 これだけの開発に入ると街も変わる。防災と町会とは切っても切り放せない関係なので、防災についての考え方を聞きたい。

区 防災については、今すぐ行えるものではないため、一定の時間をかけて、減災することが大事である。区は町会ごとに防災の取り組みを支援している。簡易な防災マップ作りの支援などがある。

委員 私の町会も開発があったため、町会の体裁が全く変わった。これから先どのように町会を運営していこうかと懸念している。町会に入らなくていいのではと考える方、防災意識の希薄化で他人任せの方、行政からも町会からも孤島のような状態になった住民が住む地域もある。このような矛盾を区に相談に行くつもりでいる。これから先の話で今の審議とずれるので発言を控えるが、そういう話題がでるようであれば、宜しくお願いしたい。

区 懇談会や46沿道まちづくり協議会もあるので、改めてコミュニティの関係を含めて住民の方と協議する。

会長 ほかにご意見は。

委員 防災街づくりの関係は、耐震不燃の街づくり。車でなく人が中心の生活道路づくり、防災意識の高いコミュニティづくりであると確信する。車中心のモータリゼーション社会からの転換を進めるために、補助46号線は見直すべき路線だと考える。巨額な税金の使い方を住民を追い出し、コミュニティを壊し分断する幹線道路づくりから、耐震不燃の街づくりへの計画に作り変える必要がある。ところが原町一丁目・洗足一丁目地区地区計画案は、こうした根本的な問題を孕んだ補助46号線と一体的に進める街づくりの計画案だ。一方審議にもあったとおり、防災街づくりのための木造密集地域整備事業の実績は減少傾向にある。街の声もまだまだ非常に問題が残されていることを物語っている、公園もみどりも増やしてという地域の声が強いのに区は応えていない。「住み続けたいが残地がなく建替えができない。」「住民追い出しでコミュニティが壊れる。」「防災意識の向上に反する。」「3階建てには費用が掛かり過ぎて困る。」「住環境がいいから引っ越して来たのに道路中心と高度化で環境が悪化する。」こういった多くの声があるにもかかわらず、これらへの対応策を含めた住民合意が十分できているとは考えられない。以上の理由により反対する。

会長 それでは、案件について諮る。
すでに異議のある委員がいるので、挙手による採決を行う。

会長 区長から付議のあった、「東京都市計画地区計画（原町一丁目・洗足一丁目地区地区計画）等の決定について」案のとおり決定することに賛成の方は。

～賛成12名～

会長 反対の方。

～反対4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（原町一丁目・洗足一丁目地区地区計画）等の決定について」は案のとおり議決することに決定する。
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 引き続き諮問に入る。

区 ～ 事務局諮問文読み上げる ～

会長 ただいま区長から諮問された目都計第661号「東京都市計画用途地域（原町一丁目・洗足一丁目地区地区計画関連）の変更について」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、意見・質問があれば発言を。

委員 今回の用途地域の変更によって、今まで敷地のすべてが第一種低層住居専用地域など同一の用途種別だったものが、一部が第一種低層住居専用地域で一部が近隣商業地域というように用途種別をまたがる方はいるのか。

区 計画図の①の部分は第一種低層住居専用地域が近隣商業地域となる地域だが、これまでの近隣商業地域と接していたところと同じ後背地の規制が掛かるため、斜線や日影の影響はないと考える。

委員 近隣商業地域が増えることで住環境が壊され、建築紛争の火種が増える。駒場地域でも、駒場駅と東大駅とが統合されて駒場東大前駅ができたが、昔の近隣商業地域が残っているために、周りがほとんど住宅地であるにもかかわらず極めて厳しい近隣紛争が起きていた。近隣商業地域が増えることは、こういうことだと考える。繰り返すが「住環境が良いところに引っ越してきたのにこれでは住環境が台無しだ」という声が聞かれる。北側の人たちは、3階建て以上の建物が並ぶことになる。これまで区はそういった声にどのように答えてきたのか。

区 北側はこれまでと同様の斜線及び日影規制が掛かるため問題はない。南側は近隣商業部分が増えるが、手前の第一種住居地域と第一種低層住居専用地域は、高度地区計画図の①の下の部分について、通常建替え時と同じ規制が掛かる。繰り返しになるが、1年1箇月にわたるまちづくり協議会で検討を行い、影響がないと確認して、東京都に対して案を出している。東京都も同じ認識であり、9月24日から10月8日までの同時期

に公告・縦覧を行っており、意見も出なかった。都市計画法に基づく関係者への意見照会を行っており、問題ないとする。

委員 目黒区は東京23区の中でも厳しい絶対高さ規制を強いている。しかも全面的に網掛けして、低層の住宅地を保全することが基本にある。道路幅が20メートルの地域で28パーセントの地域が規制緩和されて高度化される。3階建て以上7メートル以上にすることが本当に防災に関係するのか。専門家の話も聞いたが異論を呈する人もいる。中央防災会議の基本線とも反していると思う。道路を中心に街づくりをするとなようなことになる。目黒区の絶対高さ規制の基本的な考え方からすると難しいのではないかと。

区 7メートル以上の建物は、都市防災不燃化促進事業として昭和60年代から事業を進めてきている。目黒本町三丁目、目黒本町五丁目、原町一丁目・洗足一丁目というように進めている。地元からの提案もあり、別段絶対高さを超えた制度としていることではない。

委員 先ほどの付議案件の意見に加えて、やはり平均28パーセントの規制緩和をして、高度化に繋げる街づくりの状況をはかろうとしている。20メートルの地域幹線道路中心に両側30メートルのコンクリートの街づくりを念頭においた用途地域の変更をはかろうとしている。この地域の防災強化が実現されるのか疑問。目黒区の絶対高さ規制の理念にも反するので反対である。

会長 ほかに意見はあるか。

委員 最低7メートルということで、ビル風等で風が強くないか。

区 7メートルの高さは、通常の2階建ての屋根の高さくらいであり、木造3階建てよりも低い高さであるため、風の影響は現況と変わらない。

委員 某雑誌に日本全国住みたい街ランキングで目黒区は4番、文京区が1番。世田谷区の下に目黒区が緑が多いとなっていた。第一種低層住居専用地域を近隣商業地域に変更した時に用途地域の境に緑地ゾーンを設けて、斜線などの障害を緩和するようにはできないか。都立大学駅前で店を構えているが、都立大学のあたりも第一種低層住居専用地域と近隣商業地域が接しているところがあるので同様に緑地帯を設けられないか。

区 アイディアはよいが、用地取得費や管理費、管理主体を考えると厳しい。用途地域は、

第一種低層住居専用地域が近隣商業地域になっても、第一種低層住居専用地域の日影規制が南側の近隣商業地域に掛かってくるので、近隣商業地域の北側の部分には近隣商業地域の日影規制を適用することはできない。

緑化については、地区計画案の中にみどりの条例に定める基準以上の基準を設けている。

委員 最後のページの表に敷地面積の最低限度の広さの記載が変更前にはあるが変更後にはない。先程の議題の地区計画には、最低55平方メートルとあったが、これには記載がないのはどうしてか。(2:06:24)

区 近隣商業地域で防火地域になると敷地面積の最低限度の規定の適用がなくなる。地区計画の中で改めて定める敷地面積の最低限度55平方メートルの規定が適用されることになる。

会長 ほかに意見がなければ、議題について諮る。

委員の中から なし

会長 先程と同様に挙手による採決を行う。

会長 それでは、区長から諮問のあった「東京都市計画用途地域（原町一丁目・洗足一丁目地区地区計画関連）の変更について」案のとおり決定することに賛成の方は。

～賛成13名～

会長 反対の方。

～反対4名～

会長 賛成多数と認め、区長から諮問された「東京都市計画用途地域（原町一丁目・洗足一丁目地区地区計画関連）の変更について」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、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、すでに通知のとおり12月15日火曜日午前10時から。

会長 これで平成27年度第3回通算第250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)
