

目黒区都市計画審議会会議録

令和元年度 第4回(267回)

[令和元年10月21日]

令和元年度第4回（通算第267回）目黒区都市計画審議会会議録

【発言】

【発言要旨】

（欠席委員 兵藤委員ほか1名。）

会長 令和元年度第4回、通算267回の都市計画審議会を開催する。会議録の署名委員は私と西村委員。

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3件の付議と1件の報告がある。議題1から議題3について、事務局からお願いします。

区 ～ 事務局付議文読み上げる ～

会長 ただいま付議された目都計第814号「1 東京都市計画特定防災街区整備地区（原町一丁目7番・8番地区）の決定」、「2 東京都市計画防災街区整備事業（原町一丁目7番・8番地区防災街区整備事業）の決定」、「3 東京都市計画地区計画（西小山駅前地区地区計画）の変更」を議題とする。

議題1から議題3の3件については関連する案件であるため、事務局より一括で説明を。

区 ～ 説明 ～

会長 説明が終わったので質疑に入りたい。3つの都市計画に分かれているが、関連する案件ということで、一括で説明いただいた。冒頭に、背景ということで建築基準法違反に係る是正措置等について説明があった。まずは、その部分について質問等があればお願いしたい。

委員 「小金井市の再開発事業で、UR都市機構が国土交通省に提出した図面と実際の工事で

違う建物を建てたということで、議員が指摘をしたところ、工事が中止になったという例がある。目黒でもこんなことがあるのか。」というメールを頂いた。URが選定した設計会社が不適切なことを行ったかもしれないが、結局URに返ってくるので、管理監督をしっかりと行うという報告書だが、URも過去にこういうことがあったようなので、区がしっかりとチェックして、指導も必要かと思うが。

会長 区もしっかり指導してほしいという内容だが、事務局からいかがか。

区 建築基準法違反については、二度とこういうことを起こしてはいけないと区も思っている。UR、ピーエイとは逐一連絡を取り合いながらやっており、少しでも疑問があればこちらからその部分はどうなっているのかということを確認している。今後も、指導監督を区もやっていく。ただ、URの私有地の中でのことなので限界はあるが、出来る限りのことはやっていく。

区 補足すると、URについてはこういった事案が発生した段階で、かなり厳しく指導をしている。独立行政法人は国が管理監督しなければならないので、そこに言わなくては行けないが、平成25年から一緒に街づくりを進めているので、URの先輩方もしっかりとやってきたんだということをお話ししている。本件については、URは、東日本都市再生本部長が区にお詫びに来ている。区としても、この土地のいろいろな経緯があって今がある。URは、今回、防災街区整備事業の一環として、先行して街の賑わいエリアをつくるので、ちゃんとした指導監督をする。防災街区整備事業として都市計画決定されると区が補助金等の指導監督になる。URも組合員の一人なので、当然ちゃんとした指導監督をしていく。URには、自分達がちゃんとした気持ちを持ってやっていただきたいということは再三言っている。そうした態度で区としてもやっていきたいし、防災街区整備事業の地権者がちゃんとした取組を出来るよう支えていく。

会長 よろしいでしょうか。他には。

委員 本来であれば、URに聞かなければならないことかと思うが、区が発注者であればこういった対応を見抜けなかった会社に再び依頼するのは考えにくい話であると考えている。ピーエイも被害者のような扱いになっていて、URは3つの理由から再びピーエイに依頼して事業を進めていくとのことだが、本当にこんな形でうまく進むのかと単純に疑問に思う。発注者はURだけでも、区としてはURに対してその辺の部分について協議した、指導したということがあればお聞かせ願いたい。

会長 事務局、いかがでしょうか。

区 平成25年の前から、駅前の地上げで虫食い状態だった土地をURが地元のために購入した経緯があり、URと一緒に街づくりを考えてきた。URの代々の先輩方とも一緒にやってきたから、そうした気持ちでしっかりやるように言った。組合員でもあり、今後も事業を進めていくので、責務を果たして、しっかり街に貢献してほしいという話を本部長、副本部長にもお話をしている。改めて本日こういった御意見があったことをURにお伝えてしていきたい。

会長 本来は一番信頼できる組織として関わっているのはURなので、これ以上繰り返さないでほしいと思う。他には。

委員 ピーエイのことだが、これから体制強化をするということだが、これまでは豊富な経験を有する一級建築士は配置されていなかったのか、建築専門の弁護士も置いていなかったのか、社員向けのコンプライアンスの研修はどうなっていたのか。こういうところに依頼したURの責任は重いと思う。ピーエイをきちんと指導できなかった、あるいはピーエイが委託している設計会社が不適切なことをやったことについて、建築主がピーエイなので、URには監督責任がないという内容の契約をしていたように思われるが、そうだとすると、URの力量が落ちているということなのか。そうであれば大変なことだし、再びピーエイに指導監督ということでは不安が拭えないと思うが、区としてはどのように考えているのか、改めてお伺いしたい。

会長 事務局お願いします。

区 URの質が落ちているということはないと思うが、今回の状態を確認して発見したのは区の職員なので、民間の指定確認検査機関に申請したあと、区に書類が流れてきて、区がおかしいと判断して、特定行政庁である区が確認して、今回の事案となった。私は、都市整備部長と街づくり推進部長を兼務しているが、ルール、規制、認可、監督は都市整備部長の立場で、一方では街づくりを進めるという立場にある。地域と区民の皆さんが、駅前の防災の強化、街の活性化を進めていくためには、区は当該事業が大切だと思っている。力を入れてやってきた場所なので、こういうことになったのは心外である。先程言ったように、かなり厳しく指導をしている。そこは御理解をお願いしたい。建築確認申請前の各種の行政協議、例えば開発の部署での緑の関係、雨水貯留施設、雨水流出抑制、低炭素、バリアフリーなどのいろいろなフィルターがあるが、それらを全く通っていないので、厳しくちゃんとしたものを作るように指導していきたい。今後はやるということなので、U

Rがちゃんと監督するというペーパーを貰っているので、私どもとしては引き続き管理監督をし、なおかつ支援もしていきたい。

会長 よろしいでしょうか。付議していただいた案件の御審議があるので、あとお一方でお願いしたい。

委員 基本的なことかもしれないが、都市計画案で壁面後退があるが、現況の道路で出されるということか。壁面後退の線を考えての建築確認になっているのかを確認したい。

会長 事務局、お願いします。

区 仰るとおり、当然そういうことだが、そのフィルターを通過しなかったということである。建築確認申請を出す際に、地区計画やいろいろなチェックをするわけだが、壁面を下げて建築するなどの取組をちゃんとやってくださいねということを伝える最初の窓口に来ないままに建ててしまったのが現状である。委員が仰ったような対応でしっかりと進めたいし、壁面後退なり、スペースの確保をしていく。

委員 今ある基礎もそういう形で出来ていたのか。

区 基礎は壊す。きちんとした形で出来ていない恐れがある。今のままでは雨水抑制の施設が作れない。コンクリートだと地下に水が浸透しない。大雨になったら一時その中で抑えて、雨が止んだらそこから出すのが基本である。そうしないとゲリラ豪雨等もあるので。きちんとした取組を図っていく。だから早く壊すという是正の指導をしている。

会長 よろしいでしょうか。そろそろ付議案件の審議に入りたいと思う。3件付議いただいた案件について、御質問、御意見等お願いしたい。

委員 前回の審議会でも確認したが、3件付議ということなので改めて意見を言わせてもらおうと思う。当該地域には実際に居住している人は少ないのではないかと思うが、商売をしている方もいるので、しっかりと今後生活再建を図っていけるような補償を区としても責任を持ってしていただきたい。防災街区整備事業については、一般財源の持出しは必要ないと言われる事業であり、西小山周辺に住んでいる方々にとっては防災性の向上を要望されているということで、仕組み自体否定するものではないが、実際の事業計画に入っている地域の方々の要望、それから生活再建を踏まえて事業を進めていただきたく、改めて要望する。

会長 要望ということで承って、今後に活かしていただきたい。他になければお諮りしたい。
採決は案件ごとに行う。まず、令和元年10月21日付け目都計第814号により区長から付議された「1 東京都市計画特定防災街区整備地区（原町一丁目7番・8番地区）の決定」について、案のとおり答申することに異議はないか。

複数委員 異議なし

会長 御異議なしと認め、「東京都市計画特定防災街区整備地区（原町一丁目7番・8番地区）の決定」については、案のとおり異議はない旨、当審議会として区長へ答申する。
続いて、「東京都市計画防災街区整備事業（原町一丁目7番・8番地区防災街区整備事業）の決定」について、案のとおり答申することに異議はないか。

複数委員 異議なし

会長 御異議なしと認め、「東京都市計画防災街区整備事業（原町一丁目7番・8番地区防災街区整備事業）の決定」については、案のとおり異議はない旨、当審議会として区長へ答申する。
続いて、「東京都市計画地区計画（西小山駅前地区地区計画）の変更」について、案のとおり答申することに異議はないか。

複数委員 異議なし

会長 御異議なしと認め、「東京都市計画地区計画（西小山駅前地区地区計画）の変更」については、案のとおり異議はない旨、当審議会として区長へ答申する。

～ 会長答申文読み上げる ～

会長 ありがとうございます。今日付議頂いた3件については、異議なしということで答申をすることになった。都市計画の決定以前に問題が発生したということは残念だが、今日御意見いただいたことも踏まえて今後この事業が円滑に進み、良好な街づくりが完了すると良いと思っている。それに向けて、今後もよろしくお願いします。

それでは、続いて議題4、報告「目黒区都市計画マスタープラン改定に向けた取組について」、事務局から説明願います。

区 ～ 説明 ～

会長 ただいま御説明いただいた件について、御意見、御質問がありましたらお願いします。

委員 世論調査はどのくらいの回答率か。

会長 事務局からお願いします。資料がなければ探しておいていただいて、次の御質問があれば。

区 世論調査については、緑の関係、環境の関係など、区政全般に関する内容を聞いている。平成29年度の世論調査の内容については活用するし、令和2年度の世論調査の際には、都市計画マスタープラン改定に有益な内容についても調査項目に入れてほしいと、所管としては要望していきたいと思っている。世論調査の回答率は確認した後ほど回答する。

会長 よろしくをお願いします。他には。

委員 今、老朽化している区民センターの意見募集がきているが、ああいうものも計画に活かされるのか。

会長 事務局いかがでしょうか。

区 目黒区民センターについて、その見直しということで、区で計画を予定している。東部地区の内容であり、都市計画マスタープランについては地区別の構想もあるので、どういう街づくりになるかというのはその中で区民センター周辺について入ると思うが、今後計画を作る際にどういう構成にしていくかということもあるので、その中で入れられるものについては入れていく。

会長 これから検討していくということだと思う。他には。

委員 土地利用の規制・誘導についてだが、敷地面積の最低制限、目黒区は確か60平方メートルで、用途地域によっても異なり、区によっても違うが、目黒区はなぜ60平方メートルに設定したのか教えていただきたい。

会長 事務局よろしくお願ひいたします。

区 敷地面積の最低限度の60平方メートルについては、目黒区で作ったのが平成20年度である。第一種低層住居専用地域で、指定建ぺい率が50%の所は80平方メートル、指定建ぺい率が60%の所は70平方メートル、それ以外の住居系地域は60平方メートル、近隣商業地域の場合は55平方メートル、目黒本町五丁目地区地区計画、原町一丁目・洗足一丁目地区地区計画の補助46号線沿道の範囲を除く近隣商業地域については55平方メートル、商業地域はない、と設定している。目黒区の実情に合った土地利用を調べている。区の7割から8割は敷地面積200平方メートルもない。一つの敷地が狭い。細分化されて、一時期、狭小地の建売住宅が多く建った時期がある。それは抑えなければいけないということで、最低敷地限度、絶対高さを定めた。天空率の関係で建築基準法が変わって、高さの紛争調整で揉めた時期があるが、平成20年度に絶対高さ制限と最低敷地限度を入れた。地域住環境を良くするために設定した。原町一丁目7番・8番街区の防災街区整備事業の対象区域内では都市計画で最低敷地限度100平方メートルに設定する。

委員 最低敷地面積を設けることで景観や防災についてある程度担保される一方で、一定規模の土地でないと新築の分譲ができないということで、新築の価格が上がってくると思う。防火対策と住宅価格の高騰、目黒区は元々土地価格が高いので、若い人は余計に手が届かない。拍車をかけている部分があると思うが、区としてはどのようにお考えか。

区 今のお話は、最低敷地面積を落とせば安く買えるという趣旨かと思うが、ある程度の面積がないと、それなりの住宅は建たないし、防災上危険である。木密地域の原町一丁目・洗足一丁目、目黒本町五丁目の2つの地区は地区計画を入れているが、昔の小さい住宅がいっぱいあって、防災上よくない。地区計画では、ある一定の敷地を新たに分けるときには、55平方メートル未満に切つてはいけなくなっている。それより小さい敷地での建築は、建物が密集するので防災上危ない。そうであれば、耐火・不燃化の構造で共同化して、共同住宅を建てた方がいい。共同化というのはなかなか難しいが、そういう見解である。

会長 先程の御質問の回答を事務局からお願いします。

区 世論調査の回収率だが、前回、平成29年度のときは 標本数3000、回収総数が1196、回収率が39.9%という状況である。

会長 他には。

委員 構想の中で、「子どもの元気がみえるまち めぐる」というのは本当に素晴らしいと思

うが、20年後の目黒はというふう呼び込むのか。先日、区民センターの説明会に参加したが、山手線沿いはマンションがすごく建って、小学生が増えているとか、大岡山でも増えていると聞かすが、かたやいつ引っ越そうかという話も結構聞くので、プランの根底、これからの目黒のプランはというところから持ってきているのか。

会長 これから御審議いただく内容かと思うが、現時点でいかがか。

区 先程申し上げたように、来年度、区の基本構想、基本計画の改定を予定している。その中で、目黒の今後がどのような街の姿か、そこで大きく描かれると思う。また、目黒区の子ども総合計画もあり、その中で子どもについては計画しているので、そういう区の基本構想、基本計画、それから区に関連計画を踏まえて、都市計画マスタープランについては策定していきたい。また、人口の動向だが、現在は増えている状況である。しかしいずれ人口は減る予測になっている。この人口予測についてもまた来年度区で調査をする。人口予測は子どもの人口も出てくるので、そういったことも踏まえてこの計画を策定していきたい。

会長 前回の都市計画マスタープランのときは、少子化が非常に大きくクローズアップされており、この将来像に辿り着いたということだが、基本構想の審議会で議論しているところだが、改めてマスタープラン改定に当たっては人口動向の分析等をしっかりやっていくことになるかと思う。他には。

委員 本題から外れるかもしれないが、高さ制限を何年か前に見直したと聞いたことがあるが、今後目黒区内の住宅街、商店街の高さ制限を見直す計画はあるのか。

会長 高さ制限について、事務局からお願いします。

区 現時点では予定はしていないが、今後目黒区をどういう街にしていけばよいかという中で現在の高さ制限等の規制を変える必要が出てくれば、当然今後見直しをする。都市計画マスタープランを改定する中で、どういう目黒にしていきたいのか、住宅地はこういう住宅地、商業地はこういう商業地という形で、現在の規制ではこういう街にしたいという街づくりができないということであれば、その中で今後検討することになる。

委員 工業をやっていた業種の方が、世の中の情勢の変化によって、住宅に変えたいという話がある。住宅は3階までの制限かと思うが、今後緩和がされるかというような質問をよくされる。

区 絶対高さ制限と最低敷地限度だが、建築基準法が年々緩和されて、建ぺい率がプラス10%など最近も緩和されている。その際、いろいろな紛争が出て、ある一定の街づくりを進める意味で、平成20年に絶対高さ制限を入れた。10年経っているのに、現状を検証する。これからは人口が減り、空くスペースがどんどん出てくる。2人で住んでいたのがお一人になって、御入所なさって、空家になる。目黒の場合は資産価値が高いから動くが、その辺をどうするかということもある。工場であれば主に準工業地域しか建たない。今の用途が準工業地域であればある程度建つが、高さは制限されている。地区計画を皆様に御審議いただいて、本日も答申をもらったが、地区計画の中で用途なり高さ、容積を見直していこうという流れでやっている。東京都の方針があり、東京都もその方針の見直しをかけているが、いずれにしても10年経っているのに、検証して見直すものは見直す。大事なのは街づくりをどう進めるかということだ。絶対高さは非常に難しい点である。区としてどういう街づくりをするか。ペンシルのようなタワーマンションはいろいろな問題点もあるが、ある一定のものであれば十分有効なスペースも確保される。商業系ならよいが、住居系だとメンテナンスも含めて大変だと思うが。今後それも含めて考えていく。時間をかけてやるのでよろしくお願いします。

委員 そういう話題が出たときにどう答えたらよいか。

区 10年経っているのに検証しますと、都市計画マスタープランの中で考えていきますと言っていたら結構です。

委員 説明をしてもらうことも出来るか。そういう要望が出たらまたよろしくお願いします。

区 呼んでいただければ行きます。

会長 絶対高さ制限は最低限の歯止めというようなところなので、あまり動かさずに、地区計画の中で将来像を描いて緩和をするというのが基本的な方針だろうと思う。他には。

委員 今までの都市計画マスタープランの区として評価、広域生活拠点については完了できたとか、景観づくりについては電信柱も多く地中化が進んでいないとか、大事なことは最初にしっかり次のマスタープランを作るときに、課長級、係長級で議論すると思うが、その辺のデータがある程度取れば、何を重点的にやるべきかははっきりするのではないと思うが。目黒通りの高さを揃えて街を同じ高さにしようという計画があったと思うが、出てきてもいないしいつのまにか消えている。20年後の目黒をどうするのかということにつな

がっていくと思うので、進め方としてはそういうところに力を入れてやっていただきたい。現状把握がまずは大事である。

会長 事務局、いかがでしょうか。

区 資料の、改定に向けた進め方、都市計画マスタープランの現状等把握にもあるが、現状を押さえたうえで今後どういう課題があるのかを踏まえて、次の計画に活かしていこうと考えている。これについては十分検証していきたい。

会長 他には。

委員 防災街づくりのことだが、最近非常に台風、風水害が多い。地震についてはいろいろ対策を練っているが、風水害については別個に考えていかなければならない。避難所にしても、ある区では、避難勧告は出たけれど避難所に行ったら何もなかったと聞いた。いろいろ考え方があると思うが、地震だけでない対策をぜひ見直していただきたい。今後風水害が増えると思うので。

会長 御意見として承りたいと思うが、事務局から何かあれば。

区 現行の計画でも、街づくりの分野別方針ということで定めている。今委員仰られたように、昨今のゲリラ豪雨や、台風15号、19号のように今までに例のないような大きな災害が起きている。それらを踏まえて方針等を作っていきたい。

会長 他にはいかがでしょうか。

委員 平成16年の改定のときにも関わっていたが、「子どもの元気がみえるまち めぐる」というキャッチフレーズ、そのときには少し違和感があったが、マンションラッシュ、低金利が伴って、多くの若い方々が移住してくれた。なかなか保育園の需要に追い付かず、ようやく待機児童ゼロになるという状況の中で、目黒区を選んでくれた方々の子ども達が20年経って社会人となっていく中で、目黒区を誇りに思って街を愛してもらえるような街づくりが必要である。「子どもの元気がみえるまち めぐる」は大変先見性のあったキャッチフレーズであり、こういったことも考えてほしいということが一点。もう一つは、前回作るときは地区ごとに検討会を作ったということだが、これからの時代の目黒を担っていく、若い方達の意見を反映できるような仕組みづくりをお願いしたい。今日目黒区は人口が増え、若い世代も年々増えているが、20年後は高齢化率も高くなるし、その中で多

様性を認めながら、夢のあるものを作っていたきたいと思う。

会長 区民、特に若い人の意見を反映する機会をというような御意見であったと思うが、いかがか。

区 若い人の意見というのは今後の街づくりの中で大変重要だということは認識している。子ども総合計画の中でも若い人の意見を聞いており、そういうものも活かしながら今後作っていきたい。また、どういう形で若い人の意見を吸い上げていけばよいかというのも今後検討してまいりたい。

会長 区民意見をどう反映するかという点もまた検討いただければと思う。パブリックコメントだけではやや心許ないので。他にはいかがでしょうか。

これは少し先のことなので、いろいろ御意見を聞く機会もあると思うし、作業部会を作るということなので、個々のメンバーの方にも御参加いただける会になるかと思う。ぜひまた御協力いただければと思う。

本日の議題はこれで終了する。事務局から今後の予定等があれば。

区 次回の開催日程については未定である。決まり次第、各委員宛てに開催通知をお送りする。

会長 令和元年度第4回（通算267回）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）
