

## 令和３年度第４回都市計画審議会会議録 別紙

### 委員から提出された議題に対する意見及び事務局の回答

#### (１) 「都市計画（用途地域等）変更」（原案）について

特に意見はなかった。

#### (２) 下目黒一丁目地区における用途地域の変更及び地区計画（原案の案）について

##### 意見①

地区計画の目標は理想であり、現実との差がないよう目指してほしい。

建築物については、基準法、建築制限条例を確認し、調査が必要である。

##### 回答

地区計画（原案の案）のとりまとめにあたっては、土地利用等の現状に関する調査・分析をはじめ、街づくり協議会や地区内アンケートを通じて地域関係者の意見を丁寧に聞きながら、地区計画の目標、街づくりの方針、具体的な街づくりルールの検討を進めてきた。地区計画の目標の実現については、個々の建替えに合わせて地区計画に沿った建築物等とすることで、目標とする市街地を形成していく。

また、協議会の設立当初から東京都や関係所管と関連する法令を踏まえた協議を重ねており、建築制限条例の制定に向けて、引き続き関係所管等と協議・調整を行っていく。

##### 意見②

行人坂からの富士山や歴史あるお寺等の景観を崩さぬようにし、住宅街への丁寧な説明を要望する。

##### 回答

行人坂周辺は、古くから富士見の名所として知られ、自然豊かで眺めの良い景勝地の行楽地として発展してきた地区であり、多様な観光レクリエーション・文化・歴史資源をネットワークする上で重要な結節点に位置するため、こうした地域特性を地区計画の目標に位置付けるとともに、行人坂沿いの敷地については、道路境界線から５０ｃｍ壁面後退することで、安全な歩行環境の確保を図る。

説明会開催に向けた周知にあたっては、権利者へのチラシ及び都市計画（原案の案）資料の郵送、地区内居住者等へのチラシのポスティング、町会・住区住民会議・商店会の会長が参加する街づくり懇談会への報告、目黒区報・区ホームページでの周知、目黒区公営掲示板・町会掲示板での掲示、SNSでの発信など、区としてできうる方法を用いて周知を行っている。また、令和４年１月１１日から１８日まで目黒区公式YouTubeチャンネルによる説明動画公開を予定しており、コロナ禍の影響などで説明会の会場に来られない方の対応も合わせて行うなど丁寧な説明に努めていく。

##### 意見③

目黒通りに面する新たな商業ビルに対し、袖看板ではなくテナントを紹介するものを入り口などビル壁面に設置するように。

**回答**

都市計画法上、地区計画での位置づけはできないが、商業者・商店会や住民説明会等で意向を確認しながら、商店会が策定した「商店街まちづくり憲章及びまちづくりルール」の位置づけなど、適宜、検討していく。

**意見④**

開発される目黒通りの歩道、植栽の一部に有料駐輪場を設置してほしい。5台くらい置けるように斜めになるように（5か所くらい）。

**回答**

用途地域や地区計画は、建物敷地内において、個々の建替えに合わせて目標とする市街地を形成していく制度である。

目黒区では、目黒区自転車等放置防止条例に基づき、大規模小売店舗等を新築・増築する際、自転車駐車場の設置が義務付けられている。

いただいた駐輪場に関するご意見については、来年度から取組を行う目黒駅周辺地区整備計画改定において検討していく。

**意見⑤**

目黒通り上下線合流地点の所や歩道にベンチを設置できないか。

**回答**

目黒通り沿いの下目黒一丁目地区については、地区計画により道路境界線から60cm壁面後退することで、椅子やプランター、看板などを置いて、快適な商業空間を演出するスペースの確保を図っている。

目黒通り上下線合流地点は、地区計画の対象区域外となるため、いただいたご意見については、来年度から取組を行う目黒駅周辺地区整備計画改定において検討していく。

**意見⑥**

行人坂にすれ違える歩道を確保、手すりを反対側にも設置するよう検討を。

**回答**

行人坂沿いの北側の敷地については、地区計画により道路境界線から50cm壁面後退することで、安全な歩行環境の確保を図る。

また、行人坂では、北側の歩道を安全な歩行環境とするために車道との境界にガードレールを設置しており、基本的にそちらを利用していただくことを推奨している。

**意見⑦**

目黒通り、行人坂、高所からの雨水が流れてくるので、路面に何か所か横断グレーチングで排水をしてほしい。

**回答**

用途地域や地区計画は、建物敷地内において、個々の建替えに合わせて目標とする市街地を形成していく制度である。

一方、都と区では、縦断勾配が急な道路において、二連桝を設置する等、集水機能を高め

る措置を実施している。横断グレーチングについては施工及び維持管理上のデメリットも確認されており、今後、区においては現場状況に即した対応を検討していく。

#### 意見⑧

駅に近い拠点性の高い住区で、地域の実情にあった、地元発意の街づくり提案をうけた変更と地区計画の内容となっており、原案をベースに手続きを進めて良いと思う。

地域への説明については、コロナの影響も見つつ、丁寧に進めていただきたい。

#### 回答

都市計画決定に向けて都市計画（原案の案）、都市計画（原案）、都市計画（案）の3つの段階で、説明会や公告・縦覧を行い、地域関係者の意見を丁寧に聞きながら手続きを進めていく。

#### 意見⑨

地元関係者によって「下目黒街づくりの会」が設立され、「協議会」を組織し、検討しているとあるが、Bゾーン地区には、マンションやオフィスビル、店舗等多く見受けられ、個人住宅も十数軒あった。

今後「住民説明会」において、マンション住民の方や、個人住宅にお住まいの方々との意見交換が充分なされることを望む。

目黒駅に近いこともあり、商業・業務機能が優先される傾向が見受けられる気がするが、「子どもの元気がみえるまち めぐろ」そして、基本構想の「さくら咲き 心地よいまち ずっとめぐろ」を軸に、将来も目黒に住み続けていく若者・子どもたちにとってよりよい地区計画であってほしいと希望する。

#### 回答

都市計画（原案の案）のとりまとめにあたっては、街づくり協議会や地区内アンケートを通じて、地域関係者からきめ細かく意見を聞きながら取組を進めてきた。

Bゾーンにおいては、都心居住及び商業・業務・余暇サービスが複合する地区として、土地の合理的かつ有効利用を図るとともに、良好な生活環境を維持するため、建築物の用途や壁面の位置の制限をはじめ、一定規模以上の建築物に対する形態等について制限を定めている。

都市計画決定に向けて、都市計画（原案の案）、都市計画（原案）、都市計画（案）の3つの段階で、説明会や公告・縦覧を行い、地域関係者の意見を丁寧に聞きながら手続きを進めていく。

#### 意見⑩

原案内容は景観・緑化・歩行空間の確保など幅広い観点から検討されている。自主的な街づくり協議会主導でありながら専門的な視点・知見も十分検討されており、計画の将来像も説得力がある。これまで、駅前というと、一般的にパチンコ店や目立つことを重視し周囲と調和のない店舗が並ぶところが多かったが、これからは駅周辺にも緑があるような、住民にとって居心地の良い街づくりが進むことを望む。街のブランド化が来訪者の増加と街の活性化につながるため、「目黒」の歴史と文化を生かしたモダンな街となることを期待する。

一方、実際に歩いて気づいた点として以下をあげたい。該当エリアの目黒通りの歩道上には「自転車は車道寄りをゆっくり通行しましょう」との案内があり、一般の自転車は歩道を通行している。通学路でもあるため歩行者が多いなか、自転車が歩道を通行していることが気になった。また、歩道寄りの車道は駐車帯で自転車通行帯はなく、スポーツタイプの自転車は駐車帯の外側にふくらんで走ることになり、車との接触など安全性も気になった。歩道には放置自転車禁止の案内もあるが、周辺に駐輪場は見当たらず、駅の駐輪場は離れている。「新しい日常」で自転車通勤や自転車によるデリバリーサービスが増えていることに対応した街づくりという観点も今後検討できれば良いのではないかと感じた。目黒通りは都道なので自転車通行帯整備も東京都の管轄と思われるが、用途地域の変更計画で歩道が広がるのであれば、例えば山手通りのように自転車通行帯を歩道に設ける、あるいは駐輪スペースを作るといったことがあげられる。目黒駅の反対側には自転車文化センター（品川区ではあるが）があるので、こうした施設を活用して目黒駅周辺を歩行者・自転車にやさしい街とすることは街のブランド化にもつながるのではないかと。

#### 回答

都市計画（原案の案）のとりまとめにあたっては、協議会やアンケートを通じて、地域関係者の意見を丁寧に聞きながら取組を進めてきた。目黒駅至近に位置しながらも一戸建てやマンション等住居系用途が立地している本地区では、緑化の推進や用途の制限などにより、潤いと品格ある街並みの形成を図っていく。

自転車走行については、新型コロナウイルス感染症対策により社会情勢が大きく変わる中、都の「東京都自転車活用推進計画」が改定され、3密を回避する有効な交通手段として自転車の活用について、誰もが安心して快適に自転車を利用できる環境づくりが進められている。

区においても、区民が安全に安心して通行できる自転車走行環境整備に向けて、自転車交通ルールの周知や啓発活動にあわせて計画的に進めるため、平成30年3月に「目黒区自転車走行環境整備計画」、令和2年10月に「目黒区自転車の安全な利用の促進に関する条例」、令和3年5月に「第10次目黒区交通安全計画」を策定し、自転車の安全利用の取組を進めている。また、平成31年1月から自転車シェアリング事業を開始し、放置自転車の対策、回遊性の確保、環境負荷の軽減及び自転車走行の支援を行っている。

#### 意見⑪

絶対高さ制限について、現在の20mから23mとする理由について、「近年の一般的な階高を想定して見直す」としているが、区が絶対高さ制限を採り入れたのは、区独自に住環境を守っていこうという決意の表れであり、「一般的な階高を想定」する必要はないのでは。現行どおり、20mにすべきである。

#### 回答

目黒区では、規制緩和などによる急激な市街地の変化に対応するため、平成20年度に区全域において高度地区を定めることで、緊急避難的にこれまでの街並みから突出する建物を制限したものである。一方、地区計画などにより、地域特性に応じた地域独自の高さ制限を行うことが可能な仕組みとなっている。

今回の地区計画では、コロナ禍を契機とした職住近接による新しいライフスタイルに適

応し、居住性能が高い高質なマンションや1階に高い階高を必要とする事務所・店舗等を誘導していくため、絶対高さを23mに緩和した。一方、敷地境界及び高さ10mを超える部分の壁面後退をはじめ、日照環境への影響等が懸念される大規模敷地に北側からの斜線制限を適用することで、居住環境への配慮も合わせて行っている。

## その他

### 意見⑫

議題1, 2とも、説明について異議はない。議題1は市街地の状況変化に的確に対応しているもの、議題2は地域の街づくり要望にそった的確な支援をされるものと受け止め、理解した。特段の意見ではなく、感想として書かせていただいた。

### 回答

ご意見を踏まえて、都市計画決定に向けて地域関係者の意見を丁寧に聞きながら手続きを進めていく。

### 意見⑬

前回第3回はオンライン＋対面で開催したが（コロナの状況によると思われるが）、やはり対面の方が、意見交換がしやすい。

### 回答

いただいたご意見を踏まえて、今後の審議会運営について検討していく。

### 意見⑭

- ① 歩道の整備は国や東京都の計画との関係も検討されていることと思う。例えば、国の地方創生政策とそれを受けて都道府県で進められている政策（まち・ひと・しごと創生総合戦略）や、議員立法である自転車活用推進法とその法律に基づく国や都道府県の自転車活用推進計画、東京都の都市計画などがある。国や東京都との関係について現場ではどうなのかわからないが、地域を整備する際により広域レベルでの一体感（未来に向けた施策との整合性）も言及されていると納得しやすいと個人的には思う。
- ② ワクチン接種がLINEで予約できるなど、区ではデジタル化が進められていて便利さを感じる。区のホームページにある地域情報にも、散歩しながら案内板のQRコードからアクセスできるなど、その場で知りたい情報を得られるような仕組みがあると良いかもしれない。訪問先で由来を知るとより体験が深まる。（例：行人坂のページ）

### 回答

#### ① について

都市計画（原案の案）においては、東京都及び区の都市計画マスタープランや景観計画など上位計画との整合性を図りながら検討を進めているとともに、協議会の設立当初から東京都と協議を重ねながら都市計画（原案の案）のとりまとめを行った。

歩道の整備では、目黒区交通安全計画に基づき、道路交通法、自転車活用推進法及び東京都交通安全計画をはじめとする関係法令、計画との整合を図りながら、取組を進めている。

また、現在、目黒区都市計画マスタープラン改定に向けた検討を進めており、「目黒区基本構想」や都の「都市計画区域マスタープラン」に即して定めるとともに、祐天寺駅周辺や自由が丘駅周辺、中目黒駅周辺などで検討を進めている「居心地が良く歩きたくなるウォーカブルなまちづくりの推進」など、国や都の最新のまちづくりを踏まえて改定する予定である。

## ② について

都市計画（原案の案）の説明会開催に向けた周知にあたっては、目黒区報、地権者や居住者等へのチラシ、公営及び町会掲示板において、ＱＲコードを掲載し、区のＨＰにアクセスすることで、下目黒一丁目地区の取組が分かる仕組みとなっている。

また、区では、令和３年度から「ＤＸ戦略課」を新たに設け、①生活を『もっと便利に！』、②区民サービスを『もっと親切・丁寧に！』、③暮らしを『もっと安全・安心に！』するため、「目黒区ＤＸビジョン」（素案）を作成し、令和４年１月２０日（木曜日）までパブリックコメントを募集しているところである。今後、「目黒区ＤＸビジョン」を基に、福祉分野や観光分野、まちづくりの分野でも総合的にデジタル化を推進していく。