

目黒区都市計画審議会会議録

令和6年度 第3回（通算第285回）

[令和6年12月6日]

令和6年度第3回（通算第285回）目黒区都市計画審議会会議録

【発言】

【発 言 要 旨】

（欠席委員 白井（康）委員）

会長 これから令和6年度第3回、通算第285回の目黒区都市計画審議会を開催する。本日の会議録の署名委員を私のほかにもう1名指名する。山村委員にお願いする。

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 本日の議題に入る。本日は1件の付議及び1件の報告がある。事務局から議題の付議案件についてお願いする。

区 ～ 付議文を読み上げる ～

会長 ただいま区長から付議があった、目都計第5749号「東京都市計画生産緑地地区（東が丘一丁目）の変更について」を議題とする。事務局より説明をお願いする。

区 ～説明～

会長 それでは質疑に入る。ご質問やご意見があるか。

委員 生産緑地地区指定の申出があり、適合していると認めたとのことだが、生産緑地の申出があったが適合せず指定されなかったという事例はあるか確認させてほしい。

会長 事務局どうぞ。

事務局 生産緑地は地区指定の申出以降に、現地確認や各種手続き等を経て指定するものであるが、本区において申出があったが指定されなかったという事例は今のところ聞いていない。

会長 ほかにあるか。

委員 今回の公告・縦覧では意見の提出がなかったので、このまま都市計画決定に進むと思うが、

別の都市計画の際に様々な意見が出てきた場合は、どのようなプロセスを経ることになるのか教えてほしい。

会長 事務局どうぞ。

事務局 都市計画変更案の公告・縦覧でご意見をいただいた場合、そのご意見に対する区の考え方を都市計画審議会場で説明したうえで議論していただき、適切かどうかの判断をして決定するというプロセスになる。

ほかの都市計画についても、様々な変更や指定があるが、同様な手続きを踏んで区民の皆様や関係者の意見をきちんと踏まえた上で決定していく流れになる。

会長 ほかにあるか。

委員 生産緑地指定当初は目視等により適合しているか確認されると思うが、3年後、5年後はどうなっているか分からないと思う。定期的な確認はされているのか。

会長 事務局どうぞ。

事務局 生産緑地の実際に農業を営まれているかの確認だが、年に1回現地に行き、お話を聞きながら農地の状況を確認している。また、営農については区の産業経済・消費生活課で様々な取組を行っているので、そういった機会を捉えて現地を確認し、今後引き続き維持していただけるように、不安な点があればお話を聞きながら緑地の維持に努めている。

会長 ほかにあるか。

意見がないようなので、お諮りしたいと思う。採決方法としては、異議あり・なしの簡易採決を行いたいと思うが、いかがか。

委員 異議なし

会長 それでは簡易採決でお諮りする。令和6年12月6日付け目都計第5749号により区長から付議された「東京都市計画生産緑地地区（東が丘一丁目）の変更について」、案のとおり異議はないか。

委員 異議なし

会長 異議なしと認め、「東京都市計画生産緑地地区（東が丘一丁目）の変更について」は、案とおり異議はない旨、当審議会として区長へ答申することとする。

～ 答申文を読み上げる ～

会長 次の議題に移る。

議題 2、報告「原町一丁目 3 番地区防災街区整備事業に関わる都市計画原案について」、事務局から説明をお願いする。

区 ～ 説明～

会長 それでは質疑に入る。ご質問やご意見があるか。

委員 防災街区ということで不燃化特区の地域であり、所管の皆さんは日々個別に訪問をして頑張ってきたことを承知している。

同じ防災街区である目黒本町五丁目 2 4 番地区では高さが 5 階建ての建物だが、今回の原町一丁目 3 番地区では地上 7 階建てのものが建つとなっている。

この地域では、高い建物は特にいらないという意見が多かったと思うが、地域の皆さんの声はどうだったのか、その取りまとめをしているのかをお聞かせいただきたい。

もう一つの質問だが、7 階建てだと日照の問題などかなり影響があると思うが、目黒本町 5 丁目の防災街区と同じように 5 階建ての高さにとどめるべきではないのかということを伺いたい。

会長 事務局どうぞ。

事務局 まず 1 点目、7 階建ての建物に対する地域の声というご質問であるが、説明文の項番 1、3 段落目の上から 3 行目にあるとおり、準備組合がこの計画について地域の方に説明会を 2 日間開催している。その中でいくつかご意見はあったが、高さについてのご意見は特段なかった。

2 点目について、今回は 7 階建てということで、日照の件もあり、5 階建てにすべきではないかというお話であるが、この計画ではなるべく延焼遮断効果を発揮させるために 7 階建ての建物を作ること、またこの地域の方がしっかり生活再建できるような計画にしなければならないということで、このような計画になっている。

会長 よろしいか。委員どうぞ。

委員 7 階建ての建物が建つことによって延焼遮断効果があるということだが、一つの高い建物が建つだけで延焼遮断効果があるのか。風向き、湿度などの環境によって変わってくると思うが、それはどのように考えているのかをお聞かせいただきたい。

会長 事務局どうぞ。

事務局 風の条件はまた別であるが、一般的には、敷地前面の道路と沿道の建物の両方で延焼遮断効果を発揮するとされている。

例えばこの都市計画道路は幅員が20メートルである。幅員が16メートルから24メートルぐらいの道路で、そこから沿道30メートルの建物の不燃化率が60%以上あれば、延焼遮断効果を発揮すると言われている。

資料の「街づくり提案書 概要版」の中央にある、配置計画図の左上に補助第46号線がある。その道路区域の沿道30メートルの区間にある建物の不燃化が図られると、この地域の延焼遮断効果を高めることができる。

会長 よろしいか。委員どうぞ。

委員 配置計画図についての説明が分かりづらかったため、もう一度説明していただけるか。

会長 事務局どうぞ。

事務局 「街づくり提案書 概要版」の配置計画図を見ていただくと、補助第46号線が幅員20メートルあり、右側に近隣商業地域と小さく書いてあるところまでがその沿道30メートルである。30メートル以降が第一種住居地域になっている。先ほど申し上げた、幅員が16メートルから24メートルの道路については、道路から近隣商業地域までの30メートルの区間の不燃化率を60%以上にすれば、延焼遮断効果があると言われている。

今回は、この道路から近隣商業地域のところまで耐火建物が建つので、道路も含めればしっかりと延焼遮断効果があるものができるという考え方である。

会長 ほかにあるか。委員どうぞ。

委員 質問が2点ある。

資料の原町一丁目3番地区防災整備事業準備組合の構成メンバーについてだが、地権者によると書いてあるが、地権者6名とそのほかにはどのような方々がいるのかを伺う。

2点目は、木密地域整備課等々において、この地域は特に災害時の対応についてご苦労されているとは存じているが、この準備組合によって街づくり提案書が作成されたということだが、今回の提案書を作成するにあたって、新しい課題等が生まれたりもしくは発見があれば、その内容を教えていただきたい。

会長 事務局どうぞ。

事務局 まず1点目の準備組合の構成について、資料の「街づくり提案書 概要版」の左上の3行目に権利者の状況とあり、土地所有者と借地権者が6人と記載されている。この6人で準備組合が構成されている。

2点目の街づくり提案書を受けての課題についてであるが、この提案書を受けて我々のイメージどおりのものが出来上がっている認識である。また地域の課題をクリアしていただいていることも、この提案書の中で分かっている。

「街づくり提案書 概要版」の中央の配置計画図を見ていただくと、公園が補助第46号線の方に飛び出しているところがあり、その先端に防災倉庫（町会用）の整備が含まれている。

地域の方々から、以前から町会の防災の資機材を置く場所がなくて困っているという話があり、準備組合がその課題を事前にしっかり把握し、建物の中に町会の防災倉庫を入れようという動きをしていただいたことが、一つの大きな地域貢献だと考えている。

もう一つは地域コミュニティの継続の意味で、なるべく木造住宅密集地域内の人に優先的に入ってもらう取組をしようという提案をいただいている。

新しい方が入ってくると町会活動に参加できない方もいるだろうから、この地域を知っている方に優先的に入っていただき、地域コミュニティを継続させていこうという思いを準備組合が持っていることが、我々としては非常に良いことだと思っている。

会長 ほかにあるか。ないようなので、質疑を終わる。本日の議題はこれで終了する。
事務局から今後の予定等について、お願いします。

事務局 次回第4回の開催については、令和7年2月13日木曜日午後3時からを予定している。
1月中旬頃に各委員宛に開催通知を送る予定である。また本日の会議録は確定次第、区公式ウェブサイトに掲載する予定である。

会長 これで令和6年度第3回、通算第285回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）
