

# 目黒区都市計画審議会会議録

平成27年度 第1回(248回)

[平成27年7月2日]

## 平成27年度第1回(248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3名。)

～ 委員及び職員の紹介 ～

改選（任期 平成27年7月1日～平成29年6月30日）に伴い新たに選出された新委員による第1回の都市計画審議会のため。

区 ～ 新会長選出等のため臨時座長（事務局）を選出 ～

事務局 平成27年度第1回都市計画審議会の開会宣言。

～ （根上委員）を新会長に選出 ～

会長 ～ 新会長挨拶 ～

～ （只腰委員）を新副会長に選出 ～

会長 会議録の署名委員は只腰副会長とする。今後委員名簿の順番でお願いする。

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 用途地域等の変更および地区計画（原案の案）について」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 以前のアンケートで、現状より緩和をするのがいかなものかという意見があったが、どう考えるか。また、今回緩和されるエリアは全体のうち何%か。

権利関係は、以前の議会で聞いた所では地区内2400人、地区外で290人、地権者は約1500人という答えがあった。また、商業、住居等

の別について、商業が約20%を占め、施設建物が70棟、沿道全体の戸数は320~330という答えがあった。これはその後の調査で変更はないか。

個別訪問については、木密地域不燃化10年プロジェクトの取組みでほぼ終わったと言われているが、現状はどうなっているか。

最低高さ7メートルという制限は、「7メートル以上」で、概ね3階以上との制限を加えるが、これはなぜ2階ではまずいのか。

また、これもアンケートにあったが、なぜ補助46号線を20メートル拡幅したうえで、両側30メートルも延焼遮断帯が必要なのか。

46号線の都市計画案が決まったのは戦後の復興計画で70年経過している。いまだに全て実施するとの前提だが、社会状況の変化はどう考えるか。

## 区

緩和については、高さ制限の緩和が行われる地区の面積と、壁面後退の関係で斜線制限の緩和が行われる地区の面積を合計すると、全体の約28%である。なお、それ以外の後背地については住環境の維持保全を目標としている。

権利関係については、地区計画範囲内で建物棟数が約900である。住民・地権者にニュース等を配布して周知しているが、その数によると総数は約2600、各戸配布約2400、地区外地権者約250という所である。

地区内の商業関係の割合については、専用商業と住居併用の棟数ベース合計で、約12%が商業系である。

全戸訪問については1~2月中に実施した。本件地区計画内の380箇所中、約55%を訪問・面会等している。今後もご利用いただきたい不燃化特区の制度等のPRは継続し、道路整備と一体とした沿道整備を進めていきたいと考えている。後背地についても取組みを進めていく。

高さの最低限度については、7メートル以上とすると一般的に3階建てになる。耐火建築物で、7メートルは必要。国の都市防災不燃化促進事業として補助金を受ける際の基準によるものである。

幅30メートルのエリアの不燃化の必要性については、補助46号線沿いの本町3、5丁目等、都の都市計画道路整備と合わせて沿道まちづくりを進めている。延焼遮断帯として必要と考える。

都市計画道路全般については第4次見直しを行っており、先日都で中間のまとめの意見募集が終了したところである。これを基に都と区市で協議

しながら検討する。当然状況の変化を踏まえて考えるが、基本的にこのエリアについては現状で、防災の観点からこのような取組みが必要と考えるものである。

#### 委員

幅30メートルの延焼遮断帯を形成することの理由、拡幅し、沿道の高さを上げることについて。

中央防災会議では、震災予防の中心点として耐震化、難燃化、家具等の転倒防止、発火防止の感震ブレーカーを強調している。延焼遮断のための道路整備を中心課題としている訳ではない。建物の耐震化・難燃化対策が遅れているのではないか。これをどのように、パーセントも含めて認識しているか。

防災を名目として、戦後すぐに決めた都市計画道路をどこまで延長するのか。またそれにつれて高い建物を建てていくのか。幅30メートルの遮断帯を形成したとしても、延焼はそれを乗り越えていくというのが中央防災会議の認識である。都市計画道路整備中心の考えではないのか。

その一方で、住民合意が取り残されていることを危惧している。55%の全戸訪問で、どれだけ濃密な周知ができたか不明だが、まだそのような状況にあるのではないか。その中で賛同している人がどれだけいるのか。

そういったことを、区としてどう認識しているのか。

住民の意見を都市計画審議会として集約すべきではないのか。説明会で出た意見だけでも、補助46号線の整備により閑静な住環境の魅力を失うとある。沿道の北側に近い人が影響を受ける。そういった心配をつぶさに把握し、都市計画審議会に情報提供すべきだと考えるが、認識はどうか。

#### 区

建物の耐震化だけでは、壊れないだけ、ということになる。燃えない遮断帯も必要。建て替えれば耐火とともに耐震化が行われる、つまりセットと考えている。

都市計画道路の是非について、東京都市計画として位置づけられているので区として実施するものであると考える。

区の全戸訪問は、旧基準によっていると考えられる老朽住宅地を個別訪問して制度を周知するもので、道路整備とは目的が異なる。都市計画道路に関する意見については都の都市整備局やその委託を受けた東京都都市づくり公社で集約されているものと考えている。区は沿道街づくり、後背地の整備のために、状況を確認して環境の調整を図っている。

説明会の意見については、区としてもそれを念頭に地区計画の導入の取

組みを行っている。

イメージとして、「高い建物が建つ」というが、目黒本町五丁目で現在進行している共同化の案件では、5階建てとなっており、斜線が切れている。これで敷地面積500平方メートル程度で、それ以上に大きな敷地はないかと考える。高い建物が建つというより、このような5階建て程度が連なって、延焼遮断帯の形成を図っていく。ただ、遮断帯の形成だけでは機能しないので、後背地も不燃化を促進する。これにより不燃領域率が上がる。

委員 不燃領域率の現状はどうか。

区 率としては、26年3月時点で51.8%。27年3月時点の数字はまだ出ていないが、変わらないと考えている。

会長 日影の件についてはどうか。

区 配慮した計画としている。実例のあるような5階建て程度では、斜線が切れており後背地の住宅に影響が出ないとする。現状とそう変わるものではない。

委員 確かに1000平方メートルとなる敷地にはならないと思うが、高さ25メートルになる可能性はあるのではないかと。直近の北側はやはり影響が出るのではないかと。その危惧がアンケートや説明会に出ていると思う。騒音、交通量、大気汚染の問題もそうだが、連動して課題となっている。

2020年までに不燃化率70%、道路は全部開通との計画だが、この目標をどう考えるか。

住民合意を軽く考えてはいけない。防災目的とはいえ、営業している方、住んでいる方の権利を軽視すべきではない。

「都がやること」とするのではなく、連携して環境を整備すること。都からも情報を得て、都市計画審議会として現状を語っていく必要があると考える。

区 北側となる後背地について、日影の影響はないと考える。

都の木密地域不燃化10年プロジェクトとして2020年までに都市計

画道路整備、不燃化率70%としているところだが、区としても実施計画に位置付け進めている事業である。今回の地区計画原案については、今年度内に都市計画決定を行い、来年4月から進めていきたいと考えている。助成制度も併せて進めていく。

都市計画道路については既に事業認可を受け、5月28日に用地補償説明会も行われており、都が個別具体的に対応している。区としては、地区計画・助成制度を併せて沿道まちづくりを行っていく。

会長 最後の発言は意見として受け止める。環境への影響については、口頭では分かりにくい部分もある。客観的に評価できる部分もあるので、図などで住民の方向けに丁寧に説明しないと、様々な懸念が出る。そのあたりも取り組まれたい。

区 承知した。

委員 中央防災会議が示しているのは、地震の切迫した危険についての対応である。それだけでは100年後、200年後のまちづくりには不足であり、こうした骨格になるような計画も必要。

幅30メートルというのにはいろいろな根拠があるが、延焼限界距離は27～8メートルとされている。

会長 専門家からの助言だった。他にあるか。

委員 用語について確認したい。図面に「水路中心」と「道路中心」とあるが、違いは何か。

区 道路中心は文字通り。水路中心とあるのは立会川緑道の中心である。

委員 にこま通りに隣接する駅側については、以前に別の地区計画があったと記憶している。今回の計画はそれと同じか。隣接している地域についても情報提供してほしい。

区 同様の規制内容となっている。地区計画により、西小山駅まで同様に壁面後退及び道路斜線の緩和等が定められている。隣接地と調整したまちづくりを考えている。

今回の地区計画図に加えるのは難しいが、今後別に資料を用意する等工夫する。斜線についても、分かりやすい資料を用意する。

委員 にかま通りは駅まで同じ制限が連続してかかるということで良いか。

区 そのとおりである。中心から3メートルずつの壁面後退となる。

会長 周辺との関係について、街並みがどうなるか等、資料については今後工夫してほしい。他にあるか。

委員 先程も言ったが、道路優先の案であり、問題だと考える。

会長 本日は原案についての報告であり、賛否を問わない。意見として受ける。他にあるか。

委員 にかま通りを中心としているが、全体的なまちづくりについて、住宅が商業施設に変わる等、大きな変化があると思う。それについてはどう考えるか。

区 補助46号線沿道街づくり協議会を10回行っている。その結果として平成26年度10月に協議会から区に提案書を提出し、これに基づき原案の案をまとめた。議会に報告、説明会も実施して、今回原案をまとめている。7月24日に説明会を予定。資料は各戸配布して周知する予定である。協議会の中での鋭意検討した内容を区としてまとめたうえで、都市計画を決定し、まちづくりに反映させていきたい。

委員 提案書を配布するということか。

区 協議会からの提案書を基に、原案の案をまとめている。今回は原案を資料配布して周知を行う。

委員 このまちがどのようなか、という内容を入れるべきではないか。

区 地区計画原案の中に、目標や、方針といった箇所に表現されている。

委員 まちづくりの観点が重要で、10年後、20年後を見据えて、どういうまちになるのか、ビジョンを明確にすべきではないか。

区 協議会からの提案書に表現されたビジョンに基づいた地区計画原案であるとする。後背地については良好な住環境の形成を図るなど、住民の意見を受けたものである。

会長 提案書については以前の審議会資料にあったか。

区 提案書については、地域の方が方向性を示している。それを基に都市計画を定める。まちのあるべき姿は、盛り込まれているものとする。

会長 他になければ、この議題はこれで終わりとするが。

委員一同 なし。

会長 議題は以上である。事務局、今後の予定はあるか。

区 第二回の開催は秋口を予定。9月か10月かは未定。決定したら各委員あて開催通知を送る。

会長 これで平成27年度第1回通算第248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)

---

---