

目黒区都市計画審議会会議録

平成27年度 第2回(249回)

[平成27年9月11日]

平成27年度第2回(249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4名。)

会長 会議録の署名委員は私とおのせ委員。議題に入る。本日は報告が1件である。

会長 議題「原町一丁目・洗足一丁目地区地区計画等案について」を事務局から説明を。

区 ～説明～

会長 開会時に傍聴者はいなかったが、傍聴申請があったとのことで許可について諮る。
(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 それでは、意見・質問があれば発言を。

委員 木造住宅密集地域整備促進事業の予算が減っているようだが、経年の実績はどうなっているか。

次に、都市防災不燃化促進事業を目黒本町五丁目地域で平成22年度から実施し、すでに5年経過しているが実績はどうなっているか。

また、目黒本町五丁目地区が先行して不燃化特区に指定され、続いて原町一丁目・洗足一丁目地区が指定されたが、両地域の密集度の違いはどうなっているのか。

次に、前回の審議会で緩和するエリアがどれくらいかと聞いたら、28パーセントと答えていた。28パーセント緩和されるのは何なのか再度確認したい。

それから、総合設計制度の可能性だが、千平方メートルを超える所はあるのか。

目黒区は、高さ制限を厳しく定めた区であると言われている。過去に区議会の陳情を採択し、超党派で絶対高さ規制を強化した経緯がある。総合設計制度を活用しても30メートルに規制されることになるが、何故30メートルなのか。

補助46号線完成後の将来交通量が、現況の2千台～2千5百台の2倍から3倍の5

千台～七千台になるとのことだが、原町一丁目・洗足一丁目地区と類似した地域のトラックやバス等の大型車の混入率はどのぐらいなのか。

区

木造住宅密集地域整備促進事業の実績については、目黒本町五丁目地区は、昭和63年度から事業を実施している。主なものとして、公園が6箇所、個別建替えが23戸、従前居住者用住宅が8戸である。補助制度の変更があり、なかなか建替えが進まない状況であったため、今回こういう制度を導入している。区の支出なく、主に公園用地を購入している。目黒本町六丁目・原町地区は、平成13年度から事業を実施している。公園が3箇所、広場が6箇所である。

次に都市防災不燃化促進事業の実績は、目黒本町五丁目地区は平成22年度から実施しており、平成26年度までの実績で個別建替えが25件である。

目黒本町五丁目地区と原町一丁目・洗足一丁目地区の密集度は、密集度のデータはないが、不燃領域率で言うと原町一丁目・洗足一丁目地区は、平成27年3月末の時点で55.6パーセント、目黒本町五丁目地区は、57.9パーセントである。東京都は、木密地域不燃化10年プロジェクトでこの不燃領域率を70パーセントまでにすることを目標としている。

総合設計制度の可能性については、46号線沿道の街区ごとに共同化を進めた場合に概ね千平方メートル程度の共同化もあり得るだろうという想定で設けている。生活再建や密集改善のための望ましいまとまりの規模として、街区の平均的規模を算出して千平方メートルとしている。さらに総合設計で行う場合は、みどりや空地の確保が必要となる。30メートルの高さ制限については、商業地域が30メートルの高さ制限であるためである。

個別具体的な計画は、今後アンケート調査を実施して、地域地権者の意向を調査して決まってくることである。

次に、前回の審議会でお答えした28パーセントの緩和については、高さ制限の緩和地域について答えたものである。46号線沿道幅30メートルエリアが第3種高度地区であり、高さ制限が20メートルである。地区計画で敷地面積200平方メートルを超えると高さ制限が25メートルに緩和される。総合設計制度と千平方メートルを超えるものは、更に30メートルに緩和される。その緩和される地域はどのくらいあるかとの前回の審議会の質問に対し、全体の約28パーセントであるとお答えした。地区計画地域全体に対するA1・A2・B1地区面積の割合である。

交通量については、都市計画道路の整備に伴い交通量が増えることは想定されるが、都市計画道路は、交通ネットワークの整備の観点からも重要な都市基盤となる。幅員20メートルで歩車道の分離や自転車通行安全柵が設けられることで、今以上に安全が確保されること、電線類の地中化で災害時の安全性も高まり、街路樹が備わることでみど

り等の一定の景観も配慮される。計画自体は東京都の計画であるため、ご意見は都に伝えていく。区としては、当該地における延焼遮断帯の形成と不燃化の促進は必要であると考えて取り組んでいる。

委員

説明会で不燃化促進事業が入るからと説明している。助成事業が本当に効果があるのか。目黒本町五丁目地域の都市防災不燃化促進事業の平成22年から平成26年度までの実績を答えてもらったが、不燃領域率がどれだけ向上したのか。助成事業が地域の人たちの建替えの意欲や能力に繋がっているのか。木造住宅密集地域整備促進事業の実績が逆に減少してしまっているのは何故なのか。目標年度まで5年もない中で不燃領域率を原町一丁目・洗足一丁目地区で55.6パーセント、目黒本町五丁目地区で57.9パーセントを70パーセントにするにはどうするのか。道路だけ開通したが不燃領域率は達成しなかったとならないか。

また、総合設計制度だが、共同化建替えを進めて大規模化を促しているのではないか。交通量について質問しているのに東京都に伝えておくとの答えは如何なものか。

区

都市防災不燃化促進事業については、道路整備と一体的に進める沿道まちづくりということで、区は残地を生かした耐火物の再建や、残地がなければ共同化を促している。目黒本町五丁目24番地区の防災街区整備事業の成功例がある。今年度中着工で来年度には完成予定である。また、個別再建のケースは、かなりのレベルで丁寧に支援や相談に乗っている。個別の再建では補助が必要である。耐火物の建替えは費用が掛かるため、都市防災不燃化促進事業制度でそれに対応する助成制度を設け、パンフレットを作成し、各町会や協議会等で周知を図っている。区の窓口でも相談を受けている。

原町一丁目・洗足一丁目地区においても、同様に沿道の地域の方々にアンケート調査や街づくり懇談会、また勉強会の開催を予定しており、防災街区整備事業を活用した共同化事例の情報提供に努めていく。

区では、様々な困りごとや不安なことは丁寧にに対応していくが、区で対応できないことは東京都と連携する。原町一丁目17番に6月から相談窓口を設けているが、これは区から都に要望した結果、開設している。道路だけ通して不燃領域率は達成できないのではないかとのご指摘だが、道路整備と一体的に進める沿道まちづくりであるため、再建と道路整備、延焼遮断帯と不燃化を同時に進めていく。不燃領域率70パーセントへ向けては、今の紹介事例のように丁寧に進めていきたいと考えている。

総合設計制度で共同化建替えを進めて大規模化を奨励しているのではとのご指摘だが、そのような意図はない。現況ではそのような大規模な敷地はない。今後共同建替えを進めていく中で、千平方メートルを超える面積の敷地があり総合設計制度を活用した場合、みどりや空地の確保が条件になる。46沿道まちづくり協議会が10回以上の検討を1

年以上にわたり行って、まとめた街づくりの提案書を区長に提出した。その提案書をもとに区がまとめた地区計画案である。

交通量については、都市計画道路の道路整備関連は、東京都の事業である。区の事業となる区道の話であれば、明確にお答えができる。延焼遮断帯として都市の骨格を形成する幹線道路としての機能、避難路の確保、災害時の輸送ネットワーク等、都市計画道路は様々な機能を備えている。また、歩行者と車を分離することで安全・安心が保たれる。一定程度の渋滞の緩和が達成されると都市機能の道路ネットワークがよくなると考える。現況は歩車道が分離されていないが今後分離されることと、都に要望している自転車道が整備されることで、歩行者と自転車の安全とマナーも保たれる。電線類の地中化もできる。またみどりも増える。補助30号線の整備は区が行ったが、空地ができたことで防災性が高まった。また、補助30号線で区と東京都の防災訓練も実施できている。

委員 不燃化の工事は経費が掛かる。専門業者を区で紹介してもらえるのか。後背地の建替えに設計費の補助が出るとのことだが資料があるのか。あればもらいたい。

自転車道の話が出たが、現在山手通りに色分けされた自転車道があるが、あのイメージでよいか。

区 不燃化については、パンフレットがある。後ほどお渡しする。壁面後退奨励金、専門家派遣制度、不燃化特区では建替えに伴う都市計画税・固定資産税の減免、建物の除却費助成等様々な制度の案内を掲載している。制度活用の具体的な進め方もパンフレットに掲載してある。

助成金の計算例の記載がある。既存建物の延床面積が150平方メートルで建替え後地上3階建て延床面積が100平方メートルの場合、都市防災不燃化促進事業で489万3千円の助成金が出る。耐火物を建てた場合のおおよそ10パーセントの助成金が出るようになっている。

自転車道だが、構造等具体的なことは決めていない。自転車道となると専用道として区分けすることになる。目黒警察署前のあたりの歩道を色分けしたものをイメージされているものと思うが、歩道を色分けして自転車通行帯と歩行者通行帯にしているものである。自転車道となると専用道路になる。環状6号線の山手通りは幅員が30メートルのため、専用道を設けることが難しいので通行帯で明確に色分けしている。山手通りでも渋谷区と新宿区近辺では幅員が40メートル程度あるため、自転車道を設けている所もあるが、完全分離ではない。補助46号線の幅員は20メートルのため、一定の歩道幅員が取れて色分けは可能のため、区は都に自転車通行帯を設けるよう要望している。

会長 ほかに意見はあるか。

委員 目黒区内の建設業者に建替えの話が来たときに建設業者が助成制度についてすぐわかるようにお知らせや勉強会を行わないのか。要請があれば行うのか。

区 不燃化特区制度ができた時に東京商工会議所目黒支部に説明している。建築士協会、建築士事務所協会、宅地建物取引業協会にも資料を渡し説明を行っている。

会長 ほかに意見はあるか。

委員 平成21年5月に西小山街づくり協議会が設立され、平成25年8月には46沿道まちづくり協議会が設立されているが両協議会の連携はあるのか。地域が重複している方がいるのではないか。

区 両協議会の設立の時期と目的が違う。西小山は街づくりの推進のために協議会を設立したが、平成25年に不燃化特区の話が出てきたので、両協議会の整合性をとれるようにした。特段連携している訳ではない。

委員 街づくり協議会の設置時期も内容も違うとのことで、協議会の人数は46沿道まちづくり協議会のほうが少ないのか。

区 西小山街づくり協議会は現時点で75名で原町一丁目町会の方が中心である。46沿道まちづくり協議会は原町一丁目・洗足一丁目地区となるが、原町一丁目町会の方12名を含め66名である。

会長 ほかに意見はあるか。

委員 区民が住み続けられる目黒としての街づくりだが、道路拡幅に伴い立ち退いたり、建て替えたりする場合に対応できる人はよいが、目黒に住み続けたいのに対応できずに区外に出ていかねばならない人がいて、その替わりにお金を持った別の住民が入ってくる。そのような人の出入りのシミュレーションは行っているのか。

区 人の入れ替わりのシミュレーションは行っていない。通常の都市計画道路の整備だと用地買収を進めていくことになるが、当地区は木造密集地域であるため、街づくりと一緒に進めていく、道路整備と一体的に進める沿道まちづくりであるから、住み続けたい

商売を続けたいといった生活再建の声に対応できるよう、アンケートによって意向を調査し、必要に応じて懇談会や勉強会を開催し、道路整備だけでないまちづくりを進めていく。

会長 ほかに意見はあるか。

委員 木造住宅密集地域整備促進事業のために区が努力してきたのは分かるが、では洗足一丁目の洗足学園跡地をなぜ買収しなかったのか。地元の洗足一丁目のある住民は、「落ち着いた住環境であり道路も整備されている。木造住宅密集地域の大きな問題はない。住環境がいいからこの場所に引っ越してきた。防災といわれているが交通量が増える。」と言っている。また、「まちづくりの都合で出て行かなければならないのだから、公営住宅に優先的に入居させてほしいが、その点が全然検討されていない。」等の声が未だにある。承服しかねる。

区 洗足学園の話が出たので説明する。当時、木造住宅密集地域整備促進事業を活用した跡地の買収交渉をした。任意交渉ではなく公共目的のための買収となるため、公平性の観点から財産価格審議会の答申を受けた金額で交渉することになった。答申価格で相手方と交渉した結果、買わなかったのではなく買えなかったのである。

委員 高齢者の流出のシミュレーションをしていないとの話したが、高齢者が転出していかなければならない街づくりは如何なものか。道路工事、壁面後退の話は分かるが、街づくりの観点からの話がないため、街の方向性がわからない。

区 街づくりの目標・方針は、当計画案に記載している。原案の案は分かり易い資料を用い、説明会で説明している。原案になると横書きの文書形式のため分かり辛い資料となる。これからの街づくりをどうするかということは、再建や悩みなど個々で違うため、個別に対応している。

委員 私が質問していることは、個別の対応のことではなく街づくり全体のビジョンを描くことを聞いている。家を建て替えるというハードのことではなく、ソフトのどういう街にしていくのかを聞いている。

区 地区計画というのは、限定された地域で住民の方と一緒にどのような街づくりを行うかを定める制度であり、それを都市計画として位置付けるものである。理念等についてはこの計画書の中に書き込まれており、個々具体的な建物の建て方も計画として記載さ

れている。街づくりの方向性を含めた計画として地区計画がある。そのようにご理解いただきたい。

委員 今、地方創生といったことで街づくりを行っている。そういった街づくりの意味から質問している。

区 大きな意味での街づくりの考え方については、都市計画マスタープランというものを目黒区は定めており、街づくりの方針としている。その方針に沿った形ですべてが決められている。地区計画についても都市計画マスタープランがベースとなる。地区計画を定めるためには、地区の方々の一定の合意を経た提案を踏まえながら、区が計画案として定めていくことになる。

会長 ほかに意見はあるか。

委員 感想だが、街づくりと言っても、都市計画的な街づくり、観光の観点からの街づくり、商業的な街づくりもあるため、全体的な街づくりを論じるなら都市計画審議会だけでは非常に難しいのではないかと考える。

会長 ご意見として伺う。それでは、この議題はこれで終了する。
事務局、今後の予定はあるか。

区 次回の第3回の開催は、すでにご通知のとおり、10月23日金曜日午後2時から、第4回の開催は、12月15日火曜日午前10時からとなる。

会長 これで平成27年度第2回通算第249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)
