

目黒区都市計画審議会会議録

平成30年度 第3回(263回)

[平成30年12月18日]

平成30年度第3回(263回)目黒区都市計画審議会会議録

【発言】

【発言要旨】

(欠席委員 武藤委員ほか3名。)

会長 平成30年度第3回、通算263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岩崎委員。議題に入る。本日は1件の諮問と1件の情報提供がある。

区 ～ 事務局諮問文読み上げる ～

会長 ただいま諮問された目都計第972号「東京都市計画公園 目黒公園 都市計画変更について(東京都決定)」を議題とする。
案について事務局より説明を。

区 ～ 説明 ～

会長 ただいまの説明について、御審議をお願いします。

委員 まず1点目は、公園が拡張されるということで、これまで目黒区内で林試の森公園を広域避難場所としていた地域があるが、公園の拡張によって区内で林試の森公園を新たに広域避難場所として設定される地域が想定されるのかどうか。

それから、目黒本町3丁目12番地の向かい側に接する新たに公園となる部分だが、この整備については、確か区境の道路に接する部分について道路を拡張するとか新たに設けるとか、そんな話があったような気がするが、この部分はどんな整備になっていくのか。

それと3点目、係争があって公園に組み入れるのをやめた地域があるとのことだが、どんな係争だったのか。

会長 それでは事務局から回答を。

区 まず1点目に御質問いただいた広域避難場所については、林試の森公園は東京都が指定する広域避難場所であり、この地区の方は一次的には地域避難所に避難し、さらに火の手が迫ってきたら広域避難場所に避難していただく形になっている。目黒区と品川区

で地区の割当がなされており、今年6月の段階で今回の林試の森公園の拡張を想定して、広域避難場所の区域が東京都により変更されている。目黒区側の割当が増えたかという、相対的に距離が遠い品川区側の割当が若干増えている。全体としては林試の森公園の広域避難場所のエリアが広がって、避難される方一人当たりの避難有効面積も増えている。

それから、2点目の目黒本町3丁目12番の向かい側の区道の拡幅については存じていない。ただ、今回の林試の森公園周辺の整備の関係で、品川区の所で幅員4メートルから6メートルの区道を設けたり、広げていくことが考えられている。区道以外でも、公園の周辺の部分について歩道状空地というような、実質的には歩行者の方が通りやすくなるような整備が今後進められていくよう目黒区も既に要望しているし、そのようなことも一定考えられている状況である。

3点目の係争地については、ここの私有地が、変更する前の都市計画決定では林試の森公園への入り口部分として想定され、東京都が事業認可を取って整備していこうとしたところ、ここの私有地にお住まいの方が、両隣に国有地があるのだから、私有地よりも先に国有地を使うべきではないかと異議を唱えられて裁判となり、簡潔に申すと最高裁判所まで争われ、最高裁判所において国有地を使って入り口部分を設けることについての審理が不十分であるということで東京高等裁判所に審議が差し戻された。差し戻された段階で東京都が方針変更をして、国有地の払下げを求めるということになり、原告から訴えが取り下げられている。今回の変更に合わせて、ここの私有地については公園区域から除外されるものである。

会長 よろしいでしょうか。

委員 分かりました。最初の広域避難場所の件だが、ここ数年でも、目黒本町地域などで、当初は駒沢オリンピック公園が指定された広域避難場所になっていたものが、林試の森公園に変更になるといった経緯もあるので、品川区側が優先だということはあるかもしれないが、できれば目黒区としてもより近い広域避難場所として使える地域が広げられる所があれば、そういう要望も出していただければと思う。

それから、新たに拡張された目黒本町3丁目3番に接している所については、新たに公園への出入口を設ける予定はないのか。あと、小山台公園の方について、品川区が社会福祉施設なども建てるという計画で、社会福祉施設についても、施設の外から施設内を通って公園の中に避難できるような動線を設けるというような趣旨のことが書かれていたが、目黒区側から公園に入れるような動線を増やすことについてはいかがか。

会長 事務局から回答を。

区 まず、1点目の、広域避難場所については、東京都による広域調整で、相対的に品川区の地区の方が遠かったということで、残念ながら今回の変更の中には入っていないが、全体の趣旨としては、当区の防災課でも、委員がおっしゃるように、目黒区民がより近くの所でより安全に避難できるような形での要望を行っていると思う。

 それから、2点目の、公園への出入口ということだが、現在ある出入口の部分を広げて、より入りやすい形にすることが想定されている。また、現在の公園の左側の、くちばしのような形になっている目黒区と品川区の区境の部分が今回、都立林試の森公園の区域に組み替えられるが、それには目黒区側から公園の方に普段でも災害時でもより入りやすくする趣旨もあると聞いている。

会長 よろしいでしょうか。では他に。

委員 2点程確認をさせていただきたい。新旧対照表にも、目黒公園という名称があり、都市計画公園の一部という見方をすると、林試の森公園は東京都公園協会の管理だと思うが、目黒公園の管理というのは区で管理するのかどうかというところが1点。

 2点目は、広域避難場所の御質問があったが、防災に強い街づくりというのは自然災害が多くて必須であると思っている。今回公園を整備することで、防災機能の充実というところで、避難場所の訓練や、備蓄品の一部を品川区と連携して目黒区も関わっていく等の施策があるかをお聞きしたい。

会長 事務局から回答を。

区 まず1点目については、林試の森公園、目黒公園は都立の公園であり、東京都の管理となる。実際には、委員がおっしゃるように、指定管理者である東京都公園協会が管理している。分かりづらくて申し訳ないが、目黒公園というのは、林試の森公園の一部ではなく、林試の森公園とイコールである。時系列で申すと、都市計画公園として目黒公園が最初に都市計画決定され、その後林業試験場が筑波に移転し、その跡地を区民に開放してもらいたいと目黒区と品川区で要望をして、公園として整備され開園したのが平成元年である。そのとき目黒公園という名称を付けることも可能だったかと思うが、林業試験場の跡地ということで、林試の森公園という親しみやすい名称を付けたものと思う。

 2点目については防災機能の向上ということで、委員がおっしゃったような観点の取組は重要と考えている。備蓄品については、ここの公園の場所ではないが、目黒区も品川区も避難生活に必要な備蓄品についてそれぞれ整備を進めている。また、

林試の森公園を使った訓練ということでは、直近の例で言うと、平成24年に参加機関115機関ほどの御参加をいただいて都区合同で防災訓練を実施している。

会長 よろしいでしょうか。他には。

委員 長くなりますので簡単に情報共有ということで触れさせていただきたい。先ほど委員のおっしゃった1点目と2点目に関してだが、1点目の林試の森公園の付近の広域避難場所の密度が非常に低く、避難距離がどうしても延びてしまう地域である。結局トータルすると避難する方が非常に多く、一人当たり面積が非常に厳しい、都内でも有数に厳しい所である。今回面積が増えることは非常にウェルカムな計画であると評価している。ただ、面積が増えたからといって、またさらに避難人数を追加して、というほどの余力がないという意味では仕方がないことである。

2点目の区道の拡幅、道路拡幅の話だが、今回の審議の対象ではないが、消防署の小山出張所が移転されてくるということで、この機動性をきちんと確保するためには、前面道路をきちんと広幅員道路までアクセスが良いようにしてくれると変わってくると思う。将来的にはきちんと整備してくれると良いと思う。

会長 情報提供をいただいた。他にいかがでしょうか。特に御意見、御質問がなければお謀りしたい。区長から諮問のあった「東京都市計画公園 目黒公園 都市計画変更について（東京都決定）」、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、案のとおり議決することとし、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。いくつかの御意見等が出たので、今後具体的な整備に向けて今日の御意見を反映していただければと思う。

それでは、議題2、情報提供「目黒区空家等対策計画素案について」を事務局から説明願います。

区 ～ 説明 ～

会長 御質問をお受けしたい。いかがでしょうか。

委員 空家率に関する調査対象について、「一戸建て住宅及び2階建て以下の住宅を対象に行った」とあるが、他の特別区は全て同じ条件で調査しているのか。また、空家率を見ると大田区が高いが、大田区での具体的な対策について情報があれば教えていただきたい。

会長 事務局いかがでしょうか。

区 まず、実態調査について、やり方自体は全国的に確定しているものではない。ただ、23区の中で実態調査をしているところでも、目黒区のように区域全域全ての建物を確認しているところもあれば、もっと広域の区については特定のエリアを何箇所か抽出して、そこから推定するやり方をしているところもある。若干やり方が異なる。一戸建て及び2階建て以下の長屋・共同住宅を対象として、マンションや学校等の大きい集合住宅と商業ビルはこの調査対象から外した。一般的には大きな建物は空家が少ないということで、全国的に問題になっている戸建て住宅を中心に調査をした。大田区の状況が高いのも、総務省が行っている住宅・土地統計調査の結果である。大田区は以前から空家対策に取り組んでいるとは聞いているが、具体的な施策については個別には把握していない。

委員 最初の質問は、特別区以外の22区でも同じ条件でやっているかという質問である。

区 基本的には同じ方法だとは思いますが、他区と連携して調査方法を統一しているわけではない。立入調査は難しいので、外観目視できる範囲で、一戸建てと2階建て以下の長屋・共同住宅を対象にした。

会長 目黒区のオリジナル調査なので、必ずしも他区と足並みを揃えてということではないということだ。ただ、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の空家の定義があるので、基本的には各区ともそれに準じた定義で調査をしていることと思う。他にはいかがか。

委員 特に空家問題に特化した話ではないが、区民に公的制度や助成制度が知られていないという項目がある。例えば、うちの周りにも危険なブロック塀があったりして、助成制度を使うと良いのだが、区報にちょっと載っているだけで、ほとんど知られていない。周知するために区としてこのようにやっていきたいというのはあるのか。

区 公的制度がなかなか知られていないという課題だが、空家に関しては個別の苦情で御相談に来られて、所有者の方と連絡が取れて、そこで色々説明すると、あまり知られていないという状況が分かってきた。今後は福祉との連携ということ掲げている。目黒区の空家対策の目玉であると考えているが、福祉部門と連携して、一戸建てに一人でお住まいになっている高齢者が、福祉部門でまずお話をし、例えばもうすぐ特養に入る必要があるというときに、目黒区で空家のこういう対策をやっているの、特養に入所された後の家の管理をどうするかと、空家の管理を適切に考えていただくような働きかけをして、色々な情報や制度を御紹介していきたいと考えている。

委員 空家問題の所で質問したからだが、空家問題に限らず、公的制度や助成制度がほとんど一般区民には知られるような方法を区が取っていないことに対して、今後何か施策があるのかということをお聞きしたい。

会長 区民への周知が不十分ではないかということだが、いかがか。

区 全体的なことだが、周知ということに関しては、長年仕事をしているが非常に課題であると考えている。興味を持たない人は見ないので、いくら発信してもなかなか浸透しない。ただ、できる限り、ホームページや色々な方法を使いながら発信している。区報に載せても、興味のある所は見て興味のない所は見ない。先程ブロック塀の話があったが、自分には関係ないと思っている方は助成制度を見ない。問題は、ブロック塀を持っている方が危ないということが分かるような、普及啓発や周知をすることが必要だと思っている。ブロック塀に関して言えば、今でもみどりのまちなみ助成で生け垣にする場合はブロック塀の撤去費の助成をしているが、来年度に考えているのは、国の補正予算でブロック塀の関係の補助金が決まったので、それを踏まえて、現在のブロック塀の状況の調査と、それに合わせた助成制度、あとは、ある程度期限を切った中で、基準に合わないものに対してはチラシを入れるなり周知を図る。そして、危ない場合は、特定緊急輸送道路であれば義務化になるので、耐震改修促進法の中で位置付け、区が指導することにもなってくる。いずれにしても、色々な機会を通じて話題にしてもらえるように、例えば民生委員さんや、空家の審議会の中にも色々なメンバーに入っていたいので、こういう情報があるということを伝えていきたい。

会長 空家の問題にしるブロック塀にしる、社会的関心がちょうど高まっているところである。空家等対策計画が策定されるというタイミングでもあるので、より周知等図っていただければと考えている。他には。

委員 計画素案の資料17ページで、全ての建物から664棟まで絞り込むのは大変な作業だったと思うが、今全国で所有者不明土地というのが九州くらいの面積があると問題になっている。登記簿上、664棟のうち、残った400何棟については、所有者不明なのかどうなのか、あるいは所有者不明土地に関する法律も今年成立したが、この辺との連携というにことについて伺いたい。

もう一つは、あちらこちらに「目黒らしい」という言葉が出てくるが、具体的にはどういうことを考えられているのか。

会長 事務局、回答お願いします。

区 まず1点目、所有者不明土地との関係だが、664棟のうち概ね400程が変わっていないという状況だが、9か月で3割ということは、3か月で1割程が更地になって新しい家が建っている、もしくは家はそのまま新しい方が住まわれているということである。9か月で3割ということは、もう少し間を置くともっと減っていく可能性が高い。ただ、担当で664棟について状況を見て、変わらないものもあるが、問題があると苦情相談があって、現地に行って近所の方に話を聞くと、この間まで高齢の方が住んでいて、特養に入所されたとか、1年前から不在になっているということが分かった。目黒区で今のところ私どもに苦情等がある中で不明土地はない。目黒区は土地の価格、財産価値が高いので、中には非常に相続関係で揉めて、皆さんが相続放棄したこともあったが、残っている方と交渉して空家を除却してもらった。今のところ不明土地はない状況である。全国的には、地方だと所有者不明土地は多いのかもしれない。

また、「目黒らしい」ということに関して、福祉部門と連携して空家対策に取り組んでいくということを全面的に出しているのは他の区の計画ではほとんどない。先程も申し上げたが、高齢の方が住んでいて、空家になる可能性が高いので、福祉部門と連携して積極的に予防していこうというのが「目黒らしさ」と考えている。

会長 目黒区内には所有者不明土地はないという理解でよろしいか。

区 全ての所を把握はできないが、区の施策の中で、空家対策あるいは都市計画事業等を行っている中で、課題になっている所はない。また、空家と不明土地については、似ているようだが制度的には全く別である。空家は建物があって、その対策の特別措置法ができた。不明土地については、不明土地についての法律ができて対策を行っていくということであり、制度的にも実態も全く別のものであるため、御理解いただきたい。

会長 空家なので、上に建物が建っているということである。今回の調査は所有関係までは

調べていないと思うが、ほぼ判明するという御回答だと理解している。他には。

委員　　私は中目黒や大橋の辺りしか存じないが、なぜこんなに人がいっぱい来るようになったのか、50数年前までは想像できなかった。今回目黒区役所の皆さんがこんなにきめ細かく大変な働きをなさっていると思って、感謝の気持ちでいっぱいである。これまでもただいまも、本当に大変だと思うが、これからの目黒区について、私ども住民に望まれることは何か。

会長　　事務局から回答を。

区　　今ちょうど基本構想の改定の取組を進めているところである。区民と区長のまちづくり懇談会を10月に6か所で行った。そこで言われているのが、持続可能な区民サービスを提供できる体制である。持続可能なというのは大きなことで、他区で一時、消滅可能性都市と言われた区があった。合計特殊出生率を見ると、中央、港は1.4程度と高いが、目黒区の場合は、出生率は1.07程度で高い方ではない。これから超高齢化になるので、高齢者福祉、それと子育て支援に力を入れている。ニーズがあるので、30年度当初予算の28%が子育て支援関係になっており、健康福祉費が合わせて53%である。私どもの都市整備関係は、例えば29年度決算では、区民一人あたりの税金32万円だとすると、福祉関係16万円ちょっとで、道路や公園のメンテナンス等の都市整備関係は2万円である。是非御協力いただきたいのは、地域コミュニティである。基本構想でも重要視しているが、地域コミュニティが希薄化している。防災にも関わってくるので、地域コミュニティを是非お願いしたい。

会長　　長期計画の策定がこれから始まるそうなので、ちょうどそういった計画を立てるところである。他には。

委員　　空家関係で不審火が発生したことがあるか。また、空家に空き巣が入って被害が発生したことはあるのか、ぜひお聞きしたい。

委員　　空家からの火災は放火や漏電、色々原因は考えられるが、空家だからということでお答えできるものがあるかどうかは正直分からない。

委員　　空き巣関係で言うと、空家について空き巣の被害があったという記憶はない。

会長　　空家担当で警察や消防と連携して対応したことがあれば。

区 空家等対策審議会の中にも、目黒警察署と碑文谷警察署、目黒消防署に入っていた
き、具体的な話を聞いている。隣が空家らしいという話が出たときに、今までは警察が
どこに相談したらよいか分からなかったものが、今後は区の空家担当に御相談ください
という話になっている。

会長 他には。特になければ、目黒区空家等対策計画素案についてはパブリックコメントの
最中なので、御意見のある方はパブリックコメントに寄せていただきたい。特に御質問
がないようなので、これで質疑を終わりたい。本日の審議は終了する。事務局から今後
の予定等があれば。

区 今のところ次回の審議会開催予定はない。今回がおそらく平成30年度の最後の審議
会となる。次回の日程が決まったら、各委員宛てに開催通知をお送りする。

会長 平成30年度第3回（通算263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）
