

# 目黒区都市計画審議会会議録

令和元年度 第2回(265回)

[令和元年7月3日]

## 令和元年度第2回（通算第265回）目黒区都市計画審議会会議録

【発言】

【発言要旨】

区 会長が選出されるまで事務局が進行を務める。令和元年度第2回、通算第265回の目黒区都市計画審議会を開催する。

区 目黒区都市計画審議会条例第5条の規定に基づき会長と副会長を選出する。

～ 根上委員を会長に選出 ～

区 その後の進行は、根上会長にお願いする。ご協力ありがとうございました。

会長 引き続き副会長を選出する。

～ 只腰委員を副会長に選出 ～

会長 本日の署名委員は私と只腰副会長とする。なお、今後、審議会委員名簿の順番でお願いする。議題に入る。本日は報告が1件である。

議題、報告「原町一丁目7番・8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。

区 ～ 説明 ～

会長 説明が終わったので質疑に入りたい。質問等があればお願いしたい。

委員 確認だが、西小山の改札から左側の区画にかけては整備されているが、今回は右側を整備するというのか。左側でも奥の方は小さな飲食店が多く残っているが、そちらの方は地元から要望が上がってこないから今回の計画に載らないのか。どうせやるなら一緒にやった方が良くと思うが。

会長 事務局、いかがでしょうか。

区 今回の区域だが、西小山の駅から改札を出て改札を背中にしたときに右側に当たる区域である。駅周辺できれいになっている部分があるということだが、改札を出て左側は品川

区である。正面から左側の区画のお話かと思うが、品川区になるのでそちらの計画については把握していない。

会長 よろしいでしょうか。他には。

委員 分からないので、私の場合はURって何ですかというところから入らないといけないが、実際にこの資料を送られてきたときに建物を見てきた。素敵な建物が建っている。事業組合というのはどういう方々が入っているのか。

会長 事務局から説明をお願いします。

区 先ほど防災街区整備事業の中で説明したが、「共同化エリア」と「街なか賑わいエリア」の2つのエリアを設定して事業を行っていくものである。また、UR都市機構については、テレビでも賃貸住宅のコマーシャルをやっている、独立行政法人である。ここでは住宅ではなく、賑わい施設をやることになっている。参考資料右上の現在の状況を見ていただくと、まず緑色で囲ってある部分が今回の防災街区整備事業の施行区域である。その中に、赤い線で囲まれている部分が、現在UR都市機構が所有している土地である。URの持っている敷地のほとんどが街なか賑わいエリアに入ることから、この事業の中ではUR都市機構の所有している土地の全体を権利変換しながら街なか賑わいエリアに土地の権利を集約していき、その中でUR都市機構が街なか賑わいエリアを最終的にやるという形である。ただ現在は、UR都市機構で権利変換の手続を行っていない。権利変換の手続は、都市計画決定が終わって東京都から認可が下りないとできない。今は、UR都市機構が自分の持っている土地で賑わい施設をまずやっ払いこう、そして共同化の事業等がはっきりしてきた中で、共同化の事業の邪魔になる部分の賑わい施設はやめて、最後に赤い部分の上のほうの賑わいエリアでまとめていこうというものである。今後の予定については、資料にあるように令和2年3月に事業組合の設立、事業の認可があり、それから令和2年12月頃に権利変換計画の認可となる。このときに土地の権利などを変換して、共同化の建物を建てる部分と賑わい施設をやる部分の土地がはっきりする。そして令和3年3月には共同化建物の建築工事に着工して、令和5年3月には建物工事が完了する。建物工事が完了したら、令和5年度には事業組合の解散となる。

それから、準備組合に入っている方々は、この区域の地権者の方々である。事業をやる区域の土地の中で権利を持っている方ということである。

会長 UR都市機構、正式名称は「独立行政法人都市再生機構」である。元々は住宅公団で、官製デベロッパーといったところである。他に御質問は。

委員 長細い資料の上に矢印があるが、「防災街区整備事業にあわせて、URの保有地を活用して、現在から約10年間の地域まちづくりに取り組みます。」というのはどういうことを言っているのか。都市計画の中では10年間とはどこにも書かれていないし、個別利用エリアと共同化エリアと2つに分けると書いてあるが、街なか賑わいエリアのことを言っているのか。

区 防災街区整備事業はいつまでという期間が決まっているものではない。また、密集法によると、防災街区整備事業の中で個別利用区を設定することができるとなっているので、URは密集法に基づいて街なか賑わいエリアを個別利用区にして賑わい施設をやるというものである。個別利用区の中でURが10年間やると決めているわけで、法律上10年間とか何年間と決まっているものではない。私どもが聞いているところでは、URがこうした形で賑わい事業をやるというのはなかなか無い試みなので、まず10年間地域の街づくりのために賑わい施設をやるというものである。

区 補足させていただく。通常だと市街地再開発事業と同じような事業運営であり、委員が仰るように、個別利用区を設定した場合には通常だとそれぞれの利用区毎に建築計画を立てて、何年以内に建物を建てるというのが一般的だが、今回の場合は、UR都市機構が個別利用区のところは何年後に建物を建てるというのではなく、地域全体の賑わいや不燃化を促進するために、概ね10年を目安にこうした賑わいの施設、コンテナなどを置いたりして、全体の賑わいに寄与する使い方をしましょうと。相手方はピーエイという会社だが、10年くらいこのような土地の使い方をする中で、改めてこの地域に相応しい使い方をしたいこうと、そういう形で今回個別利用区を設定するという方法を取っている。

委員 制度の話になるが、元々防災街区整備事業は再開発の一種だ。それなのになぜ個別利用区なのか。つまり、通常再開発は土地を持っている人の権利が床が変わるわけだが、防災街区の場合は土地と土地の権利変換が許されている。なぜ許されているかというと、密集地域には色々な方がいて、必ずしも再開発の大きなビルの床には入りたくないという人が出てきた場合に、土地の方は土地の方で集まってやってくださいというのが制度の趣旨である。URのような大きなところが、時限的に10年間別のことをやるから個別利用区を使うというのは、悪い言葉で言えば制度の目的外利用である。都市計画は時限的な仕組みを入れてもいいが、駅前の良い所にコンテナを置いて10年間考えて、その後何かやりますというのは、URともあろうものがそういう仕組みを使うというのは異例ではないか。URはどのような立場が分からないが、このような使い方では投下した資金は絶対に回収できない。何か建てないと、駅前の良い所をかなりの値段で買っていると思うが、収益のこ

とを言われているはずなので、この形では永続的な利用には成り得ない。都市計画を決めるときに時限的な決め方をするのではなく、将来はこうやるということを明示すべきではないか。

区 委員が仰ることは、まさにそのとおりだと思う。私どもも、URがこういった内容を提案してきたときに、同じようなことを申し上げた。そのときにURから言われたことは、確かに採算性は大事だと思うが、URはただ単に採算性だけではなく、土地の利用に時間的な変化、不燃化を進めたり、街づくりにおいてどういうものが良いのか、何箇所かで実験的にやっているそうだ。その中で、今回のこの土地が不燃化と街の賑わい、活性化といったものに寄与する場所だということで、今回は非常に特別な形ではあるが、時限的にこの土地をそういう形で使っていきたいという明確な方向を示されたところである。委員が仰るように、通常はそう考えるので私どももそう申し上げたが、URが更に踏み込んだ、時間の中で作って行くということをここで展開していく。地域の皆様も商店街の方もその辺の考え方に大変賛同されて、今回のような形でできてきた。何年か後には、そのような形で展開していくと。当然だが、そういう御意見があったことはURに十分伝えたいと思う。

会長 他には。

委員 確認したい。この事業は2つのことをやろうとしている。1つは防災の問題、もう1つは賑わいの問題。賑わいの部分のペースでやっていたら、防災の方は不燃化がなかなか進まないのではないかという気がするが、その辺のタイムスケジュールはどのようにお考えなのか。

区 今の御質問だが、不燃化の共同化の建物が建つまでの間には、工事着工までにはまだしばらく時間があるので、あの土地についてはあのまま置いておくのではなく、街の賑わいに使っていくために先行して賑わい施設をやっていくものである。不燃化の建物については、都市計画原案ということで出させていただいているが、先ほどお示した今後のスケジュールに則って進めていく。これ以上早く進めていくのは様々な認可の手続きがあるので難しい。賑わい施設についても、防災街区整備事業であり耐火建築物なので、街の不燃化にはどちらも寄与していると考えている。

委員 今言ったのは、図の赤い部分はかなり余裕があるが、それに対して緑で囲われた部分はすでに密集地帯である。いつを目標に改修するのか。10年待っていたら、その間このまま密集状態を続けるのかということを知りたい。

会長 事務局、いかがでしょうか。

区 お配りしている「今後の予定」にあるように、令和2年3月頃には事業組合を設立して、その後共同化の建物については令和3年3月頃には着工し、令和5年には建築工事を完了させたいということで、既に、今仰ったところに関しては事業組合を作って、できる範囲内で最短で耐火性の共同化建築物を建てるということで、準備を進めているところである。御心配になられている件については、エリア全体で不燃化がなされる、地域全体での不燃化に寄与する形でのスケジュールを組んでいるのでそのように御理解いただきたい。

会長 いかがでしょうか。追加で御質問があれば。

委員 確認だが、10年経ってURが硬い建物を建てると、36メートルの規制の中で建てるんだといった場合に、この中身は変更されるのか。個別利用区の中でやるのか。それとも新たに何らかの変更、今回決めた内容に変更を伴うのか。

区 既に、硬い建物が建つし、広場等が都市計画で決定されるので、個別利用区の中だけでURが次の展開をすることになる。周りへの変更は生じないという形でいくものだ。

委員 その場合は単なる確認行為だけでURが建てられるのか。

区 実際に個別利用区設定で防街事業は成立して終わってしまうので、その中だけで建築行為ということになる。

会長 他には。

委員 地元の方々にとっては駅前の広場として使いたい、いざというときに逃げ込めるような場所を、という要望が強かったと思うが、広場1号はこの広さで地元の人たちの要望に応えられるものなのか。

また、議論になっているURの土地の部分だが、商店街の方から要望があったという話は聞くが、店舗を一部として使うとか、あるいは広場機能を残すという使い方を今考えていると思うが、10年間の取組の中で、賑わいの創出という点がうまくいかず、URから違う使い方を、となった場合に、広場1号だけを広場として残すのか、あるいはURの土地を使って広場機能を備えた計画にしてほしいと改めて区から要望するとか、そういうことは考えられるのか。

それと、共同化について、先ほどURの土地についての権利変換の話が出てきたが、URの土地の権利変換は西小山の駅に向かって突き出た部分があるが、その部分を言っているのか。

それから、このエリアについては以前から地盤的には軟弱なところではないかと思うが、その辺の対策は考えられているのか。

区　　まず広場の広さについては、この地区についてはだいたい200平方メートルの広場を予定している。十分かどうかということであるが、防災的なことで使う、賑わいとして使うということであれば、200平方メートルは良い平米数だと考えている。

10年の取組の中で広場1号がどうなっていくかということだが、この広場は区立の広場になるので、10年後にURの賑わい施設がどうなるかということに左右される性格のものではない。今回の防災街区整備事業で作ればあとは区立の広場として残っていくものである。

それから、URの権利変換をどの部分でやっていくのかということであるが、権利変換については都市計画の決定が終わってからの手続になるので、突き出ている部分にURの土地を持っていくかということについては、そういうことではない。法定の手続の中で事業組合が結成されたら、誰の土地をどのように持っていくかというのは、事業組合の中で今後考えていくことである。

地盤が弱いのでその対策についてということだが、共同化建物の建築工事を行うにあたってはそういった調査も色々行わなくてははいけないし、当然地盤が弱ければ何かしらの対策をしないと建物が建たないので今後の設計の中で考えていくことである。それと補足だが、広場の面積について、今回は防災街区整備事業という形でやるが、こういった事業でやらなければ本来都市計画法の開発行為にあたる事業である。都市計画法の開発行為であると、区の条例で開発区域の面積の6パーセントについて公園等にしなければならぬというのがあるので、その面積と同じ程度の面積ということである。

委員　　広場1号の件は分かったが、URの持っているクラフトヴィレッジで、オープンスペースにテーブルを置いたりして一定の広場としても使えるような環境で計画されている。それが10年間という限定付きなのか、その後も続いていくのか分からないが、例えばそうした事業が10年経って終了となったときに、賑わい創出といわれているスペースを使って広場機能を一定残すというような余地があるのか。

区　　今の御質問については、URの個別利用区の中の広場という扱いなので、今後ともそういった要望があるのであれば、地元からこういった要望があるということをURに伝えていきたいと考えている。

会長 よろしいでしょうか。他、いかがでしょうか。

委員 完成が令和5年ということで、最大36メートルのビルが建ち、共同化がされて商店街の活性化が期待されている。一方で、にこま通りの反対側は完成後も商店街がある状況なのか、又は共同化に向けて地域商店街が計画されているのかどうか。この点を伺いたい。

区 今回の御質問は、にこま通りを挟んだ反対側の商店街についてのことかと思う。こちらについては、まず7番・8番の共同化、防災街区整備事業としての共同化をやったうえで、それを見ていただきながら周りに波及していけばよいと考えているところである。こちらの地区の方々からやりたいという声があれば、区として支援していく予定である。街づくりについては、今後も不燃化に向けて御要望に応じて共同化ということだけでなく、いろいろな手法があるということで、手法の御紹介や勉強会を現在も行っているので、今後も続けていきたいと考えている。

会長 よろしいでしょうか。他には。

委員 URが個別利用区を自分で確認を出せるとなると、転売する可能性があるが、転売の規制とか約束はしているのか。何もなければURはデベロッパーに売ってしまうので。その場合今度はデベロッパーが勝手に建てることになるのでそこが心配である。

区 通常URの事業手法だと、こういう土地はURが最初に手がけて土地を買ったりして、結果的には民間のデベロッパーに売ってしまう、建物を建ててしまうので、URの立場からしたら先々売ってしまうのは避けられないものである。ただ、今回URも単純にそういう形で建物ができてしまうことを必ずしもよしとしないということで、御自分たちの組織の中でそういう方向になったということだ。ただ単に売ってしまっただけで建てばいいんだということではなく、地域の不燃化にも寄与する、地元にとって有利な形でできるようなものを探っていきたいということで今回やっている。そうはいつでも、転売ができない形で制限がかけられるかということ、そこまではできないものと考えている。

委員 老婆心ながら、万が一売るとしても街づくりに寄与する形で売りますと一札を入れてもらった方がいい。

区 私どもはこれまでもURとはこの土地を使うに当たっては周囲との調和に配慮する形で、とやってきたので、そのような時が来たときには一定程度の制限がかけられるように区と



しては対策を立てたいと考えている。

委員 手続きに入る前にやっておかないと縛れない。自分で使える土地が残るだけだから。

委員 今の関連で、上目黒二丁目の売却のときと同じように、買戻し特約を付けておけば良いのではないか。先ほど委員が仰った街づくりに寄与しないようなものになるなら買い戻すという特約を付けておいた方が良いのではないか。

区 御提案があったということで、私どもの方でその点も考えておきたい。ただ、元々この区画には区の土地が一切無いので、買戻しということはやりようがない。どうしてもやろうとなると、区でお金を出して買うことになるので、そういう土地であることは御理解いただきたい。

会長 今後縛りをかけるということについても御検討いただきたい。それでは、他に。

委員 賑わいということで、大きな話になってくる。中央体育館があるが、補助46号線の道路が拡幅されて、山手通りから、また環七から、かなりの車が入ってくる。車を利用される方が、魅力ある西小山に行きたいというくらいの街にしていきたい。それと、あの場所の近くには武蔵小山があり、西小山があり、大岡山がある。武蔵小山や大岡山に負けないような街づくりをしていただきたい。

会長 御意見、御要望かと思いますが、事務局いかがでしょうか。

区 貴重な御意見をありがとうございます。区の方でも、あの辺りについては街づくりの協議会があるので、その中でも地元の方々が街づくりについて活動をされているので、今頂いたような声を協議会にも伝えて、より一層活動を活発化されることを望んでいると伝えていく。

区 今日、東京都第二建設事務所との打合せを行い、区長や区の職員も出席し、補助46号線の関連は委員が仰るようなバリアフリー、自転車走行環境も含めて整備し、かなり良くなると思われる。20メートルの幅員なので。中央体育館は、オリンピック・パラリンピックの練習会場であり、今中央体育館も整備しているので、ちょうどオリンピック・パラリンピックのときには大型のバスが体育館まで通れるようにすると聞いているので、御安心を頂ければと思う。

会長           それでは、他にありませんでしょうか。

委員           今回のお話は10年後の活用方法というのが非常に大事だと思うが、今まで地権者への説明として、URが地域に開いた防災に関しての土地利用をされるが10年後はどうか分かりません、という話もしているのか。もし、地権者が10年後に急に転売等になった場合に、話が違うとなったら大変なので、そこをしっかりと説明されているのか。あと、今後住民説明会もあると思うので、そういった場でも10年後の活用方法が様々な形がありますよ、ということは住民の方には説明すべきだと思うので、その部分をしっかりとお願いしたい。皆さん素晴らしい建物が建つことを期待しているので。

          あともう1点、拡幅工事が行われている間は駅に続く道は使えずに、遠回りをして駅に行くことになるのか。

会長           事務局から回答を。

区           まず10年後の活用方法だが、URがどのように使うか分からないという話はその通りである。ただ、URからはできるだけ地元のためになるようにしていきたいという話は聞いている。区としては、そういった使い方になるように要望していくということで、地権者には事務局から説明をしている。URについても準備組合の一員であり、街づくり提案が出てくるにあたり準備組合で取りまとめているので、しっかりと議論されたものが出てきていると考えている。今後については、URにそういった使い方をしてほしいと要望していくことを考えている。今後は、都市計画原案についての説明会を区で行っていくので、そういった質問があればお話をさせていただく。その他にも事業説明会として、準備組合でもこれまで2回説明会を行っているので、その辺りの質問が出たという話は聞いていないが、今後質問があれば、準備組合で決めていることなので、準備組合事務局から丁寧に質問者に説明していくものと考えている。

          次に、駅前通りの区画道路3号の拡幅工事の件だが、工事をどのような形で行うかというのは実際に設計が決まった中で道路の工事になり、警察との協議等あるので、実際に通行止めになるかどうかは今後のことになる。皆さんが使いにくいような形が警察で示されると思うので、よく協議するように組合には伝えていく。

会長           他に御質問、御意見はよろしいでしょうか。特に無いようであれば、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           次回第3回の開催日程については10月2日 午前10時から、また、第4回の開催日程については10月21日 午後2時からを予定している。詳細が決まり次第、各委員宛

てに開催通知をお送りする。

会長 令和元年度第2回（通算265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）

---

---