

目黒区都市計画審議会会議録

令和2年度 第1回(通算269回)

[令和2年7月13日]

令和2年度第1回(269回)目黒区都市計画審議会会議録

【発言】

【発言要旨】

(欠席委員 只腰委員ほか3名。)

会長 令和2年度第1回、通算269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田島委員。議題に入る前に、議事の進行について、事務局から連絡事項がある。

区 報告事項1件目の「自由が丘駅前西及び北地区地区計画(案)」及び「自由が丘一丁目29番地区第一種市街地再開発事業(案)」について、本審議会委員の岡田委員が自由が丘1-29地区再開発準備組合理事長及び都市再生推進法人株式会社ジェイ・スピリット代表取締役社長をお務めである。目黒区都市計画審議会条例施行規則第6条では、「委員は、直接の利害関係のある事項については、その議事に加わることができない。ただし、審議会の同意があったときは、会議に出席し、発言することができる」と規定されている。ここで言う「議事」とは、審議に関わる場合のみを指すため、今回のような報告案件の場合には該当しないと解される。

また、今回は新型コロナウイルス感染予防のために、マイク席を前方と後方の4か所に設けた。委員の皆さまにはお手数をおかけするが、意見を述べる時は近くのマイク席まで移動して発言して頂きたい。

会長 本日は3件の報告と2件の情報提供がある。議題1「自由が丘駅前西及び北地区地区計画(案)」及び「自由が丘一丁目29番地区第一種市街地再開発事業(案)」について事務局から説明を。

区 ~ 説明 ~

会長 ただいまの説明について、御意見、御質問があればお願いしたい。

委員 自由が丘で一番心配なのは防災面だ。集客力がある街だからこそ、何かあれば大惨事となる。早急に対応していかなければいけない。そこで、質問が2点ある。

1点目は、地区計画を策定するには、地区の特色を踏まえて、地区に相応しい街づくりを実現していくため、地区独自のルールが必要になる。一方で新たに地区計画を策定する際には、その範囲に接する既存地区計画の内容を踏まえたうえで地区計画を

策定しなければ、周囲と調和のとれた街づくりとは言えない。今回都市計画を策定するにあたって、隣接する街の地区計画をどれほど調べたのか。

2点目は、地区計画を定めるためには区域の基本方針と地区整備計画を全体に定める必要がある。地区整備計画というのは全体的に定めるのであって、通常は地区整備計画と同時に地区計画が成り立っていくものだ。自由が丘の場合、西及び北地区に関して東京のしゃれた街並みづくり推進条例の街区再編街づくり制度を使いながら進めていくと聞いている。権利者の合意形成が整った街区から提言を受け、段階的に地区整備計画を進めていくことになっているが、段階的に地区整備を進めていくことによるようなメリットがあるのか。コロナ禍で東京都等の財政にも限りがあると思うが、その辺のことも加味しながらお答えいただければと思う。

区

1点目の質問に関して、今回の西及び北地区に隣接する地区計画はあらかじめ調べてある。南側に自由が丘南口地区地区計画、北側には自由が丘サンセットエリア地区計画がある。この2つの共通点として、どちらも街並み誘導型地区計画として策定しているという特徴がある。街並み誘導型地区計画とは、建物の高さや外壁に制限を設けることで容積率や道路斜線制限などを緩和し統一感をもった街並みを形成するといった建物の建て替えを誘導するものである。今回の地区計画も街並み誘導型の地区計画を基本にしつつ、老朽化した建物の更新を目指すために高度利用型地区計画の併用を認めているので、既存の地区計画と統一・調和したものであると考える。

2点目の質問に関して、東京都が定めた街区再編街づくり制度に基づく街並み再生方針の特徴として、権利者の合意形成が整った街区から段階的な整備を可能とすることで、土地所有者による小さな単位での街づくり提案を可能とし、地区の課題解決に向けて柔軟かつ段階的な都市計画がつけられるメリットがある。これは、都心の有効活用されていない土地や、老朽化した建物の密集地域などさまざまな課題の市街地を抱えている東京都の現状を踏まえ、比較的小さな街区単位からまとめて都市機能の方針を進めていくことが効果的であると判断し、条例化したものである。特に自由が丘の西及び北地区の駅前においては、細街路や狭小敷地が多い立地特性を持っているので、防災性の向上や土地の有効活用のために段階的に街づくりを進めることができる、しゃれた街並みづくり推進条例に基づく、街区再編街づくり制度が適していると考えられる。

委員

先ほどの2点の質問に付け加える。1点目は自由が丘一丁目29番地区の再開発が進むことで、具体的に周囲とどのような調和をとっていくのか。例えば、北側にはサンセット地区があり、補助46号線がある。こうした隣接する地区計画の改正や道路の拡幅をどのように進めていくのか。また、自由が丘の街は目黒区だけではなく、

広くみると隣接する世田谷区にある商店街や住宅地と一体となって街並みが形成されているので、今回の地区計画案は隣接する世田谷区の用途地域や地区計画など、区外の街づくりの状況を踏まえて作成したのか。

2点目の地区整備計画の段階的な策定についてご答弁いただいたが、今回の地区計画決定後、段階的に地区整備計画を定めていくには権利者の共同化への合意形成に向けた話し合いが必要である。一定の年数がかかることが想定され、一丁目29番地区については権利者による準備組合が設立されてから、今回の都市計画決定手続きまでに3年かかっている。それを踏まえると、段階的な都市機能の更新に向けて、早い段階から権利者の話し合いを進めていく必要があると思うが、いかがか。現時点において一丁目29番地区以外の権利者の話し合いの進み具合はどうなっているのか。

会長

事務局お願いします。

区

1点目に関して、一丁目29番地区の再開発が進むことで、周辺地区にとっても賑わいや防災性の向上など良い波及効果が得られるよう取組を進めてきた。例えば一丁目29番地区の再開発においては、無電柱化や街角広場を整備することで、駅周辺地区の回遊性や賑わいの向上に寄与できる街づくりを検討しているところである。また、サンセットエリアの権利者の皆さまにおかれましても、回遊性の向上や都市計画道路の拡張整備等今後を見据えた勉強会を開催していることから、区としても今年度から勉強会の開催を支援している。駅前の再開発が点で終わることがないように、駅周辺全体の今後を見据えた街づくりを進めていけるよう検討しているところである。

2点目に関して、区の垣根を越えて調和のとれた街づくりにするために世田谷区の用途地域や地区計画も調査を行った。駅周辺には商業系の用途地域が定められ、道路を挟んだ向かい側の地域は第一種低層住居専用地域といった良好な住宅地域が広がり、世田谷区も目黒区と同様の用途地域であることが分かった。また、自由が丘の南口に面したところの、世田谷区の奥沢二・五丁目北地区地区計画も街並み誘導型であることが分かったので、調和のとれた街づくりが可能であると考え。行政間でも連携して街づくりを行っていくために、世田谷区の玉川総合支所の街づくり課に対して今回の駅前地区の都市計画手続きに関する情報提供を行っている。一丁目29番地区は検討が進んでいるがその他の地域はどうかという質問があったが、区は現在都市計画道路補助127号線沿道一体街づくりを実施計画として取り組んでいる。沿道の権利者の方と共に話し合いながら取り組むために、一丁目29番地区に関しても早い段階からオブザーバーとして参加して取り組んできた。今現在は西側の権利者の皆さまにも話し合いに参加してもらっており、昨年9月にはカトリア通り西側沿道地区の検討会を開催することができた。権利者の皆さまの生活再建策を第一に、優先整備路線

として選定された都市計画道路の整備をどう進めていくか、区民の皆さまのご意見を聞きながら進めていこうと考えている。地区計画に定めた目標の実現、そして全域の地区整備計画の策定に向けて権利者の皆さまの御意向を丁寧に伺いながら今後も取り組んでいきたい。

会長 他はいかがでしょうか。

委員 自由が丘は高い建物のビル風が非常に強い。先の台風でも大きな被害を受けた。60mの建物だとビル風がやはり怖い。ビル風を検証したと書いてあるが、直接街に立って検証したのか。

会長 事務局お願いします。

区 ビル風については区民の皆さまからも意見をたくさん頂いた。今回の計画は中目黒のG Tタワーのような高さではなく、身の丈再開発という言葉もあるように自由が丘の街に適したものが良いと考えた。区全体の統一基準は、商業地域の中で敷地面積3000㎡以上の敷地では1.5倍までは緩和できるとしている。一丁目29番地区の高さの最高限度はやはり60m以内に収めるべきだろうと準備組合の意見がまとまった。ただ単に現行の高さ制限の1.5倍に収めるだけではなく、目に見える緑化や街角広場の設置など、付加価値が生まれるような提案をしていただいているのが特徴だと思う。ビル風については検討するよう準備組合に対して再三申し出ている。また、現在も風環境の影響に関してはシミュレーションしているところだ。引き続きビル風に関してはしっかり検討するよう区からも申し出ていきたい。

会長 よろしいでしょうか。他はいかがでしょうか。

委員 今回の高さ制限60mとは中目黒G Tタワーより少し小ぶりなイメージで合っているか。そういった建物がメインとなり街づくりというイメージをしているが、例えば大規模な風水害があった時、高層階に逃げなければならないことになる。地域貢献するために、建物の中にオープンスペース、逃げ場を考慮した建て方になるのか。自由が丘に買い物をしに来た人が避難する場所も考えなくてはいけない。また、例えば西側の地区である学園通りは渋滞や人の通りも多く、電柱もあるうえ、停まっている車も多い。非常に混雑した場所である。そういった場所の混雑解消に向けて、拡張するとか、信号機を右折しやすくするとか、いろいろなことを考えていかなければいけないが、このことに関してはどうお考えか。

会長 事務局お願いします。

区 3点にわたる御質問の回答をさせて頂く。1点目の建物の高さとして、上目黒一丁目のアトラスタワーは約165m、中目黒のGTタワーが約120mなので、これらは今回の自由が丘の計画の倍以上です。目黒銀座児童遊園横に建っている高い建物が約65mなので、今回の高さのイメージの目安となる。ビル風はこれからシミュレーションをかけていくが、大幅に低減していくと考える。

2点目の防災面に関して、防災備蓄倉庫の設置、自由が丘に足を運びに来た方の一時避難場所など、防災課とも協議中である。

3点目の学園通りの交通環境に関しては、3号壁面として道路沿いに幅1.5mの歩行者の空間を設け、歩行者の安全をつくと同時に、自由が丘の賑わいにつながるような地区整備計画の内容を今後、地権者の皆さんと検討していくことになる。

会長 他にはいかがでしょうか。特にないようであれば、議題1「自由が丘駅前西及び北地区地区計画（案）」及び「自由が丘一丁目29番地区第一種市街地再開発事業（案）」について」は終了とする。

それでは、議題2「原町一丁目7番・8番地区防災街区整備事業の取組状況について」事務局から説明をお願いします。

区 ~ 説明 ~

会長 説明が終わりましたので、御質問、御意見を伺いたい。いかがでしょうか。

委員 原町1丁目7番・8番地区については、防災と賑わいという大きな2つの視点で進めていく事業だと思う。建築基準法違反や是正など様々な問題もあったが、自転車で側を通ると、賑わい広場は天気の良い日は親子連れが来て、広場の中には移動式の車販売で食べ物を提供したりと、かなり地域の賑わいの中心になりつつある。立地は人が集まるようなポテンシャルを持っていると、そうした光景を見て改めて感じた。今回、コロナ禍にあるが、今後の予定について令和3年度から既存の建物の解体工事を行うことになっているが、いろいろな会議体がコロナ禍で出来ない中で、こういった予定に支障をきたしているのか。予定が変わってくることはあるのか。

会長 事務局お願いします。

区 このような状況だが、現在予定通り進んでいる。今後も地権者の方とお会いする時はあらかじめ予約をして広い場所で会合するなど対策を行っていく。今後も新型コロナウイルスの影響で予定が遅れることがないように出来る対策を考えながら計画を進めていく。

会長 出来る限りの対策をとって行っていただけたらと思う。他には。

委員 概要を見ると総事業費75億円かかると書いてあるが、資金調達はどのように行うのか。また工事期間中は商売している方が多くいるが、生活の支援はどうするのか。

会長 事務局お願いします。

区 まず資金については国、都、区から補助金が入る予定である。目黒区の最初の防災街区整備事業である目黒本町5丁目24番の事例でいくと、補助金が総事業費の25%程度入ったので、今回もそのくらいだと考えている。次に生活の支援については、工事中の住まいに関しては事業組合の方で新たな住まいを手配する。商業を営む人へは、希望者に近辺の仮店舗を提供することとなっている。

委員 上目黒1丁目の再開発事業の際には、URと旭化成が先行的に資金を投資して再開発を行ったが、今回の総事業費の75億に関してはどうするつもりなのか。

区 事業協力者が事業組合に資金を提供する予定である。具体的な事業協力者としては三井不動産レジデンシャル株式会社、大和ハウス工業株式会社、首都圏不燃建築公社である。また、保留床を処分することで資金を回収する予定である。

会長 よろしいだろうか。他には。

委員 にこま通り商店街が西小山駅の先2ブロック先にある。また、拡幅工事を行っている46号線の通りを越えるとニコニコ通り商店街がある。地元の方はこれらの商店街を利用していると思うが、今回の計画で西小山駅が変わったことで他のところから訪れた方が、駅前のみを回遊して戻ってしまうと、駅を越えた先の商店街への回遊性が失われてしまうのではないか。このような意見を街の人から頂いているので、そういった点の工夫を教えてください。

会長 事務局お願いします。

区 駅前の共同化住宅の中や区立広場に案内を設けることができるか検討する。

会長 よろしいだろうか。他には。

委員 山手通りから補助46号線、中央体育館をぬけて西小山に行くところまで含めての回遊性をぜひ向上させて頂きたい。また、施設内のバリアフリー化はどう進めていくのか。そして目黒区は道が狭いうえ、駐車場も少ないのももう少し進めて頂きたい。

区 回遊性に関しては、先ほどと同様案内を設置したいと考えている。バリアフリーに関しては施設内も区全体として進めていかなければいけないと重々承知している。今後バリアフリー推進基本構想の改定の際には、学識経験者だけでなく、障がい者の方や高齢者の方の団体など、さまざまな方の意見を聞きながら進めていく。駐車場も共同化住宅の中にも確保する。訪れた方の駐車場も規定による台数は確保する。

会長 他はいかがだろうか。

委員 防災施設建築物建設敷地の防災施設建築物とは具体的に何をする場所なのか。賑わい広場など、概ね10年のURの計画概要があるが、防災機能を果たすものはどうなるのか。

区 防災施設建築物とは、現在の地権者の方が建てる共同化住宅のことである。1階部分が店舗等商業施設、2階以上が共同住宅となっており、現在の地権者が店舗部分が住宅部分か、あるいはどちらも取ることができるように、商業施設と共同化住宅が入っている建物が防災施設建築物である。賑わい施設に関しては、耐火建築物、準耐火建築物以上の建築物を建てるので、防災面に関しては強くなっている。

区 補足として、防災施設建築物は、耐火建築物、延焼遮断帯となる計画の建物であり、防災備蓄倉庫や防火水槽などを設ける場合もある。

また、広場が一時避難場所になる。密集法に位置付けている防災機能を有する建物を建てるということで、補助金をもらうことになっている。

あとは地権者の方々の生活があるので、共同住宅や店舗を入れる。建物自体が延焼遮断をする機能を持つ。

それから個別利用区は、防災街区整備事業の区域に入っているので、基本協定を結んで令和10年11月以降も勝手に建物を建てないように協議していく。

会長 他には。特に質問がないようなので、この議題については終了する。
それでは、議題3「目黒区都市計画マスタープランの改定の延期、目黒区交通バリアフリー推進基本構想の延伸及び改定の延期について」事務局から説明を。

区 ～ 説明 ～

会長 御意見、御質問をお願いします。

委員 新型コロナウイルスで地域経済や国・自治体の税収に大きな影響が出ている。今後は生活様式だけでなく、政治の在り方も見直さなくてはならない状況である。今回の計画改定に関しても、今までのような税金を大きく投入するような大型開発ではなく、そこに住んでいる地域の皆さまと一緒に、身の丈に合ったような都市計画の策定が重要となってくるが、いかがだろうか。

会長 御意見ということで、事務局いかがでしょうか。

区 現在の都市計画マスタープランは区の基本構想そして基本計画で目指す、「ともに作るみどり豊かな人間のまち」を基本とし、街の将来像を示し、街づくりの基本的な方向性を明らかにして平成16年3月に策定したものである。その際将来都市像として「子どもの元気がみえるまちめぐろ」として4点目標を定め進めてきた。今回についても、区の基本構想、基本計画、そして東京都の都市計画区域マスタープランを踏まえたうえでどのような街にしていけばいいのか、様々な意見を頂いて、皆さまと共に協議して考えていく。

会長 延期となったので環境の変化に合わせて進めていけたらと思う。
他には。特に質問がないようなので、この議題については終了する。
それでは、議題4「東京都の都市計画区域マスタープランの原案について」事務局から説明を。

区 ～ 説明 ～

会長 御意見、御質問をお願いします。
よろしいでしょうか。特に質問がないようなので、この議題については終了する。
それでは、議題5「東京都の都市計画「都市再開発の方針」（原案）について」事務

局から説明を。

区 ～ 説明 ～

会長 御意見、御質問をお願いします。

委員 目黒区には、目黒駅のように目黒区と品川区など区境に属している場所がいくつかある。西小山駅も西側が目黒区で東側が品川区である。区民からしたら、変更するなら他の区と合同で行ったほうが良いと考えるのではないか。また、中目黒に東京音楽大学が出来たから駅の改札を増やしたほうが良いのではないか。東急電鉄とどの程度関わりを持って開発を行うのか。

区 計画は他の区と連携を取りながら進めている。開発という形で一緒に行っているというわけではない。中目黒駅に関しても、以前から改札についての要望が地元の方から出ている。街づくりの計画を立てる時、住民の皆さまにどういう形で利便性が向上するかという視点を持って計画を進めていくので、今後改札等の意見も出てくる可能性はある。今後の検討次第だが、視野に入れながら検討していく。

区 補足だが、西小山に関して、品川区側は開発が終わっている。都市計画道路も広場もできて、建物も建って立派になっている。目黒線の連続立体交差整備を品川区と連携して行ったが、目黒区側が全然整備されていないということが大きな課題だった。今後も品川区ともしっかりと連携して取り組んでいきたい。

 中目黒駅の改札については、区から何度も東急電鉄に伝えている。東急も分社化して東急株式会社と東急電鉄となった。連携をする際縦割りにならないよう、大きな課題なのでしっかり取り組んでいきたい。

会長 他には。

委員 上目黒一丁目北地区が再開発促進地区に指定されたが、東急ストアの所有者は丸紅ということで、土地の大部分を占めている。再開発の協力者で合っているだろうか。また中目黒駅に改札を増やす話が出たが、こちらの上目黒一丁目北地区も駅になるのだろうか。

区 目黒区地域街づくり条例に基づく街づくり研究会というものができており、丸紅も参加し研究を行っている。再開発促進地区にしなければ、市街地再開発事業等はでき

ないため、今回ようやく東京都の方で検討して頂いて道筋が整ったので、これからベースをつくって、研究会も進めていく。改札については、東急の分社化に伴って縦割りとならないように、東急電鉄としっかり連携を取りながら進めていく。

会長 他には、特に御質問がなければ、これで質疑を終わりたい。本日の議題は終了する。事務局から今後の予定等があれば。

区 次回審議会は8月6日に開催予定である。開催通知は机上配布してある。配布資料は1週間前に郵送する。

会長 令和2年度第1回（通算269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）
