

目黒区都市計画審議会会議録

令和4年度 第1回(通算第275回)

[令和4年4月19日]

令和4年度第1回（通算第275回）目黒区都市計画審議会会議録

【発言】

【発言要旨】

会長 令和4年度第1回、通算第275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いいじま委員。
傍聴申請の許可について諮る。（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。
では、事務局から連絡事項をお願いする。

区 本日の審議会は、新型コロナウイルスの感染拡大を防止するため、対面とオンライン会議を併用しての開催とする。オンライン参加の方は発言時以外ミュートにさせていただき、切り忘れていた方は事務局でミュートにさせていただきます。

会長 議題に入る。事務局から議事の進行について説明をお願いする。

区 まず、発言方法について、オンライン参加の方は画面に映るよう挙手をお願いする。発言希望者がいないか随時事務局で確認し、会長に指名していただくが、万が一指名されない場合等はチャットで知らせてほしい。会場にいる方は事務局がマイクを渡しに行くので、会長から指名されたらその場でお待ちいただきたい。

それから諮問文については、これまでは区から会長へ手交していたが、感染拡大防止の観点から省略する。同様に答申文についても、手交を省略する。

最後に諮問案件の質疑応答と採決については、議事の進行上、ウェブ参加者、対面参加者の順で行う。

会長 議題に入る。本日は1件の諮問と1件の報告がある。諮問案件について、事務局からお願いする。

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7号「東京都市計画防災街区整備方針の変更について」を議題とする。
 事務局より説明をお願いします。

区 東京都は「防災街区整備方針」について、防災都市づくり推進計画及び整備プログラムの改定に伴い、都市計画変更手続きを進めている。
 都は変更原案の公告・縦覧を経て、変更（案）を作成し、都市計画法第18条第1項に基づき、区に意見を求めた。
 区は目黒区都市計画審議会への諮問・答申後、回答する予定である。
 主な経緯として、都は令和3年に都市計画変更原案について公告・縦覧、本年2月1日、区へ意見照会と変更案の縦覧をした。
 防災街区整備方針は、密集市街地における防災街区の整備に関する法律に基づき防災上危険性の高い木造住宅密集地域について、延焼防止機能及び避難機能の確保と土地の合理的かつ魅力的な街並みの住宅市街地への再生を図るために定めるものである。
 目黒区に関わる都市計画変更内容としては、目黒本町地区は、都市防災不燃化促進事業が完了したこと、目黒本町六丁目・原町・洗足地区及び原町一丁目・洗足一丁目地区は、地区計画が都市計画決定したこと、また、防災街区整備事業の推進には、「特定防災街区整備地区」の指定が事業要件のため修正した。
 今後、都へ意見回答し、都は6月頃に都市計画変更の決定を予定している。

会長 それでは、審議をお願いします。

委員 今回5箇所完了や新規などがあるようだが、ちょっと分かりづらいため、資料の図面に対応箇所等について、もう少し丁寧な説明をいただきたい。例えば都市計画道路の補助46号線が、今年度中に完了して、それをもって完了という解釈で合っているか。

会長 事務局をお願いします。

区 ただいま質疑があった点については、大きな変更がなかったため、鑑文に載せておらず、変更箇所について説明しなかったことをお詫びする。その上で資料57ページの日黒本町地区の地図については、56ページの別表2に、事業中から完了等の変更について、別表1のみ説明したが、別表2が防災公

共施設整備等の概要で変更箇所を示している。具体的には、目黒本町地区については、文言や年度の修正にとどまっており、「①防災公共施設の整備に関する計画の概要」のうち「a 防災公共施設の整備の方針」の中で、「密集市街地における延焼遮断帯の形成や延焼遮断機能・避難機能の確保を図るため、防災都市計画施設道路第1号及び第2号の整備を図る。」とあるが、第1号及び第2号で、これまでは「1～2」という「波線（～）」で明記されていたところを「及び」に文言修正がされている。「d 当該防災公共施設の整備スケジュール」については、防災都市計画施設道路第1号がこれまで平成標記となっていたが、年号を修正し、また2年ほど伸びることになったことから、「令和4年度まで」と修正されている。また、目黒本町地区については「②防災公共施設と一体となって特定防災機能を確認するための建築物等の整備に関する計画の概要」のうち「c 防災公共施設と一体となって特定防災機能を確認するための建築物等の整備のおおむねのスケジュール」では、①の修正を踏まえたうえで、第1号に関しては不燃化促進を図っていくという修正がされている。質疑にもあった57ページには、目黒本町地区の1号道路及び2号道路が記載されており、長くなっている矢印が1号道路となっており、これについては先ほどの計画修正のとおり現在の整備スケジュールとしては令和4年度までの整備ということとなっている。別表2の目黒本町六丁目・原町・洗足地区の修正については、「①防災公共施設の整備に関する計画の概要」のうち「a 防災公共施設の整備の方針」で「及び」標記に文言修正、「d 当該防災公共施設の整備スケジュール」が令和標記の「令和5年度まで」、「②防災公共施設と一体となって特定防災機能を確認するための建築物等の整備に関する計画の概要」のうち「c 防災公共施設と一体となって特定防災機能を確認するための建築物等の整備のおおむねのスケジュール」では「（平成28年度～）」が追加、①のdを踏まえて「令和5年度」予定ということで修正がされている。

会長 基本的には時点修正ということによろしいか。新規もあるが既に計画決定されているものを盛り込んだということで、全体としては時点修正を体系的に盛り込んだということか。

区 その通りである。

会長 他にご意見はあるか。

委員　　これまでも防災街区整備方針が定められてきて、災害対策としてはそれなりの貢献をしてきたということだが、最近東京都の大地震の地域危険度調査で町丁目別の危険度の調査を行っているが、南部地域については相対的には危険度の順位が下がっているが、一方で大岡山一丁目や祐天寺一丁目の危険度については上がっている。東京都の方針ではあるが、目黒区として防災街区整備方針については、総合的な危険度の調査等の結果も踏まえて、今後何かしらの要望を東京都にしていくこと等を考えているのか伺いたい。

会長　　事務局お願いする。

区　　南部地域で木密事業を進めているところであるが、ご指摘いただいた大岡山や祐天寺については、第9回地震に関する地域危険度調査を東京都の方で行っており、その状況によっては何かしらの検討が必要だと考えている。なお、祐天寺については、祐天寺駅周辺地区整備計画の中に木密の解消を掲げているため、都市整備課が中心となり地域と共に検討していく状況である。

会長　　他にいかがだろうか。

委員　　情報共有ということで発言させていただく。今回の防災都市づくり推進計画の改定及び整備プログラムの改定、そして先ほどご指摘いただいた危険度も東京都の委員会に委員として加わっているため、そのあたりの状況を話させていただく。今回目黒区に関しては大きな変更はないが、5年に一回の基礎調査で集めたデータをもとに、市街地の整備が進み改善が進んだところは整備地区から削除、あるいは良くはなったがもう少し経過措置をしていく必要があるところ等を5年に一回見直している。目黒区には少ないが、例えば畑や緑地が宅地化されて、建て込んでくると、これが将来、木密になっていくのではないかという懸念があることから、また、区の評価や建物の劣化状況も踏まえ、危険度も見直していく必要がある。これらを総合的に評価しながら、整備地区や特定整備地区を洗い出していく枠組みで進めている。今回の見直しの検証では、目黒区に関しては大きな変更はなかったという判断である。

会長　　よろしいだろうか。他になければお諮りしたい。採決方法としては異議あり・なしを諮る簡易採決を行いたいがか。

委員 (会場・ウェブともに) 異議なし

会長 それでは簡易採決を行う。令和4年4月19日付け目都計第7号により区長から諮問された、「東京都市計画防災街区整備方針の変更について」、案のとおり異議はないか。

委員 (会場・ウェブともに) 異議なし

会長 異議なしと認め、「東京都市計画防災街区整備方針の変更について」は、案のとおり異議はない旨、当審議会として区長へ答申する。

～ 会長答申文を読み上げる ～

続いて、報告案件について事務局から説明をお願いします。

区 下目黒一丁目地区(以下「本地区」という。)については、都市計画の(原案の案)を令和3年12月の都市計画審議会(書面)に報告した。本日、原案の案に関する住民説明会等の実施結果及び原案について報告する。

当地区は、「目黒駅周辺地区整備計画」において、「地域の魅力を高める複合市街地の形成」を目指すとし、取組みとして「下目黒一丁目住居系用途地域の土地利用のあり方の検討」が位置付けられている。

平成31年3月に設立した「下目黒一丁目地区街づくり協議会(以下「協議会」という。)」において、地域の実情に合わせた街づくりルールを取りまとめ、令和3年9月に、区へ地区計画の策定及び用途地域変更に関する「下目黒一丁目地区街づくり提案書」を提出した。区は、協議会からの街づくり提案を受け、地域の街づくりを推進するため、本地区における都市計画(原案の案)を取りまとめ、区ホームページや区報で周知するとともに、令和4年1月15日に住民説明会を開催するなど区民からの意見募集を行った。区は意見募集の結果を踏まえ、このたび都市計画(原案)を取りまとめた。

今後の予定としては、都市計画審議会への報告後、5月9日に都市計画法に基づく公告、翌10日から縦覧と意見募集を開始し、14日に住民説明会を開催する。都市計画の決定時期については、令和4年度中を目指し、手続きを進めている。

会長 それでは、審議をお願いします。

委員 まず初めに、この審議会に出席するたびオンライン配信の環境が非常に充

実して、レベルアップしているのを非常に感じている。このようにハイブリットで審議会をできるような環境を整えていただいている事務局に大変感謝している。ありがとうございます。

質問は2点ある。一点目は、下目黒一丁目地区は目黒川も通っているということで、景観に関しては緑化が非常に重要だと考えている。パブリックコメントにも緑化のことは書いてあるが、別紙2の「土地利用に関する事項」で、この地区は目黒区みどりの条例による届出の対象外の場合でも、緑化の推進に努めると書いてある。具体的に、推進について区としてどのように進めていこうと考えているのか伺いたい。

二点目は、今年の1月にYouTubeで内容の配信がされていて、非常に細かく分かりやすい内容だったが、マイクで喋る時に外気の音か何かが入っていて、結構聞きづらいという印象を受けた。5月にまた動画配信されるということで、聞きやすいような工夫をしていただければと思う。

会長 事務局からお願いします。

区 2点にわたる質問に対してお答えさせていただく。まず緑化の推進については、この地区の皆様から提案書が出された時、防災性の向上と歩きやすい回遊性、それと緑を増やす声が非常に多く出された。今回地区計画として下目黒一丁目地区に地区計画が決定されると、この地区全体が届出の対象地域となるため、例えばここで都市計画決定後に建物を新築されたい方が窓口に来られた場合、地区計画の届出の中でみどりの条例と適合するようになっていくか内容を審査して指導するというものである。そのため、現在は200㎡以上の敷地がなければ、緑化の基準の認定対象にならない敷地についても、きめ細かく緑化のことを推進できるというものである。また、2点目のYouTubeの動画配信についてだが、今回の原案の際もYouTubeに動画をアップロードし、今朝の段階で288回ご視聴していただいている。実は区の職員が自前で作っており、音声についてもナレーション原稿を自分で作っている。執務室で録音すると周りの声が入ってしまうので、地下の倉庫で一人マイクに向かって録音した。なるべく周りの音が入らないかつ、視聴してくださる皆さまに分かりやすく丁寧な説明になるよう工夫しているが、引き続き原案についても住民説明用の動画を配信する予定があるため、工夫しながら、分かりやすい説明ができるようにしていきたいと思っている。

会長 よろしいだろうか。他にあればお伺いする。

委員 　　少し基本的なことだが、Bゾーンは「都心居住及び商業・業務・余暇サービス複合地区」とあるが、Bゾーンはマンションや商業施設がほとんどだった。余暇サービスというのは、どういうものなのか、何をもって余暇サービスというのかお聞きしたい。

会長 　　事務局から回答どうぞ。

区 　　この地区計画のルールは協議会の皆さまと会議を重ねて内容を吟味してきた。皆さま共通だったのが、本地区は目黒駅から近く非常に立地のポテンシャルがある一方で、戸建て住宅や共同住宅があり、人が住まう住環境の建物が多くある。ただ協議会の皆様にアンケートを取った際、やはり駅至近のポテンシャルをもう少し活かしていくべきではないかというご意見が多くあった。特に目黒駅の品川区側は、市街地再開発事業等を活用してかなり高層な建物が建っている。ではそういう街を目指すのかという話をしたところ、我々の地区はそこまで目指さず、少なくとも平均が5～6mある道路の街区の中でそぞろ歩きしながら、ちょっと角を曲がるとカフェがあったり、ちょっと歩くと小さなアトリエがあったりなど、コミュニティができる空間が良いとのことだった。特にコロナ禍なので働きながら電車乗って都心に行かずとも、その場で働きながら住んだり、買い物ができたりすることが良いとのこと、余暇サービスというものを入れていかないかというアイデアが出た。区としても良いと思い、今回そういった形で入れさせてもらった。

会長 　　具体的に余暇サービスというのはどういった業種なのか。また商業施設なのか。

区 　　地区計画の図書では余暇サービスの方針がある。別紙3の1ページ目の「土地利用の方針」の中に、「余暇時間の充実・交流促進に資する店舗や文化・交流施設の立地を誘導」と書いてある。具体的には、3ページ目の「建築物等に関する事項」に、「次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。」と書いており、まず風俗店等は制限することになる。基本的には風俗店ではない、第二種住居地域にできる飲食店や店舗を誘導するものである。計画図書の中の余暇サービスの定義は、東京都との協議では公文書ではなかなかできない中で、品格のある街に相応しくないものを制限するというものである。そのため、方針の中で余暇サービスといったものを目指すことを位

置づけながら、具体的なルールとしては用途地域の制限の中で定めるというものである。

会長 具体的には一つくらい挙げられないか。

区 協議会委員の皆様から出たのは、仕事後に習い事だとか、ヨガだとか、カフェが欲しいとか、交流スペースなどだった。別紙3都市計画図書の2ページ目の「その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針」に「4 共同住宅、事務所を建築する際には、地区住民や就業者、来街者の余暇時間の充実、交流促進に資するなどゆとりある生活を支援するスペース等の設置に努める。」とある。具体的に何を設けるとは書いていないが、ある程度のこういった建物を建てる際には、近隣の方、また働いている方や来街者の方の余暇時間の充実・交流に努めるようなスペースを作ることはしっかり図書の中に位置づけている。それがどういったものになるかは、建てられる事業者の方の提案によるものとしている。

会長 他にはどうか。

委員 ここには住民の方がたくさん住んでいて、小さな子どももいる家族もたくさんいると思うが、余暇時間の中には、子どもが遊べるような公園なんか全然ない。子どもが遊べるようなスペースもあったら良いと思う。今説明された余暇時間では、駅に近いこともあり大人に対する余暇サービスしか考えられていないが、どうなのか。

会長 事務局からどうぞ。

委員 少しこちらの説明が足りなかったが、その件については協議会委員からも意見があった。別紙3の2ページに「4 共同住宅、事務所を建築する際」と書いてあるが、大きな事務所ビルや大きな工場を作る際に、その1階部分に保育施設や近隣の皆さまの子どもが好きな空間を作ることはトレンドになっている。そういった話も協議会委員の皆さまとお話して、もし大きな事務所や店舗を入れる際には、地域の皆さま、特に子どもが集まれるようなスペースを作れないかということでこうした一文を入れており、大人のみを対象ではなくて、むしろ子どもがメインといったご意見があった。また「3 大規模敷地における建替えや、共同化等による建築を行う際には、東西ルー

トの創出をはじめとる歩行者の回遊性の向上に資する通路、又はゆとりある街並みの形成に資する広場等の整備に努める。」ということもあるので、こういった中から新たに生み出せる広場、なかなか区で公園を作るのが難しい中で、建替えの際を捉えて事業者又は権利者の皆様の努力によってこういった広場が整備されれば、子どもが遊べるような空間が作れるのではないかという期待をこめて作らせていただいた。

会長 よろしいだろうか。他には。

委員 2点お伺いしたい。まず絶対高さについて、23mではなく原則20mすべきだという意見は出させていただいたが、それはできないという回答だった。説明会の中では近隣住民の方からも絶対高さの制限について質問等が何件かあった。それであるほどと思ったのは、この地域、斜面地ということもあって、確かに絶対高さが20mないし23mでも、下から見上げると実際の高さよりも高く見えるだろうということもあり、3mがどのくらいの影響かはあると思うが、やはり圧迫感が多少あるのではないかということに危惧して意見を出されていると思う。先ほどの説明の中で、この地域は個別住宅もあり、実際住んでいる方も結構いる地域の特性があると思うのだが、絶対高さ、1階部分をもう少し高くできるようにということで3m上乘せすることについて、住居として住んでいる方への影響についてはどのように考えているのか。

2点目について、この地域は目黒駅があるため通勤時間帯は多くの方々がこの地域を通行する。こうしたこともあって、今回壁面の位置の制限、後退等を図って、歩行空間の確保しようと定めている。意見の中で、行人坂の歩道の件について指摘している意見があった。全くその通りだと思い、特に朝や夕方の通学・通勤時間帯等には、行人坂は両方から歩行者があふれ、そこを車が走るような光景も目にする。ガードレールで仕切られている歩行帯についても、両側ですれ違うのは狭いということで、結局通勤時間帯については両側歩行者が通行することになっている。地区計画で定めるルールの中で、駅に近い地域で通勤時間帯をはじめとした多くの方が通行する方がいる場面もあるので、やはり行人坂を含めて、歩行対策についてお伺いしたい。

会長 事務局どうぞ。

区 2点にわたるご質問についてお答えさせていただく。1点目の住環境の影

響についてだが、今回の協議会に来られている方の非常に大きな意見としては、建て替えをしたいけれど現行の法規制ががんじがらめでなかなか建て替えが出来ないという声を多くいただいている。特にこの地域は旧耐震基準の昭和56年以前に建てられた建物が3割を超える地域であり、建て替えをしたいけどなかなか現行の法規制で出来ないため、なんとかしてほしいというのが平成30年に提案された本旨である。ただ一方で、この地区には一戸建ての住宅もあり住んでいる方もいる。この協議会では、住んでいる方も参加していただきながら「建て替えをしたい方の意見も分かったし、いずれ私も（建替えの時期が来たら）私事になる。ただ（現況の制限で）住んでいる方もいるので、住環境への配慮や圧迫感を低減してほしい」という意見もいただいている。その中で協議会の提案としては、絶対高さについては緩和するが、今この地区にはない壁面線、隣地境界線から50cm下げることや、10m超えたところで真北方向から2m壁面を下げることは、今ここにはないルールなので、今のままだと極端に言うと10m超える部分を2m下げないでまっすぐ建てられてしまうところを、建てられても周辺への一定の配慮をすることで、建てたい方のニーズと今住んでいる方の住環境への配慮がマッチングするのではないかという提案があり、手続きを進めてほしいとのことだったため、そういった形で環境への配慮を認識している。

2点目の通勤時間帯の歩行環境の件についてだが、ご指摘のとおり、行人坂は富士山が見える坂で観光資源でもあり、非常に多くの方が通勤時間に利用する道路なので、ここをもっと広げるべきだという意見もあった。ただ一方で本地区は都市計画道路に位置付けられていないので、あくまで地区計画のルールの中で沿道の権利者の自主性によって建て替えの際に下げさせていただくというものである。当初、1m、2m広げてもいいかという議論はあったが、沿道の権利者のご資産である土地に対して建物が建てられなくなってしまうので、そこまで線を引いていいのかということと、高低差が20mを超える地区のため、擁壁を下げなければならず、それに対する築造費用はものすごくコストがかかる。そのような中で、50cmという制限であれば、実際の施工時のクリアランスを考え、50cmぴったりでなく、そこから数cm下がっていくことも期待しながら、現在ガードレールがあることも考えると、今より50cm広がるだけでもかなり良くなるのではないかとということ、そして沿道の皆さまのご負担を考え、課題は残っていることは十分承知の上で、50cmという形にした。

委員 住環境の整備については、今後もいろんな対策を講じていただければと思

う。高さ制限についてだが、先ほど壁面後退の話でも住環境には配慮しているという話があったが、高さはどうなのか。実際住んでいる方が説明会に参加して高さについての意見を出されているということで、個別住宅に住んでいる方々に、なるべく圧迫感を与えないような整備の仕方が必要だと思うが、いかがか。

会長 事務局どうぞ。

区 本地区につきましては、現在都市計画法に基づく高さ制限20mである。もし仮に現行の高さ制限のまま、地区計画にルールがなく進んでいった場合に、今日黒区では高度地区の緩和が区内全域で定められており、例えば敷地面積が2000㎡以上になると1.2倍まで緩和できる。5000㎡超えると1.5倍、1万㎡超えると2倍まで緩和できるようになっている。つまり今23m制限をかけないと、将来大きな敷地が出てきた場合、現在の目黒区の高度地区の中で、さらに高い建物が建てられてしまうという懸念があることから、絶対高さ制限は緩和するけれど、将来の住環境への影響の懸念を考慮して今回の提案となっている。また、高さの緩和についてはもちろん、建て替えをしたい方はメリットになるが、近隣に住んでいる方については住環境への影響もある。建て替えたい方がおっしゃっていたのは、1階部分に対して事務所なり店舗なりを誘導したいということだ。そうになると、昔のマンションだと約2.7mの階高で積み上げられているため、下に店舗や事務所等は入らない。また、現在のマンションは環境性能や空調設備などの機能が向上しており、一定の設備を入れるには、昔の古い階高だとそういった設備が入らないことも見えているので、最低でも3mの階高がないと、せっかく建て替えても今の基準にあったマンションが建てられないと我々の環境がより悪化してしまうので、足し算引き算繰り返す中で23mという階高であれば、3mのマンションと、下に4m、5mが入っても大丈夫ということである。

会長 よろしいだろうか。他にはいかがか。

委員 Bゾーンは現状では居住の建物が結構あると思うが、そんなに広い土地がないので、23mの高さだとか、0.5mのセットバック、敷地面積の最低限度が70㎡未満などは、あんまり支障がないようなことなのかなと思うが、このあと用途地域が決まってくると思う。その時に第1種住居地域が第2種

住居地域になって主要用途の制限だとか、例えば商業も含めてのルール、商業・業務・余暇サービス複合地区に従いということで街づくりのルールがあるが、用途制限によってはそれがうまく働いていかないのではないかということと、例えば第2種住居地域の飲食や店舗の制限があると思う。東京都が用途地域を決めていくが、目黒区としてはどのような考えがあるのか伺いたい。

会長 事務局どうぞ。

区 まず用途地域の制限だが、例えば今店舗だと第1種住居地域においては、そもそも3000㎡まで建築することが可能となっている。第2種住居地域となると、店舗としては1万㎡まで可能になってしまうので、それについても地元の皆様と話し合う中で、第2種住居地域にすることは目指したいが、コロナ禍であること、交通、人の集まり等考えると、店舗については今と同じ程度が良いとなった。飲食店や店舗は3000㎡までという制限とし、用途は緩和するけれど地区計画では制限するという形をとっている。また、事務所については第1種住居地域だと今現在3000㎡までは可能だが、第2種住居地域にすると、床面積の制限が外れてくる。敷地が実際にあるかは別として、何万㎡でも事業者が作れることになってしまう。それはちょっと違うということが地域の皆さまからもあり、今目黒川沿いに9000㎡近い事務所があるので、だいたいそのくらいの事務所が建つ規模までは誘致していきたいということで、この度1万㎡までという形で事務所には制限をかけていく。東京都とも協議をする中で、第2種住居地域にはするけれど、地域の皆様が求めているようなサイズ感や用途を見て、地区計画の中で再度制限をかけていく。

委員 もう1件分からないので伺います。店舗なんかは、例えば3階部分はだめだとか、そういうこともあるか。

区 そちらについては第1種低層住居専用地域などではないので階数での制限はかからず、地区計画でもかけていない。

会長 他はどうか。1点伺いたいが、別紙2の「壁面の位置の制限」について、「歩道の有効幅員を確保するため、主に建物の1階部を対象に壁面線を定める」とある。これが壁面線の大きな意義だとは思うが、この図面の中

に「椅子やプランターなどを置いて、快適な商業空間を演出するスペースとして、活用が期待できる。」とあるが、歩道上空間として有効に使うためには椅子を置かれると通れなくなるので、歩道上空地ではなくなってしまふ。結果として移動可能な椅子もあるので、指摘するのもあまり意味がないかもしれないが、役所の出す文書の中で、歩道の有効幅員を確保するための壁面の位置の制限を決める時に、あえて「椅子やプランターなどを置いて」等そこまで言わなくても良いのではないか。この原案の中には、自動販売機等交通の妨げとなる工作物を設置してはならないとあり、この通りだとは思いますが、「椅子を置け」というような推奨するような文は書かない方がいいかと思うが、いかがか。

区 本地区には2つ壁面線があり、まず目黒通り沿いに1号壁面、それとその他の道路にかかる2号壁面がある。まず目黒通りではない道路については50cmの壁面線を定めて、そこに歩行者の通行の妨げになる自販機といったものは置いてはならないとし、歩行の有効幅員を確保することになっている。そして目黒通り沿いについては、歩行の有効幅員を確保というのは目黒通りにかかっていると思っていただきたい。目黒通りには歩道があるが、そこに放置駐輪、置き看板、またお店を出している店もあり、歩道が非常に危ない。特にここは下り坂で、自転車が歩道を勢いよく通り、歩行者に当たりそうな事例がある。協議会でも目黒通り沿いについては、商業の方が店先で使える空間をしっかりと担保しつつ、歩道に出るような看板や放置駐輪がないような空間を作っていかないと歩道がまた危なくなる。そのため実は1号壁面線の中には、工作物の制限はかけていない。これが本地区計画の特色部分である。本来なら歩道幅員を作って制限をかける手もあるが、目黒通り沿いには既に歩道があるため、そこをさらに有効活用して歩行者の安全を確保しながら商業を演出できるものはしっかり納めるというものなので、壁面の特色が1号と2号で少し違っているということである。

会長 1号は目黒通り沿いだから引っ込める部分に何か物を置いても仕方ないが、2号は狭いから物は置いてはいけないということで合っているか。

区 その通りである。

会長 壁面線の制限と用途地域は引き換えになる。地区計画は緩和部分と制限部分はだいたいセットにしてあるものだ。下げたところに何か置いてもいいと

推奨することはない、やむを得ず置くのは良いということで合っているか。
椅子などを置いて、と積極的におすすめすることはないということで合っているか。

区 この地区の都市計画マスタープランの補助計画に目黒駅の整備計画というものがあるが、整備計画の中にヒントがあり、目黒通りは高齢の方が坂道で目黒駅まで向かっていく際、疲れるので途中で休める場所が欲しいという声があった。特にベンチのある商業地は活性化するという話があるので、そういったニーズもあることを協議会の方と話しており、今回全く置かないと決めると、地元の方の御意向と一致しないところも出てくる。また60cmというものも協議会委員の中で屋外広告物であったりベンチであったりというんな実際の規格を調べて、60cmあればだいたい一般のものは収まるということになり、その思いを区としても文書にしたためた、ということである。

会長 他にもあればどうぞ。

委員 説明や質疑を聞いていると、この地区計画は地元と丁寧に議論をされて、ユニークで挑戦的、チャレンジングな内容だなという印象を受け、素晴らしく、頑張っていたきたいなと思いながら聞かせていただいた。特に1階レベル、グランドレベルの項目が特徴的な地区計画になっていると思う。質疑の中であった余暇活動を促進するような用途地域を入れていきたいとか、少し引き込んだ壁面後退の使い方だとか、この地区の魅力を作っていくうえでとても重要な作り方になっていくのではと思った。通常の地区計画だと機械的に審査して流していくこともできてしまうが、地区のきめ細かな想いというのが今質疑を伺っているなかでは区と地元の方の間で共有は出来ていて、それがおそらく届出のところでも反映していくことができると思うが、この後10年20年経って、区でも職員が変わっていく中で、地区計画という仕組みだけで引き継いでいけるのか、そこは工夫が必要なのではと思った。このように地域と議論して作っている地区計画の場合に、通常の地区計画の運用の中で、届出でしっかりその想いを伝えていくということも大事だが、やはりそこだけではしんどいところもあるかと思う。その時にもう少し想いをまとめたガイドラインのようなもので文書化しておいて、届出の時に併用するとか、あとは新宿区等でやっていると思うのだが、街づくり協議会のようなものを存続して、届出が出た段階で地域の方にも開発計画をご説明して協

議をするような場を作ったりしている自治体もある。今回の地区計画は地域の想いに沿った良いものなので、それがしっかり運用されていくために、地区計画の中だけでなく他の仕掛けについても予定されているものがあれば教えていただきたい。もし現段階で検討されているものがなければ検討していただければと思う。

委員 今の質問に関連して、地元自由が丘も世田谷区にまたがって5つの地区で地区計画を作っている。その中で当地区は準工業地域、第1種住居地域があって、目黒通り沿いの商業地域があるのでかなり難しい地域だという印象を受けた。それから平成25年から作られているためかなり長い時間をかけた印象も受けた。かなり細かく丁寧に意見をくみ上げた結果これだけ時間がかかったのだろうなと思い、私も先ほどの委員同様良い地区計画だなと思った。地元の方がいろんな意見を出すと、地区計画というのは結局都市計画法に書いてあることを決定していくことになるため、法律で規制できないことがたくさん出てきたと思う。私も地元で地区計画を作った後に地区計画と関係するような紳士協定である街づくり協定を作り、これを地区計画の協議会を残して、そこでやはりやるような形にしているケースもある。おそらくそういう形もあるかと思う。

会長 事務局まとめて回答どうぞ。

区 我々も地区計画入れて終わりではなく、しっかりと絵に描いた餅にならないような取り組みを進めたいと思っている。まずは今年度から目黒駅周辺の整備計画の改定にも取り組む予定である。この下目黒一丁目地区の新しい動き、また区民センターの見直し計画もあるため、この2地区の動きを踏まえながら、目黒駅周辺のまちをどうしていくか計画の改定をさらに目指したいと思っている。また、先ほどの置き看板の件もだが、本地区商店街の皆様が街づくり活動を行っており、商店街の皆様が作った商店街街づくり憲章、街づくりルールという独自のマナーがある。その中で放置看板の問題を壁面線の中に入れてしまうという意見をいただきながら今回ルールを定めた。商店街街づくり憲章やルールについては目黒駅周辺地区の懇談会等を活用しながら商店街の皆様と議論させていただきながら、新しい動きの中で憲章を見直すことや、新しいことにフィットしていく。自由が丘になります。自由が丘街並み形成指針という独自ルールがあるため、地域の独自のルールも参考にしながら、地区計画の実効性を、行政と両輪で進めていければと思う。

会長 他はよろしいだろうか。なければ以上で本日の議題はこれで終了する。事務局から今後の予定等があれば。

区 オンライン併用会議にご協力いただき感謝する。次回は6月27日を予定している。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4年度第1回（通算第275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）
