

目黒区都市計画審議会会議録

令和5年度 第3回(282回)

[令和6年3月1日]

令和5年度第3回（通算第282回）目黒区都市計画審議会会議録

【発言】

【発言要旨】

（欠席委員 林委員）

会長 令和5年度第3回、通算第282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藤井寛行委員とする。傍聴者はなし。

会長 議題に入る。本日は1件の報告がある。報告「目黒区民センター周辺地区における地区計画（原案の案）」について、事務局から説明をお願いする。

区 まず目黒区民センター周辺地区の場所については、配布資料鑑文の2ページの地図の中央赤線で囲まれたところであり、住居表示は目黒二丁目3から13番、地区面積は8.5haである。

項番1の経緯等に戻るが、新たな目黒区民センターの整備については、令和5年11月に策定した「新たな目黒区民センターの基本計画」に基づき、多機能かつ柔軟な運用を可能とする空間の整備、住宅機能等の民間機能の導入、ゆとりある公開広場や歩道状空地の創出等を目指している。このことから、憩いや潤いが感じられるとともに、地域のシンボルとなる景観づくりに寄与する建物の高さや配置を検討しており、この実現に向けて地区計画等の都市計画手法を活用することとしている。

ここで基本計画について説明する。参考資料1をご覧いただきたい。こちらは新たな目黒区民センターの基本計画の概要版であり、本日ご説明する原案の案にはこの概要版に示してある施設の高さや配置などの内容が盛り込まれている。資料裏面の項番5、区民センター建替えと周辺まちづくりについてをご覧いただきたい。区の考えとして、新たな区民センター敷地での取組についてまとめ、区有地の有効活用や広場・空地の確保を図る観点から、北側敷地における高さの最高限度の緩和として50m、建蔽率の最高限度の制限として60%とする考えを示している。

鑑文の項番1に戻っていただき、目黒区民センター周辺地区は、令和5年度に改定を予定している「目黒駅周辺地区整備計画」（素案）において、「公共・住宅ゾーン」に位置づけられ、文化・交流拠点である新たな目黒区民センター等の玄関口として、来街者を出迎え、区民の暮らしや活動を豊かにする店舗・施設等が立地した複合市街地を目指すこととしている。

こうした状況を踏まえ、新たな目黒区民センターの整備を契機とした周辺ま

ちづくりに向けて、令和3年度から「まちづくりを考える会」を開催し、区民等とまちの課題や将来像等について協議を行ってきた。その後、令和4年10月に本地区の地域関係者等で構成する「目黒区民センター周辺地区まちづくり準備会及び令和5年6月には準備会を発展させる形で「目黒区民センター周辺地区まちづくり協議会」を設立し、まちづくりルールについて検討を深めてきた。令和5年12月には、協議会が「目黒区民センター周辺地区まちづくり提案書」をとりまとめ、区へ提出された。区は協議会からのまちづくり提案を受け、その内容を精査するとともに、基本計画における施設規模等を踏まえ、新たな目黒区民センターの整備と周辺まちづくりの実現を目指し、本地区における地区計画（原案の案）をとりまとめた。

次に鑑文2ページの項番2、地区計画（原案の案）である。

区がとりまとめた原案の案については、別紙1および2のとおりである。本日は概要版を使って説明させていただくため、別紙1をご覧いただきたい。

まず地区の位置・面積については先にご説明させていただいたとおり、対象区域図に記載のように本地区を大きくAからCの3つのゾーンにわけ、ゾーン毎に特色のあるまちづくりルールを定めている。地区計画の目標としては、多様な区民活動の展開と地域の魅力向上を目指す新たな目黒区民センターの整備に合わせて、地域の安全性の向上、住宅地としての質の向上及び区民の交流機会の創出を図ることで、快適で安心・安全な活気ある複合市街地の形成を目指す。

資料の下段からがまちづくりの具体的なルールとなる、地区整備計画の内容が示されている。地区施設の配置・規模については、既存の道路を区画道路として位置付けることで目黒区民センターへのアクセス道路としての拡幅整備や、個々の建替えに合わせて安全な歩行者空間を確保する。

また、区有地内には雨水流出抑制施設を位置付けることで、降雨による水害の防止と安全な生活環境を確保する。

さらに目黒区民センター内には事業者からの提案を受け、交流・活動機能の向上などに資する広場や歩行者通路を位置付ける。

次に資料右上の(1)、Aゾーンのまちづくりルールについてご説明する。Aゾーンは商業地域のルールとなるため、用途の制限としては、健全で賑わいある商業環境を創出するため、風俗店などの建築を制限するとともに、目黒通りに面する1階部分については、住宅や単独自動車車庫を建築できないよう制限する。

敷地面積の最低限度については、新たに敷地を分割して建築する場合に、その面積を55㎡にすることで敷地の細分化を防ぎ、土地の有効利用と高度利用を促進する。高さの最高限度については、現在の街並みを維持するため、現行の高さ制限50mを維持する。

次に（２）Ｂゾーンのまちづくりルールについてご説明する。

Ｂゾーンについても先ほどのＡゾーンと同様に、用途の制限や敷地面積の最低限度を定める。高さの最高限度については、現在の高さ制限 20mのほか第３種高度地区斜線や日影規制を維持することで、現在の街並みや日照環境を維持する。

次に（３）の回遊路沿道のまちづくりについてご説明する。

先ほどの地区施設の区画道路でご説明したとおり、個々の建て替えに合わせて安全な歩行者空間を確保するため、更なる制限と緩和のルールを定めている。

容積率の最高限度については、建築基準法に基づき、敷地面積に対する建築物の延べ床面積の割合であり、建物などの壁面が後退した部分も道路幅員とみなして容積率を算定することにより、Ａゾーンでは 60%、Ｂゾーンでは 40%の緩和が受けられるとしている。

壁面の位置の制限については、道路境界線から建物の壁面を 0.5m後退させることにより、歩行者のための空間を創出する。

高さの最高限度については、高さ制限を 23mに緩和するとともに、道路斜線などの制限を適用除外とすることで、高い階高が求められる用途が入った場合でも建築できるよう緩和している。

次に（４）Ｃゾーン、目黒区民センター、田道公園地区のまちづくりルールについてご説明する。用途の制限については場外馬券売り場の建築を制限するなど、住宅・業務・交流施設等が共存できる生活環境を保全する。

建蔽率の最高限度は、新たな目黒区民センターの基本計画を踏まえ、良好な住環境への配慮や防災性向上、十分な広さの広場・空地を確保する観点から、60%に制限する。

壁面位置の制限については、こちらも基本計画を踏まえ、建物の外壁等を 4m後退させることにより、周辺住環境の影響に配慮する。

また、回遊路沿道については、工作物の設置を制限することで、安全な歩行環境を形成する。

高さの最高限度については、こちらも基本計画を踏まえ、目黒区民センター敷地は、区有地を最大限有効活用するという観点から 50mに緩和するとともに、田道公園内は現在の高さ制限 20mを維持する。

次に（５）地区全体のまちづくりルールについてご説明する。

形態又は色彩等の制限については、目黒区景観計画に基づき、建築物や屋外広告物について、周辺環境や街並みに配慮したものとする。

垣又はさくの構造制限については、良好な街並みに寄与する、見える緑を増やすとともに、ブロック塀などを制限することで、震災時の安全性を確保する。

土地の利用に関する事項については、建築行為等を行う際に、敷地の緑化や建

建築物の緑化に努める。以上がこの度取りまとめた原案の案の概要である。

鑑文に戻り、項番3今後の予定についてご説明する。

この度の地区計画、原案の案については本日午後6時半から住民説明会を開催するとともに、意見募集については2月22日から開始しており、3月14日まで受け付けることとしている。その後令和6年度の目黒区民センターの事業者公募と決定を受け、令和7年度以降に都市計画決定に向けた手続きを行っていく予定である。

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 大きく2点質問させていただきたい。別紙2の13ページに雨水の流出抑制施設というものがあるが、目黒川沿いの浸水地域になっており、建物の高さが高い建物が建てば建つほど、その壁面を伝って雨水が下に流れ、浸水しやすい状況と呼び込んでしまうことになってくるが、そういったことも踏まえてこの施設は設置しているのか。

もう1点に関しては、原案の案の中には書かれていないが、AゾーンからCゾーンまで建物が結構建っていく中で、目黒駅から吹き降ろしてくる風や目黒川沿いを伝ってくる風により、今青葉台3丁目の住友不動産のビルが建ったことで、周辺の一般住宅の住民への風害が非常にひどい状況になっている。今ディベロッパー側が風害に対する検査を行っていると言っているが、検査をする側のほとんどがディベロッパー側の意に沿った検査になっている。

特に青葉台3丁目は、北西からの風が一番強い冬の時期に246号を渡って住友不動産のビルに直撃し、そこから風が左右に割れ、右側に割れた風が東側の住宅4軒に対してのぶつかりが本当に酷く、住環境を正に脅かしている。ドアを開けることも必死なほどの風害を受け、10年以上住民は戦っている。

建物が建てば、建物と建物の間から抜けてくる風により危険なエリアになる可能性があるかと思うが、そういったことは地区以外の周辺部分のところに関しても計画していかなければならないと思うが、その辺の検討はしたのか確認させていただきたい。

会長 事務局、いかがか。

事務局 まず雨水流出抑制施設に関して、別紙1の概要版の左下、地区整備計画をご覧ください。委員からお話があった通り、目黒川沿いは水害ハザードマップにも記載されているとおり、一定の浸水被害が想定される地区である。

そのため、この度の地区計画の中で区民センター、下目黒小学校、田道公園の

建替えに合わせて区有施設内に雨水流出抑制施設をつくることで、建物内の安全性を確保することはもちろんのこと、周辺地区に対する住民の皆様への安全性もしっかり確保するためにもこの雨水流出抑制施設の設置を位置づけている。

また、二点目の風害関係の影響について、今回の計画の特色として区民センターと回遊路沿道については高さの緩和を行うが、その他に関しては現行のまま変わらない。区民センターの中についても高さは緩和するが、建蔽率は60%に制限することで地上部分の敷地空間をしっかりと取っていく。

併せて壁面を4m後退することにより、景観の圧迫感を抑制しながらビル風の影響も抑制できるよう地区計画に定めていく。

さらに、これから事業者が区民センターの計画をしていく中においては、ビル風、電波障害、日影規制などの周辺への影響については、しっかりと検討しながら施設整備を進めていくと認識しており、事業者も決まってくる令和6年度から地区周辺の方にしっかりと周知してまいりたい。

委員 高い建物が多く建てば、その分通常より浸水被害も増えると想定されるが、その増加分についても計算しているのか。12、3分

また、風害についての検査はきちんとした検査会社をお願いするという認識でよろしいのか。

事務局 雨水流出抑制施設については、地区計画としては一定の流出抑制はもちろんだが、個々の建物の計画の中、特に区民センターの施設の計画はまだこれからのため、そこでどれくらいの雨水が発生するかの計画は事業者の判断にゆだねられるので認識しかねるが、建物の規模感ということではなく、そもそもこの地区に雨水流出抑制施設をしっかりと作るということを地区計画に位置付ける、ということがまずスタートである。

風害については、これから関連する事業者を決定していく中で、ビル風などの風害についても周辺環境に影響を及ぼさないようしっかりと検討していくと認識している。

事務局 雨水流出抑制施設について補足説明をさせていただく。2/14に目黒区議会の都市環境委員会において、区の豪雨対策計画の一部改訂案を報告した。区の計画の基となる東京都豪雨対策基本方針がこの度改定されたためだが、都の改定の背景には、国が試算した今後の気候変動による雨水の増加がある。都の方針では国試算を受けて従来の1.1倍の雨水量が予測され、対応するとされた。

そこで、区における雨水流出抑制施設の設置の取組において、これまでの雨水の基準について、区有施設に限って対策量を1.1倍するという改訂を行う予定

である。

このように、今後の気候変動を考慮し、先行して雨水量増加に対応するような取り組みを始めており、改めて今後の雨水の増加分への対策についてはしっかりと対応してまいりたい。

委員 気候変動による雨水量の増加に加えて、高い建物が多く建つことによりその壁面を伝って下に水が溜まっていくということは研究データとして存在しているので、その辺も踏まえて検討していただきたい。

事務局 基本的には区民センターの計画についてはこれからとなるため、建物の設計計画をしていく中では敷地外に雨水が出てしまうなど周辺に影響がないようしっかりと雨水の排水計画、敷地の中の貯留計画を立てていくと認識している。

会長 ほかにあるか。

委員 道路を拡幅して安全な歩行者空間を確保されるということだが、安全な歩行者空間には歩行者以外に自転車の走行環境も含まれると思う。

拡幅した道路において、そのあたりはどのように確保するのか。現状のように道路にペイントするだけなのか、歩道とは別で自転車道を確保するのか伺いたい。

事務局 区民センター北側の道路である田道庚申通りを主要区画道路として位置付けており、そちらが現在約8mのものを9mに拡幅する。そのうち約2mは歩道としてしっかり確保し、まずは歩行者と車の接触がないよう安全を担保したいと考えている。併せて自転車の利用も増えていること、シェアサイクルや電動キックボードなど移動手段が多様になってきていることも考え、歩行者と自転車、車の安全策をしっかりと取っていききたい。こちらについても事業者の周辺整備計画と併せて皆様にお示ししていきたい。

会長 よろしいだろうか。質問が無いようなので審議を終了する。
事務局から今後の予定等があればお願いする。

区 次回の開催については、現段階では未定であるため、令和6年度に入ってからの見込みである。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5年度第3回（通算282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)
