

# 目黒区都市計画審議会会議録

令和2年度 第2回(通算第270回)

[令和2年8月6日]

## 令和2年度第2回（通算第270回）目黒区都市計画審議会会議録

【発言】

【発言要旨】

（欠席委員 根上会長ほか3名。）

副会長 令和2年度第2回、通算第270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関委員。傍聴者はなし。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 本日根上会長が体調不良のため欠席する。目黒区都市計画審議会条例第5条第3項に、「副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。」と規定されているため、本日は、只腰副会長に会長の職務代理として進行をお願いする。

また前回も説明したとおり、今回の付議案件に関して、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。」とあるが、ただし書きで、「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。事務局から事前に岡田委員に確認したところ、退席されるとの回答をいただいている。

前回と同様、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、意見を述べるときは近くのマイク席まで移動して発言して頂きたい。それから付議文については、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。

～ 岡田委員 退席 ～

副会長 議題に入る。本日は2件の付議と3件の報告がある。議題1から議題2について、事務局から。

区 ～ 事務局付議文読み上げる ～

なお、都市計画法第17条第2項に基づく意見書が提出されたため、付議文と合わせて意見書の要旨を会長宛てに提出する。

副会長 ただいま付議された目都計第473号「1 東京都市計画地区計画（自由が丘駅前西及び北地区地区計画）の決定について」、「2 東京都市計画第一種市街地再開発事業（自由が丘一丁目29番地区第一種市街地再開発事業）の決定について」を議題とする。

議題1と議題2の2件については関連する案件であるため、事務局より一括で説明を。

区 ～ 説明 ～

副会長 それでは、審議をお願いします。

委員 市街地再開発事業について、都市計画案を提案する際に高さ制限、また街づくりと道路の一体的な整備ということで、都市計画道路の拡幅について一丁目29番地区の再開発準備組合とどのような話し合いが行われてきたのか。それをどの程度まで自由が丘全体のエリアとして共有してきたのか。分かる範囲で教えていただきたい。また、道路と街づくり一体のものということで、都市計画道路との関係だが、自由が丘の良さは歩行者の回遊性がとても重要だ。その中で、散策する楽しみは東京の中でも自由が丘特有の素晴らしいものである。地域の声として、あまり大きなものにするべきではないという声もある。また、都市計画道路の拡幅についても、回遊性を保ちながら安全性を確保する方法について、さまざまな考え方やアイデアが出され、提案され検討されてきたと思うが、そのような意見をどういうふうに反映させてきたのか。

副会長 事務局お願いします。

区 2点にわたる質問に対して回答する。

1点目について、今回の都市計画に関する高さの制限や、区の実施計画の中でも位置付けている補助127号線の都市計画道路との沿道一体街づくりについても区はこれまで取り組んできた。一丁目29番地区の計画については、権利者の皆さまが何年もかけて話し合いをし、今年の1月に区にこうい

った形で都市計画手続きの提案があった。その前段階においては、一丁目29番地区の準備組合の方で地域の皆さんへの住民説明会を2回開催し御意見を頂戴した。目黒区でも自由が丘駅前西及び北地区街づくり検討会を開催しており、その中でも一丁目29番地区の動きも説明して頂いた。さらに区が主催する自由が丘駅周辺地区の連絡調整会でも、約76ヘクタールというかなり広い範囲の町会や商店街、各街づくり団体に対して一丁目29番地区の動きを準備組合から説明して情報を共有しながら深めてきたという状況である。かなり広い範囲の皆さまと情報共有しながら、一丁目29番地区の街づくりを進めてきた。

2点目の歩行者の回遊性について、まさに自由が丘駅前の課題は、さまざまな来訪者がいるという自由が丘の特色をふまえ、安全に買い物ができるような回遊性、また自動車交通をどうやってさばいていくかということが長年の課題であった。今回の一丁目29番地区の市街地再開発事業の提案の中には、例えば人の流れと賑わいを周辺の商業地にも波及させるものを考えていこう、ということを経営者の皆さまが考え、敷地の中に街角広場を整備したり、建物内に貫通通路を整備したり、歩行者通路を敷地の周囲に配置し、また賑わい環境空間というものをつくって多くの人が自由が丘に行って、また他の地区への回遊へ繋げるといった仕組みを考えている。また地域貢献として大きなものは、都市計画道路補助46号線の先行拡幅、また周囲の無電柱化、敷地内だけではなくメイプル通りに対しても無電柱化をして、安心・安全に回遊できる自由が丘を目指すというものである。一丁目29番地区の個別のことだと、資料の真ん中に建築敷地と書かれたところが一丁目29番地区の敷地であり、その北側の十字状に斜線が書かれているところが補助46号線の先行拡幅部分である。また、敷地の左側、駅前広場のちょうど北西角に三角形の隅切り部分がある。こちら都市計画道路補助127号線の駅前広場の一部であり、今回の整備によって先行して拡幅するという形になる。一丁目29番地区のみで自由が丘全体の課題解決をするわけではないが、この「点の開発」をさらに広げていけるように、駅周辺に波及することを今後も区としてもさまざまな街づくり活動を展開しているので、支援しながら取り組んでいきたいと考えている。

もう一点、「大きいものはいらない」という意見に関しても、当初準備組合では高さ70mの計画でこの市街地再開発を計画していた。だが、やはり準備組合が主催する地域の住民説明会を2回やっていくなかで、さまざまな意見を地域の皆さまから頂戴し、最終的には区に提出された建物の高さは6

0m、目黒区全体共通の高度地区認定基準の高さに収めた形で提案が出されたので、高さについても地域の意見を反映したものである。

委員

区としていろいろな連絡調整等も進めながらやってきたということだが、一丁目29番の準備組合のエリア、また道路もどうするかも含めて、この一帯をどうするかということである。隅切りの話もあったが、補助127号線については既に都市計画決定として線が引かれ決まっている。実際計画線があったけれども、歴史を見るとそこで商売されている方や地域の皆さんが、そういった大きい道路は必要なのかということから長い間進んでこなかったという経緯・歴史もある。今回提案がされている中身を見ると、計画線は現状のままという地区計画案が出されている。道路について片側だけのセットバックだけでなく、道路の広げ方のいろんなアイデア・意見があり、そのへんは聞いてきたと言うが、実際ふたを開けてみるとこういった線になっている。そういったアイデア・意見はどういったふうに反映してきたのかということが非常に疑問として残っている。特に一丁目29番地区については、地権者で決めてきたという経緯があって、なかなか見えにくい部分がある。区は住民・地域の声を聞きながら丁寧にやってきたと言うが、道路については既に決まっているという姿勢である。私は優先整備路線を含めた都市計画道路全体について必要な見直しもすべきという立場だが、この道路と一体の街づくりについて、どういうふうに意見を汲み取って反映しようとしてきたのか。そのことが道路に関して言えば見えてこないと思う。西地区及び北地区で検討会等を進めて、道路と拡幅と街づくり一体で、丁寧な説明を重ねてきたということについては非常に評価をしているし、そういった声も聞いている。ただ再開発準備組合、一丁目29番の出来上がった提案については、道路や高さの部分で言えば非常に利害関係が関わってくる部分でもあるので、地域の意向、幅広い人の意向をどういうふうに汲み取ってきたのかという部分で疑念が残り、賛同し兼ねる部分である。もっと言えば、今後の地区計画を目黒区でつくっていく際にも、どうやってさまざまな声を取り入れていくのか。東京都の既に決まっている都市計画道路は動かさないということではなくて、もう少し公共性という面でも、地域の声を取り入れながら計画をつくっていくという原点に立って進めていただきたい。そういった部分で改善する面があると思うが、いかがか。

副会長

事務局お願いします。

区 都市計画道路補助127号線については、計画線が決まっている。平成28年3月の「東京における都市計画の整備方針（第四次事業化計画）」において優先整備路線に選定され、区が施行する。このエリアは、非常に交通環境が悪いし建物も古く、防災性の向上も図らなければいけない、長年ずっと地域や商店街の方々と何とかしなければならぬということを取組を進めてきた。都市計画道路に関しては、その後改めて検証し、令和元年11月に東京都と特別区26市2町で「東京における都市計画道路の在り方に関する基本方針」を定めている。区内の道路の平均幅員は約4.8mで非常に狭い。建築物を建てる時は道路がなければ建物は建たない。例えば開発をする際には9m以上の道路に接道しなければならないし、要件に関してもかなり厳しくなっている。敷地はあるけど道路がないので建物が建たないということが目黒区の大きな課題となっている。自由が丘地区も防災性あるいは建替えの時期の更新においては、補助127号線の整備は必要である。区では、用地買収を進める一般的な道路事業ではなく、道路整備と一体となって進める沿道街づくりということで、例えば目黒本町五丁目、あるいは原町一丁目・洗足一丁目で行っているように、東京都が整備を進める補助46号線の沿道で、区が地区計画や補助事業の街づくりにより、生活再建や建て替えを進め、目黒本町五丁目は100%の用地買収、原町一丁目・洗足一丁目の方も50%を超えている。自由が丘一丁目29番の反対側の西北地区で、駅前ロータリーの正面に見える街区において、道路を広げて生活再建をするためにどうするか等の検討会を進めている。さらに、その先のサンセットエリアにおいても勉強会を行っている。リーディングプロジェクトとして自由が丘一丁目29番は地域の方々からまずは進めてくれという声を貰っていて、これを波及効果として、自由が丘が非常に回遊性のある安全で、今後どういった自由が丘らしさにしていくのかということも含めて、現在ランドデザインも地域で検討している。区では、こうしたものも含めて取り組んでいき、市街地再開発事業も支援していきたいと考えている。道路に関しては意見を聞いて変えるということではなくて、2回も見直しもして、その中でパブリックコメントもとって整理しているので、そうした中で補助127号線を取組を進めていく。

副会長 他になければお話ししたい。この2件は密接な関係があるため一括して採決を行う。令和2年8月6日付け目都計第473号により区長から付議され

た、「東京都市計画地区計画（自由が丘駅前西及び北地区地区計画）の決定」及び「東京都市計画第一種市街地再開発事業（自由が丘一丁目29番地区第一種市街地再開発事業）の決定」について、案のとおり異議はないか。

複数委員 異議なし

副会長 異議なしと認め、「東京都市計画地区計画（自由が丘駅前西及び北地区地区計画）の決定」及び「東京都市計画第一種市街地再開発事業（自由が丘一丁目29番地区第一種市街地再開発事業）の決定」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。

それでは、除斥の議題が終了したので、岡田委員の再出席をお願いする。

岡田委員に、ただいま付議された2件に関しては異議なしと答申することを報告する。

それでは、続いて議題3「目黒区無電柱化推進計画について」、事務局から説明を。

区 ～ 説明 ～

副会長 ただいまの説明について、意見、質問があったらお願いします。

委員 無電柱化に関しては早く進めて頂きたい。将来通学路等も無電柱化すれば交通もよくなるし安全だ。しかし電柱がなくなることで困るのが防犯カメラの設置だ。現在区が防犯カメラの設置を進めて安全な街づくりをしていこうとする中で、街路灯に設置していくことは、地域振興課、教育委員会や学校周辺と整合性を取って、予算の分配をしたらもう少し早く進んで良いのではないか。

副会長 事務局からお願いします。

区 大変貴重な意見をありがとうございます。ご指摘の通りだと思う。例えばソフト地中化について、街路灯と一体となって地上機器を置くことになる。街路灯と一体となって防犯カメラの設置も検討することになると思うので、関係所管とも連携を取りながら進めていきたいと思っている。

副会長 他には。意見がないのであれば次の議題に移る。議題４と５についてはどちらも緑地の関係なので一括して説明をお願いしたい。

区 ～ 説明 ～

副会長 ただいま説明のあった件について、意見、質問がありましたらお願いします。

委員 今回緑確保の総合的な方針ということで、全般にわたっての説明だったと思うが、目黒区に関係することでお伺いしたい。身近な緑だと生産緑地だ。例えば八雲の方には生産緑地が２カ所ある。営農を続けられないということで、生産緑地が民間に売却されて今建物が建っている。貴重な緑がどんどん失われ、何とか残せないだろうかと地域の方々も胸を痛めている状況だ。また緑地ではないが、自由が丘三丁目の１０００㎡の邸宅も非常に豊かな緑だが、目黒区に遺贈するという話もあったが区は遺贈を受けないということで、現在まったくの更地となってしまい、あれだけ豊かだった緑がなくなっている。民有地あるいは農地は民間の方々所有されている私有地ですから、そういったところがなくなっているということで非常に胸を痛めている。今回特定生産緑地ということでさまざまな要件の緩和があるが、営農の継続、そして農地が都市と調和しながら生活に貢献できるように、収益性の高い農業経営の普及、貸借等との制度を活用した担い手の対策等、都市農業として永續できる環境整備が提案されている。それに対して目黒区がどのように進めていくのか具体的に伺いたい。そして都市農地のこうした確保に関して、法律の改正もあると思うが目黒区として総合的にどのように進めていくのか。

副会長 事務局いかがでしょうか。

区 生産緑地は区としても目黒区内の貴重な緑という認識だが、生産緑地はあくまでも民有地であり、所有者の営農の継続や高齢化による継続の困難、さらに相続が発生し、目黒区の土地は高いため相続税の支払いという課題もあるのだと思う。そういった中で、営農してきた皆さまの苦渋の選択として農地を辞めなくてはいけないという選択が発生していると思う。今回生産緑地法が改正され、特定生産緑地になれば、相続税の猶予、固定資産税等の軽減がある。農業を継続するための手段としてかなり手厚く、新たな整備手法と



して確立してきた。目黒区として南一丁目で生産緑地を都市公園として取得した事例もある。これらについては生産者、所有者の方の意向が非常に大きなウエイトを占めている。そしてすぐに現金化してお渡しするということができないことを理解して頂いたうえで協力してくれている所有者がいれば、区としても財源を確保したうえで取得していきたいと考えている。いずれにしても生産緑地については毎年生産者とコンタクトする機会もあるので、特定生産緑地に移行して頂けるように説明していきたいと思っている。

委員 現在目黒区は保育園も増えて公園が足りないという問題もある。区民のレクリエーションの場としての区民農園を確保することや、コロナの関連で言っても、住宅の密集する目黒区で広い空間が重要になってくる。どういうふうに緑を保全するのか、豊かな敷地を確保していくのか、公共的な場所を作っていくのかということをやより一段と考えていかなければいけない問題になってくる。先ほど生産者、農家の方々とコンタクトという話があったが、今後も積極的に取り組んでほしい。民有地の緑の比重が多いため遺産相続の問題に対してもどういった仕組みをつくっていくのか。例えば目黒区に寄付したらこういったメリットがある等、相続の問題が大きくなっているので、働きかけを進めていただきたいと思っているが、いかがか。

副会長 事務局お願いします。

区 生産者との話し合いは進めていきたいと考えている。また目黒区ではみどりの条例を持っていて、生産緑地に限らず民有地の緑は、例えば建築行為で樹木が切られる時は事前に区に相談してもらう制度がある。なるべく樹木が残る形での話し合いをしているところである。強制的に残すという話はできないが、お互いにアイデアを出して樹木が保全できるような方式で取組を進めている状況である。元年度については保全協議が40件あり、399本の樹木が保全された実績がある。生産緑地に限らず、全体的な取組として緑を残していきたいと考えている。

副会長 他には。

委員 碑文谷の生産緑地がなくなる時に、私たちは区が買い取って区民農園にしてくださいとお願いしたのだが、財源を確保したらできるのではないかと。

文谷に農地があって、子どもたちがサツマイモや枝豆取りを楽しんでいる。そういったことも考えてほしい。今碑文谷の方は2件とも大きなマンションが建って緑どころじゃなくなっているため、残せるところは残してほしい。また緑はどのように残していけるのか考えたら、一軒一軒のガーデニング、プランターの緑を増やすことだと思う。しかし土の処理が一番困る。いらなくなった土を集めること等は財政的に可能だろうか。

副会長 事務局どうぞ。

区 碑文谷の生産緑地については今現在1か所残っている。先ほどの答弁と重なるが、やはり所有者の方の意向が一番となる。この中で区の方で出来ることがあれば積極的にやっていきたいと考えている。今回生産緑地が特定生産緑地となる制度ができることで、10年ずつ更新ができるようになっている。所有者の意向が叶えば農地として残すことが可能となったので、その辺も説明しながら取組を進めていきたい。土の処分については確かに課題だと思う。どういうふうにやっていけるかこれからの調査研究をしていきたい。

副会長 他には。

委員 質問ではないが情報提供として発言させていただく。自由が丘の件はもともと大きなお屋敷だったが、相続の時に遺贈を希望されていたという。施設を引き継いで維持管理をしてほしいという条件がいろいろあったため、都と区ではなかなか受けにくいということで相続となってしまい、膨大な相続税が発生してしまったという。ただ地元の方では、強制力はないが自由が丘地区には街並み形成委員会という確認申請の前に地元と相談してくださいという委員会があり、そちらの方には来ていただいて調べていったら古い樹木も多く、うろになっていたり樹木自体が痛んでいた。なかなか安全に保てないということが多かったので、やむを得ずの伐採も結構あったと聞いている。どうしてもマンション化はしてしまうが、もともとあった樹木と同じ種類の苗木を植えてほしいなど、街並み形成委員でできることについてはお願いをしてその方向となった。そういうふうに細かい対応していただければ幸いと思って情報提供したい。

副会長 情報提供ということでよろしいだろうか。他にはいかかでしょうか。他に

意見がないようでしたら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 次回の開催日程については未定である。決まり次第、各委員宛てに開催通知をお送りする。

副会長 令和2年度第2回（通算第270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）

---

---