

目黒区都市計画審議会会議録

令和4年度 第4回(通算第278回)

[令和4年10月14日]

令和4年度第4回（通算第278回）目黒区都市計画審議会会議録

【発言】

【発言要旨】

（欠席委員 林委員ほか6名。）

会長 令和4年度第4回、通算第278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青木委員。

傍聴者はなし。まず事務局から連絡事項をお願いします。

区 本日司会を予定していた都市計画課長が体調不良のため、都市整備部長が代わりを務める。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。

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します。

区 まず、質疑応答と採決について、議事の進行上、オンライン参加者、対面参加者の順で行う。発言方法については、オンライン参加の方は画面に映るよう挙手をお願いします。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。今オンライン参加の方は事務局でミュートにさせていただいているが、発言時にご自身でミュートを解除していただきたい。発言時以外ミュートの解除を忘れている場合は事務局でミュートにさせていただく。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。

会長 議題に入る。本日は2件の付議と1件の諮問がある。最初の付議諮問案件について、事務局からお願いします。

区 まず、目黒区決定である地区計画の決定の付議についてである。

～ 事務局付議文を読み上げる ～

なお、都市計画法第17条第2項に基づく縦覧等に対する区民からの意

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。

つづいて、東京都決定である用途地域変更の諮問についてである。

～ 事務局諮問文を読み上げる ～

なお、本日の諮問結果を踏まえて、東京都へ回答していくことになる。

会長 ただいま付議された目都計第711号「東京都市計画地区計画（下目黒一丁目地区地区計画）の決定について」及び諮問された「東京都市計画用途地域（下目黒一丁目地区地区計画関連）の変更について」を議題とする。

この2件については、関連する案件であるため、一括で説明をお願いし、採決にあたっては案件ごとに行う。

それでは事務局より説明をお願いします。

区 下目黒一丁目地区については、本年4月の審議会において、都市計画の原案について報告し、意見を頂戴した。その後、区は都市計画（案）を取りまとめ、都市計画法に基づく縦覧や意見募集を行った。また、9月には、東京都から都市計画法に基づき、本地区に関連する用途地域の変更（案）に関する意見照会があった。

都市計画（案）の縦覧等の結果については、縦覧者数は3名、意見の件数は4件であった。意見の結果としては、区分の1、ご意見による都市計画（案）の修正はなかった。ついては、縦覧等の結果を踏まえ、都市計画（案）への変更はない。

東京都が決定する用途地域の変更について、都が都市計画（案）を取りまとめ、都市計画法に基づき都から区へ意見照会があったため、意見について諮る。変更点としては、現在の第一種住居地域を第二種住居地域へと変更し、建ぺい率や容積率に変更はない。また、敷地面積の最低限度については、地区計画の中で新たに制限を設けるため、用途地域において変更はない。

都が決定する用途地域の変更については、本日の審議会に諮ったのち、都が区からの回答を踏まえ、11月18日に東京都都市計画審議会に付議す

る予定である。区が決定する地区計画については、本日の審議会に諮り、「異議はない」旨の答申をいただいたら、12月には、都と区が同日にて都市計画を決定し、告示する。その後、区では地区計画に関する建築制限条例の議案提出を行い、条例を制定する。

会長 それでは、審議をお願いします。

委員 今まで何度もこの地区について検討していただいて、今更ながらの確認となるが、建ぺい率や容積等は変わらないのに、用途地域は第一種住居から第二種に変更するのはなぜか。事務所の面積や絶対高さとかそういうことか。

会長 事務局から説明をお願いします。

区 まず現在の第一種住居地域では、事務所の面積としては3,000㎡を超えるものは建築できないという制限がある。あわせて店舗についても3,000㎡を超えるものは建築できないことになっている。これまで協議会で権利者の皆様と様々なご意見を確認したところ、やはり駅至近のポテンシャルをもっと活かすべきだが、駅東側の品川区のように再開発ビルがたくさんあるような街にはしたくない。もう少し、我々の駅至近のポテンシャルを活かしながら、地区内をそぞろ歩きしていくと、例えばおしゃれな飲食店があるとか、コロナ禍をふまえて食住遊が近接できて、都心部の中心まで行かなくとも、住まいの近くで仕事ができる、もしくはショッピングができるというような街を目指したいとのことだったので、今より比較的規模の大きい事務所や店舗のできる街にしてほしいという要望があった。具体的には、第二種住居地域に変えると、事務所や店舗に3,000㎡という制限があったが、店舗については10,000㎡までが可能となる。あわせて事務所については制限がなくなってくる。その制限が全くなくて良いかという点について、協議会の皆様とご意見を重ねたところ、事務所についてはすでにこの地区内に約10,000㎡に近い事務所が立地しているため、10,000㎡くらいまではあっても良いのではないかということで、この度地区計画の中で10,000㎡までという上限を定めている。店舗については、10,000㎡まで大きくなってしまうと、車や自転車等かなりの通過車両が増えてしまい、歩行者の安全性が課題となってしまうため、店舗については現在の

3,000㎡くらいまでで抑えて欲しいとご意見があった。そのため用途地域の中で第二種住居地域へ緩和しつつ、地区計画の中で権利者の皆様のご意見に合わせた形で上限をさらに定めている。

会長 よろしいだろうか。他には。

委員 確認だが、Aゾーン及びBゾーンに関しては、風俗営業（例-キャバレー、ぱちんこ・マージャン屋等）は建築できないようにするとあるが、もし既存のものがあるとしたら、建物を新しくする場合はできないということか。それを条例で定めるのか。

もう1点は、やはりこの地域は老朽化した集合住宅が多いということ、旧耐震建物が多いということもあり、実際の市場では築50年以上のマンションも出ている状況だ。この老朽化したマンションの更新は23区全体課題だ。例えば港区は大デベロッパーが全部買うこともあるが、目黒区はそうはいかない。マンションの建て替えは責務ではないが、マンションの建て替えで、成功事例というものが他区にあるのか。

会長 事務局お願いする。

区 2点にわたる質問に対して回答する。まず風俗店等に関して、今回の地区計画策定にあたって、目黒通り沿いに商業地域という地域があり、そもそも風俗店等ができる地域になっている。調べたところ、この地区内には、風俗営業法にかかるような、今回用途を規制するような風俗店についてはなかったことは確認できている。ただ、風俗営業についてもいろんな形態があり、警察に届出がしているような、今回規制するような風俗営業のお店ではないが、それに近いような風俗店の届出がいないようなお店もこの地区にあることは確認されている。そういったものに対して頂いた権利者の皆様のご意見は、今は風俗店に絡むお店はないが、せっかく駅前のポテンシャルを生かして、歩きやすい環境や新規店舗の誘致等良い街にしていこうとしている中で、こういう店舗が出来てしまうのは困る、まずは風俗店の許可が必要なお店については出来ないように規制してほしいということで、制限をかけている。風俗店の届出がいないような飲食店等については、建物のオーナーの皆様から声をかけていくと話を伺っている。まずは風俗店が建てないようにとのことなので、今回のような規制をしている。

また、旧耐震度の建物についてだが、本地区の協議会の設立に至った経緯として、10年ほど前に地域の皆様が「下目黒街づくりの会」を立ち上げ、自主的に研究をされていた。この経緯は、古い耐震基準のマンションの建て替えをしたいが、現在の法規制の中だとなかなか建て替えができないので、そういったものをしっかりと地区計画の中で緩和して、我々のマンションが新しい耐震基準に満たすよう区も支援してほしいということがきっかけだった。具体的には、この地区内の全建物87棟のうち、旧耐震基準の建物は31棟あり、約4割が旧耐震基準の建物となる。地区内の皆様も、首都直下地震が来る場合等かなり懸念しており、区としても、老朽建物の建て替え、建物の更新というものをこの地区でしっかり実現できるよう、今回緩和策を盛り込んだ。マンションの建て替えの成功事例というのは、目黒区内でも新しく地区計画を定めたことで建て替えたマンションもあると思うが、今ここで具体的な回答はできないのだが、少なくとも既に地区計画の原案、案とお示ししている段階で、この地区内の権利者の方から、やっと建て替えができる、と既に何件かお問い合わせが来ている。都市計画決定がされたらすぐに建て替えたいというご相談はきているので、地域の皆様の建て替えをしたいという思いとともに、区としても目黒駅周辺地区は広域生活拠点に位置付けているため、駅至近のポテンシャルを生かした、防災・安全に向けた新しい街の更新を目指していけたらと思う。

委員 現在も既存不適格の集合住宅がある。しかし数年経つと高齢者が多いとか、建て替えると（既存建物の）高さより低くなってしまうため、建て替えてもメリットがないとか、いろんな課題がある中で、この地区内では建て替えたいという方がいるので、今回規制を緩和するのは良いことだと思うが、実際行政として何ができるか。建て替えに対して、いろんな角度で緩和されるのは知っているが、お金の問題もあるし、住民の合意もあるので、その辺行政がどこまでできるのかお伺いしたい。

会長 事務局どうぞ。

区 建て替えのメリットがないことは本地区でもかなり課題としてあった。建築基準法は時代の流れの中で緩和されたものはあるが、規制されたものもかなりある。本地区の建物を建てた時は、今と同じ規模のまま建てられたが、現在の法規制のまま建て替えをしてしまうと、当時の建物の高さの

まま建たないことが一番の課題としてあり、つまり建て替えのメリットが生まれにくい。今の建物より大きく建てられるのであれば、新たに床面積に余剰が生まれ、その分を使って建て替え経費にあてることが出来るが、建て替えた時に、余剰を生むどころか少なくなってしまう。ご指摘のとおり、権利者の皆様がご高齢化していく中で、今より更なるローンを組めるのか、そんな課題を負ってまで建て替えの必要はない、という合意形成が進まない八方塞ぎの状態だった。そういった中で、今回地区計画の中で、建て替えする場合新しいルールを使うと、現行の容積率 300%を使いきれぬくらいまで建替えることが出来るのではないかと現在シミュレーションをしており、少なくとも、今の指定容積を消化できるような土地利用を目指してほしいという要望に、今回お答えできたのではと思っている。

区の役割としては、例えばマンションの建替え等の円滑化に関する法律という、マンションを建てる際の緩和ルールがあり、これも実は条件があるが、これに合えばこういった制度を使うこともできるし、駅至近のポテンシャル、一番大きなスケールを活かすということであれば、例えば自由が丘や中目黒といった市街地再開発事業のように、国や区からの補助を入れながら共同化というものもなくはないが、本地区においては市街地再開発事業をやるような用途地域や道路などの基盤が広くない、整っていないと再開発ができない形となっている。地域の皆様は行政からの支援がなくとも、まずは自分たちが自立して建て替えができるような制限の緩和や新しいルールを入れて欲しいといったところからスタートしたので、まずはそういったところからが第一歩である。あとは建て替えにあたって様々な所管で手続きや支援を個別の相談でお受けできることがあればと思っている。

委員 建て替えまでなかなか合意できず、金銭面の問題がある中で、耐震補強という手法があるかと思う。耐震補強に関しても、やっぱり住民負担がある。こういった旧耐震基準の建物を区として耐震を進めているが、やはり金銭的なこと、合意形成といったことは、行政として強制はできないと思うが、そういった支援はどうなのか。

会長 事務局から説明をお願いします。

区 耐震のことで所管が変わるため、都市整備部長から回答する。この地区

のことだけでお答えすると、通常の建て替えの方法で、環境が良くなるような内容の制限を入れつつ、高さ関係で緩和するとか、道路幅員も含めて容積が使えるという形で、緩和部分と規制部分を両方うまく具合にセットにして、建て替えができるようにしている。今ご質問があったように、現在所管で言うと建築課が耐震に関わる制度を持っているので、例えばマンションの耐震補強で、面積が増えるわけでないが、耐震性がないもので耐震化したいということがあれば、設計や工事費用等の助成制度を区からご案内していく。

会長 これから旧耐震の建物等が老朽化していく中で、特に都心に近いため、経年劣化の物件が多く、都市づくりの大きな課題だと思うので、いろんな手法を駆使しながら、区としてしっかり取り組んでいただきたいと思います。他にあれば、どうぞ。

委員 用途地域の変更について、Bゾーンは用途の制限を地区計画として定めている。ということは、床面積の合計が10,000㎡を超える事務所、第二種住居地域のみとなっているので、事務所について10,000㎡までのものは建てることができるというようなことで用途地域の変更を行うのか、その点だけ、ということなのか。

会長 事務局から回答どうぞ。

区 事務所についてはご質問のとおり、第二種住居地域について10,000㎡までの制限となる。概要図・案内図にある通り、Bゾーンの西側の目黒川沿いは準工業地域となっており、今10,000㎡に近い事務所ビルもあることや、準工業地域ということもあり事務所機能もある程度集積されても良い用途地域になっているため、そちらについては制限を今回かけないという形にしている。

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いかがか。

委員 (会場・オンラインともに) 異議なし

会長 それでは簡易採決を行う。まず令和4年10月14日付け目都計第711号により区長から付議された、「東京都市計画地区計画（下目黒一丁目地区地区計画）の決定について」、案のとおり異議はないか。

委員 （会場・オンラインともに）異議なし

会長 異議なしと認め、「東京都市計画地区計画（下目黒一丁目地区地区計画）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。

～ 会長答申文を読み上げる ～

続いて、区長から諮問された「東京都市計画用途地域（下目黒一丁目地区地区計画関連）の変更について」、目黒区が東京都へ意見なしと回答することについて、異議はないか。

委員 （会場・オンラインともに）異議なし

会長 異議なしと認め、「東京都市計画用途地域（下目黒一丁目地区地区計画関連）の変更について」は、目黒区が東京都へ意見なしと回答することについて異議はない旨、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、付議案件について事務局から説明をお願いします。

区 現在、区内に生産緑地地区は12地区あり、そのうち今回11地区について、既存の生産緑地地区を特定生産緑地地区として指定するため、本日付議させていただく。

今回、特定生産緑地に指定することで、農地の保全及び適正な営農管理、また宅地等の建築行為制限が10年間継続される一方、税法上の措置として固定資産税の軽減措置、相続税の納税猶予の特例適用措置についても今後10年継続して受けることができる。

また、今回の指定から10年経過後については、所有者の申請に基づき再度指定することも可能である。

次に指定面積についてだが、今回指定する11地区の指定面積は17,480㎡であり、指定しない1地区の面積は520㎡である。資料記載の面積の内訳を見ていただくと、目黒区内の生産緑地の全体面積は18,830㎡であり、

今回指定する地区面積と指定しない地区面積との合計が 18,000 m²であるため、合計面積と差分 830 m²が発生するが、こちらは平成4年11月以降に追加指定した部分の面積合計である。この面積部分に関しては、土地所有者様の意向確認も含め、30年経過後に改めて指定の手続きを進めていく予定である。

今後の予定として、当審議会の意見聴取を経て、11月17日に指定を行う予定である。

会長 それでは、審議をお願いします。

委員 資料の写真も分かりやすく助かった。この間の区民祭りでは、こういった農地で耕した花や野菜を売っていたので、目黒区で貴重な生産緑地があるというのは大変良いと思った。生産者の方がこうやってまちの人にも訴えているが、もう少しこういうものがあるというアピールできるイベントとかあると、緑の保全もあるし、生産緑地があることによる意義を区としてアピールしたり、もっと支援する方法が何かあればと思うが、いかがか。

会長 事務局からお願いします。

区 当区の関係部署である産業経済課と連携を取っているが、産業経済課で目黒区農業振興運営協議会を運営しており、イベント等で作物等を区民の皆様へアピールする機会を設けている。今後としては、都市計画課でも所有者や地権者の皆様のもとへ適宜訪問しているが、産業経済課と連携を取り、いろいろな形で区民の皆様への周知の機会を設けていこうと考えている。

委員 今日黒区内には、民間が土地を借りて農園として貸しているというケースがあり、結構人気だと聞いている。こういった生産緑地の所有者に、以前区民農園があったが、所有者に区民農園として活用できないかお声がけしていると思うが、その辺いかがか。

会長 事務局から説明をお願いします。

区 現在生産緑地内で市民農園として産業経済課の方で承認しているが、2地区ある。一地区が説明資料「(1)生産緑地地区一覧」の地区番号9、東が丘の1750㎡の生産緑地のうち、857㎡において144区画、1区画あたり約3㎡程度の市民農園が運営されている。もう一地区については、地区番号23、八雲の1652㎡のうち37区画、1区画10㎡で市民農園として運営をされている状況である。

会長 よろしいだろうか。他にあれば願います。

委員 今回指定の意向が出なかった520㎡について、様々な働きかけを行ったが残念ながら指定の意向を示さなかったということだが、この生産緑地を含めて今後追加指定の予定だと言っていたが、520㎡がどのような形になっていくか、展望をお伺いしたい。

会長 事務局回答どうぞ。

区 今回指定から外れる520㎡について、所有者とのヒアリング等を重ねてきたが、今後継続した営農が難しいとのことで、今回指定の意向がいただけなかったという状況である。

会長 他にご質問はいかがか。

委員 先ほどの委員と重複するが、区民農園が世田谷区にあることは残念だ。区報にも載っていた秋の収穫祭も、世田谷区の農園に行くということで、2、30年前は子どもと歩いて行ける距離に区民農園があって、「子どもの元気がみえるまちめぐろ」という前の計画と一致していた。今回14番の520㎡の土地を、何とか努力をして区民農園等に出来ないのか。宅地となると区としては税収が上がると思うので、そういったところを目黒区の緑のために使うことは出来ないのか。他にも緑被率を令和7年までに10%にするとあったが、それは実現不可能な数字ではないかと思う。いかがか。

会長 事務局どうぞ。

区 現在目黒区で深沢に2ヶ所の区民農園があり、区で運営している。こちらについてもご好評いただいているところである。

今回区内を回り、収穫祭とは異なるが、ブドウ園が2園あり、その収穫については区民の皆様へ周知していると伺っている。

520㎡の土地については、保全という形で何度かご相談したが、やはり今回は所有者のご意向ということもあるので、今回は残念ながら指定から外れたという状況である。

委員 世田谷の区民農園を借りる時は賃料を払っているのか。無料で借りているのか。

会長 事務局どうぞ。

区 その辺については、詳しく把握していないので、また確認して、個別になるが、情報を提供させていただく。

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いかがか。

委員 (会場・オンラインともに) 異議なし

会長 それでは簡易採決を行う。まず令和4年10月14日付け目都計第711号により区長から付議された、「特定生産緑地の指定について」、案のとおり異議はないか。

委員 (会場・オンラインともに) 異議なし

会長 異議なしと認め、「特定生産緑地の指定について」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。

～ 会長答申文を読み上げる ～

事務局から今後の予定等があれば。

区 本日18時以降セキュリティの関係で総合庁舎が一部施錠されている。会議終了後職員が誘導するので廊下でお待ち願いたい。

前回の審議会でもお伝えし、10月3日に区長へ答申した「目黒区都市計画マスタープランの改定のあり方について」は、委員宛てに郵送したところだ。その答申を元に11月下旬に都市計画マスタープランの素案を作成し、委員宛てに郵送する取り扱いとさせていただく。

素案作成後は地区別説明会やパブリックコメントも実施するので、ご案内も送るので、ご参加いただけたらと思う。

次回開催は未定である。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4年度第4回（通算第278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）
