

目黒区都市計画審議会会議録

令和7年度 第2回（通算第289回）

[令和7年10月1日]

令和7年度第2回（通算第289回）目黒区都市計画審議会会議録

【発言】

【発 言 要 旨】

（欠席委員 山本委員）

区 会長が選出されるまで事務局が進行を務める。令和7年度第2回、通算第289回の目黒区都市計画審議会を開催する。

傍聴申請の許可について諮る。（傍聴者4名）

～ 委員一同から異議なし ～

区 傍聴者の入室を許可する。

区 目黒区都市計画審議会条例第5条の規定に基づき会長と副会長を選出する。

～ 大佛委員を会長に選出 ～

区 その後の進行は、大佛会長にお願いする。ご協力ありがとうございました。

会長 引き続き副会長を選出する。

～ 兵藤委員を副会長に選出 ～

会長 本日の署名委員は私と兵藤副会長とする。

本日の議題に入る。本日は4件の付議及び2件の報告がある。事務局から議題の付議案件についてお願いする。

区 ～ 付議文を読み上げる ～

会長 ただいま区長から付議があった、目都計第538号、東京都市計画地区計画（自由が丘東地区地区計画）の決定について、東京都市計画高度利用地区（自由が丘東地区第一種市街地再開発事業関連）の変更について、東京都市計画第一種市街地再開発事業（自由が丘東地区第一種市街地再開発事業）の決定について、東京都市計画防火地域及び準防火地域（自由が丘東地区第一種市街地再開発事業関連）の変更について、を議題とする。この4

件については、関連する案件であるため、一括で事務局より説明をお願いする。

区 ～ 説明 ～

会長 それでは質疑に入る。ご質問やご意見があるか。

委員 意見書の内容で気になるところがあるので端的にお答えいただきたい。

まず9ページの21番、人口増による住民の質の悪化や犯罪率が増加することを懸念すると書かれているが、中目黒周辺でも闇の風俗営業が増えており、30件程あるそうだが、年に1件程しか取締りが進んでいないそう。それがだんだんと中目黒から祐天寺の方に移って、自由が丘にも広がっていくのではないかという懸念がある。区は認識しているのか、投機目的の住宅制限を考えているのかお聞かせ願いたい。

次に、11ページの27番、人件費や資材の高騰がある中で、建設費の概算がなかなか出てこないということで、これはきちんと説明をさせるべきではないかと思うが、区の考え方をご説明いただきたい。

あと、12ページの28番、固定資産税や相続税の値上がりによって住めなくなってしまう人が出てくるかもしれないという中で、区の考え方を教えていただきたい。

それから15ページの35番の4、そもそも論になってしまうが、95mの建物の高さが決まった根拠を教えていただきたい。以上です。

会長 事務局から、回答をお願いします。

区 それでは4点にわたるご質問に順次回答する。

まず1点目、投機目的の住宅の販売に関しては、準備組合ともどうやって制限していくか検討しているところである。

千代田区が住宅不動産業界に申入れをしたこともあり、業界としても考えているところではあるが、なかなか有効な手段が見当たらないのが事実である。そうは言っても投機目的での販売は区の望むことではないので、こういった方法でこれを防いでいくかは、今後検討を進めていきたい。

2点目、建設費について。我々も委員と同じように事業者からはっきりと地権者に対して説明していくべきだと考えている。ただ、現時点においては概算の額が伝えられたとしても、それが流動的な数字になってしまう。あくまで概算にすぎないという状況にあるので、その数字が独り歩きすることを避けたいということを組合からは聞いている。

そうは言ってもやはり不安に思っている方もいるため、何とか方法がないのかということとは引き続き区から伝えているところである。

こういったご意見が出ないように、区としても不安に思われている方に対して説明を尽くしていきたいと思っている。

3点目、固定資産税に関しては、我々としてはなかなか何とも言えないところではあるが、ご不安に思われている方に対しては、こういったことが不安なのか、引き続き組合とも一緒に考え、相談していきたいと思っている。おそらくこの状況は人それぞれである。その個別の事情に対して説明をしていくべきであり、具体的な相談があれば、我々も組合もきちんとその説明をしていきたい。

4点目、95mの根拠について。まずその建物を計画するときに、敷地の周囲に歩道や空地を設ける計画にしており、高度利用地区の制度で容積率の緩和をしているところである。建物のボリュームと、どの程度の高さまで建てることができるかということを総合的に考えて、今回事業者から街づくり提案書として、95mという提案がなされているところである。

委員 ご説明ありがとうございました。

先ほど一つ質問し忘れたが、1-29地区と、東地区に高層マンションが建てば、大きな人口増がある。そこで懸念するのは、自由が丘駅は乗換えのできる駅で、今の状態でもホームに人が多いのに、その辺りの対応は考えていないのかどうかお聞かせ願いたい。

あと地権者の建設費の全体の総額について。流動的になるのはよく分かるが、実際にあったデベロッパーの例では、ある年に価格を提示され、翌年の同じ月、1年経った後に倍の金額を提示されたということで、今の段階でどうなのか、引っ越すのか引っ越せないのかも含めて、地権者の方のその先を考えて、今の時点で建築費が最初の段階に比べてどのくらい上がって今このくらいの状況だという説明は、急激な値上がりが起こっているの、判断するうえにおいても提示していくべきだと思うが、区の考え方はいかがか。

会長 事務局お願いします。

区 では2点のご質問にお答えする。

まず人口増に関する鉄道への影響について。この再開発を検討するときに鉄道事業者とも協議をしているところであり、自由が丘の全体のボリュームから言うと、この再開発における人口増については影響は限定的だというふうに聞いている。

2点目の、今の段階で金額等を地権者に明示すべきではないかというご質疑について。我々も不安に思われている方の不安を解消するには、それがいいのではないかと考えているところである。ただ、これは準備組合がどのように事業を進めていくかということに非常に関わってくるので、一方的にこういうふうにしろというものではないと認識している。準備組合でもその協議を重ねていくが、どのようにして不安を取り除くかは一緒に考

えていかなければならず、単に金額を出せば解決するものではないというふうに考えている。

会長 他にもあるので質問はコンパクトにお願いします。

委員 金額を出せばいいということでは全くないと思う。その価格によってそこに住めるかどうかということにも関わってくるので、今の時点でしっかりと区が後押ししていくのは必要だと思うが、その辺りの認識を伺う。

会長 事務局お願いします。

区 このような事情というのは人それぞれによって異なってくると思う。準備組合も我々も、一人ひとりに寄り添った形で相談に応じると考えている。

会長 それでは次、委員お願いします。

委員 いつもここを通るが、9.5mというのが引っかかる。自由が丘の1-29地区でも、初め7.0mだったのが、近隣の意見を取り入れて6.0mにしたということがあり、区民センターは中止したが、低くしていた経緯があったようだ。今この意見書を見ても9.5mということにいろいろと意見が出ているようだが、それでも9.5mに固執する理由が分からない。

会長 事務局お願いします。

区 9.5mに固執するということではなく、敷地の周囲に空地を設けるということが大きな目的である。都市計画道路の整備もあり、さらに鉄道の立体化というポイントもある。現状で鉄道に建物が隣接している状況であり、そこに空間を開けることが鉄道の立体化、自由が丘の大きなまちの課題解決に繋がるものと考えている。

高さはそういった空地や公共貢献への差引と考えているので、一方的に高さだけ落とせばいいとは考えていない。

委員 容積率がどうかということではなく、9.5mまでは周りの空地を開けたからOKということを今おっしゃったと思うが、準備組合のこれからの事業形態からその高さが来ているのではないと思うが、そこまで高さがなくても事業が成り立っていくという提案を区からするというのはどうなのか。

会長 事務局お願いします。

区 この東地区に関しては、高度利用地区の制限をそのまま用いると緩和容積率は最大であると１００％、計画容積率が７５０％まで使うことができる。ただ、例えば建物を高くすればいいというものではなく、なるべく低い方がいいというのは地権者としても考えたところである。

その検討の結果、容積の最大は６５０％と制限を落とし、さらに高さもその分を抑えるという発想でやっている。

この事業計画として成り立つための最低限、ぎりぎりの設定で、今回の９５ｍという数字が出てきていると認識している。

委員 事業計画というのは、準備組合からの事業計画が９５ｍないと事業が成り立たないという回答があったのか。

会長 事務局お願いします。

区 おっしゃるとおりである。

会長 他にいかがでしょう。

委員 １－２９地区は１００億円の補助金が出ているのではということで、今回東地区ではもっとたくさんの補助金が必要、税金の投入をしなければならないのではないかと意見の中にあつたが、実際１－２９地区では税金、補助金がどれぐらい投入されたのか。

会長 事務局お願いします。

区 １－２９地区の事業については、現在動いているところなので、最終的な金額までは現在には出ていないが、概ね１００億円程度の規模というのはそのとおりである。

東地区については、１－２９地区よりも１．５倍ぐらいの建物になる。そうすると補助金の額も、あくまでも概算で、１．５倍程度と認識いただければいいと思う。ただ、実際建設費の高騰等もあるため、単純に１．５倍するという話ではないが、規模感としてはそういうものである。

委員 全部の補助金が目黒区ではないと思うが、目黒区も学校の建替えや、区民センターな

ど、これからお金が要るときに、こういうところに１００億円以上かけて費用対効果はどのようなのか非常に疑問である。これだけかける価値があるのか。

会長 事務局お願いします。

区 まず金額の話だが、１００億円なりの金額を出す、そのうちの半分は国からの補助が当てられる。残りの半分のその一部は東京都からの交付金が出る。さらにその残りについては、まず都区財調という東京都から交付される制度があり、その中の財政需要額の算定に加えられるものであり、厳密に出した分が全部返ってくるという話ではないが、交付額の上乗せになる制度である。

例えば学校の建替え等では補助金はほとんどないが、都市計画事業に関しては、国なり都なりの補助がかなりある。

意義については、再三申し上げており、自由が丘のまちの課題解決、周辺の都市計画道路を含めた道路の整備、鉄道の立体化に資する事業であることから、個別の建替えでは成し得ないことであり、市街地再開発事業という面的な整備により実現するもので、必要なものであると考えている。

会長 他にいかがですか。

委員 ２点質問がある。

１点目は、別紙３の４ページ上に、建築物等の用途の制限ということで、次の建築物は建築してはならないと４項目挙げられている。

こういった事業所がどのくらいあるのか分からないが、こういった事業所の方々というのは戻ってまた同じ場所で事業を行うことができないという大きな影響があると思うので、きちんと説明はできているのか確認したい。

いろいろな意見が出ているところを見ても、そういった事業者からの声がなかったので気になっている。

２点目は、参考資料１、地図の右下、自由が丘駅北口から東に向かう道路が歩行者専用になるが、私自身も車で通るときにはこちらの抜け道で東に抜けており、西口の駅前広場から西に向かう方や、学園通りに抜けていく方は増えていくと思っている。この出口にかかる負荷は問題ないのか。何か対策等を考えているのか併せて伺いたい。

会長 事務局お願いします。

区 まず用途の制限について。住み続けるまちづくりという考えであるため、既存でこのよ

うな業態で営業されている方が戻りたいと言ったときには戻れるようにしようというのが基本的な考えである。

1件1件全てを把握しているわけではないが、制限について説明をして、合意を得られた内容がこの用途の制限である。

2点目の歩行者専用通路道路、駅前広場の話について。そもそも自由が丘のまちづくりはウォーカブルな市街地環境の創出を目指している。

今回計画に当たっては、敷地の南側に踏切があって、そこから車が入ってくるが、駅前に抜けることなく自由通りに向かう流れになる。北側は補助46号線、すずかけ通りは歩車分離された道路が整備される。

歩いて楽しい街を創出するということで、駅前広場からの車両流入をこれによって防ぎ、歩行者空間として計画しているところである。

委員

1点目については安心した。

2点目も基本的に良いと思うが、配慮しなければいけないのは、通勤の送迎を車でしている方が多い。そういった方々もできれば駅の近くよりも少し離れたところから歩いていただきたいと思う一方、障害をお持ちの方やご高齢の方、なかなか歩くのが困難な方もいると思う。必ずしも自家用車に限らずタクシー等もあると思うが、すぐ近くまでなのか、それとも右側の歩行者専用道路が終わるところからといった動線になるのか伺いたい。併せて少し離れたところから歩くのが難しい方々への配慮、何かお考えがあるかどうか確認したい。

会長

事務局お願いします。

区

今回の再開発だけでなく、自由が丘のまちづくりを考えると歩行者と車両をどう分けるかということは非常に大きなテーマである。現時点では駅前のロータリーがあるので、送迎があれば車を寄せて乗降するということが可能である。この再開発の区域においてはロータリーを設ける予定はなく、駅前に行けば足りると思っている。

今後、鉄道の立体化や他の再開発の動きもあると思うが整備が進めばまた違うフェーズで車の流入をどのように考えるかということが課題としては浮かび上がってくるという認識である。非常に大きな問題として区としても継続的に考えていかなければならないと思っている。

会長

他にございますか。

委員

私からは2点。意見書の要旨および区の考え方が完成しているが、地権者が90名と大

変多くいらっしゃる。この方たちには、どういう形で周知されたのか。

あと大変気になるのが、緑とにぎわいあふれるウォーカブル、もう一つの方には歩行者を中心とした快適な、という文章が入っている。

95mと、1-29地区にも高いビルが建つ。

そういう中で、高層ビルが二つどんとできると、ビル風が出てくると思う。そうすると、先ほど高齢者や障害を持たれた方々が自由が丘に来たときに、そういうことも考えながら、計画が進められてきているのか。その点を教えていただきたい。

会長 事務局お願いします。

区 まず1点目、意見書の地権者への周知について。先日、この意見書の取りまとめそのものを地権者にお送りした。まだ区への反応はないが、こういった意見があったということをして全ての地権者に周知している。

2点目の歩行者環境、ビル風について。やはりこういう高層建築を作るときにはビル風が非常に心配である。1-29地区、東地区についても、コンピュータシミュレーションを行い、当初考えていた計画では風が強くなる部分がどうしても出てしまうことから建物の形を変えた。変えたことによって、住宅地並みのビル風の影響に留まっているという状況である。我々もそれは確認をしている。

一般的な話で申し上げますと、高層ビル群が非常に乱立しているような地域の基準よりは、もうワンランク厳しい風の影響で設計されているので、歩行者の方にとっても十分許容できる範囲と認識している。

委員 今日で計画決定するための審議会だが、ということはこれからいろいろ進んでいくことになる。これから意見を言っても、高さも含めて、変更はできるのか。

あとは風の問題について。私は目黒駅の側に住んでいるが、品川区の方に2棟か3棟建っていることによってちょっとした風が吹いても本当に歩きづらい。これから高齢者や障害を持っている方がウォーカブルに歩きたいと思っても、どうしても都合があって、自由が丘に行かなければいけないというときには、風の被害を受ける恐れもある。そういうことも、目黒区からしっかりと訴えて話をしていただけないか。

会長 事務局お願いします。

区 まず1点目、今回意見書を地権者にお送りしたが今後意見が出てきたときにどうするかという点について。今までこの都市計画については原案の案から原案、今回案としてお示ししており、意見をいただく機会は区としては十分に取っている認識ではある。ただ、他

の方の意見を聞いたうえでのご意見はあるかと思う。

今回都市計画決定した場合には、その内容についての変更というのは難しいと思うが、建築物の形態についてはこれから設計が始まるため、要望を全て取り入れられるわけではないが、十分検討はできると思う。

2点目の風の影響についても、建築形態はこれからである。計算上、シミュレーション上満足しているからよいという発想ではなく、その中でもっと歩行環境を確保できないか、我々からも事業者に対して伝えていきたい。

会長 他にございますか。

委員 意見書の中に、1－29地区は令和8年度に完成予定のため、その結果を見てから進めてもよいのではないかという意見が多々あった。今このような東京の社会状況の中で、マンションも億でなければ買えない状況になっているが、1－29地区が完成したときに販売価格はどれぐらいになるのか、どういう人が購入するのか。先ほど他の委員の話にもあったが、投機目的なのか本当に目黒区に住みたくて購入するのか。これからの目黒区民が、どういう人がそこに住んでくれるのかというのも、1－29地区が完成した後の方がいろいろと実態が分かってくると思うが、それまでこの計画を止めておくことはできないのか。

会長 事務局からお答え願います。

区 建設物価は日に日に上昇している状況で、都市計画決定が少しでもずれてくると、現在の想定では事業計画が成り立たないのではという危機感を、我々も準備組合も覚えている。都市計画決定後の組合設立の認可や権利変換計画の認可は、1－29地区の竣工予定である来年8月よりも後になってくる。都市計画決定をしないと東地区の事業計画が先に進められない状態になる。都市計画の手続きを進めることによって事業リスクの軽減が図れるのではないかと考えている。そういった観点から都市計画の決定は区として迅速に行うべきと考えている。

住宅の販売形態については、1－29地区については販売ではなく賃貸で扱うことになっている。東地区については分譲という話を聞いている。

会長 他にございますか。

委員 1点目、準備組合が来年度設立されることについて。現時点で同意率はどれぐらいなのか。

2点目、参考資料の1番の右側、将来像「緑とにぎわいあふれるウォーカブル」と、「にぎわい」というものを打ち出しているが、地区計画で用途の制限があるが、にぎわいをまちにもたすためには、低層部分の用途の誘導が必要だと思う。作っちゃいけませんよというよりは、こういう用途をできるだけ使ってください、多くの人が訪れるような用途を使ってくださいというような、望ましい用途を位置付ける。例えば、低層部分、1階部分、2階部分などににぎわいをもたらす用途を持っていかないと、緩和した容積率全部使い切れないとか、そういう工夫をしている自治体は結構多くある。そういう意味で、そうした望ましい用途、にぎわいに関わる用途を誘導するという考え方が、今回の地区計画で検討されなかったのか。

もう1点、先ほど高さの話があったので伺いたいですが、今回のケースに限らないが、地区計画を策定してそこで高さの制限を設けると、現状の高度地区の制限は適用除外になるということは、ルール上そういうふうになっている。それは問題ないと思うが、そのときに、今回の地区計画でも絶対高さが20m、30m、40mのところが高さ95mになる。

中目黒も3倍以上になると、なぜそこまでの緩和ができるのかという考え方が、正直よく理解できなかった。というのも、認定による特例というのが高度地区にあって、敷地規模に応じて、例えば商業地域内であれば3千平米未満だったら1.2倍、3千平米以上だったら1.5倍まで認めている。地区計画はもう少し大きな街区であるとか広い範囲なので、それより大きくてもいいとは思いますが、3倍というのはどういう理屈なのだろうというのがやや飲み込みづらい。もちろん、端的に言えば、緩和した容積率を消化するためにその高さが必要だということだとは思いますが、いずれにしても個別の物件に対して、こうした方がいいあした方がいいというのは今までご議論を尽くしてきたと思うのでそこは申し上げないが、地区計画による特例の際の高さの考え方、緩和の考え方を区として整理された方がいいのではないかと、これはあくまでも意見である。

会長 事務局から回答をお願いします。

区 今の話の中で、高さの件がおそらく一番大きい話だと思う。この後の中目黒についても、実際確かに委員のおっしゃるように、高さについての本質的な考え方があるべきだろうとは思っている。ただ実際には、それぞれの地区ごとの求められるものがある。例えば、自由が丘の東地区の場合は、もっと広域的な観点で考えた場合に、やはり大井町線と東横線の連続立体化をしっかりと実現すること、それと都市計画道路を一定程度整備することで、自由が丘、二子玉川の方まで含めて、全体の安全性を確保する必要性がある。鉄道の高架や地下化をするためには、空間をどうしても早い段階で用意しておかなければいけない。その辺りは私どもと東急電鉄と詳細な内容を詰めているところである。そういう

ときに、この地区で、その空間を周りに一定程度取らなければいけないとなってくる。本来、皆さんがおっしゃるように、本当は路面店がたくさんあるのが自由が丘の良さで、それは地元の皆さんは私どもよりもはるかによくご認識されていて、今回の1-29地区でも路面店的な使い方がどうしたらうまくできるか大変苦心されている。そういう中であっても、より大きな課題を解決するためには、建築面積は小さくしたうえで、事業性がぎりぎりでも成り立つところ、実際にはもっと建てられるけれど、地区のことを考えて抑えようというところで、ぎりぎり出てきたというのが実態である。

中目黒についても、震災や大地震が起こったときに、当然駅に多くの人が集中する。また、桜の開花期間には大変多くの人出がある。その他、先日のように水害が起こった場合、どこに一時的に避難するのかというときに、低層階に大きな空間を設けざるを得ない。それを設けることが、地区にとっての大事な課題となる。それを解決していこうとすると、どうしても低層階部分は小さくして、周りに空間を取り、高さを上げていかなければならない。委員がおっしゃるような、そもそも本質的に高さをどうするかという部分の重要性は十分理解しているが、今回の自由が丘、中目黒に関しては、非常に大きな課題を解決するために、今回の計画はこのような形になったということで、ご理解いただければと思う。

会長 回答の前に、今の話について委員お願いします。

委員 個別の話というよりは、地区計画を策定したエリアにおける高さの緩和というものの運用についての方針、そういう今後の話をどちらかというと私は今申し上げたつもりである。個別の件は、言いたいことは皆さんもあると思うが一旦脇に置いて、高さを3倍なり3倍以上にすることに関する説明が、もしかしたら十分されていない、もしくは伝わっていないところもあるかも知れない。

なので、地区計画で緩和された高さ制限を定めることによって、高度地区の規定を適用除外とするという考え方を、しっかりと区として整理して、個別の案件に対してもなぜこんなに高さを緩和するのかということを説明していただくと、区民の方の不信感も無くなるのではないかという意味合いだが、伝わっていないだろうか。

会長 事務局からお願いします。

区 区全体の地区計画の策定に向けてのご意見と賜った。地区計画はその地区の皆様のご意向に沿って様々なルールを個別にカスタマイズできるメリットもあり、ある一定の区民の皆様のニーズ、自由度に応えるものをしっかりと我々も承りつつ、一方で法制度の中でできるルール、今委員からお話がかった全体としてどうするかということは、課題であると

認識している。東地区の都市計画決定についてのお話というよりは、区全体のご意見として事務局でしっかりと承る。

会長 それでは続けて事務局から回答をお願いします。

区 まず1点目の同意率については、地権者のうちの90%以上は同意をいただいているが、明確に反対されている方も数名はいる状況である。

2点目、地区計画ににぎわいの商業施設を低層部に設けることを明記することについて。今回のまちづくり提案書の中においても、低層部、地下1階から4階までは商業業務を設ける計画になっており、市街地再開事業の都市計画においても、主要用途は商業、業務、住宅、駐車場と規定している。私達が準備組合と話している中でも、低層部をそれ以外の用途に使うということは想像していなかった。地権者の中では、この自由が丘のまちを今後どういうふうにしていこうかということ非常に議論されており、それは商業地域としての自由が丘の魅力をどのように向上させていくかということである。これについては、1-29地区も同じで、決して低層部について他の用途を設けるということは考えていないという状況である。ただ、今の地権者はそうだが、地区計画の中で明記する方がいいのではないかというご意見かと思う。今回は、反映は難しいが、今後こういった状況で、地区計画を定めるときには、検討課題として捉えさせていただきたい。

委員 用途の話だが、地権者が変わってしまったときに、その考え方自体がうまく伝わらない、継承されない恐れがある。地区整備計画、基準に書くか書かないかは置いておいて、例えば方針等にしっかりと書いておく、そういう考え方の場所だということを、今後機会があれば何か明文化しておいた方がいいと思う。

会長 他にご意見がないようですのでお諮りしたい。
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と思いますがいかがか。

委員 異議なし

会長 それでは、簡易採決を行う。採決は案件ごとに行う。

まず、令和7年10月1日付け目都計第538号により区長から付議された、「東京都市計画地区計画（自由が丘東地区地区計画）の決定について」、案のとおり異議はないか。

委員 異議あり

会長 ご異議がある方がおられるため、挙手による採決を行う。
 区長から付議された、「東京都市計画地区計画（自由が丘東地区地区計画）の決定について」、賛成の方は挙手をお願いします。

委員 ～ 挙手 ～

会長 続いて、反対の方の挙手をお願いします。

委員 ～ 挙手 ～

会長 事務局から採決の結果について発表をお願いします。

区 採決の結果、賛成１９名、反対２名、計２１名となった。

会長 賛成多数と認め、区長から付議された「東京都市計画地区計画（自由が丘東地区地区計画）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。
 続いて、「東京都市計画高度利用地区（自由が丘東地区第一種市街地再開発事業関連）の変更について」、案のとおり異議はないか。

委員 異議あり

会長 ご異議がある方がおられるため、挙手による採決を行う。
 区長から付議された、「東京都市計画高度利用地区（自由が丘東地区第一種市街地再開発事業関連）の変更について」、賛成の方は挙手をお願いします。

委員 ～ 挙手 ～

会長 続いて、反対の方の挙手をお願いします。

委員 ～ 挙手 ～

会長 事務局から採決の結果について発表をお願いします。

区 採決の結果、賛成１９名、反対１名、棄権１名、計２１名となった。

会長 賛成多数と認め、区長から付議された「東京都市計画高度利用地区（自由が丘東地区第一種市街地再開発事業関連）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。

続いて、「東京都市計画第一種市街地再開発事業（自由が丘東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。

委員 異議あり

会長 ご異議がある方がおられるため、挙手による採決を行う。

区長から付議された、「東京都市計画第一種市街地再開発事業（自由が丘東地区第一種市街地再開発事業）の決定について」、賛成の方は挙手をお願いします。

委員 ～ 挙手 ～

会長 続いて、反対の方の挙手をお願いします。

委員 ～ 挙手 ～

会長 事務局から採決の結果について発表をお願いします。

区 採決の結果、賛成１９名、反対２名、計２１名となった。

会長 賛成多数と認め、区長から付議された「東京都市計画第一種市街地再開発事業（自由が丘東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。

続いて、「東京都市計画防火地域及び準防火地域（自由が丘東地区第一種市街地再開発事業関連）の変更について」、案のとおり異議はないか。

委員 異議あり

会長 ご異議がある方がおられるため、挙手による採決を行う。

区長から付議された、「東京都市計画防火地域及び準防火地域（自由が丘東地区第一種市街地再開発事業関連）の変更について」、賛成の方は挙手をお願いします。

委員 ～ 挙手 ～

会長 続いて、反対の方の挙手をお願いします。

委員 ～ 挙手 ～

会長 事務局から採決の結果について発表をお願いします。

区 採決の結果、賛成２０名、反対１名、計２１名となった。

会長 賛成多数と認め、区長から付議された「東京都市計画防火地域及び準防火地域（自由が丘東地区第一種市街地再開発事業関連）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。

～ 答申文を読み上げる ～

会長 次の議題に移る。議題５、報告「中目黒駅前北地区第一種市街地再開発事業に関する都市計画（原案の案）について」、事務局から説明願います。

区 ～ 説明 ～

会長 それでは、何かご質問ご意見等ございますか。

委員 ３点質問がある。

高さ１６０ｍでないと事業が成り立たないということで１６０ｍになったのか確認したい。

１６０ｍのビルを建設すると、建設費が相当になると思うが、だいたいどのくらいになるのか聞いていれば教えてもらいたい。以前、建築費が相当増えても補助金の額は変わらないと聞いたが、今でも変わらないのか確認したい。

中目黒駅前北地区に１６０ｍのマンションが建てば必ず億ションになるが、投機目的への制限などについて検討しているのか確認したい。

会長 事務局から回答をお願いします。

区 ３点のご質問をいただいた。

1点目、区から事業者側に対してこの高さはどうなのか伝えており、事業者からの回答としては今回の事業を成り立たせるためには160mの高さが必要との見解を聞いている。

2点目、建築費がどのくらい増えるかというご質問について、現段階では概算のレベルでしかないが、高層化ということではなく建物の規模、面積によって建設費の概算が出される。高層化によって建設費が増えるかという観点ではお答えしづらいが、建設費に応じた補助金が支出される。組合に対して区から伝えているのは、事業費が上がったら上がっただけ補助金が増えるという言い方はしておらず、補助金の仕組みとして額が加算されるとしても、予算の枠内で補助金を考えているので、国の交付決定額を踏まえて補助を出すという考え方である。補助金の額が変わらないという話をしているわけではなく、考え方そのものは変わらないが、いくらでも増えるわけではないと組合には伝えている。なるべく自分たちの資金で事業を賄うということを先に考えるように伝えている。

3点目の質問について、投機の対象としての対策だが、事業者に対して何とか対応ができないか話をしている。千代田区の対応を踏まえて、現実的にどのようなことが対応可能か継続的に検討していきたい。

委員

1点目の再質問だが、中目黒駅北地区は、地権者が27人しかいない。260戸の高層マンションが建つわけだが、27人全員ここに住むのではなく、1割以下の人たちが入居するとしても、残り9割はデベロッパーのマンションの儲けとなる。それに対して区はどういう考えなのかお聞かせ願いたい。

また、補助金は建築費が増えても金額は変わらないと答弁いただいたことがあるが、それは間違っていたということなのか。

会長

事務局から回答をお願いします。

区

2点のご質問をいただいた。

1点目、住宅の建設が全てデベロッパーの儲けになるのではというご趣旨の質問について。事業そのものは権利変換を行っていくが、従前の権利に基づいた補償がしっかりとされるということがまず大前提である。加えて、建物の建設コストがかかる。そういった事業を成り立たせるために、これだけの規模の建設物が必要になるという認識である。決して事業者を儲けさせるためにこの事業を行っているという認識ではない。区としてもそのような計画は望んでおらず、できる限りまちに配慮した施設建築物になるように、という話をしている。

2点目、補助金の額が変わらないという趣旨のご質問について。以前の委員会でのやり取りの話だと思うが、補助金の額が変わらないという発言をした認識はなく、事業者に対

しては、そんなに補助金の額が増えるわけではないという話を伝えているのであり、当然物価の変動は出てくるので、そのときにあった適切なルールに基づいた補助金の執行をしていくという認識である。

会長 他にいかがでしょう。

委員 1点目、中目黒駅山手通りの北側にも改札が欲しいという話をいろいろなところで何度も伺っている。今回の再開発の中で、こうした議論は出ていなかったのか。また、それに関して何かお考えがあれば併せて伺いたい。

2点目、この地域は水害の危険性が高いところだと承知しているが、水害の備えについてはどのようなお考えなのか。例えば、土のうや、場合によっては排水ポンプなど、地域の方も使える形で配備していくことは考えているのか。概要版の別紙1、左下の③には、想定浸水深より高い位置に防災センターなどを設置するということが書かれている。次のページの右上④には、公益上必要なものは置いていきたいと書かれていたと思う。参考資料の4ページ下、機械室が地下にあるという状況なのか、こちらも併せて伺いたい。

3点目、参考資料2ページ、取組⑧に、東京こどもすくすく住宅の記載があった。これはどういう狙いなのか改めてご説明いただきたい。

あと、参考資料1ページ目、右側の真ん中辺りの④、桜開花期間中のサスティナブルツーリズムへの寄与と記載がある。目黒川の通り沿いの長い道路に人が溢れるくらいいる中で、このスペースだけだとどこまで吸収できるのか疑問に思う。どのような効果を考えているのかお聞かせいただきたい。

会長 事務局から回答をお願いします。

区 1点目の中目黒駅改札について。当然議論としては出ていた。アトラスタワー、ナカメアルカス建設のときにもその話は出ている。ただこの再開発事業として何かを行うということではなく、鉄道事業者には駅を改修してもらう必要があり、区からも鉄道事業者にはお伝えしているところである。

区 駅の改札についてお答えする。今回のこの計画に関わらず、以前から北側に改札があるべきということで、区から鉄道事業者に対して検討を依頼したことがあるが、その際に、改札の設置は難しいという話をもらっている。今回この計画ができる前の段階でも、改めて構造的な検討を行ってもらった結果、北側に改札を作ると、ホーム上に階段を設置することになるため、両側の人歩く部分が極めて狭くなり、逆に危険性が増してしまう。利用者の安全性が担保できないので、北側に改札を作ることは難しいと回答をいただいてい

る。この件については、今回の計画のときにもいろいろなご意見をいただいている中で、鉄道事業者から正式に回答をいただいているものであり、そのようにご理解いただきたいと説明しているものである。

区 2点目、水害への備えについて。まず、建物単体での水害への備えとしては、参考資料4ページの断面図をご覧くださいと、機械室は中間階に設けている。地下の部分は駐車場のみとなっており、仮に浸水があったとしても、機械室、受変電設備等には大きなダメージを受けない計画になっている。また、目黒川沿いということは、当然地権者はご存じなので、詳細の話は今後になるが、簡単に水害を受けないような計画を考えているところである。地域に対してどのようにできるかについては、2階以上にテラス広場があるので、緊急時、どこにも逃げ場がないときにはその上に逃げることは当然可能である。ただ、このような状況のときにわざわざこの場所に来るのかという話は当然あるので、その時々に応じてどのような対応ができるのか、しっかりと判断しなければいけない。また、ここに来るのであれば、例えば東京音大の方がいいのではないか、といった考えや、雨の状況についても、雨は急に降るものではあるが天気予報等もあるので、総合的にどのような案内や対応が適切かということは、運用の中で考えていかなければいけないと組合とも話しているところである。土のうや排水ポンプ等、備蓄用の倉庫をこの施設の中に設けることはできないかという話については、組合等に提案をしていきたい。

3点目、東京こどもすくすく住宅について。現時点での想定レベルとしては、最大レベルとまでは言わないが、一定の施設、建設に関して、過度な負担にならない範囲の対応をすると組合からは聞いており、我々建築の専門家からしてみれば、当然子どもを育てるのであればこういうことはやった方がいいという内容についてはしっかりと取り組むというレベルの話であると聞いている。一定の基準を満たすことによってこの認定を受けることができるので、戸数についてはまだこれからの検討だが、設置すると聞いている。

4点目、桜の対策について。これに関しても、この広場のスペースだけで何か解決することはないかと思うが、課題となっているエコステーション配置の問題であったり、24時間のトイレを設置することであったり、貢献できることは当然ある。ハード面についても、運用段階においてこういったことができるのか、考えていかなければいけないと思っている。ハードを作るだけではうまくいかず、運用をどうするのかということの方がむしろ大切であり、それを組合とも話し合っているところである。

会長 他にございますか。

委員 他の委員からお話があったが、東京こどもすくすく住宅と長期優良住宅、両認定を狙うということである。助成金なども出てくるわけだが、両立するとコスト面やいろいろな

バランスの問題が出てくると思う。両認定を狙うことで、どういう配分バランスを考えているのか。長く使うことと、子育て世代に特化した建物ということは、狙いがそれぞれ違うと思う。子育て世代を取り込んでいくとなると、建物の整備や備品など、施設にもいろいろ付け加えなくてはいけないものが出てくる。両認定することで幅も広がるが制限も出てくると思うので、今の想定を伺いたい。

区 現時点では、住宅の整備について内容が決まったものがあるわけではない。事業者としては質の良い建物を作ることが大事だと認識しており、その中で、長期優良住宅やこどもすくすく住宅を整備していくことを示している段階である。設計についてはこれからになるので、こういったバランスで整備するのが妥当かというのは今後詰めていくことになる。

委員 まだイメージの段階ではあるが、両認定を狙っていくのはひとつの方針として固まっているという認識でよろしいか。

会長 事務局から回答願います。

区 事業者に対しても、こどもすくすく住宅が今後なくなることはないのか話をしているが、高度利用地区の条件として、質の高い住宅を整備していかなければいけないので、こういったバランスになるかはまだ決まっていないが、こどもすくすく住宅の申請を行うことは聞いている。

会長 他には。無いようなので質疑を終了する。時間が長くなったため5分休憩を挟む。

～ 5分休憩 ～

会長 審議会を再開する。

議題6、報告「都市計画（高度地区・地区計画）の変更（原案）について」、事務局から説明願います。

区 ～ 説明 ～

会長 では何かご質問ご意見ございますか。

委員 別紙1の11ページ、56のご意見のところ、五本木一丁目の取組について個人的に話

を聞いたことがある。②にあるように、第一種低層住居専用地域は1.1倍の高さ制限緩和には含まれないということだが、商業地域や緩和される地域の境界に住んでいる方というのは、自分の地域は高さ制限緩和区域ではないのに、隣の地域は1.1倍の高さ制限緩和となる。五本木一丁目は高い建物を建てられる地域だが、建築主と話し合いをして、高さを下げて建築をしていただくなどの協定書を作り、高い建物が建たないように住居を作ってきた地域である。1.1倍とはいえ、17mのところは18.7mになるとそれなりに高くなる。そのことについて、住民の皆様の声は伺っているのか。

会長 事務局からお願いします。

区 質問にお答えします。

私もオープンハウスや説明会で区民の方から多くのご意見を直接お伺いし、説明会だけではなく、YouTubeの動画発信、マスコミ報道等にも出た関係で、窓口やお電話でもお問い合わせをいただいているところである。ぜひ進めてくれというご意見もあれば、第一種低層住居専用地域についても緩和してほしい、もっと厳しくやるべきなど、いろいろなご意見をいただき、それをまとめたものがこの別紙1になっている。

目黒区の第一種低層住居専用地域は、区内の用途地域の約4割を占めており、区内の約7割が宅地ということも考えると、目黒区は住宅地という性質が非常に色濃く残っているところである。建設物価が高騰している中で、建物を建てたい区民の皆様からすれば、少しでも建物を高く建てられるように緩和してほしいというのも現実である。都市計画マスタープラン改定の中でも、そのようなご意見を多くいただいた。目黒区としては、建物を建てたい、建て替えたいというようなニーズも踏まえつつ、建物周囲にお住まいの区民の皆様への影響を考慮して、一定の条件、防災性や環境性能といった配慮をもらったうえで1.1倍に緩和するが、既に長く目黒区のまちを作っている斜線制限、日影規制という周辺環境へ影響を与える制限は今回一切変更しないことにしたので、周辺の方への影響は現在と同様に押さえたまま、今後求められる災害や環境への対応ができる、ニーズを踏まえた建物が作られるインセンティブになるように1.1倍という緩和をしている。

今後、5年間程度状況を見ながら、必要であれば見直し、ご意見がある方の地区に対してどうするかということは今後検討していき、スモールスタートを切っていきたいところである。

会長 他にございますか。

委員 一番懸念しているのは、境界のところに家を持つ、自分は緩和されないが周りには緩和される方から理解が得られる内容にしていかなければならないということだ。特に際に住

んでいる方は、斜線制限が維持されるなどがあつたとしても、高さは高くなるので、住民の方の意見、際に住む方たちが納得できるような指針は重要だと思うがいかがか。

会長 事務局から回答をお願いします。

区 ご指摘いただいたとおりである。

窓口や電話、説明会等に来られる方で、自分のところは緩和されないが、隣は緩和される地区になるという声はいただいている。そのような方に丁寧に説明するべきとは思っている。前回、原案の案でお示ししていなかった、一定の条件の具体策、八つの項目のうち一つをやっていただくことを、今回初めてお示ししていく。そういった中で引き続き、区としても丁寧に説明していきながら、相互理解を得られるようにする。際に住んでいる方には、隣の緩和される地区はただ緩和するのではなく、隣の建物が耐震性の高い建物なら災害時にご自身の家の安全にもつながるなど、都市全体としての魅力、安全性、環境負荷軽減を実現できることを説明してコミュニティーに浸透させていきたいと考えている。

会長 他にございますか。

委員 2点伺いたい。

まず1点目、都市環境委員会での報告の際も、資料を見て丁寧に説明されていることは分かった。別紙1で色々意見をいただいたと思うが、質問した方はどのようにして答えを聞くことができるのか。ウェブサイトや都市計画課の窓口で見られるというのは、実施結果の周知方法を見れば分かるが、違う立場の方への回答も分かれば歩み寄りやすい要素になるのではと思う。質問された方に、他の意見も含めてこのようなお答えをしているのを知ってほしいという意味で、どのように意見をいただいた方に対する周知をしているのか、もう一步工夫できないかという視点からも伺いたい。

2点目は、別紙4の高さ緩和の一定の条件について。画期的な条件だと思うが、なぜいずれか一つなのか、せつかくならもっと増やしてもいいのではないかと思うが、どのような考え方なのか伺いたい。

会長 事務局をお願いします。

区 2点にわたるご質問に回答する。

1点目の別紙1、ご意見をいただいた方に対しての周知方法について。これはすでに目黒区のウェブサイトで公表しており、これから始まるパネル方式の住民説明会でも、資料

を配布しながら広く周知したいと思っている。意見をいただいた方に引き続き窓口や電話で対応することもある。ありがたいことに、意見を言いつぱなしではなく、その後いただいたメールに対して返信して、やり取りしている方もいる。マスコミ報道等で「目黒区高さ制限緩和」と出たので、そこだけを見て反対された方に、我々から引き続き連絡をとると、実は一定の条件があって、第一種低層住居専用地域は対象ではなく、1.1倍だけですと説明したら、タワーマンションが建つものだと思っていたが、それなら別に反対しないという方が大半だった。とはいえ、そのような意見があった以上、別紙に記載しないといけないので載せているが、我々の担当が丁寧に対応して納得していただいている。

2点目の、緩和条件のいずれか一つについて。委員のおっしゃったとおり、目黒区の都市づくりを預かる所管課長の私としては、すべてを盛り込んだうえで1.1倍にしたいが、それはハードルが高いところである。今回の一定の条件を満たしたら、1.1倍の高さ緩和は都内では初、日本でもおそらく初であり、目黒ルールである。目黒区は住宅地の性質が色濃い中で、建物を建てたい区民の皆様の置かれている状況は全国同じ、資産活用をしたくても建設資材高騰などでなかなか手軽に出来ない、建物に住みたい方もできれば安心な建物に住みたい、より天井が高い建物に住みたいがそういう物件はない。目黒区としては、安心安全なまちを作っていきたい、ゼロカーボンシティを実現していきたい、防災を積極的に行っていきたいなど、いろいろな要素がある中で、事業者・住民・行政の三方がメリットを享受できるのはこれかなと思っている。一つでも利用した良質な建物が自然発生的に増えていくだけでもありがたい。区の補助金等を使わずにこの制度を使用して自然発生的に安全な建物が増えていく、よりよい建物が増えていくことが実現できればありがたいと思っている。ゆくゆくは備蓄倉庫、太陽光発電がメジャーになってくれば、今後条件から外して、また新しい条件を加えることでカスタマイズしていきたい。現在、目黒区内全体を見渡すと、備蓄倉庫がある建物は少ないし、太陽光発電もまだこれからといったところなので、一つでも条件を満たした建物が増えるのは区としても十分意義があると思っている。引き続き策定に向けて取り組んでいきたい。

委員 再度伺いたい。

まず1点目、どのように周知するかについて。オープンハウスで説明するのはいいと思うし、引き続きやっていただけたらと思っている。原案の案から原案にかけても、再度お越しになった方にも他の方の意見をフィードバックできると感じることもできた。原案から都市計画決定になった段階にはおそらくそれが最後になると思うので、次の説明会では、どのように工夫をするのか確認したい。

2点目の、一定の条件に関しては、全国初というところ、こちらに関しては5年間で様子を見てさらなる緩和を検討するかもしれないことをおっしゃっていたが、1.1倍の緩和を使いたい方が非常に多いとか、条件をいずれか一つにしくてもいけそうだった

ら複数にするなど、どのようなお考えなのか改めて教えていただきたい。

会長 事務局お願いします。

区 再度のご質問にお答えする。

1点目と2点目が関連しているのでまとめてお答えすると、今回都市計画の原案を示して、都市計画法16条に基づく手続きにこれから入り、住民説明会、意見募集をして、都市計画決定となるが、我々はそれで十分とは思っていない。いろいろな意見が今もきている。都市計画を何もしていない段階から、今後5年間程度は注視しながら状況を見て将来的なカスタマイズ変更も視野に入れて、オープンに説明をしている。国の法制度があるわけでもなく、目黒が初めて作るルールなので、どこまで浸透するのか未知数である。今日初めて都市計画審議会の皆様に一定の条件の具体策をお示しし、それだけのステップを踏んだだけで終わりというわけではない。しっかりと、この認定の条件が足りているのか、もっと欲しいという方もいるかもしれない。その間に社会経済情勢が変わってくるので、しっかり注視していく。都市計画決定をして終わりではなく、状況を調査研究しながら、見直しも含めて適切に運用していきたい。

会長 他には。

委員 大きく2点ある。

1点目は、今回の改正の趣旨がうまく区民の方に伝わっていない、誤解されている面もあるということだが、原因として何が考えられるかというと、例えば、別紙2の目的は、社会状況の変化などがあったので絶対高さ制限を緩和します、という説明になっている。おそらく説明しなければならない大前提は、鑑文の「経緯等」の一行目にある、「街並みにふさわしくない突出した建物の制限など、区の大半を占める低中層住宅地にふさわしい街並みを保全し、地域の生活環境を確保する」この目的を維持しつつ、社会環境の変化等を踏まえて質の高い建物を誘導するために緩和する、ということだと思う。そもそもの趣旨は変わってないということを説明したほうがいいのではないかな。例えば、意見募集の回答のページでいくつか同じような文章があり、12ページの下から二つ目、「平成20年に高度地区の絶対高さ制限を定めた時点では、街並みに合わない建物を規制することを目的としていました。しかし～」となっているので、目的が変わったかのように受け取る区民の方がいてもおかしくない。しっかりと従来の目的、街並みから突出したものは防ぎますということは説明された方がいいという、あくまでも意見である。

2点目は、一定の条件について。別紙4で、1～8までの対策のうちいずれか一つとなっているが、ここで懸念するのが、それぞれコストが違うことだ。耐震等はコストが高く、

一方で備蓄倉庫はそれに比べるとコストが低く、使われる条件が偏るのではないか。それを踏まえて、例えば備蓄倉庫は複数の条件にする、構造は一つでいいなどとしてはどうか。心配なのは、何かに偏ってしまい、事業者が使いやすいものだけができてしまうことだ。それでもいいという判断であればいいが、若干気になる。地域に望まれる対策があるかもしれない。そのエリアの中で、特に備蓄倉庫が足りないから作ってくださいという協議をして誘導するという方法もあるだろう。

一定の条件に絡めていうと、作るといって作られていなかったり、備蓄の倉庫の中身が、例えば賞味期限が切れているものがずっと残っていたりといった、運用の段階だと思うが、事後的なチェックをどうするのか。

高さ制限の緩和は目黒区が初だが、容積率の緩和は、東京都や政令指定都市など多くの自治体で取り組まれているので、どのように活用しているのか、問題点等をヒアリングしてはどうか。

会長 事務局をお願いします。

区 複数にわたる質問にお答えする。

目的、趣旨の説明の件はおっしゃるとおりで、いろいろなご意見があり、中には都市計画原案を見ずに質問される方もいるが、意見は全て載せないといけないため載せている。その方に説明するとご理解していただけることが多かった。次回の住民説明会、オープンハウスのパネルで工夫をしていく。説明動画の言葉が長いという意見を受け、区公式YouTubeで公開している原案の説明動画の説明時間を短く、分かりやすく楽しく見られるような内容にした。いろいろなご意見をいただくが、目的、趣旨をしっかりと区民の皆様に浸透できるように、引き続き説明を工夫していきたい。

2点目のコストの違いと偏りについて。一定の条件の具体的な内容については、来年度4月から、このルールを窓口で運用する所管である建築課と調整を行い、窓口でこういう条件だったら緩和しますと説明できないと大変な問題になるので、その内容をきちんと詰めているところである。要綱を策定することを視野に入れて動いているが、その中で委員のご指摘があったとおり、備蓄倉庫については平米規制や、中に入れる物品を絞るべきではないか、太陽光については発電のワット数をもっと厳しく縛るべきだといった意見もあった。一方、最近の確認申請を見ると、既に自主的に備蓄倉庫を設計しているマンションが出てきている。区民の皆様の意識が我々のスピードの一步上をいっている。今後、一般化されることを視野に入れつつ、区内に良質な建物、安全や環境や防災の備え、そういった建物が増えていくためには、初期段階は備蓄倉庫だけでもいいというところからスタートしていきたい。それだけでも十分意義はあると思っている。今後、ルールの運用状況を見て、一般化されてくれば違うものとセットにする、といったことはしっかりアンテナを

張って考えていきたい。まずはこのルールで、こういった形で建物のストックが増えていくか、区民の建替えニーズに合っているか、しっかり見ていきたい。現在、窓口の審査の内容を詰めているので、現時点での一定の条件はこういった内容で進めていきたいと思っている。

3点目、他区の事例等について。今回の高さ緩和については、目黒区が全国初なので、他区の状況が無い中で、23区の状況については引き続き調べている。我々自治体は、他区はどうなのか、周りはどうなのかをよく聞かれており、他区に関してはもちろん、関東近郊についてもコンサルを通じて調べている。他の自治体から、目黒区のルールを教えてもらえないか等の問合せも来ている。目黒区が先んじて都市の安全性、魅力化に向けて一歩踏み出している所以、引き続き、他の自治体の調査もしつつ、区民のニーズに合わせた魅力あるまちづくりをルール化していく。アンテナを張りながら調査研究を進めていく。

委員 最後の他区の例に関してだが、私が申し上げたかったことは、太陽光発電設備や備蓄、構造等は、区というよりも政令指定都市でやっている自治体が多くあるので、そこを調査してほしい。実際の運用に関して、この条件は使われにくいなどの情報は役に立つと思うので、高さを緩和するのは初めてだから独自の発展をさせていきます、ということではなく、既に同じようなことを実施している自治体を参考にしたいほうがいいと思う。難しさはそれぞれの自治体にあり、そこをしっかりと把握した方がよい制度設計ができると思う。あとは事後のチェックもしっかりとやっていただきたい。

区 説明が足りていなかった。高さの緩和は初だが、緩和のエッセンス、都市計画の定める内容、やり方は他の自治体にもあるので、調査している。他区だけではなく、他の自治体についてもコンサルを通じてチェックしている。

また、事後チェックについて答弁漏れがあった。建築基準法に基づく完了検査を受けてもらう段階で、一定の条件を満たしているかもチェックすることになる。その後の建物の使われ方に関しては、しっかりと建物のオーナーが維持管理していくべきであって、例えば事務所で申請した建物の用途が後々店舗に変わるといった場合は用途変更が必要だし、オーナーの維持管理の話なので、我々は建築基準法の中で、しっかりと緩和条件を満たしているもので検査を受けないと使えないという形で都市計画決定を進めていきたいと思っている。

会長 私も今回初めて一定の条件のメニューを拝見したが、運用のときが一番難しい重要なことだと思っている。

地区計画のときに委員からお話があったが、規制ではなく誘導のルールも重要なので、質の高い建物が増えて、いいルールだと言えるような運用の仕方をしていただければと思

う。

他になれば質疑を終わる。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お願いします。

区 次回第3回の開催については、3月24日火曜日午後2時からを予定している。詳細が決まり次第、各委員宛てに開催通知をお送りする。

また、本日の会議録については、確定次第、区の公式ウェブサイトに掲載をする予定である。

会長 令和7年度第2回、通算289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)
