

目黒区都市計画審議会会議録

令和7年度 第3回（通算第290回）

[令和8年3月24日]

令和7年度第3回（通算第290回）目黒区都市計画審議会会議録

【発言】

【発言要旨】

（欠席委員 柏木委員）

区 開会に先立ち、委員の交代があったため、新委員を紹介させていただく。
～ 新委員の紹介 ～

会長 ただいまから令和7年度第3回、通算第290回の目黒区都市計画審議会を開催する。
本日の会議録の署名委員を私のほかにもう1名指名する。大澤委員にお願いする。

会長 傍聴申請の許可について諮る。（傍聴者5名）
～ 委員一同から異議なし ～

会長 傍聴者の入室を許可する。

会長 本日の議題に入る。本日は8件の付議がある。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1269号「東京都市計画高度地区の変更について」他7件を議題とする。この8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 この意見書を見ると、「その他」と分類がされているが、内容としては、高さは変えないでほしいという反対の意見となっていると思う。

区としては、一定の条件を満たした場合に緩和を可能とすることが追加されたということで、絶対高さを変えるわけではないという答弁だが、区民としては条件が合えば高さが

高くなることを言っているのであり、答弁がちょっと違うのではないかと思うが、区としての見解を伺いたい。

また、確認だが、条件を満たせば1.1倍に緩和することだが1.2倍以下、1.1倍から1.19倍の高さについては、1.2倍なければ1.1倍の枠に入るのか。

会長 事務局から、回答お願いします。

区 それでは2点にわたるご質疑についてお答えする。

1点目、意見書の要旨の「その他」の意見の区分について、「その他」ではなくて「反対」に近いのではないかというご質疑かと思う。

まず、今回都市計画審議会に付議するにあたり、都市計画法第17条に基づきいただいたご意見を正確に整理して分ける必要がある。さまざまなご意見をいただいているが、明確にその文脈の中から「反対」と読めるものは3件あり、「反対」に位置付けている。

「その他」については、ご指摘にあったとおり、趣旨としては、都市計画の内容について、例えば周辺の住宅環境については守ってほしいなどについては、今回は斜線制限や日影制限について変更するものではないため、周辺環境への影響はほとんどないと考えている。そのため、都市計画図書の内容について変わるものではないという認識なので、分類としては「その他」としている。区としては対応が取れているということをお示したものである。

これがもし、ご意見に対して区としての対応が取れていないものであったり、都市計画の内容を変えなければならないものであったりすれば、我々も整理して変更すべきだと今回お示しするところだが、検討結果に書いてあるとおり、既に現在の都市計画の内容で対応済みなので、都市計画は変えないものである。

これまで審議会でもお答えしているが、今回1.1倍というスモールスタートをさせていただいている。向こう5年間程度は、申請の状況や、区民の皆様のニーズを調査研究し、特に現在の建設業界の社会情勢がかなり変わってきているので、その辺りもしっかりとキャッチしながら、必要に応じて今後変更等もしていきたいというふうに考えている。

2点目のご質疑について。別紙資料2ページの右側、1.1倍の設定の考え方の②番、既存の特例の1.2倍未満のことをおっしゃっているかと思う。

これは既存の特例、つまり現在も目黒区内では大規模敷地の場合、高さの緩和は1.2倍から2倍の特例があり、1.1倍を設定するにあたってのエビデンスとして、現在の規制値と1.2倍の間を取って1.1倍に設定したとお示しているものである。

会長 委員どうぞ。

委員

1点目の再質問がある。

今後5年間に渡って検証ということだが、意見書や中目黒駅前北地区再開発事業のパブリックコメントを見ると、賛成意見もあるが、ほとんどの人が反対で、このような状況の中で高さを緩和していくことはあり得ないと思うが、住民の強い反対があったとしても高さについては調査研究していきながら上げていく考えなのか。

会長

事務局お願いします。

区

再度ご質疑にお答えする。

区民の皆様から、高さの緩和に対する反対の声があった場合どうするかというご質問かと思う。まず、中目黒駅前北地区の市街地再開発事業のご質疑があったが、今回の高さの緩和は中目黒駅前北地区の市街地再開発事業に適用できるものではない。

我々都市計画所管としては、中目黒駅前北地区の市街地再開発事業の意見募集の状況もしっかり把握している。もちろん、周りの方からすればビル風等の様々な影響を受ける、これは区民の方から心配の声があがるというのはあり得ると思っている。

今回お示したとおり、意見書の要旨としては、「反対」3件、「その他」6件の合計9件をいただいているが、目黒区が高さ緩和をするにあたって、やはり一番大きかったのは、区民の皆様からのニーズの声である。

鑑文の説明資料に書いてあるとおり、区として今後目指す都市づくり政策の大きな方向性を示した目黒区都市計画マスタープランを令和5年4月に策定したが、今の建設業界の社会状況になる前の令和5年以前から、区民の皆様から高さの制限を緩和してほしいという声がかかり届いていた。

それを受けて、区としては高さ制限を緩和する意義、役割、区に及ぼす影響をしっかりと検証している。これから住宅を建てたい、オフィスを建てたい、店舗を建てたい、テナントを作りたいという区民の皆様からすれば、現在のこのような建設物価の高騰、または様々な派生的要因による建設業界の労働者単価など、様々なコストが上がっていく中で、建てたくてもなかなか建てられない。安全な建物を建てて住みたいけれど、建て替えるためにはコストが高くてとても建てられない。そういう切実な声もかなり届いている。

もし敷地の条件が合って、今回の緩和ルールを使える区民の方がいらっしゃれば、その方にとっては建物の事業性や機能性の向上が期待できる。

さらに、この建物を建てた後、例えば共同住宅だったり、オフィスだったり、お店だったりすれば、そこを利用される方もいらっしゃる。建物を利用する区民については多様な活動を支える快適性だけでなく、万が一の安全性を担保できるという効果も期待できる。

翻って、我々行政は区内に良質な建物ストックが展開できるという期待もある。我々行政は様々な都市づくりの施策を設けるが、例えば地震の発生が切迫している中で耐震基準

を満たすように建築部署で耐震の様々な補助金等を用意しているが、その補助金を使っても建替えにつながらないこともある。

また、自然環境への問題、例えば太陽光発電の要望があり、補助制度もあるが、それにもイニシャルコストがかかってくる。

様々な住まいやオフィス、店舗で天井高さや様々な機能が求められている中で、そういったものにイニシャルコストがかかってくる。目黒区としても、安全な建物を作ってくださいと様々な場面で伝えているが、今全部の建物がそうはなっていない。行政にとっても、今回のルールを策定することで、補助金等を活用することなく、建物を建てることで自然と安全性や機能性が担保されて、良質な建物ストックが増えていくことで、目黒区が他の自治体に負けない選ばれる都市になるための魅力作り、安全性を担保していきたいところである。

そうした意義をしっかり踏まえて、今後調査検討していく。その過程で、本当に目黒区の28万区民の皆様がこの高さ緩和をやめてくれということがあれば、もちろんそれは再考することになるかもしれないが、今現在我々に届いている声としては、このルールを7年度末に策定することが区民ニーズに応える一つの手段だと考えているところである。

会長 よろしいですか。委員どうぞ。

委員 中目黒駅前北地区のことだが、1. 1倍の条例が完成されたときには、160mの高さとは関係があるのか。

会長 事務局お願いします。

区 中目黒駅前北地区の市街地再開発事業は、別の都市計画手法が入り、市街地再開発事業という手法を使う。例えば公共空間、道路や広場、公園等を整備するなどの地域貢献を設けることで、容積率の緩和やその他緩和が得られるという制度である。その中で、東京都の都市計画諸制度等様々なルールの中で、容積率は何%増やせる、高さはどれぐらい、というルールが決まっている。

そのため、今回のお示ししているこの都市計画変更については、市街地再開発事業には使えない手法となっており、別の制度だをご認識いただければと思う。

今回、地区計画の制限条例は作るが、区全体の高度地区については今月末の都市計画の施行をもって整理していくということである。

会長 他にございますか。

委員 ご説明ありがとうございました。

 質問が2点ある。1点目が、別紙1の1枚目、今は高度地区の案の審議なので違うのかもしれないが、地区計画案の意見はなかったということであるが、地区計画に関しては、詳細なルールが定められているため、地域の住民の方々に説明をすることが重要だと思うが、個別の地区ごとの説明会はされたのか。

会長 事務局お願いします。

区 地区計画の策定と今回の区民説明の関係についてお答えする。

 地区計画は今委員からご質疑があったとおり、地区ごと、エリアごとに細かく地権者の皆様が我々の地域はこういうルールにしたいということで、例えば高さや用途を決めているルールである。

 地区ごとの捉え方であるが、地区計画については、高さ制限を設けているのは別紙2の3ページ右側の7地区になっている。

 今回、昨年6月から都市計画の変更について住民説明会をオープンハウス型等で実施してきたが、この各エリア、つまり7地区ごとに個別説明会は実施していない。

 区全体を5地区に分けて、5地区ごとにオープンハウス型説明会、あと総合庁舎で区全体の説明会を実施したが、基本的には目黒区内全域の皆様に周知と説明をしている。

 このエリアの方だけ限定で説明することはなかった。ご質疑にあったとおり、本来この地区計画を策定している範囲の皆様のご意見を、個別の地区計画ごとの説明が一番丁寧かもしれないが、そもそも目黒区全体で、各地区で説明会をやっており、その中でご意見をいただいている。

 このたびの意見書の要旨の結果からも、区内全域を対象とした高度地区については9件ご意見をいただいたが、別紙1の1ページにあるとおり、地区については特にご意見は来ていないので、今の地区計画の案のまま進めたいというふうに考えているところである。

会長 委員どうぞ。

委員 意見がなかったのは、地区計画を地区ごとに説明会をしなかったからではないかと私は思うが、やはり地区計画なので、自分たちの街を守るために定めた必要なルールを変更するのであるから、全体の話で一括りにされてしまうと、自分たちの地区計画に関係ないと思ってしまう人が多いと思う。なので、私は地区ごとに説明すべきだったと思う、という意見である。

 二つ目が、高さ制限を緩和する一定の条件という文言については、都市計画の図書の但し書きに書いて、具体的な条件に関しては別の図書に書かれると思うが、今日はその具体

的な一定の条件を議論する場ではないという認識でよいのか。だとするならば、その一定の条件はまた後で別の機会に審議して、どういう図書に位置づけられるのか。

会長 事務局お願いします。

区 まず1点目の、各地区計画のその狭められた範囲内でも説明会を行うべきだったというご意見である。

我々としては、そもそも目黒区全体に高度地区の変更をかけているので、地区計画の範囲の区民だけではなく、目黒区内に権利をお持ちの方含め、皆様が対象であると考えている。つまり、我々目黒区が行政計画なり、パブリックコメントを実施するときと同じ手法を使っている。それは区民の皆様に係る制限がある特定のエリアであるか否かではなく、区全体で、例えば条例などの制限をかけるときも、パブリックコメントと同じやり方をしているので、そのやり方に差異はないと認識している。

また各説明会では、目黒区として使えるツール、区報はじめ様々なYouTubeなどのツールも使って、遍く情報発信している。また、地区計画内の各町会、または目黒区では住区住民会議という住民組織もある。商店会の会長へも個別にご説明に上がっている。より丁寧な形で、これまで進めてきたところである。

2点目については、お手元の資料の別紙4に記載した内容が一定の条件である。この一定の条件を4月から窓口等で説明するためのより分かりやすいパンフレットや、区のウェブサイト等でも分かりやすくかみ砕いたプレゼン用のイメージも作り始めている。基本的には一定の条件についてはこれまで既にご議論いただいたところである。あとはそれに対して、これから認定を所管する建築課でより分かりやすい説明資料や内部の審査基準は別途作っているが、それが一定の条件である。

会長 委員どうぞ。

委員 1点目に関しては、やはり高度地区は全域の話だから全体でというのは分かるが、地区計画に関しては、地区に係わることなので、私は地区ごとにやるべきだったという意見なので私としては納得できないが、これに関しては状況は理解した。

2点目に関しては、もう既に都市計画決定をされたら、この基準が運用されるということだと思う。それは理解したが、内容に関してはパンフレット以外の例えば運用基準であるとかそうした文書には記載されないということなのか。答えは2点目だけでいい。

会長 事務局どうぞ。

委員 一定の条件については、先ほどご説明したとおり、4月に入ったら窓口等において、特に、専門の設計者や建設事業者ではなく区民の皆様に分かりやすい資料を、パンフレットまたはウェブページに載せるように段取りしている。

その中で分かるように、誰でも内容を理解できる資料をしっかりとって、ご理解をいただいきたいと思っている。実際はこの認定を下ろすのは建築課の方で、認定申請の手続きをして、建築審査会の確認を経て、各認定を区長が下ろしていくものになる。そのための細かい行政内部の認定に関する要綱はこれから作って別途定めるが、基本的に区民の皆様にお示しする一定の状況はこの別紙4がベースになるということでご理解いただければと思う。

会長 他にご意見がないようですのでお諮りをしたい。
採決方法としては異議あり・無しを諮る簡易採決を行いたいと思うがいかがか。

委員 ~ 異議無し ~

会長 それでは簡易採決でお諮りする。
また、東京都市計画地区計画の変更については、東京都市計画高度地区の変更に伴う変更であるため、一括して採決を行いたいと思うがよろしいか。

委員 異議あり

会長 高度地区と地区計画を別々に採決ということでよろしいか。

委員 はい。

会長 それでは、「東京都市計画高度地区の変更について」と「東京都市計画地区計画の変更について」を別々に採決すべきとの意見があったため、高度地区と、地区計画7件の変更について、別々にお諮りする。

まず、令和8年3月24日付け目都計第1269号により区長から付議された、「東京都市計画高度地区の変更について」、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、「東京都市計画高度地区の変更について」、賛成の方は挙手をお

願います。

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「東京都市計画高度地区の変更について」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、「東京都市計画地区計画の変更（自由通り沿道八雲地区地区計画他6件）について」、案のとおり異議はないか。

委員 ～ 異議なし ～

会長 ご異議無しと認め、「東京都市計画地区計画の変更（自由通り沿道八雲地区地区計画他6件）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 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 次回令和8年度第1回の開催については、令和8年5月25日月曜日午前10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3回、通算290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)
