

目黒区都市計画審議会会議録

令和8年度 第1回（通算第291回）

[令和8年8月19日]

令和８年度第１回（通算第２９１回）目黒区都市計画審議会会議録

【発言】

【発 言 要 旨】

（欠席委員 渥美委員）

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８年度第１回、通算第２９１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。藤井委員にお願いします。

会長 傍聴申請の許可について諮る。（傍聴者１０名）

～ 委員一同から異議無し ～

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３件の付議、１件の諮問がある。事務局から議題の付議案件、
諮問案件についてお願いします。

区 ～ 付議文及び諮問文を読み上げる ～

会長 ただいま区長から付議があった、目都計第３８２号、東京都市計画地区計画（中目黒駅前北地区地区計画）の決定について、東京都市計画高度利用地区（中目黒駅前北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（中目黒駅前北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。この３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します。

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 意見と質問がある。まずは意見から。
今回の計画は、上目黒一丁目２０番、２１番の約０．６ｈａを対象に、住宅や店舗など

を整備するもので、建築物の高さは160m、住宅は約260戸、延べ面積は約4万4千㎡とされている。また、計画容積率は約770%と、大規模な高層開発となっている。区は、老朽建築物や細街路、歩行者の安全などを地域の課題として挙げ、防災性の向上や道路・広場などの整備を進める必要性を説明している。

しかし、防災性を高めることや歩行者空間を整備することと、160mの高層建築物を建設することは同じ問題ではない。なぜ160mなのか。なぜ約770%もの容積率が必要なのか。そもそも、高層の建築物は却って防災性を損なう恐れがある。長周期地震動による揺れやエレベーターの停止、火災や豪雨時の避難など、さらには風害など、高層建築物は建物内部だけでなく、周辺地域にも大きな影響を及ぼす可能性がある。

現在の計画規模でなければ、地域の課題を解決することができないのか。こうした点について、十分な検証がなされているとは言えない。縦覧で寄せられた意見においても、風害の懸念や、地域に与える影響、住宅の投機化への懸念などが指摘されている。

むしろ、大規模な再開発によって周辺の地価や家賃がさらに上昇し、これまでこの地域で暮らしてきた区民が住み続けられなくなることがないのか、慎重に検証する必要がある。

駅前の防災性向上や歩行者環境の改善そのものを否定しているわけではない。しかし、それを理由として、160m、約770%という大規模な高層開発を進めるのであれば、その規模が本当に必要なのか。周辺の住環境や景観、風環境、交通、そして住宅価格や家賃への影響について、区は説明会を重ねてきた。しかし、縦覧意見でもさまざまな懸念が示されているように、区民の不安が十分に払拭されたとは言えない。

街づくりは、一度決定してしまえば簡単にやり直すことはできない。「再開発ありき」で進めるのではなく、中目黒で暮らしてきた区民がこれからも安心して住み続けられる街にするために、本当に必要な街づくりとは何なのか、立ち止まって検証すべきである。

まずこれが意見である。

次に質問だが、まず一つは風害について。区はシミュレーションを行ってきて、影響については一定程度問題がないという結論が出ているところではあるが、説明会で、G.Tの風で転んで骨折したと高齢の方が発言されていたと聞いており、ビルとビルの間を通る風がさらにひどくなると、周辺地域の住民は怖いだろうと思っている。

シミュレーションを行ったところであるが、地域で暮らす方や利用する方が怪我のないようにできるのか、その辺りの考えはいかがか。

もう一つは水害である。先日、千葉で100ミリ以上の局所的な豪雨が起こって、目黒区でもそれが起こったら内水氾濫など発生してしまうだろう。ハザードマップ関係無しに起こるのではないかと懸念している。高層ビルは壁面で雨を受けて周辺にそれを貯めるといふ懸念がなされているが、水害関係のシミュレーションなども検討はしていないのか。

会長 事務局から回答をお願いします。

区 それでは、2点にわたるご質疑についてお答えする。

まず1点目の風について、区としては準備組合が行った風環境のシミュレーションを確認している状況である。現状と比べて、風の影響が出てくるのは確かだが、シミュレーションの結果、その影響は許容範囲内ということである。ただ、このシミュレーションの結果が100%とは言えないので、建物の計画がさらに進んだ段階においては、風洞実験を行い、検討を重ねると聞いている。そのような慎重な準備を行い、風環境の悪化を防ごうという考えである。

また、施設建築物の舗装仕上げや手すりの設置など、歩行者が安全に歩くための方策をきちんと検討して、それを実施するという認識を持っている。その点に関しては、今後の設計の中で十分詰めていく考えである。

2点目の水害に関して、一般的な水害対策としては、建築物の敷地の中に降る雨をどのように処理していくのが重要になってくる。この点に関しては、設計の中で詰めていく内容であり、現時点の都市計画決定の段階においては内容を詳細に検討されているわけではない。

もう1点、目黒川の集中豪雨による氾濫等については、中目黒の船入場調節池や荏原調節池で水害対策を講じており、荏原調節池が設置された以降は、目黒川が溢れるような状況は生じていないという認識である。今回の建物によって、これまでの都市の水害に対する影響を悪化させることのないように、十分な検討を行っていく必要があると認識している。

会長 委員どうぞ。

委員 風害については、台風のような大規模なものに関しては、一定程度は影響が出るものだろうと捉えているが、普段生活する中でも、風の強さを感じるようになってしまいうだろうということで、パブリックコメントや従来意見でも、風の影響はなくならないところである。

昨今、高齢者が多くなっており、生活環境が悪化してしまうと困るため、実際に建物が建った後でも区が風害の調査を継続的に行い、必要な手立てを取るような設計になっているのか。

会長 事務局をお願いします。

区 建物が出来た後の風の影響について、説明会等でも風の影響によって歩きにくくなった

という情報を得ており、ビルを建設する準備組合との情報交換や連携をしっかりと取り、そういった知見を踏まえて設計に当たっていく。そのうえで、十分な検討を行うなかでもう少し改善が必要だという場合も想定されると思う。今の段階でどうするとはなかなか言えないが、再開発準備組合が組合になり、その後管理組合になっていくが、その運営の段階においても、より安全性が改善する点があるとすれば、区としてしっかり指導していくべきと考えている。

会長 他にございますか。

委員 意見書の「Ⅲ.その他」「2.事業施行に関する意見」の17番②に、図書館や授乳スペースが充実していると活用しやすいというご意見がある。

冒頭の区の説明の中で、授乳室に関しても今後の検討事項という話だったが、再度私からもお願いしたい。その理由と言うのが、中目黒駅を利用するのは区外の方も区内の方も多くおり、自由が丘の再開発同様に、気軽にランチをするなど生活環境の中に重要な駅として位置付けられていると思う。そんな中、授乳スペースやおむつ替えスペースというのは、中目黒を俯瞰して見たときに、明らかに足りていない点である。今回の再開発を通して整備してほしいと思っている子育て世帯は多く、私の方にもご意見を頂戴している。授乳スペースやおむつ替えスペースは必ず整備してほしいと思っている。現状は多目的トイレなどで座って授乳しており、目黒なのに何で？という声をかなりいただいている。

会長 事務局お願いします。

区 委員がおっしゃったことについては、説明会でも同様の話があった。確かに、中目黒周辺は子育て、特に小さなお子さんをお持ちのご家族が滞在しやすい環境が乏しいというのは、街を見ていると感じているところである。

この点に関して、準備組合とも情報を共有しており、ビル建設に当たっては街の滞在性向上も大きな目標なので、前向きに検討するよう指導してまいりたい。

会長 他には。

委員 住民アンケートを見ても、高さに対する反対が相当多いことが読み取れたが、まず聞きたいのは、建蔽率が計画でいくらなのか、どこを見てもよく分からなかった。今建蔽率はどれくらいで計画されているのか。容積率は大体分かったが。広場を取りたいということで、建蔽率は低く抑えられていると思うが、駅前付近に広場があるのは防災上も嬉しいことだが、そのために高さが160mになってしまったということもあると思う。最高限度

は出ているが、建蔽率はAゾーンとBゾーンで違うのか。

会長 事務局どうぞ。

区 建蔽率については、参考資料の高度利用地区に記載しており、建蔽率の最高限度としてはAゾーン、Bゾーンとも60%である。

会長 委員どうぞ。

委員 この実際の計画では、建蔽率はとても少ないと思う。駅前広場を作るとのことだが、アトラスタワーの裏側の宝来橋のところに合流点遊び場という広い遊び場がある。いつ通ってもほとんど誰も使っていない。サッカーボールを蹴っている子がいるくらいで、遊具も何もない。ただ合流点遊び場とあるだけで、全然使われていない空き地が駅のすぐ近くにあることがもったいない気がする。今回、北地区に広場を作るのであれば、合流点遊び場をもう少し有効活用して、川の合流点だからいろいろと危険もあると思うが、遊び場としている以上は危険性もある程度排除されていると思うので、160mをもっと低くできないのか。

もう一つ、260戸ができるということは、住民がすごく増えるということで、中目黒駅にもう一つ改札を作ってほしいという意見が随分前から出ているが、東急電鉄がそれは無理と言い切っていると伺っている。これだけ人口が増えたときに改札一つでどうなるのか心配があるが、いかがか。

会長 事務局お願いします。

区 まず建蔽率についてお答えする。都市計画では上限60%としており、建築基準法による緩和によって80%が上限になる。実際の計画建物の建蔽率については、現在設計中なので、厳密に何%とは申し上げられないが、提案書の段階では70%という設定になっている。その70%というのは低層部分を含めた建蔽率を表しているので、高層のタワー棟は70%からかなり少ない数字になるという状況である。いずれにしても検討段階の話なので、今後詰めていくことになる。

2点目の合流点遊び場については、当該地区とは異なる場所であり、今回の再開発によって駅の北側にも新たな広場を生み出すということである。そこで街の回遊性や滞在性の充実を目指す計画である。

改札については、今回の計画に限らず、アトラスタワーのときにもご意見は多くいただいているところである。中目黒駅を管理する鉄道事業者との協議では、現状のホームの大

きさだと、新たな改札を設置すること自体がスペースの問題で困難であるという状況である。それを設置しようとするならば、ホームを広げる必要があり、周囲の土地を買収して先に延ばさないと改札を作ることができない状況である。

また、高さを下げられないかというご質問については、区としても高さがいくらでもいいと思っているわけではないが、東京都に容積率がどれくらい緩和されるかという一定の基準があり、空地を確保した場合に、その程度に応じて容積緩和が受けられ、その容積を消化するために、一定の高さが必要になってくるという認識である。高さは隣のアトラスタワーと同程度になっており、それが良いか悪いかは人によって意見が分かれるところではあるが、街の課題を解決するためには必要な高さであると区としては認識している。

会長 他にいかがでしょうか。

委員 目黒川がこの地域に隣接しているので、防災対応や激甚化する気候に対応していくことが必要だと思っている。過去の議事録などを拝見すると、都市計画として適法かということはもちろん、かなり幅広い区民生活上の問題が質問されている。その地域の住民にとっては生活に直結する問題なので、その視点は当然だと思っている。先ほど他の委員からも千葉の豪雨の話があったが、近年想像をはるかに上回る気候変動が起きている。豪雨や猛暑、強風など、気象災害が激甚化している中で、今回の都市計画では将来の気候変動による災害リスクをどのように評価しているのか。

また、再開発による人口増加が限定的であると評価をされているが、保育、学校、医療、介護、防災などの各インフラについて、どのような形で吸収できるのか。吸収できると評価するならば、どういった理由で評価しているのかというところをお聞かせいただきたい。

3点目、気象庁が示す日本の将来の気候変動予測や、国連環境計画と世界気象機関によって設立されたIPCCという機関があるが、そこでは今後、極端な大雨などの現象が増加することや、熱帯低気圧の発生数は減少する可能性がある一方、非常に強い熱帯低気圧の割合や最大風速が増加する可能性も指摘されている。風に関する心配が起こるわけだが、今の段階では一定程度大丈夫という評価であるものの、例えばこれから先、2040年、2050年といった未来を想定したときに、かなりシミュレーションと評価が変わってくるのではないかと心配している。そのあたりの想定に対応できているかどうかをお聞きしたい。

会長 事務局お願いします。

区 まず、水害について、先ほど他の委員への説明の中でも申し上げたとおり、建物としての安全性についてもこれからの検討になるが、一定程度の水害に対してそのビルがどのよ

うに対応しているのか簡単にご説明すると、機械室等の重要設備については地下には設けずに地上階に設けるという方針で検討が進んでいると聞いている。さらに、仮に目黒川が氾濫するような状況になった場合、高いところに避難することが重要であり予想されるのであれば、高台に避難するのがまず取るべき行動だと思うが、このビルの2階・3階にテラス広場を設け、一時的に避難できる広場の整備を行う。その点に関しては、地区計画の中でも建築物等の整備の方針で記載しているので、必ず守られる状況である。

また、インフラ関係、特に子育て支援施設、学校など、十分な対応を取れるのかという話であるが、今回の計画にあたり、どれぐらいの居住者が増えるか想定をしている。詳細なデータは今持ち合わせていないが、各関係所管には事前にその状況について協議を行っており、この再開発による大きな影響はないと確認を取っている。

3点目、最大風速の話だが、再開発や高層ビルを建築する際には平均風速がどれぐらい増加するのかというシミュレーションを行うが、瞬間最大風速がどれだけ増えるかというシミュレーションは行っていない。技術的に行えるのかどうかも申し上げづらいが、どうしても突発的な風は起こり得ると考えられるので、台風などのときには、街中に出るのではなく、建物の中に避難する対応になると思っている。今回のビルが瞬間最大風速に対してどういう影響があるかというのはお答えできない状況である。

区 補足だが、先日の千葉豪雨は都市型の災害であり、内水氾濫が大きく影響して被害を受けている。

今回の計画も隣に目黒川があり、ご懸念の部分も当然ある。船入場の調節池にも、昨年来の水害でかなり水も入ってきている状況である。ただ、水害に関しては、目黒区の取組だけではなく、東京都の河川事業を推し進めていかなければ、区だけの事業では難しいところである。今後は青葉台に東京都事業の工事の計画が進められている。東京都と目黒区が連携して、大規模災害、豪雨対策を進めている状況である。

この再開発のビルだけで水害を解決するというのは非常に厳しい状況であり、いろいろな会議体で昨年度から私どもも都へ要望している状況である。当然ながら、目黒区以外でも、いろいろな河川を持っているので、そういったところも含めて実施しており、千葉の豪雨を受け、区全体でさらに検討を進めていきたいと思っている。

会長 委員どうぞ。

委員 各インフラのことについては、各所管に事前周知をして、さまざまな協議をして進めているとのことなので、そこは引き続きしっかりと進めていただきたいと思う。あと先ほどの他の委員の質問と重なる部分はあるかもしれないが、シミュレーション上の安全と、実際に高齢者や子ども、車椅子の利用者が利用したときの歩きやすさは同じではないと思っ

ており、実際に歩いてみるとどうかが重要だと思うが、今後、そういった方々と歩いてみるなど実地検証といったことを計画しているかどうかを教えていただきたい。

会長 事務局お願いします。

区 事後の検証という話であるが、現段階ではそういった検証が必要になるのかどうか言える状況ではない。ビルができた後、歩きにくい状況や何か対応を取らなければいけない状況が起こらないように、設計の段階でしっかり検討して、誰もが歩きやすい環境を作ることが重要と認識している。

会長 他には。

委員 意見というよりも要望だが、区民センターの件では何億という調査費をかけたものの、事業化に至らなかった過去があるので、今回この計画にしても、計画案を作成するのが2年後で、計画に取り掛かるのはまた何年後かになると思うが、日本経済の先を見て、本当に160m、260戸が中目黒に必要なのかということを熟慮してほしい。

会長 要望ということで、事務局からは特に意見は無いか。

区 （無し）

会長 他にご意見、ご質問は。

委員 1点目は高さ160mになった過程を補足で伺いたい。準備組合から出てきた数字を区もそれでいきましたとなったのか。発案者は区側なのか準備組合側なのか。

それから、先ほどのご説明だと、これだけの広場を整備するためには、160mくらい必要だという、広場からの逆算でそういったメートル数になったと思うが、果たして広場がそれだけいるのだろうかということも、本来だったら比較しながら拝見したかった。140mの高さだったらこれくらいの広場面積になってしまうとか、120mだったらこれくらいだとか。都市計画審議会や、区議会の委員会に出てきている資料としては、一貫して160mだが、区の内部では検討段階では140mだったらとか、120mだったらとか、他の高さで広場面積がどうなるかといったシミュレーション検討を経た上で、160mという結論に至ったのかどうか、過程を伺いたい。

それからもう1点、都市計画とは少し離れるが、目黒区がこの事業に補助金として出す金額について。これまでの委員会の会議録などを拝見していると、基本的には区から出す

のは補助対象が１００億円、そのうち国が５０億円、残る５０億円の４分の１が都市計画交付金で出るので、４分の３で３５億円くらいであると、一貫して昨年７月の委員会などで答弁されている。その後も建築費の高騰が進んでいる中で、最新の目黒区の補助金額としても、３５億円くらいで見込んでいるのかどうかを伺いたい。今後、事業費が高騰していったとしても、補助金額を上げるという説明は準備組合にしていなくて仰っているが、それは確定ということではよろしいのか。区が出す費用は３５億円あたりから増えないという理解でよろしいのかどうか、改めて伺いたい。

会長 はい。事務局お願いします。

区 まず１点目の１６０ｍであるが、実際の検討を行ったのは準備組合であり、区はその内容を確認する立場である。今回１６０ｍに至る検討のスタート地点は、都市計画の高度利用地区という制度を用いて、空地の確保と高度利用という仕組みを取っている点である。高度利用地区の制度の中では、空地をどれくらい取れば容積がどれくらいプラスになるか、細かく東京都で決まっている。目黒区だけではなく、２３区内同じような基準になっている。その内容を確認している。目黒川沿いの広場だけではなく、北西側の道路の拡幅や、山手通り側の壁面後退、線路沿いの通路の確保等も全て含まれている内容である。それら进行评估して、容積率の緩和が受けられるという状況である。１４０ｍだったらいくらか、そういう検討は区としては行っていないが、中目黒のこの立地に建つ建築物として、隣のアトラスタワーとも比較して許容される範囲のものであろうという認識を持っている。空地の広さに関しても、この目黒川沿いは、特に桜の時期にはたくさんの方が集まる状況において、できる限り１階部分、もしくは２階、３階のテラスの部分も含めて、広く取れた方が望ましいという考えである。

２点目の補助金について、組合に対して区が申し上げている点に関しては、委員がおっしゃったとおりである。それが確定なのかについては、現時点での考えということにはなる。社会情勢が変わることによって、この金額が増加または減額するような可能性もある。区としては、事業が円滑に進むような補助金の支出を考えているところであるが、当然青天井で出すという話ではなく、当初の計画から大きくぶれることのないように進めていきたいと考えている。

会長 他には。

委員 いくつか質問がある。まず先ほどの容積緩和について。東京都の高度利用地区の運用基準に基づいて、どれくらい緩和できるということを出てきた数字だと思うが、そもそも最大で認められる数字が運用基準に書いてあるだけで、最大まで認めなければいけないわけ

ではないので、本当にそこまで認める必要があるのかの検討は必要だったのではないかと
いうところはある。容積緩和について、空地に対して緩和という説明があったが、住宅の
整備、供給に対する容積率の緩和が入っているか確認したい。

会長 事務局お願いします。

区 高度利用地区の計画書１ページ目の５番に、「住宅等の確保による限度」があり、こ
ういうふうになければ容積を減じるという書き方をしているが、これは住宅を設置するこ
とによって容積を緩和するという内容になっている。

会長 委員どうぞ。

委員 住宅を供給することが、まちなか居住、都心居住を推進する上で公共性があるという判断
の下にこのような制度になっていると思う。それ自体は否定されるものではないが、近年
の家賃の高騰、住宅価格の高騰、さらには投資物件で実際に住まない人が購入してしまっ
ている状況が見られる中で、こうした形で住宅供給して、結局ちゃんと人が住む住宅にな
るのかという懸念がある。もちろんそれは準備組合も考えておられるだろうが、やはり容
積緩和を住宅供給に対して行っているので、そこは責任を持ってしっかりと人が住む住宅
になるような指導を区として行った方がいいと思う。

あともう１点、大きなポイントとしてはやはり市街地環境への影響である。今まで他の委
員の皆様からも意見が出ているが、高度地区で４０ｍ、５０ｍのところは１６０ｍとほぼ
４倍の高さに緩和される。その理屈としては、街の課題解決を図るために緩和が必要だ
ということで、それも理解はできるが、先ほど他の委員からも意見があったように、街の課
題解決はもちろん大事だが、それだけではなく市街地環境に与える影響もしっかりと検証
することが大事だと思う。意見書でも実際、風環境や日影、あとインフラとか景観の話も
あったが、そうした項目に対して、例えば景観に関して、シミュレーションなどが行われ
ているか確認したい。

区 景観については、遠景や近景がどのようになるかというシミュレーションを行っており、
どの地点からどういうふうにかこの建物が見えるのか検討しているところである。その評価
については、隣のアトラスタワーと並んでツインタワーになるが、それ自体が悪いという
認識は持っていない。

委員 そうした景観シミュレーションの結果で、問題が無いというふうに我々は受け取るわけ
だが、本当に問題があるのかないのか判断ができない。それは風環境も、日影の話もイン

フラの話も同じだが、やはりしっかりとシミュレーションや検証の結果をつまびらかにしていただいて、我々が判断できるようにした方が、区民の方の不満も減り、これだったら問題ないと納得していただけると思う。その辺りでちゃんと結果を示し、こういう理由で区は問題が無いと判断したと説明をしていただいた方が良いと思う。例えば、風環境も一般的に許容される範囲内といっても、風環境の測定ポイントっていくつかあって、ここは風が強いがここへ行ったら少し緩いなど、いろいろ出てくると思う。実際にそうしたものを見たときに、この部分の風の強さは多くの人を通るから、もう少しここは風環境が良くなるように工夫した方がいいなど、区の方で、例えば建物の形状や配置を変えるなど、風環境をよくする、悪化させないような指導をしていく必要があると思うが、そうしたプロセスは経ているのか。出てきたものが問題無いという結果だったので、じゃあ問題無いという判断をただけなのか、それとも実際そうした結果だけでもっと良くできるのではないかとということで、事業者や準備組合に対して指導を行ったのか、そのどちらなのか。

会長 事務局お願いします。

区 今の都市計画決定段階における検討の中では、準備組合の検討を確認するという段階に留まっているところである。

ただ、説明会等を通してさまざまなご意見いただいているところなので、今後の基本設計を進めていく中で、十分な検証を行っていかなければいけないという認識は、区も準備組合も持っている。景観に関しても、これまでいただいた意見を設計の中でどのように反映していくかということ、真摯に取り組んでいくことが重要になってくると認識している。

会長 委員どうぞ。

委員 風環境についても日影についても、一般的に許容される範囲内、もしくは日影であれば一般の建物に適用される規制の範囲内であるということだが、繰り返しになるが、40m、50mの高さ制限の区域で160mに緩和することなので、やはりそれなりにちゃんと市街地環境への影響を少なくする努力をした方がいいと思う。

そのうえで、やはり一般の建物に適用される規制の範囲内だからOKであるとか、一般的な許容される風環境の範囲内であるに留まらずに、もっと厳しい基準を満たしているものを誘導していくことが必要なのではないか。一般の建物ではなく規制緩和を受けた建物なので、より良い質の高いものにさせていただく。もちろんそれは広場や、防災機能であるとか、そういうものももちろん大事である一方で、市街地環境への影響もできるだけ少なくする、むしろだからこそ良くしていく建物を誘導していただきたいので、その辺の考え

方、スタンスに対して、もうちょっと積極的に、市街地環境への悪影響を削減していくような努力をしていった方が良いと思っている。これは意見である。

会長 事務局お願いします。

区 中目黒では再開発3棟目ということで、さまざまなご意見をいただいている。当然ながら、他の地域でも再開発について風の問題や景観の問題などご意見いただいている中で、これまでの実績からのご懸念の部分もある。今回のこの北地区で改善できるもの、より良くできるものを考え、中目黒の街自体をより良くしていくという視点で、計画を進めなければいけないと考えている。これから準備組合から組合になり、計画を詰めていく中で、今日さまざまなご意見をいただいております、こういったご意見を取り入れて、この後進めていかなければならないので、そういった要望を含め、改めて考えていきたい。

会長 他にご意見が無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、簡易採決を行う。採決は案件ごとに行う。
まず、令和8年8月19日付け目都計第382号により区長から付議された、「東京都市計画地区計画（中目黒駅前北地区地区計画）の決定について」、案のとおり異議は無い

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（中目黒駅前北地区地区計画）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（中目黒駅前北地区地区計画）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（中目黒駅前北地区第一種市街地再開発事業関連）の変更について」、案のとおり異議は無いか。

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（中目黒駅前北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「東京都市計画高度利用地区（中目黒駅前北地区第一種市街地再開発事業関連）の変更について」は、案のとおり異議は無い旨、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（中目黒駅前北地区第一種市街地再開発事業）の決定について」、案のとおり異議は無いか。

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（中目黒駅前北地区第一

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（中目黒駅前北地区第一種市街地再開発事業）の決定について」は、案のとおり異議は無い旨、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 次に、先ほど区長から諮問があった、目都計第３８３号、目黒区立地適正化計画（仮称）の策定のあり方について、を議題とする。
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 説明資料１（１）「国の動向」の最後の部分に、「令和７年３月に市街地再開発事業に関する国の補助要件が見直され、新たに立地適正化計画の策定が市街地再開発事業の補助要件として加わった。」という文言があり、それに伴って今回策定されと考えているが、先ほどの中目黒駅前北地区の再開発事業と今後目黒区で行われる再開発について、立地適正化計画の策定によって入ってくる国の公費というのはどうなっているか。

会長 事務局お願いします。

区 令和７年３月に公表された国の制度改正について、中目黒の案件は直接的には影響ない

が、今後計画されている自由が丘の再開発においては、この立地適正化計画を定めておかないと国からの補助が得られないという状況になる。今すぐ作らないといけないという話ではないが、国の補助を区が要求する段階において、立地適正化計画の策定が十分に見込まれている状況が必要であり、再開発のスケジュールに間に合うように立地適正化計画を定める必要があるという認識である。それを考えた上でのスケジュールになっている。ただ、補助金をもらうために計画を作るのではなく、人口減少社会は今後考えていかなければいけない重要なテーマだと思っており、人口減少が区政にとってどういう影響があるのかを考える一つのきっかけになると考えている。

会長 他には。

委員 目黒区の場合は、高齢化は進んでも人口減少はまだ随分先だと思う。非常に良好な住宅で構成されており、安心安全という目黒の状態を守っていくことが大切なことだと思っている。ただ私は商業系の団体の長でもあるので、東急電鉄が相互直通運転をたくさんしている関係で、横浜、渋谷、新宿、池袋といった１００万人以上の人に乗降するところに数十分で行けるような環境にあるので、商業の競争の状態は非常に厳しいということもある。目黒区が素晴らしい環境の区だということの商業としての部分が抜け落ちてしてしまうといけないので、そういう意味においては、駅前地区ではある程度商業が残っていないと不便になり、魅力を下げることになる。そのあたりのバランスについては、せっかくな状態である目黒区を守るということで、一つの要素として商業を入れていく方向がいいと思っているので、よろしく願いたい。

区 都市計画審議会に諮る前に、商店街の活性化などさまざまな担当の部長が出席する庁内会議があり、そうした会議においても、全庁的に考えるべきものであると私どもも認識している。今回のご意見を十分踏まえた上で、今後検討していきたい。

会長 他いかがですか。

委員 先ほどのご説明でスモールスタートという話あったが、まさにそれだと思っている。個人的な意見では、この計画は目黒区においては必要なく、市街地再開発の補助要件に加わったから作らないといけないということで、１千万円の予算もついているのでコンサルに委託してピカピカのものもできると思うが、できる限りスモールに、必要のないものは削ぎ落していただきたい。目標値の設定と定期的な評価もしないといけないとなっているが、できる限り負担のかからないような方法にしていきたい。

さらに伺いたいのは、都市計画マスタープランとの一体的な策定も今後考えられるが、

計画期間の設定にも影響してくると思う。国の号令で全自治体が計画を作り、コンサルにお金が流れるといった話を前職で見てきた。目黒区では本来作る必要のない計画だと思うので、ぜひ省力化での計画策定と進行管理をお願いしたいと思うが、改めて区の考えを伺いたい。

会長 事務局お願いします。

区 都市計画マスタープランとの一体化や、計画の必要性については、23区の中でどの区も作っていない状況を見ると、委員のおっしゃるとおりの状況かと思う。

一方で、人口減少はどこかで考え出さなければいけない状況でもあり、今回はその良いきっかけになると思っている。とはいえ、現状の中でどういったことが検討できるのか、隣の大田区でも同様の計画を検討しているが、情報交換を密にして、我々もしっかり考えていかなければいけないと思っている。その議論の中で、都市計画マスタープランで既に書いてある同じことを書いては意味がなく、それこそ経費の無駄だというのは十分認識している。目黒区の都市計画マスタープランは令和5年4月に策定しているので、将来的に改定のタイミングを見計らい、立地適正化計画が名実ともにその一部になるという考えについても十分に認識している。

会長 他には。

委員 ～ 無し ～

会長 無いようなので質疑を終了する。

この諮問事項については、今後も引き続き審議を進めていく。併せて、都市計画などの専門家で構成する専門部会を設置し、調査・研究を行いながら検討を進めていく。

専門部会の委員については、目黒区都市計画審議会条例第7条第3項の規定に基づき、都市計画審議会委員のうち、学識経験者である大澤委員を中心に、4名程度で構成したいと考えている。

具体的な委員の人選については、事務局と協議の上決定し、決まり次第、委員の皆様にお知らせする。

本日の議題は、これで終了する。

事務局から今後の予定についてお願いする。

区 次回令和8年度第2回の開催については、令和8年10月30日金曜日午後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８年度第１回、通算２９１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)
