

# 目黒区都市計画審議会会議録

令和5年度 第1回(280回)

[令和5年8月4日]

## 令和5年度第1回（通算第280回）目黒区都市計画審議会会議録

【発言】

【発言要旨】

（欠席委員 宮本委員ほか1名）

区 会長が選出されるまで事務局が進行を務める。令和5年度第1回、通算第280回の目黒区都市計画審議会を開催する。

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。

会長 傍聴申請の許可について諮る。（傍聴者1名）。

会長 議題1、報告「補助26号線沿道駒場四丁目地区における都市計画（案）について」事務局から説明を。

区 補助26号線は、品川区から目黒区を経て板橋区氷川町に至る延長22.4kmの都市計画道路である。補助26号線のうち、世田谷区代沢一丁目から目黒区駒場四丁目までの延長975mの区間である補助26号線（代沢）については、令和元年7月18日付で都市計画事業が国土交通省により認可され、東京都が事業を進めている。

この都市計画道路は目黒区と世田谷区に跨るため、両区では沿道地区街づくり懇談会を共同で開催し、沿道住民と街の現状や課題、将来像などの検討を重ね、街づくりルールを取りまとめてきた。令和5年6月には、都市計画（原案）の公告・縦覧を行うとともに、住民説明会を開催し意見書の受付を行った。実施結果は、縦覧及び意見の提出はなかった。

都市計画（案）の概要は、対象区域駒場4丁目7・8番の一部で、面積約1.3ha。

基本的には沿道20mの範囲を地区計画の範囲としている。教育施設等の機能を維持しつつ、防災性を維持し周辺と調和した安全・安心で快適に暮らせる沿道市街地の形成を目指し、高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、緑化の推進、垣又はさくの構造の制限といったルールを定める。

また、用途地域は、約1.3haの内、三角橋交差点付近の第一種低層住居専用地域である約0.3haの範囲を第一種中高層住居専用地域に、高度地区は同範囲を第1種高度地区から絶対高さ17mの第2種高度地区へ変更する。

今後の予定として、令和5年9月20日から都市計画案の公告、縦覧、意見書の受付を行った上で、本都市計画審議会に付議諮問を行い、12月頃には地区計画の策定及び用途地域・高度地区の変更を東京都や世田谷区と同時期に決定したいと考えている。また、地区計画に関する建築制限の条例を年度内に取りまとめる予定である。

会長 説明が終わったので質疑に入りたい。質問等があればお願いしたい。

～ 質問無し ～

会長 質問が無いようなので次の議題に移る。

議題2、報告「建物の高さ制限のあり方の見直しに向けた取り組みについて」事務局から説明を。

区 建物の高さ制限のあり方の見直しに向けた取組について、本資料は8月2日に開催された都市環境委員会の資料である。

1 経緯等の(1)、現在の高度地区については、平成19年当時、建築基準法が規制緩和され従来より高い建物が建つことが可能になったことから、様々な近隣紛争等が起きた経緯がある。こうした状況を受け、平成20年11月に絶対高さ制限を定めたもの。

(2)、都市計画マスタープランの改定に当たり、本審議会からの答申をいただき、区のまちづくりにおける新たな課題として、近年のテレワークの普及などにより、人々の暮らし方や働き方に大きな変化が生じてきたことから、住まいや商業施設の天井高を確保する方策が求められているとのご指摘をいただいた。また、改定素案のパブリックコメント等でも高さ制限の見直しを要望する意見もいただいているところである。

これらを踏まえて、項番2、区として高さ制限の見直しに向けた基本的な考え方として、(1) 基礎調査等の分析と課題整理。

概ね5年ごとに東京都が行っている土地利用現況調査は、都内全域を対象として土地や建物の利用状況を調査して区が独自調査を追加するものであり、目黒区でも今年度すでに契約をしている。

この調査に含まれない新たな調査を行うこととし、(2)具体的な取組内容は、①高さ制限後の建て替えや老朽化の状況を把握し、地域特性に応じた市街地整備の観点から課題整理を行い、②については一定の高さを立てるためには敷地の広さが必要であるため、大規模敷地ごとの建物の分布状況の把握、③は指定容積率の充足率の検証、④は近隣区の指定状況の分析、⑤では、近年に求められる住宅や商業施設等の天井高を確保する方策について考察するもの、と考えている。

(3)では東京都の方針等との整合を図るため、適切に都との協議を行っていく。

(4)では、庁内検討組織を設置し、見直しを進める。

項番3(1)、見直しに向けた検討期間のスケジュールイメージとして、今年度から3年間をかけて進めていくことを想定している。

(2)令和5年度の進め方は、繰り返しになるが、今年度は土地利用現況調査の中間報告の分析結果をもとに、補正予算を要求し、建物の高さ制限のあり方の見直しに向けた新たな調査業務委託を行う予定である。

会長 説明が終わったので質疑に入りたい。質問等があればお願いしたい。

委員 説明ありがとうございました。区の考え方をお聞きしたい。今、目黒区でも水害ハザードマップの中で浸水地域が想定されているが、その中で例えば高さ制限を取り払い、高い建物を建てるとなると、高い建物の壁面を伝って雨が地域に集まるようになる。浸水地域においては高い建物が建てばさらに水害を呼び込んでしまう。そういう地域における高さ制限の撤廃による問題についてはどのような考えなのか聞きたい。

会長 事務局、いかがか。

区 ご質疑については、かなり詳細な今後の進め方にあたる。現段階では説明したような新たな調査を検討中である。

建物の高さ制限のあり方の見直しは前提としてマスタープランに沿った取組である。マスタープランは目黒区の良好な低層中層の住宅環境を守っていくことを大原則として大きく内容を変えずに改定を行った。これは審議会でのご意見を受けたうえで、その考え方で改定した経緯であり、その中に、近年の取り巻く状況の変化を踏まえて区の高さ制限のあり方を15年ぶりに見直すとともに新たに盛り込んだが、具体的な見直しの中身は未だ何も決まってない状況である。

今後まず予算を取らせていただいた上で、新たに詳細な調査をして、その上で区民の皆様のご意見をいただき中身を検討していく考えであり、具体的な検討は来年度からを予定している。そのためご質疑についてはまだ詳細が決まっておらず、現段階は、その前提

である見直しに向けた基本的な考え方を検討中ということである。

区 委員から雨が降って、高い建物を伝って浸水が起こるのではないかと。という発言があったが、雨は基本的に広域に均等に降っている。高い建物があるからといってそこに集中的に雨が降るということではないと考えている。浸水対策については東京都が地下に貯留するなど、様々な対策を立てている。目黒区においても過去に大きな被害があったこともあり、今東京都で地下の貯水、特に呑川の幹線のところで浸水を防ぐ施設の工事を行っている。そのような浸水対策を行っているので建物の高さが高いからどこかに集中的に浸水が起こるというものではないと考えている。浸水対策については東京都等が中心になってみなさまの安全をしっかりと確保していく形で取り組んでいる。そのようにご理解いただきたい。

委員 ありがとうございます。大変恐縮だが、高層ビルに関しては、その壁面を伝って地域が浸水しやすくなるという研究がある。そういうことが無いと言い切ることが出来ないのではないかと思うがいかがか。

区 先程、委員からは高さ制限を取り払うという形で発言がございました。区としましては高さ制限については、都市計画課長が申したように、今後、皆様と一緒に考えていく。高さ制限をただ全部なくしてしまうということではない。目黒区は良好な住環境があるところがあるところは何と言っても皆様が大事にされているところである。そういう前提と、今ある社会的要請をどう整合性をとって、改めて高さを考えていくのか。これまでの経緯と現状をしっかりと調査し、都市計画審議会においても示していきたい。確かに高い建物で、ある一定の方向で風向きがあった場合に、ある地域において集中的に雨が集まってくるといった研究があることについては、詳細は知らないがそういう研究があることは聞いている。今回の高さ制限の見直しにおいて、それがどのような形で現れるのかそういう点についても検討に入れたいと思う。ただ浸水が著しく起こるような形での高さ制限の見直しを考えているものではないということそれだけはまず初めに申し上げたい。

会長 よろしいか。他には。

委員 高さ制限を緩くしてしまえば、それだけ高さが出てしまって街として圧迫感が増えてしまうのではないかと単純に考えてしまう。高さ制限を緩めるのであれば容積率や建蔽率を厳しくしていかないと高さを緩くした分、街に圧迫感が出て、あるいは日当たりが悪い場所が出たりとか、結局高さを緩くするところだけを話しているのだが、全体として建蔽率や容積率、さっき緑化の話が出ていたが、目黒区の戸建ての容積率は世田谷区に比べたら

少し甘い。60から80と書いてあったと思うが、60で建てられてしまう目黒区の住宅で高さが出てしまったら。緑化のしようがないのでは、と自分も不安を覚える。敷地が無ければ緑化もできないのではと思う。そのところを考えながらの高さ制限を考えていくべきだと思う。

区 改めて先ほどの委員にも回答したとおり詳細な内容についてはこれから検討であるが、今いただいたご意見を含めて視点として持ちたい。

先ほど説明した新たな調査の具体的な取組の考え方には容積率についても記載しており、建物の高さに関わる様々な取組内容については、実際に調査委託を行うに当たり事業者からの提案も含めてこれから検討したいと考えている。現在はあくまでも基本的な考えの段階であり、どのような視点を捉えるかも含めて、委託業者と様々な相談をしながら、その上で区民の皆様にも説明しながら、今後、内容検討を進めていくという考え方である。

会長 よろしいか。他には。

委員 私は全く専門外なので素朴な疑問だが、建物の天井高とは何か規制があるのか。何メートルとか、高さの絶対制限はあると思うが、天井高はどういう規制になっているのか教えていただきたい。

区 先ほど用途地域と申したが、それぞれの用途について5階建てや6階建てのマンションが建っているという区の実態を確認しながら、用途ごとにその階までは建てられるように高さを制限した経緯である。例えば一例として、高さ制限の規制の中で、5階建てが建っている場合は個々の天井高でいうとフロアの床から一つ上の床まで約3メートル位の状況である。

そうした中で区を取り巻くテレワーク等の状況の変化により、必要なフロアの高さを確保するために、今は建物全体の高さの規制の中で3メートル位の天井高を、もっと高くできるかどうかを視点とし、必要な天井高を確保するために高さ制限の見直しを行うことを、審議会からもご意見いただいた中で計画化したところである。個々の天井高が高くなると実際は建物の高さがトータルで上がるため、建物の高さ制限の規制をどう見直していくのかという視点において、望ましい各フロアの天井高について、今後検討していく考えである。

委員 もう一つ聞かせてほしい。居住用の住宅とマンション、商業施設、そういうものとの天井高ってというのは何か違い、規制、決まりはあるか。

区 区の高さ制限は、建物全体の高さ、各階高の積み上げと屋上や建物の基礎を含めた全体の高さを規制している。他の区にも同様の規制があるが、建物全体の高さ制限の中でどの位の

天井高のフロアが建てられ、何階建まで建てられるのかという規制であり、最初のご質問のとおり、設計上の建物全体の高さ規制の中で建築の確認がされている。そのため、建物全体の高さ規制を見直すかどうかということが審議会からもご意見をいただいて計画化し、検討している。

会長 ありがとうございます。他には。

委員 これから検討していくことではあるのだがお聞きする。資料に具体的な取組が書かれていて、その中に容積の充足率とある。容積率は前面の道路で制限が変わる。住居系で4メートルの道路であれば、200%の容積率でも4×0.4で160%。商業系で6メートルの道路に接していれば400%の容積率でも6×0.6で360%しか建てられない。目黒区の道路は狭いので、高さによる制限というより道路による制限の方が強くて多いのではないかと。12メートル以上の道路に接している敷地での充足率と12メートル未満の道路に接している敷地での充足率を調べるという意味合いで良いか。

区 ポイントをついた質問をしていただいた。まさに道路の幅によって使える容積率が決まってくる。前面道路が何メートルかということで決まってくる容積率に対する充足率が重要である。もともとの道路が狭いので指定された容積率を使えないところが多い。前面道路によって指定容積率を使えないところがどれくらいあるかということを見ていきたい。それによっては高さ制限をいじる必要がないかもしれない。道路を広げない限り現在の容積率が使えない敷地がある。そういうことも含めてしっかり検討していきたい。

会長 ほかに意見はないか。

委員 説明ありがとうございます。しっかり調査していただけるということで、是非よろしくお願ひしたい。高さ制限をギリギリ使っていて、そこに天井高や新しい建物の建て方で齟齬が生じているところとか、市街地としても問題が生じているところがもしかしたらあるかもしれない。一方で、そもそも高さ制限には影響されない土地利用をされているところもあると思うので、このあたりを丁寧にみることは重要と思う。目黒区の高度地区は23区で比べてもかなりきめ細やかに丁寧に指定している区だと当初から思っていた。他の区ではもっとざっくりとした値や高めの値を選択している区が多い中で、きめ細やかにやってきたからこそ守れている住環境がある。そこを損なわないように検討していくということで、是非しっかり行ってほしいと思っている。

あとは、高さ制限の値そのものを緩めるという方法もあるが、一方で現在の制度の中にも組み込まれている、敷地がある程度大きかったら、認定によって少し高さ制限を緩めることができる仕組みとか、区長の許可によって緩めることができる認定も目黒区は持っている。そちらをもう

少し上手く使って、新しい建築のニーズに対応できる可能性もあって、そこで事業者の方とやりとりする中で高さを緩めるだけではなく足元周りの環境を整えとか、周りへ配慮しながら高さ制限を緩めていくということも有効なのではないかと思う。せっかくの認定制度を使いやすく上手く使ってよい建築を誘導できるようなことも含めて、ぜひ検討していただけると良いと思う。

会長 ご意見として、ありがとうございました。

本件は補正予算を確保し、これから基礎調査に入っていくとのこと。東京都が実施している土地利用の現況調査、あるいは家屋の現況調査では、建物の古さのデータはないので、新たな調査で老朽度について調べてもらうとか、あるいは他の区だと屋根の色とか景観に影響するようなものを調べていたり、あるいは樹木がどこに生えているか、家屋と一緒についでに調べてしまうということもやっているの、そのような情報も一緒に集めていくと貴重な資料になると考えている。

会長 他にないようであれば、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。

区 次回第2回の開催につきましては、現在10月の開催日程を検討している。詳細が決まり次第、各委員宛てに開催通知をお送りする。

会長 令和5年度第1回（通算280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）

---

---