

**地区計画（原案の案）の住民説明会等の実施結果について**  
**（目黒区民センター周辺地区地区計画）**

**1 概要**

**（１）周知方法**

- ア 地区内居住者等 1,178 戸にお知らせチラシを配布（令和 6 年 2 月 13 日）
- イ 権利者 666 戸へ都市計画（原案の案）及びお知らせチラシを郵送（令和 6 年 2 月 13 日）
- ウ めぐろ区報 令和 6 年 2 月 15 日号に掲載
- エ 目黒区公式ウェブサイト 令和 6 年 2 月 22 日から掲載
- オ 町会掲示板に掲示（2/13～3/1）  
公営掲示板に掲示（2/13～2/26）
- カ 目黒区 LINE 公式アカウント（2/28）及び X 公式アカウント（2/22）に投稿

**（２）説明会の開催結果**

- ア 日時：令和 6 年 3 月 1 日（金）午後 6 時 30 分～午後 7 時 45 分まで
- イ 場所：中小企業センター 2 階 第 1・第 2 集会室
- ウ 参加人数：55 名
- エ 意見の件数：19 件

**（３）意見募集の結果**

- ア 意見募集の期間：令和 6 年 2 月 22 日(木)から令和 6 年 3 月 14 日（木）まで
- イ YouTube による説明動画配信：令和 6 年 2 月 22 日（木）から公開
- ウ 意見提出の方法：地区整備課への郵送、持参、ファックス、メール、オンラインフォーム
- エ 閲覧場所：総合庁舎 6 階地区整備課、田道住区センター、下目黒住区センター
- オ 意見の件数：30 件

**（４）意見提出等の状況（説明会及び意見募集の合計数）**

|      | 個人  | 団体 | 合計  |
|------|-----|----|-----|
| 提出者数 | 1 8 | 1  | 1 9 |
| 意見件数 | 4 5 | 4  | 4 9 |

**（５）意見に対する対応区分の件数**

| 番号 | 内容                                              | 件数 |
|----|-------------------------------------------------|----|
| 1  | 意見の趣旨に沿い、地区計画(原案の案)を修正します。                      | 0  |
| 2  | 意見の趣旨は地区計画(原案の案)に取り上げており、その趣旨に沿って取り組みます。        | 2  |
| 3  | 意見の趣旨は地区計画(原案の案)には取り上げないが、事業実施等の中で趣旨を踏まえて努力します。 | 1  |
| 4  | 意見の趣旨は、今後の検討課題とします。                             | 1  |
| 5  | 意見の趣旨に沿うことは困難です。                                | 5  |
| 6  | 意見の趣旨を関係所管・関係機関・団体に伝達します。                       | 0  |
| 7  | その他                                             | 40 |
|    | 合 計                                             | 49 |

## 2 意見等の要旨について

### (1) 説明会での意見・質疑

#### ア 地区計画

| 番号 | 意見・質疑の要旨                                                                                                                                                                            | 回答の要旨                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 対応<br>区分 |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1  | A ゾーンに建つ建物も敷地が回遊路に接していれば、壁面後退や斜線制限の適用除外などの回遊路沿道のルールが適用されるのか。                                                                                                                        | ご質問のとおり、回遊路沿道のルールが適用されます。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 7        |
| 2  | 以前は、C ゾーンの建蔽率は 40%、高さ制限は 70m であったが、建蔽率 60%、高さ制限 50m に変更されている。建蔽率を 60% にすると現在よりオープンスペースが減ることになるのではないかと。日影規制は守ることになるので、建物の高さは 50m でも 70m でもそれほど変わらないのではないかと。高さ制限を 50m にするメリットを教えて欲しい。 | <p>「新たな目黒区民センターの基本計画（素案）」では、建蔽率 40%、高さ制限 70m としていました。地域の皆様等からは主に高さ制限について様々な意見をいただいたところです。公共施設としての使いやすさや機能融合の図りやすさの観点などからあらためて検討した結果、高さについては、A ゾーンの街並み（50m）から突出しないという考えで 50m に変更し、建蔽率については、60% に変更しました。</p> <p>また、現在の目黒区民センターの建蔽率は 60% 強、目黒美術館は 67% となっていますが、今回のルールでは 60% を超えることはできません。</p> <p>敷地境界からの 4m 後退、広場等の設置と併せて高さ制限を 50m とすることで、防災性の向上や区民活動の拠点整備、周辺環境への配慮を行いながら、区民の財産である区有地を最大限有効活用することができ、ひいては施設更新に係る経費負担の軽減を図ることができると考えています。</p> | 7        |
| 3  | 幅員 4m の道路から 0.5m 壁面後退することになっているが、回遊路の幅員は 4m から 6.22m となっている。これはどういうことか。                                                                                                             | <p>資料では、前面道路の幅員が 4m の場合の例を示しています。回遊路は幅員が一定ではないので、4～6.22m と表現しています。</p> <p>なお、前面道路幅員が 4m 未満の場合は、建築基準法により道路中心から 2</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 7        |

|   |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |   |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|   |                                                                                                                        | m下がった区域が道路となります。壁面後退は法定の道路区域から 0.5m 下がることになります。現在既に前面道路幅員が 4m以上ある場合は、現在の道路境界から 0.5m下がることになります。                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |   |
| 4 | なぜ、私有財産である土地の一部に壁面の位置の制限をかけ、その部分を一般の歩行者の空間として提供しなければならないのか。後退区域に自転車が置かれたような場合でも、私有地であるために、所有者が対応しなければならないというのはおかしいと思う。 | <p>今後、新たな目黒区民センターが整備されると目黒通りから回遊路を通してアクセスする歩行者も増えると思われるため、幅員が狭い回遊路の安全性をこのルールによって確保していきたいと考えています。</p> <p>そのため、建物を建替える際に、道路境界から 0.5m壁面を下げていただき、車と歩行者がすれ違う時に、歩行者が退避できる空間として想定しています。</p> <p>ただし、壁面後退区域は私有地のままなので、容積率等を算定する際の敷地面積に使えるとともに、回遊路に面する敷地は、高さ制限が 3m緩和され、前面道路幅員による容積率や道路斜線などの斜線制限が緩和されるなど、これまでよりも建替えがしやすくなります。</p> <p>まちづくりルールとともに、地域の皆さまのご理解、ご協力のもと、快適で安心・安全な活気ある複合市街地を目指していきたいと考えています。</p> | 7 |
| 5 | まちづくり提案書によって、目黒二丁目に住んでいる人の意見は反映されるが、この場所に住んでいない利用者の声はどのように反映されることになるのか。                                                | <p>まちづくり協議会では、新たな目黒区民センターが整備されることを前提にその周辺の住環境などについて話し合いが行われ、まちづくり提案書がまとめられました。</p> <p>また、新たな目黒区民センター整備に向けた検討は、まちづくり協議会での取組と並行して進めてきましたが、「新たな目黒区民センターの基本計画（令和 5 年 1 1 月）」策定にあたっては、全</p>                                                                                                                                                                                                           | 7 |

|   |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                   |   |
|---|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|   |                                                                                 | <p>区民を対象とした説明会やパブリックコメント等を実施したほか、有識者を招いてシンポジウムを開催する等、多様な意見聴取の機会を設けてきたところです。</p> <p>本地区計画は、地域住民によるまちづくり提案書と区が策定した「新たな目黒区民センターの基本計画」の内容を精査した上で、地区全体のまちづくりルールとして取りまとめています。</p>                                       |   |
| 6 | <p>まちづくり提案を提出したまちづくり協議会は今後も活動を継続するのか。多くの区民が参加できる新たな街づくり協議会や話し合いの場を設けてもらいたい。</p> | <p>「目黒区民センター周辺地区まちづくり協議会」は、まちづくり提案の提出をもって終了しており、現在、活動は行っていません。今後は、地区計画「原案」、「案」と都市計画法に基づく手続きを進める各段階で本地区の皆さまなどからご意見をお聞きする機会を設けます。</p> <p>新たな目黒区民センターについても、施設を整備する段階で意見聴取の機会を設ける等、今後も事業の節目で皆様から意見をお聞きしたいと考えています。</p> | 3 |
| 7 | <p>今回のまちづくりは、新たな目黒区民センターの整備ありきの計画ではないか。</p>                                     | <p>これまで、目黒駅周辺地区のまちづくりが進められている中で、目黒二丁目においてもまちづくりを進めてほしいという声を頂いていました。そのため、新たな目黒区民センターの整備に伴う交流・文化などの区民サービス機能の向上、広場等の新たな都市基盤などが拡充・創出されることを契機とした周辺まちづくりに向けて、取組を進めてきました。</p>                                            | 7 |
| 8 | <p>公園の名称が「田道公園」になっているが、「目黒区民センター公園」ではないのか。</p>                                  | <p>都市計画法上の公園の名称は「田道公園」になっており、「目黒区民センター公園」は愛称となっています。そのため、資料には両方記載しています。</p>                                                                                                                                       | 7 |

イ その他、質問等

| 番号 | 意見・質疑の要旨                                                                                                                                       | 回答の要旨                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 対応<br>区分 |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1  | 「新たな目黒区民センター等整備・運営事業 要求水準書(案)」では、公園内の施設について、建蔽率 20%、高さ 20m までなら建てられることになっている。公園内に高さ 20m の建物が建つことを区民の多くは望んでいないと思う。避難場所機能としてもオープンスペースであるべきだと考える。 | <p>現在、利用期間及び利用者が限定的である 50m プール、幼児用プール、テニスコートが公園面積の 4 割を占めています。区では、多くの方が利用できるオープンスペースを確保し、公園の魅力向上を図るため、目黒区立公園条例を改正し、目黒区民センター公園に限り、公園施設(運動施設等)の建築面積の基準の特例を 10% から 15% に変更しました。これによりテニスコートを建物の屋上に設置することができるようになる等、機能集約を図ることができるようになり、現在より誰でも使える空間が増えることとなります。</p> <p>公園敷地における建物高さは、現状の高さ制限である 20m 以下を基本としつつ、機能集約によるオープンスペースの確保や避難所機能の充実等を図る観点から、公園敷地に整備する建築物の屋上にテニスコートを設置するために必要があると認められるもの(防球ネット・倉庫等)に限り、該当部分が 20m を超えることを可とします。</p> | 7        |
| 2  | 人口減少の時代には、子供たちが集まる場所が必要であり、かつその場所はオープンな空間であるべきだと思う。また、人工芝にするなどいつでも使える場所にすべきだと思う。C ゾーンは子供たちがいつでも集まれるような場所として計画して欲しい。                            | C ゾーンに今後整備される予定の新たな目黒区民センターは、敷地を有効活用することでオープンスペースを確保し、様々な利用が可能となる空間を実現することとしています。具体的な設えは事業者提案となりますが、特に目黒区民センター公園については、地域の園庭のない保育園の子どもたちや子育て世帯が、のびのびと屋外で活動できる場としていきたいと考えています。                                                                                                                                                                                                                                                       | 7        |
| 3  | 施設計画を事業者任せにするのではなく、区民の意見を集約してそれを                                                                                                               | 新たな目黒区民センター整備に向けた取組では、検討の各段階における意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 7        |

|   |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |   |
|---|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|   | 計画条件として事業者を示すべきではないか。                                             | 募集や説明会のほか、区民を対象としたワークショップ、小学生や中高生を対象としたアイデア募集、施設利用者アンケートなど、多様な区民参加を図り計画に反映しています。今後は、基本計画に基づいて事業者の募集等を行っていきたいと考えています。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |
| 4 | 財政的な負担を軽減するために民間活力を活用するということであれば、財政に関する情報公開をちゃんとして欲しい。            | 目黒区では、公式ウェブサイトにおいて、区の財政状況を「目黒区オープンデータ」として公開しているほか、各年度決算についての財務書類の作成・公表、めぐろ区報への予算・決算概要の掲載等、財政状況の公開に積極的に取り組んでいます。引き続き、適切な情報公開に努めます。                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 7 |
| 5 | 目黒区民センターは、確かに古いが使い勝手は良いのでなんで建替えるのかわからない。民間事業者を使ってどのような事業を考えているのか。 | <p>目黒区民センターは、築後 48 年が経過しており、建物の耐震性や老朽化、バリアフリーの対応不足や施設の維持管理経費が課題となっており、改修等ではその対応が困難な状況です。また、効率的な運営を継続しながら将来にわたる財政負担軽減の視点を踏まえた施設とする必要があります。</p> <p>美術館については、目黒区民センター施設との連携や、目黒区民センター公園や目黒川と近接している環境を活かした運営・維持管理面での効率性の課題を抱えています。また、設備面の老朽化が著しく大規模修繕が必要な時期を迎えているほか、バリアフリー対応についても課題があります。さらに、水害ハザードマップで浸水の恐れがある地域に位置している中で、地下に空調設備の機械室が設置されていることから収蔵品の保管に課題があり、貴重な美術品等を適切に管理保全することに支障が生じる恐れがあります。</p> <p>以上を踏まえ、より一層の芸術文化の振興や建物の課題解決、機能融合を図</p> | 7 |

|   |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |
|---|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|   |                                                                                 | <p>ることで区民の誰もが将来にわたって使いやすい施設の実現などの観点を総合的に勘案し、一体的な範囲の建て替えを行うことが望ましいと判断したものです。</p>                                                                                                                                                                                                                                          |   |
| 6 | <p>定期借地権による事業スキームでは、今後設定した借地料が下がるなど事業が成り立たなくなるのではないか。結果、財政にはプラスにならないのではないか。</p> | <p>新たな目黒区民センター等の整備事業と合わせて、区民の財産である区有地を有効活用し、施設更新に係る経費負担の軽減を図る観点から、定期借地権を設定して区有地を貸し付ける民間収益事業を実施する予定です。これらの事業は一体的に実施するものの、事業としては別個のものであり、貸付料金額のみによって事業が成り立たなくなることは想定していません。</p> <p>今後 30 年間で、学校施設を含む区有施設を適切に建替えるためには、令和 3 年時点の試算で 2,000 億円以上の財政負担が見込まれていることから、民間の活力やノウハウを活用するなどの工夫を凝らしながら、可能な限り財政負担の軽減を図る必要があると考えています。</p> | 7 |
| 7 | <p>学校の建替えは、税収で賄うべきではないか。区の土地から上がる収益を使うというやり方は行政がすべきことではなく、民業の圧迫にもなるのではないか。</p>  | <p>今後、区内の小中学校の建替えには令和 3 年時点の試算で 1700 億円を超える財政負担が見込まれています。その他の区有施設の更新だけではなく、福祉等の施策に関する負担もある中で、財政的な負担を軽減するために区の財産を活用していくなどの工夫は必要なことであると考えます。これは、目黒区だけではなく、国、都を含めた他の自治体も同じ問題を抱えていると認識しています。</p>                                                                                                                             | 7 |
| 8 | <p>目黒美術館は、取り壊されることになるのか。</p>                                                    | <p>「新たな目黒区民センターの基本計画」では、目黒区民センター、目黒区民センター公園、目黒区美術館、下目黒小学校の一体的な範囲を建替えによって整備するとしています。そのため、</p>                                                                                                                                                                                                                             | 7 |

|    |                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                     |   |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|    |                                                                                                                         | <p>現在の美術館は目黒区民センターと一体的に建て替えを行います。</p> <p>建て替え後の目黒区美術館では、新たな目黒区民センターの他の機能との連携により展示やワークショップの更なる充実を図るほか、目黒区民センターを利用される多くの方が気軽に美術館を訪れることができるようになるため、芸術文化を身近に感じる機会の創出につながるものと考えています。誰もが芸術文化に親しみ、楽しめる、将来にわたり区民に愛される施設を目指していきます。</p>                                       |   |
| 9  | <p>美術館は残して欲しいという意見が区民や建築家のグループなどから出されていると思う。このような意見が活かされていないのではないか。新たな目黒区民センターでは、何階までを図書館や児童館などの区の施設として利用することになるのか。</p> | <p>「新たな目黒区民センターの基本計画」は、素案の案、素案、基本計画というステップを踏んで決定されました。各ステップでいただいた意見や、事業者へのサウンディング結果などを都度反映させて取りまとめています。</p> <p>施設計画は、事業者の提案から審査委員会で最も優れた提案を選び決定することになります。現時点での想定スケジュールとしては、7月頃に事業者公募を開始し、令和7年度に事業者を決定します。事業者は、建物の高さを50m以下で計画するなど、まちづくりルールに基づいて施設計画を提案することになります。</p> | 7 |
| 10 | <p>この事業が終わるのは令和15年で、区民センター等の施設が利用できない期間が9年にも及ぶというのは問題だと思う。別の用地に建設すべきで、現在地での建替えはすべきではないと思う。</p>                          | <p>現在の目黒区民センターは令和9年度末まで運営し、令和10年度以降の解体、建設工事を想定しています。</p> <p>また、目黒区民センター児童館学童保育クラブは、令和10年度から仮校舎（めぐろ学校サポートセンター施設）に先行移転して事業を継続することとし、現在の下目黒小学校からの移動については、児童の安全対策を考慮して対応を検討します。</p> <p>施設規模から、既存の目黒区民センタ</p>                                                            | 7 |

|    |                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |   |
|----|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|    |                                                      | 一の全ての機能を他の区用地や施設に移転して継続することは困難ですが、区民生活への影響を最小限とするよう対応していきます。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |   |
| 11 | 建蔽率や容積率のようなまちづくりの話と新たな目黒区民センターの事業の話を分けて意見集約すべきではないか。 | <p>目黒区民センター周辺地域のまちづくりの取組は、新たな目黒区民センターの整備を契機として、街の課題や将来像について地域の方々と意見交換や検討を重ねて進めてきました。</p> <p>「原案の案」は、まちづくり協議会で検討した周辺地域の取組と、「新たな目黒区民センターの基本計画（令和5年11月）」で区からお示しした目黒区民センター敷地の取組を反映して作成したものです。建蔽率や容積率等のまちづくりルールについては、今後、都市計画法に基づいて地区計画の「原案」、「案」の公表・意見募集を通じて意見の集約化を図っていきます。</p> <p>一方、新たな目黒区民センター等の整備については、全区施設という性質も踏まえながら、検討の各段階における意見募集や説明会のほか、区民を対象としたワークショップ、小学生や中高生を対象としたアイデア募集、施設利用者アンケートなど、多様な区民参加を図ってきました。</p> <p>今後も事業の節目で皆様からご意見をお聞きする機会を設ける予定です。</p> | 7 |

(2) 意見募集

ア 地区計画

| 番号 | 意見・質疑の要旨                                                                                   | 回答の要旨                                                                                                                                                                                                         | 対応区分 |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 1  | 田道庚申通りについては、防災性の向上や歩行環境の整備という観点で整備を進めていくことは必要であるが、区民センターの現整備計画における交通量の増加を前提とした整備はやめるべきである。 | 田道庚申通りは、新たな目黒区民センターへの主要なアクセス経路の一つであり、目黒駅周辺地区における主要経路に位置付けられている地区のバリアフリー化を推進する上で重要な道路です。当該道路については、車いすやベビーカー等が相互通行しやすい安全・安心な歩行環境の確保、歩道のバリアフリー化等を目的として拡幅を行う予定であり、交通量増加への対応のみを目的としたものではありません。                     | 5    |
| 2  | 回遊路沿道の様々な規制について、道路沿道の住民の理解に基づくものなのか。強引な整備計画の押し付けはやめるべきである。                                 | 回遊路沿道のまちづくりルールについては、個々の建替えに合わせて安全な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限とともに、高さ制限、前面道路幅員による容積率、道路斜線等の斜線制限については緩和のルールを定めています。<br><br>また、まちづくり協議会において、地域の皆さまとまちづくりルールについて検討を深め、区へ提出された「まちづくり提案書」を反映し、地区計画(原案の案)として取りまとめたものです。    | 5    |
| 3  | 区民センター敷地については、PFI事業と定期借地権による区民センター建て替え整備を改めてコンパクトな公共施設整備に特化し、絶対高さを現区民センターの38m以下にとどめること。    | 目黒区民センター等整備・運営事業は、区有施設見直しのリーディングプロジェクトとして、活発な区民活動を継続できる空間を実現することとしており、施設規模の効率化、適正化を図ることとしています。こういった考え方から、周辺の街並みとの調和に配慮しつつ、目黒区民センター敷地の高さ制限を50mに緩和することと合わせて、建蔽率の最高限度を60%に制限しています。これにより、地上部の空間がこれまでより多く確保できることにな | 5    |

|   |                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |   |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|   |                                                                                                                                                                                        | り、広場や緑化スペース等の拡充が可能になると考えます。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |   |
| 4 | <p>Cゾーンの高さ制限：50メートルは、区の施設の他、「共同住宅を建設するのが最大の目的である」ので反対です。</p> <p>東京都から区民センターの耐震化のため、「建て替える必要がある」と勧告されていると聞いています。現状の高さで建て替えるべきです。</p>                                                    | <p>目黒区民センター等整備・運営事業では、目黒区民センターの建て替えと合わせて、民間施設を整備することとしていますが、地域の価値向上に向けて、新たな目黒区民センターとの連携や相乗効果を図りながら運営を行う「地域貢献機能」の導入を条件としており、共同住宅の建設を最大の目的としたものではありません。</p> <p>財政負担の軽減を図りながら、持続可能な施設サービスの提供を行うため、施設整備等において民間活力を活用することは区民福祉の向上を図るうえで極めて重要な視点だと考えます。事業実現性を踏まえつつ、区民の財産である区有地を最大限有効活用する考え方から、高さ制限を50mに緩和しました。</p> <p>ただし、高さ制限の緩和と合わせて、建蔽率の最高限度を60%に制限することにより、地上部の空間が現状より多く確保でき、広場や緑化スペース等の拡充が可能になると考えます。また、現在Aゾーンの高さ制限が50mとなっていることから、周辺から突出した街並みにはならないと考えられます。</p> | 5 |
| 5 | <p>他区はマンションの前面道路を都市計画道路に含まれると事前に告示しておりました。</p> <p>一方、目黒区からは突然まちづくりニュースで区画道路として、壁面の位置の制限を告げられ、大変驚きました。規制の権限を持つ行政が内々に計画を検討し住民合意は後から形だけ（都市計画学者）のケースが多いとききます。区画道路とはどんな道路か私には正確には理解していま</p> | <p>地区計画（原案の案）の意見募集は、地域の皆さまの意見を丁寧にお聴きするために都市計画の手続きの前に区が独自で行ったものであり、原案の案で頂いた意見を踏まえ、今後は都市計画法に基づき「原案」、「案」を作成し、各段階で公告・意見募集を行いながら手続きを進めてまいります。</p> <p>区画道路（回遊路）については、建築物の壁面の位置を建築基準法の道路境界から0.5m下げてください。</p>                                                                                                                                                                                                                                                        | 7 |

|   |                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |   |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|   | <p>せんでした。専門家である不動産関係者に尋ねても知りませんでした。区画道路についてのメリットばかり強調されて、所有する土地の使用が制限され、それに対する代償の有無は記載されておりません。</p> <p>以下の２点をお尋ねします。</p> <p>一目黒区はなぜ他区のように事前に告示しないのか、</p> <p>一その補償の有無について、まちづくりニュースでなぜ明示しないのか</p>                           | <p>個々の建替えに合わせて安全な歩行環境の充実を図っていくものです。</p> <p>壁面後退区域は私有地のままなので、容積率や建蔽率を算定する際の敷地面積に使えるとともに、回遊路に面する敷地は、高さ制限が 20m から 23m に緩和され、前面道路幅員による容積率や、道路斜線などの斜線制限が緩和されるなど、これまでよりも建替えがしやすくなっています。</p> <p>そのため、後退する部分の土地はこれまで通り現在の権利者が所有することとなり、容積率を算定する際の面積にも含めることが出来ることから、都市計画道路などの整備と異なるため、公共用地の取得に伴う損失の補償はありません。</p> <p>なお、道路幅員が 4m 未満の部分については、建築基準法に基づきこれまで通り建替えを行う際に道路中心から 2 m セットバックすることで道路区域 4 m を確保することになります。現在、既に道路幅員が 4m 以上ある部分については、建築基準法に基づく道路中心からのセットバックは必要ありません。</p> |   |
| 6 | <p>一号壁面線は道路境界から 0.5m の壁面後退を定める「計画案」について「安全な歩行環境の充実を図る」と述べています。</p> <p>しかし、この通路は下目黒小学校の生徒の通学路で、過去に交通事故で生徒が怪我をしています。対象地域の住民は多数が反対です。工事が始まれば、ひっきりなしに通る工事車両による事故がおこりえます。工事期間中、回遊路に大型工事車両（廃棄物・建築資材・コンクリート車）の出入りで、騒音に悩まされ、事故</p> | <p>ご指摘の通り、回遊路は現在幅員 4m 未満の区間もあり、今後、新たな目黒区民センター等の整備後は、歩行交通量は現状よりは多くなることが予想されます。そのため、車道を広げるのではなく、壁面後退空間は車とすれ違う際に、歩行者が退避できるスペースになるので、これまでよりは歩行者の安全性が高まると考えています。また、現在下目黒小学校周辺はゾーン 30 に指定されており、下目黒小学校の生徒を中心に歩行者の安全を確保する道路交通法上の規制が適用されています。</p>                                                                                                                                                                                                                           | 2 |

|   |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |   |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|   | に巻き込まれる不安が付きまといま<br>す。この道路を工事車両が利用する<br>ことを禁じることを求めます。                                                                                          | なお、新たな目黒区民センターの工事<br>中の工事車両の通行については、ご意<br>見を参考にしつつ、近隣へのご負担を<br>最小限とするよう配慮します。                                                                                                                                                                                                                                                                                             |   |
| 7 | 回遊路の幅員が1 m拡幅するのであ<br>れば、電柱の地中化と歩道を設置す<br>べきです。                                                                                                  | 回遊路沿道の壁面後退は区道とするの<br>ではなく、私有地のまま子どもたちな<br>どの歩行者が通行できるよう、安全な<br>街づくりを目指すためのものです。区<br>が道路として歩道を整備する場合は、<br>道路区域とする必要があり、沿道敷地<br>から道路用地を提供していただくこと<br>から、敷地面積も減るため、お住いの<br>方や権利者の負担が大きくなると考え<br>ます。<br><br>また、無電柱化を行う場合、地上機器<br>を設置する必要があり、原則 2m以上<br>の歩道に設置することになっていま<br>す。有効な歩道がない場合は、民地か<br>ら用地提供を受ける必要があり、かつ<br>地上機器は、現在の変圧器と同数程度<br>必要になる可能性もあることから、現<br>实的ではないと考えています。 | 5 |
| 8 | 目黒通り、山の手通りに接する地区<br>を全て再開発するのは、あまりにも<br>広大すぎる。費用も多大、工期も多<br>大、立ち退かなくてはいけない人々<br>も多いだろう。そういう人たちに意<br>見を聞いているのだろうか？この案<br>が出てから、意見を聞く期間が短ず<br>ぎる。 | 本地区計画は、新たな目黒区民センタ<br>ー整備をきっかけとして今後の変化に<br>あわせてどのような街にしていきたい<br>のかを地域の皆さんで話し合い、まち<br>づくり提案として区に提出されたもの<br>を都市計画法の制度に基づいて区が取<br>りまとめたものです。区は、新たな目<br>黒区民センター整備と区有地に接する<br>道路の整備を行います。地区全体を<br>再開発するものではありません。<br><br>また、本地区計画は、地区の目標や方<br>針、地区整備計画により構成され、用<br>途地域や高度地区で定められている制<br>限を、地区の実情に合わせて強化、緩<br>和できるものです。<br><br>さらに、地区計画は、建物等を「個々<br>に建替える時のルール」であり、現在            | 7 |

|    |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|    |                                                                                                                                                                                                                                           | <p>の建物をすぐにこのルールに合わせて、建替える必要はありません。</p> <p>そのため、市街地再開発事業のように地区全体を共同化して面的に整備するものではありません。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |   |
| 9  | <p>地区計画は都市計画法上（12 条の 4 第 1 項第 1 号）の措置、配布資料の目標に記載されていることとは内容が乖離している、実際に事業実施を行うためのボーナス分を付加した都市計画の変更手続きと考えられ、意見聴取というよりも最終案の合意形成手続きのような印象でした。また、都市計画法に則った説明ももちろん重要ですが、他方で法律を盾に取ったような説明は現状を反映していないと考えられ、否定的な意見が出ましたから法律の解釈は要検討なのではと考えられます。</p> | <p>都市計画法第 12 条の 5 では、「地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画」としており、第 1 号により用途地域が定められている土地の区域について定めるものとしています。</p> <p>本地区計画は、新たな目黒区民センターの整備を契機に周辺地域の区画道路・広場等の整備による基盤の拡充・創出、雨水流出抑制施設の整備等による防災性の向上、建築物等に関するルールによる住環境の維持、商業地の賑わいの維持、緑環境の創出等を個々の建替えに合わせて実現しようとするもので、都市計画法の目的に基づいた計画になっています。</p> <p>また、地区計画（原案の案）は、まちづくり協議会等において、地域の皆様と話し合いを行いながらまとめた「まちの将来像」や地区の現状、特性、課題を把握したうえで、まちづくりルールとしてとりまとめ、区へ提出された「まちづくり提案書」の内容を反映し、まとめたものです。</p> | 7 |
| 10 | <p>既に事業決定がされているのか未確認ですが、説明の内容が目黒区民センターの事業実施ありきのトーンで展開され、質疑応答の応答についても終始事業ありき、地区計画案ありきのトーンでの展開の印象でした。また、都市計画法によると、と法律を</p>                                                                                                                  | <p>新たな目黒区民センター周辺のまちづくりの取組みは、令和 3 年 10 月の「新たな目黒区民センターの基本構想」策定以降、地域住民の皆様と進めてきました。合わせて、目黒区民センター敷地や公園敷地に関するルールについては、区を取り組みとして「新たな目黒</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 4 |

|    |                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |   |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|    | <p>引用した場合には正確な法律名とどの条項で規定されているのか、資料にも記載するのが適切かと思えます。</p>                                                                                                          | <p>区民センターの基本計画」を策定する中で、区民から意見等をいただきながら整理してきたものです。</p> <p>この度の地区計画の策定検討は、新たな目黒区民センターの整備を契機として、周辺地域において個々の建替えに合わせて目標とする市街地像を実現する地区計画の制度を活用した、まちづくりに取組むこととしたものです。</p> <p>資料については、頂いたご意見を踏まえ、都市計画法第 16 条に基づく都市計画の案（目黒区において原案といいます。）の手続きにおいて、地区計画図書としてとりまとめ、お示ししていきます。</p>                   |   |
| 11 | <p>区民センター、新しくなったらそれにそぐわない家屋は排除するという意図がみえみえである。これが、住民のためのまちづくりといえるのか？</p>                                                                                          | <p>本地区計画は、新たな目黒区民センターの整備に合わせて、地域の安全性の向上、住宅地としての質の向上及び区民の交流機会の創出を図ることで、快適で安心・安全な活気ある複合市街地を形成することを目標としています。</p> <p>また、地区計画は、個々の建物を建替える際に適用されるものです。</p>                                                                                                                                    | 7 |
| 12 | <p>地区全体の街づくりのコンセプトが、公共施設と民間収益施設（マンション、商業施設など）等を中心とする現区民センターの整備計画に合わせたものになり、周辺住民からさまざまな意見が寄せられている。区民センターの整備を公共施設中心のコンパクトな整備にし、地区全体の地区計画も住宅街にふさわしい住環境整備にとどめること。</p> | <p>本地区計画は、新たな目黒区民センターの整備を契機として、地域の安全性の向上、住宅地としての質の向上及び区民の交流機会の創出を図ることで、快適で安心・安全な活気ある複合市街地を形成することを目標としています。</p> <p>周辺地域のまちづくりのルールでは、良好な住環境を保全するため、用途の制限や敷地面積の最低限度を定めるとともに、AゾーンとBゾーンの基本となるルールでは高さ制限や日影規制について現状の制限を維持しています。</p> <p>また、目黒区民センター敷地を含むCゾーンのまちづくりルールでは壁面の位置の制限を行うとともに、高さ制限</p> | 2 |

|  |  |                                                                                                                                                                                           |  |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | や日影規制について現状の制限を維持することで周辺の住環境への配慮を図っています。さらに、高さ制限の緩和と合わせて、建蔽率の最高限度を 60% に制限することにより、地上部の空間がこれまでより多く確保でき、広場や緑化スペース等の拡充が可能になると考えます。また、現在 A ゾーンの高さ制限が 50m となっていることから、周辺から突出した街並みにはならないと考えられます。 |  |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

イ その他、質問等

| 番号 | 意見・質疑の要旨                                                                                                                                   | 回答の要旨                                                                                                                                                                       | 対応区分 |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 1  | 議事録の共有意見が出ましたが、出席者の個人情報に要求しているのので行政側におかれましては質問ごとの逐次形式の議事録を出席者や区民と共有することが必須かと思えます。                                                          | 多くの区民の皆様と情報共有するため、意見・質問の趣旨を明確にお示したうえで、各意見・質問に対する回答の要旨を整理し公表します。                                                                                                             | 7    |
| 2  | 説明会の運営についても、意見が出ている中で時間が来たから終了します、は、意見聴取の足切りに映りました。                                                                                        | 説明会では、出席者のご意見を把握するため、終了時刻をできる限り延長するなど工夫しましたが、会場の都合などもあり、時間で区切らざる得ないことをご理解いただきたいと思います。<br><br>説明会での意見の他、郵送、持参、ファックス、メール、オンラインフォームでの意見提出も可能です。                                | 7    |
| 3  | 地区計画（原案の案）説明会では、新たな目黒区民センター事業に関する財政負担軽減を意図するとの説明でしたが、目黒区の財政負担についての具体的、客観的な説明あったのか、今回の説明会ではなかったような記憶です。財務分析の結果、どのような妥当性が得られているのか存じ上げておりません。 | 今回の説明会は、建物の個々の建替えに合わせて適用されるまちづくりルールとして、地区計画（原案の案）についてご説明させていただきました。地区計画（原案の案）の意見募集は、地域の皆さまの意見を丁寧にお聴きするために都市計画の手続きの前に区が独自で行ったものであり、原案の案で頂いた意見を踏まえ、今後は都市計画法に基づき「原案」、「案」を作成し、各 | 7    |

|   |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |   |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|   |                                                                                                                                                                                                              | <p>段階で公表・意見募集を行いながら手続きを進めてまいります。</p> <p>新たな目黒区民センター等整備・運営事業は、「新たな目黒区民センターの基本計画」にお示ししているとおり、PFI方式により実施することとしています。が、財政上の効果につきましては、区公式ウェブサイトにおいて公表している特定事業の選定の中で明らかにしています。</p>                                                                                                                       |   |
| 4 | <p>住民意見を聴取し公共事業へ反映させる手続きについて、事業手続きは工程表が示されていましたが、具体的にどのような手続きで住民(ごく近隣ではなく目黒区全体で、区民センターなので区民)から意見聴取して反映させるのかの工程表と手順の説明があったのか記憶にありません。</p>                                                                     | <p>今回の説明会は、建物の個々の建替えに合わせて適用されるまちづくりルールとして、地区計画（原案の案）についてご説明させていただきました。地区計画（原案の案）の意見募集は、地域の皆さまの意見を丁寧にお聴きするために都市計画の手続きの前に区が独自で行ったものであり、原案の案で頂いた意見を踏まえ、今後は都市計画法に基づき「原案」、「案」を作成し、各段階で公表・意見募集を行いながら手続きを進めてまいります。</p> <p>新たな目黒区民センターについても、施設を整備する段階で意見聴取の機会を設ける等、今後も事業の節目で区民の皆様から意見をお聞きしたいと考えております。</p> | 7 |
| 5 | <p>新たな目黒区民センターでは商業スペースを作り、高層ビルに建て替えるということは、誰でも無料で気軽に利用できる、みんなの空間、財産が少なくなる、またはなくなるということではないでしょうか？</p> <p>そもそも、公共、みんなの施設の計画、運営を営利企業に任せるということは、一般の利用者の利益になるのでしょうか？まだ十分に利用できる美術館やプール、テニスコートや公園を壊し、企業のための再開発を</p> | <p>新たな目黒区民センターの整備事業は、財政負担の軽減を図りながら、持続可能な施設サービスの提供を行うため、施設整備から維持管理、運営の様々な面において高度な運営ノウハウを含む民間活力を活用することとしています。目黒区民センターは老朽化が進んでいるほか、耐震性やバリアフリーの基準を満たしておらず、改修等ではその対応が困難な状況です。また、美術館は、設備面の老朽化が著しく大規模修繕が必要な時期を迎えているほか、</p>                                                                               | 7 |

|   |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |   |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|   | <p>するというのは、住民、利用者のためとは思えません。</p> <p>区にお金がないというのでしたら、大規模開発で新しい建物を建てるよりも、今あるものを残して、修繕や工夫をした方が良いと思います。</p>    | <p>バリアフリー対応についても課題があります。さらに、水害ハザードマップで浸水の恐れがある地域に位置している中で、地下に空調設備の機械室が設置されていることから収蔵品の保管に課題があり、貴重な美術品等を適切に管理保全することに支障が生じる恐れがあります。こうした建物の課題を解決しつつ、機能融合を図ることで区民の誰もが将来にわたって使いやすい施設を整備することを基本的な考え方としています。</p> <p>また、区有地に定期借地権を設定して民間事業者に貸し付ける民間収益事業は、土地の高度利用を図ることで実現するものであるため、公共施設を犠牲にして民間施設を整備するという趣旨ではありません。</p> |   |
| 6 | <p>目黒区民センターの解体・建設に「七年以上かかる」と説明会で報告されましたが、区民はこの間施設を利用できません。区民センター本館のみの建替にすべきです。</p>                         | <p>現在の目黒区民センターは令和9年度末まで運営し、令和10年度以降の解体、建設工事を想定しています。</p> <p>また、目黒区民センター児童館学童保育クラブは、令和10年度から仮校舎（めぐろ学校サポートセンター施設）に先行移転して事業を継続することとし、現在の下目黒小学校からの移動については、児童の安全対策を考慮して対応を検討します。</p> <p>施設規模から、既存の目黒区民センターの全ての機能を移転して継続することは困難ですが、区民生活への影響を最小限とするよう対応していきます。</p>                                                   | 7 |
| 7 | <p>目黒区民センターの高層化には反対、現状の土地空間を維持し、高層ビルにしない。</p> <p>説明会会場で区の担当の方から30年後の小学校の校舎補強で2000億円が必要になる・・・と発言がありました。</p> | <p>目黒区では、区有施設全体の40%以上を占める学校施設の老朽化対策が喫緊の課題となっています。学校施設の建て替えには、今後30年間で約1,700億円以上(令和3年時点の試算)の財政負担が見込まれていることから、財政負担軽減を図りつつ計画的に施設更新を</p>                                                                                                                                                                           | 7 |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                      |   |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|   | <p>30年後の将来を、今の我々が考慮する必要は無い。</p> <p>大体、30年後どうなるか？ 誰にもわからない。三十年前に、今の日本を見通してた方が居ましたかね？ 30年先の予測等あてになりません。</p> <p>原発建設時、原発は事故起こさないという前提で進みました。実際に事故が起きました。いかに、30年先の予想があてにならない例です。それよりも、この数年先を見据えて計画を立てて欲しい。</p> <p>例えば今やらなければならないのは、少子化を止めることです。</p> <p>目黒区は子供は減って無いと胸を張るより、出生率は増えている、今学校を増やす必要がある・・・という論点なら理解できます。</p> <p>小生個人としては、現状維持又は緑地部分を増やして欲しいです。30年先・・・なんて言う人、夢見る変人ですね。説得力が全く無いので、今の区民センターの計画案には反対です。</p> | <p>行うため、区教育委員会では令和3年3月に「目黒区学校施設更新計画」を策定して取り組みを進めています。</p> <p>すでに多くの学校施設が築60年を迎えようとしている状況の中、子どもたちが1日の大半を過ごす教育の場である学校施設を常に健全に保つため、長寿命化を図りながら将来を見据えて計画的な施設更新を進めていくことは区の責務であると考えています。</p>                                                                |   |
| 8 | <p>美術館、図書館の取り壊しに反対です。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>美術館については、目黒区民センター施設との連携や、目黒区民センター公園や目黒川と近接している環境を活かした運営・維持管理面での効率性の課題があると考えています。また、設備面の老朽化が著しく大規模修繕が必要な時期を迎えているとともに、バリアフリー対応についても課題があるほか、水害ハザードマップで浸水の恐れがある地域に位置している中で、地下に空調設備の機械室が設置されていることから収蔵品の保管に課題があり、貴重な美術品等を適切に管理保全することに支障が生じる恐れがあります。</p> | 7 |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |   |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|   |                                                                                                                                                                                                                                                | <p>図書館を含む目黒区民センターについては、老朽化が進んでいるほか、耐震性やバリアフリーの基準を満たしておらず、改修等ではその対応が困難な状況です。</p> <p>より一層の芸術文化の振興や建物の課題解決、機能融合を図ることで区民の誰もが将来にわたって使いやすい施設の実現などの観点を総合的に勘案し、一体的な建て替えを行うことが望ましいと判断したものです。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |
| 9 | <p>目黒区民センターの事業内容を承知していませんが、事業手法を含めて事業が妥当だという根拠を認識しておりません。区民センター周辺地区とありますが、目黒区美術館、下目黒小学校も含まれていますので明らかに再開発事業かと思いますが、それ以前に区民センター以外の建て替えが必要なのか、特に美術館、なぜ個別で立て替えないのかなどの疑問が残ります。昨今、公園が空地と捉えられ再開発事業のターゲットとされていますが、公共施設整備としての考え方の整理が不足しているのではと感じます。</p> | <p>新たな目黒区民センター周辺のまちづくりの取組みは、令和3年10月の「新たな目黒区民センターの基本構想」策定以降、地域住民の皆様と進めてきました。合わせて、目黒区民センター敷地や公園敷地に関するルールについては、区の取り組みとして「新たな目黒区民センターの基本計画」を策定する中で、区民から意見等をいただきながら整理してきたものです。</p> <p>新たな目黒区民センターの整備を契機として、個々の建替えによって目標とする市街地像を実現する地区計画の制度を活用した、一体的なまちづくりに取り組むこととしたものであり、新たな目黒区民センターに関わる建替えや整備は、目黒区民センター敷地、田道公園、下目黒小学校敷地それぞれで行うものですので、容積率の緩和を伴うような再開発事業ではありません。</p> <p>目黒区美術館については、目黒区民センター施設との連携や、目黒区民センター公園や目黒川と近接している環境を活かした運営や維持管理面での効率性の課題があると考えています。また、設備面の老朽化が著しく大規模修繕が必要な時期を迎えているほか、バリアフリー対応についても課題があるほ</p> | 7 |

|    |                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |   |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|    |                                                                                                                                                                 | <p>か、水害ハザードマップで浸水の恐れがある地域に位置している中で、地下に空調設備の機械室が設置されていることから収蔵品の保管に課題があり、貴重な美術品等を適切に管理保全することに支障が生じる恐れがあります。</p> <p>建物の課題や、芸術文化の振興などの観点を総合的に勘案し、美術館については目黒区民センターとともに一体的な建て替えを行うことが望ましいと判断したものです。</p>                                                                                                                          |   |
| 10 | <p>テニスコートやプールの説明について、利用しない人へも空間の有効利用をできるようにするとか、プールは年間3ヶ月だけの利用では有効利用になっていないなどの説明を根拠にその空間の価値については触れずに再開発を実施するというのは強引な判断に感じます。</p>                                | <p>新たな目黒区民センターでは、公園について、目黒区民センターや下目黒小学校、目黒川などをつなぐ重要な機能をもつ施設と位置付けているほか、保育園の園庭確保など新たな課題に対応する必要性から、年間を通してより多くの区民がいきいき、楽しめる場とすることを目的に、オープンスペースを広く確保し、多様な利用が可能な公園とすることを基本とし、空間の価値を高めていきたいと考えています。こうした考え方から、公園面積の多くを占める屋外プールについては、屋内プールと集約化を図ることとしたものです。</p> <p>屋内プールやテニスコートは新たな目黒区民センターにおいても設ける予定ですので、これらの機能を否定するものではありません。</p> | 7 |
| 11 | <p>被爆二世のアオギリ・被爆二世のカキ・目黒平和の鐘・目黒区平和年宣言は、いずれも現状のまま維持すべきです。</p> <p>「緑化の推進に努める」といいながら、Cゾーンの田道公園内の高さ20mとし、ビルを建てて「屋上にテニスコートを作る」異常な発想に呆れます。</p> <p>被爆二世の木・平和の施設が取り壊</p> | <p>ご指摘の樹木や平和の鐘、平和都市宣言記念碑は適切に保存し、新たな目黒区民センターに引き続き設置する予定です。</p> <p>現在、利用期間及び利用者が限定的である50mプール、幼児用プール、テニスコートが公園面積の4割を占めています。区では、多くの方が利用できるオープンスペースを確保し、公園の魅力向上を図るため、目黒区立公園条例</p>                                                                                                                                               | 7 |

|    |                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                |   |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|    | <p>されることを許せません。</p>                                                                                                  | <p>を改正し、目黒区民センター公園に限り、公園施設（運動施設等）の建築面積の基準の特例を 10%から 15%に変更しました。これによりテニスコートを建物の屋上に設置することができるようになる等、機能集約を図ることができ、現在より誰でも使える空間が増えることになります。</p>                                                                                                                    |   |
| 12 | <p>新たな目黒区民センターの事業手法については 70 年借地権を設定して民間企業とコンセッション契約の入札を実施し、集合住宅を建設してその販売利益で公共施設建設費を賄うとのことですが、区民への利益は担保されるのでしょうか？</p> | <p>定期借地権を設定し、区有地を貸し付けることで民間施設の整備・運営を行う民間収益事業を実施する予定ですが、財政負担の軽減を図りながら、持続可能な施設サービスの提供を行うため、施設整備から維持管理、運営の様々な面において民間活力を活用することは、区民福祉の向上を図るうえで極めて重要な視点だと考えます。</p> <p>このうえで、民間収益事業の実施にあたっては、施設の機能や運営を通じ、新たな目黒区民センターや周辺地域の価値向上に貢献するような機能（地域貢献機能）を導入することを条件付けています。</p> | 7 |
| 13 | <p>財政難のため民間事業者に、70 年の「定期借地権」契約をして、資金を得るとしています。しかし、区は過去に数ヵ所の区有地を売却していますし、財政改革で資金を捻出できるはずです。</p>                       | <p>区は、活用の見込みのない区有地について売却することは考えられますが、これは行政需要の解決に資する用途の検討を行ったうえでの判断となります。また、区有地の売却のみで、今後の区有施設を適切に更新していくための経費を全て賄うことはできません。活用の見込みのない区有地の売却のほか、民間活力の活用など、様々な工夫をすることで、限りある財源の中で将来にわたって区有施設の快適性・安全性を確保し続けるとともに、施設に対する区民ニーズの変化に的確に対応していくことを目指します。</p>                | 7 |
| 14 | <p>周辺の住民および目黒区民に十分な周知が行われていない PFI 手法によ</p>                                                                           | <p>新たな目黒区民センターの整備に係る検討は、全区施設という性質も踏まえ</p>                                                                                                                                                                                                                      | 7 |

|    |                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |   |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|    | <p>る大規模な計画は中止し、見直すべきです。</p> <p>デベロッパー主導の再開発には最後まで反対します。税金が幾ら使われるのかや、新しいビルはどうなるのかなど不明な点が多過ぎます。</p> <p>3月9日夜、区民センターホールで開催の大規模な区民集会での意見を聞いての見直しを求めます。</p> | <p>ながら、検討の各段階における意見募集や説明会のほか、区民を対象としたワークショップ、小学生や中高生を対象としたアイデア募集、施設利用者アンケートなど、多様な区民参加を図ってきました。</p> <p>「新たな目黒区民センターの基本計画」の策定にあたっては、令和4年12月に素案の案を作成して意見募集及び説明会を行い、これらのご意見を踏まえて素案を作成した後、あらためてパブリックコメントを実施して幅広くご意見をいただきました。また、パブリックコメントの一環として有識者を交えたシンポジウムを開催し、区の考えをお示しするとともに、区民の皆様が特に関心のあるテーマについて、専門的知見を踏まえた公開ディスカッションをさせていただいたところです。</p> <p>基本計画（素案）の説明会、シンポジウムの開催にあたっては、めぐろ区報への掲載、区ホームページでの周知、SNSを活用した配信のほか、目黒区民センター周辺にお住まいの皆様にはチラシの全戸ポスティング実施により周知させていただいています。</p> <p>今後も引き続き、丁寧な説明を心掛けていきます。</p> <p>なお、新たな目黒区民センターに関わる建替えや整備は、目黒区民センター敷地、田道公園、下目黒小学校敷地それぞれで行うものであり、容積率の緩和を伴うような市街地再開発事業ではありません。</p> |   |
| 15 | <p>初めて出席したので状況不明ですが、行政側と住民側との信頼関係が構築されていないまま進められている印象を受けました。これは新たな目黒区民センターの事業計画時点で</p>                                                                 | <p>「新たな目黒区民センターの基本計画」の策定にあたっては、令和4年12月に素案の案を作成して意見募集及び説明会を行い、これらのご意見を踏まえて素案を作成した後、あらためてパ</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 7 |

|    |                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |   |
|----|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|    | <p>住民合意が得られていないことから、地区計画という話をしても行政の一方的な押し付けにしか映らないのではと感じました。</p>           | <p>ブリックコメントを実施して幅広くご意見をいただきました。また、パブリックコメントの一環として有識者を交えたシンポジウムを開催し、区の考えをお示しするとともに、区民の皆様が特に関心のあるテーマについて、専門的知見を踏まえた公開ディスカッションをさせていただいたところです。</p> <p>基本計画（素案）の説明会、シンポジウムの開催にあたっては、めぐろ区報への掲載、区ホームページでの周知、SNSを活用した配信のほか、目黒区民センター周辺にお住まいの皆様にはチラシの全戸ポスティング実施により周知させていただいています。</p> <p>こうした取り組みを経て、多くの方からは、取り組みに係る一定のご理解を頂いているものと認識しています。</p> <p>地区計画（原案の案）の意見募集は、地域の皆さまの意見を丁寧にお聴きするために都市計画の手続きの前に区が独自で行ったものであり、原案の案で頂いた意見を踏まえ、今後は都市計画法に基づき「原案」、「案」を作成し、各段階で公表・意見募集を行いながら手続きを進めてまいります。</p> |   |
| 16 | <p>街づくり協議会</p> <p>A.メンバーは？</p> <p>B.もう協議会は閉会するというのはこの間、以後も協議する必要があるのか？</p> | <p>まちづくり協議会は、地区内に居住する方、事業を営む方、土地又は建物を所有する方で構成された合計21名の組織であり、まちづくり方針やまちづくりルール等を検討・作成し、まちづくり提案書としてとりまとめ、区へ必要な対策を要望することを目的としていたため、区へのまちづくり提案書の提出をもって解散となりました。</p> <p>地区計画（原案の案）で頂いたご意見を踏まえ、今後は都市計画法に基づき「原案」、「案」を作成し、各段階で皆さまからご意見を丁寧にお聴きしながら</p>                                                                                                                                                                                                                                      | 7 |

|    |                                                                                                                      |                                                                                                                                                             |   |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|    |                                                                                                                      | ら手続きを進めてまいります。                                                                                                                                              |   |
| 17 | 街づくり協議会を拡大した形での住民・区民参加の機会を継続的に設ける必要があると思うが、それについては？                                                                  | <p>地区計画（原案の案）で頂いたご意見を踏まえ、今後は都市計画法に基づき「原案」、「案」を作成し、各段階で皆さまからご意見を丁寧にお聴きしながら手続きを進めてまいります。</p> <p>新たな目黒区民センターについても、事業者の決定時など、今後も事業の節目で皆様からご意見をお聞きする機会を設けます。</p> | 7 |
| 18 | <p>コンサルティング会社の方、参加されていましたが、時間切れで質問できず残念です。契約関係について質問します。</p> <p>A.契約関係は、開始時期と終了期はいつか？</p> <p>B.どの程度の契約金、日額はいくらか？</p> | <p>「対象地区住民とまちづくりルールについて協議・調整し、まちづくり計画を作成するとともに、地区計画策定に向けた手続きを進めること」を目的とした委託契約を締結しております。契約金額は9,090,000円（税抜き）、履行期間は令和5年4月24日～令和6年3月29日です。</p>                 | 7 |

以 上