

目黒区都市計画審議会会議録

令和6年度 第2回（通算第284回）

[令和6年7月17日]

令和6年度第2回（通算第284回）目黒区都市計画審議会会議録

【発言】

【発言要旨】

（欠席委員 藤井委員ほか4名）

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6年度第2回、通算第284回の日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。木村あきひろ委員に願います。

会長 それでは本日の議題に入る。本日は2件の報告がある。
議題1、報告「東京都市計画生産緑地地区（東が丘一丁目）の変更の取扱いについて」、事務局から説明をお願いします。

区 ～説明～

会長 それでは質疑に入る。ご質問ご意見あるか。

委員 生産緑地が減る中で、少しでも増えるということは本当に喜ばしいことだと思う。職員の皆さんの日々の努力が見えたなというふうに感じている。
今後あり得るケースとして、例えば、相続税対策として、買取りの申出を行ったが一部の農地については売らずに済んだので再指定をしたいとか、あとは目黒区内であるかどうかかわからないが、例えば畑の土地の交換を行ったが前所有者が生産緑地を解除している場合の再指定はできるのか。

会長 事務局どうぞ。

区 現在区が生産緑地は12地区で、減ってきた中で今回少し増えるという状況である。
相続税の問題や再指定については、これまでそのような話はない。解除した中では次に宅地として整備されている状況が見受けられるので、現実にはそのような話はない。
仕組みとしては、そのまま建物が建たないで、そのような状況があって改めてということであれば現地を確認させていただく。その中で農地としての今後の活用が可能ということであれば、土地の所有者の方、生産者の方と協議をする中で、法に基づいた指定が可能かどうか判断していくこととなる。そのようなケースがあれば状況を聞いた上で適切に対応していく。

会長 よろしいか。委員どうぞ。

委員 2050年には日本の人口が3,300万人減少と言われており、現在目黒区は宅地としての価値が高いということで、建物が建つ可能性の方が高いかもしれないが、今後、先ほども申し上げたが相続税対策で一部の農地について売らずにすんだということが出てくる可能性もあると思う。条例等は特に変更なしでできるということによろしいか。

会長 事務局どうぞ。

区 その土地の状況によると考える。土地が300平米ないと、生産緑地地区には指定できないと要綱等で定めているので、適切な農地としての土地であれば、そのようなご相談も受けることができると考える。

会長 ほかにいかがか。ないようなので質疑を終わる。
次の議題に移る。議題2、報告「自由が丘東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」、事務局から説明をお願いします。

区 ～説明～

会長 ご質問ご意見あるか。委員どうぞ。

委員 このような大きな都市開発、都市計画においては、当然ながら目黒区、住民、関係各社、今回話のあった準備組合との話し合いがとても重要だと思っている。

今回の都市計画原案の案が出るまでにも、住民やステークホルダーの声を聞いていると思うが、どのような項目で多く声が寄せられたかということを知りたい。公表と意見の募集があったと思うが、これは反対だとか、もっと良くしていきたいとか、こうしてほしいとか、何らかの傾向があると思うのでそれがあれば教えてほしい。

また、目黒区が考える都市計画における懸念や問題点があれば伺いたい。

会長 事務局どうぞ。

区 1点目の、これまでの区の説明会等で、どのような項目で意見があったかという傾向については、区が住民説明会を開催する前に、令和5年12月、令和6年2月に準備組合が自主的に住民説明会を開催している。12月の時の住民説明会の参加人数は約168名、2月の説明会では約193名が参加された。参加人数からも、東地区の再開発には多くの方の興味関心があったと推察される。

再開発準備組合の住民説明会での主な質問としては3点あり、1点目は、地区内権利者からの権利変換や工事中の補償についての質問、2点目は、周辺地域への影響、特に提案された建物が9.5mの計画であり、現在、一丁目29番地区の再開発で建築中の建計画の高さ6.0mより高く、自由が丘で一番高い建物となることによる影響、3点目は、自由が丘らしさについ

て、自由が丘がこれまで育んできた「らしさ」や文化、新しいお店、おしゃれな飲食店をどのように継承するかなどの質問があったと聞いている。

区の住民説明会は、昨日午後3時と午後6時半からの2部構成で実施し、それぞれ66名、35名の合計101名が参加し、12名から約30件のご意見が寄せられ、現在、内容を取りまとめている。

準備組合の住民説明会では建物高さに関する関心が多かったが、区の住民説明会ではそれほど聞かれず、周辺環境への影響に対する配慮について質問があった。これは、準備組合が事前に、建物の規模や地域貢献、周辺環境への配慮などをしっかりと住民説明会で説明し、住民に浸透していたのではないかと推測している。これからも多様な区民の意見を受け止めながら、次の都市計画（原案）の策定に向けて進めていきたい。

2点目の都市計画を進めるにあたっての懸念については、東地区の提案は、自由が丘らしさの継承や、多くの来街者や通勤通学で自由が丘を訪れる周辺住民の方々の安心・安全、快適性につながり、自由が丘らしい将来像の実現のために必要な提案であると区としては考えており、今後も準備組合を支援し、まちづくりに取り組んでいきたい。しかし、昨日の住民説明会では、区が配布した周知ちらしが届いていなかった方が1名おり、個別に対応した。引き続き、多くの区民の方、特に自由が丘周辺住民の方に情報が伝わるように改善し、内容を理解していただきながら進めることが重要な課題であると認識している。

会長 ほかにいかがか。委員どうぞ。

委員 住民説明会が行われて説明があったが、いつも再開発について懸念しているのは、風害の問題と、高い建物が建てばそこに雨水が集まりやすいということで、それがどのように計画されているのか。風害についても住民説明会の中で説明されたのか。今後、資料があれば審議会の中でも出していただきたい。

もう1点、参考資料2の4ページ右下の断面構成イメージとイメージパースを見ると、B1～4階の商業・業務のフロアの一番右側のあたりは、ゲリラ豪雨が起きた場合雨水を貯められるような部分になっているのか。

会長 事務局どうぞ。

区 1点目の環境アセスメントについて、ビル風、日影、電波障害、景観の四つの視点があると認識している。住民説明会でも質問を受けて、四つの視点について説明している。

風環境については、事業主体の準備組合が、基本計画の検討においてコンピューターシミュレーションを実施し、植栽等の対策を講じることで、再開発竣工後も現況と同様に住宅地、低層・中小市街地に相当する風環境になるという予測結果の報告を受けている。都市計画決定後、建物の詳細設計でも風環境に関する検討を進めることになるが、今回の委員の質問を準備組合に伝え、周辺環境に影響を及ぼさないよう対策を講じるように申し入れする。日影や電波障害、景観への配慮も大事な環境アセスメントであると認識し、これらについても区から準備

組合に申し入れする。

また、雨水流出抑制については、大規模な計画では敷地の中に入ってくる雨水を敷地外に出さないように、雨水枡や浸透トレンチの設置など様々な手法で対策を講じるよう指示・指導している。本事業の計画敷地は約6,800平方メートルと大規模であるため、周辺に影響を及ぼさないよう雨水流出抑制についても検討するように、区から準備組合へ申し入れする。

会長 委員どうぞ。

委員 この建物は風環境のシミュレーションをしているとのことだが、自由が丘駅周辺というのは、一丁目29番地区など駅前地区も含めて、今後様々な建物の高さが変わってくる。この建物が95mで一番高いということだが、当然、周辺の高さも大きな影響があるということなので、それを踏まえての環境、風害のデータを調べているのか、確認させてほしい。

会長 事務局どうぞ。

区 質問にあったとおり、本件の風環境のシミュレーションは、一丁目29番地区の再開発、高さ60mの建物規模を想定しこの建物が内側に立つということも想定した上でのものである。比較的近年にできている再開発についてはしっかりと状況を把握した上で、周辺環境との風環境について想定シミュレーションをしているところである。

会長 ほかにいかがか。委員どうぞ。

委員 参考資料2の2ページ目、取組10について。

将来的な道路と鉄道立体化の円滑な推進への寄与という内容だが、自由が丘と言えば、東急東横線と大井町線がつながっている所で、この鉄道の立体交差と自由が丘の都市計画の推進というのは、切っても切れない関係があると思っている。

踏切の解消も含めて、今後東急とどのような話を進めていくのか。そして、この計画が円滑に進むために、自由が丘らしさという部分も含めて、どのような話が進んでいるのか教えてほしい。

会長 事務局どうぞ。

区 自由が丘駅周辺の街づくりについて、近年、住民から、駅周辺の老朽建物の更新による安全な街にすること、都市計画道路の拡幅整備による歩行者が安心して歩ける街にすること、道路と鉄道の立体化により開かずの踏切を解消して歩きやすい街にすること、の3点について要望が出ている。これらは何十年も前からの課題であり、地域の取組によって、老朽建物の更新や都市計画道路の拡幅は近い将来に市街地再開発事業によって実現するであろうが、開かずの踏切や低い高架による緊急車両や大きなバスの通行障害は解決に時間がかかる。そのため、

目黒区は、参考資料1に記載のとおり、令和5年4月に「自由が丘駅周辺地区都市基盤整備構想」を策定し、自由が丘の将来像を実現するためには、市街地再開発、都市計画による拡幅整備、鉄道の立体化を同時に進めることが必要であると位置付けた。

また、令和5年度から広域的な道路ネットワークや駅周辺のウォークアブル空間構築について検討を開始しており、基礎的なデータの調査・検討を踏まえて、鉄道を地下化もしくは高架化する場合の駅前広場や、駅周辺の空間利用について行政内部で検討を進め、さらに今年度は隣接する世田谷区と協定を結び、調査研究を進める予定である。

街づくりを所管する地区整備課としては、自由が丘の東急東横線と大井町線の連続立体化は早く実現したい。踏切対策基本方針では、大井町線は緑が丘から等々力まで、東横線は都立大学から田園調布までが検討区間となっており、踏切の解消には、隣接する世田谷区と一緒に検討する必要がある。東急電鉄(株)や駅前地区と東地区の再開発の事業協力者のひとつでもある東急(株)に参加してもらいながら、鉄道の立体化と街づくりについて検討を進めている。まずは再開発による老朽建物の更新と道路の拡幅整備を進め、将来的には鉄道立体化も目指していく。今後の自由が丘の「らしさ」をどう体现していけるか、特に来街者や地域住民に自由が丘の空間を今よりも安全快適でかつ災害時にも使ってもらえるような、安全性と快適性が担保できるような街づくりを総合的に検討し、地域にも報告していきたい。

会長 ほかにいかがか。委員どうぞ。

委員 今回の再開発の建物や土地の所有権は誰のものか。

区 区域内に土地や建物を所有している権利者により組織された再開発準備組合が検討を進めており、詳細は今後となるが、現時点では住宅約250戸を計画しており、例えば分譲マンションとする場合には、今現在の地区内の土地建物所有者のほかに、新たな権利者も再開発事業の建物・土地所有者に加わることになる。

また、区域の一部に目黒区道が含まれており、道路部分ではあるが目黒区にも所有権がある。参考資料2の2ページ、取組5「広場等の利活用による自由が丘の街路文化の継承・発展」のとおり、再開発事業による敷地の一体化に伴い、道路を付け替えて、目黒区が所有する広場を設ける計画となっている。この広場は住民の憩いの空間として、オープンカフェやキッチンカーなどに活用し、目黒区の歳入確保にも資する取組にしたいという提案である。

会長 委員どうぞ。

委員 分譲についてだが、今現在約90人の権利者の再開発をまとめるのにこれだけ時間がかかっており、分譲にして所有権がちらばってしまったら、建替えの時にとっても大変なことになると思う。

再開発に合わせて、権利を分譲ではなく期間を設けた賃借あるいは完全な賃貸などの形にして、権利を分散させない方向にもっていくことは考えていないのか。

会長 事務局どうぞ。

区 委員がご指摘のとおり、都内や隣接区のタワーマンション等では、管理組合による修繕計画の問題が報じられており、本事業においても約250戸を分譲した場合には、管理組合の合意形成、将来的な建替などが課題となる。東地区でも、建物の方針について、分譲や賃貸、店舗のテナントなどについて権利者が議論されているところである。再開発事業に限らず、将来性や事業性を踏まえて、権利者が話し合って決めていくことが重要であり、今後も準備組合の中で検討を深めていくと認識している。

会長 ほかにいかがか。委員どうぞ。

委員 この地域は自由が丘らしさ、まさに昭和の自由が丘を代表するような地域で、一丁目29番地区もそうだが、学生時代にお世話になった地域である。そういったことを踏まえて、今日の案を聞き、あの地域がこんな風に素敵な快適な空間になり防災性も高まる（という点で）、非常に感慨深いものがある。

先の委員の質問と同じ鉄道のことだが、私も学生時代、桁下2.2mの袈第一架道橋にトラックが衝突したのを見たことがある。先ほどの話では、今、踏切解消連絡会が設立されたということであるが、物理的に考えると線路を上にするか道路を下に掘るかしかなく、線路を上にするということは自由が丘を解体することで、それは考えられない。そうすると、道路を下に掘る、例えば3.8m、1.6m掘るということは、一丁目29番地区の北側もそうだが、それを前提とした再開発にはなっておらず、道路はもう掘らないという前提でこの絵がつくられているのかなという印象を持った。そのあたりの確認をしたい。

会長 事務局どうぞ。

区 参考資料2の2ページのとおり、「将来的な道路と鉄道の立体化の円滑な推進への寄与」として、東急東横線から6m以上、大井町線から8m以上の空地を確保している。自由が丘の課題でもある東急東横線・大井町線の立体交差のために、空地を確保しようというありがたい提案を受けた。区では東急電鉄(株)とも調査研究し調整したうえで、鉄道を上げ下げする際に必要となる工事ヤードを確保することで、将来的な連続立体交差の工事が円滑になるように検討している。

一方で、鉄道の地下化や高架化には工期も事業費も必要となるため、アンダーパスなど様々な手法についても区は検討してきたが、アンダーパスで車道を下げる場合、周辺の用地確保の課題や、ウォーカブルなまちづくりの目標に反するなどの課題がある。

区は事業費やスケジュール感などを踏まえて様々な手法について検討しており、早期実現を望む区民の声も踏まえ、即効性と事業費のバランスを見ながら総合的に判断していきたい。

会長 ほかにいかがか。委員どうぞ。

委員 参考資料1のブルーの点線（で囲まれた）駐車場地域ルールについて、（図の）右上の14番（地区）は、色塗りされていない。この地区の将来的な見込みと、また都市計画道路である補助46号線の整備について、できれば14番についても再開発を行って連動した形で整備することが有効だと思うが、14番の所の状況はどのようになっているのか。

区 参考資料1に示された14番街区は、学校法人が敷地の大半の権利者であり、区は既に権利者を訪問して意見を伺っている。自由が丘サンセットエリアは自由が丘を代表する細街路の文化を残している街で、この地域からも「建物の更新や都計道の整備に向けた街づくりの検討をして欲しい」という声を受けて、勉強会を開催している。また、南口地区からは「街づくりの勉強会を主催したいので目黒区にも支援して欲しい」という声を受けている。

現在3地区の再開発事業を区が支援しているが、自由が丘ではその3地区以外からもまちづくりの取組を支援して欲しいという声があがっている。区としては、各地区の権利者の方々の検討状況も踏まえて、少しずつ各街区の街づくりを支援しているところである。

また、サンセットエリアに加え自由が丘一丁目14番街区や自由が丘二丁目18番街区等を含めた範囲について、本年度から地区再生計画作成に向けて取り組んでおり、将来的な街づくりについて検討していく。まずは第1段階として駅前広場から補助46号線の南側までを進め、次に補助第46号線の北側についても、街の更新が進むように取り組んでいく。

会長 ほかにいかがか。

一つだけ、情報提供いただきたいことがある。既に一丁目29番地区、駅前地区で議論されているかもしれないが、また新たにそれより大きなボリューム（のある建物）が建つということで床が増えるということは、人がたくさん増える。現在の自由が丘の混雑ぶりを考えてもかなり混乱が予想されると思うが、駅の乗降客、次は駅舎の計画をどうするという話と絡めてもし議論があれば教えて欲しい。

区 昨年度から目黒区と世田谷区で、東急電鉄(株)にも協力いただき、様々な検討を進めている。鉄道の立体化に伴って、駅舎の再整備が必要となる可能性もある。自由が丘駅の乗降客数はコロナの影響で少し減ったのち、今はインバウンドが増えてかなり戻ってきている。これから夜の人口、来街者を増やしたいという声もあり、再開発事業で住宅が増えることで、ナイトタイムエコノミーとして地域に経済波及効果を起こすことも考えられる。そうした将来設計も踏まえながら、道路と鉄道の立体化についても総合的に検討を進めており、今後示せる段階になれば区民に報告していく。

会長 ほかにあるか。ないようなので、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についてお願いします。

区 次回、第3回の開催については現時点で未定である。詳細が決まり次第、各委員宛に開催通

知を送らせていただく。

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6年度第2回、通算第284回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)
