

目黒区都市計画審議会会議録

令和6年度 第5回（通算第287回）

[令和7年3月18日]

令和6年度第5回（通算第287回）目黒区都市計画審議会会議録

【発言】

【発 言 要 旨】

（欠席委員 兵藤委員ほか5名）

会長 これから令和6年度第5回、通算第287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。山本委員にお願いする。

会長 傍聴申請の許可について諮る。（傍聴者1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2件の付議及び1件の報告がある。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6000号「東京都市計画特定防災街区整備地区（原町一丁目3番地区）の変更について」及び「東京都市計画防災街区整備事業（原町一丁目3番地区防災街区整備事業）の決定について」を議題とする。この2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 別紙1の縦覧等の結果について、意見の提出はなかったとあるが、このことについて区としてどのように考えているか教えてほしい。

会長 事務局どうぞ。

区 都市計画原案の段階でも説明会を行っており、十分ご理解いただけたという認識である。

会長 委員どうぞ。

委員 十分に説明を行っているから質問がなかったという見方であるということは分かった。今後の予定について、現在様々な事情で工事が遅れている地域も多く出ているが、スケジュール感について教えてほしい。

会長 事務局どうぞ。

区 物価高騰等による影響も含めてのスケジュール感であるが、現在原町一丁目3番地の防災街区整備事業準備組合の方で、事業費の削減に向けた検討を行っていると聞いている。昨今の工事費高騰に伴った事業の成立を目指して努力して取り組んでいると聞いている。現在のところ、そのような努力をしてスケジュール通り、令和9年度に建物竣工、令和10年度に事業完了の予定で進んでいくものと聞いている。

会長 委員どうぞ。

委員 事業費削減に向けた取組を行っているということだが、自由が丘一丁目29番地のように、建物の高さを高くして保留床をたくさん作って工事費を賄うというような、逆の方向での考え方はしていないということでしょうか。

会長 事務局どうぞ。

区 事業費の削減等々であるが、今回お示しした防災街区整備事業の都市計画案の中で、高さ7メートル以上25メートル以下という数字を出しており、この範囲の中で行う。地域住民主体の街づくり協議会で議論された高さの上限が25メートルであり、地域とともに作った地区計画のこの数字を守っていくということが、今回の都市計画案の中で改めて示されたものである。この7メートルから25メートルの中での建物の施設計画をしていく考えである。

会長 ほかにあるか。
意見がないようなので、お諮りしたいと思う。採決方法としては、異議あり・なしの簡易採決を行いたいと思うが、いかがか。

委員 異議なし

会長 それでは簡易採決でお諮りする。採決については案件ごとに行う。
まず、令和7年3月18日付け目都計第6000号により区長から付議された「東京都市計画特定防災街区整備地区（原町一丁目3番地区）の変更について」、案のとおり異議はないか。

委員 異議なし

会長 異議なしと認め、「東京都市計画特定防災街区整備地区（原町一丁目3番地区）の変更について」は、案とおり異議はない旨、当審議会として区長へ答申することとする。

会長 続いて、同じく令和7年3月18日付け目都計第6000号により区長から付議された「東京都市計画防災街区整備事業（原町一丁目3番地区防災街区整備事業）の決定について」、案のとおり異議はないか。

委員 異議なし

会長 異議なしと認め、「東京都市計画防災街区整備事業（原町一丁目3番地区防災街区整備事業）の決定について」は、案とおり異議はない旨、当審議会として区長へ答申することとする。

～ 答申文を読み上げる ～

会長 次の議題に移る。

議題2、報告「建物の高さ制限に関する説明会・区民意見等募集の実施結果及び都市計画変更に向けた基本的な考え方（案）について」、事務局から説明をお願いする。

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 別紙3のアンケート調査の実施結果で、共感できる主な理由、共感できない主な理由、わからない主な理由とあり、共感できる主な理由の一番下に「現在住んでいるマンションは老朽化しているが、制限のため改築できないため。」とあるが、具体的にどういったマンションができるようになるのか教えていただきたい。

会長 事務局どうぞ。

区 現在お住まいになっている建物の老朽化により、建替えを考えているという声を、説明会やお問合せでも何件かいただいた。現在区の用途地域ごとに定めている高さの制限が17メートルから60メートルあり、その高さがネックになって建替えが進まないという声をいただいているところである。現状では老朽化したマンションを建て替えると、今の高さ制限がネックになって良質なものに建て替えることができない状況がある。

区としては今回の一定程度の緩和によって、住民の方の建替えの検討や議論が進むきっかけになると考えている。この高さ制限の緩和によってなかなか進まない建替えが少しは進むような方向になるのではないかと考える。

会長 よろしいか。委員どうぞ。

委員 共感できない主な理由の中に、「高さ制限を見直すことのデメリットについて、説明動画には一切触れられておらず、そうしたスタンスで検討が進むのであれば、安心して任せられない。」とあるが、メリットは災害に関して等の説明があったが、デメリットがないことはないと思うがいかがか。

会長 事務局どうぞ。

区 今回説明会において6つの見直しの背景の中で掲げている内容について、メリットである良好な建物の環境のことはお示しした一方で、デメリットとして、高さが一定程度高くなってくると、お住まいの地域や用途地域によっては住環境への影響があると感じる方もいらっしゃるということは存じている。そのことについて、今回の動画の中での説明が少し足りなかったことは我々も反省している。

ただ、高さに対する意見は説明会の中でもご来場いただいた方から多く寄せられ、ウェブの意見の中でも高い建物が目黒区内に建ってしまうのではないかなというようなご心配の声をいただいているので、今後、都市計画の原案の案をお示しする際には、このような不安が少しでも払拭できるような説明の仕方や、説明動画の作成について工夫をしていきたい。

会長 ほかにあるか。委員どうぞ。

委員 この高さ制限に関する説明について、何度聞いても腑に落ちにくいところがある。テレワークの進展により高さが必要だというような説明であるが、これから生産年齢人口も落ちてくる中で、本当に見直しが必要なのかどうかわからない。また環境負荷低減において、太陽光パネルを載せると高さが角度によって引っかかってしまうということは理解できるが、全体的な説明としてはやはり理解しにくい。

別紙2の中で様々な意見が出ているが、高さ制限に関する見直しについて半分くらいは反対の方がいらっしゃるのかなと。「今の高さの中で調整ができないか」など。

目黒区は空が見えて、どこに住んでいてもベランダで日差しが入ってくるような住環境であるからこそ住みたい街になっているわけで、例えば自由が丘や中目黒の再開発等で、160メートルのビルが建てられるような市街地再開発の都市計画がどんどん入ってきて、それらは一部の地域かもしれないが、結局は住環境を悪化させるような状況になってしまうのではないか。高さ制限の見直しを入口として、高さ制限を緩和しない地域以外については、こういったことが広がってしまうのではないかなという懸念が寄せられていると思う。

実際に高さ制限を見直すとしても、資材の高騰や人件費の高騰も含めて、高い建物が建ち、70年後80年後建て替えられるときに、倍の高さを建てなければ建替えに見合わないということで、例えば再開発で建った160メートルの建物が320メートルの建物を建てなけ

れば見合わないという状況でいいのか。それが時代に逆行しないかどうか、色々な懸念がある中で、市街地再開発等で高い建物が建つことについて、何十年か先のことを目黒区はどう考えているのかということをお聞きしたい。

会長 事務局どうぞ。

区 今回の高さ制限の見直しに対する懸念についてであるが、委員がおっしゃったように区民意見の結果のとおり、高さ制限の見直しに反対というか理解できないというご意見を多くいただいたことは事実である。

我々がお示した、社会状況が変わってきたというところ、コロナ禍を契機としたテレワークの進展については、自宅で仕事をする方が多くなってきたことは事実であり、今の建物の中で仕事をする際に快適な環境でできるようにするためにはどうするかということを今回、居住環境というところでお示した。

ご意見でいただいた、高い建物が区内に建ってしまうのではないかとのご懸念については、委員がお話のとおり中目黒や自由が丘で再開発が進んでいるが、これは今回の高さ制限の見直しとはまた違った仕組みとして地域の合意を得ながら、再開発事業として行っているものである。我々が今回お示した高さ制限の見直しによって、今の建物の2倍3倍の建物を建てられるようにしようというものではない。ただ、区民の方の懸念については、今後、都市計画の原案の案で具体的な数値も含めてお示していく予定である。その中でしっかりご説明をして、不安の払拭に努めてまいりたい。

会長 よろしいか。委員どうぞ。

委員 高さ制限の見直しの中で、具体的な数字の部分がわからないからこそ非常に不安感がある。実際に自由が丘、中目黒のような、特に中目黒の北地区の再開発に関しては市街地再開発事業ということで、地権者が少ないということで進んでいるが、周辺に住んでいる方からは、高い建物は必要ないという意見が私のところに寄せられている。

繰り返しになるが、生産年齢人口が少なくなっていく中、日本の人口が減る中で、今検討しても何十年か後にそれが必要になり続けるのかどうかということを含めて、何十年か先の状況も含めて検討していただきたいと思うがいかがか。

会長 事務局どうぞ。

区 何十年か後というお話があったが、私どもも目黒区の最大の魅力は、低層の住環境であり、それが大前提であると考えている。その中で再開発事業等は個々の街の状況を考えて、今検討している状況である。

目黒区の住みやすさは低層の住環境があるということと考え、その中で6つの考え方をお示しているが、今回一番確認していただきたいのは、別紙1の最後のページにある、今回の見

直し検討の対象の赤い枠の部分である。それ以外のところは法律の規制等があるため、高い建物はそれほど建たないということである。

その中で少しでも居住空間を良くするために高さの見直しを考えている状況であるので、あくまでもそこを踏まえた上でこれまで検討してきたということとはご理解いただきたい。

会長 よろしいか。委員どうぞ。

委員 高さ制限について、良質な住宅を確保するというのが一つの目的として掲げられているが、階高について規制や法律がない中で悪用されることはないのか。例えば5階建てのマンションを建て替えるのに、半地下を作って二重床にしないで6階7階を建てられるということだと、階高が低くなって、良質な住宅とは決して言えない住宅が建ってしまう。デベロッパーや地権者は利益が出てそこで建替えがきくかもしれないが、決して良質な住宅とは言えないような建物が建ってしまう可能性があるかと思う。いろいろなことをやって、抜け道を考える方がいるので、その抜け道対策というのはどのようにお考えか。

会長 事務局どうぞ。

区 高さ制限の運用のお話であるが、現在区内では17メートルの高さの建物が一番多い。平成20年のときに、この17メートルにした理由というのが、用途地域の容積率等を踏まえて5階建てを想定し、各階の階高が3メートル、そこに基礎やパラペット等の数字を足して17メートルと設定したのが当時である。

今回、階高の考え方を高くして建物の居住空間の向上を図ることが目的であるが、定められている容積率は変わらないので、どんどん上に高くすることは難しいと考えている。

そのような容積率の関係と、階高の設定に関して今後都市計画の原案の案でお示ししていくが、区としてしっかりとチェックできるような機能を備えた上で良質な住宅に対してこの高さ制限の緩和が認められていくことで、良質な建物が増えていくという流れは作っていきたい。

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等について、願います。

区 次回令和7年度第1回の開催については、令和7年5月22日木曜日午後3時からを予定している。詳細が決まり次第各委員宛に開催通知を送る予定である。また本日の会議録は確定次第、区公式ウェブサイトに掲載する予定である。

会長 これで令和6年度第5回、通算第287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)
