

目黒区都市計画審議会会議録

令和 7 年度 第 1 回（通算第 2 8 8 回）

[令和 7 年 5 月 2 2 日]

令和7年度第1回（通算第288回）目黒区都市計画審議会会議録

【発言】

【発言要旨】

（欠席委員 白井（康）委員ほか1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7年度第1回、通算第288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。斉藤委員にお願いする。

会長 それでは本日の議題に入る。本日は1件の報告がある。
議題1、報告「都市計画（高度地区・地区計画）の変更（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 それでは質疑に入る。ご質問ご意見あるか。

委員 委員会での質問と少し重なる部分があるが、先ほど説明のあった総合設計に関して、要件を満たせば1.1倍ということには反対の立場で質問する。

その前に、まず一定の条件を満たすということは、今までお示しいただいている免震やそういった内容のものを満たせば、という内容でよろしいのかどうかの確認をしたい。

また、総合設計に関しても認めるべきではないという立場であるが、総合設計に関しては市街地再開発事業ということで歩道状空地を作れば上に伸ばせるということであるが、元々今のこの建物自体は、総合設計の場合は、例えば東京都や国、区の補助金が入っていることを含めると、いくら一定条件が満たされたとしても、既に緩和をされている高さの中に、さらにそれが一定条件を満たしたからといって、高さを認めるということは、例えば今中目黒の北地区再開発だと160メートルのビルが建てられようとしているが、これを1.1倍ということで認めると176メートルの高さの建物が建ってしまう。

建築資材の高騰で、50年後、70年後に建替えときになったときに、2倍の高さを建てなければ採算に見合わないということになった場合、352メートルの建物を建替えとなるのも非現実的であり、高くなれば高くなるほど風害が発生するというようなこともある。

特に品川区では異常な再開発が行われているが、例えば大井町駅前だと、高い建物がたくさん建っているので、突然そこに行くと強い風が吹いて、自転車で買い物をしていた人が風に煽られて、怪我をするような事故が増えている。

どんどん高層マンションが建っていけば、固定資産税も上がり、非常に住みにくくなるというようなこともある。

さらに、市街地再開発事業の面積が大きくなり、3万平米以上になれば、東京都の都市計画審議会に諮られることになるが、東京都の都市計画審議会というのは、例えば財務省関東財務局長や農林水産省関東農政局長、経済産業省関東経済産業局長、国土交通省関東運輸局長、国土交通省関東地方整備局長、警視總監、消防總監などの、国の役人の方が参加をされ、また、区長や区議会議長も参加されているが、目黒区のことをよく分かって参加しているというよりは、ほとんど意見がなく、結局は再開発をしてもいいと認められ、結局は高い建物が建って、人口が減少している中で建て直すといったときには、さらに高い建物を建てるか、それが放置されてしまうのか。

やはり何十年間のまちづくりを考えると、総合設計自体はデベロッパーが建て終えた後にその地域のまちづくりに関わるわけではないので、総合設計に関しては補助金も出ており、規制緩和もされているので、認めるべきではないと思うがいかがか。

会長 事務局お願いします。

区 2点にわたるご質問に順次お答えしたい。

まず1点目の一定の条件について、別紙1の1ページ右下にも記載のとおり、今我々が都市計画に定めようとしているのが大きくこの項目である。まずは室内空間のゆとり、今はある程度天井高さが求められているところがあるということ、また最近の建物のトレンドとして、高気密高断熱や、建物の天井や床材に遮音性なり断熱性能を持たせる形があって、建材の厚み、または床や天井裏への厚みが出てくることを踏まえ、高さについても求められるところである。

また、太陽光エネルギー、太陽光発電や、自然環境への配慮ということで、環境負荷低減機器の導入を求められている。オール電化も流行っている。あとは、地震、自然災害の対策で、ここに記載の免震装置もこれから建物の安全ということで求めるところがある。

したがって、大きく四つの条件について目指す建物については、建物の機能性に特化して、やはり良質な建物が区内に点在することが万が一の災害にも対応でき、また日々のゼロカーボンシティを目指す目黒区の施策としてもそういった建物が増えていくことが求められており、区内に誘導するインセンティブとして、一定の条件について緩和の要件としていきたいところである。東京都や区内の関係所管課と、具体的な数値、これについては国の指針、基準も参考にしながら、明確な判断基準を示せるように現在調整しているところである。

2点目の総合設計と市街地再開発事業の関係について。

まず大前提として、総合設計制度と市街地再開発制度は別の仕組みである。

総合設計制度というのは、敷地の建物の周辺に、一定の離隔距離、例えば隣地境界線から何メートル離すなど、周辺への環境へ配慮した建物に対して総合設計の中で高さを緩和するというものであり、個別の要件に沿って高さを緩和するものの、ここに区の補助金が入るわけではない。

一方、市街地再開発事業は、当然周辺環境への配慮もしながら、例えば道路、公園、そういった区の公共施設の整備も一体的かつ総合的に行うものであるから、容積率を緩和しつつ補助金を入れるものである。

今回の一定条件による緩和については、総合設計制度には適用すると考えているが、再開発

事業については、市街地再開発の別の規定に基づく事業であるため、補助金のスキームをはじめ、高さの緩和については、別のスキームでやっており、ここについてはこの一定の条件は当然使えず、再開発の緩和の中でやっていただくというものである。総合設計と再開発は今回別であり、あくまで総合設計について、緩和の条件を満たしていきたいというところである。

会長 委員どうぞ。

委員 一定の条件というのは今述べていただきましたけれども、これは一つに該当していれば可能なのか、二つ以上か。そういった条件の部分を確認したい。

区 一定の条件については、この条件のいずれか一つを満たした場合には高さの緩和をしたいと考えたところである。

この背景は、すべてを満たすとなると、建主にとってかなり負荷になってしまう。区としては、これから例えばゼロカーボンシティの実現、また万が一の震災等に対応できる良好なまちをしっかりと作っていく、都市づくりの新たな一手として、今回この建物に少しでもどれかの機能が満たされた場合には、1.1倍の緩和というインセンティブを使って区内に良質な建物を増やしていこうというものである。

ほかの自治体と比較して、目黒区に今後この制度を使う建物については、少なくともこのどれか一つが建物の中に機能として内包されている。目黒区の建物に住む、働く、もしくは学ぶ場合に、何かしらこの安全性なり機能性があるからいいよねということが、これから目黒モデルとしてトレンドになればいいと考えている。

まずは目黒区として、おそらく全国初のこの建物の機能に特化した建物のインセンティブをしっかりと作っていききたいということである。

会長 ほかに。委員どうぞ。

委員 今、目黒区独自の緩和の仕組みということでお話いただいたが、私もそのようには認識していて、大規模敷地のときに何か制限を緩和するような取組はいろいろな自治体で取り入れているが、建物の性能に応じて高さを少し緩めるという、ほかでは見ていないやり方だというふうに認識している。

もう一つのやり方としては、こういった条件を満たしている建物が増えているので、全部一律にするという方法もあったかと思う。

目黒区の、どちらかというと良質な、そこまで高いものがたくさんない市街地の環境、景観を守るために、特に良いものだけを緩和するルールというやり方も、それは独自のやり方として、とても目黒区らしいやり方かなというふうに思っている。

1点確認させていただきたいが、地区計画による高さ制限の緩和のところで、今既存の地区計画7地区が対象になると説明されており、今後も地区計画をいろいろなところで検討していく可能性があると思うが、そういったときには同様に内容に応じて、1.1倍の緩和が入る地区計画というものを盛り込んでいくのか。

場合によってはそうではなくて、その地区の状況に応じた考え方で、敢えて1.1倍を入れない地区計画もあり得るかもしれないが、今後もう少し地区計画が増えていくときに、どんなふうに対応していこうとしているのか伺いたい。

あともう一つは、意見というかコメントだが、おそらく今回の緩和のルールを入れたからといって、直ちに全ての建物がこれに沿って建て替わるわけではないだろうと思っている。少しでも良い性能のものを作るときに、おそらく、ちょっと費用がかかる分を、少し高さを緩和することでボリュームを出しながら採算を取っていきたい、そういうものもあれば、この1.1倍の高さよりも、もう少し大きいもので調整をしていく、その代わりに周りへの配慮とか、より総合的に景観、環境を考えていくようなやり方も多分あって、ですので全てをこちらの緩和にさせていただくよりは、より総合的に判断できれば、先ほど総合設計も少し問題があるというお話があったが、しっかりと中身を吟味するような、より許可に議論が入る余地がある手続きの方に少し誘導するとか、場合によっては面的に地域の環境をよく考えてということで地区計画も踏まえてしっかり検討していただくとか、いろいろな、より目黒に適切な開発を誘導するツールが増えたというふうにも感じていて、そのような複数の手法の中でうまく活用していくような形をとっていただけたらなというふうに思う。

会長 事務局お願いします。

区 順次ご質問にお答えする。また、お褒めの言葉をいただいたのかなと思っている。

実は、5月14日に区議会都市環境委員会でもこの件を報告させていただいたところ、やはり質疑の中に、例えばこれから少子高齢化が進み、人口減少も進み、一部の自治体では消滅可能性都市といったことも危惧されている中で、目黒区としても定住人口の増加、または商店街など区民の経済活動のより一層の振興に向けて、絶対高さのさらなる緩和をしてもいいのではないかという声も実はあった。

お手元の参考資料にも添付しているが、昨年実施した区民意見の結果、やはり一定の防災性能や、そういった機能に特化して緩和することにはご理解いただけたうえで、ほどよい緩和にしてほしいという声がかかなり多かった。あと、隣にタワーマンションが突然建つような緩和でないことに安心した、という声もいただいている。

先ほどご質疑があったとおり、やはり目黒らしさというところかなと思っている。

本区の土地利用については、例えば宅地が73.5パーセントと、23区の中で最も高い。宅地が多く、利用比率でも住宅用地の比率が約69パーセントで、7割が住宅用地という状況である。やはり、住宅都市としての性格が顕著となっている。

さらに、土地利用の40パーセントが第一種低層住居専用地域なので、やはり区民からのその低層の住環境をしっかりと維持保全しながら、メリハリのある土地利用というところが求められていると認識しており、今回こういった区独自のルールを作ったというところである。

お尋ねのあった地区計画については、地区計画はほかにも定めているところもあるが、地区計画の中で絶対高さを定めているのはこの7地区がまずある。こちらについて、当時の地区計画を定めたときは、同じように建物の敷地の周辺への影響について高さの緩和という形で地区計画に入れているが、やはり今回新たに、この機能性に特化した高さの緩和というものを、

この地区の皆さんからうちの地区でもそういった機能性を入れていただければ建物の事業性も良くなって、その事業性がよくなったところに例えば免振装置に回すとか、太陽光発電をつけることもできるのではないかとこのようにしっかりと答えられるように、何もなく今のままのルールで建てる建物は現在の高さでしっかりと作っていただく。これは一律に絶対高さも地区計画でも同じである。

また、そこに新たな機能性なり快適性を加えた場合には、1.1倍の高さを緩和することで、建てる区民にとっては、事業性の自由度が緩和され、住みたいもしくは働きたい区民にとっては安全性や機能性が付加される。

我々行政としても、持続可能な都市が実現できる取組が実現的なものをしっかりと作っていきたいと考えているところである。今後の地区についても、まずはその地区の皆さんのご意向を伺いながら、一定の条件を満たした場合には1.1倍という緩和を目黒区独自のルールとして浸透させていきたいというふうに考えているところである。

最後に、周りへの住環境、こちらも区民の皆様の意見募集の非常に大事なところである。

今回も、目黒区で定めている高度地区については、別紙1の左下1ページ左下に書いてあるとおり、絶対高さという垂直方向の高さの制限と、斜めの斜線型というものを目黒区で定めている。そのため、高さをカバーするのであれば、この斜線型も緩和してほしいという声も実はあった。

しかし、やはりこれについては区民の皆さんからかなり多くの意見をいただいております、高さについては緩和するけれども、垂直方向の斜線制限やはり隣地、お隣の皆さんへの周辺の住環境、または日照や通風そういった環境をしっかりと維持し、また区内全域に定めた日影規制についても今回変更しないので、その高さが1.1倍、つまり1割緩和されたとしても、日影規制または日照に及ぼす影響というのはしっかりと制限を維持したまま、良好な周辺の住環境は維持したまま、高さを緩和していく。そういったものを今回定めたというところである。

引き続き、周りへの配慮、影響もしっかり考慮しながら、今後、機能もトレンドも変わってくれば、また一定の条件も変更したり、年数が経っていくうちに高さも1.1倍では足りなくなるなど、1.3倍などトレンドがあれば、それはしっかりと市場を見ながら緩和することもあると思っている。

まずはスモールスタート、目黒区として第一歩、新しい目黒ルールを作っていきたいというふうに考えている。

会長 委員どうぞ。

委員 ありがとうございます。

これから新しく作る地区計画についてどう扱うかお伺いしたいのと、もう1点だけ、この一定の条件を誰がどうやって審査するのかについてもご説明をお願いしたい。

区 新たな地区計画については、地域の皆様のご意向に沿って地域のルールを作っていくので、その中で考えていきたいと思っているが、建付けとしては、今の各地区の高さの制限をしっかりと定めたいので、一定の条件というのは区内全体のルールで今回定めるので、その一定の条件

を満たした場合に1.1倍を新しい地区計画の中にも入れていきたいと考えているところである。

2点目について、建物を建てる前には、建築確認申請を行政、目黒区もしくは民間の指定機関に出してから初めて建物を建てる。今回の認定は、既にある区長の許認可の中に、新たなルールを入れるので、まず建築確認申請を出す前に、この認定の基準に沿っているかどうかをしっかりと審査して、認定を得たうえで初めて建築課、行政か民間の指定機関に建築確認申請を出すという形になるので、建築確認を出す前に、まずこの認定を得てからでないと建物の確認申請は出せないというものである。

会長 委員どうぞ。

委員 どれぐらい認定申請件数が出てくるかによっても今後の対応もまた変わってくると思うので、丁寧に対応していただければと思う。

会長 事務局どうぞ。

区 今現在、認定申請件数については未知数であるが、今回初めて1.1倍という具体的な数字を区民の皆さんにお示しする。

既にマスコミ報道等に5月15日に出ており、ヤフーニュース等にも載って、問い合わせがきており、実は建設会社からも結構問い合わせがきている。

どういったルールが使えるのかなど、区民の皆様からも今いろいろなご意見をいただいております、工務店や建設会社もかなり関心を持っているところかなと思っている。

引き続き丁寧に説明をしながら、ご理解いただいて、件数についてもこれからまずは把握していきたいと思っている。

会長 ほかに。委員どうぞ。

委員 一定の条件というところで1点お伺いしたい。

この条件の内容は、抽象的とも取れるような内容だと思うが、これは基本的には書類での審査を想定されているのか、プラスアルファで現地に行って確認するのか。ヒアリングなど、どの程度の業務負担を想定されているのか伺いたい。

会長 事務局お願いします。

区 今委員にご質疑いただいたとおり、実は都市計画図書に定めるルールの内容というのは、各法令の法文もだが、非常に抽象的なものである。都市計画決定は来年の3月を予定しているが、今回示した別紙1に記載した内容を都市計画図書として定められるものである。

法令上、都市計画図書の内容は、本当に抽象的なものになる。実際、実務を担う、特に建築課の窓口で認定審査を行う実務的なところは、そうは言っても具体的な数字を示さなければ

いけないので、先ほどの答弁と重なるところがあるが、具体的な数字を客観的に審査可能なものにするために、今東京都と相談しながら詰めているところである。

基本的には、建築確認申請は書類審査でやっているの、図面上の書類の中で、例えば、太陽光エネルギーのキロワット以上であるとか、天井高さを何メートル以上じゃなきゃいけないとか、そういったものをしっかりと中で審査をして、建築確認の申請に行っていただく。

その後、建物をオーナーに引き渡す前に完了検査をすることになる。完了検査は、民間や我々行政である場合もあるが、必ず現地を見て、建築基準法全体の建物の適合性を判断するので、まずは書類審査で認定や建築確認を下ろした後、建物が出来て引き渡す前の完了検査で現地を確認して、きちんとこの認定に合っているか、建築上の基準に合っているか、検査OKならば完了検査で完了済証が出てオーナーさんに引き渡されるというところである。

会長 委員どうぞ。

委員 建築確認が書類だから、基本的には書類で最終確認をして、工事が始まり、最後出来た後の完了検査で現地チェックをされるということだが、現地チェックに行ったら書類上では基準を満たしていたように見えたけれども、実際は基準を満たしていないのではないかなったときは、修正できるものはその場で修正して追加工事してもらえばいいと思うが、それが難しい場合はどういう扱いになるのか。

会長 事務局お願いします。

区 建築基準法の中で建築確認を取って、最終的に出来た段階で完了検査するが、あとは、一定の規模になった場合には、中間検査が義務づけられている。

今ご質疑あったとおり、建物が出来た段階で、最後だけを見て、高さを超えていたら壊さないと完了検査が下りないので、それを防ぐために、国が中間検査を義務付けている。一定の高さになると、メインは高さやボリューム感だが、中間検査をしっかりとやったうえで合格しないと次の工程に進めない。中間検査の後もしっかりやりながら竣工まで導く、これが建設業者のミッションになるわけだが、これらの各段階の検査によって確認することとなっている。

それでももし完了検査が合っていないものがあれば、それを是正していただかないと、完了検査済証が下りない。平成10年初期ぐらいまでは完了検査を取っていない物件もあった時代もあったが、今は完了検査済証がないと銀行の融資や、ローン等はおきないので、今はかなり完了検査済証の取得率もかなり上がっている。いろいろな社会的情勢の中で、完了検査をしっかりと受けていただいて、完了検査済証を出していくので、きちんとそれが区民の皆様に最後に引き渡されるように、しっかりと指導しながら是正していくことになる。

会長 ほかに。

委員 景観も考えながら、ということがあるが、都市計画課では景観のことに担当されていないかもしれないが、景観はどなたがどのように判断されていて、地区住民の方の声はどの

くらい反映されるのか。

今、書類審査で行うとおっしゃったが、書類ではこういう感じだったけれど、見に行ったらとてもギラギラしていて周りの住宅地と全く合っていないとか、そういったところはどなたがどのような形で判断されて、住民の声がどのくらい届けられるのかということをお伺いしたい。

会長 事務局お願いします。

区 景観に関してお答えする。実は景観審議会も我々が所管しており、今度の景観審議会にも今回の高さの見直しについて、ご報告させていただきたいと思っている。

実務的なところでは、目黒区景観条例を定めており、都市整備課開発係で、一定の規模の建物であると建物の外壁の色も基準色、もしくはそういったものじゃないと使えないとか、そういった審査をしている。

今回の高さの緩和が使えない建物についても、その景観については既に目黒区全域の景観条例の中で対応しているので、もちろんその景観に合った建物を作っていただくうえで、機能が満たされるものがあれば1.1倍に緩和するというものになる。

そこについてはしっかり連携しながらやっていきたい。

会長 1点だけ、先ほど委員からの質問の中に重要な点が含まれていたので、少し事務局から補足していただけたらと思う。

総合設計制度について、いわゆる一定のボーナスがつく。ボーナス分に対してさらに1.1倍というところの合理的な考え方、そちらについて少し補足をしていただければと思う。

区 まず二つの視点があり、総合設計制度と今回の新たな緩和のルール、緩和の違いの考え方をご説明したい。

総合設計以外にも大規模敷地の特例等もあるので関連してご説明したい。

これまでであった緩和のルール、例えば大規模敷地の緩和や総合設計の緩和の場合は、敷地境界線から建物まで一定の離隔距離が取られている、建物周囲に空間を確保している、つまり主に周辺環境に対して一定の配慮を図られていることを緩和のルールとしている。建物の外、周辺に及ぼす影響について配慮されていると高さを緩和していた。

今回、新たに追加する緩和ルールは、建物の耐震性や新エネルギーの活用、ゆとりのある空間、つまり主に建物の中身の機能に特化した建物の高さを緩和するルールなので、この発想と仕組みが新たな緩和ルールとなる。

つまり、建物の緩和の高さに関して今回二つ考え方が出てくる。

あくまで周辺環境にしっかり配慮したものについては総合設計でまず高さを緩和する。その総合設計を使った建物について、後々そこに住む、働く、学ぶ、そういった最終的に使われる区民の皆様の安全性や快適性を担保する、良質な建物ストックを目黒区に増やすことが我々としてのミッションであると考えている。

周辺環境への配慮プラス、建物の中の機能についてもしっかりと一定の基準を満たした場

合には、高さを1.1倍まで緩和しようというものであるため、あくまで総合設計を使った上でのボリュームの緩和と、機能性に特化した緩和というのは、これはどちらかだけではなく、そのどちらも本来その建物には求められるものだろうと考えている。別紙1の3ページの左下に記載のとおり、今現在の緩和、例えば、敷地2千平米以上だと商業地域1.2倍のところを、一定の条件を満たせば1.32倍というふうに緩和することで、極端な例ではあるが、総合設計を使って建てられた建物に住む、働く区民の皆様が建物のボリューム感、最終的にはそこに住む区民の快適性、もしくは安全性、機能性、そういったものを備えた建物を増やすことが我々のミッションだと思っているので、建物のボリューム感についても、その中身についても、しっかりと検討した建物についてはこういった緩和を使って、良質な建物を誘導するインセンティブとしたい。

会長 ありがとうございます。根拠、着目している条件、あるいは異なるから独立だという考え方は理解した。

 ただ、例えば1.2倍にした0.2倍に相当するところにも1.1倍がかかるので、要はボーナス分に対してもさらに1.1倍かかることの合理的な説明がいたった次第である。

 ほかには。無いようなので、質疑を終了する。

 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7年度第1回、通算第288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)
