

意見書の要旨

東京都市計画高度地区及び地区計画に係る都市計画の案を令和8年1月16日から2週間公衆の縦覧に供したところ、都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第2項の規定により、9通（9名）の意見書の提出があった。その意見書の要旨は次のとおりである。

	賛 成	反 対	その他	小 計
高度地区（案）への意見	0	3	6	9
地区計画（案）への意見	0	0	0	0
合 計	0	3	6	9

整理 番号	意見書の要旨	目黒区の見解	区 分
001	<p>高さ制限の見直しに、反対いたします。 近隣、住宅への、住環境悪化の可能性を、否定 できません。 現状維持で、お願い申し上げます。</p>	<p>今回の都市計画変更は、区の大半を占める良好な低中層住宅地の住環境を維持するため、現状の日影規制や斜線型の高さ制限については変更しません。</p> <p>これにより、日照の確保など建物周辺の住環境への影響についてはこれまでと同様としたうえで、現在の絶対高さの規制数値は変更せず、これからの建物に求められる機能など一定の条件を満たした建物については、日影規制や斜線制限で許容される範囲内において、高さ制限を1.1倍まで緩和する規定を追加するものです。</p>	反対
002	<p>1. 「高さ制限の緩和・10%アップ」の理由が今いち分からない→日本人の平均身長が伸びたためという噂があるが、それ以外の理由があるはずなのでそれを OPEN にすべき。</p> <p>2. 隣にマンションが建つという噂がある。現在は40台収容の大きな駐車場だが、夜の騒音とかアイドリグ音とか、昼間の話し声とか、犬の離し散歩とか、スポーツカーのエンジン音とかでかなり迷惑している。良いことは日照が良くなったということだけであとはマイナス面ばかりである。</p> <p>近い将来そこに大きなマンションが建った場合、今度は日照が大変気になる。まして10%アップじゃなおさらである。日照の件で文句を言っても、今回の高さ制限の緩和を盾に知らん顔をされるであろう。建築説明会の場でどのような態度を取ればよいのか悩みの種。</p> <p>3. 繰り返しになるが、そもそも「高さ制限の緩和・10%アップ」の理由が不明である。理由を明確に公開すべきではないのか？</p> <p>4. 「高さ制限の緩和・10%アップ」が隣のマンションの新築時に私の場合、どのような弊害を被るのか具体的に想定できる方法があるのか否か。何か確認する方法があるのか否かご教示して欲しい。それがなければ条例の改定を盾に泣き寝入りになる可能性が大である。</p> <p>5. 以上の理由にて今回の「高さ制限の緩和・10%アップ」には反対であると申し述べる。</p> <p>とりあえず思いつく意見は以上</p>	<p>今回の都市計画変更は、平成20年に高度地区の絶対高さを定めた以降の暮らしや働き方を取り巻く社会経済状況の変化、大規模地震や都市型災害などへの防災対策及び環境負荷低減への対応などを目的としています。</p> <p>また、区の大半を占める良好な低中層住宅地の住環境を維持するため、これまでの日影規制や斜線型の高さ制限については変更しません。</p> <p>これにより、日照の確保など建物周辺の住環境への影響についてはこれまでと同様としたうえで、現在の絶対高さの規制数値は変更せず、これからの建物に求められる機能など一定の条件を満たした建物については、日影規制や斜線制限で許容される範囲内において、高さ制限を1.1倍まで緩和する規定を追加するものです。</p>	反対
003	<p>人口流入による住宅不足解消のため、安易に建物の高さ制限を緩和することは反対です。なぜなら、増え続ける空家の撤去及び再利用こそが、街の美観を維持すること及びSDGsの観点からも適切であると考えているからです。また、人口減少による国力の衰退が不可避であり、それに伴う円安による外国人労働者の流入減少が予測される中、高層化による建設及び維持管理コストは局限されて然るべきかと存じます。一区民として、高齢者や子供が公園等で憩う時、街を散歩する時に広くて明るい空を見上げる権利を守り、再開発で高層化により暗く、また、画一的な街路樹です寂寞となった近隣の区の轍を踏まれないことを切に願います。</p>	<p>今回の都市計画変更は、人口流入による住宅不足解消やビルの高層化を目的としておらず、平成20年に高度地区の絶対高さを定めた以降の暮らしや働き方を取り巻く社会経済状況の変化、大規模地震や都市型災害などへの防災対策及び環境負荷低減への対応などを目的としています。</p> <p>なお、区の大半を占める良好な低中層住宅地の住環境を維持するため、これまでの日影規制や斜線型の高さ制限については変更しません。</p> <p>これにより、日照の確保など建物周辺の住環境への影響についてはこれまでと同様としたうえで、現在の絶対高さの規制数値は変更せず、これからの建物に求められる機能など一定の条件を満たした建物については、日影規制や斜線制限で許容される範囲内において、高さ制限を1.1倍まで緩和する規定を追加するものです。</p>	反対

整理 番号	意見書の要旨	目黒区の見解	区分
004	住居専用地域の高さ制限は変えないでほしいです	<p>目黒区は、区内の約4割が第一種低層住居専用地域であり、住宅都市として落ち着きとゆとりある良好な住環境を目指すことを都市計画マスタープランで示しております。そのため、「低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域」である第一種低層住居専用地域は見直しの対象外とし、その他の中高層住宅地、複合市街地、商業地等で定めている高さの制限を緩和の対象としています。</p> <p>なお、今回の都市計画変更は、現在の絶対高さの規制数値は変更せず、一定の条件を満たした場合にのみ1.1倍の緩和を可能とする規定を追加するものです。</p>	その他
005	緩和されるのは、おもに新築マンションになると思われるが、周辺の既存建物の低層階の日照時間問題は考えていただきたい。新築の時は「その建物による影響」だけを考えがちだが、「既に他の建物の影響」で日照時間が短い場合があり、さらに高い建物が新築されると日が当たる時間がさらに短くなる。特に冬場は太陽高度が低く、日照が貴重なので考慮して欲しい。	<p>今回の都市計画変更は、区の大半を占める良好な低中層住宅地の住環境を維持するため、これまでの日影規制や斜線型の高さ制限については変更しません。</p> <p>これにより、日照の確保など建物周辺の住環境への影響についてはこれまでと同様としたうえで、現在の絶対高さの規制数値は変更せず、これからの建物に求められる機能など一定の条件を満たした建物については、日影規制や斜線制限で許容される範囲内において、高さ制限を1.1倍まで緩和する規定を追加するものです。</p>	その他
006	周辺の品川区や渋谷区と同等のものを求められているわけではないことに気がついたほうがよい。目黒区が世間一般に持たれているイメージは閑静な住宅街であり、それ故住民となっている富裕層たちの支持があるのではないかと。高さを見直すことで増える世帯数と目黒区ブランドイメージ失墜を比較すると釣り合わないと感じる。中目黒駅周辺以外は雑多で狭い駅が多く、そこに高さをかさ増しすると益々ゴチャついた駅前が出来上がることになり、景観も悪くなる印象を受ける。高さを見直したいなら鉄道会社とも駅周辺の開発イメージをすり合わせ、駅の規模も含めて街作りを行うべきだと思う。マンションデベロッパーの一時的な利益優先の口車に乗るのではなく、区の将来についてもっと熟考し目黒区のブランディングをもっとよく考えてもらいたい。	<p>今回の都市計画変更は、平成20年に建物の高さ制限を定めた際の趣旨である「街並みから突出する高さの建物を抑制すること」を目的として維持しながら、ゆとりある良質な室内空間の確保、防災対策、環境負荷低減などにより、安全性や快適性を備えた魅力ある持続可能な都市の実現を目指すものです。この目的を踏まえ、現在の絶対高さの規制数値は変更せず、一定の条件を満たした場合にのみ1.1倍の緩和を可能とする規定を追加するものです。</p> <p>また、区の大半を占める良好な低中層住宅地の住環境を維持するため、これまでの日影規制や斜線型の高さ制限については変更しません。</p>	その他
007	<p>結論から申し上げます。賛成できるほどの必要性が感じられません。誰のための計画でしょうか？</p> <p>ゆとりある生活空間や防災の確保は、新規住宅や商業施設、およびその建替が対象であろうと想像します。その恩恵を受けられる世帯数・人数は、しっかりと目黒区民で確保されるのでしょうか？逆に、目黒区民で長く暮らしており、これにより影響を被る世帯数・人数が多いのではないかと危惧されます。</p> <p>目指したい姿の定性的なポイントは理解できませんが、定量的な数値の把握ができておらず、検討や実行に人員そしてお金を割いていく成果は何を以て測ることができるのか、疑問であります。</p> <p>数字の説明では既存の1.1倍です、と言いますが、実際の高さに巻き直した時の数字は何メートルで、それが近隣住民に与える影響を具体的に示し</p>	<p>今回の都市計画変更は、平成20年に建物の高さ制限を定めた際の趣旨である「街並みから突出する高さの建物を抑制すること」を目的として維持しながら、ゆとりある良質な室内空間の確保、防災対策、環境負荷低減などにより、安全性や快適性を備えた魅力ある持続可能な都市の実現を目指すものです。この目的を踏まえ、現在の絶対高さの規制数値は変更せず、一定の条件を満たした場合にのみ1.1倍の緩和を可能とする規定を追加するものです。</p> <p>この一定の条件には「防災」の項目も入っており、ゲリラ豪雨など都市型水害による生活インフラの浸水回避対策について定めています。</p> <p>なお、この都市計画変更に当たっては、「原案の案」及び「原案」の説明会において、ご来場のすべての方からご意見をいただけるオープンハウス</p>	その他

整理番号	意見書の要旨	目黒区の見解	区分
	<p>ているでしょうか？1.1倍だから想像してね。ルール内です。ルール内だから良い方向に行きますよ？よろしく。と聞こえます。実際に住民が把握していないものを、机上の理論だけで進めていませんか？</p> <p>商業地域の1.1倍を例として具体化します。そもそも高さ制限が30mで、要件を満たせば1.2倍の36mが建てられる現行の制限があります。それだけでも結構なインパクト6mがあります。目的を満たすには、十分な制度がすでにあるのではないのでしょうか？全て使い切っていますか？目の前に仮に要件を満たす建物が建てられると、それだけでも影響は6mです。それがいま時点の懸念ですが、今回の新提案でそれが更に1.1倍となると1.32倍の39.6mまで建てられるのです。そもそもと比較すると目の前に10mの壁が建てられる制度です。誰がその恩恵を受けるのですか？天井高が高くなる、やや高層階に住める投資家さんや高所得層の一部でしかないと思います。あとはデベロッパーさんですか。その建物だけがゆとりがあって、防災が確保されて、となるのが目黒区の目指したいゴールですか？</p> <p>防災面の充実日々の生活に直結します。目黒区民は29万人弱ですよね。昨今の温暖化・大雨・ゲリラ豪雨の影響から、治水対応が一つの具体的ターゲットにはなりませんか？他県で見られる地盤沈下や水道管の劣化対応も同じく治水で、対岸の火事ではないと思います。安心して生活できるための目黒区は、高さのある生活空間の確保を一部の人に提供するものでは無いと思います。一つの例として挙げましたが、多くの区民の日々の生活に直結する点を深掘りする方が、わかりやすい大きな施策になると思います。</p> <p>また別の例としては、若者支援では学校設備・施設の充実による子どもの成長を助ける取組。および高齢者・障害者支援では、公共交通機関の整備(エレベーター、エスカレーター)の更なる充実、道路ではバス道路・停留所の安全確保、等)もあるでしょう。生活に直結する支援・強化は何処を目指して求めますか？</p> <p>このアンケートもそうですし、過去のものも然りで、区民のうちの何パーセントの意見を吸い上げられていますか？解答率が少ないとしたら、呼び込み方の問題はありますか？</p> <p>オープンハウス型という説明会に一度参加しましたが、一方的なビデオ説明のみで、参加者が意見を出し合ったり議論ができる場には全くなっていませんでした。行って聞いて帰る、というだけです。充実した相互理解を得られる体制が整っていますか？</p> <p>もしかすると、参加者が少ない背景として想像しますが、高さについては区民は全く必要性を覚えて無いかも知れません。一方で、その必要性を区政が勝手に作り上げていませんか？何が大事か、区民多くをしっかりとスコープに入れて、再考されてはいかがでしょうか？</p>	<p>型の説明会(区内5地区)に加えて、他の方のご意見を共有できる教室型の説明会(総合庁舎)も開催するなど、多くの区民からご意見をいただくよう工夫しました。</p>	

整理番号	意見書の要旨	目黒区の見解	区分
	<p>区民の多くが視野に入れていないものを、勝手に制度だけ設けようとしてしまうのは、大変乱暴だと懸念されます。</p>		
008	<p>ご担当者さま、 日ごろより大変お世話になっております。 目黒区の再開発、建物の高さ制限につきまして意見申し上げます。 目黒区と関わりの深い社長はヤシの実より高い建物は作らない、という、ポリシーがあたりだったとのこと。 ヤシの実とは普通6メートルだそうで、高いものでは20メートルにもなるそうですが、台風が来たら倒れますよね。 6メートル、と、思っていたらと考えるのが普通です。 目黒区が恒久的に天災や人災に強く景観も美しく穏やかで平和な都市を目指すのであれば 今後、商業地であっても6メートル～10メートルの高さ制限を設けることもありかと思えます。 巨大地震が来ても死者のでない街、生活に困らなかった街、として世界の中で輝ける都市を目指してほしいと思います。 14階建てのビルは異様ですよ… 高層ビルはあのビルを最後にして 将来の美しく強靱な低層日本の先達都市としてスタートをきってはいかかでしょうか？ 高すぎるマンションは、大地震に耐えられるのでしょうか？ あの建物の下だけ風が強くて樹木も曲がって育ちます。 通学路です。 デベロッパーと組んだ金銭至上主義でない、住民と手を結んだ温かい都市を目指してください。 高層ビルにかかる分のお金を全ての新築建物のバリアフリー化や強靱化、いざとなったら多くの人のシェルターになる地下設備を整えるためにお使いになったらいかがでしょうか？ ご検討よろしくお願いたします。</p>	<p>今回の都市計画変更は、平成20年に建物の高さ制限を定めた際の趣旨である「街並みから突出する高さの建物を抑制すること」を目的として維持しながら、ゆとりある良質な室内空間の確保、防災対策、環境負荷低減などにより、安全性や快適性を備えた魅力ある持続可能な都市の実現を目指すものです。この目的を踏まえ、現在の絶対高さの規制数値は変更せず、一定の条件を満たした場合にのみ1.1倍の緩和を可能とする規定を追加するものです。 なお、高度地区の絶対高さ制限が緩和された場合も、斜線制限や日影規制はそのまま適用されるため、周辺環境への影響はこれまでと同様となります。</p>	その他
009	<p>目黒区における絶対高さ制限緩和に対する意見書 目黒区が検討・推進してきた絶対高さ制限の緩和について、区民の一人として強い憤りと危機感をもって以下のとおり意見を表明する。 1. そもそも緩和を行う必要性は存在しなかった 第一に指摘すべきは、目黒区において絶対高さ制限を緩和しなければならない合理的必要性が、当初から存在しなかったという事実である。絶対高さ制限は、目黒区が長年にわたり形成してきた低層住宅地を中心とする住環境、景観、日照、圧迫感のない街並みを守るための根幹的ルールである。人口動態、住宅供給量、都市基盤の状況を踏まえても、緩和が不可避であるとする客観的・切迫した理由は示されていない。 それにもかかわらず、区は「再開発」や「にぎわい創出」といった抽象的かつ耳障りの良い言葉を並べ、緩和ありきで制度改変を進めようとした。この</p>	<p>今回の都市計画変更は、平成20年に建物の高さ制限を定めた際の趣旨である「街並みから突出する高さの建物を抑制すること」を目的として維持しながら、ゆとりある良質な室内空間の確保、防災対策、環境負荷低減などにより、安全性や快適性を備えた魅力ある持続可能な都市の実現を目指すものです。この目的を踏まえ、現在の絶対高さの規制数値は変更せず、一定の条件を満たした場合にのみ1.1倍の緩和を可能とする規定を追加するものです。 なお、高度地区の絶対高さ制限が緩和された場合も、斜線制限や日影規制はそのまま適用されるため、周辺環境への影響はこれまでと同様となります。</p>	その他

整理 番号	意見書の要旨	目黒区の見解	区 分
	<p>姿勢自体が、都市計画行政として極めて軽率であり、区民軽視と言わざるを得ない。</p> <p>2. 過大な緩和案を提示し、反対を受けて後退した経緯</p> <p>第二に、目黒区は当初、明らかに過大かつ拙速な高さ制限緩和案を前提として制度改正を進めた。これは区民の生活環境に重大な影響を及ぼす内容であり、当然ながら強い反対意見が噴出した。</p> <p>その結果、区は区民の反発を受けて緩和内容を縮小せざるを得なくなったが、これは決して「丁寧な合意形成」の成果などではない。初期案の見通しの甘さ、住民影響の軽視、説明責任の欠如が招いた当然の帰結である。</p> <p>3. この程度の緩和であれば、最初から不要であった</p> <p>第三に、最終的に検討されている「限定的な緩和」なるものを見れば、この程度であれば、そもそも緩和など行わず、現行制度を維持していれば十分であったことは明白である。</p> <p>結果として目黒区が行ったことは何か。区民の不安を煽り、地域を分断し、説明会や意見募集を巡って無用な対立と混乱を生じさせただけである。目黒区は、自らの拙い行政判断によって、区民を不必要な騒動に巻き込んだに過ぎない。</p> <p>この一連の経過は、政策立案能力の欠如、あるいは最初から結論ありきで進めた行政運営の失敗を如実に示している。</p> <p>4. 中目黒・自由が丘に象徴される異常な建築行政</p> <p>さらに看過できないのは、目黒区の建築行政全体が、中目黒や自由が丘といった特定エリアの再開発推進に過度に傾斜し、明らかに均衡を失っている点である。</p> <p>本来、建築行政は地域ごとの特性や住民生活を最優先に考慮すべきである。しかし現状は、再開発事業者や一部の経済論理を優先し、街のスケール感や歴史的に形成されてきた住環境を軽視する姿勢が目立つ。これは都市行政として健全とは到底言えない。</p> <p>5. 結論：目黒区の建築行政は異常である</p> <p>以上を総合すれば、現在の目黒区の建築行政は、正常な判断能力を欠いた「異常な状態」にあると断じざるを得ない。必要性のない規制緩和を打ち出し、区民の強い反対を受けて後退し、最終的には何の実益もない中途半端な制度改変だけを残す—これは失政以外の何物でもない。</p> <p>目黒区は、今一度原点に立ち返り、 絶対高さ制限を維持してきた本来の目的 区民の生活環境と景観を守る責務 行政が区民に与える影響の重大性 を真摯に見つめ直すべきである。そして、安易な緩和や再開発推進を前提とした建築行政を直ちに改めることを、強く求めるものである。</p>		