

## 1 都市計画（高度地区・地区計画）の変更（原案）に関する説明会及び意見募集の実施結果

### （1）意見募集の概要

建物の高さ制限を見直すにあたり、令和7年10月18日から11月7日まで建物の高さ制限に関するご意見を募集しました。

お寄せいただいたご意見とそれに対応する検討結果を意見募集の結果としてまとめています。なお、長文にわたるものや重複、具体的な名称等は、趣旨を損なわない範囲で一部省略、追記、要約または分割している場合があります。

（2）意見募集期間 令和7年10月18日 から 令和7年11月7日 まで

### （3）周知方法

#### ア 掲載場所

（ア）めぐろ区報(令和7年10月1日号)

（イ）区公式ウェブサイト

（ウ）SNS(区公式X、区公式LINE)

（エ）窓口(総合庁舎6階都市計画課、各地区サービス事務所、各住区センター、各図書館)

（オ）掲示板(各公営掲示板、チラデジ)

（カ）案内郵送(各町会長、各自治会長、各住区住民会議会長)

イ 説明会等 地区別説明会(令和7年10月19日～10月31日)※日程は下表のとおり

ウ 閲覧場所 総合庁舎6階都市計画課、各地区サービス事務所、各住区センター、各図書館、説明会場、区公式ウェブサイト

※説明会日程表

実施年月日	時間	会場	開催方式	来場者数
10月19日(日)	午後1時～3時	総合庁舎	説明会	5人
21日(火)	午後6時～8時	目黒区民センター社会教育館	オープンハウス型	3人
23日(木)	午後6時～8時	東山社会教育館	オープンハウス型	1人
25日(土)	午後1時～3時	目黒本町社会教育館	オープンハウス型	1人
29日(水)	午後6時～8時	中央町社会教育館	オープンハウス型	3人
31日(金)	午後6時～8時	緑が丘文化会館	オープンハウス型	6人
合 計				19人

(4) 意見提出者数

区 分		種 別		小 計
		説 明 会	郵送等※	
個人	提出者	1	12	13
	(意見数)	(2)	(25)	(27)
団体	提出者	1	0	1
	(意見数)	(1)	(0)	(1)
議会	提出者	0	0	0
	(意見数)	(0)	(0)	(0)
合計	提出者	2	12	14
	(意見数)	(3)	(25)	(28)

※ 郵送・Eメール・ウェブフォームで提出された意見

(5) 対応区分別件数

番号	内 容	小 計
1	意見の趣旨を踏まえて案に反映します。	0
2	意見の趣旨は案に取り上げており、趣旨に沿って取り組みます。	5
3	意見の趣旨は、今後の検討の課題とします。	0
4	意見の趣旨は、今後の調査・研究の課題とします。	1
5	意見の趣旨に沿うことは困難です。	7
6	意見の趣旨を関係機関・団体に伝達します。	0
7	その他	15
合 計		28

(6) 実施結果の周知方法（閲覧提供場所）

都市計画課窓口、区公式ウェブサイト、各地区サービス事務所、各図書館、各住区センター

## 2 寄せられた意見と検討結果

整理 番号	区 分	種 別	意見内容（要旨）	検討結果（対応策）	対応 区分
001	個 人	郵 送 等	私は建築に素人ですが、ゆとりある良質な空間の確保、防災、環境 負荷低減への対応を目指す原案に賛同します。	ご意見の趣旨を踏まえ、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 を目指し、都市計画手続きを進めてまいります。	2
002	個 人	郵 送 等	全ての資料を拝読し、動画も視聴しました。分かりやすくて良かっ たです。また、安易にタワマン建設を促すものではなかったことに 安心いたしました。 100 年先の目黒区を考える視点から、1.1 倍の変更なら良いのでは ないかと思いました。	ご意見の趣旨を踏まえ、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 を目指し、都市計画手続きを進めてまいります。	2
003	個 人	郵 送 等	高さ制限をなくすことに反対です。 空が見える、日当たりの良い街であってほしいです。生まれ育った ものとして、そこにこそブランド価値があると思います。	今回の見直しは、高さ制限をなくすものではありません。 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いたしません。 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 倍まで緩和いたします。 なお、空の見え方については、高さ制限の緩和による景観への影響が少なくなる よう、VR 技術を活用するなど歩行者目線による検証を行っています。	2
004	個 人	説 明 会	高層ビル乱立ではなく、中高層の秩序ある街並が望ましい。周り の住宅街との調和を考えて、地区計画を考えて欲しい。	今回の見直しは、市街地再開発事業とは異なり、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ものであり、 突出する建物の高さを抑制する目的は維持します。 そのうえで、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ないことから、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なります。 なお、目黒区では、地区の課題や特徴を踏まえ、目指すべき将来像を都市計画に 位置付ける地区計画という手法を採用しています。 目黒区内の地区計画の中には、ご意見のような目標・方針・地区整備計画（建築 物の高さの最高限度をより厳しくするものや壁面の位置を制限しているものを含 む。）を定め、地区の特性を生かした良好な住環境や美しい街並みなどを守り、誘 導しているものもございます。 また、地区計画は地元の発意と合意状況に応じてよりきめ細やかに定めるため、 高度地区よりも優先されます。さらに、地区計画における建築制限条例を定めるこ とで、建築基準法に基づく建築確認の検査対象となり、将来像の実現がより確実に 担保されます。地区計画の策定を検討される場合は、区にご相談ください。	2

整理 番号	区分	種別	意見内容（要旨）	検討結果（対応策）	対応 区分
005	個人	説明会	<p>自由が丘の街作りの方針として、楽しく散歩しながら、買物や食事が出来る安全で楽しい街を形成したらと願っています。</p> <p>自由が丘の周辺は良質な住宅街を多く抱えていることから、周囲の街の住民もそれを望んでいるのではないかと。</p>	<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対象とし検討を進めています。</p> <p>また、自由が丘駅周辺地区では、歩行者の安全性や回遊性の向上といったウォーカブルな街づくりを目指し、自由が丘未来ビジョンに基づくまちづくりが推進されていることから、区も実現に向けたまちづくりを支援していきます。</p>	2
006	個人	郵送等	<p>説明会で配られた別紙2はわかりやすいが、次の用語の説明がどこにあるとよい。</p> <p>・総合設計      ・長期優良住宅</p> <p>別紙2の3ページ左下の表で、各敷地面積での変更後の高さは最高で何メートルになるのか。</p> <p>別紙4の対策（4）備蓄倉庫の整備は、躯体天井高の確保と同様に「共通」にしたらどうか。</p> <p>別紙4の対策（4），（6），（8）に関して、建物の容量（想定される居住者数と日常の消費量等）に応じての必須量を設定したらどうか。</p> <p>別紙4「耐震性の確保」に「・・・地震力25%増の地震力に耐えられること・・・」と記されてあるが、余白に「壁を厚く、柱の間隔を狭く、梁を太く、材質の向上等の対応で可能になる」と説明があればわかりやすい。</p> <p>自由が丘の「地区計画」を定めている地区でも、建物の共同化がある程度進んで、この都市計画の変更と駐車場の地域ルールが活用され、併せて利用しやすい附置義務駐輪場の整備ができるとよいと思っている。</p>	<p>用語の説明などは、わかりやすい資料を作成していきます。</p> <p>また、一定の条件に関するご意見については、今後、社会状況の変化や区民ニーズなどの動向を注視したうえで、建物の機能やトレンドが変わってきた場合、見直すこともございます。</p>	4
007	個人	郵送等	<p>「わからない」の意見の中に、「階層が多くなるだけの建物を建てる業者が出てくるだけ」という投稿があるが、まさにその通りである。隣に計画される予定の建物もそうなることが容易に考えられ、隣家としては危惧以外の何物でもない。</p>	<p>建物の階層を決定する際には、居室の天井高さを考慮する必要があります。この居室の天井高さについては、建築基準法において建物の用途ごとに高さの数値が規定されているため、一定の天井高さによる室内空間は確保されます。そのうえで、今回の建物の高さ制限の見直しは、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ものです。</p> <p>この緩和を使った建物が増えることで、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目的を維持しながら、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を実現するものです。</p>	5

整理 番号	区 分	種 別	意見内容（要旨）	検討結果（対応策）	対応 区分
008	個 人	郵 送 等	住宅地においては高さ制限の緩和は反対です。日照の問題が悪化します。空の見える目黒区を保ちたいです。	<p>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いたしません。</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 倍まで緩和いたします。</p> <p>なお、空の見え方については、高さ制限の緩和による景観への影響が少なくなるよう、VR 技術を活用するなど歩行者目線による検証を行っています。</p>	5
009	個 人	郵 送 等	<p>目黒区の建物の高さ制限を変えることに慎重であってほしいと思います。基本的には反対です。高さ制限を変更するのは、本当に区民のためになるでしょうか。日照権の侵害、周囲の動植物への悪影響など起こらないでしょうか。また目黒区にはあまりないビル風の問題が起きたりしないでしょうか。また高さ制限の変更が、乱暴な再開発に繋がらないか、とても心配です。例えば 2024 年にイギリスのタイムアウト紙の「世界で最もクールな街」に、学芸大学が 15 位にランクインしましたが、それは高い建物がなく、未開発な部分が魅力に繋がっているからでした。この年、「世界で最もクールな街」となったのはフランスの都市、マルセイユのノートル・ダム・デュ・モンで。やはり昔の風情を残している街だったからです。また中目黒が世界のクリエイターから注目されるのは、変に再開発されてないおもしろみのある街だからです。例えば目黒区の近くだと、武蔵小山が路地におもしろい飲み屋などがあると注目されていましたが、タワマン中心の再開発が行われ、以前より色褪せて見えます。やみくもに高い建物を建てたり、街の風景を変えるのは、いまや、かえって魅力を損ねることになりかねません。1 度、壊されたら、街は 2 度と元通りには戻りません。目黒区役所だって、リノベーションの成功例で注目されている訳で。そういうよいものを活かした、現在ある目黒区の魅力を損なわない区政をお願いします。</p>	<p>今回の緩和ルールは、いわゆる再開発事業やビルの高層化とは異なり、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ものです。</p> <p>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を実現します。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>	5
010	個 人	郵 送 等	<p>高さ制限の緩和は、今回対象でない第一種低層地域を含む地価のさらなる高騰を助長し、「住み続けられない目黒」になっていく可能性が極めて高いと危惧します。</p> <p>したがって、どうかこのまま通さないように強くお願いしたく、意見を申し入れます。</p> <p>全く廃案にするのは現実的でないとすると、要件緩和の 8 条件のうち、たった一つではなく、せめて 3 つ（各領域からひとつづつ）は満たすことを要件にさせていただくようにお願いします。</p>	<p>地価が高騰しないかのご意見については、土地の課税額の基準は、路線価と地価公示地価をもとに、国の定める「固定資産税評価基準」に基づき評価しています。</p> <p>地価公示価格が変動する大きな要因は「人気≒有効需要」と「利便性の向上」です。利便性が高く人気が高い土地ほど需要（ニーズ）が高くなり、価格も上昇しますが、どのように影響するかは現時点では分かりません。</p> <p>今回の緩和ルール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 倍といたしますが、今後、社会状況の変化や区民ニーズなどの動向を注視したうえで、建物の機能やトレンドが変わってきた場合、一定の条件や 1.1 倍という数値を見直すこともございます。</p>	5

整理 番号	区 分	種 別	意見内容（要旨）	検討結果（対応策）	対応 区分
			（前回の意見募集があったことに気づかずショックを受けて10月19日の説明会に参加いたしました）。		
011	個 人 送 等	郵 送 等	「周辺環境に対し一定の配慮」については、近隣住民から意見があった場合は、区長判断に反映させるしくみができないでしょうか。 また、建築審査会の区長報告の中に、近隣住民から意見があった場合には、その旨をもりこむことはできないでしょうか。	区長の認定については、原案の計画書に記載しているとおり「区長は、ゆとりある良質な空間の確保、防災又は環境負荷低減に関し一定の条件を満たしていると認めるときは、あらかじめ目黒区建築審査会の意見を聴くものとする。」としています。この主旨は、区長が判断する際には、区長からの諮問を受け、公正中立な機関として建築基準法第78条第1項に基づく建築審査会が建築基準法の施行に関する事項について調査・審議をし、意見を聞くことになります。	5
012	個 人 送 等	郵 送 等	「原案の案」に「質の高い建物の天井の高さが高くなったことへの対応策」であるという記述があるが、今後新築する建物への優遇措置でしかないとともに、既存の建物には何ら関係なく、むしろ拙宅のような「隣家の建て替え」に対する不安材料になること以外の何物でもない。	今回の緩和ルールを活用した建物が増えることで、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目的を維持しながら、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を実現するものです。	5
013	個 人 送 等	郵 送 等	「質の高い建物の天井の高さが高くなったことへの対応策」だが、このような改定を行うのには拙速な理由であると考える。 本改定案には「賛同できない」。	平成20年に高度地区の絶対高さ制限を定めた時点では、街並みに合わない建物を規制することを目的としていました。しかし、現在は天井の高いものが好まれるようになり、天井裏にも防音性の高い材料や床下にも振動を抑える材料が使われることで、階高が高くなる傾向がみられます。安全性・快適性が求められているなか、太陽光パネルやオール電化など新しい機能への需要も高まっています。そこで、建物を建てたい区民ニーズや建物を利用される区民ニーズのほか、周辺にお住まいの区民ニーズにも応えつつ、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し、建物の高さ制限を緩和いたします。	5
014	個 人 送 等	郵 送 等	絶対に反対です。中目黒の再開発、祐天寺の再開発も終了。本屋やレコード屋が潰れまくっています。学芸大学駅商店街も東口から再開発で駅舎も工事中。次は都立大学駅、柿の木坂あたりが餌かな？	今回の緩和ルールは、いわゆる再開発事業やビルの高層化とは異なり、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ものです。 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を実現します。	7
015	個 人 送 等	郵 送 等	拙宅のはす向かいに洋食レストランが建物の2階と3階にあり、深夜まで大きな声を出す客とか、階下の駐車場で騒ぐ輩がいて当方も非常に迷惑を被っている。本改定案が成立すると、そのような外食産業が新規に開店したりして近隣住民にとって何も利益はなく迷惑この上ない。	レストランの立地など、建てることのできる建物の用途は用途地域で定められており、今回の見直しでは用途地域の変更は行いません。 今回の緩和ルールを活用した場合、現在の高度地区による絶対高さ制限の1.1倍まで、高さ制限を緩和することができるようになります。	7
016	個 人 送 等	郵 送 等	「原案の案」に当該見直しに該当する地域の地図が掲載されているが、拙宅が当該地図の「赤い地域」に含まれているのか正確には判定できない。もう少し具体的に該当地域を特定できないものか。	今回の見直しは、高度地区で絶対高さ制限を定めている範囲と、地区計画で建築物の高さの最高限度を定めている地区を対象としています。ご自宅やその周辺が上記の条件に該当するかどうかは、「めぐろ地図情報サービス」でご確認いただくか、区の窓口へお問い合わせください。	7

整理 番号	区 分	種 別	意見内容（要旨）	検討結果（対応策）	対応 区分
017	個 人	郵 送 等	第一種低層住居専用地域を除外するとあるが、そもそも拙宅がその地域に該当しているのかどうか良く分からないし、該当しているか否かを判定する材料も知らない。	今回の見直しは、高度地区で絶対高さ制限を定めている範囲と、地区計画で建築物の高さの最高限度を定めている地区を対象としています。ご自宅やその周辺が上記の条件に該当するかどうかは、「めぐろ地図情報サービス」でご確認いただくか、区の窓口へお問い合わせください。	7
018	個 人	郵 送 等	現状、拙宅の隣に近い将来マンションが建つという噂がある。拙宅は直の隣家なので日照権等で問題が起きないか危惧している。本見直し案が成立（マンション建立には有利になる）するまで着工を故意に待機していると思われる。	今回の緩和ルールを活用した場合、現在の高度地区による絶対高さ制限の1.1倍まで、高さ制限を緩和することができるようになります。このルールにより、高度地区の絶対高さ制限が緩和された場合においても、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ないことから、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なります。	7
019	個 人	郵 送 等	「第一種低層住居専用地域を除外する」理由が不明。「金持ち優遇」としか思えない。	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検討を進めています。	7
020	個 人	郵 送 等	<p>「学校すら建てられない」現実と乖離した「高さ制限緩和」論</p> <p>目黒区における絶対高さ制限の緩和検討は、区内の喫緊の課題である「学校建て替え問題」に直面した時、その議論の前提がいかに現実離れしているかを露呈させます。これは、「足元で火事が起きている最中に、屋根の塗り替えについて議論するようなもの」であり、行政として優先すべき事項が完全に履き違えられています。</p> <p>「砂上の楼閣」を築くような議論：</p> <p>区民の未来を育むべき学校という最も公共性の高い施設ですら、建築資材や人件費の高騰により老朽化が進む校舎での教育を余儀なくされています。安全で現代的な教育環境の確保という、最も基本的かつ緊急性の高い課題を解決できない状況で、商業的なメリットが主となる「高さ緩和」を議論することは、基礎工事ができていない「砂上の楼閣」を夢想するようなものです。</p> <p>「本質を見失った」ピント外れの議論：</p> <p>本当に議論すべきは、「どうすれば制限を緩和できるか」ではなく、「学校や公共施設といった区民生活に不可欠なインフラを更新できるか」であるはずです。緊急性の高い公共事業すら滞らせる問題の解決が先決であり、その議論を飛び越えて一般の高さ制限緩和に舵を切る姿勢は、「大局を見失った」ピント外れの対応と言わざるを得ません。</p>	<p>今回の緩和ルールは、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ものであり、ご指摘のような学校等の公共施設も緩和の対象となっていることから、良好な学習環境の確保や防災、環境への配慮につながるものと考えています。</p> <p>また、平成20年に建築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を実現します。</p>	7

整理 番号	区 分	種 別	意見内容（要旨）	検討結果（対応策）	対応 区分
			<p>区民感覚との「致命的な乖離」：</p> <p>区民が望むのは、まず何よりも子どもたちの安全な学び舎であり、災害時にも機能する公共施設の確保です。その切実な願いを無視し、都市開発ありきの緩和論議を進めることは、行政の姿勢として「区民感覚との致命的な乖離」を示しています。このままでは、本当に解決すべき問題から目を背け、「形式的な議論」に終始しているという批判は免れません。</p>		
021	個 人 送 等	郵 送	<p>今回の高さ制限の緩和のみならず、過去の様々な緩和（必ずしも目黒区によるものだけではありませんが、例えば耐火建築の時の建ぺい率緩和、地下室の容積率不算入などを含む）は確実に地価の高騰を助長しています。その結果本計画の目標である「住民が安心して住み続けられる」ことを確実に困難にしています。典型的な例（これに限定されませんが）は、相続で地価高騰により相続税を支払うために土地を売らざるを得ない、すなわち住み続けられない事例です。また、結果として購入に至った層は帰属性や公共性が薄いことも多く、住環境は治安やマナーの面から「安心して」に逆行する可能性が高いです。既に中目黒のGT周りでのごみやたばこのポイ捨てなどは年々悪化していると思います。</p> <p>「安心して住み続けられる」というのは、そもそも「住み続けられることをあくまで前提」に建物を災害に強くするなどの「安心」要件を付す意図と思いますが、そもそもの「住めること」という大前提が崩れることにつながる案は本末転倒ではないでしょうか。今回の高さ制限緩和を認める8条件は、高さ制限緩和との交換条件にせずに、そのまま課したほうが「安心」につながるのではないのでしょうか。過去において例えば「備蓄倉庫を延べ面積に入れない」などの「アメ」がなければ建築する方は備蓄倉庫をつくらないだろう、というようなモラルの低い建築主を想定した規制緩和が当然視されているのは区民を軽視していると思います。</p> <p>今回の見直しには第一種低層地域には該当しませんが、近隣の中高や商業地域の制限緩和で地価等が上昇すれば、少なからぬ影響を受けます。したがって、第一種低層地域にも影響は大きく、今回対象外だから関係ないとは決して言えません。もちろん地価は他の要因もありますが、規制緩和の影響も極めて重要です。規制緩和と地価のイタチごっこを助長する都市計画を見直していただきたく存じます。</p>	<p>地価が高騰しないかのご意見については、土地の課税額の基準は、路線価と地価公示地価をもとに、国の定める「固定資産税評価基準」に基づき評価しています。地価公示価格が変動する大きな要因は「人気≡有効需要」と「利便性の向上」です。利便性が高く人気が高い土地ほど需要（ニーズ）が高くなり、価格も上昇しますが、どのように影響するかは現時点では分かりません。</p> <p>今回の緩和ルールは、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ものです。</p> <p>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を実現します。</p>	7



整理 番号	区 分	種 別	意見内容（要旨）	検討結果（対応策）	対応 区分
022	個 人	郵 送 等	<p>何よりも大切なのは運用と区の管理です。第一種低層住居専用地域で、店舗兼用住宅と称して、商業施設を建て、2階が違法に商業利用されています。それを建築課に報告しているにもかかわらず野放しです。2階の利用だけでなく、臭い、目線、騒音等でも住民は苦しめられています。</p> <p>この建設が始まる前に目黒区に指導して欲しかったのですが、民間の審査で建築許可が降りてしまいました。</p> <p>今後、住民に多大な影響を及ぼす施設の建設については、民間任せにせず、目黒区がしっかり審査・管理・指導をしてほしいです。</p> <p>また、同じく第一種低層住居専用地域で、北側屋根に太陽光パネルを取り付けて、隣家とその反射熱と眩しきで被害を受けているという事例もあります。</p> <p>こちらを設置してからでは遅いので、助成金申請の時点で食い止められるように厳格な審査を要望します。</p> <p>また、被害者が安心して生活できるように、悪質な事例は助成金返還要求等、毅然とした対応をお願いしたいです。</p> <p>目黒区民の生活を守れるのは、目黒区職員の皆さまです。区民のために、何卒よろしく願い申し上げます。</p>	<p>目黒区では、住環境の保全と法令順守を最優先に、建築物の利用状況について適切な指導・監督を行っています。</p> <p>ただし、建築確認は国の法令に基づき民間の指定確認検査機関でも審査を行う仕組となっており、区が直接許可を出すものではありません。</p> <p>そのため、区としては違法利用や近隣への著しい影響が確認された場合、関係法令に基づき必要な指導を行います。また、区民からの通報や相談については、事実確認を行い対応可能な範囲で改善を促します。</p> <p>今後も、区民の皆さまの安心・安全な生活環境を守るため、制度の改善や運用の適正化に取り組んでまいります。</p>	7
023	個 人	郵 送 等	<p>前回（5月～7月）、「原案の案」に対して、意見（整理番号056）を提出しました。</p> <p>そこで、提起した、低層地域と高度地区の境い目でおきる紛争については、「地区計画における建築制限条例」によって、住民のまちづくり・地区計画づくりで、防いでいくことができると説明されました。今後検討していきたいと思います。</p>	<p>今回の緩和ルールは、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ものです。</p> <p>なお、目黒区では、地区の課題や特徴を踏まえ、目指すべき将来像を都市計画に位置付ける地区計画という手法を採用しています。</p> <p>目黒区内の地区計画の中には、ご意見のような目標・方針・地区整備計画（建築物の高さの最高限度をより厳しくするものや壁面の位置を制限しているものを含む。）を定め、地区の特性を生かした良好な住環境や美しい街並みなどを守り、誘導しているものもございます。</p> <p>また、地区計画は地元の発意と合意状況に応じてよりきめ細やかに定めるため、高度地区よりも優先されます。さらに、地区計画における建築制限条例を定めることで、建築基準法に基づく建築確認の検査対象となり、将来像の実現がより確実に担保されます。地区計画の策定を検討される場合は、区にご相談ください。</p>	7
024	個 人	郵 送 等	<p>高さ1.1倍とは直接関係ないかも知れませんが、法律、規制についての意見です。</p> <p>住環境を守るための法律が逆手に取られ、第一種低層住宅地に商店街を作りました。本来は自宅で商売していた人が引っ越してもその場所で商売が続けられるようにつくられた法律と聞いていました。</p> <p>しかし商店メインで住む人なんていない商店街を建設しました。</p>	<p>第一種低層住居専用地域は、「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」として東京都が都市計画法に基づき指定しております。</p> <p>店舗兼用住宅については、建築基準法施行令第130条の3に定める条件を満たす必要があります。</p> <p>区としては違法利用や近隣への著しい影響が確認された場合、関係法令に基づき必要な指導を行います。また、区民からの通報や相談については、事実確認を行い対応可能な範囲で改善を促します。</p>	7

整理 番号	区 分	種 別	意見内容（要旨）	検討結果（対応策）	対応 区分
			目黒区も住んでいないようであれば法律違反なので連絡下さいとおっしゃっていましたが、連絡しても取り締まっていないのが現実です。ほとんどが違反状態のまま放置されています。居住してなくても、利用者が、住居として使っていると発言すれば通ってしまう、これが現実です。住民は店舗群に迷惑しています。莫大なストレス、対価がありました。 どうか規制する際に、規制前に建物を建てた人や周りの住民のことを忘れないで下さい。	今後も、区民の皆さまの安心・安全な生活環境を守るため、制度の改善や運用の適正化に取り組んでまいります。	
025	個 人 送 等	郵 送	良好な低層住宅地を維持して、1.1 倍に高さを上げて、太陽光パネルがつけやすくなることにするのであれば、誰もが理解できるガイドラインをつくり、ルールを守るための書類審査などを徹底してもらいたいです。 我が家は、北面に設置された太陽光パネルの反射や熱の被害を受けています。非常識なつけ方を防ぐため、審査をもっと厳しくするべきだと思います。東京都や目黒区の助成金のおかげで大迷惑をしています。 常識のある人や業者ばかりではありません。何か新しいことをすれば、うまく利用しようとする業者が出てきます。 しっかり対策されたうえで、高さ制限の見直しを切に願います。	今回の緩和ルールは、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ものです。緩和ルールの運用に当たっては、本ルールが適用される一定の条件について、わかりやすいパンフレット等を作成し公表する予定です。 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を実現します。	7
026	個 人 送 等	郵 送	前回に提出された住民の意見の中では、老朽化したマンションにお住まいの方々から、切実な声が出ていました。今回の見なおし案はこうした建て替え問題に限定・集約し、他の建物計画とは差別化することはできないでしょうか。	今回の緩和ルールは、耐震性が懸念される老朽化したマンションの建替え等の促進に向け、マンション建替円滑化法に基づく容積率許可を受けた場合についても、緩和ルールを活用できることとしました。 なお、今回の緩和ルール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 倍といたしますが、今後、社会状況の変化や区民ニーズなどの動向を注視したうえで、建物の機能やトレンドが変わってきた場合、一定の条件や 1.1 倍という数値を見直すこともございます。	7
027	個 人 送 等	郵 送	建物の質の向上等をめざした規制緩和と、良好な住環境をめざすことのかねあい・調和について、もう少し工夫をしていただけたらと思っています。 また、今後の検討にあたって、住民参画の場も工夫していただけないでしょうか。11/19 にあった区役所レストランでの教室型説明会は、たったの 5 人の参加だったと聞いています。住民間にある賛成・反対の意見も冷静に議論できる場、誤解をとく場があってもいいと思います。 （かつて、清掃工場反対運動からリサイクル施策の確立へ、都立大あと地の建設業議会が事実上の円卓会議へ。そして、祐天寺駅周辺	今回の建物の高さ制限のあり方の見直しに関する住民参画については、これまでに「目黒区都市計画マスタープラン（令和 5 年 4 月改定）」の素案説明会（11 回開催）や、令和 6 年に行った「これからの区にふさわしい建物の高さに関する説明会（6 回開催）」、7 年には「建物の高さ制限の見直し（都市計画原案の案）」を 6 回開催し、区民の皆さまのご意向を把握しながら丁寧な説明に努めてきました。 これからも、区民の皆さまの多くのご意見がいただけるように丁寧な説明に努めてまいります。	7

整理 番号	区 分	種 別	意見内容（要旨）	検討結果（対応策）	対応 区分
			問題一区とコンサル案を撤回し、住民主導で合意形成がすすんでいる。11/21・22に社会実験も行われる。）		
028	個 人	郵 送 等	<p>今回の都市計画の変更の原案に対して、目黒区と他区との間で基準が違う事でどういう違いがあるのかを明示してほしい。</p> <p>将来のビジョンを持ってそれに対する今回はここまで、将来はここまでにするとか…。</p>	<p>今回の都市計画（高度地区）については、各区の地域特性に応じて区ごとに定めるものです。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検討を進めています。</p>	7