

「建築物の絶対高さ制限・敷地面積の最低限度の都市計画変更」
二次素案に対する区民意見等の概要と区の考えについて

平成20年8月
目黒区都市整備部都市計画課

「建築物の絶対高さ制限・敷地面積の最低限度の都市計画変更」

二次素案に対する区民意見等の概要と区の考えについて

良好な住環境を保全・形成していくため、区内全域を対象として都市計画制度を活用した建築物の絶対高さ制限及び敷地面積の制限について見直しを行ない、平成 19 年 11 月に都市計画変更の一次素案を公表し、説明会を開催するなど、区民の皆さんからご意見・ご要望を頂きました。頂いたご意見等を踏まえて二次素案を作成し、本年 5 月 30 日に区報臨時号などで公表し、説明会を実施しました。

寄せられたご意見等の概要と区の考えは、以下のとおりです。

なお、都市計画変更案の公表は、本年 10 月ごろを予定しています。そして、「建築物の絶対高さ制限」については本年 11 月ごろ、「敷地面積の最低限度」については 21 年 3 月ごろ都市計画変更の決定を行なう予定です。

1 意見・要望の状況

(1) 説明会

日 時：6 月 10 日(火)～20 日(金) 5 地区・全区 計 6 回

参加者：105 名

(2) 文書・メール

文書・メール等の件数 22 件(個人 16、団体 6)

(3) 電話等

電話等の件数 11 件(施行時期や高さの緩和条件などの照会は多数)

2 意見等の内容による区分(118 件)

(1) 建築物の絶対高さ制限について(79 件)

A：高さ制限の規制値について 10

B：高さ制限の導入について 19

C：高さ制限の既存建物に対する適用除外について 6

D：高さ制限の大規模敷地における特例について 27

E：高さ制限の地区計画区域内・その他の特例について 8

F：高さ制限の都市計画変更決定・施行の時期について 9

(2) 敷地面積の最低限度について(7 件)

G：敷地面積の最低限度について 7

(3) 都市計画変更の進め方、街づくり一般・その他について(32 件)

H：都市計画変更の進め方について 12

I：街づくり一般・その他について 20

3 意見等に対する対応の区分と主な内容

(1) 区分と件数

区 分	件 数
施行までに明確にすべきもの	2
今後の検討課題としたもの	10
その他・意向に沿うことは困難であるもの	106

4 意見・要望と区の考え

(1) 建築物の絶対高さ制限について

《凡例》	
対応の区分	○: 施行までに明確にすべきもの □: 今後の検討課題 ◇: その他・意向に沿うことは困難であるもの
意見の分類	〔説〕: 説明会 【文】: 文書・メール 〈電〉: 電話・来庁

NO. (番号)	意見要望	意見の 分類	区の考え	対応の 区分
	A: 高さ制限の規制値について			
A1	斜面地に建てる場合の絶対高さ制限は、どのように算定するのか。	〔説〕	敷地の平均地盤面からの高さとなります。急な斜面などでは、斜面地の高さ3mごとに平均地盤面を設定し、それぞれの平均地盤面から該当する建築物の各部分の高さを、絶対高さ制限の規制値内に収める必要があります。	◇
A2	目黒通り沿道の地域ではこれまで、建物の高さ制限が30mであったが、今回40mに変更されているがなぜか。	〔説〕	目黒通りは東西方向の道路であることから、現在は、商業地域であっても、北側住宅地に配慮して斜線制限のみの第3種高度地区がかけられていますが、絶対高さ制限は定められていません。そこに今回、新たに40mの絶対高さ制限を定めるというものです。	◇
A3	商業地域と住居系地域が接する部分では、高さ制限を段階的に定められないか。	〔説〕	段階的に制限値を定めていく考えもありますが、今回は、早急に現在の街並みから突出する建物を制限する必要があり、現在指定されている用途地域・容積率を基に、区全体として一定の基準で規制値を算定しました。都市基盤や市街地の状況に応じた調整はしましたが、部分的な規制値の調整は、それぞれの地域特性に応じて、地区計画などで対応していくものと、考えております。	◇
A4	第一種低層住居専用地域は、既に10mないし12mの制限がかかっているという認識でよいか。10mの制限は、何階をイメージしているのか。	〔説〕	第一種低層住居専用地域については、用途地域の制限の中で、建物の絶対高さが定められていますので、ご指摘のように現在既に制限されているということです。絶対高さが10mであると、概ね3階程度になります。	◇
A5	老朽化マンションの建替えを考えた場合、現在よりも増床できるような制限にしてもらえないと困る。	〔説〕	老朽化マンションの建替えについては、建設資金などの必要から、建替えに際して保留床を確保してその売却益を当てるといったことが行なわれていますが、老朽マンションのみの建替えをしやすいするために、制限を緩めるということは、出来ないと考えています。老朽マンションの建替えの問題は、法制度の	□

			あり方も含めて、別途、総合的に検討すべき課題であると考えています。	
A6	今回の絶対高さ制限は、商業地域に甘く、その他の地域にとっては厳しいのではないか。	〔説〕	絶対高さ制限の規制値の算定にあたっては、現在指定されている用途地域・容積率を基本とし、一般的な建築計画で容積率を活用することとしました。商業地域は指定されている容積率が高く、また、商業活動への配慮も必要なことから、結果として他の地域と比べて、規制値が高くなっていますが、特に商業地域を甘くしたことなどではありません。これまで良好な住環境を守るために様々な規制、誘導を行ってきましたが、それでも建築紛争が減らないのが現状であり、そういった現状を踏まえて今回、実効性のある規制値として、都市計画変更を提案させていただいています。ご理解いただきたいと思ひます。	◇
A7	自由が丘など、現在は道路幅員が狭く高い建物が建たない所でも、道路が拡幅されることを見据えて、指定容積率が使えるような制限値になっているが、本当に道路が拡幅されるのか疑問である。	〔説〕	今回の絶対高さ制限は、現在の用途地域は変えないこと、指定容積率は活用できることを前提に制限値を設定し、規制緩和などによる急激な市街地の变化に対応するため、緊急避難的にこれまでの街並みから突出する建物を制限しようとするものです。自由が丘については、市街地の実態に即した規制値としたものです。今後、道路拡幅などの状況の変化に応じて地区計画などにより、街並みの形成と併せて、地域に相応しい高さ制限をしていくことが、必要であると考えています。	◇
A8	自由が丘駅周辺地域が原則値より10メートル低く設定されているが、駅前広場再整備、都市計画道路の拡幅整備などが予定されており、今後の街づくりの発想を妨げ、街の発展を阻害する要因になりえるので、原則値に戻して欲しい。	〔文〕	駅周辺や幹線道路沿道の高さの制限値については、それぞれの地域に指定されている用途地域・容積率を基に原則の数値を算定し、さらに道路などの都市基盤の整備状況を加味して、設定しました。自由が丘駅周辺については、一次素案に対して頂いたご意見に基づき、再度、市街地状況と都市基盤の状況を詳細に検討しました。その結果、一次素案を変更する必要がないと判断し、二次素案としてお示ししました。現時点では状況等に大きな変化がなく、変更する考えはありません。	◇
A9	都立大学駅前、自由が丘駅前、目黒通り沿道（大鳥神社から清水まで）の絶対高さの規制値を40mから30mとすべきである。西小山駅前の商業地域部分の絶対高さは、20mとすべきである。	〔文〕	一次素案で頂いたご意見により、駅周辺地区などで、市街地状況と道路整備状況などを詳細に検討しましたが、変更の必要がないと判断し、二次素案としてお示ししました。よって、現時点では状況等に大きな変化がないので、変更する考えはありません。	◇
A10 (10)	現在所有している建物の高さが30mであり、今回の変更でその地域は20mの規制となるが、影響はあるか。	〈電〉	今回の絶対高さ制限では、現在建っている建物の高さが、絶対高さ制限を超える場合、建替えの際、その超えた部分について、用途、形状が同じであれば建築できることとしました。したがって、現在所有されている建物	◇

			を建替える場合、今回の絶対高さ制限については、一定の条件にあえば、適用除外となります。なお、日影規制や容積率などの規定については、現行の規制に適合させる必要があります。	
	B：高さ制限の導入について			
B1	品川区との境界部で、品川区側では、50坪もない様な所に14階建てが建てられ、目黒区側では、同じ通りにあるにもかかわらず4～5階しか建てられない。何故、隣同士の区でこんなにも違うのか。今回、絶対高さ制限を定めれば、このようなことはなくなるのか。	〔説〕	今回の都市計画変更は、目黒区のみに対応される高さ制限です。品川区では、現在のところ絶対高さ制限を定めていく予定はない、と聞いております。目黒区が都市計画変更しても、品川区側では規制はかかりません。また、西小山駅周辺の建物の高さの平均は7m程度ですが、その理由は、目黒区側でも容積率が400%に指定されていますが、道路の幅員が狭く、指定されている容積率が使えない状況にあり、結果として高い建物にならないということです。	◇
B2	なぜ、市街地再開発事業区域は、絶対高さ制限の対象区域から外されているのか。	〔説〕	市街地再開発事業区域は、都市基盤の整備や建築物の用途・形状などについて、法にもとづく都市計画決定をしています。建築物の高さ制限についても定められていることから、今回の高度地区の変更による絶対高さ制限は必要ないと考え、対象区域から外したものです。	◇
B3	絶対高さ制限と三田二丁目で行われている木造住宅密集地域整備事業の関係は、どうなっているのか。	〔説〕	建築物の絶対高さ制限と木造住宅密集地域整備事業とは、直接的な関連はありません。敷地面積の最低限度のほうは、密集市街地の防災性の向上などに貢献するものと考えています。なお、三田二丁目で行っていた共同建替えなどの街づくりは、国の事業制度である「特定住宅市街地総合整備促進事業」に基づくものでしたが、現在、事業は完了しています。	◇
B4	自分の敷地は、今回の変更で高さ制限が17mになるが、マンションをつくるのであれば、そのメリットがあるのかもしれないが、戸建住宅を建てる場合には、なんのメリットもないと感じる。かえって、これまでの環境が悪くなるのではないのか。	〔説〕	ご指摘の地域は、現在、絶対高さ制限が45mに定められている地域であり、今回の変更で17mに制限を強化しようとしているものです。したがって、マンション建設などにとっては、これまでより制限が厳しくなりますし、戸建住宅にとっては、日影になるなどの住環境の悪化が一定程度防げるメリットはあるものと考えています。	◇
B5	自分の敷地は、第一種中高層住居専用地域にあり、斜線の許す範囲で高いマンションが建てられる。さらに、周辺では建築紛争は起こっていないので、制限を行うのであれば問題になっている地域だけを対象に行って欲しい。	〔説〕	今回の都市計画の変更を行うにあたっては、区内で起きている建築紛争の実態把握も行っており、紛争の約4割が建物の高さに起因することも明らかになっています。建築基準法の緩和などにより、建築物の高さがこれまでより高くなることについては、全国的な問題となっており、いかに住環境を守って行くかが課題となっています。その対応として、	◇

			新宿区や練馬区などでも、都市計画を変更し絶対高さ制限を行ないましたし、隣接の渋谷区でも現在取り組みを進めています。こうしたことから、今回の区内全域を対象とした建築物の絶対高さ制限は、必要であると考えています。	
B6	高い建物は住環境を悪くし、低い建物は住環境に影響を与えないとの認識は違うのではないかと。高く細長い建物の方が、影の影響は少ないと思う。住環境を守るためには、高さではなく、建ぺい率や容積率を低くすべきではないか。	〔説〕	建ぺい率や容積率をより厳しく制限するほうが、高さを制限するより有効であるケースが多いと考えられますが、土地の権利に直接影響することになり、区全域を対象とすることは、難しいと考えています。地域で合意形成が図られ、地区計画などにより建ぺい率や容積率を別途定めることは、大変有効であると考えます。	◇
B7	絶対高さ制限を決めるよりも、用途地域を変更して欲しい。	〔説〕	用途地域を変更するためには、新たな道路整備が行われ、それに合わせた市街地を誘導する場合や、地区計画の策定などを通じて、その街の将来像を明確にし、その将来像の実現のために適切な用途地域に変更するといった手順が東京都から示されています。それぞれの地域の皆さんで街づくりの取り組みを進め地区計画などを定めて、必要な用途地域等の変更を検討していただきたい、と考えます。	◇
B8	今回の高さ制限を検討するにあたって、周辺区とどのような協議を行ったか。また、制限の方向性としては、新宿型なのか練馬型なのか教えて欲しい。	〔説〕	絶対高さ制限については、区として決定すべき事項ですので、隣接部などとの情報交換は行っていますが、制限の内容などは区独自の考え方で検討しています。たとえば、国道246号線沿道などでは、現在取り組みを進めている渋谷区と目黒区とは、考え方が違っています。なお、制限の方向性としては、目黒区の市街地特性に基づくもので、区独自のものと考えています。	◇
B9	天空率を使わなくても、斜線の許す範囲でいくらかでも高く出来る敷地なのに、これまで、用途地域の変更にもとない容積率が減らされたり、日影規制が導入されたり、いろいろな制限が課されてきている。そういった経緯も踏まえて欲しい。土地の資産価値も下がってしまうのではないかと。	〔説〕	都市計画は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るために行なう土地利用、都市施設の整備等に関する計画です。土地利用制限については、これまで住環境の保全等を目的として、たとえば用途地域の区分を8種類から12種類とするなど規制を強化してきました。また、建築紛争への対応などのため、ご指摘のような規制強化も行なわれてきました。しかし、今回の高さ制限の見直しは、近年の建築動向や建築基準法などの改正により、これまでの街並みにそぐわない高さや規模の建物が建築されるようになり、周辺環境に与える影響が大きく、近隣紛争となっていることが背景にあります。ご理解いただきたいと思います。	◇

			また、絶対高さ制限による地価等への影響については、一概に評価はできないものと考えます。	
B10	制限値が高い、低いとの意見はいろいろあると思うが、住み続けたいまちを目指すのであれば、もっと地域特性に対応したきめ細かい検討が必要であると考えます。	〔説〕	今回の絶対高さ制限は、規制緩和などによる急激な市街地の変化に対応するため、緊急避難的にこれまでの街並みから突出する建物を制限しようとするもので、現在の用途地域は変えないこと、指定容積率は活用できることを前提に制限値を設定しました。地域特性に応じたよりきめ細かい対応も必要であると認識しています。今後は、区全域を対象とした今回の都市計画変更を基本として、それぞれの地域特性に応じて、地域の皆さんで街づくりを進めていただき、地区計画などにより、街並みの形成などと併せて、地域に相応しい高さ制限をしていくことが、必要であると考えています。	◇
B11	今回の都市計画変更では、区や都が選定している景観のよい場所を継続してまもっていきこうという目的も達しているのか。目黒1-2の坂は、環状6号線周辺の基準が実行されると富士がかうて見えた坂になってしまう。もう一度、このような場所の洗い出しと対策を検討して欲しい。	【文】	良好な都市景観の形成は、区としても大切な課題であると考えております。現在、景観法に基づく「景観計画」の策定を進めています。しかし、今回の高さ制限の見直しは、近年の建築動向や建築基準法などの改正により、これまでの街並みにそぐわない高さや規模の建物が建築されるようになり、周辺環境に与える影響が大きく、近隣紛争となっていることが背景にあります。したがって、富士山などの眺望を確保することなどは、検討の視点が異なっていますので、別途の取り組みが必要であると考えています。	□
B12	この度の「建築物の高さ制限」に次の理由により強く反対する。 区民への周知がなされていない。区報臨時号を新聞折込で配布したと云うが、現在区民の半数が新聞をとっていない。一次素案の公表から1年後の今年11月に実行するとは周知期間が足りない。このような重大な問題を短期間で決定しようとするのは横暴である。 区民の財産価値を損なうものであり、憲法にも反する。高ささえ抑えれば良好な環境が保てるわけではない。良好な環境を作るには、建ぺい率、容積率を減らし「庭を、土を、樹木をふやして下さい」と指導すべきである。 せめて「決定してから数年で実行」にして欲しい。	【文】	区からのお知らせは、区民の8割以上の方にご覧いただいている区報での周知を原則としています。そこで今回の都市計画変更についても、新聞折込みで区報を配布したほか、駅のスタンドに置いたり、ホームページに掲載したりしています。また、今回の二次素案の説明会については、町内会の掲示板にも掲示していただきました。今後も周知徹底が図られるよう努力していきます。「都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため」に、法の手続きに従って行う都市計画制限の変更については、憲法に反することではない、と考えています。建ぺい率や容積率をより厳しく制限するほうが、高さを制限するより有効であるケースが多いと考えられますが、土地の権利に直接影響することになり、区全域を対象とすることは、難しいと考えています。地域で合意形成が図られ、地区計画などとして定めることは、大変有効であ	◇

			<p>ると考えます。 今回の取り組みは、建築基準法の緩和などにもなう急速な市街地の変化に対応するために進めているものです。 また、一刻も早く制限すべきであるという区民の皆さんのご意見もありますので、本年11月の決定・施行を目指しているものです。</p>	
B13	<p>都市計画としても、目黒区は山手線に隣接した都心部であるのに低層を目指すことだけが望ましいとは思えない。大規模な開発が困難になると企業の進出も控えられ、今後の区の方針としてよいか危惧している。</p>	【文】	<p>都心に近くに立地する目黒区ですが、区内の約97、8%が5階建て以下の低中層の市街地で良好な住環境が形成されています。今回の取り組みは、この現状の街並みを基本とし、地域から突出する建物を制限していくものです。また、高さ制限の規制値の算定にあたっては、用途地域に応じて、一般的な建て方で指定されている容積率を使用できること、さらに、一定の敷地規模があり周辺環境に配慮したものについては、緩和する制度も設けましたので、街の発展を制限することにはならないと考えています。</p>	◇
B14	<p>低層過密な場所をむしろ道路整備を含め集約化することのほうが、目黒区の住環境改善につながると考える。厳しく規制をかけるのは、憲法違反ではないか。財産権の侵害だ。区が規制すべきではない。</p>	【文】	<p>密集市街地の改善には、ご指摘のように道路整備を含めた共同建て替えなどにより集約化することは、大変有効な手法であると考えます。今回の高さ制限では、現行の容積率が活用できるよう、かつ大規模敷地における緩和措置を設けていますので、共同建て替えなどの取り組みを大きく制限することにはならないと、考えています。</p> <p>また、今回の都市計画制限の変更は、都市計画法の目的を実現するためのものであり、憲法違反にはならないと考えています。かつ、基礎自治体として区が主体的に取り組むべきものであると考えています。</p>	◇
B15	<p>上目黒一丁目再開発は建物高さが高すぎる。45階建てはおかしい。これを見逃しておいて、今回の規制はおかしい。</p>	〈電〉	<p>都市の健全な発展のためには、駅周辺などでは、都市機能を強化するため都市基盤の整備とあわせて、建物を集約した面的整備が必要な地区があります。こうした地区では、法定の市街地再開発事業として、都市計画による位置づけを明確にしたうえで、事業を進めています。上目黒一丁目再開発についても、こうした法定の市街地再開発事業のひとつです。</p>	◇
B16	<p>築37年のマンションの建て替えを検討している。現在の容積率制限を超えているので、容積率の割増がある総合設計を活用した隣地との共同建て替えを念頭に検討していたが、絶対高さ制限により、総合設計制度の活用が困難となり、当マンションは将来に亘り建て替えが不可能になってしまう。既存不適格マンションにとって、唯一建て替えの道が残っ</p>	【文】	<p>今回の高さ制限については、一般的な建て方で現行の容積率を活用できるように規制値を設定しております。また、既存建物は、現在の高さまで建て替えができること、大規模敷地では一定の条件で緩和できることなどの特例を設けています。しかし、現在の街並みや良好な住環境を維持していくためには、地域から極端に突出する建物については、制限</p>	□

	ているのが、容積割増制度であり、今回の絶対高さ制限はその適用可能性を極めて少なくする。この問題を放置したまま絶対高さ制限の都市計画決定をすることには、絶対反対である。		が必要です。総合設計制度についても、周辺環境への一定の配慮をしたものであれば十分活用できるものと考えています。容積率が超過している既存マンションの建替えなどの問題は、都市計画だけでなく、国の制度改正なども含めた住宅政策の中で検討すべき内容であると考えています。	
B17	絶対高さの制限により、容積率が使えなくなってしまう。敷地の利用価値が下がる。	〈電〉	今回の絶対高さ制限では、現行の用途地域や容積率に基づき、一般的な建て方で容積率を活用できるよう規制値を設定しております。また、大規模敷地では一定の条件で緩和できることなどの特例を設けています。よって、一概に敷地の利用価値が下がるとは言えないと考えています。	◇
B18	「一次素案に対する区民意見等・・・」を読み、区の考えは誤りであるとの確証を得たので、高さ制限案はただちに撤回して欲しい。規制値そのものが根拠がない。なぜ、17mの建物がベタベタと立ち並ぶと良好な環境になるのか、区の考えは全く誤りである。施行時期について、周知期間を十分とるよう求める意見が大多数である。二次素案説明会で担当者は、「建築紛争がなくならぬ為」というが、高さ規制で紛争は絶対なくなる。紛争の原因は様々である。反対をやられたこともやったこともあるので、よくわかっている。どうしても規制したいのであれば、その地域だけにして欲しい。	【文】	一次素案に対して頂いた区民意見等の概要と、それに対する区の考えの詳細は、ホームページ等で公開しています。規制値の根拠や施行時期について、また今回の取り組みの背景となっている規制緩和による問題などについても、考えを示していますので、ご覧ください。規制値の根拠としては、区内の建物の約98パーセントは5階建て以下で、高さは17m以下ですので、良好な住環境を保全・形成するためには、現状の街並みから突出する建物を制限する必要がある、用途地域や容積率に応じて、規制値を設定しました。建築紛争については、建物の高さに起因するものの割合が高く、相当の効果があるものと考えており、区内全域を対象とする必要があると考えております。	◇
B19 (29)	二次素案を区報で読んだが、特に問題ないと思うが、建築後の屋上に建て増しする(物置・バルコニーという位置づけかも知れないが)といった違法建築を厳しく取り締まって欲しい。また、「建築物の絶対高さ、敷地面積の最低限度」を守っていれば、おのずと「景観」に関する条件もクリアすると思う。	【文】	今回の絶対高さ制限・敷地面積の最低限度の都市計画変更への取り組みについて、ご理解いただいたものと存じます。なお、建築後の屋上増築などの取り締まりは、建築行政のなかで対応しています。また、現在区では良好な都市景観を形成するため、景観法に基づく「景観計画」の策定に取り組んでいます。都市計画制限と合わせて、総合的な視点で良好な景観の実現に努めてまいります。	◇
	C：高さ制限の既存建物に対する適用除外について			
C1	区報の記述で、4面の絶対高さ制限が施行された段階で、制限を超える建築物が工事中の場合は高さ制限が適用されないが、次の建て替え時には規制値が適用されるというものと、1面のマンションは既存の高さまで建て替えることができるというものがあり、矛盾していないか。	【説】	既存建物の建替えの場合には、現在の高さまで建てることを認めるというのは、既にそこで居住しているあるいは、利用している人の権利を守ること、すでに現状の街並みの一つとなっている、という考え方に基いています。また、これから建てようとするもので、都市計画変更の施行日にすでに工事を始め	◇

			たものは、計画を変更することは現実的に無理であるため、今回に限って絶対高さ制限を適用除外にしております。	
C2	第一種低層住居専用地域に建っているマンションについても、既存の建築物の適用除外は適用されるのか。	〔説〕	第一種低層住居専用地域では、用途地域の制限として、既に絶対高さが10m、一部では12mに決まっており、今回の絶対高さ制限の対象区域からは除外しています。今回の取り組みは、用途地域は変更せずに、現在決まっている用途地域・容積率を基本として高度地区による絶対高さ制限を定めるものです。また、区報臨時号に記載されている既存建築物の適用除外は、都市計画変更で定める絶対高さ制限に限られます。建築基準法に規定されている第一種低層住居専用地域での高さ制限に対しては適用することはできません。	◇
C3	今住んでいるマンションは、建てられた後に、用途地域が変更され第一種低層住居専用地域となったことにより、建蔽率や容積率が下げられ、高さについても不適合となった。マンションの老朽化により建替えようとした場合、今と同じ規模には建替えられない。こういったケースについても、絶対高さ制限の特例という形で今の高さまででは建てられるようにしてもらいたい。区だけで解決出来ない問題であるならば、こういったアクションを起こせばよいのか、アドバイスが欲しい。	〔説〕	既存マンションの建替えの問題は、国の法制度のあり方を含めて、総合的に検討すべきことだと考えています。特に第一種低層住居専用地域に立地するものについては、用途地域のなかで建築物の高さが制限されており、現行法のなかでは対応できないものです。他の用途地域であれば、周辺地域も含めて街づくりを進め、地区計画などを策定することにより、地域独自の高さ制限などとするのが可能です。したがって、ご指摘の問題は、目黒区だけでは解決する事は出来ず、法律上の問題を含めた検討が必要ですので、現時点では、残念ながら方向性をお示しすることは困難です。	□
C4	区報の意見で「既存高さまでの建て替えを認めるべきでない等」があるが、一部の積極的な人の意見で、本来の目黒区の土地の多数を占める人の意見を消しているのではないか。	【文】	今回の取り組みは、近年の建築動向や建築基準法などの改正を背景に、区全域を対象として、現在の街並みの保全・生活環境の確保を目的に、実効性の高い規制値を設定しました。その結果、一定の既存不適格建築物が生じることとなるため、既存マンション居住者の生活権や財産権の確保などへの配慮が必要であると判断し、既存の高さまで建替えを認めることとしたものです。こうした既存建物への配慮の必要性をご理解いただけるよう、引き続き説明等をしていきたいと考えています。	◇
C5	既存建築物の適用除外で、既存建物と同程度の形態とは具体的にどんなことか？	〈電〉	基本的には、絶対高さの制限を超える部分の水平投影面積の合計を超えず、水平投影部分の形状と同程度であることや、立面としては見付け面積の合計を超えないことなどですが、詳細は今後、認定基準としてお示ししていきます。	◇
C6	既存建築物の定義が「建築工事が完了してい	【文】	今回の絶対高さ制限は、区全域を対象とし	◇

(35)	るもの」となっているが、「建築工事着工済みのもの」とするべきである。		て、現在の街並みの保全・生活環境の確保を目的に、実効性の高い規制値を設定しました。その結果、一定の既存不適格建築物が生じることとなるため、既存マンション居住者の生活権や財産権の確保などへの配慮が必要であることや、すでに現状の街並みの一つとなっているものと判断し、緩和措置を設けたものです。したがって、既存建築物の捉え方も、絶対高さ制限が施行された時点で、実際に建っている建物としたものです。工事に着手している建物については、建築基準法の規定による「既存不適格建築物」となり、建替えの際には、絶対高さ制限に適合させることが必要となります。	
	D：高さ制限の大規模敷地における特例について			
D1	大規模敷地における特例を受けるとき、用途地域が跨る敷地の場合の接道条件や、面積規模条件の考え方を教えて欲しい。	〔説〕	面積の取り方について、商業地域にある部分で緩和を受けるためには、商業地域にある部分だけで、面積要件を満たす必要があります。その他の地域では、商業地域にある部分も含めて面積要件を満たせばよいこととしています。緩和を受けられる部分は、商業地域にある部分の面積が、商業地域における面積要件を満たしていなければ、商業地域以外にある部分だけとなります。接道条件は、敷地がどこの地域に含まれているかは関係なく、敷地全体で、6 m以上の道路に1/6以上接していなければなりません。	◇
D2	大規模敷地における特例について、敷地面積が大きいだけで高さが緩和されるのはおかしいのではないか。自由が丘の特性を踏まえて、もう少しきめ細かい対応は出来ないか。	〔説〕	自由が丘駅周辺については、特に現在の街並みや道路の整備状況を考慮し、規制値を原則から10 m下げています。大規模敷地の特例の考え方は、区全体に適応できる基準として考えています。自由が丘駅周辺などの商業地域においては、商業地としての活力の維持なども考慮する必要があると考えています。緩和にあたっては、単に敷地面積が大きいというだけでなく、周辺環境への配慮を求める趣旨で、外壁の壁面後退や緩和のない隣地斜線の適用、接道要件など一定の制約条件を設けています。	◇
D3	大規模敷地における特例を受ける為の基準案という事で、6 m以上の道路に当該敷地の長さの合計の6分の1が接しているという、条件が書かれているが、具体的にもう少し解りやすく説明して欲しい。	〔説〕	大きな敷地で高さを緩和するという事は、交通量、安全上、防災上の問題も考慮しなければいけませんので、ある程度の幅員の道路に敷地の一定の長さが接している必要がある、という考えです。1/6という数字は、総合設計制度など容積や高さの緩和が受けられる制度を適用するときに使われる数値で、間口と奥行きの関係が1：2の敷地形状を想定	◇

			しています。	
D4	大規模敷地における特例をつくれれば、いまより紛争が増えると思うが。 緩和を受けるためには、近隣住民の同意が必要なのではないか。	〔説〕	建築紛争を減らしたい、というのが今回の都市計画変更の目的のひとつとなっています。区の市街地特性を踏まえ、制限値は実効性の高いものとしています。しかし、規制を強くすれば良いというものではなく、都市の活力というものも考えなくてはなりませんし、また、地権者の方の権利も考えなくてはなりません。よって、制限を厳しくする一方で、大きな敷地であれば、一定の条件をつけることにより、ある程度高くしても周辺に対する影響を防ぐ事が出来ますし、特に商業地の場合は、商業の活性化の観点から、土地利用上の自由度の確保ということも考慮する必要があります。以上のことから、今回、こうした特例の規定を設けたものです。また、昨年、良好な住環境を保全・形成するため「住環境プロジェクト」として総合的な取り組みを進め、その一つとして「住環境整備条例」を制定しました。その中では、建物を隣地から離すことや、歩道や駐車場をつくること、一定の空地を確保することなど、建築に伴う周辺への影響を軽減する措置が盛り込まれています。住環境に対する配慮については、都市計画制限だけでなく、こういった施策と合わせて総合的に取り組んでいます。また、土地利用制限の運用における住民参加の問題は、他の規制の運用や地域の街づくりなどとの関係も含め、総合的に検討すべき課題であると認識していますが、ただちに制度化することは困難であると考えています。	◇
D5	商業地域以外の地域においては、まだ、2倍という数値が残されている。公益施設に対応するのであれば、許可による特例で充分対応出来るのではないか。	〔説〕	17mと20mに規制している地域には、特に大規模な公共施設で、現在、既に制限値を越えているものが一定程度あります。学校や病院などの様に大規模な敷地にいくつもの建物があるとか、建物の性質上どうしても高く建てなくてはならないものもあります。その場合、許可による特例で対応しようとする、個別のケースごとに許可条件を検討することになり、建築主及び周辺の住民の方にとっては事前に許可条件が想定しにくいなどの問題があります。そのため、周辺への配慮条件については一律の基準を設けて対応したほうが良いと考えています。区としては、今回かなり踏み込んだ数値で規制しているので、様々な問題に対して柔軟に対応できる仕組みにする必要があると判断したものです。	◇

D6	<p>大規模敷地における特例について、条件の中に、公開空地が市街地環境の改善に有効に使われる設置方法の条件を定めたらどうか。（現在、総合設計制度を利用してつくられる公開空地は、街にとって本当に有効に設置されているとは思っていない。有効な公開空地がつくられるのであれば、一定程度の容積アップが行われても良いと思う。）</p>	〔説〕	<p>大規模敷地における特例を適用するための条件は、周辺への配慮の考え方として、規制値として定めた高さを割増するものに対する条件であることから、高さに直接起因する周辺への影響を軽減させるものとすべきであると考え、隣地からの外壁面の後退や後退緩和のない隣地斜線を条件としたものです。後退緩和のない隣地斜線などは、高い建物を建てる建築計画に対して一定程度の制約になるものと考えています。なお、市街地環境の向上については、良好な住環境の保全・形成に資する施策として、本年4月から施行している「住環境整備条例」で大規模な開発に対して公開空地の設置などを義務づけており、これらの施策と合わせて対応していきます。</p>	◇
D7	<p>今回の絶対高さ制限についてのコンセプトは大賛成である。しかし、大規模敷地における特例は、問題だと思う。近隣での例を上げると、東京医療センターで宿舍が建築された時は、北側市街地にまったく配慮してない計画が建てられ、周辺住民に対する対応も不適切であった。公共的な施設であるから、周辺環境に配慮されたものが出来るということについては、信用できない。</p>	〔説〕	<p>今回の絶対高さ制限で、大規模敷地における特例を受けるためには、周辺環境への配慮の規定があり、建築審査会の意見を聴いた上で、区長が認定するというプロセスを踏む仕組みとなっています。区では、今回の都市計画変更のほかに、「住環境整備条例」の制定など関連する条例の制定や改正も同時に進めてきており、住環境の保全・形成のための総合的な施策を行っています。また、今回の高度地区の変更では、かなり踏み込んだ規制値を設定しているため、現況で制限値を超える建物が一定程度生じます。そういった建物に対する対応としても、大規模敷地における特例が必要であると考えています。なお、公共的な施設であれば、どんなものでも制限値を超える建物を認めていくことは考えていません。</p>	◇
D8	<p>10,000㎡の敷地では、制限の2倍まで許されるなど大規模敷地についての特例を設けると、狭小敷地の価値が下がるのではないかと。また、敷地を大きくするために地上げが横行し、区の現在の住環境が変わってしまうのではないかと。都立大跡地で起こった問題を再現してしまうのではないかと。</p>	〔説〕	<p>いくつかの敷地をまとめて10,000㎡にするというのはかなり難しいことであると考えています。大規模敷地における特例については、次のような考えで設定しました。敷地が大きければ、敷地からの離隔が十分取れるなど、その敷地の中で高さに対する住環境への影響は軽減される。区の特徴として、17m規制区域の中に学校、病院などの公共施設が多く立地し、そういった施設では、施設の性格上建物の高さを高くせざるを得ないケースが考えられる、行政の計画としては、こういったケースにも十分対応できるものでなければならない、と考えたものです。（たとえば、施設の機能上の必要から既存の施設群に新たに制限を超える建物を建</p>	◇

			てる場合は、既存建築物の適用除外では対応できません。)なお、土地の価格は、駅からの距離や利便施設などの整備状況、用途地域などの要因により決まるもので、こうした特例があることで、一概に大規模敷地以外の土地の価格が下がるとは考えておりません。	
D9	公共施設のためにこの特例を設けているのであれば、公共施設だけは、高さの限度を超えられるような仕組みにして、民間が建てるものについては、制限していくべきではないか。	〔説〕	国有地や所有地などが売却されるケースに対して懸念がないわけではありません。しかし、高さ制限を超えるためには、敷地面積の規模要件だけでなく、周辺環境に対する配慮規定もあり、区長が認定するにあたっては、建築審査会の意見を聴くことにしており、絶対高さ制限を超えることにに対する一定の歯止めをかけていますので、民間であっても大きな問題は生じないと考えています。絶対高さ制限がなかった時とは、状況が異なります。	◇
D10	大規模敷地の特例では周辺環境に一定の配慮が必要とのことだが、その中には、工事期間中の配慮が含まれていないことが問題だと思う。	〔説〕	今回の高さ制限を超える建物については、計画にあたって、周辺環境への配慮要件が定められていますので、一定の歯止めはかけられており、問題はないと考えています。なお、建築工事に伴う騒音や振動、安全性の確保などの問題は、都の条例や建築基準法などに規定されています。今回の都市計画変更とは別の問題となります。	◇
D11	狭い道路の奥に、大規模敷地があった場合、住環境に対する影響は、敷地からの離れだけで緩和されるものではないと考える。そういった少しでも懸念があるものについては、規制値や特例の数値は、厳しめに設定しておくべきと考える。	〔説〕	建物のボリュームに関係する工事期間中の近隣の住環境への配慮や、工事用の道路幅員との関係などについては、建築基準法など他の法律や条例などで一定の配慮はされていると考えています。今回の都市計画変更と直接結びつけて考えることは、できない問題であると思います。	◇
D12	建築物の絶対高さ制限について、大規模敷地における特例は絶対反対。大規模敷地の高さ制限緩和は不要。このままでは、まちが壊される。	〔文〕	今回の絶対高さ制限については、現状の街並みの保全や良好な住環境の維持を目的として、区の市街地特性に合わせて規制値を設定しましたが、一方で、都市の健全な発展などの視点から、土地の有効利用についても配慮する必要があります。そこで、一定規模以上の敷地面積で、周辺環境へ配慮したものについては、一定の範囲内で制限を緩和することとしたものです。緩和にあたっては、周辺環境への影響の軽減措置や現状の街並みを損なうことにならないよう、認定基準などを定めてまいります。	◇
D13	建築物の絶対高さ制限について、大規模における特例に反対。このような特例は不要。	〔文〕	D12と同じ	◇
D14	いかなる緩和の手続きにおいても、周辺住民の合意を条件とすべき。周辺住民が知らぬ間	〔文〕	絶対高さ制限の緩和に関する規定は、一定の基準を定め、その基準に適合すれば緩和が受	□

	に、予想外の緩和がなされていれば、もはや民主的手続きとは言えない。		けられる認定制度を基本としています。既存建物の適用除外や大規模敷地における特例です。なお、については、区長が認定するにあたって事前に建築審査会の意見を聴くこととしています。また、こうした認定制度では対応できない特殊なケースも考えられることから、区長が事前に建築審査会の同意を得て、許可するという規定も設けています。 認定制度については、基準に基づく一定の範囲内での緩和ですので、周辺の住民の皆さんにとっても想定できる内容です。また、許可においても、事前に建築審査会で周辺環境への影響などを十分審議しますので、問題は生じないと考えています。 土地利用における周辺住民の同意については、地権者の権利との関係など検討すべき課題が多く、ただちに制度化することは困難であると考えています。	
D15	一次素案より大規模開発に関する規制が強化されたことに異議がある。既存マンションの建て替えを円滑に行なうためには、総合設計等を利用した割増し容積率の確保が必要である。既存建物は現況の高さまで建て替えは可能としているが、区分所有では資金の確保が難しい。既存の建物に応じた高さ規制とするよう再度見直すべきである。	【文】	一次素案の内容から強化したのものとしては、大規模敷地における特例のうち、商業地域での緩和係数を最大で1.5倍としたことです。理由は、商業地域では、他の用途地域よりも高さ制限の規制値が高くなっており、かつ路線式の商業地域が多いことなどから、高倍率の緩和による周辺環境や景観に与える影響が大きいこと、一次素案に対する意見では緩和係数2倍への反対が多く寄せられたこと、などを総合的に判断したものです。既存マンションの建替えに伴う、資金等の問題については、別途、国の法制度も含め住宅政策として検討すべき課題であると考えています。	◇
D16	最近、まちの中に突然予想外の高い建物が建ち、違和感を感じている。建物の絶対高さ制限は、大事な話だと思う。区全体に高さ制限をすること理解できるが、大規模敷地における特例を廃止すべきだ。区が大規模開発事業者の肩を持つのか、予想外に高層建築が出現し、もめごとが起こる。小規模・大規模な土地所有者との間に権利上差別が生じ、紛争が起こり、まちの景観も乱される。また、大規模開発の建物の周辺では、突風が発生する。	【文】	今回の絶対高さ制限については、現状の街並みの保全や良好な住環境の維持を目的として、区の市街地特性に合わせて規制値を設定しましたが、一方で、都市の健全な発展などの視点から、土地の有効利用についても配慮する必要があります。そこで、一定規模以上の敷地面積で、周辺環境へ配慮したものについては、一定の範囲内で制限を緩和することとしたものです。緩和にあたっては、周辺環境への影響の軽減措置や現状の街並みを損なうことにならないよう、あらかじめ基準を定めてまいります。 緩和の範囲が限られていること、緩和を受けるための条件があらかじめ定められていることなどから、予想外の高層建築が出現する	◇

			ことや、まちの景観が乱されることなどの問題は生じないと考えています。	
D17	大規模敷地における特例は不要なので、削除すべきだ。	【文】	D16と同じ	◇
D18	大規模敷地における特例は、大規模な地上げが行なわれると、とても高い建物が建てられるようになるので、非常に不公平である。なぜ時代に逆行するような非民主的なルールを提案するのか。大規模敷地における特例は削除すべきだ。	【文】	D16と同じ	◇
D19	自由が丘のまちづくりにおいて「大規模敷地における特例」は自由が丘らしいまちづくりを阻害すると共に、混乱させるので、「大規模敷地における緩和措置の撤廃」を要望する。	【文】	今回の絶対高さ制限は、区全域を対象として現在指定されている用途地域・容積率を活用できること基本として規制値を定めましたが、一方で土地の有効利用についても配慮する必要があることから、「大規模敷地における特例」の規定を設けました。したがって、ご指摘のようなより詳細な地域特性を反映した規制のあり方については、地域の街づくりとして皆さんで合意形成を進め、地区計画を策定するなどにより、別途、対応すべきものと考えています。	◇
D20	特例措置に関する別途基準の提示や、特例措置の決定における住民参加の民主的手続きの導入を要望する。	【文】	絶対高さ制限の緩和に関する規定は、一定の基準を定め、その基準に適合すれば緩和が受けられる認定制度を基本としています。既存建物の適用除外や大規模敷地における特例です。また、こうした認定制度では対応できない特殊なケースも考えられることから、区長が事前に建築審査会の同意を得て、許可するという規定も設けています。認定制度は、事前に認定の基準を示していきます。また、許可については特殊なケースへの対応のため、事前に一律の基準を示すことはできませんが、建築審査会の同意を得ることとして、厳格な運用を期する制度としています。土地利用制限の運用における住民参加については、他の規制の運用や地域の街づくりなどとの関係も含め、総合的に検討すべき課題であると認識していますが、ただちに制度化することは困難であると考えています。	□
D21	絶対高さの大規模敷地における緩和について、商業地域の緩和係数を1.5倍までとしたことは評価できる。	【文】	二次素案における変更内容の主旨をご理解いただいたものと存じます。	◇
D22	商業地域以外の緩和係数については、1万 ² m以上の敷地で2.0倍のままとしているが、「公益性」としても住宅地に3.4mや4.0mの高さの建物は高すぎる。商業地域以外の緩和係数についても最大1.5倍とすべきで	【文】	目黒区の特性として、公益施設(大学や病院、ごみ焼却場など)が住居系地域に多く立地しています。広域避難場所として指定されている敷地や、施設の性格上、高層化(低建ぺい率化)せざるを得ない建築物(機能集積を要	◇

	ある。		する建築物、実験棟など)が含まれています。また、既存建築物で制限値の1.5倍を超えているものも多く、施設更新に際して適切に対応できるよう配慮する必要があります。そこで、公益性が高い、敷地規模も大きい、対象となる敷地(1万㎡以上)は17m及び20m制限の区域に限定されていることなどから、2.0倍まで許容しても周辺環境への影響を抑えた建築誘導が可能であり、景観への影響も少ない建て方ができるものと判断し、緩和係数2.0倍を残すこととしたものです。	
D23	大規模敷地における特例の条件で、4mセットバックは道路に面する部分も必要か？セットバック部分に地下を設けてもOKか？4mのセットバックが3mに変更することはあるか？天空率使用禁止は、道路斜線についても適用されるのか？	〈電〉	大規模敷地における特例の基準である、壁面の後退4mは、道路に面する部分も含まれます。ただし、商業地域では後退は20mの高さからとなります。また、4mの後退部分に地下を設けることは原則として可能です。なお、後退距離の緩和については、様々なケースを想定して検討してまいります。さらに、天空率の使用は、いかなる斜線制限でも認めないこととしています。	○
D24	大規模敷地における緩和・既存不適格建築物の適用除外の認定と、公益上支障ないなどにより認められる許可は誰がするのか？	〈電〉	認定は区長が行ないます。また、許可については、絶対高さ制限を超えるものはすべて区長の許可としています。従来からある斜線制限のみの許可は特定行政庁(延べ床面積が1万㎡を超えるものは都知事、1万㎡以下は区長)となります。	◇
D25	高さ制限については、規制緩和のし過ぎで突拍子もない高さの建物が突然建つようになったからで、行政の失敗を是正するためと理解した。しかし特例が多すぎる。特例は許可だけで良い。行き過ぎた規制緩和を是正するためにも、自動的に緩和されるような特例があると危険である。特に大規模敷地における特例は、業者との癒着を思い出させる。大規模開発業者を優遇する必要はない。理解できない住民がいることを前提に、もっとやさしく説明して欲しい。	【文】	ご指摘のように今回の建築物の絶対高さ制限は、近年の建築基準法などの規制緩和によって、今まで以上に高い建物が建てられるようになり、周辺の住環境などに与える影響が大きくなっていることなどが背景となっています。こうした法律の改正等に伴う市街地の急速な変化に歯止めをかけるため、基礎自治体の区で活用できる都市計画制度に基づき取り組んでいるものです。規制値については、現状の街並みの保全や良好な住環境の維持を目的として、区の市街地特性に合わせて規制値を設定しました。しかし一方で、都市の健全な発展などの視点から、土地の有効利用についても配慮する必要があります。そこで、一定規模以上の敷地面積で、周辺環境へ配慮したものについては、一定の範囲内で、認定により制限を緩和することとしたものです。緩和にあたっては、周辺環境への影響の軽減措置や現状の街並みを損なうことにならないよう、あらかじめ基準を定めてまいります。	◇

			緩和される高さの範囲が限られていること、緩和を受けるための条件があらかじめ定められていることなどから、行き過ぎた規制緩和を是正する効果が損なわれることはない、と考えています。なお、認定制度では対応できない特殊なケースも考えられることから、区長が事前に建築審査会の同意を得て、許可するという規定を設けたものです。許可においても、事前に建築審査会で周辺環境への影響などを十分審議しますので、問題は生じないと考えています。	
D26	大規模敷地における特例について、商業地域についても、商業地域以外と同様に、指定された絶対高さ規制値の2倍を高さの限度とする緩和を認めるべきである。	【文】	商業地域では、設計許容値を高めを設定した規制値としており容積率の活用が容易であること、他の用途地域よりも高さ制限が高くなっており、高倍率で緩和した場合の周辺環境や景観に与える影響が大きいこと、一次素案に対する意見でも、商業地域に接する住居系地域への環境配慮を求めるもの多数あったこと、などを総合的に判断して、二次素案では、緩和係数2倍の規定を削除し、1.5倍までとしたものです。ご理解いただきたいと存じます。	◇
D27 (62)	大規模敷地における特例について、周辺環境に対し一定の配慮が図られていると認められるための条件として、「すべての敷地境界から外壁後退距離は4mとすること。」とされているが、配置計画によっては、いずれかの敷地境界に寄せた方が、より周辺環境に対して配慮を図ることが可能となるケースもありうるため、例外を認めるべきである。	【文】	大規模敷地における特例で、緩和を受けるための基準の一つとして設定した敷地境界からの外壁後退については、絶対高さ制限を緩和することに伴う周辺敷地への影響を軽減するための規定です。ご提案のような外壁後退基準の緩和が必要であるかなどについては今後検討し、必要に応じて別途基準等を定めてまいります。	○
	E：高さ制限の地区計画区域内・その他の特例について			
E1	許可による特例が認められると、30mに制限された地域でも60mや100mの建物も建つ可能性があるということか。	【説】	そうしたことは基本的にないと考えています。この規定は、今時点では想定できないケースに対応するための例外的なものです。目黒区の場合、認定による大規模敷地における特例や既存建物の適用除外の規定を設けることにより、一律の基準で評価できるようにしています。基本は、この2つの特例で対応できるものと考えています。100mに達するような建物を建てる場合には、周辺道路も整備するなど、別途、法定の都市計画決定が必要な市街地再開発事業などで行うこととなものと考えています。	◇
E2	自由通り沿道八雲地区地区計画内では、高さ制限が12mに定められている。既存の建物でこの制限を超えているものについては、建替えるときに今の高さまでの建物に建替える	【説】	高さ制限は、地区計画で12mに定められていれば、その数値がその地区の絶対高さ制限値となります。高度地区の制限では、絶対高さの規制値のみを、地区計画に定められた数	◇

	ことができるのか。		値に読み替えるので、高度地区における既存建物の適用除外などは適用されません。したがって、既存建築物や大規模敷地についての扱いは、地区計画を変更するなどして別途、定める必要があります。	
E3	許可による特例について、二次素案の内容では、許可される建物の用途の範囲が広すぎるのではないか。区民生活にとって本当に公共性のある、病院、教育施設など具体的に用途を明記しておくべきではないか。	〔説〕	許可による特例は、現在想定できないケースに対応するため設けたものですが、運用にあたっての考え方は、事前に整理しておく必要があると考えています。基本的には、公共的に必要なものであっても、認定による大規模敷地における特例や既存建物の適用除外の規定で、対応出来るものと考えていますが、どうしても現時点で確定できないものもあり得ます。そうした場合にも対応できるように規定しておく必要がある、と考えております。 また、特殊なケースとして、病院と併設して寮などをつくる場合、病院は公益施設として扱えるが、寮は共同住宅として扱われる。その場合、寮の建築については、この規定を適用せざるを得ない場合があるかもしれません。さらに、市街地の安全性確保の観点から耐震上危険な老朽マンションを建替える必要があり、どうしても絶対高さ制限を超えなければ成り立たないケースなども考えられます。	◇
E4	許可による特例の中で、「周囲の状況等により環境上支障がない」とは、どういったものなのか。	〔説〕	建物の高さを高くしないと成り立たないものであることが前提となりますが、周囲が広い道路で囲まれている街区、北側が河川や線路敷などで、制限値を超える高さの建物が建っても周辺の住環境などに対して影響が少ない場合などが考えられますが、現時点で具体的に想定することは難しいものです。	◇
E5	許可による特例の想定として、都市再生機構などが、広い範囲を、道路などをつくりながら、開発を行う場合などは、どうなるのか。	〔説〕	そういった、ある程度広い範囲で開発を行う場合には、特定街区など別の都市計画的手法を使うことになるものと想定しています。	◇
E6	許可による特例により制限値を超えることを認める方法として、周辺住民の賛同を得るプロセスを入れてはどうか。今のままでは何か、行政的な逃げ道を用意しているように見える。	〔説〕	土地利用における周辺住民の同意については、地権者の権利との関係など検討すべき課題が多く、ただちに制度化することは困難であると考えています。この規定の適用も含めて、今回の絶対高さ制限を超える建物を建てるためには、各条件を満たすことと合わせて、区の建築審査会に諮ることも要件としていますので、周辺環境に対する影響については、客観的な評価が出来るものと考えています。また、行政としては、今は想定されないものに対しても、対応できる仕組みにしておかなければいけないことから、許可による特	□

			例が必要であると考えており、行政の逃げ道を 用意するとの意図ではありません。	
E7	総合設計制度による特例について、市街地環境の整備改善や環境の向上等に配慮した総合設計制度を活用した建築計画については、絶対高さ制限の特例が認められるべきである。（都の指針に定める絶対高さの1.5倍は認められるべきである）	【文】	総合設計制度は、空地の確保などにより市街地環境の整備改善に資するもの、とする地域貢献の視点からのものです。今回の絶対高さ制限の目的は、現状の街並みの保全や良好な住環境を維持することとしていますので、総合設計制度を活用する場合でも、周辺環境への配慮を求めることが必要であり、大規模敷地における特例の範囲としたものです。ご理解いただきたいと存じます。	◇
E8 (70)	許可による特例は、非常にあいまいな表現である。公益上又は土地利用上やむをえないもので、かつ市街地の環境の整備改善に資すると認められる建築物とはどのような建築物なのか。周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物とはどのような建築物なのか。基準がはっきりしないために様々な憶測を呼ぶ。この内容では建築紛争がどこで起きてもおかしくない。目黒区民が納得できる基準を具体的に明記する必要がある。「個々の建築物ごとに総合的に判断していく」とあるが、目黒区は厳正に判断し許認可を与えていない実例がある。目黒区役所による積極的な内部浄化を望む。	【文】	今回の絶対高さ制限では、公共施設を含め大規模敷地における特例や既存建築物の特例として、一定の基準を定めた認定制度により対応することを基本としています。しかし、これらの特例規定だけでは対応できない特殊なケースも考えられることから、個別の案件ごとに建築審査会の同意を前提とした許可制度を設けたものです。なお、運用にあたっての考え方は事前に整理しておく必要があると考えています。 例えば、公益上若しくは土地利用上やむを得ないものとは、学校、病院等の公益施設等で、施設の機能的な性質上やむを得ないもの。昭和56年5月31日以前に建築され、耐震上危険であると判断され、主たる用途が共同住宅である建築物の建替えて、建替えにあたって、建築計画上著しい制約があり、絶対高さを超える必要があると認められるもの。その他、区民の安全・利便・快適な生活を支えるうえで、施設の機能上やむを得ないもの。 また、周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物とは、周辺の道路（広幅員の道路が整備されている場合など）や空地（北側が河川、鉄道などになっている場合など）北側の土地利用（変電所、公衆便所等の便益施設で、将来的にも居住施設等が立地しないと認められる場合など）の状況などから、当該建築物の建築によって環境上の問題が生じないものなどが想定されます。	◇
	F：高さ制限の都市計画変更決定・施行の時期について			
F1	西小山駅の近くで、13階建て、39.9mのワンルームマンションの計画が進んでいる。絶対高さ制限が決定する11月までに工事を進めようとしているが、突出した建物としてもっと強い行政指導はできないか。	【説】	都市計画決定の前に特定の建物について、制限することは出来ません。原町のワンルームマンションについては、区として昨年11月に絶対高さ制限について一次素案をお示ししているため、事業者の方には今回定めよう	◇

			としている高さ制限に合わせていただけるよう要請しました。しかし事業者の方からは、今回の計画は一次素案の公表前に決まっていた事なので、変更は出来ないとの回答がありました。区としては残念ですが、現時点でこれ以上の指導は難しいと考えています。	
F2	駆け込み対策はどのようにおこなうのか。建設会社はなんとか12月までに着工しようとして、周辺住民に対する説明がいく加減なものになるのではないかと。	〔説〕	区としては、絶対高さ制限についての考え方を公表していますので、これから建築するものについては、この考え方に合わせるようお願いはしていきますが、現時点で、適法であるものに対しては、それ以上のことは出来ません。なお、目黒区の絶対高さ制限では、既に規制値を超えて建てられているものについて、建替える場合は、その高さまでの建替えを認めることとしていますが、都市計画変更の施行日に工事中のものは、次回建替えるときは、規制値に合わせなければならないとしています。また、周辺住民の皆さんへの説明などについては、建築紛争予防条例等に基づき適切な指導を行なってまいります。	◇
F3	今回の絶対高さ制限が決まるまでの間に建てられるものについては、なんとか、今回の高さ制限に合わせてるように出来ないか。	〔説〕	今回の制限に合わせていただくように、事業者の方に要請するなどの努力はしていきますが、法律的には難しいことです。また、建築確認を民間確認検査機関に出すこともありますので、区として要請する機会がないケースも考えられます。	◇
F4	周知は、素案公表から1年ではなく、変更が決定してから、2~3年が必要ではないか。	〔説〕	今回の都市計画変更は、建築基準法などの規制緩和により、市街地の急速な変化に対応するために取り組んでいるものです。区民の方からも早急に制限すべきであるというご意見もあり、二次素案では一次素案の公表から1年後としたものです。ご理解いただきたいと存じます。	◇
F5	今回の制限が適用されない既存または、着工という定義の基準を説明して欲しい。申請逃れ、脱法行為に対する対策を教えて欲しい。	〔説〕	規制値を超えている既存建物で、今回の都市計画変更が施行した後の建替えについて、現状の高さまで建てられるものは、施行日に既に竣工していることを条件としています。施行日に工事中(着工)のものは、今回の制限は適用されず工事を継続できますが、次回建替えるときには、絶対高さ制限が適用されます。また、着工の定義は、基本的には杭打ち、継続した根切り工事が行われていることとしています。個々のケースについては、ご相談ください。なお、現在、絶対高さ制限の都市計画変更素案を公表していますので、事業者の方から事前に相談があれば、素案の制限に合わせていただくよう要請はしていきますが、施行日までに着工しているものについ	◇

			ては、現在の法に則って建てられた適法なものとして考えています。	
F6	一次素案の公表から1年で決定してしまうのは、乱暴ではないか。もう少しきめ細かく対応して欲しい。	〔説〕	F4と同じ	◇
F7	制定を急いでいるようだが、まだまだ既存マンションの準備期間の確保が必要だと考える。	【文】	今回の都市計画変更は、建築基準法などの規制緩和により、市街地の急速な変化に対応するために取り組んでいるものです。既存マンションの建替えの問題は、大変重要な問題だと認識しております。そのため、今回の絶対高さ制限では、既存の建築物については、建替えにあって現状の高さまで建築できることとしています。しかし、既存マンションの建替えについては、高さ制限以外の問題もあり、国の法制度のあり方も含め、別途、総合的に検討すべき課題であると考えています。	◇
F8	施行時期を延ばしたということは、駆け込みを認めるということか。	〈電〉	絶対高さ制限については、市街地の急速な変化に対応するための取り組みとして、出来るだけ早い時期に都市計画変更すべきであると考えていますが、一方で周知期間が十分でないという、区民の方のご意見もあります。そこで、施行にあたっては、一次素案の公表から1年間は確保する、としたもので、いわゆる、駆け込みを認める、という主旨ではありません。	◇
F9 (79)	施行日・許可の条件を教えてください。	〈電〉	施行日については、現時点では、本年11月を目途としていますが、東京都との調整や法手続きなどの関係から、まだ、確定的な日程については、お示しできません。また、特例の認定等の条件については、案を公表する中で、お示しします。	◇

2 敷地面積の最低限度について

《凡例》

対応の区分

○: 施行までに明確にすべきもの □: 今後の検討課題

◇: その他・意向に沿うことは困難であるもの

意見の分類

〔説〕: 説明会 【文】: 文書・メール 〈電〉: 電話・来庁

NO.	意見要望	意見の区分	区の考え方	対応の区分
	G : 敷地面積の最低限度について			
G1	敷地面積の最低限度について、相続の時を考えると様々な問題が考えられ、制限以下に分割せざるを得ない状況が発生することもある。そういった場合の特例はないのか。	〔説〕	相続時の問題は大変重要なことであると認識しています。しかし、相続であるという理由から、これを認めてしまうと敷地の細分化に歯止めがかからなくなり、防災上や環境上の問題が生じることとなります。たとえば、相続の必要から、基準を下回る面積で分割したとしても、建物を建てる場合は一体に敷地を利用するなどの工夫をしていただきたい、と考えています。	◇
G2	敷地面積の最低限度について、道路幅で60㎡以下となった場合どうか。	〔説〕	現在、建築敷地として使用されている敷地であれば、道路幅など公共公益施設の整備に伴って、敷地面積の最低限度が下回ってしまう場合でも、建築できます。	◇
G3	敷地面積の最低限度を運用していく時の問題点として、制限値により2つに分割できない敷地でも、一端制限値に満たすように分割して、建築を行い、その後、残った敷地に、建物を建てた敷地の一部を付け足して、制限値を満たす敷地にして建築するといったケースがあると聞いたが、そのようなケースにはどのように対応するのか。他区では、制限をかけた全ての敷地の写真を撮るなどの対応をしているようだが。	〔説〕	建築確認は書類上での審査ですので、指摘されたケースを監視していくのはかなり難しい問題であると考えています。前回、第一種低層住居専用地域に敷地面積の最低限度を定めたときは、最新の航空写真を用意してチェックしましたが、今回も何らかの対応を考えなければいけないと思います。 敷地面積の最低限度の施行後、土地の二重使用をして制限以下の敷地をつくることは明らかに違反建築となります。区では現在、民間確認検査機関に出された物件であっても現地確認を行っていますので、こうしたケースについては、未然に防げるものと考えています。	◇
G4	敷地面積の最低限度の制限値は、東京都から指導された数値なのか。	〔説〕	敷地面積の最低限度は用途地域のなかの規制であり、都市計画決定は東京都が行いますが、規制値については区で、国が定める誘導居住水準などが確保できることや、区全域の敷地規模の分布状況の分析などから決めたものです。	◇
G5	敷地面積の最低限度を定めることは、財産権の侵害にあたるのではないのか。裁判などになって違憲判断が出された場合は誰が責任を	〔説〕	都市計画法及び建築基準法で、200㎡以下の規制値であれば敷地面積の最低限度を定めることが出来ることとなっております。	◇

	取ることになるのか。		合理的な基準で、法定の手続きにしたがって定めたものは、財産権の侵害などにはあたらず、法的には問題ないと考えています。すでに、第一種低層住居専用地域においては、建ぺい率に応じて70㎡又は80㎡の敷地面積の最低限度が定められています。	
G6	「敷地面積の最低限度」について、60㎡もしくは50㎡では小さすぎる。このような限度面積は、不動産の乱開発を抑制するもので行政がやるべきではない。最低面積は、せめて100㎡以上にすべきだ。	【文】	ご指摘のように良好な市街地環境を保全していくためには、敷地面積の最低限度を100㎡以上にできればより効果は大きいと考えますが、区全域を対象とする場合は、区全体の市街地特性を考慮する必要があります。素案の規制値は、国で示している誘導居住水準と、規制値に満たない敷地の割合などから、設定したものです。したがって、地域によっては、地域の皆さんで街づくりを進め、地区計画制度などを活用してより大きい規制値を設定することに取り組んでいただきたいと思います。	◇
G7 (86)	東が丘2丁目、第一種低層住居専用地域で面積62㎡だが、素案ではこの敷地面積では建て替えは不可ということか。災害時などの建て替えを可とする特例もないのか。	【文】	現在、建築敷地として使用されているものについては、新たに分割しない限り、建替えは出来ます。なお、第一種低層住居専用地域では、平成16年の用途地域等の見直し時に、建ぺい率が50%の地域では80㎡、60%の地域で70㎡の敷地面積の最低限度を指定しています。今回の素案では、それ以外の用途地域における制限について、お示したものです。	◇

3 都市計画変更の進め方、街づくり一般・その他について

《凡例》

対応の区分

○: 施行までに明確にすべきもの □: 今後の検討課題

◇: その他・意向に沿うことは困難であるもの

意見の分類

〔説〕: 説明会 【文】: 文書・メール 〈電〉: 電話・来庁

NO.	意見要望	意見の区分	区の考え方	対応の区分
	H: 都市計画変更の進め方などについて			
H1	今回の都市計画変更は目黒区独自のものか、都との関係で行うものなのか。この地区は、46号線整備と合わせて、防災まちづくりとしてみんなで知恵を出し合っている地域である。こういったまちづくりと今回の都市計画変更は連動しているものなのか。	〔説〕	今回の都市計画の変更は、区独自の考えで、目黒区全体を見た上で良好な住環境を保全していこうとの趣旨で、取り組みを進めているものです。同様な考え方で、新宿区は高さ制限を、練馬区も高さや敷地の制限を既に決めました。現在は、渋谷区が高さ制限を定めようとしています。区では、地域毎の課題を解決するために、国や都の事業を導入しながら街づくりを進めていますが、防災まちづくりもそのひとつです。目黒本町5丁目内の補助46号線沿道での街づくりについては、今回の都市計画変更とは直接関係ありませんが、担当課とは、別途、この地域の今後の都市計画制限のあり方を検討するなど、連携を図りながら進めています。	◇
H2	今回の都市計画変更についての周知が徹底されていないのではないか。新聞を取っていない区民も多く、区報が行き届いていないのではないか。他区では、各戸配布を行ったり、区報の毎号に都市計画の変更をおこなうことを掲載しているなどしているようだが。	〔説〕	周知徹底を図ることは重要なことだと認識しています。周知方法については、新聞折込みで区報を配布したほか、駅のスタンドに置いたり、ホームページに掲載したりしています。また、今回の二次素案の説明会については、町内会の掲示板にも掲示していただきました。今後も周知徹底を図るよう努めてまいります。なお、新聞を取っていない方については、お申し出いただければ、個別に区報を配布することも行なっています。	◇
H3	今回の都市計画変更は、高度地区の変更だけであり、用途地域は変更しないということか。	〔説〕	今回の都市計画変更は、現在指定されている用途地域・容積率を前提にして、高度地区の変更として、建築物の絶対高さ制限を行なうものです。なお、敷地面積の最低限度については、用途地域の内容の一部が変更されることになり、東京都が都市計画変更の決定を行なうものです。	◇
H4	一次素案公表時の意見募集期限が最後の説明会から5日後だったが、その期間はどのような理由で定めたのか。	〔説〕	区民の皆さんからの意見募集の期間については、区報などで一次素案を公表した11月9日から1ヶ月間ということで設定したものです。地区ごとに説明会を実施しましたので、結果と	◇

			して最後の地区は説明会から5日後となったものです。二次素案では、できるだけ説明会の日程を早めたり、地区の順序を変えたりして、説明会から意見募集の締め切りまでの期間を確保するよう努めました。	
H5	高さ、敷地面積を決めた根拠をきちんと示してほしい。	<電>	今回の都市計画変更に関する各規制値の設定にあたっては、土地利用現況調査などを基に、区内の建築物や敷地の現状を詳細に分析し、併せて、建築紛争の状況などについても分析しました。建築物については、都市計画制限や市街地整備の状況と建築物の高さの実態、大規模敷地の分布、規制による既存建物への影響などを調査しました。敷地については、区全域の敷地規模の分布状況、制限による効果と影響、などについて調査しました。これらについて説明会では、図や表でお示ししました。	◇
H6	区報2,3面、恵比寿ガーデンプレイスの地区(変更点)の表現が分かりにくい。「この地域の・・・」なり、主語を示さないといけない。	<電>	区報などの表現について、できるだけ分かりやすくするよう工夫していきます。	◇
H7	区報の全体的な表現に対する指摘 何を、どう変えるのかが分からない。みんな時間がない中で区報を見ているのだから、最初にズバっと言わないとだめ。例えば1面の「背景と目的」では、最初に規制緩和という言葉が出てくるので、きちんと読まないで緩和するのかと勘違いしてしまう。細かくこれだけ書いてあるのに、主旨が何なのか分からない。上司から部下まですべての人の目からチェックしないとだめ。これから、その点に気をつけて情報を伝えてほしい。	<電>	情報量が多い上、専門的な用語も多くあることから、できるだけ分かりやすい表現となるよう配慮しましたが、より一層分かりやすい表現となるよう、今後とも工夫してまいります。	◇
H8	思い切った取り組みをしている	<電>	今回の取り組みについて、ご理解いただいたものと存じます。	◇
H9	区報の地図が小さくて見えないので、拡大図を送ってほしい。	<電>	限られた紙面でしっかりと情報をお伝えしようとするため、地図などは小さくなってしまいました。具体的な場所のお問合せについては、その都度ご説明させていただきます。お申し出いただければ、対応させていただきます。	◇
H10	一次素案からの変更点を教えてほしい。	<電>	5月30日臨時号区報の1面でお示していますが、一次素案からの変更点は、恵比寿ガーデンプレイスの区域を規制対象地域から除いたこと、絶対高さ制限の大規模敷地における緩和係数を1.5倍までとしたこと、の2点です。	◇
H11	北部の説明会はいつも東山。高低差などがあり駒場の人間は出られない。もうちょっと考えてほしい。	<電>	ご意見を踏まえ、説明会場の設定については今後、検討してまいります。	□

<p>H12 (98)</p>	<p>建築紛争の未然の防止や街並みの保全・良好な住環境の維持において行政の責任は重大である。今回の素案はそれらの課題解決のスタート地点であり、区民にとってより安心・安全な目黒区になるよう、2点要望する。各地域で様々な意見が出されているが、十分にこの素案に対し理解をいただけるよう努めるべきである。将来起こりうる課題について、あらゆる角度で今後も研究・検討をする必要がある。</p>	<p>【文】</p>	<p>ご指摘の課題に対して積極的に取り組むべきことは、基礎自治体としての大きな責務であると認識しています。我が国の市街地コントロールの法制度は、都市計画で地域の将来都市像を定め、建築確認により敷地単位で建築物を規制していく、という仕組みです。しかし、この将来都市像である用途地域等の規制が全国一律の内容であること、敷地の分割や統合が自由であることなどから、地域住民の市街地認識と、具体的な都市計画制限の内容とが大きく乖離しています。また、近年の様々な規制緩和により、その矛盾が大きく現われ、建築紛争が多発することとなったもの、と考えています。今回の取り組みは、こうした状況に対して、緊急避難的に基礎自治体の権限で可能な都市計画制限の変更を行なおうとするものです。ご指摘のとおり、課題解決に向けたスタート地点にあると考えています。したがって、今回の取り組みを十分理解していただけるよう、今後とも周知徹底に努めてまいります。また、区民にとってより安心・安全な街としていくため、今後とも都市計画・街づくりについて、長期的・総合的視点に立って研究や検討を進め、期を逸することなく積極的に必要な施策に取り組んでまいりたいと、考えております。</p>	<p>□</p>
	<p>I：街づくり一般・その他について</p>			
<p>11</p>	<p>地区計画というものは、どれ位の人数や規模があれば策定でき、どれ位の面積の人が計画に賛同すれば、地区計画として認められるのか。</p>	<p>〔説〕</p>	<p>基本的には、都市計画法の地区計画の申し出制度で規定している0.5ha程度が最小の単位であると考えています。人数に関しては、特に基準はなく、その地区に権利を持っている方々の賛同が得られることが重要となります。また、計画の内容等について、都市計画の視点から都市計画審議会において審議され、合理性を認められた上で決定します。</p>	<p>◇</p>
<p>12</p>	<p>46号線沿道は、沿道のまちづくりと合わせて用途地域が変更されることになっていると思う。今回示されている計画図にはそれが反映されていないが、用途地域はいつ、変更されることになるのか。まちづくりというのは、地区計画をつくることも含まれるのか。</p>	<p>〔説〕</p>	<p>今回の都市計画変更では、用途地域の変更は行ないません。現在、定められている用途地域・容積率をベースに、全区を対象として高度地区による絶対高さ制限と敷地面積の最低限度の変更をするものです。用途地域を変更するためには、都市計画道路などが一定程度整備されたり、まちづくり計画として地区計画が定められる必要があります。目黒本町5丁目内の補助46号線沿道での街づくりについては、現在、地区計画の策定に向けた取り組みが進められていますので、道路整備の進捗状況との関連も踏まえ変更されることとなります。変更時期の詳細は、こうした取り組み中で明らかになるものと考えています。</p>	<p>◇</p>

13	地区計画を定める場合、およそ何パーセントの同意が必要なのか。	〔説〕	特に何パーセントという規定はありません。基本的には地域の皆さんで話合っただき、その総意を持って決めて行くことになります。決定するまでには、区として地域の皆さんに地区計画の案をお示しし、意見を聞きながら進め、そこで若干の反対者がいたとしても、区の都市計画審議会において、地区計画としての合理性が認められれば、都市計画として決定することが出来る仕組みとなっています。	◇
14	目黒区の場合、建築審査会というのは、どのような構成メンバーで何人位いるのか。	〔説〕	建築審査会は、建築基準法に基づき設置されているもので、メンバーは、建築・法律・公衆衛生・行政等の専門家によって構成されており、現在5名で審議を行っています。	◇
15	地区計画策定を話し合うメンバーとして、土地を持っている人と商店を借りている人との権利は、同等なのか。	〔説〕	基本的には、土地利用の制限が関係してきますので、土地の所有者や借地権者などの権利者が主体となります。	◇
16	旧区役所通り沿道あたりの用途地域設定を見ると、第一種低層住居専用地域の中に、住居地域や準工業地域が入り込んでいる形になっている。こういった用途地域の設定がいろんな問題を起こしているのではないのか。高さ制限の検討と合わせて、基本となる用途地域の見直しも検討すべきではないのか。	〔説〕	目黒区のように早くから成熟している市街地において、用途地域の指定や変更する場合は、既に立地している建物にきめ細かく対応するように配慮する必要があり、結果として細かい用途地域区分の指定となっているものと考えています。また、高度経済成長の時代などは、将来の発展を見越して指定した部分もあると思います。そのような経緯で指定された用途地域が、現状の市街地と矛盾を起こし、課題となっている部分もあると感じています。区内には、そういった都市計画的な課題がいくつかあると認識していますが、その中で、近年の規制緩和による市街地の急速な変化に対応することが、緊急かつ優先的に取り組むべき課題としてあり、今回、区全域を対象として、建物の絶対高さ制限と敷地面積の最低限度の都市計画変更を行なうこととしたものです。したがって、用途地域設定の矛盾などについては、今後の検討課題としていきたいと考えています。	□
17	同じ道路に面して一方が近隣商業地域、反対側が第一種低層住居専用地域になっている用途地域の決め方はおかしいのではないのか。しかも第一種低層住居専用地域になっている側も自分の敷地の隣までは近隣商業地域になっている。高さ制限に10mと17mの違いがあるので、第一種低層住居専用地域側の住環境に影響があるのではないのか。	〔説〕	用途地域の指定や変更においては、店舗の立地状況など現状の土地利用の状況を踏まえて、用途地域の境界を決めたものと考えられます。また、第一種低層住居専用地域に隣接する近隣商業地域で建築するときは、今回の絶対高さ制限だけではなく、既に定められている日影規制なども守る必要があります。その場合は、第一種低層住居専用地域に定められている日影規制時間を守ることになり、住環境は一定程度保たれるものと考えています。	◇
18	山手通り沿道の用途地域について、国道246号線を境に南側が商業地域で、北側が第二種住居地域になっている。同じような	〔説〕	指定されている用途地域の違いについては、駅からの距離や、用途地域を決めたときの市街地の状況の違いなどをみて定められているもの	◇

	市街地なのになぜ用途地域が違うのか。		と考えられます。	
19	近所で、5 m道路の先の敷地において大規模開発が行われており、工事車両（17 tトレーラー）の通行によって渋滞や、道路陥没などが起こっている。開発の許可を出すのは良いが、工事の仕方についてもちゃんと指導して欲しい。	〔説〕	特殊車両の通行については、区道であれば道路管理者である区が、都道であれば都が許可を出すこととなります。許可に当たっては、交通安全対策や通行時間帯などの条件が付されることがあります。また、適切な施工については、基本的には法に基づく資格者である工事管理者などの責任において行なわれるべきことと考えています。	◇
110	目黒区は住みたい街として人気があるが、それは今の環境での評価である。今回の都市計画の変更でこの環境がどう変化すると考えているのか。	〔説〕	今回の都市計画変更は、建築基準法などの規制緩和による市街地の急速な変化に対応するため、いわば緊急避難的に建築物の絶対高さ制限と敷地面積の最低限度の制限を行なおうとするものです。これを実施しなければ、建築に伴う近隣紛争の問題や敷地の細分化による過密化などの問題に対して、歯止めをかけることができなくなり、住環境は悪くなっていくものと考えています。しかし、こうした都市計画制限だけでは限界があり、現在よりも良い住環境としていくためには、住環境整備条例などと連携するなど、総合的な取り組みが必要であると考えています。	◇
111	今回の都市計画の変更で木造建物の割合がどうなると考えているのか。また、その変化が住環境にどのように影響すると考えているのか。	〔説〕	今回の都市計画変更は、建築物の絶対高さ制限と敷地面積の最低限度についてであり、構造制限に関するものではありませんので、木造建物の割合には、直接影響しないものと考えています。	◇
112	現在、近所で幅員5 mの道路の奥に数敷地をまとめて、5階建てマンションが建てられている。こういった敷地に高層マンションが建つと、はしご車が寄り付けないなどの防災上の問題が発生するのではないのか。	〔説〕	東京都の建築安全条例において、延べ床面積が3,000㎡を超え、かつ、高さ15mを超える建物については、幅員6m以上の道路に接していなければならないと規定されており、防災上問題となるような大規模な建物は、生じないものと認識しています。	◇
113	最近のマンションは、オートロックになっており、管理人もいないものも多く見られるが、こういったマンションの中で事件、事故が起こった場合、警察や消防が容易に中に入れられないため、周りの人が巻き添えを受ける危険性が高くなっていると思う。住環境条例でワンルームマンションの建築についての制限が定められているが、こういったケースへの対応も必要なのではないか。	〔説〕	マンションの管理やワンルームマンションに起因する問題は、今回の絶対高さ制限とは直接関係がありませんが、住環境整備条例の中では、ワンルームマンションについては管理人室を設置するなどを定めています。また、分譲マンションについては、管理会社などに連絡が取られる体制になっているものと認識しています。また、現在、区ではマンションの実態調査を行っており、これらの結果を踏まえて、必要な対応を検討していきたいと考えています。	◇
114	工事説明会と違った工事を行い、周辺住民の生活に危険を与えているケースがある。こういった建設会社の人間は、行政からの命令は受けるが、指導には従わないといったケースは、これは問題ではないか。	〔説〕	行政手続き法の規定があり、権利制限などを伴うものについては、根拠となる法に基づく基準などが明文化されたものに従って行わなければならないことになっています。したがって、行政の立場としては、周辺に影響をあたえてい	◇

			る場合でも、法に定められていないものについては、施主や施工者に対して要請するという指導の形で対応せざるを得ないのが現状です。	
115	近所では、不適切な工事のために道路が陥没したり、家のクロスが切れたりしている状況にあり、周辺住民がそういった工事の仕方を監視しなければならない状態は、おかしいのではないかと。	〔説〕	今回の都市計画変更とは直接関係しませんが、基本的には建築工事に際しては、施主・施工者と近隣住民の皆さんとで工事協定を結ぶことが必要であると考えています。ご指摘のケースでは、工事協定が結ばれておらず、対応が難しくなっているものと思われます。双方で歩み寄り話し合いが進められる様、願っています。	◇
116	現在の居住地は、第一種中高層住居専用地域の第一種高度地区に該当しているが、今回の絶対高さ制限と敷地面積の最低限度の変更により、付近の住居環境は現在よりも、更に悪くなるのではないかと懸念される。狭小宅地化・住宅の増加を防ぐためには、住居専用地域として改善を図るべきではないか。	【文】	今回の取り組みは、これまでの都市計画制限では十分でなかった、建築物の絶対高さ制限と敷地面積の最低限度を定めようとするものであり、この都市計画変更により現状の街並みや居住環境が悪くなることはない、と考えています。また、ご指摘の用途地域制限の強化は、より実効性が高いものですが、都市計画変更による制限の内容が大きく変わるものであり、区全域の取り組みとして、直ちに実施することは適切でないと考えています。こうした課題には、それぞれの地域特性に応じて、地域の皆さんで街づくりとして取り組んでいただき、地区計画を策定したり、あるいはより踏み込んで地域の用途地域等を変更する、ということで対応すべきと考えています。	◇
117	補助26号線計画の進捗に伴い、旧第6中学校跡地の利用計画と合わせて、沿線地域の地域・地区の区分を見直す必要がある。	【文】	都市計画道路の整備など、都市計画施設の整備状況に応じて、適切な用途地域等に変更すべきことは、東京都の用途地域等の指定方針・指定基準でも示されています。したがって、当該地域については、道路整備の状況等を見極めながら、適切な都市計画制限となるよう取り組んでいきたいと考えています。	◇
118	この規制については、いいことだと思う。これからは、上物(建物)についての規制をきっちりして欲しい。特に、ワンルームについて、一低層では条例を強化し、4戸以上で条例がかかるようにすべき。地下緩和などの緩和で街が壊れてきている。いくら緑豊かにしようと区長がいても、このようなワンルーム建築物などを一低層に許していたら、豊かにならない。(区長には意見書をすでに提出している) 本来の用途地域の主旨ののっとり、考えるべき。この都市計画変更の次には、是非取り組みをおこなってもらいたい。	〈電〉	今回の都市計画変更の取り組みについて、ご理解いただけたものと存じます。ワンルームマンションの問題などについては、昨年から取り組んでおります、「住環境プロジェクト」の一環として関係する条例の制定や改正を行い、本年4月から施行しました。今後は、そうした条例の効果を検証するなどして、さらに実効性を高めてまいりたいと考えています。	◇
119	都市計画道路内の建築規制を教えてください。	〈電〉	都市計画道路内の建築制限としては、東京都と特別区が平成16年に策定した「区部における都市計画道路の整備方針」で、「第三次事業化	◇

			計画」優先路線以外では、構造が木造・鉄骨造などであることや地階を有しないなど、一定の条件の範囲であれば3階まで建築が可能です。詳しくは具体的な場所をお示しいただき、お問合せください。	
120 (118)	文教地区は、なぜ小学校周辺にはないのか？大学周辺よりも小学校周辺の方が重要なのに。	〈電〉	文教地区とは、学校、図書館などの教育文化施設の立地している区域又は住宅地の良好な文教的環境の保護を図る地域です。原則として住居系用途地域には、第一種文教地区を、その他の地域では第二種文教地区を指定します。目黒区では、旧都立大学及び東京工業大学の周辺が指定されています。建築制限としては、風営法の適用を受けるものや、ホテル・旅館、劇場・映画館、遊技場、工場などの建築が規制されています。 また、風俗営業施設については、東京都の条例で、住居系用途地域での立地、学校や病院などから100m以内での立地、などが規制されており、小学校の周辺では、教育上好ましくない施設の立地が制限されておりますので、文教地区の指定は行なっていません。	◇

以上