

「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」一次素案
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「建築物の絶対高さ制限及び敷地面積の最低制限」について見直しを行い、都市計画変更一次素案として、平成 19 年 11 月 9 日発行の区報臨時号でお知らせするとともに、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、ご意見等を踏まえた二次素案については、4～5月ごろに区報臨時号でお知らせするとともに、各地区で説明会を行ないます。その後、都市計画法による手続きを経て、建築物の絶対高さ制限は本年 10 月ごろ、敷地面積の最低限度は 21 年 3 月ごろに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：11 月 22 日(木)～12 月 9 日(日) 5 地区・全区 計 6 回
参加者：135 名

(2) 文書・メール

文書・メール等の件数 16 件(個人 9、団体 7)

(3) 電話等

電話等の件数 14 件(変更内容や施行時期などに関する照会は多数ありました)

2 意見・要望の内容による区分(131 件)

(1) 建築物の絶対高さ制限について(89 件)…… 2～17 ページ

A：高さ制限の規制値について	28 件
B：高さ制限の導入について	14 件
C：高さ制限の既存建物に対する適用除外について	13 件
D：高さ制限の大規模敷地における特例について	8 件
E：高さ制限の地区計画区域内・その他の特例について	7 件
F：高さ制限の都市計画変更決定・施行の時期について	19 件

(2) 敷地面積の最低限度について(12 件)…… 18～20 ページ

G：敷地面積の最低限度について	12 件
-----------------	------

(3) 都市計画変更の進め方、街づくり一般・その他について(30 件)…… 21～26 ページ

H：都市計画変更の進め方について	14 件
I：街づくり一般・その他について	16 件

3 意見・要望に対する対応の区分

対応の区分	件数	記号
検討課題として検討中のもの	18	
今後の検討課題としたもの	6	
その他	107	

4 意見・要望の概要と区の考え

(1) 建築物の絶対高さ制限について

《凡例》	
対応の区分	
○: 検討課題として検討中	□: 今後の検討課題
◇: その他	
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	高さ制限の規制値で、5階建てに抑えるため17mとしたのは、何か規定があるのか。	[説]	区の市街地特性として、5階建て程度の17m以下の建物が区の大半を占めることから、現状の街並みを維持していくため、容積率200%の地域を17mの絶対高さ制限としました。1層分の高さを概ね3m(商業系では1階のみ4m)×5層とし、屋上部分の立ち上がり1mを加えて、17mとしました。	◇
A2	高さ制限について、新宿や渋谷は20mとしており、17mという半端な数値ではない、根拠は何か。	【文】	区の大半を占める低中層市街地にふさわしい街並みの保全・生活環境を確保するため、容積率200%の地域は5階建て程度の高さ制限として、一層の階高を概ね3m(商業系では1階のみ4m)とし、これに屋上部分の立ち上がり1mを加えて、17mという結果を得たものです。	◇
A3	街並みにふさわしいのが5階建てであるという理論が理解できない。	【文】	区の市街地は、大半が5階建て以下の建物で形成されています。この低中層市街地にふさわしい街並みの保全や生活環境を確保するため、概ね5階建て程度の高さ制限として、容積率200%の地域を17mとしました。	◇
A4	17mの絶対高さ規制はいいと思う。	〈電〉	区の特徴である、中低層主体の市街地環境を大事にしていくための規制値としました。	◇
A5	絶対高さ制限の規定値について、今回の素案では10mおきの高さ制限となっているが、その根拠となる考え方を明確に示して欲しい。良質な住宅ストックの形成の観点からは、十分な階高が確保される高さの設定をすべきである。	【文】	一次素案では、指定容積率200%の地域では、5階建て程度の高さとして17mとしました。また、その他の高さについては、指定されている用途地域・容積率から規制値を算定しましたが、10m未満を切り上げ、分かりやすさも考慮して決めました。	◇
A6	高さ制限の規制値で、低い値が設定されている地域が高い値の地域と隣接している場合は、段階的に規制値を設定できないか。	[説]	今回の高さ制限については、区内全域を対象として、指定用途地域・容積率を基にそれぞれの地域に相応しい高さを設定したものです。ご指摘のように、現状の用途地域の指定で、一部大きく差のある隣接部があることは、認識していますが、これについては、地域の皆さんが自ら考えていただく地区計画などで対応するなど、今後の課題とさせていただきます。	□

A7	絶対高さが異なる地域の境界において、絶対高さが低い地域の住民が被害を被ることになる。境界において極端な高さ変化が生じないように絶対高さを設定すべきである。	【文】	A 6と同じ	□
A8	第一種低層住居専用地域に隣接している用途地域に対しては、今回の絶対高さ制限を段階的に厳しくしてほしい。	〈電〉	A 6と同じ	□
A9	路線商業地は画一的な高さ設定ではなく地域特性に合わせた設定を実施するか、近隣住民の多数の賛同を得なければならないとする等の柔軟性を加えるべきである。	【文】	今回の高さ制限については、区内全域を対象として、指定用途地域・容積率を基にそれぞれの地域に相応しい高さを設定したものです。詳細な地域特性を反映した高さのあり方、規制については、地域の皆さんが自ら考えていただく地区計画等により対応していくものと考えています。	◇
A10	絶対高さ制限について、容積率と連動させることで矛盾がある地域がある。地域特性に応じて容積率300%の地域でも、17mの規制とすべきである。	〔説〕	今回の絶対高さ制限の規制値は、それぞれの地域に指定されている容積率を使えることを前提にして決めています。これは、急速な市街地の変化に対応するため、区全域を対象としていることによります。個別の詳細な地域特性に応じた制限については、地域の皆さんの話し合いを基に定める地区計画等で対応していくものと考えています。	◇
A11	高さ制限の規制値について、近隣商業地域の建築物の平均の高さを算定し、それを基に決めるべきだ。	〔説〕	区の市街地特性として、第一種低層住居専用地域を除いても、建物の高さは、5階建て以下が95%を占めています。そこで、指定容積率が200%の地域について、近隣商業地域も含めて、絶対高さ17mに制限することとしたものです。絶対高さの規制値は、すでに定められている容積率が利用できることを前提にしていますので、現在指定されている容積率に応じて規制値を定めています。	◇
A12	避難場所が近くにある。避難場所となっている公園の近くは、逆に高い建物を建てて、高いコンクリートの壁で守ったほうが安全なのではないか？緩和措置など考えてほしい。容積率の緩和もしてもらいたい。	〈電〉	避難場所の防災上の安全性等については、周辺の建物の不燃化率などに加えて、幅員など道路の整備状況によって異なり、総合的・計画的に整備していくことが必要です。建物の高さのあり方も、そうした視点から検討すべきと考えています。なお、今回は、容積率などについての見直しは行ないません。	◇
A13	周辺の地域が30mの規制となっているが、これまでより緩和するのか。	〈電〉	今回の建築物の絶対高さ制限は、これまでの北側隣地との関係（真北方向の距離）で定められた斜線型制限などに加えて、敷地条件に関わらず、一定の値で高さを規定するものであり、制限の強化になります。	◇
A14	絶対高さ制限について、地区計画で12mの規制をしている地域だが、一次素案では17mとなっており、緩和するということか。	〈電〉	今回の絶対高さ制限は、地域の皆さんが自ら考えていただく地区計画等が優先されるため、地区計画等により高さが定められている地域では、その値が規制値となります。	◇
A15	天空率を使った場合、高さ制限は適用されるのか。	〔説〕	天空率を適用した建物でも、絶対高さ制限は適用され、規制を超えることは出来ません。	◇

A16	都市計画道路内の建築制限（2階建て又は3階建て）があるが、今回の絶対高さ制限は、その制限を緩和することになるのか。	〔説〕	都市計画法及び建築基準法の規定である都市計画道路区域内の建築制限が優先されず。今回の絶対高さ制限は、これを緩和するものではありません。	◇
A17	絶対高さ制限の「絶対」という意味はどうか、屋上への出入り口なども出来ないのか。	〔説〕	ここで言う「絶対」とは、たとえば敷地規模が大きく、斜線型の高さ制限では、高く建てられる条件の敷地であっても、今回定められる高さ制限を超えることはできないという意味です。ただし、屋上への出入り口など搭屋の部分や屋上のフェンス等は、一定の基準以内であれば制限の対象とはなりません。詳しい規定は、建築基準法で定められています。	◇
A18	指定容積率が400%～700%の地域は、土地の高度利用が求められ、又は容認されていることから、絶対高さ制限の指定から除外すべきである。特に高度地区が指定されていない商業地域は除外すべきである。	〔文〕	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。商業地域であっても同様で、制限は必要であると考えています。	◇
A19	都立大学駅前、自由が丘駅前、目黒通り沿道の商業地域が40mの規制値だが、学芸大学と同様に30mとすべきだ。西小山駅前の商業地域は30mの規制値だが、低層の商店街が形成されていることから20mとすべきだ。	〔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。ご意見については、検討課題とさせていただきます。	○
A20	西小山駅周辺の商業地域は、30mの規制となっているが、地区計画が優先するということなので、現在進めている地域住民の話し合いの中で適切な高さを検討していきたい。	〔説〕	今回は、急速な市街地の変化に対応するため、全区を対象に、指定されている容積率や道路基盤の状況などを基にした一定のルールで絶対高さ制限をかけていくことを目指しています。地域の街の将来像は地域の人たちで充分話し合いながら決めていくべきものと考えています。絶対高さ制限の特例として、地域の話し合いによってつくられた地区計画で高さ制限が定められれば、その制限を優先することとしています。	◇
A21	下記の理由により、西小山駅周辺の絶対高さ制限について、例外的な扱いの高さ制限30mから原則扱いの高さ制限40mへ変更すること。絶対高さ制限等は、財産規制であり、区の基本計画などのマスタープランに位置づけられているのか、また住民の声を反映しているか疑問である。品川区は絶対高さ制限がないので、西小山駅周辺を一体とした街づくりを進めることに逆行している。西小山駅周辺は、高齢化が進んでいる地域であり、高さ制限による土地利用の制限は、若年層・ファミリーの流入を妨げる要因になる。	〔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。それぞれの地域特性や街づくりの取り組み状況などのご意見については、検討課題とさせていただきます。	○
A22	絶対高さ制限について、自由が丘駅周辺地域	〔文〕	駅周辺や幹線道路沿道の高さの制限値につ	○

	が原則の規制値より10m低く設定されているが、今後の街づくりの発想を妨げる要因になる可能性があるため、原則(容積率600%を50m、400%を40m)に戻して欲しい。		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。それぞれの地域特性や街づくりの取り組み状況などのご意見については、検討課題とさせていただきます。	
A23	自由が丘駅周辺で、絶対高さ制限を40mとしているが、現状の建物に合わせて30mとすべきだ。	〔説〕	今回は、急速な市街地の変化に対応するため、全区を対象に、指定されている容積率や道路基盤の状況などを基にした一定のルールで絶対高さ制限をかけていくことを目指しています。自由が丘駅周辺の場合は、指定容積率から算定される高さの原則値から、道路の整備状況を加味して、10m減じて設定しています。この原則値に戻すべきというご意見もあり、検討課題とさせていただきます。	○
A24	自由が丘は商業によって発展してきた街。道路幅員が狭く、高い建物が建てられず、平面的に広がった、低層で細街路の回遊性をうまく利用した街並みである。「自由が丘らしさ」とは、土地・建物で金が儲かる街とは紙一重ながら全く異なる。絶対高さ = 容積率：600%地区で40m、400%地区で30mの高度規制は大変結構である。しかし、商店の街、自由が丘にとってはまだまだ高い。敷地面積(その他)による緩和措置は、大反対である。	【文】	一定規模以上の敷地面積で、空地の確保や建物の外壁の後退など、市街地環境の向上に貢献する場合は、一定の緩和が必要であると考えております。自由が丘駅周辺においても、敷地条件によって、指定した制限値の緩和が一定程度必要であると考えております。また、詳細な地域特性を反映させた地区計画等により別途高さを定めた場合は、これを優先させることなど、地域での街づくりに対応できることも必要であると考えます。	◇
A25	旧区役所周辺の容積率300%の地域が20mとなっているが、17mとすべきだ。また、容積率も下げるべきだ。	〔説〕	今回の絶対高さ制限は、急速な市街地の変化に対応するため、区全域を対象として、それぞれの地域に指定されている用途地域・容積率に応じて制限値を設定しています。個々の地域特性に応じた詳細な高さ制限については、地域の皆さんが自ら考えていただく地域レベルの都市計画である地区計画等により対応していくものと考えています。地域街づくり条例などを積極的に活用していただきたいと考えています。	◇
A26	マンションを建て替えたいが、絶対高さ制限が50mと17mがまたがっているため、このマンション敷地すべてを50mの範囲にして欲しい。	〈電〉	絶対高さ制限は、それぞれの用途地域・地区ごとに定められますので、個々の敷地単位で規制値を変更することは出来ません。	◇
A27	都市計画コンサルタントの役割は何か。絶対高さ制限について、もっと地域性を反映したものにすべきだ。	〔説〕	都市計画コンサルタントの役割は、必要な市街地状況や動向に関する資料の整理や分析、解決に向けた考え方の提案など、区が街づくりの課題解決などを検討する上での補助業務です。それらを基に、区として検討を重ね、計画案などを作成します。なお、今回の絶対高さ制限は、区全域を対象としていますので、詳細な地域特性の反映は、地域の皆さん	◇

			が自ら考えていただく地区計画など地域レベルの都市計画で対応していくものと考えています。	
A28	千代田区で高い参議院会館が建つということで問題になっているが、今回の絶対高さ制限は公共施設に対しても適用されるのか。	【説】	参議院宿舎の件は、風致地区内にあり、そこで高層建築を建てるという計画が問題となっていると理解しています。公共建築だから制限が緩和されるという事ではなく、あくまでも地域の環境や制度の基準に適合しているかどうかを見て判断すべきものです。公共施設についても今回の案では、絶対高さ制限の対象にしていくこととしています。	◇
	B：高さ制限の導入について			
B1	規制の内容は全体的に見れば、23区の中でも厳しいもので賛同するが、個々の地域の絶対高さの設定や適用除外、特例については疑問がある。	【文】	今回の絶対高さ制限は、区全域を対象として、それぞれの地域に指定されている用途地域・容積率に応じて制限値を設定していますので、個々の地域特性に応じた詳細な高さ制限については、地域の皆さんが自ら考えていただく地区計画等により対応していくものと考えています。既存建物の適用除外や大規模敷地での特例については、実効性のある規制値の設定や、計画的な市街地の形成などの視点から検討し、お示ししたものです。	◇
B2	絶対高さ制限の都市計画変更、施行の時期をさらに早めるべきと思う。説明会で、絶対高さの制限を緩めようとする発言するのは、事業者、地権者、マンション建替え予定者等である。自分の財産権を過度に主張し、公共の福祉、公共の住環境への配慮が明らかに足りない発言である。そうした発言に惑わされないこと。	【文】	今回の絶対高さ制限は、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なり、近隣紛争となっていることが背景にあります。制限の内容については、区の市街地の特性を十分反映したものとなるよう努めました。できるだけ速やかに都市計画の変更決定ができるよう取り組んでまいります。	◇
B3	建築問題はいつどこで勃発するかわからない性質をもつ。これらの問題に対応するためには目黒区全域に「絶対高さ制限」を施行することが最も効果的である。しかし、内容に問題があったり、間違った方向に誘導するようでは本末転倒となり、建築紛争に巻き込まれた住民は紛争の中で疲弊してしまい、長期的な活動を継続する団体は極めて少ない状況である。	【文】	B2と同じ	◇
B4	絶対高さ制限の早期導入を実現させて欲しい。目黒区と何ら関係ない人たち(=デベロッパー)によってご近所を乱開発されるというのは、堪えられない気持ちだ。	【文】	B2と同じ	◇
B5	絶対高さ制限について、対象区域から除いている大橋と中目黒の再開発事業区域も制限すべきだ。	【文】	再開発事業区域は、対象区域の望ましい高さについて都市基盤や施設の整備に応じて、都市計画として別途定めていますので、区全域を対象とした今回の指定対象区域から除くこととしました。	◇

B6	今回の都市計画変更は、16年の都市計画マスタープランに基づいていると思うが、この地域は、地価が高くなり、高齢化も進み、かつ災害の危険度も高い。こうした規制をすると若い人が住めなくなるのではないか。	〈電〉	今回の変更では、急速な市街地の変化に対応するために区全域を対象としています。地域それぞれの街づくりの課題等については、別途対応が必要であると認識しています。今回の絶対高さ制限は、現在指定されている容積率が利用できるように規制値を決めておりますので、地域に建築できる建物の延べ床面積は変わらないと考えています。また、敷地面積の最低限度についても、木造3階建てが一般化したこともあり、防災上の視点からも、現時点で敷地の細分化に一定の歯止めをかけなければ、手遅れとなる懸念があります。地域での街づくりを進める上でも、今回の都市計画変更により良好な住環境を維持していくことが、若年層を含めて住み続けられる条件づくりにつながるものと考えています。	◇
B7	規制によって既存不適なマンションの建替えが進まず、随所でスラム化することが予想される。	【文】	今回の絶対高さ制限では、現在建っている建物については、マンション居住者の生活権や財産権の確保などに配慮し、建て替え時に、現状の高さまでは建築可能としました。したがって、高さ制限による既存マンションの建て替えへの影響は少ないものと考えています。	◇
B8	目黒区は商業の拠点ともなりえる地域である。絶対高さ制限によって、住環境は向上すると思われるが大規模な開発は制限され街の発展を制限することにならないか。	【文】	今回の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を基本としています。さらに、一定の敷地規模があり市街地環境に考慮する場合は、緩和する制度も設けましたので、商業拠点における街の発展を制限することにはならないと考えています。	◇
B9	高さがそろっていることが良好なのかは疑問が残る。高さが制限されると隙間なくビルが立ち並ぶようなイメージがある。大規模敷地は高くともむしろ空間を多く設けて開放感をだして欲しい。	【文】	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。また、規制値は、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を基本とし、さらに一定の敷地規模があり市街地環境に考慮する場合は、緩和する制度も設けましたので、それぞれの地域特性に応じた都市空間の形成は可能であると考えます。	◇
B10	今回の制度は、建築物の新築および建替えを促進するものか、それとも、抑止するものか。建替円滑化法との整合性は取れているのか。	【文】	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、そうした建物を規制していくこととしたものです。新規の建物については、周辺地域への一定の配慮を求めるものとなりますが、土地の有効利用を制限するものではありません。また、既存の建物については、建替え時に現状の高さまで建築可能としていることから、建替えを抑止することにはならないと考えます。マンション建替え円滑化法とは、直接関わるものでなく、抵触するものではありません。	
B11	絶対高さ制限について、これまで高層マンションを許しておいて、急に規制するというやり方が、お上のとおり許せない。	〈電〉	都市計画では、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するため、地域特性に応じて土地利用の制限をしていますが、より詳細な地域特性に応じた高さ制限などについては、地域住民の皆さんご自身が街づくりとして地区計画等を作成するなどにより、対応していくものと考えています。しかし、今回の絶対高さの制限は、近年の建築動向や建築基準法などの改正により、急速な市街地の変化に対応するため、緊急的に対応しなければならないと考え、区全域を対象として定めることとしたものです。なお、地区計画により高さ制限を定めた場合は、その規制値が優先されます。	◇
B12	絶対高さ制限について、近隣の公務員宿舎は、高く建てられている。16年に高さを抑えたが、緩かった。一次素案では、公務員優遇と取られ、かえって批判を受けるのではないか。	〈電〉	16年の絶対高さ制限は、住宅地の街並みを整えるため、大規模敷地を対象としたものでした。今回は、近年の建築基準法による規制緩和等に伴う中高層建築物の周辺住環境への影響の増大に対応するため、商業系用途地域も含め、絶対高さの制限を定めるものです。一次素案では、区内全域を対象として、現在、低中層主体の市街地が形成されている容積率200%の地域では、5階建て程度の17mとし、その他はそれぞれの地域に指定されている用途地域・容積率に応じて20m～60mの規制値としています。したがって、ご指摘のようなことはないと考えています。	◇
B13	15階建てのマンションに住んでいるが、マンションを建替える場合は、住戸数を増やす必要がある。高さ制限されると、それが出来ない。マンション居住者すべてに知らせるべきだ。	〔説〕	今回の絶対高さ制限では、現在建っている建物については、マンション居住者の生活権や財産権の確保などに配慮し、建て替え時に、現状の高さまでは建築可能としました。また、今回の都市計画変更については、区報の臨時号としてお知らせし、地区ごとに説明会を開催するなど、区民の皆さんへの周知に努めております。	◇
B14 (42)	北側斜線を撤廃してほしい。	〈電〉	北側斜線は、北側の隣地の日照、採光、通風などを確保するために、建築基準法で定められた制限であり、廃止することはできません。また、一般的に北側斜線といわれている	◇

			ものは、法的には 北側斜線（第一種低層住居専用地域、第一・二種中高層住居専用地域内に適用）と 北側隣地との関係（真北方向の距離）で定められている斜線型の高度地区があります。	
	C：高さ制限の既存建物に対する適用除外について			
C1	老朽マンションの建て替えを検討しているが、絶対高さ制限については、既存の高さまで建て替えを認めるということなので安心した。	〔説〕	今回の絶対高さ制限は、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、緩和措置を設けました。	◇
C2	絶対高さ制限で既存不適となるマンションは、建替えは可能とされていても、周辺住民の調整があり実現は難しい。売却にも支障が生じる。資産価値下落の保障はあるのか。	〔文〕	建築にあたっての周辺住民の皆さんとの調整は、絶対高さの制限の有無にかかわらず必要なことであると考えます。将来にわたって、区の現在の良好な住環境を保全・形成していく上で、今回の絶対高さ制限は必要であると考えます。なお、都市計画の変更による資産価値への影響については、下落するか上昇するかは一概に言えません。良好な住環境の保全等が、結果として資産価値を高めるとい見方もできます。なお、資産価値の下落を保障する制度などについては、考えておりません。	◇
C3	絶対高さ制限で、既存の建物を適用除外としているのは財産権の保護などから理解できるが、違反建築についても、現状の高さまで認めるのか。	〔説〕	既存の建物の適用除外は、あくまでも絶対高さ制限に関する事項に限られます。したがって、建築基準法に違反する事項がある建物については、当然、違反する事項を是正しなければなりません。なお、建築の時点では適法であったものが、その後の法律改正などによって適合しなくなった場合は、違反建築ではなく、既存不適格建築物となります。例えば、現在、日影規制に適合しない部分がある既存不適格建物については、建替える際には、日影規制に適合していることを前提に、現状の高さまで建てられることとなります。	◇
C4	既存マンションで、容積率がオーバーしている場合の扱いはどうなるのか。	〔文〕	絶対高さの制限を超えた既存の建物について、建て替え時に、現状の高さまでは建築可能としていますが、これはあくまで今回指定する絶対高さ制限についてのみで、容積率や日影規制など、他の規制については、建替えの際、それらの規制に適合させる必要があります。	◇
C5	絶対高さ制限の既存の建物に対する適用除外で、他の事例では、超える部分の是正を1回	〔説〕	区の考えは、現在建っている建物の高さが、今回の絶対高さ制限を超える場合、建替えの	◇

	目の建て替えて7割程度、2回目ですべてというものがある。そういう方式を導入する考えはないか。		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という内容です。今回の規制値は、制限として実効性の高いものとなっており、マンションなどの場合、現在の戸数を維持しようとする、日照等の条件により既存の建物の高さを維持しないと建替えが出来ないという状況も起こり得る、ということに配慮したものです。また、他の自治体では、地域の特性により考え方の違う部分はあると考えています。	
C6	高さ制限を超える既存の建物について、現状の高さまで建替えを認めるという規定は、他の都市計画変更の場合は認められないことと比べて、不公平になるのではないか。	【説】	今回の都市計画の変更は、近年の急速な市街地の変化に対して緊急的に対応しなければならぬと考え、一定の不適格建築物を認めつつ、実効性のある制限になるよう制限値を定めましたので、既存の建物に対する配慮が必要であるとしたものです。また、東京都からも、絶対高さ制限を行う際は、既存建物について一定の配慮をするよう指定にあたっての考え方が示されています。	◇
C7	高さ制限を超える既存の建物について、現状の高さまで建替えを認めるという規定は、良好な街並みの保全を図ることと矛盾する。なぜ、既得権の保護を図る必要があるのか。	【文】	今回の絶対高さ制限は、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、緩和措置を設けました。	◇
C8	指定方針に「秩序のある街並みの形成を主眼に置く」と記載があるが、特例で「既存建物の適用除外」があり、矛盾する。新しい建築物ばかりに規制をかけるのは、よりいっそう秩序を乱すのではないのか？	【文】	今回の絶対高さ制限は、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、緩和措置を設けたものです。しかし、既存不適格建築物の割合は、区全域から見れば、わずかであり、秩序ある街並みの形成に支障とならないと考えています。	◇
C9	既存不適格建築物に対する特例を設ける必要はない。これでは住環境にそぐわない、突出した高い建物の是正が極端に遅れてしまう。建替えの際は絶対高さより低い建築物にすべきある。	【文】	今回の絶対高さ制限は、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、緩和措置を設けたものです。また、既存不適格建築物の割合は、区	◇

			全域から見れば、わずかであり、良好な住環境の保全・形成の観点からは、支障とらないと考えています。	
C10	絶対高さ制限で、既存建物は建て替えできるとのことであれば、この先数十年、規制をオーバーした建物が存在することになる。あえて既存建物が不適となる制限をする必要があるのか。	【文】	今回の絶対高さ制限は、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、緩和措置を設けたものです。	◇
C11	既存不適格建築物の建て替えは、認めるべきではない。	〈電〉	C10に同じ	◇
C12 (54)	絶対高さ制限について、制限を超えた既存の建物の建て替えを認めることとしているが、その必要はないと思う。近隣に25階建て80mのビルがあり、日影が第一種低層住居専用地域にかかっており問題だ。	〔説〕	C10に同じ	◇
	D：高さ制限の大規模敷地における特例について			
D1	大規模敷地の緩和については、対象が小さい。もっと大きな敷地にすべきである。	〈電〉	一定規模以上の敷地面積で、空地の確保や建物の外壁の後退など、市街地環境の向上に貢献するとともに隣接地への影響が少ない場合は、一定の緩和が必要であると考えております。対象敷地面積や緩和の倍率については、隣接区での考え方、市街地特性の違いなどを考慮し、検討課題とさせていただきます。	○
D2	絶対高さ制限について、敷地面積に応じた特例の設定値を最大でも1.5以下にすべきであることを強く要望する。渋谷区の特例が最大1.5倍に対して目黒区は2.0倍で、隣区同士で数値が異なることは一方に負荷を与えることになる。低い数値に同一化すべきである。	【文】	一定規模以上の敷地面積で、空地の確保や建物の外壁の後退など、市街地環境の向上に貢献するとともに隣接地への影響が少ない場合は、一定の緩和が必要であると考えております。対象敷地面積や緩和の倍率については、隣接区での考え方、市街地特性の違いなどを考慮し、検討課題とさせていただきます。	○
D3	大規模敷地の高さの制限の緩和は、30m(商業系用途地域)・40～60mの地域について、後背の住宅地域を考慮して、1.2倍の緩和を「2,000㎡以上」、1.5倍の緩和を「5,000㎡以上」とし、1.5倍を超える緩和措置は行わないこと。	【文】	一定規模以上の敷地面積で、空地の確保や建物の外壁の後退など、市街地環境の向上に貢献するとともに隣接地への影響が少ない場合は、一定の緩和が必要であると考えております。対象敷地面積や倍率については、検討課題とさせていただきます。	○
D4	大規模な敷地では高さ制限が抜け穴になっていないか。大規模敷地の定義が1,000㎡以上というのは、あまりにも緩過ぎるのではないか。敷地をまとめたら80mまで建つということだと思うが、その様な制限なのか。	〔説〕	大規模な敷地の考え方について、商業系用途地域は1,000㎡からとしたのは、商業地なので1,000㎡あれば、ある程度敷地の周囲に空間をとるとか、建物の壁面を後退させることが可能であり、周辺の市街地の改善に寄与することにもなる、と考えて出した数	○

			値です。また、商業地域は40mの規制値ですので、5,000㎡以上の敷地で、別途定める基準に適合する場合は、2倍の80mまで建築可能となります。なお、緩和の基準などについては、検討課題とさせていただきます。	
D5	大規模敷地の特例について、2倍の規定は大企業を優遇することになるので不要ではないか。	〔説〕	一定規模以上の敷地面積で、空地の確保や建物の外壁の後退など、市街地環境の向上に貢献するとともに隣接地への影響が少ない場合は、一定の緩和が必要であると考えております。対象敷地面積や倍率については、検討課題とさせていただきます。	○
D6	総合設計制度を活用した建築計画については、絶対高さ制限の大規模敷地における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】	総合設計制度を活用した建築計画であっても、高さ制限の緩和を受ける場合は、周辺環境への影響等に配慮する必要があることから、総合設計制度の許可条件を合せて、今回の大規模敷地における特例の制度の条件を満たす必要があります。	◇
D7	絶対高さ制限の大規模敷地における特例要件の敷地に関する条件は、「一団地」認定を受けた場合は敷地全体で扱うものであることを明記して欲しい。	【文】	絶対高さ制限の大規模敷地における特例要件の敷地に関する条件の中で、建築基準法第86条の規定による認定を受けた「一団地」の扱いについては、認定条件との整合性などを検討しています。二次素案の中で明らかにしていきます。	○
D8	絶対高さ制限の大規模敷地における特例を受ける場合の手続きを早急に示して欲しい。また、基準の具体的な内容を明らかにして欲しい。	【文】	大規模敷地における特例適用の手続きや基準については、一次素案に対していただいたご意見などを踏まえ、二次素案と合せて20年5月ごろ公表する予定です。	◇
D9 (63)	自由が丘は街並みを揃えてコンパクトに発展した道路も狭く回遊性を利用し、平面的に広がった「らしさ」をもつ街である。自由が丘に高層ビルは相応しくない。敷地面積に対する緩和措置には大反対である。	【文】	一定規模以上の敷地面積で、空地の確保や建物の外壁の後退など、市街地環境の向上に貢献するとともに隣接地への影響が少ない場合は、一定の緩和が必要であると考えております。自由が丘駅周辺においても、敷地条件によって、指定した制限値の緩和が一定程度必要であると考えております。なお、緩和の基準などについては、検討課題とさせていただきます。	○
	E：高さ制限の地区計画区域内・その他の特例について			
E1	今回の絶対高さ制限が決まったとしても、地区計画によりもっと低く制限を定めることができるかと理解したが、地区計画を定めるとき、規模要件などはどうなっているか。	〔説〕	地域の皆さんが自ら考えていただく地区計画で建物の高さ制限を定めれば、その数値がその地区の制限値となります。定める制限値によっては、厳しくなる場合も緩くなる場合もあります。地区計画を定めるときは、対象地区の最小規模は0.5ha程度をひとつの目安としています。道路で囲まれた範囲を街区といい、その街区が幾つか集まって地区となる規模だと考えていただければ、と存じます	◇

E2	地区計画は区独自で決められるものなのか。	〔説〕	地区計画制度とは、ある一定のエリアの住民の方々が、この様な街にしたいと考えた時に、それを実現させる為の手法の一つです。地区計画による街づくりを考える主体は、あくまでも地域の方々ですが、法律による手続きや決定は区が行うこととなります。また、街づくりを考えるきっかけとしては、地域の皆様からの発意である場合と、区からの提案の場合とがあります。	◇
E3	地区計画で実現するためには、多大な時間とエネルギーがかかる。	〔説〕	地区計画の策定は、地区住民の皆さんの合意を前提としていますので、確かに時間がかかりますが、生活に身近な地域の特性を反映するためには合意形成は欠かせません。今回の都市計画の変更は、そういった状況も踏まえ、近年の急速な市街地の変化に対して緊急的に対応しなければならないと考え、区全域を対象として行うものです。	◇
E4	地域特性に合致しない部分は、地域ごとに地区計画を設定することを推奨されているが、地域住民の多数の合意形成のためには少なくとも2~3年を要し、建築紛争解決の手段としては非現実的である。絶対高さ制限の規制をさらに厳しくし、地区計画策定期間の短縮化を図ることを強く要望する。	〔文〕	今回の絶対高さ制限は、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、区内全域を対象としています。制限の内容については、区の市街地の特性を十分反映したものとなるよう努めましたが、詳細な地区特性に応じた高さの制限については、地域の皆さんの街づくりとして取り組んでいただきたいと考えています。地区計画は建築紛争解決の手段ではなく、将来に向け望ましい街を実現するためのものですので、地域合意を前提としており、策定には一定の期間が必要となりますが、区も積極的に地域の街づくり活動を支援するなど、期間の短縮に努めてまいります。	◇
E5	絶対高さ制限について、都市計画法に基づく都市施設の建て替えに際しては、特段の配慮を願いたい。	〔文〕	都市計画では、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するため、土地利用や都市施設の整備などのあり方を定めています。こうした都市施設の建て替えにあたっては、周辺地域への影響や制限の主旨などに配慮しながら、公共的・公益的な視点を踏まえて、制限を適用してまいりたいと考えています。	◇
E6	公益上若しくは土地利用上やむを得ない等と認められる建築物は許可により絶対高さ制限の適用を除外することとしているが、このような特例は認めない、もしくは認めたとしてもその条件を具体的に細かく規制すべきである。	〔文〕	今回の絶対高さ制限は、区全域を対象としていますので、現在の都市計画制限を前提として、それぞれの地域における規制値を設定しています。したがって、規制を運用するにあたって、現時点で想定しえない事例への対応方法を組み込んでおく必要があると考え、許可による適用除外を設定しました。許可条件	◇

			などは、事例によって異なるため、事前に定められないと考えています。	
E7 (70)	絶対高さ制限について、許可による「公益上または土地利用上やむを得ない建物などは、～」は曖昧である。削除してはどうか？	〈電〉	今回の絶対高さ制限は、区全域を対象としていますので、現在の都市計画制限を前提として、それぞれの地域における規制値を設定しています。したがって、規制を運用するにあたって、現時点で想定しえない事例への対応方法を組み込んでおく必要があると考え、許可による適用除外を設定したものです。	◇
	F：高さ制限の都市計画変更決定・施行の時期について			
F1	都市計画決定の時期が、高さが20年10月、敷地が21年3月と異なるのは何故か。	〔説〕	敷地面積の最低限度については、東京都が都市計画決定することになり、都市計画審議会の開催など都の法定手続きスケジュール等から21年3月頃としました。これに対し、絶対高さ制限は、区の決定ですので、急速な市街地の変化に対して出来るだけ速やかに対応するため20年10月頃としたものです。	◇
F2	平成21年3月の決定を目指すとのことだが、このスケジュールで、説明会などで出た意見を反映しながら決定するというのは可能なのか。	〔説〕	敷地面積の最低限度は、21年3月ごろ、絶対高さ制限については、20年10月ごろの決定を目指しています。今回、一次素案という形で区民の皆さんにお示しし、ご意見等を踏まえた二次素案を20年5月ごろに再度お示しし、ご意見をいただいてから、都市計画法に基づく手続きを進めていく予定です。今後とも区民の皆さんに内容をご理解いただくこと、ご意見等を充分反映していくことに、努めてまいります。	◇
F3	20年10月に決定を予定しているが、唐突な話で困惑している。十分に議論されているのか。課題は既に解消されているのか。メリットが感じられない。	【文】	今回の取り組みは、急速な市街地の変化に対して緊急的に対応しなければならない、との考えで進めていますが、絶対高さ制限を一部地域で導入した16年の用途地域等見直し時点で、次に取り組むべき課題として位置づけ、これまで必要な検討を行ってきました。区全体として、良好な住環境を保全・形成する上で、有効な方策のひとつであると考えています。	◇
F4	現行の規制を更に強化する制限であるため、十分な議論と合意形成の時間の確保および変更による影響への配慮から、決定までの周知期間を十分とるべきである。	【文】	今回の一次素案に対するご意見等を考慮し、二次素案を作成・公表して、説明会の開催などによりさらにご意見等をいただきます。その後、都市計画法に基づいた手続きを進め、決定していきますが、区報やホーム・ページなどを通じて、計画の内容、説明会等の結果など、適切な周知に努めてまいりたいと考えております。	◇
F5	絶対高さが20年10月、敷地面積が21年3月という都市計画変更の決定予定日が、早まったりすることはあるか。	〔説〕	都市計画変更の所定の手続きを進めていく必要があり、現在の予定が早まるということはない、と考えています。	◇

F6	駆け込み申請を行う業者も現れると思われるが、その場合はどう対応するのか。	〔説〕	法律上は、都市計画決定・施行前であれば、建築確認申請、工事着手は可能ですので、いわゆる駆け込み申請は、止むを得ないものと考えております。	◇
F7	絶対高さ制限の適用が来年10月頃ということだが、駆け込みの建築が増えるのではないか。	〔説〕	もっと早く規制をするべきであるというご意見と、現在、計画中なのでもう少し延ばして欲しいというご意見があり、時期設定については、は難しいところですが、目標としては20年10月と考えています。今回の様に新たな制限を行う時には、制限が決まる前までに何とかしたいと考えることは、止むを得ないものと考えております。	◇
F8	絶対高さ制限について、一次素案を公表してから、11ヶ月で都市計画決定し、即施行というのは、早急すぎないか。2～3年の猶予期間が必要ではないか。また、もっと早くからアナウンスできなかったのか。	〔説〕	今回の都市計画の変更は、近年の急速な市街地の変化に対して緊急的に対応すべきと考えて取り組みを進めています。一次素案に対するご意見等を踏まえた二次素案で、さらに説明会を開催してご意見等をいただくなど、出来るだけ区民の皆さんのご意見等を反映できるよう、また内容をご理解いただけるよう努めてまいります。また、区としては、良好な住環境保全のため規制の見直しをしていくという考え方は、昨年からお示していますが、具体的な規制内容は、現状分析・規制の効果・影響など検討の時間が必要であることから、この時期になったものです。なお、都市計画決定後の施行までの猶予期間については、市街地の急速な変化に対応するため、一刻も早く施行すべきというご意見もあります。施行時期については検討課題とさせていただきます。	○
F9	都市計画変更前の適用を受けるためには、変更決定・施行日の時点で、建築確認まででよいのか、着工している必要があるか。	〔説〕	基本的には、着工している必要があります。なお、着工とは、国土交通省が出している見解をみると、杭打ち工事等が行われている状態となっています。詳しくは、建築行政の判断になります。	◇
F10	既存建物の適用除外について、「工事が完了しているもの」となっているが、「建築工事着工済みのもの」とすべきである。	〔文〕	既存建物の適用除外については、今回の絶対高さ制限は、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た結果、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、緩和措置として設けたものです。したがって、都市計画変更の施行時点で現実に存在していることが前提となるものと考えております。	◇
F11	都市計画決定時に建築中の建物等に対する経過措置については、決定後に行なう変更確認申請の取り扱い等について十分な配慮をすべきである。	〔文〕	都市計画決定時に建築中の建物等に対する建築基準法に基づく既存不適格建築物としての取り扱いについては、法運用上の問題ですので、建築行政部門との調整を図り、齟齬	◇

			が生じないよう対応したいと考えます。	
F12	絶対高さ制限について、解体工事中に施行日となった場合、適用除外として欲しい。	【文】	都市計画変更が施行される時点で、変更前の規制の適用を受ける「既存不適格建築物」となるためには、建築基準法の取り扱いとして「着工」となっており、解体工事中ではこの適用は受けられません。	◇
F13	絶対高さ制限について、建築確認に相当時間がかかっているの、施行までにもう少し時間をとって欲しい。(複数あり)	〈電〉	建築基準法改正の影響等により、建築確認業務が遅延している状況は理解しております。しかし、市街地の急速な変化に対応するため、一刻も早く施行すべきというご意見もあります。施行時期については検討課題とさせていただきます。	○
F14	絶対高さ制限について、施行時期が早すぎる。建替え計画が進行しているものは、この1年で着工するのは困難である。	【文】	今回の取り組みは、急速な市街地の変化に対して緊急的に対応しなければならない、との考えで20年10月の都市計画変更決定を目途として進めています。一方で、もっと早くすべきであるというご意見もあります。マンションの建替え計画など個別のご事情は多々あると理解しています。区分所有法などに基づく手続き中のものなどについては、別途検討課題とさせていただきますが、既存建物の適用除外など、一定の対応策も組み入れており、区全体として良好な住環境を保全・形成する取り組みとして、ご理解いただきたいと考えています。	○
F15	マンション建て替え円滑化法の適用を受けて建替え計画を進めている。建替え計画の概要を固めてから、着工まで1年10ヶ月必要であり、当計画では、着工が今回の絶対高さ制限の施行後になってしまう。計画をやり直さないといけなくなり、耐震性の低いマンションの建替えを推進する区の方針と矛盾する。また、こうしたケースについて特例を設ける考えはないか。	【説】	今回の絶対高さ制限については、急速な市街地の変化に対して緊急的に対応しなければならないとの考えで、20年10月の都市計画決定を目途としているものです。また、区として耐震上問題のあるマンションの建替えを推進していくとの考えも変わりありません。ご意見のような現時点で、マンション建て替え円滑化法の適用を受け、建替え計画が進んでいるケースなどの取り扱いについては、検討課題とさせていただきます。	○
F16	高さ制限について、「マンションの建て替えの円滑化等に関する法律」に基づく建替えに着手している場合は、特例措置を設けるか、施行時期を遅らせる検討をして欲しい。	【文】	既存建物の建替えについては、それぞれ様々なご事情があると理解していますが、個々の事情を都市計画として対応することは、大変難しいことです。施行時期等を含め検討課題とさせていただきます。	○
F17	区分所有法・マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づき、建て替えを進めている。手続きに時間を要するので、絶対高さ制限の施行時期を半年～1年遅らせ、周知期間を充分とって欲しい。	【文】	F16と同じ	○
F18	円滑化法の手続きに最低でも14ヶ月かかるが、今回の都市計画変更の周知期間が1年弱となっており、スケジュール上のギャップの解消、同法との整合性をとって欲しい。	【文】	F16と同じ	○

F19 (89)	周辺に大きな更地があるが、絶対高さ制限の施行日前であっても、今回の規制値で指導して欲しい。	〈電〉	都市計画変更は法による手続きを経て、効力が生じるものです。施行日前の時点では、区としては、事業者の皆さんに変更の考え方を示す中で理解を求めている、と考えております。	◇
-------------	---	-----	--	---

(2) 敷地面積の最低限度について

《凡例》	
対応の区分	○: 検討課題として検討中 □: 今後の検討課題 ◇: その他
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、私道の奥にある場合や相続の場合などはどうか。	〔説〕	対象敷地が私道の奥にある場合や相続の場合でも、制限は変わりません。相続など、個々のご事情はあると考えますが、区全体として良好な住環境を保全・形成していく上で、必要な制限であることをご理解いただきたいと存じます。相続された敷地を共有で持つとか、敷地は分筆されているが建物を建てる敷地としては一つとして利用するなど、土地利用上の工夫をして頂きたいと考えます。	◇
G2	敷地面積の最低限度が指定されると、狭小な敷地は売れにくくなって、地価が下がるとはではないか。	〔説〕	土地の価格は、敷地面積だけではなく、駅からの距離、利便施設との距離など様々な要因で決まります。周囲より敷地面積が小さいことが、土地価格にどう影響するかは、一概に言えないと考えます。なお、敷地面積の最低限度は、都市計画決定・施行の時点で、建築敷地が規制値以下であっても、新たに敷地分割をしなければ、建て替えなどはできません。	◇
G3	敷地面積の最低限度について、既存敷地は規制値以下でも建て替え出来るということだが、更地になっている場合はどうか。	〔説〕	具体的な事例については、建築行政として判断することになりますが、過去に更地全体で建築敷地として使用していたことが証明できれば、建築は可能です。	◇
G4	目黒区ではほぼ全域が宅地になっていると思うが、それは、建築敷地であるということではないのか。	〔説〕	地目としての宅地と、規制の対象となる建築敷地とは、必ずしも同一であるとは限りません。今回の規制により、既存の建築敷地として適用を除外されるのは、基本的には、これまでに建物を建て、建築敷地として利用されたものです。ただし、個別の事例については、建築行政上の判断になりますので、別途ご相談ください。	◇
G5	相続割合の違いから、規制値以下で分筆した敷地はどうか。	〔説〕	今回の制限が決定した後は、そうした規制値以下に分筆された敷地では、そのままでは建築できません。相続時の敷地分割については、重要な課題であると認識していますが、住環境を保全していくためには、分筆はしても建築する時には、一体の敷地として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。	◇
G6	制限によって、建築できない敷地や価値が下	【文】	今回の敷地面積の最低限度については、区全	◇

	がる、または、売れない土地を生み出すことになるのではないか。そういった制限はやりすぎではないか。また、そういったことに対する補償や税制上の減免措置のようなものはあるか。		域を対象として、市街地環境の悪化に一定の歯止めをかけ、良好な住環境を保全・形成していくため、制限することとしたものです。一定の土地利用上の制限は生じますが、総合的・長期的な視点から、ご理解いただきたいと考えます。地価への影響などについては、他の様々な要因がありますので、一概には言えないところですが、長期的に見れば良好な市街地環境に保つことは、土地としての価値も維持されていくものと考えています。	
G7	どこまでが「ミニ開発」で、どこまでが「通常レベルの開発」なのか、定義としてはっきりしない。区民に情報の公開を行っていないような気がする。	【文】	「ミニ開発」について特に定義はありませんが、戸建て住宅を想定したときに、国で定める居住水準を一般的な建て方で満足できること、及び開発される場所の地域特性を考慮した敷地面積であると考えます。区では、平成16年の用途地域等の見直しで、第一種低層住居専用地域に建ぺい率に応じて80㎡、70㎡の敷地面積の最低限度を指定しました。今回は、その他の用途地域での指定を目指しています。こうした情報については、区報やホームページで出来るだけ詳しくお知らせするよう努めてまいります。	◇
G8	絶対高さ制限および敷地面積の最低限度について、道路整備などにより敷地面積が減少した場合も特例と認めるべきである。	〈電〉	敷地面積の最低限度については、都市計画道路などの整備により基準に満たなくなる場合でも建築することができます。しかし、絶対高さ制限で大規模敷地における特例を適用するための面積要件としては、減少後の敷地面積が対象となります。	◇
G9	敷地面積の最低限度について、相続の場合とか色々なケースについて、建築が出来るかできないかを区報で示すべきである。	〈電〉	敷地面積の最低限度は、新たに敷地分割する場合に適用されるもので、すでに最低限度に満たない敷地の建物については、新たに敷地を分割しない限り建て替えが出来ます。この分割にあたって、相続や借地での場合の取り扱い、あるいは駐車場などが既存の建築敷地として認められるかなど、具体的なケースについて、区報やホームページなどでお示ししていきます。	◇
G10	新たに目黒に土地を買い、いざ建物を建てようとした時に建築できないといった、不動産取引上のトラブルを誘発することにならないか。	〈電〉	不動産の取引にあたっては、対象物件について法的制限などを説明する必要が法律で定められています。今回の都市計画変更の内容について、不動産取引に関わる事業者の方々に対する周知等に努めてまいります。	◇
G11	敷地面積の最低限度について、不動産業者が不当に規制面積以下の物件を売買した場合、区が購入者に対して保障すべきだ。	〈電〉	宅地建物取引業法では、宅地建物取引業者に「都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限の概要」を重要事項として説明すべきことが定められています(宅建業法第35条)。取引の対象となる不動産の使用、収益および処分について公法上の制限がある場合に、取引の当事者がこれらの制限を知らな	◇

			<p>いままに取引を行い、不測の損害を被ることを防止することを目的としています。今回の都市計画の変更による敷地面積の最低限度についても、説明すべき重要事項になります。仮にご指摘の事態が生じた場合は、宅地建物取引業法に基づき当事者間で解決すべき問題であると考えます。</p>	
G12 (101)	<p>敷地面積については、もっと早く制限すべきだった。</p>	〈電〉	<p>良好な住環境を保全・形成していくため、都市計画による敷地面積の最低限度の指定は、有効な施策で、早期の導入が望ましいと考えています。平成14年の都市計画法等の改正により、それまで、第一・二種低層住居専用地域のみであったものが、すべての用途地域で指定できるようになりました。16年の用途地域等の見直しでは、第一種低層住居専用地域に指定しましたが、今回は、その結果も踏まえ、また、近年の市街地の急速な変化に対応するために、他のすべての用途地域（商業系の防火地域を除く）での指定を目指すこととしました。</p>	◇

(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
 ○: 検討課題として検討中 □: 今後の検討課題
 ◇: その他

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	説明会では、意見交換の時間が多く取れるよう工夫して欲しい。様々な意見をお互いに聞き、理解し合うことが重要だ。また、 <u>区主導</u> で決めていく方法には疑問がある。	[説]	説明会では、都市計画等に関する制度が複雑になっていることもあり、こういった制度に馴染みのない方にもしっかり理解していただくために、詳しく説明しました。意見交換の場を十分にとるとの考えは同じであり、12月9日の説明会は時間の制約が比較的自由になる総合庁舎で、昼間に行うこととしました。決め方については、内容に応じて様々な方法があると思いますが、区全域を対象とし、かつ数値として決めて行くものについては、区で検討を行い、区民の皆さんに案をお示しし、ご意見をいただいていく方法にならざるを得ないと考えています。ただし、地域レベルの街づくりでは、住民の皆さんが議論しながらルールを決めて行く方法もあります。そのための仕組みの一つとして、地域街づくり条例を19年10月から施行しています。	◇
H2	説明会の参加者が少ない、周知が不十分である。関心のない人が多く不公平になる。固定資産税の納税者すべての意見を聴くべきだ。	[説]	区報臨時号でお知らせするほかに、HPへの掲載、区内建築関係団体への案内など、様々な方法で周知に努めております。都市計画に関する事で、専門的な内容であることから解り難く関心を持つ方が少ないということは事実だと思しますので、今後も周知の努力はしていきます。また、土地所有者など権利者への個別のお知らせについては、地域の皆さんが自ら考えていただく地区計画のような限られたエリアの詳細な計画づくりなどでは、地権者全員へのお知らせをしています。今回は区内全域を対象にした一般的な都市計画制限の変更ですので、区報などを通じたお知らせとしています。	◇
H3	説明会で参加者が少ないという意見であったが、区報で大々的に告知されていることもあり、住民の意識の問題であるといえる。	【文】	一次素案でいただいたご意見等を踏まえ、二次素案を作成・公表し、説明会を開催するなど、同様な取り組みを行なってまいりますが、今後とも区報をはじめ、様々な媒体により広く区民の皆さまにお知らせしてまいりたいと存じます。	◇
H4	地権者の意見を聞くべきだという意見に対	【文】	今回の都市計画の変更は、区全域を対象として	◇

	<p>しては、今回の案で示している地区計画による特例をもっとPRするとよい。地権者と近隣住民とで利害調整が地区内で出来れば、それを優先すればよいので、それが出来ずに公権力に頼るのは、自己矛盾である。</p>		<p>おり、より詳細な地域特性を反映した高さ制限などは、地域住民の合意形成をもとに地区計画などにより対応していくこととしています。今後、このことの周知を充分に行なって参りたいと存じます。</p>	
H5	<p>この都市計画変更は、誰の責任で進めているのか。最終決定は、区長がするのか議会なのか。</p>	〔説〕	<p>絶対高さ制限については、都知事と協議して同意を得、区長の諮問機関である都市計画審議会の議を経て、区長が決定することとなります。また、敷地面積の最低限度については、東京都として区から都市計画変更の依頼を受け、国土交通大臣と協議して同意を得、都の都市計画審議会の議を経て、都知事が決定することとなります。</p>	◇
H6	<p>今後の予定として、この一次素案の内容が都市計画審議会できつがえることがあるのか。また、区長選で区長が変わった場合、変更されることはあるのか。</p>	〔説〕	<p>都市計画審議会では、縦覧した案（一次・二次素案から作成）と、それに対する区民の皆さんからのご意見を添えて審議していただくこととなります。案に至るまでには、区議会や都市計画審議会からの意見も参考にしながら作成していきますので、内容が全くくつがえるというようなことはないと考えています。しかし、区民の皆さんからのご意見等を踏まえて、内容の一部変更を求められることはあり得ます。また、区長選の結果でのお尋ねについては、はっきりお答えできませんが、現在の良好な住環境を保全していくための取り組みとして、今回の都市計画変更は大変重要なものであり、継続されるものと考えております。</p>	◇
H7	<p>今回の一次素案に出来るだけ近い形で最終案になって欲しいと思う。</p>	〔文〕	<p>今回お示した一次素案の内容は、近年の急速な市街地の変化に対応するため、区の市街地特性を見極めた上で、必要な制限を定めようとするものと認識しています。一次素案でいただいたご意見等を踏まえ、都市計画変更の手続きを進めてまいります。</p>	◇
H8	<p>一次素案の内容は行政の考え方で、規制に反対する意見などを反映していないのではないかと。反対意見の情報を公開するか、複数の案を示すべきだ。</p>	〈電〉	<p>一次素案の内容は、近年の急速な市街地の変化に対応するため、区の市街地特性を見極めた上で、必要な制限を定めようとするものです。説明会や文書・メールでいただいたご意見等については、区の考え方と合せて、ホームページ掲載や地区サービス事務所での閲覧などにより公表いたします。今後、これらの意見等を踏まえて、二次素案を作成・公表し、一次素案と同様に説明会の開催などにより、ご意見等をいただいております。</p>	◇
H9	<p>一次素案の内容について、意見等により変更はありうるのか。であれば、説明会で意見を述べたい。</p>	〈電〉	<p>様々な立場の皆さまからご意見等をいただき、充実した内容としていきたいと考えておりますので、今後、二次素案を作成・公表いたしますので、是非、ご意見等をいただきたいと思います。</p>	◇
H10	<p>意見については、きちんと受け止めてもら</p>	〈電〉	<p>様々な立場の皆さまからいただいたご意見等</p>	◇

	えるのか。		については、今後、二次素案などの作成にあたって、さらに充実した内容としていく上での貴重な資料とさせていただきます。	
H11	様々な意見の公開を是非インターネットで行なって欲しい。	【文】	一次素案に対する説明会でのご意見、文書・メールなどで頂いたご意見等については、区の考え方と合せて、ホーム・ページ掲載や地区サービス事務所での閲覧などにより公表いたします。	◇
H12	この問題に多くの区民が関心を持つことを期待する。さもないと、一部の地権者と、その背後にいる関係者の利益が優先されることになりかねない懸念がある。	【文】	一次素案でいただいたご意見等を踏まえ、二次素案を作成・公表し、説明会を開催するなど、同様な取り組みを行なってまいります。今後とも区報をはじめ、様々な媒体により広く区民の皆さまにお知らせし、関心をもっていただけるよう努めてまいります。	◇
H13	区報では規制をかける理由が抽象的である。もっと具体的に示すべきだ。	〈電〉	建築物の絶対高さ制限については、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、区内全域を対象として、地域に相応しい高さの実現を目指しています。また、敷地面積の最低限度については、木造3階建てが一般化したことや人口の都心回帰を背景に、ミニ開発などにより宅地の細分化が進み、防災や良好な住環境保全の課題を解決することを目的としています。ご指摘のとおり、区報などでは、紙面の制約から詳細なご説明が難しいのですが、今後とも出来るだけ分かりやすく、ご説明できるよう努めてまいります。	◇
H14 (115)	本素案に対する十分な議論をするため、都市計画審議会等を含む素案検討の内容および経過、規制導入による地権者への影響、既存不適格となる建物の数およびその影響の程度等について詳細に示すべきである。	【文】	素案の公表にあたっては、区議会や都市計画審議会に検討資料をお示ししながら、ご報告しております。また、素案には、適用除外などの緩和措置等を定めていますが、これらは規制導入による効果や既存不適格建築物の状況などの分析等を踏まえて検討した結果によるものです。規制導入に伴う影響の程度については、二次素案をお示しする中で、ご説明して参りたいと考えております。	◇
	I：街づくり一般・その他について			
11	良好な住環境を保全するといっているが、区が進めていることは、マンションがどんどん建って緑が少なくなり、いたるところに駐車場が出来ている現状となっている。緑を増やし災害に強い街づくりを進めることが大切だ。	〔説〕	現在の都市計画制度や建築基準法の基礎は、高度成長期にできており、土地の高度利用を図る方向のものとなっています。人口が減少に転じ、国においても法制度の改訂について検討を始めました。そうした法制度上の制約がある中で、現在、区として出来ることについては、早急に対処していきたいと考えており、その一つとして、今回、区全域を対象として絶対高さ制限とか敷地面積の最低限度の制限を提案しているものです。また、地域の問題についても、	◇

			是非、皆さんで街づくりとして話し合いを進めて頂きたいと考えています。それによって目黒区の良い環境を守り、また、新たにつくっていく、ということが本来の街づくりのあり方だと考えています。	
12	総合設計制度を適用したものは市街地環境に貢献するとされているが、実際は、形ばかりの空地や緑を設けている場合が多い。自治体がしっかりチェックすべきだ。	〔説〕	総合設計制度は、公開空地などを設ける代わりに、容積率の割り増しなどが得られる制度であり、市街地環境の向上への貢献ほか、都市居住者への住宅を供給しているなどの貢献もあることから、区としては、必要な制度だと考えています。これまでの総合設計による許可物件は、すべて延べ床面積が10,000㎡を超えた東京都扱いのものです。都では、許可基準を改定するなど、実態を踏まえた対応をしていると考えます。制度運用にあたってのご指摘の点については、東京都へ伝えるとともに、区扱いの物件については、今後の検討課題とさせていただきます。	□
13	総合設計制度を逆手に取り、心地よい空間を提供するはずのこの制度によって高層ビルが林立してしまうという問題が多発している。市街地環境の整備改善に資する計画であることを厳密に評価、算定して容積率に対するボーナスを過大にしない、一定範囲内の地権者の一定数以上の同意がなければ総合設計制度などの緩和措置が適用できないようにするなど規制を具体化、強化する必要がある。強く要望する。	【文】	総合設計制度の運用に関するご提案の一つとして、お伺いしておきます。	◇
14	個々の地域の街づくりは、地域街づくり条例でと言われるが、地域街づくり条例は、地域だけの紳士協定であり、強制力がないと説明されている。そうすると、現在の環境を守って行くという方向には行かないのではないか。	〔説〕	地域街づくり条例を活用した地域独自の街づくりルールは、自主的なルールであっても、建築などの際には区に届出等をして頂き、ルールに適合しないものは指導していきますので、一定の効力があると考えています。さらにルールの内容によっては、法定の地区計画を策定するなど、より拘束力の高いものとすることができます。地域街づくり条例は、そうした仕組みを整えたものです。	◇
15	街づくりを進めるにあたって、地域街づくり条例の運用を柔軟にして欲しい。	〔説〕	地域住民の発意に基づき、それぞれの地域特性に応じて住民主体の街づくりを推進するための仕組みの一つとして、「目黒区地域街づくり条例」を19年10月から施行しています。ご要望について配慮しながら、運用してまいります。	◇
16	用途地域が、敷地の中で商業地域と近隣商業地域に分かれている。どういう経緯こうなったのか。	〔説〕	用途地域の境界は、地形・地物を原則としています。また、路線式の指定では、道路沿道の20mないし30mのラインを境界としています。具体的には、別途ご照会ください。なお、今回の絶対高さ制限については、現在の用途地域を前提として検討したものです。	◇

17	低層住宅地と商業地域が隣接している場合の、今後の方針はどう考えているか。	〔説〕	絶対高さ制限の一次素案は、用途地域、容積率毎に絶対高さを設定しています。例えば、山手通り沿いの商業地域は、50mの規制、第一種中高層住居専用地域については、容積率200%ですので17mとなり、この案で決定されれば、今後建築される建物の高さは、基本的にはそれぞれの用途地域に指定された規制値以下になります。	◇
18	路線型商業地域で、低層住宅地と接しているところで、建築紛争が多い。この解決を望む。	〔説〕	今回の高さ制限については、区内全域を対象として、指定用途地域・容積率を基にそれぞれの地域に相応しい高さを設定したものです。ご指摘のように、現状の用途地域の指定で、一部大きく差のある隣接部があることは、認識していますが、これについては、地域の皆さんが自ら考えていただく地区計画などで対応するなど、今後の課題であると考えております。なお、幹線道路沿道の路線型商業地域については、隣接部を含め、現在の建物状況を検討したうえで、高さ制限の値を定めています。	□
19	事業者は土地を取得した時点で容積率を一杯利用しようとする。建築紛争を未然に防止するためには、土地の取得前に、周辺住民の意見を反映できる制度とすべきである	〔説〕	建築紛争を未然に防止するための提案として、お伺いしておきます。	◇
110	土地の売買が成立する前に近隣住民に計画を公開し、計画の妥当性を問う方法を義務化することを要望する。これにより突如として大規模ビルが近隣に建設されることが回避でき、事業者も柔軟に計画変更できるメリットがある。公共の福祉は財産権より優先されるべきである。	〔文〕	住環境の安定性を確保するため、既成市街地における大規模敷地での建築に関するルールづくりのご提案として、お伺いしておきます。	◇
111	関連法令が大幅に緩和されていること、改善を実現するための諸手続き全般が煩雑すぎて多大な時間と労力を要する。建築紛争を高いレベルで未然に防止するためには目黒区が迅速、的確に対策を実施すること、区民が区政に参加しやすいシステムを構築することが重要である。	〔文〕	今後の課題として、お伺いします。	□
112	区報10月25日号の「住環境プロジェクト」で示している各条例に関して、建築に伴う近隣住民への説明会を義務づけること、駐輪場設置義務の対象施設に新聞販売店も含めること、賃貸マンションの駐輪場は玄関の近くに設置させること、みどりの条例では建物の完成後の経過をチェックすることを求める。	〔説〕	20年4月の施行にあたって、運用上の参考意見とさせていただきます。	◇
113	商業と住居系の用途地域が接している場所で、商業地域に37mのビル建設が計画されている。目の前に壁ができることになる	〔説〕	ご指摘の事例では、大規模建築物についての指導要綱により指導を行っています。具体的には、山手通りから入ってくる道路に1.5m以	◇

	が、隣地境界から何メートル以上空けるべきという、指導をしているか。		上の歩道状空地を確保するよう指導しています。また、住居系用途地域の部分は、規模により75cm以上の後退を指導しています。具体的にご相談を頂いている物件ですが、現行の要綱や条例には適合している計画であると考えています。	
114	西小山駅周辺の品川区側と目黒区側では街づくりに対する考え方に、差が有りすぎる（目黒区側の商業地域は狭い）と感じる。地域の声を踏まえて、広域的な視点や地域の利便性などを考慮して、将来像の提案を行ってほしい。	〔説〕	西小山駅周辺の商業地域については、平成16年の用途見直しの時にも、地域拡大の要望が出されており、その方向で、東京都と協議を行った経緯があります。東京都からは、用途地域の見直しには、地域の皆さんが自ら考えていただく地区計画などの街の将来像やまちづくりルールが事前に策定されていることが前提になるとの考え方が示されました。したがって、駅周辺における将来の街のあり方について、地域の皆さんで、街づくりに取り組み地区計画の策定などを進めていただきたいと考えます。	◇
115	自由が丘駅周辺で絶対高さ制限を30m・40mとしているが、そうした建物は住宅街に対して、電波障害や雨水が多くなるなどの影響を与える。対応はどのようなのか。	〔説〕	前提として、今回の建築物の絶対高さ制限は、それぞれの地域ごとに指定されている用途地域や容積率に応じて、建築できる高さの最高限度を都市計画として定めようとするもので、規制値の高さまで誘導するものではありません。現在は、敷地条件によっては、今回の制限値を超える建物が建てられます。高層建築物に伴う電波障害や雨水対策等については、原則的には事業者等が対応することであると考えます。	◇
116 (131)	淡島通り沿いの地域だが、建ぺい率を80%、容積率を400%にして欲しい。	〈電〉	今回の都市計画変更では、区全域を対象として、現在の用途地域等を前提に、建築物の絶対高さ制限と敷地面積の最低限度について、見直しを考えており、用途地域や建ぺい率・容積率の緩和などについては、別途、街の変化や街づくりの状況等を踏まえ、検討すべきと考えています。	◇

以上