

これからの目黒区にふさわしい建物の高さに関するアンケート調査の実施結果について

1 調査目的

これからの目黒区にふさわしい建物の高さに関する説明会（以下「説明会」という。）で説明した「社会的動向や目黒区の状況を踏まえ、今後、区が目指す姿の実現に向けて、高さ制限の見直しを行うこと」について周知し、これからの目黒区にふさわしい建物の高さについての区民意見を把握し、建物の高さ制限のあり方見直しの検討の基礎資料とする。

2 実施の概要

（1）調査実施期間

令和6年7月31日(水)から8月30日(金)まで（消印有効）

（2）調査対象の範囲（単純無作為抽出法による標本調査）

令和6年7月1日時点で住民基本台帳に登録されている満18歳以上の区民2,500人

（3）調査方法

郵送調査法による、調査票を郵送し、対象者本人が記入したものを返送してもらう、または、調査票に記載されたIDによりインターネットから回答してもらう方法

（4）回収結果

調査票の返送による回答	390 件
インターネットからの回答	152 件
合計	542 件（回収率 21.7%）

3 調査項目

（1）回答者属性（年齢・居住用途地域・不動産所有状況・居住期間）

（2）情報発信（説明動画視聴状況・説明会参加状況）

（3）これからの目黒区にふさわしい建物に求めること 11 項目

（4）目指す目黒区の姿への共感度合いとその理由・高さ制限見直し検討への共感度合いとその理由

4 実施結果の概要

（1）「これからの目黒区にふさわしい建物」に求めることや、「実現される目黒区の姿」、「高さ制限の見直し検討」それぞれについて、一定の共感を確認した。

（2）「共感できる」と回答した意見の中にも市街地環境への影響を心配する声があり、説明会や意見募集でいただいたものと同様、「検討に至る背景」である社会的動向や目黒区の状況を十分に反映可能な範囲での適切な見直しが求められている。

5 実施結果の周知方法（閲覧提供場所）

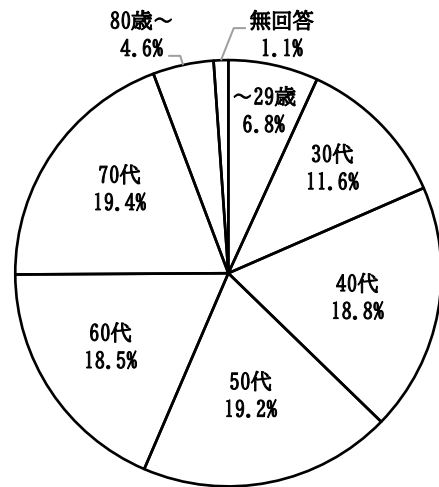
都市計画課窓口、区公式ウェブサイト、各地区サービス事務所、各図書館、各住区センター

6 実施結果の詳細

(1) 属性

ア 年齢 (N=542)

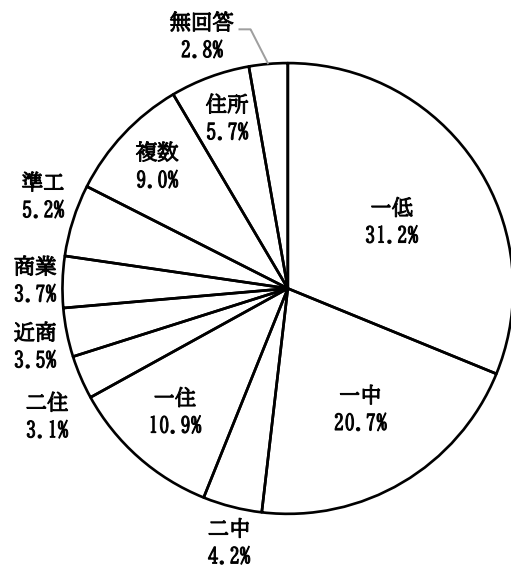
項目	回答数(人)	回答割合(%)
29 歳以下	37	6.8
30 代	63	11.6
40 代	102	18.8
50 代	104	19.2
60 代	100	18.5
70 代	105	19.4
80 歳以上	25	4.6
無回答	6	1.1



回答者の年齢は、40代・50代・60代・70代が、それぞれ約2割ずつとなっている。

イ 住んでいる用途地域 (N=542)

項目	回答数(人)	回答割合(%)
第一種低層住居専用	169	31.2
第一種中高層住居専用	112	20.7
第二種中高層住居専用	23	4.2
第一種住居	59	10.9
第二種住居	17	3.1
近隣商業	19	3.5
商業	20	3.7
準工業	28	5.2
複数にまたがる	49	9.0
住所で回答	31	5.7
無回答	15	2.8

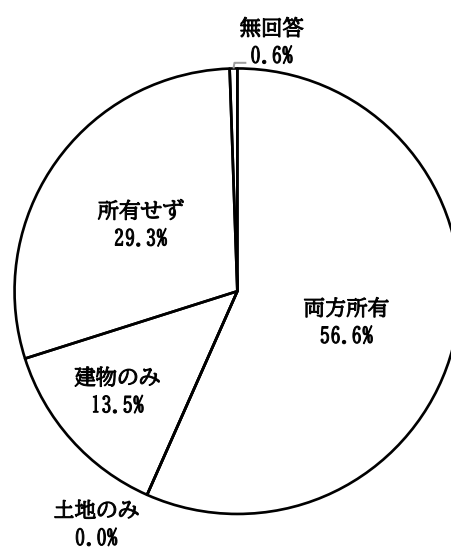


回答者が住んでいる用途地域は、第一種低層住居専用地域（今回の検討対象外）が約3割、その他の用途地域（今回の検討対象）が約6割となっている。

ウ 不動産の所有状況(N=542)

項目	回答数(人)	回答割合(%)
土地と建物の両方	307	56.6
土地のみ	0	0.0
建物のみ	73	13.5
どちらも所有せず	159	29.3
無回答	3	0.6

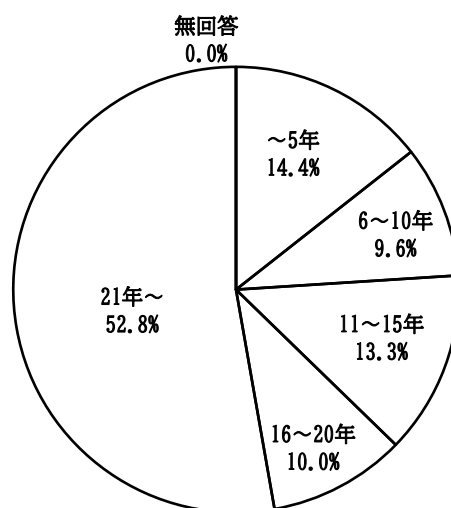
不動産の所有状況は、土地と建物どちらも所有している人が約6割、どちらも所有していない人が約3割となっている。



エ 居住期間(N=542)

項目	回答数(人)	回答割合(%)
5年以下	78	14.4
6年～10年	52	9.6
11年～15年	72	13.3
16年～20年	54	10.0
21年以上	286	52.8
無回答	0	0.0

居住期間は、21年以上が約5割となっている。

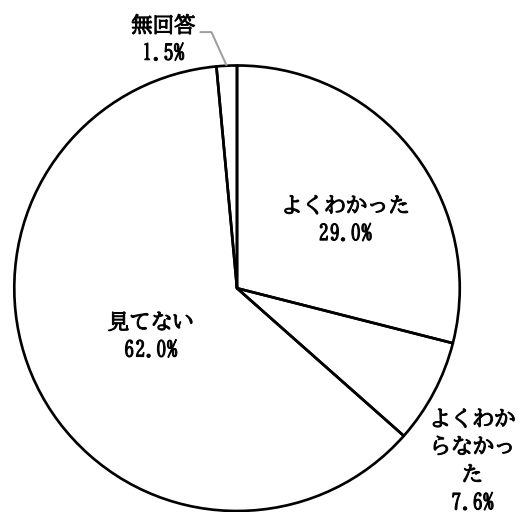


(2) 情報発信

ア 説明動画の視聴状況(N=542)

項目	回答数(人)	回答割合(%)
よくわかった	157	29.0
よくわからなかった	41	7.6
見てない	336	62.0
無回答	8	1.5

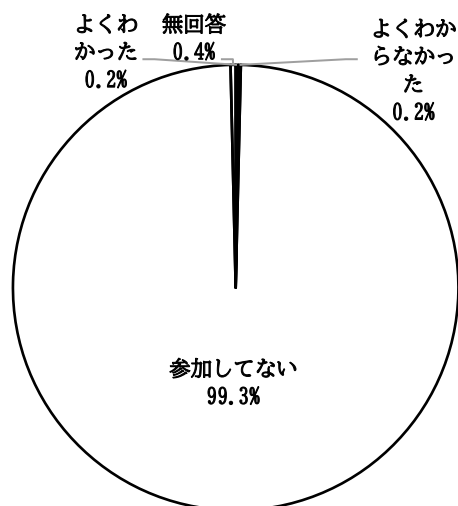
説明動画を見ずに回答した人が約6割となっている。見て回答した人の約8割(198人中157人)がよくわかったと回答している。



イ 説明会への参加状況(N=542)

項目	回答数(人)	回答割合(%)
よくわかった	1	0.2
よくわからなかった	1	0.2
参加してない	538	99.3
無回答	2	0.4

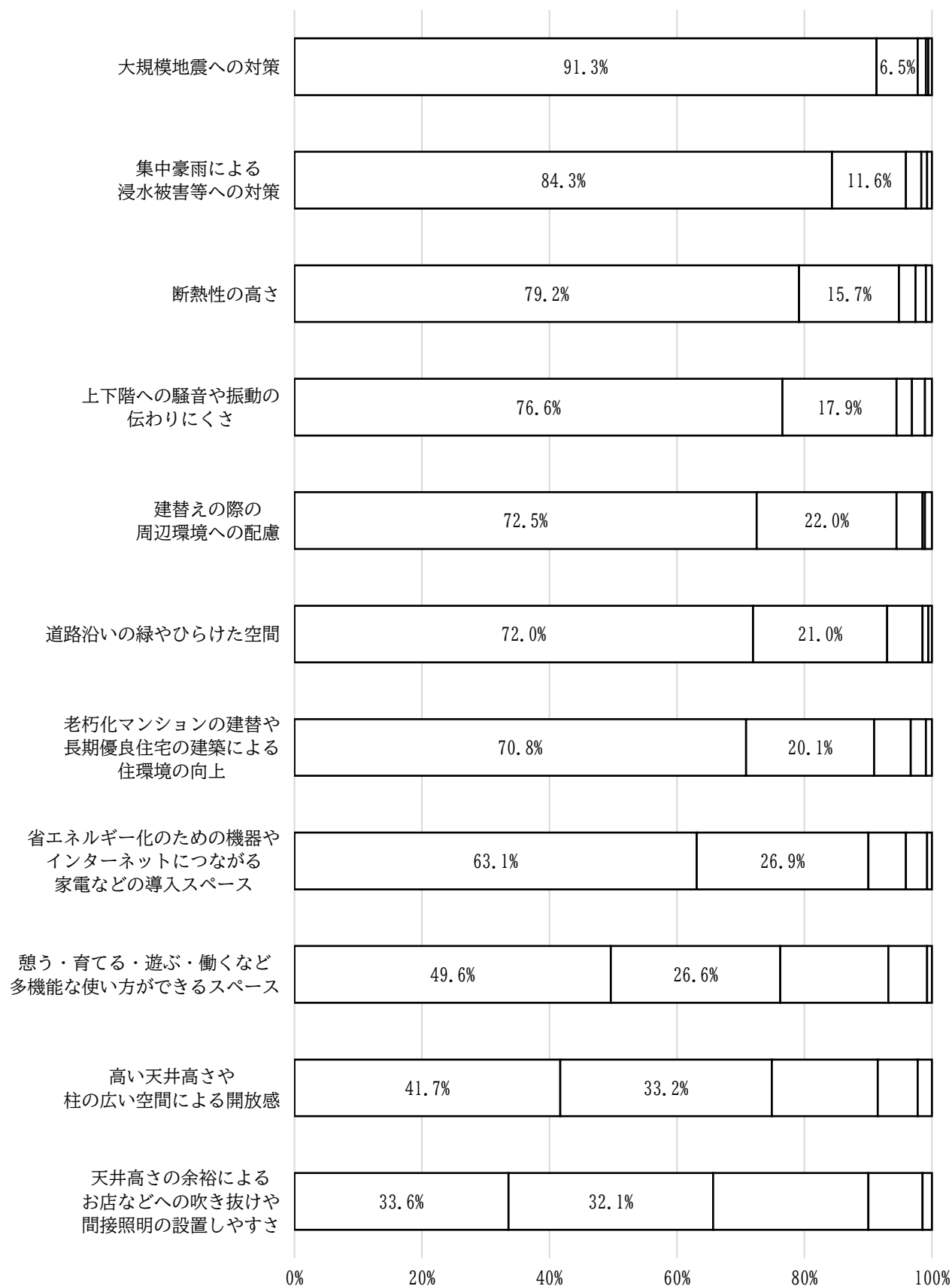
説明会へ参加した人は2人であり、参加していない人がほとんどである。



(3) これからの目黒区にふさわしい建物に求めること(N=542)

項目	求める	やや求める	やや求めない	求めない	無回答
大規模地震への対策	495	35	7	2	3
	(91.3%)	(6.5%)	(1.3%)	(0.4%)	(0.6%)
集中豪雨による浸水被害等への対策	457	63	13	5	4
	(84.3%)	(11.6%)	(2.4%)	(0.9%)	(0.7%)
断熱性の高さ	429	85	14	9	5
	(79.2%)	(15.7%)	(2.6%)	(1.7%)	(0.9%)
上下階への騒音や振動の伝わりにくさ	415	97	13	11	6
	(76.6%)	(17.9%)	(2.4%)	(2.0%)	(1.1%)
建替えの際の周辺環境への配慮	393	119	22	2	6
	(72.5%)	(22.0%)	(4.1%)	(0.4%)	(1.1%)
道路沿いの緑やひらけた空間	390	114	30	5	3
	(72.0%)	(21.0%)	(5.5%)	(0.9%)	(0.6%)
老朽化マンションの建替や長期優良住宅の建築による住環境の向上	384	109	31	13	5
	(70.8%)	(20.1%)	(5.7%)	(2.4%)	(0.9%)
省エネルギー化のための機器やインターネットにつながる家電などの導入スペース	342	146	32	18	4
	(63.1%)	(26.9%)	(5.9%)	(3.3%)	(0.7%)
憩う・育てる・遊ぶ・働くなど多機能な使い方ができるスペース	269	144	92	33	4
	(49.6%)	(26.6%)	(17.0%)	(6.1%)	(0.7%)
高い天井高さや柱の広い空間による開放感	226	180	90	34	12
	(41.7%)	(33.2%)	(16.6%)	(6.3%)	(2.2%)
天井高さの余裕によるお店などへの吹き抜けや間接照明の設置しやすさ	182	174	132	46	8
	(33.6%)	(32.1%)	(24.4%)	(8.5%)	(1.5%)

「これからの目黒区にふさわしい建物」に求めることは、いずれの要素についても6割以上が「求める」、「やや求める」とした。特に、地震や浸水への対策は、8割以上が「求める」とした。



これからの目黒区にふさわしい建物に求めること
 左から、[求める・やや求める・やや求めない・求めない・無回答]

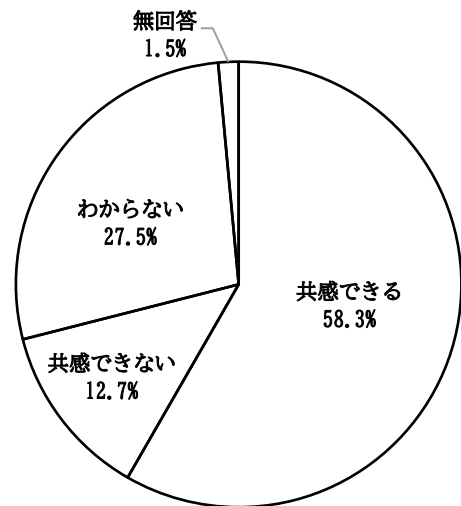
(4) 高さ制限の見直しについて

実現される目黒区の姿

- 定住人口の確保と幅広い世代から選ばれるまちの実現
- 生活拠点や都市軸を中心としたまちの整備や区有施設の更新の際に、職住遊が近接し融合した複合的な都市空間の実現
- ただ住み続けられるだけでなく”快適に”住み続けられる目黒区の実現
- 目黒区の良い住環境を維持しつつ、建物を建てる際の自由度や選択肢を増やすことで、隣接区と比較された時に”選ばれる”目黒区の実現
- 時代の先端を行くオフィスビルや店舗が立地することで、魅力や個性にあふれたカルチャーやビジネスが生まれるとともに、多様な人が訪れる目黒区の実現

ア 実現される目黒区の姿への共感(N=542)

項目	回答数(人)	回答割合(%)
共感できる	316	58.3
共感できない	69	12.7
わからない	149	27.5
無回答	8	1.5

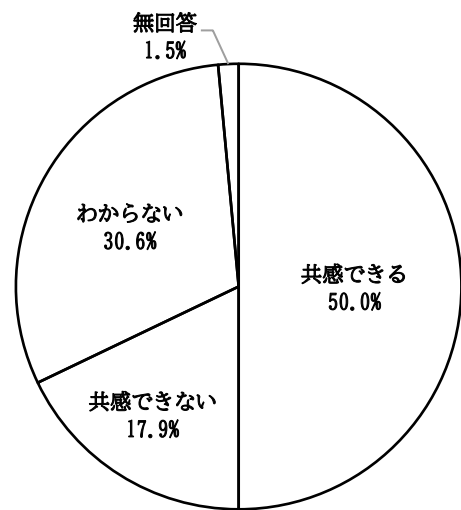


建物の高さに関連する社会的動向を踏まえて整理した「実現される目黒区の姿」については、約6割が共感した。

共感できる主な理由	共感できない主な理由	わからない主な理由
・目黒区としての立地条件を考えた時にこれからますます快適さ、利便性等が求められると思うから。 ・時代に合ったより良い街づくりと感じた。また、他の街より一歩進んだ街であってほしい。 ・定住民の確保が必要であると考えから。 ・表現が抽象的すぎて実際にどうなるのかわかりづらいが……言葉だけを見れば良いと思う。 ・全てが共感できる訳ではありません。近代化や時代に合った暮らし方の変化は必要と思いますが、どこも似たような無機質な趣を感じられない町にならない程度に変化してほしいです。	・目黒区の閑静な住宅街の雰囲気気に入っているため。オフィスビルや人混みのない落ち着いた環境で生活したいため。 ・本当に快適を目指すべきなら、時代の先端ではなく子供など次世代に役立つ公共施設の充実や利便性を重視して欲しい。 ・定住人口を増やすなら、一戸建てや低層マンションなど、日照や解放感、景観などにすぐれた住宅をむしろ優遇すべき。 ・具体的に何を指しているのかわからない。 ・渋谷のような高層ビルは目黒区には必要ないと思います。 ・時代の先端もいいが今ある建物の老朽化対策もしっかりしてほしい。	・具体性がないのでわかりません。 ・あまりにも理論的すぎてどう実現していくか見通しが分らなかったため。 ・共感できるものと共感できないものの両方の項目があるので。 ・景観がかわってゆくことが悪いことだとは思わないが、寂しさを感じるから。 ・あまりごみごみと人が多くなりすぎてはほしくないです。 ・隣接区との比較で選ばれる区の実現の為に、時代の先端を追い求める方向に行く事が重要視されることを危惧している。 ・定住人口の確保は建物だけの問題ではない。これからは子育てし易い環境が必要ではないかと思う。

イ 高さ制限の見直し検討への共感(N=542)

項目	回答数(人)	回答割合(%)
共感できる	271	50.0
共感できない	97	17.9
わからない	166	30.6
無回答	8	1.5



「実現される目黒区の姿」に向けた「高さ制限の見直し検討」については、約5割が共感した。

共感できる主な理由	共感できない主な理由	わからない主な理由
・時代のニーズは変わるものなので適宜各種制限もそれに合わせてタイムリーに更新していくべきと考える。 ・コロナ時に、生活・テレワークなどの労働環境の考え方が大きく変わった。試行錯誤を繰り返し、住環境・オフィス空間に求められるものが、変わってきていることを実感しているため、共感できる。 ・住みやすい目黒区であってほしいから。 ・防災減災を、より高めていけるのであれば、将来にわたり住みやすい、住みたくない街づくりとして、高さ制限の見直しは、必要と思います。 ・駅のまわりや目黒通り、環七などでは、高さ制限の見直しを検討して、新しいイメージが持てる地域に生まれ変わってほしいです。 ・共感できるが、高さ制限の見直しや、オフィスビル、店舗など大きいものが出来ることによって、今まで住んでいた人が住みづらさを感じてしまうことは懸念です。 ・ただ、低層住宅専用地域が対象外であることが確認できたため。 ・現在住んでいるマンションは老朽化しているが、制限のため改築できないため。	・日照権への影響がわからない。 ・目黒区が静かな住空間が取り柄であるので、あまり大々的に発展するのは望ましくない。 ・あまり高いビルがたくさんある街は好ましくないと思うため。 ・高層ビル、高層マンションの建設を目指していると思われ、現在の住環境が奪われるのではないかと心配である。 ・高さ制限の見直しが行われる事により得をするのは、マンション業者だけだと思われる。 ・「高さ制限の見直し」＝「実現される目黒区の姿」にはならない。建物の高さよりも、建物のバリアフリーなどを見直すべき。(ベビーカーなどで入れない所が多いため。) ・別に高さはこだわらない。 ・天井を高くして解放感がどうのこうのよりもその施設が『楽しいか』の一言につきる。 ・高さ制限を見直す(≒緩和?)ことのデメリットについて、説明動画には一切触れられておらず、そうしたスタンスで検討が進むのであれば、安心して任せられない。	・高さ制限の見直しが「実現される目黒区の姿」にどうつながっているのか、理解できなかった為。 ・今の高さ制限が何で、見直すとどうなるのか分からない。 ・説明動画を見たが、まわりくどい説明ばかりでなにをどうしたいのかコンセプトがよくわからなかった。自分が住んでいる場所が対象外なので残念だった。 ・第一種低層住居専用地域が除外されている理由、高層化による景観への影響や日照問題への解決策等が資料から分かりませんでした。 ・共感できる部分もあるが、景観も心配。 ・高さ制限の見直しの具体的な内容がよくわからない。住む側からだと高い方がメリットが多いが、景観などの面からデメリットがある気がする。 ・高さ制限だけ緩和しても、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だと思います。 ・場所によるのでわからない。 ・外苑の緑問題を見てほしい。批判が多いですよね?本当の都民の声は、“高い””新しい””便利”はそこまで望んでいないと思う。