

都市計画（高度地区・地区計画）の変更（原案の案）について

1 経緯等

区は、平成20年に当時の街並みにふさわしくない突出した建物の制限など、区の大半を占める低中層住宅地にふさわしい街並みを保全し、地域の生活環境を確保するため、現在の絶対高さ制限を定めた。

令和5年4月に改定した「目黒区都市計画マスタープラン」において、この間の暮らしや働き方を取り巻く社会経済状況の変化を踏まえ、高い天井高の確保の必要性など、建物の高さ制限のあり方の見直しに取り組むことを示した。その後、同年8月に高さ制限の見直しに向けた考え方や進め方を定め、令和6年6月には説明会及び区民意見等の募集、8月には区民の意識等アンケート調査を実施した。【参考資料】

この区民意見やアンケート結果を踏まえ、都市計画マスタープランや高さ制限の見直しに至る社会的背景との整合を図り、令和7年3月に「都市計画変更に向けた基本的な考え方（以下「基本的な考え方」という。）」を決定した。この基本的な考え方では、「第一種低層住居専用地域の絶対高さ制限」や「斜線型高さ制限」については現状のままとしたうえで、「一定の条件を満たした建物の絶対高さ制限を緩和する」とし、都市計画変更を進めることとした。

このたび、基本的な考え方や関係法令に基づき、絶対高さ制限に関する「都市計画（高度地区・地区計画）の変更（原案の案）」をとりまとめた。今後、区民への説明会や意見募集を実施するなど都市計画変更に向けた手続きを進めていく。

【これまでの主な経緯】

令和5年4月 都市計画マスタープラン改定

8月 建物の高さ制限の見直しに向けた考え方や進め方の決定

令和6年6月 建物の高さ制限に関する説明会の開催及び区民意見等募集

8月 区民の意識等アンケート調査の実施（対象2,500人）

令和7年3月 「基本的な考え方」の決定

2 都市計画（高度地区・地区計画）の変更（原案の案）

都市計画（原案の案）【別紙1】

3 説明会及び意見募集の実施方法

説明会については、オープンハウス型と教室型を併用して開催する。【別紙2】

4 今後の予定

令和7年	6月～	都市計画（原案の案）について説明会・意見募集の実施
	10月	都市計画（原案）の公告・縦覧、住民説明会
8年	2月	都市計画（案）の公告・縦覧
	3月	都市計画審議会へ付議、都市計画の変更（決定）

以 上

1 目的

平成20年に高度地区の絶対高さ制限を定めた以降の暮らしや働き方を取り巻く社会経済状況の変化、大規模地震や都市型災害などへの防災対策及び環境負荷低減への対応などのため、一定の対策を行った建物に対して、高度地区の絶対高さ制限を緩和する。

2 指定方針

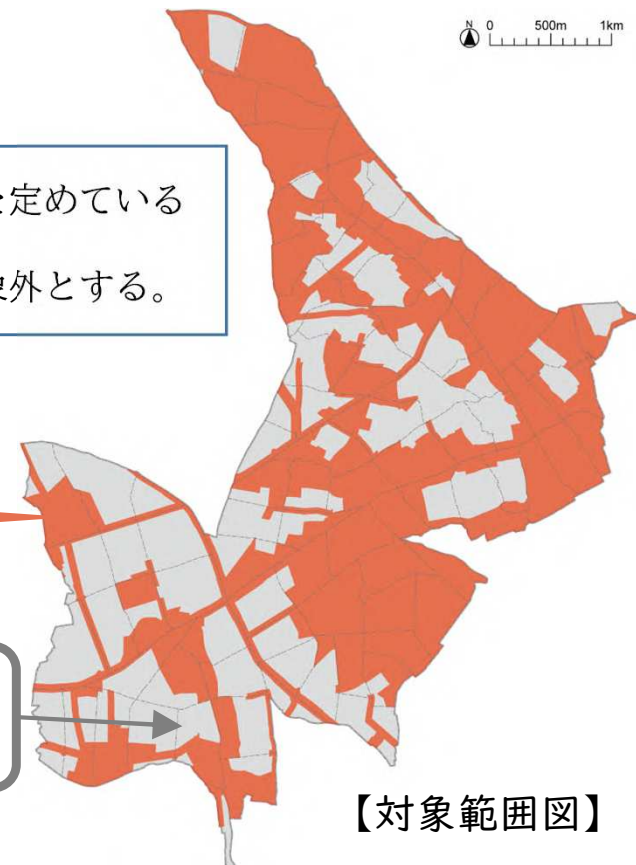
(1) 高さ制限見直しの対象

ア 高さ制限を見直す対象範囲

現在、高度地区による「絶対高さ制限」を定めている範囲を対象とする。
なお、「第一種低層住居専用地域」は対象外とする。

「絶対高さ制限」を定めている範囲が**対象**
(図中の**赤色**の範囲が対象)

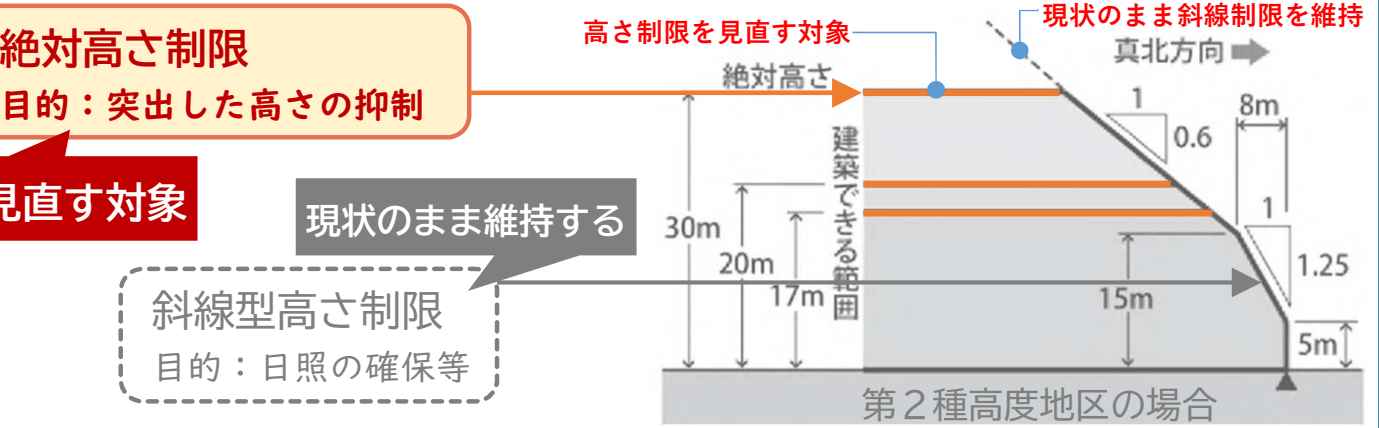
低層住宅地は
現在の高さ制限を維持する



【対象範囲図】

イ 斜線型高さ制限の取扱い

今回の見直しは、現在の絶対高さ制限指定後の社会的動向などを踏まえ、室内空間のゆとり確保や防災・環境対策などを主旨としており、日照の確保や周辺の住環境保護を目的に定めている「斜線型高さ制限」は見直しの対象としない。



(2) 見直しの方針

ア 絶対高さ制限の規制値は変更しない

今回の見直しの主旨に沿った建築物について、個別の要件に沿って高さ制限を緩和するため、現在の高度地区で一律に定めた絶対高さ制限の「規制値」は変更しない。

区内に指定された15種類の最高限度高度地区（赤字の規制値は**現状のまま維持する**）

斜線型	併用型	絶対高さ型
第1種高度地区	17m第1種高度地区	30m高度地区
第2種高度地区	17m第2種高度地区	40m高度地区
第3種高度地区	20m第2種高度地区	50m高度地区
	30m第2種高度地区	60m高度地区
	17m第3種高度地区	
	20m第3種高度地区	
	30m第3種高度地区	
	40m第3種高度地区	

イ 一定の条件のもと、絶対高さ制限を緩和する新たなルールを追加する

ゆとりある良質な室内空間の確保、防災対策、環境負荷低減策など、「一定の条件」を満たしていると認められる建築物について、絶対高さを緩和する。
なお、地区計画区域についても「一定の条件」を満たしていると認められる場合は緩和する。
※「一定の条件」の具体的な内容は、都市計画（原案）の段階でお示しします。

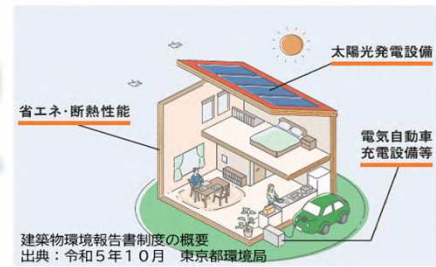
室内空間
のゆとり



断熱・防音
性能の向上
配管・配線の
可変性確保



環境負荷低減
に資する機器
の導入



自然災害の
頻発化・激甚化
への対応



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

(2) 見直しの方針（続き）

ウ 大規模敷地にも緩和を反映

現在の認定の特例対象となる一定の規模を有した敷地についても、緩和が活用できるものとする。

エ 容積率緩和建築物にも緩和を反映

現在の絶対高さ制限が指定された以降のマンション建替円滑化法や長期優良住宅法の改正による容積率緩和を踏まえ、当該制度を活用し、周辺市街地に一定の配慮が図られていると認められる建築物についても緩和が活用できるものとする。

3 指定基準

(1) 新たな緩和ルール

- ①区長の認定による特例
②区長の許可による特例
③地区計画の区域内の特例

新たな緩和ルールを追加し、既存の特例や地区計画にも反映する。

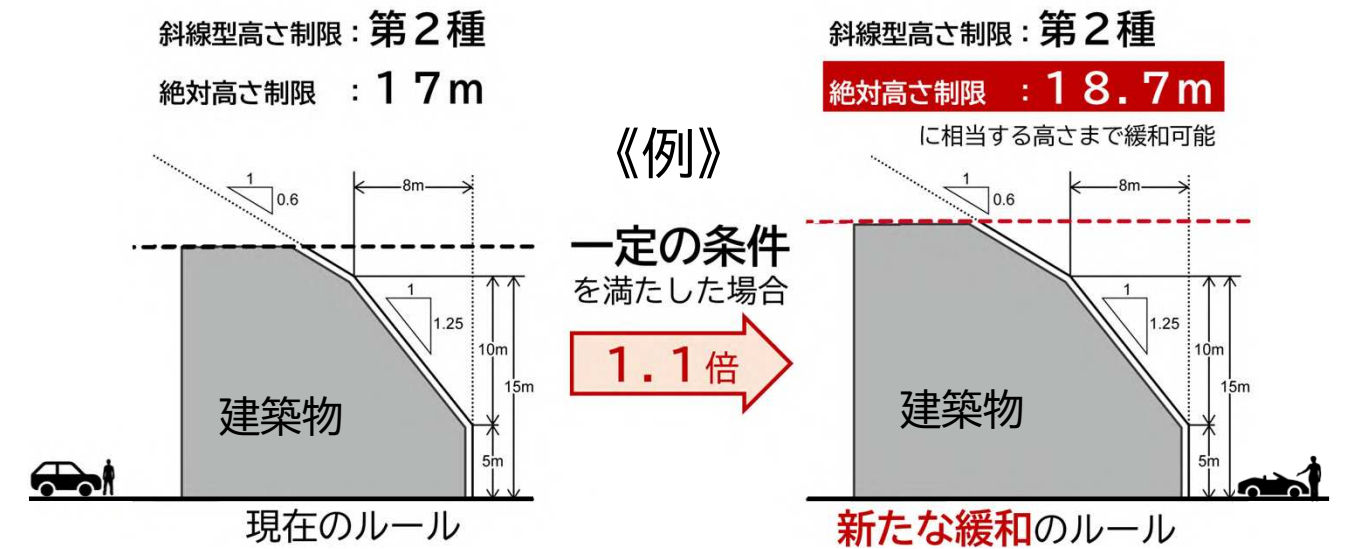
ア 新たな緩和ルールの適用条件

現在の東京都市計画高度地区に定める「認定による特例」に、ゆとりある良質な室内空間の確保、防災、環境負荷低減への対応など「一定の条件」を追加する。

現行	変更後
大規模敷地における周辺環境への配慮に応じた緩和	大規模敷地における周辺環境への配慮に応じた緩和
	NEW ゆとりある良質な室内空間の確保、防災、環境負荷低減などへの対応に応じた緩和

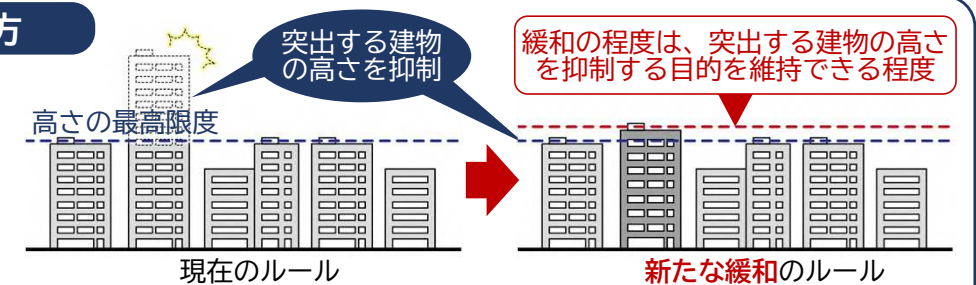
イ 高さ制限を緩和する上限値は1.1倍

「一定の条件」を満たした場合、現行の絶対高さ制限の1.1倍に相当する高さを上限として適用可能とする。

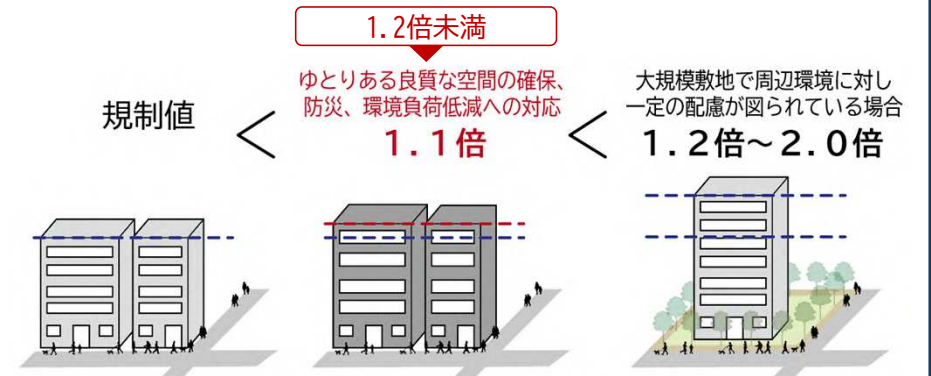


「1.1倍」の設定の考え方

- ① 突出する建物の高さを抑制する目的を維持する。



- ② 既存の特例である大規模敷地で周辺に対し一定の配慮が図られている場合の緩和の割合(1.2倍～2.0倍)未満の割合とする。

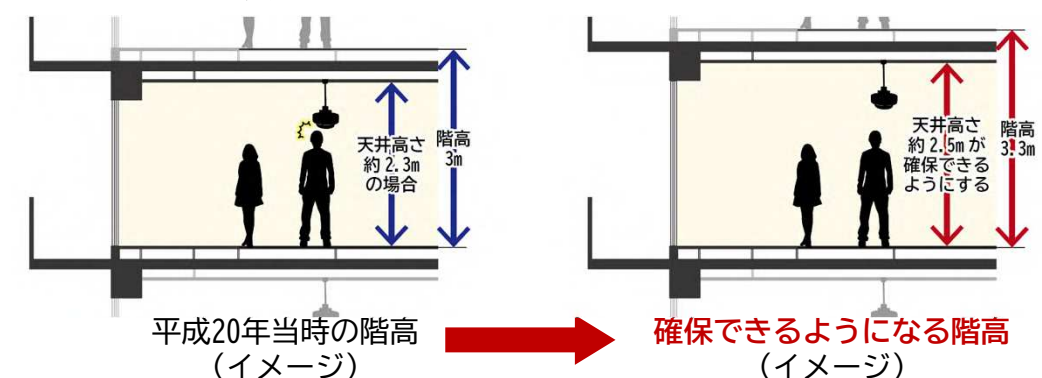


- ③ 近年、質の高い建物※を整備する際に確保されている建物の高さの実績等を考慮して設定する。※質の高い建物は、総合設計制度、長期優良住宅、CASBEE建築の実績を考慮

階高3mを想定し設定した平成20年の指定当時と比べて建物全体に対する1階あたりの高さが1.06倍～1.17倍に増加

1.1倍あれば、質の高い建物を誘導できる可能性が高まる

例：ゆとりある良質な室内空間のイメージ（階高の場合）



(2) 新たな緩和ルールへの適用対象

第一種低層住居専用地域を除く全ての高度地区の指定がされている地域を対象とする。

なお、個別の条件が設定される以下のア～エについても適用対象とする。

ア 既存の特例への反映（大規模敷地）

一定の規模を有した敷地における認定による特例緩和についても、一定の条件を満たした場合、敷地面積に応じて算定した制限の1.1倍に相当する高さまで緩和できるものとする。

イ 既存の特例への反映（総合設計）＊長期優良住宅を含む

敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で、市街地の環境の整備改善に資すると認められるとして、特定行政庁が許可したものについても、一定の条件を満たした場合、敷地面積に応じて算定した制限の1.1倍に相当する高さまで緩和できるものとする。

	敷地面積	現行の制限	変更後の制限	
商業地域内	1,000 ㎡以上	1.2 倍	1.2 倍	1.1倍
			1.32 倍 ※	
	3,000 ㎡以上	1.5 倍	1.5 倍	1.1倍
			1.65 倍 ※	
商業地域外	2,000 ㎡以上	1.2 倍	1.2 倍	1.1倍
			1.32 倍 ※	
	5,000 ㎡以上	1.5 倍	1.5 倍	1.1倍
			1.65 倍 ※	
	10,000 ㎡以上	2 倍	2 倍	1.1倍
			2.2 倍 ※	

【大規模敷地及び総合設計の敷地面積ごとの緩和倍数表】

※ 既存の特例緩和の対象となる建築物も、ゆとりある良質な空間の確保、防災、環境負荷低減へ対応するなど一定の条件を満たした場合、新たな緩和ルールを適用できます。

ウ 法改正による容積率緩和に対応した高さ制限への反映

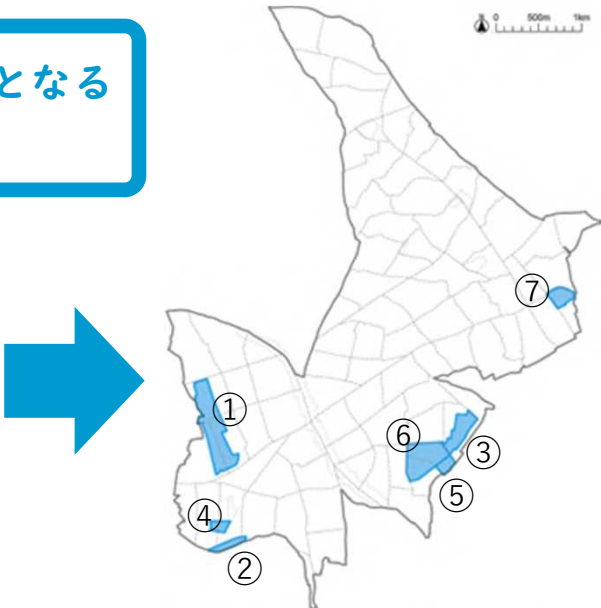
マンション建替円滑化法に基づき、特定行政庁の容積率緩和の許可を受けた建築物も、高さ制限の1.1倍に相当する高さまで緩和できるものとする。

エ 地区計画による高さ制限への反映

原則として、地区計画で「建築物の高さの最高限度」を定めている地区についても、一定の条件を満たした場合、各地区計画で定めた制限の1.1倍に相当する高さまで緩和できるものとする。

新たな緩和ルールへの適用対象となる「地区計画」（7地区）

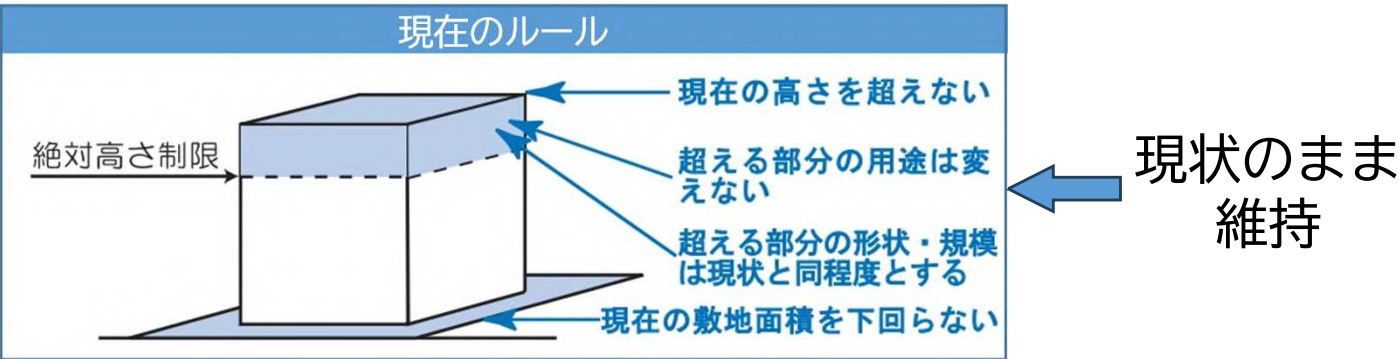
- ①自由通り沿道八雲地区
- ②自由が丘南口地区
- ③目黒本町五丁目地区
- ④自由が丘サンセットエリア
- ⑤西小山駅前地区
- ⑥原町一丁目・洗足一丁目地区
- ⑦下目黒一丁目地区



新たな緩和ルールにより、現在の高さ制限の規制値から1.1倍まで緩和します。
※高さの規制値は各地区計画により異なります。

(3) 既存不適格建築物等に対する適用除外は変更しない

現在の高度地区の規定「既存不適格建築物等に対する適用除外」は変更せず、現在の運用を継続する。
なお、現在の絶対高さ制限指定時に既存不適格建築物等となった建築物は、一度の建替えであれば、当時と同程度の高さで再建築可能となるが、絶対高さ制限の1.1倍に相当する高さまでの緩和は活用できないものとする。



説明会及び意見募集の実施方法

1 地区別説明会の開催

(1) 開催方法

説明会はオープンハウス型及び教室型を併用し、パネルと動画による説明のほか、対面で意見を伺う。なお、教室型説明会については、手話通話及び保育希望者にも対応する。

(2) 日時・会場

地区	日 時		会 場
北部	6月26日(木) オープンハウス型	18:00 ～20:00	東山社会教育館 (東山2-24-2 東山地区センター内) 2階 レクリエーションホール
中央	7月2日(水) オープンハウス型	18:00 ～20:00	中央町社会教育館 (中央町2-4-18 中央町さくらプラザ内) 地下1階 レクリエーションホール
西部	7月4日(金) オープンハウス型	18:00 ～20:00	緑が丘文化会館本館 (緑が丘2-14-23) 2階 第3研修室
全区	7月6日(日) 教室型	13:00 ～15:00	目黒区総合庁舎 (上目黒2-19-15) 2階 大会議室
東部	7月8日(火) オープンハウス型	18:00 ～20:00	目黒区民センター社会教育館 (目黒2-4-36 目黒区民センター内) 6階 レクリエーションホール
南部	7月12日(土) オープンハウス型	13:00 ～15:00	目黒本町社会教育館 (目黒本町2-1-20 南部地区センター内) 3階 レクリエーションホール

(3) 開催周知方法

めぐろ区報(6月1日号掲載)、区公式ウェブサイト、区公式LINE、区公式X(旧Twitter)、開催案内を町会長・自治会長・住区住民会議会長に郵送、住区センター等でチラシ配布、公営掲示板へのポスター掲示

2 区公式ウェブサイトでの説明動画公開による意見募集

(1) 内容

説明会で使用する説明動画を「目黒区公式YouTube チャンネル めぐろTV」で公開し、意見を募集する。

(2) 説明動画公開及び意見募集期間

令和7年5月15日(木)から7月31日(木)まで

(3) 意見の提出方法

都市計画課への持参、郵送、ファクス、電子メール、オンラインフォーム

1 説明会及び意見募集の結果

(1) 説明会の開催日程

実施年月日	時間	会場	来場者数
6月19日(水)	午後6時～8時	中央町社会教育館	8人
22日(土)	午後1時～3時	目黒本町社会教育館	11人
26日(水)	午後6時～8時	東山社会教育館	5人
7月2日(日)	午後6時～8時	目黒区民センター社会教育館	21人
12日(金)	午後6時～8時	緑が丘文化会館	8人
20日(土)	午後1時～3時	総合庁舎	8人
合計			61人

(2) 意見募集

- ア 受付期間 令和6年6月19日から7月20日まで
 イ 受付件数 25件

(3) 説明会及び意見募集でいただいた主な意見

ア 新たな建物高さ(高さ制限)のイメージ

- ・災害対策で合理的な理由があることがとてもよく理解できた。防災のためにも応援している。
- ・時代に合わせた建物の建築を許容していくことが趣旨だと理解した。説明を聞いて納得できた。
- ・「程よい」くらいの緩和に留めてほしい。
- ・高さ制限を急激に緩和して、いわゆるタワーマンションばかり建つようにするイメージではないことが分かり、安心した。
- ・高さ制限を緩和する代わりに何か新たな制限を設けるなど、周辺への影響などを含め、多角的に検討すべきである。
- ・高さ制限を変更する必要はないと思う。

イ 建物の高さに関連して不安に思うこと

- ・どう街並みが変わるのか、シミュレーションがあると安心できるが、現時点ではそもそも具体的なイメージがわからない。
- ・高さ制限を緩和すると、ゆとりのある建物を建てるのではなく、階数をより詰め込むような、本来の意図とは異なる動きが出てくるのではないか。

2 アンケートの実施結果

(1) 目的

- ア 説明会で説明した内容の周知
 イ 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の把握

(2) 実施期間

令和6年7月31日から8月30日まで

(3) 対象範囲

ア 単純無作為抽出法による標本調査

イ 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

(4) アンケート結果

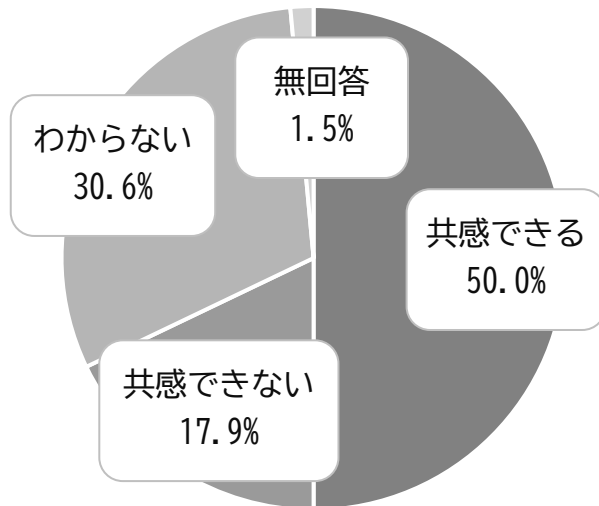
回収数 542 件（回収率 21.7%）

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、約5割が「共感できる」

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%

※「共感できる」のうち19件（約3.5%）は、理由の記述から、高さ制限を現在よりも厳しくする意向であった。



ア「共感できる」の意見

- ・時代のニーズは変わるので、制限もタイムリーに更新していくべき。
- ・防災減災をより高めていけるのであれば、高さ制限の見直しは必要。
- ・駅の周りや目黒通り、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かわってほしい。
- ・共感できるが、オフィスビル、店舗など大きいものができることにより、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。
- ・現在住んでいるマンションが、老朽化しているが制限により改築できないため。

イ「共感できない」の意見

- ・日照権への影響がわからない。
- ・あまり高いビルがたくさんある街は好ましくない。
- ・高層ビルなど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。
- ・得をするのは、マンション業者だけ。
- ・「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。
- ・デメリットに一切触れられておらず、安心して検討を任せられない。

ウ「わからない」の意見

- ・高さ制限を見直すことで、「目黒区の姿」がどう実現されるのか、具体的なイメージがわからなかった。
- ・今の高さ制限で、見直すとどうなるのかわからない。
- ・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らなかった。
- ・共感できる部分もあるが、景観も心配。
- ・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う。