

1 都市計画（高度地区・地区計画）の変更（原案の案）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5月15日から7月31日まで建物の高さ制限に関するご意見を募集しました。

お寄せ頂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5月15日 から 令和7年7月31日 まで

(3) 周知方法

ア 掲載場所

(ア) めぐろ区報(令和7年6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6月26日～7月12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
6月26日(木)	午後6時～8時	東山社会教育館	オープンハウス型	2人
7月2日(水)	午後6時～8時	中央町社会教育館	オープンハウス型	10人
4日(金)	午後6時～8時	緑が丘文化会館	オープンハウス型	3人
6日(日)	午後1時～3時	総合庁舎	説明会	9人
8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	7人
12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	6人
合 計				37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	25	39	64
	(意見数)	(77)	(89)	(166)
団体	提出者	0	0	0
	(意見数)	(0)	(0)	(0)
議会	提出者	1	1	2
	(意見数)	(3)	(3)	(6)
合計	提出者	26	40	66
	(意見数)	(78)	(94)	(172)

※ 持参・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原案に反映します。	0
2	意見の趣旨は原案に取り上げており、趣旨に沿って取り組みます。	28
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。	15
5	意見の趣旨に沿うことは困難です。	17
6	意見の趣旨を関係機関・団体に伝達します。	0
7	その他	112
合 計		172

(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	個人説明会	こういった高さ制限の見直しを検討することは良いことだと思う。	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	個人説明会	老朽化した自宅マンションの建替えに向けて各所と協議しているところだが、これらに加えて今回の高さ制限の緩和も活用できると良い。こういった検討をしていただきありがたい。	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	関東に住むようになって8度目の住宅で一番満足しているので良質な住宅環境は守ってもらいたい。	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
004	個人郵送等	同意します。	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
005	個人郵送等	高さ制限の緩和はぜひやってもらいたい	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
006	個人郵送等	いずれにしても前向きに行政が(目黒区)が時代に合った法改正を実施する事は大賛成です。	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
007	個人説明会	見直しの内容については理解した。	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
008	個人説明会	説明内容は理解した。高さの緩和によって単に建設される建物の階数が増えるようなことは望まないが、天井高にゆとりを設けられるようにすることはとても良いと思う。	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
009	個人説明会	目黒駅周辺も街としてのポテンシャルが高いと思う。条件付きで高さ制限緩和等も活用し、質の高い建物を誘導して地域のブランディングを進められると良い。	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
010	個人説明会	かつて地元の立場から区内の地区計画の策定に携わったが、建物の更新が進み、実際にその目指す姿が街に反映されるのには非常に時間が掛かることを経験した。今回の見直しによる質の高い建物の誘導も、ゆっくりと時間をかけて実現されていくのだと思う。	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
011	個人郵送等	私は山手通りと柳通りの交差点近くで50数年住んでいます。街の変ぼうは激しく、交差点からビルを眺めると古い順に5階→9階→10階→12階→13階ビルの高さが伸びていってます。「高さ制限の見直し」とはこれ以上更に高さを緩和するのか	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

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
			ふるさと目黒は人間の住める街ではなくなっていくのではないかという危機感を持って今日参加しました。 なるほど、ビルの建て替えのとき新たに快適な装置、空間が認められるならば制限を緩和しよう——ということらしいので、少しホっといたしました。 目黒らしい“つつましい”やり方がちょっとほほえましいのですが、コンクリートジャングルがさらに密になってしまうのか、とゆうつも少し、です。		
012	個	郵 人 送 等	1 割位の増は、良いと思います。	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
013	個	郵 人 送 等	1.1 倍としたこと、日照についても十分に検討したもので、特に高さ 20m 程の良い建物ができることを期待します。	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
014	個	郵 人 送 等	区民意思ヒアリングから、1.1 倍～「低層の住宅街」を守っていた だきありがとうございます。目黒区らしさを大切に今後もていねいな計画を立てていって下さい。ありがとうございました。	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
015	個	説 明 会	見た目上、「1.1 倍」の緩和をしても大きな影響はなさそうな印象を受けた。	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
016	個	郵 人 送 等	1.1 倍以内とのことでタワーマンション乱立の未来予想図ではないことが分かり安心した。	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
017	個	説 明 会	条件付きの緩和というしくみは良く理解できた。	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
018	個	郵 人 送 等	高さ制限を居住スペースの緩和希望。	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
019	個	郵 人 送 等	令和 8 年実施までに都市計画課と話し合いを持ちご指導の元立て替方の諸条件を整え安心安全の為古いマンションを立て替えられればと願っています。 区長の許可による特例についてももう少し理解を進めたいと思っています。	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
020	個	説 明 会	口頭での説明を受けて、例えばマンションの屋上に太陽光パネルを設置することで室内の天井高が低くなってしまうようなことがないようにしたい、という考え方がやっと理解できた。	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

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
021	個	郵 人 送 等	ビデオ及びパネルを見て、とても良い目黒区の対応だと思いました。パネルに関しても係の方からていねいな説明を受け、納得しました。	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
022	個	郵 人 送 等	基本的には方針に賛同します	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
023	個	説 人 明 会	警察や消防などの公共的な施設は、ある程度しっかりとスペースを確保できるようにするのが望ましいと思う。	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
024	議 会	説 明 会	良い制度だと思う。目黒区は住環境を大事にしていくべきだと思うので、引き続きがんばってほしい。	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
025	個	郵 人 送 等	目黒区は今後の少子高齢化・人口減少による収入減を見越して、区有施設の統廃合による支出の削減やPark-PFIによる資金調達等に力を入れているのですから、100年後に危険な廃墟になりそうな駅から遠くアクセスの悪い地にタワーマンションを建てることを促すような近視眼的な都市計画はせずに、住居として魅力的、特に現役ファミリー層が魅力的に感じるような低層マンションの建設を促すような高さ制限の見直しに留めて欲しいです。	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
026	個	郵 人 送 等	目黒区殿が、将来の目黒区、住民の立場も考え、高さ制限の緩和を含め種々検討願っていることには感謝申し上げます。我々としても建替えを何とか進めたいと考えておりますので引き続きご協力願うと共に、面談の機会を頂ければ幸甚でございます。	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
027	個	郵 人 送 等	目黒区における絶対高さ制限の緩和は、都市の活性化や質の高い建物の整備といったメリットがあります。	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
028	個	郵 人 送 等	ぜひ実現してほしい。	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
029	個	説 人 明 会	家賃低減などを通じて区民を増やしたいなら、もっと大幅に、大胆な緩和をしないとイケないのではないか。高さ制限の緩和が1.1倍では効果を期待できないのではないか。	1.1倍の考え方は、「突出する建物の高さを抑制する、という絶対高さ制限の目的を維持できる範囲とする」「既存の特例で認められる高さ制限緩和の割合（1.2倍～2.0倍）未満の割合とする」「近年の質の高い建物（東京都内の総合設計制度、長期優良住宅等）の建物高さの実績等を考慮して設定する」という3つの観点から整理しました。なお、今回の緩和ルールは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。	4

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
030	個人送等	郵便	当方としては、目黒区にご検討頂いている緩和を原則としても一定の条件を満たせた更なる緩和をご検討頂き、多くの案件が実現することを切に願っております。	今回の緩和ルールは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。	4
031	個人送等	郵便	高さ制限を品川区のように撤廃するべきとのご意見もあるようですが、原則は1.1倍としても、一定の条件を満たし、周辺住民のご理解を得るとの前提で、2.2倍ではなく、例えば3倍～4倍にして、東京都との理解を得て日影規制、斜線制限も緩和することができないでしょうか？現場のneeds・意見を充分把握して、緩和条件を決められては如何でしょうか。	1.1倍の考え方は、「突出する建物の高さを抑制する、という絶対高さ制限の目的を維持できる範囲とする」「既存の特例で認められる高さ制限緩和の割合（1.2倍～2.0倍）未満の割合とする」「近年の質の高い建物（東京都内の総合設計制度、長期優良住宅等）の建物高さの実績等を考慮して設定する」という3つの観点から整理しました。なお、今回の緩和ルールは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。	4
032	個人説明会	説明会	老朽化した自宅マンションの建替えを検討しており、建替えがしやすくなるような緩和になることを望んでいる。絶対高さ制限 20mの中で2m緩和された程度では、太陽光パネルを置けるくらいにしかないように思う。2mの緩和分を、太陽光パネルではなく建物躯体のために充てられるようにしてほしい。	今回の緩和ルールは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。	4
033	個人説明会	説明会	現在、老朽化した自宅マンションの建替えを検討しているが、建築時以降に定められた高さ制限や容積率制限により難しい状況にある。今回の見直しによってどの程度老朽化したマンションの建替えに寄与できるか、見込みを聞きたい。最も重要なのは結果を出すこと、つまり老朽化したマンションの建替え促進を実現することであり、そのために区内の老朽化したマンションの現状等についても把握し、検証してほしい。	今回の緩和ルールは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。	4
034	個人送等	郵便	現状の景観維持 生活保全等 全体の町づくりに反対するものではないが、区民の若返り（？）住民の区離れ防止（人口増）を考慮すると、もっと経済性の観点から大胆な政策が望まれる。 つまり、老朽化した集合住宅の建替えを促進する為に ①高さ制限の緩和が1.1倍では効果が少ない。（緩和部分の建物売却代金を旧建物の取りこわし代、新しい建物の建築資金に充当する部分を大きくしたい） ②もっと目黒区の不動産を安くしないと住民がふえていかない。若い人達が住みやすい町にすべきと考える。	1.1倍の考え方は、「突出する建物の高さを抑制する、という絶対高さ制限の目的を維持できる範囲とする」「既存の特例で認められる高さ制限緩和の割合（1.2倍～2.0倍）未満の割合とする」「近年の質の高い建物（東京都内の総合設計制度、長期優良住宅等）の建物高さの実績等を考慮して設定する」という3つの観点から整理しました。なお、今回の緩和ルールは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。	4
035	個人送等	郵便	7月6日には丁寧にご説明頂きありがとうございます。目黒区として高さ制限の緩和をご検討願っているのは大変ありがたいですが、1.1倍と限定的で、容積率、日影規制、斜線制限もあり、実質的には老朽化マンションの建替えは出来ないのではないのでしょうか。	今回の緩和ルールが活用された場合も、斜線制限や日影規制はそのまま適用されるため、日影の影響に変更はありません。	4

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
			区民意見アンケート結果としてこれからの目黒区にふさわしい建物に求める事として ・大規模地震への対応 ・老朽化マンションの建替えや長期優良住宅の建築による住環境の向上 等が指摘されておりますが、この緩和により何件建替えが実現できるのか、結果が大事だと思っております。	なお、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。 また、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（容積率や日影規制、斜線制限を緩和するものを含む。）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。	
036	個人	郵送等	住宅地において10%緩和は意味があるのでしょうか？	1.1倍の考え方は、「突出する建物の高さを抑制する、という絶対高さ制限の目的を維持できる範囲とする」「既存の特例で認められる高さ制限緩和の割合（1.2倍～2.0倍）未満の割合とする」「近年の質の高い建物（東京都内の総合設計制度、長期優良住宅等）の建物高さの実績等を考慮して設定する」という3つの観点から整理しました。 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、現在は天井の高い室内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。また、耐震性などの安全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環境性能の需要も高まっているため、区民の建替えニーズなどを踏まえたインセンティブを盛り込んだうえで、良質な建物を誘導するために見直しを行います。なお、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。	4
037	個人	郵送等	ソーラーパネルや屋上に貯水槽(?)といった物は制限からはずしてほしい。	ソーラーパネルなど「一定の条件」の具体的な内容については、都市計画の原案とあわせて公表いたします。 なお、建物の屋上に設置する太陽光発電設備や貯水槽は、現在でも法令に基づき一定の規模以内のものであれば絶対高さ制限の制限対象とはなりません。	4
038	個人	説明会	今回の緩和が、実際に経済的な判断として活用されるかどうかは分からなかった。少し前のイメージだが、太陽光パネルも管理費用がそれなりに掛かり、事業としてのメリットはあまり小さくなさそうである。	今回の緩和ルールは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。	4
039	個人	説明会	1.1倍の緩和がされるといっても、斜線制限は変更されないためあまり変わらないように思ったが、どうか。	今回の緩和ルールは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。	4
040	個人	郵送等	見通しの必要性は理解できたが、もう少し時間をかけて議論する必要があると思う。説明は丁寧で参加して良かった。	今回の緩和ルールは、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。その際、歩行者目線で景観への影響が少なくなるよう、VR技術の活用により検証しました。また、今回の緩和ルールが活用された場合も、現在の斜線	4

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
			いきなりタワーマンションが建つようになるかと不安だったが説明を聞いて少し安心出来たが、眺望が悪くなるのは反対な人も多いと思う。	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現在と同様となります。	
041	個 人	郵 送 等	全国初の緩和を実施して頂いて、ありがとうございます。天井高（230cm→260cm これだけで10%）に合わせて、断熱や設備の厚みを考慮すれば、建て替えのインセンティブになりえる。商業地域外でも1.2倍等の緩和であるべきだと思います。容積率が増えないと意味のない変更だと思います。	今回追加する緩和ルールは、用途地域に関わらず1.1倍の数値としております。また、現在の建物の高さ制限が指定された平成20年11月以降の建築基準法の改正による容積率緩和にも対応していきます。 なお、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。	4
042	個 人	説 明 会	国交省の公表資料では、より高い階高が望まれているように思えるが、どうか。	社会資本整備審議会による答申「階高の高い3階建て建築物の高さの傾向」にて、3.4m～3.5mの階高のニーズがある旨が示されていることを踏まえてのご意見として承ります。 今回の緩和ルールは、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。	4
043	個 人	郵 送 等	地域への貢献度合いや用途によって、制限の見直しをよりメリハリをもって検討してもよいのではと思う。一種低層地域では、水害や火災、震災時の安全確保の機能を整備することが非常に困難であることを考えると、近隣地区でそれを補うことができる場所がある場合、ボーナスの充当や更なる特例を柔軟に運用する必要があると考えます。時に、田道の再開発がストップした現在、区の主導でなく、民間の住人による建て替の活動を、より良い形で実現できるようなご指導とサポートをお願いしたいと思います。	大雨等の浸水対策は、区としても重要な課題として認識しています。 国土交通省では、浸水リスクの低い場所への電機設備や機械設備の設置を推奨しているほか、令和3年の法改正で、地区計画の中で「建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度」や「建築物の居室の床面の高さの最低限度」を定める等の対策を可能としています。 なお、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。	4
044	個 人	郵 送 等	昨今の建築資材高騰は世界的な地政学的問題により発生している。 目黒区の絶対高さ制限緩和の議論がそもそも軽く吹き飛ばされるほど強大な影響力がある。 この状況下で絶対高さ制限緩和を実行に移すなど笑止千万である。	1.1倍の考え方は、「突出する建物の高さを抑制する、という絶対高さ制限の目的を維持できる範囲とする」「既存の特例で認められる高さ制限緩和の割合（1.2倍～2.0倍）未満の割合とする」「近年の質の高い建物（東京都内の総合設計制度、長期優良住宅等）の建物高さの実績等を考慮して設定する」という3つの観点から整理しました。 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、現在は天井の高い室内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。また、耐震性などの安全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環境性能の需要も高まっているため、区民の建替えニーズなどを踏まえたインセンティブを盛り込んだうえで、良質な建物を誘導するために見直しを行います。	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
045	個	郵 人 送 等	再開発のためにビルを高層化するつもりの変更と思われる。大反 対である。目黒の良さは、高層ビルの乱立にあるのではない。	今回の緩和ルールは、市街地再開発事業とは異なり、区内に定めている建物の高 さ制限について、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。	5
046	個	郵 人 送 等	何があっても建替・高層化する前に一度立ち止まって将来的なメン テナンスをどうするのか考えた方がいいのではないのでしょうか？ 中野サンプラザや新宿南口プロジェクトなどが格好の事例となる と思うのですが…。 特にタワーマンションなど実需より投機目的が多いように伝えら れてますが、将来的な大規模修繕に耐えられるのでしょうか？また 区民からの自発的な希望でもないのに話を一方的に進めるな。	今回の緩和ルールは、市街地再開発事業とは異なり、区内に定めている建物の高 さ制限について、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。	5
047	個	郵 人 送 等	高さ制限緩和に大反対です。高層ビルの修繕方法も確立されてい ない、災害時に電源や水をどう確保するかも明らかでない現在、な ぜ高層にするのか理解できません。 床面積を増やして、再開発しやすくするためとしか思えません。 目黒区はもう高層ビルは要りません。低層で暮らしやすい現在に価 値があると思います。 23 区で初の緩和などと、誇っている場合ではありません。とても 恥ずかしいことです。	今回の緩和ルールは、市街地再開発事業とは異なり、区内に定めている建物の高 さ制限について、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。また、床面積に影響す る容積率を緩和するものではございません。	5
048	個	郵 人 送 等	高さ制限の緩和と聞くと、先ずタワーマンションのためと思って しまいますが、人口も減り、空き家も増えている現状で、高層マン ション等を新たに作るというのは、どうなのでしょう？さらに、 大多数の人たちが高額なせいで住むことができない建物を作って も、投資のための物件になり、元々地域に住んでいた人たちが住め なくなります。今、住んでいる住民にとって、良いことはないよう に思います。	今回の緩和ルールは、市街地再開発事業とは異なり、区内に定めている建物の高 さ制限について、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
049	個	説 人 明 会	全区的に絶対高さ制限が定められた平成 20 年以前に、自宅付近 に巨大なオフィスビル、タワーマンションが建ち、甚大な悪影響を 受けた。自分は、平成 20 年当時の絶対高さ制限導入の支援に最も 尽力した区民だと自負している。 昨今、建設費高騰のため、例えば中野駅前の再開発等、多くの開 発がストップしている。そのような状況の中、1.1 倍程度の緩和が ビル建設等の後押しになるとは到底思えない。そもそも建物を建て るのは建築主が自己資金で行うべきものであり、それに対して支援 を行うようなことは適切でない。 昨年度の説明会時点ではもっと大幅に緩和するつもりだったのだ ろうが、このように中途半端な方向転換をするくらいなら、いちど 検討をやめて、建設費高騰が収まるのを待つべきだ。現在の高さ制	今回の緩和ルールは、平成 20 年 11 月当時の「突出する建物の高さを抑制する目 的」を維持しつつ、その後の社会状況の変化等を踏まえて追加するものです。 市街地再開発事業とは異なり、区内に定めている建物の高さ制限について、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。	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
			限でも十分に生活できる。自分の建物の中に執着するのではなく、周りの人のことを考えて静かに暮らすのが一番良い。		
050	議 会	郵 送 等	区は高度地区変更の理由として、「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」としている。 しかし、それがなぜ、現行の絶対高さ制限のルールの下でできないのかについては明記されていない。 現行のルールが具体的にどのようなネックになっているのか、1.1 倍緩和することによって、いかにそれが達成できるのか、緩和しても現行基準の下でめざしてきた良好な街並み保全という目的は達成されるのか、あるいは損なわれるのか、これまでの事例を踏まえ、具体的な検証がなされていない。 検証抜きの緩和提案には説得力が認められないので、十分な検証を行った上で、再考されるべきである。	1.1 倍の考え方は、「突出する建物の高さを抑制する、という絶対高さ制限の目的を維持できる範囲とする」「既存の特例で認められる高さ制限緩和の割合（1.2 倍～2.0 倍）未満の割合とする」「近年の質の高い建物（東京都内の総合設計制度、長期優良住宅等）の建物高さの実績等を考慮して設定する」という 3 つの観点から整理しました。 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、現在は天井の高い室内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。また、耐震性などの安全性が求められるなか、太陽光パネルやオール電化など環境性能の需要も高まっているため、区民の建替えニーズなどを踏まえたインセンティブを盛り込んだうえで、良質な建物を誘導するために見直しを行います。	5
051	個 人 会	説 明	大規模敷地や総合設計許可案件を対象とした緩和に、今回の見直しによる 1.1 倍の緩和を上乗せするのはやめてほしい。そんなことをしたら大変なことになる。	既存の特例（大規模敷地や総合設計制度による建物を対象とするもの）は、建物周辺の市街地環境へ配慮した計画の高さ制限を緩和するものです。今回の緩和ルールは、建物そのものの質の向上に配慮した計画の高さ制限を緩和するものであり、既存の特例で求める一定の配慮に加えて、さらに一定の条件を満たしたものを対象としています。なお、今回の緩和ルールが活用された場合も、現在の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現在と同様となります。	5
052	個 人	郵 送 等	目黒区において現在の絶対高さ制限のこれ以上の緩和など不要である。 ましてや総合設計等により緩和を受ける建築物にさらなる緩和を認めるなど言語道断である。 自宅の周りは超高層ビルが建ち並んでいる。絶対高さ制限をこれ以上緩和する必要などない。	既存の特例（大規模敷地や総合設計制度による建物を対象とするもの）は、建物周辺の市街地環境へ配慮した計画の高さ制限を緩和するものです。今回の緩和ルールは、建物そのものの質の向上に配慮した計画の高さ制限を緩和するものであり、既存の特例で求める一定の配慮に加えて、さらに一定の条件を満たしたものを対象としています。なお、今回の緩和ルールが活用された場合も、現在の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現在と同様となります。	5
053	議 会	郵 送 等	大規模敷地及び総合設計の特例では、現行ルールでも、最高で 2 倍の緩和が認められているが、さらに 1.1 倍緩和することにより「ゆとりある良質な空間の確保、防災、環境負荷低減へ対応」が、いかにして可能になるのかがわからない。かえって周辺環境が損なわれるのではないか。そのあたりの実証が必要である。	既存の特例（大規模敷地や総合設計制度による建物を対象とするもの）は、建物周辺の市街地環境へ配慮した計画の高さ制限を緩和するものです。今回の緩和ルールは、建物そのものの質の向上に配慮した計画の高さ制限を緩和するものであり、既存の特例で求める一定の配慮に加えて、さらに一定の条件を満たしたものを対象としています。 なお、今回の緩和ルールが活用された場合も、現在の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現在と同様となります。	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
054	議 会	郵 送 等	大規模敷地及び総合設計の特例では 1.1 倍の緩和措置をとるのでなく、現行基準を維持した上で、「周辺環境に対し一定の配慮が図られていると区長が認めたもの」という特例基準と運用方法を改善させるべきである。 具体的には、敷地形態や接道条件等によって機械的に判定するのではなく、高度地区に関わる区長から独立した新たな審査委員会を設け、総合的に判断するという方式にかえることが求められる。「許可による特例」は、一層、この点が重要である。	現行の区長の認定の特例においても、区長が基準を満たすと判断した建物については、専門家で構成される目黒区建築審査会で意見を聴いた上で区長が認定を行います。 また、区長の許可の特例においては、目黒区建築審査会の同意を得て行います。	5
055	個 人	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」と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。	今回の緩和ルールは、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。 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する」ものです。	5
056	個 人	郵 送 等	約 40 年前に、五本木 1 丁目内でいくつものワンルームマンション問題が発生し、3 ヶ所で 50 世帯をこえる住民の運動で 3 つの協定書がつくられました。 その後も、建物問題はひきつづき、その都度住民と建主の話しあいが行われ、高さをさげたり住環境への配慮がなされる協定書・文書がつみあげられてきました。（現在 25 通） 昨年も、私の 4 軒となりの建物について、近隣と建主の話しあいが行われ、高さをさげたり北側道路から約 2m のセットバック等によって、覚書きがかわされたところです。 ①今回の「見直し案」については、これまでの私達のとりくみ・努力に逆行するものであり、問題ありと考えています。 私達は、これまで、建設に反対という立場でなく、話しあいによって、互いにおりあいをつけ、よりよい近隣関係や住環境をつくっていく立場にたってきました。 ただ、これまでも、行政が業者に弱腰だなど思う場面がよくありました。今回についても、建設業界の意向を感じてしまいます。 ②今回、「第 1 種低層」には手をつけないと電話で説明されましたが、私達の経験では、「商業地域」や「住居地域」と「第 1 種低層」との境目で紛争がおきました。「第 1 種低層」と隣接する「高度地区」については、現行より厳しい高さ制限をとり入れた『緩衝帯』をつくることはどうでしょうか。 木造の建物で階建 3 階が OK になった時から、「中高層紛争条例」を逆手にとって、説明資料を配布したらなんでも建てられるといっ	今回の緩和ルールは、近年の社会的動向について、区内の特定の地区に限定せず、広く対応することが望ましいと考えたことから、区内一律で建物の高さ制限を見直すこととしました（第一種低層住居専用地域を除く。）。 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。	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
			た業者が出てきたり、「天空率」を設計にいて斜線規制をすりぬけるといったこともおきています。 「日影条例」があっても、住民が勉強・努力しないかぎり、住環境はくずれてしまうという心配をずっともってきました。地域の住環境の実情への理解をお願いします。		
057	個 人 送 等	郵 送 等	昨年度のオープンハウス型説明会に参加した際、高さ制限の見直しは、タワーマンションの乱立を許すようなものではなく、室内の天井の高さを高くできるようにし、デザイン性の高い店舗が入れるようにするとの話でした。 しかし、その後区民センター再開発案は高さ制限が変更になるので、高い建物にすることが可能になったという話で、説明会での話と異なると感じました。 幸い区民センター再開発案はなくなりましたが、今回のこの改正によって、目黒区に新たなタワーマンションが乱立することになるのであれば反対します。	今回の緩和ルールは、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。 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する」ものです。	5
058	個 人 送 等	郵 送 等	本改定案には「賛同できない」	今回の緩和ルールは、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。 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する」ものです。	5
059	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。	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、現在は天井の高い室内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。また、耐震性などの安全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環境性能の需要も高まっているため、区民の建替えニーズなどを踏まえたインセンティブを盛り込んだうえで、良質な建物を誘導するために見直しを行います。	5
060	個 人 送 等	郵 送 等	高さ制限緩和は反対です。ずっと住んでいる人間からしたら、中目黒界限は高層マンションやビルができてから、陽の入り方が変わりました。誰を呼びたいのですか？子育て世代ですか、それとも大手企業ですか？ 目黒川沿い西郷山通り沿いも住みにくくなり、目黒を出ていく人が多いです。そこを買い取ってビルやマンションにしようとするのは大反対です。 ここ10年というものの、橋や路上座り込み、敷地内侵入、不法投棄、ひどいなんてもんじゃありません。	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、現在は天井の高い室内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。また、耐震性などの安全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環境性能の需要も高まっているため、区民の建替えニーズなどを踏まえたインセンティブを盛り込んだうえで、良質な建物を誘導するために見直しを行います。	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
			本当にやめてください。		
061	個人	説明会	「一定の条件」はどのような内容か。	「一定の条件」の具体的な内容については、都市計画の原案とあわせて公表いたします。	7
062	個人	説明会	「一定の条件」の内容は、今後詳細に公開されるのか。	「一定の条件」の具体的な内容については、都市計画の原案とあわせて公表いたします。	7
063	個人	説明会	今回の説明からして、「一定の条件」を一番満たしやすいのは、太陽光パネルの設置だろうか。	「一定の条件」の具体的な内容については、都市計画の原案とあわせて公表いたします。	7
064	個人	郵送等	「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て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。	今回の緩和ルールは、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。 「一定の条件」の具体的な内容については、都市計画の原案とあわせて公表いたします。	7
065	個人	説明会	老朽化した自宅マンションの建替えを検討している。一般的な建替えをしようとすると住民の約半分が転出せざるを得なくなってしまうような状況のため、地域貢献をしながら建替えに必要な床面積を確保していきたいと考えている。目黒は良いところなので、住み続けていきたい。	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、敷地面積に応じた緩和の 1.1 倍の高さまで緩和できることとしました。	7
066	個人	説明会	老朽化している 13 階建ての自宅マンションについて、今後の建替えのことを想定したいのだが、平成 20 年に定められた現在の絶対高さ制限にあわせて建替えると階数が半分程度になり、住民の約半数が転出しなくてはならなくなってしまう。今回、高さ制限の緩和とのことで説明を聞きに来たが、1.1 倍の緩和程度ではこの点は解決できないと思った。持ち帰って住民に情報を共有する。	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、敷地面積に応じた緩和の 1.1 倍の高さまで緩和できることとしました。	7
067	個人	郵送等	昭和 46 年築マンション 13F（127 住居） 今後建替時に制限があり、計画が困難である。	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、敷地面積に応じた緩和の 1.1 倍の高さまで緩和できることとしました。	7
068	個人	郵送等	昭和 46 年築のマンション 13 階 将来建替の折には制限があり戸数が半分になってしまう。	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、敷地面積に応じた緩和の 1.1 倍の高さまで緩和できることとしました。	7
069	個人	説明会	一定の条件を満たせば絶対高さ制限を 1.1 倍に緩和することのことが、例えば 20m 制限の地区で 2m 緩和することで、どのような効果があるか。緩和部分の考え方を聞きたい。	1.1 倍の考え方は、「突出する建物の高さを抑制する、という絶対高さ制限の目的を維持できる範囲とする」「既存の特例で認められる高さ制限緩和の割合（1.2 倍～2.0 倍）未満の割合とする」「近年の質の高い建物（東京都内の総合設計制度、長期優良住宅等）の建物高さの実績等を考慮して設定する」という 3 つの観点から整理しました。	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
				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、現在は天井の高い室内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。また、耐震性などの安全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環境性能の需要も高まっているため、区民の建替えニーズなどを踏まえたインセンティブを盛り込んだうえで、良質な建物を誘導するために見直しを行います。	
070	個	説 明 会	区長の認定により緩和するとのことだが、区長は建物の専門家ではないのではないか。	この「区長の認定」とは、目黒区民から選ばれた区長が、区民を代表し、責任をもって認定を行うことを表しています。 なお、現在も区長の認定基準は公表されており、区長が基準を満たすと判断した建物についても、専門家で構成される建築審査会で意見を聴いた上で区長が認定を行います。	7
071	個	郵 送 等	それにしても「区長認定」という語がたいそう気になりました。恣意が入るのではないかな？とか。もう少しフェアに設計できないですか？	この「区長の認定」とは、目黒区民から選ばれた区長が、区民を代表し、責任をもって認定を行うことを表しています。 なお、現在も区長の認定基準は公表されており、区長が基準を満たすと判断した建物についても、専門家で構成される建築審査会で意見を聴いた上で区長が認定を行います。	7
072	個	郵 送 等	建物高さ制限見直しの説明を拝聴いたしました。 当マンションの建て直しについて、どの様に考えればよいのか、お尋ねいたします。 1970 年建築（築 55 年）の地下 1F 地上 11F ですが、建て直しを検討した場合どの様になるのでしょうか。	ご質問頂いた建物が建築された 1970 年（昭和 45 年）以降に、いわゆる都市計画法（新法）に基づく用途地域・容積率制限の指定（昭和 48 年）、東京都の日影規制条例の施行（昭和 53 年）、区の高度地区による全区的な絶対高さ制限の導入（平成 20 年）など、建物の建て方に関する様々なルールが定められました。そのため、まずは、現在のルールで建替える場合にどのような条件があるか確認頂く必要があります。これらのルールの内容は、敷地の形状、規模、立地等によって異なります。 建築課で建替えのご相談を承ることは可能です。また、検討に当たって専門家の派遣等の支援が可能な場合もあります。	7
073	個	説 明 会	自宅は目黒通りよりも少し北側にある。道路が細いため、緩和されても、高い建物を建てるににくいという状況は変わらない認識である。建替えで困っている方もいるだろうから、そういったところにはもう少し緩和を認めても良いのではないかと思います。	一般的に幅員が狭い道路に面する敷地では、建築基準法に基づく道路斜線制限や容積率制限の影響が大きくなり、高い建物を建てるににくくなります。これらのルールは、道路の日照等の環境を維持するためのものであり、住環境確保のため重要な制限となっています。 今回の緩和ルールは建物そのものの質の向上に配慮した計画の高さ制限を緩和するものであるため、道路斜線制限の変更は行いません。	7
074	個	説 明 会	太陽光パネルは斜線型高さ制限の対象になるのか。	屋上に設置する太陽光発電設備については、高度地区の斜線型高さ制限の対象となるのが一般的です。	7
075	個	説 明 会	資料に「周辺環境への配慮」による緩和についても記載があるが、敷地内に大きな空地を確保できるようなゆとりのある敷地は、目黒区内にあまりないのではないのか。	既存の「区長の認定による特例」（大規模敷地を対象とするもの）は、一定以上の敷地面積を有することに加え、敷地の外周部から 4m 以上の壁面後退を行うこと等を周辺環境への一定の配慮のため必要な措置として条件を定めています。	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
076	個	郵 人 送 等	災害に強い建物も必要だが、公共の避難場所の確保や増設を増やして欲しい（老朽化した公共設備のリノベーションなど）	既存の公共施設については、安全上、環境衛生上及び快適性等を法令に基づき定期的に確認しています。また、施設を適正に維持保全するための計画的な修繕工事や、施設利用の変更等に伴う機能改善工事を行っています。	7
077	個	説 人 明 会	大規模敷地を対象とした既存の特例における「周辺環境への一定の配慮」とは何か。複数棟のマンションの場合、その一帯の面積が10,000平方メートル以上であれば、今回の見直しの内容とあわせて最大2.2倍の緩和を受けられるのか。	既存の特例における「周辺環境への一定の配慮」の内容は、認定の基準として現在も公表しています。認定の基準では、敷地の外周部から4m以上の壁面後退を行うこと等を定めています。 また、当該特例における敷地面積は、建築基準法上の敷地面積となります。	7
078	個	説 人 明 会	自宅マンションは昭和46年に建築された。建築以降に様々な制限が新たに定められたと聞いているが、そうなのか。自宅マンションはある程度の敷地規模があるのだが、例えば建替えの際は青空駐車場を減らし、2棟構成にすることで現在の高さ制限に合わせるようなことも考えられるだろうか。	建築課で建替えのご相談を承ることは可能です。また、専門家の派遣等の支援が可能な場合もあります。	7
079	個	郵 人 送 等	目黒区は、緩和にあたって「必要最小限の緩和で、目黒区らしい住環境は維持していく方針」としており、周辺環境への配慮や、地域の特性を踏まえた慎重な検討が求められる。住民の意見を十分に聞き、合意形成を図りながら進めることが重要。	建物の高さ制限の見直しについては、参加者へ対面による説明を行ったあと質疑応答を実施する通常の教室型説明会に加え、展示された説明パネルを区民が自由に閲覧のうえ担当者と個別に質疑応答を行うことができるオープンハウス型説明会を実施しました。今後も、区民の皆さまからのご意見を丁寧に伺いながら都市計画手続きを進めてまいります。	7
080	個	郵 人 送 等	区は「快適な室内空間の確保」や「環境・防災への配慮」などを条件に緩和を進める方針ですが、住民の声や地域の特性を十分に反映した慎重な議論が求められています。	建物の高さ制限の見直しについては、参加者へ対面による説明を行ったあと質疑応答を実施する通常の教室型説明会に加え、展示された説明パネルを区民が自由に閲覧のうえ担当者と個別に質疑応答を行うことができるオープンハウス型説明会を実施しました。今後も、区民の皆さまからのご意見を丁寧に伺いながら都市計画手続きを進めてまいります。	7
081	個	郵 人 送 等	建物の高さ制限について、住民説明を行うとしても規制関係がわからない人ではただ聞いただけになってしまうので意味がない気がします。意見をといっても内容が不明で意見は書くのは難しいです。	建物の高さ制限の見直しについては、参加者へ対面による説明を行ったあと質疑応答を実施する通常の教室型説明会に加え、展示された説明パネルを区民が自由に閲覧のうえ担当者と個別に質疑応答を行うことができるオープンハウス型説明会を実施しました。今後も、区民の皆さまからのご意見を丁寧に伺いながら都市計画手続きを進めてまいります。	7
082	個	説 人 明 会	絶対高さ17m制限の範囲は、区内にどのくらいあるか。	現在、高度地区により絶対高さ制限17m（17m第1種、17m第2種、17m第3種の種類）を定めている区域は562.1haであり、区全体の面積のおおむね4割を占めています。	7
083	個	説 人 明 会	マンション建替え関連の相談窓口のようなものを設けているか。無いのであれば、設けてもらえるとありがたい。品川区では、マンション建替え関連のことを相談できるワンストップの窓口があると聞いたことがある。	現在目黒区として、ご質問頂いたような「ワンストップ」の窓口は設けておりませんが、建築課で建替えのご相談を承ることは可能です。また、専門家の派遣等の支援が可能な場合もあります。	7
084	個	説 人 明 会	今回の見直しで、土地建物にかかる税率も高くなるだろうか。	固定資産税等の土地や建物にかかる税金の算定方法は、法令により定められています。	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
085	個	説 明 会	道路の北側と南側で建築にかかる制約が大きく異なるのに、税額が同じ条件で算定されるのは不公平だと思う。	固定資産税等の土地や建物にかかる税金の算定方法は、法令により定められています。	7
086	個	説 明 会	固定資産税・都市計画税のほか、特に相続税の負担は大きく、どんな元の所有者が住み続けにくくなってしまっているように思う。	固定資産税等の土地や建物にかかる税金の算定方法は、法令により定められています。	7
087	個	説 明 会	「1.1 倍」の緩和とのことだが、「1.1 倍」されるのは、どこを基準にした高さなのか。	高度地区による絶対高さ制限は、建築基準法上の「地盤面」から算定した高さを制限するものです。建物の地盤面からの高さを、絶対高さ制限の「規制値」以下とする必要があります。	7
088	個	説 明 会	地区計画による絶対高さ制限についても一律に見直すとのことだが、今後、当該地区住民等の意向が反映される余地はあるのか。自宅は地区計画区域外だが、気になったので質問した。	高度地区の高さ制限と同様、地区計画の高さ制限についても、本説明会と同様に今後お示ししていく都市計画の「原案」や「案」の説明会や法定手続きの中で地区計画区域内の皆様からご意見を頂く予定です。	7
089	個	説 明 会	息子が目黒本町一丁目の補助 26 号線沿いにある築 47 年の建物を所有しており、自分が代わりに来た。今すぐに建替えを検討しているわけではないのだが、今後の建替えの際、緩和を活用することができるのか。	高度地区の斜線型高さ制限や日影規制等に適合したうえで、一定の条件を満たした場合、高さ制限の緩和を活用して頂くことが可能になります。	7
090	個	郵 送 等	目黒区からのお知らせで入っている内容では全然内容について足りません。	区からお送りしたお知らせは、説明会の開催内容などについてお示したものです。見直しの内容については、説明会や区公式ウェブサイトなどでお示ししています。	7
091	個	説 明 会	見直しについて、意見を言える機会はあるか。	今回お示した「原案の案」の検討にあたり、令和 7 年 6 月から 7 月にかけて実施した説明会や意見等募集において皆様からご意見等をいただきました。今後お示ししていく都市計画の「原案」や「案」の説明会や法定手続きの中でも皆様からご意見を頂く機会を設けていく予定です。	7
092	議	説 明 会	昨年度の区民アンケートで回答された「共感できない」という意見にはどのように対応したか。	今回の「原案の案」の内容については、昨年度頂いた各種ご意見を踏まえて検討したことになります。 令和 6 年 6 月から 7 月に開催した説明会や 8 月に実施したアンケート調査では、高さ制限の見直しに至る背景である社会的動向等について一定の共感を頂いた一方、市街地環境への影響を心配し、「社会的動向を十分に反映できる程度の“程良い” くらいの緩和を望む」旨のご意見といったご意見もいただきました。 これらのご意見も踏まえ、今回お示した都市計画の「原案の案」のとおり、「一定の条件を満たした場合に 1.1 倍の緩和」とする考え方をお示しました。	7
093	個	説 明 会	自宅周辺の小さな敷地では、現在でも 3,4 階くらいの建物しかない。小さな土地では建物にエレベーターを設けるだけでも床面積を確保しにくくなるため、建物を建てる側からすると、階数がある程度抑えようという意識がはたらく。また、緩和を活用しにくい土地で周りの建物だけ高くなった場合、日影の影響が大きくなり借り手が付きにくくなってしまわないか心配。	今回の緩和ルールが活用された場合も、現在の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現在と同様となります。	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
094	個 人	郵 送 等	建物が高くなることで、周辺の住宅や敷地に日影を落したり、圧迫感を与えたりする可能性が高まります。	今回の緩和ルールが活用された場合も、現在の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現在と同様となります。	7
095	個 人	郵 送 等	高層化によって、周辺の土地の価値が変動する可能性があります。特に、日影や圧迫感が増すことで、既存の住宅の資産価値が低下する懸念も指摘されています。	今回の緩和ルールが活用された場合も、現在の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現在と同様となります。	7
096	個 人	郵 送 等	私の家の周りは、一戸建てが多いですが、大体、3 階建てだったり、2 階建てが多いです。広い敷地の一軒家が 4 階建てになった時は、日照りがわるくなったり、2 階建てが 3 階建てになったりで、ガッカリしましたが、我が家も 3 階建てですのでしかたないかなと思っています。近くに高層住宅が建たないのを祈るばかりです。	今回の緩和ルールが活用された場合も、現在の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現在と同様となります。	7
097	個 人	郵 送 等	高層建築物が増えることで、地震や火災などの災害発生時の避難経路の確保や、延焼の危険性など、防災上の課題が生じる可能性があります。	今回の緩和ルールは、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
098	個 人	郵 送 等	区は「魅力ある都市空間の創出」や「広域生活拠点の機能強化」を掲げていますが、これは経済活動を優先し、実際に住む区民の暮らしよりも都市の競争力を重視しているとの批判があります。	今回の緩和ルールは、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
099	個 人	郵 送 等	長期優良住宅制度など、国の容積率緩和策が高層化を促進する一方で、目黒区の高さ制限との整合性が問われています。	今回の緩和ルールは、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
100	個 人	郵 送 等	建蔽率が大きくなることで、緑地や空地が減少し、都市の緑が失われる可能性があります。	今回の緩和ルールは、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。その際、現在の建蔽率はそのまま適用されるため、周辺環境への影響は現在と同様となります。 また、緑化の推進や保全に関して、「目黒区みどりの条例」に基づき、敷地面積 200 平方メートル以上の敷地における建築物の新築等について、あらかじめ緑化についての計画書の提出及びその履行を義務付け、積極的な緑化を進めています。また、敷地面積や建築行為の有無にかかわらず、一定基準の樹木等を伐採する予定がある場合には、同条例に基づく保全協議を義務付けており、当該樹木等の保全につ	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
				いて協力を求めています。今回の見直し検討は建物の高さ制限に関するものですが、緑化の推進など既存の取り組みと併せて総合的に市街地環境形成に取り組んでまいります。	
101	個 人	郵 送 等	周囲の建物によって風通しが悪くなったり、日当たりが悪くなったりすることが考えられます。	今回の緩和ルールは、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。その際、現在の建蔽率や斜線制限、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現在と同様となります。	7
102	個 人	郵 送 等	高い建物が隣接することで、周辺住宅への日照や通風が妨げられ、生活環境が悪化する可能性があります。	今回の緩和ルールは、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。その際、今回の緩和ルールが活用された場合も、現在の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現在と同様となります。	7
103	個 人	郵 送 等	高層化によって、隣接する住宅からの見通しが悪くなり、プライバシーが侵害される懸念があります。	今回の緩和ルールは、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。その際、今回の緩和ルールが活用された場合も、現在の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現在と同様となります。	7
104	個 人	郵 送 等	死角が増えることで、防犯上の問題が生じる可能性も指摘されています。	今回の緩和ルールは、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。その際、今回の緩和ルールが活用された場合も、現在の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現在と同様となります。	7
105	個 人	説 明 会	自宅マンションの南側には道路があり、道路の向こう側で建替えが行われると、今回の見直しにより建てられる建物が高くなり、自宅からの眺望に影響が出てしまう可能性はあるだろうか。立地関係から、日影の影響は特にないと思うが、気になっている。	今回の緩和ルールは、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。その際、歩行者目線で景観への影響が少なくなるよう、VR技術の活用により検証しました。また、今回の緩和ルールが活用された場合も、現在の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現在と同様となります。	7
106	個 人	郵 送 等	地域の特性を考慮しない高さの建物が増えることで、目黒区が持つ景観や街並みが大きく変化し、その魅力が損なわれる可能性があります。	今回の緩和ルールは、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。その際、歩行者目線で景観への影響が少なくなるよう、VR技術の活用により検証しました。	7
107	個 人	郵 送 等	目黒区はこれまで、落ち着いた住宅地の景観を守るために高さ制限を設けてきました。緩和により高層建築が増え、地域の雰囲気が一変する恐れがあります。	今回の緩和ルールは、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。その際、歩行者目線で景観への影響が少なくなるよう、VR技術の活用により検証しました。	7
108	個 人	郵 送 等	緩和によって新築建物が高くなると、既存の建物とのバランスが崩れ、街並みに違和感が生じる可能性があります。	今回の緩和ルールは、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。その際、歩行者目線で景観への影響が少なくなるよう、VR技術の活用により検証しました。	7
109	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。	今回の緩和ルールは、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。また、今回の緩和ルールが活用された場合も、現在の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現在と同様となります。	7
110	個 人	郵 送 等	地区計画・地区整備計画等を採用し、規制を変えるのでしょうか？	今回の緩和ルールは、既存の高度地区による絶対高さ制限と、地区計画のうち地区整備計画による建築物の高さの最高限度に適用され、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。	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
111	個 人	郵 送 等	住環境を維持することと建物高さを上げることの調和はできるのでしょうか。日照・通風等を考えるとどうなのでしょう？防災上はどうなのでしょう？	今回の緩和ルールは、区内に定めている建物の高さ制限について、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。また、今回の緩和ルールが活用された場合も、現在の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現在と同様となります。	7
112	個 人	郵 送 等	建築基準法との関係が見えませんがどうするつもりでしょうか？	今回の緩和ルールは、建築基準法第58条及び第68条の2に基づき、同法第6条の建築確認の際に適合を求められます。	7
113	個 人	説 明 会	今回の緩和ルールは、どのようなエリアで特に活用されるだろうか。	今回の緩和ルールは、高度地区で絶対高さ制限を定めている範囲（第一種低層住居専用地域を除く。）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。ただし同じエリアであっても、個々の敷地の形状、規模、立地、前面道路の幅員等により活用条件が異なります。	7
114	個 人	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。	今回の緩和ルールは、高度地区で絶対高さ制限を定めている範囲（第一種低層住居専用地域を除く。）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、「めぐる地図情報サービス」でご確認頂くか、区の窓口へお問い合わせください。	7
115	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。	今回の緩和ルールは、高度地区で絶対高さ制限を定めている範囲（第一種低層住居専用地域を除く。）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、「めぐる地図情報サービス」でご確認頂くか、区の窓口へお問い合わせください。	7
116	個 人	郵 送 等	建物の高さ制限を10%緩和と記載されてますけれど、その内容を受ける地域はどこが該当するのでしょうか。	今回の緩和ルールは、高度地区で絶対高さ制限を定めている範囲（第一種低層住居専用地域を除く。）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、「めぐる地図情報サービス」でご確認いただけます。	7
117	個 人	郵 送 等	商業地以外で用地10,000平方メートル以上の場合は絶対高さ制限の2.2倍に相当する高さにできるが建設できるのは原則1棟とのことですが、建替えを進めるには現実的には2棟以上とする必要があるのではないのでしょうか。	建築基準法により、原則として1つの建築物には1つの敷地を設定する必要があります。なお、用途上不可分の関係にある建築物（学校の校舎と体育館など）については例外があります。	7
118	個 人	郵 送 等	中目黒駅前北地区再開発は常軌を逸した愚策であり計画の大幅縮小が必須である。 本再開発に税金を投入するなど言語道断である。	今回の緩和ルールは、市街地再開発事業とは異なり、区内に定めている建物の高さ制限について、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。突出する建物の高さを抑制する目的は維持しながら、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
119	個 人	説 明 会	建築設計関連の仕事をしている。再開発による建物の高さは、今回の見直しと関係あるか。	今回の緩和ルールは、市街地再開発事業や再開発促進区を定める地区計画は対象外としています。	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
120	個 人	郵 送 等	路線価では道路の北側と南側で同じ評価、同じ相続税となるが、斜線規制のために実際に建物を建てて利用できる状況は異なる。道路の南側の方が北側の土地よりも大きな建物が建てられる。うちは北側にある土地が多く、不公平に感じる。祐天寺駅前通りまちづくりでは、ウォークアブルに対応するためにセットバックをすれば斜線緩和を得られる方向とも聞いた。	祐天寺駅周辺のまちづくりに関するご質問として承ります。祐天寺駅周辺地区では、「祐天寺駅周辺整備計画」（令和3年4月）に基づき、まちの課題や動きに対応して、まちづくりの具体化に向けた検討を、地域の皆様とともに進めています。このうち駅通り（本通り）では、安全で快適に歩くことができるよう、沿道の地権者、商店主の方などとの意見交換やアンケートを実施し、具体的に取り組む内容を検討しています。	7
121	個 人	説 明 会	今回の見直しにより、タワーマンションが建てられるようになってしまわないか。	今回の緩和ルールは、平成20年11月当時の「突出する建物の高さを抑制する目的」を維持しつつ、その後の社会状況の変化等を踏まえて追加するものです。区内に定めている建物の高さ制限について、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。	7
122	個 人	郵 送 等	敷地面積が広い土地を所有している人に有利な気がします	今回の緩和ルールは、平成20年11月当時の「突出する建物の高さを抑制する目的」を維持しつつ、その後の社会状況の変化等を踏まえて追加するものです。敷地面積の大小に関わらず、一定の条件を満たした場合には緩和ルールを活用できます。	7
123	個 人	郵 送 等	タワーマンションはいらない。	今回の緩和ルールは、平成20年11月当時の「突出する建物の高さを抑制する目的」を維持しつつ、その後の社会状況の変化等を踏まえて追加するものです。区内に定めている建物の高さ制限について、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。	7
124	個 人	説 明 会	渋谷駅周辺のような超高層ビルばかりにはしないでほしい。目黒区がそのような街になるのは違和感がある。	今回の緩和ルールは、平成20年11月当時の「突出する建物の高さを抑制する目的」を維持しつつ、その後の社会状況の変化等を踏まえて追加するものです。区内に定めている建物の高さ制限について、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。	7
125	個 人	説 明 会	条件付きの緩和というしくみは良く理解できた。斜線制限との関係から、実際に緩和を活用できる敷地は限られそうな印象を受けた。	今回の緩和ルールは、平成20年11月当時の「突出する建物の高さを抑制する目的」を維持しつつ、その後の社会状況の変化等を踏まえて追加するものです。敷地面積の大小に関わらず、一定の条件を満たした場合には緩和ルールを活用できます。	7
126	個 人	説 明 会	大きな土地があれば今回の緩和を活用できるかもしれないが、小さな土地では活用しにくそうな印象である。	今回の緩和ルールは、平成20年11月当時の「突出する建物の高さを抑制する目的」を維持しつつ、その後の社会状況の変化等を踏まえて追加するものです。敷地面積の大小に関わらず、一定の条件を満たした場合には緩和ルールを活用できます。	7
127	個 人	郵 送 等	斜線規制も緩和してほしい。	今回の緩和ルールは、建物そのものの質の向上に配慮した計画の高さ制限を緩和するものであるため、斜線制限の変更は行いません。	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
128	個	説明会	現在検討している建物は日影規制により大きな形態規制を受ける状況であり、何か緩和される余地がないかと考え出席したのだが、絶対高さ制限のみが見直しの対象だと理解した。	今回の緩和ルールは、建物そのものの質の向上に配慮した計画の高さ制限を緩和するものであるため、日影規制の変更は行いません。	7
129	個	郵送等	目黒駅西口再開発を品川区と共同でご検討頂いていると了解しますが、目黒駅と恵比寿ガーデンプレイス、恵比寿駅を結ぶ三田通りは、将来、白金プラチナ通りのようなブランド通りになる可能性があると考えております。白金プラチナ通りは駅便が悪いですが、三田通は抜群の利便性があります。是非ご検討願いたいと思います。	今回の緩和ルールは、市街地再開発事業とは異なり、区内に定めている建物の高さ制限について、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。	7
130	個	郵送等	高度地区の見直し案に 9 割以上の住民が反対した事例（東京大学の報告書）もあり、容積率の低減や地価の低減が個人の財産を侵害するという意見も出ています。	今回の緩和ルールは、建物そのものの質の向上に配慮した計画の高さ制限を緩和するものであるため、容積率の変更は行いません。	7
131	個	説明会	現在未整備となっている補助 26 号線を将来的に整備する際、沿道の用途地域や高さ制限を変更するような可能性もあるのか。	今回の緩和ルールは、建物そのものの質の向上に配慮した計画の高さ制限を緩和するものであるため、用途地域の変更は行いません。	7
132	個	郵送等	祐天寺駅東側の近商に 4 方囲われた中の第一種住居地域を近隣商業地域とフラットになるよう広げて下さい。	今回の緩和ルールは、建物そのものの質の向上に配慮した計画の高さ制限を緩和するものであるため、用途地域の変更は行いません。	7
133	個	説明会	祐天寺駅東側の、第一種住居地域内に自宅がある。周囲が近隣商業地域に囲まれており、バス通り、駒沢通り、目黒通りなど大きな通りが多いため、自宅周辺も車の通行量や路上駐車が多い。自宅周辺もその周りと同じ近隣商業地域に変更して、17m くらいの建物が建てられるようにしてほしい。	今回の緩和ルールは、建物そのものの質の向上に配慮した計画の高さ制限を緩和するものであるため、用途地域の変更は行いません。	7
134	個	説明会	祐天寺駅から 3～4 分ほどの、近隣商業地域に囲まれた第一種住居地域に 80 年ほど住んでいる。駒沢通りや昭和通り沿道をはじめとした近隣商業地域に囲まれており人通りや車通りが多く、住居系地域にそぐわない状況になっていると思う。自宅周辺の第一種住居地域を周辺と同じ近隣商業地域に変更してほしい。	今回の緩和ルールは、建物そのものの質の向上に配慮した計画の高さ制限を緩和するものであるため、用途地域の変更は行いません。	7
135	個	郵送等	長年の願いである第一種住居地域の近隣商業地域へ編入及び格上げを力強くお願いします。	今回の緩和ルールは、建物そのものの質の向上に配慮した計画の高さ制限を緩和するものであるため、用途地域の変更は行いません。	7
136	個	郵送等	拙宅のはす向かいに洋食レストランが 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い。	今回の緩和ルールは、建物そのものの質の向上に配慮した計画の高さ制限を緩和するものであるため、用途地域の変更は行いません。	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
137	個人	説明会	このようなオープンハウスはよく開催するのか。	今回の高さ制限の見直しの検討にあたり、今回の都市計画の「原案の案」に係る説明会のほか、令和6年6月から7月にも高さ制限の見直しに向けたオープンハウス型説明会を実施しました。また、令和5年4月に改訂した目黒区都市計画マスタープランの検討段階でも、ご参加頂いた同様のオープンハウス型説明会を実施しました。	7
138	個人	説明会	「1.1倍」の緩和というのは、今回初めて示された内容か。	昨年度の説明会等で皆様から頂いた意見等を踏まえた検討結果として、今回お示しした都市計画の「原案の案」で初めて「一定の条件を満たした場合に1.1倍の緩和」という考え方をお示ししました。	7
139	個人	説明会	条件付きで緩和とのことだが、建築主側から何らかの申請をして認定等を受けるような手続きが必要ということか。申請できる期間のようなものが定められ、それ以降は緩和を受けられなくなるのか。リフォームの際に何らかの条件を満たせば、高さ制限の緩和を受けられるようになるということか。	詳細な手続きの流れは今後お示ししますが、基本的には建物の新築（建替え）の際にご活用いただける制度を想定しています。建築確認申請等と同様に、建物を建てる前に認定の申請を頂く必要があります。	7
140	個人	説明会	タワーマンションの立地を誘導するようなものではないことは理解したが、海外から「クールな街」と評価された学芸大学の街並みや、目黒区民センター等、レトロなものをメンテナンスしながら上手く活用する考え方も重要だと思う。建設費が高騰しているそうだが、そうすればコストも安く済むはずである。学芸大学でいうと景観を損ねるような建物や、目黒区民センターでいうと高層建物への建替えなどは望んでいない。	人口減少・超少子高齢社会への突入という我が国全体の動向から、蓄積されてきた都市基盤や住宅ストックの有効活用と更新はまちづくりを検討する上での重要な要請であると認識しており、目黒区都市計画マスタープラン（令和5年4月改定）でもお示ししてきたところです。 頂いたご意見を踏まえ、良質な住宅都市としてのさらなる魅力や付加価値の向上や、安全で安心な暮らしを支える都市機能の向上等のまちづくりの主要課題を総合的に勘案しながら、引き続き、区内のまちづくりを進めてまいります。	7
141	議会	説明会	説明会の周知はどの程度しているか。	説明会の開催については、全戸配布のめぐろ区報（令和7年6月1日号）への掲載のほか、区公式ウェブサイト及びSNS（区公式X、区公式LINE）での発信、都市計画課・各地区サービス事務所・各住区センター・各図書館の窓口のほか各公営掲示板等での案内の掲示、等により周知を行いました。また、都市計画の「原案の案」の説明動画は、区公式YouTubeチャンネルでの公開も行っています。 今後もより一層、区民の皆様これまで以上にわかりやすくまちづくりの情報をお伝えできるよう努めます。	7
142	個人	郵送等	知らない人が多すぎるのでもっと広く区民に知らせるようにして欲しい。	説明会の開催については、全戸配布のめぐろ区報（令和7年6月1日号）への掲載のほか、区公式ウェブサイト及びSNS（区公式X、区公式LINE）での発信、都市計画課・各地区サービス事務所・各住区センター・各図書館の窓口のほか各公営掲示板等での案内の掲示等により周知を行いました。また、都市計画の「原案の案」の説明動画は、区公式YouTubeチャンネルでの公開も行っています。 今後もより一層、区民の皆様これまで以上にわかりやすくまちづくりの情報をお伝えできるよう努めます。	7
143	個人	説明会	今回のように全区的なルールの見直しを行うことは他にあるか。	都市計画マスタープランなど全区的な「方針」の見直しは、計画期間などによって一定の期間ごとに適宜実施しています。一方、建物の建て方等の「ルール」は、	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
				地域のまちづくりの状況に応じて地区ごとに策定や見直しを行うことが多く、今回のように全区的な見直しを行うことは比較的少ないです。	
144	個	説明 人会	戦後に都市計画決定された補助26号線が現在も整備されていないまま、47年経ってしまった。道路整備が具体化すると所有している土地の条件が変わったり、場合によっては持ち続けられなくなる可能性もある。	都市計画道路である補助26号線のうち目黒区内の区間は、完成済や事業中の区間を除くと、目黒通りから平和通りに至る区間が事業未着手（概成）の状況です。現時点では当該区間の事業着手時期は決定しておりません。 なお、都市計画事業としての道路整備によって土地が収容される場合、土地所有者の方へ、一定の基準に基づく補償がなされることとなります。	7
145	個	説明 人会	学芸大学駅周辺の大きな道路の工事は完成したのか。	東京都が施行している補助26号線（目黒中央町）の都市計画道路事業に関するご質問として承ります。当該事業区間ではすでに歩行者空間として解放されている部分があるものの、都市計画道路事業の期間としては令和8年3月31日までと予定されています。	7
146	個	説明 人会	目黒川沿いにある高い建物は、高度地区の制限下でも建築できるのか。	特定の建物に関するご質問として承ります。当該建物は、区が現在の高度地区による絶対高さ制限を定めた平成20（2008）年11月以前に計画されたものです。	7
147	個	説明 人会	敷地が複数の異なる高度地区にまたがる場合はどうなるのか。	敷地内のそれぞれの部分で、それぞれの高度地区に基づく高さ制限のルールが適用されることとなります。	7
148	個	説明 人会	今日は月光町会の一員として参加した。自宅周辺でいうと、建物の高さよりも、敷地が分割されグチャグチャになってしまっていることの方が気になっている。旗竿状敷地を借地して自宅を建てている。過去に増築したのだがこれ以上床面積を増やすことも難しく、自分の息子も自宅を相続する希望がなく建替えを考えにくく、いずれ所有者に土地を返すことになると思う。武蔵小山が今後さらに便利になっていけば、息子も気が変わるかもしれないのだが。	目黒区では、敷地の細分化を防止し、防災性の向上や良好な住環境の保全などを目的として、新たに土地を分割して建物を建てる際には、敷地面積の最低限度を第一種低層住居専用地域では平成16年6月から、月光町会を含むその他の用途地域では平成21年3月から定めています。 今回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ことを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の実現を目指します。	7
149	個	説明 人会	自宅や職場の付近は浸水想定区域が多く、浸水対策が課題である。数年前の大雨でも、近隣にある半地下の店舗が水没してしまい、結局廃業してしまった。今回の見直しの対象範囲ではない第一種低層住居専用地域でも同様の問題を抱えている。下水道工事のような対策は長い時間が掛かるため、例えば建物の床面を高くする等、地域の浸水リスクを良く理解して建物側で対策することが非常に重要と考える。	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ております。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見直しの対象として検討を進めています。	7
150	個	説明 人会	第一種低層地域に住んでいる。見直しの対象範囲外なのだが、どのように見直されるのか気になって参加した。	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ております。その他の中	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
				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見直しの対象として検討を進めています。	
151	個 人	郵 送 等	住宅地において重要なのは日影規制になります。商業地においても道路が南側で対象の裏が1低専の場合逆日影の関係で4階建もたない場合もあります。 1低専の場合も3階建で南側道路の場合、容積率消化ができない場合が多々あります。	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ております。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見直しの対象として検討を進めています。	7
152	個 人	郵 送 等	高さ制限の緩和は、目黒区の特徴である「低中層住宅地」としての地域性を薄めることにつながると懸念されています。	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ております。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見直しの対象として検討を進めています。	7
153	個 人	説 明 会	今回の見直しの件以上に、目黒区民センターの建替え検討が中止になったのは、街づくりとして影響が大きい。周辺住民にとっては、災害時の避難先にも影響する。	目黒区民センターについては、適切な見直しを行うため、現在の公募条件での事業実施を中止し、工事費等が高騰する時勢を捉えた持続可能な施設サービスのあり方、機能融合や複合化・多機能化、縮充の推進による区民サービスの向上、区有施設の有効活用の更なる推進を重視し、令和7年度から8年度に実施予定である「目黒区区有施設見直し方針」及び「目黒区区有施設見直し計画」の改定検討作業と並行して、目黒区民センターの方向性を整理したうえで、令和9年度以降の具体化を目指します。	7
154	個 人	説 明 会	目黒区民センターの建替えについては、現在どのように検討されているか。目黒区民センターは新築当時は格好良かったのだが、現在は汚れや錆び等が目立っている。小規模でも改修してもらえると良い。	目黒区民センターについては、適切な見直しを行うため、現在の公募条件での事業実施を中止し、工事費等が高騰する時勢を捉えた持続可能な施設サービスのあり方、機能融合や複合化・多機能化、縮充の推進による区民サービスの向上、区有施設の有効活用の更なる推進を重視し、令和7年度から8年度に実施予定である「目黒区区有施設見直し方針」及び「目黒区区有施設見直し計画」の改定検討作業と並行して、目黒区民センターの方向性を整理したうえで、令和9年度以降の具体化を目指します。 既存の公共施設については、安全上、環境衛生上及び快適性等を法令に基づき適宜確認しています。また、施設を適正に維持保全するための計画的な修繕工事を行っています。	7
155	個 人	説 明 会	目黒区民センターの建替えについて、事業が見直されたとのことではあるが、70年間もの定期借地で民間に貸し出すなどというのはめっちゃくちゃだと思う。空き家になったらどうするつもりだったのか。ただ、現在の施設が古くなっていることは問題なので、せめて改修はしてもらいたい。	目黒区民センターについては、適切な見直しを行うため、現在の公募条件での事業実施を中止し、工事費等が高騰する時勢を捉えた持続可能な施設サービスのあり方、機能融合や複合化・多機能化、縮充の推進による区民サービスの向上、区有施設の有効活用の更なる推進を重視し、令和7年度から8年度に実施予定である「目黒区区有施設見直し方針」及び「目黒区区有施設見直し計画」の改定検討作業と並	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
				行して、目黒区民センターの方向性を整理したうえで、令和 9 年度以降の具体化を目指します。 既存の公共施設については、安全上、環境衛生上及び快適性等を法令に基づき適宜確認しています。また、施設を適正に維持保全するための計画的な修繕工事を行っています。	
156	個 人	郵 送 等	目黒区民センター 一帯の再開発のコンサルタントに入っていた PwC コンサルタント(PricewaterhouseCoopers)に既に 4 億円支払済みとのこと。この 4 億円、まさか区民からの税金で充当しようとしているなら言語道断である。 愚策に走った目黒区長、目黒区職員によって弁済されるべきである。	目黒区民センターについては、適切な見直しを行うため、現在の公募条件での事業実施を中止し、工事費等が高騰する時勢を捉えた持続可能な施設サービスのあり方、機能融合や複合化・多機能化、縮充の推進による区民サービスの向上、区有施設の有効活用の更なる推進を重視し、令和 7 年度から 8 年度に実施予定である「目黒区有施設見直し方針」及び「目黒区有施設見直し計画」の改定検討作業と並行して、目黒区民センターの方向性を整理したうえで、令和 9 年度以降の具体化を目指します。	7
157	個 人	説 明 会	祐天寺駅周辺の、20m 第 3 種高度地区の土地と、20m 第 2 種高度地区の土地を所有している。東西方向に伸びる道路の北側と南側では建物の高さ等にかかる制約が大きく異なるのに、土地にかかる税率が同じなのは不公平だと感じる。制約が大きい北側の土地についても、より有効活用できるようになると良い。	祐天寺駅周辺のまちづくりに関するご質問として承ります。祐天寺駅周辺地区では、「祐天寺駅周辺整備計画」（令和 3 年 4 月）に基づき、まちの課題や動きに対応して、まちづくりの具体化に向けた検討を、地域の皆様とともに進めています。このうち駅通り（本通り）では、安全で快適に歩くことができるよう、沿道の地権者、商店主の方などとの意見交換やアンケートを実施し、具体的に取り組む内容を検討しています。	7
158	個 人	説 明 会	祐天寺駅周辺で、何か街づくりを検討しているのか。どのような内容か。	祐天寺駅周辺のまちづくりに関するご質問として承ります。祐天寺駅周辺地区では、「祐天寺駅周辺整備計画」（令和 3 年 4 月）に基づき、まちの課題や動きに対応して、まちづくりの具体化に向けた検討を、地域の皆様とともに進めています。このうち駅通り（本通り）では、安全で快適に歩くことができるよう、沿道の地権者、商店主の方などとの意見交換やアンケートを実施し、具体的に取り組む内容を検討しています。	7
159	個 人	説 明 会	祐天寺駅周辺の駒沢通り付近に自宅がある。周辺で検討されているまちづくりについて、土地・建物それぞれの所有者で意見が異なる状況。現在検討されているバス通り沿道の建物 1 階部分のセットバックも、小規模な土地では難しいと思っている。	祐天寺駅周辺のまちづくりに関するご質問として承ります。祐天寺駅周辺地区では、「祐天寺駅周辺整備計画」（令和 3 年 4 月）に基づき、まちの課題や動きに対応して、まちづくりの具体化に向けた検討を、地域の皆様とともに進めています。このうち駅通り（本通り）では、安全で快適に歩くことができるよう、沿道の地権者、商店主の方などとの意見交換やアンケートを実施し、具体的に取り組む内容を検討しています。 ご質問の内容は、上記の検討の中で、まちづくりの方策の一例として挙げられたものと承知しています。	7
160	個 人	説 明 会	斜線制限のしくみは理解した。所有地の周辺（祐天寺駅周辺）で、斜線制限を緩和するようなことを検討していると聞いたが、どういうことか。	祐天寺駅周辺のまちづくりに関するご質問として承ります。祐天寺駅周辺地区では、「祐天寺駅周辺整備計画」（令和 3 年 4 月）に基づき、まちの課題や動きに対応して、まちづくりの具体化に向けた検討を、地域の皆様とともに進めています。このうち駅通り（本通り）では、安全で快適に歩くことができるよう、沿道の地権	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
				者、商店主の方などとの意見交換やアンケートを実施し、具体的に取り組む内容を検討しています。 ご質問の内容は、上記の検討の中で、まちづくりの方策の一例として挙げられたものと承知しています。	
161	個 人	説 明 会	今回の説明会とは別件だと理解しているが、路面の照り返し等により夏が非常に暑いと感じる。どこもかしこもアスファルト舗装を用いるようなことはせず、緑を残し、木陰のある街にしてほしい。目黒区には、何かそういった先鋭的な街づくりを期待している。	緑化の推進や保全に関して、「目黒区みどりの条例」に基づき、敷地面積 200 平方メートル以上の敷地における建築物の新築等について、あらかじめ緑化についての計画書の提出及びその履行を義務付け、積極的な緑化を進めています。また、敷地面積や建築行為の有無にかかわらず、一定基準の樹木等を伐採する予定がある場合には、同条例に基づく保全協議を義務付けており、当該樹木等の保全について協力を求めています。今回の見直し検討は建物の高さ制限に関するものですが、緑化の推進など既存の取り組みと併せて総合的に市街地環境形成に取り組んでまいります。	7
162	個 人	説 明 会	近年、建物の耐火性に基づき建蔽率が緩和されるようになったため、敷地内の緑が減ってしまうことは課題だと思う。区としてどのように考えるか。	緑化の推進や保全に関して、「目黒区みどりの条例」に基づき、敷地面積 200 平方メートル以上の敷地における建築物の新築等について、あらかじめ緑化についての計画書の提出及びその履行を義務付け、積極的な緑化を進めています。また、敷地面積や建築行為の有無にかかわらず、一定基準の樹木等を伐採する予定がある場合には、同条例に基づく保全協議を義務付けており、当該樹木等の保全について協力を求めています。今回の見直し検討は建物の高さ制限に関するものですが、緑化の推進など既存の取り組みと併せて総合的に市街地環境形成に取り組んでまいります。	7
163	個 人	説 明 会	昨年度の説明会にも参加したが、その後どうだったか。	令和 6 年 6 月から 7 月に開催した説明会や 8 月に実施したアンケート調査では、高さ制限の見直しに至る背景である社会的動向等について一定の共感を頂いた一方、市街地環境への影響を心配し、「社会的動向を十分に反映できる程度の“程良い” くらいの緩和を望む」旨のご意見といったご意見もいただきました。 これらのご意見を踏まえ、今回お示しした都市計画の「原案の案」のとおり、「一定の条件を満たした場合に 1.1 倍の緩和」とする考え方をお示ししました。	7
164	個 人	郵 送 等	低層住宅だけ高さ制限の維持は不公平な気がする。	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ております。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見直しの対象として検討を進めています。	7
165	個 人	郵 送 等	目黒区内で都市計画法上一番多い住宅地は 1 低専のエリアです。例えば建蔽率 50%/容積率 100%/高さの限度は 10m です。 10%緩和しても 11m です。建蔽率 50%を使用して 2 階建て同じ面積で建てれば 100%の容積率です。これで高さ制限を変える意味があり	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ております。その他の中	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
			ますか？隣地との絡みを考えると北側斜線制限で1mを増やしても小さい敷地では意味がないし、今敷地分割が行われ分譲されるケースが多いのでそのような敷地が大半を占めると思いますが、強いて変える必要があるのでしょうか？容積率や容積率低減係数・日影規制の変更とともに建物高さを変更するならばボリュームのある建物を建築することができるかもしれませんが・・・	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見直しの対象として検討を進めています。	
166	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ております。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見直しの対象として検討を進めています。	7
167	個 人	説 明 会	難しい内容なので、説明パネルをもっと分かりやすくしてほしい。	頂いたご意見を踏まえ、より分かりやすくお伝えできるよう、説明方法や資料構成を検討してまいります。	7
168	個 人	説 明 会	動画の説明スピードが早かった。もう少し長くなっても良いので、ゆっくり説明してもらった方が分かりやすい。	頂いたご意見を踏まえ、より分かりやすくお伝えできるよう、説明方法や資料構成を検討してまいります。	7
169	個 人	郵 送 等	ビデオの説明が早すぎる。	頂いたご意見を踏まえ、より分かりやすくお伝えできるよう、説明方法や資料構成を検討してまいります。	7
170	個 人	郵 送 等	目黒区の地図に駅や路線を入れて頂くとよりわかりやすいです。	頂いたご意見を踏まえ、より分かりやすくお伝えできるよう、説明方法や資料構成を検討してまいります。	7
171	個 人	説 明 会	見直し対象範囲の地図が分かりにくいので、駅の位置などを示してほしい。	頂いたご意見を踏まえ、より分かりやすくお伝えできるよう、説明方法や資料構成を検討してまいります。	7
172	個 人	説 明 会	説明資料にあるVRは、もっと様々な角度から提示してもらえるといいかもしれない。	頂いたご意見を踏まえ、より分かりやすくお伝えできるよう、説明方法や資料構成を検討してまいります。	7