



目黒区総合庁舎

「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

良好な住環境の実現に向けて 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を作成しました

19年11月にめぐろ区報（臨時号）などでお知らせした「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」に対し、区民の皆さんから131件ものご意見・ご要望を頂きました。お寄せいただいたご意見などを踏まえ、「二次素案」を作成しましたので、主な内容をお知らせします。

今後は、二次素案をもとに説明会を開催し、区民の皆さんからのご意見等を頂きながら、案の作成など、都市計画の変更手続きを進めていきます。なお、建築物の絶対高さ制限は11月ごろ、敷地面積の最低限度は21年3月ごろの都市計画決定を予定しています。

問 都市計画課都市計画係（☎5722-9726）

都市計画変更を必要とする背景と目的

近年の建築基準法等による規制緩和により、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ます。また、敷地については、区内各地域で小規模開発などによる敷地の細分化が進んでおり、防災上の視点や良好な住環境を保全していくうえで課題となっています。

こうした課題に対し、現状の街並みの保全や良好な住環境の維持を目的に、建築物の高さと敷地面積の最低限度に関する都市計画の見直しを進めています。

二次素案の概要

1. 建築物の絶対高さ制限・敷地面積の最低限度の規制値は、一次素案のとおりとしました。

2. 次の項目を一次素案から変更しました。

① 恵比寿ガーデンプレイスの区域を規制対象区域から除外（2・3面参照）

恵比寿ガーデンプレイスの区域は、都市再開発方針の再開発促進地区で街づくりの核として位置づけられ、市街地再開発事業区域に準ずる区域と考えられることから、建築物の高さ・敷地面積の規制対象区域から除くこととしました。

② 絶対高さ制限の大規模敷地における緩和係数の見直し（4面参照）

緩和対象となる敷地面積を、商業地域とそれ以外とに明確に区分したうえで、商業地域における緩和係数を最大1.5倍までとしました。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、高倍率の緩和による周辺環境や景観に与える影響、一次素案に対するご意見などを総合的に判断しました。

3. 絶対高さ制限について、次の建築物の取り扱いを明確にしました。

① 既存の建築物の適用除外（4面参照）

絶対高さ制限を超える既存の建築物のうち、制限を超えて建て替えが出来るものの要件を明確にしました。

② 大規模敷地における建築物の特例（4面参照）

大規模敷地における建築物については、周辺の市街地環境に一定の配慮がされていると認められたものは、絶対高さの制限が緩和されます。その要件を明確にしました。

4. 絶対高さ制限は、一次素案の公表から施行までの期間として1年間を確保します。

絶対高さ制限については、早期に行なうべきというものと、マンションの建て替えも含め建築計画中の区民の皆さんや事業者のかたから周知期間をとるべきとのご意見があることから、一次素案の公表（19年11月9日）から施行までの期間として、少なくとも1年間は確保します。

◎一次素案に寄せられたご意見と区の考え方の一部を紹介します

ご意見などの詳細は、総合庁舎本館6階都市計画課、地区サービス事務所で配布するほか、区のホームページでもご覧になれます。

【ご意見】 幹線道路沿道や駅周辺の絶対高さ制限をもっと厳しくすべきだ。

【ご意見】 原則値より低い駅周辺の絶対高さ制限を原則値に戻して欲しい。

規制値は、指定されている用途地域と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。市街地状況と都市基盤の整備状況の再評価などを行いました。規制値の変更は必要ないと判断しました。

なお、地区計画などにより高さ制限を別途定めた場合は、その制限を高度地区の制限とみなします。

【ご意見】 絶対高さ制限の大規模敷地における特例の緩和係数を小さくしたり、対象敷地面積規模を大きくしたりするなど、緩和の条件をもっと厳しくすべきだ。

大規模敷地では、高層化に伴う周辺環境への影響を敷地の中で軽減できるため、土地の有効利用などの観点から、一定の配慮事項を定めて絶対高さ制限を緩和する措置を設けています。

ご意見等を踏まえて再検討した結果、商業地域では、比較的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の規制値が高くなっており、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などから、緩和係数を見直しました（4面参照）。

なお、対象敷地面積は、活発な商業活動への対応や、大規模施設の分布状況などから、変更しないこととしました。

【ご意見】 絶対高さ制限を超える既存の建物について、現状の高さまで建て替えを認めるという規定は必要ない。

【ご意見】 マンションの建て替えを検討しているが、既存の高さまで建て替えるということなので安心した。

今回の絶対高さ制限は、区全域を対象として、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。

【ご意見】 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、地価が下がるのではないかと。

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さまざま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。住宅地においては、住環境の良し悪しが評価に影響しますが、今回の規制によって、一定程度の良好な住環境が確保されることとなります。

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。

二次素案の説明会

説明会にご参加いただき、ご意見をお聴かせください。

地区	日時	会場
南部	6/10 (火) 19:00 から	向原住区センター (目黒本町5-22-11)
西部	6/11 (水) 19:00 から	緑が丘文化会館 (緑が丘2-14-23)
北部	6/13 (金) 19:00 から	東山社会教育館 (東山3-24-2)
全区	6/14 (土) 14:00 から	総合庁舎本館 2階大会議室
東部	6/16 (月) 19:00 から	総合庁舎本館 2階大会議室
中央	6/20 (金) 19:00 から	中央町社会教育館 (中央町2-4-18)

- 説明会は1時間半程度を予定しています -

※参加希望者は当日会場へ。お車での来場はご遠慮ください