

# 建築物の絶対高さ制限・敷地面積の最低限度制限の概要

## 【建築物の絶対高さ制限】

### ○指定の目的

- ・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していきます。
- ・都市計画マスタープランに定める生活創造軸沿道や生活拠点などでは、都市機能に配慮しながら、道路などの整備状況に応じた現状の街並みと調和を図っていきます。

### ○指定対象地域

- ・第一種低層住居専用地域および市街地再開発事業区域を除く区内全域を対象とします。

### ○指定方針(表-3)

- ・現状の街並みにふさわしくない突出した建物を制限し、秩序ある街並みの形成に主眼を置いて規制値を定めます。
- ・現在指定されている高度地区による北側からの斜線型制限に加えて絶対高さ制限を定めます。また、すでに絶対高さ制限が定められている地域についても規制値の見直しを行います。
- ・一般的な建て方で、都市計画で指定されている容積率(指定容積率)を利用できる高さとしします。
- ・低中層市街地が形成されている地域は、商業系・工業系の用途地域も含め、現在の街並みにふさわしい5階建て程度の高さ(17m)を規制値とします。
- ・幹線道路沿道・駅周辺の商業地域の一部については、現況の建物の建てられ方や、道路などの整備状況を踏まえ、現状の市街地の姿を基本とした規制値とします。

### ○特例について

#### ■既存建築物の適用除外

- ・現在の建物(建築工事が完了しているものに限ります)については、一定の条件(既存の高さ以下、同一の用途・規模など)を満たせば、建て替え時に現状の高さまで建てることができます。

#### ■地区計画等を定めた区域内の特例

- ・地区計画等で建築物の高さの最高限度を定めている場合は、今回の制限にかかわらず、地区計画等により定められた高さを適用します。

#### ■その他

- ・公益上または土地利用上やむを得ない建物などは、許可により絶対高さ制限の適用を除外できることとします。

表-3 規制値の設定

指定容積率	高度地区		
	真北方向からの斜線の種類		
150%	第1種	絶対高さ制限 17m	
200%	第1種	17m	
	第2種	17m	
300%	第2種	原則	20m
		目黒通り沿道(商業地域以外) 環7沿道(南側)	30m
	第3種	原則	20m
		環7沿道(北側、中央部)	30m
400%	第3種	原則:住居系用途地域(山手通り沿道)	30m
		原則:商業系用途地域(目黒通り沿道)	40m
		学芸大学駅周辺	30m
	無指定	原則:住居系用途地域	30m
		原則:商業系用途地域	40m
		西小山駅周辺 自由が丘駅周辺	30m
500%	無指定	50m	
600%	無指定	原則	50m
		自由が丘駅周辺	40m
700%	無指定	60m	

### ■大規模敷地における特例

- ・大規模敷地における建物については、周辺の市街地環境の向上に貢献するもの(敷地形状、接道条件、緑化状況、外壁の後退などに関する別途基準に適合するものに限る)を対象に、敷地面積に応じた制限の緩和措置を設けます(表-4)。
- ※建築基準法に基づく総合設計制度による許可対象の建物についても、絶対高さ制限を適用するものとします。

表-4 大規模敷地における特例

絶対高さ制限(H)	緩和される高さ・敷地規模		
	H×1.2	H×1.5	H×2.0
17m・20m・30m(住居系用途地域)	2,000㎡以上	5,000㎡以上	10,000㎡以上
30m(商業系用途地域)・40m・50m・60m	1,000㎡以上	3,000㎡以上	5,000㎡以上

◎指定された絶対高さ規制値に **●** で示した数値を乗じた値を規制値とします。

## 【敷地面積の最低限度】

### ○指定の目的

- ・敷地面積の最低限度を定めることにより、目標とする居住水準を維持しつつ、敷地の細分化に伴う市街地環境の悪化に対し一定の歯止めをかけ、良好な住環境を保全・形成していくことを目的とします。

### ○指定対象地域

- ・防火地域が指定されている商業地域・近隣商業地域、第一種低層住居専用地域(16年に指定済み)を除く区内全域を対象とします。

### ○指定方針(表-5)

- ・都市計画で指定されている建ぺい率(指定建ぺい率)に応じ、国の住生活基本計画などで示されている居住水準の維持を目指した規制値とします。
- ・制限の指定により規制値に満たなくなる敷地、分割を制限される敷地に配慮した規制値とします。

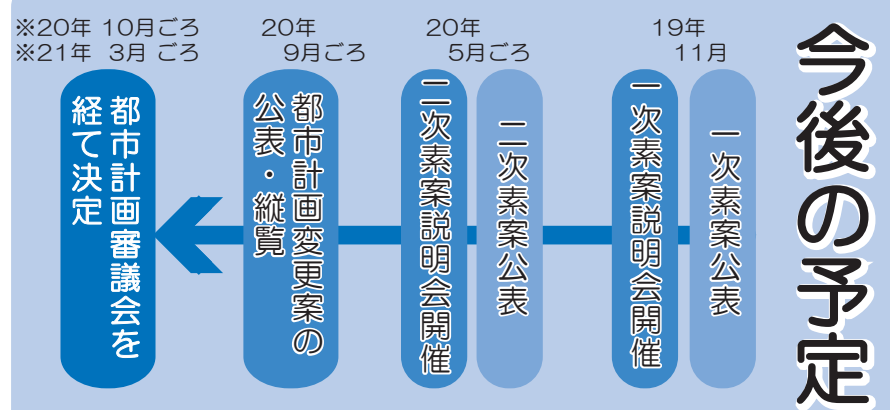
表-5 規制値の設定

指定建ぺい率	敷地面積の最低限度
60% ※	60㎡
80%	55㎡

※第一種低層住居専用地域を除く

### ○適用除外について

- ・この規制は、新たに敷地を分割する場合に適用されるものであり、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ることができます。



※「建築物の絶対高さ制限」(目黒区決定)は、20年10月ごろの決定を予定しています。  
「敷地面積の最低限度」(東京都決定)は、21年3月ごろの決定を予定しています。

## ご意見をお寄せください

「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ご意見・ご要望をお寄せください。ご意見・ご要望は個人、団体を問いません。

◆記入要領 書式は問いませんが、ご意見と住所、氏名または団体名(ふりがな)、電話を記入してください。

◆送付期限 12月10日(月)《必着》

◆送付方法・送付先 郵送・ファクス・Eメールで、都市計画課 都市計画係へ  
(☎5722-9726 ☎5722-9338  
✉r-tosikei03@city.meguro.tokyo.jp)