



建築物の絶対高さ制限・敷地面積の最低限度の 都市計画変更を決定しました

19年から、良好な住環境の実現に向けた取り組みとして『めぐろ住環境プロジェクト』を推進してきました。その一つである都市計画制限の見直しを、区民の皆さんや目黒区都市計画審議会などからのご意見等を踏まえながら進めてきました。このたび、すでにお知らせした「建築物の絶対高さ制限」(20年11月28日区決定・施行)に加え、「敷地面積の最低限度」についても、3月6日に都が都市計画変更を決定・施行しましたので、併せて概要をお知らせします。

問 都市計画課都市計画係 (☎ 5722-9726)

敷地面積の最低限度とは

新たに土地を分割して建物を建てる場合の、敷地面積の最低限度を都市計画で定めるものです。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図ることを目的としています。

(例) 敷地面積の最低限度を 60 m²に指定した地域の場合

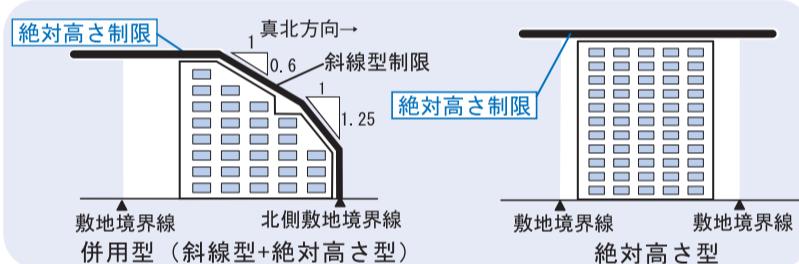


これまでの経緯

19年 見直し開始のお知らせ (7/5区報など)
一次素案の公表 (11/9区報臨時号など)・説明会
20年 二次素案の公表 (5/30区報臨時号など)・説明会
「建築物の絶対高さ制限」の都市計画変更 (案)の公表・縦覧
目黒区都市計画審議会で審議 (建築物の絶対高さ制限)
「建築物の絶対高さ制限」の都市計画変更の決定・施行 (11/28)
「敷地面積の最低限度」の都市計画変更 (案)の公表・縦覧
21年 東京都都市計画審議会で審議 (敷地面積の最低限度)
「敷地面積の最低限度」の都市計画変更の決定・施行 (3/6)

建築物の絶対高さ制限とは (4面参照)

建築物の高さの最高限度を都市計画で定めるものです。北側敷地に対する日照確保などのため斜線型制限の指定と併せて、建築物の高さの上限を定め、地域にふさわしい街並みと、良好な住環境の保全・形成を目的としています。



敷地面積の最低限度の概要

●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

区内全域を対象とします。ただし、次の区域を除きます。

- ・商業地域
- ・防火地域が指定されている近隣商業地域
- ・恵比寿ガーデンプレイスの区域
- ・第一種低層住居専用地域 (16年に70m²・80m²に指定済み)

●指定方針 (下表)

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。また、制限の指定により規制値に満たなくなる敷地と、分割を制限される敷地に配慮した規制値とします。

表 敷地面積の最低限度の規制値

指定建ぺい率	規制値
50%	第一種低層住居専用地域 80m ² ※
60%	第一種低層住居専用地域 (上記以外の住居系、工業系用途地域) 70m ² ※ 60m ²
80%	近隣商業地域 (防火地域を除く) 商業地域 55m ²

※16年6月24日に定められています

適用の除外

次のような場合は、指定された敷地面積の最低限度に満たない敷地であっても建築は可能です。

●公共施設整備に伴い制限を満たさなくなる敷地

建築物の敷地として使われており、道路(※)・河川・公園などの公共施設整備のために土地を提供することにより、敷地面積の最低限度を満たさなくなる敷地については、建築は可能です。
(※建築基準法第42条第2項道路の後退部分は除く)

●施行日の時点ですでに制限を満たしていない敷地

建築物の敷地として使われており、今回の都市計画変更を決定した3月6日時点 (第一種低層住居専用地域は、16年6月24日時点) で、すでに敷地面積の最低限度を満たしていない敷地については、建築は可能です。

特 例 (緩和)

次のような場合は、許可を受けることにより、制限が緩和されます。

●敷地の周囲に広い空地などを有する場合

敷地の周囲に広い公園、広場、道路などの空地を有する建築物であって、市街地の環境を害するおそれがないと判断されるもの。

●用途上または構造上やむを得ない場合

町内会用の倉庫など、用途上または構造上やむを得ないと判断されるもの。