

5 用途地域等の一括変更と同時 に検討する課題

用途地域等の一括変更と同時に検討する課題

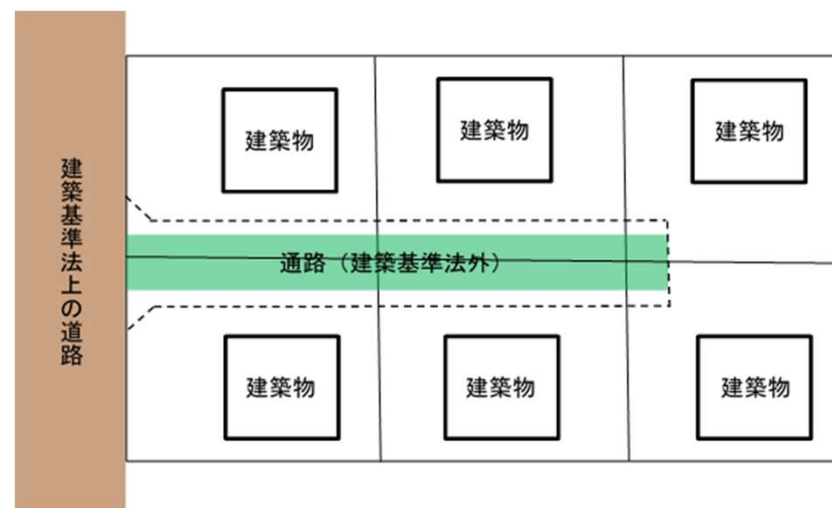
(1) 敷地面積の最低限度（用途地域）

ア 背景

建築基準法（以下、「法」という）上の無接道地のうち、4 m未満で法上の道路の位置付けのない通路に接している敷地については、通路を将来4 mに拡幅する旨の協定を所有者間で結び、敷地の一部を道路として整備することを条件に法第43条第2項第2号の許可を受け建築が可能となっています。三鷹市では、無接道地解消のため、協定通路は法第42条第1項第5号に基づく位置指定道路を目指すこととしてきました。しかし、敷地の一部を協定通路や位置指定道路にしようとする際、敷地面積が減少し、都市計画の最低限度の指定を下回るため、協定通路や位置指定道路の関係権利者の同意が得られないというケースが発生しています。

イ 目的

無接道地の解消については、共同建替えや連坦建築物設計制度（建築基準法第86条第2項）などの手法がありますが、建替えの時期など地権者の合意が困難で活用が進んでいません。そこで、三鷹市内の無接道地の解消を促進するため、法第43条第2項第2号の許可や都市計画の敷地面積の最低限度の運用の見直しを検討します。なお、この場合においても引続き様々な手法の活用も検討し、無接道地の解消に努めて参ります。



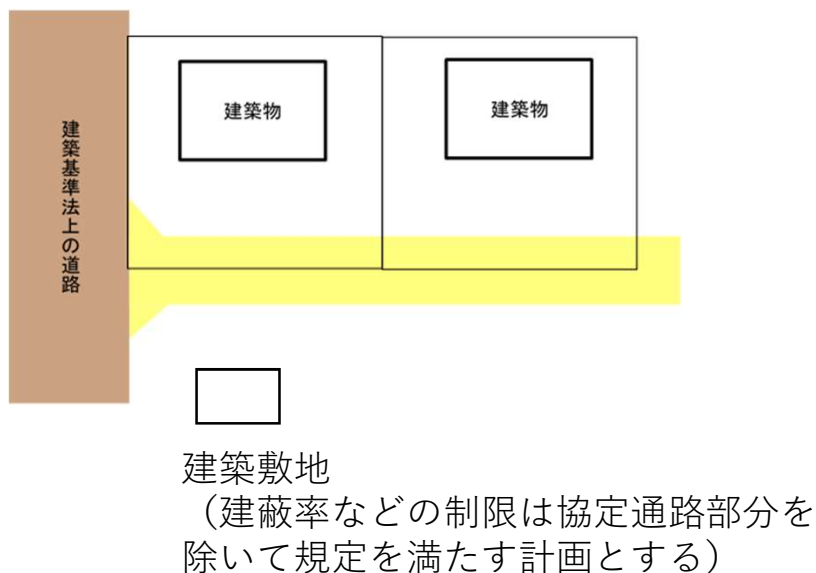
用途地域等の一括変更と同時に検討する課題

(1) 敷地面積の最低限度（用途地域）

ウ 対応案

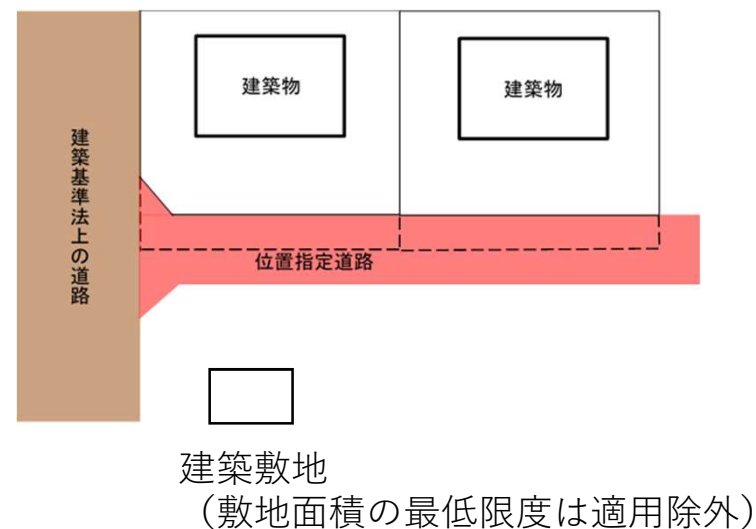
① 協定通路

法上、土地は道路か敷地に分類される。協定通路については法上の道路ではないため、許可や建築確認の運用の中で、そのまま敷地に含むことにより敷地面積の減少が生じないものとして特定行政庁で取扱う。



② 位置指定道路

協定通路に接した敷地がすべて道路整備を完了し、協定通路を位置指定道路とする場合で、空地（道路）が確保され、かつ良好な住環境の維持・保全や防災性の向上などの目的が達成される場合には、用途地域で定めている敷地面積の最低限度は適用除外とすることを検討する。



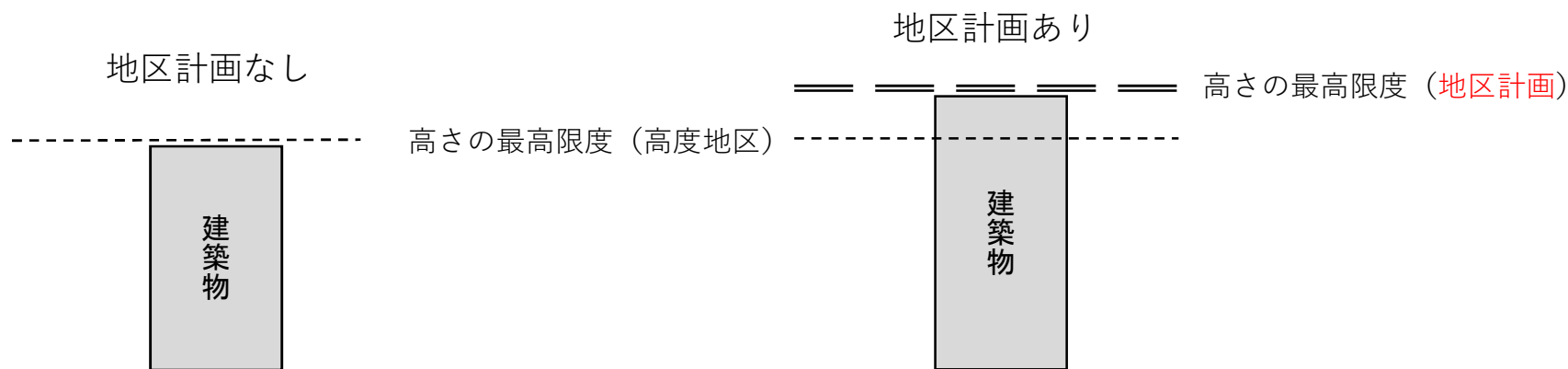
用途地域等の一括変更と同時に検討する課題 (2) 建築物の高さの最高限度（高度地区）

ア 背景

平成16年に都市計画で建築物の高さの最高限度を導入したことにより、都市計画一団地の住宅施設を廃止し地区計画に移行したものやマンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく要除却認定を受けたもので建替え時に容積率の特例許可を受けるものなど、制度を適切に運用していくにあたり、高さの最高限度が支障となっております。

イ 対応案

地域の特性に応じた土地利用をより誘導していく観点から、地区計画に高さの最高限度を定めることにより、高度地区の高さの最高限度に読み替えて適用します。



用途地域等の一括変更と同時に検討する課題

(2) 建築物の高さの最高限度（高度地区）

ウ 具体案

高度地区の計画書に地区計画の内容を追加する

1 制限の緩和

この規定の適用の緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。ただし、第2号の規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度が定められている場合において、その高さを算定する時に限る。

- (1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- (2) 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。

2 一定の複数建築物に対する制限の特例

一団地内に2以上の構えをなす建築物を総合的設計によって建築する場合又は一定の一団の土地の区域内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として総合的見地からした設計によって当該区域内に建築する場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項又は第2項（第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により同一敷地内にあるものとみなされるこれらの建築物は、この規定を適用する場合においては、同一敷地内にあるものとみなす。

3 既存不適格建築物等に対する適用の除外

この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。

4 地区計画等の区域の特例

都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項に規定する地区計画等により建築物の高さの最高限度を定めた区域内においては、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による高さの最高限度と読み替えて適用する。

5 許可による特例

次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定は適用しない。この場合においては、特定行政庁は、第2号又は第3号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。

- (1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの
- (2) 25m第1種高度地区、25m第2種高度地区、25m第3種高度地区、25m高度地区、35m第3種高度地区及び35m高度地区に該当しない地区において、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める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もの
- (3) その他公益上やむを得ないと認め、周囲の状況等により環境上支障がないと認め、又は土地利用上やむを得ないと認められる建築物