

5 用途地域等の一括変更と同時 に検討する課題

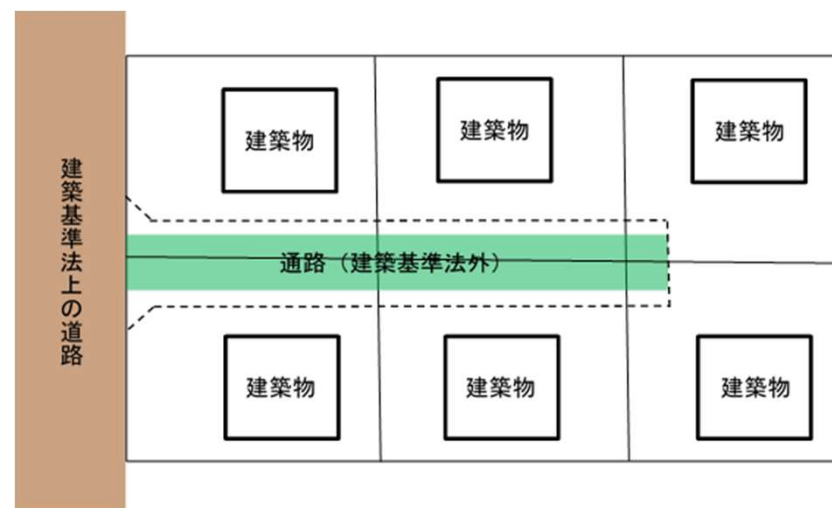
用途地域等の一括変更と同時に検討する課題 (1) 敷地面積の最低限度（用途地域）

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。



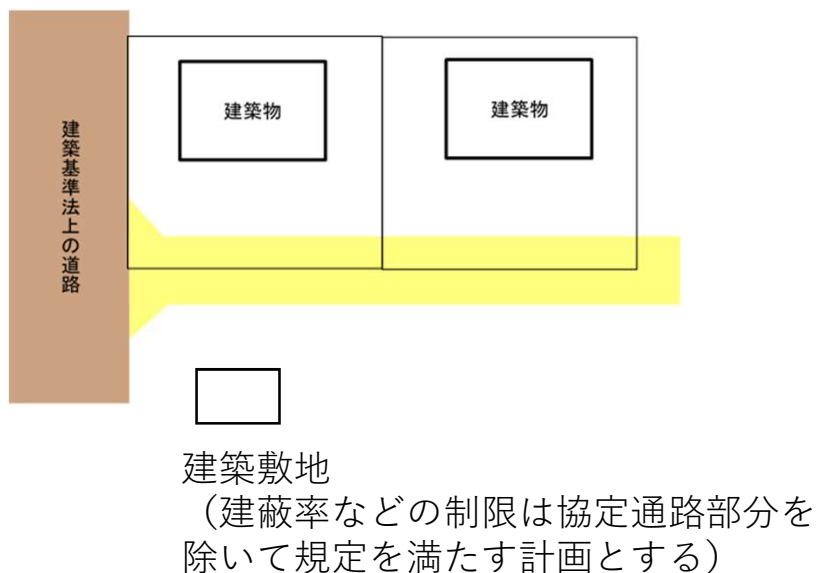
用途地域等の一括変更と同時に検討する課題

(1) 敷地面積の最低限度（用途地域）

ウ 対応案

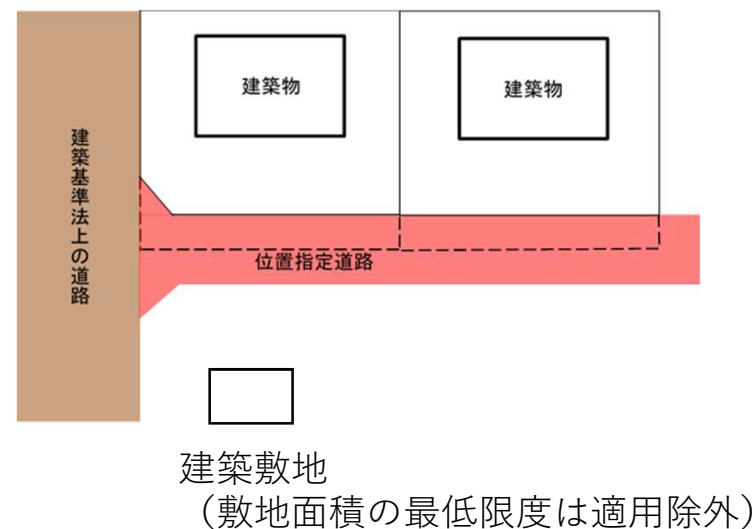
① 協定通路

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

(1) 敷地面積の最低限度（用途地域）

エ 具体案

用途地域計画書の適用の除外に追記する。

適用の除外

次のいずれかに該当する土地については、建築物の敷地面積の最低限度（以下「最低敷地面積」という。）の定めは、適用しない。

1 次の各号のいずれかに掲げる公共公益施設等の整備（以下「公共公益施設等の整備」という。）が行われる際、現に建築物の敷地として使用されている土地で最低敷地面積の定め適合するもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低敷地面積の定め適合する土地で、公共公益施設等の整備と併せて、当該公共公益施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用し、又は当該公共公益施設等の用に供する土地を除き分割される各々を一の敷地として使用するもの

(1) 道路法（昭和27年法律第180号）又は都市計画法（昭和43年法律第100号）による道路。ただし、都市計画法第29条の規定による許可を受けた開発行為に係るものを除く。

(2) 河川、水路その他公共公益施設

(3) 都市公園法（昭和31年法律第79号）による都市公園

(4) 地区計画等による定められた施設

(5) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第5号による道路。ただし、最低敷地面積が定められた際現に建築物が立ち並んでいる道に限る。

2 最低敷地面積が定められ、又は変更された際、現に建築物の敷地として使用されている土地で最低敷地面積の定め適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低敷地面積の定め適合しないこととなる土地で、公共公益施設等の整備と併せて、当該公共公益施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用し、又は当該公共公益施設等の用に供する土地を除き分割される各々を一の敷地として使用するもの（最低敷地面積が変更された際、従前の制限に違反していた建築物の敷地若しくは所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該制限に違反することとなったもの又は最低敷地面積の定め適合するに至った建築物の敷地若しくは所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低敷地面積の定め適合するに至ったものを除く。）

3 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第98条第1項の規定による仮換地の指定、同法第103条第1項の規定による換地処分その他法令によるこれらに準じた処分等を受けた土地（当該処分等があった際、現に建築物の敷地として使用されていた従前の土地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができた従前の土地と照応するものに限る。ただし、最低敷地面積の制限に違反していたものを除く。）で、その全部を一の敷地として使用するもの

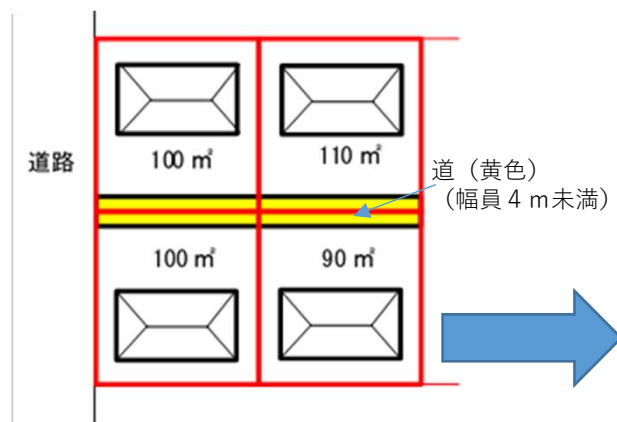
用途地域等の一括変更と同時に検討する課題 (1) 敷地面積の最低限度（用途地域）

オ 建築可否の対象例

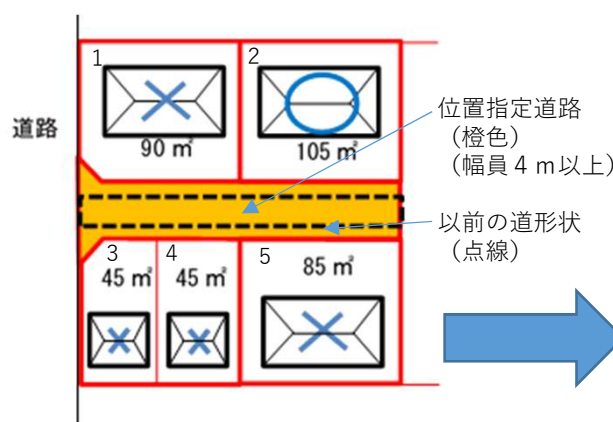
例 最低敷地面積が**100㎡**に定められた際（平成16年6月24日）に建築物が立ち並んでいる道（幅員4m未満）があり、その道を基準として位置指定道路（幅員4m以上）に指定した場合

※三鷹市において最低敷地面積は100㎡（平成16年6月24日）及び90㎡（平成20年6月20日）を指定している。

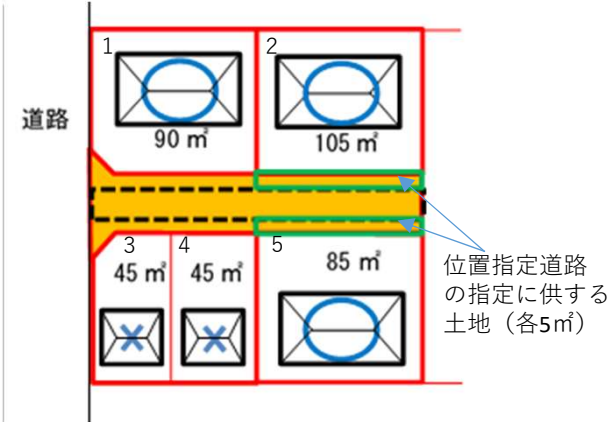
最低敷地面積100㎡指定時の土地利用状況



施行前（現在）



施行後



道を基準に位置指定道路に指定すると最低敷地面積を下回る建築敷地面積となる場合（1及び5）及び位置指定道路の指定に供しない土地を最低敷地面積の指定日以降に分割し建築敷地面積（各45㎡）が最低敷地面積を下回る場合（3及び4）は全て**建築不可**を示している例図

道を基準に位置指定道路の指定に供する土地のみによって建築敷地面積が減少し最低敷地面積を下回る場合（1及び5）は**建築可能**とする例図

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）

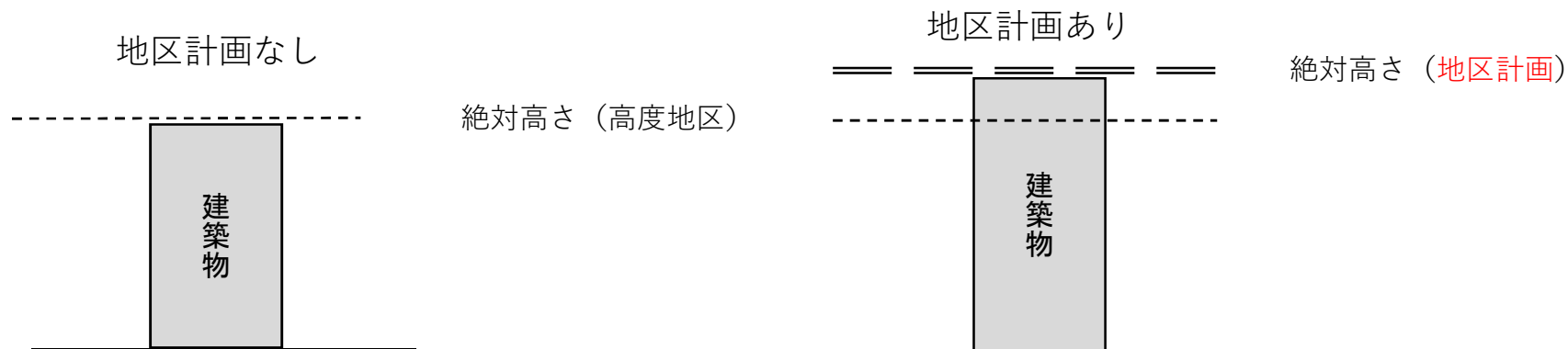
ア 背景

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「絶対高さ」を定めた場合は、高度地区の「絶対高さ」の適用を除外します。

※「絶対高さ」とは建築物の地盤面からの高さを示す。
※建築物の高さの最高限度には「絶対高さ」及び「斜線型高さ制限」の2種類含まれる。



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）

ウ 具体案

高度地区計画書の適用の除外に追加する。

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 適用の除外

- (1) 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。
- (2) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項第一号に規定する地区計画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建築する建築物については、絶対高さに関する規定は適用しない。

3 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地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。

4 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。）が許可したのものについては、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