

自由が丘の建築行為などの動向 ～街並み形成指針の届出から見る

1 住宅地の建ぺい率緩和の影響

- ・ 2019年6月～ 法改正により準防火地域内に準耐火建築で建てる場合の建ぺい率が10%緩和された。
- ・ 自由が丘は住宅地も準防火地域内であり、防火的に一定の性能をもつハウスメーカーの住宅などでも10%加算できる。角地では従来通りさらに10%加算される。
- ・ 10%分で、150㎡くらいの宅地でも一階に、一部屋分か、ガレージ分が増えると考えてよい。
- ・ 庭やオープンな駐車スペースが減り、ガレージをビルトインした建て方も増える。無理に3階建てにしたり地下を使ったりしなくても建てやすくなった。
- ・ 住宅地の一戸建てはこの緩和を用いたものが増えている。
- ・ 街並みとしては、建ぺい率50%のところは、これまでの60%だったところの環境並みになる。60%のところは70%となるので商業地域等の建て込んだ環境に近くなり、庭はほとんどとることができない。

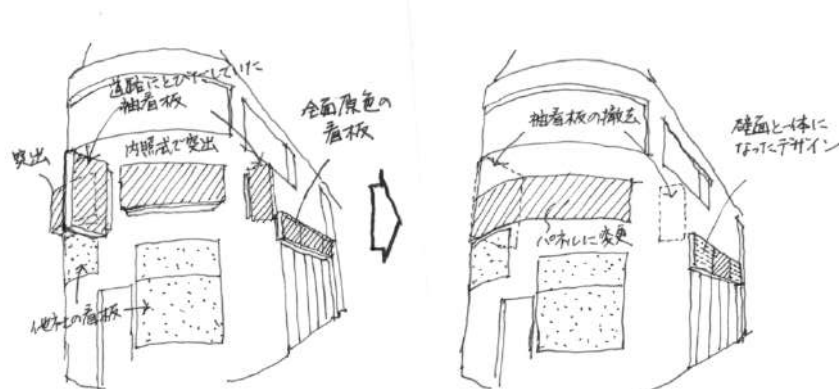
2 共同住宅、長屋の建設

- ・ 一戸建ての建て替えで、自宅と賃貸住戸を併設する建て方のものがある。なかには宅地分割して、賃貸棟と自宅棟を二棟で建てるものもある。
- ・ 路地状敷地、袋路先敷地といった接道に制約がある敷地では、長屋建てによる賃貸住宅が建てられている。大規模なものは2019年の都条例改正で建てにくくなったが、小規模な敷地に目一杯詰め込むようなプランのものは依然、建てられている。
- ・ 新たな動きとしては、シェアハウス（共用スペースをもつ共同住宅、寄宿舎）の計画がある。

3 広告物の改修など

- ・ 区の指導によるものと思うが、広告物条例の届出や、道路上にはりだしていながら占用許可を得ていなかったものを、改修する届けがいくつもあった。
- ・ 駅前のデジタルサイネージの計画は中止となった。

調整事例



住宅地の動きと課題

(法規の緩和や区の施策との関係)

宅地分割と緑の減少

低層住専地域への

商業にじみだしの対応

地下室・からぼりを

もつ建築の近隣配慮

路地状敷地などへの

重層長屋建築問題

子育て世代が住める

住宅の供給

敷地いっぱい建てる

建物での緑化の工夫

1988 区 中高層建築物等紛争予防条例

1991 区 みどりの条例

(樹木伐採のときの届出と保全協議)

200 m²以上敷地等で緑化計画協議)

1994 住宅地下室の延床 1/3 容積率不算入

1997 共同住宅の共用部面積不算入

2000 有効採光の緩和 住宅の地下居室可

2003 天空率 (斜線制限の性能規定化、道路斜線緩和が可能に)

2008 区 高度地区に絶対高さ制限導入

(一低住専は元から 10m、中高層住専は 17m)

2008 区 斜面地建築物の制限に関する条例

2008 区 住環境条例

(大規模建築、ワンルーム、商業施設に条件)

2009 区 敷地規模の最低限度導入

(一低住専では 70, 80 m²)

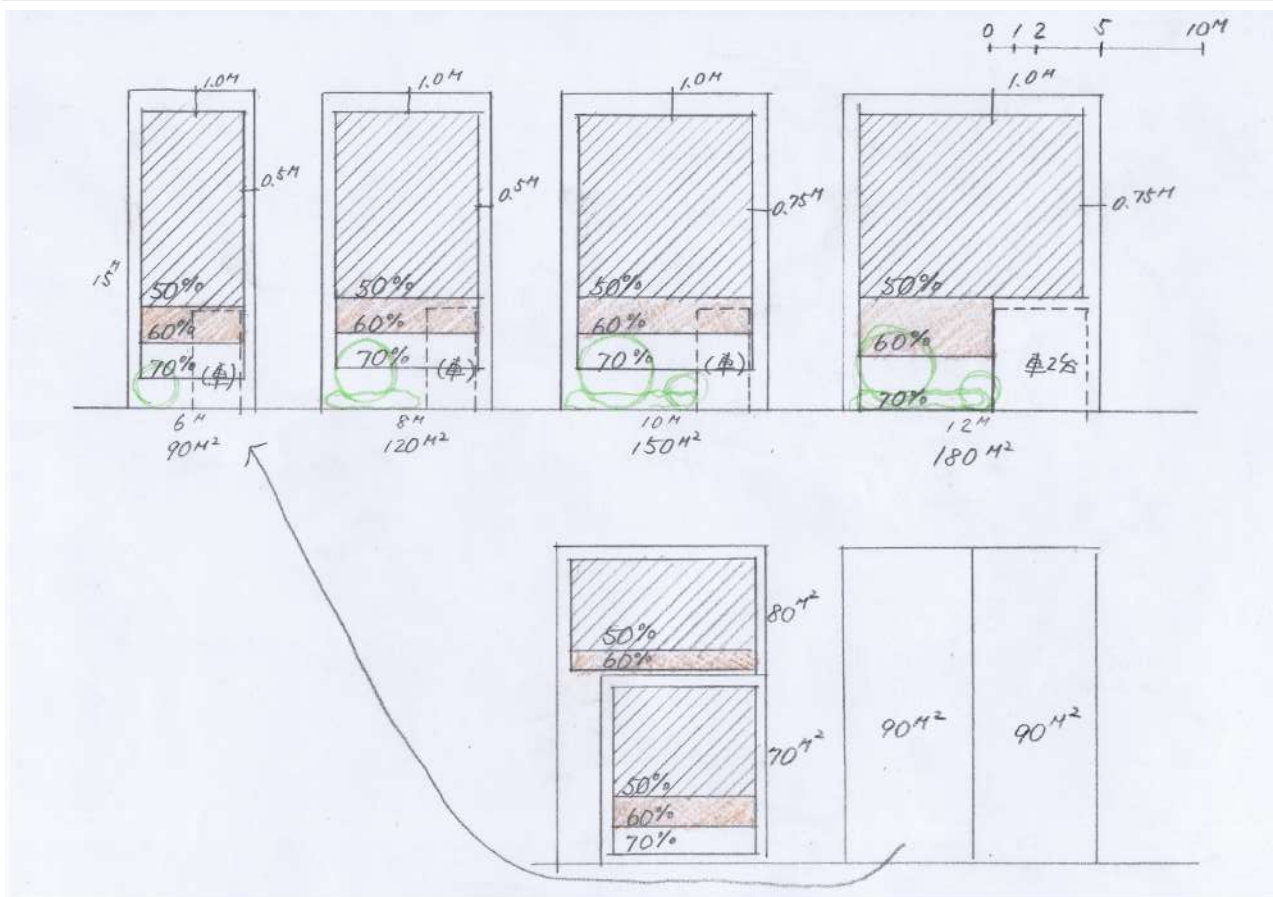
2019 都 大規模長屋に係る建築基準改正

(重層長屋、路地状敷地での長屋等の制限)

2019 準防火地域の建ぺい率 10%緩和

宅地規模と住宅・庭の占める面積のイメージ

容積率/建ぺい率	最小敷地規模	準耐火建築物とした場合	角地の場合	準耐火かつ角地
100/50	80m ²	建ぺい率60%	60%	70%
150/60	70m ²	建ぺい率70%	70%	80%



自由が丘地区街並み形成指針届出 2020年度(2020年4月~2021年3月)

	用途	構造 階数	用途地域	敷地 面積	備考 →準防火地域建ぺい率緩和
20-01	重層長屋(20戸) メゾネットを重ねた	RC3/1	一低専	503 m ²	路地状(幅4m)敷地 住環境条例適用外
20-02	一戸建て	木3	一低専	95 m ²	建ぺい率60→70 宅地3分割
20-03	店舗ビル	S3	近商	476 m ²	
20-04	デジタルサイネージ広告		商業		中止
20-05	店舗・事務所ビル	RC5/1	商業	270 m ²	西北地区(従来ルール)
20-06	店舗ビル改装(用途変更)	RC3/1	商業	568 m ²	一階部分の用途変更
20-07	店舗・共同住宅(12戸)	S・木3	近商	590 m ²	角地 建ぺい率81 シェアハウス
20-08	店舗ビル	S3	近商	50 m ²	睦坂
20-09	店舗ビル	RC3	近商	57 m ²	角地
20-10	一戸建て(二世帯)	木2	一低専	218 m ²	
20-11	予備校ビル→塾・保育所	RC5	近商	267 m ²	用途変更・改装
20-12	店舗ビル	S3	商業	38 m ²	
20-13	一戸建て	木2	一低専	148 m ²	建ぺい率50→60
20-14	一戸建て	木 RC2/1	一低専	89 m ²	建ぺい率50→56
20-15	一戸建て	木2	一低専	87 m ²	建ぺい率60→70
20-16	重層長屋(5戸・自宅含む)	RC3	一低専	415 m ²	既存の緑一部保全
20-17	一戸建て	木2	一低専	104 m ²	袋路先 収納2.5階建て 建ぺい率60→62
20-18	共同住宅(14戸、店舗1)	RC3/1	一中高	303 m ²	角地、建ぺい率70→75
20-19	長屋(住宅、寄宿舍)	木 RC2/2	一低専	290 m ²	角地 シェアハウス 既存の緑一部保全
20-20	一戸建て	木3	一低専	167 m ²	建ぺい率50→60
20-21	一戸建て	木2	一低専	380 m ²	
20-22	店舗1階改装	RC	商業		サンセットエリア
20-23	一戸建て	木2	一低専	130 m ²	袋路先、宅地分割
20-24	一戸建て	木 RC2/1	一低専	96 m ²	建ぺい率60→67
20-25	一戸建て	木 RC2/1	一低専	89 m ²	建ぺい率50→56
20-26	広告物改装		商業		突出撤去、壁面新設
20-27	一戸建て	木 2/1	一低専	140 m ²	建ぺい率60→66
20-28	一戸建て	S2	一低専	143 m ²	角地 建ぺい率62
20-29	一戸建て	木2	一低専・ 一中高	148 m ²	
20-30	共同住宅(4戸賃貸)	木2	一低専	108 m ²	建ぺい率50→58

自由が丘地区街並み形成指針届出 2021年度(2021年4月~6月)

	用途	構造 階数	用途地域	敷地 面積	備考 →準防火地域建ぺい率緩和
21-01	一戸建て	S2	一低専	130 m ²	建ぺい率 60→68
21-02	重層長屋 (4戸賃貸) 重層長屋 (2戸自宅)	木2 木3	一低専	150 m ² 220 m ²	敷地を分割し二棟で建てる 角地
21-03	共同住宅 (5戸・自宅含む)	木2	一低専	175 m ²	擁壁、角地 (建ぺい率 70)
21-04	共同住宅 (事務所1 賃貸13戸)	RC4	住居・ 一低専	428 m ²	既存の緑、立木を一部保全、 目黒通ぞい
21-05	一戸建て	木3	一低専	107 m ²	建ぺい率 60→62
21-06	一戸建て	木2	一低専	80 m ²	建ぺい率 50→60 20-30 と分割されたペア敷地
21-07	広告物新設		商業		袖看板、窓面広告、南口
21-08	広告物改装		商業		突出看板 (協議打ち切り 工事延期)
21-09	店舗1階改装	RC5	近商		看板、窓面改修、睦坂
21-10	店舗2階改装	S2	商業		壁面改修、サンセット
21-11	重層長屋 (2戸)	木2	一低専	136 m ²	袋路先
21-12	一戸建て	木3	一低専	160 m ²	角地 建ぺい率 60→70
21-13	重層長屋 (賃貸8戸) 1.5階ワンルームを重ねた	木2	一中高	173 m ²	袋路先建ぺい率 60→65
21-14	重層長屋 (2戸)	S2	一低専	102 m ²	角地 (建ぺい率 70)
21-15	一戸建て	S, RC2/1	一低専	329 m ²	擁壁、地下車庫
21-16	広告物改装		商業		駅ホームに面する
21-17	共同住宅 (4戸・自宅含む)	S, RC2/1	一低専	432 m ²	建ぺい率 50→60 斜面道路側3階、地下住戸有
21-18	一戸建て (建売)	木3	一低専	40 m ²	狭小既存宅地

・構造 木:木造、S:鉄骨造、RC:鉄筋コンクリート造

・階数 2/1は 地上2階地下1階