３．絶対高さ制限における緩和規定の検討

既存不適格建築物の建替え、地区計画等の区域内における建築物、大規模敷地を有する建築物の特例等について、基本的に次に掲げる事項について、検討を行って行くこととします。

図-5 特例についての基本的考え方

特例の適用(案)の検討

特例１:既存不適格建築物の建替えの特例の検討

基本的な考え方
・絶対高さ制限の高さを超える既存の建築物(告示日に建築工事が完了しているものに限る)は、以下のすべてに該当するときは、絶対高さ制限を**適用除外又は一定の緩和**をする。
-新しい建築物の敷地面積は既存の建築物の敷地面積を下回らない。
-新しい建築物の高さは既存の建築物の高さ以下である。
(あるいは)
-新しい建築物の絶対高さ制限を超える部分は既存の建築物の形状及び規模と同程度である。

→ 条件に合致する場合の取り扱いの検討
⇒適用除外とする　⇒緩和規定の検討(1ランク高い絶対高さの適用等)

特例２: 地区計画等の区域内の適用の除外の検討

基本的な考え方
・都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 12 条の4第1項の規定による地区計画等(以下「地区計画等」という。)又は景観法(平成 16 年法律第 110 号)第 61 条第1項に規定する景観地区(以下「景観地区」という。)により建築物の高さの最高限度を定める区域内の建築物で、当該地区計画等に適合しているものについては、当該建築物に係る絶対高さ制限においてその高さを算定するときに限り、この規定は適用しない。なお、告示の日に既に定められた地区計画等により建築物の高さの最高限度を定めている区域内においても、同様とする。

→ 上記内容での精査検討

特例３: 大規模敷地の特例の検討

基本的な考え方
・**一定規模**以上の規模を有する敷地において建築する際、次のすべてに該当すると区長が認定したときは、一定の「緩和する絶対高さ制限値」の範囲内で絶対高さを算定することができる。
-建築物の外壁または柱の外面から、隣地境界線および道路境界線までの水平距離を**一定以上**確保すること。
-周辺環境に対して一定の配慮が図られていること。

→ 大規模敷地の検討結果を基に適用する敷地の規模ランクと緩和する高さの制限値を検討
⇒3,000 ㎡や 5,000 ㎡といった値の検討　⇒緩和規定の検討(1ランク高い絶対高さの適用等)

特例４: 総合設計制度等による特例の検討

基本的な考え方
・建築基準法第 59 条の2の許可を受けた建築物(絶対高さ制限を超えるものに限る。)については、**一定の**基準の範囲内で当該建築物に係る絶対高さ制限を超えることができる。

→ 総合設計の内容(敷地面積や住宅部分の面積比率等)に基づく緩和規定の検討
⇒住宅割合での高さの限度の緩和検討　⇒敷地面積規模による高さの限度の緩和検討

特例５: 区長等の許可による特例の検討

基本的な考え方
・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、又は土地利用上支障がないと認められる建築物(絶対高さ制限を超えない建築物は除く。)で区長が許可したものについては、当該建築物に係る絶対高さ制限においてその高さを算定するときに限り、この規定は適用しない。この場合において、区長又は特定行政庁は、あらかじめ、建築審査会の同意を得るものとする。

→ 現行の方針での特定行政庁に関する記述への追加を検討