

## 他区の高度地区指定における制限の緩和等について

表-1 各区における特例の指定状況

	特例1 既存不適格 の建替え	特例2 地区計画等	特例3 大規模敷地	特例4 総合設計 制度	特例5 公益上・土地利用上やむを得ない	
					区長の許可	特定行政庁の許可
4 新宿区	○	○	○		○	○
5 文京区*	○	○	○	○	○	○
7 墨田区	○	○	○		○	○
10 目黒区	○	○	○		○	○
13 渋谷区	○	○	○	○	○	○
20 練馬区	○	○			○	○
22 葛飾区*	○	○		○	○	○

\*: 検討中 ○: 例示した事例

### 特例1 既存不適格建築物の建替え

#### 事例：新宿区の場合（新しい建築物に対する一定条件の基での適用除外）

- ・敷地面積は既存の建築物の敷地面積を下回らない。
- ・高さは既存の建築物の高さ以下である。
- ・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。

#### 事例：墨田区の場合（共同住宅とそれ以外の建築物用途に区分して適用除外または緩和する）

緩和：認定による特例の要件（主な用途が共同住宅以外の場合）

- ▲ 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こと。
- ▲ 新しい建築物の絶対高さ制限を超える部分の形状、規模が、既存の建築物と同程度であること。

表-2 緩和する絶対高さの制限値

高度地区の種類	緩和する絶対高さの制限値
17m高度地区または17m第三種高度地区	22m
22m高度地区または22m第三種高度地区	28m
28m高度地区または28m第三種高度地区	36m
35m高度地区	45m

適用除外：許可による特例の要件（主な用途が共同住宅の場合）

- ▲ 建替え後の建築物の主な用途が共同住宅であること。
- ▲ 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こと。
- ▲ 新しい建築物の絶対高さ制限を超える部分の形状、規模が、既存の建築物と同程度であること。
- ▲ 新しい建築物の高さが、既存の建築物の高さを超えないこと。
- ▲ 周辺環境に対して一定の配慮が図られていること。

### 特例2 地区計画等の特例

#### 事例：練馬区の場合

地区計画等で定められた絶対高さを読み替えて適用

#### 事例：文京区の場合

地区計画等で指定された絶対高さに適合するものについては、適用しない

### 特例3 大規模敷地の特例

#### 事例：新宿区の場合（一定の基準に基づき敷地規模に応じて絶対高さの限度を高く誘導）

表-3 誘導する高さの限度の範囲

敷地面積	高さの限度の範囲
1,000㎡以上3,000㎡未満（※）	絶対高さ制限の『1.5倍』に相当する高さ
3,000㎡以上5,000㎡未満	絶対高さ制限の『2倍』に相当する高さ
5,000㎡以上	絶対高さ制限の『3倍』に相当する高さ

※近隣商業地域又は商業地域の部分の面積が1,000㎡以上の敷地に限ります。

#### 事例：渋谷区の場合（一定の基準に基づき最高限度の引き上げと壁面後退）

表-4 ・敷地面積が3,000㎡以上の建築物について下記のような特例を設ける。

敷地面積	建築物の高さの最高限度に乗ずる値	壁面後退距離（要件）
3,000㎡以上	1.3倍	3m以上
5,000㎡以上	1.5倍	5m以上

・なお、本特例を活用する場合、緑化、建ぺい率等の要件を満たさなければならない。

#### 事例：目黒区の場合（商業地域の内外に区分して、絶対高さの制限を引き上げる）

- ・一定の規模を有した敷地において、周辺環境に対し一定の配慮が図られているものと区長が認めたものについては、次の表1及び表2に掲げる基準の範囲内で、当該建築物に係る絶対高さ制限を算定することができる。この場合において、区長は、周辺環境に対し一定の配慮が図られていると認めるときは、あらかじめ目黒区建築審査会の意見を聴くものとする。

表-5（商業地域内にある建築物の絶対高さ制限の範囲）

対象敷地面積	絶対高さ制限の範囲
1,000㎡以上3,000㎡未満	絶対高さ制限の1.2倍に相当する高さ
3,000㎡以上	絶対高さ制限の1.5倍に相当する高さ

表-6（商業地域外にある建築物の絶対高さ制限の範囲）

対象敷地面積(*)	絶対高さ制限の範囲(*)
2,000㎡以上5,000㎡未満	絶対高さ制限の1.2倍に相当する高さ
5,000㎡以上10,000㎡未満	絶対高さ制限の1.5倍に相当する高さ
10,000㎡以上	絶対高さ制限の2.0倍に相当する高さ

商業地域内にある部分を含み第一種低層住居専用地域内にある部分を除く敷地の部分

**事例：墨田区の場合**（一定の基準に基づき敷地規模に応じて絶対高さの限度を高く誘導）

- ・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こと。ただし、都市計画事業等の施行により、敷地面積に変更があった場合はこの限りではありません。
- ・新しい建築物の絶対高さ制限を超える部分の形状および規模が、既存の建築物と同程度であること。

表-7 緩和する絶対高さの制限値

高度地区の種類	緩和する絶対高さの制限値
17m高度地区または17m第3種高度地区	22m
22m高度地区または22m第3種高度地区	28m
28m高度地区または28m第3種高度地区	36m
35m高度地区	45m

**特例5 公益上・土地利用上やむを得ない施設の特例**（区長の許可、特定行政庁の許可）

**事例：新宿区の場合**

【区長の許可】

公益上やむを得ないと認められる建築物などが適用除外

【特定行政庁の許可】

次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁が許可したのものについては、この規定は適用しない。あらかじめ「建築審査会」の同意を得る。

- (1) 都市計画として決定した一団の住宅施設に係わる建築物で土地利用上適当と認められ物
- (2) 建築基準法施行令第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物
- (3) その他公益上若しくは土地利用上やむを得ないと認められ、又は周囲の状況等により環境上支障が無いと認められる建築物

**特例4 総合設計制度の特例**

**事例：渋谷区の場合**（住宅部分の床面積割合により建築物の高さの最高限度の1.5倍）

**事例：文京区の場合**（敷地面積により絶対高さの制限を引き上げる）

表-8 建築物の絶対高さ制限の範囲

対象敷地面積	絶対高さ制限の範囲
1,000㎡以上、2,000㎡未満	絶対高さ制限の1.1倍まで
2,000㎡以上、3,000㎡未満	絶対高さ制限の1.3倍まで
3,000㎡以上	絶対高さ制限の1.5倍まで

35m高度地区及び45m高度地区における建築物については適用しない。

**事例：練馬区の場合**

【区長の許可】

次の各号の一に該当する建築物で区長が許可したのものについては、この規定は適用しない。あらかじめ都市計画審議会の意見を聴くものとする。

- (1) 既存不適格建築物のうち建替えを行う建築物で、周辺環境への配慮がされているもの
- (2) 一定の規模を有した敷地において、練馬区まちづくり条例の規定を遵守して建築される建築物（高さの最高限度の緩和の上限を1.5倍として緩和）
- (3) 勾配屋根を有する建築物の屋根の部分で、景観上の配慮がされており、環境上支障がないもの（高さの最高限度に2mを加えた高さを緩和の上限）
- (4) 公益上やむを得ないもの 周囲の状況等により環境上支障がなく、かつ、練馬区らしい街並みの実現を阻害せず、土地利用上やむを得ないもの

【特定行政庁の許可】

次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁が許可したものあらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。

- (1) 建築基準法施行令第136条に定める敷地内空地およ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
- (2) その他公益上やむを得ないと認め、または周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物