

## 建築物の絶対高さ制限の概要

### ●指定の目的

区の大半を占める低中層住宅地にふさわしい街並みを保全し、地域の生活環境を確保します。また、都市計画マスタープランに定める生活創造軸沿道や生活拠点などでは、都市機能に配慮しながら、道路などの整備状況に応じた現状の街並みとの調和を図ります。

### ●指定対象地域

市街地再開発事業区域と恵比寿ガーデンプレイスの区域を除く区内全域を対象に指定します。ただし、すでに用途地域の中で建物の高さが10mまたは12mに制限されている第一種低層住居専用地域を除きます。

### ●指定方針(右表)

- ・現状の街並みにふさわしくない突出した建物を制限し、秩序ある街並みの形成に主眼を置いた規制値とします。
- ・現在指定されている高度地区による北側からの斜線型制限に加えて絶対高さ制限を定めます。また、すでに絶対高さ制限が定められている地域についても規制値を見直します。
- ・一般的な建て方で、都市計画で指定されている容積率(指定容積率)を利用できる規制値とします。
- ・低中層市街地が形成されている地域は、住居系用途地域だけでなく、商業系・工業系の用途地域も含め、現在の街並みにふさわしい5階建て程度の高さ(17m)を規制値とします。

- ・幹線道路沿道や駅周辺の商業地域の一部については、現況の建物の建てられ方や、道路などの整備状況を踏まえ、現状の市街地の姿を基本とした規制値とします。

表 絶対高さ制限の規制値

指定容積率	高度地区		
	真北方向からの斜線の種類	規制値	
150%	1種(第一種低層住居専用地域を除く)	17m	
200%	1~3種	17m	
300%	2種	目黒通り沿道(商業地域以外) 環7沿道(南側) (上記以外の地区)	30m 20m
	3種	環7沿道(北側、中央部) (上記以外の地区)	30m 20m
400%	3種	山手通り沿道(第二種住居地域) 学芸大学駅周辺 目黒通り沿道(商業地域)	30m 40m
	無指定	学芸大学駅周辺、西小山駅周辺、 自由が丘駅周辺、山手通り・ 旧山手通りの一部 (上記以外の地区)	30m 40m
500%	無指定		50m
600%	無指定	自由が丘駅周辺	40m
		(上記以外の地区)	50m
700%	無指定		60m

## 大規模敷地における特例

### ●敷地面積と緩和される高さの限度

大規模敷地に建つ建築物のうち、「周辺環境に対し一定の配慮が図られている」と区長が認めたものについては、**下表**の基準の範囲内で、絶対高さ制限を緩和します。

建築基準法に基づく総合設計制度による許可対象の建築物についても、絶対高さ制限が適用されるため、この規定に定める高さを限度とします。

#### 《敷地面積条件と緩和される高さの限度》

絶対高さ制限(H)	敷地面積・緩和される高さの限度		
	H×1.2	H×1.5	H×2.0
商業地域以外 (H=17m、20m、30m)	2,000㎡以上	5,000㎡以上	10,000㎡以上
商業地域 (H=30m、40m、50m、60m)	1,000㎡以上	3,000㎡以上	—

※ 指定された絶対高さ規制値に **●** で示した緩和係数を乗じた値を高さを限度とする

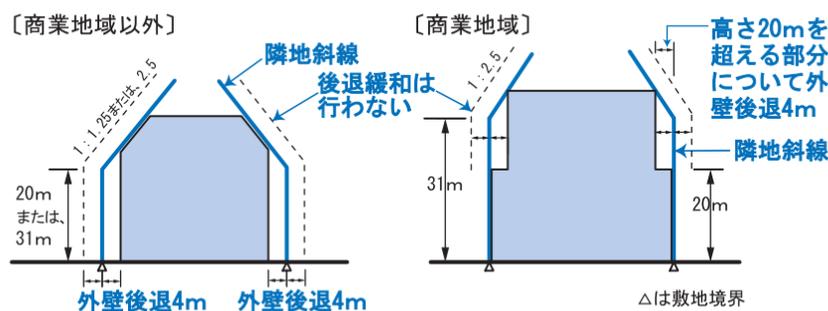
※ 商業地域で絶対高さ制限の緩和を受けるためには、商業地域にある部分の敷地面積のみで面積条件を満たすこととする

### ●緩和を受けるための基準

「周辺環境に対し一定の配慮が図られている」と認められるためには、以下の条件をすべて満たす必要があります。

- ◎敷地形態 整形であること
- ◎道路 6m以上の道路に、当該敷地境界線の長さの合計の1/6以上が接していること
- ◎外壁後退 すべての敷地境界から外壁後退距離は4mとすること。ただし、商業地域に係る建築物の部分は、高さ20mを超える部分についてのみ外壁後退距離を4mとすること
- ◎斜線制限 天空率を使用しないこと。また、隣地斜線について後退緩和を使用しないこと

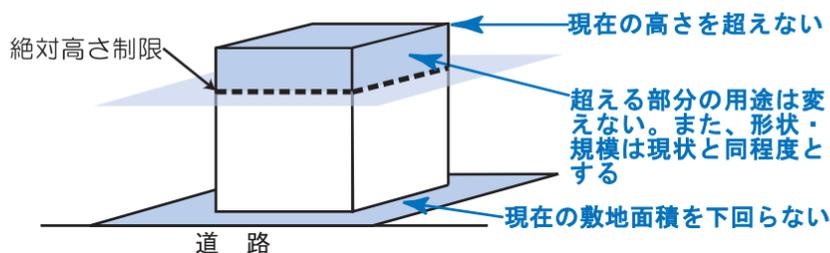
#### ◇外壁後退と隣地斜線の基準



## 既存の建築物の適用除外

絶対高さ制限を超える既存の建築物で、次のすべての条件を満たす建て替えを行う場合には、絶対高さ制限の適用を除外します。

- ◎建て替え後の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
- ◎建て替え後の建築物の高さは、既存の建築物の高さを超えないこと
- ◎建て替え後の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状・規模は、既存の建築物の部分の形状・規模と同程度であること
- ◎既存の建築物の絶対高さ制限を超える部分の用途が、現行の用途制限に適合し、かつ、建て替え後の建築物の当該部分の用途を変えないこと



## 地区計画などを定めた区域内的の建築物の特例

地区計画などにより建築物の絶対高さを定めた区域内では、地区計画などで定めた絶対高さ制限を高度地区による絶対高さ制限とみなすこととします。

(例) 絶対高さ制限が30mの地区で、地区計画などにより建築物の絶対高さを25mと定めた場合は25mが、35mと定めた場合は35mが、その地区における建築物の絶対高さ制限となります

## 許可による特例

公益上または土地利用上やむを得ないもので、良好な市街地環境の形成に資すると認められる建築物や、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などは、許可を受けることにより、建築物の絶対高さ制限の適用を除外することができます。

なお、許可に当たっては、一律の基準などでは対応できないため、個々の建築物ごとに総合的に判断していきます。