

# 建築物の絶対高さ制限に関する特例と緩和基準の概要

## 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は、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でも、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	(一次素案から 見直しました)

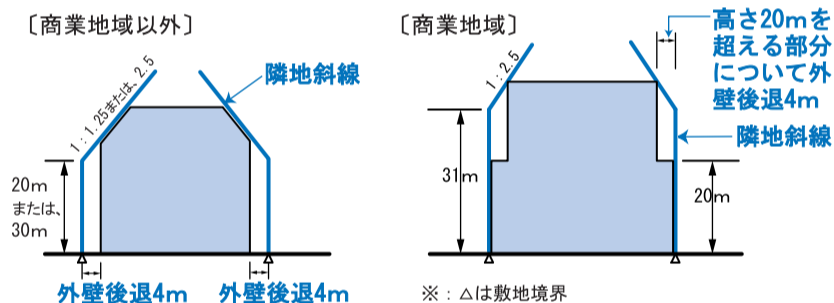
※ 指定された絶対高さ規制値に ● で示した緩和係数を乗じた値を高さを限度とします。

※ 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必要があります。

### ○緩和を受けるための基準案

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。

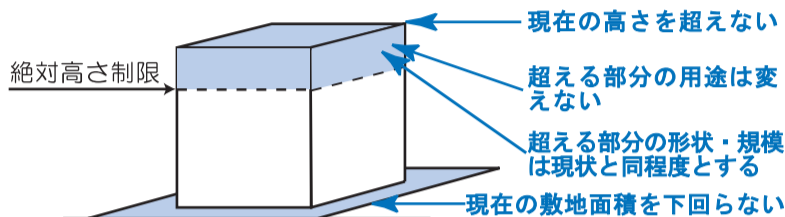
- 敷地形態 整形であること
- 道路 6m以上の道路に、当該敷地境界線の長さの合計の1/6以上が接していること
- 外壁後退 すべての敷地境界から外壁後退距離は4mとすること。ただし、商業地域に係る建築物の部分は、高さ20mを超える部分についてのみ外壁後退距離を4mとすること
- 斜線制限 天空率を使用しないこと  
隣地斜線について後退緩和を使用しないこと



## 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、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と同みなします。

たとえば、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えないもので、かつ市街地の環境の整備改善に資すると認められる建築物、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くことになります。

## Q & A

### 《建築物の絶対高さ制限》

Q：規制値の中で、17mという数値はどのように考えたのですか？

A：目黒区は、区全域の約97%が5階建て以下の建物で、低中層建物が中心の良好な住環境が特徴であるといえます。この街並みを維持していくため、すでに10m・12mの高さ制限のある第一種低層住居専用地域以外の地域の中で、大半の建物が5階建て以下となっている容積率200%の地域を17mの高さに制限しました。1階分の高さをおおむね3mとして5階で15m、それに屋上の立ち上がり分などを加えた数値です。

Q：現在住んでいる建物は、日影規制に適合していない建物だと言われています。既存建築物の特例によって同じような規模まで建て替えができるということですか？

A：既存建築物の特例は、あくまで今回定める高度地区による絶対高さ制限のみ適用除外とするものです。そのため建て替えに当たっては、日影規制をはじめとしたそのほかの高さ制限を守る必要があります。

Q：建築を計画していますが、今回の都市計画変更が施行されるときまでに建築確認を取れば、現行の基準に基づいて建築してよいのですか？

A：現行の基準に基づき建築するためには、今回の都市計画変更の施行日までに着工していることが必要です。建築確認が取れただけでは認められません。なお、都市計画変更の施行日にすでに工事中の建築物については、今回定める絶対高さの制限は受けません。次回建て替える時には、今回定める制限に適合させる必要があります。

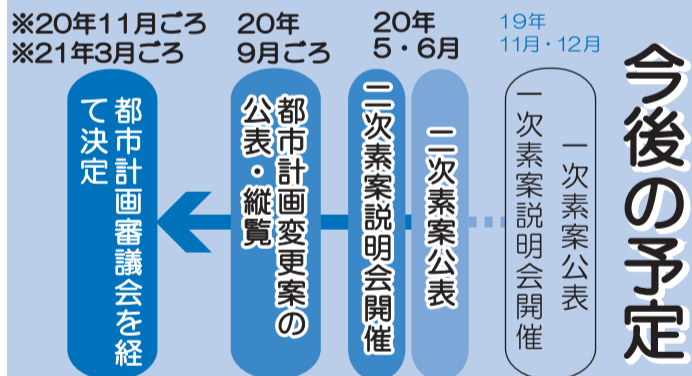
### 《敷地面積の最低限度》

Q：今住んでいる敷地を相続時に2つに分けると、今回決められる最低面積を下回りますが、2つに分けたそれぞれの敷地に建物を建てることは可能ですか？

A：今回の制限が施行された後に、規制値以下に分筆された敷地には、そのままでは建築できません。住環境を保全していくため、分筆はしても建築する時には一体の敷地として利用するなど、工夫をしてください。

Q：現在すでに、今回定められる敷地面積を下回っている土地を購入する場合、その土地に建物を建てることはできますか？

A：今回の敷地面積制限が施行された時点で、すでに規制値に満たない建築敷地では、施行後、新たに分割をせず元の敷地のままであれば、建物は建てられます。また、道路拡幅などの公共施設整備によって敷地が減少し、規制値に満たなくなってしまう場合でも建物は建てられます。



※建築物の絶対高さ制限(目黒区決定)は、20年11月ごろの決定・施行を予定しています。敷地面積の最低限度(東京都決定)は、21年3月ごろの決定・施行を予定しています。

## ご意見をお寄せください

「建築物の絶対高さ制限・敷地面積の最低限度の都市計画変更二次素案」に対するご意見・ご要望をお寄せください。個人、団体を問いません。

- ◆記入要領 書式は問いませんが、住所、氏名または団体名(ふりがな)、電話を記入してください。
- ◆送付方法・送付先 郵送・FAX・Eメールで、7月4日(必着)までに、都市計画課都市計画係(☎5722-9726、☎5722-9338、✉r-tosikei03@city.meguro.tokyo.jp)へ