

東京都市計画高度地区（目黒区決定）の認定等に関する基準

決定 平成 20 年 11 月 28 日

目都計第 1 2 0 0 号

都市計画法（昭和 4 3 年法律第 1 0 0 号、以下「法」という。）第 8 条第 1 項第 3 号の規定により定める東京都市計画高度地区（目黒区決定）計画書（以下「計画書」という。）第 2 項第 2 号及び第 4 項に定める認定等に関する基準を、以下のとおり定める。

第 1 用語の定義

（ 1 ）絶対高さ制限

東京都市計画高度地区（目黒区決定）計画書（以下「計画書」という。）第 2 項第 2 号に規定する絶対高さ制限をいう。

（ 2 ）見付面積

建築基準法施行令（昭和 2 5 年政令第 3 3 8 号、以下「施行令」という。）第 4 6 条第 4 項に定める梁間方向又はけた方向の鉛直投影面積をいう。

（ 3 ）床面積

施行令第 2 条第 1 項 3 号に規定する面積をいう。

（ 4 ）道路

建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号、以下「基準法」という。）第 4 2 条に規定する道路をいう。

第 2 既存不適格建築物等に対する適用除外

（ 1 ）計画書第 2 項第 2 号に規定する建築の工事が完了していると区長が認めたものとは、次のアからオのいずれかに該当するものとする。

ア 基準法第 7 条第 5 項、第 7 条の 2 第 5 項又は第 1 8 条第 1 6 項の規定に基づく検査証が交付さ

れていること。

イ 基準法第 7 条第 4 項の規定に基づき建築主事が工事完了の申請を受理していること。（告示の日の後に当該申請に基づき検査済証が交付されているものに限る。）

ウ 基準法第 7 条の 2 第 4 項の規定に基づき国土交通大臣等の指定を受けた者が検査を引き受けていること。（告示の日の後に当該引受けに基づき検査済証が交付されているものに限る。）

エ 基準法第 1 8 条第 1 5 項の規定に基づき建築主事が工事完了の通知を受けていること。（告示の日の後に当該通知に基づき検査済証が交付されているものに限る。）

オ その他区長が工事の完了を確認できること。

（ 2 ）計画書第 2 項第 2 号ウに規定する形状及び規模と同程度であることとは、原則として次のアからエのいずれにも該当するものとする。

ア 建て替え後の建築物の絶対高さ制限を超える部分の水平投影面積の合計は、現に存する建築物の絶対高さ制限を超える部分の水平投影面積の合計を超えず、建て替え後の建築物の絶対高さ制限を超える部分の水平投影部分の形状は、現に存する建築物の絶対高さ制限を超える

部分の水平投影部分の形状と同程度であること。

- イ 建て替え後の建築物の絶対高さ制限を超える部分の見付面積の合計は、現に存する建築物の絶対高さ制限を超える部分の見付面積の合計を超えないこと。
- ウ 建て替え後の建築物の絶対高さ制限を超える部分の床面積の合計が現に存する建築物の同面積を超えないこと。
- エ 建て替え後の建築物が敷地境界線を超える範囲に日影を生じさせる部分の面積は、現に存する建築物が日影を生じさせる部分の面積を超えないこと。

第3 認定による特例

計画書第4項に規定する周辺環境に対し一定の配慮が図られているものは、原則として次のアからエのいずれにも該当するものとする。ただし、建築基準法第86条第1項及び3項、又は第86条第2項及び4項の規定により一の敷地とみなした一団地又は一団の土地の区域においては、この規定の適用の際に現に存する建築物又は建築物の部分については、この限りでない。

ア 敷地形態

建築物の敷地が整った形態であること。

イ 道路

建築物の敷地は幅員6m以上の道路に、当該敷地境界線の長さの合計の6分の1以上接すること。ただし、当該建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、交通上、安全上、防災上支障がないと認められる場合は、この限りでない。

ウ 高さ制限（建築物の各部分の高さ）

次の（ア）及び（イ）のいずれにも該当すること。

（ア）基準法第56条第1項2号の適用にあたっては、当該規定の内、「それぞれその部分から隣地境界線までの距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものに、」を削除して適用すること。

（イ）基準法第56条第7項の規定を適用しないこと。

エ 外壁の後退距離

建築物の各部分の外壁又はこれに代わる柱の外側（地階は除く。）から隣地境界線及び道路境界線までの水平距離は、4メートル以上（用途地域が商業地域にある敷地の部分では、建築物の高さが20メートルを超える部分に限る）とすること。ただし、建築物又は建築物の部分で、次の（ア）から（エ）のいずれかに該当する場合はこの限りではない。

（ア）外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下で、隣地境界線からの水平距離が2メートル以上あるもの。

（イ）物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ床面積の合計が5平方メートル以下であるもの。

（ウ）壁を有しない自転車置場その他これに類する用途に供し、階数が1で床面積50平方メートル以下であるもの。

（エ）その他周囲の状況等により、環境上支障がないもの。

第4 認定申請等

- （1）計画書第2項第2号及び第4項に定める認定を受けようとするものは、建築基準法施行細則（昭和40年目黒区規則13号、以下「細則」という。）別記第13号様式による申請書に、細則第

15 条に掲げる図書及びその他必要な資料を添えて、区長に提出しなければならない。

- (2) 区長は、前項の規定による申請について認定をしたときは、細則別記第 13 号の 2 様式による通知書に、前項に規定する申請書の副本及び添付図書を添えて、申請者に通知する。

付 則 (平成 20 年 11 月 28 日付目都計第 号)

この基準は、平成 20 年 11 月 28 日から施行する。