

1. 「一定の条件」に関する項目と対策

ゆとりある良質な空間の確保、防災機能の強化、環境への負荷低減など「一定の条件」を満たしていると認められる建物について、高度地区及び地区計画の絶対高さ制限で定めている絶対高さ制限を「1.1倍」まで緩和できます。

「一定の条件」とは、下表の（１）から（８）までの対策のうち、いずれかひとつを実施することをいいます。

なお、共同住宅・長屋・寄宿舎は、躯体天井高 2,650 mm以上の確保が必須要件です。

項目	対策	共通
空間	（１）用途に適した天井の高さを確保	共同住宅・長屋・寄宿舎は、 躯体天井高を確保
	（２）建築基準法で定められた地震力の25%増の地震力に耐えられる耐震性能	
防災	（３）揺れに強い構造（免震、制震、制振）を採用	
	（４）地上階又は屋上に、備蓄倉庫の整備	
	（５）浸水リスクのある地域で建築する際に、浸水リスクの低い地上階に電気室を設置	
環境	（６）屋上等に太陽光発電設備又は太陽熱利用設備を設置	
	（７）エコ住宅（ZEH、東京ゼロエミ住宅）、ZEB、低炭素建築物の認定を取得	
	（８）地上階に、環境負荷低減に資する設備を設置	

2. 「一定の条件」に関する具体的な内容

空間

（１）「天井の高さ」の確保

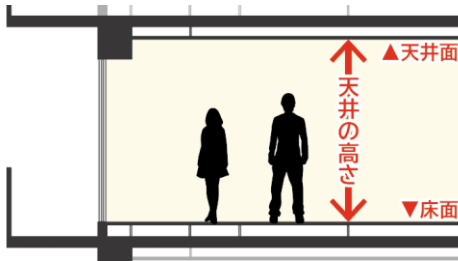
平成20年度に絶対高さ制限を指定して以降、職住遊の近接・融合への需要や、テレワークの浸透など在宅時間の増加による住宅性能の向上への需要の高まりを受け、多様な暮らし方や働き方ができる自由度の高い居住、商業・業務環境の確保が必要になってきています。

ゆとりある良質な空間の確保に向け、全ての階において、共用部分を除き、各階で最も面積を占める用途ごとに、「天井の高さ」の確保を条件として設定しました。

●天井の高さは、床面から天井面までの高さのことをいいます。

<用途ごとに確保する天井の高さ>

・住宅等	居室	2,500 mm以上
・事務所等	事務室	2,700 mm以上
・店舗等	売り場	3,300 mm以上
・大学等	教室	3,100 mm以上
・幼稚園・小・中学校等	教室	2,700 mm以上
・病院・ホテル等	病室、宿泊室	2,500 mm以上



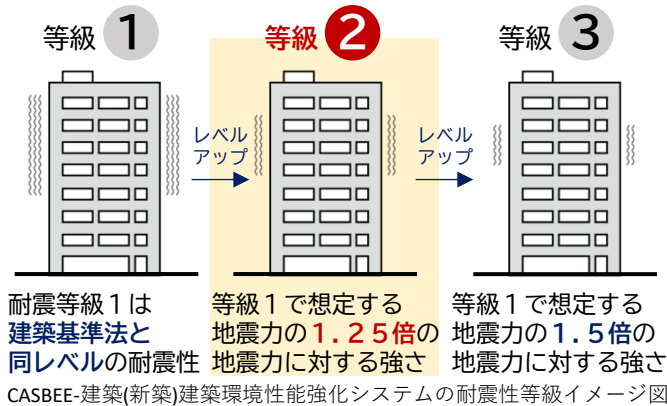
参考：マンション断面図

防災

（２）「耐震性」の確保

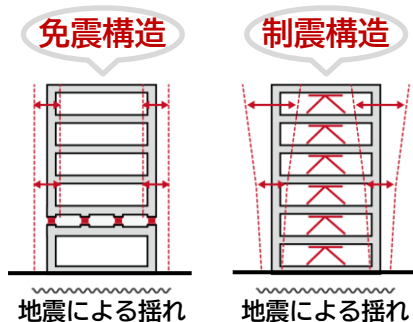
大規模地震の発生リスクが一層高まっており、構造躯体の強化などの対策が必要になっています。

防災性の向上に向け、建築基準法に定められた地震力の25%増の地震力に耐えられることを条件に設定しました。



（３）揺れに強い構造（免震、制震、制振）の採用

（２）と同じように、防災性の向上に向け、揺れに強い構造（免震構造、制震構造、制振構造）を採用することを条件として設定しました。



「制振構造」は、強風等への振動への対策を行う場合を対象とします。

防災（続き）

（４）「備蓄倉庫」の整備

近年、防災意識の高まりから備蓄倉庫等を設置する事例が増えたことを受け、建築基準法が改正され、備蓄倉庫の一部を延べ面積に参入しない扱いとできるようになりました。

防災性の向上に向け、地上階又は屋上に、「備蓄倉庫」を設けることを条件として設定しました。

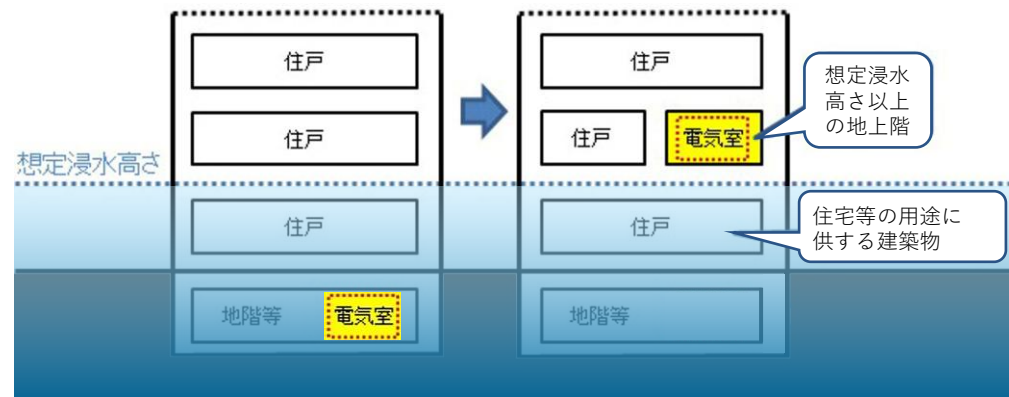


（５）浸水リスクの低い地上階に「電気室」の配置

近年、ゲリラ豪雨等による都市型水害が各地で頻発しており、生活インフラの浸水回避への対策が必要になっています。

防災性の向上に向け、浸水リスクのある地域で建築する際に、浸水リスクの低い高さ以上の地上階に「電気室」を設けることを条件として設定しました。

●浸水リスクのある地域で地階等を有する建築物を建築する場合のイメージ



出典：東京都都市整備局HP建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準の概要（一部加工）

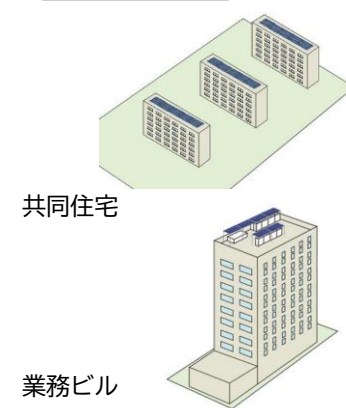
環境

（６）「太陽光発電設備」又は「太陽熱利用設備」などの設置

令和6年4月1日に、太陽光パネル等の再エネ設備の設置を促進する「建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度」が創設されるなど、建築物への再エネの導入や省エネ対策が強力に推奨されるようになっています。

環境負荷低減に向け、屋上又は屋根に、太陽光発電設備又は太陽熱利用設備などを設けることを条件として設定しました。

●太陽光発電設備の例



出典：R7.4東京都建築物再生可能エネルギー利用促進計画策定指針第2版 P69, 70 特例許可の活用イメージ（発行：東京都都市整備局）

●太陽熱利用設備の例



出典：事例！太陽熱導入ガイドブック P54 グランドメゾン白金の例（発行：東京都環境局）

環境（続き）

（７）環境負荷低減に資する対策を行った建築物

目黒区は、令和4年2月に「2050年のゼロカーボンシティの実現を目指すこと」を表明しました。その後、令和5年3月に改定した目黒区環境基本計画では、環境負荷低減に資する対策を行う建築物の普及を示しています。

そこで、環境負荷低減に向け、エコ住宅（ZEH、東京ゼロエミ住宅）、ZEB、低炭素建築物の認定を受けたものであることを条件として設定しました。

ZEBには、『ZEB』・Nearly ZEB・ZEB Ready・ZEB Oriented の4段階があります。

●ZEH

省エネ（建築物の耐熱性能向上と高効率設備の導入による消費エネルギーの省力化）と創エネ（太陽光発電などによる再生可能エネルギーの創出）により、エネルギー収支が正味ゼロになることを目指した住宅をいいます。

●東京ゼロエミ住宅

東京都独自の取組で、建築物の耐熱性能の向上と高効率設備の導入による消費エネルギーの省力化などによる人にも地球環境にもやさしい住宅をいいます。

●ZEB

快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを旨とした建築物をいいます。

●低炭素建築物の認定を受けたもの

低炭素建築物認定制度による認定を受けた、建築物における生活や活動に伴い発生する二酸化炭素を抑制するための措置が講じられている建築物をいいます。

（８）地上階に、環境負荷低減に資する設備を設置

令和5年3月に改定した目黒区環境基本計画で、環境負荷低減に資する設備の普及啓発・導入支援を示しています。

環境負荷低減に向け、地上階に、環境負荷低減に資する設備を設けることを条件として設定しました。

●環境負荷低減に資する設備

以下で容積率の緩和の許可を取得したものをいいます。

- ・住宅等に設置するヒートポンプ・蓄熱システム
- ・住宅等に設置する潜熱回収型給湯器
- ・コージェネレーション設備
- ・燃料電池設備
- ・太陽熱集熱設備、太陽光発電設備
- ・蓄熱槽
- ・蓄電池

共通

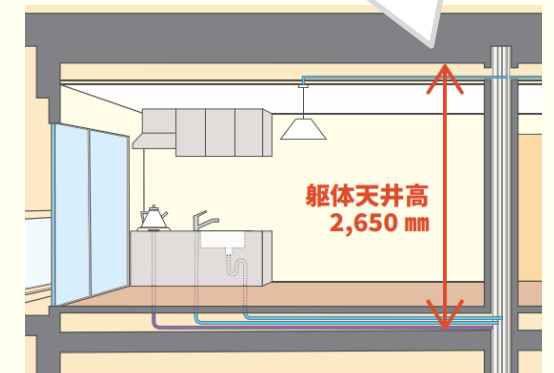
★共同住宅・長屋・寄宿舍は、躯体天井高 2,650 mm 以上の確保が必須要件です。

目黒区は、土地利用の5割以上が住宅であることから、住宅系用途の整備にあたり、特に良好な居住環境の形成を目指すとしています。

良質な住宅を長く使い続けるためには、特に共同住宅や長屋の場合、ライフスタイルに応じた間取り変更の自由度の高さや配管等の更新しやすさなど、可変性の確保が求められます。

ゆとりある良質な空間の確保に向け、共同住宅・長屋・寄宿舍は、「躯体天井高 2,650 mm 以上」を確保することを緩和ルール活用の必須要件として設定しました。

●躯体天井高とは、住戸専用部の構造躯体等の床版等に挟まれた空間の高さのことをいいます。



出典：長期優良住宅認定制度の概要について（分譲マンション版）（発行：一般社団法人住宅性能評価・表示協会）（一部加工）