

東京都市計画高度地区（目黒区決定）の認定及び許可に関する要綱

令和8年3月31日付け目都計第1400号決定

（目的）

第1条 この要綱は、都市計画法（昭和43年法律第100号）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項から第6項までに定める認定及び許可に関し必要な事項を定めるものとする。

（用語の定義）

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

（1）絶対高さ制限 計画書第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25年政令第338号。以下「政令」という。）第46条第1項に定める張り間方向又は桁行方向の鉛直投影面積をいう。

（3）床面積 政令第2条第1項3号に規定する面積をいう。

（4）特定行政庁 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第2条第35号に規定する特定行政庁をいう。

（5）道路 法第42条に規定する道路をいう。

（6）天井の高さ 室の床面から測り、一室で天井の高さの異なる部分がある場合においては、その平均の高さによるものをいう。

（7）躯体天井高 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号。以下「品確法」という。）第3条の2第1項の規定に基づく評価方法基準（平成13年8月14日国土交通省告示第1347号）第5の4の4-4（3）イ①及び②の規定により算出する評価対象住戸の構造躯体等である床版等の上面から上階の構造躯体等である床版等の下面までの空間の内法高さをいう。

（8）免震 免震建築物の構造方法に関する安全上必要な技術基準を定める等の件（平成12年10月17日建設省告示第2009号）第1第1号に規定する免震材料その他これに類するものを用いて免振層を配置する構造方法をいう。

（9）防災器具置場 目黒区大規模建築物等の建築に係る住環境の整備に関する条例（平成19年11月目黒区条例第44号）第17条第2項に基づき設置するものをいう。

（10）洪水浸水想定区域 水防法（昭和24年法律第193号）第14条第2項に定める区域をいう。

（11）高潮浸水想定区域 水防法第14条の3に定める区域をいう。

（12）ソーラーカーポート等 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（令和5年12月東京都都市整備局策定）に定める柱と屋根で構成された簡易な建築物に太陽光パネルを搭載したもの（架台下を「自動車車庫」として使用するものを含む。）又はその架台下を「通常であれば屋外的な用途」として使用するもので、太陽光パネルや太陽熱利用設備を搭載したものをいう。

（13）太陽光発電設備 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律施行規則（平成28年国土交通省令第5号。以下「建築物省エネ法規則」という。）第76条第1号イに定める再生可能エネルギー源を電気に変換する設備及びその付属設備をいう。

（14）太陽熱利用設備 建築物省エネ法規則第76条第2号ロに定める再生可能エネルギー源を熱

として利用するための設備をいう。

(15) 低炭素建築物認定制度 都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号）第53条に定める認定制度をいう。

(既存不適格建築物等に対する適用除外)

第3条 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、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(1) 法第7条第5項、第7条の2第5項又は第18条第22項の規定に基づく検査済証が交付されていること。

(2) 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。）

(3) 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。）

(4) 法第18条第21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。）

(5) 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、原則として次に掲げる基準に適合するものとする。

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(認定による特例)

第4条 計画書第4項第1号及び第3号に規定するゆとりある良質な空間の確保、防災又は環境負荷低減に関し一定の条件を満たしていると区長が認めたものは、原則として次の各号のいずれかに該当するものとする。ただし、用途が共同住宅、長屋又は寄宿舎の住戸部分は、躯体天井高が2,650mm以上の場合に限る。

空間	(1) 共用部分を除き、各階で最も面積を占める用途の天井の高さが下表に示す条件を満たすもの	
	用途	条件
	・一戸建ての住宅 ・長屋 ・共同住宅 ・寄宿舎 ・下宿 ・住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの	全ての居室等の天井の高さが2,500mm以上

	<ul style="list-style-type: none"> ・事務所 ・郵便法（昭和22年法律第165号）の規定により行う郵便の業務の用に供する施設 ・地方公共団体の支庁又は支所 ・税務署、警察署、保健所又は消防署その他これらに類するもの ・工場 ・自動車修理工場 ・自動車車庫 ・倉庫業を営む倉庫 ・倉庫業を営まない倉庫 ・観覧場 ・卸売市場 	全ての事務室等の天井の高さが2,700 mm 以上
	<ul style="list-style-type: none"> ・日用品の販売を主たる目的とする店舗 ・百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗 ・飲食店 ・食堂又は喫茶店 ・理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣裳屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 ・洋服店、畳屋、建具店、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの ・自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの ・学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 ・銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗 ・物品販売業を営む店舗以外の店舗 	全ての売り場等の天井の高さが3,300 mm 以上
	<ul style="list-style-type: none"> ・大学又は高等専門学校 ・専修学校 ・各種学校 	全ての教室等の天井の高さが3,100 mm 以上
	<ul style="list-style-type: none"> ・幼稚園 ・幼保連携型認定こども園 ・小学校 ・義務教育学校 ・中学校、高等学校又は中等教育学校 ・特別支援学校 	全ての教室等の天井の高さが2,700 mm 以上
	<ul style="list-style-type: none"> ・病院 ・診療所 ・助産所 ・老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの ・保育所その他これに類するもの ・児童福祉施設等 ・ホテル又は旅館 	全ての病室、宿泊室等の天井の高さが2,500 mm 以上
防災	(2) 法で定められた地震力の1.25倍の地震力に耐えられるもの（品確法第6条第1項に基づく設計住宅性能評価書、建築環境総合性能評価システム CASBEE による認証書又は法第77条の5第2項に規定する指定性能評価機関による性能評価書を取得したものに限る。）	
	(3) 免震、制震（制御の対象が主として地震であるものをいう。）、制振（制御の対象が強風など地震以外であるものをいう。）その他揺れを抑える装置を導入し、建築物全体で地震時・強風時の内部設備保護が図られている建築物であるもの（法第68条の25の構造方法等の認定書又は法第77条の5第2項に規定する指定性能評価機関による性能評価書を取得したものに限る。）	
	(4) 建築物の地上階又は屋上に、備蓄倉庫を設けるもの（次に掲げる基準に適合するもの。）	

ア 専ら防災のために設ける備蓄倉庫（建築基準法施行令の一部を改正する政令等の施行について（技術的助言）（平成24年9月27日国住指第2315号、国住街第113号）で示すものをいう。）であり、その一部又は全部が、政令第2条第1項第4号に基づき延べ面積に算入されないものであること。

イ 備蓄倉庫の位置及び面積は、下表の基準を満たすこと。この場合、1か所あたりの面積は1㎡以上とする。

	業務	住宅	その他の用途
用途	<ul style="list-style-type: none"> ・事務所 ・郵便法（昭和22年法律第165号）の規定により行う郵便の業務の用に供する施設 ・地方公共団体の支庁又は支所 ・税務署、警察署、保健所又は消防署その他これらに類するもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・一戸建ての住宅 ・長屋 ・共同住宅 ・寄宿舎 ・下宿 ・住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 	
面積	業務の用に供する部分の延べ面積の0.001倍以上	住宅の用に供する部分の延べ面積の0.001倍以上	1㎡以上
整備位置	いずれの階からも最長歩行距離4層以内に1か所以上	いずれの階からも最長歩行距離2層以内に1か所以上	いずれの階からも最長歩行距離4層以内に1か所以上

ウ 防災器具置場に該当しない備蓄倉庫であること。

(5) 洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域その他の浸水リスクのある地域において建築される、住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものに供する部分を有する建築物で、浸水リスクの低い一定の高さ以上の地上階に電気室を設けるもの（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Ⅱ-3-(4)に該当する許可を取得したものに限る。)

環境

(6) 屋上又は陸屋根に、ソーラーカーポート等、太陽光発電設備又は太陽熱利用設備を設置するもの（政令第2条第1項第6号に規定する建築物の高さに算入されるものであって、設置により周囲に対する日影が増大しない場合に限る。)

(7) ZEH（『ZEH』・Nearly ZEH・ZEH Ready・ZEH Oriented）、東京ゼロエミ住宅若しくはZEB（『ZEB』・Nearly ZEB・ZEB Ready・ZEB Oriented）の認証を取得するもの又は低炭素建築物の認定を取得したもの

(8) 地上階に、環境負荷の低減等の観点からその設置を促進する必要性の高い設備を設置するもの（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Ⅱ-3-(1)-⑬、⑭及び⑯から⑳までに該当する許可を取得したものに限る。)

2 計画書第4項第2号及び第3号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、原則として次に掲げる基準に適合するものとする。ただし法第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。

- (1) 建築物の敷地が整った形態であること。
- (2) 建築物の敷地は幅員 6 m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。
- (3) 法第 56 条第 1 項 2 号の適用に当たっては、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。
- (4) 法第 56 条第 7 項の規定を適用しないこと。
- (5) 建築物の各部分の外壁又はこれに代わる柱の外表面（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。

(区長の許可による特例)

第 5 条 法第 59 条の 2 の規定に基づく総合設計制度の適用を受けて計画される建築物（以下「計画建築物」という。）について、計画書第 5 項第 1 号及び第 6 項第 1 号（区長が特定行政庁であるものに限る。）に規定する市街地環境の整備改善に資すると認められるものは、次の基準に適合するものとする。

- (1) 計画建築物の各部分の高さは、次に掲げる数値以下であること。なお、北側の前面道路の反対側又は隣地境界線に接して水面、線路敷等がある場合の L並びに敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地。）の地盤面より 1メートル以上低い場合の H_1 及び (2) の H_2 については、計画書の緩和基準を準用する。

$$A/H_1 \times b/a \leq 0.01L \quad \text{かつ} \quad A/H_1 \leq 1/2$$

H_1 計画建築物の真北方向の隣地境界線又は前面道路の反対側までの後退距離が L (m) のときの当該部分の計画建築物の最高の高さ (m)（高度地区の指定がある部分の計画建築物の最高の高さ。）

A 計画建築物の各部分において、都市計画で定める高度地区の高さの最高限度を超える部分の高さ (m)（計画建築物が高さの限度を超える部分の H_1 に対する高さ。）

L 計画建築物（高さの限度を超える部分に限る。）の各部分の真北方向の隣地境界線又は前面道路の反対側の境界線までの最小後退距離 (m)

a 計画建築物の敷地（路地状部分を除く。）の真北方向から見た最大幅 (m)

b 計画建築物（高さの限度を超える部分に限る。高さ 10m以下の部分を除く。）の真北方向から見た最大幅 (m)（計画建築物が高度地区の内外にわたる場合も、その最大幅。計画建築物が複数あるときは、それぞれの合計。）

- (2) 計画建築物の最高高さの限度（ H_2 ）は、計画書第4項第1号及び第3号に基づく認定による特例の範囲内とする。また、計画書第5項の「周辺環境に対して一定の配慮が図られていると認められるもの」とは、第4条第2項を満たすものであること。
- (3) 計画建築物が法第56条の2の規定による日影規制の対象となる場合、第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準工業地域又は近隣商業地域内の土地に日影を生じさせるものにあつては、当該地域内の日影については、東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例（昭和53年東京都条例第63号）に定める規制値の適用に当たって、法第56条の2第1項中「敷地境界線からの水平距離5メートルを超える範囲」を「敷地境界線を超える範囲」と、法別表第四の（に）欄中「水平距離が10メートル以内」を「水平距離が5メートル以内」と、「水平距離が10メートルを超える」を「水平距離が5メートルを超える」とそれぞれ読み替えたものに適合すること。
- (4) 計画建築物が法第56条の2の規定による日影規制の対象とならないもの、又は、前号の場合において対象区域外の区域の土地に日影を生じさせるものにあつては、平均地盤面からの高さが4メートルの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5メートルを超える範囲において、法別表第4の3の項の（に）欄（二）号に掲げる日影時間以上日影となる部分を生じさせないこと。ただし、周辺市街地に及ぼす影響が軽微であると認められるものについては、この限りでない。
- (5) 計画敷地が高度地区の指定がある区域とない区域にまたがる場合、第1号及び第2号の規定は、高度地区の指定がある区域の計画建築物の敷地及び部分に適用し、指定がない区域の計画建築物の敷地及び部分については適用せず、第3号の規定は、計画建築物のすべてに適用する。
- (6) 計画敷地内に複数の異なる高度地区がある場合、第1号の規定による各部分の高さは、計画敷地単位で検討し、第2号の規定による最高高さの限度は、高度地区の区分に応じた限度とする。
- (7) 地区計画等で高さの限度を定めている場合及び将来の土地利用の動向、周辺市街地に及ぼす影響、周辺市街地との均衡等に充分配慮した建築計画で支障ないと認められる場合については第1号から前号までの規定は適用しない。
- (8) 東京都市計画高度地区（目黒区決定）（平成20年11月28日目黒区告示第530号）の施行前に高度地区の高さ制限の許可を受けた建築物について、都市計画に定められた高度地区の高さ制限の範囲内で増築を行なう場合には、第1号から第6号までの規定は適用しない。

（認定申請）

第6条 計画書第2項第2号及び第4項第2号の規定による認定は、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号様式による認定申請書の正本及び副本に、それぞれ細則第15条に掲げる図書及びその他区長が必要と認める図書を添付したものの提出により行われなければならない。

2 計画書第4項第1号及び第3号の規定による認定は、細則別記第13号様式による認定申請書の正本及び副本に、それぞれ細則第15条に掲げる図書、認定申請概要書、次の表に掲げる図書及びその他区長が必要と認める図書を添付したものの提出により行われなければならない。なお、用途が共同住宅、長屋又は寄宿舎の部分は、細則第15条に掲げる各階平面図及び2面以上の断面図に躯体天井高を明示すること。また、細則第15条に掲げる図書に必要な事項が明示されている場合にあつては、重複する図書を省略することができるものとする。

一定の条件の種類	図書の種類	明示すべき事項
第4条第1項第1号	各階平面図及び2面以上の断面図	共用部分を除き、各階で最も面積を占める用途の天井の高さ
第4条第1項第2号	品確法第6条第1項に基づく設計住宅性能評価申請書類一式、建築環境総合性能評価システムCASBEEによる認証書又は法第77条の56の規定に定める指定性能評価機関による性能評価書の写し	設計住宅性能評価申請書の場合は、登録住宅性能評価機関による申請受理日及び番号
第4条第1項第3号	法第68条の25の構造方法等の認定書又は法第77条の56の規定に定める指定性能評価機関による性能評価書の写し	—
第4条第1項第4号	各階平面図	備蓄倉庫の面積表 敷地面積3,000㎡以上の場合は、防災器具置場の設置場所
第4条第1項第5号	法第52条第14項第1号の規定に基づく許可通知書の写し	—
第4条第1項第6号	各階平面図及び日影図	太陽光発電設備又は太陽熱利用設備の集計表
第4条第1項第7号	BELS評価書、東京ゼロエミ住宅設計確認書、又は低炭素建築物認定通知書の写し	—
第4条第1項第8号	法第52条第14項第1号の規定に基づく許可通知書の写し	—

3 区長は、計画書第2項第2号及び第4項各号の規定による認定をしたときは、細則別記第13号の2様式による認定通知書に、第1項に規定する認定申請書の副本及び添付図書を添えて、通知するものとする。

(許可申請)

第7条 計画書第5項の規定による許可は、細則別記第12号様式による許可申請書の正本及び副本に、それぞれ細則第15条に掲げる図書、その他区長が必要と認める図書を添付したものの提出により行われなければならない。

2 区長は、計画書第5項の規定による許可をしたときは、細則別記第12号の2様式による許可通知書に、前項に規定する許可申請書の副本及び添付図書を添えて、通知するものとする。

3 計画書第6項第1号の規定による許可は、建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号。以下「規則」という。）別記第43号様式による許可申請書に細則第15条に掲げる図書及びその他特定行政庁が必要と認める図書を添付したものの提出により行われなければならない。

4 特定行政庁は、計画書第6項第1号の規定による許可をしたときは、規則別記第45号様式による許可通知書に、前項に規定する許可申請書の副本及び添付図書を添えて、通知するものとする。

付 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、令和8年3月31日から施行する。

(基準等の廃止)

- 2 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（平成20年11月28日付け目都計第1200号決定）及び東京都市計画高度地区（目黒区決定）内の総合設計に係る建築物の高さ制限の許可基準（平成20年11月28日付け目都計第1200号決定）は、この要綱の施行をもって廃止する。