

# 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

決定 平成 20 年 11 月 28 日

目都計第 1 2 0 0 号

建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という）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、東京都市計画高度地区（目黒区決定）の計画書（以下「計画書」という。）第 5 項第 1 号及び第 6 項第 1 号（区長が当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁であるものに限る。）に基づく高さの制限を超える許可を行なう場合の基準は、次のとおりとする。

## 第 1 計画建築物の各部分の高さ（斜線型高さ制限）

計画建築物の各部分の高さは、次の表に掲げる数値以下であること。

$A / H_1 \times b / a$	0.01 L	かつ	$A / H_1$	1 / 2
------------------------	--------	----	-----------	-------

H<sub>1</sub>：計画建築物の真北方向の隣地境界線また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<sub>1</sub> 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 10 m 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。）

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<sub>1</sub> 及び第 2 の H<sub>2</sub> ついては、計画書の緩和基準を準用する。

## 第 2 計画建築物の最高高さの限度（絶対高さ制限）

計画建築物の最高高さの限度（H<sub>2</sub>）は、計画書第 4 項に基づく認定による特例（敷地面積に応じた絶対高さ制限の認定）の範囲内とする。（計画書第 5 項の規定）

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、

「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）第 3 に定められている基準を満たすものであること。

### 第3 計画建築物の日影による高さの限度

#### (1) 法第56条の2の規定による日影規制の対象となる建築物

ア 第一種低層住居専用地域、第二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、準工業地域又は近隣商業地域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。以下「条例」という。）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。

イ アの場合において、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、当該区域内の日影については、次の（2）の規定に定めるところによるものとする。

#### (2)(1)以外の建築物

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。

### 第4 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の取り扱い

(1) 上記第1及び第2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しない。

(2) 上記第3の規定は、計画建築物のすべてに適用する。

### 第5 計画敷地内に複数の異なる高度地区がある場合の取り扱い

(1) 上記第1の規定による各部分の高さは、計画敷地単位で検討する。

(2) 上記第2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。

### 第6 適用の除外

(1) 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、本基準は適用しない。

(2) 本基準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、本基準は適用しない。

### 第7 許可申請等

(1) 計画書第5項第1号に定める許可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12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許可をしたときは、細則別記第12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。

- (3) 計画書第6項第1号に定める許可を受けようとするものは、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必要な資料を添えて、特定行政庁に提出しなければならない。
- (4) 特定行政庁は、前項の規定による申請について許可をしたときは、規則別記第45号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1200号）

この基準は、平成20年11月28日から施行する。