

3. 都区部における高度地区運用の現状整理（他区ヒアリング報告）

（1）検討の目的

多くの建物の立地する既成市街地が対象となる絶対高さの導入は、建築物の増改築、建て替え等、都市の機能更新と密接な関係にあり、高度地区の運用に際しては、既存の建築物への配慮や関連制度との役割分担を明確にする必要がある。

今回、高度地区の運用について、下記の2つの視点から、先行して絶対高さを導入している、東京都区部の類似都市の状況を整理し、当区における制度設計の参考とする。

1) 適用除外

- ①高度地区が導入される基準時において、既に存する建築物や工事中の建築物は適用が除外される（既存不適格建築物制度）。その場合、敷地面積、高さ等が既存建築と同程度である必要がある。
- ②地区計画制度により建物高さの最高限度を定めている場合には、高度地区の規制が適用されない。
- ③各種開発事業区域内では高度地区の適用除外措置があり、当区では、市街地再開発施行区域が該当する。

2) 緩和の特例処置

- ①建物高さの算定において、敷地の北側道路の反対側に水面、線路敷きなどがある場合に、隣接敷地に高低差がある場合、高度地区起算点の緩和が受けられる。
- ②建築基準法による一団地認定にて設計している場合、一建築一敷地の原則が緩和される。
- ③建築基準法の総合設計制度を活用する場合、建築審査会の同意に基づき北側斜線型の規制、第一種、第二種低層住居専用地域における絶対高さの制限、道路斜線、隣地斜線の緩和が受けられる。
- ④都市計画法における「一団の住宅施設」として認定を受けている場合、建築審査会の同意に基づき、北側斜線型の規制の緩和が受けられる。
- ⑤高度地区は、市街地の実情や将来像を考慮し、全区的な視点から建物高さの誘導を図っており、個別の敷地の実情などにきめ細やかな対応が出来るものではない。そのため、個別の敷地でみた場合、一律に建物高さを制限することで壁面が隣地に近接して弊害が出てくる場合などが考えられるため、良好な住環境の形成や、市街地環境の整備改善に資すると考えられる建築計画に対して、指定の目的に反しない範囲で弾力的な運用が必要となる。そこで、「周辺市街地への配慮」「まちなみへの貢献」「良好な住宅の供給」等の基準を定め、この基準を満たしている良好な住環境に寄与する建築計画については、絶対高さ制限を一定限度まで緩和することがある。この場合、区長による許可、特定行政庁による許可など第三者機関の同意等が必要となる。

(2) 絶対高さ型高度地区事例ヒアリング結果の概要

葛飾区への適応可能性を考え、葛飾区の周辺区で絶対高さ型高度地区を適用している、世田谷区、練馬区、目黒区、墨田区、江戸川区について、ヒアリングを実施した。主な各区の状況を、表 I-3-1 及び表 I-3-2 に示す。

1) 絶対高さ型高度地区の導入背景

- ・平成 14 年の建築基準法改正以降、天空率や総合設計制度を活用して高層建築物が建てられるようになり、近隣住民との間で紛争が起きるようになったことがきっかけで、絶対高さ導入の検討に入ったケースが多い。
- ・主な目的は、各区様々であるが、概ね街並み形成、居住環境の維持・保全・向上等をあげている。

表 I-3-1 導入に至った背景と地域の特徴

区名	導入に至った背景	導入した地域の特徴
江戸川区	<ul style="list-style-type: none"> ・江戸川区では、3階建てを建てやすくとの主旨から、平成8年の用途地域の一斉見直しで高度地区を緩和した結果、第一種高度地区を第二種高度地区に変更した地区において、建物高さの混在が始まりつつあった。 ・都市計画マスタープランにおける土地利用方針との整合等を図るため、絶対高さ規制の導入検討に至った。 	<ul style="list-style-type: none"> ・駅周辺と幹線道路の沿道を除く大半が住宅地（全体に占める住宅系用途は約7割）
世田谷区	<ul style="list-style-type: none"> ・東京都で用途地域の見直しが行われた頃、大規模な大学跡地が民間に売却され、大規模マンションが開発された。 ・このような周辺の街並みに調和しないような開発が起きるようになったことを機に、住環境、都市景観を維持していく手段として、絶対高さ規制の導入検討に至った。 	<ul style="list-style-type: none"> ・駅周辺と幹線道路の沿道を除く大半が低層住宅地（第一種低層住居専用地域の比率は約5割）
目黒区	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法の規制緩和により、中高層建築物が増加し、年間数件の紛争が発生、議会の認識が高まった。 ・その対応として、住宅系用途のみに比較的ゆるい絶対高さ規制を導入したが、天空率方式・総合設計制度の導入などで、高層建築物がより建ちやすくなった。 ・また、住宅系用途地域にのみ絶対高さ規制を導入したことから、商業系用途地域に高層マンション建設が進み、隣接する住宅系用途地域への影響が大きくなった。 	<ul style="list-style-type: none"> ・概ね5階建て以下の住宅を中心とした街並み。（全体に占める住宅系用途が8割、低層住宅用途の比率は4割、5階建て以上の建物の比率は3%程度）

2) 絶対高さ基準の基準値と考え方

- ・絶対高さ基準については、指定容積率を使いきれぬ値として高さ設定をしている区がほとんどであった。
- ・東京都では、従来から斜線制限型高度地区を指定していた経緯があったため、絶対高さ斜線制限とを組み合わせた高さ制限メニューを設定しているケースが多い。
- ・目黒区、墨田区については、絶対高さ基準の見直しを行っている。

表 I-3-2 絶対高さ基準の基準値と考え方

区名	当初基準値	既存不適格建築物棟数	改定基準値	既存不適格建築物棟数	基準値の考え方（目黒区については改定後の考え方）	指定後の課題（指定にあたっての工夫点、ポイントなど）
江戸川区	16m	36棟 (0.07%)			・現在の低層住宅の街並みを考慮し、5階程度16mに設定	・導入後、特段大きな課題や問題は発生していない。
世田谷区	30m ～ 45m	3棟			・現状の建物高さを勘案して設定	・既存不適格建築物があまり発生しないような規制値で導入したが、現在、隣接区 の目黒区や渋谷区の導入状況をみながら、検証を行っている。
目黒区	20m ～ 45m	0棟	17m ～ 60m	692棟 (2.5%)	<ul style="list-style-type: none"> ・新宿区の考え方を参考としている ・(指定容積率÷指定建ぺい率×標準階高+1)×設計許容値で算定した数値について、10m未満を切り上げたもの ※標準階高：住居系・工業系は3m、商業系は4m ※設計許容値：住居系・工業系は1.2、商業系は1.5 ・住居系の低中層市街地の規制値については、17mに設定（1階×4m（階高）+4階×3m（階高）+1m（パラペット）=17m） 	<ul style="list-style-type: none"> ・当初導入した際、既存不適格建築物を出さないことを配慮しながら、比較的ゆるい規制をかけたが、大規模敷地における高層建築物が建築されるようになった。 ・そのため、区全体を対象としたより厳しい規制への見直しにつながっている。 ・見直し後は、特段大きな課題や問題は発生していない。 《工夫点、ポイント等》 <ul style="list-style-type: none"> ・「5階建ての街並みを守る」方針を明確に打出して検討を始めた。 ・区長の政策的な思いが、強いバックアップとなった。 ・地権者等との合意を図る上で、既存不適格建築物は1回まで建替え可能、環境が良くなることで価値が上がることを伝えた。

3) 指定地区

- ・絶対高さ型高度地区を区全体で指定しているのは目黒区のみである。
- ・世田谷区、新宿区、練馬区、墨田区では、高度利用を図る地域や第一種低層住居専用地域等を除いた地区において指定している。

表 I-3-3 指定対象地区

区名	指定対象地区
江戸川区	以下の条件に適合する地区 <ul style="list-style-type: none"> ・第二種高度地区 ・都市マスで低層住宅地の形成が位置づけられた地区 ・土地区画整理事業を施行すべき区域で事業が当面予定されておらず、原則として容積率 150%以下の地区 ・既存不適格を多数発生させない地区
世田谷区	以下の地区を除く全区域 <ul style="list-style-type: none"> ・第一種、第二種低層住居専用地域 ・商業系用途地域
新宿区	以下の地区を除く全区域 <ul style="list-style-type: none"> ・都市再生緊急整備地域（新宿駅周辺）とそれに連なる商業系用途地域 ・第一種低層住居専用地域
練馬区	以下の地区を除く全区域 <ul style="list-style-type: none"> ・第一種低層住居専用地域 ・高度利用を図る駅周辺
目黒区	区全域
墨田区	以下の地区を除く全区域 <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画マスタープランで高度利用を位置づけている地区（スカイツリー周辺、両国、錦糸町）

表 I-3-4 絶対高さの導入用途と面積構成比 (%)

	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	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域
葛飾区	7	12.8	14.6	0	22.9	1.6	0	3.9	4.5	24.8	8
江戸川区	1.7	0	31.3	1.4	35.8	0	0	7	3.6	16.4	2.8
世田谷区	50.7	1.5	23.9	2.4	9.6	1.9	1.2	6.2	1.6	1	0
新宿区	6.6	0	22.9	4.5	21.5	5.6	0	5.1	27.4	6.4	0
練馬区	58.6	0	17.1	0	10.2	1.3	1.7	6.1	1.9	3	0.1
目黒区	40.3	0	21	4.3	12.6	3.2	0	6.6	6.6	5.5	0
墨田区	0	0	0	0	6.3	0	0	15.6	25.9	48	4.2

※色をつけている部分が導入用途（クリーム色：全域 水色：一部地域）

出典：平成 21 年都市計画現況調査、各区都市計画図

表 I-3-5 用途容積別の絶対高さ制限の内容

区名	容積率	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		準住居地域		近隣商業地域		商業地域		準工業地域		工業地域	
		斜線あり	斜線なし	斜線あり	斜線なし	斜線あり	斜線なし	斜線あり	斜線なし	斜線あり	斜線なし	斜線あり	斜線なし	斜線あり	斜線なし	斜線あり	斜線なし	斜線あり	斜線なし
江戸川区	100	16		16		16						16							
	150	16		16		16						16							
	200	16		16		16						16							
世田谷区	100	30																	
	150	30,45																	
	200	30,45		45		45		45		30,45						45			
	300					45		45		45						45			
新宿区	200	20		20		20										20			
	300	20,30		20	30	20	30	20,30				20,30	30			20,30			
	400					20,30,40	20,30,40	20,30,40	30,40			20,30,40	30,40	40	30,40	30,40	30,40		
	500															40,50			
	600															40,50			
	700															50,60			
練馬区	150	17																	
	200	17,20				17,20		20				17,20				20			20
	300					17,20,25, 30		25		25,30		20,25,30				30			30
	400											35		35					
目黒区	150	17																	
	200	17		17		17		17				17				17			
	300			20		20,30		20,30				20				20,30			
	400							30						30,40	30,40				
	500														50				
	600														40,50				
	700														60				
墨田区	200					17						17				17	17		
	300					22	22					22	22			22	22		
	400						28						28	28	22,28		28		
	500														35				
	600																		

※斜線あり：北側斜線規制＋絶対高さ規制

※斜線なし：絶対高さ規制

(3) 類似都市における特例項目の事例の整理

1) 既存不適格建築物の建て替えに関する特例

- ・新宿区、目黒区、墨田区、練馬区においては、ほぼ共通に以下の条件での建て替えを認めている。なお、江戸川区においては、建て替えの制限を定めていない。

- 新しい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
- 新しい建築物の高さは既存の建築物の高さ以下
- 新しい建築物の絶対高さ誘導を超える部分は既存の建築物の形状及び規模と同程度

事例：練馬区のケース

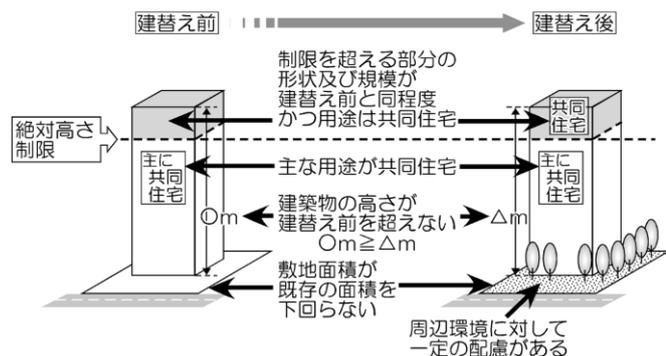
- ・練馬区については既存不適格となった建築物についても、原則として指定した高さの範囲内で建て替えるものとしている。
- ・ただし、高さを低くすることで、著しく建て替えが困難となる性質の建築物に限り、周辺環境への影響や高さを改善する方向で検討する事を前提に、現況の規模の範囲内で建て替えを認めている。(区長の許可による特例) →常設の審査会を設置

事例：墨田区のケース

- ・墨田区については各区がほぼ共通にしている上記3つの条件に加え、下表の「緩和する絶対高さ指定値」の範囲内での高さ緩和で建築物の建て替えとなる。

高度地区の種類	緩和する絶対高さの制限値
17m高度地区または17m第3種高度地区	22m
22m高度地区または22m第3種高度地区	28m
28m高度地区または28m第3種高度地区	36m
35m高度地区	45m

- ・また、建築物の主な用途が共同住宅となる場合は、区長の許可による特例となり、上記の条件に加え、「建替え後の建築物の主な用途が共同住宅であること」「周辺環境に対して一定の配慮が図られていること」としている。



2) 大規模敷地における特例

- ・練馬区、新宿区、墨田区、目黒区においては大規模敷地に関する特例が設けられている。
- ・具体的には、緩和する絶対高さの制限値として、敷地の規模に応じて絶対高さ指定値の倍率を定め運用しているケースが多い。
- ・特例の許可に際しては、都市計画審議会等第三者機関の意見を聴き、区長が許可を行う。

事例：新宿区のケース

- ・新宿区では、大規模敷地における建築物のうち、下記に示す対象建築物のいずれかに該当する建築物で、区長が市街地環境の整備改善に資すると認めたものについて、下表の高さの限度の範囲内での緩和を認めている。

《対象建築物》

- ・緑と空地の整備を図る建築物
- ・学校、病院又は住宅団地等一団の敷地における建築物
- ・その他区長が特に必要と認める建築物

敷地面積	高さ限度の範囲
1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満 (※)	絶対高さ誘導の1.5倍相当に対する高さ
3,000 m ² 以上 5,000 m ² 未満	絶対高さ誘導の2倍相当に対する高さ
5,000 m ² 以上	絶対高さ誘導の3倍相当に対する高さ

※近隣商業地域又は商業地域の部分の面積が1,000 m²以上の敷地に限る。

事例：墨田区のケース

- ・墨田区では、3,000 m²以上の規模を有する敷地において建築する際、下記のすべてに該当すると区長が認定するときは、下表の高さの限度の範囲内での緩和を認めている。

《条件》

- ・建築物の外壁または柱の外面から、隣地境界線及び道路境界線までの水平距離を3m以上確保すること
- ・周辺環境に対して一定の配慮が図られていること

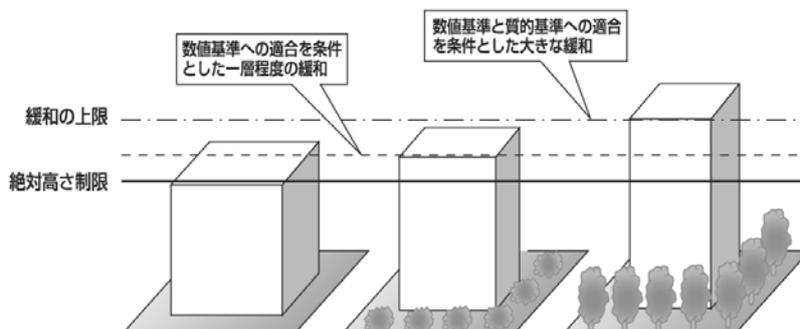
高度地区の種類	緩和する絶対高さの制限値
17m高度地区または17m第3種高度地区	22m
22m高度地区または22m第3種高度地区	28m
28m高度地区または28m第3種高度地区	36m
35m高度地区	45m

事例：練馬区のケース

- 練馬区では、大規模敷地における建築物のうち、「周辺環境との調和が図れており市街地環境の整備向上に貢献している計画について」、高さ制限の特例（緩和）を認めている。（区長の許可による特例）

	一層程度の緩和	緩和の程度が大きいもの
敷地規模	17m、20m、25m：2,000㎡以上 30m：1,000㎡以上 35m：500㎡以上	17m、20m、25m：5,000㎡以上 30m：2,000㎡以上 35m：1,000㎡以上
緩和上限	指定した高さの1.2倍まで	指定した高さの1.5倍まで
接道条件	幅員6m以上の道路に敷地周囲の1/6以上が接すること	
緩和条件	日影規制の軽減、敷地境界線からの壁面後退、歩道上空地等の確保、緑地スペースの確保などの数値基準を満たすこと	左記数値基準を満たし、かつ、指定した高さの範囲で計画したものと比較して周辺環境への影響負荷の低減と公共空間の質的向上に資するものと判断したもの

●市街地環境の整備向上に資する特例のイメージ



事例：目黒区のケース

- 目黒区では、大規模敷地における建築物のうち、「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、下表の高さの限度の範囲内での緩和を認めている。

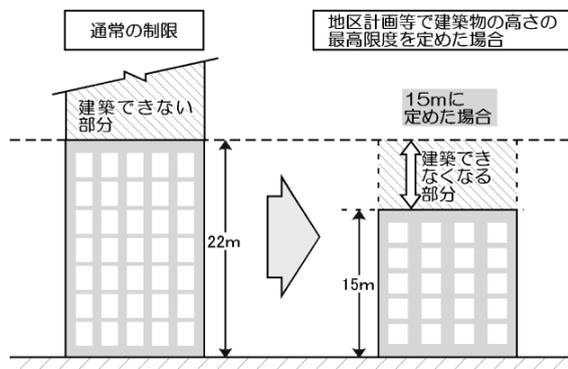
絶対高さ誘導 (H)	敷地面積・緩和される高さの限度		
	H×1.2	H×1.5	H×2.0
商業地域以外 (H=17m、20m、30m)	2,000㎡以上	5,000㎡以上	10,000㎡以上
商業地域 (H=30m、40m、50m、60m)	1,000㎡以上	3,000㎡以上	—

※商業地域で絶対高さ誘導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こととする。

3) 地区計画等による特例

- 各都市とも、地区計画及び景観計画に基づいて、建築物の高さの最高限度を定めている場合、今後制定される建築物の最高限度は、地区計画等による最高限度と読み替えて適用するものとしている。

地区計画等の区域内の特例のイメージ



4) 公益上若しくは土地利用上やむを得ない施設の特例

- 公益上若しくは土地利用上やむを得ないもので、かつ良好な市街地環境の形成に資すると認められる建築物、又は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については、特定行政庁や区長の許可による特例の適用により、絶対高さが緩和される。

5) 総合設計制度による特例

- 先行する東京都区部における当該制度による絶対高さを緩和の例は渋谷区と目黒区で適用されている。
- 渋谷区の場合は、住宅用途が延べ面積の1/3以上のものに限り、絶対高さ指定値の1.5倍まで認めている。

6) その他

- 練馬区では勾配屋根の特例（2mを加えた高さを緩和の上限とする。）がある。

表 I-3-6 絶対高さ型高度地区を導入している都区部における特例の項目

	新宿区	練馬区	目黒区	墨田区	江戸川区	渋谷区
既存不適格建築物の建て替え	○	○	○	○		○
大規模敷地	○	○	○	○		○
地区計画等による特例	○	○	○	○	○	○
一団の住宅施設 ※斜線型高さ制限を適用しない				○	○	
※適用外	○ 区長の許可				○ 区長の許可	
総合設計 (建基法59条の2)			○ 区長の許可			○
公益上・土地利用上やむ得ない建築物 ※適用外	○ 特定行政庁の許可	○ 区長の許可	○ 区長の許可	○ 区長の許可	○ 区長の許可	○ 区長の許可
勾配屋根		○				

(4) 都区部における高度地区の運用状況

1) 適用除外

表 I-3-7 特例 1

	新宿区	練馬区	目黒区	墨田区	江戸川区										
適用除外	<p>●既存不適格建築物等に対する適用除外</p> <p>(1)この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物に部分に対しては、当該規定は適用しない。</p> <p>(2)この規定による建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの限度（以下「絶対高さ制限」という。）を定める都市計画を告示する日（以下「告示の日」という。）において、現に存する建築物（アに該当するものに限る。）のうち、その高さが絶対高さ制限を超えるもの（絶対高さ制限に係る規定に適合するに至った建築物を除く。）に関し、イからエまでのいずれにも該当すると区長が認めた場合は、当該建築物に係る絶対高さ制限においてその高さを算定するときに限り、この規定は適用しない。</p> <p>ア建築の工事が完了していると区長が認めるもの。</p> <p>イ建て替え後の建築物の敷地面積は、現に存する建築物の敷地面積を下回らないこと。ただし、公共施設の整備等により変更が生じた場合は、この限りでない。</p> <p>ウ建て替え後の建築物の高さは、現に存する建築物の高さを超えないこと。</p> <p>エ建て替え後の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模は、現に存する建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模と同程度であること。</p>	<p>●既存不適格建築物等に対する適用除外</p> <p>(1)この規定の適用の際（以下「基準時」という。）、現に存する建築物または現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合（以下「既存不適格建築物」という。）においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。</p> <p>(2)前号の規定は、工事の着手がこの規定の適用の後である増築等（増築、改築、修繕または模様替）に係る建築物で、増築等後の延べ面積の合計が基準時における延べ面積の合計の2倍を超えるものは、適用しない。</p>	<p>●既存不適格建築物等に対する適用除外</p> <p>(1)この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が、当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。</p> <p>(2)この規定による建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの限度（以下「絶対高さ制限」という。）を定める都市計画を告示する日において、現に存する建築物（建築の工事が完了していると区長が認めたものに限る。）で、かつ本号の規定を適用する際に現に存するものうち、その高さが絶対高さ制限を超えるもの（絶対高さ制限に係る規定に適合するに至った建築物を除く。）に関し、次のアからエまでのいずれにも該当すると区長が認めた場合は、当該建築物に係る絶対高さ制限においてその高さを算定するときに限り、当該規定は適用しない。</p> <p>ア建て替え後の建築物の敷地面積は、現に存する建築物の敷地面積を下回らないこと。ただし、公共施設の整備等により変更が生じた場合は、この限りでない。</p> <p>イ建て替え後の建築物の高さは、現に存する建築物の高さを超えないこと。</p> <p>ウ建て替え後の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模は、現に存する建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模と同程度であること。</p> <p>エ建て替え後の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の用途は、現に存する建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の用途と同じであること。</p>	<p>●既存不適格建築物等に対する適用除外</p> <p>(1)この規定の適用の際に、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。</p> <p>(2)この規定による建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの限度（以下「絶対高さ制限」という。）を定める都市計画を告示する日において、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物のうち、その高さが絶対高さ制限を超えるもの（絶対高さ制限に係る規定に適合するに至った建築物を除く。以下「既存不適格建築物等」という。）に関し、アからウのすべてに該当すると区長が認めたものについては、表に掲げる基準の範囲内で、当該建築物に係る絶対高さ制限を算定することができる。この場合において、区長は、あらかじめ都市計審議会の意見を聴くものとする。</p> <p>ア建替え後の建築物の敷地面積は、既存不適格建築物等の敷地面積を下回らないこと。ただし、基準法第 86 条の 9 第 1 項各号に掲げる事業の施行により変更が生じた場合は、この限りでない。</p> <p>イ建替え後の建築物の高さは、既存不適格建築物等の高さを超えないこと。</p> <p>ウ建替え後の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模は、既存不適格建築物等の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模と同程度であること。</p> <p style="text-align: center;">表</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>高度地区の種類</th> <th>絶対高さ制限の範囲</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>17m第3種高度地区 17m高度地区</td> <td>22m</td> </tr> <tr> <td>22m第3種高度地区 22m高度地区</td> <td>28m</td> </tr> <tr> <td>28m高度地区 28m第3種高度地区</td> <td>36m</td> </tr> <tr> <td>35m高度地区</td> <td>45m</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3)主たる用途が共同住宅である既存不適格建築物等の建替えにおいて、アからオのすべてに該当すると区長が認め、許可したのものについては、当該建築物に係る絶対高さにおいてその高さを算定するときに限り、当該規定は適用しない。この場合において、区長は許可するときは、あらかじめ都市計審議会の同意を得るものとする。</p>	高度地区の種類	絶対高さ制限の範囲	17m第3種高度地区 17m高度地区	22m	22m第3種高度地区 22m高度地区	28m	28m高度地区 28m第3種高度地区	36m	35m高度地区	45m	<p>●既存不適格建築物等に対する適用除外</p> <p>この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。</p>
高度地区の種類	絶対高さ制限の範囲														
17m第3種高度地区 17m高度地区	22m														
22m第3種高度地区 22m高度地区	28m														
28m高度地区 28m第3種高度地区	36m														
35m高度地区	45m														

表 I-3-7 特例 1 (P77 のつづき)

	新宿区	練馬区	目黒区	墨田区	江戸川区
適用除外	空白	空白	空白	<p>●既存不適格建築物等に対する適用除外のつづき</p> <p>ア建替え後の建築物の主たる用途が共同住宅であること。</p> <p>イ建替え後の建築物の敷地面積は、既存不適格建築物等の敷地面積を下回らないこと。ただし、基準法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により変更が生じた場合は、この限りでない。</p> <p>ウ建替え後の建築物の高さは、既存不適格建築物等の高さを超えないこと。</p> <p>エ建替え後の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模は、既存不適格建築物等の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模と同程度であること。</p> <p>オ周辺環境に対して一定の配慮があること。</p>	空白
	<p>●地区計画等の区域</p> <p>都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の5第2項第3号に規定する地区整備計画（以下「地区整備計画」という。）により建築物の高さの最高限度を定める区域内においては、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。ただし、告示の日既に定められている地区整備計画により建築物の高さの最高限度を定めている区域内においては、絶対高さ制限に限り、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。</p>	<p>●地区計画等の区域</p> <p>都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項の規定による地区計画等または景観法（平成16年法律第110号）第61条第1項の規定による景観地区により建築物の高さの最高限度（軒の高さの最高限度を含む）を定めた区域内においては、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。ただし、斜線型高さ制限については、地区計画等または景観地区で読み替えの規定をした場合に限る。</p>	<p>●地区計画等の区域</p> <p>都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項の規定による地区計画等又は景観法（平成16年法律第110号）第61条第1項の規定による景観地区により建築物の高さの最高限度を定めた区域内においては、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。ただし、斜線型高さ制限については、地区計画等又は景観地区で読み替えの規定をした場合に限る。</p>	<p>●地区計画等の区域</p> <p>都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項の規定による地区計画等または景観法（平成16年法律第110号）第61条第1項の規定による景観地区により建築物の高さの最高限度を定めた区域内においては、この規定による建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの限度（以下「絶対高さ制限」という。）に限り、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。</p>	

2) 制限緩和の特例処置

表 I-3-8 特例 2

	新宿区	練馬区	目黒区	墨田区	江戸川区
制限緩和の特例処置	<p>●接道条件等による緩和</p> <p>制限の緩和 この規定の適用の緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。ただし、第2号の規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度（以下「斜線型高さ制限」という。）が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。</p> <p>(1)北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>(2)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をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>一定の複数建築物に対する制限の特例 一団地内に2以上の構えをなす建築物を総合的設計によって建築する場合又は一定の一団の土地の区域内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として総合の見地からした設計によって当該区域内に建築する場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項又は第2項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により同一敷地内にあるものとみなされるこれらの建築物は、この規定を適用する場合においては、同一敷地内にあるものとみなす。</p>	<p>●接道条件等による緩和</p> <p>(1)この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次のア、イに定めるところによる。ただし、イの規定については、斜線型高さ制限（北側の前面道路または隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度を定めた制限をいう。）において、その高さを算定するときに限る。</p> <p>ア北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合または敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線または当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>イ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をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>(2)一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次のア、イに定めるところによる。</p> <p>ア建築物の敷地または建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「基準法」という。）第86条第1項および第3項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、一または二以上の建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一団地を当該一または二以上の建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。</p> <p>イ一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項および第4項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。</p>	<p>●接道条件等による緩和</p> <p>(1)この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次のア及びイに定めるところによる。ただし、イの規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度（以下「斜線型高さ制限」という。）が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。</p> <p>ア北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>イ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をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>(2)一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、ア及びイに定めるところによる。</p> <p>ア建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「基準法」という。）第86条第1項及び第3項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により一又は二以上の建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一団地を当該一又は二以上の建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。</p> <p>イ一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項及び第4項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。</p>	<p>●接道条件等による緩和</p> <p>(1)この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。ただし、イの規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度（以下、「斜線型高さ制限」という。）が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。</p> <p>ア北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>イ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をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>(2)一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次の各号に定めるところによる。</p> <p>ア建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「基準法」という。）第86条第1項及び第3項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一団地を当該一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。</p> <p>イ一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項及び第4項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に現に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。</p>	<p>●接道条件等による緩和</p> <p>(1)この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。ただし、イの規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度（以下「斜線型高さ制限」という。）が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。</p> <p>ア北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>イ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をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>(2)一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次の各号に定めるところによる。</p> <p>ア建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「基準法」という。）第86条第1項及び第3項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一団地を当該一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。</p> <p>イ一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項及び第4項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。</p>

表 I-3-8 特例 1 (P79 のつづき)

	新宿区	練馬区	目黒区	墨田区	江戸川区																																
<p>制限緩和の特例処置</p>	<p>●敷地規模に応じた特例</p> <p>(1) 緑と空地の整備を図る建築物、学校若しくは病院若しくは住宅団地等一団の敷地における建築物又はその他区長が特に必要と認める建築物のうち、市街地の環境の整備改善に資するものと区長が認めたものについては、次に掲げる基準の範囲内で、当該建築物に係る絶対高さ制限を算定することができる。この場合において、区長が市街地の環境の整備改善に資するものと認めるときは、あらかじめ建築審査会の意見を聴くものとする。</p> <p style="text-align: center;">表</p> <table border="1" data-bbox="498 716 970 1073"> <thead> <tr> <th>敷地面積</th> <th>絶対高さ制限の範囲</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1,000 平方メートル以上 3,000 平方メートル未満 (近隣商業地域又は商業地域の部分の面積が 1,000 平方メートル以上の敷地に限る。)</td> <td>絶対高さ制限の 1.5 倍に相当する高さ</td> </tr> <tr> <td>3,000 平方メートル以上 5,000 平方メートル未満</td> <td>絶対高さ制限の 2 倍に相当する高さ</td> </tr> <tr> <td>5,000 平方メートル以上</td> <td>絶対高さ制限の 3 倍に相当する高さ</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 第 1 号の規定により市街地の環境の整備改善に資するものと認められた建築物が次のいずれにも該当する場合は、当該建築物に係る斜線型高さ制限は適用しない。</p> <p>ア建築物の敷地面積が 3,000 平方メートル以上であるもの。</p> <p>イ建築物の外壁又はこれに代わる柱の外面から前面道路の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離は、8 メートル以上であるもの。(ただし、前面道路の境界線については、当該境界線から 2 メートルだけ外側の線を境界線とみなす。)</p> <p>ウ建築物の外壁又はこれに代わる柱の外面から前面道路の境界線又は隣地境界線までの水平距離が、4 メートル以上であるもの。(ただし、前面道路の境界線については、当該境界線から 2 メートルだけ外側の線を境界線とみなす。)</p> <p>エ建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の 5 倍以下であるもの。</p>	敷地面積	絶対高さ制限の範囲	1,000 平方メートル以上 3,000 平方メートル未満 (近隣商業地域又は商業地域の部分の面積が 1,000 平方メートル以上の敷地に限る。)	絶対高さ制限の 1.5 倍に相当する高さ	3,000 平方メートル以上 5,000 平方メートル未満	絶対高さ制限の 2 倍に相当する高さ	5,000 平方メートル以上	絶対高さ制限の 3 倍に相当する高さ	<p>●敷地規模に応じた特例</p> <p>次の各号の一に該当する建築物(絶対高さ制限(地盤面から一定の高さの最高限度を定めた制限をいう。)を超えない建築物は除く。)で区長が許可したものについては、この規定は適用しない。ただし、第 1 号の規定は斜線型高さ制限の部分を除く。この場合において、区長は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴くものとする。</p> <p>(1) 既存不適格建築物のうち建て替えを行う建築物で、この規定に適合させることが困難であり、かつ、既存の規模の範囲内で建て替えるもので、周辺環境への配慮がされていると区長が認めたもの。</p> <p>(2) 一定の規模を有した敷地において、練馬区まちづくり条例(平成 17 年練馬区条例第 95 号)の規定を遵守して建築される建築物で、周辺環境との調和が図られており、市街地環境の整備向上に資する計画であると区長が認めたもの。この場合に、敷地規模や市街地環境の整備向上の程度に応じて緩和の上限を定めるものとし、その限度は高さの最高限度の 1.5 倍までとする。</p> <p>(3) 勾配屋根を有する建築物の屋根の部分で、景観上の配慮がされており、環境上支障がないと区長が認めたもの。この場合に、高さの最高限度に 2 m を加えた高さを緩和の上限とする。</p> <p>(4) 公益上やむを得ないと区長が認め、または周囲の状況等により環境上支障がなく、かつ、練馬区らしい街並みの実現を阻害せず、土地利用上やむを得ないと区長が認めたもの。</p>	<p>●敷地規模に応じた特例</p> <p>一定の規模を有した敷地において、周辺環境に対し一定の配慮が図られているものと区長が認めたものについては、次の表 1 及び表 2 に掲げる基準の範囲内で、当該建築物に係る絶対高さ制限を算定することができる。この場合において、区長は、周辺環境に対し一定の配慮が図られていると認めるときは、あらかじめ目黒区建築審査会の意見を聴くものとする。</p> <p>表 1 (商業地域内にある建築物の絶対高さ制限の範囲)</p> <table border="1" data-bbox="1427 604 1899 821"> <thead> <tr> <th>対象敷地面積 (商業地域内にある敷地の部分に限る)</th> <th>絶対高さ制限の範囲 (商業地域内にある建築物の部分)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1,000 平方メートル以上 3,000 平方メートル未満</td> <td>絶対高さ制限の 1.2 倍に相当する高さ</td> </tr> <tr> <td>3,000 平方メートル以上</td> <td>絶対高さ制限の 1.5 倍に相当する高さ</td> </tr> </tbody> </table> <p>表 2 (商業地域外にある建築物の絶対高さ制限の範囲)</p> <table border="1" data-bbox="1427 890 1899 1241"> <thead> <tr> <th>対象敷地面積 (商業地域内にある部分を含み第一種低層住居専用地域内にある部分を除く敷地の部分)</th> <th>絶対高さ制限の範囲 (商業地域外にあり第一種低層住居専用地域内にある部分を除く建築物の部分)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2,000 平方メートル以上 5,000 平方メートル未満</td> <td>絶対高さ制限の 1.2 倍に相当する高さ</td> </tr> <tr> <td>5,000 平方メートル以上 10,000 平方メートル未満</td> <td>絶対高さ制限の 1.5 倍に相当する高さ</td> </tr> <tr> <td>10,000 平方メートル以上</td> <td>絶対高さ制限の 2.0 倍に相当する高さ</td> </tr> </tbody> </table>	対象敷地面積 (商業地域内にある敷地の部分に限る)	絶対高さ制限の範囲 (商業地域内にある建築物の部分)	1,000 平方メートル以上 3,000 平方メートル未満	絶対高さ制限の 1.2 倍に相当する高さ	3,000 平方メートル以上	絶対高さ制限の 1.5 倍に相当する高さ	対象敷地面積 (商業地域内にある部分を含み第一種低層住居専用地域内にある部分を除く敷地の部分)	絶対高さ制限の範囲 (商業地域外にあり第一種低層住居専用地域内にある部分を除く建築物の部分)	2,000 平方メートル以上 5,000 平方メートル未満	絶対高さ制限の 1.2 倍に相当する高さ	5,000 平方メートル以上 10,000 平方メートル未満	絶対高さ制限の 1.5 倍に相当する高さ	10,000 平方メートル以上	絶対高さ制限の 2.0 倍に相当する高さ	<p>●敷地規模に応じた特例</p> <p>3,000 平方メートル以上の規模を有した敷地において、建築物の外壁又はこれに代わる柱の外面から隣地境界線及び道路境界線までの水平距離を 3 メートル以上確保することのほか、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、表に掲げる基準の範囲内で、当該建築物にかかる絶対高さ制限を算定することができる。この場合において、区長は周辺環境に対し一定の配慮が図られていると認めるときは、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴くものとする。</p> <p style="text-align: center;">表</p> <table border="1" data-bbox="1923 716 2395 999"> <thead> <tr> <th>高度地区の種類</th> <th>絶対高さ制限の範囲</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>17m 第 3 種高度地区 17m 高度地区</td> <td>22m</td> </tr> <tr> <td>22m 第 3 種高度地区 22m 高度地区</td> <td>28m</td> </tr> <tr> <td>28m 高度地区 28m 第 3 種高度地区</td> <td>36m</td> </tr> <tr> <td>35m 高度地区</td> <td>45m</td> </tr> </tbody> </table>	高度地区の種類	絶対高さ制限の範囲	17m 第 3 種高度地区 17m 高度地区	22m	22m 第 3 種高度地区 22m 高度地区	28m	28m 高度地区 28m 第 3 種高度地区	36m	35m 高度地区	45m	<p>空 白</p>
敷地面積	絶対高さ制限の範囲																																				
1,000 平方メートル以上 3,000 平方メートル未満 (近隣商業地域又は商業地域の部分の面積が 1,000 平方メートル以上の敷地に限る。)	絶対高さ制限の 1.5 倍に相当する高さ																																				
3,000 平方メートル以上 5,000 平方メートル未満	絶対高さ制限の 2 倍に相当する高さ																																				
5,000 平方メートル以上	絶対高さ制限の 3 倍に相当する高さ																																				
対象敷地面積 (商業地域内にある敷地の部分に限る)	絶対高さ制限の範囲 (商業地域内にある建築物の部分)																																				
1,000 平方メートル以上 3,000 平方メートル未満	絶対高さ制限の 1.2 倍に相当する高さ																																				
3,000 平方メートル以上	絶対高さ制限の 1.5 倍に相当する高さ																																				
対象敷地面積 (商業地域内にある部分を含み第一種低層住居専用地域内にある部分を除く敷地の部分)	絶対高さ制限の範囲 (商業地域外にあり第一種低層住居専用地域内にある部分を除く建築物の部分)																																				
2,000 平方メートル以上 5,000 平方メートル未満	絶対高さ制限の 1.2 倍に相当する高さ																																				
5,000 平方メートル以上 10,000 平方メートル未満	絶対高さ制限の 1.5 倍に相当する高さ																																				
10,000 平方メートル以上	絶対高さ制限の 2.0 倍に相当する高さ																																				
高度地区の種類	絶対高さ制限の範囲																																				
17m 第 3 種高度地区 17m 高度地区	22m																																				
22m 第 3 種高度地区 22m 高度地区	28m																																				
28m 高度地区 28m 第 3 種高度地区	36m																																				
35m 高度地区	45m																																				

表 I-3-8 特例 2 (P80 のつづき)

	新宿区	練馬区	目黒区	墨田区	江戸川区
<p>制限緩和の特例処置</p>	<p>空 白</p>	<p>●区長の許可による特例</p> <p>次の各号の一に該当する建築物（絶対高さ制限（地盤面から一定の高さの最高限度を定めた制限をいう。）を超えない建築物は除く。）で区長が許可したものについては、この規定は適用しない。ただし、第1号の規定は斜線型高さ制限の部分を除く。この場合において、区長は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴くものとする。</p> <p>(1) 既存不適格建築物のうち建て替えるを行う建築物で、この規定に適合させることが困難であり、かつ、既存の規模の範囲内で建て替えるもので、周辺環境への配慮がされていると区長が認めたもの。</p> <p>(2) 一定の規模を有した敷地において、練馬区まちづくり条例（平成17年練馬区条例第95号）の規定を遵守して建築される建築物で、周辺環境との調和が図られており、市街地環境の整備向上に資する計画であると区長が認めたもの。この場合に、敷地規模や市街地環境の整備向上の程度に応じて緩和の上限を定めるものとし、その限度は高さの最高限度の1.5倍までとする。</p> <p>(3) 勾配屋根を有する建築物の屋根の部分で、景観上の配慮がされており、環境上支障がないと区長が認めたもの。この場合に、高さの最高限度に2mを加えた高さを緩和の上限とする。</p> <p>(4) 公益上やむを得ないと区長が認め、または周囲の状況等により環境上支障がなく、かつ、練馬区らしい街並みの実現を阻害せず、土地利用上やむを得ないと区長が認めたもの。</p>	<p>●区長の許可による特例</p> <p>次の各号の一に該当する建築物（絶対高さ制限を超えない建築物は除く。）で区長が許可したものについては、この規定は適用しない。ただし、第1号に定める建築物は、前項に定めた敷地面積に応じた絶対高さ制限の範囲を超えないもので、かつ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ものに限る。この場合において、区長は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ、目黒区建築審査会の同意を得るものとする。</p> <p>(1) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で、市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの。</p> <p>(2) 公益上若しくは土地利用上やむを得ないもので、かつ良好な市街地環境の形成に資すると認められる建築物、又は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。</p>	<p>●区長の許可による特例</p> <p>(2) 次に該当する建築物（絶対高さ制限を超えない建築物は除く。）で区長が許可したものについては、この規定は適用しない。この場合において、以下の規定に基づき許可するときは、あらかじめ都市計画審議会の同意を得るものとする。</p> <p>ア 公益上又は土地利用上やむを得ないもので、かつ良好な市街地環境の形成に資すると認められる建築物、又は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。</p>	<p>●区長の許可による特例</p> <p>次の各号の一に該当する建築物（絶対高さ制限を超える建築物は除く。）で特定行政庁（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をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定の斜線型高さ制限は適用しない。この場合において、第2号又は第3号に該当するものについて許可するときは、特定行政庁は、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。</p> <p>また、第1号又は第3号に該当する建築物（絶対高さ制限を超えない建築物は除く。）で区長が許可したものについては、この規定の絶対高さ制限は適用しない。この場合において、第3号に該当するものについて許可するときは、区長は、あらかじめ江戸川区建築審査会の同意を得るものとする。</p> <p>(1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの。</p> <p>(2) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの。</p> <p>(3) その他公益上やむを得ないと認め、周囲の状況等により環境上支障がないと認め、又は土地利用上やむを得ないと認められる建築物。</p>

表 I-3-8 特例 2 (P81 のつづき)

	新宿区	練馬区	目黒区	墨田区	江戸川区
制限緩和の特例処置	<p>●特定行政庁の許可による特例</p> <p>次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁（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をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定は適用しない。ただし、第2号の規定について、特定行政庁が許可するものは斜線型高さ制限において、その高さを算定するときに限る。この場合において、特定行政庁は、第2号又は第3号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。</p> <p>(1)都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの。</p> <p>(2)建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で、市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの。</p> <p>(3)その他公益上若しくは土地利用上やむを得ないと認められ、又は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。</p>	<p>●特定行政庁の許可による特例</p> <p>次の各号の一に該当する建築物（絶対高さ制限を超える建築物は除く。）で特定行政庁（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をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定の斜線型高さ制限は適用しない。この場合において、特定行政庁は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。</p> <p>(1)建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内空地および敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの。</p> <p>(2)その他公益上やむを得ないと認め、または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。</p>	<p>●特定行政庁の許可による特例（斜線型高さ制限のみ緩和）</p> <p>次の各号の一に該当する建築物（絶対高さ制限を超える建築物は除く。）で特定行政庁（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をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定の斜線型高さ制限は適用しない。この場合において、特定行政庁は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ、建築審査会の同意を得るものとする。</p> <p>(1)建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で、市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの。</p> <p>(2)公益上若しくは土地利用上やむを得ないと認められ、又は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。</p>	<p>●特定行政庁の許可による特例</p> <p>(1)次の各号の一に該当する建築物（絶対高さ制限を超える建築物は除く。）で特定行政庁（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をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定の斜線型高さ制限は適用しない。この場合において、特定行政庁は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。</p> <p>ア都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの。</p> <p>イ建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの。</p> <p>ウ公益上又は土地利用上やむを得ないもので、かつ良好な市街地環境の形成に資すると認められる建築物、又は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。</p>	<p>●特定行政庁の許可による特例</p> <p>次の各号の一に該当する建築物（絶対高さ制限を超える建築物は除く。）で特定行政庁（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をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定の斜線型高さ制限は適用しない。この場合において、第2号又は第3号に該当するものについて許可するときは、特定行政庁は、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。</p> <p>また、第1号又は第3号に該当する建築物（絶対高さ制限を超えない建築物は除く。）で区長が許可したものについては、この規定の絶対高さ制限は適用しない。この場合において、第3号に該当するものについて許可するときは、区長は、あらかじめ江戸川区建築審査会の同意を得るものとする。</p> <p>(1)都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの。</p> <p>(2)建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの。</p> <p>(3)その他公益上やむを得ないと認め、周囲の状況等により環境上支障がないと認め、又は土地利用上やむを得ないと認められる建築物。</p>

※ 1 : 既存不適格建築物制度

既存不適格は、法の不遡及の原則と、法改正のたびに既に建っている建築物をすべて違反とすることで起きる社会的混乱を防ぐための制度であり、現行法に適合しない状態を半永久的に続けることを認めているわけではない。
平成 16 年の「建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等を図るための建築基準法改正により既存不適格建築物制度」が改正され、増改築時における部分的な建築基準の適用が定められている。

※ 2 : 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係わる建築物

- ① 都市計画法第 11 条には「都市施設」として、道路・河川・公園・学校等が列挙されており、これらと並んで「一団地の住宅施設」が明記されている。これは昭和 30 年代の高度成長期に都市への流入を促進するため、住宅（団地）の大量供給を国の政策（都市計画）として促進するため道路・河川・公園・学校等と並列して法文化したものである。この「一団地の住宅施設」を活用して分譲された団地（ニュータウン）は、東京都だけでも約 150 カ所（175,000 戸）存在し、大半が昭和 30 年代から昭和 40 年代に建設されたものであるため、現在老朽化が進行し更新時期が到来している状況にある。
- ② 「一団地の住宅施設」の建替えにおける問題点
都市計画法第 11 条に基づく「一団地の住宅施設」に基づき、団地（ニュータウン含む）が建設された場合、都市計画決定の内容において概ね建ぺい率は 20%～30%、容積率は 60%～80%の内容となっている。昭和 30 年～40 年代は、大量供給が必要であつても周辺の市街地が成熟しておらず、又、EV の無い住棟（4～5 階）間の日照を確保する隔離距離からも 60%～80%程度の容積率が適当だったと推測される。
しかしながら 40 年程度経過し周囲が 150%～200%の容積率を持つ中高層住宅の街並みとなっていたとしても、一度都市計画決定された「一団地の住宅施設」の内容は、都市計画決定として建築基準法上の上位概念にあるため、このままの状態では建替えるとなれば、容積率は 60%～80%の範囲内でしか建替えられないのである。これでは建替えのメリット（還元面積）を区分所有者に訴求（合意形成）する事ができず建替えは事実上困難となる。
そこで、「一団地の住宅施設」についてはこれを廃止（又は変更）して建ぺい率・容積率を周辺並に高める事が最大の課題となる。
- ③ 「一団地の住宅施設」を廃止し、「地区整備計画」への移行
高度成長期時代の終焉を迎え、「一団地の住宅施設」についてその歴史的役割の終わった認識の基に、国土交通省が平成 13 年 4 月都市計画運用指針として、「地区計画の活用等により引き続き良好な居住環境を確保した上で、一団地の住宅施設に関する都市計画を廃止する事が望ましい。」との見解を出した。これを受けて東京都も「一団地の住宅施設」への地区整備計画への移行方針を平成 13 年 12 月に打ち出した。

4. 現行制度による高さ規制の課題

葛飾区内における建築物の高さ分布の状況及び現行の高さ規制の実態をまとめ、葛飾区における建築物の高さに関する主な課題を整理すれば次のとおりである。

●葛飾区における建築物の高さ分布の特性や動向を踏まえた検討が必要である

→低中層が主体である都市景観特性と高層化の動き

- ・葛飾区は第一種、第二種低層住居専用地域以外の地域でも、5階建て以下の低中層建築物が約99%を占めていることから、このことを葛飾区の都市景観上の特性としてとらえ、葛飾区らしい都市景観の保全を図る必要があると考えられる。
- ・葛飾区は、用途地域の中で準工業地域の面積が最も多く(24.8%)、6階建て以上の中高層建築物の40%が準工業地域に立地している(第一種・第二種低層住居専用地域及び高度地区が指定されていない商業地域を除く)。また、建築紛争相談件数も最も多く(沿道用途を含む。平成18年度～22年度の累計)、住環境保全としての準工業地域における高さ規制が重要な課題と考える。
- ・一方、建築物の高さ階層別棟数の推移を見ると、6階建て以上の中高層建築物の増加傾向が見られ、6階建て以下がほとんどである葛飾区においても高層化が進みつつある。

●現行の高さ規制の状況を踏まえた検討が必要である

→斜線型高度地区規制の制度上の制約、北側斜線型高度地区が指定されていない地区における考え方

- ・葛飾区は、現状として区域の多くに斜線型高度地区を導入しており、一定の効果が見られるが、工場跡地等の敷地面積が大きい場合及び北側が広幅員の道路に面している場合など、敷地条件によっては高度地区規制である北側斜線の影響を受けずに高層の建築物の建築が可能となり、第二種高度地区の指定が多数されている準工業地域においても11階以上の高層建築物が64棟立地している。
- ・また前述したように、日影規制についても住環境保全の面で必ずしも十分に機能していない状態にある。
- ・一方、葛飾区においては、商業地域に高度地区が指定されていない。また主な幹線道路沿道は最低限高度地区が指定されているものの北側斜線型の高さ規制が指定されていない状況である。これらの北側斜線型の高さ規制のない地区には、6階以上の建築物が482棟(区全体の46.9%)、うち11階以上の高層建築物は区全体の65.6%を占める107棟が立地している。また、商業地域の建築紛争相談件数は準工業地域と同様に多い。
- ・以上のように、北側斜線型高度地区の制度上の制約及びこれが指定されていない地区における考え方の検討が必要である。

表 I-4-1 葛飾区における高度地区が導入されていない地区の中高層建築物の棟数

	北側斜線制限型高度地区が 導入されていない沿道地区					商業地域	合計
	一住	近商	準工	工業	小計		
中層B(6~10階)	1	25	71	15	112	263	375(43.4%)
高層・超高層(11階以上)	0	10	42	8	60	47	107(65.6%)
計	1	35	113	23	172	310	482(46.9%)

※（ ）内は、区全体の6階以上の棟数との割合

●改定した都市計画マスタープランの指針を踏まえた検討が必要である

→「分節型・多核連携型都市構造」を実現する新たな都市計画制度の導入検討

- ・改定した葛飾区都市計画マスタープランにおいては、その将来都市構造を「並立する各拠点とそれらをネットワークで結び、有機的に連携させる」という基本的な考え方にに基づき、「分節型・多核連携型の都市構造」としている。
- ・これを受けた土地利用の方針では、「コンパクトなまちづくりの実現」を図るとして、「土地の有効・高度利用を図る地区と、ゆとりある土地利用を図る地区とのメリハリをつけた市街地形成を図る」とし、＜広域拠点型商業・業務・サービス系地域＞では「土地の有効・高度利用を図りながら、広域的な商業・業務機能の集積を誘導する…」、＜地域拠点型商業・業務地域＞では「都市基盤の整備状況や敷地条件に合わせて、高層又は中層の建物を誘導します」とする一方で、住宅系地域では低層もしくは低中層の住宅を主体とする土地利用を図るものとしている。
- ・こうした土地利用の考え方を実現していくため、都市計画マスタープランにおいて「良好な住環境の確保や秩序ある市街地の形成、景観への配慮の観点から、土地利用の特性に応じた建築物の高さのあり方についての検討を行います」と明記されている。
- ・この方針を実現する手段として、一般市街地において建築物の高さに関する新たな都市計画制度の導入を検討することが必要と考えられる。

●東京都区部における高さに関する動向を踏まえた検討が必要である

→高度地区絶対高さ制限導入の動き

- ・東京都区部においては、かねてより北側斜線型高度地区（第1種、第2種、第3種）を導入しており、現在葛飾区においても同様の指定を行っている。
- ・近年、東京都では、高層マンション建設による近隣紛争の多発化等を受け、平成16年度の都市計画の見直しにおいて、絶対高さ制限による高度地区の見直しが行われた。
- ・これを受けて、新宿区、墨田区、目黒区、世田谷区、練馬区、江戸川区、渋谷区において、地域の実状や特性に合った高度地区絶対高さ制限が導入されている。
- ・このため、葛飾区においても、これら先行地域の事例分析を踏まえ、葛飾区の特性に適合した高さ規制の検討を行うことが必要と考えられる。