

東京都市計画高度地区の変更（葛飾区決定）（案）

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
（最 高 限 度）	第1種 高度地区	約355.1ha	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。
	第2種 高度地区	約240.2ha (約1,989.8ha)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	10m第2種 高度地区	約5.6ha	1 建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、10メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	17m第2種 高度地区	約1,749.6ha ( - )	1 建築物の高さは、17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	第3種 高度地区	0 ha (約361.9ha)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。

（最 高 限 度）	17m第3種 高度地区	約214.0ha ( - )	1 建築物の高さは、17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	23m第3種 高度地区	約147.9ha ( - )	1 建築物の高さは、23メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	10m高度 地 区	約0.7ha	建築物の高さは、10メートル以下とする。
	16m高度 地 区	約2.8ha	建築物の高さは、16メートル以下とする。
	17m高度 地 区	約15.9ha ( - )	建築物の高さは、17メートル以下とする。
	23m高度 地 区	約15.6ha ( - )	建築物の高さは、23メートル以下とする。
	30m高度 地 区	約162.8ha ( - )	建築物の高さは、30メートル以下とする。
	40m高度 地 区	約12.8ha ( - )	建築物の高さは、40メートル以下とする。
	50m高度 地 区	約8.3ha ( - )	建築物の高さは、50メートル以下とする。
	小 計	約2,931.3ha (約2,715.9ha)	

1 制限の緩和

(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。

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。

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。

(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。

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。ただし、6（1）の規定を適用する場合は、この限りではない。

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。ただし、6（1）の規定を適用する場合は、この限りではない。

2 適用除外

(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（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。

(2) 既存不適格建築物で、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第17条の計画の認定を受け、当該認定に基づき耐震改修を行う場合は、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。）に係る規定（10m第2種高度地区、10m高度地区及び16m高度地区の規定を除く。）は適用しない。

(3) 基準法第59条の2の許可による建築物で、東京都総合設計許可に係る建築物の高さ等誘導指針（平成18年3月31日制定）第2の2（1）、（2）及び（3）の範囲内でその高さを算定したものに対しては、絶対高さ制限に係る規定（10m第2種高度地区、10m高度地区及び16m高度地区の規定を除く。）は適用しない。

(4) マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）第105条の許可による建築物で、東京都マンション建替法容積率許可に係る建築物の高さ等誘導指針（平成27年3月27日制定）第2の2（1）、（2）及び（3）の範囲内でその高さを算定したものに対しては、絶対高さ制限に係る規定（10m第2種高度地区、10m高度地区及び16m高度地区の規定を除く。）は適用しない。

3 既存不適格建築物の特例

(1) 既存不適格建築物に関し、絶対高さ制限の範囲内での建て替えが困難であり、かつ、次のアからウのいずれにも該当すると区長が認めたものについては、表-1に掲げる絶対高さ制限の範囲を上限として、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。

ア 建て替え後の建築物の敷地面積は、当該既存不適格建築物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。

イ 建て替え後の建築物の高さは、当該既存不適格建築物の高さを超えないこと。

ウ 建て替え後の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の規模は、当該既存不適格建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の規模を超えないこと。

表-1

高度地区の種類	絶対高さ制限の範囲
17m高度地区	23m
17m第2種高度地区	
17m第3種高度地区	
23m高度地区	30m
23m第3種高度地区	
30m高度地区	40m
40m高度地区	50m
50m高度地区	60m

(2) 既存不適格建築物に関し、絶対高さ制限の範囲内での建て替えが困難であり、かつ、3（1）ア及びウのいずれにも該当すると区長が認めたものうち、周辺環境に一定の配慮があると区長が許可したものについては、当該既存不適格建築物の高さを上限として、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、あらかじめ高度地区特例の許可に関する検討委員会（以下「委員会」という。）の意見を聴くものとする。

(3) 既存不適格建築物に関し、主たる用途が共同住宅であり、かつ、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号、以下「区分所有法」という。）第2条第1号の規定による区分所有権が設定されている建築物の建て替えにおいて、次のアからウのいずれにも該当すると区長が認めたものについては、当該既存不適格建築物の高さを上限として、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。

ア 建て替え後の建築物の主たる用途が共同住宅であり、かつ、区分所有法第2条第1号の規定による区分所有権が設定されるものであること。

イ 建て替え後の建築物の敷地面積は、当該既存不適格建築物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。

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規模は、当該既存不適格建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の規模を超えないこと。

(4) 3 (1) から (3) の規定は、10m第2種高度地区内の建築物、10m高度地区内の建築物及び16m高度地区内の建築物には適用しない。

4 地区計画の区域内等の特例

(1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第4号の規定による特定街区または、同法第12条の4第1項の規定による地区計画等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、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に読み替えて適用する。

(2) 葛飾区風致地区条例（平成25年葛飾区条例第37号）の適用を受ける区域内において、同条例の規定に基づく許可を要する建築物については、絶対高さ制限に限り、当該許可の基準として同条例に定める建築物の高さの上限値をこの規定による建築物の高さの最高限度に読み替えて適用する。

(3) 4 (1) 及び (2) の規定は、10m第2種高度地区内の建築物、10m高度地区内の建築物及び16m高度地区内の建築物には適用しない。

5 敷地規模に応じた特例

(1) 表-2に掲げる対象地域の区分に応じた敷地面積を有する建築物において、別に定める基準を満たすことにより周辺環境に一定の配慮があると区長が認めたものについては、表-3に掲げる絶対高さ制限の範囲を上限として、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。

表-2

対象地域	敷地面積
商業地域	500㎡以上
別に定める基準により木造密集地域と定められた地域（以下「木造密集地域」という。）ただし、商業地域は除く。	1,000㎡以上
商業地域及び木造密集地域以外の地域	1,500㎡以上

表-3

高度地区の種類	絶対高さ制限の範囲
17m高度地区 17m第2種高度地区 17m第3種高度地区	23m
23m高度地区 23m第3種高度地区	30m
30m高度地区	40m
40m高度地区	50m
50m高度地区	60m

(2) 表-4に掲げる対象地域の区分に応じた敷地面積を有する建築物において、5 (1) の別に定める基準を全て満たし、周辺環境に一定の配慮があると区長が認めたものうち、良好なまちづくりに貢献すると区長が許可したものについては、表-5に掲げる絶対高さ制限の範囲を上限として、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、あらかじめ委員会の意見を聴くものとする。

表-4

対象地域	敷地面積
商業地域	500㎡以上
木造密集地域 ただし、商業地域は除く	1,000㎡以上
木造密集地域以外の 近隣商業地域及び工業系用途地域	1,500㎡以上
木造密集地域以外の 住居系用途地域	2,000㎡以上

表-5

高度地区の種類	絶対高さ制限の範囲
17m高度地区 17m第2種高度地区 17m第3種高度地区	30m
23m高度地区 23m第3種高度地区	40m
30m高度地区	50m
40m高度地区	60m
50m高度地区	70m

(3) 5 (1) 及び (2) の規定は、10m第2種高度地区内の建築物、10m高度地区内の建築物及び16m高度地区内の建築物には適用しない。

6 水害に強いまちづくりに貢献する建築物の特例

(1) 別に定める基準により水害に強いまちづくりに貢献する建築物であると区長が認めたものについては、表－6に掲げる絶対高さ制限の範囲を上限として、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。

表－6

高度地区の種類	絶対高さ制限の範囲
17m高度地区 17m第2種高度地区 17m第3種高度地区	23m
23m高度地区 23m第3種高度地区	30m
30m高度地区	40m
40m高度地区	50m
50m高度地区	60m

(2) 6(1)の規定は、10m第2種高度地区内の建築物、10m高度地区内の建築物及び16m高度地区内の建築物には適用しない。

7 指定値の較差是正の特例

(1) 建築物がB地域とC地域にわたる場合において、B指定値からC指定値を減じた数値が10メートルを超え、かつ、当該建築物の建築面積の3分の1以上がB地域にわたるときは、C地域のうちB地域とC地域の境界から20メートルの範囲の地域(7(3)において「対象地域」という。)に存する当該建築物の部分の絶対高さ制限は、次の算式により算定した数値とすることができる。

$$C指定値 + 1 \div 2 \times (B指定値 - C指定値)$$

(2) 7で使用する用語の意義は、次に定めるところによる。

ア B地域 隣接する2つのA地域のうち絶対高さ制限の指定値が高い方の地域をいう。

イ C地域 隣接する2つのA地域のうち絶対高さ制限の指定値が低い方の地域をいう。

ウ A地域 17m高度地区、17m第2種高度地区、17m第3種高度地区、23m高度地区、23m第3種高度地区、30m高度地区、40m高度地区、50m高度地区及び鉄道駅周辺の面的な商業地域をいう。ただし、4の規定の適用を受ける地域を除く。

エ 鉄道駅周辺の面的な商業地域 絶対高さ制限の適用がない地域のうち、都市計画法第8条第1項第1号に規定する第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び同法同条第3号に規定する高度利用地区を除く地域をいう。

オ B指定値 B地域における当該建築物に係る絶対高さ制限の指定値をいう。

カ C指定値 C地域における当該建築物に係る絶対高さ制限の指定値をいう。

キ 絶対高さ制限の指定値 次の表－7に掲げる地域の種類ごとに同表に定める数値をいう。ただし、鉄道駅周辺の面的な商業地域には、この特例の適用において、50m高度地区の適用があるものとみなす。

表－7

地域の種類	絶対高さ制限の指定値
17m高度地区 17m第2種高度地区 17m第3種高度地区	17m(3、5及び6の規定を適用する場合にあっては当該規定を適用後の絶対高さ制限の数値)
23m高度地区 23m第3種高度地区	23m(3、5及び6の規定を適用する場合にあっては当該規定を適用後の絶対高さ制限の数値)
30m高度地区	30m(3、5及び6の規定を適用する場合にあっては当該規定を適用後の絶対高さ制限の数値)
40m高度地区	40m(3、5及び6の規定を適用する場合にあっては当該規定を適用後の絶対高さ制限の数値)
50m高度地区 鉄道駅周辺の面的な商業地域	50m(3、5及び6の規定を適用する場合にあっては当該規定を適用後の絶対高さ制限の数値)

(3) 建築物がA地域のうち3以上の地域にわたる場合における7(1)の規定の適用については、当該3以上の地域のうち隣接する2の地域についてそれぞれ7(1)の規定により算定するものとする。この場合において、重複する対象地域があるときは、当該重複する対象地域における当該建築物の部分の絶対高さ制限は、当該重複する対象地域についてそれぞれ7(1)の規定により算定した建築物の部分の絶対高さ制限のうち、最も数値の高いものを適用する。

(4) 7(1)、(2)及び(3)の規定は、10m第2種高度地区内の建築物、10m高度地区内の建築物及び16m高度地区内の建築物には適用しない。

8 許可による特例

(1) 次のアからエ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、斜線型高さ制限、10m第2種高度地区、10m高度地区及び16m高度地区の規定は適用しない。この場合において、特定行政庁は、8(1)イ、ウ及びエ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。ただし、8(1)イの規定は、10m第2種高度地区内の建築物(建築物の高さが10メートル以下のものを除く。)、10m高度地区内の建築物及び16m高度地区内の建築物については適用しない。

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。

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

（最高限度）

（最高限度）

(最高限度)	<p>すると認められるもの。</p> <p>ウ 10m第2種高度地区、10m高度地区及び16m高度地区内の既存不適格建築物で建て替えを行う建築物（絶対高さ制限を超えない建築物は除く。）において、絶対高さ制限の範囲内での建て替えが困難であり、既存不適格建築物の高さを超えないもの。</p> <p>エ 公益上やむを得ないもので、かつ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>(2) 公益上やむを得ないもので、かつ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（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、絶対高さ制限は適用しない。この場合において、区長は、あらかじめ委員会の意見を聴くものとする。ただし、10m第2種高度地区内の建築物、10m高度地区内の建築物及び16m高度地区内の建築物には適用しない。</p>
--------	--

種類	面積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
(最低限度)	既定地区 ・水戸街道地区 ・環状7号線葛飾地区 ・平和橋通り地区 ・奥戸街道地区	約 167.4ha	建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最低限度は7メートルとする。ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、この規定は、適用しない。 (1) 都市計画施設の区域内の建築物 (2) 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分 (3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第137条の10第一号及び第二号に定める範囲のもの (4) 附属建築物で平屋建のもの（建築物に附属する門又は塀を含む。） (5) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの (6) その他の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。）が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの
	小計	約 167.4ha	
合計	約 3,098.7ha (約 2,883.3ha)		

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

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検討を重ねた結果、高度地区を変更する。