

都市計画（高度地区・地区計画）の変更（原案の案）

1 目的

平成20年に高度地区の絶対高さ制限を定めた以降の暮らしや働き方を取り巻く社会経済状況の変化、大規模地震や都市型災害などへの防災対策及び環境負荷低減への対応などのため、一定の対策を行った建物に対して、高度地区の絶対高さ制限を緩和する。

2 指定方針

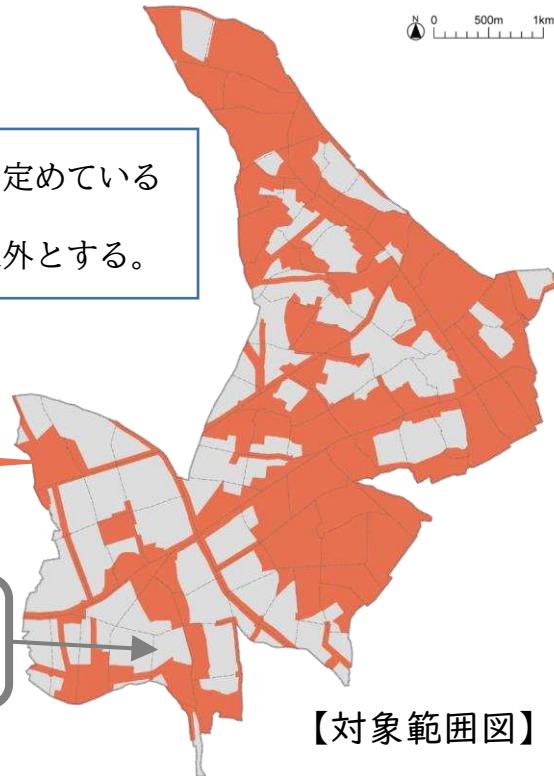
（1）高さ制限見直しの対象

ア 高さ制限を見直す対象範囲

現在、高度地区による「絶対高さ制限」を定めている範囲を対象とする。
なお、「第一種低層住居専用地域」は対象外とする。

「絶対高さ制限」を定めている範囲が**対象**
(図中の**赤色**の範囲が対象)

低層住宅地は
現在の高さ制限を維持する



【対象範囲図】

イ 斜線型高さ制限の取扱い

今回の見直しは、現在の絶対高さ制限指定後の社会的動向などを踏まえ、室内空間のゆとり確保や防災・環境対策などを主旨としており、日照の確保や周辺の住環境保護を目的に定めている「斜線型高さ制限」は見直しの対象としない。

絶対高さ制限

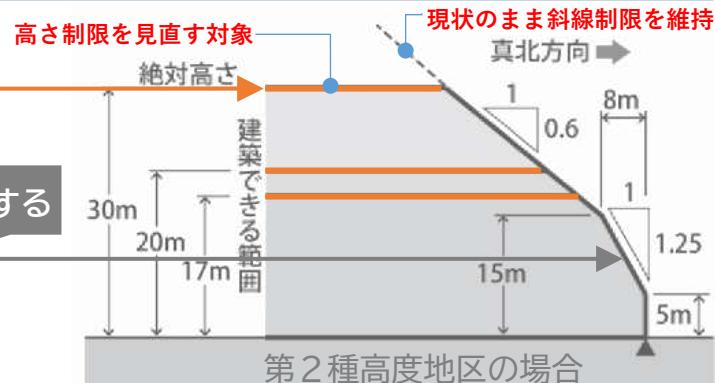
目的：突出した高さの抑制

見直す対象

現状のまま維持する

斜線型高さ制限

目的：日照の確保等



（2）見直しの方針

ア 絶対高さ制限の規制値は変更しない

今回の見直しの主旨に沿った建築物について、個別の要件に沿って高さ制限を緩和するため、現在の高度地区で一律に定めた絶対高さ制限の「規制値」は変更しない。

区内に指定された15種類の最高限度高度地区（赤字の規制値は現状のまま維持する）

| 斜線型 | 併用型 | 絶対高さ型 |
|---------|------------|---------|
| 第1種高度地区 | 17m第1種高度地区 | 30m高度地区 |
| 第2種高度地区 | 17m第2種高度地区 | 40m高度地区 |
| 第3種高度地区 | 20m第2種高度地区 | 50m高度地区 |
| | 30m第2種高度地区 | 60m高度地区 |
| | 17m第3種高度地区 | |
| | 20m第3種高度地区 | |
| | 30m第3種高度地区 | |
| | 40m第3種高度地区 | |

イ 一定の条件のもと、絶対高さ制限を緩和する新たなルールを追加する

ゆとりある良質な室内空間の確保、防災対策、環境負荷低減策など、「一定の条件」を満たしていると認められる建築物について、絶対高さを緩和する。
なお、地区計画区域についても「一定の条件」を満たしていると認められる場合は緩和する。
※「一定の条件」の具体的な内容は、都市計画（原案）の段階でお示しします。

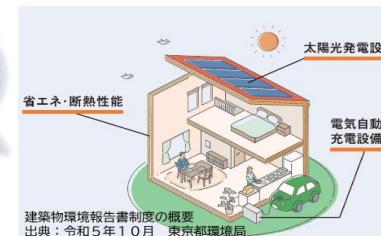
室内空間のゆとり



断熱・防音性能の向上 配管・配線の可変性確保



環境負荷低減に資する機器の導入



自然災害の頻発化・激甚化への対応



安全性や快適性を備えた、魅力ある持続可能な都市を実現

(2) 見直しの方針 (続き)

ウ 大規模敷地にも緩和を反映

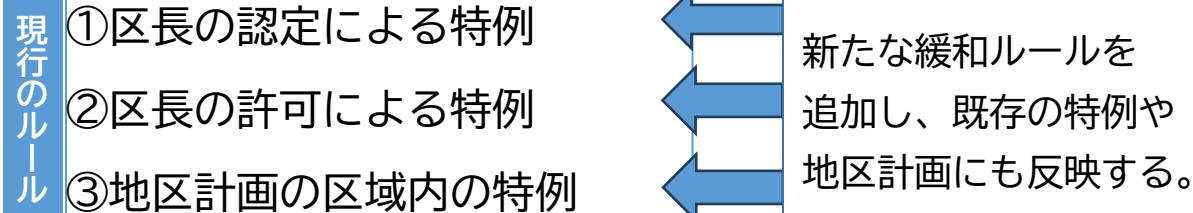
現在の認定の特例対象となる一定の規模を有した敷地についても、緩和が活用できるものとする。

エ 容積率緩和建築物にも緩和を反映

現在の絶対高さ制限が指定された以降のマンション建替円滑化法や長期優良住宅法の改正による容積率緩和を踏まえ、当該制度を活用し、周辺市街地に一定の配慮が図られていると認められる建築物についても緩和が活用できるものとする。

3 指定基準

(1) 新たな緩和ルール



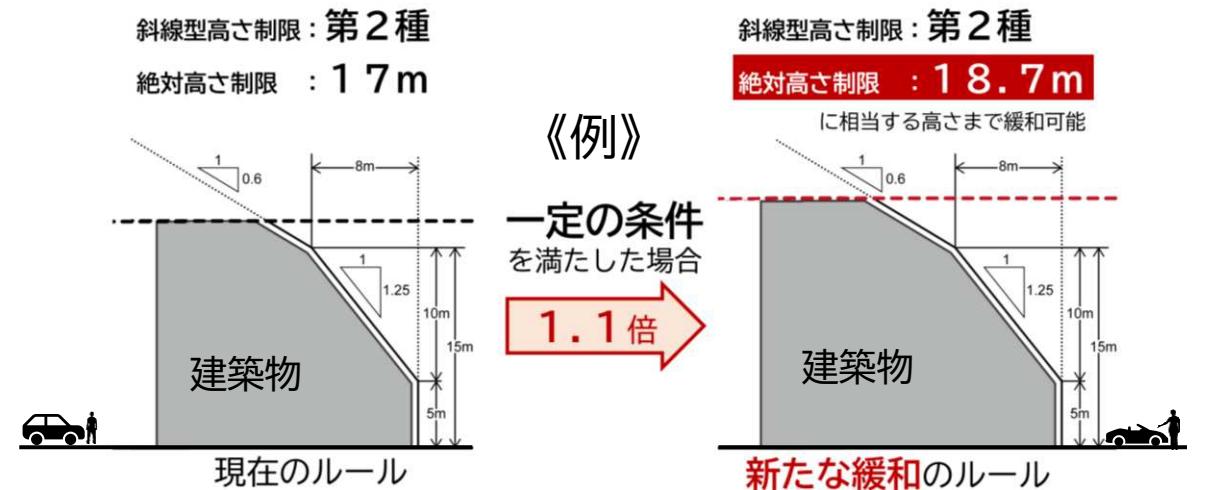
ア 新たな緩和ルールの適用条件

現在の東京都市計画高度地区に定める「認定による特例」に、ゆとりある良質な室内空間の確保、防災、環境負荷低減への対応など「一定の条件」を追加する。

| 認定による特例 | 現行 | 変更後 |
|---------|-------------------------|--|
| | 大規模敷地における周辺環境への配慮に応じた緩和 | 大規模敷地における周辺環境への配慮に応じた緩和 |
| | | NEW ゆとりある良質な室内空間の確保、防災、環境負荷低減などへの対応に応じた緩和 |

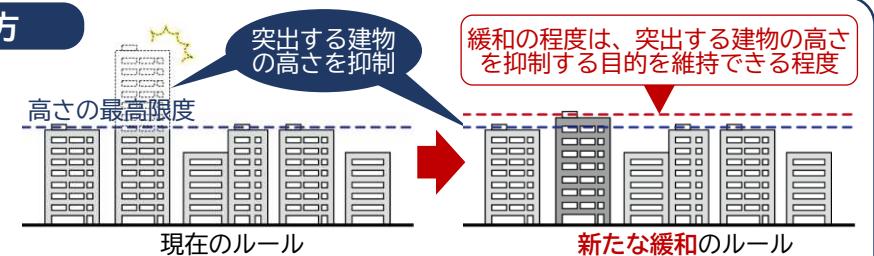
イ 高さ制限を緩和する上限値は1.1倍

「一定の条件」を満たした場合、現行の絶対高さ制限の1.1倍に相当する高さを上限として適用可能とする。

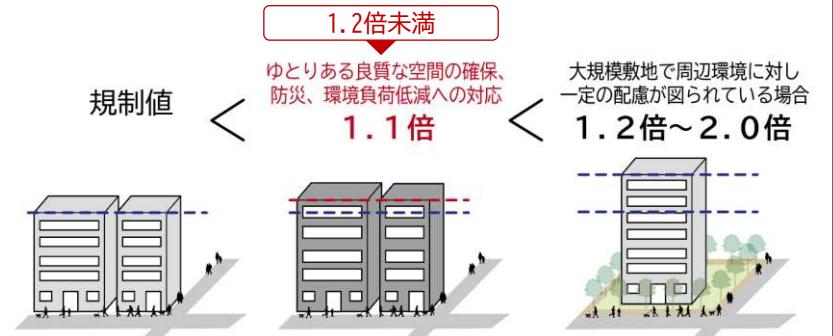


「1.1倍」の設定の考え方

① 突出する建物の高さを抑制する目的を維持する。



② 既存の特例である大規模敷地で周辺に対し一定の配慮が図られている場合の緩和の割合(1.2倍~2.0倍)未満の割合とする。

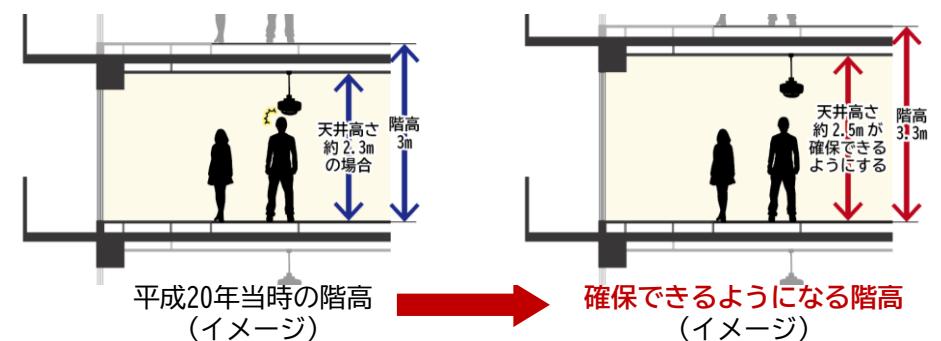


③ 近年、質の高い建物※を整備する際に確保されている建物の高さの実績等を考慮して設定する。※質の高い建物は、総合設計制度、長期優良住宅、CASBEE建築の実績を考慮

階高3mを想定し設定した平成20年の指定当時と比べて建物全体に対する1階あたりの高さが1.06倍~1.17倍に増加

1.1倍あれば、質の高い建物を誘導できる可能性が高まる

例：ゆとりある良質な室内空間のイメージ (階高の場合)



(2) 新たな緩和ルールへの適用対象

第一種低層住居専用地域を除く全ての高度地区の指定がされている地域を対象とする。

なお、個別の条件が設定される以下のア～エについても適用対象とする。

ア 既存の特例への反映（大規模敷地）

一定の規模を有した敷地における認定による特例緩和についても、一定の条件を満たした場合、敷地面積に応じて算定した制限の1.1倍に相当する高さまで緩和できるものとする。

イ 既存の特例への反映（総合設計）*長期優良住宅を含む

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として、特定行政庁が許可したものについても、一定の条件を満たした場合、敷地面積に応じて算定した制限の1.1倍に相当する高さまで緩和できるものとする。

| | 敷地面積 | 現行の制限 | 変更後の制限 | |
|-------|--------------------------|-------|----------|------|
| 商業地域内 | 1,000 m ² 以上 | 1.2 倍 | 1.2 倍 | 1.1倍 |
| | | | 1.32 倍 ※ | |
| 商業地域外 | 3,000 m ² 以上 | 1.5 倍 | 1.5 倍 | 1.1倍 |
| | | | 1.65 倍 ※ | |
| 商業地域外 | 2,000 m ² 以上 | 1.2 倍 | 1.2 倍 | 1.1倍 |
| | | | 1.32 倍 ※ | |
| | 5,000 m ² 以上 | 1.5 倍 | 1.5 倍 | 1.1倍 |
| | | | 1.65 倍 ※ | |
| | 10,000 m ² 以上 | 2 倍 | 2 倍 | 1.1倍 |
| | | | 2.2 倍 ※ | |

【大規模敷地及び総合設計の敷地面積ごとの緩和倍数表】

※ 既存の特例緩和の対象となる建築物も、ゆとりある良質な空間の確保、防災、環境負荷低減へ対応するなど一定の条件を満たした場合、新たな緩和ルールを適用できます。

ウ 法改正による容積率緩和に対応した高さ制限への反映

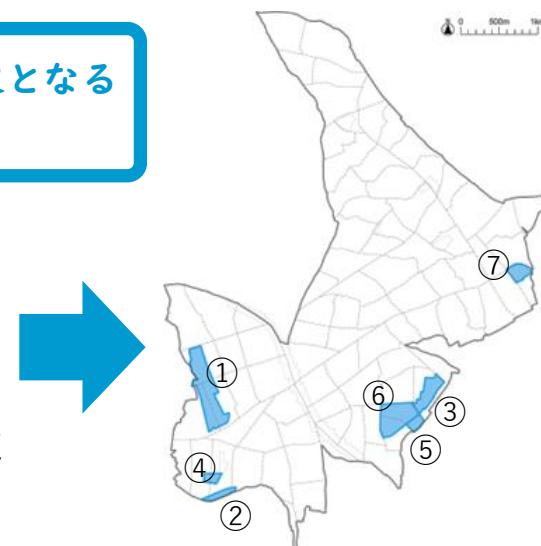
マンション建替円滑化法に基づき、特定行政庁の容積率緩和の許可を受けた建築物も、高さ制限の1.1倍に相当する高さまで緩和できるものとする。

エ 地区計画による高さ制限への反映

原則として、地区計画で「建築物の高さの最高限度」を定めている地区についても、一定の条件を満たした場合、各地区計画で定めた制限の1.1倍に相当する高さまで緩和できるものとする。

新たな緩和ルールへの適用対象となる「地区計画」(7地区)

- ①自由通り沿道八雲地区
- ②自由が丘南口地区
- ③目黒本町五丁目地区
- ④自由が丘サンセットエリア
- ⑤西小山駅前地区
- ⑥原町一丁目・洗足一丁目地区
- ⑦下目黒一丁目地区



新たな緩和ルールにより、現在の高さ制限の規制値から1.1倍まで緩和します。
※高さの規制値は各地区計画により異なります。

(3) 既存不適格建築物等に対する適用除外は変更しない

現在の高度地区の規定「既存不適格建築物等に対する適用除外」は変更せず、現在の運用を継続する。
なお、現在の絶対高さ制限指定時に既存不適格建築物等となった建築物は、一度の建替えであれば、当時と同程度の高さで再建築可能となるが、絶対高さ制限の1.1倍に相当する高さまでの緩和は活用できないものとする。

