

よくある質問 Q&A

高い建物が建つと日照などが不安だなあ…



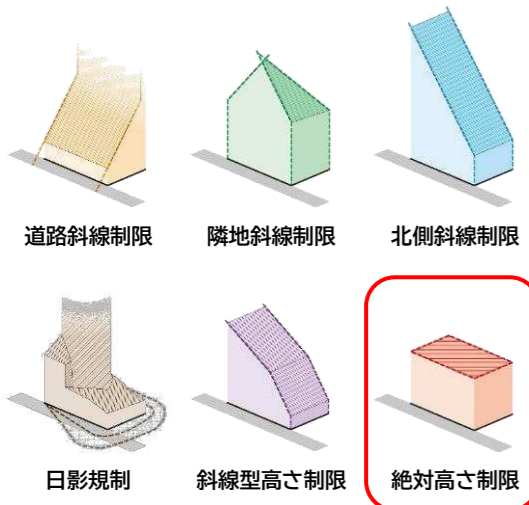
緩和後の街並みがイメージできないなあ…



低層住宅地を対象外としつつ、斜線制限や日影規制も変更せず、絶対高さ制限のみ緩和するため、周辺環境への影響はこれまでと同様になります。



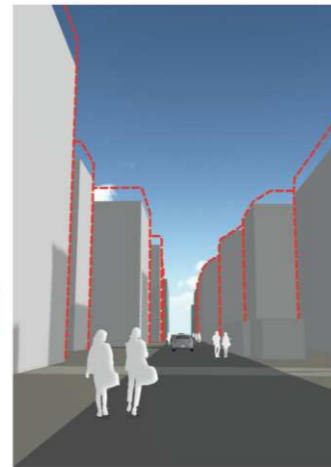
VRシステムの活用で緩和後の街並みを検証しました。今回の緩和ルールを適用した場合でも、街並みがこれまでと同様になっています。



斜線型高さ制限：第2種
絶対高さ制限：17m

1.1倍 一定の条件を満たした場合

絶対高さ制限：18.7m
に相当する高さまで緩和可能

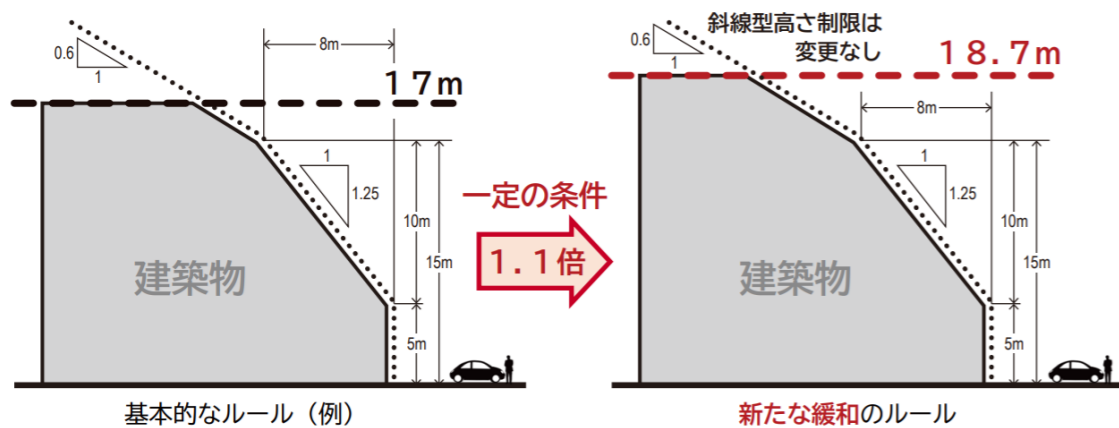


もっと高い建物を建てたい。1.1倍だと緩和が少なすぎるんじゃないの？



今回の緩和ルールは一定の条件を満たした場合にのみ建物の高さ制限を1.1倍まで緩和しますが、今後、社会状況の変化や区民ニーズなどの動向を注視したうえで、建物の機能やトレンドが変わってきた場合、一定の条件や1.1倍という数値を見直すこともあります。

<建物の断面イメージ（17m 第二種高度地区の場合）>



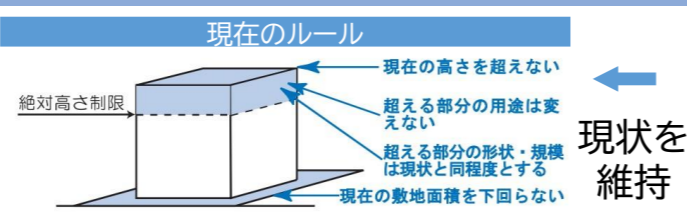
一定の規模以上の敷地にも緩和を適用できます。



既存不適格建築物に対する適用除外は変更しません。

	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 1.32倍
	3,000 m ² 以上	1.5倍	1.5倍 1.65倍
商業地域外	2,000 m ² 以上	1.2倍	1.2倍 1.32倍
	5,000 m ² 以上	1.5倍	1.5倍 1.65倍
	10,000 m ² 以上	2倍	2倍
			2.2倍

すべて 1.1倍



ご相談は建築課建築指導係へ（TEL.03-5722-9637）

建物の高さ制限緩和を 活用しませんか？

10%UP

安全性や快適性を備えた魅力ある
持続可能な都市の実現を目指します

一定の条件を満たすと、建物の高さ制限が **10%** 緩和されます

たとえば

室内空間
のゆとり



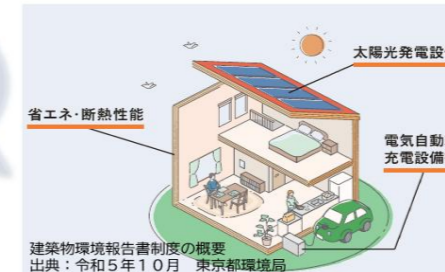
たとえば

断熱・防音
性能の向上
配管・配線の
可変性確保



たとえば

環境負荷低減
に資する機器
の導入



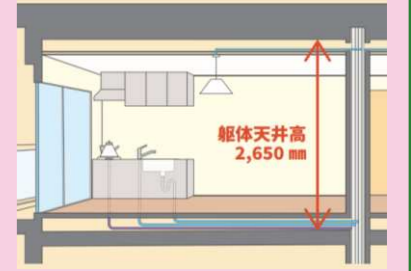
たとえば

自然災害の
頻発化・激甚化
への対応



全項目共通の 必須要件

共同住宅・長屋・寄宿舍は躯体天井高を2,650mm以上確保



項目 一定の条件 (①~⑧のどれか1つ) 必要書類 手続きの流れ

空間

① 天井の高さの確保 <用途ごとに確保する天井の高さ>

目的：ゆとりある良質な空間の確保
条件：全ての階において、共用部分を除き、各階で最も面積を占める用途ごとに、天井の高さの確保

住宅等	居室	2,500 mm以上
事務所等	事務室	2,700 mm以上
店舗等	売り場	3,300 mm以上
大学等	教室	3,100 mm以上
幼稚園・小・中学校等	教室	2,700 mm以上
病院・ホテル等	病室、宿泊室	2,500 mm以上

すべて

- 各階平面図
- 2面以上の断面図

防災

② 耐震性の確保

目的：防災性の向上
条件：建築基準法に定められた地震力の25%増の地震力に耐えられること

どれか

- 設計住宅性能評価申請書類一式
- CASBEE認証書
- 性能評価書

③ 揺れに強い構造

目的：防災性の向上
条件：揺れに強い構造（免震構造、制震構造、制振構造）を採用すること

どれか

- 構造方法等の認定書
- 性能評価書

④ 備蓄倉庫の整備

目的：防災性の向上
条件：地上階または屋上に、「備蓄倉庫」を設けること

各階平面図

⑤ 浸水しない電気室

目的：防災性の向上
条件：浸水リスクの低い高さ以上の地上階に、「電気室」を設けること

許可通知書

環境

⑥ 太陽光パネルなどの設置

目的：環境負荷低減
条件：屋上または屋根に、太陽光発電設備または太陽熱利用設備などを設けること

すべて

- 各階平面図
- 日影図

⑦ 環境に配慮した建築物

目的：環境負荷低減
条件：エコ住宅（ZEH、東京ゼロエミ住宅）、ZEB、低炭素建築物の認定を受けたものであること

ZEHには、 『ZEH』 ・Nearly ZEH ・ZEH Ready ・ZEH Oriented があります	ZEBには、 『ZEB』 ・Nearly ZEB ・ZEB Ready ・ZEB Oriented があります
--	--

どれか

- BELS評価書
- 東京ゼロエミ住宅設計確認書
- 認定通知書

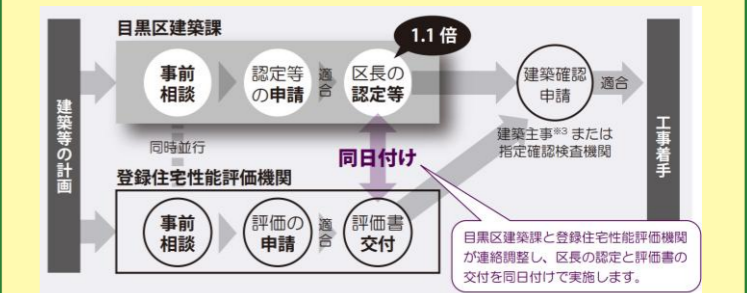
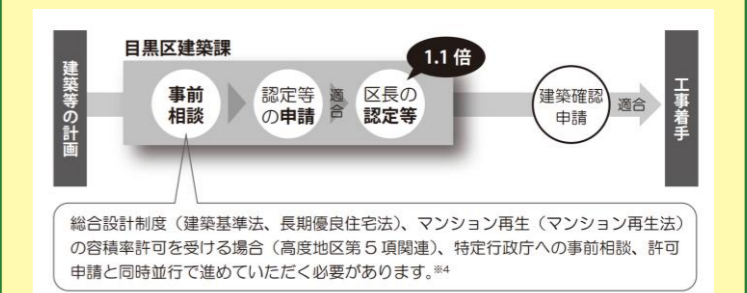
⑧ 環境に配慮した設備

目的：環境負荷低減
条件：地上階に、環境負荷低減に資する設備を設けること

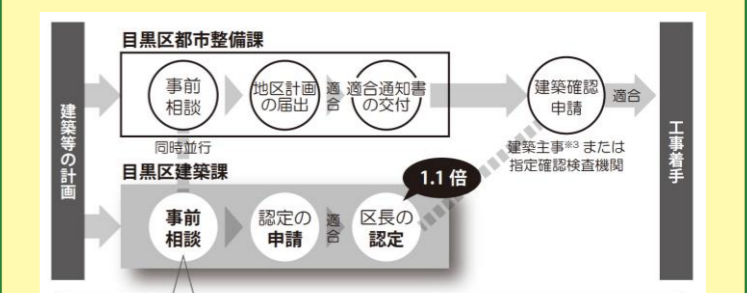
環境負荷低減に資する設備
以下で容積率の緩和の許可を取得したもの
・住宅等に設置するヒートポンプ・蓄熱システム
・コージェネレーション設備
・燃料電池設備
・太陽熱集約設備、太陽光発電設備
・蓄熱槽
・蓄電池

許可通知書

たとえば…
高度地区の緩和の場合



たとえば…
地区計画緩和の場合



・高度地区の緩和と同様、実施する「一定の条件」によっては、別途手続きを同時並行で進めていただく必要があります。