

東京都市計画高度地区（文京区決定）特例の認定に関する基準

都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第8条第1項第3号の規定により定める東京都市計画高度地区（文京区決定）計画書（以下「計画書」という。）第3項に関する基準を、以下のとおり定める。

第1 用語の定義

(1) 斜線型高さ制限

計画書第1項に規定する斜線型高さ制限をいう。

(2) 絶対高さ制限

計画書第2項第2号に規定する絶対高さ制限をいう。

(3) 見付面積

建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第46条第4項に規定する見付面積をいう。

(4) 商業系用途地域

法第9条第8項に規定する近隣商業地域及び同条第9項に規定する商業地域をいう。

(5) 教育施設

学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校をいう。

(6) 医療施設

医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院及び同条第2項に規定する診療所をいう。

(7) 指定建ぺい率

用途地域に係る都市計画において定められた当該地域の建ぺい率の最高限度をいう。

(8) 指定容積率

用途地域に係る都市計画において定められた当該地域の容積率の最高限度をいう。

第2 区長の認定による特例

(1) 既存不適格建築物の建替えの特例

計画書第3項第1号に規定する「区長が認めたもの」とは、原則として、次のアからクまでのいずれにも該当するものとする。

ア 原則として、建替え前の建築物の所有者等の建替えであること。

イ 建替え後の建築物の敷地面積は、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物の敷地面積を下回らないこと。ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）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 建替え後の建築物の高さは、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物の高さを超えないこと。

- 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水平投影面積の合計は、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の水平投影面積の合計を超えないこと。
- オ 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水平投影部分の形状は、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の水平投影部分の形状から超えないこと。
- カ 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見付面積の合計は、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の見付面積の合計を超えないこと。
- キ 建替え後の建築物は、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物と異なる位置に建築しないこと。
- ク 計画書第2項第3号並びに第3項第2号及び第3号に掲げる絶対高さ制限に係る特例等のいずれの適用も困難なこと。

(2) 大規模敷地の特例

ア 計画書第3項第2号に規定する「敷地の周辺環境に対し配慮がなされていると区長が認められたもの」とは、原則として、次のア) からカ) までのいずれにも該当するものとする。

ア) 敷地形態

建築物の敷地が整った形態であること。

イ) 接道等

商業系用途地域の建築物の敷地では幅員8メートル以上の道路、公園、広場、水面その他これらに類するもの（以下「道路等」という。）に、商業系用途地域以外の建築物の敷地では幅員6メートル以上の道路等に、当該敷地境界線の長さのおおむね6分の1以上が接すること。

ウ) 緑化面積

緑化面積は、敷地面積に1から指定建ぺい率を除いて得た数値を乗じて得た面積の10分の3に、敷地面積に指定建ぺい率を乗じて得た面積の100分の5を加えた面積とする。

エ) 外壁の後退距離

1) 建築物の各部分の外壁又はこれに代わる柱の外表面から隣地境界線及び道路境界線までの水平距離（以下「外壁の後退距離」という。）は、建築物の各部分の高さに応じて表1に掲げる値以上とすること。ただし、絶対高さ制限を超える建築物の一部分又は別の建築物が次の①から⑤までのいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- ① 外壁又はこれに代わる中心線の長さの合計が3メートル以下で、隣地境界線からの水平距離が2メートル以上あるもの
- ② 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以下であるもの
- ③ 階数が1で壁を有しない建築物等で歩行者の歩行の用に供するもの又は建築物のひさしの部分

- ④ 自転車置場その他これに類する用途に供し、階数が1で壁を有せず床面積が50平方メートル以下であるもの
- ⑤ 門・塀等、その他周囲の状況等により、環境上支障がないもの

表1 外壁の後退距離

建築物の各部分の高さ	外壁の後退距離
30メートル未満	4.0メートル
30メートル以上50メートル未満	6.0メートル
50メートル以上100メートル未満	8.0メートル
100メートル以上	10.0メートル

- 2) 外壁の後退距離の算定において、絶対高さ制限を定める都市計画を告示する日に、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物は除くことができる。
 - 3) 外壁後退距離以内の部分については、新たな建築物を建築することはできないものとする。ただし、1)の①から⑤に該当するものは除く。
- オ) 高さ制限（建築物の各部分の高さ）

絶対高さ制限を超える部分の建築物の各部分の高さは、次の1)から3)までのいずれにも該当するものとする。

- 1) 絶対高さ制限を超える部分の建築物の各部分の高さは、表2に掲げる基準の範囲とする。

表2

敷地面積	建築物の各部分の高さ
3,000平方メートル以上 5,000平方メートル未満	絶対高さ制限の制限値の1.5倍以下
5,000平方メートル以上 10,000平方メートル未満	絶対高さ制限の制限値の1.6倍以下
10,000平方メートル以上 30,000平方メートル未満	絶対高さ制限の制限値の1.7倍以下
30,000平方メートル以上	絶対高さ制限の制限値の2.0倍以下

- 2) 当該部分から道路境界線までの水平距離から、(2)エ)に規定する外壁の後退距離を引いたものに、当該部分に指定されている用途地域が商業地域、近隣商業地域又は準工業地域の場合には1.5を、その他の用途地域の場合には1.25を乗じて得たものに、当該部分に指定されている絶対高さ制限の制限値を加えたもの以下であること。
 - 3) 当該部分から隣地境界線までの水平距離から、(2)エ)に規定する外壁の後退距離を引いたものに、当該部分に指定されている用途地域が商業地域、近隣商業地域又は準工業地域の場合には1.25を、その他の用途地域の場合には1.0を乗じて得たものに、当該部分に指定されている絶対高さ制限の制限値を加えたもの以下であること。
- カ) 高さ制限（斜線型高さ制限への適合）

当該敷地に斜線型高さ制限があわせて指定されている場合には、当該斜線型高さ制限の規定に適合していること。

イ 建築物の敷地が二以上の地域又は区域の内外にわたる場合の取扱い

建築物の敷地が二以上の地域又は区域の内外にわたる場合におけるア) からカ) の取り扱いについては、次のとおりとする。

ア) アイ) の規定については、その建築物又はその敷地の全部について、敷地の過半の属する地域内の建築物に関するこの基準の規定を適用する。

イ) アウ) の規定による緑化面積を算定する際における指定建ぺい率については、各地域又は区域内の建築物の建ぺい率の限度にその敷地の当該地域又は区域内にある各部分の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計とする。

ウ) アイ) 及びアウ) を除くその他の規定については、その建築物の部分が属する地域内の建築物に関するこの基準の規定を適用する。

(3) 土地利用上やむを得ない場合の特例

ア 計画書第3項第3号に規定する認定の対象となる建築物は、公益・公共施設、教育施設又は医療施設の用に供する建築物で、良好な市街地環境の形成に資する建築物とする。

ただし、教育施設又は医療施設の用に供する建築物については、原則として、次のア) からカ) までのいずれにも該当するものとする。

ア) 敷地形態

建築物の敷地が整った形態であること。

イ) 接道等

商業系用途地域の建築物の敷地では幅員8メートル以上の道路等に、商業系用途地域以外の建築物の敷地では幅員6メートル以上の道路等に、当該敷地境界線の長さのおおむね6分の1以上が接すること。

ウ) 緑化面積

緑化面積は、敷地面積に1から指定建ぺい率を除いて得た数値を乗じて得た面積の10分の3に、敷地面積に指定建ぺい率を乗じて得た面積の100分の5を加えた面積とする。

エ) 外壁の後退距離

1) 建築物の各部分の外壁又はこれに代わる柱の外表面から隣地境界線及び道路境界線までの水平距離（以下「外壁の後退距離」という。）は、建築物の各部分の高さに応じて表3に掲げる値以上とすること。ただし、絶対高さ制限を超える建築物の一部分又は別の建築物が次の①から⑤までのいずれかに該当する場合は、この限りでない。

① 外壁又はこれに代わる中心線の長さの合計が3メートル以下で、隣地境界線からの水平距離が2メートル以上あるもの

② 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以下であるもの

③ 階数が1で壁を有しない建築物等で歩行者の歩行の用に供するもの又は建築物のひさしの部分

- ④ 自転車置場その他これに類する用途に供し、階数が1で壁を有せず床面積が50平方メートル以下であるもの
- ⑤ 門・塀等、その他周囲の状況等により、環境上支障がないもの

表3 外壁の後退距離

建築物の各部分の高さ	外壁の後退距離
30メートル未満	4.0メートル
30メートル以上50メートル未満	6.0メートル
50メートル以上100メートル未満	8.0メートル
100メートル以上	10.0メートル

- 2) 外壁の後退距離の算定において、絶対高さ制限を定める都市計画を告示する日に、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物は除くことができる。
 - 3) 外壁後退距離以内の部分については、新たな建築物を建築することはできないものとする。ただし、1)の①から⑤に該当するものは除く。
- オ) 高さ制限（建築物の各部分の高さ）

絶対高さ制限を超える部分の建築物の各部分の高さは、次の1)から3)までのいずれにも該当するものとする。

- 1) 絶対高さ制限を超える部分の建築物の各部分の高さは、次に掲げる用途地域に応じ、表4及び表5に掲げる基準の範囲とする。

表4 商業系用途地域内の建築物の特例絶対高さ制限

敷地面積	建築物の各部分の高さ
3,000平方メートル以上 5,000平方メートル未満	絶対高さ制限の制限値の1.5倍以下
5,000平方メートル以上 10,000平方メートル未満	絶対高さ制限の制限値の1.6倍以下
10,000平方メートル以上 30,000平方メートル未満	絶対高さ制限の制限値の1.7倍以下
30,000平方メートル以上	絶対高さ制限の制限値の2.0倍以下

表5 商業系用途地域外の建築物の特例絶対高さ制限

敷地面積	建築物の各部分の高さ
3,000平方メートル以上 5,000平方メートル未満	絶対高さ制限の制限値の2.1倍以下
5,000平方メートル以上 10,000平方メートル未満	絶対高さ制限の制限値の2.2倍以下
10,000平方メートル以上 30,000平方メートル未満	絶対高さ制限の制限値の2.4倍以下
30,000平方メートル以上	絶対高さ制限の制限値の2.8倍以下

- 2) 当該部分から道路境界線までの水平距離から、(3)エ) に規定する外壁の後退距離を引いたものに、当該部分に指定されている用途地域が商業地域、近隣商業地域又は準工業地域の場合には1.5を、その他の用途地域の場合には1.25を乗じて得たものに、当該部分に指定されている絶対高さ制限の制限値又は以下の式により算定した原則値のうちいずれか大きい方の値を加えたもの以下であること。

$$\text{原則値} = (\text{指定容積率} \div \text{指定建ぺい率}) \times \text{許容値} (1.6) \times \text{標準階高} (4.6 \text{メートル}) + \text{屋上パラペット} (1.1 \text{メートル})$$

- 3) 当該部分から隣地境界線までの水平距離から、(3)のエ) に規定する外壁の後退距離を引いたものに、当該部分に指定されている用途地域が商業地域、近隣商業地域又は準工業地域の場合には1.5を、その他の場合には1.25を乗じて得たものに、当該部分に指定されている絶対高さ制限の制限値又は以下の式により算定した原則値のうちいずれか大きい方の値を加えたもの以下であること。

$$\text{原則値} = (\text{指定容積率} \div \text{指定建ぺい率}) \times \text{許容値} (1.6) \times \text{標準階高} (4.6 \text{メートル}) + \text{屋上パラペット} (1.1 \text{メートル})$$

カ) 高さ制限 (斜線型高さ制限への適合)

当該敷地に斜線型高さ制限があわせて指定されている場合には、当該斜線型高さ制限の規定に適合していること。

イ 建築物の敷地が二以上の地域又は区域の内外にわたる場合の取扱い

建築物の敷地が二以上の地域又は区域の内外にわたる場合におけるア) からカ) の取扱いについては、次のとおりとする。

ア) アイ) の規定については、その建築物又はその敷地の全部について、敷地の過半の属する地域内の建築物に関するこの基準の規定を適用する。

イ) アウ) の規定による緑化面積を算定する際における指定建ぺい率については、各地域又は区域内の建築物の建ぺい率の限度にその敷地の当該地域又は区域内にある各部分の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計とする。

ウ) アイ) 及びアウ) を除くその他の規定については、その建築物の部分が属する地域内の建築物に関するこの基準の規定を適用する。

第3 その他

(1) 3.5m高度地区及び4.5m高度地区内の建築物の取り扱いについて

3.5m高度地区及び4.5m高度地区内の建築物については、原則として、第2の(1)(2)(3)の適用の対象外とする。ただし、絶対高さ制限による既存不適格建築物の建替えについては、別途協議の上、取り扱うものとする。

(2) 特例の認定の申請に伴う近隣等への周知について

近隣関係住民に建築に係る計画の周知を図るため、第2の各項に掲げる特例の認定の申請をする際は、その手続をしようとする日の少なくとも60日前から、建築基準法第7条第1項に規定する完了検査の申請若しくは建築基準法第18条第14項に規定する工事の完了の通知を

した日又は建築基準法第7条の2第4項に規定する工事が完了した日まで、当該建築敷地の見やすい場所に標識を設置すること。