

検 討 事 項
説 明 資 料

平成 30 年 11 月 19 日
第 1 回高度地区評価・景観部会

高度地区の区長の許可による特例に関する基準の見直しについて

1 高度地区の区長の許可による特例の趣旨

東京都市計画高度地区では、市街地の環境を維持することを目的として各地域の建築物の高さの最高限度および最低限度を定めている。このうち、最高限度については、区長の許可による特例（以下「特例許可」という。）の規定を設けており、一定の要件を満たす建築物で区長が許可したものについては、高さの最高限度を緩和することとしている。

その要件の一つとして、市街地環境の整備向上に資する特例がある。これは、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建築物について緩和を認めるものである。

2 特例許可に係る基準の作成について

行政手続については、行政運営における公正の確保と透明性（行政上の意思決定について、その内容および過程が区民にとって明らかであること）の向上を図ることが求められている。このため、行政手続法等において、許可、認可等に係る審査基準を定めることや当該基準をできる限り具体的なものとする、当該基準を公にすることなどが定められている。

このことから、本特例許可についても、あらかじめ許可に係る基準や手続（以下「基準」という。）を定め、当該基準に基づき制度を運用してきた。

3 見直しの趣旨

本制度については、これまで2件の申請事例[※]があり、両事例とも高度地区評価・景観部会による審議を経て、区長が特例を許可した。

一方、現行の基準については、両事例の審議の過程で、委員から多くの意見をいただいている。

そこで、これまでの事例や議論を踏まえ現行の基準を検証し、必要に応じた見直しを行うものである。

※ 過去の事例

時 期	件名および規模	高さの緩和の内容 () 内は計画建築物の高さ
平成 23 年 7 月 ～12 月	練馬清掃工場建替え 敷地面積：約 14,500 m ² 建築面積：約 7,000 m ² 延べ面積：約 26,200 m ²	1.2 倍 20m→24m (23.95m)
平成 28 年 7 月～ 平成 29 年 8 月	(仮称)練馬区関町南四丁目計画 敷地面積：約 15,000 m ² 建築面積：約 7,850 m ² 延べ面積：約 38,130 m ²	1.2 倍 20m→24m (23.99m) 25m→30m (29.99m)

4 部会で示された主な課題

- (1) 規模（敷地面積等）に応じた基準のあり方
1.2 倍緩和といえども規模が大きいものについては、数値基準だけでは周辺との関係が見えず不十分。定性的評価を加えることについて検討する必要がある。
また、数値基準についても、規模にかかわらず一律の基準で妥当か、検討する必要がある。
- (2) 計画敷地内に都市計画道路等が含まれている場合の基準のあり方
計画決定のみの段階の都市計画道路等の部分については、一定の制限のもと建築は可能だが、特例許可をする場合の取扱いについて検討する必要がある。
- (3) 計画建築物が集合住宅の場合の基準のあり方
現行の基準は周辺環境への配慮の視点から定めているが、計画建築物が集合住宅の場合は敷地内環境への配慮（良好な住環境）の視点を取り入れるか検討する必要がある。
- (4) 基準の事前明示の必要性
制度の透明性を確保し、その時々で判断が大きく異なることを避けるため、基準をわかりやすく明示する必要がある。
また、制度に対する申請者の理解促進、提出書類の質の向上等を図るため、ガイドラインの作成を検討する必要がある。
- (5) その他の規定の整備
特例許可をした計画に変更が生じた場合の手続等、現行の基準に定めがない事項に係る規定の整備について検討する必要がある。

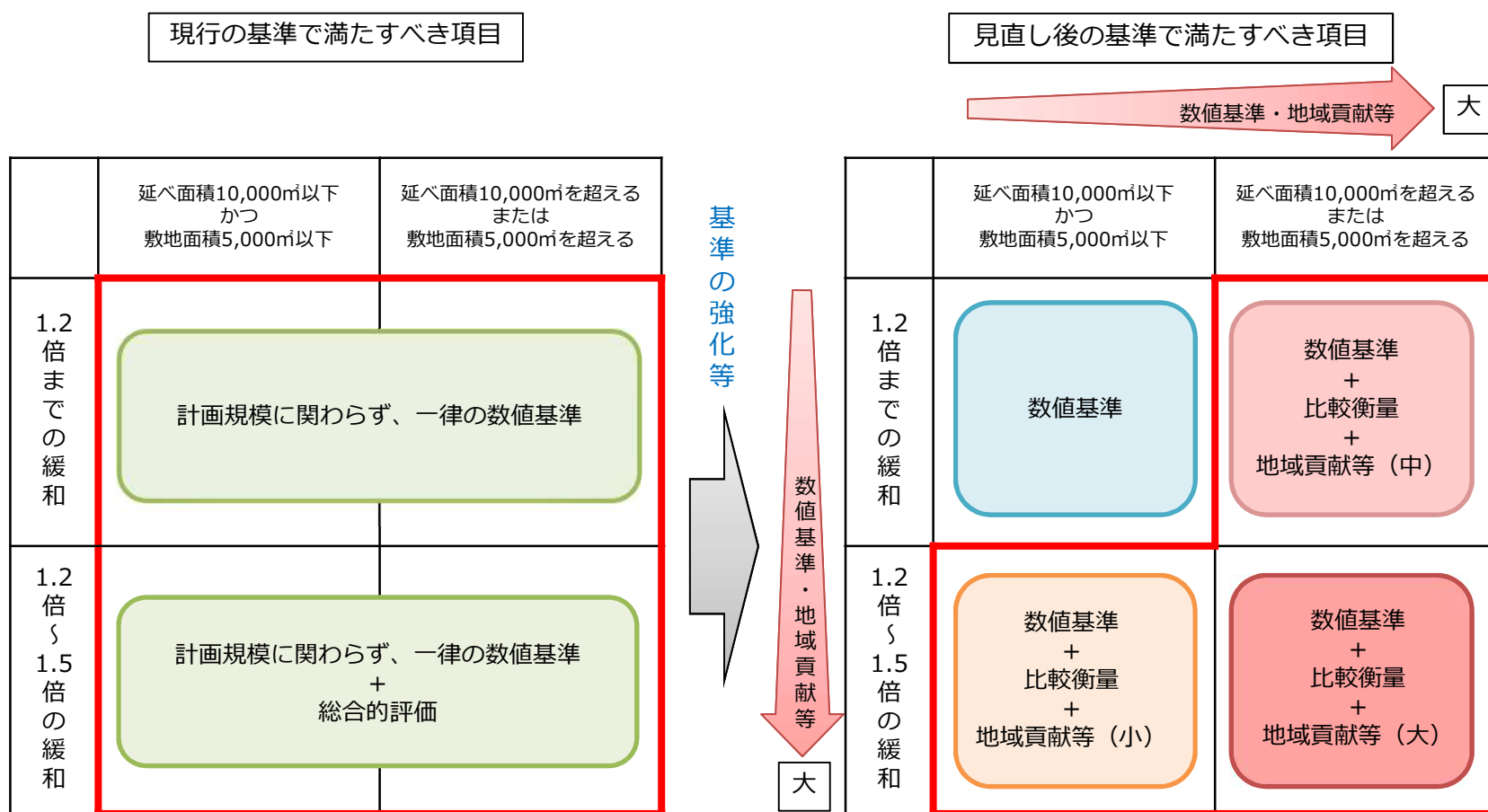
5 見直しに当たっての基本的な視点

- (1) 緩和の上限（1.2 倍までおよび 1.5 倍まで）だけではなく、規模（敷地面積等）に応じた基準を検討する。
- (2) 緩和が 1.2 倍以下で、かつ、規模（敷地面積等）が小さい計画について、手続の簡素化を図る。
- (3) 計画敷地や計画建築物等の特性に応じた基準を検討する。
- (4) 特例許可を受けた計画に変更が生じた場合の手続を定める。

※ これらを踏まえた見直しの考え方は、別紙「高度地区の区長の許可による特例に関する基準見直しの考え方」参照。

高度地区の区長の許可による特例に関する基準見直しの考え方

< 特例許可基準の見直しイメージ >



※太赤枠の範囲において、あらかじめ評価部会の意見聴取のうえ、特例許可を行う。数値基準のみ適用させるものは、区長の判断で特例許可を行い、評価部会に報告する。
※特例許可を受けた建築物に変更が生じた場合において、変更の程度に応じた手続きを整備する。

< 特例許可に係る必要な要件等について >

①数値基準 (必須要件)	②比較衡量 (付加要件)	③地域貢献等 (付加要件)
周辺環境への影響負荷の低減、公共空間の質的向上の観点から、計画建築物等の規模に応じた数値を定める。 ・日影規制 ・外壁面の後退 ・開放空地の確保 ・緑化スペースの確保	高度地区の規定に適合した建築物 (適合建築物) と計画建築物を比較検討する。	地域のニーズ等を踏まえ、防災強化、歩行者ネットワーク、公共公益施設、騒音・排ガス対策、省エネルギー等について、区と協議のうえ、適用する項目を定める。

④計画敷地や計画建築物の特性に応じた基準 (付加要件)

- 未施行の都市計画道路等の公共施設が計画されている敷地においては、事業施行時に支障が生じない計画となるよう措置を講ずる。
- 計画建築物等が大規模となる場合は、より周辺市街地等に配慮した計画となるよう措置を講ずる。

< 数値基準、比較衡量等の内容案について >

項目	①数値基準として定める項目	②適合建築物と比較衡量等する項目
周辺環境への影響負荷の低減	日照 【日影規制の強化】 ○法で求められる等時間日影の規制ラインより敷地側に収めるよう定める。	【日影配慮】 ○敷地外に落とす等時間日影面積
	眺望 圧迫感 プライバシー 【外壁面等の後退】 ○道路境界線および隣地境界線から当該建築物の外壁等までの水平距離は、計画建築物の最高高さに応じた距離を確保する。	【周辺環境への影響負荷の低減】 ○沿道や隣地から見上げた時の角度(仰角) ○隣地から見た見付面積 ○周辺建物との隣棟間隔
公共空間の質的向上	開放空地 【開放空地の確保】 ○計画敷地内に設ける開放空地は、敷地面積および延床面積に応じた規模を整備する。	【開放空地の有効配置】 ○周辺道路等の公共空間との連続性
	緑化 【緑化スペースの確保】 ○計画敷地内に設ける緑地は、敷地面積に応じた緑地を道路に面した部分および計画敷地内に整備する。	【緑地の有効配置】 ○緑視率および緑地量 ○既存の樹木等の保全 ○周辺公園等の公共空間との連続性
沿道景観	—	【沿道景観の保全】 ○周辺市街地との連続性 ○沿道からの見付面積

③地域貢献等として区と協議のうえ、適用する項目

防災強化	周辺地域の防災機能強化 (防災備蓄倉庫、防災対応トイレの設置など)
歩行者ネットワーク	周辺地域のネットワークの充実 (公共・公益施設に通じる貫通通路の整備など)
公共公益施設	公共公益施設の補完 (地域に不足している公共施設の設置など)
騒音・排ガス対策	周辺地域の負荷低減 (全地下駐車場の整備など)
省エネルギー対策	地球温暖化対策等の環境保全 (低炭素建築物など)

④計画敷地や計画建築物の特性に応じた措置等

都市計画道路等の計画線が計画敷地内にある場合	○建築物、工作物の配置計画 ○事業施行を見据えた建築基準法等の規定の適用
計画建築物等が大規模となる場合	○周辺市街地および計画建築物の利用者や居住者の交通、安全、防火および衛生環境に配慮した配置計画や色彩、壁面デザイン等