

検 討 事 項
説 明 資 料

平成 31 年 1 月 16 日
第 2 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等の見直しについて

1 前回からの追加・変更項目について

(1) 許可基準について

- ・ 計画建築物や計画敷地、周辺環境等を勘察し、区長が必要と認めた場合は許可要件を付加し、もしくは緩和し、または許可をしないことができる規定を追加する。
- ・ 都市計画施設等の事業施行後においても法令や本基準等に適合しなければならない旨を規定(一部の都市計画施設等については努力義務)する。

※ これらを踏まえた改正案の概要は、別紙 1、2 のとおり

(2) 手続きについて

- ・ 高度地区の絶対高さ制限の 1.2 倍を超え 1.5 倍までの緩和を受ける建築計画は、周辺住民等の意見を個別に聴取し、その結果を区長に報告しなければならない旨を規定する。
- ・ 高度地区の特例許可を取得したのちに、当該計画に変更が生じた場合は再許可を要する旨を規定する。ただし、建築規模の縮小、測量誤差等による敷地面積の変更、開放空地等の配置の部分的な変更その他の周辺環境へ与える影響が軽微である変更については、再許可を要しないこととする。

2 都市計画審議会(部会)の意見聴取の省略について

高度地区の特例許可による影響の程度と事業性を考慮し、高度地区の絶対高さ制限の 1.2 倍までの緩和を受ける建築計画で、敷地面積が 5000 m²以下かつ延床面積が 10000 m²以下のものについては、事後に都市計画審議会(部会)に報告することを条件に、都市計画審議会(部会)の意見聴取を経ずに区長の判断で特例許可を行う。

なお、この旨をあらかじめ都市計画審議会で議決する。

3 添付資料

- (1) 高度地区の区長の許可による特例に関する基準改正概要 別紙 1
- (2) 高度地区特例許可比較イメージ 別紙 2

緩和を受ける建築物（計画建築物）の規模等に応じた数値規制による「数値基準」の見直しと、計画建築物が大規模になる場合等に適用する、高度地区の規定に適合した建築計画との比較検討を行う「比較衡量」、地域の二一ズ等を踏まえた「地域貢献」等の基準を新たに整備する。

また、計画建築物または計画敷地の形態、周辺環境、地域特性等を勘案し、周辺環境との調和や市街地環境の向上のため、区長が必要と認めた場合は、許可要件を付加し、もしくは緩和し、または許可をしないとすることができる。

	延べ面積10,000㎡以下かつ敷地面積5,000㎡以下	延べ面積10,000㎡超えまたは敷地面積5,000㎡超え
1.2倍までの緩和	①数値基準	③数値基準+比較衡量+地域貢献等（中）
1.2倍を超え、1.5倍までの緩和	②数値基準+比較衡量+地域貢献等（小）	④数値基準+比較衡量+地域貢献等（大）

③で囲まれた規模の計画建築物においては、あらかじめ評価部会の意見聴取のうえ、特例許可をする。
②で囲まれた規模の計画建築物においては、区長の判断で特例許可を行い、評価部会に報告する。

①数値基準として対象となる項目

全てに共通する許可基準は、主として数値による基準として、外壁面等の後退、空地の確保等の規定について、計画建築物の敷地面積、延べ面積、最高高さ等に応じた基準を規定する。【数値基準】

項目	現行基準	改正案
敷地面積	○絶対高さ制限の数値により以下のとおり ※カッコ内は緩和が1.2倍を超える場合の数値 ・17m、20m、25mの地区：2,000㎡(5,000㎡) ・30mの地区：1,000㎡(2,000㎡) ・35mの地区：500㎡(1,000㎡)	変更なし
前面道路の幅員等	○6m以上の幅員を有する道路に敷地境界線の長さの合計の6分の1以上が1箇所て接すること。	変更なし
日影配慮	○等時間日影を規制ラインの0.5m敷地側に収める。	変更なし
外壁面等の後退等	○建築物の外壁面等から道路境界線までの水平距離は3m以上とする。 ○建築物の外壁面等から隣地境界線までの水平距離は原則として4m以上とする。 ○小規模な建築物等は除く。	○計画敷地内の道路境界線および隣地境界線からの水平距離が、建築物の最高高さの平方根の2分の1に2mを加えた数値以内の部分には、建築物および工作物は建築または築造してはならない。 ○小規模な建築物等は除く。
開放空地	○道路境界線に沿って幅員2m以上の歩道状空地 ○開放空地は、敷地面積の3%以上を確保し、整備すること。	○道路境界線に沿って幅員2m以上の歩道状空地 ○開放空地は敷地面積の6%以上または計画建築物の延べ面積の3%のうち、いずれか大きい面積以上を確保し、整備すること。
緑化	○道路に沿った開放空地に面して、幅1m以上の緑化スペースを確保し、緑地整備すること。ただし、建築物および駐車場等への出入口ならびに避難上必要な通路となる部分はこの限りではない。	変更なし

計画敷地内に都市計画施設等がある場合の措置

- 都市計画施設等の事業施行後においても、原則として建築基準法および本基準等の規定に適合
 - 優先的に整備する都市計画施設等：義務
 - その他の都市計画施設等：努力義務
- 都市計画施設等の計画線から外壁面等の後退を適用
- 都市計画施設等の計画線内への法および本基準等で設置が義務となる建築物等の設置を制限

②③④数値基準+比較衡量+地域貢献等として対象となる項目

規模および高さの緩和の程度により付加する基準は、主として周辺環境への影響負荷の低減や公共空間の質的向上の観点から、高度地区の規定に適合した建築物等との比較衡量等および地域貢献等の基準を規定する。

高度地区の規定に適合した建築計画と比較衡量等する項目【比較衡量】		
日照	眺望・圧迫感	プライバシー
計画敷地周辺の土地利用や市街地環境を考慮した等時間日影について	沿道や隣地境界線から計画建築物を見上げた時の仰角や隣地から見た計画建築物の見付面積について	計画建築物から周辺建築物までの水平距離や植栽等による遮視性について
開放空地	緑化	沿道景観
周辺道路等の公共空間の連続性や安全性について	緑視率および緑地量、既存樹木等の保全、周辺公園等の公共空間との連続性について	沿道から見た計画建築物の見付面積や周辺市街地との連続性について

計画建築物等の規模および高さの緩和の程度に応じて適用する項目【地域貢献等】

地域の二一ズ等を踏まえ、計画建築物、計画敷地の規模および高さの緩和の程度に応じ、区長と協議のうえ、地域貢献等の観点から適用する項目を規定する。

防災性の向上	歩行者ネットワークの充実	公共公益施設の補完	騒音・排ガス対策	省エネルギー対策
防災備蓄倉庫や防災対応型トイレ等の整備	公共公益施設等に通じる貫通通路の整備	周辺地域に不足している公共公益施設の整備	全地下駐車場の整備	低炭素建築物等として整備

計画建築物が大規模となる場合等の措置

- 延べ面積が10,000㎡を超える計画建築物は、周辺市街地および計画建築物の利用者または居住者の交通上、安全上、防火上および衛生環境上配慮した配置計画とし、当該建築物の色彩や壁面デザイン等、周辺との調和が図られた計画としなければならない。
- 絶対高さ制限の1.2倍を超え1.5倍までの緩和を受ける計画建築物は、上記に加え、当該計画について適切な時期に周辺住民等の意見を個別に聴取し、その結果について、区長へ報告しなければならない。

高度地区特例許可比較イメージ

	①高度地区の規定に適合する場合	②現行許可基準	③新許可基準（案）
イメージ図	<p>絶対高さ制限による 公園</p>	<p>絶対高さの1.2倍または1.5倍まで 歩道状空地に沿った緑化（1m以上） 公園 外壁後退 道路：3m以上 隣地：4m以上 歩道状空地（2m以上） 都市計画道路計画線</p>	<p>絶対高さの1.2倍または1.5倍まで 歩道状空地に沿った緑化（1m以上） 公園 外壁後退（計画建築物の高さによる） 歩道状空地（2m以上） 貫通路 防災備蓄倉庫等の設置・管理 都市計画道路計画線 広場状空地開放緑地</p>
	<p>道路 隣地 公園 道路</p>	<p>道路 隣地 公園 道路 都市計画道路計画線 外壁後退（道路3m以上、隣地4m以上） 開放空地 開放緑地</p>	<p>道路 隣地 公園 道路 都市計画道路計画線 外壁後退（計画建築物の高さによる） 開放空地 開放緑地 植栽等による目隠し（プライバシーの配慮） 貫通路 広場状空地開放緑地</p>
③の断面イメージ	<p>外壁後退（計画建築物の高さによる） 都市計画道路計画線（道路境界線とみなす） 外壁後退（計画建築物の高さによる） 道路境界線 仰角（適合建築物） 仰角（計画建築物） 公共公益施設 道路境界線 歩道が整備された道路 地下駐車場の整備による騒音・排ガス対策 都市計画道路が施行された際も適合となるように歩道状空地2m以上緑化1m以上を整備 外壁後退（計画建築物の高さによる） 植栽による目隠し等 隣棟間隔A<B 隣地境界線 外壁後退（計画建築物の高さによる） 外壁後退（計画建築物の高さによる） 公園と一体になるように開放空を整備 公園 地下駐車場の整備による騒音・排ガス対策 適合建築物の建築可能範囲</p>		