

都市計画高度地区内の総合設計制度に係る建築物の 高度地区の高さ制限の許可基準

制定 令和2年9月1日

建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第59条の2の規定に基づく総合設計制度の適用を受けて計画される建築物（以下「計画建築物」という。）について、都市計画で定める高度地区の計画書（以下「計画書」という。）第4項第2号に基づく高さの限度を超える許可を行う場合の基準は次のとおりとする。

1 計画建築物の各部分の高さ

計画建築物の各部分の高さは、次式に掲げる数値以下であること。

$$\frac{A}{H_1} \times \frac{b}{a} \leq 0.01L \text{ かつ } \frac{A}{H_1} \leq \frac{1}{2}$$

H_1 : 計画建築物の真北方向の隣地境界線又は前面道路の反対側までの後退距離が L (m) のときの当該部分の計画建築物の最高の高さ (m) (高度地区の指定がある部分の計画建築物の最高の高さ。)

A : 計画建築物の各部分において、都市計画で定める高度地区の高さの最高限度を超える部分の高さ (m) (計画建築物が高さの限度を超える部分の H_1 に対する高さ。)

L : 計画建築物 (高さの限度を超える部分に限る。) の各部分の真北方向の隣地境界線又は前面道路の反対側の境界線までの最小後退距離 (m)

a : 計画建築物の敷地 (路地状部分を除く。) の真北方向から見た最大幅 (m)

b : 計画建築物 (高さの限度を超える部分に限る。高さ 10m 以下の部分を除く。) の真北方向から見た最大幅 (m) (計画建築物が高度地区の内外にわたる場合も、その最大幅。計画建築物が複数あるときは、それぞれの合計。)

なお、北側の前面道路の反対側又は隣地境界線に接して水面、線路敷等がある場合の L 並びに敷地の地盤面が北側の隣地 (北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地。) の地盤面より 1メートル以上低い場合の H_1 及び 2 の H_2 については、計画書の緩和規定を準用する。

2 計画建築物の最高高さの限度

計画建築物の最高高さの限度は、用途地域の区分に応じて、次表に掲げる数値以下であること。

用途地域	最高高さの限度
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、 第一種住居地域、第二種住居地域及び準工業地域	$H_2 = \frac{V_0}{a \times B} \times (9 - \beta)$

上欄以外の地域	$H_2 = \frac{V_0}{\alpha \times B} \times (12 - \beta)$
---------	---

H_2 : 計画建築物の最高高さ (m)

V_0 : 基準容積率 (高度地区内)

B : 計画建築物の高さで 60m を超える部分の建築面積の敷地面積に対する割合 (%)
(庇、バルコニー等及び建築物のポイド部分も含む)

α : B に応じた係数

$B < 30$ のとき $\alpha = -0.02B + 1.4$

$B \geq 30$ のとき $\alpha = 0.8$

β : 高度地区内における基準容積率に応じた係数

$V_0 < 300$ のとき $\beta = 2 \times \frac{V_0}{100} - 2$

$V_0 \geq 300$ のとき $\beta = \frac{V_0}{100} + 1$

3 計画建築物の日影による高さの限度

(1) 法第 56 条の 2 の規定による日影規制の対象となる建築物

ア 第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準工業地域又は近隣商業地域内の土地に日影を生じさせるものにあつては、当該地域内の日影については、東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例（昭和 53 年東京都条例第 63 号。以下「条例」という。）に定める規制値の適用に当たって、法第 56 条の 2 第 1 項中「敷地境界線からの水平距離が 5 メートルを超える範囲」を「敷地境界線を超える範囲」と、法別表第 4 の (に) 欄中「水平距離が 10 メートル以内」を「水平距離 5 メートル以内」と、「水平距離が 10 メートルを超える」を「水平距離が 5 メートルを超える」とそれぞれ読み替えたものに適合すること。

イ アの場合において、対象区域外の区域の土地に日影を生じさせるものにあつては、当該区域内の日影については次の (2) の規定に定めるところによるものとする。

(2) (1) 以外の建築物

平均地盤面からの高さが 4 メートルの水平面に、敷地境界線からの水平距離が 5 メートルを超える範囲において、法別表第 4 の 3 の項の (に) 欄 (二) 号に掲げる日影時間以上日影になる部分を生じさせないこと。ただし、周辺市街地に及ぼす影響が軽微であると認められるものについては、この限りでない。

4 計画敷地が高度地区の指定がある区域とない区域にまたがる場合の取扱い

(1) 上記 1 及び 2 の規定は、高度地区の指定がある区域の計画建築物の敷地及び部分に適用し、指定がない区域の計画建築物の敷地及び部分については適用しない。

(2) 上記 3 の規定は、計画建築物のすべてに適用する。

5 計画敷地内に複数の異なる高度地区がある場合の取扱い

- (1) 上記1の規定による各部分の高さは、計画敷地単位で検討する。
- (2) 上記2の規定による最高高さの限度は、高度地区の区分に応じた限度とする。

6 適用除外

- (1) 地区計画等で高さの限度を定めている場合及び将来の土地利用の動向、周辺市街地に及ぼす影響、周辺市街地との均衡等に充分配慮した建築計画で支障ないと認められる場合については、本基準は適用しない。
- (2) 本基準の施行前に高度地区の高さ制限の許可を受けた建築物について、都市計画に定められた高度地区の高さ制限の範囲内で増築を行う場合には、本基準は適用しない。

附則

この基準は、令和2年9月1日から施行する。