

平成 27 年 10 月 28 日
高度地区評価・景観部会

最高限度高度地区の高さの許可を受けた建物における軽微な変更の考え方について

1 はじめに

建物の建築に際しては設計を進める過程で計画の変更が多く見受けられる。高度地区の高さの許可を取得した建築物でも実施設計および施工中に建築計画が変更となることが想定される。その中でも、一定の規模以下の変更で当初の許可内容を逸脱しないものについては、区長は都市計画審議会の意見聴取を省略して許可の変更を行うことができるものとする。

2 基本的な考え方

許可を取得した計画よりも建築物が縮小する計画であれば外部に与える影響が減少する。

また、増加部分が発生する場合においても地盤面下であれば周辺に与える影響が増加することが少ない。地盤面より上の部分についても建築基準法で規定する建築物の最高高さが増加せず一定の条件を満たすものであれば周辺に与える影響が限定される。これらの場合は許可の手続きを省略し、軽微な変更として取り扱うことが適当考えられる。

3 見上げ角度による制限

増加部分の位置については、外観や日影に与える影響が増大することが想定される為、軽微な変更として取り扱える範囲は隣地境界及び道路の反対側からの許可時の仰角の内に収まる範囲とすると共に敷地外に等時間日影を生じさせない位置とする。(図 1 - 1 および 1 - 2 参照)

4 平面的な制限

増加部分が発生する場合、増加部分の床面積で規制を行うのではなく建物の辺の長さの一定割合で規定した方が一辺の長さが長い長方形などのプランの外観を規制する為には有効であるため、建築基準法で階数や高さに算定されない水平投影面積が建築面積の $1/8$ 以下を目安にし、これを下回る様に直下階の一辺の長さの $1/5$ までとして検討した、この結果床面積の比率としては $1/25$ 以下となる。(図 2 参照)

5 上記 3, 4 の考えと立面的な面積の増加の考えを加え、以下の 3 つの領域に分け制限の整理をする

「領域 Ⅰ」 地域の高さ制限以下の部分について(図 1 領域 Ⅰ)

建物本体の増築であれば直下階(図 1 Ⅰ)または別棟であれば 1 階(図 1 Ⅱ)の辺長の $1/5$ かつ直下の下屋の辺長の $1/3$ までの長さであれば軽微な変更の範囲とする。本来建築可能な範囲であるため見付け面積の検討は不要とする。

「領域」 高さ制限を超え許可を受けた高さ以下になる部分について（図1 領域）

許可を受けた高さの部分にも影響を与えるため、直下階の辺長の1/5かつ直下の下屋の辺長の1/3までの長さかつ、増加する部分の見付面積が許可を受けた建物の見付け面積の1/20までを軽微な変更の範囲とする。（図1）

「領域」 許可を受けた高さを超えるが、建築基準法施行令2条1項六号により高さに算定されない階段室等や建築設備について（図1 領域）

原則はこの高さを超えることはできないが、より規制を強め直下階の辺長の1/5までの長さかつ、増加する部分の見付面積が許可を受けた建物の見付け面積の1/40までを軽微な変更の範囲とする。（図1）

6 複数箇所の変更について

上記の軽微な変更の取り扱いについて、複数箇所を同時に申請する場合には各々の箇所が規制値を満たすことだけでは無く、合算した数値が基準値以下となるようにする。

また、複数回にわたって申請を行う場合は許可を受けた建築物を基に基準値を算定する。

7 色彩について

外観に与える影響について色彩の問題についても検討する必要がある。増加部分が高さ制限を超えず独立棟の場合（図1）については一定の配慮を行い、建築物本体を増加させる場合はその接する壁面と同一素材かつ同一色を原則とする。

ただし、屋上部に素材が異なるものを設置する場合には、許可基準を逸脱しないよう一定の配慮を行うこととする。

8 緑化について

緑化について、許可を取得した計画よりも増加する計画であれば軽微な変更として取り扱う。

また、位置を変更する場合においても、小規模で周囲に与える影響が少ない場合は軽微な変更とする。その際は許可時の緑化量が減少しないものとする。

開放緑地の場合については、許可時の緑化辺長の合計の1/10以下（緑化辺長の合計が50mを超える部分については1/20以下とする）までであれば軽微な変更の範囲とする。（図3-1）

緑化スペースの場合については、許可時の緑化面積の合計の1/10以下（緑化面積の合計が50㎡を超える部分については1/20以下とする）までであれば軽微な変更の範囲とする。

（図3-2）

建築物を増築する範囲と各領域の考え方について

領域 高さ制限 H1 を超えない部分

- ・本来高度地区の特例許可を受けずに建築可能な領域であるため、許可時の仰角に納まる範囲に増築する事を原則とし、建物の辺の長さによる規制を設けるが見付け面積による制限は設けない。

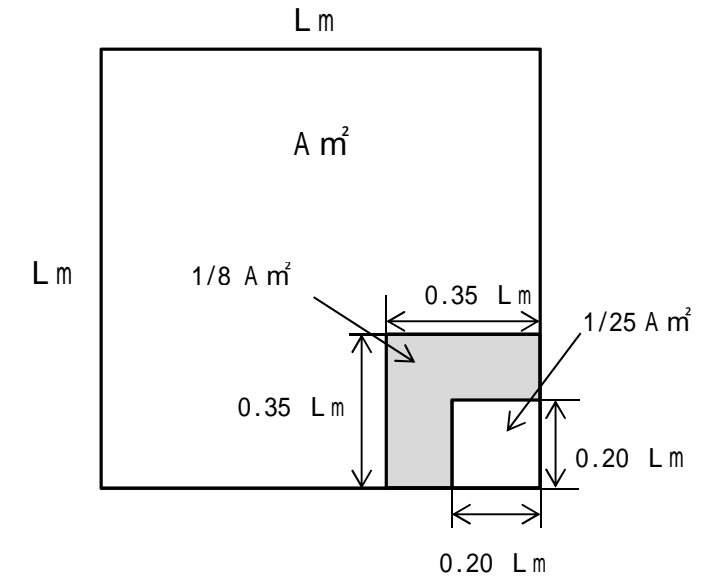
領域 高さ制限 H1 を超えるが、許可を受けた高さ H2 を超えない部分

- ・領域 とは異なり特例許可を受けないと建設出来ない高さであるため、より一層の規制が求められる。そのため、外観に与える影響を考慮し許可時の仰角に納まる事を必須の要件とし、建物の辺の長さによる規制に加えて見付け面積においても一定の面積以下になるよう制限を強化する。

領域 許可を受けた高さ H₂ を超える部分

- ・原則として許可を受けた高さ以上の建築行為は認められないが、建築基準法施行令 2 条において高さに算定されない塔屋等および建築設備については、領域 の制限に加えて見付け面積の基準を強化する。

図 2



屋上階の場合の例
(平面図)

図 1-1

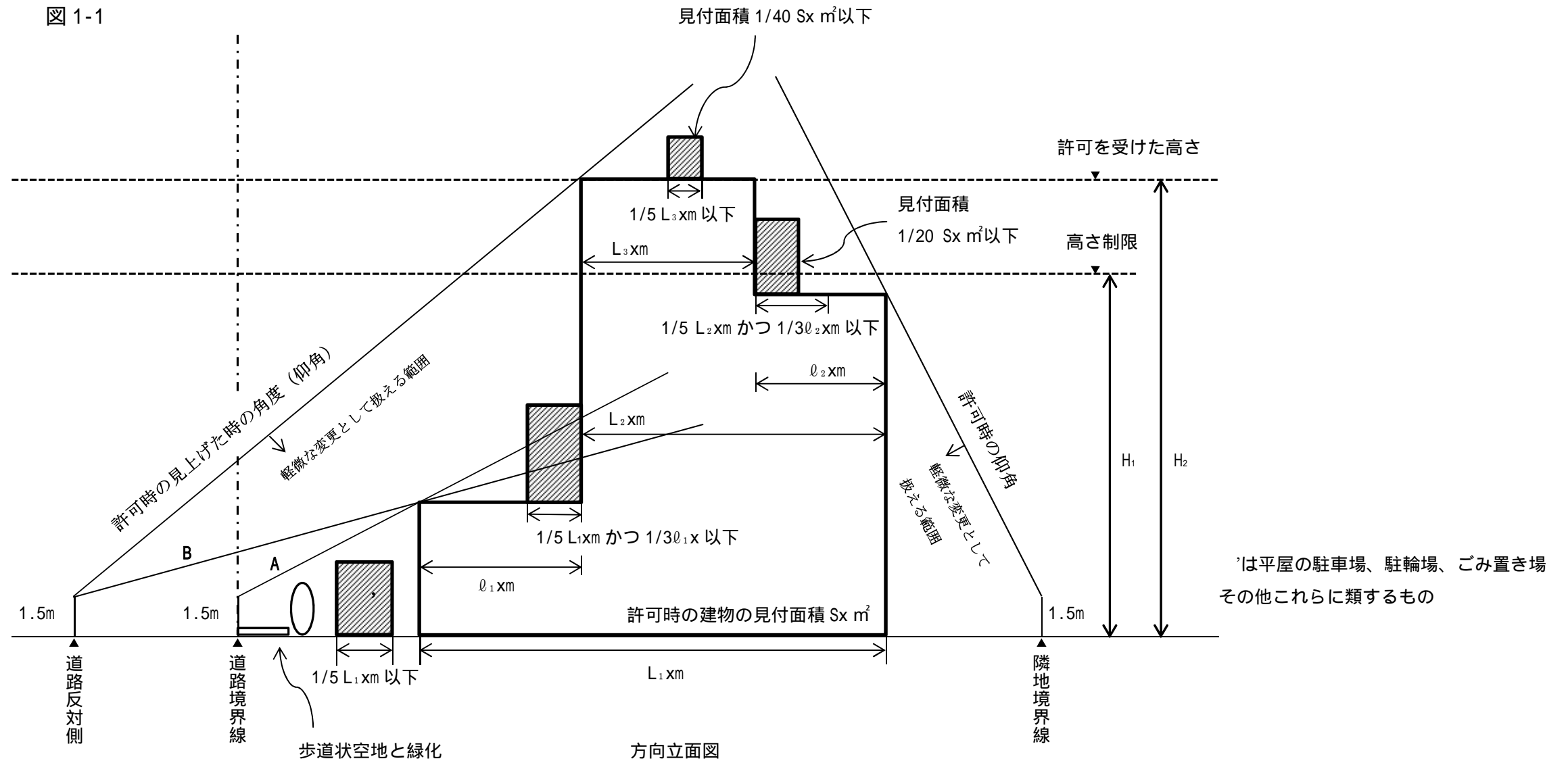
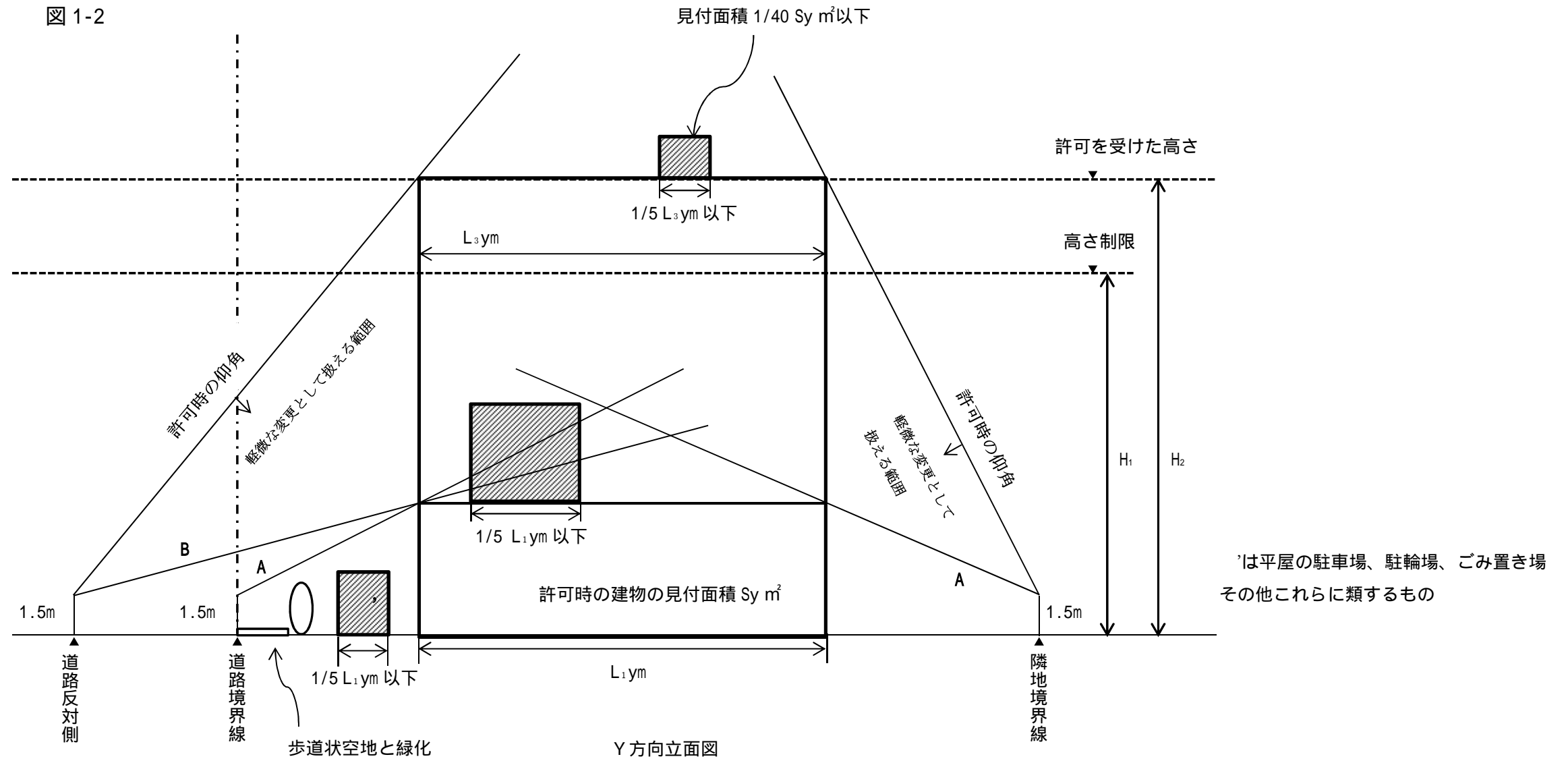


図 1-2



各領域に関する制限については、下表に記載する
表 1

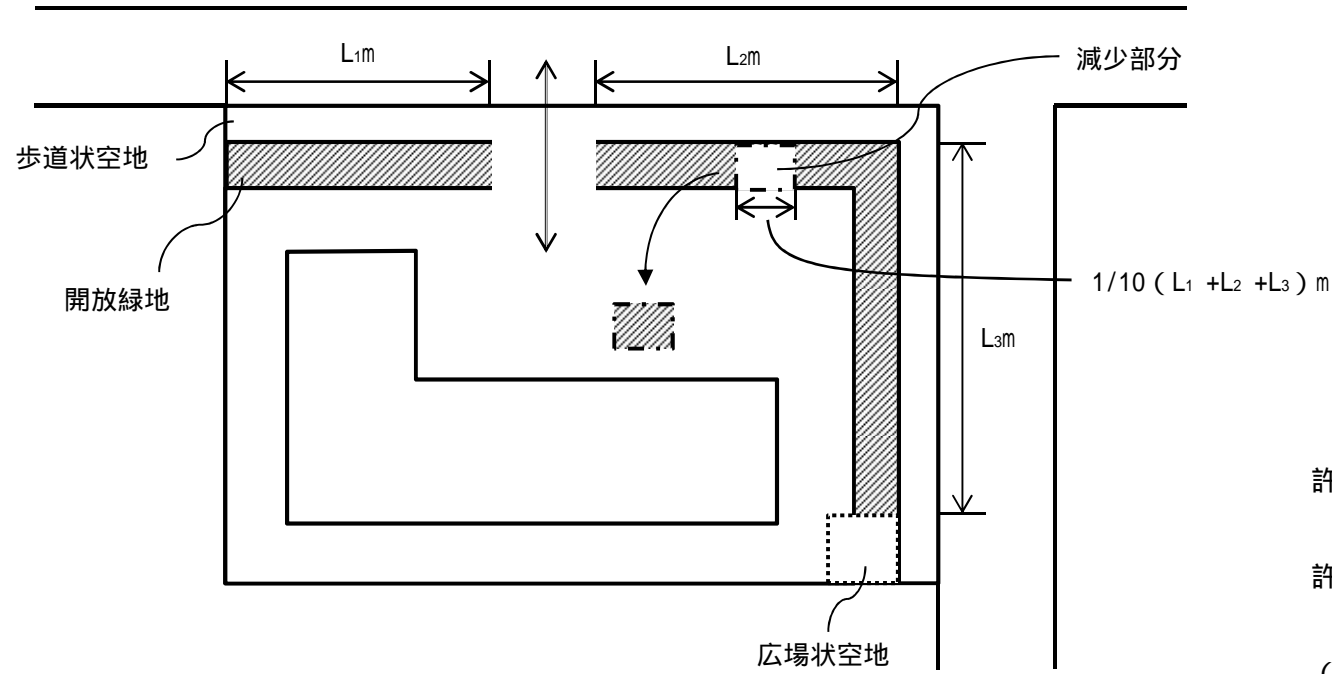
条件 領域	仰角	辺長	見付け面積	建築基準法との関連
	原則許可時の仰角内	直下階の辺長の1/5 かつ直下の屋上の辺長の1/3	制限無し	計画変更又は増築申請可能
	許可時の仰角内必須	直下階の辺長の1/5 かつ直下の屋上の辺長の1/3	許可時の1/20以下	計画変更又は増築申請可能
	許可時の仰角内必須	直下階の辺長の1/5	許可時の1/40以下	許可を受けた高さ H_2 を超えるが、建築基準法施行令第2条第1項第6号により高さに算定されない階段室や建築設備等のみ計画変更又は増築申請可能

各係数について

- ・ 辺長に対する係数については、辺長が 50m を超える部分は、さらに 1/2 を掛ける
- ・ 見付面積に対する係数については、見付面積が 1000 m^2 を超える部分は、さらに 1/2 を掛ける

図 3-1

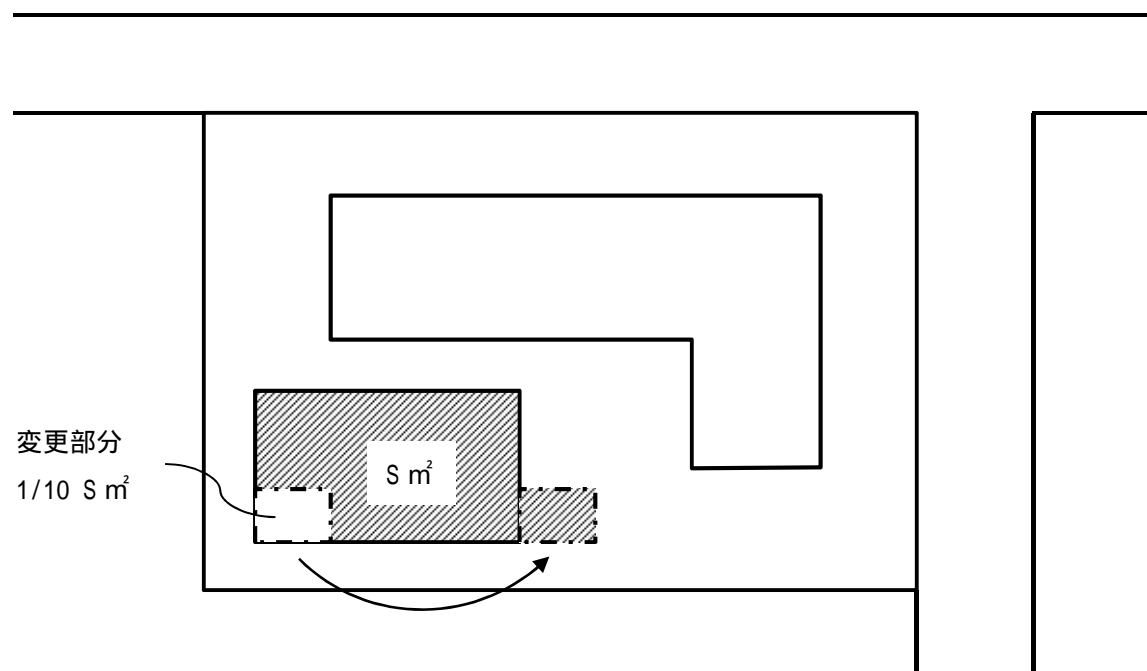
開放緑地（道路、歩道状空地に面する緑化）の場合



許可時の緑化面積を下回らないこと
 許可時の緑化辺長の合計の 1/10 以下 } とする
 緑化辺長の合計が 50m を超える部分については、1/20 以下
 (1.2 倍緩和の最低限度敷地面積 2000 m²より、2000 m² 44.7m × 44.7m 50m)

図 3-2

緑化スペース（緑を植える連続した空間）の場合



許可時の緑化面積を下回らないこと
 許可時の緑化面積の合計の 1/10 以下 } とする
 (緑化面積の合計が 50 m²を超える部分については、1/20 以下)

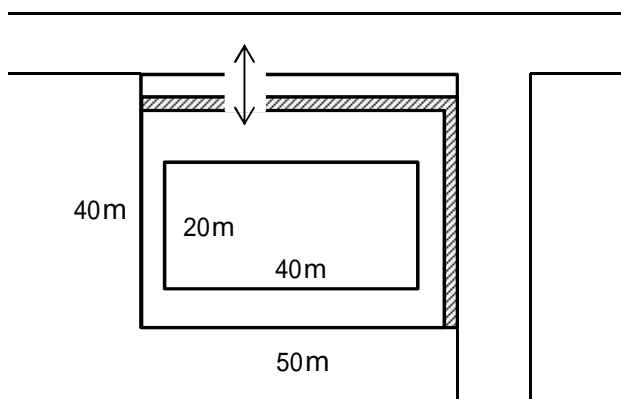
基準を定める上で検討したモデルケース

条件

第一種中高層住居専用地域
 建蔽率 60%、容積率 200%
 17m第2種高度地区

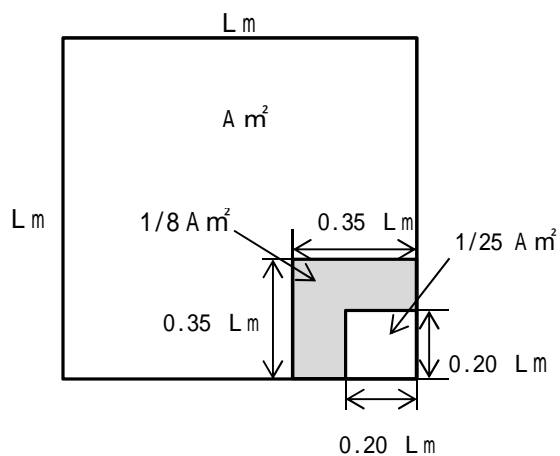
規模

敷地面積：2000 m² (40m × 50m)
 建築面積：800 m² (20m × 40m) (建蔽率 40%)
 延べ面積：4000 m² (800 m² × 5層) (容積率 200%)
 高さ：20m (5階建て)



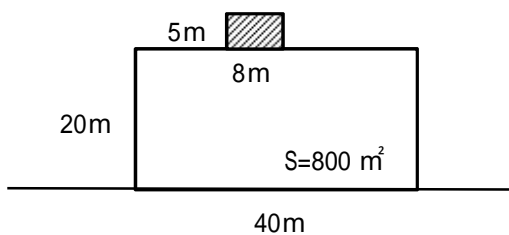
配置図

図 1

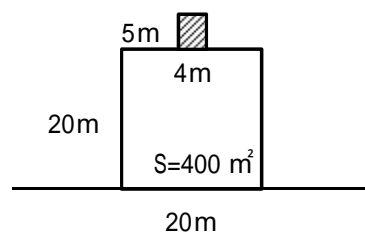


8 × 4 = 32 m²
 階段室や昇降機塔を
 増やすことが可能
 (参考)
 エレベーター
 2.15m × 2.3m (定員 15人)
 階段
 2.5m × 3.36m

立面図 (長辺)



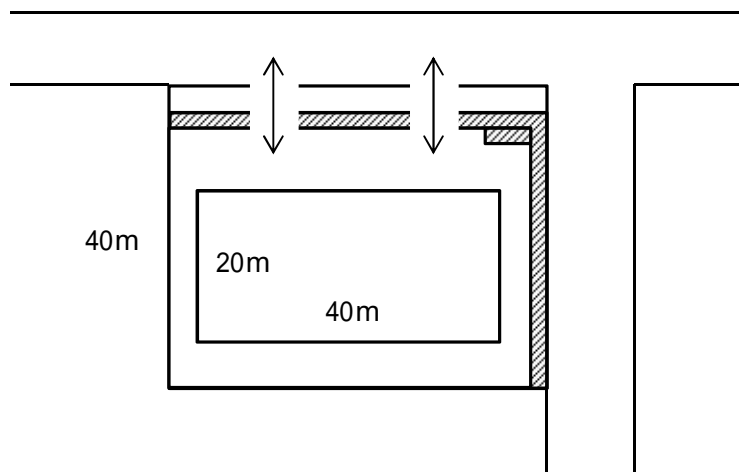
立面図 (短辺)



歩道状空地：幅 2m

開放緑地：幅 1m

車出入口口：幅 6m



配置図

緑化

$$41\text{m} + 37\text{m} = 78\text{m}$$

$$50 \times 1/10 + 28 \times 1/20 = 6.4\text{m}$$

車の出入口 1 つ分は作ることができる

参考

東京都建築安全条例第 32 条より、大規模の自動車駐車場
(駐車のために供する部分の面積の合計が 500 m²以上のもの)
の車路の幅員は二方通行の場合、5.5m 以上必要。

前回の高度地区評価・景観部会における委員からの意見（概要）

- ・ 「外形」に色や素材が含まれては困る。
- ・ 「小規模な別棟」は、建物は小さくても視覚的・景観的に影響を与える。防災倉庫や自転車置き場という話もあったが、ここは慎重であるべきだと思う。
- ・ 「小規模な別棟」といっても、それを増やすのであれば床面積や建築面積が増えるので大規模化になると思う。
- ・ 許可の効果はいつまで続くのか。
(建物が存続するかぎりには続く旨を回答)
- ・ いずれは具体的に面積等判断要件を細かく考えることになるのか。
- ・ 外形に変更がある場合は、できればきちんと一定のプロセスを踏み直したほうが良い。
建築面積の8分の1以下といっても、どこにあるかによって違う。
また、遠景というものもあり、見上げの角度だけで周辺への影響が判断できるのか。
- ・ 外形の変更は、規模が小さくなる場合は問題ないと思う。
- ・ 8分の1以下といっても、建物の規模によって影響が異なる。巨大な建物の8分の1はひとつの建築物ほどの大きさになる。
- ・ 「8分の1」だけではなく、「かつ何㎡」というような絶対数を設定する等の工夫が必要ではないか。