

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(前回からの変更点)

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」、地域のニーズ等を踏まえた「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、満たすべき要件を付加し、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。

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箇所で見通すこと。	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

	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)

で囲まれた規模の計画建築物においては、あらかじめ都市計画審議会(評価部会)の意見聴取のうえ、特例許可をする。
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、都市計画審議会(評価部会)に報告する。

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】		
周辺環境との調和や市街地環境の整備向上の観点から、高度地区に適合した建築計画と特例許可を受ける建築計画を比較衡量および評価する項目を規定する。		
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】

地域のニーズ等を踏まえ、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、**区または周辺市街地に於ける課題解決に資する施設等または事業者の提案による施設等において、区長と協議のうえ適用する。**

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	その他
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等の整備	周辺地域に不足している公共公益施設等の整備	全地下駐車場等の整備	低炭素建築物等として整備	その他区長が必要と認めるものの整備等

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。

特例許可に関する基準、手続等に関する区長の助言、指導

○区長は、周辺住民等への説明会、個別の意見聴取等について、必要に応じて許可申請者に対して助言、指導することができる。