

東京都市計画高度地区の変更（墨田区決定）
都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備 考
（最） 高 限 度	第1種 高度地区	約 ha -	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。
	第2種 高度地区	約 ha -	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	第3種 高度地区	約 ha 19.2 (416.6)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	17m 第3種 高度地区	約 ha 300.7 (-)	1 建築物の高さは（地盤面からの高さによる。以下同じ。）17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	22m 第3種 高度地区	約 ha 105.9 (6.9)	1 建築物の高さは（地盤面からの高さによる。以下同じ。）22メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
28m 第3種 高度地区	約 ha 0.6 (-)	1 建築物の高さは（地盤面からの高さによる。以下同じ。）28メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	

17m 高度地区	約 ha 20.7 (-)	建築物の高さは、17メートル以下とする。
22m 高度地区	約 ha 265.1 (232.5)	建築物の高さは、22メートル以下とする。
28m 高度地区	約 ha 119.7 (39.3)	建築物の高さは、28メートル以下とする。
35m 高度地区	約 ha 92.9 (81.4)	建築物の高さは、35メートル以下とする。
小 計	約 ha 924.8 (776.7)	
（最） 高 限 度	<p>1 制限の緩和</p> <p>(1) この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。ただし、イの規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度（以下、「斜線型高さ制限」という。）が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。</p> <p>ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>イ 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をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>(2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次の各号に定めるところによる。</p> <p>ア 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「基準法」という。）第86条第1項及び第3項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす当該一団地については、当該一団地を当該一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす。</p> <p>イ 一定の一団地の土地の区域について、基準法第86条第2項及び第4項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に現に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす当該一定の一団地の土地の区域については、当該一定の一団地の土地の区域をこれら建築物の一の敷地とみなす。</p>	

(最)高(度)限

2 既存不適格建築物等の特例

- (1) この規定の適用の際に、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合には、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。
- (2) この規定による建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの限度（以下「絶対高さ制限」という。）を定める都市計画を告示する日において、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物のうち、その高さが絶対高さ制限を超えるもの（絶対高さ制限に係る規定に適合するに至った建築物を除く。以下「既存不適格建築物等」という。）に関し、アからウのすべてに該当すると区長が認めたものについては、表に掲げる基準の範囲内で、当該建築物に係る絶対高さ制限を算定することができる。この場合において、区長は、あらかじめ都市計審議会の意見を聴くものとする。
 - ア 建替え後の建築物の敷地面積は、既存不適格建築物等の敷地面積を下回らないこと。ただし、基準法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により変更が生じた場合は、この限りでない。
 - イ 建替え後の建築物の高さは、既存不適格建築物等の高さを超えないこと。
 - ウ 建替え後の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模は、既存不適格建築物等の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模と同程度であること。

表

高度地区の種類	絶対高さ制限の範囲
1.7m第3種高度地区 1.7m高度地区	2.2m
2.2m第3種高度地区 2.2m高度地区	2.8m
2.8m高度地区 2.8m第3種高度地区	3.6m
3.5m高度地区	4.5m

- (3) 主たる用途が共同住宅である既存不適格建築物等の建替えにおいて、アからオのすべてに該当すると区長が認め、許可したものについては、当該建築物に係る絶対高さにおいてその高さを算定するときに限り、当該規定は適用しない。この場合において、区長は許可するときは、あらかじめ都市計審議会の同意を得るものとする。
 - ア 建替え後の建築物の主たる用途が共同住宅であること。
 - イ 建替え後の建築物の敷地面積は、既存不適格建築物等の敷地面積を下回らないこと。ただし、基準法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により変更が生じた場合は、この限りでない。
 - ウ 建替え後の建築物の高さは、既存不適格建築物等の高さを超えないこと。
 - エ 建替え後の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模は、既存不適格建築物等の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模と同程度であること。
 - オ 周辺環境に対して一定の配慮があること。

(最)高(度)限

3 地区計画等の区域内の特例

都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項の規定による地区計画等または景観法（平成16年法律第110号）第61条第1項の規定による景観地区により建築物の高さの最高限度を定めた区域内においては、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度を読み替えて適用する。

4 敷地規模に応じた特例

3,000平方メートル以上の規模を有した敷地において、建築物の外壁又はこれに代わる柱の外面から隣地境界線及び道路境界線までの水平距離を3メートル以上確保することのほか、周辺環境に対し一定の配慮が図られていると区長が認めたものについては、表に掲げる基準の範囲内で、当該建築物にかかる絶対高さ制限を算定することができる。この場合において、区長は周辺環境に対し一定の配慮が図られていると認めるときは、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴くものとする。

表

高度地区の種類	絶対高さ制限の範囲
1.7m第3種高度地区 1.7m高度地区	2.2m
2.2m第3種高度地区 2.2m高度地区	2.8m
2.8m高度地区 2.8m第3種高度地区	3.6m
3.5m高度地区	4.5m

5 許可による特例

- (1) 次の各号の一に該当する建築物（絶対高さ制限を超える建築物は除く。）で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定の斜線型高さ制限は適用しない。この場合において、特定行政庁は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。
 - ア 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの。
 - イ 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの。
 - ウ 公益上又は土地利用上やむを得ないもので、かつ良好な市街地環境の形成に資すると認められる建築物、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物。
- (2) 次に該当する建築物（絶対高さ制限を超えない建築物は除く。）で区長が許可したものについては、この規定は適用しない。この場合において、以下の規定に基づき許可するときは、あらかじめ都市計画審議会の同意を得るものとする。
 - ア 公益上又は土地利用上やむを得ないもので、かつ良好な市街地環境の形成に資すると認められる建築物、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
(最 低 限 度) 既決定地区 両国地区 錦糸地区 文花地区 清澄・浅草通 り地区 水戸街道・明 治通り地区 八広はなみず き通り地区 鐘ヶ淵通り・ 墨堤通り地区	約 ha 219.1	建築物の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)の最低限度は7メートルとする。ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、この規定は適用しない。 1 都市計画施設の区域内の建築物。 2 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分。 3 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第137条の7第1号及び第2号に定める範囲のもの。 4 付属建築物で平屋建のもの(建築物に付属する門又はへいを含む。) 5 地下若しくは高架の工作物又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの。 6 その他の建築物で特定行政庁(当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。)が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの。	
	小 計	約 ha 219.1	
合 計	約 ha 1143.9 (995.8)		

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由 : 墨田区にふさわしい街並みの実現を図るため、市街地環境と土地利用の観点から検討した結果、高度地区の変更を行う。

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
墨田区向島一丁目、向島五丁目、東向島一丁目、東向島二丁目、東向島三丁目、東向島四丁目、堤通一丁目、墨田一丁目、墨田二丁目、墨田三丁目、墨田四丁目、墨田五丁目、押上二丁目、押上三丁目、京島一丁目、京島二丁目、京島三丁目、文花二丁目、文花三丁目、八広一丁目、八広二丁目、八広三丁目、八広四丁目、八広五丁目、八広六丁目、立花一丁目、立花二丁目、立花三丁目、立花四丁目、立花五丁目、立花六丁目各々地内	第3種高度地区	1.7m第3種高度地区	約 292.9 ha	
墨田区向島四丁目、向島五丁目、東向島一丁目、東向島二丁目、東向島三丁目、東向島四丁目、東向島五丁目、東向島六丁目、堤通一丁目、墨田一丁目、墨田二丁目、墨田三丁目、墨田四丁目、墨田五丁目、押上三丁目、京島一丁目、京島二丁目、京島三丁目、文花一丁目、文花三丁目、八広一丁目、八広五丁目、八広六丁目、立花一丁目、立花二丁目、立花三丁目、立花四丁目、立花五丁目、立花六丁目各々地内	第3種高度地区	2.2m第3種高度地区	約 98.2 ha	
墨田区向島四丁目地内	第3種高度地区	2.8m第3種高度地区	約 0.6 ha	
墨田区墨田一丁目、墨田二丁目、墨田三丁目、墨田四丁目、墨田五丁目、押上三丁目、文花一丁目、文花二丁目、八広四丁目、八広五丁目、八広六丁目各々地内	最低限高度地区	1.7m高度地区・最低限高度地区	約 20.6 ha	
墨田区横網二丁目、太平四丁目、業平四丁目、業平五丁目、東向島四丁目、東向島五丁目、東向島六丁目、墨田一丁目、墨田二丁目、墨田三丁目、墨田五丁目、押上一丁目、押上三丁目、文花一丁目、八広六丁目各々地内	最低限高度地区	2.2m高度地区・最低限高度地区	約 34.1 ha	

墨田区東向島四丁目、東向島五丁目、東向島六丁目、墨田二丁目、墨田三丁目、墨田四丁目、文花二丁目、八広四丁目、八広五丁目、八広六丁目各々地内	最低限高度地区	2.8m高度地区・最低限高度地区	約 9.1 ha	
墨田区千歳三丁目、横網二丁目、太平三丁目、太平四丁目各々地内	最低限高度地区	3.5m高度地区・最低限高度地区	約 5.2 ha	
墨田区東向島三丁目地内	2.2m高度地区	1.7m第3種高度地区	約 7.8 ha	
墨田区東向島三丁目地内	2.2m高度地区	2.2m第3種高度地区	約 0.8 ha	
墨田区向島五丁目地内	指定無し	第3種高度地区	約 0.1 ha	
墨田区京島一丁目地内	指定無し	1.7m高度地区	約 0.1 ha	
墨田区亀沢二丁目、亀沢三丁目、吾妻橋一丁目、吾妻橋二丁目、向島五丁目、墨田二丁目、京島一丁目各々地内	指定無し	2.2m高度地区	約 7.2 ha	
墨田区千歳一丁目、千歳二丁目、千歳三丁目、緑二丁目、緑三丁目、緑四丁目、亀沢四丁目、向島一丁目、向島三丁目、向島四丁目、東向島一丁目、東向島二丁目、東向島三丁目、東向島六丁目、堤通一丁目、堤通二丁目、墨田二丁目、墨田三丁目、墨田四丁目、墨田五丁目、押上二丁目、押上三丁目、京島一丁目、京島二丁目、京島三丁目、八広一丁目、八広二丁目、八広三丁目、八広四丁目、八広五丁目、八広六丁目、立花一丁目、立花四丁目、立花五丁目各々地内	指定無し	2.8m高度地区	約 71.2 ha	
墨田区千歳三丁目、緑三丁目、緑四丁目、立川一丁目、亀沢三丁目、亀沢四丁目、本所一丁目、東駒形一丁目、吾妻橋一丁目各々地内	指定無し	3.5m高度地区	約 4.6 ha	