

## 制限の特例

### 既存不適格建築物の建替えの特例

既存不適格建築物とは、高度地区の指定若しくは変更等により、絶対高さ制限値を超えてしまう建築物のうち、絶対高さ制限を定める高度地区を告示する日（平成22年3月31日）に、すでに存在する建築物、または、すでに工事中の建築物のことをいいます。

#### 認定による特例

既存不適格建築物の建替えについては、次のすべてに該当すると区長が認定するときは、下の表「緩和する絶対高さ制限値」の範囲内で絶対高さを算定することができます。なお、区長が認定するときは、あらかじめ墨田区都市計画審議会の意見を聴くものとします。

新しい建築物の敷地面積は、既存の建築物の敷地面積を下回らないこと。ただし、都市計画事業等の施行により、敷地面積に変更があった場合はこの限りではありません。

新しい建築物の絶対高さ制限を超える部分の形状および規模が、既存の建築物と同程度であること。

表 緩和する絶対高さの制限値

高度地区の種類	緩和する絶対高さの制限値
17m高度地区または17m第3種高度地区	22m
22m高度地区または22m第3種高度地区	28m
28m高度地区または28m第3種高度地区	36m
35m高度地区	45m

#### 許可による特例

主な用途が共同住宅である既存不適格建築物の建替えについては、次のすべてに該当すると区長が認め、許可した場合は、絶対高さ制限を適用除外とします。なお、区長が許可するときは、あらかじめ墨田区都市計画審議会の同意を得ることとします。

建替え後の建築物の主な用途が共同住宅であること。

新しい建築物の敷地面積は、既存の建築物の敷地面積を下回らないこと。ただし、都市計画事業等の施行により、敷地面積に変更があった場合はこの限りではありません。

新しい建築物の絶対高さ制限を超える部分の形状、規模が、既存の建築物と同程度であること。

新しい建築物の高さが、既存の建築物の高さを超えないこと。

周辺環境に対して一定の配慮が図られていること。

共同住宅における既存不適格建築物の建替えについては、高度地区変更素案の意見募集の中で、多くのご意見をいただきました。

これらのご意見を受けて、区民のみなさんがこれからも墨田区に住みつづけられるように、共同住宅の建替えについては、一定の条件のもと、既存建築物と同じ高さまで、建築が可能となる特例を設けました。

\*条件等の詳細については、都市計画課までお問い合わせください。

### 既存不適格建築物の建替えの特例（許可による特例）のイメージ

