

東京都市計画高度地区（墨田区決定）特例の認定及び許可に関する基準

決定 平成 22 年 3 月 31 日

21 墨都都第 246 号

第 1 総則

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 8 条第 1 項第 3 号の規定により定める東京都市計画高度地区（墨田区決定）における建築物の高さの最高限度の特例の認定及び許可に関し、必要な事項を定め、適正に運用することにより良好な市街地環境の維持・保全を図るものとする。

第 2 用語の定義

この基準において用いる用語の意義は、都市計画法及び建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「基準法」という。）の例によるほか、次に定めるところによる。

（1）絶対高さ制限

東京都市計画高度地区（墨田区決定）計画書（以下「計画書」という。）第 2 項第 2 号に規定する絶対高さ制限をいう。

（2）認定申請者

計画書第 2 項第 2 号及び第 4 項に規定する認定を受けようとする者で、かつ、認定を受けようとする建築計画の建築主をいう。

（3）許可申請者

計画書第 2 項第 3 号に規定する許可を受けようとする者で、かつ、許可を受けようとする建築計画の建築主をいう。

（5）道路

基準法第 4 2 条に規定する道路（都市計画法第 2 9 条に規定する開発行為等により整備される道路で、当該開発行為等の完了時に基準法第 4 2 条の道路となるものを含む。）をいう。

（6）建替え

現に存する建築物を除却し、同一敷地内に同一用途の建築物を新築することをいう。

第 3 既存不適格建築物等の特例

1 計画書第 2 項第 2 号ウ及び同項第 3 号エに規定する建築物の部分の形状及び規模は、次の（1）から（3）までのすべてに適合するものとする。

（1）建替え後の建築物の絶対高さ制限を超える部分の水平投影面積の合計は、現に存する建築物の絶対高さ制限を超える部分の水平投影面積の合計を超えず、建替え後の建築物の絶対高さ制限を超える部分の水平投影部分の形状は、現に存する建築物の絶対高さ制限を超える部分の水平投影部分の形状と同程度であること。

（2）建替え後の建築物の絶対高さ制限を超える部分の見付面積の合計は、現に存する建築物の絶対高さ制限を超える部分の見付面積の合計を超えないこと。

（3）建替え後の建築物が敷地境界線を超える範囲に日影を生じさせる部分の面積は、

現に存する建築物が日影を生じさせる部分の面積を超えないこと。

2 計画書第2項第3号及び同号アに規定する主たる用途が共同住宅とは、次の(1)及び(2)のすべてに適合するものとする。

- (1) 共同住宅の用途に供する部分の床面積の合計が、延べ面積の過半であること。
- (2) 絶対高さ制限を超える部分の用途が共同住宅であること。

3 計画書第2項第3号オに規定する周辺環境に対して一定の配慮があることとは、次の(1)から(4)までのすべてに適合するものとする。

- (1) 許可申請者は建築計画について、墨田区中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例(昭和53年墨田区条第30号)第2条第1項第5号に規定する隣接関係住民(以下「近隣住民」という。)の過半の合意を得ていること。
- (2) 墨田区まちづくり条例(平成16年墨田区条例第21号)に規定する地区まちづくり団体等のまちづくり活動及び地域との交流に努めていること。
- (3) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の外側から、隣地境界線までの水平距離が、50cm以上確保されていること。
- (4) 幅員6m未満の道路に接する場合において、建築物から道路境界線までの水平距離が50cm以上確保されていること。

4 許可申請者は、当該計画建築物が区分所有による共同住宅である場合は、マンションの建替えの円滑化等に関する法律(平成14年法律第78号)第9条に規定する建替え組合又は、同等の団体の代表者であること。

第4 敷地規模に応じた特例

計画書第4項第1号に規定する周辺環境に対し一定の配慮が図られているとは、次の

(1) から(6)までのすべてに適合するものとする。

(1) 敷地形態及び道路

建築物の敷地が整った形態であり、かつ、建築物の敷地は幅員6m以上の道路に、敷地の外周の長さの6分の1以上が接すること。

(2) 緑地の整備

原則として敷地内の道路に面した天空の場所に、敷地面積10パーセント以上の緑地を整備すること。かつ、建築物の屋上に、屋上面積(建築設備等により緑地の整備が困難な部分を除く。)20パーセント以上の緑地(以下「屋上緑地」という。)を整備すること。ただし、屋上に屋上緑地の必要面積を確保できない場合は、建築物の壁面又は地上の天空の場所に、屋上緑地として整備することができるものとする。

(3) 日影制限

基準法第56条の2の規定による対象区域以外の地域に生じさせる日影は、当該地域に基準法別表第4の3の項の(に)欄(二)に掲げる規制値が定められているものとみなし、日影制限の規定に適合すること。この場合において平均地盤面から

の高さは6.5mとする。ただし、周辺環境に影響がない場合は、この限りではない。

(4) 斜線制限

基準法第56条第2項に規定する道路斜線の緩和及び同条第7項に規定する天空率による緩和は適用しないこと。

(5) 歩道状空地

道路境界線沿いには、幅員3m以上の歩道状空地を設けること。ただし、歩道が整備されている道路境界線沿いで、歩道と歩道状空地の幅員の合計が3m以上ある場合はこの限りではない。なお、歩道状空地内及び歩道状空地と歩道には、原則として段差を設けないこと。

(6) その他

敷地内に都市計画において定められた道路及び区の計画により定められた道路がある場合は、その計画線を道路境界線とみなし、水平距離を確保すること。

第5 事前協議

1 認定申請者及び許可申請者（以下「申請者」という。）は、申請を行う前に、高度地区事前協議書（第1号様式）を区長に提出し、建築計画について協議を行うものとする。

2 申請者は、前項の協議のほか、必要に応じて次に掲げる法、条例及び要綱について、協議を行うものとする。

(1) 都市計画法

(2) 景観法（平成16年法律第110号）

(3) 東京都福祉のまちづくり条例（平成7年東京都条例第33号）

(4) 東京都自然の保護と回復に関する条例（平成12年東京都条例126号）

(5) 東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和53年東京都条例第64号。以下「都紛争予防条例」という。）

(6) 墨田区集合住宅の建築に係る居住環境の整備及び管理に関する条例（平成20年墨田区条例第10号）

(7) 墨田区中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例（以下「区紛争予防条例」という。）

(8) 墨田区良好な建築物と市街地の形成に関する指導要綱（平成7年10月10日7墨都開第253号）

第6 近隣説明等

1 認定に係る近隣説明

認定申請者は、認定申請前に、あらかじめ都紛争予防条例又は区紛争予防条例に規定する説明会を開催すること。

2 許可に係る近隣説明

(1) 許可申請者は、申請前に、あらかじめ近隣住民に当該建築物に係る計画の内容について説明を行い、その意見を聴かなければならない。説明に当たっては、説明会

を2回以上開催することとし、説明会に出席できない近隣住民については、戸別訪問による説明とすることができる。合わせて、前項に規定する説明会を開催すること。

- (2) 前号の規定による説明会を終えたときは、速やかに説明会の開催結果を、説明会結果報告書(第7号様式)により、区長に報告しなければならない。
- (3) 近隣住民はこの建築計画に関することについて、第1号の規定による説明を受けた日の翌日から起算して3週間を経過する日までに、区長に意見書(第8号様式)を提出することができる。
- (4) 区長は、前号の意見書に対し必要と認めるときは、許可申請者に対し、建築計画について修正を求めることができる。
- (5) 許可申請者は、前号の修正を求められたときは、速やかに建築計画を修正するものとし、修正案を区長に報告しなければならない。
- (6) 区長は、前号の修正案の報告を受けたときは、速やかに区民に公表しなければならない。なお、近隣住民はこの修正案に関することについて、公表した日の翌日から起算して2週間を経過する日までに、区長に意見書(第8号様式)を提出することができる。

第7 認定・許可申請等

- 1 認定・許可申請 : 申請者は、認定・許可申請書(第2号様式)の正本及び副本に、それぞれ、次に掲げる必要な図書を添えて区長に提出しなければならない。ただし、計画書第4項第1号に規定する認定申請書を提出する場合にあっては、(9)及び(10)に掲げる図書を添えることを要しない。
 - (1) 付近見取図 : 方位、道路及び目標となる地物並びに申請敷地の位置(赤で着色)
 - (2) 配置図 : 縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、申請に係る建築物と他の建築物との別、土地の高低、敷地と敷地の接する道の境界部分との高低差、申請に係る建築物の各部分の高さ、敷地の接する道路の幅員及び種類、下水管又は下水溝その他これらに類する施設の位置及び排水経路又は処理経路
 - (3) 敷地求積図 : 求積に必要な寸法及び算式
 - (4) 各階平面図 : 縮尺、方位、間取、各室の用途及び開口部の位置
 - (5) 立面図(4面) : 縮尺、開口部の位置、高さ制限の位置及び外壁後退距離の位置
 - (6) 断面図(2面以上) : 縮尺、各階の床及び天井の高さ、軒及びひさしの出並びに建築物の各部分の高さ、地盤面及び平均地盤面の位置(必要により平均地盤面算定図)、高さ制限の位置
 - (7) 緑化計画図 : 位置、樹種、形状寸法、数量、面積等
 - (8) 緑地面積算定書 : 樹種及び形状ごとの緑地面積の算式
 - (9) 外壁見付面積算定図 : 外壁の見付面積の求積に必要な寸法
 - (10) 外壁見付面積算定書 : 外壁の見付面積の求積に必要な算式
 - (11) 日影図 : 縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、建築物の各部分の平均地盤面からの高さ、基準法別表第4(イ)欄の各項に掲げる地域又は区域の境界線、敷地の接する道路、水面、線路敷その他これらに類するものの位置及び

幅員、建築物の各部分からの真北方向の敷地境界線までの水平距離、基準法第56条の2第1項に規定する水平面（以下「水平面」という。）上の敷地境界線からの水平距離5メートル及び10メートルの線（以下「測定線」という。）建築物が冬至日の真太陽時による午前8時から30分ごとに午後4時までの各時刻に水平面に生じさせる日影の形状、建築物が冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に測定線上の主要な点に生じさせる日影時間、建築物が冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に水平面に生じさせる日影の等時間日影線、日影形状算定表（平均地盤面からの建築物の各部分の高さ及び日影の形状を算定するための算式）、平均地盤面算定表（建築物が周囲の地面と接する各位置の高さ及び平均地盤面を算定するための算式）

計画書第2項第2号若しくは第3号に規定する認定又は許可を受けようとする場合は、従前の日影図も合わせて提出すること

(12) その他

上記第5第2項各号に掲げる事前協議が完了した旨を確認できる図書その他区長が必要と認める図書

2 認定・許可通知

区長は、前項の規定による申請について、認定又は許可したときは認定・許可通知書（第3号様式）に、認定又は許可しないときは認定・許可しない旨の通知書（第4号様式）に前項の申請書の副本及びその添付図書を添えて申請者に通知するものとする。

第8 工事完了検査

- 1 建築主は、基準法第7条第1項及び基準法第7条の2第1項の規定による完了検査を受けようとする場合は、当該完了検査を受ける前に速やかに工事完了届（第5号様式）を区長に提出し、区長の検査を受けるものとする。
- 2 区長は、工事完了届が提出された場合は、完了検査を行い、認定又は許可した内容に適合すると認める場合は、適合証（第6号様式）を交付するものとする。

付 則

この基準は、平成22年3月31日から施行する。