

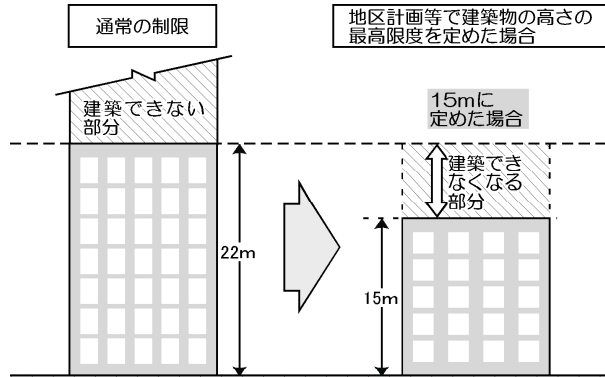
制限の特例

地区計画等の区域内の特例

地区計画または景観地区で、建築物の高さの最高限度を定めている区域内においては、地区計画等による建築物の高さの最高限度を高度地区の建築物の高さの最高限度と読み替えて適用します。

地区計画とは、一定のまとまりのある地区について、建築物の用途や高さ、容積率、壁面の後退位置などを、地域独自のルールとして都市計画に定めることができる制度です。

地区計画等の区域内の特例のイメージ



例えば、絶対高さ制限値が22mの地区で、地区計画等により建築物の高さの最高限度を15mと定めた場合は、15mがその地区の絶対高さ制限値となります。

敷地規模に応じた特例

3000㎡以上の規模を有する敷地において建築する際、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。

建築物の外壁または柱の外表面から、隣地境界線および道路境界線までの水平距離を3m以上確保すること。

周辺環境に対して一定の配慮が図られていること。

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