

東京都市計画高度地区（世田谷区決定）に規定する絶対高さ制限の特例に係る
区長の認定及び許可に関する基準

30 世建調第 4 5 0 号
平成 3 1 年 3 月 2 9 日
改正 2 世建調第 2 3 7 号
令和 3 年 1 月 2 5 日
改正 4 世建調第 1 2 0 号
令和 4 年 1 0 月 7 日

目次

第 1 章 総則

第 1 条 目的

第 2 条 用語の定義

第 2 章 市街地環境の向上に資する建築物の特例

第 1 節 共通事項

第 3 条 市街地環境の向上に資する建築物の特例に係る認定又は許可

第 2 節 認定の要件等

第 4 条 認定に係る整備基準

第 5 条 緩和される絶対高さ制限の上限

第 3 節 許可の要件等

第 6 条 許可に係る整備基準

第 3 章 公益上やむを得ない建築物等の特例

第 7 条 公益上やむを得ない建築物等の特例に係る許可

第 8 条 学校又は病院の用途に供する計画建築物に係る整備基準

第 9 条 緩和される絶対高さ制限の上限

第 4 章 総合設計許可制度等を活用する建築物の特例

第 1 0 条 緩和される絶対高さ制限の上限

第 5 章 絶対高さ制限既存不適格建築物の建替えに関する特例

第 1 1 条 認定の要件

第 6 章 絶対高さ制限に係る経過措置

第 1 2 条 認定の要件

第 7 章 その他

第 1 3 条 計画建築物の敷地が絶対高さ制限の異なる区域等の内外にわた
る場合の取扱い

第 1 4 条 計画建築物の敷地内に都市計画道路等がある場合の取扱い

第 1 5 条 一団の敷地における取扱い

第 1 6 条 既存建築物の取扱い

第 1 7 条 実施細目

別表 1 整備基準の取扱い

第1章 総則

(目的)

第1条 この基準は、東京都市計画高度地区（世田谷区決定。以下「高度地区」という。）計画書（以下「計画書」という。）第7項、第8項、第9項、第10項及び第11項（以下、「絶対高さ制限に関する特例規定」という。）に規定する絶対高さ制限に関する特例に係る区長の認定及び許可に関して、「世田谷区建築物の高さ及び敷地面積に関するルールの見直しの基本的考え方」（平成29年9月）における考え方をふまえ、市街地環境の向上に資する建築物を「誘導」し、光と風、みどりを確保する街づくりを進め、都市整備方針に定める将来都市像の実現を図るため、必要な事項を定めることを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 絶対高さ制限 計画書第4に規定する絶対高さ制限をいう。
- (2) 計画建築物 高度地区に規定する絶対高さ制限の特例に係る区長の認定又は許可に係る建築物をいう。
- (3) 指定値 絶対高さ制限に定める値をいう。
- (4) 躯体天井高 評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号）第5評価の方法の基準（性能表示事項別）4維持管理・更新への配慮に関すること4-4更新対策（住宅専用部）（2）基本原則イに定義する躯体天井高をいう。
- (5) 基準建蔽率 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。）第53条（基準法第53条第3項第1号及び第5項第1号は除く）の規定により許容される建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の限度を百分率（％）で表したものをいう。
- (6) 指定建蔽率 基準法第53条第1項により許容される建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の限度を百分率（％）で表したものをいう。
- (7) 環境空地 敷地内の建築物等に覆われていない部分のうち、日常一般に公開される部分で、歩道状空地、広場状空地、緑地帯、貫通通路及び樹林保存空地（特に保存が必要と区長が認めたものについては、日常一般に公開されることを要しない）をいう。
- (8) 絶対高さ制限既存不適格建築物 絶対高さ制限に関する特例規定を告示した平成31年4月1日（以下「告示日」という。）において、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のうち、絶対高

さ制限に係る規定に適合しない部分を有する建築物（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。）をいう。

- 2 前項に定めるもののほか、この基準において使用する用語の意義は、計画書、基準法及び都市計画法（昭和43年法律第100号）において使用する用語の例による。

第2章 市街地環境の向上に資する建築物の特例

第1節 共通事項

(市街地環境の向上に資する建築物の特例に係る認定及び許可)

第3条 計画書第7項第1号及び第2号の規定による区長の認定及び許可(以下この章において「認定」及び「許可」という。)は、次に定める事項に適合し、かつ、認定にあつては次節、許可にあつては第3節に定める要件を満たすものについて行うものとする。ただし、敷地の状況等による特段の事情により次に定める事項に適合することが困難であると区長が認めた場合はこの限りではない。

- (1) 世田谷区街づくり条例(平成7年3月10日世田谷区条例第17号。以下「街づくり条例」という。)第6条第2項に規定する街づくりの方針等
- (2) 世田谷区みどりの基本条例施行規則(平成17年4月世田谷区規則第77号。以下「みどり条例施行規則」という。)第23条に規定する緑化基準
- (3) 世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例(平成13年12月世田谷区条例第68号。以下「住環境整備条例」という。)第3条に規定する指定建築物に該当する計画建築物にあつては、住環境整備条例第7条第1項に規定する協議及び同条第3項に規定する住環境整備規定
- (4) 世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例(平成19年3月世田谷区条例第27号)第14条に規定する届出の対象となる計画建築物にあつては、同条例第13条の2又は第19条の2に規定する遵守基準
- (5) 世田谷区風景づくり条例(平成11年3月世田谷区条例第3号)第29条に規定する届出の対象となる計画建築物にあつては、同条例第25条に規定する風景づくりの基準
- (6) 都市計画法第12条の4第1項に規定する地区計画等

第2節 認定の要件等

(認定に係る整備基準)

第4条 認定に係る計画建築物は、次の(1)に定める共通事項に適合し、かつ、(2)に定める整備基準1又は(3)に定める整備基準2に適合していることを要するものとする。

(1) 共通事項

項目	内容
ア. 敷地面積の最低限度	500㎡
イ. 住戸専用面積の最低限度	世田谷区住宅条例（平成2年3月世田谷区条例第23号。以下「住宅条例」という。）第13条に規定する住戸専用面積
ウ. ファミリー向け住戸の設置	計画建築物は、住環境整備条例第22条に規定するファミリー向け住戸の設置に適合したものとすること。なお、この場合において、当該規定における「ワンルームマンション建築物」は「計画建築物」に読み替えること。
エ. 躯体天井高	共同住宅及び長屋の住戸専用部における躯体天井高は、長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準（平成21年2月24日国土交通省告示第209号）第3 3. 可変性（2）新築基準（以下、「新築基準」という。）に定める高さ以上であること。

オ. 防災対策施設の設置等	<p>計画建築物は、次に掲げる事項に適合するものとする。</p> <p>(ア) 住環境整備条例施行規則第14条に規定する雨水対策（当該規定における「指定建築物」は「計画建築物」と読み替えること。）</p> <p>(イ) 住環境整備条例施行規則第15条に規定する防火及び震災対策等に必要水槽の設置基準</p> <p>(ウ) 世田谷区総合設計許可要綱（平成11年3月2日世建調発第807号。以下「総合設計許可要綱」という。）第3章第2計画基準4防災施設（1）防災備蓄倉庫の整備基準</p> <p>(エ) 総合設計許可要綱第3章第2計画基準4防災施設（2）自家発電設備の整備基準</p>
---------------	--

(2) 整備基準1

項目	内容															
ア. 前面道路の幅員及び接道長	<p>敷地が現況4m以上の幅員を有する道路に敷地境界線の長さの合計の8分の1以上接していること。</p> <p>ただし、区長が認めた場合は、この限りでない。</p>															
イ. 外壁等の後退距離	<p>外壁又はこれに代わる柱の面若しくは建築物の部分（以下「外壁等」という。）から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、別表1（1）に掲げるものを除き、下表に掲げる数値以上とする。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">延べ面積</th> <th style="text-align: center;">敷地面積</th> <th style="text-align: center;">隣地境界線までの距離</th> <th style="text-align: center;">道路境界線までの距離</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;">10,000㎡未満</td> <td style="text-align: center;">1,000㎡未満</td> <td style="text-align: center;">1.5m</td> <td style="text-align: center;">2.0m</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1,000㎡以上</td> <td style="text-align: center;">2.0m</td> <td style="text-align: center;">2.0m</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">10,000㎡以上</td> <td></td> <td style="text-align: center;">2.5m</td> <td style="text-align: center;">2.0m</td> </tr> </tbody> </table>	延べ面積	敷地面積	隣地境界線までの距離	道路境界線までの距離	10,000㎡未満	1,000㎡未満	1.5m	2.0m	1,000㎡以上	2.0m	2.0m	10,000㎡以上		2.5m	2.0m
延べ面積	敷地面積	隣地境界線までの距離	道路境界線までの距離													
10,000㎡未満	1,000㎡未満	1.5m	2.0m													
	1,000㎡以上	2.0m	2.0m													
10,000㎡以上		2.5m	2.0m													

<p>ウ. 工作物の設置の制限</p>	<p>イ. に規定する外壁等から道路境界線又は隣地境界線までの区域には、別表 1 (2) に掲げるものを除き、工作物を設置してはならない。</p>
<p>エ. 建蔽率の最高限度</p>	<p>基準建蔽率から 5 を減じた数値</p>
<p>オ. 地上部における緑化</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地上部（敷地のうち、建築物の存する部分を除いた部分をいう。以下同じ。）の緑化面積（緑化施設（みどりの基本条例（平成 17 年 3 月世田谷区条例第 13 号）（以下、「みどり条例」という。）第 27 条第 2 項に規定する緑化施設をいう。）の面積をいう。以下同じ。）に関する緑化基準は、敷地の面積にみどり条例施行規則別表第 5（以下「地上部緑化率表」という。）に規定する緑化率に 1 を加えた数値を乗じて得た数値以上とする。 2. 基準樹木本数（みどり条例施行規則第 28 条に定めるものをいう。以下同じ。）に関する緑化基準については、同施行規則別表第 7 に定める樹木本数基準面積の算出にあたり、地上部基準緑化面積を前項の規定の数値に置き換えて算出する数値以上とする。 3. 第 1 項の規定にかかわらず、みどり条例第 24 条第 3 項各号に掲げる場合における緑化基準は、区長が別に定める。

(3) 整備基準 2

項目	内容									
ア. 前面道路の幅員及び接道長	敷地が現況 6 m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 以上接していること。 ただし、区長が認めた場合は、この限りでない。									
イ. 外壁等の後退距離	<p>外壁等から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、別表 1 (1) に掲げるものを除き、下表に掲げる数値以上とする。</p> <table border="1" data-bbox="568 685 1270 875"> <thead> <tr> <th data-bbox="568 685 767 779">延べ面積</th> <th data-bbox="767 685 1018 779">隣地境界線までの距離</th> <th data-bbox="1018 685 1270 779">道路境界線までの距離</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="568 779 767 824">10,000㎡未満</td> <td data-bbox="767 779 1018 824">2.0m</td> <td data-bbox="1018 779 1270 824">3.0m</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 824 767 875">10,000㎡以上</td> <td data-bbox="767 824 1018 875">2.5m</td> <td data-bbox="1018 824 1270 875">3.0m</td> </tr> </tbody> </table>	延べ面積	隣地境界線までの距離	道路境界線までの距離	10,000㎡未満	2.0m	3.0m	10,000㎡以上	2.5m	3.0m
延べ面積	隣地境界線までの距離	道路境界線までの距離								
10,000㎡未満	2.0m	3.0m								
10,000㎡以上	2.5m	3.0m								
ウ. 工作物の設置の制限	イ. に規定する外壁等から道路境界線又は隣地境界線までの区域には、別表 1 (2) に掲げるものを除き、工作物を設置してはならない。									
エ. 建蔽率の最高限度	基準建蔽率から 7 を減じた数値									
オ. 地上部における緑化	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地上部の緑化面積に関する緑化基準は、敷地の面積に緑化基準表に規定する緑化率に 2 を加えた数値を乗じて得た数値以上とする。 2. 基準樹木本数に関する緑化基準については、みどり条例施行規則別表第 7 に定める樹木本数基準面積の算出にあたり、地上部基準緑化面積を前項の規定の数値に置き換えて算出する数値以上とする。 3. 第 1 項の規定にかかわらず、みどり条例第 2 4 条第 3 項各号に掲げる場合における緑化基準は、区長が別に定める。 									

カ. 環境空地の設置	環境空地の設置に関して、次のとおりとすること。 (ア) 敷地に適用される指定建蔽率の数値の区分に応じ、下表の面積以上の環境空地（(イ)の規定により設ける歩道状空地を含む。）を設けること。							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>指定建蔽率</th> <th>環境空地の面積の最低限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>80%</td> <td>敷地面積×0.10</td> </tr> <tr> <td>60%</td> <td>敷地面積×0.12</td> </tr> <tr> <td>50%以下</td> <td>敷地面積×0.14</td> </tr> </tbody> </table> (イ) 敷地が道路に接する部分には、歩道状空地を設けること。	指定建蔽率	環境空地の面積の最低限度	80%	敷地面積×0.10	60%	敷地面積×0.12	50%以下
指定建蔽率	環境空地の面積の最低限度							
80%	敷地面積×0.10							
60%	敷地面積×0.12							
50%以下	敷地面積×0.14							

(緩和される絶対高さ制限の上限)

第5条 認定に係る計画建築物について緩和される絶対高さ制限の上限は、次の表の左欄に掲げる指定値の区分ごとに、その認定に係る計画建築物が適合する整備基準に応じて、同表の右欄に定めるとおりとする。

指定値	整備基準1に適合する場合の絶対高さ制限の上限	整備基準2に適合する場合の絶対高さ制限の上限
1.6m	—	19.0m
1.9m	22.0m	25.0m
2.5m	28.0m	31.0m
2.8m	31.0m	34.0m
3.1m	34.0m	37.0m

第3節 許可の要件等

(許可に係る整備基準)

第6条 許可に係る計画建築物は、次の(1)に定める定量的な整備基準に適合し、かつ、(2)に定める定性的な整備基準に適合していることを要するものとする。

(1) 定量的な整備基準

項目	内容
ア. 敷地面積の最低限度	3,000m ²

<p>イ. 前面道路の幅員及び接道長</p>	<p>敷地が現況 6 m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 以上接していること。 ただし、区長が認めた場合は、この限りではない。</p>
<p>ウ. 外壁等の後退距離</p>	<p>外壁等から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、別表 1 (1) に掲げるものを除き、3. 0 m以上とする。</p>
<p>エ. 工作物の設置の制限</p>	<p>ウ. に規定する外壁等から道路境界線又は隣地境界線までの区域には、別表 1 (2) に掲げるものを除き、工作物を設置してはならない。</p>
<p>オ. 建蔽率の最高限度</p>	<p>基準建蔽率から 1 0 を減じた数値</p>
<p>カ. 地上部における緑化</p>	<p>1. 地上部の緑化面積に関する緑化基準は、敷地の面積に緑化基準表に規定する緑化率に 3 を加えた数値を乗じて得た数値以上とする。 2. 基準樹木本数に関する緑化基準については、みどり条例施行規則別表第 7 に定める樹木本数基準面積の算出にあたり、地上部基準緑化面積を前項の規定の数値に置き換えて算出する数値以上とする。 3. 第 1 項の規定にかかわらず、みどり条例第 2 4 条第 3 項各号に掲げる場合における緑化基準は、区長が別に定める。</p>

<p>キ. 環境空地の設置</p>	<p>環境空地の設置に関して、次のとおりとすること。 (ア) 敷地に適用される指定建蔽率の数値の区分に応じ、下表の面積以上の環境空地（(イ)の規定により設ける歩道状空地及び(ウ)の規定により設ける広場状空地を含む。）を設けること。</p> <table border="1" data-bbox="528 562 1323 801"> <thead> <tr> <th>指定建蔽率</th> <th>環境空地の面積の最低限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>80%</td> <td>敷地面積×0.10</td> </tr> <tr> <td>60%</td> <td>敷地面積×0.12</td> </tr> <tr> <td>50%以下</td> <td>敷地面積×0.14</td> </tr> </tbody> </table> <p>(イ) 敷地が道路に接する部分には、歩道状空地を設けること。 (ウ) 広場状空地（100㎡以上）を設けること。</p>	指定建蔽率	環境空地の面積の最低限度	80%	敷地面積×0.10	60%	敷地面積×0.12	50%以下	敷地面積×0.14
指定建蔽率	環境空地の面積の最低限度								
80%	敷地面積×0.10								
60%	敷地面積×0.12								
50%以下	敷地面積×0.14								
<p>ク. 住戸専用面積の最低限度</p>	<p>住宅条例第13条に規定する住戸専用面積</p>								
<p>ケ. ファミリー向け住戸の設置</p>	<p>計画建築物は、住環境整備条例第22条に規定するファミリー向け住戸の設置に適合したものとすること。なお、この場合において、当該規定における「ワンルームマンション建築物」は「計画建築物」に読み替えること。</p>								
<p>コ. 躯体天井高</p>	<p>共同住宅及び長屋の住戸専用部における躯体天井高は、新築基準に定める高さ以上であること。</p>								

<p>サ. 防災対策 施設の設置等</p>	<p>計画建築物は、次に掲げる基準に適合するものとする。</p> <p>(ア) 住環境整備条例施行規則第14条に規定する雨水対策（当該規定における「指定建築物」は「計画建築物」と読み替えること。）</p> <p>(イ) 住環境整備条例施行規則第15条に規定する防火及び震災対策等に必要の水槽の設置基準</p> <p>(ウ) 総合設計許可要綱第3章第2計画基準4防災施設（1）防災備蓄倉庫の整備基準</p> <p>(エ) 総合設計許可要綱第3章第2計画基準4防災施設（2）自家発電設備の整備基準</p>
---------------------------	--

(2) 定性的な整備基準

- ア 敷地内で行う緑化について、「みどりの基本計画」に定める水循環を支えるみどりの保全や多様なみどりの創出及び「生きものつながる世田谷プラン」に規定する生物多様性に配慮したものとする。
- イ 設置する環境空地について、周辺の都市基盤や歩行者ネットワークへの貢献、地域の課題、快適で安全な歩道や広場等の観点をふまえ、周辺市街地の環境向上に資するものとする。この場合において、環境空地の計画にあたっては、適切な時期に計画敷地に隣接する敷地に居住する住民の意見を聴取すること。
- ウ 周辺に生じる日影に対する配慮、目隠しの設置、隣地までの距離の確保等、建築物による周辺への影響の軽減が図られたものとする。
- エ 災害時に住民の安全を確保するための施設や避難に資する施設を設置する等、周辺市街地の防災対策の向上に資するものとする。
- オ 区が行う街づくりに関する施策等に配慮されたものとする。

第3章 公益上やむを得ない建築物等の特例

(公益上やむを得ない建築物等の特例に係る許可)

第7条 計画書第8項の規定による区長の許可は、次条に定める計画建築物のほか、第1条に掲げる目的を勘案して許可をすることが適当と認められるものについて行うものとする。

(学校又は病院の用途に供する計画建築物に係る整備基準)

第8条 許可に係る計画建築物は、学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条に規定する学校の用途に供するもの又は、医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5に規定する病院の用途に供するものであって、次の各号に掲げる用途ごとに定める整備基準に適合し、かつ、用途に応じて計画建築物が公益性を有していると認められるものであることを要するものとする。

(1) 整備基準(学校)

項目	内容
ア. 敷地面積の最低限度	原則として、5,000㎡以上とする。
イ. 前面道路の幅員及び接道長	第6条(1)イに規定する前面道路の幅員及び接道長の基準とする。
ウ. 建蔽率の最高限度	第6条(1)オに規定する建蔽率の最高限度の基準
エ. 地上部における緑化	1. 地上部の緑化面積に関する緑化基準は、計画建築物の高さに応じて、第4条(2)オ若しくは(3)オ又は第6条(1)カに定める基準のうち、区長が適切と認めて指定したものとす。ただし、敷地の状況等により当該基準に適合することが困難であると区長が認める場合は、当該困難な面積相当分について、当該敷地の建築物上の同一面積を緑化することをもって地上部の緑化面積に関する緑化基準を遵守しているものとみなすことができる。この場合において、当該面積は、みどり条例施行規則第25条の規定の適用における建築物上の緑化面積には算入しないものとする。

	<p>2. 基準樹木本数に関する緑化基準については、みどり条例施行規則別表第7に定める樹木本数基準面積の算出にあたり、地上部基準緑化面積を前項の規定の数値に置き換えて算出する数値以上とする。</p> <p>3. 第1項の規定に関わらず、みどり条例施行規則第20条第2項に掲げる増築に該当する行為における地上部の緑化面積に関する緑化基準については、本特例の趣旨及び対象の建築の規模や公益性をふまえた敷地利用の状況等に応じて区長が定めるものとする。</p>
<p>オ. 斜線制限</p>	<p>計画建築物の指定値を超える部分において、当該部分の高さ（地盤面からの高さによる。）は、隣地境界線及び道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じた値に10mを加えた値以下とする。ただし、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物においては、この限りでない。</p>
<p>カ. 外壁等の後退</p>	<p>計画建築物の高さに応じて、第4条（2）イ若しくは（3）イ又は第6条（1）ウに規定する外壁等の後退距離の基準のうち、区長が適切と認めて指定したものとする。ただし、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物においては、この限りでない。</p>

(2) 整備基準 (病院)

項目	内容
ア. 前面道路の幅員及び接道長	<p>計画建築物の高さに応じて、第4条(2)ア若しくは(3)ア又は第6条(1)イに規定する前面道路の幅員及び接道長の基準のうち、区長が適切と認めて指定したものとする。</p>
イ. 地上部における緑化	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地上部の緑化面積に関する緑化基準は、計画建築物の高さに応じて、第4条(2)オ若しくは(3)オ又は第6条(1)カに定める基準のうち、区長が適切と認めて指定したものとする。ただし、敷地の状況等により当該基準に適合することが困難であると区長が認める場合は、当該困難な面積相当分について、当該敷地の建築物上の同一面積を緑化することをもって地上部の緑化面積に関する緑化基準を遵守しているものとみなすことができる。この場合において、当該面積は、みどり条例施行規則第25条の規定の適用における建築物上の緑化面積には算入しないものとする。 2. 基準樹木本数に関する緑化基準については、みどり条例施行規則別表第7に定める樹木本数基準面積の算出にあたり、地上部基準緑化面積を前項の規定の数値に置き換えて算出する数値以上とする。 3. 第1項の規定に関わらず、みどり条例施行規則第20条第2項に掲げる増築に該当する行為における地上部の緑化面積に関する緑化基準については、本特例の目的及び対象の建築の規模や公益性をふまえた敷地利用の状況等に応じて区長が定めるものとする。
ウ. 外壁等の後退距離	<p>計画建築物の高さに応じて、第4条(2)イ若しくは(3)イ又は第6条(1)ウに規定する外壁等の後退距離の基準のうち、区長が適切と認めて指定したものとする。ただし、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物においては、この限りでない。</p>

(緩和される絶対高さ制限の上限)

第9条 前条に規定する計画建築物について緩和される絶対高さ制限の上限は、次の表の左欄に掲げる指定値の区分ごとに、同表右欄に定めるとおりとする。

指定値	(1) 整備基準 (学校) 及び (2) 整備基準 (病院) に適合する場合の絶対高さ制限の上限
15 m	30.0 m
16 m	
19 m	45.0 m
25 m	
28 m	
31 m	

- 2 前項に規定する建築物以外の建築物で、第1条に掲げる目的を勘案し、区長が許可をすることが適当と認められるものについて緩和される絶対高さの上限は、区長が別に定める。

第4章 総合設計許可制度等を活用する建築物の特例

(緩和される絶対高さ制限の上限)

第10条 計画書第9項に規定する総合設計許可制度等を活用する建築物の絶対高さ制限の緩和の上限は、次の各号のとおりとする。

- ア 基準法第59条の2、第86条第3項及び第4項に基づく許可を受けた建築物及び長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）第18条に基づく許可を受けた建築物については、東京都総合設計許可に係る建築物の高さ等誘導指針（平成18年3月31日17都市建企第529号）第2の2の（1）及び（2）
- イ マンション建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）第105条に基づく許可を受けた建築物については、東京都マンション建替法容積率許可に係る建築物の高さ等誘導指針（平成27年3月27日26都市建企第1233号）第2の2の（1）

第5章 絶対高さ制限既存不適格建築物の建替えに関する特例

(認定の要件)

第11条 計画書第10項第1号に規定する絶対高さ制限既存不適格建築物の建替えを行う建築物で既存の規模の範囲内での建替えであると区長が認めるものとは、原則として、次の各号に掲げる全ての要件を満たすものとする。

- (1) 計画書第10の規定を適用する際に、絶対高さ制限既存不適格建築物が現に存するものであること。
- (2) 計画建築物の敷地面積は、絶対高さ制限既存不適格建築物の敷地面積と同程度であること。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。
- (3) 計画建築物の高さは、絶対高さ制限既存不適格建築物の高さを超えないこと。
- (4) 計画建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の床面積は、絶対高さ制限既存不適格建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の床面積を超えないこと。
- (5) 計画建築物の主たる用途は、絶対高さ制限既存不適格建築物の主たる用途と同じであること。

第6章 絶対高さ制限に係る経過措置

(認定の要件)

第12条 計画書第11項に規定する建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第62条第1項、第69条第1項又は第70条第1項に規定する建替え決議に基づく建築物で区長が認めるものとは、原則として、次の各号に掲げる全ての要件を満たすものとする。

- (1) 計画書第11の規定が告示された日から起算して5年を超えない日までに建替え決議を行い、当該日までにその旨を区に届け出たもの。
- (2) 前号の報告において、建替え決議をした集会の会議録、建築計画（認定の可否の判断にあたり十分な程度の詳細な情報を含むものであること）及び決議の日付が確認できること。
- (3) 建替え後の建築物は、(2)の建築計画における計画高さを超えないもので、かつ、延べ面積、形状及び配置等が当該建築計画と著しく異なるものでないこと。

第7章 その他

(計画建築物の敷地が絶対高さ制限の異なる区域等の内外にわたる場合の取扱い)

第13条 計画建築物の敷地が指定値の異なる区域の内外にわたる場合の第5条、第9条、第10条及び第11条に規定する緩和される絶対高さ制限の上限は、当該建築物の部分ごとに、それぞれの当該部分の属する区域において適用する。

2 計画建築物の敷地が、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域並びに絶対高さ制限の指定のない区域にわたる場合の第4条、第6条、第8条及び第11条に規定する整備基準及び要件については、計画建築物の敷地全体で適合することを要するものとする。

(計画建築物の敷地内に都市計画道路等がある場合の取扱い)

第14条 計画建築物の敷地内に、事業化が見込まれる都市計画道路又は主要生活道路がある場合においては、当該敷地から当該都市計画道路又は主要生活道路の区域を除いた部分において、第4条、第6条及び第8条に規定する敷地面積の最低限度、環境空地の設置の規定を適用する。

2 計画建築物の敷地内に、都市計画法第59条第1項に規定する認可を受けた都市計画道路又は事業化された主要生活道路がある場合においては、当該都市計画道路又は主要生活道路の区域を道路とみなして、第4条、第6条及び第8条の規定を適用する。この場合において、計画建築物は、当該都市計画道路又は主要生活道路の区域を道路とみなして、基準法及び関係法令に適合することを要するものとする。

(一団の敷地における取扱い)

第15条 基準法第86条第1項及び3項、又は第86条第2項及び第4項の規定(以下「一団地規定」という。)により一の敷地とみなした一団地又は一団の土地の区域(以下「区域」という。)における第4条(1)から(3)まで、第6条(1)、第8条(1)及び第11条(2)の規定(以下「整備基準」という。)の適用にあつては、「敷地」とあるのは、「区域」とする。

2 前項の場合において、一団地規定により一の敷地とみなした区域のうち、告示日前に一団地規定による特定行政庁の認定を受けた建築物(告示日以後に当該認定の変更の認定を受けたものを含む。)に係るものにあつては、次の各号のいずれにも該当すると区長が認めた場合に限り、当該区域から、告示日において現に存する建築物等又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物等(以下「既存建築物等」という。)に係る部分を除くことができる。

- (1) 当該既存建築物等又は当該既存建築物等の敷地の状況により、区域全体を整備基準に適合させることが困難な状態であること。
- (2) 本特例に係る申請を行おうとする者が、将来において、この規定の適用を受ける計画建築物に係る区域全体を整備基準に適合させようとする意思を有し、当該区域全体の全ての権利者の同意を得て、当該区域全体において整備基準の適合を図るための整備に関する計画（以下「整備計画」という。）を提出すること。
- (3) 前号の規定により提出された整備計画における内容が相当程度具体的かつ現実的なものであって、当該整備計画の提出があった時点において、当該整備計画を達成し得ないと認められる特段の事情がないこと。

（既存建築物の取扱い）

第16条 既存建築物等については、第4条及び第6条に規定する住戸専用面積の最低限度、ファミリー向け住戸の設置、躯体天井高、防災対策施設の設置及び外壁等の後退距離を適用しない。

（実施細目）

第17条 この基準の実施に関して必要な事項は、別に実施細目で定める。

別表1 整備基準の取扱い

項目	取扱い規定
(1) 外壁等の後退	<p>第4条(2)イ及び(3)イ、第6条(1)ウ、並びに第8条(1)カ及び(2)ウに規定する別表に掲げるものは、次のとおりとする。</p> <p>ア 外壁等から道路境界線における事項</p> <p>(ア) 壁面の位置の統一を図る地区における壁面の位置を統一する計画建築物、歴史的建造物の部分又は公共用歩廊、渡り廊下(敷地内の棟を結ぶものを除く)、地下鉄駅出入口施設、その他これらに類する建築物の部分</p> <p>(イ) 周囲の状況等により市街地環境の向上に資すると区長が認めたもの</p> <p>イ 外壁等から隣地境界線における事項</p> <p>(ア) 軒の高さが2.3m以下で物置その他これに類する用途に供するもので、床面積と工作物の築造面積の合計が50㎡以下、かつ隣地境界線までの距離が1m以上のもの</p> <p>(イ) 門又は塀等、周囲の状況等により、環境上支障がないと区長が認めたもの</p>
(2) 工作物の設置の制限	<p>第4条(2)ウ及び(3)ウ、並びに第6条(1)エに規定する別表に掲げるものは、次のとおりとする。</p> <p>ア 外壁等から道路境界線までの制限の区域</p> <p>(ア) 周囲の状況等により設置が必要なもので、市街地環境の向上に資すると区長が認めたもの</p> <p>イ 外壁等から隣地境界線までの制限の区域</p> <p>(ア) 機械式駐車場等の工作物のうち、地表面からの突出部分の高さが2.3m以下のもので、建築物の床面積と工作物の築造面積の合計が50㎡以下、かつ隣地境界線までの距離が1m以上のもの</p> <p>(イ) 周囲の状況等により、環境上支障がないと区長が認めたもの</p>