

港区建築物の高さのルールに関する基本的な方針

平成 26 年 9 月
港 区

目 次

1 建築物の高さのルール導入の背景と必要性	1
(1) 港区のまちづくり	
(2) 近年の街並みの変化と新たなルールの導入の背景	
(3) 地域発意のまちづくりと新たな高さのルールとの関係	
(4) 地区計画による建築物の高さの考え方	
2 港区のまちづくりの方向性	7
(1) 港区の地域特性	
(2) 地域特性に応じたまちづくり	
3 建築物の高さのルールについて	12
(1) 新たな高さのルール導入の目的	
(2) 新たな高さのルールの方策	
(3) 絶対高さ制限を定める高度地区の導入区域	
4 絶対高さ制限を定める高度地区の指定方針	14
(1) 指定方針	
(2) 指定値の設定	
(3) 特例的な運用	
(4) 地区計画で建築物の高さを定める場合	
(5) ルール導入により指定値を超える建築物への対応について	
(6) 建築物の高さのルールの運用について	
【参考】	31
・現在の建築物の高さに関するルール	
・建築物の高さに関するアンケートの結果概要	
・絶対高さ制限を定める高度地区の指定値の設定の流れ	
・ルール導入により指定値を超える建築物の発生状況	
・港区高さのあり方検討に関するこれまでの経緯	
・用語解説	

1 建築物の高さのルール導入の背景と必要性

(1) 港区のまちづくり

港区は、東京の都心を形成する区として、金融・情報通信をはじめとする業務機能、商業機能とともに、これらの都市活動を支える居住機能など多くの機能が集積し、地区ごとに魅力ある個性や多様性を有しています。また、港区の一部を含む地域では、アジアヘッドクウォーター特区とする国際戦略総合特別区域として位置づけられ、都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域とされています。

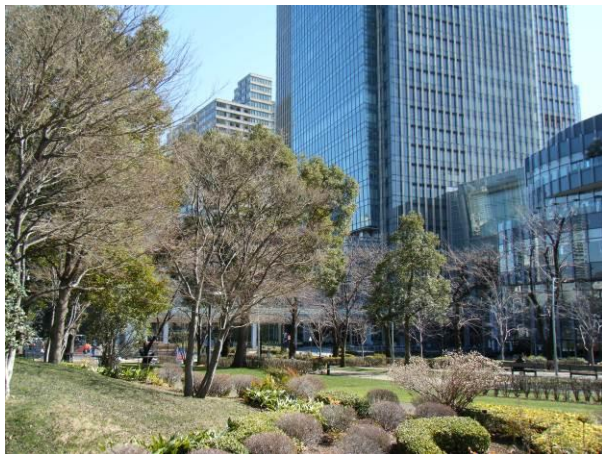
また、港区の夜間人口は、平成 26 年 2 月 1 日現在、外国人も含め、約 23 万 6 千人を抱える生活都心でもあり、人口の増加傾向はしばらく続くものと見込まれています。

社会経済の成長段階から成熟の時代を迎えた現在、少子・高齢化やエネルギー政策の転換、地域主権改革の進展等、区政を取り巻く社会経済情勢の変化への対応が求められるなか、港区に住み、働き、訪れる人びとのまちづくりへの期待や、基礎自治体として担うべき役割は、これまでも増して大きなものとなっています。

平成 19 年 4 月、区は、都市計画法第 18 条の 2 に基づく「港区まちづくりマスタープラン」を改定し、『やさしさとかがやきの生活都心』を目指し、『人にやさしい良質な都市空間・居住環境を、皆で維持し、創造し、運営していく』ことを基本理念として掲げています。

都心居住の魅力は、身近な場所で必要なサービスが享受でき、職住近接の中でゆとりある「住まい」を実感できることです。港区には、多様な個性、ライフスタイル、ライフステージの人と世帯が暮らしています。子育て世帯、高齢者、外国人など、様々な人が地域に安全で安心して住み続けられるよう、都心にふさわしい利便性や安全性、落ち着きが調和した住宅・住環境をつくることで、「住まい」の魅力を高めることができます。

都心・港区という貴重な都市空間や居住環境を次の世代に引き継ぐために、「持続的な発展と環境の保全が両立するまちづくり」の実現を目指すことを基本とし、その実現に向けた地域に貢献する優良なプロジェクトの誘導や質の高い居住環境を維持・保全するとともに創出していく必要があります。



開発によって生み出された緑豊かな広場



落ち着きのある住宅地の街並み

■建築物の高さに関するこれまでの取り組み

港区は、麻布・白金・高輪をはじめとする閑静な住宅地や、新橋・赤坂・六本木等のわが国有数の業務・商業地など、多様な地域特性を有しています。

業務・商業地では、周辺の交通混雑の解消や地域の防災性の向上、環境にやさしい緑豊かなオープンスペースを確保するため、限られた土地を有効に活用し、建物を一定程度高層化することが有効な場合もある一方、閑静な住宅地では、落ち着いた住環境を保全するために、土地の用途や建築物の高さを制限することが必要な場合もあります。

これまで港区では、主に住居系の用途地域において、建築物の高さのルールとして、都市計画法に基づく地域地区の一つである斜線制限型高度地区や建築基準法に基づく日影規制などにより建築物の高さを制限してきました。（33 頁、34 頁参照）

平成 16 年には、高度地区の都市計画変更を行い、第三種高度地区に指定されている地域の一部を、第二種高度地区に変更して高さ制限を強化し、居住環境の保全を図るための対応を行いました。

一方、平成 19 年 10 月に「港区まちづくり条例」を改正し、港区まちづくりマスタープランなどの都市計画上の上位計画と整合したまちづくりを地域住民の発意と合意に基づいて、地区単位でまちづくりを行える仕組みを制度化しました。これにより、建築物の高さについても都市計画法に基づく地区計画にルールを定めることで、地域の特性を踏まえた、きめの細かなまちづくりが行える制度が整いました。（6 頁参照）

低層建物を中心として構成されている住宅地などでは、まちづくり条例を活用して地域住民の発意と合意のもとに、高さを制限した地区計画を策定することもできます。（保全型地区計画）（5 頁参照）

また、地区計画によるまちづくりの制度のほか、近隣の住民同士が建築基準法に基づく建築協定を締結し、建築物の高さの制限や壁面の後退などについて、ルールを定めて運用していく手段もあります。（5 頁参照）

その他、平成 21 年に策定した「港区景観計画」に基づき、一定規模以上の建築計画に対して事前協議を義務づけることにより、景観の観点から良好な街並みを形成する建築物等の誘導を図っています。

（２）近年の街並みの変化と新たなルールの導入の背景

これまで区は、住宅地を中心に建築物の高さのルールを定め運用してきました。また、まちづくり条例に基づく区民発意のまちづくりを制度化しました。

しかしながら、現在の斜線制限型の高度地区は、制度上、主に住居系の用途地域にしか指定することができないため、住居系用途地域周辺の建築物の高層化により、良好な居住環境の維持・保全が難しい等の課題を抱えています。また、地区計画によるきめ細かなまちづくりには、合意形成に多くの労力と時間を要することもあり、地域発意のまちづくりがなかなか進まない状況も見られます。

さらに、近年の建築基準法の改正等から比較的小規模の敷地においても、建築物の高層化が容易になり、閑静な住宅地で建設されるペンシルビルのような比較的高い建築物に対して、周辺住民から居住環境や街並みへの影響について懸念する声が寄せられるようになり、これらの課題に対応できる新たな高さのルールの必要性が議論されるようになりました。

平成 23 年には、「港区タウンフォーラム」から絶対高さ制限導入に関する提言を受け、区は、平成 24 年策定の「港区基本計画」に、高さ制限について、「良好な住環境や景観を守るために、景観計画による街並みの誘導に加え、区民の発意と合意による地区計画の活用を図るとともに、区民が安心して暮らせる港区にふさわしい街並みをめざして、特に制限が必要な区域について、新たな高度地区の導入をめざす」としました。

平成 23 年に「建築物の高さに関する区民アンケート調査」、平成 24 年に「建築物の高さに関する事業者アンケート調査」を行なった結果、主として住宅が多く立地している地域に対して、建築物の高さに関する新たなルールの導入を望む声が多くありました。

今回の新たなルールは、これまでの都市計画法に基づく高度地区に、建築物の絶対高さ制限を定めるものです。この絶対高さ制限を定めることにより、周辺への配慮なく建設される中高層建築物を抑制できるようになり、これまでの高さ制限をより一層強化することとなります。

区では庁内検討委員会及び学識経験者による専門委員会を設置し、建築物の高さに関する新たなルールの導入について検討を重ね、平成 25 年 2 月に「港区建築物の高さのルールに関する基本的な方針（素案）」、平成 26 年 3 月に「港区建築物の高さのルールに関する基本的な方針（修正素案）」を作成し、区民の皆様からご意見をいただきました。この度、皆様からのご意見を踏まえ「港区建築物の高さのルールに関する基本的な方針」を策定しました。

建築物の高さに関する課題



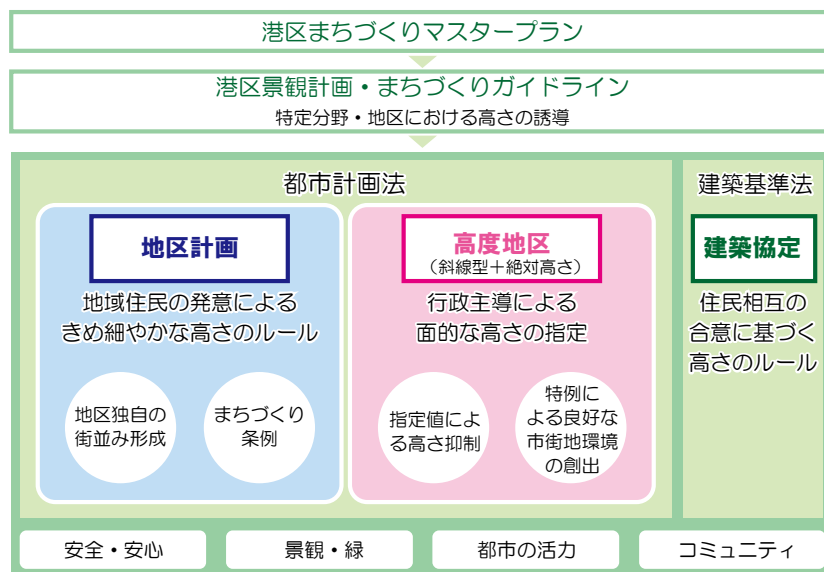
（３）地域発意のまちづくりと新たな高さのルールとの関係

港区のまちづくりでは、都市計画制度を活用したまちづくりに加え、災害にも強い街づくりに重点的に取り組んでいる一方、「港区まちづくり条例」により地域の皆さん自らの発意と合意に基づくルールにより、地域特性に応じたきめこまかなまちづくりを推進しています。

今回、建築物の高さに関しては、行政が主導して新たなルールである絶対高さ制限を、特に必要な地域に面的に導入することで、メリハリのある港区に相應しい街並みを創出することを目的とします。しかし、「港区まちづくり条例」に基づく地域の発意によるまちづくりについても、絶対高さ制限を導入する地域、導入しない地域双方で、街区を単位として推進していきます。

高さのルールに関するまちづくりの取り組み

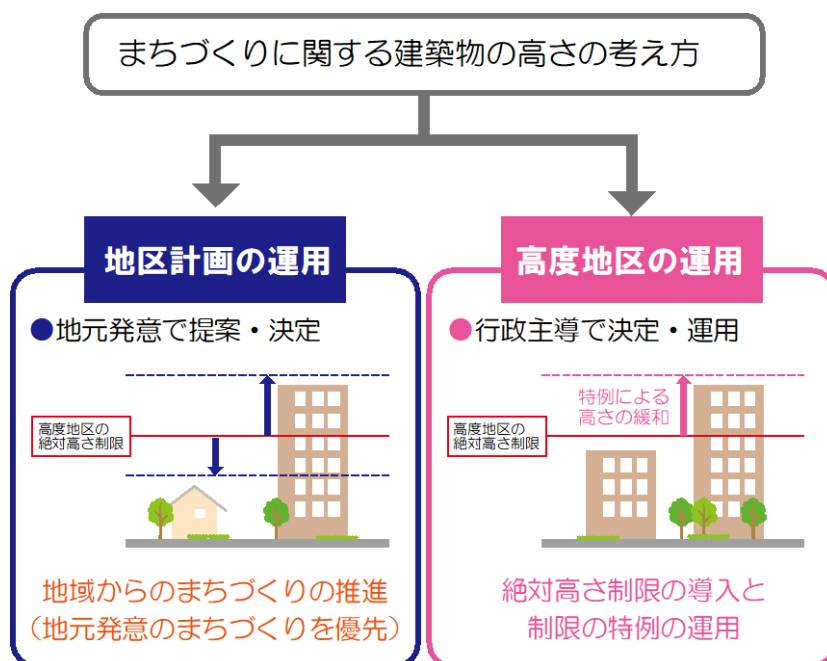
○このように建築物の高さを制限のできる制度としては、絶対高さを定める高度地区、地区計画、建築協定の制度のほか、景観法による高さ規制の制度もありますが、その目的、まちづくりの主体、定める地域や地区及び規模、制度の担保性など制度により異なります。



（４）地区計画による建築物の高さの考え方

「港区まちづくり条例」は、地域の皆さんが自らの発意と合意に基づき行うまちづくりを支援する制度であり、建築物の高さも、地域のルールとして都市計画法に基づく地区計画に定めることができます。

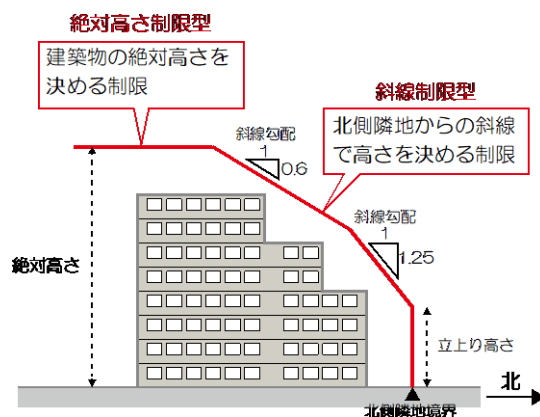
○絶対高さ制限定める高度地区を導入する地域でも、港区まちづくりマスタープランなどの上位計画と整合したまちづくり計画を地域の皆さんの発意により、地区計画として定めることで、絶対高さ制限の指定値による高さではなく、地域に相應しい高さとして、指定値より低く定めることも高く定めることもできます。



『高度地区』とは？

- 高度地区とは、用途地域などの都市計画で定める「地域地区」の一つです。都市計画法第9条では、「用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区」とされています。

高度地区の種類には「絶対高さ制限型」と北側隣地への日照等を考慮した「斜線制限型」があり、港区ではこれまで住宅地を中心に「斜線型高度地区」を定めています。

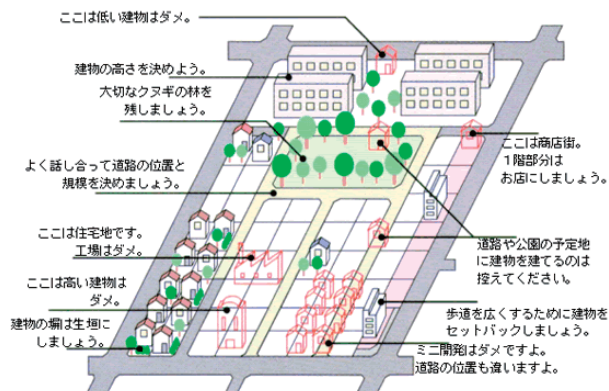


『地区計画』とは？

- 地区計画は都市計画法に基づくまちづくりの手法で、建物の用途・高さなどのルールを法律の範囲内で定めることができます。地区計画が都市計画に定められると、その区域内で行う建築活動や開発行為などは地区計画の内容に適合するよう制限されます。

【地区計画で決められるルールの例】

- 建築物の用途
- 建築物の高さ
- 建築物の壁面の位置
- 最低敷地面積
- 建物の色彩やデザイン
- 生け垣等による緑化 など



地区計画のイメージ（国土交通省HPより）

『建築協定』とは？

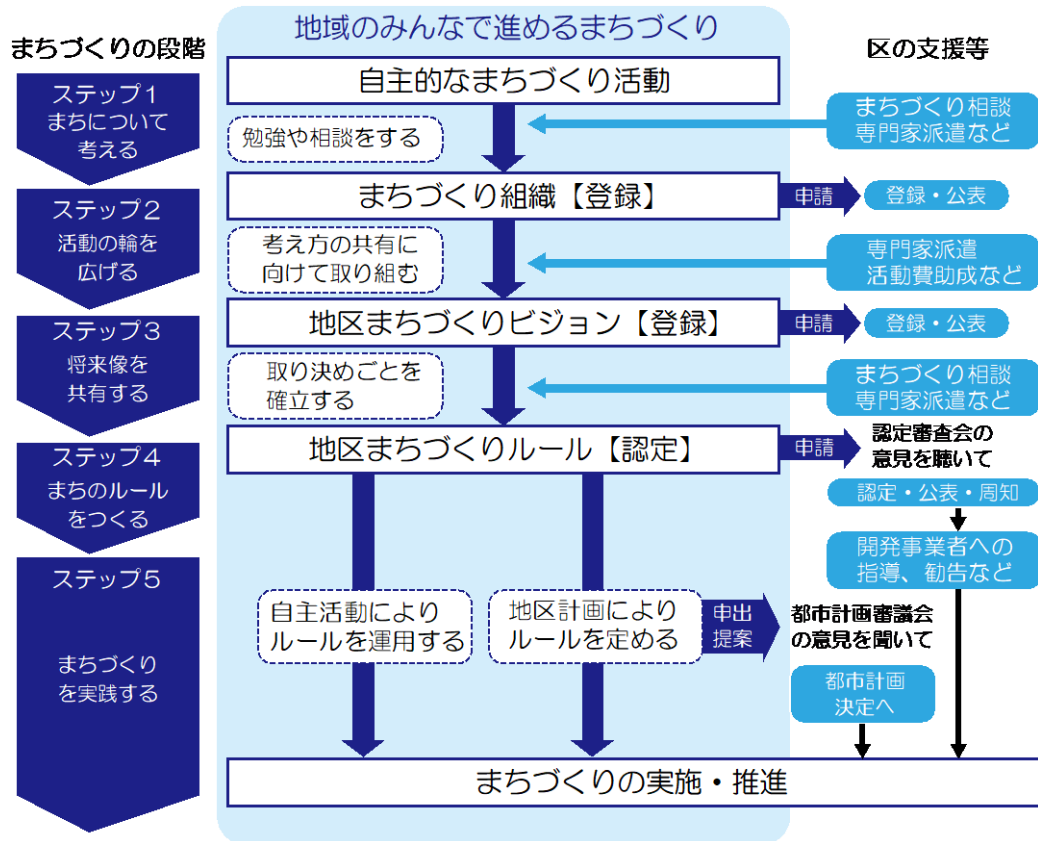
- 住民の自主活動によりルールを運用する手法に、建築基準法に基づく「建築協定」があります。建築協定は、建物の用途・高さ・設備などのルールを決め、そのルールを運用し守ることを住民相互で約束する（協定を締結する）制度です。土地所有者等の全員の合意と区長の認可によって成立します。

建築協定は住民相互の約束であり、住民自らルールを運用していくことになります。住民相互の約束なので、建築基準法の制限を緩和するような内容を定めることはできませんが、建築設備や構造など、地区計画に比べてよりきめ細かな建物のルールを定めることができます。（平成26年2月現在、港区では建築協定の実績はありません。）

「港区まちづくり条例」とは？

- ・「港区まちづくり条例」は、平成 19 年 10 月 1 日に施行された条例で、地域の発意と合意によるまちづくりを促進するため、まちづくりの仕組みや地域の活動に対する区の支援等を定めています。

1. どんな仕組み？



2. 区からの支援は？

- まちづくりに関する情報提供や調整
- 地域での学習会等での区の職員による出前講座
- 地域での研究会等への専門家の派遣
- 地域情報誌などでのまちづくり活動のPR
- まちづくり活動への助成金の交付 など

3. 助成の対象は？

〈対象者〉

- まちづくり組織（港区まちづくり条例に基づく登録団体）

〈対象事業〉

- 地区まちづくりビジョンの登録のための活動
- 地区まちづくりルールの認定のための活動
- 地区まちづくりルールの実現のための活動

〈対象経費〉

- 説明会資料の印刷費、基礎調査、素案作成業務の委託料 など

2 港区のまちづくりの方向性

(1) 港区の地域特性

港区は、東京の都心を形成する地域として、業務機能、商業機能、居住機能、臨海部の港湾機能などの多くの機能が存在し、地域ごとに個性や多様性を備えています。また、これらの地域特性を維持・更新するために、国・都・区それぞれにおいてまちづくりの計画を策定しています。

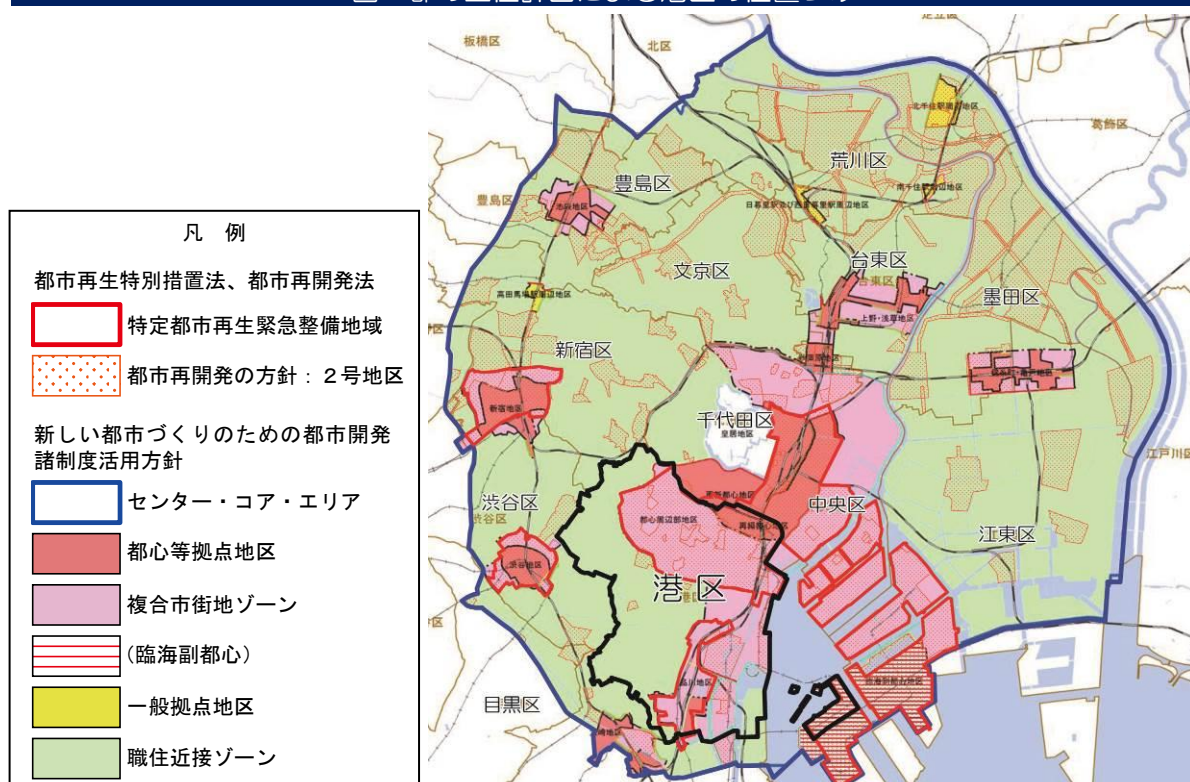
①国・都の計画に基づく特性

都は『東京の新しい都市づくりビジョン』の中で地域ごとの将来像を示しており、その実現のため『新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針』において、地域ごとの整備区分を示しています。

大手町や新宿、渋谷など交通結節機能が強く、東京の都市構造を構成する骨格となるエリアを「都心等拠点地区」とし、新橋駅や品川駅の周辺がこれにあたります。これに隣接したエリアを、それぞれの地域特性をいかながら多様な機能を組み合わせ、東京の新しい魅力を高めて行く「複合市街地ゾーン」とし、赤坂や浜松町、芝、芝浦、港南など区の東部がこれにあたります。そして、これらに近接したエリアを良好な居住環境を育成整備する「職住近接ゾーン」とし、青山、麻布、白金、高輪など区の西部や南西部がこれにあたります。

また、主に「複合市街地ゾーン」に位置づけられた区の東部には、『都市再生特別措置法』に基づく「都市再生緊急整備地域」及び『都市再開発法』に基づく「都市再開発方針の2号地区」が広範囲にわたって指定されており、都市再生の拠点となる重点的な市街地整備の推進や総合的な市街地の再開発を促進すべき地域となっています。

国・都の上位計画による港区の位置づけ



②区の計画に基づく特性

『港区まちづくりマスタープラン』において、地域特性に応じた居住と都市活動の均衡がとれたまちを目指し、地域特性に応じた土地利用方針を示しています。

「業務・商業・文化交流施設を中心とした市街地」及び「臨海複合市街地」の誘導を図る地域が区の東部に、「まとまった良好な住宅市街地」及び「住宅と商業・業務・工場等が共存する市街地」の誘導を図る地域が区の西部に位置づけられています。

凡 例	
土地利用の枠組み	
	まとまった良好な住宅市街地
	住宅と商業・業務・工場等が共存する市街地
	業務・商業・文化交流施設を中心とした市街地
	臨海複合市街地

港区まちづくりマスタープラン



③市街地状況に基づく特性

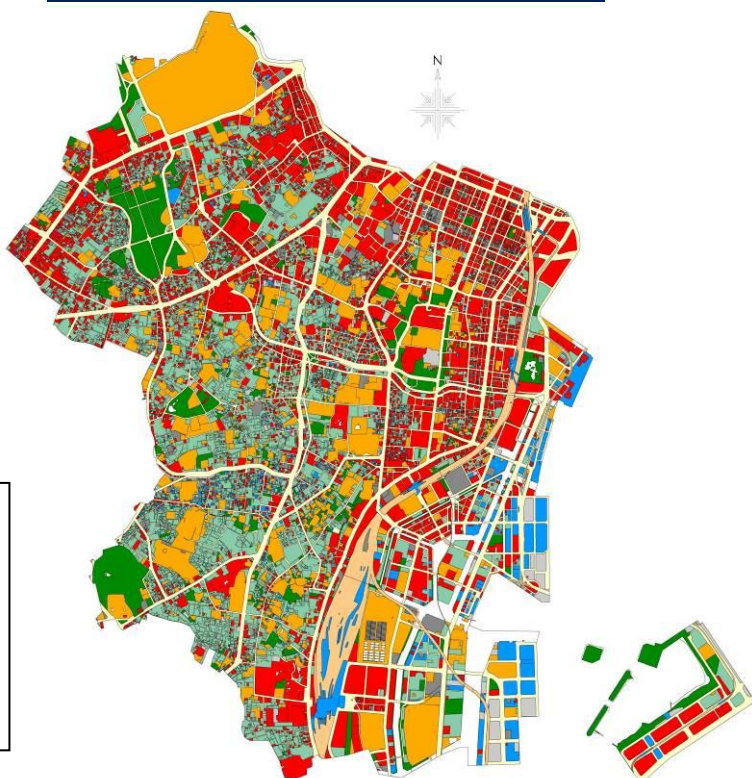
1) 土地利用

新橋駅や浜松町駅周辺、外堀通りや第一京浜（国道 15 号線）沿道など区の北東部や東部の地域に商業用地が多くみられます。

南青山や麻布、白金、高輪など区の西部を中心に住宅用地が多く見られます。また、区の西部には公園・運動場などの土地利用も見られることから、ゆとりある生活環境が形成されている状況がうかがえます。

土地利用現況図

凡 例	
	公共用地
	商業用地
	住宅用地
	工業用地
	屋外利用地・仮設建物
	公園・運動場等
	未利用地
	道路
	鉄道・港湾等

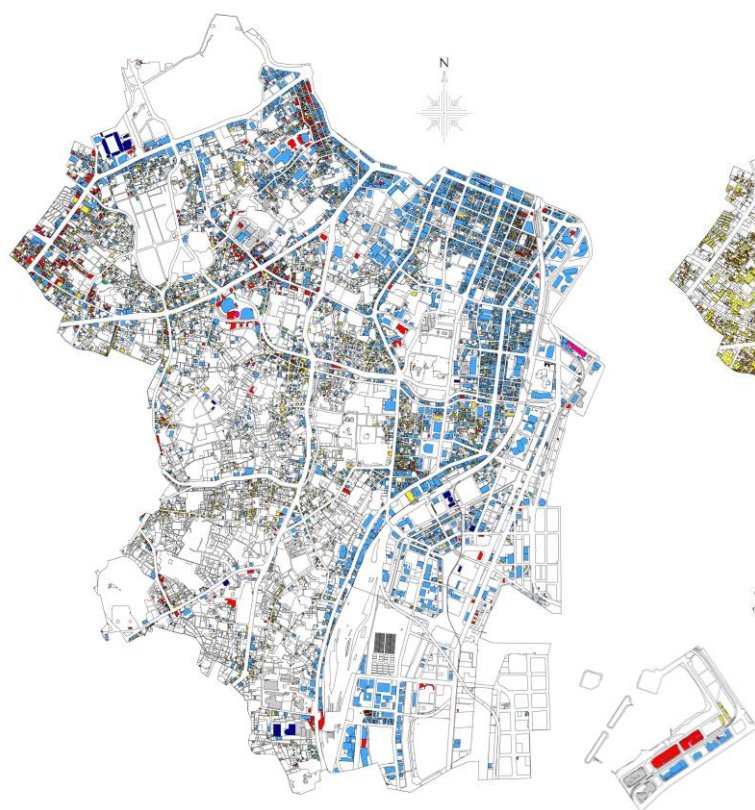


2) 建物用途

商業系建物のうち最も棟数の多い事務所建築物は、新橋から浜松町、芝にかけてや、臨海部など区の東部に多く見られます。

住居系建物は、青山や白金台、高輪など区の西部、南西部の台地部に多く見られます。白金台や南麻布など独立住宅が多く見られるエリアもあります。

業務商業系建物分布図



出典：「港区の土地利用」平成 25 年 3 月

住宅系建物分布図



出典：「港区の土地利用」平成 25 年 3 月

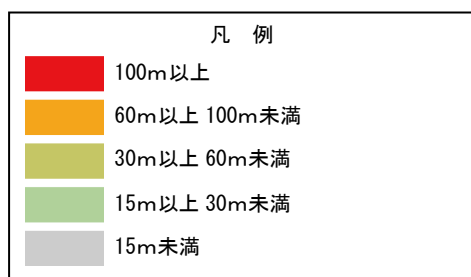
凡 例	
■	事務所建築物
■	専用商業施設 A（デパート等）
■	専用商業施設 B（公衆浴場・サウナ）
■	住商併用建物
■	宿泊施設（ホテル等）
■	遊興施設（バー・パチンコ店等）
■	スポーツ施設（体育館・競技場等）
■	興行施設（劇場・映画館等）

凡 例	
■	集合住宅
■	戸建住宅

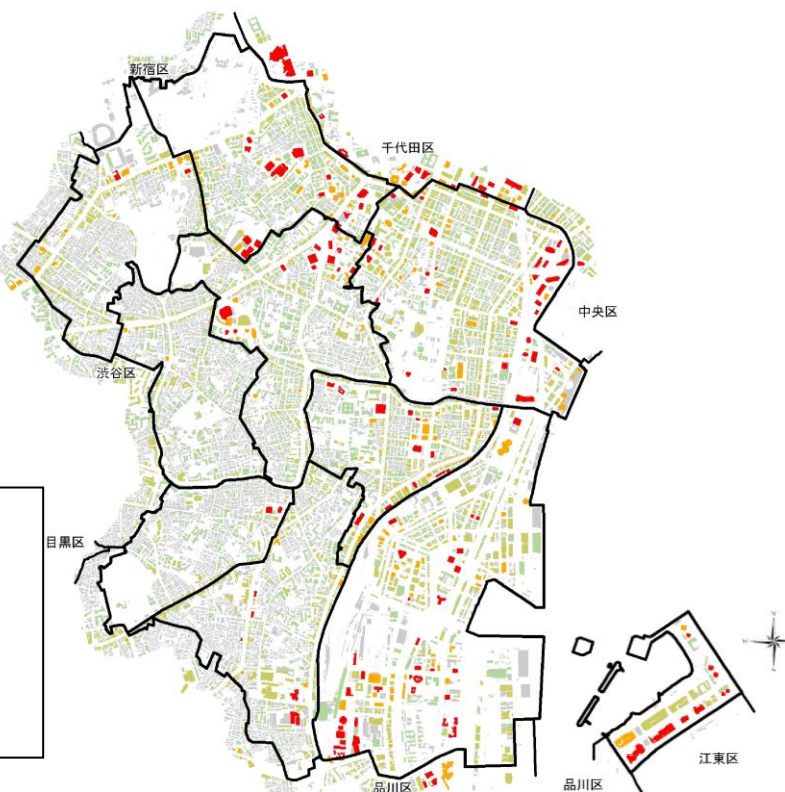
3) 建物の高さ

区の建築物の約9割が高さ 30m未満となっており、特に 15m未満の建築物が区の西部に多く見られます。

一方、高さ 30m以上の建築物は、新橋や浜松町、芝、三田、港南など区の東側に多く見られます。特に 100m以上の建築物のほとんどが、区の北東部と東部に集まっています。



建物高さ現況図



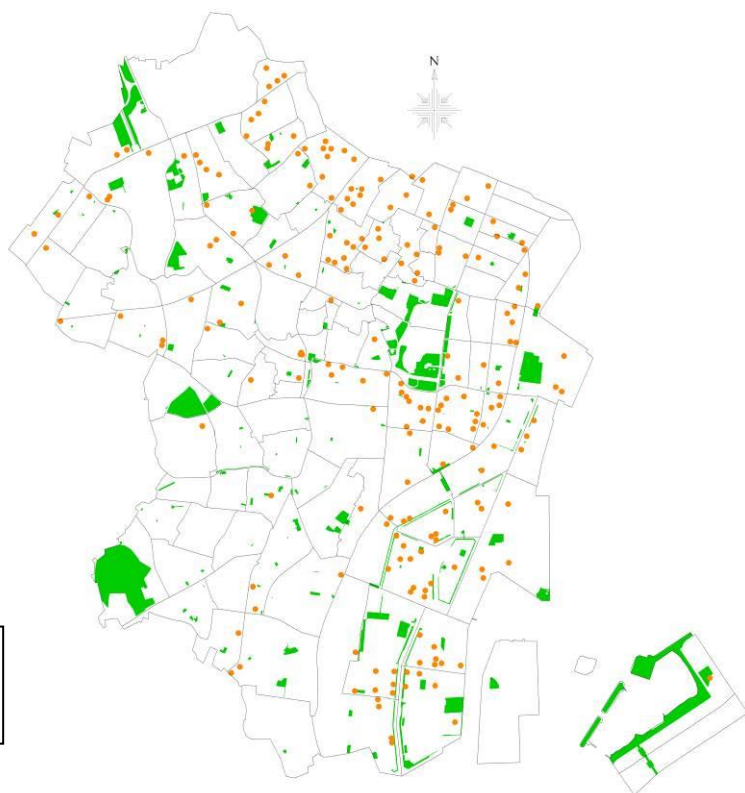
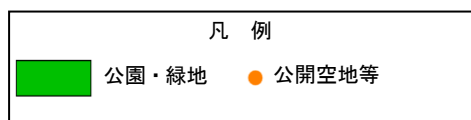
出典：平成 22 年度東京都港区建築物の現況調査

4) 公園・緑地、オープンスペース

区には、有栖川公園や国立自然教育園、芝公園、芝離宮などの大きな公園が立地しています。

また、都市開発諸制度を活用し、市街地環境の向上に寄与する公開空地などのオープンスペースも多く、商業・業務施設の集積した区の東部に特に多くみられます。

公園・緑地と公開空地の分布



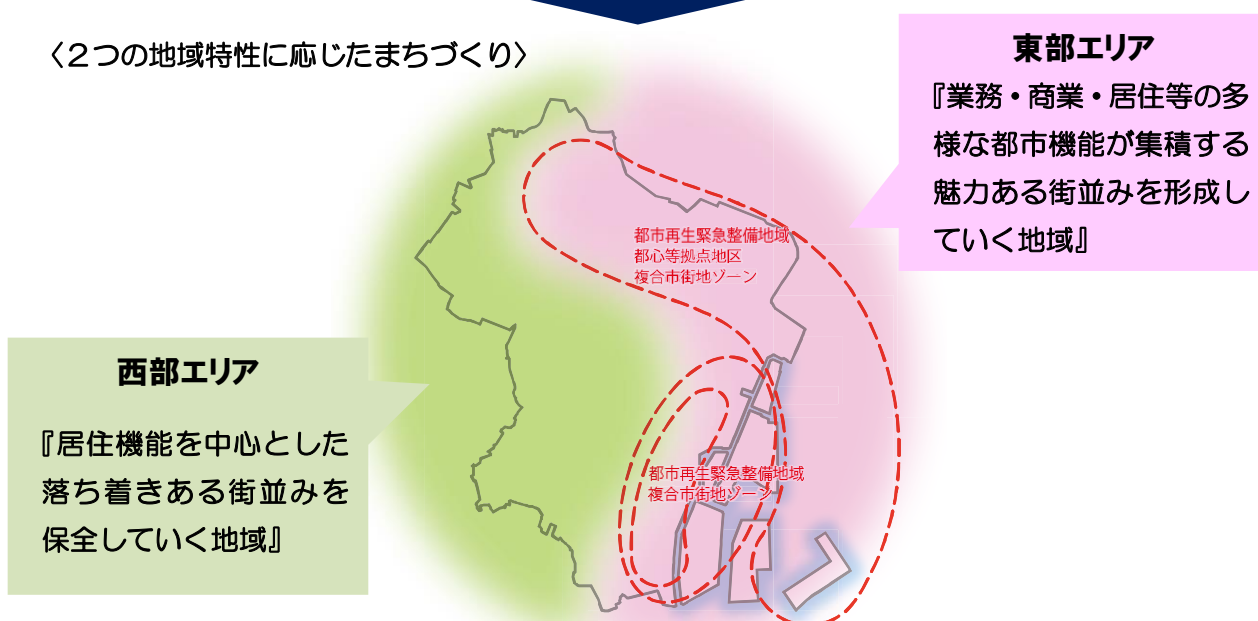
出典：「港区の土地利用」平成 25 年 3 月

(2) 地域特性に応じたまちづくり

港区では、地域特性に応じたまちづくりを図るため、『主として業務・商業を中心とした複合市街地及び臨海複合市街地とされている地域』を東部エリア、『主として住宅を中心とした複合市街地とされている地域』を西部エリアとし、それぞれの地域にふさわしい都市活動の創出と質の高い居住環境の保全、またそれらの調和を図っていくことを目指します。新しい高さのルールの導入についても、このようなまちづくりの方向性を踏まえ区域を設定していきます。

		西部エリア	東部エリア
地域特性		○主として住宅を中心とした複合市街地とされている地域	○主として業務・商業を中心とした複合市街地及び臨海複合市街地とされている地域
地 区		青山、麻布、三田、白金、白金台、高輪の各地区	新橋、浜松町、赤坂、六本木の一部、芝、芝浦・港南の各地区
国・都の計画	新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針	『職住近接ゾーン』 ○良好な居住環境を育成整備する地域	『複合市街地ゾーン』 ○業務・商業・文化・交流・居住などの多様な機能の集積による、複合的整備を促進する地域
	都市再開発方針	○局所的に2号地区が指定されている	○広範囲に2号地区が指定されている
	都市再生緊急整備地域	—	○「東京都心・臨海地域」及び「品川駅・田町駅周辺地域」が指定されている
区の計画	港区まちづくりマスタープラン	○まとまった良好な住宅市街地の誘導 ○住宅と商業・業務・工場等が共存する市街地の誘導	○業務・商業・文化交流施設を中心とした市街地の誘導
市街地状況	土地利用等	○住宅系の土地利用を中心に公園・運動用地の利用も見られる ○高さ15m未満の建築物が多い	○商業系の土地利用を中心に、地区内部で住宅系、臨海部で工業系の土地利用 ○高さ30m以上の建築物が多く、100m以上の建物も同範囲に分布

〈2つの地域特性に応じたまちづくり〉



3 建築物の高さのルールについて

(1) 新たな高さのルール導入の目的

近年の建築基準法の改正により、建築計画の自由度を高め土地の合理的な利用を可能とする制度（天空率）が創出されました。この制度の活用によって、比較的小規模の敷地に建てられた高い建築物がその周辺市街地の街並みと調和することなく過度に突出し、建て方によっては隣接地との空間もなく緑等の環境配慮にも欠けるような計画も見られるようになりました。このような建築物に対し、圧迫感や街並みなど、居住環境への配慮を求める声が区に寄せられるようになりました。

このような建築物の高層化は増加傾向にあり、現在の斜線型高度地区だけでは良好な居住環境の維持・保全が難しい状況にあります。そこで、周辺への配慮なく建設される中高層建築物を抑制し、良好な居住環境と落ち着きある街並みを形成することを目的に、絶対高さ制限を新たなルールとして導入し、周辺への配慮の誘導を可能とする特例を設けることにより、良好な居住環境の維持・保全と市街地環境の向上を目指すまちづくりを行っていきます。

(2) 新たな高さのルールの方策

方策1 『絶対高さ制限を定める高度地区の導入』

都市計画に絶対高さ制限を定める高度地区を導入することにより、周辺市街地への影響に配慮しつつ、良好な居住環境と落ち着きある街並みを形成します

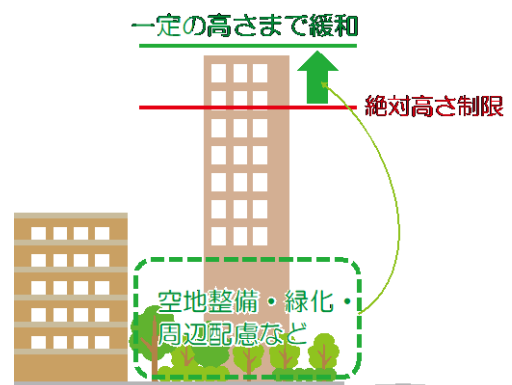
- ・沿道の街並み景観の形成や良好な居住環境の形成・維持・保全
 - ・まちづくりの位置づけや現在の建物の状況、建築計画の自由度を加味した指定値
- 〈将来の港区に期待される効果〉
- ・良好な居住環境の維持・保全及び創出が期待できます



方策2 『絶対高さ制限の緩和特例の運用』

地域のまちづくりに貢献する優良な建築計画に対しては、一定の高さまでの緩和を認めることで、市街地環境の向上に資する建築物の積極的な誘導を図ります

- ・地域のまちづくりに貢献する優良な建築計画、分譲マンションの建て替え及び総合設計制度に対して一定の範囲内で指定値を緩和
 - ・地区計画制度により地域独自の高さのルールを設ける場合はそのルールを優先
- 〈将来の港区に期待される効果〉
- ・地域活力を活かしながら、周辺と調和した質の高い市街地環境の創出が期待できます



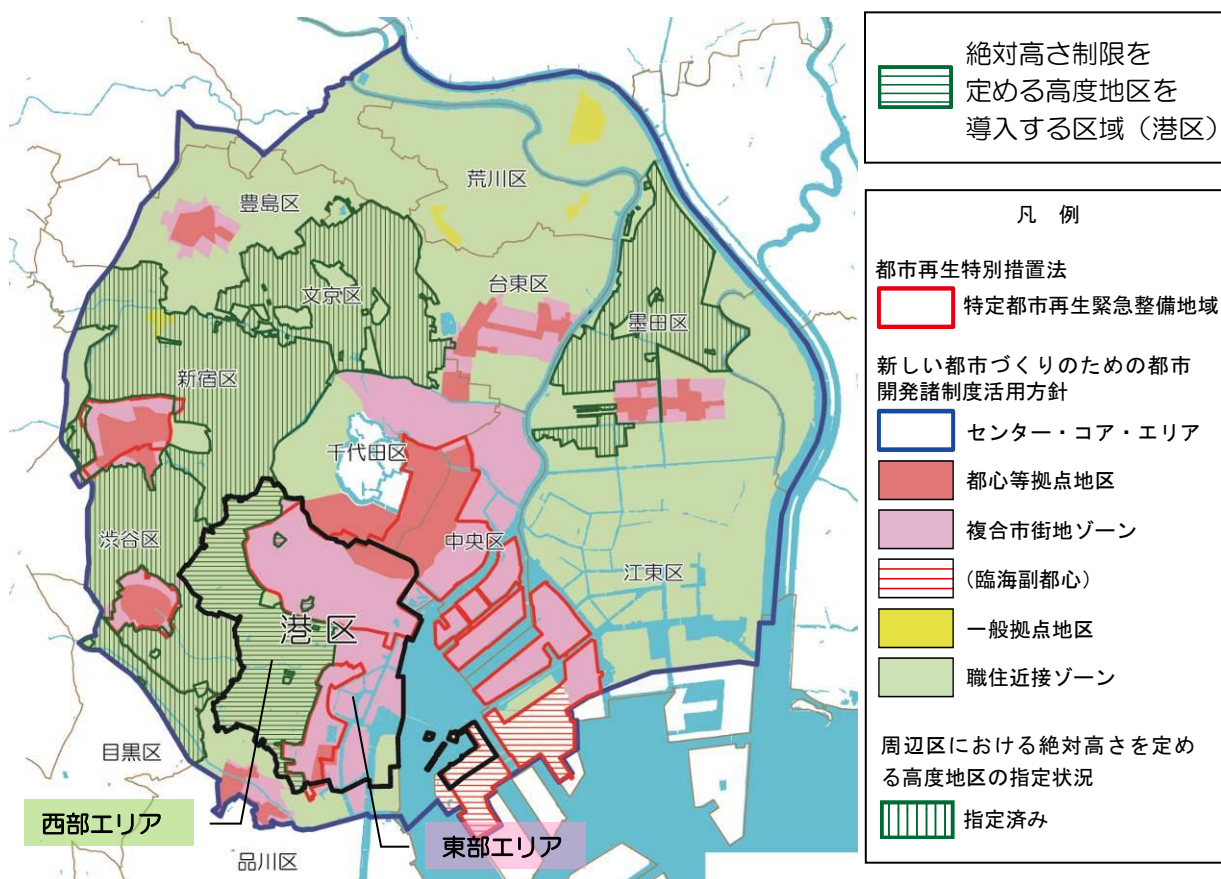
(3) 絶対高さ制限を定める高度地区の導入区域

港区の地域特性に応じたまちづくりの方向性を踏まえ、絶対高さ制限を定める高度地区を導入する区域を次のとおりに定めます。

絶対高さ制限を定める高度地区を導入する区域

■居住機能を中心とした落ち着いた街並みを保全していく地域（西部エリア）

- ・現在斜線型高度地区が指定されている区域（都市再開発の方針に定める2号地区を除く）
- ・都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域及び東京都「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」に定める職住近接ゾーンの地域で、斜線型高度地区の指定がない地域（港南五丁目の区域を除く）



（導入しない区域の考え方）

- ・絶対高さ制限を定める高度地区の導入区域については、センターコア・エリアと呼ばれている東京都心全体を俯瞰した都市計画として整合を図る必要があります。

そのため、『都市再生特別措置法』に基づく「都市再生緊急整備地域」、『都市再開発法』に基づく「都市再開発方針の2号地区」、東京都『新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針』に定める「都心等拠点地区」及び「複合市街地ゾーン」等の地域並びに「都市計画法に基づく高度利用地区、特定街区、及び再開発等促進区を定める地区計画の区域」では、上位計画等により土地の高度利用を図りながら計画的な複合市街地開発を誘導すべき地域とされているため、絶対高さ制限を定める高度地区を導入しません。

ただし、絶対高さ制限を導入しない地域においても、無制限に高さを許容するわけではなく、計画的なまちづくりを進める中で地域特性に応じて適切な高さを誘導していきます。

4 絶対高さ制限を定める高度地区の指定方針

(1) 指定方針

- ・「港区まちづくりマスタープラン」の土地利用等の方針を基本とし、港区の地域特性に応じたまちづくりの方向性を踏まえ、現状の建築物の建てられ方や道路の整備状況などの地域の特性に応じて、用途地域及び指定容積率の指定区分ごとに制限を定めます。
- ・絶対高さ制限を定める高度地区の指定値は、標準的な建築計画において指定容積率を十分に利用できる数値に設定しています。
- ・幹線道路沿道では、周辺市街地への影響に配慮しつつ、土地の有効利用を可能とする高さを定めます。
- ・現在、斜線型高度地区が指定されている区域では、斜線型の高さ制限に加えて絶対高さ制限を定めます。また、現在、斜線型高度地区が指定されていない区域では、絶対高さ制限のみを定めます。

(2) 指定値の設定

指定方針に基づき、絶対高さ制限を定める高度地区の指定値を次のとおりに定めます。

■絶対高さ制限を定める高度地区の指定

指定容積率	基準値※1	設定区分	指定値の設定の考え方	指定値	階数 イメージ※2
200%	15m	—	・住商併用の共同住宅の立地を考慮し、1～2階部分の階高の増分を反映し、基準値に2mを加えた数値を指定値とします。	17m	5～6階程度
300%	22m	第二種高度地区の区域	・既に第二種高度地区が指定されており、特に住環境の維持・保全を図る地域であることから、基準値を指定値とします。	22m	6～7階程度
		第三種高度地区の区域、高度地区無指定の区域	・住商併用の共同住宅の立地を考慮し、1～2階部分の階高の増分を反映し、基準値に2mを加えた数値を指定値とします。	24m	7～8階程度
400%	29m	—	・住商併用の共同住宅の立地を考慮し、1～2階部分の階高の増分を反映し、基準値に2mを加えた数値を指定値とします。	31m	9～10階程度
		まちづくりマスタープランに位置づけられた幹線道路沿道の区域、集団式指定の区域等	・延焼遮断帯や安全な避難路を確保する観点から、建築活動の促進を図ることを目的として、基準値に建築の自由度を加味した数値を指定値とします。（2階分の高さとして概ね6mを想定）	35m	10～11階程度
500%	34m	—	・指定容積率 500%以上の地域は、幹線道路沿道や面的な商業地を形成している地域です。 このため、延焼遮断帯や安全な避難路の確保、商業の活性化の観点から、建築活動の促進を図ることを目的として、基準値に建築の自由度を加味するとともに指定容積率のバランスを考慮した数値を指定値とします。（2～4階分の高さとして概ね 6～13mを想定）	40m	12～13階程度
600%	40m	—		50m	15～16階程度
700%	47m	—		60m	18～19階程度

※1：基準値の考え方や設定方法については 38 頁を参照ください

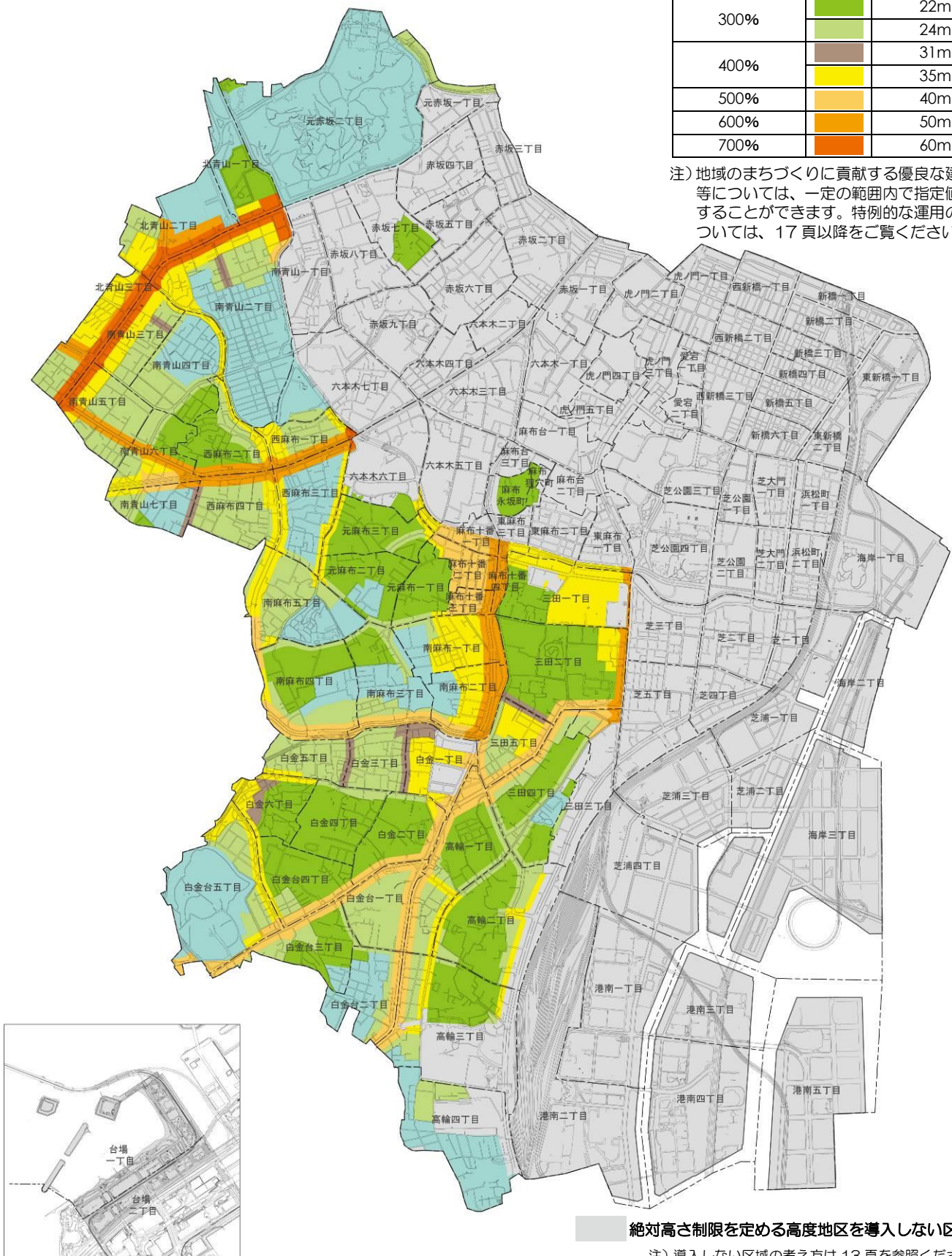
※2：1 階の高さを約 3.3mと想定

絶対高さ制限を定める高度地区の指定図

絶対高さ制限を定める高度地区を導入する区域

指定容積率	指定値
200%	17m
300%	22m
400%	31m
500%	35m
600%	40m
700%	50m
	60m

注) 地域のまちづくりに貢献する優良な建築計画等については、一定の範囲内で指定値を緩和することができます。特例的な運用の詳細については、17頁以降をご覧ください。



絶対高さ制限を定める高度地区を導入しない区域

注) 導入しない区域の考え方は13頁を参照ください。

この地図は、東京都と株式会社ミッドマップ東京の共同著作物である東京都縮尺 1/2,500 地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。

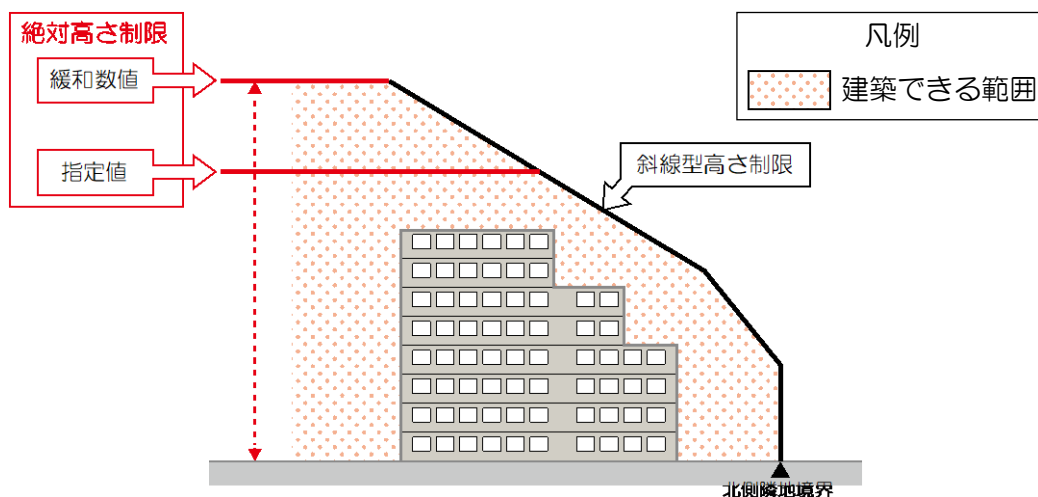
(承認番号) 24 都市基交測第 252 号 (許諾番号) MMT 利許第 039 号-25

絶対高さ制限を定める高度地区のイメージ

- 現在、港区では、主に住宅地を中心に、「斜線型高度地区」という高さのルールを都市計画で定めていますが、それらに加えて絶対高さ制限を定めていきます。（なお、これ以外に道路斜線や隣地斜線、北側斜線、日影規制など建築基準法で定められた高さ制限もあります）

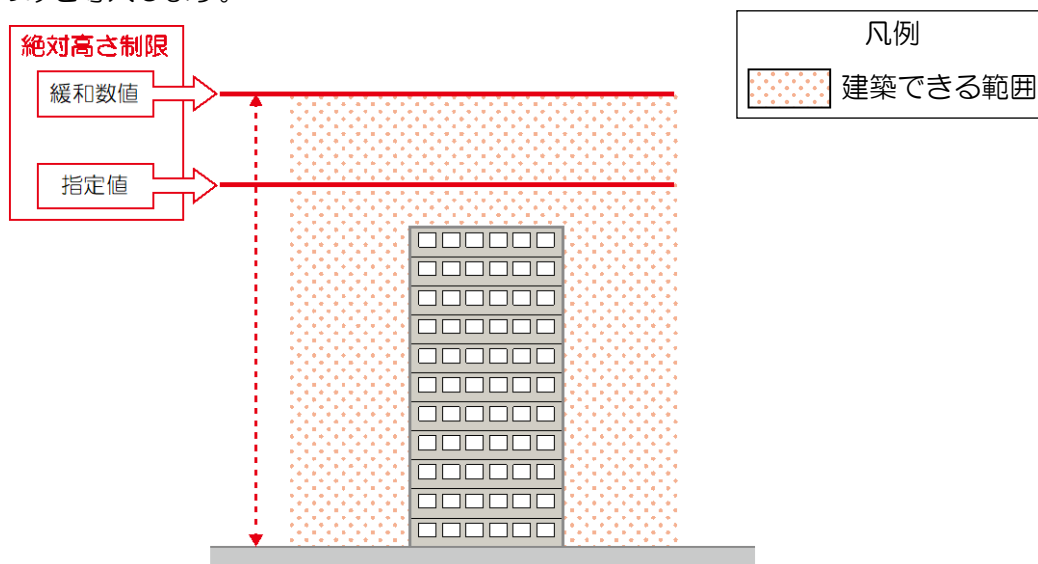
〈既に斜線制限型高度地区が定められている地域の場合〉

- 既に斜線型高度地区が定められている地域では、斜線型の高さ制限（建築物の各部分の高さを定める制限）に加えて、絶対高さ制限（建築物の最高の高さを定める制限）を導入します。



〈現在、斜線制限型高度地区が定められていない地域の場合〉

- 斜線型高度地区が定められていない地域では、絶対高さの制限（建築物の最高の高さを定める制限）のみを導入します。



注）上図は建築物の高さに関するルールを説明するための概念図であり、建築物の形状や階数を特定するものではありません。

注）塔屋等の建屋上突出物で建築面積の 1/8 かつ高さ 12m までのものについては、絶対高さ制限を定める高度地区で制限される高さを超えることができますが、斜線型高度地区で制限される高さを超えることはできません。

（３）特例的な運用

絶対高さ制限を定める高度地区を導入した区域では、原則として、各地域で定められた指定値の範囲内で建築物の高さを制限し、良好な居住環境と落ち着いた街並みの形成を目指していきます。

ただし、地域の市街地環境や防災性・安全性の向上を図ることで、まちづくりに貢献する優良な建築計画については、指定値を超える建築物であっても特例的な運用を許容していくこととします。

特例的な運用の種類

- ① 市街地環境の向上に資する建築物の特例
- ② 老朽分譲マンションの建て替えに関する特例
- ③ 総合設計制度を活用する建築物（分譲マンションの建て替え）の特例
- ④ マンション建替え円滑化法に基づく容積率の緩和特例を活用する建築物の特例
- ⑤ 継続的に検討されてきた分譲マンションの建て替え計画に関する特例
- ⑥ 公益上やむを得ない建築物の特例

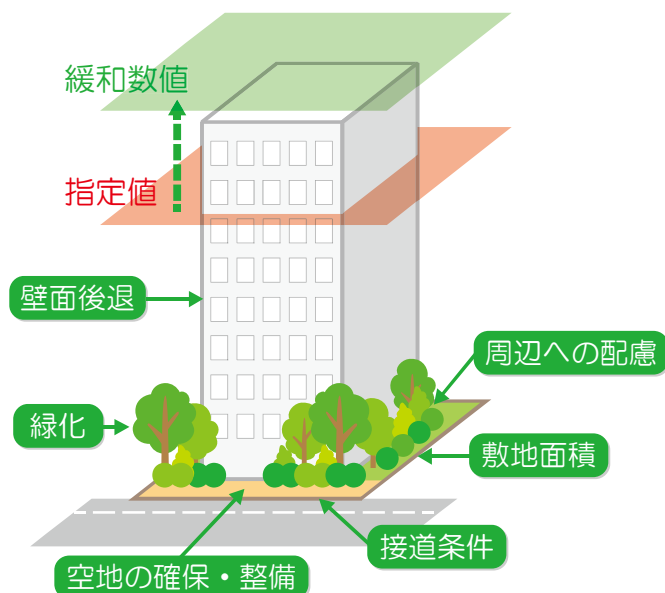
① 市街地環境の向上に資する建築物の特例

■新たな高さのルール導入を契機とする良好な建築計画の誘導

敷地内に空地や緑地を確保した建築物や一定規模以上の面積を有する敷地などでは、建築物の高さに伴う影響の軽減や周辺の市街地環境の向上に資する建築計画となる可能性があります。そこで、緩和に関する建築物等の整備基準を満たす建築計画については、一定の範囲内で高さの指定値を緩和することとします。

注）容積率を緩和するものではありません。

市街地環境の向上に資する建築物の特例のイメージ



- 敷地内における空地整備など、一定の条件を満たす場合には、緩和数値の範囲内で高さの指定値を超えることができます。
- 敷地面積や空地整備の内容などに応じて、２段階の緩和を定めています。

1) 緩和数値の基準

指定容積率と敷地面積の規模に応じて、緩和数値の上限は以下の通りとします。

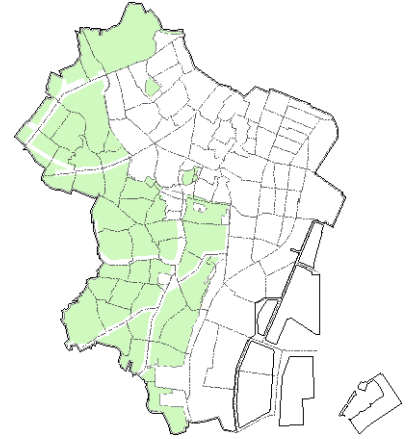
i) 指定容積率 500%未満の区域

〈第1段階の緩和：敷地面積によらず全ての建築物を対象〉

- 敷地面積によらず全ての建築物に対し、「第1段階の緩和に関する建築物等の整備基準（20 頁参照）」を満たすことにより、指定値の 1.3 倍の高さまで緩和します。

〈第2段階の緩和：敷地面積 1,000 m²以上の建築物を対象〉

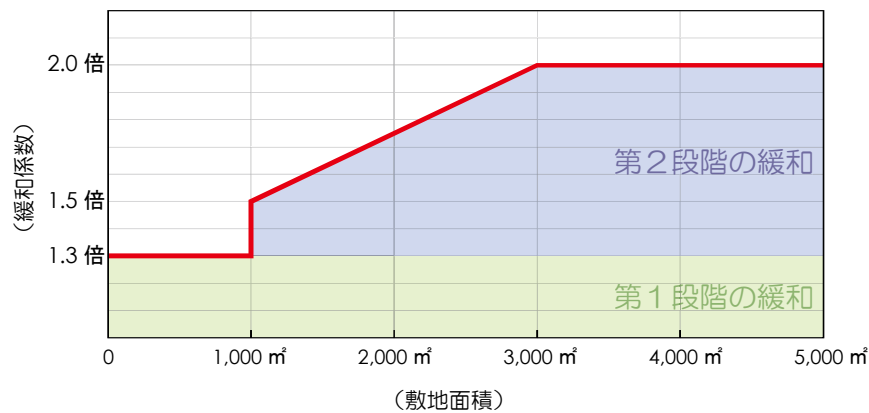
- 敷地面積 1,000 m²以上の建築物に対し、「第2段階の緩和に関する建築物等の整備基準（21 頁参照）」を満たすことにより、指定値に次の計算式で算出した緩和係数を乗じた高さまで緩和します。ただし、緩和できる高さの上限は指定値の 2 倍までとします。



指定容積率 500%未満の区域

$$\text{緩和係数} = \frac{1}{4,000} \times (\text{敷地面積} - 1,000) + 1.5$$

■敷地面積と緩和係数の関係



■指定容積率 500%未満の区域の緩和数値

指定容積率	指定値		緩和数値	
			第1段階の緩和	第2段階の緩和
		敷地面積	敷地面積の要件なし	1000 m ² 以上
		緩和係数	1.3 倍まで	{1/4,000 × (敷地面積 - 1,000) + 1.5} 倍かつ 2 倍まで
200%	17m	→	22.1m	26m～34m
300%	22m	→	28.6m	33m～44m
	24m	→	31.2m	36m～48m
400%	31m	→	40.3m	46.5m～62m
	35m	→	45.5m	52.5m～70m

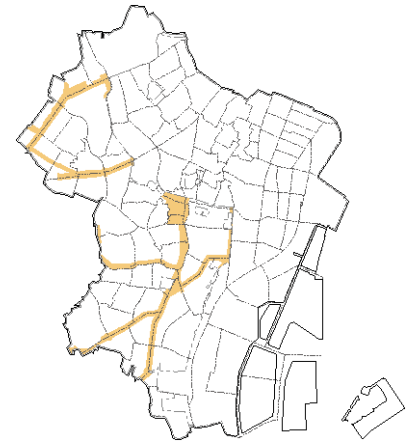
ii) 指定容積率 500%以上の区域

〈第1段階の緩和：敷地面積によらず全ての建築物を対象〉

- 敷地面積によらず全ての建築物に対し、「第1段階の緩和に関する建築物等の整備基準（20 頁参照）」を満たすことにより、指定値の 1.5 倍の高さまで緩和します。

〈第2段階の緩和：敷地面積 1,000 m²以上の建築物を対象〉

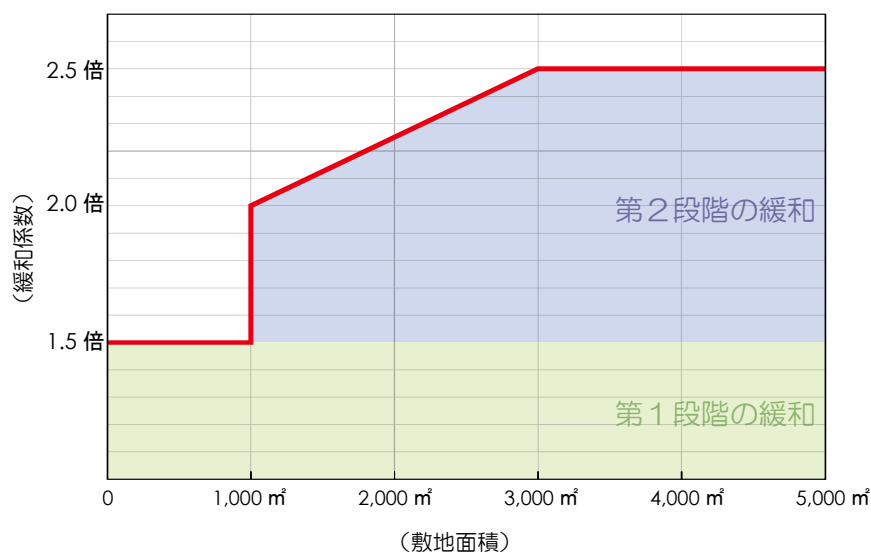
- 敷地面積 1,000 m²以上の建築物に対し、「第2段階の緩和に関する建築物等の整備基準（21 頁参照）」を満たすことにより、指定値に次の計算式で算出した緩和係数を乗じた高さまで緩和します。ただし、緩和できる高さの上限は指定値の 2.5 倍までとします。



指定容積率 500%以上の区域

$$\text{緩和係数} = \frac{1}{4,000} \times (\text{敷地面積} - 1,000) + 2$$

■敷地面積と緩和係数の関係

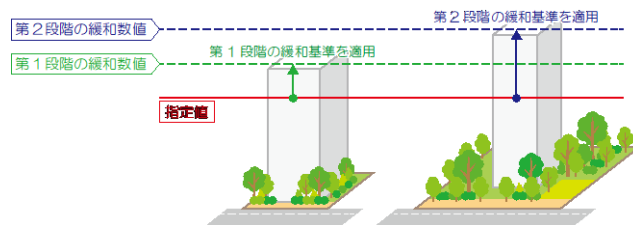


■指定容積率 500%以上の区域の緩和数値

指定容積率	指定値		緩和数値	
			第1段階の緩和	第2段階の緩和
		敷地面積	敷地面積の要件なし	1000 m ² 以上
		緩和係数	1.5 倍まで	{1/4,000 × (敷地面積 - 1,000) + 2} 倍 かつ 2.5 倍まで
500%	40m	→	60m	80m～100m
600%	50m	→	75m	100m～125m
700%	60m	→	90m	125m～150m

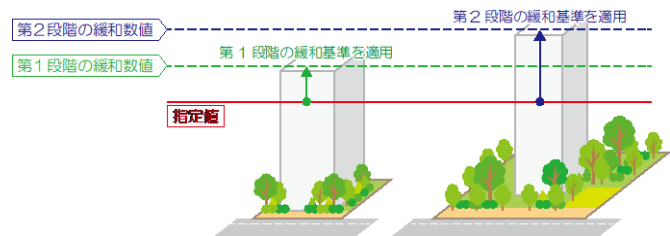
2) 建築物等の整備に関する基準

i) 第1段階の緩和に関する建築物等の整備基準



項目		整備基準	
敷地条件	① 敷地面積	・敷地面積の要件なし	
	② 接道条件	1) 指定容積率 400%以上の地域 ・幅員6m以上の道路に敷地外周の 1/8 以上を接道すること ただし、敷地内において道路に準ずる空地を設ける場合や道路に面して広い空地を設ける場合（⑥～⑨の空地の整備とは別に設けるもの）などはこの限りではない 2) 指定容積率 300%以下の地域 ・幅員4m以上（細街路整備事業により整備された4m未満の道路を含む。その場合、拡幅整備した敷地に限り緩和を適用する）の道路に敷地外周の 1/8 以上を接道すること ただし、敷地内において道路に準ずる空地を設ける場合や道路に面して広い空地を設ける場合（⑥～⑨の空地整備とは別に設けるもの）などはこの限りではない	
空地等の確保	③ 壁面後退	・道路境界からの壁面後退：2m以上 ・隣地境界からの壁面後退 ①敷地面積 500㎡未満：1m以上 ②敷地面積 500㎡以上 1,000㎡未満：1.5m 以上 ③敷地面積 1,000㎡以上：2m以上	
	④ 空地面積	1) 指定建ぺい率 80%の地域 ・空地率：35%以上 2) 指定建ぺい率 60%の地域 ・空地率：45%以上	
	⑤ 緑化面積	・緑化面積は、「港区みどりを守る条例」に定める敷地面積ごとに定められた「緑化率 a」に1%を加算した数値以上とする	
空地の整備	⑥ 接道部の緑化（見える緑の整備）	⑥～⑨の項目を1つ以上実施	・道路境界線に沿って幅員2m以上の緑地を設けること ・接道部緑化の4割以上を高木又は中木で緑化すること
	⑦ 歩道状空地の整備		・道路境界線に沿って幅員2m以上の歩道状空地を設けること （幅員6m未満の道路に接する敷地は、歩道状空地の整備を必須とする）
	⑧ 貫通通路の整備		・敷地内の屋外空間を動線上自然に通り抜け、道路等の公共施設の相互間を有効に連絡し、地域の歩行者ネットワークの拡充に資する幅員2m以上の屋外貫通通路を設けること
	⑨ 広場状空地の整備		・地域の防災やコミュニティ形成に資する 100㎡以上の広場状空地を設けること

注）建築物等の整備に関する基準の詳細については、別途作成する運用基準で示していきます



ii) 第2段階の緩和に関する建築物等の整備基準

項目		整備基準	
敷地条件	① 敷地面積	・敷地面積 1,000 ㎡以上	
	② 接道条件	・幅員6m以上の道路に敷地外周の 1/8 以上を接道すること ただし、敷地内において道路に準ずる空地を設ける場合や道路に面して広い空地を設ける場合（⑥～⑨の空地の整備とは別に設けるもの）などはこの限りではない。	
空地等の確保	③ 壁面後退	・道路境界からの壁面後退：3m以上 ・隣地境界からの壁面後退：3m以上	
	④ 空地面積	・空地率 50%以上	
	⑤ 緑化面積	・緑化面積は、「港区みどりを守る条例」に定める敷地面積ごとに定められた「緑化率 a」に3%を加算した数値以上とする	
空地の整備	⑥ 接道部の緑化（見える緑の整備）	⑥～⑨の項目を2つ以上実施	・道路境界線に沿って幅員3m以上の緑地を設けること ・緑化延長は、「港区みどりを守る条例」に定める「接道部緑化率」に5%を加算した数値以上とする ・接道部緑化の5割以上を高木又は中木で緑化すること
	⑦ 歩道状空地の整備		・道路境界線に沿って幅員3m以上の歩道状空地を設けること （幅員6m未満の道路に接する敷地は、歩道状空地の整備を必須とする）
	⑧ 貫通通路の整備		・敷地内の屋外空間を動線上自然に通り抜け、道路等の公共施設の相互間を有効に連絡し、地域の歩行者ネットワークの拡充に資する幅員3m以上の屋外貫通通路を設けること
	⑨ 広場状空地の整備		・地域の防災やコミュニティ形成に資する 150 ㎡以上の広場状空地を設けること
	⑩ 空地整備の質、計画建築物による周辺配慮	以下の観点などから、指定値の範囲内で計画した建築物と比較して市街地環境の向上に寄与しているかどうかを総合的に評価します ・周辺状況による適切な空地整備 （位置・種類・設計内容・住民意見及び配慮等） ・空地内の植栽の配置・種類 ・眺望・圧迫感・日影の軽減（建築形態やデザイン上の工夫） ・周辺に対するプライバシー保護 ・沿道景観における街並みの連続性・調和等	

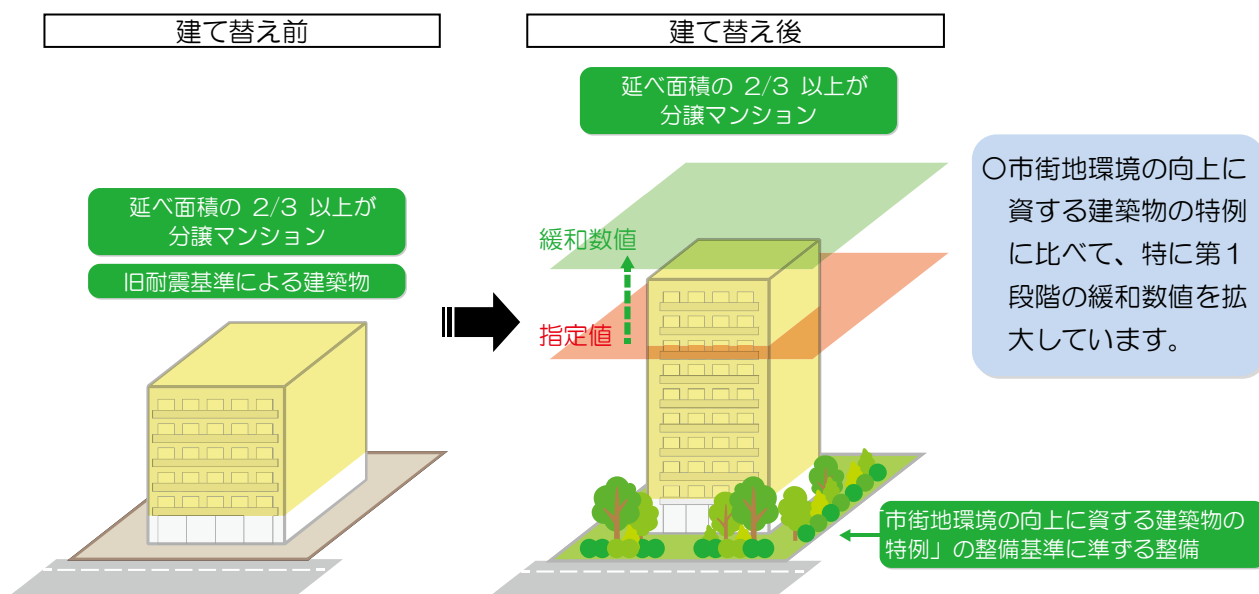
注）建築物等の整備に関する基準の詳細については、別途作成する運用基準で示していきます

② 老朽分譲マンションの建て替えに関する特例

区内には旧耐震基準によって建てられた建築物が数多くあり、防災上の大きな課題となっています。特に分譲マンションについては、居住者間の合意形成の難しさや建築法令の制限等から、建て替えが困難な状況も見られます。

このような状況を踏まえ、旧耐震基準によって建てられた老朽分譲マンションの建て替えで、かつ、「市街地環境の向上に資する建築物の特例」の建築物等の整備基準を満たす建築物については、一定の範囲内で高さの指定値を緩和することとします。

老朽分譲マンションの建て替えに関する特例のイメージ



1) 老朽分譲マンションの建て替えに関する基準

以下のいずれにも該当するものを対象とします。

- i) 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認を受けて着手し建築した建築物であり、延べ面積の3分の2以上が共同住宅の用に供される分譲マンションの建て替えであること
- ii) 建て替え後の分譲マンションの延べ面積の3分の2以上が共同住宅の用に供されること

❗ 旧耐震基準とは？

- ・昭和 56 年 6 月 1 日に行われた建築基準法の改正により、それまでの耐震基準がより強化されました。新しい基準は「新耐震基準」、それ以前のは「旧耐震基準」と呼ばれています。

❗ 分譲マンションとは？

- ・分譲マンションとは、2以上の区分所有者がいる建築物で、人の居住の用に供する専有部分があるものです。また、分譲マンションの建て替えとは、現在ある1又は2以上のマンションを除却するとともに、当該マンションの敷地（隣接する土地を含む）にマンションを新たに建築することを言います。

2) 緩和数値の基準

指定容積率と敷地面積の規模に応じて、緩和数値の上限は以下の通りとします。

〈第1段階の緩和：敷地面積によらず全ての建築物を対象〉

- 敷地面積によらず全ての建築物に対し、「第1段階の緩和に関する建築物等の整備基準（20 頁参照）」を満たすことにより、指定値の 1.5 倍の高さまで緩和します。

〈第2段階の緩和：敷地面積 1,000 m²以上の建築物を対象〉

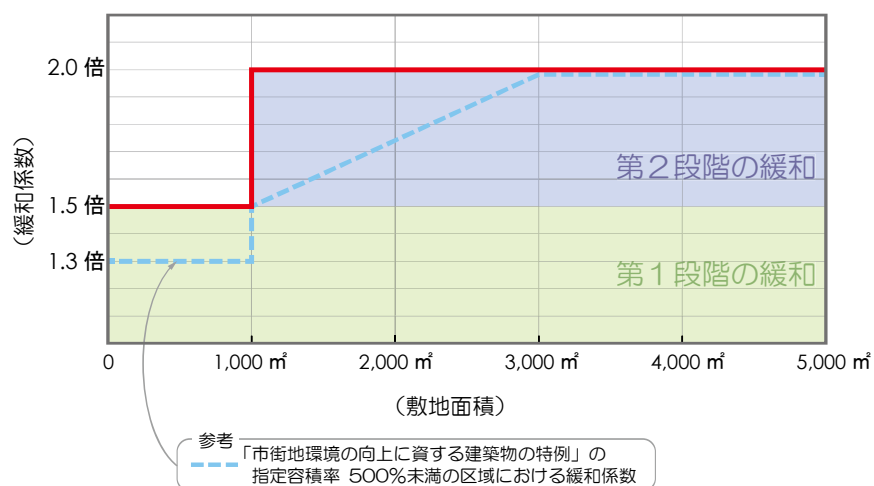
- 敷地面積 1,000 m²以上の建築物は、「第2段階の緩和に関する建築物等の整備基準（21 頁参照）」を満たすことにより、指定値の2倍の高さまで緩和します。

■老朽分譲マンションの建て替えに関する特例による緩和数値

指 定 容 積 率	指定値	緩和数値		
		敷地面積	第1段階の緩和	第2段階の緩和
			敷地面積の要件なし	1000 m ² 以上
		緩和係数	1.5 倍まで	2 倍まで
200%	17m	→	26m	34m
300%	22m	→	33m	44m
	24m	→	36m	48m
400%	31m	→	46.5m	62m
	35m	→	52.5m	70m

注) 指定容積率 500%以上の地域は、「市街地環境の向上に資する建築物の特例」における第1段階の緩和を指定値の 1.5 倍まで、第2段階の緩和を指定値の2倍～2.5 倍までとしていることから、老朽分譲マンションの建て替えに対し緩和係数の拡大は行っていません。

■敷地面積と緩和係数の関係

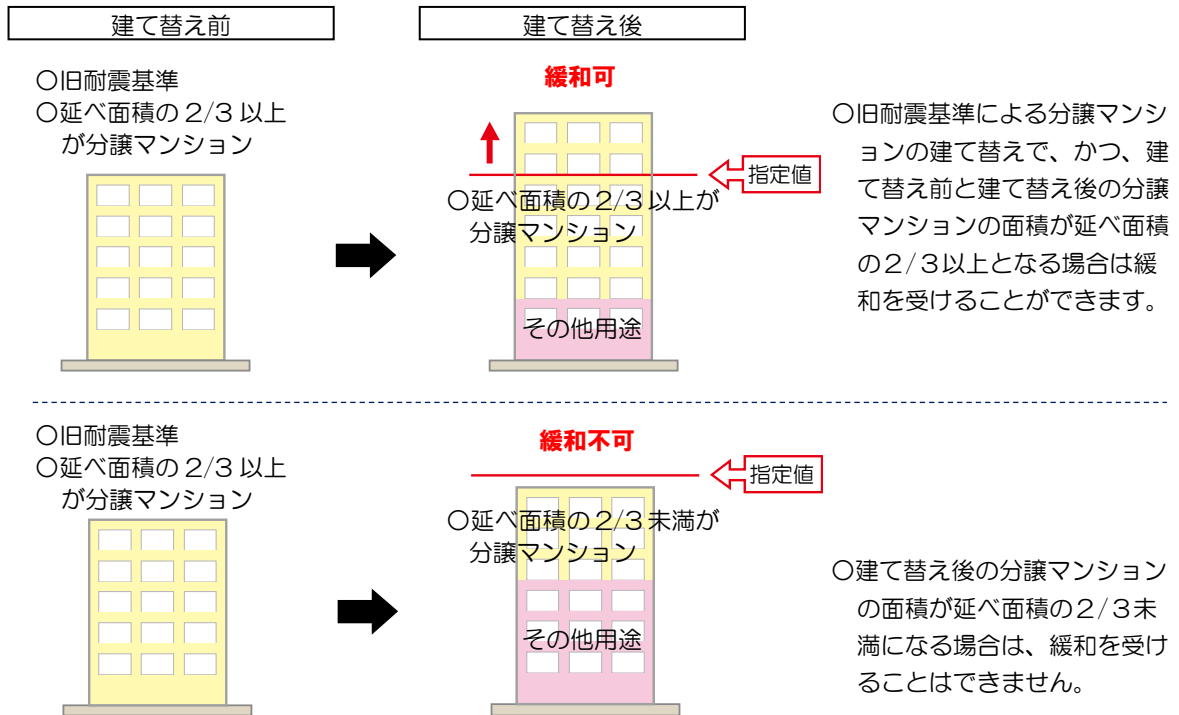


3) 建築物等の整備に関する基準

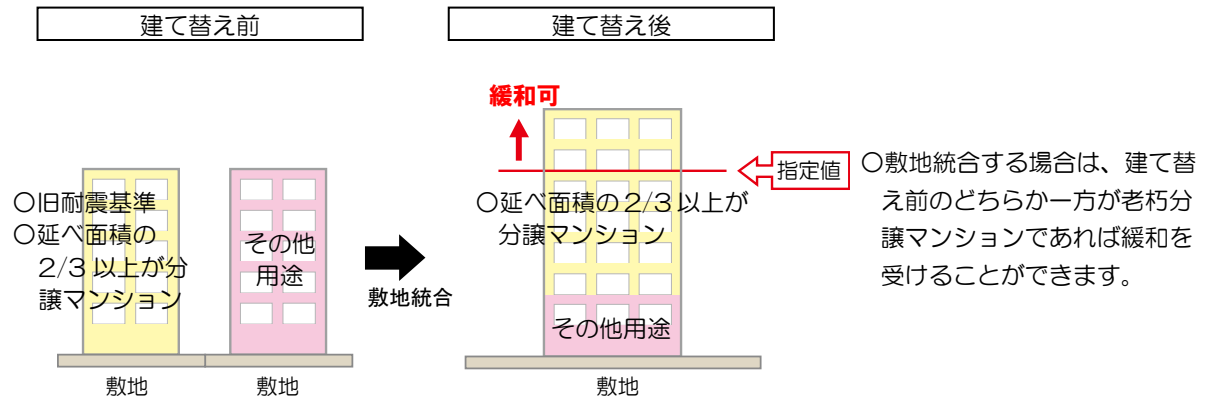
各段階の緩和に応じて「第1段階の緩和に関する建築物等の整備基準（20 頁参照）」、または「第2段階の緩和に関する建築物等の整備基準（21 頁参照）」を満たす必要があります。

4) 特例の適否について

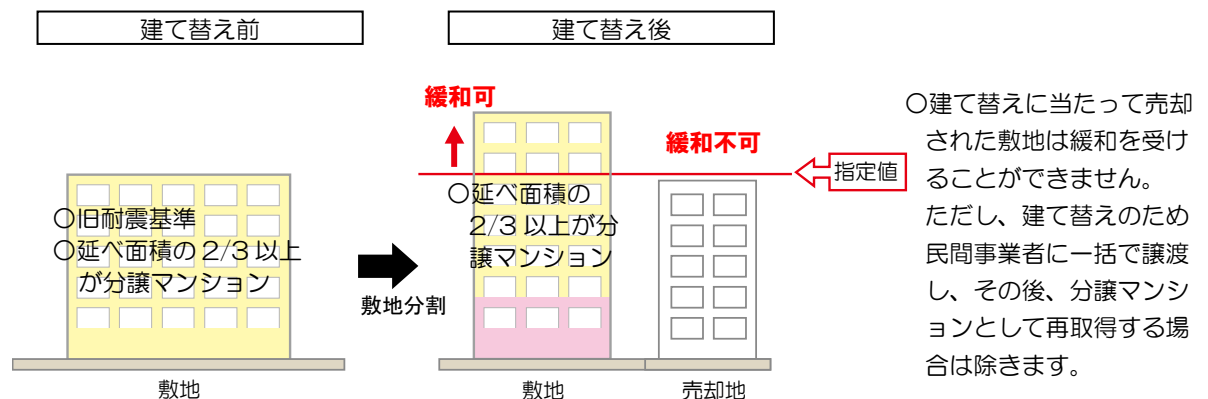
i) 現状敷地での建て替える場合



ii) 隣接地と敷地を統合して建て替える場合



iii) 建て替え前の敷地の一部を売却して建て替える場合

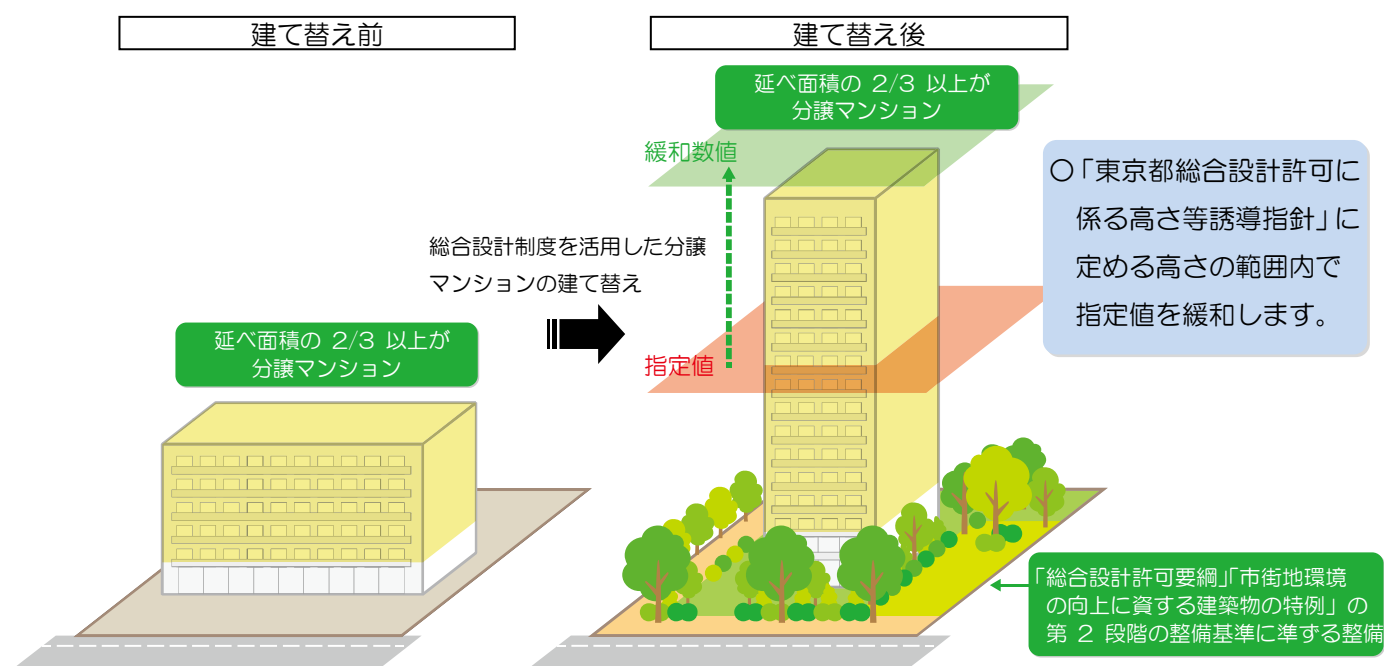


③ 総合設計制度を活用する建築物（分譲マンションの建て替え）の特例

建て替え時期を迎えたマンションについては、費用負担の問題や居住者間の合意形成の難しさから、今後の建て替えが大きな課題になることがあります。近年では、総合設計制度を活用し、費用負担の軽減と市街地環境の向上を両立させながら建て替えを推進する事例も多く見られます。

このような状況を踏まえ、総合設計制度を活用する分譲マンションの建て替えでかつ、市街地環境の向上に資すると認められる建築物については、一定の範囲内で高さの指定値を緩和することとします。

総合設計制度を活用する建築物（分譲マンションの建て替え）の特例のイメージ



1) 分譲マンションの建て替えに関する基準

以下のいずれにも該当するものを対象とします。

- i) 延べ面積の3分の2以上が共同住宅の用に供される分譲マンションの建て替えであること
- ii) 建て替え後の分譲マンションの延べ面積の3分の2以上が共同住宅の用に供されること

2) 緩和数値の基準

「東京都総合設計許可に係る高さ等誘導指針」に定める高さを緩和数値の上限とします。

3) 建築物等の整備に関する基準

「第2段階の緩和に関する建築物等の整備基準（21 頁参照）」の「空地等の確保」及び「空地の整備」に関する基準を満たす必要があります。（総合設計制度の活用に関しては、別途、東京都又は港区が定める「総合設計許可要綱」を満たす必要があります）

4) 特例の適否について

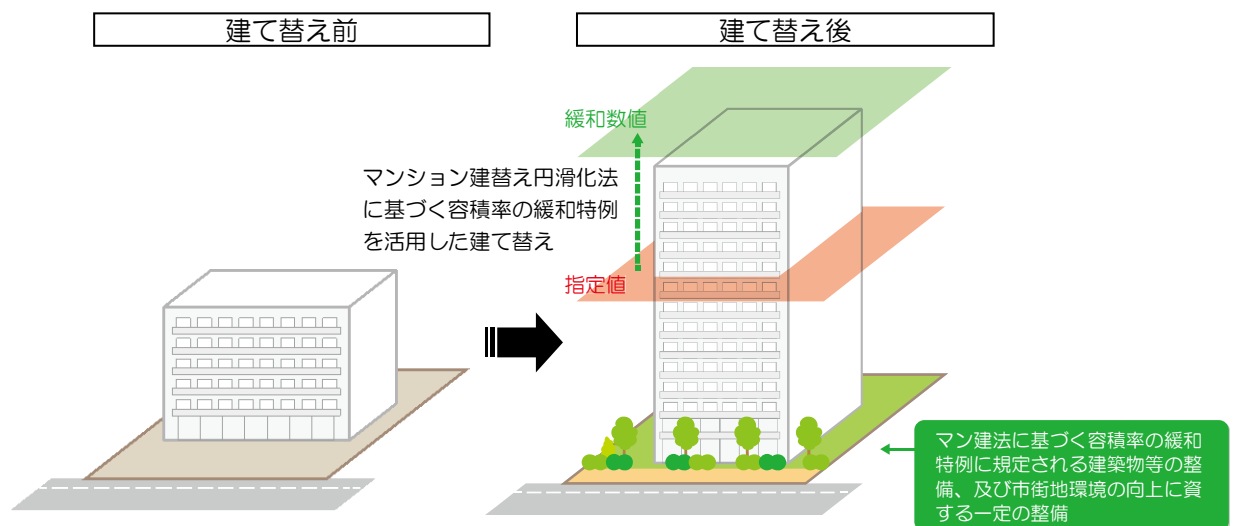
隣接地と敷地統合して建て替える場合や建て替え前の敷地の一部を売却して建て替える場合の特例の適否については、老朽分譲マンションの建て替えに関する特例と同様です。

④ マンション建替え円滑化法に基づく容積率の緩和特例を活用する建築物の特例

区内には旧耐震基準によって建てられた建築物が数多くあり、それらの中には耐震性が著しく不足し、首都直下地震の切迫性が指摘される中、早急に建て替えを行う必要があるものも少なくありません。このような著しく耐震性が不足する建築物の建て替えを促進するため、平成 26 年 6 月にマンションの建て替えの円滑化等に関する法律が改正され、容積率の緩和特例が設けられました。

このような状況を踏まえ、マンション建替え円滑化法に基づく容積率の緩和特例を活用する分譲マンションの建て替えでかつ、市街地環境の向上に資すると認められる建築物については、一定の範囲内で高さの指定値を緩和することとします。

マンション建替え円滑化法に基づく容積率の緩和特例を活用する建築物の特例のイメージ



1) 分譲マンションの建て替えに関する基準

以下のいずれにも該当するものを対象とします。

- i) 耐震性不足の認定を受けた分譲マンションの建て替えで一定の敷地面積を有するもの。
- ii) マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づく容積率の緩和特例を活用するもの。

2) 緩和数値の基準

マンションの建替えの円滑化等に関する法に基づく容積率の緩和特例の許可の範囲まで、指定値を緩和します。

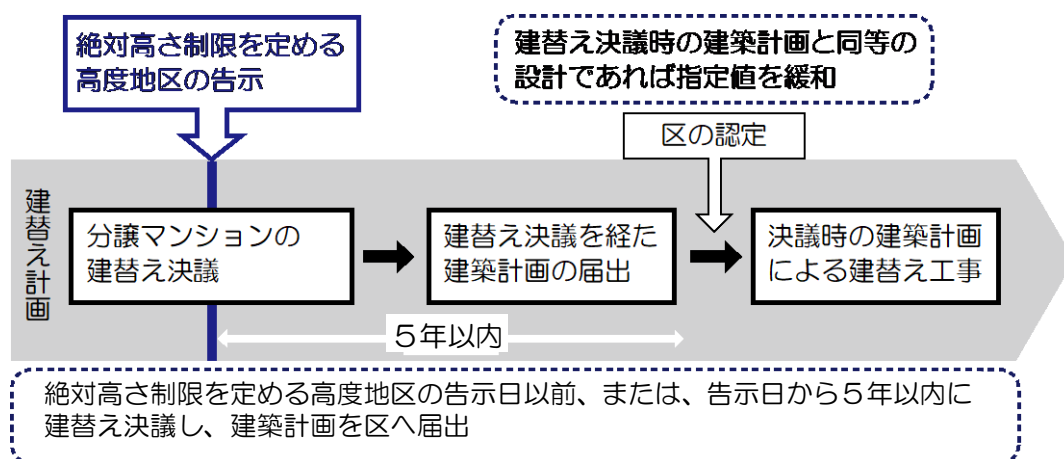
3) 建築物等の整備に関する基準

容積率の緩和特例の詳細が明らかになった時点で運用基準に定めます。

⑤ 継続的に検討されてきた分譲マンションの建て替え計画に関する特例

絶対高さ制限を定める高度地区の導入により、長期にわたり検討されてきた分譲マンションの建て替え計画の事業の継続性を踏まえ、絶対高さ制限を定める高度地区の告示日以前、または告示日から5年以内に建て替えの合意形成がなされた分譲マンションの建て替え計画については、指定値を緩和することとします。

継続的に検討されてきた分譲マンションの建替え計画の特例のイメージ



1) 分譲マンションの建て替えに関する基準

以下のいずれにも該当するものを対象とします。

- i) 分譲マンションの建て替えであること
- ii) 絶対高さ制限を定める高度地区の告示日以前、または、告示日から5年以内に建替え決議がなされ、かつ、区へ建替え決議を経た旨の報告がされたもの
- iii) 建替え決議をした集会の会議録及び建築計画、決議の日付が確認できること

2) 緩和数値の基準

建替え決議の際に計画されていた建築物の高さまでを緩和します。

3) 建築物等の整備に関する基準

建替え決議の際に計画されていた建築物と同等の設計である必要があります。

！ 建替え決議とは？

- ・建替え決議とは、「建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）」の第62条によるもので、分譲マンションのような区分所有建物を取り壊し新しい建物を建築することを決める決議を言います。
区分所有法で定められた手続きに従い、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成によって成立します。

⑥ 公益上やむを得ない建築物の特例

公益上必要な建築物についても、指定値または特例的な運用に定める緩和の範囲内で建築することを原則とします。しかし、公益上やむを得ないと認められる建築物については、絶対高さ制限を定める高度地区の規定を適用しないものとします。

（４）地区計画で建築物の高さを定める場合

■地域からのまちづくり推進（地元発意のまちづくりを優先）

本来、建築物の高さのルールについては、地元の皆さん自らまちのあり方を考え、地元の合意形成に基づき、地区計画制度を活用してルール化することが望ましく、区では、「地元発意のまちづくり」（「港区まちづくり条例」）を制度化しています。（６頁参照）

そこで、地区計画により建築物の高さの最高限度が定められている区域（または、今後新たに定める区域）については、地域の発意と合意に基づく建築物の高さのルールを優先し、地区計画で定める建築物の高さの最高限度を、絶対高さ制限を定める高度地区の指定値と読み替えて適用するものとします。

〈地区計画制度の概要〉

地区計画とは、ある一定のまとまりを持った地区を対象に、道路や公園などの配置、建物の用途や高さなど、その地区の実情に合ったよりきめ細かなルールを都市計画で定める制度です。

まちづくりに関する上位計画と整合した地区計画として、その地区にふさわしく実情に合った地区独自の高さのルールを定めることにより、絶対高さ制限を定める高度地区の指定値を強化する、または緩和すること考えられます。

地区計画で建築物の高さを定める場合のイメージ

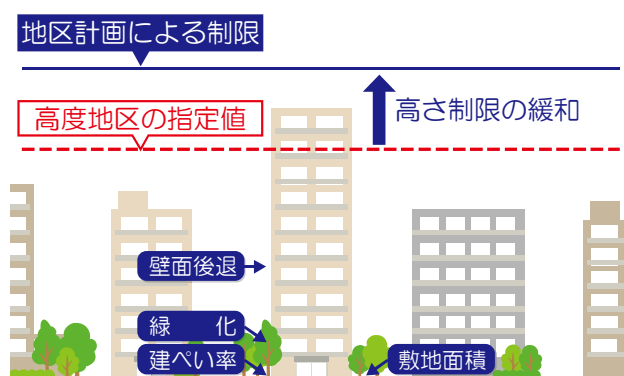
〈高度地区の指定値を強化するケース〉

現在の街並みが高度地区の指定値よりも低い高さで形成され、このような環境を維持・保全することが必要な地区などでは、地区計画を活用し高度地区による高さ制限を強化することが考えられます。



〈高度地区の指定値を緩和するケース〉

比較的大きな敷地で構成され高さによる建築物相互の影響が少ない地区や特に空地等の整備を図る必要がある地区などでは、地区計画を活用し壁面後退や敷地面積の最低限度などの一定のルールを定めながら、高度地区による高さ制限を緩和することが考えられます。

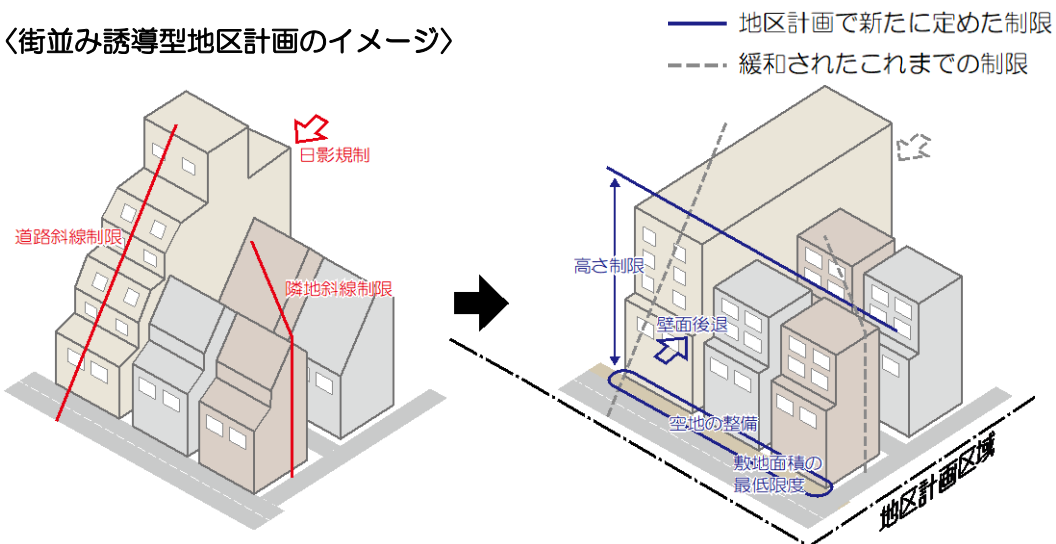




地区特性に応じた街並み形成を図る地区計画（街並み誘導型地区計画）

- 街並み誘導型地区計画は、壁面後退、高さの制限、敷地面積の最低限度等、地区独自の制限を定めることにより、建築基準法の道路斜線制限等を緩和する制度です。これにより、土地の有効利用や統一感のある街並みを形成することができます。

〈街並み誘導型地区計画のイメージ〉



（５）ルール導入により指定値を超える建築物への対応について

絶対高さ制限を定める高度地区の導入により、高さの指定値を超える建築物に対しては、直ちに指定値に適合するよう改築等を行う必要はありません。また、現在の高さの範囲内で行う修繕及び模様替え、指定値の範囲内で行う増築については、指定値を超える建築物の部分を撤去することなく行うことができます。

次の建て替えを行う際に、指定値の範囲内で建築していただくか、特例を使える条件がそろえば、高さの緩和を受けて建築していただくこととなります。

導入する絶対高さ制限の指定値は、標準的な建築計画に対して指定容積率を十分に利用できる高さに、周辺に配慮した計画が誘導できる建築設計の自由度を加えて設定しています。（38頁参照）

絶対高さ制限の導入後に指定値を超える建築物はごく少数であり、特例を適用すれば、ほとんどの建築物が同じ規模で建て替えができると見込んでいます。そのため、ルール導入により指定値を超える建築物に対する特例は設けていません。

今回導入する絶対高さ制限では、高さを規制する一方、指定値を超える建築物に対しては、緑化の充実や広場整備など、周辺への配慮を緩和の要件として、地域に貢献するまちづくりとして計画していただく制度となっています。

(6) 建築物の高さのルールについて

この基本的な方針に示す建築物の高さのルールの内容については、導入する区域や指定値などの基本的な事項を、都市計画法に基づく地域地区である「絶対高さ制限を定める高度地区」として定めます。また、特例的な運用に係る事項については、緩和の適用に当たっての基準を定めて運用していきます。

●「絶対高さ制限を定める高度地区」の一般的な運用について

「絶対高さ制限を定める高度地区」を都市計画決定し、告示した後は、指定値等の内容が建築基準法の制限となります。用途地域などの他の地域地区と同様に、建築確認の際、港区役所の建築課又は指定確認検査機関によって「絶対高さ制限を定める高度地区」との適合がチェックされ、適合しない建築物は建築できなくなります。

●「絶対高さ制限を定める高度地区」の特例的な運用（指定値の緩和）について

指定値の緩和については、緩和ができることを都市計画法に基づく「絶対高さ制限を定める高度地区」に定めるとともに、緩和の認定又は許可するための具体的な基準や手続きについては、運用基準を定めて運用していきます。

この認定又は許可を行うにあたっては、行政の裁量行為が伴うことから、認定又は許可を行う際には第三者機関の意見を聴く又は同意を得るものとします。

第三者機関は、都市計画審議会や建築審査会、または新たな審議会等を設置するなどの選択肢があります。

今後、運用基準の策定と併せて第三者機関を定めていきます。

なお、これらの認定又は許可は、建築確認や総合設計の許可申請等の事前に行うことになります。

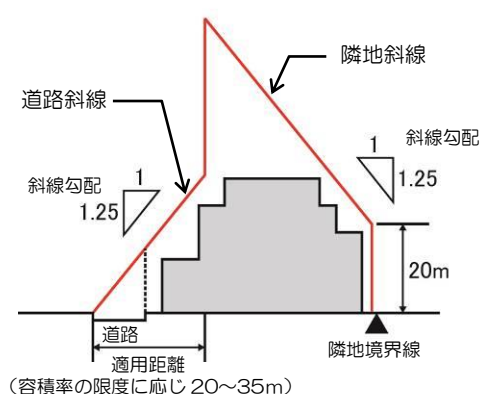
参 考

現在の建築物の高さに関するルール

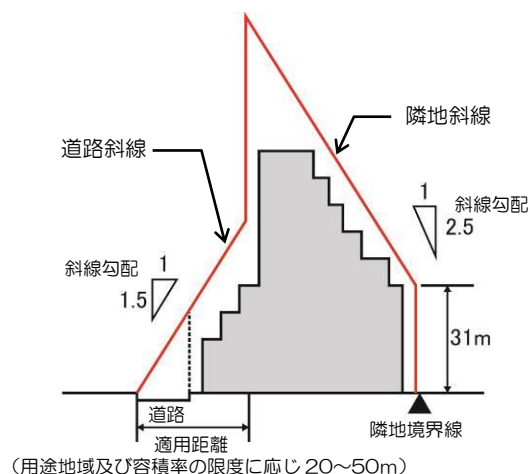
①道路斜線・隣地斜線

建築物から道路の反対側の境界まで、あるいは隣地境界までの水平距離に応じて高さを制限するものです。斜線の基準となる高さや勾配などは用途地域などによって決まっています。

【第一種・第二種中高層住居専用地域
第一種・第二種住居地域または準住居地域内】



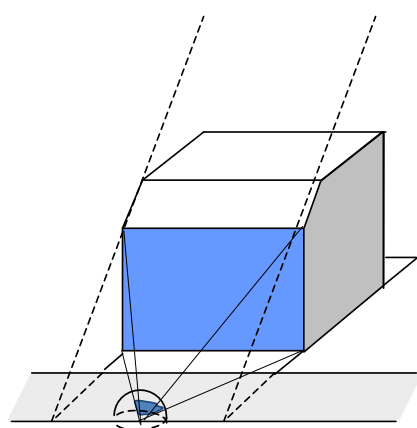
【近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、
または工業専用地域内】



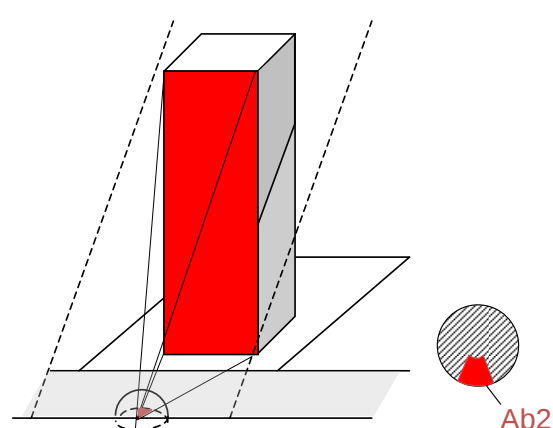
○天空率（道路斜線・隣地斜線等を適用除外とすることができる制度）

平成 15 年 1 月 1 日より施行された改正基準法において追加された制度で、道路斜線・隣地斜線等を適用した場合と同等以上の採光・通風を確保する建築物については、同制限を適用除外とするものです。天空率とは建築物を天空に投影し、平面上に正射影した場合の円の面積に対する空の面積の割合をいい、大きければ大きいほど空が多く見えていることを表します。

【斜線制限に適合した建築物】



【天空率の活用により適合した建築物】



$$\text{天空率 } Rs1 = \frac{As - Ab1}{As} \leq \text{天空率 } Rs2 = \frac{As - Ab2}{As}$$

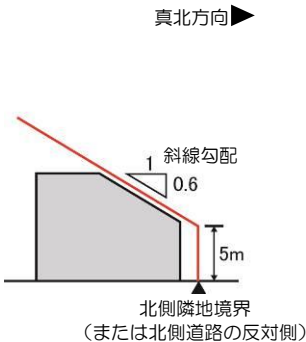
As : 円の面積 Ab : 建物の視面積

上記の計算式により、斜線制限に適合した建築物の天空率と比較して、計画建築物の天空率が大きければ、道路斜線・隣地斜線等の制限を受けずに建てることができます。

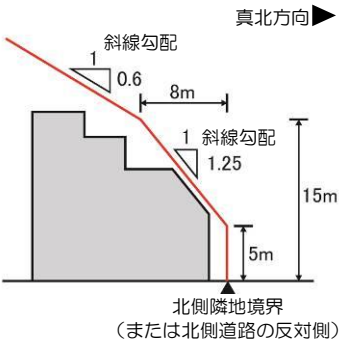
②斜線制限型高度地区

隣地境界線、または道路の反対側の境界線から南の方向にある建築物までの水平距離に応じて高さを制限するもので、港区では第一種、第二種、第三種の高度地区があります。

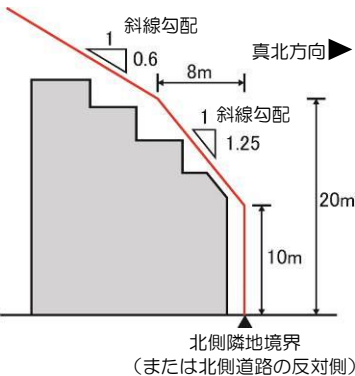
【第一種高度地区】



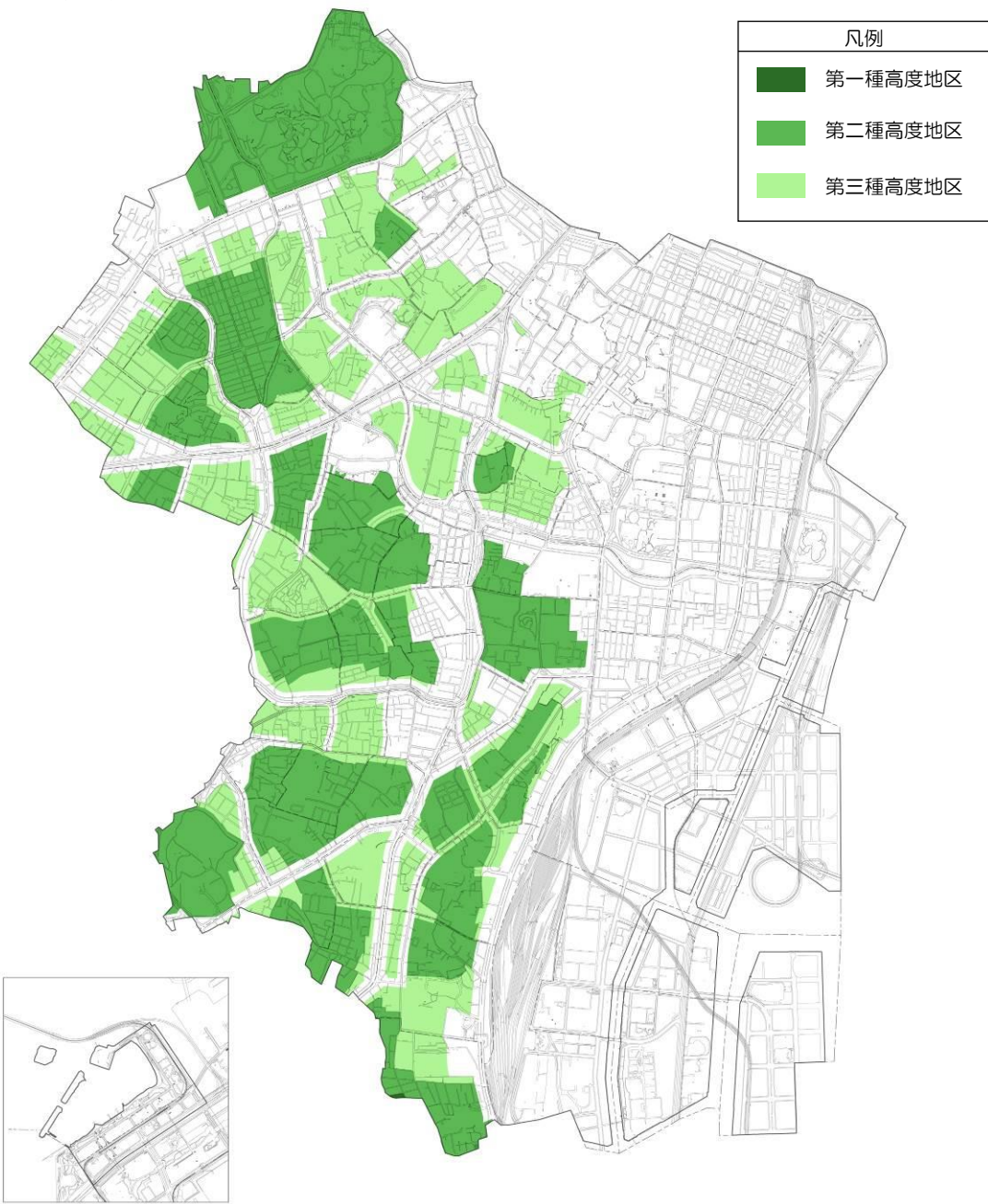
【第二種高度地区】



【第三種高度地区】



〈斜線制限型の指定状況〉

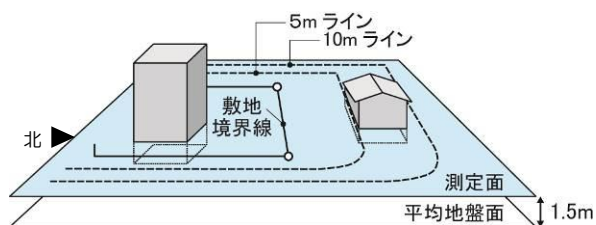


この地図は、東京都と株式会社ミッドマップ東京の共同著作物である東京都縮尺 1/2,500 地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 24 都市基交測第 252 号 (許諾番号) MMT 利許第 039 号-25

③日影規制

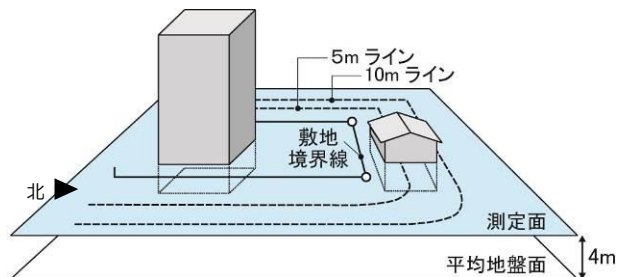
建築物による影の時間を制限するもので、測定面で冬至日の8時から16時の間までに、敷地境界線から5mを超えて10m以内の範囲、敷地境界線から10mを超える範囲でそれぞれ指定された時間以上の影が生じないように建築物の形態が制限されます。港区では商業地域以外で規制された区域があります。

【第一種低層住居専用地域】

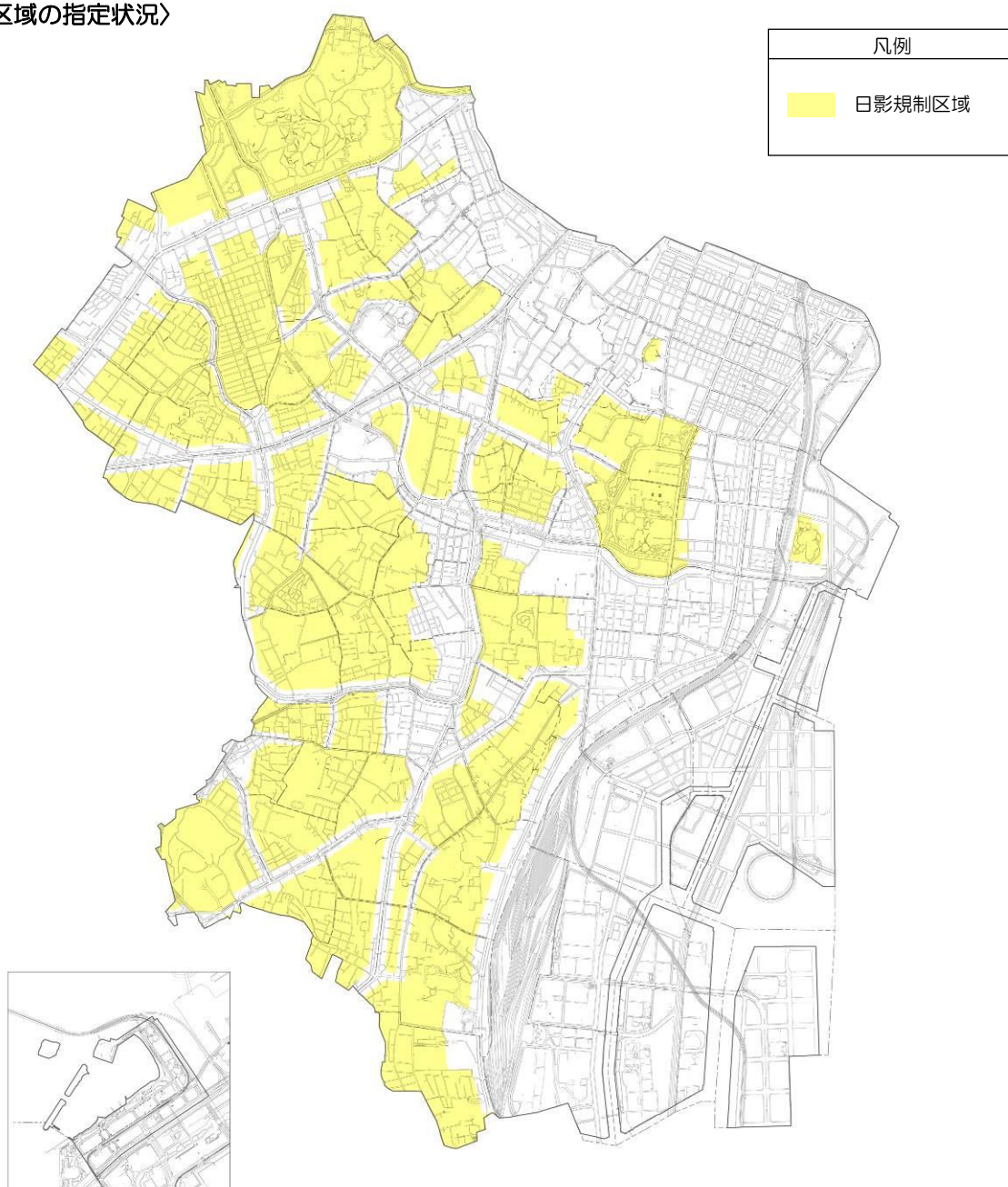


【第一種・第二種中高層住居専用地域

第一種・第二種住居地域、近隣商業地域、準工業地域】



〈日影規制区域の指定状況〉



この地図は、東京都と株式会社ミッドマップ東京の共同著作物である東京都縮尺 1/2,500 地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 24 都市基交測第 252 号 (許諾番号) MMT 利許第 039 号-25

建築物の高さに関するアンケートの結果概要

①区民アンケート調査

【調査概要】

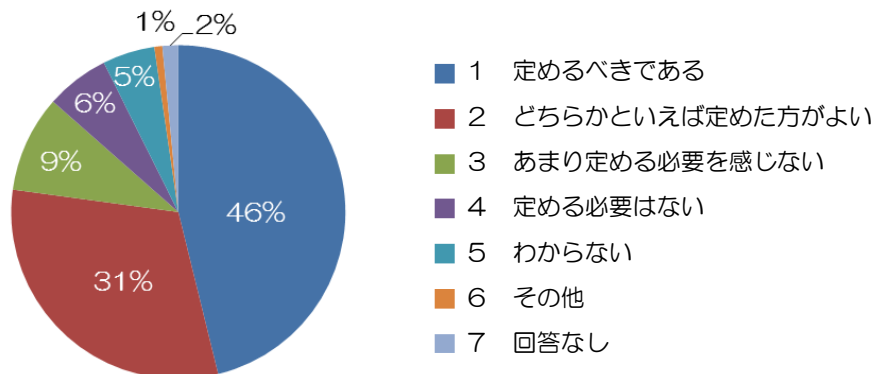
調査期間：平成 23 年 8 月 22 日～9 月 12 日

調査対象：20 歳以上の港区民 2,000 人を無作為抽出

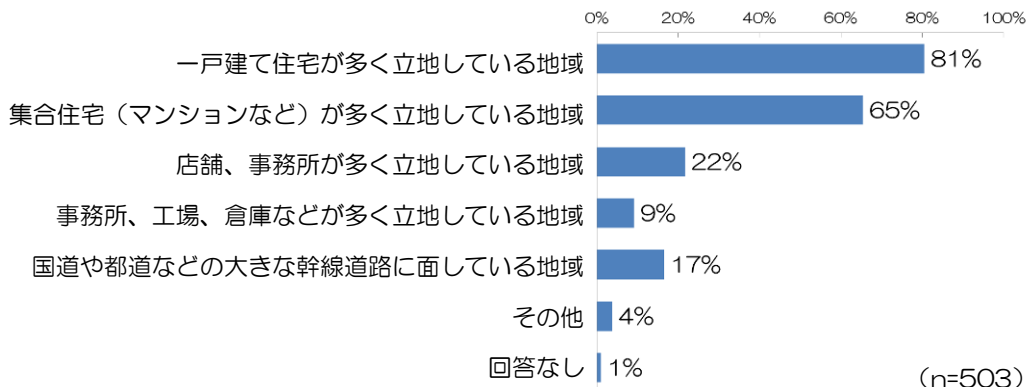
回収数：652 通（回収率：約 33%）

【調査結果】

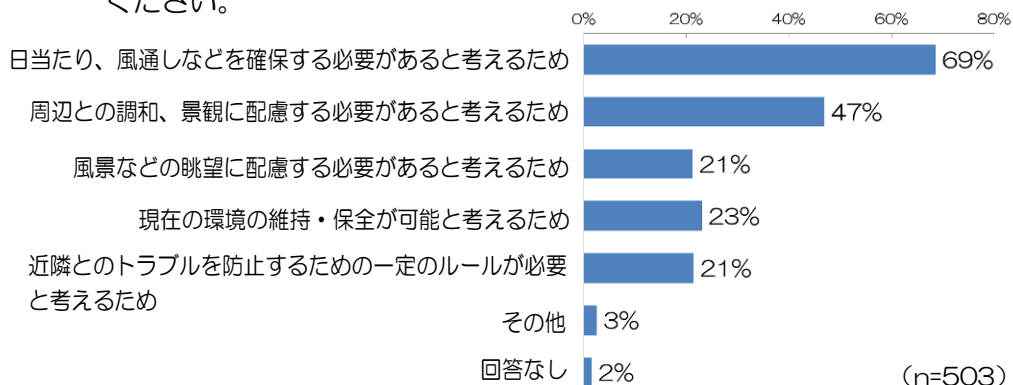
問 1 4 あなたは、新たな建築物の高さのルールについてどのように考えますか。



問 1 5 問 1 4 で「1、2」とお答えになった方にお伺いします。港区内のどういった地域に定めた方がよいと思いますか。（複数回答）



問 1 6 問 1 4 で「1、2」とお答えになった方にお伺いします。定めた方がよいと思う理由を下記より重要だと思われるものを2つ選び、○をつけてください。



②事業者アンケート調査

【調査概要】

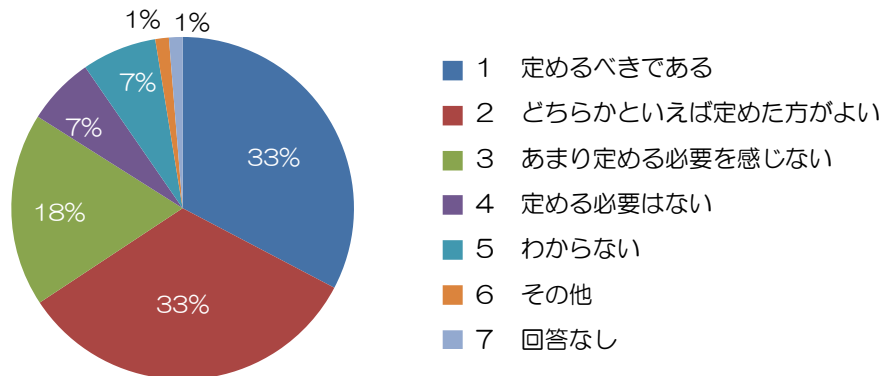
調査期間：平成 24 年 9 月 28 日～10 月 12 日

調査対象：i タウンページに登録する港区所在の事業者から 1,000 事業者を無作為抽出

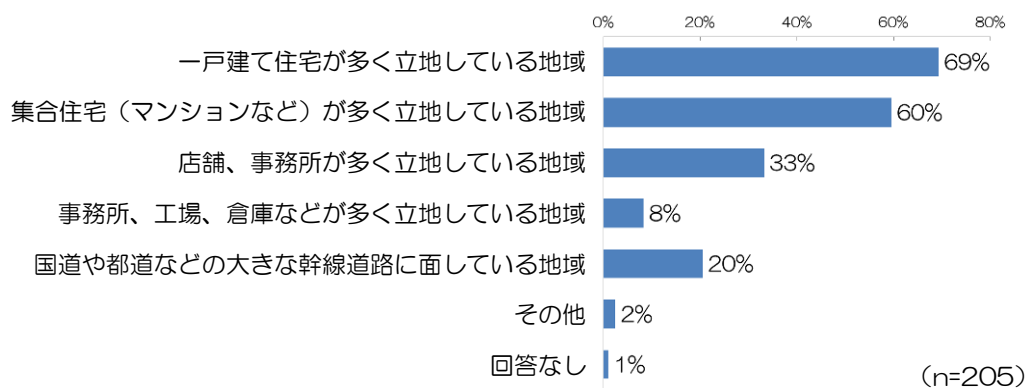
回収数：312 通（回収率：約 31%）

【調査結果】

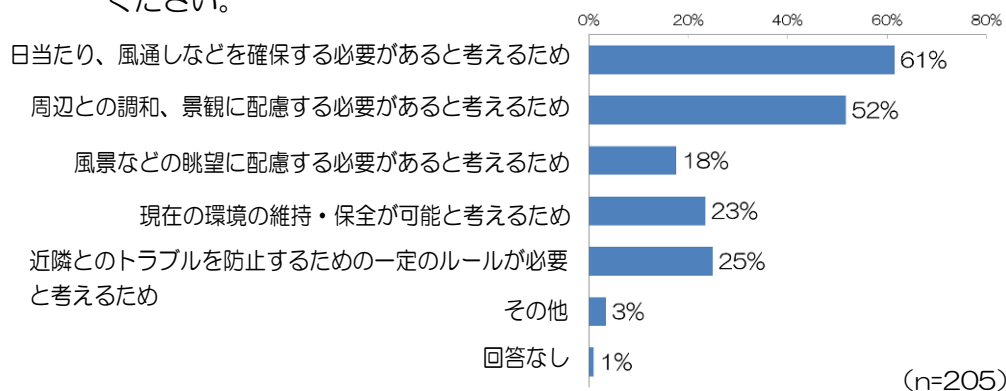
問 1 4 あなたは、新たな建築物の高さのルールについてどのように考えますか。



問 1 5 問 1 4 で「1、2」とお答えになった方にお伺いします。港区内のどういった地域に定めた方がよいと思いますか。（複数回答）



問 1 6 問 1 4 で「1、2」とお答えになった方にお伺いします。定めた方がよいと思う理由を下記より重要だと思われるものを2つ選び、○をつけてください。



③分譲マンションアンケート調査

【調査概要】

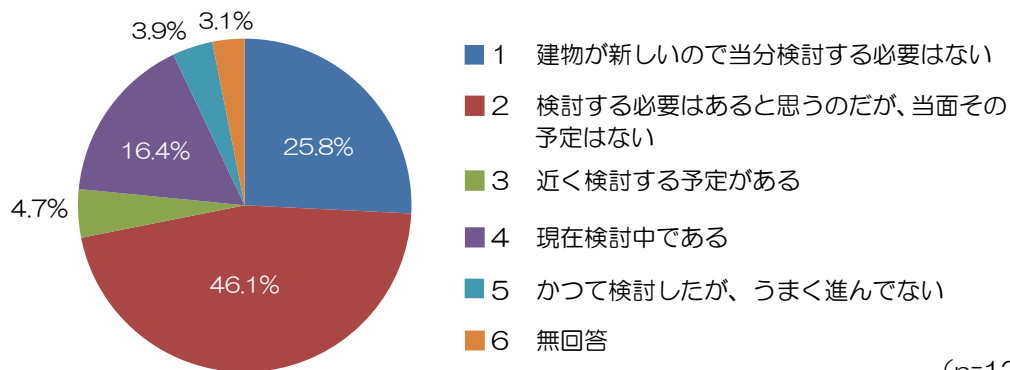
調査期間：平成 25 年 11 月 1 日～平成 26 年 1 月 31 日

調査対象： 高さのルールを導入区域にある分譲マンション 1,001 棟の管理組合等

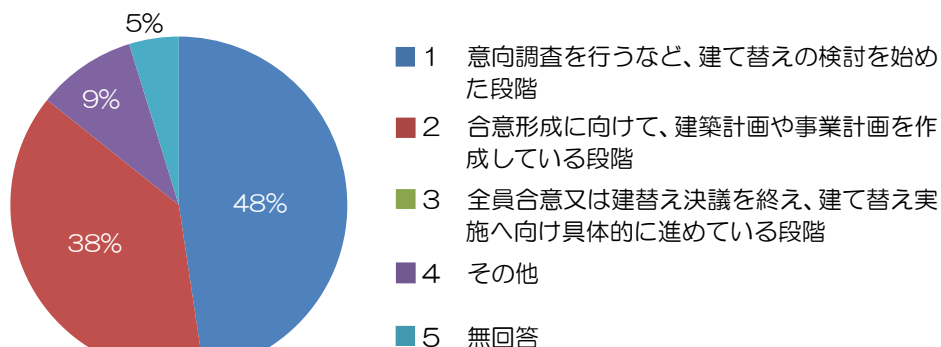
回収数 ： 128 通（回収率：約 12.8%）

【調査結果】

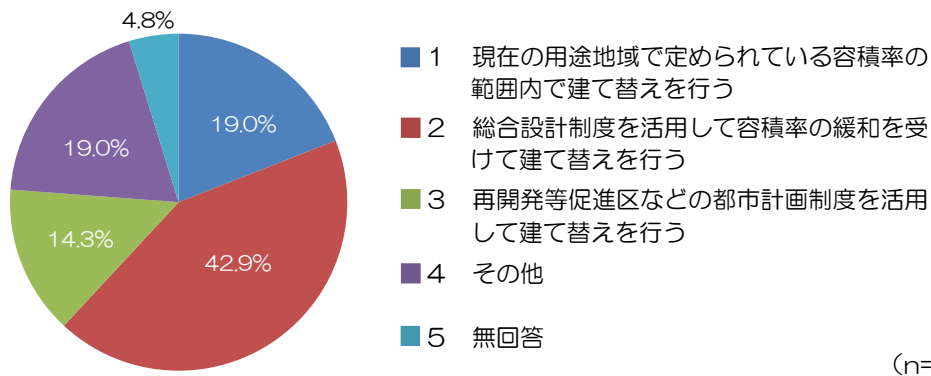
問 10 貴マンションの建て替えに関する現在の検討状況についてお尋ねします。



問 11 問 10で「4 現在検討中である」と回答された方にお尋ねします。建て替え計画の検討段階を教えてください。



問 12 問 10で「4 現在検討中である」と回答された方にお尋ねします。検討に当たり、どのような建築手法をお考えですか？



絶対高さ制限を定める高度地区の指定値の設定の流れ

絶対高さ制限を定める高度地区の指定値は、以下の流れに従って設定します。

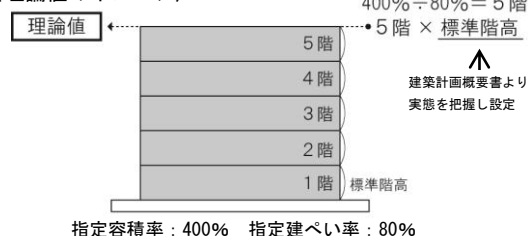
- ①まず、用途地域に定められている指定容積率及び建ぺい率をそれぞれ最大限に使用すると仮定して算出した建物階数と標準的な建物階高から、「理論値」を設定します
- ②次に現実の建築計画との整合を図るため、「理論値」に対して港区の建築実績（過去3年間の建築計画概要書のデータから集計）による一定の補正を加えた数値を、「基準値」として設定します
- ③最後に、「基準値」をベースとして、まちづくりマスタープランの位置づけや現況の建物状況、建築計画の自由度等を加味し、絶対高さ制限を定める高度地区の「指定値」を設定します

①理論値の設定

- 指定容積率及び指定建ぺい率から算出した建物階数に、標準的な建物階高を乗じた数値
- 標準的な建物階高は、港区に提出された建築計画概要書のデータを集計し、平均値を用いて設定

理論値＝指定容積率÷指定建ぺい率×標準階高

〈理論値のイメージ〉

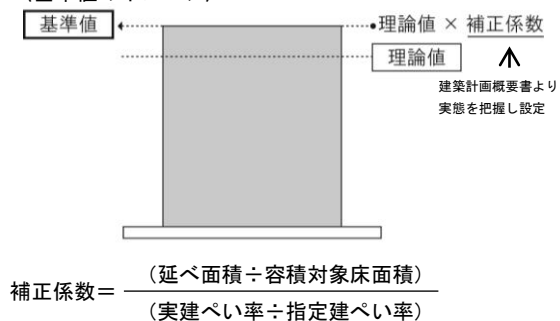


②基準値の設定

- 実建ぺい率の状況や容積対象外床面積（共用廊下、階段等）による高さの増加分を考慮し、理論値に補正係数を乗じた数値
- 補正係数は、港区に提出された建築計画概要書のデータを集計し、実建ぺい率に対する指定建ぺい率の割合や延べ面積に対する容積対象床面積の割合の平均値を用いて設定

基準値＝理論値×補正係数

〈基準値のイメージ〉

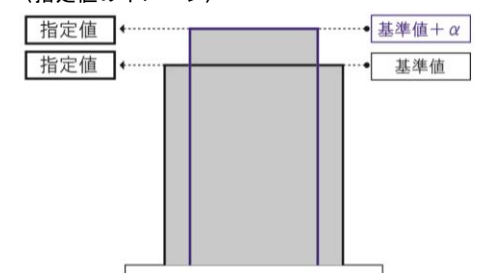


③指定値の設定

- 基準値をベースとして、まちづくりマスタープランによる位置づけや現況の建物状況等の地区特性、建築計画の自由度等を加味し設定

指定値＝基準値＋（上位計画・地区特性等）

〈指定値のイメージ〉



ルール導入によりの指定値を超える建築物の発生状況

港区建築物の現況調査（平成 23 年 3 月）及びこれまで港区に提出された建築計画概要書のデータを基に、新たな高さのルールを導入した際、既に高さ制限の指定値を超えている建築物の棟数を集計した結果は、以下の通りとなります。なお、緩和適用の可否については、敷地面積、接道状況、建物用途、建築確認年月日等によって判断をしています。

指定値	指定区域内の全建築物棟数	指定値を超える建築物							
		指定値		第 1 段階の緩和を適用した場合		第 1・第 2 段階の緩和を適用した場合		第 1・第 2 段階の緩和及び総合設計制度を活用する建築物に関する特例を適用した場合	
				敷地面積 1,000㎡未満 特例の種類に応じ指定値×1.3または1.5		敷地面積 1,000㎡以上 特例の種類に応じ指定値×1.5～2.5			
		棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合
17m	2,333棟	31棟	1.33%	12 棟 (4 棟)	0.51%	6 棟 (2 棟)	0.26%	6 棟 (2 棟)	0.26%
22m	3,829棟	56棟	1.46%	33 棟 (13 棟)	0.86%	15 棟 (9 棟)	0.39%	14 棟 (8 棟)	0.37%
24m	4,488棟	61棟	1.36%	19 棟 (9 棟)	0.42%	7 棟 (3 棟)	0.16%	7 棟 (3 棟)	0.16%
31m	452棟	5棟	1.11%	2 棟 (2 棟)	0.44%	2 棟 (2 棟)	0.44%	2 棟 (2 棟)	0.44%
35m	2,529棟	64棟	2.53%	18 棟 (5 棟)	0.71%	14 棟 (3 棟)	0.55%	12 棟 (1 棟)	0.47%
40m	1,283棟	56棟	4.36%	8 棟 (6 棟)	0.62%	8 棟 (6 棟)	0.62%	3 棟 (1 棟)	0.23%
50m	554棟	8棟	1.44%	4 棟 (1 棟)	0.72%	1 棟 (1 棟)	0.18%	0 棟 (0 棟)	0.00%
60m	279棟	8棟	2.87%	2 棟 (0 棟)	0.72%	0 棟 (0 棟)	0.00%	0 棟 (0 棟)	0.00%
合計	15,747棟	289棟	1.84%	98 棟 (40 棟)	0.62%	53 棟 (26 棟)	0.34%	44 棟 (17 棟)	0.28%

（ ）内はいずれも内数で分譲マンションの棟数

注）棟数は上記データによるものであり、当該調査以降に建築確認を申請された建築物については含みません

〈参考：素案時の指定値を超えている建築物の棟数〉

指定値	指定区域内の全建築物棟数	指定値を超える建築物					
		指定値		第 1 段階の緩和を適用した場合		第 1・第 2 段階の緩和を適用した場合	
				敷地面積 1,000㎡未満： 指定値×1.2		敷地面積 1,000㎡以上： 指定値×1.5 敷地面積 3,000㎡以上： 指定値×2.0	
		棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合
17m	2,333棟	31棟	1.33%	19 棟	0.81%	16 棟	0.69%
22m	3,829棟	56棟	1.46%	44 棟	1.15%	29 棟	0.76%
24m	4,488棟	61棟	1.36%	30 棟	0.67%	22 棟	0.49%
31m	452棟	5棟	1.11%	4 棟	0.88%	3 棟	0.66%
35m	2,529棟	64棟	2.53%	41 棟	1.62%	31 棟	1.23%
40m	1,283棟	56棟	4.36%	18 棟	1.40%	12 棟	0.94%
50m	554棟	8棟	1.44%	7 棟	1.26%	3 棟	0.54%
60m	279棟	8棟	2.87%	5 棟	1.79%	1 棟	0.36%
合計	15,747棟	289棟	1.84%	168 棟	1.07%	117 棟	0.74%

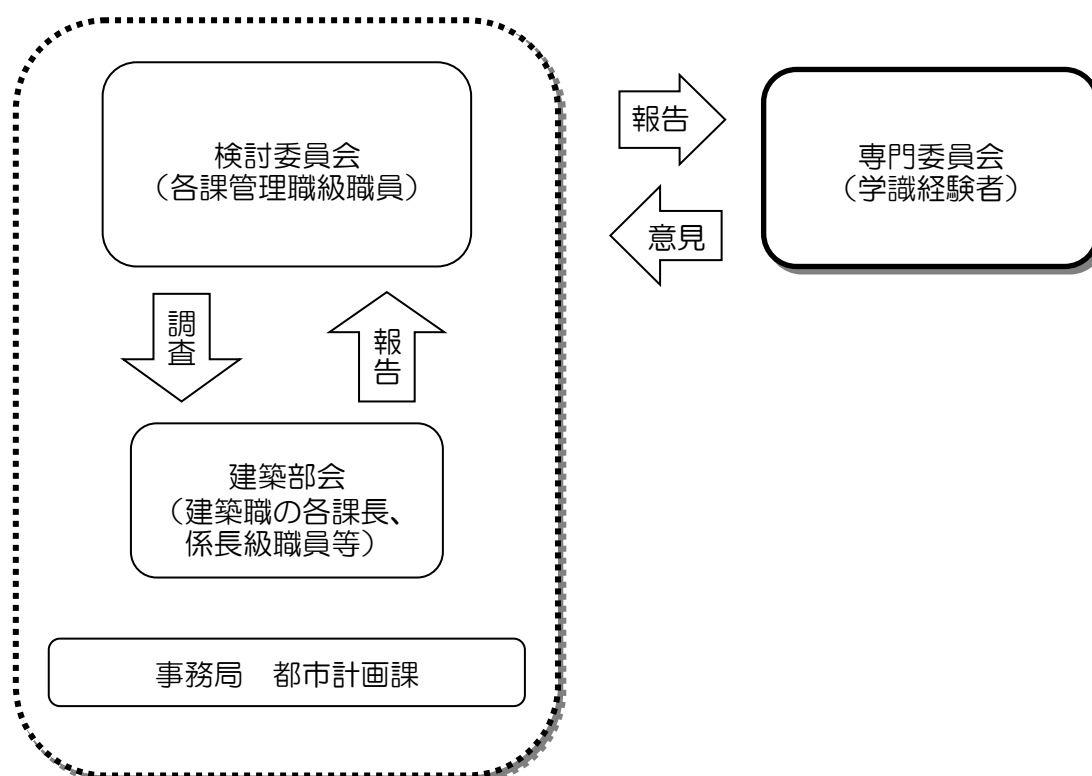
注）素案時の「既に高さを超えている建築物の状況（21 頁）」の対象建築物について、敷地の接道状況等を加味して改めて棟数を集計し直したもの

港区高さのあり方検討に関するこれまでの経緯

●検討体制

【各組織の役割】

- ・検討委員会：建築物の高さに関する事項について検討し、その結果を区長に報告する
- ・専門委員会：専門的知識を踏まえ、基本的な方向性及びその他必要な事項について検討する
- ・建築部会：検討委員会及び専門委員会での検討に必要な事項を調査し、細部の検討を行う



専門委員会委員名簿（◎：座長）

氏 名	専 門	備 考
イ チ カワ ヒロ オ 市川 宏雄	都市政策	明治大学専門職大学院長公共政策大学院ガバナンス研究科長 港区基本構想審議会会長(2001～02)
キ タ ム ラ ヨ シ ノ ブ 北村 喜宣	法律(行政法、環境法)	上智大学法科大学院教授 元港区景観審議会委員
タ ダ コ シ ノ リ ヒ サ ◎只腰 憲久	行政・都市計画	元東京都都市整備局長 港区都市計画審議会委員会長代理
ナ カ イ ノ リ ヒ ロ 中井 検裕	都市計画	東京工業大学大学院社会理工学研究科教授 品川駅周辺基盤整備・まちづくり検討委員会委員
ナ リ タ ケン イ チ 成田 健一	環境工学・都市環境	日本工業大学建築学科教授 港区環境影響調査審査会委員

●検討経緯

日時		検討会議	内容
平成22年度	平成22年 4月26日(月)	第1回港区高さのあり方検討委員会	- 検討委員会の方向性について - スケジュールについて
	平成22年 7月28日(水)	第2回港区高さのあり方検討委員会	- 指定方針・指定基準策定フロー - 全体スケジュール(案) - 絶対高さ制限に関するヒアリング(渋谷区・目黒区)
	平成22年 12月27日(月)	第3回港区高さのあり方検討委員会	- 都市計画で定める形態制限の整理 『絶対高さ制限を定める高度地区』導入検証 『絶対高さ制限を定める高度地区』の法体系に基づく位置付けの整理
平成23年度	平成23年 7月8日(金)	第4回港区高さのあり方検討委員会	23年度港区高さのあり方検討会の方向性 - 港区建築物の高さのルールに関するアンケート(案)
	平成23年 7月19日(火)	第5回港区高さのあり方検討委員会	建築物の高さに関するアンケート調査の目的・意義について
	平成23年 10月25日(火)	第6回港区高さのあり方検討委員会	- アンケート集計について - 建築紛争事例調査について - モデル地区におけるケーススタディの考え方について - これまでの街づくりの経緯等について
	平成23年 11月17日(木)	第1回建築部会	- 部会の位置付けについて - 既存不適格の扱いについて - 指定のイメージについて - ケーススタディの考え方について
	平成23年 11月28日(月)	第2回建築部会	- 資料の構成について - 指定目的と指定対象区域 - 補正係数の算出について - ケーススタディの考え方について - 相隣書類について
	平成23年 12月20日(火)	第3回建築部会	- 建築計画概要書の集計結果 - ケーススタディの進め方 - 地域特性の導入
	平成24年 1月31日(火)	第4回建築部会	- 容積率400%の取り扱い - 指定区域及び指定数値について
	平成24年 2月20日(月)	第5回建築部会	- 指定区域及び指定数値について - 高さに関する基本的な考え方について(案) - 特例について(既存不適格建築物の建て替え、市街地環境の向上に資する建築物公益上やむを得ない建築物) - 景観計画等との整合
	平成24年 3月12日(月)	第6回建築部会	- 地区計画で高さを定める地区の取り扱い - 高さのルールの指定方針図 - 特例の扱いについて - 分譲マンションの既存不適格発生状況、総合設計制度活用建築物の分布状況
	平成24年 3月28日(水)	第7回港区高さのあり方検討委員会	- 港区の建築物の高さに関する基本的な考え方について(案) - 全体スケジュール案 - 港区高さのあり方検討体制の変更 - 港区高さのあり方検討委員会等設置要綱(改正案)

日時		検討会議	内容
平成24年度	平成24年 4月26日(木)	第7回建築部会	・指定数値に関すること ・特例について
	平成24年 5月16日(水)	第8回建築部会	・既存不適格数について ・緩和について
	平成24年 5月21日(月)	第9回建築部会	・高さのあり方検討専門委員会 資料について ・高さのあり方検討委員会 資料について ・既存不適格数調査について
	平成24年 5月23日(水)	第8回港区高さのあり方検討委員会	・港区の建築物の高さに関する基本的な考え方(案) ・第1回港区高さのあり方検討専門委員会資料(案) ・指定数値の検討状況について
	平成24年 5月30日(水)	第1回港区高さのあり方検討専門委員会	・高さのあり方検討体制 ・高さのあり方に関する検討状況 ・全体スケジュール
	平成24年 7月20日(金)	第10回建築部会	・既存不適格の検証について ・指定数値の緩和について ・他地区の事例について
	平成24年 8月8日(水)	第11回建築部会	・新たな高さのルール指定区域の検討 ・既存不適格建築物の発生状況 追加調査の報告 ・新たな高さのルールを適用除外する建築物の検討
	平成24年 8月23日(木)	第9回港区高さのあり方検討委員会	・港区の建築物の高さに関する基本方針について(新たな高さのルール指定区域及び指定値) ・建築物の高さに関する事業者アンケート調査の実施について ・第2回港区高さのあり方専門委員会について
	平成24年 8月30日(木)	第2回港区高さのあり方検討専門委員会	・高さのあり方に関する検討状況(第1回専門委員会では出された意見に対する対応について、絶対高さ指定の導入区域及び指定数値(案)について) ・全体スケジュール
	平成24年 10月22日(月)	第12回建築部会	・高度地区(絶対高さ制限)の特例適用の検討について ・市街地環境の向上に資する建築物の特例を適用するに当たっての「敷地面積」「緩和の範囲」の設定根拠 ・今後の検討内容と進め方の確認
	平成24年 11月15日(木)	第13回建築部会	・市街地環境の向上に資する建築物の特例における緩和要件の検討について
	平成24年 12月3日(月)	第3回港区高さのあり方検討専門委員会	・高さのあり方に関する検討状況 ・高さ制限の特例について ・全体スケジュール
	平成24年 12月27日(木)	第14回建築部会	・第3回専門委員会では出された指摘に対する対応について
	平成25年 1月11日(金)	第10回港区高さのあり方検討委員会	・絶対高さ制限を定める高度地区の特例的な運用について ・今後のスケジュールについて(パブリックコメントに向けての資料確認)
	平成25年 2月4日(月)	第4回港区高さのあり方検討専門委員会	・「高さのあり方に関する基本的な方針(素案)」について ・スケジュールについて
	平成25年 3月19日(火)	第15回建築部会	・パブリックコメントの意見について ・今後の対応方針について

日時		検討会議	内容
	平成25年 3月26日（火）	第11回港区高さのあり方検討委員会	- 説明会及びパブリックコメントの結果について - 検討課題と今後のスケジュール
平成25年度	平成25年 4月19日（金）	第12回港区高さのあり方検討委員会	パブリックコメントの意見に対する対応について
	平成25年 5月10日（金）	第16回建築部会	庁議への報告について
	平成25年 5月13日（月）	第13回港区高さのあり方検討委員会	庁議への報告について
	平成25年 9月9日（月）	第14回港区高さのあり方検討委員会	- 現時点の状況について - 方向性の検討について - マンション建て替えの事業継続について
	平成25年 10月8日（火）	第17回建築部会	素案の見直しの理由と方向性について
	平成25年 10月23日（水）	第18回建築部会	素案の見直しの理由と方向性について
	平成25年 10月29日（火）	第15回港区高さのあり方検討委員会	（素案）の見直しについて
	平成25年 12月18日（水）	第19回建築部会	- 意見交換会の結果について （素案）の見直しについて
	平成26年 1月14日（火）	第20回建築部会	（素案）の見直しについて
	平成26年 1月22日（水）	第16回港区高さのあり方検討委員会	（素案）の見直しについて
平成26年度	平成26年 2月13日（木）	第17回港区高さのあり方検討委員会	（素案）の見直しについて
	平成26年 5月29日（木）	第21回建築部会	- 現在の状況報告 - 今後のスケジュールについて - 都市計画図書・運用基準について
	平成26年 6月23日（月）	第22回建築部会	- 特例的に運用に係る許認可手続きについて - 高度地区の適用に係る運用基準について
	平成26年 7月8日（火）	第23回建築部会	- 区民説明会及びパブリックコメントの結果と対応について - 高度地区の適用に係る確認・検討事項について
	平成26年 7月23日（水）	第18回港区高さのあり方検討委員会	区民意見募集の結果等と修正素案の修正の方向性について

用語解説

語句		意味	記載頁
か	幹線道路	都市間交通や通貨交通等の高い交通量を有する道路及び主要交通発生源を結び、都市全体に網状に配置された都市の骨格をなす比較的高水準の規格を備えた道路。	P3、P14 P35、P36
	建築協定	住宅地としての環境や、商店街としての利便を高度に維持増進するなど建築物の利用を増進し、土地の環境を改善するために、土地所有者等がその全員の合意によって建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠等に関して定めた協定。	P2、P4 P5、
	建築審査会	建築指導事務の公正な運営を図るため、建築基準法に規定する同意及び審査請求に対する議決を行うとともに、法律の施行に関する重要事項を調査審議するために設置された機関。	P30
	公開空地	建築敷地内で不特定の人に公開される通路、広場等のオープンスペース。	P10、P44 P45
	高度地区	都市計画法に基づく地域地区の一種。市街地環境を維持又は土地利用の増進を図るため、建築物の最高限度又は最低限度を定めることとされています。	P2、P3 P12、P13 他
	高度利用地区	都市計画法に基づく地域地区の一種。市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能更新を図るため、建築物の容積率の最高限度等を定めることとされています。	P13、P44
さ	再開発等促進区	まとまった低、未利用地等の土地の区域に対して、都市基盤整備と建築物等の一体的整備を行うことにより、良好な市街地環境の整備に寄与し、土地の高度利用と都市機能の増進を図る目的で定める地区計画。	P13、P37 P44
	総合設計制度	敷地の共同化等による土地の有効かつ合理的な利用とオープンスペースの確保を図ることで、市街地環境の整備改善に寄与する建築計画に対し、容積率等の制限を緩和する制度。	P12、P17 P25、P37 他
た	地域地区	都市計画法に基づき都市計画区域内の土地をその利用目的によって区分し、建築物などについての必要な制限を課すことで、土地の合理的な利用を図るもの。	P2、P5 P30、P44
	地区計画	地域住民の生活に結びついた一定の区域を対象とし、建築物の形態、公共施設その他の施設の配置などからみて、一体として地区の特性にふさわしい良好な市街地環境の整備・保全を誘導するため定められる計画。	P2、P3 P4、P12 他
	天空率	平成 15 年 1 月 1 日より施行された改正基準法において追加された制度で、道路斜線・隣地斜線等を適用した場合と同等以上の採光・通風を確保する建築物については、同制限を適用除外とするもの。	P3、P12 P32
	東京の新しい都市づくりビジョン	今後の都市づくりを展開する上での基本的な方針を明らかにしたもの。目指すべき都市像を明確にし、政策誘導型都市づくりを図るため、平成 13 年に策定されました。	P7
	特定街区	都市計画法に基づく地域地区の一種。良好な環境と健全な形態を備えた建築物を建築し、有効な空地等を確保することで、良好な市街地の整備改善を図るもの。	P13、P44
	都市開発諸制度	公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画に対し、容積率等の緩和を行うことにより、市街地環境の向上に寄与する都市開発の誘導を図る制度。特定街区、再開発等促進区を定める地区計画、高度利用地区、総合設計があります。	P7、P10 P11、P13

語句		意味	記載頁
た	都市計画審議会	都市計画法に基づき、都市計画に関する事項を調査審議するために設けられた機関。学識経験者、議会の議員、関係する行政機関の職員や区民で構成されています。	P30、P40
	都市再開発の方針	都市再開発法に基づき、市街地の再開発に関する各種施策を長期的かつ総合的な観点から体系付けた都市再開発のマスタープラン。	P7、P13
	都市再生緊急整備地域	都市再生特別措置法に基づき、都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として定められた地域。	P7、P11 P13、P45
	都市再生特別措置法	都市再生緊急整備地域の指定、民間都市再生事業計画の認定・支援、都市計画の特例等、都市再生を図るための措置を定めた法律。平成14年施行にされました。	P7、P13 P45、
な	2号地区	都市再開発法に基づく都市再開発方針の中で、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区。	P7、P11 P13
は	広場状空地	歩道状空地、貫通通路以外の公開空地。	P20、P21
	複合市街地ゾーン	計画的な複合開発や質の高い個性的な街区、伝統的な地域で、それぞれの地域特性を生かして、多様な機能を組み合わせて、東京の新しい魅力を高めていく地域。	P7、P11 P13
	壁面後退	建築物の壁や柱又は高さ2mをこえる門やへいを敷地境界線または道路境界線から決められた距離を離さなければならない制限。	P2、P20 P21、P23 他
	歩道状空地	公開空地のうち、道路に沿って設ける歩行者用の空地。	P20、P21 P45、
ま	港区景観計画	区における景観形成の取組の基本的な方向性を示すとともに、景観法に基づく諸制度を活用した具体的な施策を示した、景観形成に関する総合的な計画。	P2
	港区まちづくり条例	まちづくりに関する基本的な事項を定め、人に優しく、良質な都市空間及び居住環境の維持及び創造に役立てることを目的として定めた条例。	P2、P4 P6、P28
	港区まちづくりマスタープラン	都市計画法における「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として、まちづくりの課題への取り組み方針を「港区全体」と「地区別」に示したもの。	P1、P2 P4、P8 他
	港区みどりを守る条例	区におけるみどりの保全及び創出に関し、区民が豊かなみどりのもたらす恩恵を享受し、快適な生活を営むことができる環境の実現に役立てることを目的として定めた条例。	P20、P21