

絶対高さ制限を定める高度地区についてのQ & A

(新たな高さのルールについて)

1	高さのルール（絶対高さ制限を定める高度地区）の導入の背景は何ですか。	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、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ったことなどを背景に、高さルールを制度化したものです。
2	高さのルールの導入目的は何ですか。	「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、都市計画法に基づき、絶対高さ制限を定める高度地区を導入するものです。
3	高さのルールとはどのようなものですか。	絶対高さ制限を定める高度地区の導入により一律的な制限を定めながらも、特例的な運用により、周辺への影響に配慮し市街地環境の向上につながる建築物は一定の高さまで緩和を認めるルールとしています。
4	導入エリアは確認できますか。	主として、住宅を中心とした職住近接ゾーンとされている地域（西部エリア）を中心に絶対高さ制限を定める高度地区を導入します。指定値図をご参照ください。
5	斜線型高度地区との関係はどうなりますか。	すでに斜線型高度地区が定められている地域の場合、加えて絶対高さ制限を導入します。また、斜線型高度地区が定められていない地域の場合、絶対高さ制限のみを導入します。

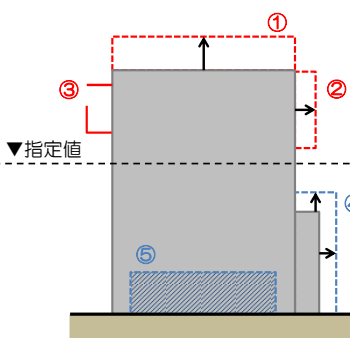
(都市計画について)

6	都市計画ではどのような内容となっていますか。	東京都市計画高度地区（港区決定）の計画書をご参照ください。
7	高度地区に関して、指定値以下で計画する場合の手続きはありますか。	指定値以下で計画する場合の高度地区に関する手続きは特にありません。指定値以下であることを建築確認申請のなかで審査されます。
8	指定値の高さまで必ず認められますか。	建築基準法の形態規制により指定値を満たせない敷地もあります。
9	特例の種類にはどのようなものがありますか。	以下の6種類で、②から⑤までが分譲マンションに関する特例となっています。 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替え等に関する特例 ③総合設計制度を活用する建築物（分譲マンションの建替え）の特例 ④マンション再生円滑化法に基づく緩和特例を活用する建築物の特例 ⑤絶対高さ制限に係る経過措置 ⑥公益上やむを得ないと認められる建築物の特例

10	特例を活用するための手続きはどのようになりますか。	前述の①②の第1段階の緩和と⑤の特例については区長の認定が必要になります。①②の第2段階の緩和及び③④⑥の特例については、区長の許可が必要になります。許可にあたっては、あらかじめ学識経験者で構成する委員会の意見を聴くこととしています。
11	特例に示す絶対高さ制限の緩和の範囲であれば、どの地域においても、その高さまでを許容できるということですか。	特例による建築物の高さは一定の高さを上限に認めるルールとしていますが、ルール導入の趣旨を踏まえ、地域特性や周辺に配慮した優良な計画による合理的な高さが求められます。

(絶対高さ制限の適用について)

12	絶対高さ制限はいつから適用されていますか。	絶対高さ制限を定める高度地区は、平成27年3月に決定し、告示日である平成27年10月1日から運用開始しています。
13	どの段階のものが適用の対象となりますか。	告示日以降に工事着手するものが適用の対象となります。
14	告示日において工事中であるものも適用となりますか。	告示日において工事中（工事に着手している）であれば既存不適格扱いとなりますが、そのまま建築することができます。
15	工事の着手とはどのような状況を指しますか	新たに建築される建築物の杭打ち工事、山留め工事、根切り工事及び地盤改良工事に係る工事行為が開始された時点を行い、開始以後に客観的に当該工事が継続している必要があります。（参考：建築確認のための基準総則 集団既定の適用事例／発行：一般財団法人建築行政センター）
16	工事の着手に該当しない行為の例に何がありますか。	例えば、地盤調査のための掘削、現場の整地及びやり方、現場の仮囲いの設置、既存建築物の除却、現場への建設資材や機器の搬入等（参考：建築確認のための基準総則 集団既定の適用事例／発行：一般財団法人建築行政センター） なお、既存建築物の除却に関して、新たに建築する建築物の山留め工事と兼ねることもありますので、そのような場合はご相談のうえで判断いたします。

17	<p>絶対高さ制限適用前に着工した建築計画を変更する場合の取扱いはどうなりますか。</p> 	<p>指定値を超える範囲において、建築物の部分が建築確認取得時の高さを超える場合や、外形線の位置を外側へ変更する場合などは、高度地区特例の認定又は許可の取得が必要になります。(要領第3条関係)</p> <p>【認定・許可が必要な場合】</p> <p>①指定値を超える範囲で、建物高さが高くなる場合</p> <p>②指定値を超える範囲で、外壁の位置、形状を外側に変更する場合</p> <p>③指定値を超える範囲で、庇、バルコニーの形状を変更する場合</p> <p>【認定・許可が不要な場合】</p> <p>④指定値より下の範囲で、外壁の位置、形状を外側に変更する場合</p> <p>⑤間仕切りの変更や用途の変更を行う場合</p>
----	---	---

(認定及び許可の手続について)

18	<p>認定と許可の違いは何ですか。</p>	<p>認定は、緩和の程度が比較的小さく定量的な基準を満たしているものについて認める手続です。また、許可は、緩和の程度が大きく定量的な基準に加えて総合評価などの定性的な基準を満たすものについて、港区建築審査会の意見を聴いた上で認める手続としています。</p>
19	<p>特例に関する手続はどのような流れですか。</p>	<p>他の許認可手続の流れと同様に、①港区紛争予防条例による手続 ②認定又は許可の手続 ③建築確認申請の手続 ④着工の順になります。なお、許可手続による住民意見の聴取は①の前の検討段階と考えています。</p>
20	<p>申請手数料は掛かりますか。</p>	<p>絶対高さ制限の導入に伴い、制限の緩和の特例等に関する認定申請及び許可申請の手数を港区街づくり推進事務手数料条例に規定しました。認定申請手数料は2万8千円、許可申請手数料は16万円となります。</p>

(認定及び許可基準について)

21	手続に関する基準又は要領はありますか。	「港区東京都市計画高度地区の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」(以下、「基準」という。)及び「港区東京都市計画高度地区の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事務取扱要領」(以下、「要領」という。)をご参照ください。また、別途「港区東京都市計画高度地区の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の解説」を作成しましたので併せてご確認ください。
22	建築物等の整備基準(第一段階緩和基準、第二段階緩和基準)の内容について教えてほしい。	第一段階の緩和基準は、定量的な基準のみとなっており、これらの基準を満たせば認められる認定手続です。 第二段階緩和基準は、定量的な基準等の強化に加えて、環境空地の質や建築物の形態・意匠による周辺配慮について、総合的な評価を踏まえた優良な建築計画となっているかを判断し認めていく許可手続です。いずれの手続も街づくりの観点による合理的な高さが求められる手続となります。(基準第9条関係)
23	許可要件の隣接住民への意見聴取はどのように行うのか。	隣接住民への意見聴取は、計画敷地に直接接する敷地に居住する住民を対象として、整備する空地の有効性や影響等について意見を聴くものです。説明会や個別説明、任意の方法により、早い段階で意見を聴き、それらの意見を考慮し反映しながら計画を進めていくことを想定したものです。(基準第2条、第9条第2項、要領第4条関係)
24	制限の異なる地区にまたがる場合の絶対高さ制限の範囲及び緩和の限度又は空地率の取扱いはどのようになりますか。	それぞれの地区による絶対高さ制限の範囲及び緩和の限度が適用されます。空地率についても、それぞれの地区においてそれぞれの空地率を満たすものとしています。(基準第10条関係)
25	空地率はどのような定義になりますか。	敷地面積から建築物の建築面積並びに機械式駐車場(地盤面下に収納される形式のものを除く。)及び自走式駐車場等の水平投影面積を除いた面積としています。(基準第2条関係)
26	壁面後退距離の範囲にあるドライエリアの周壁や敷地境界線沿いの塀や門の取扱いはどうなりますか。	建築物を道路境界線や隣地境界線から一定距離確保するための制限となりますが、ドライエリアの周壁や隣地境界線に沿って設ける塀や門はその対象外としています。また、地表面下の建築物の部分も同様に対象外としています。(基準第2条関係)

(基準第9条第2項第6号の評価について)

27	総合的に判断するとはどのようなのですか	「港区建築物の高さのルールに関する基本的な方針」の趣旨及び目的を踏まえ、地域特性や周辺環境に配慮し、市街地環境の向上に資する優良な計画となるように、基準第9条第2項第6号各項目について、指定値以下の高さで計画した建物と比較し、総合的に評価します。
28	空地整備の有効性を考慮し評価とは具体的にどのようなことですか。	整備しようとする空地の日常の周辺交通状況から見た必要性（歩行者と車の交錯、交差点滞留の改善、貫通通路の必要性など）、災害時の周辺の安全性の課題から見た必要性（避難場所の有無、救護活動の支障の有無など）の確認や、空地の配置及び整備をすることによる効果（空地の使い勝手、緑量の確保など） について、隣接住民の意見を踏まえて評価します。
29	日影や圧迫感の低減を考慮し評価とは具体的にどのようなことですか。	日影については、平均地盤面から4mの高さの水平面における、敷地境界線から10mの範囲内の等時間日影の改善などを評価します。 圧迫感については、高層部を隣地及び道路からセットバックするなど配置工夫や建物を分節化するなど長大な壁面にならない工夫、中高木の樹木やまとまりのある緑を配置する工夫などについて評価します。
30	良好な相隣環境の確保を考慮し評価とは具体的にどのようなことですか。	計画建物と隣接建物の住戸部分で、開口部の見合いを避けることや目隠しに中高木の植栽を活用するなど工夫すること、計画建物の付帯施設と隣接住戸との適切な離隔距離の確保や緑地帯等の緩衝帯を設ける工夫などを評価します。
31	街並みの連続性、調和等を考慮し評価とは具体的にどのようなことですか。	計画建築物及び工作物の色彩、形態及び意匠が、周囲の街並みから突出しないことや周辺の主要な道路、公園等から見たときに、周辺の建物群のスカイラインと調和をとるために配慮すること、周辺の緑や公開空地との連続性や、既存樹木、樹林、斜面緑地を保全することなどを評価します。
32	その他必要な調査などがありますか。	第2段階の緩和を受けるものやマンション再生の特例を受けるものなどは、事前に電波障害と風害による環境調査（シミュレーション可）を実施する必要があります。（要領第3条関係）