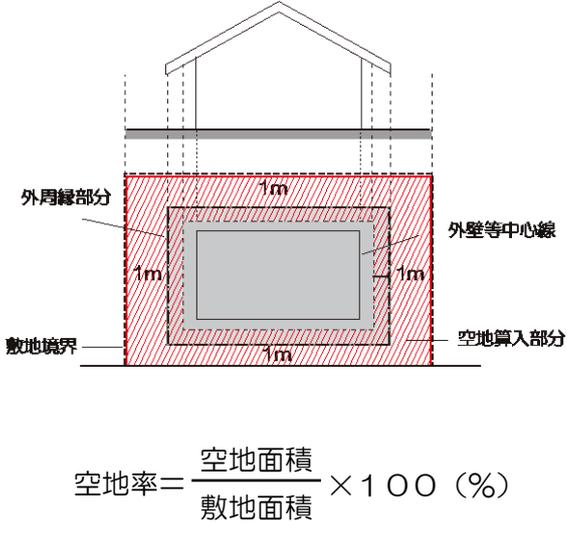


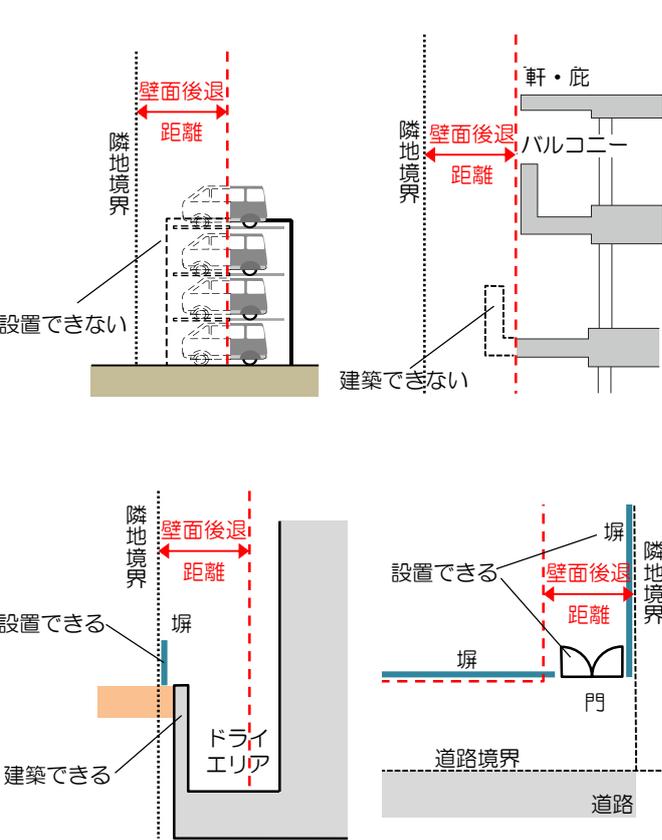
港区東京都市計画高度地区の絶対高さ制限の特例に係る 区長の認定及び許可に関する基準の解説

1 用語の定義

(1) 空地面積及び空地率【第2条第1項第3号、第4号】

説明	説明図
<p>○空地面積とは、原則として敷地面積から建築基準法施行令第2条第1項第2号に規定される建築面積を除いた面積をいいます。ただし、空地に含められないものがあります。</p> <p>○空地に含められないもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・機械式駐車場の水平投影面積（地盤面下に収納されるものを除く） ・自走式立体駐車場の水平投影面積 <p>○空地に含められるもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根のない駐車場、駐輪場 ・車路、歩行者通路 ・ドライエリア <p>○空地率とは、敷地面積に対する空地面積の割合をパーセンテージで表したものをいいます。</p>	 <p style="text-align: center;">空地率 = $\frac{\text{空地面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 (\%)$</p>

(2) 壁面後退【第2条第1項第9号、第9条第1項第2号、第2項第2号】

説明	説明図
<p>○建築又は設置できないもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の部分（建築物の庇、バルコニー等） ・機械式又は自走式駐車場や駐輪ラック、ごみ置き場等空地の開放性を妨げるもの <p>○建築又は設置できるもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・隣地境界線上に設置する塀やこれにつながる管理上必要な塀や門（道路境界線との間は除きます。） ・擁壁 ・ドライエリアの立ち上がり壁 ・その他隣地の地表面より下に設置するもの 	

2 建築物等に関する整備基準

(1) 接道条件（4m未満の道路に接する場合）【第9条第1項第1号】

説明	説明図
<p>○指定容積率が300%未満の地域では、4m未満の道路に接する場合でも第一段階の緩和を受けることができます。この場合、細街路整備事業を実施する必要があります。また、その道路が区道の場合は、細街路整備事業実施後に公共道路に編入する必要があります。</p> <p>○敷地の対岸が後退している必要はありません。</p>	

(2) 接道条件のただし書き【第9条第1項第1号】

説明	
<p>○接道条件のただし書きについては、次に掲げるどちらかのみ適用することができます。</p> <p>○ただし書きにより整備する広場や緑地又は道路状空地は、空地面積に含めることはできません。</p>	
<p>I 幅員が不足する場合（幅員 6m 以上の道路に敷地外周の 1/8 以上）</p>	
<p>○現況道路の幅員と合わせて6mとなるように、道路状に空地を整備します。</p> <p>○壁面後退の距離は、道路状に整備した空地の端からの距離となります。</p> <p>○環境空地の整備は、道路状に整備した空地の端から行います。</p>	
<p>II 接道長さが不足する場合（幅員 6m 以上の道路に敷地外周の 1/8 以上）</p>	
<p>○接道する部分の長さに、接道条件に不足する長さに乗じた面積の緑地又は広場を道路に面して確保します。（車路、エントランス通路等は含みません。）</p> <p>○環境空地の整備で、歩道状空地、接道部の緑化を選択する場合は、環境空地の端からただし書きによる広場又は緑地を整備します。</p> <p>○整備する緑地又は広場の最も狭い部分の幅は、4m以上とし、周長の1/8以上を道路等に面するものとします。</p>	<p>空地面積 = (敷地周長の 1/8 の長さ - 接道長さ) × 接道長さ = (164m ÷ 8 - 15m) × 15m = 82.5 m²</p>

(3) 環境空地の整備について【第9条第1項第5号、第2項第5号】

説明	
<p>○歩道状空地又は緑地の整備を選択する場合には、道路に接する面すべてに対して行います。</p> <p>○6m未満の道路に接する面については、歩道状空地の整備が必要となります。そのうえで、環境空地を選択（第1段階の緩和は1つ以上、第2段階の緩和は2つ以上）整備する必要があります。</p> <p>ただし、第2段階の緩和を受けるためには、環境空地を二つ以上選択し、整備する必要があります。</p> <p>○整備する環境空地は、他の制度（総合設計制度、港区みどりを守る条例等）で整備する空地や緑地と兼ねることができます。</p>	
説明図	
<p>【第1段階の緩和の場合】</p> <p>道路 幅員 6m以上</p> <p>空地の整備等 : 1つ以上選択</p> <p>緑地</p> <p>建築物</p> <p>必須とされる歩道状空地</p> <p>道路 幅員 6m未満</p> <p>道路状の空地</p>	<p>【第2段階の緩和の場合】</p> <p>道路 幅員 6m以上</p> <p>空地の整備等 : 2つ以上選択</p> <p>歩道状空地</p> <p>緑地</p> <p>建築物</p> <p>必須とされる歩道状空地</p> <p>道路 幅員 6m未満</p> <p>道路状の空地</p>

(4) 接道部緑化【第9条第1項第5号、第2項第5号】

説明	
<p>○道路境界線に沿って、第一段階の緩和では幅員2m、第2段階の緩和では幅員3m以上の緑地を設けます。</p> <p>○緑地とは、樹木や地被植物などの枝葉で覆われている土地や樹木等と一体的に作られた池や花壇、草花の植栽された土地をいいます。</p> <p>○接道部緑化の延長の算定方法は「港区みどりを守る条例」「港区みどりを守る条例施行規則」に定められているとおりとなります。ただし、第1段階の緩和では4割以上、第2段階の緩和では5割以上を高木又は中木で緑化する必要があります。</p>	

(5) 歩道状空地【第9条第1項第5号、第2項第5号】

説明	
<p>○道路境界線に沿って、第一段階の緩和では幅員2m、第2段階の緩和では3m以上の歩道状空地を設けます。</p> <p>○歩道状空地に植栽をすることはできませんが、有効幅員を2m以上確保する必要があります。</p> <p>○原則として、接する道路と同じ高さで整備する必要があります。</p>	
説明図	
<p>【第1段階の緩和】</p> <p>幅員 2m</p> <p>道路</p> <p>壁面後退線 道路境界</p>	<p>【第2段階の緩和】</p> <p>幅員 3m</p> <p>有効幅員 2m</p> <p>道路</p> <p>壁面後退線 道路境界</p>

(6) 屋外貫通通路【第9条第1項第5号、第2項第5号】

説明	
○貫通通路に植栽をすることはできますが、有効幅員を2m以上確保する必要があります。	
説明図	
<p>【第1段階の緩和】</p> <p style="text-align: center;">壁面後退線 隣地境界</p>	<p>【第2段階の緩和】</p> <p style="text-align: center;">壁面後退線 隣地境界</p>

(7) 広場状空地【第9条第1項第5号、第2項第5号】

説明	
○広場の面積には車路、エントランス通路等は含みません。	
○最も狭い部分の幅は、4m以上とします。	
○周長の1/8以上を道路、都市計画公園（一体的に利用されるものに限る）に接する必要があります。	
○一般の人が、安全で機能的に利用できるような形状、配置にする必要があります。	
道路に接する例	公園に接する例
<p>【第2段階の緩和の場合】</p> <p>必要接面長さ6.5m以上</p> <p style="text-align: center;">建築物</p> <p style="text-align: center;">幅員6m</p> <p>■ 広場状空地 ■ 歩道状空地</p> <p>広場の必要接道長 = 広場の周長 ÷ 8 = 52 ÷ 8 = 6.5m < 17m</p>	<p>【第2段階の緩和の場合】</p> <p>必要接面長さ6.5m以上</p> <p style="text-align: center;">建築物</p> <p style="text-align: center;">幅員6m</p> <p>■ 広場状空地 ■ 貫通通路 ■ 公園</p> <p>広場の必要接道長 = 広場の周長 ÷ 8 = 52 ÷ 8 = 6.5m < 17m</p>

3 敷地が高さ制限の異なる地区にまたがる場合

(1) 絶対高さ制限の範囲（緩和の限度）【第10条第1項】

説明	
○絶対高さ制限は、地区ごとにかかる制限となります。したがって、緩和についても地区ごとに考えることとなります。	
説明図	
(第1段階の緩和の場合)	
<p>区域 A)</p> <p>指定容積率 500%</p> <p>指定建ぺい率 80%</p> <p>緩和の限度 1.5倍</p> <p>区域 B)</p> <p>指定容積率 300%</p> <p>指定建ぺい率 60%</p> <p>緩和の限度 1.3倍</p>	

(2) 敷地面積【第10条第2項】

説明	
○第2段階の緩和を受けるための敷地面積条件や絶対高さ制限の範囲を算定する際の敷地面積は、高さ制限の異なる地区にまたがる場合でも計画敷地全体の面積で考えることができます。	
説明図	
(市街地環境の向上に資する建築物の特例の場合)	
<p>区域 A)</p> <p>指定容積率 500%</p> <p>指定値 40m</p> <p>区域の面積 600㎡</p>	<p>区域 B)</p> <p>指定容積率 300%</p> <p>指定値 22m</p> <p>区域の面積 400㎡</p>
敷地全体の面積 1,000㎡	
絶対高さ制限の範囲	
区域 A) $40 \times \{1 / 4,000 \times (1,000 - 1,000) + 2.0\} = 80\text{m}$	
区域 B) $22 \times \{1 / 4,000 \times (1,000 - 1,000) + 1.5\} = 33\text{m}$	

(3) 接道条件・壁面後退・緑化面積・空地の整備【第10条第3項】

説明	
<p>○複数の地区にまたがる敷地で、いくつかの地区について高さ制限の緩和を受ける場合、もっとも厳しい接道条件に適合する必要があります。この場合の敷地周長、接道長さは計画敷地全体で考えます。</p> <p>○複数の地区にまたがる敷地でも、一つの地区のみ高さ制限の緩和を受ける場合は、その地区に適用される接道条件に適合すれば構いません。その場合も敷地周長、接道長さは計画敷地全体で考えます。</p> <p>○壁面後退・緑化面積・空地の整備については、一つの地区のみ絶対高さ制限の緩和を受ける場合も、計画敷地全体で適合する必要があります。</p> <p>○第1段階の緩和と第2段階の緩和を併用する場合は、第2段階の基準に適合する必要があります。</p>	
説明図	
<p>【区域 B のみ超える場合】</p> <p style="text-align: center;">指定容積率 300%以下の接道条件に適合</p>	<p>【両方超える場合】</p> <p style="text-align: center;">指定容積率 400%以上の接道条件に適合</p>

(4) 空地率【第10条第3項】

説明											
<p>○高さ制限の緩和を受ける地区ごとに満足する必要があります。複数の地区にまたがる場合でも、どちらかの地区にまとめて空地を確保することはできません。</p> <p>○高さ制限の緩和を受けない地区については、空地率に適合する必要はありません。</p>											
説明図											
<p>【区域 B のみ超える場合】</p> <p>区域 B)</p> <table border="0"> <tr> <td>指定建ぺい率</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>必要空地率</td> <td>45%</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">区域 B のみ 空地率が 45%</p>	指定建ぺい率	60%	必要空地率	45%	<p>【両方超える場合】</p> <table border="0"> <tr> <td>区域 A)</td> <td>指定建ぺい率 80%</td> <td>必要空地率 35%</td> </tr> <tr> <td>区域 B)</td> <td>指定建ぺい率 60%</td> <td>必要空地率 45%</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">区域 A は 空地率が 35% 区域 B は 空地率が 45%</p>	区域 A)	指定建ぺい率 80%	必要空地率 35%	区域 B)	指定建ぺい率 60%	必要空地率 45%
指定建ぺい率	60%										
必要空地率	45%										
区域 A)	指定建ぺい率 80%	必要空地率 35%									
区域 B)	指定建ぺい率 60%	必要空地率 45%									

4 建築基準法第86条第1項又は第2項の認定を受ける場合【第11条】

説明	説明図
<p>○第2段階の緩和を受けるための敷地面積条件や絶対高さ制限の範囲を算定する際の敷地面積は、一団の敷地全体の面積となります。</p> <p>○接道条件、壁面後退、緑化面積、空地の整備について、一団の敷地全体で適合する必要があります。</p> <p>○空地率については、絶対高さ制限の緩和を受ける建築物の仮想敷地で適合する必要があります。一団の敷地内の他の仮想敷地内で、空地を確保することはできません。</p>	<p>仮想敷地の境界線</p> <p>壁面後退</p> <p>広場状空地(選択)</p> <p>歩道状空地(選択)</p> <p>緩和を活用する建築物</p> <p>緩和を活用しない建築物</p> <p>空地率を算定する範囲</p>

5 敷地内に都市計画道路がある場合の取扱い

(1) 空地率【第12条第1項】

説明	説明図
<p>○計画敷地面積から、都市計画道路にかかる部分の面積を引いた面積で、空地率を算定します。</p> <p>○都市計画道路にかかる部分以外で、空地率に適合する必要があります。</p>	<p>道路</p> <p>都市計画道路計画線</p> <p>建築物</p> <p>敷地</p> <p>空地面積から除く部分</p> <p>空地率を算定する範囲</p>

(2) 壁面後退・空地整備【第12条第2項】

説明	説明図
<p>○壁面後退の距離は、都市計画道路計画線の端からの距離となります。</p> <p>○環境空地の整備は、都市計画道路計画線の端から行います。</p>	<p>道路</p> <p>都市計画道路計画線</p> <p>建築物</p> <p>敷地</p> <p>壁面後退</p> <p>接道部緑化・歩道状空地等</p>