

港区建築物の高さのルールに関する基本的な方針の概要

1 新たな高さのルール導入の目的と方策

本編 12 頁に掲載

・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。比較的小規模な敷地においても、建築物の高層化が容易になり、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。現在の斜線型高度地区は住居系の用途地域にしか指定できないため、良好な居住環境の維持・保全が難しくなっています。このため、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いた街並みを形成することを目的に、高度地区に新たに絶対高さ制限を導入します。

『絶対高さ制限を定める高度地区の導入』

絶対高さ制限を定める高度地区を都市計画に定めることにより、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いた街並みを形成します

『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

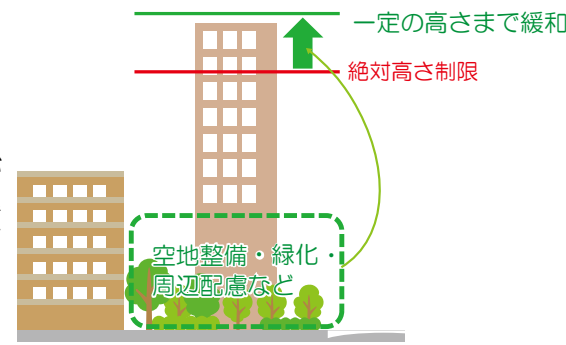
〈将来の港区に期待される効果〉

- ・良好な居住環境の維持・保全及び創出が期待できます



〈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

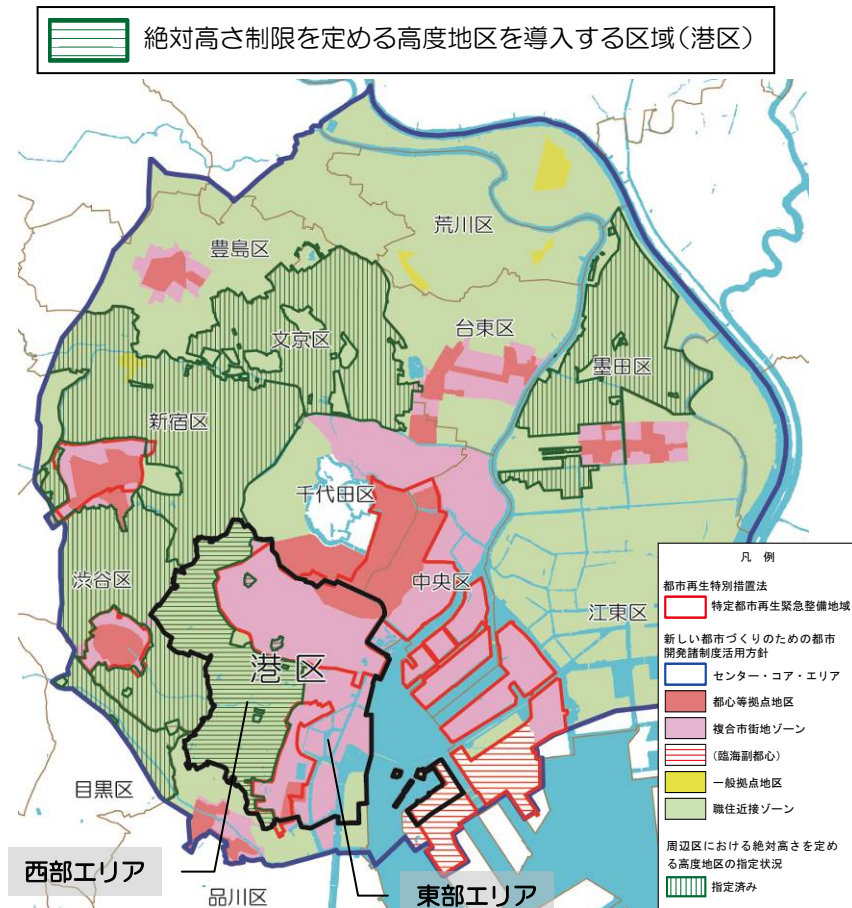


2 絶対高さ制限を定める高度地区の導入区域

本編 13 頁に掲載

・地域特性に応じたまちづくりの方向性を踏まえ、導入する区域を定めます。

地域特性	西部エリア	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	○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
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
まちづくりの方向性	○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	○業務・商業・居住等の多様な都市機能が集積する魅力ある街並みを形成していく地域
絶対高さ制限定める高度地区の導入	○絶対高さ制限を定める高度地区を導入する区域	○絶対高さ制限を定める高度地区を導入せず、計画的なまちづくりを進めながら高さを誘導



3 絶対高さ制限を定める高度地区の指定方針

本編 14~16 頁に掲載

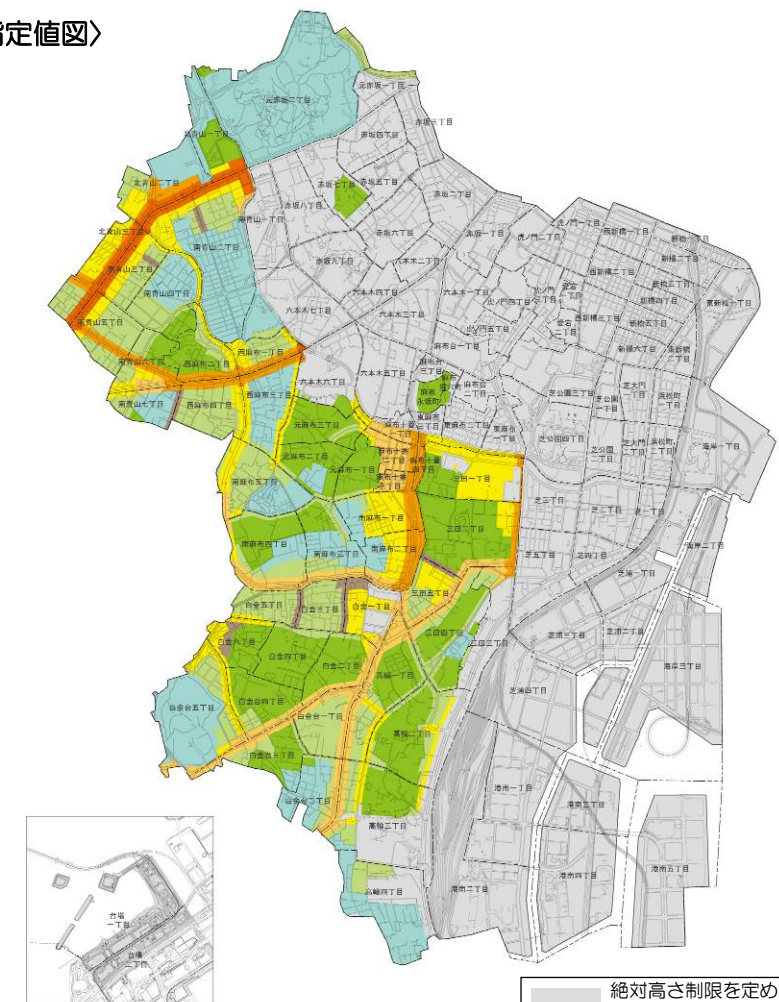
〈指定方針〉

- ・まちづくりマスタープランや地域特性を踏まえ、用途地域及び指定容積率の指定区分に応じて高さを定めます。
- ・標準的な建築計画で指定容積率を十分に利用できる高さを定めます。
- ・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。

〈指定値〉

指定値	指定対象区域
17m	指定容積率 200%の区域に指定
22m	指定容積率 300%の第2種高度地区の区域に指定
24m	指定容積率 300%の第3種高度地区、斜線型高度地区無指定の区域に指定
31m	指定容積率 400%の区域に指定
35m	指定容積率 400%の幹線道路沿道、集団指定の区域に指定
40m	指定容積率 500%の区域に指定
50m	指定容積率 600%の区域に指定
60m	指定容積率 700%の区域に指定

〈指定値図〉



4 特例的な運用の概要

※特例的な運用については、行政の裁量行為を伴うことから第三者機関の意見を聴く又は同意を得ることとし、区長の認可又は許可が必要となります。
 ※下記の特例は、絶対高さ制限を定める高度地区の高さの指定値を緩和するものであり、指定容積率を緩和するものではありません。

本編 17～30頁に掲載

①市街地環境の向上に資する建築物の特例

・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

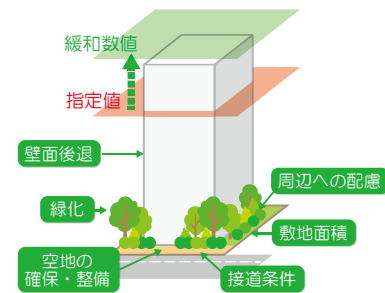
そこで、建築物等の整備に関する基準を満たす建築計画については、敷地面積の規模に応じて高さの指定値を緩和します

■緩和数値の上限

【指定容積率 500%未満の区域】
第1段階の緩和：指定値の1.3倍まで
第2段階の緩和：指定値の1.5倍～2倍まで

【指定容積率 500%以上の区域】
第1段階の緩和：指定値の1.5倍まで
第2段階の緩和：指定値の2倍～2.5倍まで

市街地環境の向上に資する建築物の特例のイメージ



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は、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が見られるため、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、建築物等の整備に関する基準を満たす計画については高さの指定値を緩和します

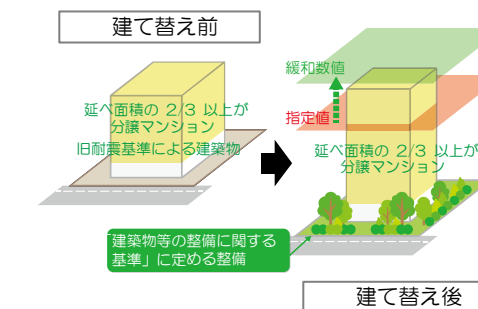
■緩和対象

- ・旧耐震基準によって建築された分譲マンションの建て替えであること
- ・建て替え前と後の分譲マンションの延べ面積の2/3以上が共同住宅であること

■緩和数値の上限

第1段階の緩和：指定値の1.5倍まで
第2段階の緩和：指定値の2倍まで

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



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

・近年、分譲マンションの建て替えに当たっては、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が多く見られます
 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高さの指定値を緩和します

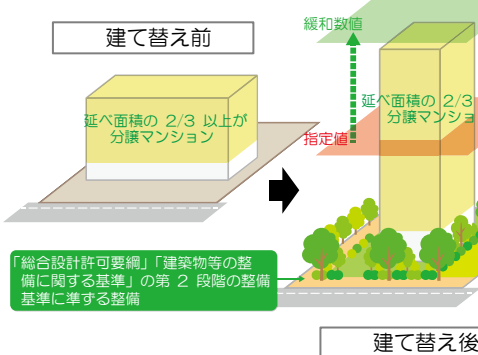
■緩和対象

- ・分譲マンションの建て替えであること
- ・建て替え前と後の分譲マンションの延べ面積の2/3以上が共同住宅であること

■緩和数値の上限

- ・「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

総合設計制度を活用する建築物の特例イメージ



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

・旧耐震基準で建てられた耐震性が著しく不足する建築物の早急な建て替えを考慮し、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、高さの指定値を緩和します

■緩和対象

- ・耐震性不足の認定を受けたマンションで、一定の敷地面積を有するもの。
- ・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もの

■緩和数値の上限

- ・緩和特例の許可の範囲まで、指定値を緩和します。

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

・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、高さの指定値を緩和します

■緩和対象

- ・分譲マンションの建て替えであること
- ・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年以内に建て替え決議がなされ、区へ届出がされたもの
- ・建て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

■緩和数値の上限

- ・建て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の上限とします。

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。ただし、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

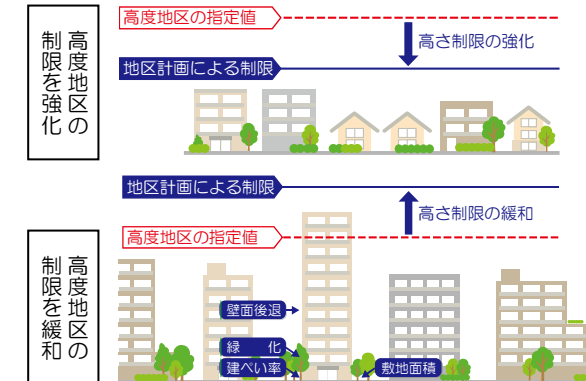
■建築物等の整備に関する基準

		第1段階の緩和	第2段階の緩和
①	敷地面積	—	1,000㎡以上
②	接道条件	指定容積率 300%以下 ：幅員4m以上の道路に敷地外周の1/8以上を接道 指定容積率 400%以上 ：幅員6m以上の道路に敷地外周の1/8以上を接道	幅員6m以上の道路に敷地外周の1/8以上を接道
③	壁面後退	道路境界からの壁面後退：2m以上	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 敷地面積500㎡未満：1m以上 敷地面積500～1,000㎡：1.5m以上 敷地面積1,000㎡以上：2m以上	隣地境界からの壁面後退：3m以上
④	空地面積	指定建ぺい率 60% ：空地率 45%以上 指定建ぺい率 80% ：空地率 35%以上	空地率 50%以上
⑤	緑化面積	「港区みどりを守る条例」の「緑化率a」に1%を加算した数値以上	「港区みどりを守る条例」の「緑化率a」に3%を加算した数値以上
⑥	接道部の緑化	幅員2m以上の接道部の緑地 高木又は中木を4割以上	幅員3m以上の接道部の緑地 高木又は中木を5割以上 緑化延長の規定あり
		幅員2m以上の歩道状空地	幅員3m以上の歩道状空地
⑦	歩道状空地の整備	幅員2m以上の屋外貫通路	幅員3m以上の屋外貫通路
⑧	貫通路の整備	100㎡以上の広場状空地	150㎡以上の広場状空地
⑨	広場状空地の整備	—	—
⑩	空地整備の質、計画建築物による周辺配慮	—	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 ・周辺状況による適切な空地整備等（位置・種類・設計内容・住民意見及び配慮等）

●地区計画で建築物の高さを定める場合

地区計画で建築物の高さを定める場合のイメージ

・まちづくりに関する上位計画と整合した地区計画により、絶対高さ制限を定める高度地区の指定値を強化することも、緩和することもできます。
 ・地域の発意と合意に基づき都市計画決定された地区計画に、建築物の高さの最高限度が定められている場合は、地区計画で決めた高さを、絶対高さ制限を定める高度地区の指定値に優先します。



●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

・ルール導入により高さの指定値を超える建築物について、直ちに指定値に適合させる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。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るため、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。