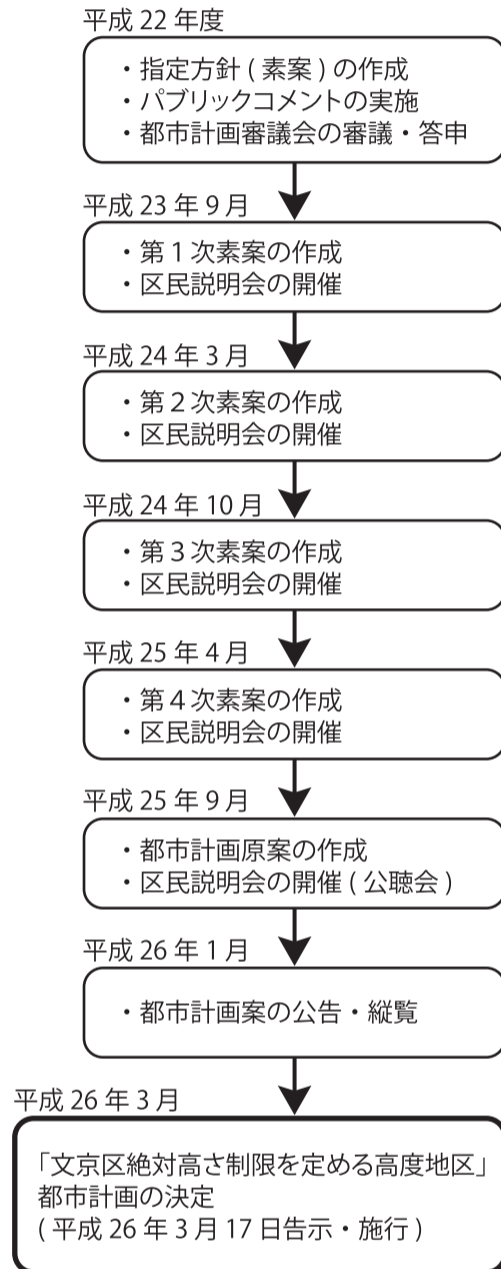


絶対高さ制限を定める高度地区の指定 都市計画決定 特集号

「絶対高さ制限を定める高度地区の指定」について
都市計画決定し、施行しました。

区ではこれまで、「絶対高さ制限を定める高度地区の指定」についての検討を進めてきました。このたび、平成26年3月17日に都市計画を決定し、告示・施行しましたので、概要をお知らせします。

都市計画決定・施行までの経緯



「絶対高さ制限を定める高度地区の指定方針」(平成22年度)の概要

- 1 絶対高さ制限を定める高度地区の位置づけと指定の目的**
絶対高さ制限を定める高度地区は、良好な秩序ある市街地を形成するために、区の全域において必要とされる施策として、また、都市マスタープランに示された「建築物の高さに関する市街地の区分」を実現するための有効な手法として位置づけられます。
この位置づけをふまえ、絶対高さ制限を定める高度地区の指定の目的は、次のとおりです。
(1) 建築物の高さを適切に誘導し、良好なまち並み景観と秩序ある市街地を形成します。
(2) 突出した高さの建築を抑制し、近隣紛争の防止を図ります。
(3) 建築物の高さを制限することで、良好な住環境を保全します。
- 2 対象区域**
絶対高さ制限を定める高度地区の指定は、原則、区内の全域を対象とします。ただし、次の区域を除きます。
(1) 第一種低層住居専用地域の区域
(2) 高度利用地区の区域
(3) 都市マスタープランに定める都市核の区域
- 3 指定方針**
(1) 都市マスタープランに示された「建築物の高さに関する方針」に基づき高さを指定します。
(2) 都市計画に定める用途地域をふまえた標準的な建築計画において指定容積率が活用できる高さを指定します。
(3) 平成16年度に指定した絶対高さ制限を定める高度地区(本駒込6丁目地区、音羽1丁目地区)の規制内容は継続します。
- 4 特例の適用**
(4) 既に指定されている斜線型高度地区については、絶対高さ制限と斜線型の併用型高度地区を指定します。
絶対高さ制限を定める高度地区の指定により生じる既存不適格建築物の建替えや、別途都市計画に定められた内容に適合する建築計画、周辺環境と調和した土地利用の誘導が可能な大規模敷地における建築計画などに対しては、一定の基準等に適合する場合には、絶対高さ制限について特例を適用します。
(1) 既存不適格建築物の建替えの特例
(2) 地区計画等の特例
(3) 大規模敷地における特例
(4) 総合設計による特例
(5) 公益上やむを得ない場合などの特例(区長の許可による特例)

お問合せ先

〒112-8555
文京区
都市計画部計画調整課
電話 (5803)1239
FAX (5803)1358
電子メール
区ホームページの定型メールフォームをご利用ください。

地域別の制限値の構成と目指すべき市街地像

地域	容積率(%)	用途地域等	制限値(m)	目指すべき市街地像
住宅中心の地域	200	住居系	14	主に低層住宅を中心とする地域
		住居系・準工業	17	低中層住宅地のうち主に良好な住環境を保全する地域
	300 (400)	住居系・準工業	22	主に低中層住宅を中心とする地域
		商業系	24	低中層の住宅と商業建築物による市街地を形成する地域
中高層以上の地域	400 (300)	住居系・準工業	31	中高層建築物の市街地を形成する地域
		商業系		
	500	商業系	39	沿道型複合市街地で中高層建築物の市街地を形成する地域
600	商業系	46	沿道型複合市街地で高層建築物の市街地を形成する地域	
都心地域	400	「原則値」によらない制限値	46	都心複合市街地で高層建築物の市街地を形成する地域
	500	「原則値」によらない制限値	60	都心複合市街地で高層建築物の市街地を形成する地域
	600	「原則値」によらない制限値		
	600	「原則値」によらない制限値	70	都心複合市街地で超高層建築物の市街地を形成する地域
新たに導入された制限値の数			9種類	

地域別の制限値の構成と目指すべき市街地像

住宅中心の地域
容積率200〜400%の住居系用途地で構成される地域は、現状で低層あるいは中層の住宅等が多く、建ち並ぶ地域となっています。絶対高さ制限導入後も、これらの良好な環境を守るため、制限値は14〜24mの構成とします。

中高層以上の地域
容積率300〜600%の地域は、幹線道路沿道等の沿道型複合市街地が形成されている地域になります。

都心地域
湯島・本郷を中心とする都心地域は、容積率400〜600%の高容積率となっている地域であり、高層の建築物が多く建ち並ぶ地域となっています。今後も、高層建築物の市街地を形成するため、制限値は46〜70mの構成とします。

今後、中高層建築物の市街地を形成する地域として、制限値は31〜46mの構成とします。

絶対高さ制限を定める高度地区 (平成26年3月17日施行)

- 区内全域を対象に、絶対高さ制限を定めます。
- 下記の3区域は、絶対高さ制限を定めない区域です。
 - ・第一種低層住居専用地域の区域
 - ・高度利用地区の区域
 - ・文京区都市マスタープランに定める都市核の区域

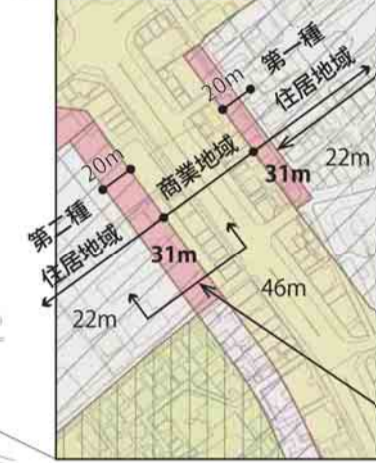
バッファゾーン(緩衝帯)の設定について

路線式指定の商業地域(500・600)と接する、その他の用途地域との絶対高さについては、それらの較差を是正するため、緩やかな高さ規制を指定する必要があります。

このため、バッファゾーン(路線式20mまたは20m以内の道路(公道)中心まで)を設けます。

なお、バッファゾーンの制限値は、バッファゾーンを指定する路線の長さの7割以上を占める、後背地の絶対高さ22mと幹線道路の絶対高さ46mの中間の高さに最も近い制限値31mに設定し統一しました。

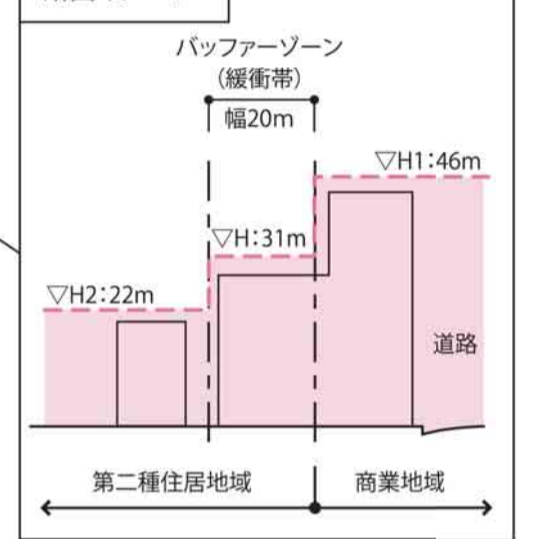
例:本駒込2・5丁目付近拡大図



道路中心線まで

20m以内の区域に道路(公道)がある場合は、その道路中心線までをバッファゾーン(緩衝帯)として指定します。

断面イメージ



凡例

絶対高さ型高度地区

- 14 14m 高度地区
- 17 17m 高度地区
- 22 22m 高度地区
- 24 24m 高度地区
- 31 31m 高度地区
- 35 35m 高度地区
- 39 39m 高度地区
- 45 45m 高度地区
- 46 46m 高度地区
- 60 60m 高度地区
- 70 70m 高度地区

第一種低層住居専用地域の高さ制限

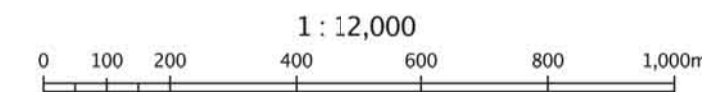
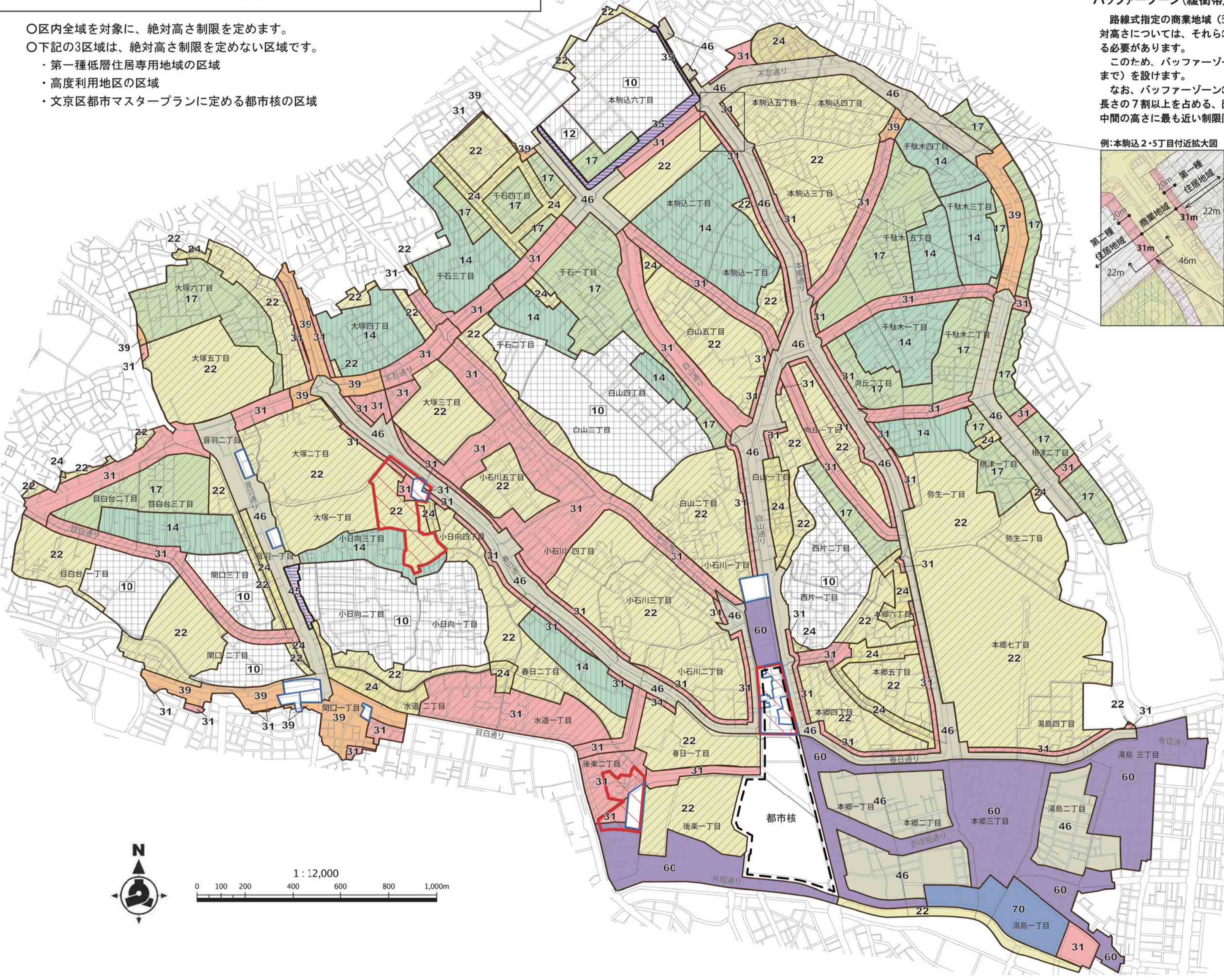
- 10 10m
- 12 12m

斜線型高度地区

- 第1種高度地区
- 第2種高度地区
- 第3種高度地区

その他の都市計画指定区域

- 高度利用地区
- 地区計画
- 都市核



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号)25都市基街測第179号、平成25年11月21日」

「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を複製して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号)25都市基交測第169号、平成25年11月21日」

「この背景の地形図は、東京都都市整備局と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有しています。無断複製を禁ずる。(承認番号)MMT利許第081号-15、平成25年11月21日」

図2. 商業系・住居系用途地域における絶対高さ制限導入後の地域イメージ

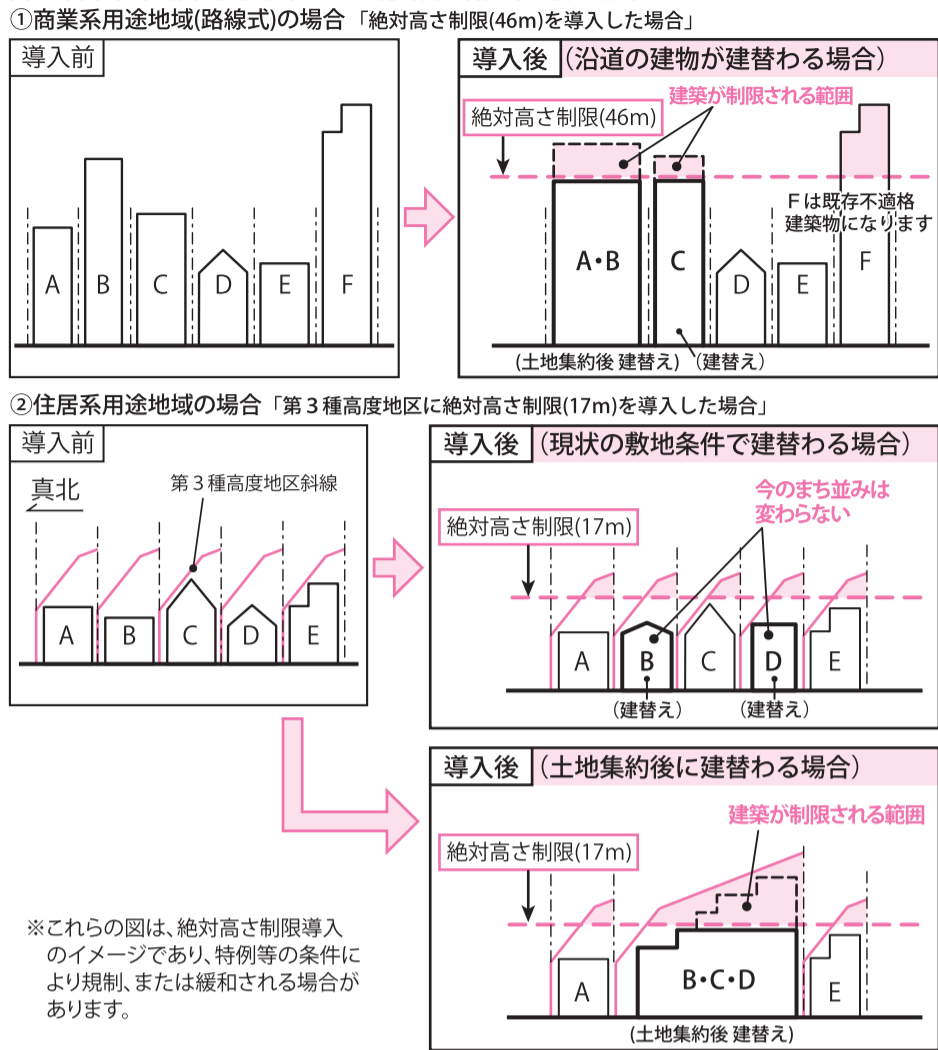
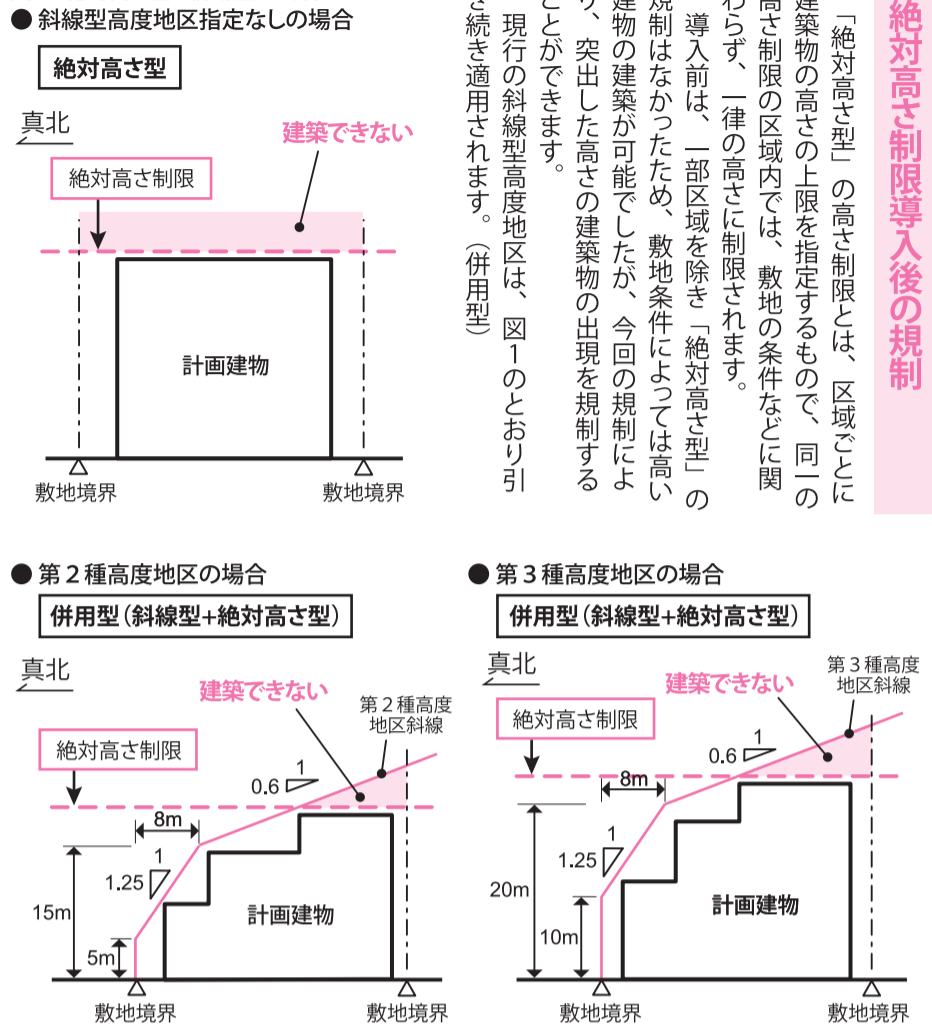


図1. 絶対高さ型と併用型の規制イメージ



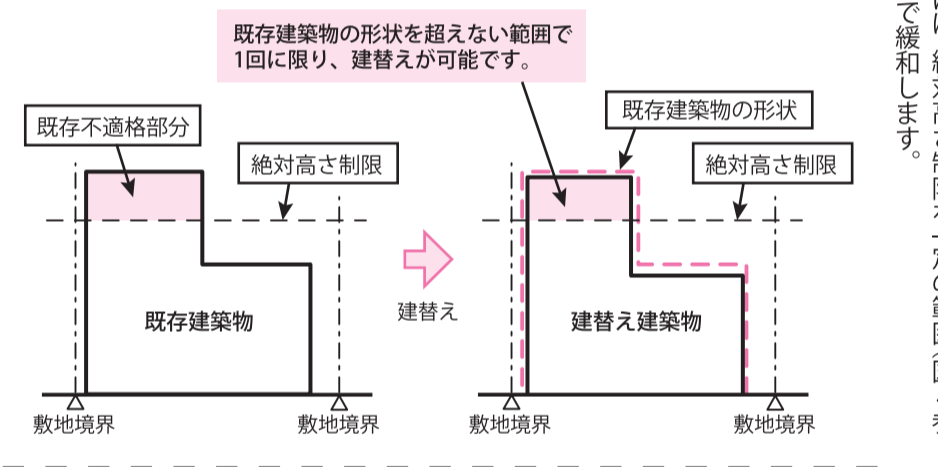
絶対高さ制限導入後の規制

「絶対高さ型」の高度制限とは、区域ごとに建築物の高さの上限を指定するもので、同一の高度制限の区域内では、敷地の条件などに関わらず、一律の高さに制限されます。

導入前は、一部区域を除き「絶対高さ型」の規制はなかったため、敷地条件によっては高い建物の建築が可能でしたが、今回の規制により、突出した高さの建築物の出現を規制することができません。

現行の斜線型高度地区は、図1のとおり引き続き適用されます。(併用型)

図3. 1の特例の建替えイメージ



絶対高さ制限の特例について

1 既存不適格建築物の建替えの特例

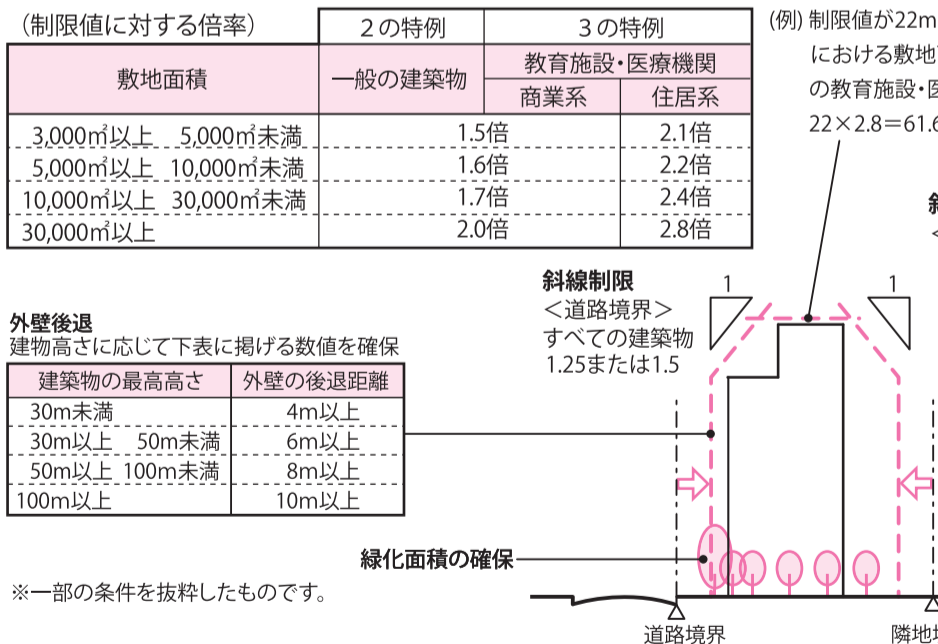
絶対高さ制限の指定により、既存不適格建築物となった建築物の建替えについては、次の条件を満たし、区長が認めた場合には、1回に限り可能とします。(図3参照)

- 敷地面積は、原則として現状を下回らないこと。
- 建替え後の建築物の高さは、現在の建築物の高さを上回らないこと。
- 絶対高さ制限を超える部分の形状や規模が、現状と同程度以下であること。
- 建替え後の建築物は、現在の建築物と著しく異なる位置に建築しないこと。
- 大規模敷地における特例」等の適用が困難であること。
- 既存不適格建築物特例協議会の意見を聴くこと。

2 大規模敷地の特例

大規模敷地においては、高層建築物を中央部に配置し、周辺への日影や圧迫感を軽減するなど、市街地環境の向上や貢献につながる建築計画が可能となることから、空地の確保や外壁後退などの基準を満たすと区長が認めた場合には、絶対高さ制限を一定の範囲(図4参照)で緩和します。

図4. 敷地規模に応じた、2及び3の特例の緩和倍率



3 土地利用上やむを得ない場合の特例

土地利用上やむを得ないもので、良好な市街地環境の形成に資する建築物で、都市計画審議会の議を経て、区長が認めたものについては、絶対高さ制限は適用しません。

なお、教育施設・医療機関は、都市マスタープランにおいて、文京区の魅力の要素としており、区としても、今後とも維持・発展させていきたいと考えています。

これらの施設は階段型の教室・講堂や手術室等により、高い階高が必要となります。また、敷地内に複数の施設が立地する場合には、広場や通路などの確保も必要となることから、一般の場合の建築計画と大きく異なる要因を含んでいます。

このため、通常の建築計画の基準をそのまま適用することは適切ではないと判断し、都市計画審議会の議を経たものについては、制限値の倍率を一定の範囲内で緩和できることとします。(図4参照)

4 地区計画等による適用の除外

地区計画などによって、別途、建築物の高さの最高限度が定められている場合、もしくは今後、新たに建築物の高さの最高限度が定められた場合には、今回定める絶対高さ制限は適用しません。

5 総合設計の許可による建築物の適用の除外(高層の特例)

建築基準法第59条の2の許可による建築物は、絶対高さ制限を一定の範囲で緩和します。絶対高さ制限の緩和については、総合設計の許可の際に、「絶対高さ制限が定められている高度地区内における建築基準法第59条の2の許可に係る建築物の高さの指針」により、表1のとおり取扱うものとなります。

表1. 建築物の高さの範囲

敷地面積	高さの範囲
1,000㎡未満	絶対高さ制限の制限値の1.0倍以下
1,000㎡以上 2,000㎡未満	絶対高さ制限の制限値の1.1倍以下
2,000㎡以上 3,000㎡未満	絶対高さ制限の制限値の1.3倍以下
3,000㎡以上	絶対高さ制限の制限値の1.5倍以下

※35m高度地区、及び45m高度地区内の建築物については、原則として、1,2,3,5の特例は適用の対象外となります。

新都市計画図等は、シビックセンター2階の行政情報センターにて、有償頒布しています。