

# 特例的な運用に関する計画書の記述について

導入を予定する2つの制度の特例的な運用について、その概要と都市計画図書の計画書における記述を以下に示します。

## (1) 最高限度高度地区〔絶対高さ制限〕の例外規定

### ●導入する特例的運用

#### 特例1) 適用の除外(絶対高さ制限の対象としない建築物及びその一部)

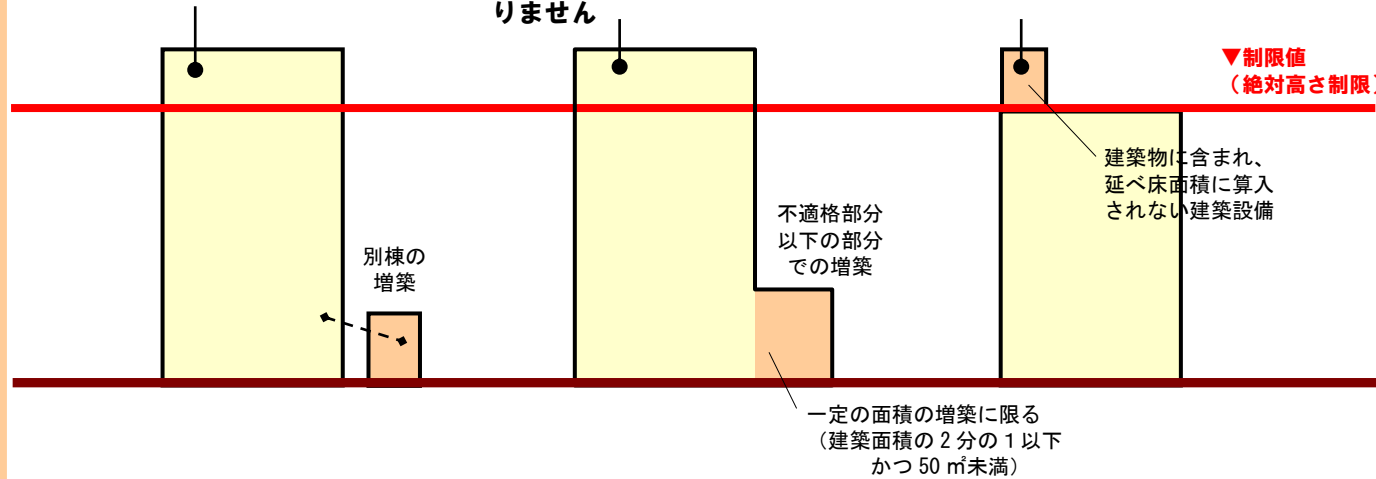
次の各号のいずれかに該当する建築物の敷地についてはこの限りではない。

- ①既存不適格建築物のうち、次の(1)～(4)に該当するものは制限の適用はありません  
 (1)既に制限値を超える部分を、すぐに制限値以下になるように改築する必要はありません

(2)別棟で小規模な増築を行うときに、建物本体の高さを制限値以下にする必要はありません

(3)建物本体と一体でも、制限値以下の低い部分の小規模な増築の場合は、高さを制限値以下なるよう改築する必要はありません

(4)建築物に含まれる建築設備の部分で延べ床面積に算入されないものについては、高さを制限値以下にする必要はありません



- ②地区計画等の区域の建築物については、絶対高さ制限は適用されません。  
 (※地区計画の制限が適用されます。)

### ●計画書における記述

種類	建築物の高さの最高限度
最高限度	既存不適格建築物等に対する適用の除外 (1) この規定の適用の際に、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の <u>建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。</u> (2) この規定による建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの限度(以下「絶対高さ制限」という。)を定める都市計画を告示する日において、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物のうち、当該規定に適合しない部分を有する建築物(以下「絶対高さ制限既存不適格建築物」という)の敷地に別棟で <u>当該規定に適合する建築物を建築する場合</u> においては、既存不適格建築物の制限値を超える部分に対しては、絶対高さ制限に限り当該規定は適用しない。 (3) 絶対高さ制限既存不適格建築物の増築であって、 <u>増築部分が建築面積の1/2以下かつ50㎡未満の場合</u> には、絶対高さ制限既存不適格建築物の制限値を超える部分に対しては、絶対高さ制限に限り当該規定は適用しない。 (4) 建築物に含まれる <u>建築設備の部分</u> で延べ面積に算入されないものについては絶対高さ制限に限り当該規定は適用しない。
	地区計画等の区域内の適用の除外 都市計画法(昭和43年法律第100号)第12条の4第1項の規定による地区計画等の区域(以下「地区計画等」という。)又は景観法(平成16年法律第110号)第61条第1項に規定する景観地区内の建築物で、当該建築制限条例又は当該景観地区に関する <u>建築物の高さの最高限度の内容に適合するもの</u> については、絶対高さ制限に限り当該規定は適用しない。

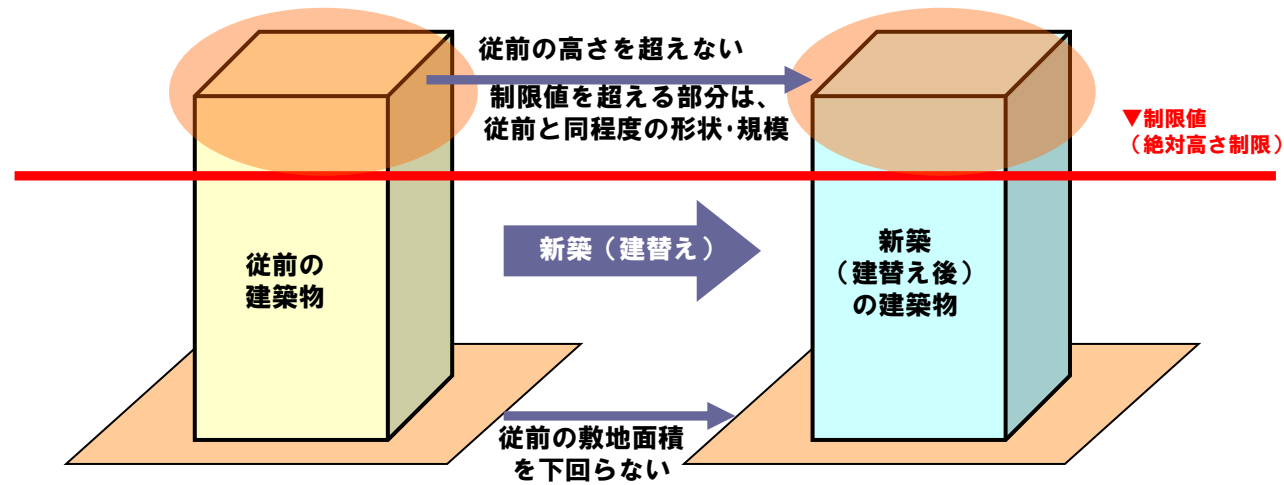
# 特例的な運用に関する計画書の記述について

## ●導入する特例的運用

### 特例2) 認定(一定の基準を用いて制限値の高さを超えることを認める建築物)

区長が市街地の環境を害するおそれがないものと認めたもの。

- ①既存不適格建築物(制限値の高さを超えている建物)の敷地で、一定の基準を満たしたと区長が認める場合は、一回だけ同じ高さまでの建替えができます



## ●計画書における記述

種類	建築物の高さの最高限度
最高限度	<p>区長の認定による特例</p> <p>(1) <u>絶対高さ制限既存不適格建築物(絶対高さ制限に係る規定に適合するに至った建築物を除く。)</u> に関し、アからウまでのいずれにも該当すると区長が認めた場合は、<u>絶対高さ制限に限り当該規定は適用しない。</u></p> <p>ア 建替え後の建築物の敷地面積は、絶対高さ制限既存不適格建築物の敷地面積を下回らないこと。ただし、建築基準法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により変更が生じた場合は、この限りでない。</p> <p>イ 建替え後の建築物の高さは、絶対高さ制限既存不適格建築物の高さを超えないこと。</p> <p>ウ 建替え後の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模は、絶対高さ制限既存不適格建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模と同程度であること。</p>

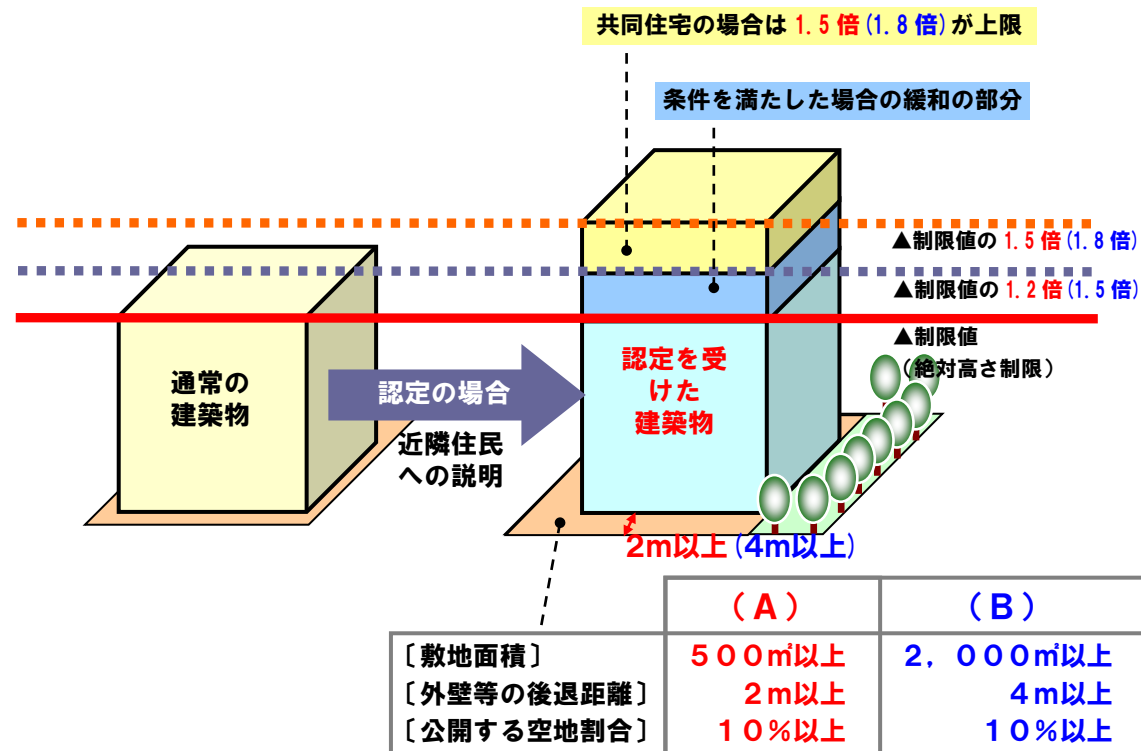
# 特例的な運用に関する計画書の記述について

## ●導入する特例的運用

### 特例2) 認定(一定の基準を用いて制限値の高さを超えることを認める建築物)

②一定の基準を満たした計画で区長が認めた場合は、定められた制限値緩和の上限の範囲で、建てることができます

一定の条件を満たした場合の制限値緩和の上限 (A) (B)  
 [共同住宅以外の建築物] 絶対高さの制限値の 1.2倍 (1.5倍) の高さまで  
 [共同住宅] 絶対高さの制限値の 1.5倍 (1.8倍) の高さまで



例)

敷地面積が500㎡以上2000㎡未満の複合用途建築物の場合  
 共同住宅(床面積の合計)  
 $1.2 + 0.3 \times \frac{\text{共同住宅(床面積の合計)}}{\text{建築物(床面積の合計)}}$

## ●計画書における記述

種類	建築物の高さの最高限度					
最高限度	区長の認定による特例 (2) <u>表1に掲げる基準に適合し、市街地環境を害するおそれがないと区長が認めたもの</u> については、同表に定める絶対高さ制限の範囲を上限として、当該建築物に係る絶対高さ制限を超えることができる。 建物用途が共同住宅の場合は、1.2倍を1.5倍、1.5倍を1.8倍とそれぞれ読み替える。この時において建物用途が共同住宅とその他の複合用途の場合は共同住宅とその他の床面積の合計の割合の比率により算定することとする。					
	表1 絶対高さ制限の範囲 <table border="1"> <thead> <tr> <th>絶対高さ制限の範囲</th> <th>基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>絶対高さ制限の1.2倍まで</td> <td>                             [敷地面積]                              500平方メートル以上                              [道路及び敷地境界線から建物の外壁等の距離]                              2メートル以上                              [敷地面積に対する「空地」の面積の割合]                              10パーセント以上                         </td> </tr> <tr> <td>絶対高さ制限の1.5倍まで</td> <td>                             [敷地面積]                              2,000平方メートル以上                              [道路及び敷地境界線から建物の外壁等の距離]                              4メートル以上                              [敷地面積に対する「空地」の面積の割合]                              10パーセント以上                         </td> </tr> </tbody> </table>	絶対高さ制限の範囲	基準	絶対高さ制限の1.2倍まで	[敷地面積] 500平方メートル以上 [道路及び敷地境界線から建物の外壁等の距離] 2メートル以上 [敷地面積に対する「空地」の面積の割合] 10パーセント以上	絶対高さ制限の1.5倍まで
絶対高さ制限の範囲	基準					
絶対高さ制限の1.2倍まで	[敷地面積] 500平方メートル以上 [道路及び敷地境界線から建物の外壁等の距離] 2メートル以上 [敷地面積に対する「空地」の面積の割合] 10パーセント以上					
絶対高さ制限の1.5倍まで	[敷地面積] 2,000平方メートル以上 [道路及び敷地境界線から建物の外壁等の距離] 4メートル以上 [敷地面積に対する「空地」の面積の割合] 10パーセント以上					

# 特例的な運用に関する計画書の記述について

## ●導入する特例的運用

### 特例3) 許可

公益上又は土地利用上やむを得ないもので、かつ良好な市街地環境の形成に資すると認められる建築物、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物で区長が建築審査会の同意を得て許可したもの。

○区長が認め、建築審査会の同意を得て許可したものについては、特例2)の基準や制限値緩和の上限に準じて建てることができます

## ●計画書における記述

種類	建築物の高さの最高限度
最高限度	<u>区長の許可による特例</u> 公益上又は土地利用上やむを得ないもので、かつ良好な市街地環境の形成に資すると認められる建築物又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物で区長が建築審査会の同意を得て許可したものについては絶対高さに限り当該規定は適用しない。

# 特例的な運用に関する計画書の記述について

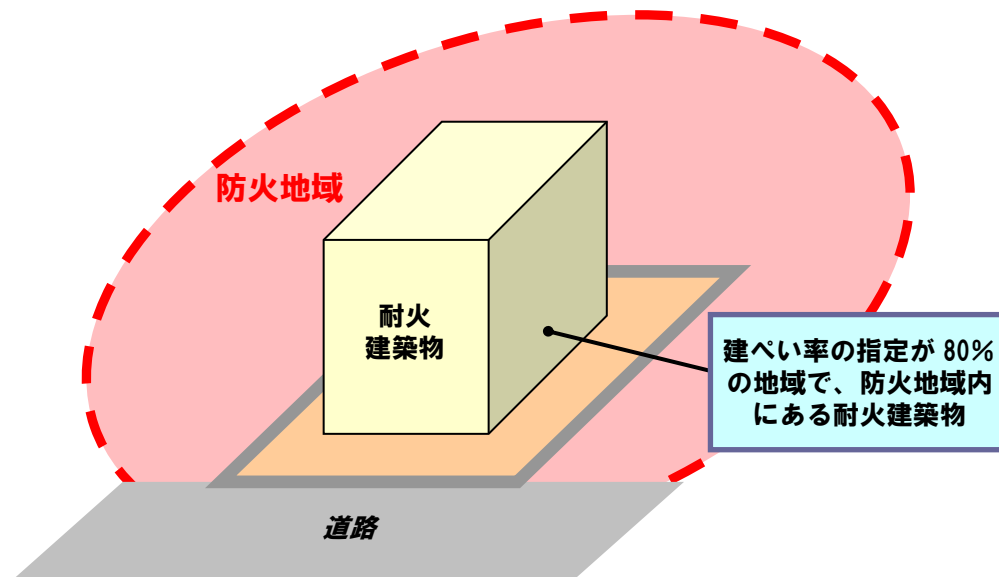
## (2) 敷地面積の最低限度の例外規定

### ●導入する特例的運用

#### 特例1) 適用の除外(敷地面積制限の対象としない建築物)

次の各号のいずれかに該当する建築物の敷地についてはこの限りではない。

- ① 建ぺい率が80%の地域にある防火地域内の敷地で、耐火建築物の場合は、制限の適用はありません



- ② 公衆便所、巡査派出所、その他これらに類する建築物で、公益上必要なものについては、制限の適用はありません
- ③ 敷地面積の最低限度が定められた、または変更された際にすでにその規定に適合しない土地又は敷地について、その全部を一の敷地として使用する場合にはそのまま利用することができます。

### ●建築基準法における記述 第53条の2第1項第1号、第2号の規定による適用の除外

第五十三条の二 建築物の敷地面積は、用途地域に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められたときは、当該最低限度以上でなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の敷地については、この限りでない。

- 一 前条第五項第一号に掲げる建築物
- 二 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの
- 三 第一項の都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められ、又は変更された際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、同項の規定は、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。

第五十三条 建築物の建築面積(同一敷地内に二以上の建築物がある場合には、その建築面積の合計)の敷地面積に対する割合(以下「建ぺい率」という。)は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値を超えてはならない。

- 5 前各項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。
  - 一 第一項第二号から第四号までの規定により建ぺい率の限度が十分の八とされている地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物



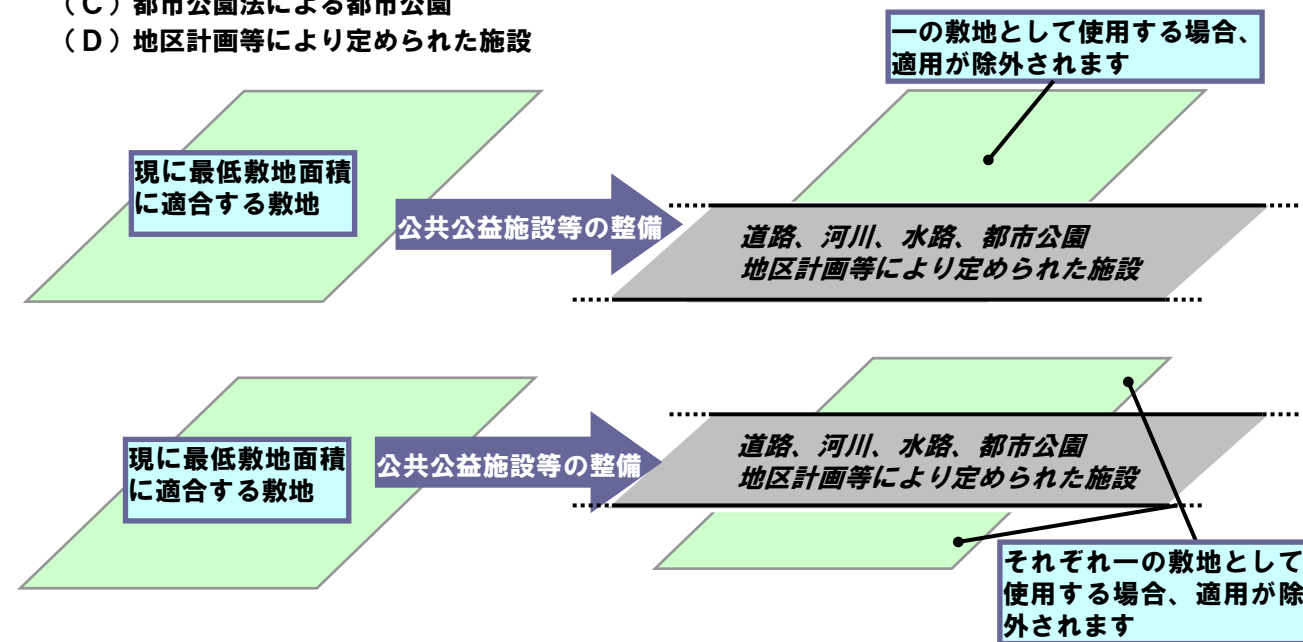
# 特例的な運用に関する計画書の記述について

## ●導入する特例的運用

### 特例1) 適用の除外（敷地面積制限の対象としない建築物）

次の各号のいずれかに該当する土地については、建築物の敷地面積の最低限度の定めは適用しない。

- ① 次に掲げる(A)～(D)の公共公益施設等の整備が行われる際、現に最低敷地面積に適合するもので、公共公益施設等の整備に併せて、その部分を除く全部またはそれぞれを一の敷地として使用する場合には適用されません。
  - (A) 道路法又は都市計画法による道路。（都市計画法第29条の規定による許可を受けた開発行為に係るものを除く）
  - (B) 河川、水路その他の公共公益施設
  - (C) 都市公園法による都市公園
  - (D) 地区計画等により定められた施設



- ② 最低敷地面積が定められ、又は変更された際、最低敷地面積の定めに適合しない土地で、公共公益施設等の整備と併せて、その部分を除く全部またはそれぞれを一の敷地として使用するものには適用されません。（従前の制限に違反していた建築物の敷地等は除く）
- ③ 土地区画整理法の仮換地の指定、換地処分などの処分等を受けた土地で、その全部を一の敷地としてしようするものには適用されません。

## ●計画書における記述

次のいずれかに該当する土地については、建築物の敷地面積の最低限度（以下「最低敷地面積」という。）の定めは、適用しない。

1 次の各号のいずれかに掲げる公共公益施設等の整備（以下「公共公益施設等の整備」という。）が行われる際、現に建築物の敷地として使用されている土地で最低敷地面積の定めに適合するもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低敷地面積の定めに適合する土地で、公共公益施設等の整備と併せて、当該公共公益施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用し、又は当該公共公益施設等の用に供する土地を除き分割される各々を一の敷地として使用するもの

- (1) 道路法(昭和27年法律第180号)又は都市計画法(昭和43年法律第100号)による道路  
ただし、都市計画法第29条の規定による許可を受けた開発行為に係るものを除く
- (2) 河川、水路その他公共公益施設
- (3) 都市公園法(昭和31年法律第79号)による都市公園
- (4) 地区計画等により定められた施設

2 最低敷地面積が定められ、又は変更された際、現に建築物の敷地として使用されている土地で最低敷地面積の定めに適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低敷地面積の定めに適合しないこととなる土地で、公共公益施設等の整備と併せて、当該公共公益施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用し、又は当該公共公益施設等の用に供する土地を除き分割される各々を一の敷地として使用するもの（最低敷地面積が変更された際、従前の制限に違反していた建築物の敷地若しくは所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該制限に違反することとなったもの又は最低敷地面積の定めに適合するに至った建築物の敷地若しくは所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低敷地面積の定めに適合するに至ったものを除く。）

3 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第98条第1項の規定による仮換地の指定、同法第103条第1項の規定による換地処分その他法令によるこれらに準じた処分等を受けた土地（当該処分等があった際、現に建築物の敷地として使用されていた従前の土地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができた従前の土地と照応するものに限る。ただし、最低敷地面積の制限に違反していたものを除く。）で、その全部を一の敷地として使用するもの

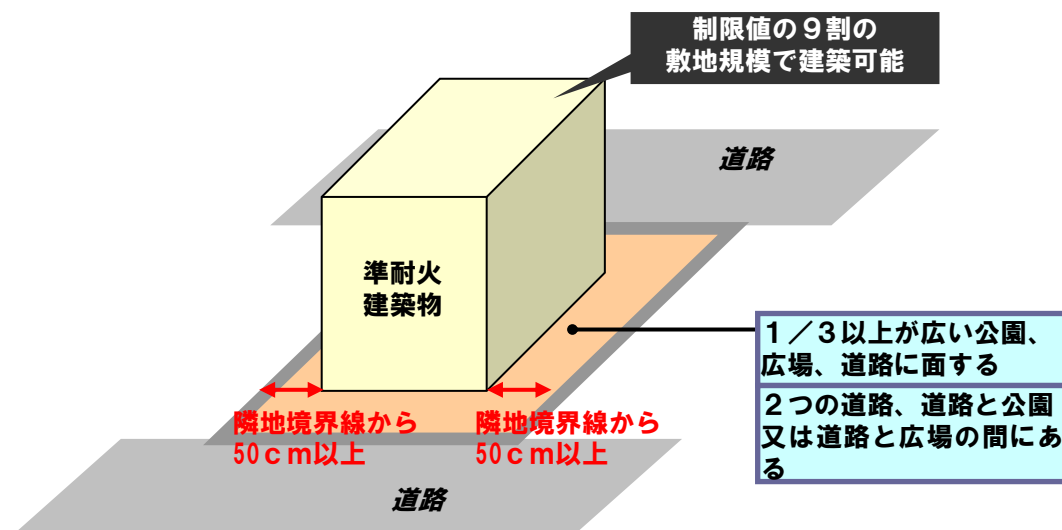
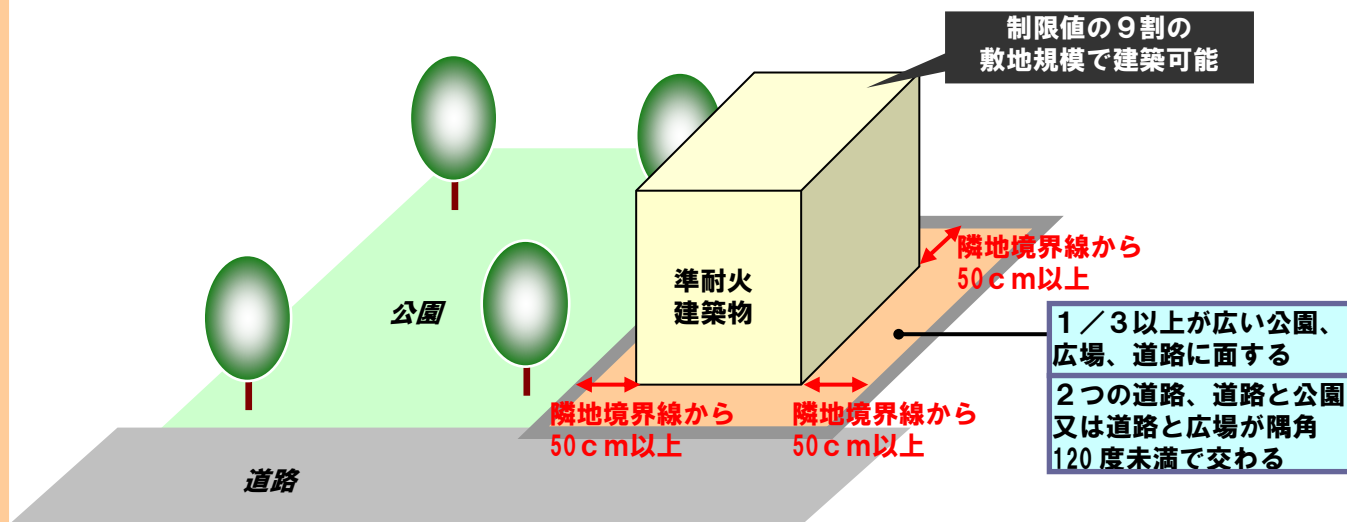
# 特例的な運用に関する計画書の記述について

## ●導入する特例的運用

### 特例3) 許可

その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物であつて、特定行政庁が市街地の環境を害する恐れがないと認めて許可したもの

○敷地の周囲の状況と一定の条件で区長が認め、審査会の同意を得て許可した場合は、制限値よりも小さい敷地に分けて建てるができます



特定行政庁が用途上または構造上やむを得ないものとして許可したもの  
町内会倉庫、消化活動用倉庫、公共用歩廊、仮設建築物など

## ●建築基準法における記述

### 第53条の2第1項第3号、第4号の規定による一括許可基準及び個別例示

第五十三条の二 建築物の敷地面積は、用途地域に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められたときは、当該最低限度以上でなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の敷地については、この限りでない。

- 三 その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物であつて、特定行政庁が市街地の環境を害するおそれがないと認めて許可したもの
- 四 特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの

### ○建築基準法第53条の2第1項第3号の規定による一括許可基準案

用途地域に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められたときに当該最低限度以上の敷地を分割して、建築物の敷地面積の最低限度に適合しないこととなる敷地にあつては、次の各号のすべてに該当する場合は許可することが出来る。

- 一 その周辺の3分の1以上が広い公園（都市公園法施行令第2条に規定する都市公園をいう。）、広場（都市計画法第11条第1項第2号に規定する広場を言う。）、道路（法第42条に規定する道路をいう。）に面する敷地。
- 二 2つの道路、道路と公園又は道路と広場が隅角120度未満で交わる敷地。あるいは、2つの道路、道路と公園又は道路と広場の間にある敷地。
- 三 都市計画において定められた建築物の敷地面積の最低限度の数値に10分の9を乗じた敷地面積以上とする。
- 四 建築物は次に定めるものとする。
  - (1) 準耐火建築物とする。
  - (2) 隣地境界線から建築物の各部分（外壁、出窓、バルコニー等）までの距離は50 cm以上とする。

### ○建築基準法第53条の2第1項第4号の規定による許可基準の個別例示

- ・用途上又は構造上やむを得ないもの
- 用途上やむを得ないもの
  - 町内会倉庫、消火活動用倉庫、金融機関の現金自動支払機等
- 構造上やむを得ないもの
  - 建築基準法第44条第1項4号に該当するもののほか同法第85条第2項に該当するもの

### 第四十四条 略

- 四 公共用歩廊その他政令で定める建築物で特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認めて許可したもの

### 第八十五条 略

- 2 災害があつた場合において建築する停車場、官公署その他これらに類する公益上必要な用途に供する応急仮設建築物又は工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場その他これらに類する仮設建築物については、第六条から第七条の六まで、第十二条第一項から第四項まで、第十五条、第十八条（第二十三項を除く。）、第十九条、第二十一条から第二十三条まで、第二十六条、第三十一条、第三十三条、第三十四条第二項、第三十五条、第三十六条（第十九条、第二十一条、第二十六条、第三十一条、第三十三条、第三十四条第二項及び第三十五条に係る部分に限る。）、第三十七条、第三十九条及び第四十条の規定並びに第三章の規定は、適用しない。ただし、防火地域又は準防火地域内にある延べ面積が五十平方メートルを超えるものについては、第六十三条の規定の適用があるものとする。