

新宿区高度地区の認定に関する基準

都市計画法（昭和43年法律第100号、以下「法」という。）第8条第1項第3号の規定により定める東京都市計画高度地区の認定に関する基準を、以下のとおり定める。

第1 用語の定義

- (1) 絶対高さ制限
東京都市計画高度地区計画書（以下「計画書」という。）第3項第2号に規定する絶対高さ制限をいう。
- (2) 商業系用途地域
法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち、近隣商業地域及び商業地域をいう。
- (3) 空地面積
敷地面積から建築物の建築面積を除いた面積をいう。
- (4) 建ぺい率
建築物の建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計。以下同じ。）の敷地面積に対する割合を率（%）で表したものをいう。
- (5) 指定建ぺい率
用途地域に係る都市計画において定められた当該地区の建ぺい率の最高限度で、建築基準法（以下「基準法」という。）第53条第1項各号に規定するものをいう。

第2 既存不適格建築物等に対する適用の除外

- (1) 計画書第3項第2号アに規定する工事が完了しているとは、次のアからオのいずれかに該当するものとする。
 - ア 基準法第7条第5項、第7条の2第5項又は第18条第18項の規定に基づく検査済証が交付されていること。
 - イ 基準法第7条第4項の規定に基づき建築主事が工事完了の申請を受理していること。（告示の日の後に当該申請に基づき検査済証が交付されているものに限る。）
 - ウ 基準法第7条の2第4項の規定に基づき国土交通大臣等の指定を受けた者が検査を引き受けていること。（告示の日の後に当該引受けに基づき検査済証が交付されているものに限る。）
 - エ 基準法第18条第17項の規定に基づき建築主事が工事完了の通知を受けていること。（告示の日の後に当該通知に基づき検査済証が交付されているものに限る。）
 - オ その他区長が工事の完了を確認できること。
- (2) 計画書第3項第2号エに規定する形状及び規模と同程度であることとは、原則として次のアからウのいずれにも該当するものとする。
 - ア 建て替え後の建築物の絶対高さ制限を超える部分の水平投影面積の合計は、現に存する建築物の絶対高さ制限を超える部分の水平投影面積の合計を超えず、建て替え後の建築物の絶対高さ制限を超える部分の水平投影部分の形状は、現に存する建築物の絶対高さ制限を超える部分の水平投影部分の形状と同程度であること。
 - イ 建て替え後の建築物の絶対高さ制限を超える部分の見付面積の合計は、現に存する建築物の絶対高さ制限を超える部分の見付面積の合計を超えないこと。

ウ 建て替え後の建築物が敷地境界線を超える範囲に日影を生じさせる部分の面積は、現に存する建築物が日影を生じさせる部分の面積を超えないこと。

第3 緑と空地の整備を図る建築物

(1) 計画書第5項第1号に規定する緑と空地の整備を図る建築物として市街地環境の整備改善に資するものは、原則として次のアからキのいずれにも該当するものとする。

ア 敷地形態

建築物の敷地が整った形態であること。

イ 道路

建築物の敷地は用途地域が商業系地域では幅員8m以上の道路に、用途地域が商業系地域以外の地域では幅員6m以上の道路にそれぞれ周辺の6分の1以上接すること。

ウ 緑化施設

次の①から③のいずれにも該当する緑化施設を設けること。

- ① 樹木による緑化面積 空地面積の30%以上
- ② 建築物上の緑化面積 屋上利用可能面積の30%以上
- ③ 緑化面積 敷地面積の20%以上。ただし、基準法第59条の2の規定に基づき許可を受けようとする建築物にあつては、敷地面積の25%以上

エ 日影制限

建築物は次の①及び②のいずれにも該当すること。

- ① 基準法第56条の2の規定による日影制限の対象地域に生じさせる日影は、東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例に定める規制値の適用に当たって、基準法第56条の2第1項中「敷地境界線からの水平距離が5mを超える範囲」を「敷地境界線を超える範囲」と基準法別表第4(に)欄中「水平距離が10m以内」を「水平距離が5m以内」と、「水平距離が10mを超える」を「水平距離が5mを超える」と読み替えたものに適合すること。
- ② 基準法第56条の2の規定による日影制限の対象地域以外の地域に生じさせる日影は、当該地域に基準法別表第4の3の項の(に)欄(二)に掲げる規制値が定められているものとみなし、基準法第56条の2の規定に適合すること。この場合において平均地盤面からの高さは、4mの水平面とする。

オ 外壁の後退距離

建築物の外壁又はこれに代わる柱の外側から隣地境界線及び道路境界線までの水平距離は、用途地域が商業系地域の敷地では2m以上、用途地域が商業系地域以外の敷地では4m以上とすること。ただし、建築物又は建築物の部分で、次の①から③のいずれかに該当する場合はこの限りではない。

- ① 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。
- ② 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積が5㎡以下であるもの。
- ③ 壁を有しない自転車置場その他これに類する用途に供し、階数が1で床面積が50㎡以下であるもの。

カ 歩道状空地

道路境界線沿いには、幅員が2m以上の歩道状空地を設けること。ただし、歩道が整備されている道路境界線沿いで、歩道と歩道状空地の幅員の合計が2m以上である場合はこの限りではない。

キ その他

敷地内に都市計画において定められた道路がある場合、認定する建築物は、当該道路の面積を除いた敷地において、基準法、関係法令及び本基準の規定に適合するものであること。

(2) 計画書第 5 項第 1 号に規定する緑と空地の整備を図る建築物として市街地環境の整備改善に資するものと認める建築物の絶対高さ制限の範囲は、同号の表によるほか、原則として、次に掲げる用途地域ごとに算定した数値を絶対高さ制限の高さに乗じた数値に相当する高さとする。

ア 用途地域が商業系地域の敷地における建築物

$$75 \div (\text{建ぺい率} - 10)$$

イ 用途地域が商業系地域以外の敷地における建築物

$$50 \div (\text{建ぺい率} - 5)$$

第 4 学校若しくは病院若しくは住宅団地等一団の敷地における建築物

計画書第 5 項第 1 号に規定する学校若しくは病院若しくは住宅団地等一団の敷地における建築物として市街地環境の整備改善に資するものは、原則として次のアからカのいずれにも該当するものとする。

ア 敷地規模

次の①から④のいずれかに該当すること。

- ① 学校教育法による学校で、敷地面積が 3,000 m²以上のもの
- ② 病院で、敷地面積が 3,000 m²以上のもの
- ③ 基準法第 86 条の規定に基づく認定基準に適合する住宅団地で、敷地面積が 1ha 以上のもの
- ④ その他の公益上必要な建築物で、敷地面積が 3,000 m²以上のもの

イ 道路

建築物の敷地は用途地域が商業系地域では幅員 8m 以上の道路に、用途地域が商業系地域以外では幅員 6m 以上の道路にそれぞれ周辺の 6 分の 1 以上接すること。

ウ 緑化施設

次の①から③のいずれにも該当する緑化施設を設けること。

- ① 樹木による緑化面積 空地面積の 30% 以上
- ② 認定に係る建築物上の緑化面積 屋上利用可能面積の 30% 以上
- ③ 緑化面積 敷地面積の 20% 以上。ただし、基準法第 59 条の 2 の規定に基づき許可を受けようとする建築物にあつては、敷地面積の 25% 以上

エ 空地

建ぺい率は指定建ぺい率から 10 減じた数値以下とすること。

オ 外壁の後退距離

認定に係る建築物の外壁又はこれに代わる柱の外側から隣地境界線及び道路境界線までの水平距離は 4m 以上であること。ただし、建築物または建築物の部分で、次の①から③のいずれかに該当する場合はこの限りではない。

- ① 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下であるもの。
- ② 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積が 5 m² 以下であるもの。
- ③ 壁を有しない自転車置場その他これに類する用途に供し、階数が 1 で床面積が 50 m² 以下であるもの。

カ 公共公益施設

必要に応じ、備蓄倉庫、防火水槽、地域コミュニティ施設その他の公共公益施設を整備すること。

第 5 その他区長が特に必要と認める建築物

計画書第 5 項第 1 号に規定するその他区長が特に必要と認める建築物とは、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 歴史的環境を保全するもの。
- (2) 相応しい場所において、都市ランドマークまたは地域のシンボルを整備するもの。
- (3) その他土地利用状況等によりやむを得ないもの。

附則

この基準は、平成18年3月9日から施行する。

改正附則

この基準は、令和3年3月25日から施行する。