

⑥各地のまちづくり・都市計画

■文京区絶対高さ制限を定める高度地区指定検討

[文京区] 2014-17

文京区（東京都）は2000年代以降、区内の建築物高層化の進行進展傾向のなかで、2010（平成22）年策定の都市マスタープランに示される将来像実現のために、様々な施策の展開とともに、地域の特性を考慮した良好な環境や街並み景観形成を実現すべく、「文京区絶対高さ制限を定める高度地区の指定方針（素案）」を作成した。

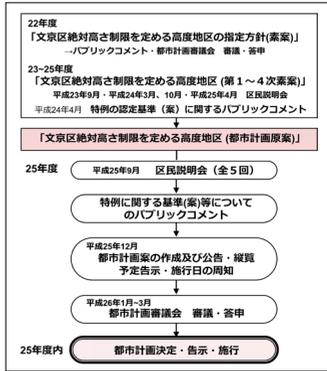
アブルはその方針を具体的に都市計画に結び付けるための作業を足掛け4年にわたり継続的に受託し、2011（H23）年度から13（H25）年度にかけては、高度地区改定素案の「第1次素案」から「第4次素案」の作成・検証を行うとともに、住民説明会や区広報用説明図作成、東京都との協議資料の作成、都市計画審議会検討資料の支援を行ってきた。その間、なるべく現地での状況把握に努め、適用方針の可否検討、適用除外条件の整理等に向けての支援を行い、そして14（H26）年度には「都市計画情報の閲覧資料等の閲覧資料等の作成」と「絶対高さ制限の導入による既存不適格建築物調査」を継続的に担当し、運用にあたっての課題整理を行っている。この高度地区指定は公告・縦覧および都市計画審議会を経て、2014（H26）年3月17日の都市計画決定として告示の後、施行された。



絶対高さ制限指定の背景と経緯（出典：説明会資料）

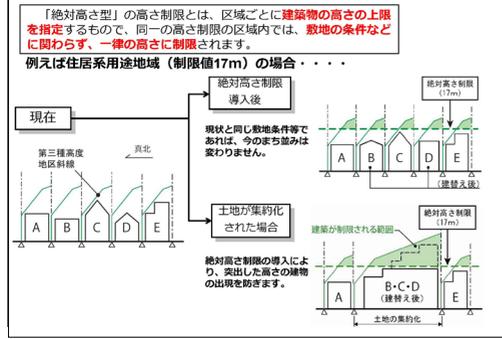


絶対高さ制限導入の対象区域図

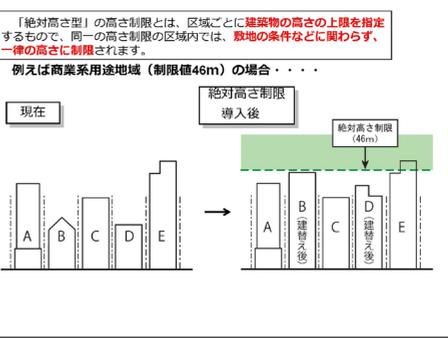


文京区絶対高さ制限を定める高度地区指定の行程

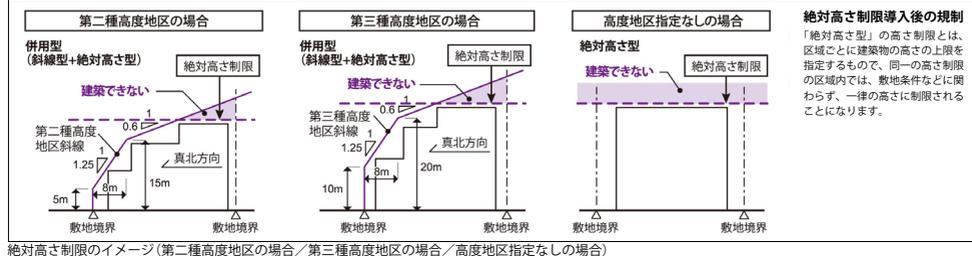
- 対象区域**
原則、区内全域を対象とする。
ただし、下記の区域を除外。
(1) 第一種低層住居専用地域の区域
(2) 高度利用地区の区域
(3) 都市マスタープランに定める都市核の区域



絶対高さ制限のイメージ（住居系用途地域の場合／商業系用途地域の場合）



絶対高さ制限のイメージ（住居系用途地域の場合／商業系用途地域の場合）



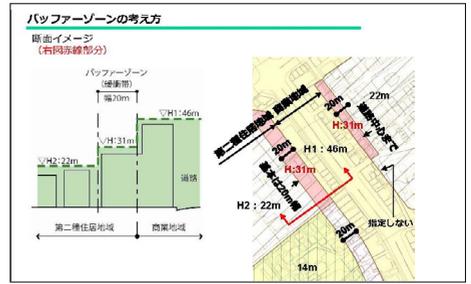
経緯 絶対高さ を定める高度地区指定業務の委託「11.4～12.3 / 絶対高さ制限を定める高度地区指定業務の委託（2）「12.4～13.3 文京区 / 絶対高さ平原を定める高度地区指定業務の委託（3）「13.4～14.3 / 都市計画情報の閲覧資料等の閲覧資料等の作成委託「14.4～14.6 / 絶対高さ制限の導入による既存不適格建築物調査業務委託「14.8～15.3

■文京区絶対高さ制限を定める高度地区指定検討（つづき）

特例の適用
(1) 既存不適格建築物の特例 (2) 地区計画の特例 (3) 大規模敷地の特例
(4) 総合設計による特例 (5) 土地利用上やむを得ない場合などの特例

敷地面積	2の特例		3の特例	
	一般の建築物	教育施設・医療機関（商業系）	教育施設・医療機関（住居系）	医療機関（住居系）
3,000㎡以上 5,000㎡未満	1.5倍	1.6倍	2.1倍	2.2倍
5,000㎡以上 10,000㎡未満	1.6倍	1.7倍	2.2倍	2.3倍
10,000㎡以上 30,000㎡未満	1.7倍	1.8倍	2.3倍	2.4倍
30,000㎡以上	2.0倍	2.0倍	2.8倍	2.8倍

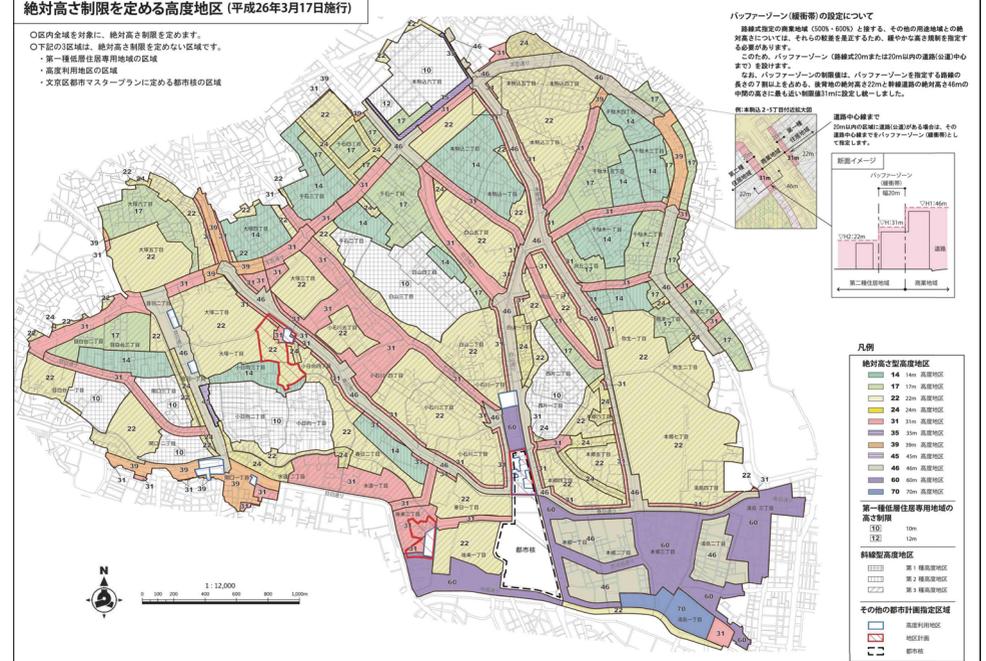
絶対高さ制限の特例に関する基準



バッファゾーンの考え方
既存不適格建築物の建替えの特例における基準

- ① 既存の建築物について、長期的、将来的には絶対高さ制限の水準に誘導していく必要がある。
- ② 高度地区絶対高さ制限の都市計画の施行日に、現に存する建築物または工事中の建築物で既存不適格建築物になるものについては、1回の建替えに限り絶対高さ制限は適用しない。
- ③ 絶対高さ制限を超える部分の建物による周辺への影響を極力小さく、現状以下に抑えることが必要である。このため、次の条件を設定する。
 - ① 建替え後の建物の敷地面積は、原則として現状を下回らないこと。
 - ② 現状の建物高さを上回らないこと。
 - ③ 建物の絶対高さ制限を超える部分の水平投影面積や形状および歩付面積の合計が現状と同程度以下であること。
 - ④ 建替え後の建物は、現状建物と異なる位置に建築しないこと。

絶対高さ制限の特例に関する基準



絶対高さ制限を定める高度地区図（平成26年3月17日施行）出典：文京区HP掲載版より

※両ページの図等はすべて区HPにて公開されたものを使用しています

担当：空間、清水、中山、長谷川、大木、光興