

**多摩都市計画高度地区の変更(多摩市決定)  
平成22年11月29日 多摩市告示第605号**

**絶対高さ制限に関する解説**



**平成23年11月**

**都市環境部都市計画課**

# 目 次

1. 制限の緩和	.....	1
2. 既存不適格建築物等の特例	.....	2
(1) 既存建築物等で本規定に適合しない場合の適用除外	.....	2
(2) 既存不適格建築物等の建替え特例	.....	2~3
3. 地区計画等の区域内の特例	.....	3
4. 敷地規模に応じた特例	.....	4~9
・ 緩和基準 A	.....	5~6
・ 緩和基準 B	.....	7~8
・ 敷地が高さ制限の異なる区域にまたがる場合の基準	.....	8~9
5. 許可による特例	.....	10~11
(1) 斜線型高さ制限	.....	10
(2) 絶対高さ制限	.....	10~11



## 多摩都市計画高度地区(多摩市決定)に関する解説

平成 22 年 11 月 29 日（多摩市告示第 605 号）に都市計画変更した高度地区（絶対高さ制限の導入）の変更内容は、次のとおり。

### 1. 制限の緩和

#### 【計画書】

この規定の適用による緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 隣地との関係等による緩和に関する措置は、次に定めるところによる。ただし、イの規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度（以下「斜線型高さ制限」という。）が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。
  - ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の 2 分の 1 だけ外側にあるものとみなす。
  - イ 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より 1 メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から 1 メートルを減じたものの 2 分の 1 だけ高い位置にあるものとみなす。

#### 【変更なし】

従前からの規定であり、変更なし。

#### 【計画書】

- (2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次に定めるところによる。

- ア 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「基準法」という。）第 86 条第 1 項及び第 3 項（同法第 86 条の 2 第 8 項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす当該一団地については、当該一団地を当該一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす。
- イ 一定の一団の土地の区域について、基準法第 86 条第 2 項及び第 4 項（同法第 86 条の 2 第 8 項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に現に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす当該一定の一団の土地の区域については、当該一定の一団の土地の区域をこれら建築物の一の敷地とみなす。

#### 【追加】

平成 16 年 6 月 2 日の建築基準法の改正により、一団地内の一の建築物に対する制限の特例が追加され、防災空間等と建築物の敷地から形成される一団地を一の敷地とみなし、特例対象規定を適用することが可能となったことから、変更する。

## 2. 既存不適格建築物等の特例

### 【計画書】

#### (1) 既存建築物等で本規定に適合しない場合の適用除外

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えの工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合には、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。

### 【変更なし】

従前からの規定であり、変更なし。

この規定の適用の際に、現に存する建築物又は現に建築工事中の建築物について、斜線型高さ制限及び絶対高さ制限について適合しない部分を有する場合には、現状を認めるもの。

ただし、建替え時には、斜線型高さ制限は適合させる必要があり、絶対高さ制限は次の(2)の条件を満たす場合には現状の高さまで認める。

### 【計画書】

#### (2) 既存不適格建築物等の建替え特例

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の工事中の建築物のうち、その高さが絶対高さ制限を超えるもの（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。）に関し、指定した高さに適合させること、あるいは敷地規模に応じた特例の基準に適合させることが困難で、次のアからエまでのいずれにも該当すると市長が認めたものについては、当該建築物に係る絶対高さ制限においてその高さを算定するときに限り、この規定は適用しない。

ア 建て替え後の建築物の敷地面積は、現に存する建築物又は建築の工事中の建築物の敷地面積を下回らないこと。ただし、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。

イ 建て替え後の建築物の高さは、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物の高さを超えないこと。

ウ 建て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、現に存する建築物又は現に建築の工事中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と同程度であること。

エ 建て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用途は、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の用途と同じであること。

### 【追加】

○告示日において、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物のうち、その高さが絶対高さ制限を超える部分を有する建築物を建替えする場合、指定した高さに適合させること、あるいは敷地規模に応じた特例の基準に適合させることが難しいときは、アからエのいずれにも該当する場合には、1回に限り、その高さまでの建替えを認める。

○建築の工事中とは、根切り工事を開始した時を言う。

○計画書4行目の括弧書き（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。）は、絶対高さの都市計画変更後に減築して、絶対高さ制限に適合となった場合には、建替え特例の規定を適用しないというもの。

○この規定の「ア 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。」は、例えば都市計画道路整備などによって敷地面積が減った場合には、減った後の敷地面積で良いものとする。

○この建て替え特例の「ウ 絶対高さ制限を超える部分の形状及び規模は同程度とすること。」で、同程度とは、多摩市が定める認定基準で次のように規定している。

### <多摩都市計画高度地区(多摩市決定)に係る認定基準「以下「認定基準」>

#### 2 認定による特例

##### (1) 既存不適格建築物等の建替えの特例

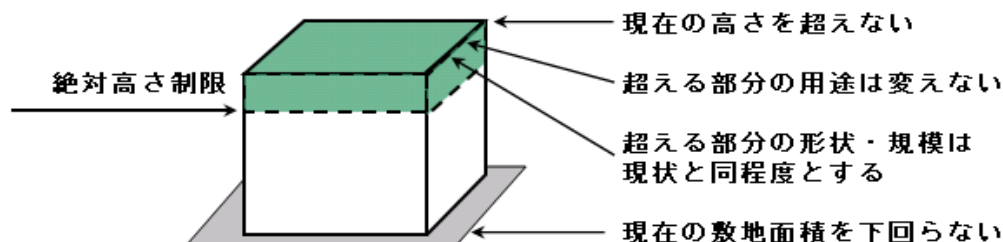
計画書第 2 項第 2 号ウに規定する形状及び規模と同程度であることとは、原則として次のアからウまでのいずれにも該当するものとする。

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が、現に存する建築物又は現に建築の工事中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を超えないこと。

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、現に存する建築物又は現に建築の工事中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を超えないこと。

ウ 建て替え後の建築物の絶対高さ制限を超える部分の床面積の合計が、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物の同面積を超えないこと。

#### 【イメージ図】



### 3. 地区計画等の区域内の特例

#### 【計画書】

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 12 条の 5 第 2 項第 3 号に規定する地区計画等の地区整備計画で、建築物の高さの最高限度が定められている区域内の建築物については、絶対高さ制限に関する規定は適用しない。

#### 【追加】

今回の絶対高さ制限の指定は、多摩市にふさわしい街並みを形成し、地域の生活環境を保全していくため、全市域を対象としたもの。一方、地区計画等は、地区整備計画区域の権利者の合意を得て、地域の特性や現状を踏まえたきめ細かい制限値を定めた（今後定める）ものである。したがって、この特例では、地区計画等で定められた数値を絶対高さ制限として適用する。ただし、斜線型高さ制限は、従来どおり超えることは出来ない。

○地区計画等とは、防災街区整備地区計画、沿道地区計画、集落地区計画が含まれる（高さの最高限度が定められる制度）。

## 4. 敷地規模に応じた特例

### 【計画書】

一定の規模を有した敷地において、周辺環境に対し一定の配慮が図られているものと市長が認めたものについては、次の表に掲げる基準の範囲内で、当該建築物に係る絶対高さ制限を緩和することができる。

表 1 緩和基準 A  
(省略)

表 2 緩和基準 B  
(省略)

この場合において、市長は建築物の高さの限度が 35m を超える緩和を認めるときは、あらかじめ市長の諮問機関に意見を聴くものとする。

### 【追加】

一定の規模を有した敷地において、周辺環境に対し一定の配慮が図られていると認めた建築物は、計画書の表 1、2 にあるとおり、段階的に絶対高さ制限を緩和する。

建築基準法第 86 条の認定区域にある場合には、敷地規模は認定区域を一敷地とみなす。

なお、35m を超える緩和では、あらかじめ市長の諮問機関に意見を聴くものとする。

○計画書の「周辺環境に対し一定の配慮が図られているもの」は、認定基準で定めている。

○敷地規模が 5,000 m<sup>2</sup> 以上ある場合には、緩和基準 B を使うことも可。

### <認定基準>

#### 2 認定による特例

##### (2) 敷地規模に応じた特例

ア 計画書第 4 項に規定する周辺環境に対し一定の配慮が図られているものは、適用を受ける同項に規定する緩和基準 A 又は緩和基準 B に応じて、次の (ア) 又は (イ) の基準に適合するものとする。ただし、基準法第 86 条第 1 項及び第 3 項又は第 86 条第 2 項及び第 4 項の規定により一の敷地とみなした一団地又は一団の土地の区域においては、この規定の適用の際に現に存する建築物又は建築物の部分については、この限りでない。

### 【解説】

○認定を受けるときは、敷地規模によって、緩和基準 A 又は緩和基準 B に応じて認定基準をすべて満たすこと。

○建築基準法第 86 条第 1 項及び第 3 項又は第 86 条第 2 項及び第 4 項の規定により一の敷地とみなした一団地又は一団地の土地の区域では、区域全体で基準を満たす必要があります。ただし、計画建物以外の現に存する建築物又は建築物の部分については、直ちに適用を受けませんが、建替えの際に基準を満たす必要がある。

## ＜認定基準＞

### (ア) 緩和基準A

#### a 多摩市街づくり条例の規定遵守

多摩市街づくり条例（平成18年多摩市条例第30号）の規定を遵守して建築される建築物であること。

#### b 前面道路の幅員及び接道長

建築物の敷地は、幅員6m以上の道路に、当該敷地境界線の長さの合計の1/6以上が接すること。ただし、当該建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、交通上、安全上及び防災上支障がないと認められる場合は、この限りでない。

#### c 外壁の後退距離

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線及び道路境界線までの距離は、3m以上（自転車歩行者専用道路に面する建築物で、建物用途が店舗、事務所及び公共施設の場合は、3階以上の部分に限る。）とすること。ただし、次の(a)から(d)までのいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(a) 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、かつ床面積の合計が5㎡以下であるもの

(b) 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で床面積の合計が50㎡以下であるもの

(c) 地下ピット式の機械式駐車場で、通常は最上段以外がピットに納まっているもの

(d) その他周囲の状況等により、環境上支障がないもの

#### d 緑被率及び緑被地の配置

敷地内の緑被率は15%以上とし、敷地境界に面して適切に配置すること。ただし、15%を超える部分の配置は、この限りではない。

#### e 歩道状空地

道路（自転車歩行者専用道路を除く。）に面した部分には、原則として、幅員2m以上の歩道状空地を確保し、整備すること。ただし、次のいずれかに該当する場合は、緑化スペースに置き換えることができる。

(a) 面した道路（自転車歩行者専用道路を除く。）に既に十分な歩道が設置されている場合

(b) 面した道路（自転車歩行者専用道路を除く。）の車の交通量が少ない場合

#### f 建築物の分節化

建築物は、原則として50m以下に分節すること。

#### g 高さ制限（建築物の各部分の高さ）

基準法第56条第7項の規定の適用を受けないこと。

#### h 標示板の設置

計画書第4項の規定による認定を受けた歩道状空地及び緑被地である旨を公衆に標示すること。

## 【解説】

### a 多摩市街づくり条例の規定遵守

多摩市街づくり条例に該当する事業では、条例を遵守して建築される建築物であること。高さ特例の認定にあたっては、多摩市街づくり条例第53条の規定による開発事業に関する協定の締結が必要。

### b 省略

### c 外壁の後退距離

建築物の外壁後退距離（有効距離）を3m以上とする。ただし、建築物が自転車歩行者専用道路に面した部分の建物用途が店舗、事務所及び公共施設の場合には、3階以上の部分にこの規定が適用される。

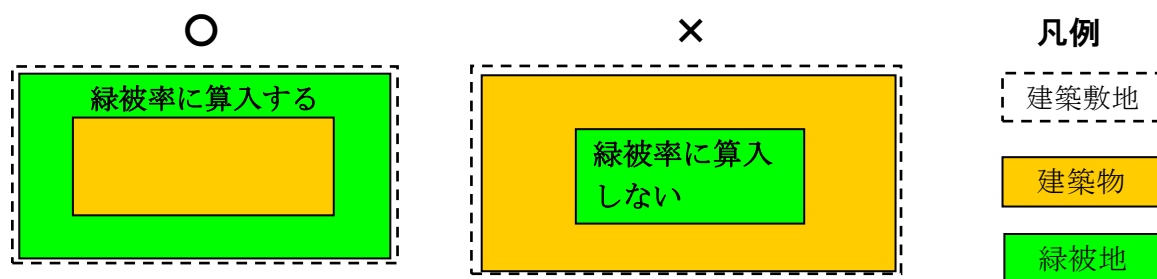
（c）の地下ピット式の機械駐車場で通常は最上段以外がピットに納まっている場合には、壁面後退距離を3m以上とする必要はないが、地上に出る部分については、緑化等により周辺環境や景観への配慮、圧迫感の軽減を図る必要こと。

### d 緑被率及び緑被地の配置

緑被率は、敷地境界に面して適切に配置したものを算定し、15%以上とすること。ただし、15%を超える部分はこの限りではありません。

この規定は、周辺環境や景観への配慮、圧迫感の軽減などを目的としています。したがって、緑被率に算入できるものは、隣接敷地と外壁との間に配置したもの（敷地の外側から確認できるもの）とします。

（配置イメージ）



### e 歩道状空地

道路（自転車歩行者専用道路を除く。）に面して、原則、幅員2m以上の歩道状空地を敷地内に整備すること。面した道路に既に2m以上の歩道が設置されている場合や、車など交通量が少ない場合には、歩道状空地とすべきところを緑化スペースとして整備すること。

### f 建築物の分節化

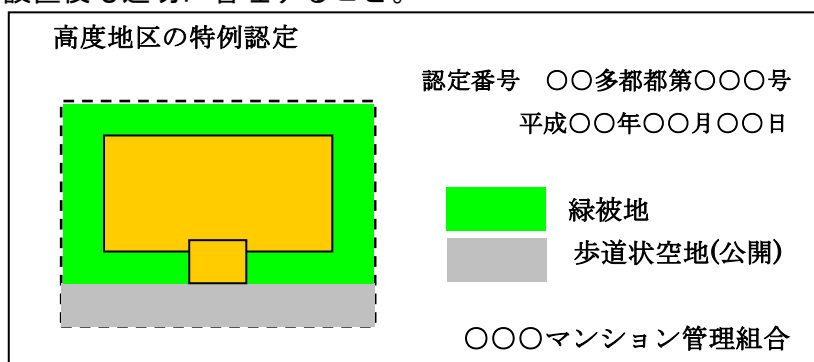
建築物は、壁面等の色や形状などを工夫し、原則として50m以下に分節することで、周辺への圧迫感の低減を図ること（建物の分割を義務付けるものではない）。

### g 高さ制限（建築物の各部分の高さ）

建築基準法第56条第7項の規定にある天空率を規定の適用を受けないこと。

### h 標示板の設置

歩道状空地、緑被地を記した標示板を設置し通行者などに周知すること。  
なお、設置後も適切に管理すること。





## <認定基準>

### (イ) 緩和基準B

a 次のbからeまでの規定のほか、緩和基準Aに適合すること。

#### b 外壁の後退距離

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線及び道路境界線までの距離は、5m以上（自転車歩行者専用道路に面する建築物で、建物用途が店舗、事務所及び公共施設の場合は、3階以上の部分に限る。）とすること。ただし、次の(a)から(d)までのいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(a) 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、かつ床面積の合計が5㎡以下であるもの

(b) 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で床面積の合計が50㎡以下であるもの

(c) 地下ピット式の機械式駐車場で、通常は最上段以外がピットに納まっているもの

(d) その他周囲の状況等により、環境上支障がないもの

#### c 緑被率及び配置

敷地内の緑被率は20%以上とし、敷地境界に面して適切に配置すること。ただし、20%を超える部分の配置は、この限りではない。

#### d 一時駐車スペースの設置

宅配、幼稚園等の送迎車両が、一時駐車できるスペースを敷地内に設けること。

#### e 市長の諮問機関の意見聴取

市長は建築物の高さの限度が35mを超える緩和を認めるときは、あらかじめ、多摩市街づくり条例（平成18年多摩市条例第30号）に基づき設置する多摩市街づくり審査会に意見を聴くものとする。

## 【解説】

### a 次のbからeまでの規定のほか、緩和基準Aに適合すること。

緩和基準Aのすべての基準を満たし、さらに、外壁の後退距離、緑被率では数値を上乗せする。また、「d 一時駐車場スペースの設置」と「e の市長の諮問機関の意見聴取」を基準とする。

### b 外壁の後退距離

建築物の外壁後退距離を5m以上とし、建築物が自転車歩行者専用道路に面した部分の建物用途が店舗、事務所及び公共施設の場合には、3階以上の部分についてこの規定を適用する。

### c 緑被率及び配置

緑被率は、建物の外側に適切に配置したものを算定し、20%以上とすること。ただし、20%を超える部分はこの限りではない。  
配置イメージは、緩和基準Aのdと同じ。

### d 一時駐車スペースの設置

当該建築物への宅配、幼稚園等の送迎車両が一時駐車できるスペースを敷地内に設けることで、面する道路での一時駐車を予防する。

e 市長の諮問機関の意見聴取

建築物の高さの限度が35mを超える緩和は、あらかじめ、多摩市街づくり条例に基づき設置する多摩市街づくり審査会の意見を聴いた上で、認定する。

<認定基準>

イ 敷地が高さ制限の異なる区域にまたがる場合の基準

(ア) 緩和の上限

建築物の敷地が、絶対高さ制限の異なる区域にまたがる場合は、緩和の上限は、それぞれの区域の高さ緩和の上限までとする。

(イ) 敷地面積

(a) 建築物の敷地が、第一種低層住居専用地域とまたがる場合は、第一種低層住居専用地域の部分を除いた敷地の面積が、特例の敷地面積基準に適合すること。

(b) 建築物の敷地が、絶対高さ制限の指定がない区域とまたがる場合は、建築物の敷地全体で特例の敷地面積基準に適合すること。

(ウ) その他の基準

建築物の敷地が、第一種低層住居専用地域又は絶対高さ制限の指定のない区域にまたがる場合の敷地面積以外の特例の基準については、建築物の敷地全体で適合すること。ただし、建築物の敷地が、絶対高さ制限の指定のない区域にまたがる場合で、絶対高さ制限の指定のない区域においては、本基準のうち、外壁の後退距離、緑被率、歩道状空地、一時駐車スペースの設置は除くものとする。

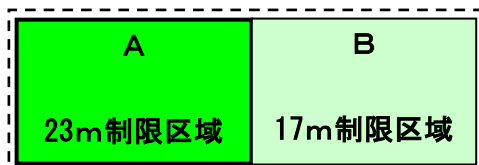
【解説】

建築物の敷地が、絶対高さ制限の異なる区域にまたがる場合は、それぞれの制限値が適用される。

以下の凡例

建築敷地

(例)



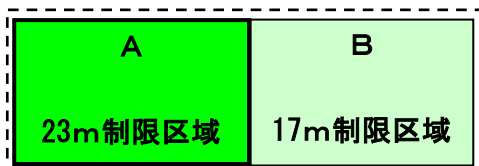
★ Aの敷地では絶対高さ制限 23m、Bの敷地では絶対高さ制限 17mがそれぞれ適用される。

下記の場合

(ア) 緩和の上限

建築物の敷地が、絶対高さ制限の異なる区域にまたがる場合は、緩和の上限は、それぞれの区域の高さ緩和の上限までとする。

(例)



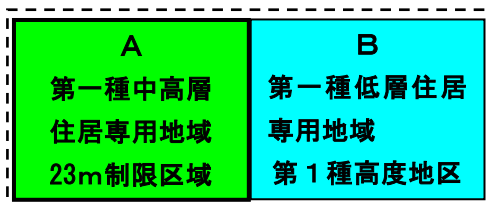
★「緩和基準A」の場合、Aの敷地では29m、Bの敷地では20mがそれぞれの緩和される高さの限度となる。

(イ) 敷地面積

(a) 建築物の敷地が、絶対高さ制限が指定されている区域と第一種低層住居専用地域と

またがる敷地の場合は、第一種低層住居専用地域を除いた敷地が、特例の敷地面積基準に適合すること。

(例)

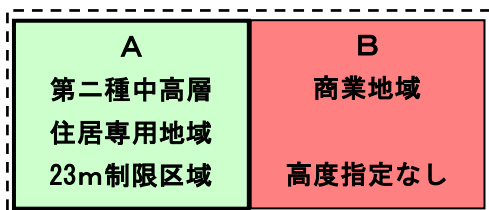


★Aの敷地にのみ特例が適用されるので、Aの敷地において2,000㎡または5,000㎡以上の面積が必要。

(注) 第一種低層住居専用地域は、10mの高さで制限されている。

(b) 建築物の敷地が、絶対高さ制限が指定されている区域と指定されていない区域とにまたがる場合には、建築物の敷地全体で特例の敷地面積基準に適合すること。

(例)

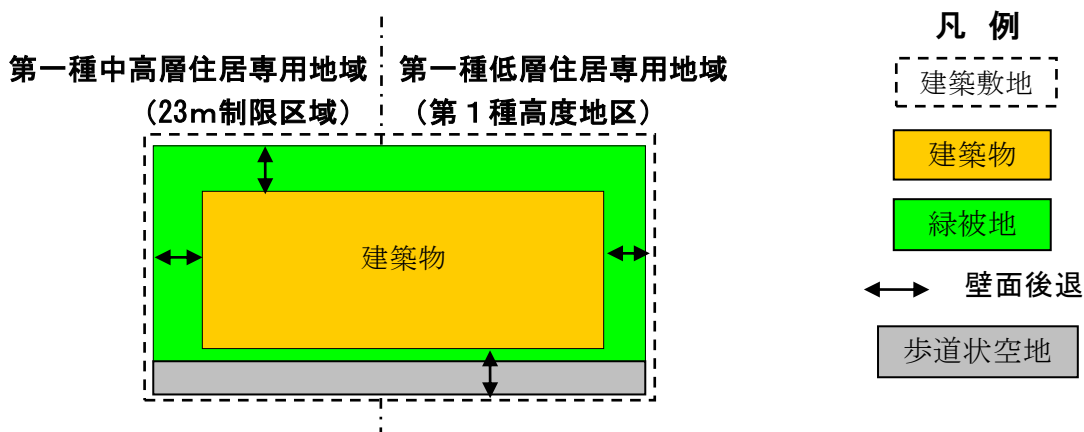


★緩和を受けるには、AとBの敷地面積の合計が2,000㎡以上または5,000㎡以上であること。

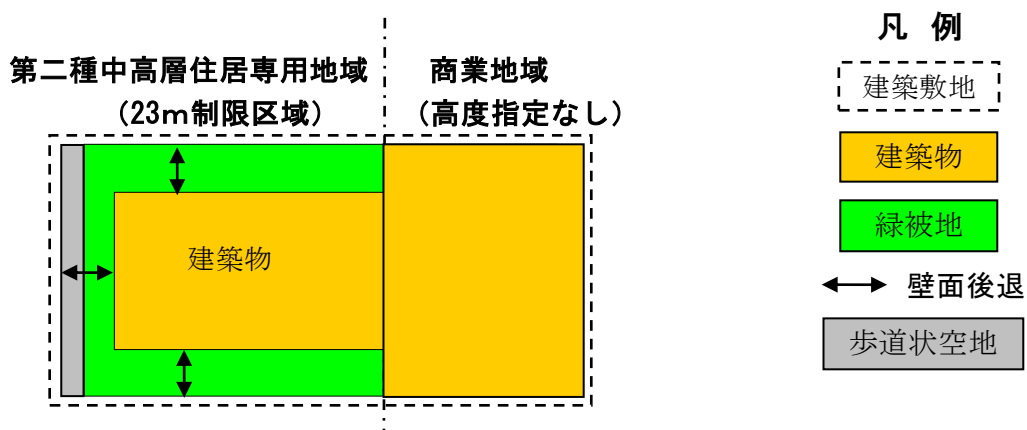
### (ウ) その他の基準

建築敷地が、絶対高さ制限が指定されている区域と第一種低層住居専用地域又は絶対高さ制限の指定のない区域にまたがる場合には、敷地全体で特例認定基準を満たすこと。

(例1) 絶対高さ制限が指定されている区域と第一種低層住居専用地域にまたがる場合



(例2) 絶対高さ制限が指定されている区域と指定のない区域にまたがる場合



## 5. 許可による特例

### 【計画書】

- (1) 次のアからウまでの一に該当する建築物（絶対高さ制限を超える建築物は除く。）で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定の斜線型高さ制限は適用しない。
- この場合において、特定行政庁は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ、建築審査会の同意を得るものとする。
- ア 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの。
- イ 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの。
- ウ 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。
- (2) 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（絶対高さ制限を超えない建築物は除く。）で、市長が許可したものについては、この規定は適用しない。
- この場合において、市長は、許可するときは、あらかじめ市長の諮問機関に意見を聴くものとする。

### 【解説】

- (1) の規定は、従前からの規定であり、変更なし。
- アからウまでのいずれかに該当し、斜線型高さ制限を超える建築物の許可は、特定行政庁である東京都多摩建築指導事務所が行います。
- (2) の規定を追加
- 公益上又は土地利用上、絶対高さ制限を超える建築物としなければならない、やむを得ない理由があり、かつ良好な市街地環境の形成に資すると認められるもの、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ものは、あらかじめ多摩市街づくり条例に基づき設置する多摩市街づくり審査会に意見を聴いたうえで、許可します。

### <認定基準>

#### 1 市長が許可したものに係る許可の基準

- (1) 市長の許可は、次に掲げるアからウまでに規定する要件をすべて満たすときにこれを行うものとする。この場合において、当該建築物にかかる絶対高さ制限においてその高さを算定するときに限り、当該絶対高さ制限は適用しない。
- ア 施設の機能的な性質上等で、指定された高さの範囲内で計画することが困難であること。
- イ 絶対高さ制限を緩和する建築物の高さに応じて、多摩都市計画高度地区（多摩市決定）の認定に関する基準（平成22年11月29日付市長決定）第2項第2号ア又はイに規定する緩和基準に適合する建築物と同程度の整備がなされていること。
- ウ その他市長が許可することについて、支障がないと認めたものであること。
- (2) 市長の諮問意見の聴取

市長は、許可するときは、あらかじめ、多摩市街づくり条例（平成18年多摩市条例第30号）に基づき設置する多摩市街づくり審査会に意見を聴くものとする。

**【解説】**

本規定は、絶対高さ制限は適用しないとするもので、斜線型高さ制限は超えることはできません。

許可にあつては、以下の要件をすべて満たす必要があります。

- ア 指定された絶対高さの範囲内で計画することが困難である理由がある
- イ 緩和する建築物の高さに応じて、敷地規模に応じた特例の緩和基準と同程度の整備がなされている
- ウ 許可することに支障がないと認めたもの

以 上