



5 絶対高さ高度地区の特例

《特例項目》

項目	
①既存不適格建築物の 建て替えの特例	ア) 主な用途が分譲集合住宅である既存不適格建築物 の建て替えの特例
	イ) 既存不適格建築物(主な用途が分譲集合住宅以外) の建て替えの特例 ● 第一段階の緩和 ● 第二段階の緩和
②敷地規模に応じた特例	● 第一段階の緩和 ● 第二段階の緩和
③地区計画の区域内等の特例	
④水害に強いまちづくりに貢献する建築物の特例	
⑤公益上やむを得ないと認められる建築物等の特例	

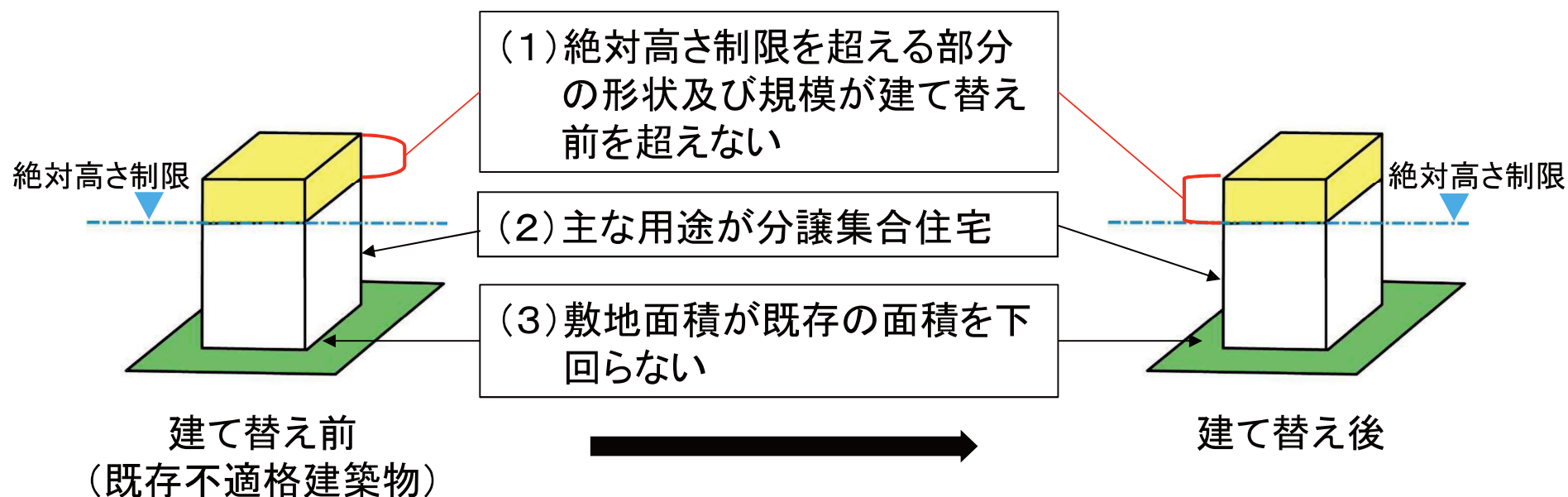
① 既存不適格建築物の建て替えの特例

ア) 主な用途が分譲集合住宅である既存不適格建築物の建て替えの特例

【区長の認定による緩和】

<(1)～(3)を充足>

- ・建て替え前の建築物(既存不適格建築物)の高さを上限に、建て替えを認める。



① 既存不適格建築物の建て替えの特例 [二段階の緩和]

イ) 既存不適格建築物(主な用途が分譲集合住宅以外)の建て替えの特例

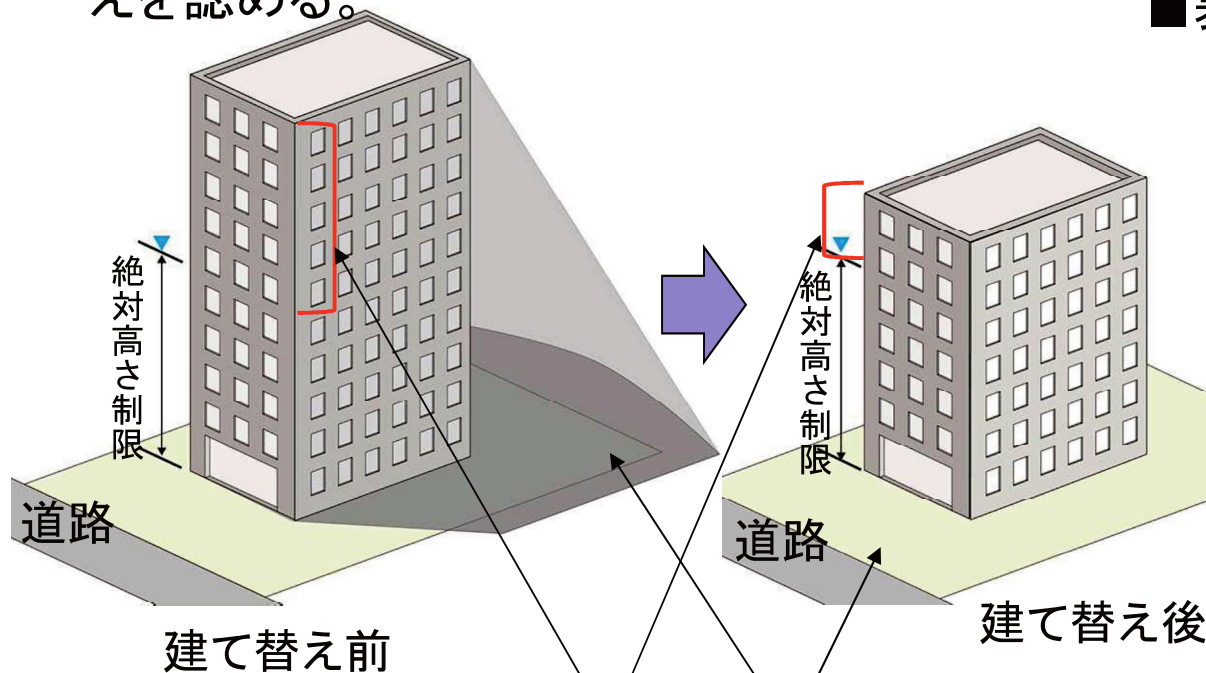
第一段階【区長の認定による緩和】

<(1)、(2)を充足>

- 下表の値、かつ建て替え前の建築物(既存不適格建築物)の高さを上限に建て替えを認める。

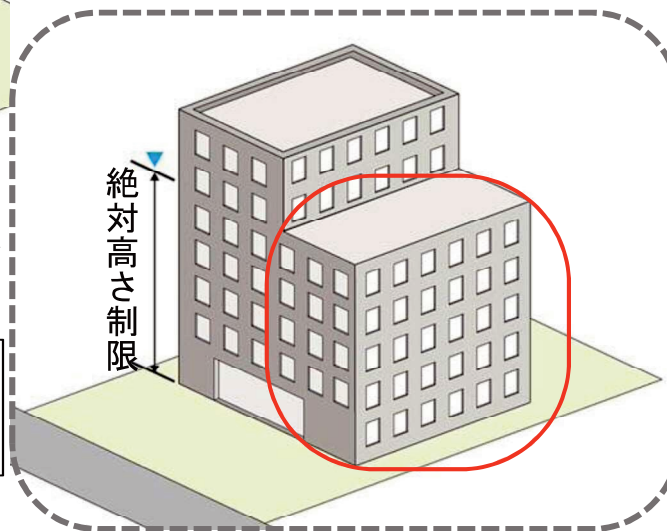
■表

高度地区の種類	緩和の上限値
17m高度地区 17m第2種高度地区 17m第3種高度地区	23m
23m高度地区 23m第3種高度地区	30m
30m高度地区	40m
40m高度地区	50m
50m高度地区	60m



(1) 絶対高さ制限を超える部分の形状及び規模が建て替え前を超えない

(2) 敷地面積が既存の面積を下回らない



① 既存不適格建築物の建て替えの特例

イ) 既存不適格建築物(主な用途が分譲集合住宅以外)の建て替えの特例

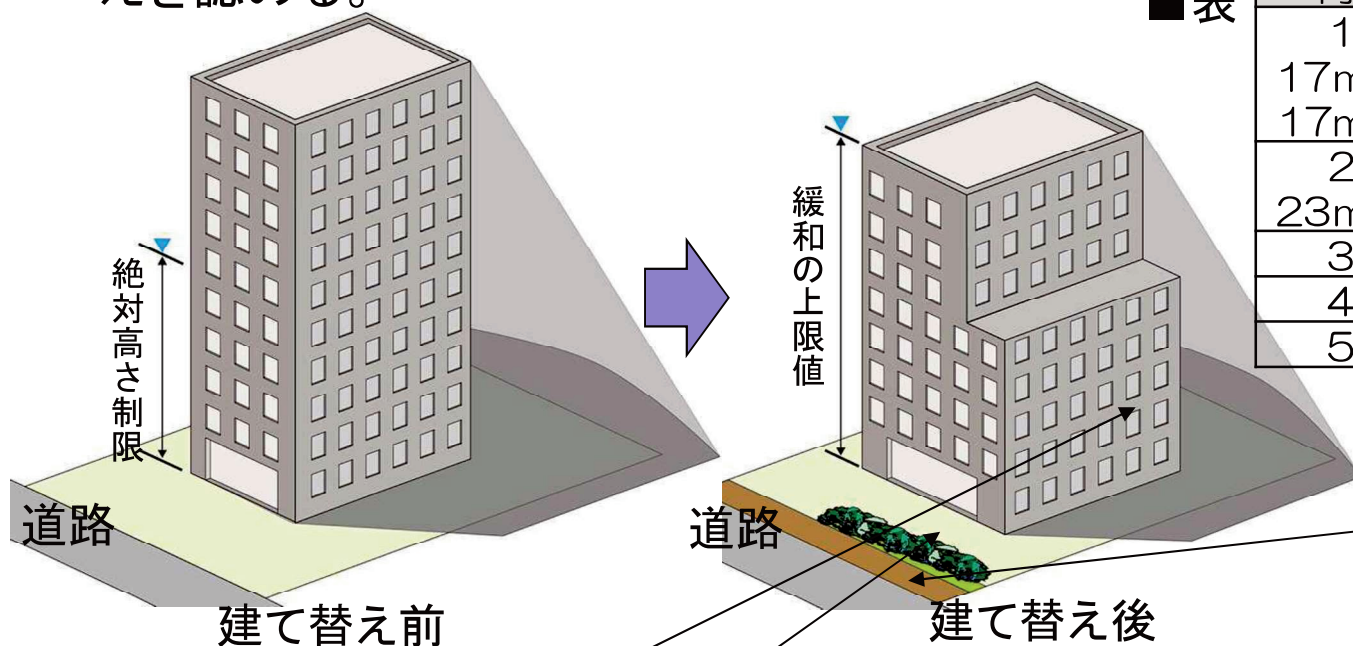
第二段階【区長の許可による緩和】

＜第一段階の要件に加えて、(1)～(3)を充足＞

- ・下表の値、かつ建て替え前の建築物(既存不適格建築物)の高さを上限に建て替えを認める。

■表

高度地区の種類	緩和の上限値
17m高度地区 17m第2種高度地区 17m第3種高度地区	27m
23m高度地区 23m第3種高度地区	37m
30m高度地区	44m
40m高度地区	54m
50m高度地区	64m



(3) 歩道状空地の設置:
幅員2m以上(※3)

※3: 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以上ある場合はこの限りではない。

(1) 日影規制: 建て替え後の日影面積が建て替え前の日影面積を超えない

(2) 接道部緑化: 区の緑の条例に基づく割合+1/10以上

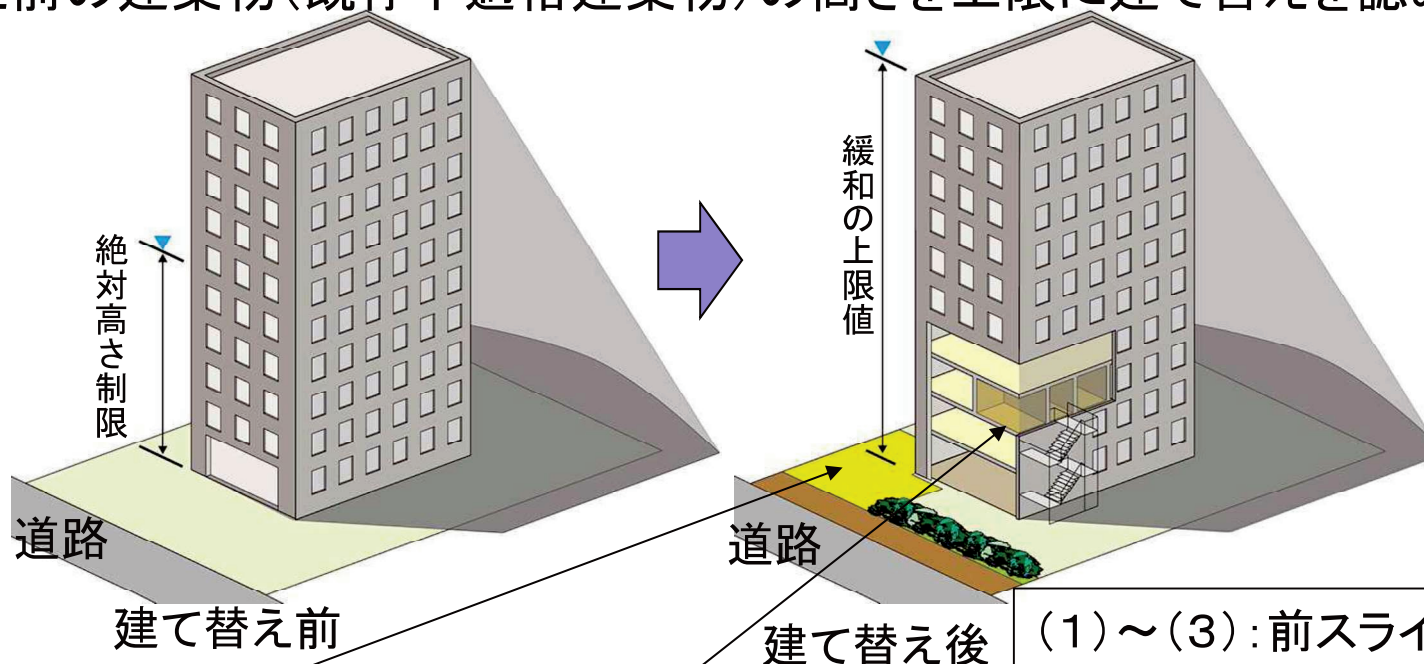
①既存不適格建築物の建て替えの特例

イ) 既存不適格建築物(主な用途が分譲集合住宅以外)の建て替えの特例

第二段階【区長の許可による緩和】

<さらに、(4)～(6)を充足>

- ・建て替え前の建築物(既存不適格建築物)の高さを上限に建て替えを認める。



(4) 有効な開放空地の確保: 敷地面積1,000㎡以上の場合には有効な開放空地を設ける

(5) 水害に強いまちづくりへの貢献

- ・一時避難施設等を設け洪水緊急避難建物とする
- ・設備機器等を浸水深以上に設置

(6) 地球温暖化への配慮

- ・都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく認定を受ける

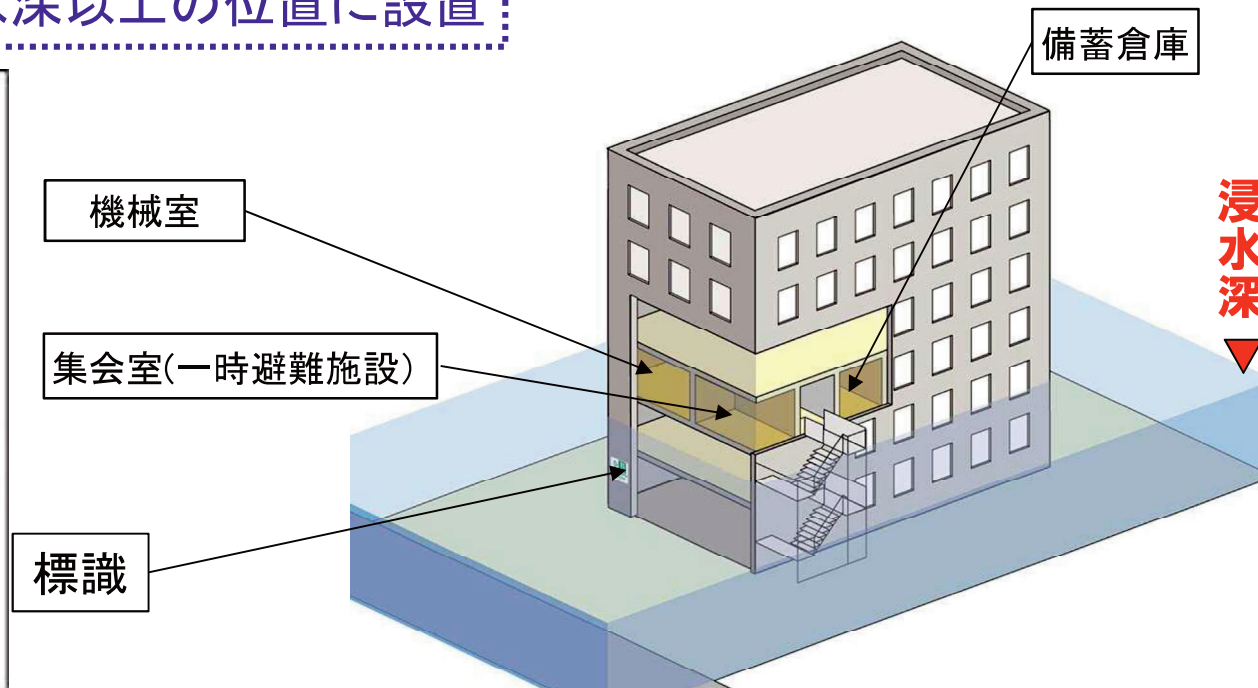
《水害に強いまちづくりに貢献する建築物とは》

1 洪水緊急避難建物に関する協定を防災課と締結する

＜「洪水緊急避難建物」の主な要件＞

- 浸水深以下の居住者等が上階に避難しても、まだ、近隣住民等を受け入れる余裕があり、近隣住民等の一時避難可能なスペースは200㎡以上
- 防災備蓄倉庫を整備
- 敷地内の見やすい場所に標識を設置

2 設備機器等を浸水深以上の位置に設置



《地球温暖化への配慮とは》

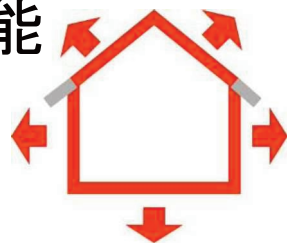
「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づき低炭素建築物新築等計画を作成し、区長の認定を受けること。

■「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づく 低炭素建築物の認定基準

①定量的評価項目（必須項目）

●外壁等の熱性能

外壁・窓等を通しての熱損失を防止



●冷暖房・照明等

一次エネルギー消費量
基準消費量以下



②選択項目（2つ以上に該当）

●節水対策



●エネルギーマネジメント

●ヒートアイランド対策



●建築物（躯体）の低炭素化

②敷地規模に応じた特例 [二段階の緩和]

《対象地域と敷地規模》

対象地域	敷地規模	
	第一段階	第二段階
商業地域	500㎡以上	
商業地域を除く 木造密集地域	1,000㎡以上	
木造密集地域以外の 近隣商業地域、 工業系用途地域	1,500㎡ 以上	1,500㎡ 以上
木造密集地域以外の 住居系用途地域		2,000㎡ 以上

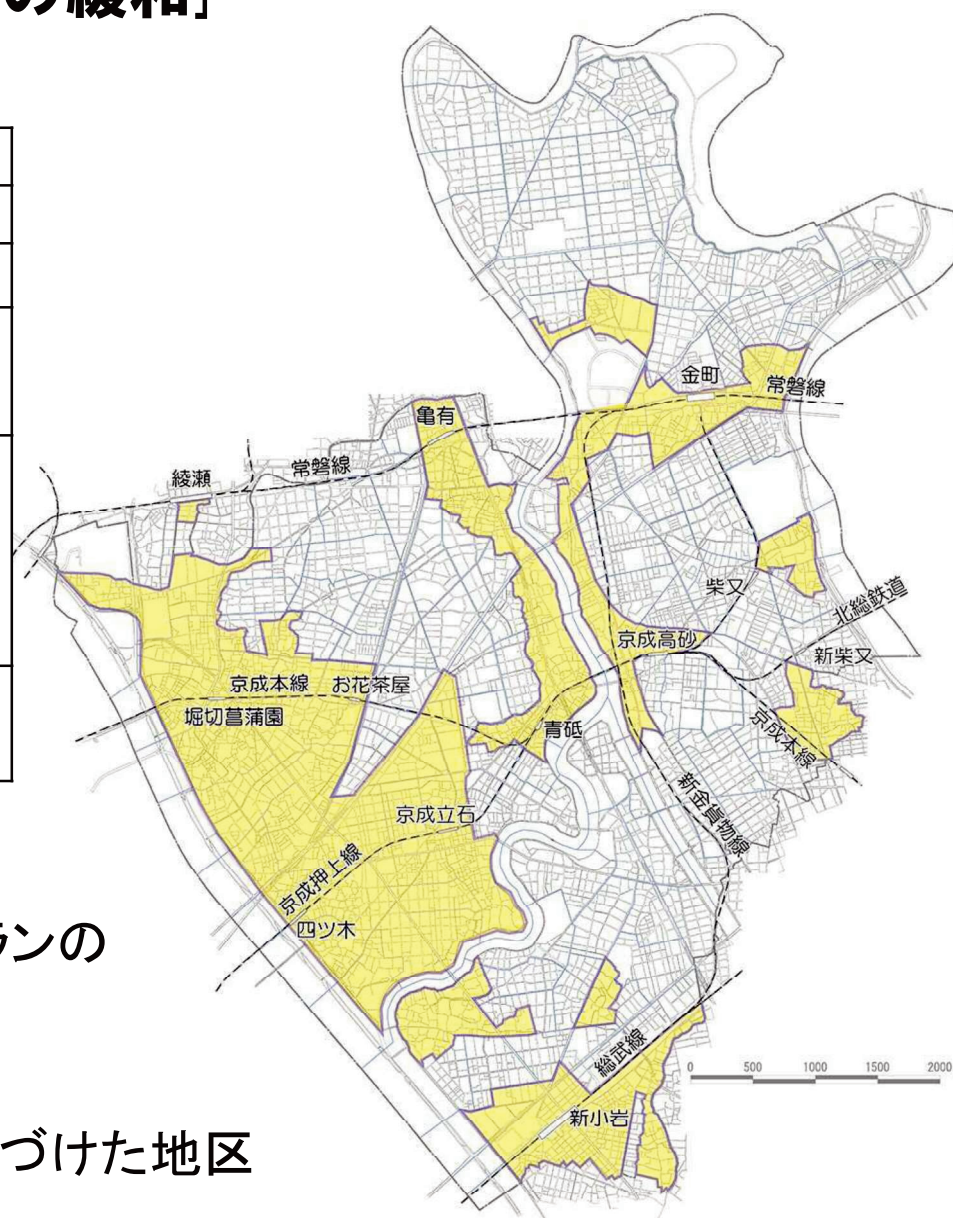
《木造密集地域とは》

木造密集地域とは、都市計画マスタープランの「震災復興まちづくりの方針」において、

＜基盤整備型復興地区＞

＜拠点整備型復興地区＞

として位置づけた地区



②敷地規模に応じた特例

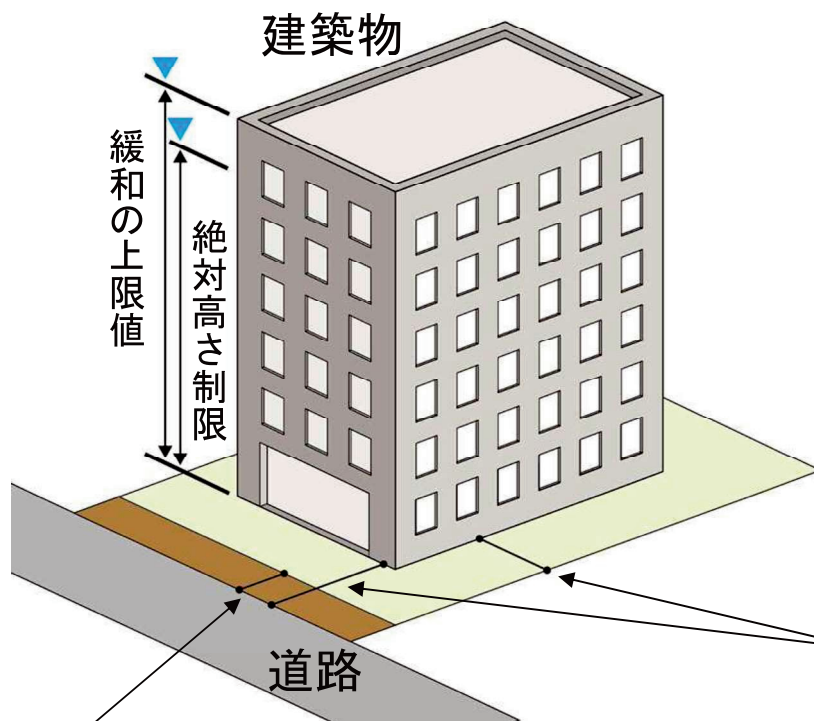
第一段階【区長の認定による緩和】

<(1)、(2)を充足>

- ・右表の値を上限に建築を認める。

■表

高度地区の種類	緩和の上限値
17m高度地区 17m第2種高度地区 17m第3種高度地区	21m
23m高度地区 23m第3種高度地区	27m
30m高度地区	34m
40m高度地区	44m
50m高度地区	54m



(1) 歩道状空地の設置
幅員2m以上

(2) 外壁の後退距離
隣地: 2m以上(※4)
道路: 3m以上(※5)

※4: 商業地域で敷地面積1,000 m²未満は、適用しない

※5: 商業地域で敷地面積1,000 m²未満は、2m以上

②敷地規模に応じた特例

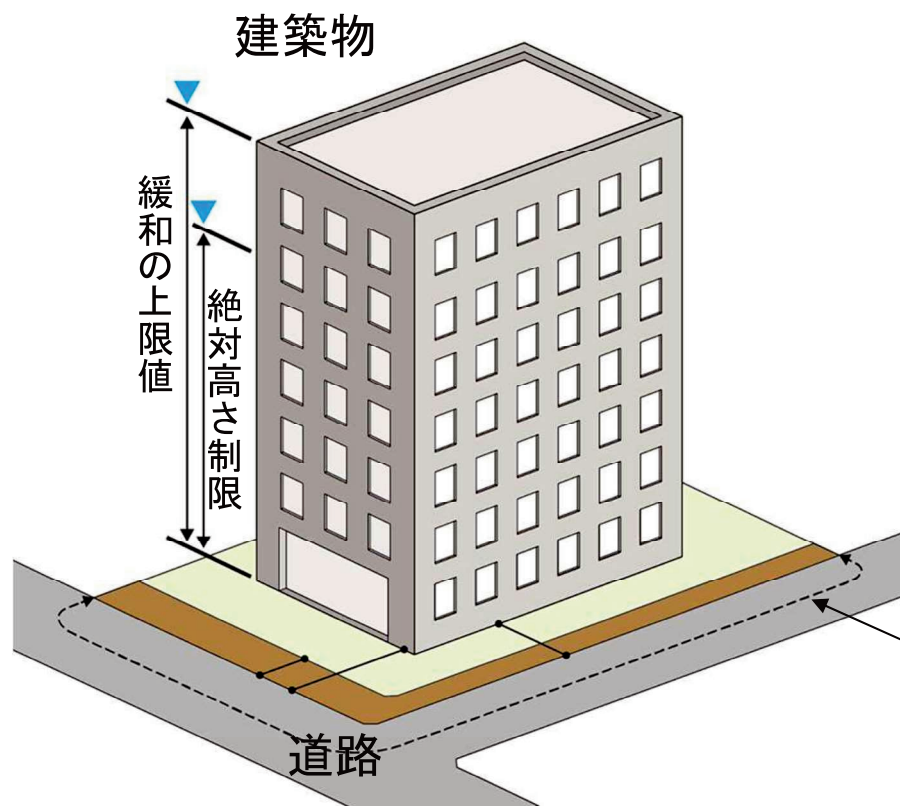
第一段階【区長の認定による緩和】

<さらに(3)を充足>

- ・右表の値を上限に建築を認める。

■表

高度地区の種類	緩和の上限値
17m高度地区 17m第2種高度地区 17m第3種高度地区	23m
23m高度地区 23m第3種高度地区	30m
30m高度地区	40m
40m高度地区	50m
50m高度地区	60m



(1)～(2): 前スライドと同様

(3) 道路と接道長さ
・6m以上の道路に敷地の外周の1/8以上が接する

②敷地規模に応じた特例

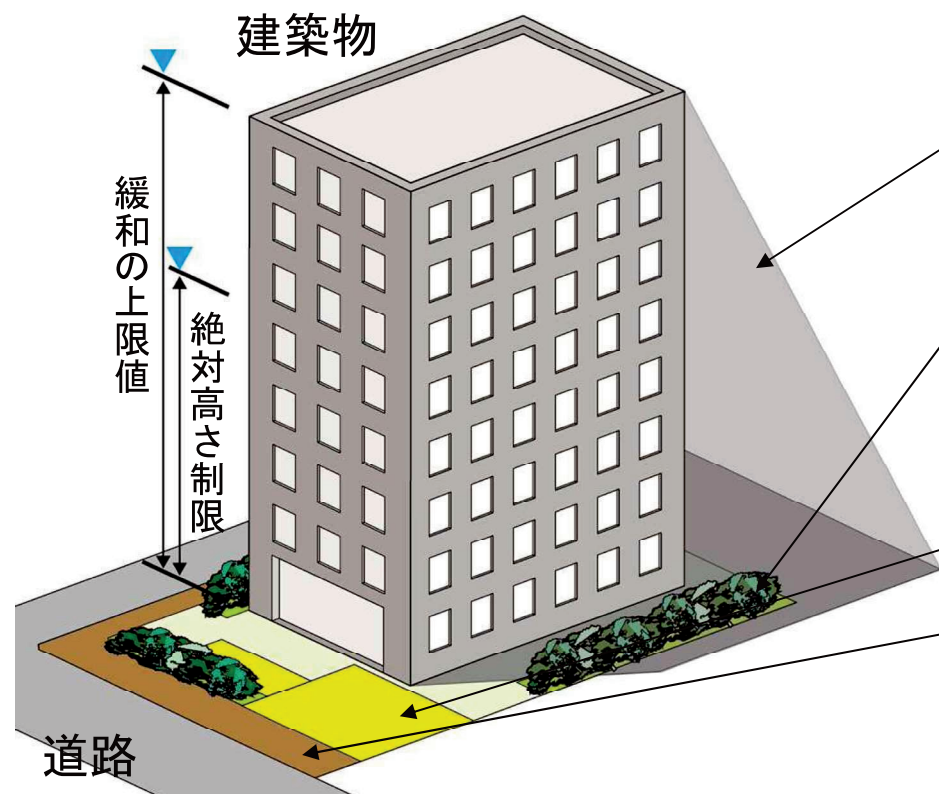
第二段階 【区長の許可による緩和】

＜第一段階の要件に加えて、(1)～(4)を充足＞

・右表の値を上限に建築を認める。

■表

高度地区の種類	緩和の上限値
17m高度地区 17m第2種高度地区 17m第3種高度地区	27m
23m高度地区 23m第3種高度地区	37m
30m高度地区	44m
40m高度地区	54m
50m高度地区	64m



(1) 日影規制: 日影規制の対象地域外に落ちる影を規制(商業地域を除く)

(2) 地上部緑化と接道部緑化: 区の緑の条例に基づく緑化面積×1.2倍以上、接道部緑化の割合+1/10以上

(3) 開放空地の確保: 敷地面積1,000㎡以上の場合は有効な開放空地を設ける

(4) 歩道状空地の設置: 幅員3m以上(※6)

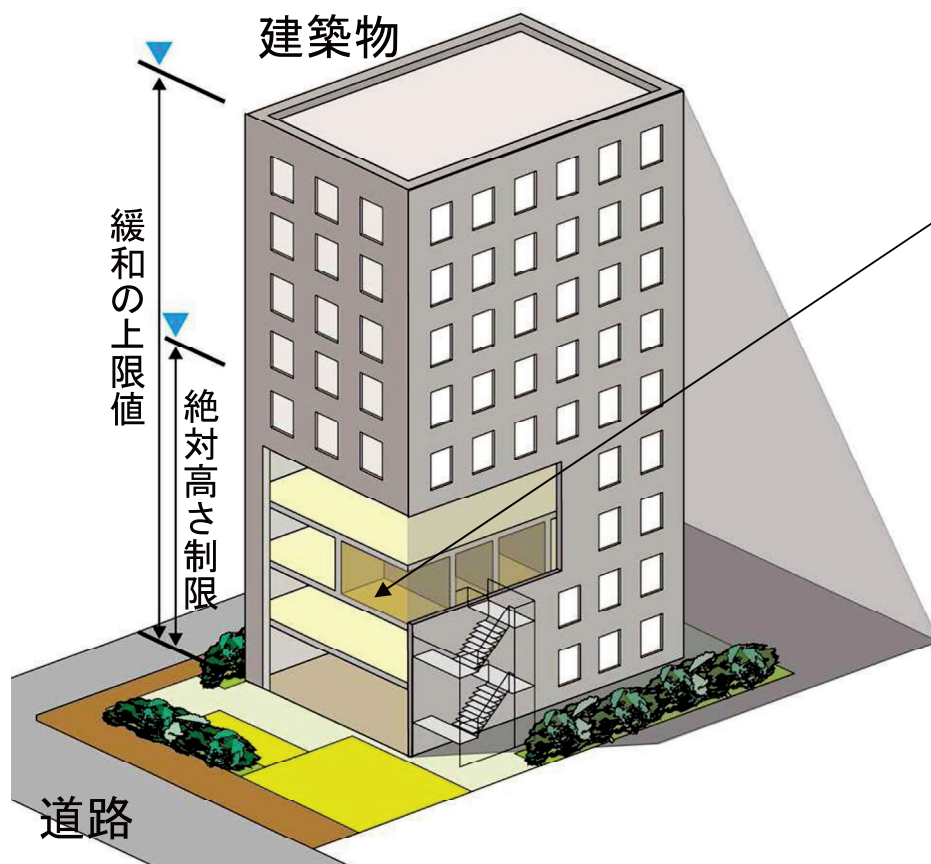
※6: 歩道が整備されている道路境界線沿いで、歩道と歩道状空地の幅員の合計が3m以上ある場合はこの限りではない。

②敷地規模に応じた特例

第二段階【区長の許可による緩和】

<さらに、(5)～(7)を充足>

- ・右表の値を上限に建築を認める。



■表

高度地区の種類	緩和の上限値
17m高度地区 17m第2種高度地区 17m第3種高度地区	30m
23m高度地区 23m第3種高度地区	40m
30m高度地区	50m
40m高度地区	60m
50m高度地区	70m

(1)～(4): 前スライドと同様

(5) 水害に強いまちづくりへの貢献

- ・一時避難施設等を設け洪水緊急避難建物とする
- ・設備機器等を浸水深以上の位置に設置

(6) 地球温暖化への配慮

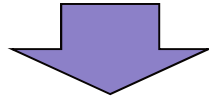
- ・都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく認定を受ける

(7) プライバシーへの配慮

- (例) 隣地に面する窓にはブラインドで目隠しする
- (例) 大きな窓面でなく、隣接地のプライバシーに配慮した小さな窓面 など

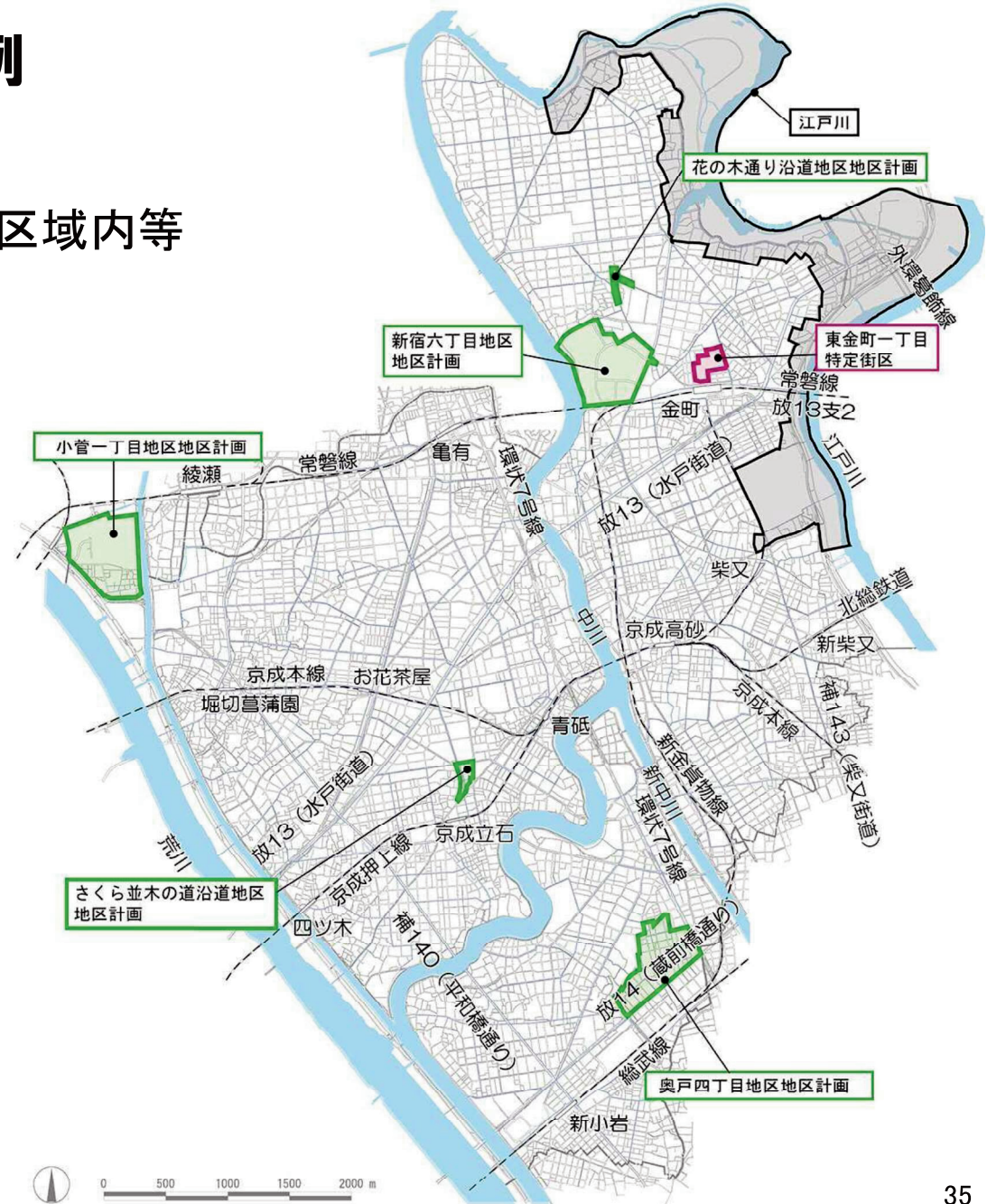
③地区計画の区域内等の特例

地区計画、特定街区により、
建築物の高さの最高限度を定める区域内等



その値を絶対高さ高度地区の
指定値として読み替え

- 凡例
- 地区計画
(建築物の最高の高さ)
- 特定街区
(建築物の最高の高さ)
- 風致地区(15m)



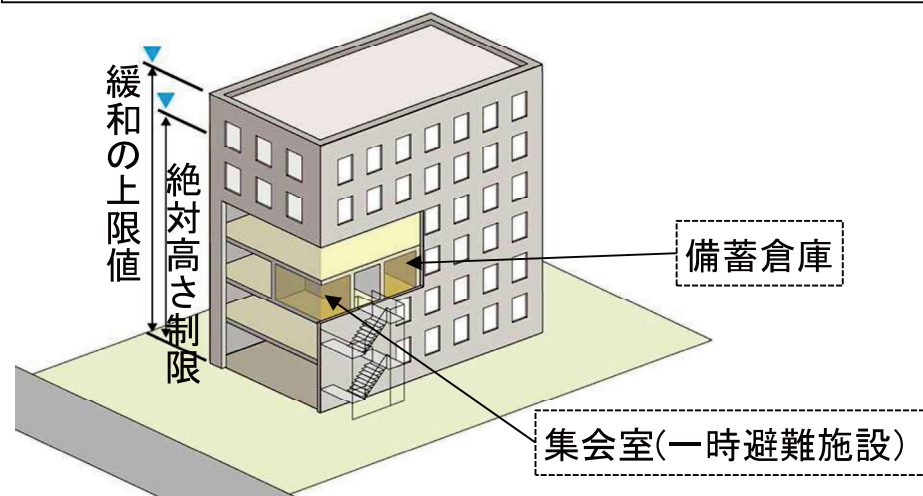
④水害に強いまちづくりに貢献する建築物の特例

【区長の認定による緩和】

<(1)を充足>

- ・下表の値を上限に建築を認める。

(1)一時避難施設等を設け洪水緊急避難建物とする



■表

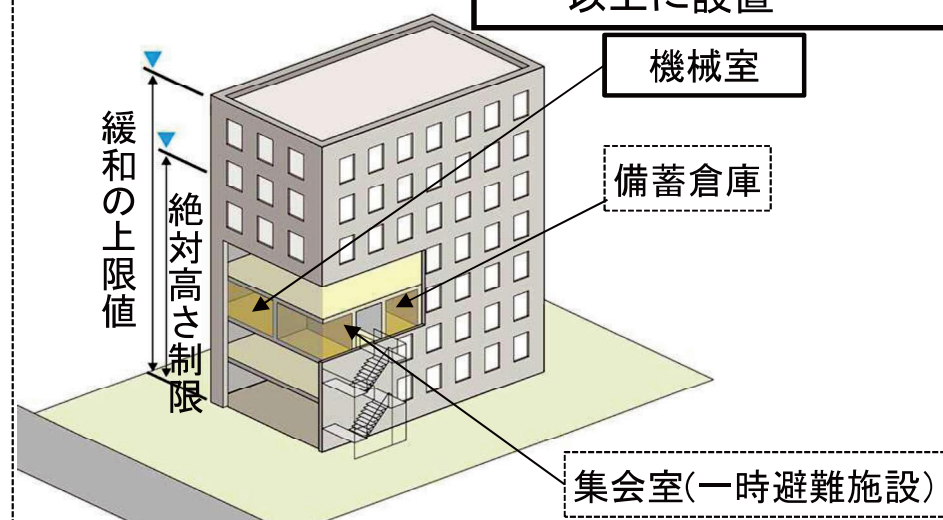
高度地区の種類	緩和の上限値
17m高度地区	21m
17m第2種高度地区	
17m第3種高度地区	
23m高度地区	27m
23m第3種高度地区	
30m高度地区	34m
40m高度地区	44m
50m高度地区	54m

<さらに(2)を充足>

- ・下表の値を上限に建築を認める。

(1)前項目と同様

(2)設備器機等を浸水深以上に設置



■表

高度地区の種類	緩和の上限値
17m高度地区	23m
17m第2種高度地区	
17m第3種高度地区	
23m高度地区	30m
23m第3種高度地区	
30m高度地区	40m
40m高度地区	50m
50m高度地区	60m



⑤ 公益上やむを得ないと認められる建築物等の特例

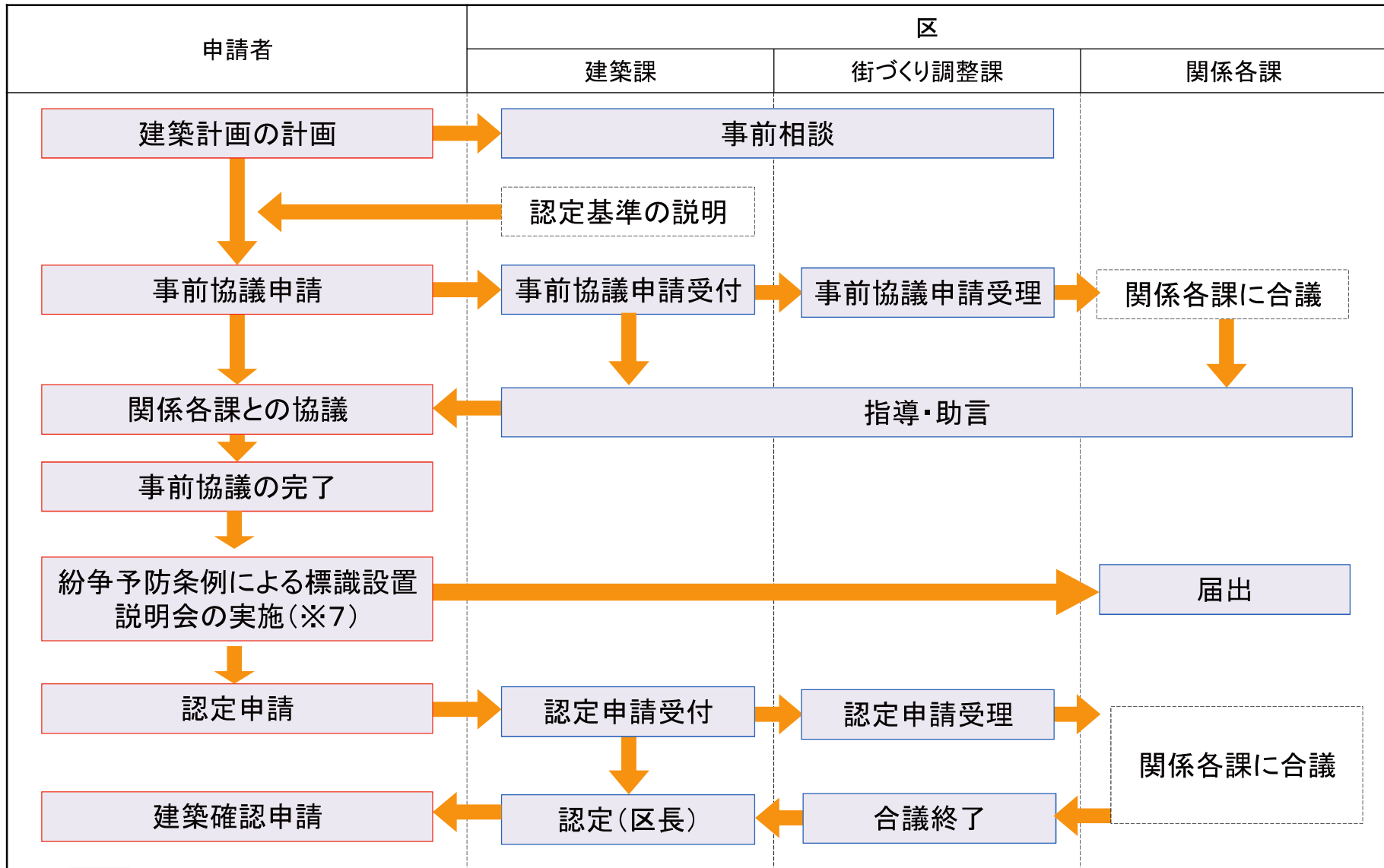
【区長の許可による緩和】

- ・公益上やむを得ないと認め、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
⇒絶対高さ高度地区を適用しない。

《特例項目》

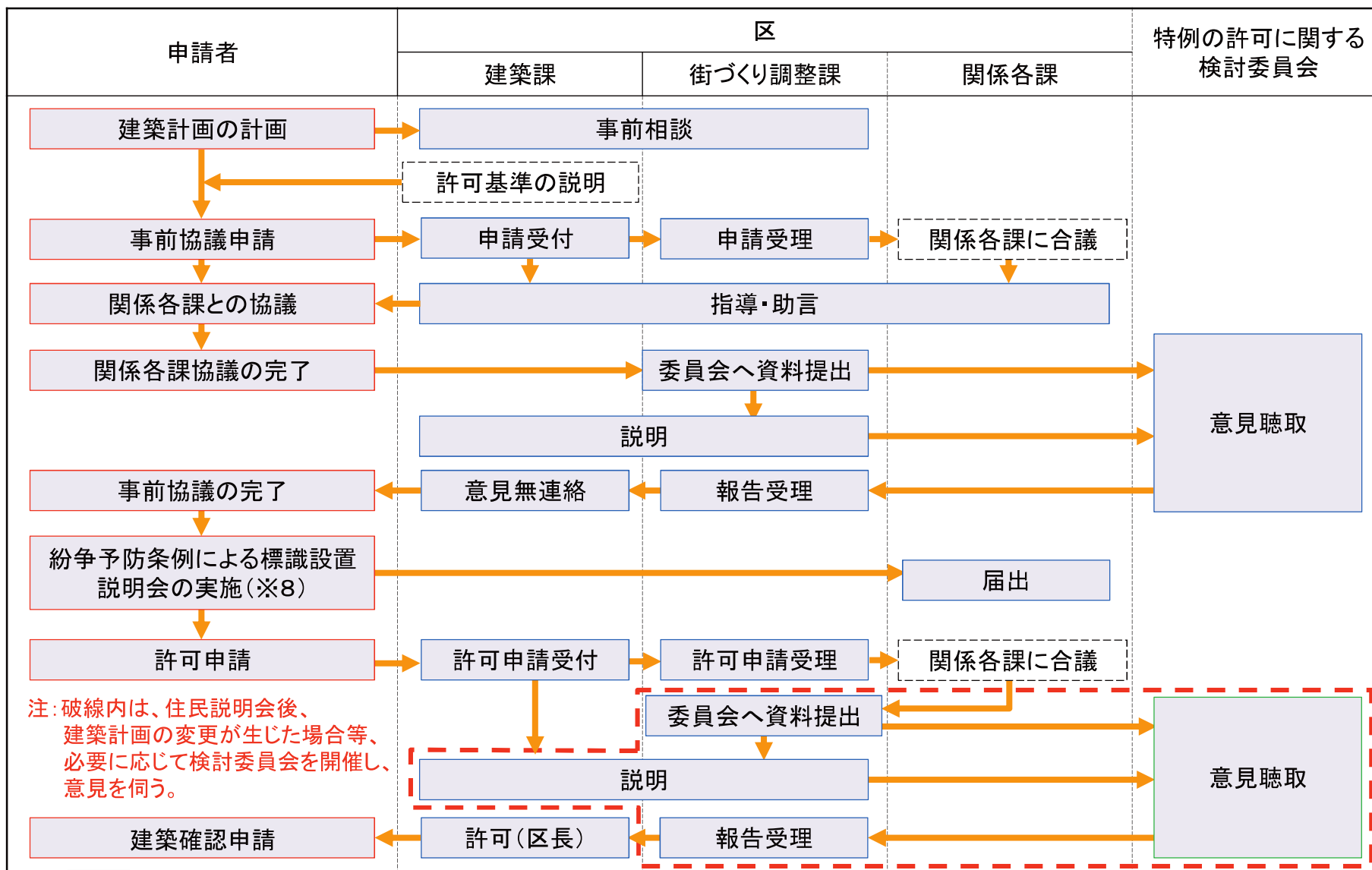
項目	
①既存不適格建築物の 建て替えの特例	ア) 主な用途が分譲集合住宅である既存不適格建築物 の建て替えの特例【区長の認定による緩和】
	イ) 既存不適格建築物(主な用途が分譲集合住宅以外) の建て替えの特例 ● 第一段階の緩和【区長の認定による緩和】 ● 第二段階の緩和【区長の許可による緩和】
②敷地規模に応じた特例	● 第一段階の緩和【区長の認定による緩和】 ● 第二段階の緩和【区長の許可による緩和】
③地区計画の区域内等の特例	
④水害に強いまちづくりに貢献する建築物の特例【区長の認定による緩和】	
⑤公益上やむを得ないと認められる建築物等の特例【区長の許可による緩和】	

《建築確認申請までの手続きフロー：区長の認定》



(※7) 葛飾区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例又は、東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例

《建築確認申請までの手続きフロー：区長の許可》



(※8) 葛飾区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例又は、東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例