

荒川区内の高度地区 1 (最高限度)

[第二種高度地区]

建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8m 以内の範囲にあっては、当該水平距離の 1.25 倍に 5m を加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8m を超える範囲にあっては、当該水平距離から 8m を減じたものの 0.6 倍に 15m を加えたもの以下とする。

[第三種高度地区]

建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8m 以内の範囲にあっては、当該水平距離の 1.25 倍に 10m を加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8m を超える範囲にあっては、当該水平距離から 8m を減じたものの 0.6 倍に 20m を加えたもの以下とする。

1 制限の緩和

この規定の適用の緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 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。
- (2) 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 1m 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 1m 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。

2 一定の複数建築物に対する制限の特例

一団地内に 2 以上の構えをなす建築物を総合的設計によって建築する場合又は一定の一団の土地の区域内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として総合的見地からした設計によって当該区域内に建築する場合において、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 86 条第 1 項又は第 2 項(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。)の規定により同一敷地内にあるものとみなされるこれらの建築物は、この規定を適用する場合においては、同一敷地内にあるものとみなす。

3 既存不適格建築物等に対する適用の除外

この規定の適用の際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。

4 許可による特例

次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁（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、この規定は、適用しない。この場合において、特定行政庁は、第二号又は第三号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ、建築審査会の同意を得るものとする。

- (1) 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
- (2) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内空地及び敷地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
- (3) その他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