

東京都マンション建替法容積率許可に係る建築物の高さ等誘導指針

制定 平成 27 年 3 月 27 日
26 都市建企第 1233 号

制定 令和 2 年 6 月 11 日
2 都市建企第 262 号

第 1 総則

1 趣旨

東京都マンション建替法容積率許可に係る建築物の高さ等誘導指針（以下「本指針」という。）は、東京都マンション建替法容積率許可要綱（平成 27 年 3 月 27 日付 26 都市建企第 1204 号。以下「許可要綱」という。）第 1 章第 1 の 2 基本目標に掲げる「ク 良好な都市景観の創造」を実現するため、許可要綱第 3 章第 1 計画に当たって配慮すべき事項等の「ア 周辺の市街地環境等に対して配慮した建築形態であること。」及び「コ 建築物の高さ等について、東京都マンション建替法容積率許可に係る建築物の高さ等誘導指針及び東京都景観計画（平成 19 年 3 月都市整備局策定）の景観形成基準に適合したものであること。」について、地域特性に応じた景観誘導等を図るための具体的な基準を定めたものである。

2 用語の定義

本指針における用語の意義は次に定めるもののほか、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）、建築基準法施行令（昭和 26 年政令第 388 号。以下「施行令」という。）及び許可要綱で使用する用語の例による。

(1) 計画建築物

マンション建替法容積率許可の計画に係る建築物をいう。

(2) 計画建築物等

計画建築物と、これに附属又は附置する工作物及び広告物を含むものをいう。ただし、法第 2 条第 3 号に定める建築設備のうち避雷針を除く。

(3) 計画建築物等の高さ

計画建築物等の地盤面からの高さをいう。

(4) 指定容積率

用途地域に関する都市計画に定められた容積率をいう。

第 2 建築物の高さ等の誘導

計画建築物及び計画建築物等の高さは、東京都景観計画の景観形成基準に適合するとともに、次の 1 及び 2 の基準に適合するものであることとする。

1 都市計画等で高さの最高限度が定められている区域等

(1) 計画建築物又は計画建築物等が複数の地区にわたる場合は、原則として、

- 当該計画建築物又は計画建築物等の部分ごとに本指針の基準を適用する。
- (2) 次のアからウまでに掲げる地区にあつては、計画建築物及び計画建築物等の高さは、原則として、当該都市計画等に定められた基準に適合すること。
- ア 高度地区
- イ 景観地区又は地区計画等の都市計画の定められた地区
- ウ 東京のしゃれた街並みづくり推進条例（平成14年東京都条例第30号）により指定された街並み再生地区
- (3) 都市計画等で、マンション建替法容積率許可制度に基づき特定行政庁が許可したものについて適用除外がなされる場合は、計画建築物等の高さは、原則として、当該区域又は地区の都市計画等に定められた高さの最高限度の1.5倍の数値以下としなければならない。
- (4) 区・市による定めがある場合又は建築物の高さについての都市計画上の考え方がガイドラインや方針等において示されている区域又は地区等の場合は、それぞれの定めによることができる。

2 1以外の区域等

1以外の区域等の計画建築物等の高さは、原則として、次の(1)及び(2)の基準に適合しなければならない。ただし、(1)及び(2)の基準が満たされない場合でも、(3)の基準によることができる。

(1) 用途地域及び指定容積率に応じた基準

計画建築物等の高さは、表1に掲げる数値以下としなければならない。

なお、このときの数値は、原則として用途地域の区分に従い適用する。ただし、計画建築物等が、同一用途地域で指定容積率が異なる地域にわたる場合は、指定容積率を加重平均による容積率とすることができる。

表1 用途地域に応じた計画建築物等の高さの限度算定式

| 用途地域 | 数値（数値算定式）（単位：m） |
|--------------|--|
| 第一種中高層住居専用地域 | 次のア、イのうち小さい数値 ア 60 |
| 第二種中高層住居専用地域 | イ 次に定める式により算定した数値（以下「20の算定値」という。） 指定容積率（%）×20／100 |
| 第一種住居地域 | 次のア、イのうち小さい数値 |
| 第二種住居地域 | ア 100 |
| 準住居地域 | イ 20の算定値 |
| 近隣商業地域 | 次のア、イのうち小さい数値 ア 120 |

| | |
|---|--|
| 準工業地域 | イ 次に定める式により算定した数値（以下「30の算定値」という。） 指定容積率（%）×30／100 |
| 商業地域（新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（平成15年6月都市整備局策定）に規定する「中核的な拠点地区」以外の区域に限る。） | 30の算定値 |
| 工業地域 | 100 |
| 工業専用地域 | |

(2) 公開空地の有効面積等に応じた基準

特定街区等の都市開発諸制度との均衡を図るため、計画建築物等の高さは、表2に定める式により算定した数値以下としなければならない。

表2 公開空地の有効面積等に応じた計画建築物等の限度算定式

| 用途地域 | 計画建築物等の高さの限度算定式 (単位：m) |
|----------------|---|
| 第一・二種中高層住居専用地域 | $\frac{V_0 \times A}{100 \times (A - B)} \times 9$ |
| 第一・二種住居地域 | |
| 準住居地域 | |
| 近隣商業地域 | $\frac{V_0 \times A}{100 \times (A - B)} \times 12$ |
| 商業地域 | |
| 準工業地域 | |
| 工業地域 | |
| 工業専用地域 | |

$$\left[\begin{array}{l} V_0 : \text{基準容積率 (\%)} \\ A : \text{敷地面積 (m}^2\text{)} \\ B : \text{公開空地の有効面積 (m}^2\text{)} \end{array} \right]$$

(3) (1)及び(2)以外による場合の基準

(1)及び(2)の基準のほか、次のア又はイのいずれかの基準によることができる。

ア 前面道路の幅員に応じた基準

計画地周辺の都市基盤状況が整備されており、かつ、計画の公益性が認められる場合は、以下の基準によることができる。

計画建築物等の高さは、有効接道長（計画建築物の敷地境界線の長さの合計の6分の1以上の接道長をいう。以下同じ。）を有する前面道路の幅員のメートルを2で除した数値に、当該計画建築物等の後退距離のメートル

の数値を加えたものに、6 を乗じて得た数値を超えないこと。

なお、当該計画建築物等の後退距離は、当該計画建築物等（地盤面下の部分その他施行令第130条の12で定める部分を除く。）から前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のものをいう。

また、後退距離の算定にあたり、工作物は算定の対象外とする。

イ 第三者による意見

第三者に対する意見照会の結果、隣棟間隔の確保、高さのリズム感やバランス感の形成、都市における象徴性創出、歴史的建造物からの眺望、景観基本軸等の観点から、より良好な景観形成につながると判断される場合については、周辺環境への配慮、都市基盤との均衡等を確保した上で、(1)及び(2)の基準による高さを超えることも可能とする。

なお、第三者については、建築審査会の専門調査員をもって充てる。

第3 建築物の景観に配慮した色彩への誘導

計画建築物等の外壁等及び屋外広告物の色彩については、周囲の景観を阻害しない落ち着いた色合いとすること。

なお、区・市による定めがある場合や、建築物等の色彩について、地区計画、建築協定等に規定がある区域、地域又は地区の場合は、当該規定によることができる。

また、建築主は、景観に関して特定行政庁と協議する際には、建築物の色彩計画等の関係資料を提出すること。

第4 建築物の景観に配慮した形態への誘導

計画建築物等の形態は、周囲の景観と調和したものとする。

また、屋外階段の設置及び機械式駐車場・タワーパーキングなどの駐車場の設置に当たっては、周囲の景観に配慮すること。

第5 マンション建替法容積率許可制度における屋外広告物及びその他これに類するものの誘導

計画建築物等には、原則として、壁面及び屋上に、屋外広告物及びその他これに類するもの（窓の内側から表示するもの及び壁面を使って投射するものを含む。）を設置してはならない。ただし、低層部に設置するものを除く。

第6 建築物の維持管理

1 建築主等の責務

建築主又は所有者は、計画建築物等の竣工後も、本指針の基準により建築物等の高さ、形態等について配慮し、適切に維持管理しなければならない。

2 建築物の譲渡等の際の明示

建築物を譲渡又は賃貸（以下「譲渡等」という。）しようとするときは、譲

渡等をしようとする者は、譲渡等を受けようとする者に対し、当該建築物の維持管理について、1に定める義務を伴う旨を明示しなければならない。

3 維持管理義務の継承

2により譲渡等を受けた者は、1及び2に掲げる建築物の維持管理に関する義務を継承する。

第7 附 則

1 本指針は、平成27年4月1日から適用する。

附 則（令和2年6月11日）

本指針は、令和2年6月15日から適用する。