

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

改 正 後	改 正 前
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	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 27 都市建企第 1223 号 改正 <u>令和 2 年 6 月 11 日</u> <u>2 都市建企第 262 号</u>	制定 平成 27 年 3 月 27 日 27 都市建企第 1223 号
<p><b>第 1 総則</b> (現行のとおり)</p> <p><b>第 2 建築物の高さ等の誘導</b>                      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。</p> <p><b>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</b></p> <p>(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。</p> <p>(2) 次のアからウまでに掲げる地区にあっては、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。</p> <p>ア 高度地区</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>(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。</p>	<p><b>第 1 総則</b> (略)</p> <p><b>第 2 建築物の高さ等の誘導</b>                      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。</p> <p><b>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</b></p> <p>(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。</p> <p>(2) 次のアからウまでに掲げる地区にあっては、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。</p> <p>ア 高度地区</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>(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。</p>

(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 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。)
第二種中高層住居専用地域	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 イ 20の算定値
準住居地域	
近隣商業地域	次のア、イのうち小さい数値 ア 120

(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 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。)
第二種中高層住居専用地域	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 イ 20の算定値
準住居地域	
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「 <u>中核的な拠点地区</u> 」以外の区域に限る。）	30の算定値
工業地域	100
工業専用地域	

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「 <u>都心等拠点地区</u> 」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。

(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	

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	

V0 : 基準容積率 (%)  
A : 敷地面積 (㎡)  
B : 公開空地の有効面積 (㎡)

**(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** (現行のとおり)

V0 : 基準容積率 (%)  
A : 敷地面積 (㎡)  
B : 公開空地の有効面積 (㎡)

**(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** (略)

第4 建築物の景観に配慮した形態への誘導 (現行のとおり)

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 (現行のとおり)

第6 建築物の維持管理 (現行のとおり)

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。

第4 建築物の景観に配慮した形態への誘導 (略)

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 (略)

第6 建築物の維持管理 (略)

第7 附則

1 本指針は、平成27年4月1日から適用する。