

# 千代田区総合設計許可に係る建築物の高さ等誘導指針

## 第1 総則

### 1 趣旨

本指針は、千代田区総合設計許可要綱（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のア、イ及びコの規定に基づき、建築物の高さ等の誘導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

総合設計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。

### 3 二以上の区域、地域又は地区の内外にわたる場合の取扱い

計画建築物又は計画建築物等が二以上の区域、地域又は地区（以下「区域等」という。）の内外にわたる場合は、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。

## 第2 建築物の高さの誘導

計画建築物及び計画建築物等の高さは、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 地区計画※1) で高さの最高限度が定められている区域等

- (1) 計画建築物及び計画建築物等の高さは、当該地区計画の地区整備計画に定められた高さの最高限度の数値以下としなければならない。
- (2) (1)の最高限度の数値が、建築物のみを対象として定められている場合は、計画建築物の高さについて(1)の最高限度の数値以下とした上で、計画建築物等の高さについても、原則として(1)の最高限度の数値以下としなければならない。
- (3) 建築基準法第59条の2第1項の許可を受けるもの※2) について、高さの最高限度の適用除外（以下、この項において「適用除外」という。）が定められている場合、計画建築物等の高さは、適用除外を受けない建築物の高さの最高限度の数値に15メートルを加えた数値以下としなければならない。

※1) 神田淡路町周辺地区地区計画を除く。

※2) マンション建替法第105条型総合設計は建築基準法第59条の2第1項に基づく総合設計ではないので該当しない。

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、次の(1)及び(2)の基準に適合しなければならない。ただし、千代田区等が策定する地域まちづくりに関する方針図や計画図等において、計画建築物等の高さ・規模・内容が具体的に示されている場合は、それによることができる。

(1) 指定容積率に応じた基準

総合設計適用建築物に関してこれまでの地区計画において示されてきた高さの最高限度の数値との均衡を図るため、計画建築物等の高さは、表1に掲げる指定容積率（用途地域の都市計画において定められる容積率）の区分に応じて、それぞれ同表に定める数値以下としなければならない。

表1

指定容積率	高さの限度の数値
600%以下	60m
700%	70m
800%	80m
900%	90m

(2) 公開空地の有効面積等に応じた基準

地域特性を踏まえた市街地環境の改善を誘導するため、計画建築物等の高さは、表2に掲げる用途地域の区分に応じて、それぞれ同表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

用途地域	計画建築物等の高さの限度算定式（単位：m）
第一種住居地域及び 第二種住居地域	$\frac{V_0 \times A}{100 \times (A - B)} \times 9$ <p>ただし、要除却認定マンション建替型総合設計又はマンション建替法第105条型総合設計の適用を受ける建築物にあつては次式によることができる。</p> $\frac{V_0 \times A}{100 \times (0.85A - B)} \times 9$
商業地域	$\frac{V_0 \times A}{100 \times (A - B)} \times 12$

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

第3 景観に配慮した形態意匠への誘導

周囲の景観との調和等に配慮した計画とするために、千代田区景観まちづくり条例（平成10年3月31日条例第17号）に基づく届出の際の事前協議や景観アドバイザーによる助言等を踏まえ、計画建築物等の形態意匠について、工夫や配慮を行うこと。

第4 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、計画建築物の地上3階までの部分又は地盤面から10

m以下の部分に設置するもの及び表3に定める基準に適合するものを除く。

表3

設置可能な屋外広告物の種類	設置基準
ビルの名称、店名 又は商標を表示するもの	(1) 屋上に設置しないこと。 (2) 光源を使用する場合は、間接照明（白色の光源を用いた内照式のものを含む。）とすること。ただし、光源が点滅しないものとする。 (3) 壁面を使って投射するものではないこと (4) 文字や商標の大きさについては、次のとおりであること。 ア 高さ：最大部分が3mを超えないこと。 イ 長さ：表示する壁面の幅の概ね1/3以下とすること。 (5) 色彩は単色（縦3m×横3m以内の商標を除く。）で、外壁と調和した色合いであること。

## 第5 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。

附 則〔平成27年9月30日付27千環建指発第96号〕

本指針は、平成27年9月30日から適用する。