

港区住宅型総合設計許可に係る建築物の高さ等誘導指針

令和2年8月25日

2港街建第975号

(趣旨)

第1条 この指針は、港区住宅型総合設計許可要綱(平成17年3月31日16港街建第198号。以下「許可要綱」という。)第6条第12号の規定に基づき、地域特性に応じた建築物の高さ等の誘導を図るため、必要な事項を定めるものとする。

(用語の定義)

第2条 この指針において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 計画建築物 総合設計の許可の計画に係る建築物をいう。
- (2) 計画建築物等 計画建築物及びこれに附属する工作物及び広告物を含むものをいう。ただし、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)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。

2 前項に規定するもののほか、この指針において使用する用語は、都市計画法(昭和43年法律第100号)、法、建築基準法施行令(昭和25年政令第388号)及び許可要綱において使用する用語の例による。

(計画建築物及び計画建築物等の敷地が二以上の区域、地域又は地区の内外にわたる場合の取扱い)

第3条 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、この指針に別の定めがある場合を除き、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この指針の規定を適用する。

(計画建築物及び計画建築物等の高さの誘導)

第4条 計画建築物等の高さは、次の各号に掲げる区域等の区分に応じ、当該各号に定める基準に適合するとともに、港区景観計画の届出対象規模にあつては、該当する景観形成基準に適合するものとする。

- (1) 景観地区、地区計画等の都市計画の定められた地区(高度地区の規定による絶対高さ制限を除く。)又は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
都市計画等に定められた基準

(2) 前号以外の区域等

次の表の左欄に掲げる地域の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定める基準

(単位 m)

用途地域	高さ
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	次のアからウまでのうち小さい数値以下とすること。 ア 60 イ $V \times 20 \div 100$ $\frac{V_0 \times A}{100 \times (A - B)} \times 9$ ウ $100 \times (A - B)$
第一種住居地域 第二種住居地域	次のアからウまでのうち小さい数値以下とすること。 ア 100 イ $V \times 20 \div 100$ $\frac{V_0 \times A}{100 \times (A - B)} \times 9$ ウ $100 \times (A - B)$
近隣商業地域 準工業地域	次のアからウまでのうち小さい数値以下とすること。 ア 120 イ $V \times 30 \div 100$ $\frac{V_0 \times A}{100 \times (A - B)} \times 12$ ウ $100 \times (A - B)$
商業地域	次のア及びイのうち小さい数値以下とすること。 ア $V \times 30 \div 100$ $\frac{V_0 \times A}{100 \times (A - B)} \times 12$ イ $100 \times (A - B)$
この表において、V、A及びBは、それぞれ次の数値を表すものとする。 V：指定容積率（％） V ₀ ：基準容積率（％） A：敷地面積（m ² ） B：公開空地等の有効面積の合計（m ² ）	

(屋外広告物等の誘導)

第5条 計画建築物に設置する屋外広告物（屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第2条第1項に定める屋外広告物をいう。）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。以下「屋外広告物等」という。)は、屋外広告物法、東京都屋外広告物条例(昭和24年東京都条例第100号)及び港区景観計画に定める屋外広告物の表示等に関する配慮事項に適合するとともに、計画建築物の地上3階までの部分又は地盤面から10m以下の部分に設置するものを除き、次の表に掲げる基準に適合するものでなければならない。

設置可能な屋外広告物等の種類	設置基準
建築物の名称、店名又は商標を表示するもの	<p>(1) 屋上に設置しないこと。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 壁面を使って投射するものでないこと。</p> <p>(4) 文字及び商標の大きさについては、次のとおりとすること。</p> <p>ア 高さの最大部分が3mを超えないこと。</p> <p>イ 長さが表示する壁面の幅の3分の1以下とすること。</p> <p>(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。</p>

(維持管理)

第6条 建築主、所有者、管理組合等は、計画建築物等のしゅん工後も、この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 当該建築物等を譲渡し、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ものに対し、当該建築物等の維持管理について、前項に定める義務を伴うものである旨を明示しなければならない。

3 前項の規定により譲渡等を受けた者は、前2項に規定する建築物等の維持管理に関する義務を継承するものとする。

(委任)

第7条 この指針に定めるもののほか、必要な事項は、街づくり事業担当部長が別に定める。

付 則

1 この指針は、令和2年9月1日から施行する。

2 この指針の適用前より計画中の建築物のうち、当該計画中の建築物の建築主の申出(令

和2年12月28日までになされた申出に限る。)に基づき令和3年2月1日までに区長が計画中の建築物と認めた建築物のうち、令和3年3月31日までに住宅型総合設計許可を申請したものについては、この指針を適用しない。

- 3 既に総合設計許可を受けている建築物で、増改築等を行う場合は、この指針を適用しない。ただし、別棟の増築及び増築等で既存建築物の高さが従前より高くなる場合は、当該棟について適用する。

付 則

この指針は、令和5年4月1日から施行する。