

東京都千代田区総合設計許可要綱

第1. 制度の趣旨

総合設計制度は、一定規模以上の敷地面積を有し、一定割合以上の実効ある空地を確保している建築計画について、建築基準法上の容積及び形態の制限についての緩和基準を定め、土地の高度利用、有効利用の促進及び敷地の共同化等を図るとともに、公共的な空地空間を確保することによって、市街地環境の整備改善に資することを目的として創設された制度である。

第2. 制度活用の目的

千代田区は中枢管理業務機能の集積に伴い、大規模な事務所ビルの建設が行われ、地価が高騰し、緑やオープンスペースが減少する等居住環境の悪化が進んでいる。このため歴史的に形成されてきた地域ごとの特色や営みに変化し、定住性の低下とともに夜間人口が減少し続けている。

こうした状況のなかで千代田区は「多様な人びとが、住み、働き、集う、心豊かなまち千代田」を区政の中心課題として、全力で取り組んでいる。

以上のような現状認識と制度の趣旨にかんがみ、総合設計制度を有効に活用し、次に掲げる事項の達成を図ることを目的とする。

1. 敷地の共同化を促進するとともに、特に商業地域において土地の適正な高度利用を図る。
2. 一定程度以上の住宅の確保を図る。
3. 敷地内での広場・緑地等新たなオープンスペースを創出し、すぐれた街並の保全・形成を図る。

第3. 運用の方針

この要綱は、千代田区における街づくりに資することを基本とし、総合設計制度に係わる許可に関する一般的基準を示したものである。従って建築計画の内容・敷地の位置・敷地の周囲の土地利用の状況・都市施設の整備の状況等によりこれらによることが必ずしも適当でないと思われる場合においては総合的に判断し適切に運用するものとする。

第4. 用語の定義

この要綱で使用する用語は、次のとおりとする。

1. 法 建築基準法（昭和25年 法律第201号）
2. 令 建築基準法施行令（昭和25年 政令第338号）
3. 計画建築物 総合設計の計画にかかる建築物
4. 一般建築物 計画建築物の敷地内において法第56条の規定によって許容される建築物
5. 建ぺい率 $\text{建築面積} / \text{敷地面積} \times 100$ (%)
6. 基準建ぺい率 法第53条に規定される建ぺい率 (%)
7. 空地率 $\text{空地面積} / \text{敷地面積} \times 100$ (%)
8. 容積率 $\text{延べ面積} / \text{敷地面積} \times 100$ (%)
9. 基準容積率 法第52条に規定される容積率
10. 住宅容積率 住宅の用途に供する部分の延べ面積 / 敷地面積 $\times 100$ (%)
11. 公開空地 建築物の敷地内の空地又は開放空間（ピロティ、アトリウム等の各部分を含む）のうち日常一般に公開され、歩行者等が自由に通行又は利用できるもので第7の1に定める基準に適合するもの。ただし、自動車の出入り又は駐車する部分を除く。
12. 歩道状空地 前面道路に沿って設ける歩行者用の公開空地
13. 貫通通路 敷地内を動線上自然に通り返りかつ道路、公園その他これらに類する公共施設相互間を有効に連絡する公開空地
14. 広場状空地 歩道状空地、貫通通路以外の公開空地で一団の形態をなすもの
15. 公開空地の有効面積 公開空地の面積に当該公開空地の区分に応じて第7の2に定める有効係数を乗じて得た数値
16. 有効公開空地率 $\text{公開空地の有効面積の合計} / \text{敷地面積} \times 100$ (%)
17. 道路・隣地斜線制限 法第56条に規定される建築物の各部分の高さの制限
18. 斜線投影面積 第8に定める作図法による斜線投影図のうち敷地境界線より外側の部分の面積
19. 住居系地域 第1種住居地域及び第2種住居地域

第5. 対象となる建築計画

この要綱により許可の対象となる建築計画は、第6に定める要件を基本として公共施設機能の整備補完、市街地の防災強化に資するとともに、計画建築物が障害者高齢者等に配慮したものであり、千代田区の制度活用の目的の達成に資する計画とする。

第6. 計画の基本要件

1. 敷地面積は、500㎡以上であること。
2. 空地率は、 $(100 - \text{基準建ぺい率}) + 20\%$ 以上であること。
ただし、高さの緩和のみを受けようとする場合は、 $(100 - \text{基準建ぺい率}) + 15\%$ 以上であること。
3. 敷地内の有効公開空地率は、10%以上であること。
4. 住宅容積率は、15%以上とし、一の住戸の面積は原則として共用部分を除き40㎡以上確保していること。
5. 敷地は原則として、住居系地域にあつては6m以上、商業地域にあつては8m以上（ただし、6m以上の幅員を有する道路に沿って、幅員2m以上の歩道状空地を有効に設ける場合は、6m以上）の幅員を有する道路に、当該敷地境界線の長さの合計の8分の1以上接していること。
6. 敷地内には原則として、すべての前面道路に沿って歩道状空地を設けること。
ただし、既に幅員4m以上の歩道が設けてある場合は、他の有効な公開空地の設置にかえることができる。
7. 敷地周辺の状況に応じて、落下物に対する危険防止の処置を有効に講じること。

第7. 計画基準

1. 公開空地の基準

- (1) 歩道状公開空地は幅員2m以上で、通行可能な部分の幅員は1.5m以上有効に確保されていること。
上記にかかわらず、敷地周辺の状況を総合的に勘案し、交通上・安全上・防火上及び衛生上支障がないと認められる場合は、計画建築物の前面道路に面する外壁が、地上からの高さ6m以上奥行2m以上4m以下後退した部分を歩道状空地とみなす。
- (2) 貫通通路は幅員3m以上で、かつ通行可能な部分の幅は2m以上有効に確保されていること。

ただし、車路に沿って設ける貫通通路は、幅員2 m以上で通行可能な部分の幅を1.5 m以上とすることができる。

(3) 一の広場状空地は、次の各号に該当するものであること。

① 面積は住居系地域にあっては200㎡以上、商業地域にあっては100㎡以上であること。

ただし、敷地面積が1000㎡未満の場合であって、当該公開空地に高低差がなく、歩道状空地又は貫通通路と一体的に配置され、かつ公開空地として有効に機能すると認められる場合は、一の広場状空地の面積を敷地面積の10分の1以上とすることができる。

② 原則として、全周長の8分の1以上が道路、歩道状空地又は貫通通路と接していること。

③ 二以上の広場状空地が相接する場合で、これらが一体の空間をなし、かつ相互間を有効に連絡するものは、これらを一の空地とみなす。

④ 歩道状空地又は貫通通路と同じ高さで接するか貫通するものは、それらの部分を含み一の空地とみなす。

(4) 次の各号の一に該当するものは、公開空地又は公開空地の部分とみなす。

① 空地の環境の向上に寄与する植栽・花壇・芝・池等の修景施設及び公衆便所・電話ボックス等の小規模な施設に係る土地の部分

② 天井の高さが3 m以上、奥行きが当該高さの4倍以内の建築物又は建築物の部分で覆われているピロティ・アーケード等の部分

③ 天井の高さ3 m以上、幅員6 m以上で、かつ道路又は他の公開空地に有効に連絡する建築物内部の通路状の部分

④ 敷地規模、敷地周辺状況等により公開空地として有効に機能すると認められる建築物の低層屋上面・サンクンガーデン・人工地盤その他これらに類する部分およびアトリウム

(5) 建築物又は建築物の部分で覆われている公開空地で、特定行政庁が認めるものにおいては、深夜等において閉鎖することができるものとする。

(6) 道路と公開空地及び公開空地相互間には、原則として高低差を生じさせないようにすること。ただし、駅舎のコンコース・横断歩道橋等に連絡する場合等で歩行者の利便に供する場合はこの限りでない。

上記前段の規定にかかわらず、地形上道路から連続して高さに変化する等敷地及び敷地周辺の状況によってやむをえないと認める場合の高低差は6 m以内とする。

2. 公開空地の有効係数

(1) 公開空地の有効係数は、次の各号に掲げるものを除き1とする。

- ① 道路に沿って設けられる、幅員2 m以上の歩道状空地（幅が4 mを超える場合は4 m以内の部分） 1.5
- ② 動線上無理がなく、途中に見通しを妨げる建築物又は建築物の部分がない幅員3 m以上の貫通通路 1.5
- ③ 道路に接している広場状空地
 - ア. 面積が200 m²以上のもの 1.5
 - イ. 面積が100 m²以上200 m²未満のもの 1.2
 - ウ. 小公園・辻広場等として地域のコミュニケーションの形成に特に資すると認められるもの 1.2
- ④ 道路、歩道状空地又は貫通通路に接しない広場状空地（ただし、敷地周辺の交通量等により接しないほうが公開空地としての環境上好ましいと認められ、動線上無理のない通り抜け歩路を設けたものを除く） 0.5
- ⑤ 道路面から1.5 m以上高いか又は3 m以上低い部分 0.6
- ⑥ 建築物又は建築物の部分で覆われているピロティ・アーケード等
 - ア. 天井の高さが3 m以上5 m未満で奥行きが当該高さの4倍以内の部分 0.5
 - イ. 天井の高さが5 m以上で奥行きが当該高さの4倍以内の部分 0.6
 - ウ. 天井の高さが3 m以上で幅員が6 m以上の建築物内部の通路上の部分 0.6

(2) 前項各号の二以上に該当するものにあつては、前項各号に掲げる数値を乗じたものとする。ただし、1.5を限度とする。

第8. 斜線投影

1. 斜線投影図の作図法

建築物の任意の部分から当該部分の高さを、道路斜線勾配で除した数値を長さとして道路境界線と直角の方向へとった点及び隣地斜線勾配で除した数値を長さとして隣地境界線と直角の方向へとった点を、それぞれ地盤面上に水平投影した点（「斜線投影点」という）を当該建築物の各部分について求め、これらの斜線投影点による最大な図面（「斜線投影図」という）を作図するものとする。

(道路斜線勾配：住居系地域 1.25・商業地域 1.5)
(隣地斜線勾配：住居系地域 1.25・商業地域 2.5)

2. 計画建築物の斜線投影図作図上の特例

計画建築物の外壁又はこれに代わる柱の面が、敷地境界線から2 m以上後退した場合における当該敷地境界線側の斜線投影図は、当該建築物の各部分の高さを当該後退距離の数値だけ低いものとして作図することができるものとする。

3. 一般建築物の斜線投影図作図上の特例

一般建築物の斜線投影図を作図する場合における、道路斜線制限及び隣地斜線制限の適用については、それぞれ次の各項に定めるところによるものとする。

- (1) 法第56条第1項第1号の規定にかかわらず、法別表第3（は）欄に掲げる距離を超える部分の建築物の各部分の高さは、道路の反対側の境界線からの水平距離に同表（に）欄に掲げる数値を乗じて得たものとする。
- (2) 法第56条第2項の規定は、前面道路に沿って2 m以上後退した場合適用するものとし、令第130条の12の規定は適用しないものとする。
- (3) 幅員12 m以上の前面道路の反対側に幅員5 mを超える公園・広場・水面その他これらに類するものがある場合においては、令第134条第1項の規定にかかわらず前面道路の反対側の境界線とみなす位置は、当該公園・広場・水面その他これらに類するものの5 mを限度とし、令第134条第2項に定める区域については、当該幅員の道路があるものとみなす。
- (4) 法第56条第1項第2号の規定にかかわらず、隣地斜線制限における隣地境界線上における建築物の高さ（「立上りの高さ」という）は、住居系地域にあつては20 m、商業地域にあつては31 mとする。
- (5) 敷地が公園（児童公園を除く）・広場・水面その他これらに類するものに接する場合は令第135条の3第1項第1号の規定にかかわらず当該公園・広場・水面その他これらに類するものの幅員の2分の1、かつ5 m以下の数値に隣地斜線勾配を乗じて得た数値を、（4）の規定による立上りの高さに加えたものとする。

4. 建築物の敷地の形態が不整形である場合における斜線投影図の作図に際しては等積の長方形、またはこれに類する多角形の敷地に近似させるものとする。

第9. 緩和基準

1. 道路斜線制限及び隣地斜線制限の緩和

計画建築物の形態が、一般建築物の形態と同程度の天空光等を当該敷地周辺に確保していると認められる範囲内で、その高さを緩和する。

2. 容積率の緩和

(1) 公開空地及び住宅の用途に供する部分による容積率の割増し

当該敷地内の有効公開空地率が、第6の3に定める限度を超えかつ住宅容積率が、第6の4に定める限度を超えるものについてその超える限度に応じて割増しをする。ただし、割増容積に係わる用途について、敷地周辺の状況により制限を加えることができるものとする。

(2) 公益施設等による割増し

当該敷地内に、次に掲げる施設又は計画等がある場合は、これらが当該市街地環境の整備改善に貢献すると認められる程度に応じて割増しをする。

- ① 周辺地域にわたる防災・保安等の強化に寄与する施設
- ② 地域社会の教育・福祉又は保健衛生に貢献する施設
- ③ 歴史的建造物の保存・修復等文化の向上に資する施設又は計画
- ④ 一般交通の緩和に資する施設
- ⑤ 供給処理施設等の負荷軽減に益する施設又はその用地を確保した計画

第10. 緩和の限度

1. 道路斜線制限及び隣地斜線制限緩和の限度

(1) 計画建築物の敷地の各辺における斜線投影面積が、当該敷地における一般建築物の対応するそれぞれの辺における斜線投影面積を超えないこと。

ただし、隣接地の用途地域、土地利用状況等敷地周辺の状況を総合的に勘案し、二以上の辺の斜線投影面積の合計によって比較することができる。

(2) (1)にかかわらず、昭和61年12月27日付建設省住街発第94号「総合設計許可準則に関する技術基準」第3の1の規定を適用することができる。

2. 公開空地及び住宅の用途に供する部分による容積率割増しの限度

当該敷地の基準容積率（ V_0 ）、敷地内の有効公開空地率（ P ）及び住宅容積率（ a ）に応じて、下式による数値を限度とする。

ただし、この式によって求められる数値が180%を超える場合は、180%を限度とする。

$$P \times \{ (V_0 / 1000 + 1) \times (a / 100 + 1.5) \}$$

3. 公益施設等による容積率の割増しの限度

当該敷地の基準容積率（ V_0 ）に応じて、下式による数値を限度とする。

$$V_0 / 50 + 20$$

第11. 付則

1. この要綱の実施について必要な事項は、別に定める。
2. この要綱は、平成元年5月1日から施行する。
3. この要綱は、平成9年4月1日から施行する。