

品川区総合設計許可要綱

制定 平成 3年 3月 6日要綱第 8号
改正 平成14年10月 1日要綱第 96号
改正 平成20年11月13日要綱第135号

第1 総則

1 趣旨

総合設計は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第59条の2の規定に基づき、一定規模以上の敷地面積及び一定割合以上の空地率を有する建築計画について、その容積および形態の制限を緩和する統一な基準を設けることにより、建築敷地の共同化および大規模化による土地の有効かつ合理的な利用促進と、公共的な空地空間の確保による市街地環境の整備を図ることを目的として創設されたものである。

総合設計制度の運用に関しては、国から「総合設計に係る許可準則の改正について」（昭和61年12月27日付建設省住街発第93号、平成7年7月17日付建設省住街発第71号および平成9年6月13日付建設省住街発第75号）等が通達されている。東京都では、「東京都総合設計許可要綱」（昭和63年7月13日付63都市建調第100号）を定め、以後改正を重ねている。

本区においては、これら通達の趣旨を踏まえ、まちづくりの基本方針でもある「品川区第三次基本計画」の理念に基づき、良好な市街地環境の整備改善および良好な住宅の確保に寄与する建築計画に対し、本制度の積極的な活用を図るため、総合設計許可の取扱方針として本要綱を定めるものである。

2 基本目標

「品川区第三次長期基本計画」に沿った良好な市街地環境の形成を目指し、建築活動を通じて市街地環境の向上に資するよう建築計画を誘導促進するため、総合設計許可の運用に当たっての基本目標を次のとおり定める。

- ア 市街地環境の整備改善
- イ 良好な建築・住宅ストックの形成
- ウ 公共施設機能の補完
- エ 市街地の防災強化
- オ 福祉のまちづくりの推進
- カ 緑化の推進

3 運用方針

本要綱は、本来特定行政庁の許可の取扱方針を定めたものであるとともに、その許可にかかる良好な建築設計の要件となる基準の概要を広く一般に示したものである。そこで、本基準が広く一般に適用されるものであるために、計画の基本となる用件のうち定量化できる事項は、用途地域、指定容積率等を指標として、できるだけその基準を図っている。

このため本基準は、技術基準として、許可の申請にあたっての必要条件としての性格をもち、許可の条件を十分に充たすものであるか否かは、具体的な設計事例に即し、制度の趣旨

等を勘案して判断する必要がある。

本要綱に定める基準がこのような性格を有することに鑑み、本制度の運用にあたっては、常に趣旨および基本目標に照らして総合的見地から行なうものとする。

4 用語の定義

この要綱において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ各項に定めるところによる。

- | | |
|---------------------|---|
| ア 法 | 建築基準法をいう。 |
| イ 令 | 建築基準法施行令（昭和25年政令338号） |
| ウ 計画建築物 | 総合設計の計画に係る建築物をいう。 |
| エ 一般建築物 | 計画建築の敷地内において法第3章第4節の一般規定によって許容される建築物をいう。 |
| オ 一般型総合設計 | 次のカ、キおよびクに掲げるもの以外の建築計画に適用する総合設計をいう。 |
| カ 市街地住宅総合設計 | 住宅の用途に供する部分が、割増容積の4分の3以上で、次のキに掲げる以外の建築計画に適用する総合設計をいう。 |
| キ 特別市街地住宅
総合設計 | 次に掲げる要件に適合するもので、住宅の用途に供する部分が割増容積率以上である建築計画に適用する総合設計をいう。
(ア) 指定容積率が300%以上で、高度地区が指定されていない地域内の建築計画であること。
(イ) 計画敷地の前面道路が10m以上であること。 |
| ク 再開発方針等適合型
総合設計 | 都市計画法（昭和44年法律第38号）第2条の3第1項に規定する都市再開発方針（以下「再開発方針」という。）において定められた同項第2号に規定する地区等内で、地区計画等により高度利用を図るべきとされた地区内におけるものであり、かつ当該再開発方針、地区計画等に適合する建築計画に適用する総合設計をいう。 |
| ケ 建ぺい率 | 次式による数値をいう。
$\text{建築面積} / \text{敷地面積} \times 100 (\%)$ |
| コ 建築面積 | 令第2条で定められたものをいう。 |
| サ 基準建ぺい率 | 法第53条に規定される建ぺい率(%)をいう。 |
| シ 空地率 | 次式による数値をいう。
$\text{空地面積} / \text{敷地面積} \times 100 (\%)$ |
| ス 容積率 | 次式による数値をいう。
$\text{延べ面積} / \text{敷地面積} \times 100 (\%)$ |
| セ 延べ面積 | 令第2条で定められたものをいう。 |
| ソ 基準容積率 | 法第52条に規定されている容積率(%)をいう。 |
| タ 割増容積率 | 本要綱によって基準容積率の割増される容積率(%)をいう。 |
| チ 公開空地 | 計画建築物の空地または開放空間(建築物の屋上、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 |

れる部分（当該部分に設ける植栽、花壇、池泉その他の修景施設および空地の利便の向上に寄与する公衆便所等の小規模の施設に係る土地を含み、自動車が入りまたは駐車する部分および自転車が駐車する部分を除く。）で次の（ア）から（エ）までの種別に応じ、第3の1の（1）に定める公開空地の基準に適合するものをいう。

- （ア）歩道状空地 前面道路に沿って設ける歩行者用の空地（当該空地に沿って設ける幅員4m未満の修景施設部分を含む。）をいう。
- （イ）貫通通路 敷地内の屋外空間および建築物内を動線上自然に通抜け、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歩行者専用通路（当該通路に沿って設ける幅員4m未満の修景施設部分を含む。）をいう。
- 屋外貫通通路 貫通通路のうち、屋外にあるものをいう。
- 屋内貫通通路 貫通通路のうち、屋内にあるものをいう。
- （ウ）アトリウム 建築物内に設ける大規模な吹き抜け空間で、十分な天空光を確保できるものをいう。
- （エ）広場状空地 （ア）から（ウ）までに掲げる以外の公開空地で一団の形態をなすものをいう。
- ツ 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3の1の（2）に定める公開空地の係数を乗じた数値をいう。
- テ 有効公開空地率 次式による数値をいう。
- ト 絶対高制限
$$\frac{\text{公開空地の有効面積の合計}}{\text{敷地面積}} \times 100 (\%)$$
 法第55条第1項の規定による第一種低層住居専用地域および第二種低層住居専用地域内における建築物の高さの制限をいう。
- チ 道路斜線制限 法第56条第1項第1号の規定による道路からの建築物の高さの制限をいう。
- リ 隣地斜線制限 法第56条第1項第2号の規定による隣地からの建築物の高さの制限をいう。
- ヌ 北側斜線制限 法第56条第1項第3号および法第58条の規定による北側からの建築物の斜線制限をいう。
- ル 斜線投影面積 第3の2に定める斜線投影図の作図法による斜線投影図のうち、敷地境界線からの外側の部分の面積をいう。
- ロ 屋上緑化 建築物の屋上部分を樹木、多年草等により有効に植栽すること。

5 対象とする建築計画

本要綱により許可の対象となる計画は、法および令に定める有効な都市空間の確保を基調とし、併せて2に定める基本目標の実現に貢献する計画とする。

計画の諸要件として列記すれば、次のとおりである。

- ア 一定規模以上の敷地面積を有すること。
- イ 一定比率以上の実行あるオープンスペースを確保していること。
- ウ 周辺市街地環境に対して、十分な配慮をした建築形態であること。
- エ 計画の規模および周辺市街地の状況に応じ、都市公共施設等の機能補完またはこれらの付加軽減のための具体的な措置を講じていること。
- オ 計画規模に応じ、周辺市街地の防災、避難に有効な施設を設けていること。
- カ 福祉のまちづくりの推進に配慮したものであること。
- キ 計画の内容に応じ、適切に用途・施設が計画されていること。
- ク 敷地内の空地および建築物の屋上等において、緑化が図られていること。

6 緩和対象とする制限等

本要綱に定める基準に適合する建築計画については、それぞれ次に掲げる緩和を行なう。

ア 建築物の形態および容積についての緩和

第2の1に定める法令要件および第2の2に定める付加要件に適合し、かつ、第4に定めるそれぞれの緩和基準に適合する建築計画にあっては、次の(ア)から(エ)までの基準に応じて掲げる法の規定について、緩和の対象とする。

(ア) 第4の1に定める道路斜線制限および隣地斜線制限の基準

：法第56条第1項第1号および第2号の規定

(イ) 第4の2に定める北側斜線制限の基準

：法第56条第1項第3号および法第58条の規定

(ウ) 第4の3に定める絶対高さの制限の基準

：法第55条第1項の規定

(エ) 第4の4に定める容積率制限の基準

：法第52条第1項から第3項までの規定

イ 総合設計による一団地の認定

建築計画の敷地内に2以上の建築物を総合的に設計する場合においては、「建築基準法第86条の規定による一団地の建築物の取扱いについて」(昭和56年2月3日付55都市建調第344号の2)の通達2の1に定める「団地規模」の規定は適用しない。

第2 計画の基本要件

1 法令要件

(1) 敷地内の空地率の最低限度

ア 計画建築物の敷地内における空地率の最低限度は、当該敷地の基準建ぺい率に応じて、下表の当該各欄に掲げる数値とする。

(%)

基準建ぺい率 (F0)	空地率
30 F0 50	115 - F0
50 F0 55	65
55 F0 100	120 - F0

イ 絶対高制限、道路斜線制限または隣地斜線制限のみを超える計画建築物の敷地内における空地率の最低限度は、アの規定にかかわらず、当該敷地の基準建ぺい率に応じて、下表の当該欄に掲げる数値とする。

(%)

基準建ぺい率 (F0)	空地率
30 F0 50	110 - F0
50 F0 55	65
55 F0 100	115 - F0

(2) 敷地面積の最低限度

計画建築物の敷地面積の最低限度は、用途地域の種別に応じて、下表の当該各欄に掲げる数値とする。

(㎡)

用途地域	敷地面積
第一種低層住居専用地域および 第二種低層住居専用地域	1,000
上記以外の地域	500

2 付加要件

(1) 前面道路の幅員および接道長さ

ア 計画建築物の敷地は、用途地域の種別に応じて下表の当該各欄に掲げる数値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6分の1以上接するものであること。ただし、接道長さについては、敷地内に屋外貫通通路を確保すること、または、地区計画等もしくは法第4章の規定に基づく建築協定の内容に適合することにより、計画的な街区整備上支障がないと認められる場合は、この限りでない。

(m)

用途地域	道路幅員
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域、第一種 中高層住居専用地域、第二種中高 層住居専用地域、第一種住居地 域、第二種住居地域、準住居地域、 準工業地域	6
近隣商業地域、商業地域、工業地 域、工業専用地域	8

イ アの道路幅員の規定は、計画建築物の敷地が、幅員5m(敷地周辺の道路状況等を勘案し、交通上、安全上、防火上支障がないと特に区長が認める場合は4m)以上の道路

に接する場合で、幅員 2.5 m 以上の歩道状空地（当該道路境界線から 2 m までの部分は建築物または建築物の部分におおわれていないものとする。）を当該道路に接して有効に設けたときは、適用しない。

(2) 有効公開空地率の最低限度

ア 計画建築物の敷地内における有効公開空地率の最低限度は、当該敷地の基準容積率に応じて、下表の当該各欄に掲げる数値とする。

(%)

基準容積率 (V0)	有効公開空地率の最低限度 (P0)
$V0 < 500$	$45 - V0 / 20$
$V0 \geq 500$	20

イ 公開空地および自動車車庫による容積率の制限の緩和を受けない、計画建築物の敷地内における有効公開空地率の最低限度は、アの規定にかかわらず、当該敷地の基準容積率に応じて次の表の当該各欄に掲げる数値とする。

(%)

基準容積率 (V0)	有効公開空地率の最低限度 (P0)
$V0 < 500$	$35 - V0 / 20$
$V0 \geq 500$	10

(3) 歩道状空地の設置

計画建築物の敷地には、原則として歩道状空地を設けなければならない。

(4) 落下物対策

ア 計画建築物の敷地およびその周辺の状況に応じて、落下物に対する危険防止の措置を有効に講じなければならない。

イ 落下物に対する危険防止の措置については、次の(6)の品川区中高層建築物等の建設に関する開発環境指導要綱の規定を準用する。

(5) 緑化の促進

ア 計画建築物の敷地は、敷地面積から建築面積を控除して得た面積の10分の3以上の面積を緑化しなければならない。ただし、駐車場を設置する場合等の理由により支障があるときは、この限りでない。

イ 敷地内の緑化については、品川区みどりの条例の規定を準用する。

(6) 計画建築物および敷地は、品川区で定める中高層建築物等の建設に関する開発環境指導要綱、ワンルーム形式等集合建築物に関する指導要綱など、建築計画に関する指導要綱などの規定に適合する他、東京都福祉のまちづくり条例および品川区における建築物等の福祉に関する整備要綱等の規定に適合すること。

第3 計画基準

1 公開空地

(1) 公開空地の基準

ア 歩道状空地は次に掲げるものであること。

(ア) 歩道状空地は、幅員2.5m以上で、かつ、通行可能な部分の幅(以下「有効幅員」という。)が2m以上であり、原則として前面道路に接するすべての部分に設けるものであること。ただし、当該道路に有効幅が2.5m以上の歩道がある場合における歩道状空地の有効幅員については、この限りでない。

(イ) 原則として段差が設けられておらず、車椅子ですれ違いが可能であることなど福祉のまちづくりに寄与する構造であること。

イ 貫通通路は、次に掲げるものであること。

(ア) 屋外貫通通路は、幅員が2.5m以上で、かつ、有効幅員が2m以上であること。ただし、車路に沿って設ける貫通通路にあっては、幅員が2m以上で、かつ、有効幅員を1.5m以上とする。

(イ) 屋内貫通通路は、有効幅員が6m以上で、かつ天井の各部分の高さが5m以上であること。

ウ アトリウムは、おおむね幅が30m以上で、かつ、床面からの高さが30m以上であり、他の公開空地と有効に連絡する吹抜け空間であること。

エ 一の広場状空地(当該空地面に高低差がある場合には、その高低差が3m以内であり、かつ、その相互間を有効に連絡する範囲をいう。以下同じ。)は、次の各号に該当するものまたは該当する部分であること。

(ア) 最も狭い部分の幅は、4m以上であること。

(イ) 面積は、下表の各欄の区分に応じて、当該各欄に掲げる数値以上であること。ただし、歩道状空地または屋外貫通通路が当該一の広場状空地と同じ高さで接するもの、もしくは貫通するものの面積については、当該部分を含んで算定し、これらのうち、その幅員が4m以上であるものについては、そのすべての部分を含んで算定することができる。

(m^2)

用途地域	空地面積
第一種低層住居専用地域および第二種低層住居専用地域	300
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域	200
近隣商業地域、商業地域	100

(ウ) 敷地面積の規模が、令第136条第3項の表(ろ)欄に掲げる規模未満の場合にあっては、一の広場状空地面積は、(イ)の規定にかかわらず、敷地面積の10分の1

以上かつ100㎡以上とすることができる。

(エ) 全周長の8分の1以上が、道路、歩道状空地または屋外貫通通路に接するものであること。ただし、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にあつては、これらを一の広場状空地とみなすことができる。

オ ピロティ、アーケード等の建築物または建築物の部分で覆われた公開空地(屋内貫通通路およびアトリウムを除く。以下「ピロティ等」という。)にあつては、天井の高さが3m以上で、かつ、奥行きが当該高さの4倍以内の部分であること。

カ 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広場状空地(以下「人工地盤」という。)は次のいずれにも該当するものまたは該当する部分であり、かつ、サンクンガーデンにあつては、その最も狭い部分の幅が最大の深さの2倍以上であること。

(ア) 幅員2m以上の階段または傾斜路もしくは同一平面状で、2箇所以上(その位置および幅員により同等以上の効果があると認められる場合は1箇所)、道路または他の公開空地と有効に通じていること。

(イ) 歩道状空地または道路、公園その他これらに類する公共施設との高低差は6m以内であること。この場合、高低差とは、(ア)に規定する当該通ずる部分における高さ(歩道状空地または道路、公園その他これらに類する公共施設と高低差のある、貫通通路または他の広場状空地と通ずるものにあつては、当該高低差を加えたもの)をいい、(ア)に規定する当該通ずる部分における高さがそれぞれ異なる場合には、これらの平均の高さをいう。

(ウ) 全周長の4分の1以上が道路または他の公開空地と接すること。ただし、高低差が1.5m以内のものにあつては、全周長の6分の1以上とすることができる。

キ 屋内貫通通路、アトリウムおよびピロティ等については、それらの面積の合計が原則として公開空地の面積の合計の3分の1以内の部分公開空地の有効面積の対象とする。

(2) 公開空地の有効係数

ア 公開空地の有効係数は、次項に掲げるものを除き1とする。

イ 次の各号の一に該当する公開空地の有効係数は、当該各号に掲げる数値とし、各号の二以上に該当するものについては、これらの数値を乗じたものとする。

(ア) 歩道状空地 道路と接する部分における高低差が1.5m以下かつ道路境界から4m以内の部分 1.5

(イ) 屋内貫通通路 0.4から1の範囲内で、その有効性に依じて適当と認められる数値

(ウ) アトリウム 0.4から0.8の範囲内で、その有効性に依じて適当と認められる数値

(エ) 広場状空地で、道路、歩道状空地または貫通通路に面さない部分 0.6

(オ) ピロティ等にあつては、天井の高さおよび奥行きに応じて次に掲げる数値

天井の高さが5m以上でかつ、奥行きが当該高さの2倍以内の部分 0.8

天井の高さが5m未満でかつ、奥行きが当該高さの2倍以内の部分 0.6

天井の高さが5m以上でかつ、奥行きが当該高さの2倍を超える部分 0.4

天井の高さが5 m未満でかつ、奥行きが当該高さの2倍を超える部分	0.2
(カ) 人口地盤等で、歩道または他の公開空地と1.5 mを超える高低差のあるものにあつては、当該高低差に応じて次に掲げる数値	
低さが3 m以下のもの	0.8
低さが3 mを超えるもの	0.6
高さが3 m以下のもの	0.6
高さが3 mを超えるもの	0.4

ウ 敷地の同一部分の上下にわたって、それぞれ別個な公開空地を設ける場合においては、当該部分における各公開空地の有効係数の和は、アおよびイの規定にかかわらず2.0を限度とする。

エ アからウまでの規定にかかわらず、一の広場状空地(ピロティおよび人工地盤等の部分を除く。)で面積が200 m²以上のものが、幅員5 m以上の道路に接するものの有効係数は1.2とする。

2 斜線投影図の作成

(1) 作図の原則

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(法第56条第1項第1号に定める数値)を長さとして、道路境界線と直角の方向へとった点および建築物の任意の部分から当該部分の高さを隣地斜線勾配(法第56条第1項第2号に定める数値)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(以下これらを「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形(以下「斜線投影図」という。)を作図するものとする。

(2) 一般建築物の斜線投影図

一般建築物の斜線投影図を作成する場合における道路斜線制限および隣地斜線制限の適用についてそれぞれ次の定めるところによる。

ア 道路斜線制限

(ア) 法第56条第1項第1号の規定中「前面道路の反対側の境界線から水平距離が同表(は)欄に掲げる距離以下の範囲においては、」の規定を除く、同項同号の規定を適用するものとする。

(イ) 法第56条第2項から同条第6項までの規定は適用しないものとする。

(ウ) 前面道路の反対側に幅員10 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、前面道路の反対側の境界線とみなす位置は、令第134条第1項の規定にかかわらず、当該境界線の外側10 mを限度とする。

(エ) 二以上の前面道路がある場合で、一以上道路幅員((ウ)の規定により緩和される幅員を含む。)が当該敷地の基準容積率に応じて定める下表の各欄に掲げる数値を超え、かつ、他の道路側における建築物の高さが緩和されることとなる場合においては、令第132条および令第134条第2項の規定にかかわらず、同条に定める区域は、当該敷地の基準容積率に応じて、下表の各欄に掲げる幅員があるものとみなす。

(m)

基準容積率 (V 0)	道路幅員
V 0 1 0 0	4
V 0 > 1 0 0	V 0 / 2 5

イ 隣地斜線制限

(ア) 隣地斜線制限における隣地境界線上の建築物の高さ(以下「立ち上がりの高さ」という。)は、法第56条第1項第2号の規定にかかわらず当該敷地の基準容積率に応じて、下表の各欄に掲げる数値以下かつ3.1m(第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域または準住居地域内のものにあつては、2.0m)以下とする。

(m)

基準容積率 (V 0)	立ち上がりの高さ
V 0 1 0 0	8 . 5
V 0 > 1 0 0	(4 . 5 V 0 / 1 0 0) + 4

(イ) 敷地、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における令第135条の3第1項第1号の規定による立ち上がり高さの緩和については、当該規定にかかわらず、当該公園、広場、水面その他これらに類するものの幅の2分の1以下の数値(1.0mを超える場合は、1.0mとする。)に、隣地境界線勾配を乗じて得た数値を(ア)の規定による立ち上がりの高さに加えたものを限度とする。

(3) 市街地住宅総合設計等の特例

市街地住宅総合設計および特別市街地住宅総合設計における、道路斜線制限ならびに隣地斜線制限の緩和については、(1)および(2)の規定にかかわらず、「総合設計許可準則に関する技術基準の一部改正について」(平成2年7月3日建設省住街発第100号通達)の第3および4によることができるものとする。

(4) 敷地の整形近似法

建築物の敷地の形態が不整形である計画建築物における斜線投影図の作図にあたっては、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4 緩和基準

第2に定める計画の基本要件に適合する計画建築物については、次に定める範囲内においてそれぞれ当該事項を緩和するものとする。

1 道路斜線制限および隣地斜線制限

(1) 緩和原則

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を当該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ものとする。

(2) 緩和の限度

ア 計画建築物の敷地の各辺における斜線投影面積は、当該敷地における一般建築物の対

応するそれぞれの斜線投影面積を超えないこと。ただし、前面道路の幅員が法別表3(イ)欄および(ロ)欄に掲げる地域または区域および割合の限度の区分に応じて、同表(ハ)欄に掲げる数値を超える場合にあっては、当該辺については、この限りでないものとし、また、隣接の用途地域、土地利用現況または当該敷地からの方位によっては、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ものとする。

イ アの場合において、前面道路の境界線から後退した計画建築物の当該道路境界線側の辺における斜線投影面積は、斜線投影面積から、後退距離(法第56条第2項の規定に定めるものをいう。)に敷地の当該辺の長さに乗じて得た数値を減じたものによることができるものとし、また、隣地境界線から後退した計画建築物の当該隣地境界線側の辺における斜線投影面積は、斜線投影面積から、計画建築物(高さが5m以下の部分を除く。)からの隣地境界線までの水平距離のうち、最小のものに相当する距離に敷地の当該辺の長さに乗じて得た数値を減じたものによることができるものとする。

ウ 市街地住宅総合設計および特別市街地住宅総合設計で第3の2の(3)に定める市街地住宅総合設計等の特例の規定を適用した場合は、アの規定にかかわらず、その方法により算定した限度とすることができる。

2 北側斜線

(1) 緩和の原則

計画建築物の形態が、周辺の居住用建築物またはその敷地等の日照条件に対して相応な配慮が払われていると認められる範囲内で、その高さを緩和するものとする。

(2) 緩和の条件

計画建築物の高さは、次に定める条件に該当するものでなければならない。

ア 法第56条の2の規定による日影規制の対象となる建築物

(ア) 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域内の土地に日影を生じさせるものにあつては、当該地内の日影については、東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例(昭和53年東京都条例第63号。以下「条例」という。)に定める規制値の適用にあつて、同条第1項中「敷地境界線からの水平距離が5mを超える範囲において」および法別表第4の(に)欄中「10m以内の範囲」を「敷地境界線を超える範囲」と、同表第4の(に)欄中「10mを超える範囲」を「10m以内の範囲」とそれぞれ読み替えたものに適すること。

(イ) (ア)以外の対象区域(条例第2条第4号に定める区域をいう。以下同じ。)内の土地に日影を生じさせるものにあつては、当該区域内の日影については条例に定める規制値に適合すること。

(ウ) (ア)および(イ)の場合において、対象区域外の区域の土地に日影を生じさせるものにあつては、(ア)および(イ)の規定によるほか、当該区域内の日影については、イの規定に定めるところによるものとする。

イ ア以外の建築物

平均地盤面からの高さが4mの水平面に、敷地境界からの水平距離が5mを超える範囲において、法別表第4の3の項(に)欄(2)号に掲げる日影時間以上日影となる部

分を生じさせないこと。

3 絶対高制限

(1) 緩和の原則

第一種低層住居専用地域または第二種低層住居専用地域における計画建築物の形態が、周辺の低層住宅地の居住環境に対して相応な配慮が払われていると認められる範囲で、その高さを緩和するものとする。

(2) 緩和の限度

計画建築物の高さの限度は、次のアまたはイのとおりで、かつ20m以下とし、地階を除く階数は5以下とする。

ア 方位別斜線制限

建築物の各部分の高さは、当該部分から敷地境界線までの各方位別の水平距離に応じて、下表の各欄に掲げる数値をその限度とする。

(m)

方位	水平距離	高さの制限
真東	L_e	$4 + 1.25 L_e$
真西	L_w	$4 + 1.25 L_w$
真南	L_s	$4 + 1.25 L_s$
真北	L_n	$4 + 0.5 L_n$

イ 日影制限

2の(2)に定めるところによる。この場合においては、建築物の各部分の高さは、原則として、当該部分から隣地境界線までの水平距離の1.25倍に10mを加えたものを限度とする。

4 容積率制限

(1) 緩和の原則

計画建築物の敷地内に、次の施設を設けるものについて、容積率の制限を緩和する。

ア 公開空地

当該敷地内の有効公開空地率が、第2の2に定める付加要件の限度(以下「基本要件に定める有効公開空地率の最低限度」という。)以上のものについて、有効公開空地率に応じてその容積率を緩和する。

イ 自動車車庫

区長が本要綱に基づく「駐車施設の確保が必要な地域」を指定した区域内の建築物で、30台以上の自動車を収容できる部分(時間貸し等により、一般の公共の用に供するものに限る。)を有するものについて、その自動車車庫の部分(令第2条第1項第4号および第3項の規定により容積率制限に関して延べ面積に算入しないとされる面積を超える部分。)の面積に応じて、その容積率を緩和する。

ウ 公益施設等

計画の境域内に、次の(ア)から(カ)までに掲げる施設またはその用地を確保した計画にあっては、これ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、その

容積率を緩和する。

- (ア) 防災、保安、公害防止等に寄与する施設
- (イ) 地域社会の文化、教育向上に貢献する施設
- (ウ) 福祉向上に貢献する施設
- (エ) 一般交通の緩和に資する施設
- (オ) 供給処理施設等の負荷軽減に益する施設
- (カ) 特に保存することが必要と認められる歴史的価値を有する施設

エ 屋上緑化

次のいずれにも該当する屋上緑化部分（公開空地または有効空地である部分を除く。）

- (ア) 土その他これに類するものを植栽および生育に必要な深さ以上入れることができる植栽基盤があること。
- (イ) 実施細目に定める屋上緑化の基準を満たしていること。

(2) 緩和の限度

ア 公開空地および自動車車庫による割増容積率の限度

当該敷地の基準容積率および敷地内の有効公開空地に応じて、下表の(い)欄に掲げる数値の合計（公開空地および自動車車庫の割増の合計）以下で、かつ(ろ)欄に掲げる数値以下とする。

総合設計の種別	割増容積率の限度（％）		
	(い)		(ろ)
	公開空地による割増	自動車車庫による割増	
一般型総合設計	$2.5 \times P \times (V0/1000+0.2)$	公開空地による割増容積率の2分の1以下	基準容積率の0.5倍 および150%以下
市街地住宅総合設計	$2.5 \times P \times (V0/1000+0.8)$		基準容積率の0.75倍 および300%以下
特別市街地住宅総合設計	$2.5 \times P \times (V0/1000+0.8) + (2 \times P - 40)$		基準容積率の0.75倍 および300%以下
再開発方針等適合型総合設計	$2.5 \times P \times (V0/1000+0.4)$		基準容積率の0.5倍 および250%以下
P：有効公開空地率 V0：基準容積率			

イ 公益施設等による割増容積率の限度

(ア) 当該敷地の基準容積率に応じて次式による数値をその限度とする。

$$V0 / 50 + 50 \quad V0：基準容積率$$

(イ) 法第52条第11項に規定する許可に関する建設省通達(昭和60年12月21日付建設省住街発第114号)に該当する施設については、(ア)の規定にかかわらず同項同号の規定によることができるものとする。

ウ 屋上緑化による割増容積率の限度

屋上緑化による割増容積率の限度は、次式による数値とする。

$$A_c / A \times 100$$

A : 敷地面積 (m²)

A_c : 屋上緑化部分の面積 (植栽基盤の面積) (m²)

エ 公開空地、公益施設および屋上緑化による割増容積率の合計の限度

公開空地、公益施設および屋上緑化による割増容積率の合計の限度は、アからウに定めるそれぞれの割増容積率の限度を合計した数値とする。ただし、アの総合設計制度の種類別に定める割増容積率の限度の上限値を超えることはできない。

(3) 公開空地による緩和の特例

計画建築物の整備と一体的に計画配置される公園、広場その他これらに類する空地のうち事業者の無償譲渡または無償貸与のかかるもので、かつ都市計画決定され、または地方公共団体により管理されるものについては、当該空地部分を敷地面積に算入して、計画敷地の許容延べ面積の算定を行うことができる。

また、当該空地部分が第3の1に定める公開空地の基準に適合する場合は、(2)のアの規定において、当該空地を算入して割増容積率の算定を行なうことができる。

第5 雑則

この要綱の実測に関して必要な事項は、別に定める。

ア 公開空地である旨の標示

イ 公開空地の維持管理

ウ 許可申請手続きおよび申請図書

エ 第1の5の(2)のアに定める建築物の形態および容積についての緩和に該当する計画建築物等に設ける屋外広告物の設置基準

オ 市街地住宅総合設計または特別市街地住宅総合設計に建築物である旨等の標示

カ 屋上緑化の基準、標示および維持管理

キ その他

付則

この要綱は、平成3年4月1日から施行する。

付則

- 1 この要綱は、平成14年10月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行日前に旧要綱の基準によりなされた許可、申請の処分または、手続きは、それぞれ新要綱の相当する基準によりなされた処分または手続きとみなす。

付則

- 1 この要綱は、平成20年11月13日から施行する。
- 2 この要綱の施行日前に旧要綱の基準によりなされた許可、申請の処分または、手続きは、それぞれ新要綱の相当する基準によりなされた処分または手続きとみなす。