

中央区総合設計許可要綱

目次

- 第1章 総則（第1条—第4条）
- 第2章 計画要件（第5条—第9条）
- 第3章 計画基準（第10条—第13条）
- 第4章 斜線制限の緩和等（第14条—第17条）
- 第5章 容積率制限の緩和（第18条—第19条）
- 第6章 雑則（第20条—第23条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この要綱は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）

第59条の2の規定及び長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号。以下「長期優良住宅法」という。）第18条第1項の規定に基づき、一定規模以上の敷地面積及び一定割合以上の空地を有する建築物の計画（以下「建築計画」という。）について、その容積及び形態の制限を緩和する基準を定めることにより、敷地の共同化及び有効かつ合理的な土地利用を促進するとともに、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を図ることを目的とする。

（運用方針）

第2条 法第59条の2第1項の規定による許可（以下「容積率等の許可」という。）

に当たっては、建築計画の内容、敷地の位置及び周囲の土地利用状況、都市施設の整備の状況等具体的な計画に則し、趣旨及び目標に照らして総合的に判断し、適切に運用するものとする。

（定義）

第3条 この要綱において、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。

- 一 計画建築物 容積率等の許可の計画に係る建築物をいう。
- 二 道路斜線制限 法第56条第1項第1号に規定する前面道路の反対側の境界線からの建築物の高さの制限をいう。

- 三 隣地斜線制限 法第56条第1項第2号に規定する隣地境界線からの建築物の高さの制限をいう。
- 四 基準容積率 法第52条の規定により許容される建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の限度を百分率で表したものをいう。
- 五 割増容積率 この要綱の規定により基準容積率に割増しされる容積率をいう。
- 六 サービス付き高齢者向け住宅 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅をいう。
- 七 中核的な拠点地区 「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30年3月東京都都市整備局策定。以下「活用方針」という。）に定める中核的な拠点地区をいう。
- 八 活力とにぎわいの拠点地区群 活用方針に定める活力とにぎわいの拠点地区群をいう。
- 九 質の高い住宅 サービス付き高齢者向け住宅、高齢者優良賃貸住宅（高齢者が安全に、かつ、安心して居住できるように、高齢者の生活特性に配慮した良好な居住環境を備えた住宅をいう。）及び子育て支援住宅（子育て世帯に適した住まいの広さ、安全性等を備え、子育て支援サービスとの連携等にも配慮した優良な住宅をいう。）をいう。
- 十 認定長期優良住宅建築等計画 長期優良住宅法に基づき認定を受けた長期優良住宅建築等計画（変更後の計画について認定を受けたものを含む。）をいう。
- 十一 長期優良住宅 認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る住宅をいう。

（許可）

第4条 容積率等の許可は、計画建築物の周辺の市街地環境、都市公共施設の整備状況及び防災性等並びに地域の実情を総合的に判断し、行うものとする。

2 容積率等の許可に際しては、区長は近隣への影響を配慮するものとし、必要に応じて、周辺住民の意見を聴く等の対応をとるものとする。

## 第2章 計画要件

（許可の要件）

第5条 この要綱による許可を受けることができる建築計画は、次に掲げる要件を満たすものとする。

- 一 計画建築物（第8条に規定する共同住宅建替誘導型総合設計については、当該計画建築物の敷地のみにおいて整備を行うものに限る。）の敷地面積の最低限度は、500平方メートルであること。ただし、商業地域（都市計画法（昭和43

年法律第100号)第8条第1項第1号に掲げる商業地域をいう。以下同じ。)内で第9条に規定する長期優良住宅型総合設計を適用する場合にあっては、300平方メートルとする。

二 容積率制限の緩和を伴う計画建築物の敷地内に設けられた空地の面積の敷地面積に対する割合が、1から法第53条に規定する建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度を減じた数値に10分の2を加えた数値以上であること。ただし、道路斜線制限又は隣地斜線制限のみを超える計画建築物については、本文中「10分の2」とあるのは、「10分の1.5」とする。

三 計画建築物の敷地は、次のアからウまでに掲げる区分に応じて、それぞれに定める数値以上の幅員を有する道路に接するものであること。

ア 次条に規定する一般型総合設計又は第7条に規定する住宅供給促進型総合設計 第一種住居地域、第二種住居地域又は準工業地域(都市計画法第8条第1項第1号に掲げる第一種住居地域、第二種住居地域又は準工業地域をいう。以下同じ。)にあっては6メートル、商業地域にあっては8メートル。ただし、幅員6メートル以上の道路に当該敷地の境界線の長さの合計の4分の1以上接する場合で、かつ、幅員2メートル以上の歩道状空地(前面道路に沿って設ける歩行者用の空地及び当該空地に沿って設ける修景施設(当該空地に接する部分から幅員4メートル未満の部分に限る。))をいう。以下同じ。)(当該道路境界線から2メートルまでの部分は、公開空地の有効面積の算定から除く。)を当該道路に接して有効に設けたときは、6メートルとする。

イ 第8条に規定する共同住宅建替誘導型総合設計 6メートル

ウ 第9条に規定する長期優良住宅型総合設計 第一種住居地域、第二種住居地域又は準工業地域にあっては6メートル、商業地域にあっては8メートル。ただし、幅員6メートル以上の道路に当該敷地の境界線の長さの合計の4分の1以上接する場合で、かつ、幅員4メートル以上の歩道状空地(当該道路境界線から2メートルまでの部分は、建築物又は建築物の部分に覆われていないものとする。この場合、当該道路境界線から2メートルまでの部分は公開空地の有効面積の算定から除く。)を当該道路に接して有効に設けたときは、6メートルとする。

四 計画建築物の敷地は、前号に定める道路に、当該敷地の境界線の長さの合計の8分の1以上接するものであること。ただし、前号アただし書及び同号ウただし書に規定する場合は、この限りでない。

五 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、次の表に掲げる数値とすること。この場合において、有効公開空地率は、次の式により算定した数値とする。

(単位パーセント)

基準容積率 (V <sub>o</sub> )	有効公開空地率の最低限度
100 < V <sub>o</sub> < 500	35 - V <sub>o</sub> / 20
500 ≤ V <sub>o</sub>	10

(公開空地等の有効面積の合計 / 敷地面積) × 100

この式において、公開空地等の有効面積の合計は、公開空地及び有効空地（以下「公開空地等」という。）の面積（有効面積の算定の対象となる部分に限る。）に、当該公開空地等の種別に応じて、第12条に規定する公開空地の有効係数及び第13条第2項に規定する有効空地の有効係数を乗じた数値を表すものとする。

六 計画建築物の敷地内には、原則として歩道状空地を設けること。

七 計画建築物の外壁又はこれに代わる柱の外側から道路境界線までの水平距離は、当該外壁又はこれに代わる柱の外側の部分の高さ（隣地境界線の地盤面からの高さとする。次号において同じ。）の平方根に2分の1を乗じて得た数に歩道状空地の幅員を加えた数値（中央区総合設計許可要綱実施細目（昭和60年12月1日60中建建発第85-2号。以下「実施細目」という。）第1に規定する危険防止の措置を講じている建築物の部分にあっては、総合設計の種類別に必要な歩道状空地の幅員の数値）以上であること。ただし、公共用歩廊、渡り廊下、地下鉄駅出入口施設その他これらに類する建築物の部分については、この限りでない。

八 計画建築物の外壁又はこれに代わる柱の外側から敷地境界線までの水平距離は、当該外壁又はこれに代わる柱の外側の部分の高さの平方根に2分の1を乗じて得た数以上であること。ただし、実施細目第1に規定する危険防止の措置を講じている建築物の部分及び公共用歩廊、渡り廊下、地下鉄駅出入口施設その他これらに類する建築物の部分については、この限りでない。

九 計画建築物の外壁又はこれに代わる柱の外側から、計画建築物の高さ（公開空地の地表面からの高さとする。）の平方根に2分の1を乗じて得た数以内の距離の部分公開空地とする場合は、実施細目第1に規定する危険防止の措置を講ずること。

十 計画建築物には、原則として、次の表の用途に応じ、同表の業務、住宅及びその他の用途の欄に掲げる基準を満たす防災備蓄倉庫を整備すること。この場合において、防災備蓄倉庫の1か所当たりの面積は、1平方メートル以上とする。

用途	業務	住宅	その他の用途
防災備蓄倉庫の必要面積	業務の用に供する部分の延べ面積（自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分を除く。）の0.001倍	住宅の用に供する部分の延べ面積（自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分を除く。）の0.001倍	1平方メートル以上
整備位置	いずれかの階からも最長歩行距離4層以内に1か所以上	いずれかの階からも最長歩行距離2層以内に1か所以上	いずれかの階からも最長歩行距離4層以内に1か所以上

十一 計画建築物の敷地内には、中央区花と緑のまちづくり推進要綱（平成24年3月15日23中環水第352号）に規定する基準の1.5倍以上の緑化を確保すること。

十二 計画建築物の用途、規模等に応じ、再生可能エネルギーを利用した設備、省エネルギーに資する設備等を設置し、環境対策を講じたものとする。

（一般型総合設計）

第6条 一般型総合設計に係る許可を受けようとする計画建築物は、前条に規定する要件のほか、割増容積率に相当する床面積（容積率の算定基礎となる延べ面積に算入されない部分、公益施設等（第19条第2項第2号アからクまでに掲げる施設をいう。以下同じ。）に係る割増容積に相当する部分及び公共空地により計画建築物の許容延べ面積に加える部分を除く。）の用途を実施細目で定める用途としなければならない。

（住宅供給促進型総合設計）

第7条 住宅供給促進型総合設計に係る許可を受けようとする計画建築物は、第5条に規定する要件のほか、次に掲げる要件を満たすものとする。

一 住宅の用途に供する部分の床面積の合計（容積率の算定基礎となる延べ面積に算入されない部分を除く。）が、敷地面積に割増容積率を乗じて得た数値以上であること。

二 割増容積率に相当する部分の住宅（サービス付き高齢者向け住宅及び実施細目で定める住宅の部分を除く。以下同じ。）の専用部分の床面積が、55平方メートル以上であること。

（共同住宅建替誘導型総合設計）

第8条 共同住宅建替誘導型総合設計に係る許可を受けようとする計画建築物は、第5条に規定する要件のほか、次に掲げる要件を満たすものとする。

- 一 原則として、建築後30年を経過した主たる用途が、共同住宅である建築物を建て替える計画であること。
- 二 住宅用途以外の用途に供する部分の床面積（実施細目で定める施設に供する部分の床面積を除く。）の合計が、建替え前より増加しない計画であること。
- 三 割増容積率に相当する部分の住宅の専用部分の床面積が、40平方メートル以上であること（サービス付き高齢者向け住宅を除く。）。

（長期優良住宅型総合設計）

第9条 長期優良住宅型総合設計に係る許可を受けようとする計画建築物は、第5条に規定する要件のほか、次に掲げる要件を満たすものとする。

- 一 認定長期優良住宅建築等計画に基づき建築され、維持保全が行われるものであること。
- 二 認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の用途に供する部分以外の部分の床面積の合計が、基準容積率の算定の基礎となる延べ面積を超えないこと。

### 第3章 計画基準

（公開空地）

第10条 公開空地は、計画建築物の敷地内の空地又は開放空間（建築物の屋上、ピロティ等の部分を含む。）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及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むもので、自動車が出入りし、又は駐車する部分及び自転車が駐輪する部分を除く。）であって、次条に定める公開空地の基準に適合する次に掲げるものとする。

- 一 歩道状空地
- 二 貫通通路（敷地内の屋外空間及び建築物内を動線上自然に通り抜け、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用通路（当該通路に沿って設ける修景施設のうち、その接する部分から幅員4メートル未満の部分を含む。）をいう。以下同じ。）
- 三 ピロティ、アーケード等の建築物又は建築物の部分
- 四 広場状空地（前3号に掲げるもの以外の公開空地で、一団の形態をなすものをいう。以下同じ。）
- 五 アトリウム 計画建築物内に設ける大規模な吹き抜け空間で、天空光を確保できるものをいう。

2 中央区（以下「区」という。）からの設置要請等に基づく自転車シェアリングのポート及びステーションは、公開空地の日常一般に公開される部分に該当するものとして、公開空地内の通行可能な部分（以下「有効幅員」という。）以外に設置することができる。

3 前項のポート及びステーションが廃止されるときは、当該ポート及びステーションが設置されていた部分を、通行可能な部分又は植栽等の修景施設として再整備するものとする。

（公開空地の基準）

第11条 歩道状空地の基準は、次のとおりとする。

一 幅員が2メートル以上で、かつ、有効幅員（第8条に規定する共同住宅建替誘導型総合設計の適用を受ける建築物の敷地にあつては、幅員及び有効幅員）が1.5メートル以上であり、原則として前面道路に接する全ての部分に設けるものであること。

二 原則として段差がなく、車椅子ですれ違いが可能である等福祉のまちづくりに寄与する構造であること。

2 貫通通路の基準は、次のとおりとする。

一 屋外貫通通路（貫通通路のうち、計画建築物の屋外に設けるものをいう。以下同じ。）は、幅員が2メートル以上で、かつ、有効幅員が1.5メートル以上であること。

二 屋内貫通通路（屋外貫通通路以外の貫通通路をいう。以下同じ。）は、有効幅員が6メートル以上で、かつ、天井の高さが6メートル以上であること。

3 ピロティ、アーケード等の建築物又は建築物の部分で覆われた公開空地（屋内貫通通路を除く。以下「ピロティ等」という。）の基準は、天井の高さが3メートル以上で、かつ、奥行が高さの4倍以内の部分であることとする。

4 広場状空地の基準は、次のとおりとする。

一 最も狭い部分の幅は、4メートル以上であること。

二 1の広場状空地（2以上の広場状空地が一体の空間をなし、かつ、相互間を有効に連絡するものを含み、当該広場状空地に高低差がある場合は、その高低差が3メートル以内のものに限る。）の面積は、第一種住居地域、第二種住居地域及び準工業地域にあつては200平方メートル以上、商業地域にあつては100平方メートル以上であること。ただし、敷地面積が建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第136条第3項の表（ろ）欄に掲げる規模未満の場合にあつては、次に掲げる区分に応じ、それぞれに定める面積とするこ

とができる。

ア イに掲げるもの以外の場合 敷地面積の10分の1以上かつ100平方メートル以上

イ 長期優良住宅型総合設計を適用する場合で、敷地面積の規模が500平方メートル未満の場合 50平方メートル以上

三 全周長の8分の1以上が道路、公園、歩道状空地又は屋外貫通通路に接するものであること。ただし、2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1の広場状空地とみなすことができる。

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

6 建築物の低層上面、サンクンガーデン（地盤面より低い位置に設置された広場をいう。）、人工地盤その他これらに類す広場状空地（以下「人工地盤等」という。）は、次に掲げる条件に該当するもの又は該当する部分であり、かつ、当該サンクンガーデンにあつては、最も狭い部分の幅が最大の深さの2倍以上であること。

一 道路又は他の公開空地と、幅員2メートル以上の階段若しくは傾斜路により、又は同一平面上において、2か所以上（その位置及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か所）で、有効に通じていること。

二 歩道状空地又は道路、公園その他これらに類する公共施設（以下「道路等の公共施設等」という。）との高低差が6メートル以内であること。この場合において、高低差とは、階段又は傾斜路により、道路等の公共施設等と有効に通じている部分における高さ（人工地盤等が高低差のある貫通通路又は他の広場状空地を經由して道路等の公共施設等に通じる場合には当該貫通通路 又は他の広場状空地と道路等の公共施設等との当該高低差を加えたもの）をいい、高低差の異なる2か所以上で接続する場合にはこれらの平均の高さをいう。

三 全周長の4分の1以上が道路等の公共施設等又は他の公開空地と接すること。ただし、高低差が1.5メートル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。

（公開空地の有効係数）

第12条 公開空地の有効係数は、次の各号に掲げる公開空地の区分に応じ、当該各号に定める数値とする。この場合において、公開空地が2以上の有効係数に該当する場合は、それぞれに定める有効係数を乗じて得た数値とする。

一 歩道状空地において、幅員が4メートル以下で道路との高低差が1.5メートル



ル以下の歩道状空地 次に掲げる連続する歩道状空地（2辺以上の連続を含み、出入口等による分断は、必要と認められる範囲で連続するものとみなす。）の長さに応じて、それぞれに定める数値。この場合において、連続する歩道状空地の長さは、総合設計の種類別に必要な幅員を満たす前面道路に沿った連続する歩道状空地とそれ以外の前面道路に沿った連続する歩道状空地に分けて算出するものとする。

ア 長さが20メートル未満のもの 1.5

イ 長さが20メートル以上40メートル未満のもの 1.7

ウ 長さが40メートル以上60メートル未満のもの 1.9

エ 長さが60メートル以上80メートル未満のもの 2.1

オ 長さが80メートル以上100メートル未満のもの 2.3

カ 長さが100メートル以上のもの 2.5

二 屋外貫通通路 1.0

三 屋内貫通通路 0.8

四 ピロティ等 次に掲げる天井の高さ及び奥行に応じて、それぞれに定める数値

ア 天井の高さが6メートル以上で、かつ、奥行が当該天井の高さの2倍以内の部分（他の公開空地と有効に接続している場合を除く。） 0.8

イ 天井の高さが6メートル未満で、かつ、奥行が当該天井の高さの2倍以内の部分 0.6

ウ 奥行が当該天井の高さの2倍を超える部分 0.4

五 広場状空地 次に掲げる数値

ア 幅員が6メートル以上の道路、歩道状空地又は屋外貫通通路（以下「道路等」という。）に接する1の広場状空地（ピロティ等の部分を除く。）の面積が300平方メートル以上のもののうち、道路等に面する部分にあつては1.2、道路等に面しない部分にあつては0.6

イ 道路等に接する1の広場状空地の面積が100平方メートル以上（長期優良住宅型総合設計を適用する場合で、敷地面積の規模が500平方メートル未満の場合にあつては50平方メートル以上）のもののうち、道路等に面する部分にあつては1.0、道路等に面しない部分にあつては0.5

六 アトリウムは、その有効性に応じて適当と認められる数値 0.4から0.8まで

七 人工地盤等 道路等の公共施設又は他の公開空地との高低差に応じて、次に掲げる数値

ア 人工地盤等がこれに有効に通じる道路等の公共施設又は他の公開空地より低い位置にあり、その高低差が1.5メートルを超え3メートル以下のものにあつては、0.8

イ 人工地盤等がこれに有効に通じる道路等の公共施設又は他の公開空地より低い位置にあり、その高低差が3メートルを超えるものにあつては、0.6

ウ 人工地盤等がこれに有効に通じる道路等の公共施設又は他の公開空地より高い位置にあり、その高低差が1.5メートルを超え3メートル以下のものにあつては、0.6

エ 人工地盤等がこれに有効に通じる道路等の公共施設又は他の公開空地より高い位置にあり、その高低差が3メートルを超えるものにあつては、0.4

2 前項の規定にかかわらず、敷地の同一部分の上下にわたってそれぞれ別の公開空地を設ける場合において、当該公開空地のいずれかが歩道状空地であるときはそれぞれに掲げる有効係数の積に0.5を加えた数値を、当該公開空地のいずれも歩道状空地ではないときは公開空地に係る数値の和（1.5を超える場合は、1.5）を、それぞれ限度とする。

（有効空地の基準及び有効係数）

第13条 有効空地は、屋上等の開放空間の部分（当該部分に設ける環境の向上に寄与する植栽、花壇等及び空地の利便に寄与する公衆便所等の小規模施設に係る土地を含み、車路並びに自動車及び自転車の駐車のために供する部分を除く。）のうち、次の各号のいずれかに該当するものとする。

一 道路の路面の中心からの高さが1.2メートル以下の場所にあり、かつ、道路に面した5メートル以内の範囲で、その1の面積が50平方メートル以上のものである。

二 緑化を図る等の修景上良好に設計された開放空間で、道路又は公開空地からの高低差が6メートル以内で、その1の面積が50平方メートル以上のものである。

2 有効空地の有効係数は、0.2とする。

#### 第4章 斜線制限の緩和等

（斜線投影図の作図の原則）

第14条 道路斜線制限又は隣地斜線制限の緩和を受けようとする計画建築物にあつては、第3項で定める斜線投影図を作図するものとする。

2 地区計画区域内の建築物における前項の規定の適用は、地区計画で定める建築物の高さの最高限度（中央区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成5年7月中央区条例第18号）第9条に定める高さをいう。）及び隣地斜線

制限に適合する建築物以外の建築物とする。

- 3 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第1号に定める数値をいう。以下同じ。）で除した数値を長さとして、道路境界線と直角の方向へ取った点及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（同項第2号に定める数値をいう。以下同じ。）で除した数値を長さとして、隣地境界線と直角の方向へ取った点を、それぞれ地盤面上に水平投影し、これらの点（以下「斜線投影点」という。）を当該建築物の各部分について求め、斜線投影点により最大となる図形（以下「斜線投影図」という。）を作図するものとする。
- 4 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の適用については、次に定めるところによる。
  - 一 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の水平距離が同表（は）欄に掲げる距離以下の範囲内においては」の規定を除き、同号の規定を適用するものとする。
  - 二 法第56条第2項から第6項までの規定は、適用しないものとする。
  - 三 前面道路の反対側に、幅員10メートルを超える公園、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メートルを限度とする。
  - 四 2以上の前面道路がある場合で、1以上の道路の幅員（前号の規定により緩和される幅員を含む。）が、当該一般建築物の敷地の基準容積率に応じて定める次の式により算定した数値を超え、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条及び令第134条第2項の規定にかかわらず、令第132条及び令第134条第2項に規定する区域は、当該敷地の基準容積率に応じて、次の式により算定した数値の幅員の道路があるものとみなす。
$$V_o / 25$$
（この式において、 $V_o$ は、基準容積率を表すものとする。）
- 5 一般建築物の斜線投影図を作図する場合における隣地斜線制限の適用については、次に定めるところによる。
  - 一 隣地斜線制限における隣地境界線上の高さ（以下「立上りの高さ」という。）は、法第56条第1項第2号の規定にかかわらず、次の式により算定した数値以下とする。ただし、31メートル（第一種住居地域及び第二種住居地域（以下「住居系地域」という。）にあっては、20メートル）を限度とする。

$$(4.5 \times V_o / 100) + 4$$

(この式において、 $V_o$ は、基準容積率を表すものとする。)

二 敷地が、公園（都市公園法施行令（昭和31年政令第290号）第2条第1項第1号に規定する都市公園を除く。）、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号に規定する立上りの高さの緩和については、同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の2分の1以下の数値（10メートルを超える場合は、10メートル）に、隣地斜線勾配を乗じて得た数値を前号の規定により算定した立上りの高さに加えたものを限度とする。

(敷地の整形近似法)

第15条 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及び技術基準による立面投影図の作図に当たっては、等積の長方形又はこれに類する多角形の敷地に近似させることができるものとする。

(高さ制限の緩和の限度)

第16条 第5条に定める要件並びに第3章及び第5章に定めるそれぞれの緩和基準に適合し、かつ、法第56条第7項の政令で定める基準に適合しない建築計画は、法第56条第1項第1号及び第2号に規定する建築物の高さを緩和の対象とする。ただし、長期優良住宅型総合設計を適用する場合を除く。

2 高さ制限の緩和の限度は、次のとおりとする。

一 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辺の斜線投影面積を超えないこと（隣接地の用途地域、土地利用状況又は当該敷地からの方位によっては、2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。）。ただし、前面道路の幅員が法別表第3（い）欄及び（ろ）欄に掲げる地域、地区又は区域及び割合の限度の区分に応じて、同表（は）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。

二 前号の場合において、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項に規定する後退距離をいう。）に敷地の当該辺の長さに乗じて得た数値を減じたもの、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（当該辺に面する道路の路面の中心又は地表面からの高さが5メートル以下の部分を除く。）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

数値を減じたものとするができる。

(地区計画の区域内の高さの最高限度)

第17条 地区計画の区域内の計画建築物の高さの最高限度は、用途地域の種別及び道路斜線制限に応じて、次に定めるところによる。

- 一 商業地域内における法第56条に規定する道路斜線制限の緩和を受ける計画建築物の高さの最高限度は、道路幅員に道路境界線から計画建築物の外壁までの距離(当該道路に面する歩道状空地等の公開空地をいう。)の2倍の数値を加えた値の3倍以下とする。
- 二 商業地域内における法第56条に規定する道路斜線制限の緩和を受けない計画建築物(法別表第3(は)欄に掲げる数値を超える範囲にある建築物をいう。)の高さの最高限度は、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に2を乗じた数値で除して得た数値を長さとして、斜線投影点を当該建築物の各部分について求め、斜線投影図を作図し、前条に規定する高さ制限の緩和の限度の基準に適合すること。
- 三 住居系地域内における法第56条に規定する道路斜線制限の緩和を受ける計画建築物の高さの最高限度は、道路幅員に道路境界線から計画建築物の外壁までの距離(当該道路に面する歩道状空地等の公開空地をいう。)の2倍の数値を加えた値の2.5倍以下とする。
- 四 住居系地域内における法第56条に規定する道路斜線制限の緩和を受けない計画建築物(法別表第3(は)欄に掲げる数値を超える範囲にある建築物をいう。)の高さの最高限度は、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に2を乗じた数値で除して得た数値を長さとして、斜線投影点を当該建築物の各部分について求め、斜線投影図を作図し、前条に規定する高さ制限の緩和の限度の基準に適合すること。

#### 第5章 容積率制限の緩和

(容積率制限の緩和)

第18条 第2章に定める計画要件に適合し、次に掲げる計画建築物については、法第52条第1項から第9項まで及び法第57条の2第6項に規定する容積率の制限を緩和するものとする。ただし、公開空地による容積率の割増しの適用を受けないものについては、第2号の規定は適用しない。

- 一 計画建築物の敷地内に設ける公開空地等の有効公開空地率が、第5条第5号に規定する有効公開空地率の最低限度を超えるもの
- 二 次に掲げる施設又はその建設予定地で、区の要請等に基づき計画建築物の敷地

内に設けるもの

- 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、教育等の向上に貢献する施設
- ウ 福祉の向上に貢献する施設
- エ 一般交通の緩和に資する施設
- オ 中水道施設、変電所その他供給処理施設等の負荷軽減に益する施設
- カ 居住者間の交流を図るためのコミュニティルーム
- キ 特に保存することが必要と認められる歴史的な価値を有する施設
- ク アからキまでに掲げるもののほか、地域の状況に応じて区長が認める施設  
(容積率制限の緩和の限度)

第19条 公開空地等を設けることによる割増容積率の限度は、次の式により算定した数値とする。

$$(P - P_o) \times (V_o / 400 + K_x)$$

この式において、P、V<sub>o</sub>及びK<sub>x</sub>は、それぞれ次の数値を表すものとする。

P 有効公開空地率

P<sub>o</sub> 第5条第5号に定める有効公開空地率の最低限度

V<sub>o</sub> 基準容積率 K<sub>x</sub> 第6条に規定する一般型総合設計及び第9条に規定する長期優良住宅型総合設計の場合は1.0(次項第1号ただし書の場合は、2.0)、第7条に規定する住宅供給促進型総合設計の場合は3.0(次項第2号ただし書の場合は、4.0)、第8条に規定する共同住宅建替誘導型総合設計の場合は6.0とする。

2 前項の規定にかかわらず、割増容積率の最高限度は、次の各号に掲げる総合設計の種類に応じ、当該各号に定める数値を超えることはできない。この場合において、割増し後の容積率は、1,000パーセントを超えることはできない。

一 第6条に規定する一般型総合設計及び第9条に規定する長期優良住宅型総合設計 基準容積率の0.5倍又は175パーセントのいずれか低い数値。ただし、幅員12メートル以上の道路に敷地境界線の長さの合計の6分の1以上が接する場合は、次の表のとおりとする。

区域	割増容積率の最高限度
中核的な拠点地区	基準容積率の0.75倍又は300パーセントのいずれか低い数値
活力とにぎわいの拠点地区群	基準容積率の0.5倍又は250パーセントのいずれか低い数値
再開発促進地区	

二 第7条に規定する住宅供給促進型総合設計 基準容積率の0.75倍又は300パーセントのいずれか低い数値。ただし、割増容積率の最高限度が異なる区域にまたがる場合の割増容積率の最高限度は、当該各区域の割増容積率の最高限度にその敷地の当該区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計とし、次のアからクまでのいずれにも該当する場合の割増容積率の最高限度は、次の表のとおりとする。

ア 住宅の用途に供する部分の床面積の合計が計画建築物の延べ面積の3分の2以上となり、かつ、延べ面積の4分の3以上を住宅又は日常生活を支える施設（実施細目で定める施設をいう。以下同じ。）の用途に供する計画であること。

イ 住戸数の3分の2以上が、55平方メートル以上の専用部分の床面積を有する計画であること。

ウ 全ての住戸の専用部分の床面積が、40平方メートル以上となる計画（サービス付き高齢者向け住宅部分を除く。）であること。

エ 割増容積率に相当する部分の住戸の専用部分の床面積を、原則として、129平方メートル以下とすること。ただし、家族構成又は生活様式が異なる等の特別な事情がある場合で、快適な都心居住の実現のため、良好な住環境を確保した住宅を誘導していく必要があるものは、この限りでない。

オ 割増容積率の上限が、基準容積率又は400パーセントのいずれか低い数値である区域内において、割増容積率が300パーセントを超える部分に相当する面積の部分に質の高い住宅を整備すること。

カ 第5条第1号に規定する敷地面積の最低限度は、1,000平方メートルとすること。

キ 第5条第3号に規定する前面道路の幅員は、割増し後の容積率が600パーセント以下のもの場合は8メートル、600パーセントを超えるもの場合は12メートルとし、これらの数値以上の幅員を有する道路に敷地境界線の長さの合計の6分の1以上接すること。

ク 第11条第1項第1号に規定する歩道状空地の幅員は、4メートル以上とすること。

区域	割増容積率の最高限度
第一種住居地域、第二種住居地域及び準工業地域	基準容積率又は400パーセントのいずれか低い数値
商業地域	基準容積率の0.75倍又は300パーセントのいずれか低い数値

三 第8条に規定する共同住宅建替誘導型総合設計 基準容積率又は400パーセントのいずれか低い数値

3 公益施設等による割増容積率は、次の式により算定した数値を限度とする。ただし、法第52条第14項に規定する建築物の部分については、次の式により算定した数値に基準容積率の25パーセントを上限として公益施設等の床面積に応じて加えることができる。

$$V_0 / 50 + 80$$

(この式において、 $V_0$ は、基準容積率を表すものとする。)

4 公開空地及び公益施設等による割増容積率の限度は、前2項に規定す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、その数値は、第2項各号に定める割増容積率の上限値を超えることはできない。

5 公共空地による割増容積率緩和の特例は、計画建築物の整備と一体的に計画配置される道路、公園、緑地及び広場その他これらに類する公共空地のうち、事業者の無償譲渡又は無償貸付に係るもので、かつ、都市計画決定(地区計画等を含む。)されたもの(計画建築物とおおむね同時期に決定されるものを含む。)又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含むものとみなして計画建築物の許容延べ面積の算定を行うことができる。

6 高度利用地区の区域内に計画する計画建築物の割増容積率の限度を求める場合の基準容積率は、これらの都市計画で定める容積率及び計画建築物の用途により求められる容積率の限度を適用しない場合の容積率の限度を基準容積率とみなして、第1項の規定により割増容積率の限度を算定するものとする。

7 前各項の規定により容積率の割増しを受ける計画建築物について、割増容積率に基準容積率を加えた割増し後の容積率に適用する場合の法別表第3(は)欄に掲げる数値が、割増し前の基準容積率を適用する場合の数値と異なる場合で、次の各号のいずれにも該当しないときは、割増容積率を制限するものとする。

一 緩和後の容積率による法別表第3(は)欄に掲げる規定に適合する場合

二 緩和後の容積率による法別表第3(は)欄に掲げる規定に適合しない場合で、第14条に規定する斜線投影図の作図法により作図し、第15条に規定する高さ制限の緩和の限度の基準に適合するとき

## 第6章 雑則

(他の手法との併用)

第20条 法第57条の2第3項の規定により区が特例容積率の限度の指定を行った特例敷地については、法第52条(同条第8項を除く。)に規定する容積率の限度



を超える指定を行った特例敷地に限り総合設計制度を適用する。

- 2 法第52条第8項の規定による容積率の緩和措置を適用する建築物で、併せて総合設計を適用（斜線制限の緩和を伴うものに限る。）する場合は、同条（同項を除く。）に規定する容積率を基準容積率とみなして、この要綱の規定を適用する。

（計画建築物の敷地が2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21条 計画建築物の敷地が区域、地域又は地区の内外にわたる場合は、別に定めのある場合又は法第52条から第56条の2まで及び第58条に規定する場合を除き、原則として当該建築物又は当該敷地の全部について、敷地の過半の属する区域、地域又は地区の建築物に関するこの要綱の規定を適用する。

（既存建築物の特例）

第22条 総合設計の許可を受けた建築物の増築等をする場合は、改めて許可を受けなければならない。ただし、特定行政庁が、許可条件に影響せず、やむを得ないと認める軽微なものについては、この限りでない。

（委任）

第23条 この要綱に定めるものほか、必要な事項は、別に都市整備部長が定める。

附 則

- 1 この要綱は、平成13年2月1日から施行する。
- 2 中央区総合設計許可要綱（昭和60年12月1日付60中建建発第85号）は廃止する。

附 則

- 1 この要綱は、令和元年11月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日（以下「施行日」という。）前に許可を受けた建築物について、施行日以後に当該建築物の増築等に係る許可を受ける場合において、この要綱による改正前の中央区総合設計許可要綱（以下「改正前の要綱」という。）の規定による基準に適合し、この要綱による改正後の中央区総合設計許可要綱（以下「改正後の要綱」という。）の規定による基準に適合しない建築物の部分の有する建築計画については、特定行政庁が改正後の要綱の規定による基準に適合させることが困難であり、やむを得ないと認めるときは、改正後の要綱の規定を適用しないことができる。
- 3 改正前の要綱の規定による基準に適合する建築計画のうち、施行日前に既に総合設計の許可申請（建築計画の変更に係る許可申請を含む。）をされた建築物又は改正前の要綱の規定に基づき現に建築計画（建築計画の変更に係るものを含む。）を立てている建築物のうち、令和2年5月1日までに当該建築物の建築主から申出の

あったもので、特定行政庁がやむを得ないと認めるものについては、改正前の要綱の規定は、なお効力を有する。

附 則

この要綱は、令和4年10月1日から施行する。