

千代田区総合設計許可要綱

千代田区

平成 27 年 9 月

(平成 28 年 1 月一部改正)

(令和 3 年 4 月一部改正)

(令和 6 年 4 月一部改正)

目次

第1章	総則	
第1	総則	1
1	趣旨	1
2	基本目標	1
3	運用方針	2
第2	用語の定義	2
第2章	計画要件	
第1	計画の基本要件	6
1	共通事項	6
第2	種類別要件	6
1	市街地住宅型総合設計	6
2	共同住宅建替誘導型総合設計	7
3	都心居住型総合設計	8
4	要除却認定マンション建替型総合設計	9
5	マンション建替法第105条型総合設計	9
第3章	計画基準	
第1	計画に当たって配慮すべき事項等	11
第2	計画基準	11
1	公開空地	11
2	住宅	15
3	省エネ性能	15
4	防災施設	16
第4章	容積率制限の緩和	
第1	容積率制限の緩和の原則	17
第2	容積率制限の緩和の基準	17
1	公開空地による容積率の緩和	17
2	公益施設等の整備による容積率の緩和	19
第3	割増容積率の限度及び特例	20
1	公開空地及び公益施設等の整備による割増容積率の合計の限度	20
2	公共空地による容積率の緩和	20
3	高度利用地区内等に計画する総合設計に対する基準容積率の取扱い	20
4	容積率制限の割増しを受ける計画建築物に対する形態制限の付加	21
第5章	雑則	
第1	雑則	22
1	他の手法との併用	22
2	計画建築物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	22
3	その他	22
附則		22

第1章 総則

第1 総則

1 趣旨

建築基準法（昭和25年法律第201号）第59条の2に基づく総合設計制度は、適切な規模の敷地における土地の有効利用を推進し、併せて敷地内に日常一般に開放された空地（以下「公開空地」という。）を確保させるとともに、良好な市街地住宅の供給の促進等良好な建築物の誘導を図り、も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ものである。

一方で、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「マンション建替法」という。）第105条第1項に基づく総合設計制度は、同法第102条第1項の認定を受けたマンション（以下「要除却認定マンション」という。）の除却・建替えを促進するとともに、新たに建築されるマンションにおける公開空地の確保や、地域の防災、環境等への貢献等を通じて、市街地の安全性の向上や良好な市街地住宅の供給の促進等良好な建築物の誘導を図り、も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ものである。

これらの建築基準法第59条の2及びマンション建替法第105条第1項に基づく総合設計制度の運用に関しては、国から「マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条の規定の運用について」（平成26年12月5日付国住街第145号）の技術的助言が出されている。

千代田区においては、技術的助言の趣旨を踏まえるとともに、市街地環境の整備改善等に資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

都市計画等に基づく地域のまちづくりの方針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するため、総合設計制度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 公共施設の機能の補完
- エ 市街地の防災機能の強化
- オ 福祉のまちづくりの推進
- カ 都心居住の推進
- キ 職と住とのバランスのとれた都市の形成
- ク 良好な都市景観の創造
- ケ 緑化の推進

コ 低炭素型都市づくりの推進

3 運用方針

本要綱は、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、その許可に係る良好な建築計画の要件となる基準を広く一般に示したものである。

この基準は、技術基準として、許可の申請に当たっての必要条件としての性格を持つものであり、申請に係る計画が許可の要件を十分に満たすものであるか否かは、具体的な計画に即し、総合設計制度の趣旨等を勘案して判断する必要がある。

したがって、本制度の運用に当たっては、常に趣旨及び基本目標に照らして総合的見地から行うものとする。

なお、許可により緩和する制限は容積率制限のみとし、引き続き業務需要の高い土地利用特性がある千代田区において、第3次基本構想における施策1「住と職の調和のとれたまち」及び施策2「多様なくらしに応じた住まいを選択できるまち」を着実に実現していくため、許可の対象は、住まい・住環境づくりに係わる建築計画とする。斜線制限に関しては建築基準法第56条第7項の規定が適用できるため、本制度の許可による緩和は行わない。

第2 用語の定義

本要綱において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ次に定めるところによる。

(1) 計画建築物

建築基準法第59条の2又はマンション建替法第105条第1項に基づく総合設計の計画に係る建築物をいう。

(2) 要除却認定マンション

マンション建替法第102条第1項の認定を受けたマンションをいう。

(3) 市街地住宅型総合設計

市街地住宅の供給の促進に資することを目的として、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となり、割増容積率に相当する部分の住宅の専有面積が55平方メートル以上となる建築計画に適用する建築基準法第59条の2に基づく総合設計をいう。

(4) 共同住宅建替誘導型総合設計

良質な住宅ストックの形成に資することを目的として、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（千代田区総合設計許可要綱実施細目（以下「実施細目」という。）で定める施設以外の場合は、住宅用途以外の用途に供する部分の床面積の合計が、建替え前より増加しないものに限る。）であり、割増容積率に相当する部分（建築基準法第3条第2項の規定により建

建築基準法第 52 条第 1 項、第 2 項及び第 7 項の規定の適用を受けない既存建築物における超過容積率に相当する部分を除く（超過容積率の算定方法は第 4 章第 2 の 1 (2) の規定による。）の住宅の専有面積が 55 平方メートル以上となる建築計画に適用する建築基準法第 59 条の 2 に基づく総合設計をいう。

(5) 都心居住型総合設計

都心居住を推進することを目的として、次のいずれにも該当する建築計画に適用する建築基準法第 59 条の 2 に基づく総合設計をいう。

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

イ 住宅戸数の 3 分の 2 以上が 55 平方メートル以上の専有面積を有する計画

ウ 住宅の専有面積が全て 40 平方メートル以上となる計画

(6) 要除却認定マンション建替型総合設計

要除却認定マンションに係るマンションの建替えにより新たに建築されるマンションの計画（第 2 章第 2 の 4 (5) から (7) に適合するものに限る。）に適用する建築基準法第 59 条の 2 に基づく総合設計をいう。

(7) マンション建替法第 105 条型総合設計

要除却認定マンションに係るマンションの建替えにより新たに建築されるマンションの計画（第 2 章第 2 の 5 (5) から (7) に適合するものに限る。）に適用するマンション建替法第 105 条第 1 項に基づく総合設計をいう。

なお、敷地面積が 500 平方メートル以上の計画については、要除却認定マンション建替型総合設計として、建築基準法第 59 条の 2 に基づく許可を行う。

(8) 基準建蔽率

建築基準法第 53 条の規定により許容される建築物の建築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。

(9) 空地

建築物又はこれに準ずる工作物に覆われていない敷地の部分をいう。

(10) 空地率

次式による数値をいう。（空地面積／敷地面積）×100（％）

(11) 基準容積率

建築基準法第 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。

(12) 割増容積率

本要綱によって基準容積率に割増しされる容積率（％）をいう。

(13) ピロティ等

ピロティ、アーケード等の建築物又は建築物の部分をいう。

(14) 公開空地

計画建築物の敷地内の空地又は開放空間（ピロティ等をいう。）のうち、日常一般に公開される部分（当該部分に設ける環境の向上に寄与する植栽、花壇、池泉等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並びに屋内に設けられるもの等で特定行政庁が深夜等に閉鎖することを認めるものを含み、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。）で、第3章第2の1(1)に定める公開空地の規模・形状の基準に適合する帯状又は一団の形態を成すものをいう。

(15) 歩道状空地

公開空地のうち、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4メートル未満の部分に限る。）をいう。

(16) 貫通通路

公開空地のうち、敷地内の屋外空間及び計画建築物内を動線上自然に通り抜け、かつ、道路（原則として道路法（昭和27年法律第180号）による道路に限る。）、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」という。）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2メートル未満の部分を含む。）をいう。

(17) 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（ピロティ等の部分を含む。）をいう。

(18) 屋内貫通通路

屋外貫通通路以外の貫通通路をいう。

(19) 広場状空地

歩道状空地、貫通通路以外の公開空地をいう。

(20) 公開空地の有効面積

公開空地の面積（有効面積の算定の対象となる部分に限る。）に、当該公開空地の種類に応じて第3章第2の1(3)に定める公開空地の有効係数を乗じた数値をいう。

(21) 有効公開空地率

次式による数値をいう。

$$(\text{公開空地の有効面積の合計} / \text{敷地面積}) \times 100 (\%)$$

(22) 基準公開空地率

有効公開空地率から次章第2の種類別要件に定める有効公開空地率の最低限度を減じた数値をいう。

(23) 地上部の緑化

敷地内の地上部を樹木で有効に植栽することをいう。

(24) 建築物上の緑化

建築物の屋上、壁面等の部分を樹木、多年草等で有効に植栽することをいう。

(25) 子育て支援施設

保育所、認定こども園、放課後児童健全育成事業の用に供する施設、一時預かり事業の用に供する施設、その他これらに類する施設。

(26) マンション

マンション建替法第2条第1項第1号に規定するマンションをいう。

(27) マンションの建替え

マンション建替法第2条第1項第2号に規定するマンションの建替えをいう。

第2章 計画要件

第1 計画の基本要件

1 共通事項

(1) 総合設計の適用区域

総合設計の適用区域は、指定容積率が 1,000 パーセントを超える区域を除く千代田区全域とする。

(2) 歩道状空地の設置

計画建築物の敷地には、原則として、歩道状空地を設けること。

なお、歩道状空地は、原則として、前面道路（幅員 4.5 メートル以上の歩道が確保されているものを除く。）に接する全ての敷地の部分に設けること。

(3) 外壁面の後退

ア 隣地境界線

計画建築物の外壁又はこれに代わる柱の外表面から敷地境界線までの水平距離は、2メートル以上であること。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計画建築物で敷地面積が 1,000 ㎡以下のものについては、次式による距離とすることができる。

$$\text{水平距離 (m)} = ((A - 300) / 700) + 1$$

A : 敷地面積 (㎡)

また、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はこのよらないことができる。

イ 道路境界線

計画建築物の外壁又はこれに代わる柱の外表面から道路境界線までの水平距離は、当該部分の計画建築物の高さ（敷地境界線の地表面からの高さをいう。）の平方根の 2分の1 に総合設計の種類別に必要な歩道状空地の幅員を加えた数値以上であること。ただし、実施細目で定める危険防止の措置を講じている場合は、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とすることができる。

また、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あっては、このよらないことができる。

(4) 用途の制限

計画建築物は、東京都文教地区建築条例別表 1 に掲げる用途に供してはならない。

第2 種類別要件

1 市街地住宅型総合設計

(1) 敷地面積の最低限度

500 平方メートルとする。

(2) 空地率の最低限度

空地率の最低限度は次式による。

$$\text{空地率 (\%)} = 120 - \text{基準建蔽率}$$

(3) 有効公開空地率の最低限度

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、下表に掲げる数値とする。

(単位：%)

基準容積率(V_o)	有効公開空地率の最低限度(P_o)
$100 < V_o < 500$	$35 - (V_o / 20)$
$500 \leq V_o$	10

(4) 前面道路の幅員

計画建築物の敷地は、用途地域の種別に応じて、下表に掲げる数値以上の幅員を有する道路に接すること。ただし、商業地域内にある計画建築物の敷地が、幅員6メートル以上の道路に当該敷地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で覆われていないものとする。この場合、当該部分は公開空地の有効面積の算定から除くものとする。）を当該道路に接して有効に設けたときは、この限りでない。

(単位：m)

用途地域	道路幅員
第一種住居地域及び第二種住居地域	6
商業地域	8

(5) 接道長

計画建築物の敷地の接道長は、(4)に定める前面道路の幅員の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、(4)のただし書に該当する場合は、この限りでない。

2 共同住宅建替誘導型総合設計

(1) 敷地面積の最低限度

500平方メートルとする。

(2) 空地率の最低限度

空地率の最低限度は次式による。

$$\text{空地率 (\%)} = 120 - \text{基準建蔽率}$$

(3) 有効公開空地率の最低限度

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、下表に掲げる数値とする。

(単位：%)

基準容積率(V_o)	有効公開空地率の最低限度(P_o)
$100 < V_o < 500$	$35 - (V_o / 20)$
$500 \leq V_o$	10

(4) 前面道路の幅員と接道長

計画建築物の敷地は、幅員6メートル以上の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。

(5) 隣地の取り込みの制限

原則として、隣地を取り込んだ建替え計画ではないこと。

3 都心居住型総合設計

(1) 敷地面積の最低限度

1,000平方メートルとする。

(2) 空地率の最低限度

空地率の最低限度は次式による。

空地率 (%) = $120 - \text{基準建蔽率}$

(3) 有効公開空地率の最低限度

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、下表に掲げる数値とする。

(単位：%)

基準容積率(V_o)	有効公開空地率の最低限度(P_o)
$100 < V_o < 500$	$35 - (V_o / 20)$
$500 \leq V_o$	10

(4) 前面道路の幅員

計画建築物の敷地は、割増し後の容積率に応じて、下表に掲げる数値以上の幅員を有する道路（当該道路に沿って歩道状空地が設けられているものに限る。）に接すること。

(単位：m)

割増し後の容積率	道路幅員
600%以下のもの	8
600%を超えるもの	12

(5) 接道長

計画建築物の敷地の接道長は、(4)に定める前面道路の幅員の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。

4 要除却認定マンション建替型総合設計

(1) 敷地面積の最低限度

500平方メートルとする。

(2) 空地率の最低限度

空地率の最低限度は次式による。

空地率(%) = 120 - 基準建蔽率

(3) 有効公開空地率の最低限度

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、5パーセントとする。

(4) 前面道路の幅員と接道長

計画建築物の敷地は、原則として、幅員6メートル以上の道路に当該敷地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。

(5) 住宅用途以外の用途に供する部分

次のア及びイに適合させること。

ア 住宅用途以外の用途（実施細目で定める施設を除く。以下ア及びイにおいて同じ。）に供する部分の床面積の合計が、要除却認定マンションの住宅用途以外の用途に供する部分の床面積の合計より増加しないこと。ただし、住宅の用途に供する部分の床面積の合計が増加する場合はこの限りでない。

イ 住宅用途以外の用途に供する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。

(6) 住戸の専有面積等

割増容積率に相当する部分（建築基準法第3条第2項の規定により同法第52条第1項、第2項及び第7項の規定の適用を受けない既存建築物における超過容積率に相当する部分を除く（超過容積率の算定方法は第4章第2の1(2)の規定による。）。）の住宅の専有面積を55平方メートル以上とすること。

(7) 隣地の取り込み等の制限

要除却認定マンションの敷地面積以上の面積の隣地を取り込んだ建替え計画、要除却認定マンションの敷地を細分化した建替え計画及びマンション建替法第2条第1項第1号に規定するマンションに該当しない建築物をマンションに変更した上で行う建替え計画ではないこと。ただし、特定行政庁が要除却認定マンションの除却・建替えのために必要と認める範囲で行うものについてはこの限りでない。

5 マンション建替法第105条型総合設計

(1) 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、下表に掲げる数値とする。

(単位：㎡)

用 途 地 域	敷地面積
第一種住居地域及び第二種住居地域	500
商業地域	300

(2) 空地率の最低限度

空地率の最低限度は次式による。

$$\text{空地率 (\%)} = 110 - \text{基準建蔽率}$$

(3) 有効公開空地率の最低限度

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、5パーセントとする。

(4) 前面道路の幅員と接道長

計画建築物の敷地は、原則として、幅員6メートル以上の道路に当該敷地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。

(5) 住宅用途以外の用途に供する部分

次のア及びイに適合させること。

ア 住宅用途以外の用途（実施細目で定める施設を除く。以下ア及びイにおいて同じ。）に供する部分の床面積の合計が、要除却認定マンションの住宅用途以外の用途に供する部分の床面積の合計より増加しないこと。ただし、住宅の用途に供する部分の床面積の合計が増加する場合はこの限りでない。

イ 住宅用途以外の用途に供する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。

(6) 住戸の専有面積等

割増容積率に相当する部分（建築基準法第3条第2項の規定により同法第52条第1項、第2項及び第7項の規定の適用を受けない既存建築物における超過容積率に相当する部分を除く（超過容積率の算定方法は第4章第2の1(2)の規定による。）。）の住宅の専有面積を55平方メートル以上とすること。

(7) 隣地の取り込み等の制限

要除却認定マンションの敷地面積以上の面積の隣地を取り込んだ建替え計画、要除却認定マンションの敷地を細分化した建替え計画及びマンション建替法第2条第1項第1号に規定するマンションに該当しない建築物をマンションに変更した上で行う建替え計画ではないこと。ただし、特定行政庁が要除却認定マンションの除却・建替えのために必要と認める範囲で行うものについてはこの限りでない。

第3章 計画基準

第1 計画に当たって配慮すべき事項等

本要綱により許可の対象となる建築計画は、建築基準法及びマンション建替法に定める有効な都市空間の確保を基調とし、併せて第1章第1の2に定める基本目標の実現に貢献する次の項目に配慮又は対応した計画とする。

- ア 「千代田区都市計画マスタープランの地域別構想」、「地区計画の区域の整備、開発及び保全に関する方針」その他のまちづくり方針等に沿ったものであること。
- イ 周辺の市街地環境等に対して配慮した建築形態であること。
- ウ 周辺市街地の状況の変化等を踏まえ、計画建築物の形態、配置等について、地区の将来像を見据えた配慮がなされていること。
- エ 計画の規模及び周辺市街地の状況に応じ、都市施設若しくは公共施設等の機能補完又はこれらの負荷軽減のための具体的な措置を講じていること。
- オ 計画の規模に応じ、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 住宅の整備に当たっては、多様な世帯が居住する活力ある地域社会の形成に配慮すること。
- ク 敷地内の空地及び建築物の屋上等について、緑化が図られていること。
なお、公開空地の緑化については、「豊かな緑を育むための都市緑化植物ガイドライン」（平成23年千代田区）に即したものであること。
- ケ 省エネルギー対策等によるカーボンマイナス(CO₂の排出削減)について配慮したものであること。
- コ 建築物の高さ等について、別に定める建築物の高さ等誘導指針に適合したものであること。
- サ 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場合は、マンション建替法第4条第1項により国土交通大臣が定める「マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針」に留意すること。

第2 計画基準

1 公開空地

(1) 公開空地の規模・形状の基準

ア 歩道状空地

- (ア) 幅員が3メートル以上で、かつ、通行可能な部分の幅（以下「有効幅員」という。）が2メートル以上であること。ただし、歩道と連続して通行可能な部分を整備することにより当該歩道を含めた通行可能な部分の幅の合計が3メートル以上となる場合は、歩道状空地内の有効幅員を1.5メートル以上とすることができる。

- (イ) 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、(ア)の規定にかかわらず、幅員及び有効幅員は2メートル以上であること。ただし、歩道と連続して通行可能な部分を整備することにより当該歩道を含めた通行可能な部分の幅の合計が3メートル以上となる場合は、歩道状空地内の有効幅員を1.5メートル以上とすることができる。
- (ウ) 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の敷地にあつては、(ア)の規定にかかわらず、幅員及び有効幅員は1.5メートル以上であること。
- (エ) 原則として、段差が設けられておらず、車椅子の通行が可能である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

- (ア) 屋外貫通通路は、幅員が3メートル以上で、かつ、有効幅員が2メートル以上であること。ただし、車路に沿って設ける貫通通路にあつては、幅員が2メートル以上で、かつ、有効幅員を1.5メートル以上とすることができる。
- (イ) 屋内貫通通路は、有効幅員が6メートル以上で、かつ、天井の各部分の高さが8メートル以上であること。ただし、地下鉄から道路へのバリアフリールートとして整備されるものについては、有効幅員及び天井の各部分の高さを3メートル以上とすることができる。
- (ウ) 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の敷地にあつては、(ア)の規定にかかわらず、屋外貫通通路の幅員及び有効幅員を1.8メートル以上とすることができる。

ウ 広場状空地

- (ア) 最も狭い部分の幅は、4メートル以上であること。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の敷地にあつては、最も狭い部分の幅を3メートル以上とすることができる。
- (イ) 市街地住宅型総合設計、共同住宅建替誘導型総合設計又は都心居住型総合設計の適用を受ける建築物の敷地にあつては、一の広場状空地（二以上の広場状空地が一体の空間を成し、かつ、相互間を有効に連絡するものを含む。この場合、当該空地面に高低差があるときは、その高低差が3メートル以内のものに限る。以下同じ。）の面積は、用途地域の区分に応じて、下表に掲げる数値以上であること。

なお、空地面積の最低限度の算定に当たっては、当該広場状空地と同じ高さで接する歩道状空地及び屋外貫通通路を含むことができる。この場合、幅員が4メートル未満の部分を除くものとする。

また、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、下表にかかわらず敷地面積の 10 分の 1 以上、かつ、100 平方メートル以上とすることができる。

(単位：m²)

用 途 地 域	空地面積
第一種住居地域及び第二種住居地域	200
商業地域	100

- (ウ) 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の敷地にあっては、一の広場状空地の面積は、敷地面積の 10 分の 1 又は用途地域の区分に応じて、(イ)の表に掲げる数値のいずれか小さい数値以上、かつ、50 平方メートル以上であること。
- (エ) 全周長の 6 分の 1 以上が、道路、公園（一体的に利用されるものに限る。）、歩道状空地又は屋外貫通通路に接するものであること。

エ 公開空地に含まれるピロティ等

- (ア) 天井の高さが 6 メートル以上で、かつ、奥行きが当該高さの 2 分の 1 以内の部分であること。
- (イ) 全周長の 4 分の 1 以上が道路等の公共施設又は他の公開空地と接すること。

(2) 公開空地の有効面積の算定

公開空地である屋内貫通通路及びピロティ等の「公開空地の有効面積」の算定に当たっては、公開空地全体の面積の 3 分の 1 の面積に相当する部分を対象とする。

(3) 公開空地の有効係数

次のアからエまでの一に該当する一の公開空地の有効係数は、当該アからエまでに掲げる数値（次のオに該当する場合はオに掲げる数値を乗じた数値）とする。

ア 歩道状空地

幅員が 4 メートル以下で道路との高低差が 1 メートル以下の歩道状空地の有効係数は、連続（二辺以上の連続（総合設計の種類別に必要な前面道路幅員を満たす道路と満たさない道路との連続は除く。）を含め、出入口等による分断は必要と認められる範囲で連続とみなす。）する歩道状空地の長さに応じて、下表(ア)に掲げる数値とし、その他の歩道状空地の有効係数は下表(イ)に掲げる数値とする。

計 画 形 態	有効係数
(ア)	
① 長さが 60m 以上のもの	1.7
② 長さが 20m 以上 60m 未満のもの	1.5
③ 長さが 10m 以上 20m 未満のもの	1.3
④ 長さが 10m 未満のもの	1.2
袋地状道路（行き止まり道路）に沿って設けられる場合は、①～③にかかわらず、有効係数は 1.0～1.2 とする。	

(イ) その他の部分	0.8
------------	-----

イ 貫通通路

計 画 形 態	有効係数
(ア) 屋外貫通通路	
① 地下鉄から道路へのバリアフリールート	1.5
② 上欄以外の部分	0.8
(イ) 屋内貫通通路	
① 地下鉄から道路へのバリアフリールート	1.5
② 上欄以外の部分（その規模及び形態に応じて）	0.2～0.4

ウ 広場状空地

計 画 形 態	有効係数
(ア) 幅員 6 m以上の道路又は当該道路に沿った歩道状空地（この表において「道路等」という。）に接する一の広場状空地の面積が 300 m ² 以上のもの	
① 道路等に面する部分	1.1
② 道路等に面しない部分	0.5
(イ) 道路等に接する一の広場状空地の面積が 100 m ² 以上 300 m ² 未満のもの	
① 道路等に面する部分	1.0
② 道路等に面しない部分	0.5
(ロ) 道路等に接する一の広場状空地の面積が 100 m ² 未満のもの	
① 道路等に面する部分	0.8
② 道路等に面しない部分	0.4

エ ピロティ等

計 画 形 態	有効係数
天井の高さが 6 m以上、かつ、奥行きが高さの 2分の1以内の部分	0.6

オ 低減係数

利 用 形 態	有効係数
広場状空地のうち、計画建築物により冬至日の真太陽時の午前 8 時から午後 4 時までの間で全ての時間帯で日影となる部分	0.8

(4) 公開空地の質の基準

公開空地の質は、「豊かな緑を育むための都市緑化植物ガイドライン」に適合した上で、次に掲げる事項について、実施細目に定める基準に適合するよう努めること。

ア 周辺の緑との連続性

イ 樹種の多様性

- ウ 既存樹木の保全・活用
- エ 樹高の高い木の植栽
- オ 芝生、水面等による被覆
- カ 建築物上の緑化（屋上、壁面、ベランダ）

(5) 公開空地の危険防止

外壁又はこれに代わる柱の外側から、当該計画建築物の高さ（公開空地の地表面からの高さをいう。）の平方根の2分の1以内の距離の部分を公開空地とする場合は、実施細目に定める危険防止の措置を講ずるものとする。

(6) 公開空地内に設置できる自転車シェアリングのポート、ステーション

千代田区等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、ステーションは、第1章第2の(14)の「日常一般に公開される部分」に該当するものとして、(1)のアからエの基準に適合する公開空地内（有効幅員の部分を除く。）に設置することができる。

なお、当該ポート、ステーションが廃止される際には、当該ポート、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。

2 住宅

(1) 住宅性能の基準

住宅性能は、次に掲げる基準に適合するよう努めること。

なお、等級は住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号。以下「住宅品質法」という。）に基づく日本住宅性能表示基準による。

ア 構造の安定性は、耐震等級2以上又は免震構造建築物、かつ、耐風等級2であること。

イ 火災時の安全性は、耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部））2以上、かつ、耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部以外））4であること。

ウ 劣化の軽減は、劣化対策等級3であること。

エ 維持管理への配慮は、維持管理対策等級（共用配管）2以上であること。

オ 高齢者等への配慮は、高齢者等配慮対策等級（共用部分）4以上であること。

3 省エネ性能

ア 計画建築物は、建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成27年法律第53号）第11条第1項の規定に基づく建築物エネルギー消費性能基準（以下「省エネ基準」という。）に適合しなければならない。

イ アに加え、計画建築物全体の設計一次エネルギー消費量（省エネ基準に定める設計一次エネルギー消費量をいう。）が、計画建築物全体の基準一次エネルギー消

費量（省エネ基準に定める基準一次エネルギー消費量をいう。）の9割以下となるよう努めること。

4 防災施設

原則として、建築物ごとに次の基準を満たすこと。

(1) 防災備蓄倉庫の整備基準

原則として、用途ごとに下表の基準を満たす防災備蓄倉庫を整備すること。この場合、防災備蓄倉庫の一か所当たりの面積は0.5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※の0.001倍以上	住宅の用に供する部分の延べ面積※の0.001倍以上	1㎡以上
整備位置	いずれの階からも最長歩行距離4層以内に1か所以上	いずれの階からも最長歩行距離2層以内に1か所以上	いずれの階からも最長歩行距離4層以内に1か所以上

※ 自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分を除く。

第4章 容積率制限の緩和

第1 容積率制限の緩和の原則

第2章に定める要件に適合し、第2に定める容積率制限の緩和の基準に適合する建築計画にあっては、建築基準法第52条第1項から第8項まで及び同法第57条の2第6項の規定について、緩和の対象とする。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の2の規定は適用しない。

第2 容積率制限の緩和の基準

1 公開空地による容積率の緩和

(1) 緩和の対象

計画建築物の敷地内に有効公開空地率が第2章第2において総合設計の種類別に定める有効公開空地率の最低限度（以下「有効公開空地率の最低限度」という。）を超える公開空地を設ける場合

(2) 割増容積率の限度

ア 公開空地による割増容積率の限度は次式による。ただし、共同住宅建替誘導型総合設計、要除却認定マンション建替型総合設計及びマンション建替法第105条型総合設計を除く総合設計にあっては、 $(P - P_0)$ の値が10未満の場合は、割増しを行わない。

$$\text{割増容積率 (\%)} = (P - P_0) \times \alpha \times ((V_0/400) + K_x \times \beta)$$

P : 有効公開空地率 (%)

P₀ : 有効公開空地率の最低限度 (%)

α : 公開空地の質係数

前章第2の1(4)に掲げるアからカまでの事項について、次の表1に定める内容ごとに実施細目に定めるところによる評価（以下「計画適合評価」という。）に応じて、表2に定める係数をいう。

表1

事 項	内 容
周辺の緑との連続性	近隣の公園や隣接する公開空地などのみどりとの連続性
樹種の多様性	落葉樹・常緑樹のバランスのとれた植栽
既存樹木の保全・活用	既存樹木のうち、健全な樹木の保全・活用
樹高の高い木の植栽	植栽基盤を確保した上での、より樹高の高い木の植栽
芝生・水面等による被覆	まとまりのある芝生地及び水系施設の整備
建築物上の緑化 (屋上、壁面、ベランダ)	地上部から視認性の高い建築物上の緑化

表 2

計画適合評価	A	B	C	D
公開空地の質係数	1.3	1.2	1.1	1.0

V_o : 基準容積率 (%)

K_x : 総合設計種別係数

下表の総合設計制度の種類により定める係数をいう。

総合設計の種類	K_x
市街地住宅型総合設計	3
共同住宅建替誘導型総合設計	6
都心居住型総合設計	4.5
要除却認定マンション建替型総合設計	8
マンション建替法第 105 条型総合設計	8

β : 住宅係数

β は次の計算式により求める。

$$\beta = 1 + \text{住宅性能係数} (\beta_{\text{住}}) + \text{建替支援係数} (\beta_{\text{建替}})$$

住宅性能係数 ($\beta_{\text{住}}$)

$$= 0.05 \times \text{前章第 2 の 2 (1) に定める住宅性能の基準への適合数}$$

ただし、0.2 を上限とする。

建替支援係数 ($\beta_{\text{建替}}$)

$$= 0.0025 \times \text{超過容積率} (\%)$$

ただし、0.25 を上限とする。

なお、建替支援係数の適用は、建築基準法第 3 条 2 項の規定により同法第 52 条 1 項、第 2 項又は第 7 項の規定の適用を受けない既存建築物において、共同住宅建替誘導型総合設計、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 条型総合設計を適用する場合に限る。

超過容積率は、次式による。

$$(S_o - A_o \times \text{基準容積率}) / A \quad (\text{単位: } \%)$$

S_o : 建築基準法第 52 条を適用とした場合の容積率の算定の基礎となる延べ面積 (m^2)

A_o : 既存建築物の敷地面積 (m^2)

A : 計画建築物の敷地面積 (m^2)

イ 地上部及び建築物上の緑化面積に応じて、アによる割増容積率の限度を以下の値により、増減するものとする。

$$(P - P_0) \times ((V_0 / 400) + 1) \times K_z \quad (\text{単位: \%})$$

K_z : 地上部及び建築物上の緑化係数

$-0.05 \leq K_z \leq 0.07$ の範囲を限度として、次式により求める。

$$K_z = X - X_0 \quad (X \leq X_0 \text{ の場合})$$

$$K_z = (X - X_0) / 2 \quad (X_0 < X \text{ の場合})$$

X : 当該敷地の緑化率

$$X = (\text{地上部の緑化面積及び建築物上の緑化面積の合計}) / (\text{敷地面積} - \text{建築面積} + \text{屋上の面積})$$

X_0 : 緑化基準値

$$X_0 = 0.3$$

ただし、計画建築物の敷地面積が 5,000 平方メートル以上
の場合は、0.35 とする。

なお、緑化の基準及び緑化面積等の算定方法については、「千代田区緑化推進要綱」(平成 10 年千代田区)によるほか、実施細目に定める緑化の基準によるものとする。

ウ ア及びイの規定にかかわらず、割増容積率の限度は、総合設計制度の種類により、次の表に定める数値(以下「割増容積率の最高限度」という。)を超えることができない。

総合設計の種類	割増容積率の最高限度
市街地住宅型総合設計	180%
共同住宅建替誘導型総合設計	180%
都心居住型総合設計	180%
要除却認定マンション建替型総合設計	200%
マンション建替法第 105 条型総合設計	200%

ただし、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。

2 公益施設等の整備による容積率の緩和

(1) 緩和の対象

次のアからキまでに掲げる施設又はその建設予定地で、千代田区等の要請等に基づき、当該要請等に基づく規模等のものを計画建築物の敷地内又は境域内に設ける場合

ア 子育て支援施設

イ 地域用の防災倉庫等の地域の防災性の向上に資する施設

ウ 保安、公害防止等に寄与する施設

エ 地域社会の文化、教育等の向上に貢献する施設

オ 福祉の向上に貢献する施設 (アに該当するものを除く。)

- カ 一般交通の機能の向上に資する施設
- キ 供給処理施設等の負荷軽減に寄与する施設

(2) 割増容積率の限度

公益施設等による割増容積率は、次式による数値をその限度として公益施設等の床面積に応じて緩和する。ただし、整備に必要な部分の床面積の合計に相当する部分を算定することが困難な場合は、下表のとおりとする。

$$(V_o/50) + 80 \quad (V_o : \text{基準容積率} (\%))$$

道路の無電柱化	10% (前面道路のみの場合)
	10%~30% (周辺道路も含めた場合)
自転車シェアリングのポート、ステーション	(自転車を駐留する部分の水平投影面積 / 敷地面積) × 100 (%)

第3 割増容積率の限度及び特例

1 公開空地及び公益施設等の整備による割増容積率の合計の限度

- (1) 公開空地及び公益施設等の整備による割増容積率の合計の限度は、第2の1及び2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、割増後の容積率は1,000パーセントを超えることはできない。
- (2) 公益施設等の整備による割増容積率は、公開空地による割増容積率以下とする。

2 公共空地による容積率の緩和

(1) 緩和の対象

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、広場その他これらに類する公共空地のうち、事業者の無償譲渡等に係るもので、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（開発行為等に伴い整備する提供公園等の受益者負担部分を除く。）

(2) 緩和の限度

当該公共空地面積に基準容積率を乗じて求められる面積を計画建築物の許容延べ面積に加えることができる。

3 高度利用地区内等に計画する総合設計に対する基準容積率の取扱い

ア 高度利用地区内及び用途別容積型地区計画の区域内に計画する場合は、この章で定める割増容積率の限度を求める場合の基準容積率(V_o)を、第1章第2(11)に定める「基準容積率」の定義にかかわらず、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、1の規定による公開空地による割増容積率の限度を算定する

ものとする。

- イ 建築基準法第 57 条の 2 第 3 項の規定により特定行政庁が特例容積率の限度の指定を行った特例敷地内に計画する場合は、この章で定める割増容積率の限度を求める場合の基準容積率(V_0)を、第 1 章第 2(11)に定める「基準容積率」の定義にかかわらず、当該指定を行う前の同法第 52 条に規定する基準容積率とみなして、1 の規定による公開空地による割増容積率の限度を算定するものとする。

4 容積率制限の割増しを受ける計画建築物に対する形態制限の付加

第 4 章第 2 の規定により容積率の割増しを受ける計画建築物で、基準容積率に割増容積率（他の手法により割増容積率を受ける場合は、それらの合計とする。）を加えた割増し後の容積率を適用する場合で、道路斜線制限規定である建築基準法別表第 3 (は) 欄に掲げる数値（距離）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ときは、割増後の容積率による同欄に掲げる規定に適合しなければ、割増容積率を制限するものとする。ただし、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等により、市街地環境の整備改善に支障がないと判断できる場合はこの限りでない。

第5章 雑 則

第1 雑 則

1 他の手法との併用

建築基準法第57条の2第3項の規定により特定行政庁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、同法第52条各項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 計画建築物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

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、本要綱に別に定めのある場合又は建築基準法第52条、第53条及び第56条に規定する場合を除き、原則としてその建築物又はその敷地の全部について、敷地の過半の属する区域、地域、地区の建築物に関するこの要綱の規定を適用する。

3 その他

この要綱の実施に関して必要な事項は、別に実施細目で定める。

附 則〔平成27年9月25日付27千環建指発第91号〕

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成27年9月30日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行の日（以下「施行日」という。）より前に改正前の千代田区総合設計許可要綱（以下「改正前の要綱」という。）に規定する計画要件に適合するものとして許可を受けている建築物に係る当該許可は、改正後の千代田区総合設計許可要綱（以下「改正後の要綱」という。）に規定する計画要件にかかわらず、施行日以後においてなおその効力を有する。
- 3 施行日より前に改正前の要綱に規定する計画要件に基づいてされた許可の申請（計画変更の申請を含む。）に係る建築物については、施行日以後においてなお改正前の要綱に規定する計画要件に基づいて審査するものとする。
- 4 施行日より前に許可を受けている建築物であって施行日以後に当該建築物についてされる計画変更の申請については、改正後の要綱に規定する計画要件に基づいて審査するものとする。

附 則〔平成28年1月28日付27千環建指発第164号〕

この要綱は、平成28年1月29日から施行する。

附 則〔令和3年4月1日付3千環建指発第27号〕

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

附 則〔令和6年3月13日付5千環建指発第160号〕
この要綱は、令和6年4月1日から施行する。