

千代田区総合設計制度のポイント（平成 27 年 9 月改正）

- 許可により緩和される規定は容積率制限のみです。斜線制限の緩和はありません。
- 容積率の緩和は住宅用途の部分に対して行うため、非住宅用途のみの計画は許可の対象となりません。
- 建築基準法第 59 条の 2 に基づく総合設計に加えて、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（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も許可の対象とします。

〔建築基準法第 59 条の 2 に基づく総合設計〕

- ・ 市街地住宅型総合設計
- ・ 共同住宅建替誘導型総合設計
- ・ 都心居住型総合設計
- ・ 要除却認定マンション建替型総合設計：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（以下「要除却認定マンション」という。）の建替えの計画で、敷地面積 500 ㎡以上のものに適用します。

〔マンション建替法第 105 条第 1 項に基づく総合設計〕

- ・ 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の建替えの計画で、商業地域における敷地面積 300 ㎡以上 500 ㎡未満のものに適用します。

- 東京都文教地区建築条例別表 1 に掲げる用途に供することはできません。
- 歩道状空地の設置は必須ですが、広場状空地の義務付けはありません。
- 外壁面の隣地からの後退距離は、2 m 以上です。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 条型総合設計で敷地面積が 1000 ㎡以下の場合は、 $((敷地面積-300)/700) + 1$ (m) 以上とすることができます。
- 高さ等については、「千代田区総合設計許可に係る建築物の高さ等誘導指針」の基準に適合させる必要があります。
- 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 条型総合設計については、有効公開空地率の最低限度 (Po) を 5 %、公開空地による割増容積率の算定における総合設計種類別係数 (Kx) を 8 とし、隣地の取り込みについても要除却認定マンションの敷地面積未満であれば許可の対象とします。
- その他、許可基準等の詳細な制度内容は、「千代田区総合設計許可要綱」、「千代田区総合設計許可要綱実施細目」をご確認ください。