

## 港区住宅型総合設計許可要綱（令和5年3月時点）

要綱	質問	回答
—	「東京都総合設計許可要綱」と「港区住宅型総合設計許可要綱」を使い分ける基準は何ですか。	計画建築物の延べ面積が1万㎡を超えるものは「東京都総合設計許可要綱」を活用し、延べ面積が1万㎡以下のものは「港区住宅型総合設計許可要綱」を活用します。
—	主要用途が事務所の計画建築物は総合設計制度を活用することはできますか。	計画建築物の延べ面積が1万㎡以下のものは「港区住宅型総合設計許可要綱」を活用することになるため、主要用途（延べ面積の1/2以上）が住宅である必要があり、主要用途が事務所の計画はできません。 計画建築物の延べ面積が1万㎡を超えるものは「東京都総合設計許可要綱」を活用することになるため、東京都へお問合せ下さい。
第5条	「港区住宅型総合設計許可要綱」が活用できないエリアはありますか。	都市計画法第7条第2項に規定する市街化区域内であれば、どこでも活用できます。
第4条 (6)	共同住宅建替誘導型総合設計を計画していますが、賃貸住宅でも活用できますか。	共同住宅建替誘導型総合設計は、原則、分譲住宅の建替えに適用し、賃貸住宅やウィークリーマンション等の建替えには適用できません。
第4条 (6)	共同住宅建替誘導型総合設計を計画していますが、建替え対象の隣接地を編入することは可能ですか。また、編入する条件はありますか。	隣接地の敷地面積が全体の1/2以下で、既存の建築物の延べ面積も全体の1/2以下になる場合に限り、隣接地を編入できます。
第4条 (18)	ピロティ等は公開空地として評価できますか。	ピロティ等は、要綱第11条に規定する屋内貫通通路及び駅前広場に該当する場合に限り評価することができますが、原則、周囲の三面を開放するものとし、公開空地と一体に設ける必要があります。 なお、ピロティ等の面積には、柱断面や換気塔、設備機器などの範囲は除きます。
第4条 (18)	公開空地として扱うことができない部分と範囲を教えてください。	計画建築物の出入口につながる主要な通路部分は、幅2mを除外します。 また、自動車の車路の場合、原則、相互交通が可能となる幅5.5m以上を除外し、自転車の車路の場合、幅1.5m以上を除外します。
第4条 (18)	東京都建築安全条例19条に規定する窓先空地を公開空地に含めることはできますか。	可能です。
第4条 (20)	貫通通路を公開空地として認められる場合はどんなときですか。	2つの道路に挟まれた敷地などで、通行機能として有効となる場合になります。原則、通常のルートで足りる場合や回り込む部分は認められません。
第4条 (21)	水辺沿い空地はどこでも設置することができますか。	東京都が策定している「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」の第4章環境都市づくりの中で定められている「水辺のにぎわい創出エリア」内に限ります。 計画敷地が当エリア内の水辺に面する場合、全ての部分に設けることに努めてください。
第6条 (3)	周辺の市街地環境等に対して配慮した建築形態で、特に配慮すべき事項はありますか。	終日日影（測定面GL±0m）は敷地内又は道路内に収めてください。
第10条 (1)	計画敷地に接する道路は規定の道路幅員を確保していますが、その先の道路の一部は規定の道路幅員を満たしていません。この場合、基準に適合していますか。	計画敷地に接する道路の幅員は、広幅員道路まで必要幅員以上で抜けている必要があります。したがって、計画敷地の前面のみをセットバックするなど、いわゆる「へび玉」道路は、規定の幅員を満たす道路として取り扱えません。
第10条 (1)	計画敷地に複数の用途地域が存在する場合、規定で定められている道路幅員にそれぞれ接する必要がありますか。	要綱第8条の規定により、過半に属する用途地域に該当する道路幅員に接道している必要があります。
第10条 (3)	道路に途切れ途切れに接している計画敷地の場合、合算した接道長で基準を満たすことはできますか。	接道長は道路に連続して接している敷地の長さとし、隣地等で分断された敷地の長さは合算することはできません。

第10条 (5)	歩道状空地又は広場状空地を必ず設置する必要はありますか。	歩道状空地は、原則、前面道路に接する全てに設置する必要があります。広場状空地は、長期優良型総合設計の場合で敷地面積が500㎡未満の場合を除き、原則、全てに必要になります。
第10条 (6)	計画建築物の外壁等から隣地境界線及び歩道状空地で通行可能な部分まで水平距離の離隔を基準通りに確保する必要がありますが、ただし書きの措置は隣地境界線だけでなく歩道状空地で通行可能な部分も適用することは可能ですか。	可能です。歩道状空地で通行可能な部分からの水平距離2m以上の確保は不要です。
第10条 (6)	外壁の開口部の前面のバルコニーに安全上の補助的対策が講じられた手すりの要件を教えてください。	バルコニーの手すりは、天井までの1/2以内で、できるだけ高い高さ（床面より1.3m以上）としてください。手すりは、原則、縦柵で間隔は90mm以下とします。また、40cm以上内側にも手すりを設け二重にするなども要件となります。
第11条 第1項	歩道状空地の整備において配慮すべき事項はありますか。	前面道路や隣地に沿って、門や塀、ポール等を設けることはできません。修景施設（植栽で幅4m未満のものに限る。）は設けることができますが、有効幅員内に含めることはできません。また、有効幅員内に高木がかかる場合、枝張りの高さは2m以上確保する必要があります。
第11条 第2項	貫通通路の整備において配慮すべき事項はありますか。	修景施設（植栽で幅4m未満のものに限る。）は設けることができますが、有効幅員内に含めることはできません。
第11条 第5項	広場状空地の整備において配慮すべき事項はありますか。	広場状空地の幅はどの方向から見ても4m以上を確保し、形状はできる限り帯状ではなく一団にまとまった整形の空間にしてください。なお、植栽の他、花壇や池泉、施設や屋外広告物、照明、ベンチなどの設備、掲示板は修景施設として広場状空地に含めることができます。必要となる面積は、1箇所の広場状空地で確保するように努めてください。
第11条 第5項	広場状空地が道路から離れた箇所又は奥まった箇所に設置することはできますか。	広場状空地は、全周長の1/8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高低差なく面している必要があります。また、誰もが日常利用できるようにする必要があるため、利用しにくい設え等の場合、広場状空地として扱うことはできません。
第15条 第1項	割増容積率は、第15条第1項第2号に規定する施設の設置のみで適用できますか。	要綱第15条第1項第2号に規定する施設の設置のみによる割増しの適用はできません。
第15条 第4項	割増容積率の上限はありますか。	割増容積率の上限は、基準容積率の0.5倍又は200%のいずれか低い数値になります。ただし、割増後の容積率は、1,000%を超えることはできません。
第15条 第5項	建築基準法第52条第14項第1号の規定を併せて適用する計画の場合、総合設計に基づく許可申請とは別に法第52条第14項の規定に基づく許可申請が必要ですか。	必要です。
第15条 第6項	計画敷地に都市計画決定された道路等がある場合、どう扱えばいいですか。	都市計画の事業後の敷地においても、本要綱等の基準に適合するように計画してください（都市計画道路部分からの歩道状空地の確保や第10条第6号の規定に基づく水平距離の確保、有効空地率の確保、容積率の確認などが必要となります。）。
—	高さの制限はありますか。	「港区住宅型総合設計許可に係る建築物の高さ等誘導指針」に適合する必要があります。
—	斜線制限の緩和はできますか。	当要綱は斜線制限の緩和規定はありません。

-	「港区住宅型総合設計許可要綱実施細目」第5条第1項第3号に規定する環境調査において、風害に関しては、シミュレーションの評価にすることができますか。	商業地域において計画建築物の高さが60m未満の場合、または商業地域以外において計画建築物の高さが45m未満の場合は、風洞実験によらずシミュレーションの評価にすることができます。
---	---	--