

港区市街地住宅総合設計許可要綱（昭和60年5月25日60港都建第73号）の全部を改正する。

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の規定に基づく市街地住宅総合設計及び共同住宅建替誘導型総合設計（以下「住宅型総合設計」という。）の許可（以下「許可」という。）に関し必要な事項を定めることにより、許可に関する事務の適正な運用を図り、もって土地の有効利用及び市街地環境の整備改善並びに市街地住宅の供給の促進に資することを目的とする。

（基本目標）

第2条 許可に関する事務の運用に当たっては、次に掲げる事項を基本目標とする。

- （1） 都心居住の推進
- （2） 良質な住宅の確保
- （3） 良好な住環境の整備
- （4） 公共施設機能の補完
- （5） 魅力ある景観の保全、活用及び創出
- （6） 市街地の防災強化
- （7） 福祉のまちづくりの促進
- （8） 敷地の集約による質の高い市街地形成
- （9） 緑化の推進
- （10） 省エネルギー対策の推進

（運用方針）

第3条 この要綱は、許可の取扱方針を定めたものであるとともに、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とする。

2 許可の条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、前2条の規定に照らして総合的見地から行うものとする。

（用語の定義）

第4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。

- （1） 令 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）をいう。
- （2） 計画建築物 住宅型総合設計の計画に係る建築物をいう。
- （3） 一般建築物 計画建築物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。
- （4） 市街地住宅総合設計 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（一住戸の専用面積が50平方メートル以上のものをいう。以下この号において同じ。）の床面積の合計（容積率の不算入措置の対象となる部分を除く。）が敷地面積に割増容積率を乗じて得た数値以上となり、かつ、住宅の戸数が10戸以上となる建築計画に適用する総合設計をいう。

- (5) 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（従前の住宅用途以外の用途に供していた部分の床面積の合計が、建て替え後も増加しない場合に限る。）に適用する総合設計をいう。
- (6) 基準建ぺい率 法第53条に規定する建築物の建築面積の敷地面積にする割合を率（％）で表したものをいう。
- (7) 空地 建築物及びこれに準じる工作物に覆われていない敷地の部分をいう。
- (8) 空地率 次式による数値をいう。
(空地面積÷敷地面積)×100（％）
- (9) 基準容積率 法第52条に規定する建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を率（％）で表したものをいう。
- (10) 割増容積率 この要綱によって基準容積率に割増しされる容積率（％）をいう。
- (11) ピロティ等 ピロティ、アーケード等の建築物及び建築物の部分をいう。
- (12) 公開空地 計画建築物の敷地内の空地及び開放空間（建築物のピロティ等をいう。）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、自動車が入り並びに駐車する部分及び自転車が駐輪する部分を除く。）で、第12条に定める公開空地の基準に適合する次のアからエまでのいずれかに該当するものをいう。
 - 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修景施設のうち、その接する部分から幅4メートル未満の部分を含む。）をいう。
 - イ 貫通通路 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返抜け、かつ、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」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4メートル未満の部分を含む。）であって、次に掲げるものをいう。
 - (ア) 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。

(イ) 屋内貫通通路 貫通通路のうち、計画建築物の屋内に設けるものをいう。

ウ 広場状空地 ア及びイに掲げる以外の公開空地で、一団の形態をなすもの（ピロティ等を除く。）をいう。

エ 出入口広場 一般交通の出入口に伴うピロティ等の公開空地で、一団の形態をなすものをいう。

(13) 公開空地の有効面積 公開空地の面積に、当該公開空地の種別に応じて第13条に定める公開空地の有効係数を乗じた数値をいう。

(14) 有効公開空地率 次式による数値をいう。

(公開空地の有効面積の合計÷敷地面積) × 100 (%)

(15) 基準公開空地率 有効公開空地率から第2章の計画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。

(16) 道路斜線制限 法第56条第1項第1号に規定する道路からの建築物の高さの制限をいう。

(17) 隣地斜線制限 法第56条第1項第2号に規定する隣地からの建築物の高さの制限をいう。

(18) 北側斜線制限 法第56条第1項第3号に規定する北側隣地からの建築物の高さの制限をいう。

(19) 斜線投影面積 第14条に定める斜線投影図の作図法による斜線投影図のうち、敷地境界線から外側の部分の面積をいう。

(20) 屋上緑化 建築物の屋上の全部又は一部に、緑化区画を造成して、樹木等を植栽することをいう。

(適用区域)

第5条 住宅型総合設計の適用区域は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「都計法」という。）第7条第2項に規定する市街化区域内とする。

(許可の対象となる建築計画)

第6条 許可の対象となる建築計画は、第2条に定める基本目標の実現に貢献し、次に掲げる要件のいずれにも該当するものとする。

(1) 一定規模以上の敷地面積を有すること。

(2) 一定比率以上の実効あるオープンスペースを確保していること。

(3) 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。

(4) 計画の規模及び周辺市街地の状況に応じ、都市公共施設等の機能補完及び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。

(5) 計画の規模に応じ、周辺市街地の防災及び避難のために有効な施設を設けていること。

(6) 福祉のまちづくりの推進に配慮したものであること。

(7) 計画の内容に応じ、適切に用途及び施設が計画されていること。

- (8) 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。
- (9) 計画の用途及び規模等に応じ、省エネルギー対策について配慮したものであること。

(緩和の基準が適用される法の規定)

第7条 第2章に定める計画要件に適合し、かつ、第4章に定めるそれぞれの緩和基準に適合する建築計画にあつては、次の各号の制限について、当該各号に定める法の規定について、緩和の対象とする。

- (1) 第14条に定める道路斜線制限及び隣地斜線制限 法第56条第1項第1号及び第2号並びに第7項第1号及び第2号の規定
- (2) 第16条に定める北側斜線制限 法第56条第1項第3号及び第7項第3号の規定
- (3) 第17条に定める容積率制限 法第52条第1項から第8項までの規定

(他の手法との併用)

第8条 都市計画で定める高度地区（最高限高度地区）の規定に基づく許可の特例と住宅型総合設計を併用する場合には、都市計画高度地区内の総合設計に係る建築物の高度地区の高さ制限の許可基準（平成10年3月2日付9都市建調第285号東京都建築指導部長決定）に適合するものでなければならない。

(計画建築物の敷地が二以上の区域、地域及び地区の内外にわたる場合の取扱い)

第9条 計画建築物の敷地が二以上の区域、地域及び地区の内外にわたる場合は、この要綱に別に定めのある場合又は法第52条から第54条まで、第55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、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、地域及び地区の建築物に関するこの要綱の規定を適用する。

第2章 計画要件

(法令要件)

第10条 この要綱を適用する基本的な計画要件は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 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、次の表に掲げる数値とする。

(単位 %)

基準建ぺい率 (F ₀)	空地率
55 < F ₀ ≤ 100	120 - F ₀

- (2) 計画建築物の敷地面積の最低限度は、第一種低層住居専用地域にあつては1,000平方メートル、第一種低層住居専用地域以外の地域にあつては500平方メートルとする。

(付加要件)

第11条 前条に規定する法令要件に付加する要件は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 計画建築物の敷地は、用途地域の種別に応じて、次の表に掲げる数値以

上の幅員を有する道路に接するものであること。ただし、近隣商業地域又は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、建築物及び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、第二種住居地域又は準工業地域	6
近隣商業地域又は商業地域	8

- (2) 共同住宅建替誘導型総合設計の適用を受ける計画建築物の敷地にあつては、前号の規定にかかわらず、幅員が6メートル以上の道路に接するものであること。
- (3) 計画建築物のそれぞれの敷地の接道長については、前2号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、第1号ただし書に掲げる場合及び敷地内に屋外貫通通路を確保することにより又は地区計画の内容に適合することにより計画的に街区整備を図っていく上で支障がないと認められる場合は、この限りでない。
- (4) 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。

(単位 %)

基準容積率 (V _o)	有効公開空地率の最低限度 (P _o)
V _o < 500	35 - (V _o ÷ 20)
500 ≤ V _o	10

- (5) 計画建築物の敷地には、原則として歩道状空地及び広場状空地を設けることとする。なお、歩道状空地にあつては、原則として前面道路に接するすべての敷地の部分に設けるものであること。
- (6) 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及び歩道状空地で通行可能な部分までの水平距離は、当該部分の計画建築物の高さ（敷地境界線又は歩道状空地の地表面からの高さをいう。）の平方根の2分の1以上であること。ただし、落下物に対する危険防止の措置を有効に講じているもの及び隣地境界線までの水平距離が2メートル以上（高さが1.2メートル以下の部分については、1メートル以上）確保されているものについては、この限りでない。

第3章 計画基準

(公開空地の基準)

第12条 歩道状空地の基準は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 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、有効幅員にあつては、当該部分に沿って有効幅員が3メートル以上の歩道がある場合は、この限りでない。
- (2) 共同住宅建替誘導型総合設計の適用を受ける建築物の敷地にあつては、前号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、有効幅員にあつては、当該部分に沿って有効幅員が2メートル以上の歩道がある場合は、この限りでない。
- (3) 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など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、次に掲げるとおりとする。

- (1) 屋外貫通通路は、有効幅員が4メートル以上であること。
- (2) 屋内貫通通路は、有効幅員が8メートル以上で、かつ、天井の各部分の高さが12メートル以上であること。

3 広場状空地の基準は、次に掲げるとおりとする。ただし、二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。

- (1) 最も狭い部分の幅は、4メートル以上であること。
- (2) 面積（歩道状空地又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か若しくは貫通するものについては、当該部分を含んだ面積をいい、これらのうち、その幅員が4メートル以上であるものについては、そのすべての部分を含んだ面積をいう。）は、用途地域の区分に応じて、次の表に掲げる数値以上であること。ただし、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つては、次の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、第二種住居地域又は準工業地域	200
近隣商業地域又は商業地域	100

- (3) 全周長の8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。

4 出入口広場の基準は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 幅員4メートル以上で道路又は歩道状空地と有効に通じている一団の形

態をなす広場であること。

- (2) 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など福祉のまちづくりに寄与する構造であること。

(公開空地の有効係数)

第13条 歩道状空地の有効係数は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 歩道状空地（幅員が4メートル以下（高度利用地区及び地区計画等で歩行者の利便を目的として幅員4メートルを超える壁面後退の指定がある場合については、当該指定の範囲内）で道路との高低差が1.5メートル以下のものに限る。） 1.3

- (2) その他の歩道状空地 1.0

2 貫通通路の有効係数は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 屋外貫通通路 1.0

- (2) 屋内貫通通路 0.4

3 広場状空地であって、前条第3項第2号に規定する面積以上のものが、道路、歩道状空地又は屋外貫通通路（以下「道路等」という。）に接する場合の有効係数は、1.0とする。

4 出入口広場の有効係数は、1.0とする。

5 前条各項に規定する基準に該当する公開空地であって、次に掲げる場合のいずれかに該当し、道路等の公共施設の補完に寄与すると認められるときは、前各項の有効係数に0.3を加えることができる。この場合において、加算後の有効係数の上限は1.9とする。

- (1) 既存道路に歩道がなく、計画敷地に新しく歩道状空地を設ける場合

- (2) バス停やタクシー乗り場に面した歩道状空地で、通行可能な部分以外の部分にベンチその他利用者に寄与するもの及び利用者のたまりの空間を設けた場合

- (3) 歩道状空地が公共施設間で設置されている場合

- (4) 交差点で歩行者のたまりとしての広場が設置されている場合

- (5) その他、港区が道路等の公共施設の補完に寄与すると認めた場合

(斜線投影図の作図法等)

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、斜線投影図を作図するものとする。

2 作図については、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（法第56条第1項第1号に定める数値）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（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。）とする。

3 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又は隣地斜線制限の適用については、それぞれ次に掲げるとおりとする。

(1) 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」の部分を除き、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。

エ 二以上の前面道路がある場合で、一以上の道路の幅員（ウの規定により緩和される幅員を含む。）が、次式により算出される数値を超え、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条及び第134条第2項の規定にかかわらず、令第132条及び第134条第2項に定める区域は、当該敷地の基準容積率に応じて、次式による数値の幅員の道路があるものとみなす。

$$V_o \div 25 \text{ (m)}$$

(2) 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、次式による数値以下とする。ただし、31メートル（第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域又は第二種住居地域のものにあつては、20メートル）を限度とする。

$$(4.5 \times V_o) \div 100 + 4 \text{ (m)}$$

イ 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号の規定による立上りの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（10メートルを超える場合は、10メートルとする。）に、隣地斜線勾配を乗じて得た数値をアの規定による立上りの高さに加えたものを限度とする。

4 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。

第4章 緩和基準

(道路斜線制限及び隣地斜線制限)

第15条 第2章に定める計画要件に適合する計画建築物にあつては、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敷地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 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てはならない。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。なお、隣接地の用途地域、土地利用状況及び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。
- 3 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を乗じて得た数値を、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及び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を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。

（北側斜線制限）

第16条 第2章に定める計画要件に適合する第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域内の計画建築物にあっては、計画建築物の形態が、当該計画建築物敷地の周辺の居住用建築物の日照確保に対し相応な配慮がなさ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 前項の規定により計画建築物の高さを緩和する場合の当該計画建築物の高さは、次の各号に掲げる建築物に応じ当該各号に定める要件を満たさなければならない。

（1） 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、近隣商業地域又は準工業地域内の対象区域内の土地に日影を生じさせるものにあつては、当該地域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）に定める規制値の適用に当たつて、法第56条の2第1項中「敷地境界線からの水平距離が5メートルを超える範囲」を「敷地境界線を超える範囲」と、法別表第4の（に）欄中「水平距離が10メートル以内」を「水平距離が5メートル以内」と、「水平距離が10メートルを超える」を「水平距離が5メートルを超える」とそれぞれ読み替えたものに適合すること。

イ アの場合において、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、当該区域の日影については、次号の規定に定めるところによる。

(2) 前号以外の日影規制の対象とならない建築物

平均地盤面からの高さが4メートルの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5メートルを超える範囲において、法別表第4の3の項の(に)欄(二)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。ただし、周辺市街地に及ぼす影響が軽微であると認められるものについては、この限りでない。

(容積率制限)

第17条 計画建築物の敷地内又は境域内に、次に掲げる施設等を設ける場合(境域内に設ける場合にあつては、第2号に規定する公益施設等に限る。)については、その容積率の制限を緩和するものとする。ただし、第2号及び第3号に規定する施設等を設けることによる容積率の制限の緩和は、次項に規定する公開空地による割増しの適用を併せて受ける場合に限る。

(1) 当該計画敷地内及び公開空地の有効公開空地率が、第11条に定める付加要件の限度(以下「計画要件に定める有効公開空地率の最低限度」という。)を超える公開空地

(2) 港区等の要請等に基づく規模等で計画建築物の敷地内又は境域内に設ける公益施設等(次に掲げる施設又はその建設予定地をいう。)

ア 防災、保安及び公害防止等に寄与する施設

イ 地域社会の文化及び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 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

(3) 次のいずれにも該当する屋上緑化部分(公開空地部分を除く。)

ア 土その他これに類するものを植栽及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 別に定める屋上緑化の基準を満たしていること。

2 前項第1号に規定する公開空地を設けることによる割増容積率の緩和の限度は、敷地内の基準公開空地率に応じて、次式による数値とする。

$$(P - P_0) \times ((V_0 \div 400) + K_x)$$

P : 有効公開空地率 (%)

P₀ : 計画要件に定める有効公開空地率の最低限度 (%)

V₀ : 基準容積率 (%)

K_x : 総合設計種類別係数(次の表の総合設計の種類により定める係数をいう。)

総合設計の種類		K _x
市街地住宅総合設計	*都心部	4
	*センター・コア・エリア内 (都心部を除く。)	3

共同住宅建替誘導型総合設計	*都心部	6
	*センター・コア・エリア内 (都心部を除く。)	5
*については、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16年8月18日付東京都16都市政広第330号）で規定する区域とする。		

- 3 前項の規定にかかわらず、市街地住宅総合設計にあつては、(P-P₀)の値が10未満の場合は、割増しを行わないものとする。
- 4 第2項の場合において、割増容積率の上限値は、次の各号に掲げる総合設計に応じ、当該各号に定める数値とする。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。
- (1) 市街地住宅総合設計 基準容積率の0.5倍又は200パーセントのいずれか低い数値とし、割増容積率以上の容積率を住宅（一住戸の専用面積が50平方メートル以上のもの）の用に供する部分としなければならない。
- (2) 共同住宅建替誘導型総合設計 基準容積率の0.5倍又は200パーセントのいずれか低い数値とする。
- 5 公益施設等を設けること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、法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準（平成16年9月10日施行16都市建企第233号）に該当する公益施設等については、次式で求められる数値に基準容積率の25%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。
- $$(V_0 \div 50) + 80 (\%)$$
- 6 屋上緑化部分を設けることによる割増容積率の限度は、次式による数値とする。
- $$(AG \div A) \times 100 (\%)$$
- A : 敷地面積 (㎡)
- AG : 屋上緑化部分の面積 (植栽基盤の面積) (㎡)
- 7 公開空地、公益施設等及び屋上緑化部分を設けることによる割増容積率の合計の限度は、前各項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、その数値は法第52条第14項第1号に基づく許可による割増容積率に相当する部分を除き、第4項に規定する割増容積率の上限値を超えることはできない。
- 8 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、事業者の無償譲渡等に係るもので、かつ、都市計画決定（地区計画等を含む。）がされたもの（計画建築物とおおむね同時期に決定されたものを含む。）及び港区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仮定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。また、当該空地部分が第12条に定める公開空地の基準に適合する場合（都市計画決定済の道路部分は除く。）は、当該空地部分を公開空地に算入して第2項に規定する算式により割増容積率の算定を行うことができる。

9 高度利用地区、用途別容積型地区計画及び高層住居誘導地区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4条第9号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、公開空地を設けることによる割増容積率の限度を算定するものとする。

10 第1項から第8項までの規定により容積率の割増しを受ける計画建築物で、割増容積率に基準容積率を加えた割増し後の容積率を適用する場合の道路斜線制限規定である法別表第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場合は、次のいずれかの要件に該当しなければ、割増容積率を制限することができる。ただし、隣接地の用途地域、土地利用状況及び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。

(1) 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

(2) 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にあっては、第14条の道路斜線制限の緩和基準に準じて計画建築物の斜線投影図を作図し、同条第3項第1号の緩和の限度を超えない場合

(委任)

第18条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は区長が定める。

付 則

1 この要綱は、平成17年6月1日から施行する。

2 この要綱の施行前に、この要綱による改正前の港区市街地住宅総合設計許可要綱の規定によりなされた手続その他の行為は、この要綱の相当規定によりなされた手続その他の行為とみなす。

○港区住宅型総合設計許可要綱実施細目

平成17年4月8日

17港街建第11号

港区市街地住宅総合設計許可要綱実施細目(昭和60年6月26日60港都建第109号)の全部を改正する。

(趣旨)

第1条 この細目は、港区住宅型総合設計許可要綱(平成17年3月31日16港街建第198号。以下「許可要綱」という。)に基づき規定すべき事項及び区長が許可要綱を施行するに必要な事項を定めるものとする。

(公開空地等の標示)

第2条 建築主は、敷地内の見やすい場所に、当該敷地内の公開空地及び公共空地(以下「公開空地等」という。)が、建築基準法(昭和25年法律第201号)に基づいて設けられたものである旨を、様式1の標示板により一般公衆に標示しなければならないものとする。

2 設置数は、2以上、かつ、公開空地の面積が1,000平方メートルを超える場合には、1,000平方メートルを超える部分の面積2,000平方メートルにつき1の割合で増加させることとする。ただし、公開空地の状況においては、この限りでない。

3 第1項の標示板の規格は、次の各号に定めるところによる。

(1) ステンレス板、銅板等の耐候性、耐久性に富み、かつ、容易に破損しない材質とする。

(2) 堅固に固定したものとする。

(3) 大きさは、たて80センチメートル以上、よこ50センチメートル以上とする。ただし、敷地の状況により、大きさを変更することができるものとする。

(公開空地等の維持管理)

第3条 建築主は、公開空地等の設置に当たって、当該公開空地等の維持管理を適切に行うことについて、様式2の公開空地等管理責任者選任届及び誓約書を、区長に提出しなければならないものとする。

2 公開空地等の管理責任者は、第5条第1項で定める別表(イ)欄中の公開空地等計画図を保存するとともに当該公開空地等を有効適切に維持管理しなければならないものとし、その状況について様式3により3年ごとに区長に報告しなければならないものとする。

3 建築主が、許可要綱に基づいて、その敷地内に公開空地等を設けた建築物又は当該敷地を譲渡する場合は、当該公開空地等の維持管理について、前条から第4条までに定める義務を伴うものである旨を、譲渡を受ける者に明示しなければならないものとする。

4 譲渡を受けた者は、当該公開空地等の維持管理に関する建築主としての義務を継承す

るものとする。

(公開空地等の変更)

第4条 公開空地等の種別形態は、周辺市街地の状況の変化等により、その変更がやむを得ない場合で、かつ、当該変更が許可要綱に定める基準の範囲内である場合のほかは変更してはならないものとする。

2 前項の変更をしようとする者は、あらかじめ、様式4による公開空地等変更申請書及び変更に係る公開空地等計画書を区長に提出し、その承認を受けなければならないものとする。

3 区長は、前項の規定による申請について支障がないと認めるときは、様式4—2による承認書を交付するものとする。

(許可申請の手続)

第5条 許可申請は、次に掲げるものとする。

(1) 許可申請をしようとする者は、建築基準法施行規則(昭和25年建設省令第40号)別記第43号様式による許可申請書の正本及び副本に申請理由書並びに別表(い)欄及び(ろ)欄に掲げる図書のほか、許可事項に応じて定める同表(は)欄から(へ)欄までに掲げる図書のうち、当該申請に該当する欄の図書を添えて、区長に提出しなければならないものとする。

(2) 申請に係る事前協議の段階で必要な図書及びその部数は、その都度指示するものとする。

(3) 許可申請をしようとする者は、計画建築物の敷地の用途地域の種別及び計画建築物の高さ(建築基準法施行令第2条第1項第6号による高さ。以下同じ。)に応じて次の表のとおり交通量、電波障害及び風害に係る環境調査を事前に行い、区長に当該調査結果を報告するものとする。なお、区長が特に必要と認めるときは、次の表で規定した事項以外のものに係る環境調査も併せて事前に行い、区長に当該調査結果を報告しなければならない。

用途地域	計画建築物の高さ	交通量	電波障害	風害
商業地域	60メートル以上	○	○	○ 風洞実験を行うとともに、原則として、風向・風速計を設置し、建設前後の観測を行うこと。
	60メートル未満	○	○	○
上記以外の用途地域	45メートル以上	○	○	○

				風洞実験を行うとともに、原則として、風向・風速計を設置し、建設前後の観測を行うこと。
	45メートル未満	○	○	○

2 建築物の高さが用途地域の種別に応じて、次の表の当該各欄に掲げる数値以上のものである場合その他必要があると認めるときは、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出席を求めて公聴会を行うものとする。ただし、許可を受けた計画の変更をする場合であって、当該変更による影響の度合いが軽微であると認める場合はこの限りではない。

用途地域	計画建築物の高さ	備考
第一種低層住居専用地域	建築基準法第55条第1項に規定する高さを超えるもの	その他周辺状況、建築物特性等により必要と認められる建築物
商業地域	100メートル以上	
上記以外の用途地域	45メートル以上	

- (1) 公聴会を開催しようとするときは、許可に係る建築物の敷地境界線から、その高さの2倍の水平距離の範囲内に居住する者及び建築物並びに土地の利用者(以下「利害関係人」という。)に周知しなければならない。
- (2) 公聴会について必要な事項は、別に定める。

(屋上緑化部分の基準)

第6条 許可要綱第17条第1項第3号イで定める屋上緑化部分の基準は、次に掲げるものとする。

- (1) 樹木の植栽は、1平方メートル当たり低木(通常の成木の樹高が2メートル未満の樹木で、植栽時に0.3メートル以上であるもの。以下同じ。)1本以上の割合とすること。なお、植栽を中木(通常の成木の樹高が2メートル以上3メートル未満の樹木で、植栽時に1.2メートル以上であるもの)で行う場合においては、低木2本と、又、高木(通常の成木の樹高が3メートル以上の樹木で、植栽時に2メートル以上であるもの)で行う場合においては低木3本とみなす。
- (2) 緑地を維持し得る散水施設を設けること。
- (3) 樹木や土壌が風等により飛散することを防止すること。
- (4) 建築物の躯体を根によって痛めることがないような樹種の選定、防根を適切に行うこと。

(屋上緑化部分の標示)

第7条 建築主等は、敷地内の見やすい場所に、屋上緑化部分が、建築基準法に基づいて設けられたものである旨を様式1の標示板により一般公衆に標示しなければならない。

(屋上緑化部分の維持管理)

第8条 建築主等は、屋上緑化部分の維持管理を適切に行うことについて、様式2の屋上緑化部分の管理責任者選任届及び誓約書を区長に提出しなければならないものとする。

2 屋上緑化部分の管理責任者は、屋上緑化図を保存するとともに、屋上緑化部分が変更されないように維持管理しなければならないものとし、その状況について、様式3により3年ごとに区長に報告しなければならないものとする。

3 前項の報告は、第3条第2項の報告と同時にしなければならないものとする。

4 建築主等は、許可要綱に基づいて、その敷地内に屋上緑化を設けた建築物を譲渡する場合は、当該屋上緑化部分の維持管理について、前条から第9条までに定める義務を伴うものである旨を、譲渡を受ける者に明示しなければならないものとする。

5 譲渡等を受けた者は、当該屋上緑化部分の用途に供する部分の維持管理に関する建築主としての義務を継承するものとする。

(屋上緑化部分の変更)

第9条 屋上緑化部分の種別形態は、周辺市街地の状況の変化等により、その変更がやむを得ない場合で、かつ、当該変更が許可要綱に定める基準の範囲内である場合のほかは変更してはならないものとする。

2 前項の変更をしようとする者は、あらかじめ、様式5による屋上緑化部分変更申請書及び変更に係る屋上緑化部分計画書を区長に提出し、その承認を受けなければならないものとする。

3 区長は、前項の規定による申請について支障がないと認めたときは、様式5—2による承認書を交付するものとする。

(屋外広告物の禁止)

第10条 公開空地内には、屋外広告物(屋外広告物法(昭和24年法律第189号)第2条第1項に定める屋外広告物をいう。以下同じ。)を表示し、若しくはこれを掲出する物件を設置してはならない。ただし、区長がやむを得ないと認めて承認した場合はこの限りでない。

(屋外広告物承認申請等の手続)

第11条 公開空地内に屋外広告物を表示し、若しくはこれを掲出する物件を設置しようとする者は、東京都屋外広告物条例(昭和24年東京都条例第100号)に定めるところによるほ

か、別に様式6による屋外広告物承認申請書に、第5条第1項で定める別表(へ)欄に掲げる図書を添えて提出し、区長の承認を受けなければならない。

- 2 区長は前項の規定による申請について、次条に定める基準に適合し、支障がないと認めるときは、様式6—2による承認書を交付するものとする。

(屋外広告物の承認基準)

第12条 承認基準は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 屋外広告物の設置により、公開空地の機能を阻止しないこと。
- (2) 屋外広告物の形状、色彩、意匠その他表示の方法が美観風致を害するおそれがないものであること。
- (3) 設置数は、2以下とする。ただし、公開空地の面積が1,000平方メートルを超える場合には、1,000平方メートルを超える部分の面積500平方メートルにつき1の割合で設置数を増加させることができる。
- (4) 屋外広告物若しくはこれを掲出する物件の高さは、8メートル以下とする。また、屋外広告物等を歩行者が通行する部分に設ける場合は、屋外広告物の下端の高さは3.5メートル以上とし通行の妨げとならないものであること。
- (5) 一面の表示面積は、3.5平方メートル以下とし、一つの表示面積の合計は7平方メートル以下とする。

(屋外広告物の維持管理)

第13条 承認を受けた広告物の維持管理については、次に掲げるとおりとする。

- (1) 破損、腐食等によって公衆に対し危害を与えるおそれが生じたときは、直ちに補強すること。
- (2) 汚染、変色又ははく離したときは、直ちに補修し、常に美観を保持すること。

(新聞、チラシ等による広告)

第14条 建築主及び建築主の依頼を受けて建築物又は住宅の設計、施工若しくは販売を行う者(以下「建築主等」という。)が、当該建築物の概要を新聞、チラシ等により広告する場合には、次の各号に掲げる事項を明示しなければならないこととする。

- (1) 当該建築物は、建築基準法第59条の2第1項による「港区住宅型総合設計許可要綱」で許可を受けたものであること。
- (2) 敷地内の公開空地は、他の用途に転用できないものであること。
- (3) 公開空地は、歩行者が日常自由に通行又は利用できるものであり、塀その他を設けることにより通行又は利用の障害をしないこと。

(住宅の用途に供する部分の標示)

第15条 建築主等は、当該建築物の主要な出入口等の見やすい場所に、住宅の用途に供する部分が、建築基準法に基づいて設けられたものである旨を様式1の標示板により一般公衆に標示しなければならない。

2 前項の標示板の規格は、第2条第3項によることとする。

(住宅の用途に供する部分の維持管理)

第16条 建築主等は、住宅の用途に供する部分の維持管理を適切に行うことについて、様式2の住宅の用途に供する部分の管理責任者選任届及び誓約書を区長に提出しなければならないものとする。

2 住宅の用途に供する部分の管理責任者は、第5条第1項で定める別表(イ)欄中の各階平面図を保存するとともに、住宅の用途に供する部分を他の用途に変更されないように維持管理しなければならないものとし、その状況について、様式3により3年ごとに区長に報告しなければならないものとする。

3 前項の報告は、第3条第2項の報告と同時にしなければならないものとする。

4 建築主等は、住宅の用途に供する部分を譲渡及び賃貸(以下「譲渡等」という。)をする場合は、住宅の用途に供する部分の維持管理について、前条から第16条までに定める義務を伴うものである旨を、譲渡等を受ける者に明示しなければならないものとする。

5 譲渡等を受けた者は、住宅の用途に供する部分の維持管理に関する建築主としての義務を継承するものとする。

(住宅の用途に供する部分の用途制限)

第17条 建築主等が、住宅の用途に供する部分の概要を新聞、チラシ等により広告する場合には、港区住宅型総合設計制度により建築された建築物で、住宅の用途に供する部分は他の用途に変更又は使用できないものであることを明示しなければならないこととする。

(自転車等の整備)

第18条 建築主等は、計画に当たって、自転車及び普通自動二輪車(以下「自転車等」という。)の放置防止並びに駐輪場の設置について、建築計画に即した整備を行うとともに、適正な維持管理に努めなければならない。

(指定確認検査機関による確認又は完了検査)

第19条 総合設計の許可を受けた建築計画に係る法第6条の2第1項の規定による確認(計画変更確認を含む。)又は法第7条の2第1項の規定による完了検査を受けようとする場合の手続については、次に掲げるとおりとする。

(1) 法第6条の2第1項の規定による確認を指定確認検査機関から受けようとする場合に

あつては、建築主は、確認を受けるための書類を指定確認検査機関に提出する前に、街づくり支援部建築課と調整を行うものとする。

- (2) 指定確認検査機関が法第6条の2第1項の規定による確認を行おうとする場合にあっては、当該指定確認検査機関は、当該建築計画が総合設計の許可の内容に整合していることを確認するために、区長に照会するものとする。
- (3) 法第7条の2第1項の規定による完了検査を指定確認検査機関から受けようとする場合にあっては、建築主は、当該完了検査の前に区長に工事が完了した旨を様式7により報告し、当該工事が総合設計の許可の内容と整合していることの確認を受けることとする。
- (4) 指定確認検査機関が法第7条の2第5項の規定により検査済証を交付しようとする場合は、第3号の規定による確認が終了していることを区長に照会するものとする。

(公開空地等の一時占用)

第20条 次の(1)から(3)に掲げるものについては、公開空地等を一時占用することができる。

(1) 行為

次のいずれかに該当する行為であること

ア 地域の活性化に寄与する行為

イ 許可を受けた建築物及びその敷地内にある工作物に係る建設行為又は管理行為

ウ その他の公共公益に資する行為

(2) 期間

ア 一時占用期間は、1回の行為について90日以内とする。ただし、建設行為及び前号ウに該当する場合については、この限りでない。

イ 同一敷地において、年間2回以上占用行為が行われる場合は、全行為の延べ日数が180日を超えないこと。

(3) 面積

一時占用面積は、当該敷地の公開空地等の25パーセント以内とする。ただし、第1号ウについては、良好な歩行者ネットワークを妨げるおそれのない部分に限る。

- 2 東京のしゃれた街並みづくり推進条例(平成15年東京都条例第30号)第39条に基づき登録されたまちづくり団体による地域まちづくり活動については、前項の規定にかかわらず、公開空地等を活用することができる。
- 3 所有者等は、第1項により公開空地等の一時占用をしようとする場合、様式9による公開空地等の一時占用申請書を区長に提出し、承認を受けなければならない。
- 4 前項の規定により申請があった場合において、その一時占用が第1項に適合しているときは、当該申請者に対して、様式10による公開空地等の一時占用承認書を交付する。
- 5 所有者等は、第2項により公開空地等の活用をしようとする場合、様式11により区長に

届けなければならない。

付 則

- 1 この細目は、平成17年6月1日から実施する。
- 2 この細目の施行前に、この細目による改正前の港区市街地住宅総合設計許可要綱実施細目の規定によりなされた手続その他の行為は、この実施細目の相当規定によりなされた手続その他の行為とみなす。

付 則

この細目は、平成18年4月1日から施行する。

付 則

この細目は、平成22年4月1日から施行する。

付 則

この細目は、平成23年10月1日から施行する。

付 則

この細目は、平成25年5月31日から施行する。

付 則

この細目は、平成26年3月31日から施行する。

付 則

この細目は、平成29年3月15日から施行する。

様式(省略)