

## 調布市要綱第 1 4 4 号

調布市総合設計許可要綱（平成 9 年調布市要綱第 1 8 号）の全部を改正する。

平成 1 9 年 1 0 月 3 1 日

### 調布市総合設計許可要綱

#### 目次

- 第 1 章 総則（第 1 第 9 ）
- 第 2 章 計画の基本要件（第 1 0 ・第 1 1 ）
- 第 3 章 計画の基準（第 1 2 ・第 1 3 ）
- 第 4 章 緩和の基準（第 1 4 第 1 7 ）
- 第 5 章 雑則（第 1 8 ）
- 附則

#### 第 1 章 総則

##### 第 1 趣旨

この要綱は、建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号。以下「法」という。）第 5 9 条の 2 の規定による敷地内に広い空地进行を有する建築物の容積率等の特例（以下「総合設計制度」という。）に係る許可の基準について必要な事項を定めるものとする。

##### 第 2 基本目標

総合設計制度の運用に当たっての基本目標は、次の各号に掲げる項目とする。

- (1) 市街地環境の整備改善
- (2) 良好な建築・住宅ストックの形成
- (3) 公共施設機能の補完
- (4) 市街地の防災強化
- (5) 福祉のまちづくりの推進
- (6) 業務商業施設の育成
- (7) 都市景観の創造
- (8) 緑化の推進
- (9) 省エネルギー対策の推進

### 第3 運用方針

この要綱に定める基準は、総合設計制度に係る許可に関する一般的な要件であるとともに技術基準として当該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、総合設計制度の運用は、第2に規定する基本目標に照らして、総合的見地から行うものとする。

### 第4 定義

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) 空地 建築物又は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。
- (2) 一般型総合設計 市街地住宅総合設計及び業務商業育成型総合設計以外の総合設計をいう。
- (3) 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、住宅の用途に供する部分の床面積の合計（容積率へ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る建築計画に適用する総合設計をいう。
- (4) 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いう。

- (5) 業務商業育成型総合設計 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15年6月東京都策定。以下「都市開発諸制度活用方針」という。）に基づき別に定める実施細目（以下「実施細目」という。）に掲げる育成用途を整備する目的で行われる建築計画に適用する総合設計をいう。
- (6) 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。
- (7) ピロティ等 ピロティ，アーケードに類する建築物又は建築物の部分をいう。
- (8) 人工地盤等 人工地盤，建築物の低層屋上面，サンクンガーデンその他これらに類するものをいう。
- (9) 公開空地 計画建築物の敷地内の空地又は開放空間（建築物の低層屋上面，ピロティ，アトリウム等をいう。）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，自動車が出入り又は駐車する部分及び自転車が駐車する部分を除く。）で，第12に規定する公開空地の基準に適合する次に掲げるものをいう。
- 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幅員4メートル未満の修景施設の部分を含む。）
- イ 貫通通路 敷地内の屋外空間又は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幅員4メートル未満の修景施設の部分を含む。）で，次に掲げるもの
- (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（ピロティ等の部分を含む。）
- (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

- ウ 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，十分な天空光を確保できるもの
- エ 広場状空地 アからウまでに掲げるもの以外のもので，一団の形態をなすもの（ピロティ等又は人工地盤等の部分を含む。）
- (10) 道路斜線制限 法第56条第1項第1号に掲げ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。
- (11) 隣地斜線制限 法第56条第1項第2号に掲げる隣地境界線からの建築物の高さの制限をいう。
- (12) 北側斜線制限 法第56条第1項第3号に掲げる前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離からの建築物の高さの制限をいう。
- (13) 絶対高さ制限 法第55条第1項に規定する第一種低層住居専用地域内における建築物の高さの限度をいう。
- (14) 計画建築物 総合設計制度の計画に係る建築物をいう。
- (15) 空地率 空地面積の敷地面積に対する割合をいう。
- (16) 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対する割合をいう。
- (17) 公開空地の有効面積 公開空地の面積に，当該公開空地の種類に応じ，第12第3項に規定する公開空地の有効係数を乗じた数値をいう。
- (18) 有効公開空地率 公開空地の有効面積の合計の敷地面積に対する割合をいう。
- (19) 一般建築物 計画建築物の敷地内において法第3章第4節の規定によって許容される建築物をいう。
- (20) 斜線投影面積 第13に規定す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。
- (21) 屋上緑化 建築物の屋上部分を樹木，多年草等で有効に植栽することをいう。
- (22) 基準公開空地率 有効公開空地率から第11第4号に規定する有効公開空地率の最低限度を減じた数値をいう。

2 前項に規定するもののほか，この要綱における用語の意義は，法及び都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「都計法」という。）の例による。

#### 第5 適用区域及び用途の制限

総合設計制度の適用区域は，都計法第7条第2項に規定する市街化区域内で，次の各号に掲げるところによる。

- (1) 一般型総合設計 都市開発諸制度活用方針に基づく一般拠点地区（以下「一般拠点地区」という。）の区域又は都市再開発法（昭和44年法律第38号）第2条の3第2項に規定する地区内で地区計画等により土地の高度利用を図るべきとされた区域（以下「再開発促進地区」という。）とする。
- (2) 市街地住宅総合設計 基準容積率が400パーセント以上の区域とする。
- (3) 業務商業育成型総合設計 一般拠点地区の区域とする。

2 建築場所による割増容積率部分の用途の制限は，次の各号に掲げるところによる。

- (1) 業務商業育成型総合設計を適用する場合は，割増容積率から一般型総合設計を適用した場合に算出される公開空地に基づく割増容積率を減じた容積率以上を育成用途としなければならない。
- (2) 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住居地域で総合設計制度を適用する場合は，割増容積率に相当する部分を実施細目に掲げる日常生活を支える施設以外の業務商業施設の用途としてはならない。ただし，一般拠点地区においては，この限りでない。

#### 第6 対象となる建築計画

この要綱により対象となる建築計画は，法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）に基づく有効な都市空間の確保を基調とし，併せて第2に掲げる基本目標の実現に貢献する次の各号に掲げる要件を満たす計画とする。

- (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) 周辺の市街地環境に対して、十分な配慮を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の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。
- (5) 計画の規模に応じ、周辺市街地の防災及び避難に有効な施設を設けていること。
- (6) 計画の用途に応じ、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、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、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。
- (10) 建築物の高さ等については、都市景観の形成に配慮したものであること。

## 第7 緩和の基準が適用される法の規定

第10に規定する法令要件及び第11に規定する付加要件に適合し、かつ、第14から第17までのいずれかの規定に適合する建築計画は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める規定を緩和の対象とする。

- (1) 第14に規定する道路斜線制限及び隣地斜線制限の緩和の基準 法第56条第1項第1号及び第2号の規定
- (2) 第15に規定する北側斜線制限の緩和の基準 法第56条第1項第3号の規定
- (3) 第16に規定する絶対高さ制限の緩和の基準 法第55条第1項の規定
- (4) 第17に規定する容積率制限の緩和の基準 法第52条第1項から第8項までの規定

## 第8 他の手法との併用

他の手法と総合設計制度を併用する場合は、次の各号に掲げるところに

よる。

- (1) 都市計画で定める高度地区（最高限高度地区）の規定による許可の特例と総合設計を併用する場合においては，調布都市計画高度地区の許可による特例の運用基準に適合するものとする。
- (2) 法第52条第8項の規定による容積率の緩和を適用する建築物で，併せて総合設計制度（斜線制限の緩和を伴うものに限る。）を適用する場合は，基準容積率の定義にかかわらず，都市計画において定められた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。

## 第9 計画建築物の敷地が2以上の区域等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，この要綱に別の定めがある場合並びに法第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，地域又は地区内の建築物に関するこの要綱の規定を適用する。

### 第2章 計画の基本要件

## 第10 法令要件

総合設計制度を適用する場合の法令要件は，次の各号に掲げるところによる。

- (1) 計画建築物の敷地内における空地率の最低限度は，次の表の左欄に掲げる基準建ぺい率に応じて，同表右欄に掲げる数値とする。

（単位：％）

基準建ぺい率（F <sub>o</sub> ）	空地率
30 ≤ F <sub>o</sub> ≤ 50	115 - F <sub>o</sub>
50 < F <sub>o</sub> ≤ 55	65
55 < F <sub>o</sub> ≤ 100	120 - F <sub>o</sub>

- (2) 前号の規定にかかわらず，絶対高さ制限，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の敷地内における空地率の最低限度は，次の表の左欄に掲げる基準建ぺい率に応じて，同表右欄に掲げる数値とする。

( 単位 : % )

基準建ぺい率 ( F o )	空地率
30 F o 50	110 - F o
50 < F o 55	60
55 < F o 100	115 - F o

(3) 計画建築物の敷地面積の最低限度は、調布市建築基準法施行細則（平成7年調布市規則第20号）第25条第2項の規定による。

#### 第11 付加要件

第10に規定する法令要件に付加する要件は、次の各号に掲げるところによる。

(1) 計画建築物の敷地は、次の表の左欄に掲げる地域の区分に応じて、同表右欄に掲げる数値以上の道路幅員を有する道路に接しなければならない。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、道路幅員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し、かつ、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場合は、この限りでない。

( 単位 : m )

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，準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) 前号の規定にかかわらず、業務商業育成型総合設計の適用を受ける計画建築物の敷地は、道路幅員が12メートル以上の道路に接しなければならない。

(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号に規定する数値以上の道路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以上接しなければならない。ただし、第1号ただし書に規定する場合又は敷地内に屋外貫通通路を確保し、若しくは地区計画若しくは法第



4章に規定する建築協定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うえで、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、次の表の左欄に掲げる基準容積率に応じて、同表右欄に掲げる数値とする。

(単位：%)

基準容積率 (V <sub>o</sub> )	有効公開空地率の最低限度 (P <sub>o</sub> )
V <sub>o</sub> ≤ 100	30
100 < V <sub>o</sub> < 500	35 - (V <sub>o</sub> / 20)
V <sub>o</sub> ≥ 500	10

- (5) 計画建築物の敷地は、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。この場合において、歩道状空地は、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とする。
- (6) 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以上でなければならない。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部分又は高さが1.2メートル以下の部分については、この限りでない。

### 第3章 計画の基準

#### 第12 公開空地

公開空地の基準は、次の各号に掲げるところによる。

- (1) 歩道状空地の基準は、次に掲げるところによる。

ア 歩道状空地は、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、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における歩道状空地の有効幅員については、この限りでない。

イ 歩道状空地は、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の推進に寄与する構造であること。

- (2) 貫通通路の基準は、次に掲げるところによる。

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。ただし，当該敷地外の施設との歩行者ネットワークの形成を図るために設けられたものの天井の各部分の高さは，地下部分は3メートル以上，地上部分は6メートル以上とすることができる。

(3) アトリウムの基準は，おおむね幅が30メートル以上で，かつ，床面から天井までの高さが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とする。

(4) 広場状空地の基準は，次に掲げるところによる。

ア 広場状空地の最も狭い部分の幅は，4メートル以上であること。

イ 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。）の面積は，次の表の左欄に掲げる地域の区分に応じて，同表右欄に掲げる数値以上であること。

（単位：㎡）

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，準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
備考	
1 面積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。この場合は，幅員が4メートル未満の部分を除くものとする。	
2 この表にかかわらず，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は，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。	

ウ 広場状空地は，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。

(5) 公開空地に含まれるピロティ等及び人工地盤等の基準は、次に掲げるところによる。

ア ピロティ等は、天井の高さが3メートル以上で、かつ、奥行きが当該高さの4倍以内の部分であること。

イ 人工地盤等は、次に掲げるいずれにも該当するもの又は該当する部分であり、かつ、サンクンガーデンは、その最も狭い部分の幅が最大の深さの2倍以上であること。

(ア) 道路等の公共施設又は他の公開空地は、幅員2メートル以上の階段若しくは傾斜路により、又は同一平面上で、2箇所以上（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箇所）で有効に通じていること。

(イ) 人工地盤等と歩道状空地又は道路等の公共施設（以下「道路等の公共施設等」という。）との高低差は、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低差（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箇所以上で接続する場合にはこれらの平均の高さをいう。

ウ 人工地盤等の配置は、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。ただし、高低差が1.5メートル以内のものは、全周長の6分の1以上とすることができる。

2 公開空地である屋内貫通通路、アトリウム、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して行う。

3 公開空地の有効係数は、次の各号のいずれか一つに該当する場合は、当該各号に定める数値とし、二つ以上に該当する場合は、これらの数値を乗じたものとする。ただし、敷地の同一部分の上下にわたってそれぞれ別個

の公開空地を設ける場合は，当該公開空地のいずれかが歩道状空地であるときは当該歩道状空地の有効係数に0.5を加えた数値を，いずれも歩道状空地ではないときは1.5をそれぞれ限度とする。

- (1) 歩道状空地（幅員が4メートル以下（建築協定，高度利用地区，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。）の有効係数は，計画する地域ごとに，連続（2辺以上の連続を含め，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。）する次の表の左欄に掲げる歩道状空地の長さの区分に応じ，同表右欄に掲げる数値とする。

歩道状空地の長さ L (単位 m)	有効係数
L < 20	1.3
20 L < 40	1.3
40 L < 60	1.5
60 L < 80	1.7
80 L < 100	1.9
100 L	2.1

備考 次の各号のいずれかに該当する場合は，当該区分ごとにそれぞれ0.3をこの表の有効係数欄に掲げる数値に加えることができる。ただし，加算後の有効係数の上限は2.5とする。

- (1) 建築協定，高度利用地区，地区計画等で歩行者の利便を目的として壁面後退の指定のある場合（指定のある部分に限る。）
- (2) 歩道状空地が，広場，公園，緑道等に有効に通じる場合
- (3) 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
- (4) 歩道との段差がなく，歩道と合わせた幅員が6メートル以上となる場合又は歩道状空地の幅員が6メートル以上ある場合（歩道状空地の長さが連続して20メートル以上の場合に限る。）

- (2) 歩道状空地（前号に掲げるものを除く。）の有効係数は，1.0とする。

- (3) 広場状空地（ピロティ等又は人工地盤等の部分を除く。）の有効係数は，次に掲げるところによる。

ア ピロティ等又は人工地盤等の部分を除いた面積が300平方メートル以上の1の広場状空地で，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。）に接する場合の有効係数は，次の表の左欄に掲げる区分に応じて，同表右欄に掲げる数値とする。

区分	有効係数
道路等に面する部分	1.2
道路等に面しない部分	0.6

イ アに規定する場合以外の有効係数は，次の表の左欄に掲げる区分に応じて，同表右欄に掲げる数値とする。

区分	有効係数
道路等に面する部分	1.0
道路等に面しない部分	0.6

(4) 貫通通路の有効係数は，次に掲げる区分に応じ，それぞれに定めるところによる。

ア 屋外貫通通路 1.0

イ 屋内貫通通路 0.4から1.0までの範囲内で，その規模及び形態に応じて適当と認められる数値

(5) アトリウムの有効係数は，0.4から0.8までの範囲内で，その規模及び形態に応じて適当と認められる数値とする。

(6) ピロティ等の有効係数は，次に掲げる区分に応じ，それぞれに定めるところによる。

ア 天井の高さが5メートル以上で，かつ，奥行きが当該高さの2倍以内の部分 0.8

イ 天井の高さが5メートル未満で，かつ，奥行きが当該高さの2倍以内の部分 0.6

ウ ア及びイに掲げる部分以外の部分 0.4

(7) 人工地盤等の有効係数は，次に掲げる区分に応じ，それぞれに定めるところによる。ただし，次に掲げる区分の2以上に該当する場合は，それぞれに定める数値のうち最大の値とする。

ア 人工地盤等と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との高低差が1.5メートル以下の場合 1.0

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1.5メートルを超え3メートル以下の場合 0.8

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

地より低い位置にあり，その高低差が3メートルを超える場合

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1.5メートルを超え3メートル以下の場合

0.6

オ 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メートルを超える場合

0.4

### 第13 斜線投影図の作図法

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は，斜線投影図を作図するものとする。

2 前項の斜線投影図は，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号に規定する数値）で除した数値を長さとして道路境界線と直角の方向へとった点を，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号に規定する数値）で除した数値を長さとして隣地境界線と直角の方向へと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の適用は，次の各号に掲げるところによる。

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

- (4) 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場合は、その幅員）が当該敷地の基準容積率に応じて定める次の表の各欄に掲げる数値を超え、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項に規定する区域は、当該敷地の基準容積率に応じて、次の表の各欄に掲げる幅員の道路があるものとみなす。

（単位：m）

基準容積率（ $V_o$ ）	道路幅員
$V_o \leq 100$	4
$100 < V_o$	$V_o / 25$

- 4 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は、次の各号に掲げるところによる。

- (1) 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、当該敷地の基準容積率に応じて、次の表の各欄に掲げる数値以下とする。ただし、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住居地域の立上り高さは20メートル、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域の立上りの高さは31メートルを限度とする。

（単位：m）

基準容積率（ $V_o$ ）	立上りの高さ
$V_o \leq 100$	8.5
$100 < V_o$	$(4.5 V_o / 100) + 4$

- (2) 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、令第135条の3第1項第1号にかかわらず、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前号の規定による立上

がりの高さに加えたものを限度とする。

- 5 市街地住宅総合設計における道路斜線制限及び隣地斜線制限の緩和については、総合設計許可準則に関する技術基準について（昭和61年12月27日付け建設省住街発第94号）第3及び第4によることができるものとする。ただし、この場合においても第3項第3号及び第4号並びに第4項の規定は準用する。
- 6 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。

#### 第4章 緩和の基準

##### 第14 道路斜線制限及び隣地斜線制限の緩和の基準

道路斜線制限及び隣地斜線制限の緩和の範囲は、次の各号に掲げるものを限度とし、建築物の高さを緩和するものとする。この場合において、緩和の範囲は、第2章に規定する計画の基本要件（以下「基本要件」という。）に適合し、かつ、第13に規定する斜線投影図の作図法により、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とする。

- (1) 計画建築物の敷地の各辺における斜線投影面積（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とすることができるものとする。）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(イ)欄及び(ロ)欄に掲げる区分に応じて、同表(ハ)欄に掲げる数値を超える場合は、当該辺については、この限りでない。
- (2) 前号の規定により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に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し、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によることが出来るものとする。

- (3) 第1号の規定にかかわらず、市街地住宅総合設計で第13第5項に規定する市街地住宅総合設計の特例の規定を適用した場合は、その方法により算定した面積を限度とすることができるものとする。

#### 第15 北側斜線制限の緩和の基準

北側斜線制限の緩和の範囲は、次の各号に掲げるものを限度とし、建築物の高さを緩和するものとする。この場合において、緩和の範囲は、基本要件に適合し、かつ、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て相応な配慮が払われていると認められる範囲内とする。

- (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で、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、準住居地域、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って法第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」とあるのは「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」とあるのは「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」とあるのは「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。この場合において、対象区域外の区域の土地に日影を生じさせるときは、当該区域の日影については、次号に定めるところによる。
- (2) 前号の建築物以外の建築物は、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(2)に掲げる日影時間以上日影となる部分が生じないこと。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ときは、この限りでない。

#### 第16 絶対高さ制限の緩和の基準

絶対高さ制限の緩和の範囲は、次の各号に掲げる高さのいずれか低い方の数値を限度とし、建築物の高さを緩和するものとする。この場合において、緩和の範囲は、基本要件に適合し、かつ、第一種低層住居専用地域における計画建築物の形態が周辺の低層住宅地の居住環境に対して相応な配慮が払われていると認められる範囲内とする。ただし、20メートルを超えることができない。

- (1) 計画建築物の各部分の高さは、当該部分から敷地境界線までの次の表のア欄に掲げる方位の区分に応じ、同表ウ欄に掲げる数値以下とする。

(単位：m)

ア	イ	ウ
方位	水平距離	高さの限度
真東	$L_e$	$4 + 1.25 L_e$
真西	$L_w$	$4 + 1.25 L_w$
真南	$L_s$	$4 + 1.25 L_s$
真北	$L_n$	$4 + 0.5 L_n$

- (2) 計画建築物の各部分の高さは、第15第1号及び第2号に定めるところにより、原則として、当該部分から隣地境界線までの水平距離の1.25倍に10メートルを加えたものをその限度とする。

#### 第17 容積率制限の緩和の基準

計画建築物の敷地内に次の各号のいずれかを設けるときは、その容積率の制限を緩和するものとする。ただし、第2号から第4号までのいずれかを設けるときは、公開空地による割増しのないものは適用しない。

- (1) 当該敷地内の公開空地の有効公開空地率が第11第4号に規定する計画の基本要件の付加要件の限度(以下「基本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) 次に掲げる施設又はその建設予定地において調布市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施設

- 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 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
- キ 都市の適切かつ合理的な複合高度利用を図るため，駅及び駅近傍等で必要と認められる保育園等の施設

(3) 次のいずれにも該当する共同住宅の附属自動車車庫の部分（令第2条第1項第4号及び第3項の規定により容積率制限に関して延べ面積に算入しないこととされる部分を除く。）

ア 共同住宅の附属自動車車庫の収容台数が，当該共同住宅の住宅戸数以上であるもの

イ 地下式等の自動車車庫で，敷地内の空地の利用に支障がなく，かつ，市街地景観に配慮していると認められるもの

(4) 次に掲げる要件のいずれにも該当する屋上緑化部分（公開空地である部分を除く。）

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 実施細目に定める屋上緑化の基準を満たしていること。

2 前項の規定による容積率の制限緩和の限度は，次の各号に掲げるところによる。

(1) 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限度は，次に掲げるところによる。

ア 一般型総合設計については，次の表の左欄に掲げる基準公開空地率の区分に応じて，同表右欄に掲げる数値とする。

(単位：m)

敷地内の基準公開空地率	割増容積率の限度
$(P - P_o) < 10$	0
10 $(P - P_o)$	$(P - P_o) \times ((V_o/400) + 1)$

	ただし，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を限度とする。
備考	Pは有効公開空地率を，Voは基準容積率を，Poは基本要件に定める有効公開空地率の最低限度を表す。

イ 市街地住宅総合設計については，次の表の左欄に掲げる基準公開空地率の区分に応じて，同表右欄に掲げる数値とする。ただし，割増し後の容積率は1,000パーセントを限度とし，割増容積率以上の部分を住宅の用に供する部分としなければならない。

(単位：m)

敷地内の基準公開空地率	割増容積率の限度
$(P - P_o) < 10$	0
10 $(P - P_o)$	$(P - P_o) \times (V_o/400) + 2.5$ ただし，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を限度とする。
備考	Pは有効公開空地率を，Voは基準容積率を，Poは基本要件に定める有効公開空地率の最低限度を表す。

ウ 業務商業育成型総合設計については，次の表の左欄に掲げる基準公開空地率の区分に応じて，同表右欄に掲げる数値とする。この場合において，当該容積率の制限緩和が適用となる建築計画は，第5第2項の規定により建築場所による割増容積率部分の用途の制限に定める内容に適合する建築計画としなければならない。

(単位：%)

敷地内の基準公開空地率	割増容積率の限度
$(P - P_o) < 10$	0
10 $(P - P_o)$	$(P - P_o) \times (V_o/400) + 1.5$ ただし，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を限度とする。
備考	Pは有効公開空地率を，Voは基準容積率を，Poは基本要件に定める有効公開空地率の最低限度を表す。

(2) 前項第2号に規定する施設による割増容積率は，次の式により算定した数値をその限度として施設の床面積に応じて緩和する。ただし，建築基準法第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3月4日制定15都市建市第282号）に該当する施設については，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施設の床面積に応じて加えることができる。

$(V_o / 50) + 80$  (  $V_o$  : 基準容積率 ( % ) )

(3) 前項第4号に規定する屋上緑化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。

$AG / A \times 100$  (  $A$  : 敷地面積 (  $m^2$  ) ,  $AG$  : 屋上緑化部分の面積 ( 植栽基盤の面積 ) (  $m^2$  ) )

- 3 公開空地、施設又は屋上緑化を設けることによる割増容積率の合計の限度は、前項第1号から第3号まで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、法第52条第14項第1号の規定による許可による割増容積率に相当する部分を除き、前項第1号で総合設計制度の種類別に定める割増容積率の限度の数値を超えることはできない。
- 4 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、計画建築物で許容される延べ面積の算定を行うことができ、当該空地部分が第12第1項に規定す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を除く。）は、当該空地を公開空地に算入して第2項第1号の規定による割増容積率の算定を行うことができる。
- 5 共同住宅附属の自動車車庫を設けることによる割増容積率の限度は、公開空地による割増容積率の2分の1以内とする。
- 6 高度利用地区及び用途別容積型地区計画区域内で第17に規定する割増容積率の限度を算定する場合の基準容積率（ $V_o$ ）は、基準容積率の定義にかかわらず、都市計画で定める容積率の限度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す。
- 7 第1項から第5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（他の手法により割増容積率を受ける場合は、合計とする。）

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、次の各号に掲げる要件のいずれかに該当しなければ、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、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認められる場合は、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こと。
- (2) 前号の規定に適合しない場合は、第14の規定に準じて計画建築物の斜線投影図（市街地住宅総合設計にあつては、立面投影図で比較することができる。）を作図し、第14に掲げる緩和の基準を超えないこと。

## 第5章 雑則

### 第18 雑則

この要綱に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項その他必要な事項は、別に定める。

- (1) 特定の地域における容積の割増部分の用途制限
- (2) 公開空地及び公共空地である旨の標示
- (3) 公開空地及び公共空地の維持管理
- (4) 許可申請手続き及び申請図書
- (5) この要綱の適用を受ける計画建築物等に設ける屋外広告物の設置基準
- (6) 市街地住宅総合設計による建築物である旨の標示

## 附 則

この要綱は、平成19年11月1日から施行する。