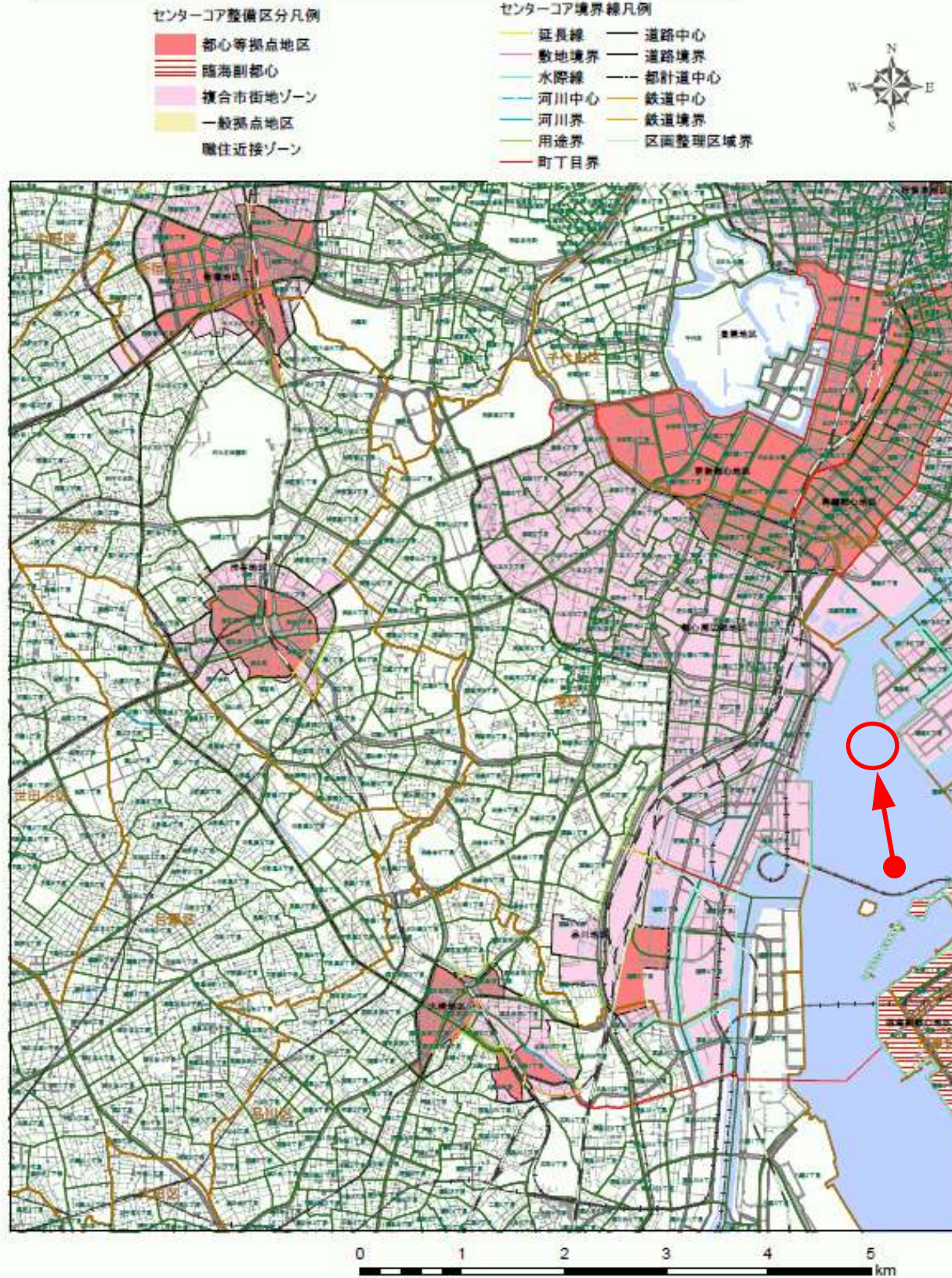


位置図 計画地：東京都千代田区 XX町XX番XX号

図2-3-3センター・コア・エリア内整備区分図分割図3

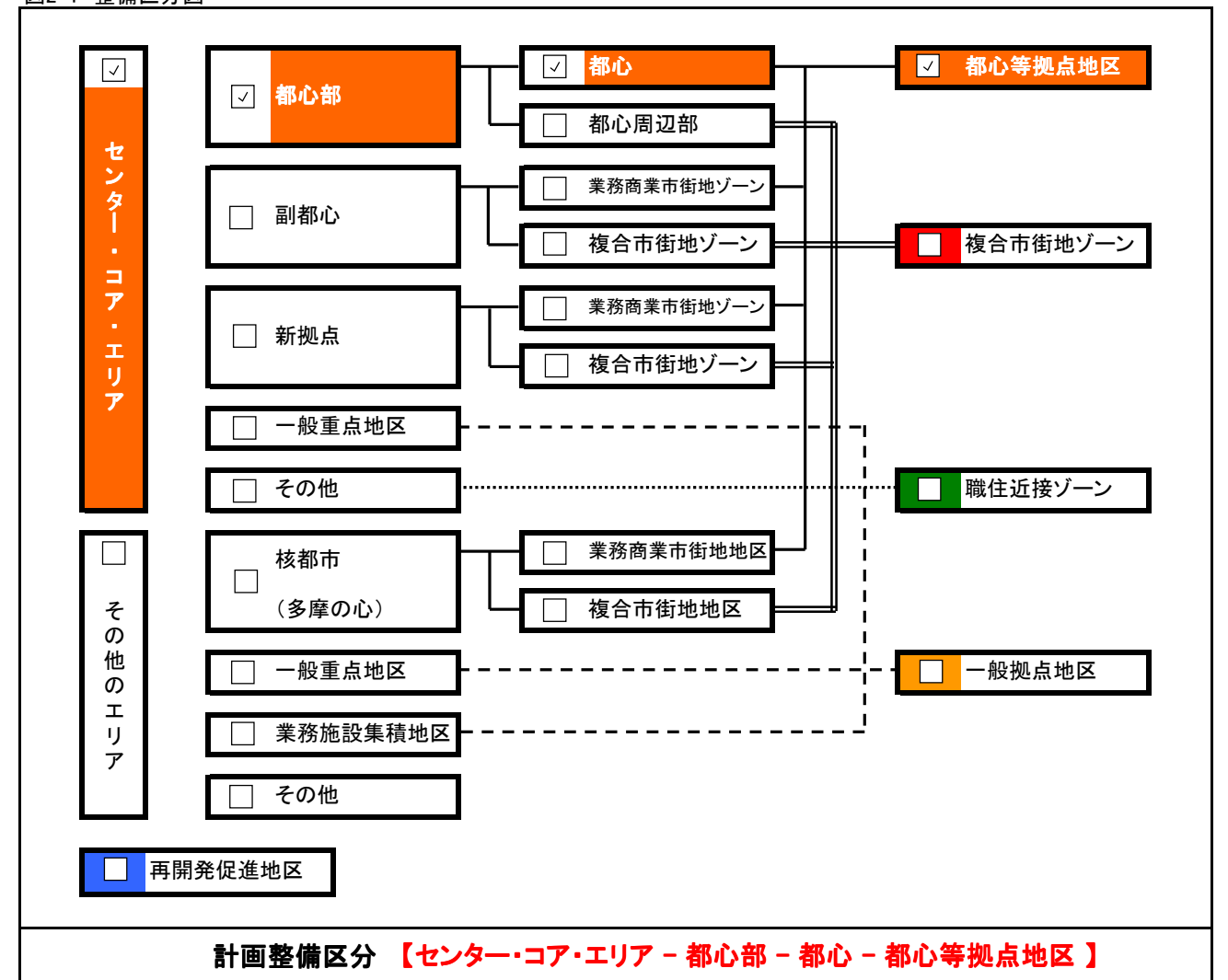


諸元表

	[用途地域1]	[用途地域2]	[用途地域2]	[用途地域3]
用途地域	商業地域	商業地域	第一種住居地域	第一種低層住居専用地域
防火地域	防火地域	防火地域	準防火地域	法22条地域
高度地区	無指定	第3種高度地区	第2種高度地区	無指定
他地域地区	高層住居誘導地区	無指定	無指定	無指定
容積率	700 %	500 %	300 %	100 %
建蔽率	80 %	60 %	50 %	40 %
日影規制	5m-10m	3.0 h	2.5 h	2.0 h
	10m<	4.0 h	4.0 h	3.0 h
	測定面	4.0 h	4.0 m	1.5 m

整備区分

図2-1 整備区分図





■ 総合設計制度の種類 ■

□ ア 一般型総合設計

用語の定義(第1・4)

一定規模面積以上の計画敷地内に一定割合以上の公開空地を設けた総合設計で、共同住宅建替誘導型総合設計、市街地住宅総合設計、市街地複合住宅総合設計、都心居住型総合設計、業務商業育成型等総合設計以外のものをいう。

適用区域及び用途の制限(第1・5・(1))

特別区の区域、核都市及び一般拠点地区並びに都市再開発方針に定められた都市再開発法第2条の3第1項第2号及び同条第2項に規定する地区内で地区計画等により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。)並びに都市基盤の整備された区域とする。ただし、工業地域及び工業専用地域内の適用については、計画建築物の用途等計画の内容を考慮する

□ イ 共同住宅建替誘導型総合設計

用語の定義(第1・4)

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替える計画に適用する総合設計をいう。なお、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、建替え後も増加しない場合に限る

適用区域及び用途の制限(第1・5・(1))

特別区の区域、核都市及び都市基盤の整備された区域とする。ただし、原則として工業地域及び工業専用地域を除く

☑ ウ 市街地住宅総合設計

用語の定義(第1・4)

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(容積率の不算入措置の対象となる部分を除く。次の力において同じ。)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。

適用区域及び用途の制限(第1・5・(1))

特別区の区域及び多摩地域の容積率400パーセント以上の区域とする。ただし、原則として工業地域及び工業専用地域を除く。

□ エ 市街地複合住宅総合設計

用語の定義(第1・4)

優良な賃貸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が敷地面積に割増容積率を乗じて得た数値の2分の1以上となり、かつ、その住宅が地方公共団体等の借り上げ対象等となることにより継続的に公的な賃貸住宅として利用される建築計画に適用する総合設計をいう。

適用区域及び用途の制限(第1・5・(1))

東京都市計画道路幹線街路環状第7号線の内側の区域(以下「環状第7号線の内側の区域」という。)とする。ただし、原則として工業地域及び工業専用地域を除く

□ オ 都心居住型総合設計

用語の定義(第1・4)

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(東京都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) 住宅の専有面積がすべて37平方メートル以上となる計画

適用区域及び用途の制限(第1・5・(1))

センター・コア・エリア内の区域とする。ただし、次に掲げる区域を除く。  
 (ア) 都心部(都心に限る。)、副都心(業務商業市街地ゾーンに限る。))及び新拠点(業務商業市街地ゾーンに限る。)の区域。ただし、都市計画により、土地の高度利用による良好な住宅地の形成を目指すこととされている区域を除く。  
 (イ) 墨田区、荒川区、江東区、足立区及び江戸川区の区域。ただし、区の都市計画マスタープラン、地区計画等で都市計画的な位置づけがある区域を除く。  
 (ウ) 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域の区域。  
 (エ) 工業地域及び工業専用地域の区域。ただし、都市計画等により土地利用の転換が位置づけられている区域を除く。

□ カ 業務商業育成型等総合設計

用語の定義(第1・4)

地域の特性に合わせた育成用途の指定により、メリハリのある都市整備を目指し、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。)に基づき育成用途を整備する目的で行われる建築計画又は都市再開発法(昭和44年法律第38号)第2条の3第1項及び同条第2項に規定する都市再開発方針(以下「再開発方針」という。)に適合する建築計画に適用する総合設計をいう。

適用区域及び用途の制限(第1・5・(1))

都心等拠点地区及び一般拠点地区並びに再開発促進地区とする。

総合設計制度の種類

■ 諸元表 ■

	[用途地域1]	[用途地域2]	[用途地域2]	[用途地域3]
用途地域	商業地域	商業地域	第一種住居地域	第一種低層住居専用地域
防火地域	防火地域	防火地域	準防火地域	法22条地域
高度地区	無指定	第3種高度地区	第2種高度地区	無指定
他地域地区	高層住居誘導地区	無指定	無指定	無指定
容積率	700%	500%	300%	100%
建蔽率	80%	60%	50%	40%
日影規制	5m~10m 10m< 測定面	3.0h 4.0h	2.5h 4.0h	2.0h 3.0h
用途地域別敷地面積	850.00㎡	500.00㎡	300.00㎡	100.00㎡

用途地域の確認(第1・9計画建築物の敷地が二以上の区域、地域、地区の内外にわたる場)	商業地域
敷地面積	1750.00㎡
基準建蔽率(加重)	86.86%
基準容積率(加重)	512.24%
東京都環状第7号線の内側の確認	
	内側

敷地全周長(m)	60.00 m	接道比率(接道長/敷地前周長)→				1/1	1/1.5
道路幅員(m)	北側	東側	南側	西側	接道長合計	幅員6m以上の接道長	
	4.00 m	10.00 m	6.00 m	5.00 m			
接道長さ(m)	10.00 m	25.00 m	15.00 m	10.00 m	60.00 m	40.00 m	

■ 総合設計種別の判定 ■ (6項目より) [○-適用・△-「ただし書き」による・×-不適用]

東京都総合設計許可要綱	第1・5・(1)※	第1・5・(3)※	第2・1・(2)※	第2・2・(1)※	第2・2・(2)※	第2・2・(3)※	判定
ア 一般型総合設計	△	△	○	△	○	○	△検討
イ 共同住宅建替誘導型総合設計	△	○	○	△	○	○	△検討
☑ ウ 市街地住宅総合設計	○	○	○	○	○	○	可能
エ 市街地複合住宅総合設計	○	○	△	○	○	○	可能
オ 都心居住型総合設計	○	○	○	△	△	○	△検討
カ 業務商業育成型等総合設計	△	△	△	○	×	○	不可能

※第1・5・(1) 適用区域及び用途の制限  
 ※第1・5・(3) 建築場所による割増容積率部分の用途の制限等  
 ※第2・1・(2) 敷地面積の最低限度  
 ※第2・1・(2) 敷地面積の最低限度  
 ※第2・2・(1) 敷地面積の最低限度  
 ※第2・2・(2) 前面道路の幅員  
 ※第2・2・(3) 接道長

判定及び結果

【センター・コア・エリア - 都心部 - 都心 - 都心等拠点地区】  
 市街地住宅総合設計

第1-5 適用区域及び用途の制限

(1) 総合設計制度の適用区域  
市街地住宅総合設計

第2-1 法令要件

(1) 空地率の最低限度

基準建ぺい率(Fo)	空地率
30 ≤ Fo ≤ 50	115 - Fo
50 < Fo ≤ 55	65
55 < Fo ≤ 100	120 - Fo

Fo = 86.86%

適用→

120 - 86.86 = 33.14%

(2) 敷地面積の最低限度 及び 第2-2付加要件(1)ア・イ

用途地域	敷地面積
第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域	1,000
上覧以外の地域	500

用途地域 商業地域

敷地面積 1,750.00 m<sup>2</sup> ≥ 500 m<sup>2</sup> OK

適用→

第2-2 付加要件

(2) 前面道路の幅員

用途地域及び条件	道路幅員
第一種低層住居専用地域、第二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、準住居地域及び準工業地域	6
近隣商業地域、商業地域、工業地域及び工業専用地域。ただし、近隣商業地域又は商業地域内にある計画建築物(都心居住型総合設計、市街地複合住宅総合設計及び業務商業育成型等総合設計(再開発方針に適合するものを除く。))による計画建築物は除く。)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以上接する場合は、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等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。	8

道路幅員 10 m ≥ 8 m OK

適用→

※注意:「▲」印は、「ただし書き」を検討のこと。

(3) 接道長

敷地周長計 60 m 接道長さ 40.00 m ≥ 10.00 m (周長の1/6) OK

計画建築物の敷地の接道長については、(2)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、(2)のアのただし書き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若しくは法第4章の規定に基づく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上で、支障がないと認められる場合は、この限りでない。

1/6以上かつ1/4以上

※注意:「▲」印は、「ただし書き」を検討のこと。-----「ただし書き適用の場合は、クリック」→

(4) 有効公開空地率の最低限度

基準容積率(Vo)	有効公開空地率の最低限度(Po)
Vo ≤ 100	30
100 < Vo < 500	35 - (Vo / 20)
500 ≤ Vo	10

Vo = 512.24%

適用→

10%

(5) 歩道状空地及び広場状空地の設置

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、歩道状空地にあっては、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) 外壁面の後退

計画建築物の外壁又はこれに代わる柱の外壁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(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又は高さが12メートル以下の部分については、この限りでない。

建物高さ(パラペット)	外壁面の後退距離
61.64 m →	3.93 m
最高高さ(PHパラペット)	
66.64 m →	4.08 m

第3-1 公開空地

(1) 公開空地の基準

ア 歩道状空地 (有効係数 : 1.0~2.5)

ア 歩道状空地は、次に掲げるものであること。  
(ア) 幅員が3メートル以上(都心居住型総合設計にあっては4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、有効幅員にあっては、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。  
(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っては、(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、有効幅員にあっては、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。  
(ウ) 第4の4の(1)のウに定める計画建築物の敷地にあっては、(ア)(イ)の規定にかかわらず、歩道状空地の幅員を1メートル以上、かつ、歩道を含んだ有効幅員を2メートル以上とすることができる。  
(エ) 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。

適用→

イ 貫通通路 (有効係数 : 0.4~1.2) [注意 : 「(2) 公開空地等の有効面積の算定」参照]

イ 貫通通路は、次に掲げるものであること。  
(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っては、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、地下部分にあっては3メートル以上、地上部分にあっては6メートル以上とすることができる。

適用→

ウ アトリウム (有効係数 : 0.4~1.0) [注意 : 「(2) 公開空地等の有効面積の算定」参照]

ウ アトリウムは、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。

適用→

エ 広場状空地 (有効係数 : 0.6~1.2)

エ 広場状空地は、次に掲げるものであること。  
(ア) 最も狭い部分の幅は、4メートル以上であること。  
(イ) 一の広場状空地(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、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、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、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。  
(ウ) 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。

適用→

用途地域	空地面積(単位 m <sup>2</sup> )
第一種低層住居専用地域及び第二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、準工業地域、工業地域及び工業専用地域	200
近隣商業地域及び商業地域	100

適用→

オ 公開空地に含まれるピロティ (有効係数 : 0.4~1.0) [注意 : 「(2) 公開空地等の有効面積の算定」参照]

オ 公開空地に含まれるピロティ等及び人工地盤等  
(ア) ピロティ等については、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。

適用→

カ 公開空地に含まれる人工地盤等 (有効係数 : 0.4~1.0)

(イ) 人工地盤等にあっては、次のいずれにも該当するもの又は該当する部分であり、かつ、サンクンガーデンにあっては、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。  
a 道路等の公共施設又は他の公開空地と幅員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。  
b 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。)との高低差が6メートル以内であること。この場合、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経由して道路等の公共施設等に通じる場合には、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) 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にあっては、全周長の6分の1以上とすることができる。

適用→

(2) 公開空地等の有効面積の算定

公開空地である屋内貫通通路、アトリウム及びピロティ等の「公開空地等の有効面積」の算定に当たっては、公開空地全体の面積の3分の1(第4の4の(1)のウに定める計画建築物にあっては3分の2)の面積に相当する部分を対象として行う。

第3-2 有効空地

(1) 有効空地の基準

ア 中庭等の空地 (有効係数 : 0.4)

ア 有効空地となる中庭等の空地の部分は、その3分の2以上が道路又は屋外貫通通路から見通すことができ、かつ面積が100平方メートル以上であること

適用→

イ 屋上等の開放空間 (有効係数 : 0.2)

イ 屋上等の開放空間  
(ア) 屋上の開放空間は、道路の路面の中心からの高さが12メートル以下のところにあり、かつ道路に面して5メートル以内の範囲で、その一の面積が50平方メートル以上であること。  
(イ) 道路又は公開空地より低い位置にある開放空間は、その高低差が6メートル以内で、その一の面積が50平方メートル以上であること。

適用→

ウ 有効空地の面積のうち、公開空地の面積の合計の2分の1以内の部分公開空地等の有効面積の対象とする。

判定及び結果

公開空地及び有効空地の種類



■東京都総合設計チェックシート

第3-1 公開空地

(3) 公開空地の有効係数 及び 有効公開空地面積(中庭等・屋上等の開放空間 1/2 カウント)

公開空地	有効係数	実面積 (㎡)	有効公開空地面積	公開空地	有効係数	実面積 (㎡)	有効公開空地面積
歩道状	2.5 ×	200	500.00 ㎡	貫通通路	0.2 ×	50	10.00 ㎡
	1.8 ×	300	540.00 ㎡				
	×			ピロティ	0.2 ×	50	10.00 ㎡
	×				×		
広場状	1.2 ×	300	360.00 ㎡	人工地盤等	0.2 ×	50	10.00 ㎡
	×			アトリウム	0.2 ×	50	10.00 ㎡
	×			中庭等	0.2 ×	50 × 1/2	5.00 ㎡
	×			屋上等の開放空間	0.2 ×	50 × 1/2	5.00 ㎡
小計		800.00 ㎡	1400.00 ㎡	小計		300.00 ㎡	50.00 ㎡
実面積合計		1100.00 ㎡		有効公開空地面積合計			1450.00 ㎡

※有効係数 資料 歩道状 広場状 貫通通路 アトリウム ピロティ 人工地盤 中庭等 屋上等

公開空地入力

第4-4 容積率制限

(1) 公開空地等などの規模等に応じた緩和の原則

- ア 公開空地等
- イ 公益施設等
- ウ 共同住宅附属自動車庫
- エ 自動車庫
- オ 屋上の緑化
- カ 景観の形成

(5) 共同住宅附属自動車庫及び自動車庫による割増容積率緩和の特例

割増容積率の限度 :  $V/2 = 476.11/2 = 238.05\%$   
 割増面積 :  $A \times V = 1750 \times 238.05 = 4165.87 \text{ ㎡}$   
 A: 敷地面積 = 1750.00 ㎡ V: 公開空地等による割増容積率 = 476.11%

(2) 敷地規模に応じた緩和の原則

計画建築物の敷地面積が5,000平方メートルを超える総合設計は、当該敷地面積の規模に応じて、当該計画建築物の容積率を緩和するものとする。

(3) 緩和の限度

ア 公開空地等による割増容積率の限度 (①と②の最小値) 300%

・ただし書きチェック (P-Po)の値  
 $(P-Po) = (1450/1750 \times 100) - 10 = 82.8 - 10 = 72.8 \geq 10 \text{ OK}$

・割増容積率の限度-①  
 $(P-Po) \times (Vo/400 + Kx) \times Ky = (82.8 - 10) \times (512.23/400 + 4) \times 1 = 384.42\%$

P: 有効公開空地率 = 82.8%	Aが5000㎡を超える場合に適用
Po: 有効公開空地率の最低限度 = 10%	
Vo: 基準容積率 = 512.2%	
Kx: 総合設計制度種別係数 = 4-h	
Ky: 敷地規模係数 = 1-i	
$Ky = (1 + (A - Amin) / (X - Amin)) \times W$ $= (1 + (1750 - 500) / (30000 - 500)) \times 0.96 = 1.00$	
A: 敷地面積 = 1750.00 ㎡	Amin = 500.00 ㎡
X = 30000.00 ㎡	W = 0.1 × (9 + (y - 6) / 6) = 0.96
y = 10	

・総合設計制度の種類別に定める割増容積率の限度-②

市街地住宅総合設計

環状七号線の内側の区域: 基準容積率の0.75倍又は300パーセントのいずれか低い数値  
 $512.23\% \times 0.75 = 384.17\%$  又は 300% 小さい数値 = 300%

イ 公益施設等による割増容積率の限度 115.24%

$(Vo/50) + 80 + 25 = (512.23/50) + 80 + 25 = 115.24$   
 (Vo: 基準容積率(%)) ただし書き適用の場合は、クリック →

ウ(オ) 屋上緑化による割増容積率の限度 20.87%

$AG/A \times 100 = 365.23 / 1750 \times 100 = 20.87$   
 A: 敷地面積(㎡)  
 AG: 屋上緑化部分の面積(植栽基盤の面積)(㎡)  
 AG: 屋上緑化部分の面積(㎡)を入力 → **365.23 ㎡**

割増容積率関係

エ(カ) 景観の形成による割増容積率の限度 50%

- (7) 景観配慮型建築物 50%
- (イ) 景観形成型建築物 100%

率 割増容積率 結果

(4) 公開空地等、公益施設等、屋上緑化及び景観の形成による割増容積率の合計の限度  
 $A + I + U + E = 300\% + 115.24\% + 20.87\% + 50\% = 486.11\%$

市街地住宅総合設計: 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。  
 $512.23\% + 486.11\% = 998.34\% \leq 1000\% \text{ OK}$

※東京都総合設計許可に係る建築物の高さ等誘導指針(下記(1)、(2)の最小値)

第2 建築物の高さ等の誘導

(1) 用途地域及び指定容積率に応じた基準

			(1),(2)の最小値	判定
第一種中高層住居専用地域	イ	ア $Vo/100 \times 20$	m	
第二種中高層住居専用地域	60	ア $Vo/100 \times 20$	m	
		m $Vo$ : 指定容積率(%)		
第一種住居地域	イ	ア $Vo/100 \times 20 = 300/100 \times 20 = 60.00$	60.00 m	< 61.64 NG < 66.64 NG
第二種住居地域	100	ア $Vo/100 \times 20$	m	
準住居地域	ア	$Vo/100 \times 20$	m	
		m $Vo$ : 指定容積率(%) 300		
近隣商業地域	イ	ア $Vo/100 \times 30$	m	
準工業地域	120	ア $Vo/100 \times 30$	m	
		m $Vo$ : 指定容積率(%)		
商業地域		ア $Vo/100 \times 30 = 625.92/100 \times 30 = 187.77$	187.77 m	$\geq 61.64 \text{ OK}$ $\geq 66.64 \text{ OK}$
		m $Vo$ : 指定容積率(%) 625.92		
工業地域	イ			
工業専用地域	100		m	

建築物の高さ関係

(2) 公開空地の有効面積等に応じた基準

住居系	$(Vo \times A) / (100(A - B)) \times 9$ $= 300 \times 1750 / (100(1750 - 1450)) \times 9 = 157.50 \text{ m}$
その他	$(V1 \times A) / (100(A - B)) \times 12$ $= 625.92 \times 1750 / (100(1750 - 1450)) \times 12 = 210.00 \text{ m}$

$Vo$ : 基準容積率(%) 300%  $V1$ : 基準容積率(%) 625.92%  
 $A$ : 敷地面積(㎡) 1750㎡  $B$ : 有効公開空地面積(㎡係数積値) 625.92㎡

(3) (1)及び(2)以外による場合の基準

((1)及び(2)の基準のほか、次のア又はイのいずれかの基準によることができる。)

ア 前面道路の幅員に応じた基準

$(W/2 + D) \times 6 = (10/2 + 8) \times 6 = 78$  78.00 m  
 $W$  (m): 有効接道長を有する前面道路の幅員 10 m  $D$  (m): 当該計画建築物等の後退距離  
 $D$  (m)の後退距離を入力 → 8.00 m

イ 第三者による意見

第三者に対する意見照会の結果、隣接間隔の確保、高さのリズム感やバランスの形成、都市における象徴性創出、歴史的建造物からの眺望、景観基本軸等の観点から、より良好な景観形成につながると判断される場合については、周辺環境への配慮、都市基盤との均衡等を確保した上で、(1)及び(2)の基準による高さを超えることも可能とする。  
 なお、第三者については、建築審査会の専門調査員をもって充てる。

■ 諸元表 -1

・整備区分	【センター・コア・エリア - 都心部 - 都心 - 都心等拠点地区】	
・総合設計の種類	市街地住宅総合設計	
(b) 敷地面積	1,750.00 ㎡	$\geq 500 \text{ ㎡}$ OK
・建物高さ(パラハット)	61.64 m	
・最高高さ(PHパラハット)	66.64 m	
・用途地域(過半又は最大値)	商業地域	
・基準容積率	512.24 %	
(a) 空地率の最低限度	33.14 %	
(c) 前面道路の幅員	10 m	$\geq 8 \text{ m}$ OK
(d) 有効公開空地率の最低限度	10.00 %	
(e) 外壁面の後退 [建物高さ(パラハット)]	3.93 m	
(e) 外壁面の後退 [最高高さ(PHパラハット)]	4.08 m	
(f) 接道長さ [敷地周長]	60.00 m	1/6以上かつ1/4以上 OK

■ 諸元表 -2

・東京都内部規定より容積率10%減ずる	
・割増容積率 (486.11%-10%) =	476.11 %
・割増床面積 $1750 \text{ ㎡} \times (486.11\% - 10\%) =$	8,331.92 ㎡
・割増後容積率 = $1750 \times 988.346571428571\%$	988.35 %
・割増後最大容積 =	17,296.06 ㎡