

練馬区総合設計許可要綱

昭和59年4月25日練環建発第27号 制定

昭和63年10月1日練環建第113号 全部改正

第1 総則

1 趣旨

総合設計制度は、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の規定に基づき、一定規模以上の敷地面積および一定割合以上の空地进行を有する建築計画について、その容積および形態の制限を緩和する統一的な基準を設けることにより、建築敷地の共同化および大規模化による土地の有効かつ合理的な利用の促進ならびに公共的な空地空間の確保による市街地環境の整備改善等を図ることを目的として創設されたものである。

総合設計制度の運用に関しては、国から「総合設計に係る許可準則の改正について」（昭和61年12月27日付建設省住街発第93号、平成2年11月26日付建設省住街発第148号、平成7年7月17日付建設省住街発第71号、平成9年6月13日付建設省住街発第74号および平成13年9月10日付国交省国住街第95号）ならびに「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日付建設省住街発第94号、平成7年7月17日付建設省住街発第72号、平成9年6月13日付建設省住街発第75号および平成13年9月10日付国交省国住街第96号）の通達が出されている。

練馬区においては、「地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律」が平成12年4月1日から施行され、自治事務化に伴い、通達については平成13年2月19日付国交省国住総第15号に基づき「技術的助言」として位置付けている。このためこれらの通達の趣旨を踏まえるとともに、まちづくりの基本方針でもある「練馬区都市計画マスタープラン」および「練馬区新長期総合計画」の理念に基づき、良好な市街地環境の整備改善等に寄与する建築計画に対し本制度の積極的な活用を図るため、総合設計許可の取扱方針として本要綱を定めるものである。

2 基本目標

「練馬区都市計画マスタープラン」および「練馬区新長期総合計画」に沿った良好な市街地環境の形成をめざし、建築活動を通じて市街地環境の向上に資するよう建築計画を誘導するため、総合設計制度の運用に当たっての基本目標をつぎのとおり定める。

- ア 市街地環境の整備改善
- イ 良好な建築・住宅ストックの形成
- ウ 公共施設機能の補完
- エ 市街地の防災強化
- オ 福祉のまちづくりの推進
- カ 緑化の推進
- キ 省エネルギー対策の推進

3 運用方針

本要綱は、特定行政庁の許可の取扱方針を定めたものであるとともに、その許可に係る良好な建築計画の要件となる基準を広く一般に示したものである。

この基準は、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であり、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、総合設計制度の趣旨等を勘案して判断する必要がある。

したがって、本制度の運用に当たっては、常に趣旨および基本目標に照らして総合的見地から行うものとする。

4 用語の定義

本要綱において、つぎの各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- ア 計画建築物 総合設計の計画に係る建築物をいう。（10,000㎡以下に限る。）

- イ 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。
- ウ 一般型総合設計 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および市街地複合住宅総合設計以外のものをいう。
- エ 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、建替後も増加しない場合に限る。
- オ 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。
- カ 市街地複合住宅総合設計 優良な賃貸住宅の供給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。
- キ 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率(%)で表したものをいう。
- ク 空地 建築物また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。
- ケ 空地率 次式による数値をいう。

$$(\text{空地面積} / \text{敷地面積}) \times 100 (\%)$$
- コ 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。
- サ 割増容積率 本要綱によって基準容積率に割増しされる容積率(%)をいう。
- シ ピロティ等 ピロティ、アーケード等の建築物または建築物の部分をいう。
- ス 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。
- セ 公開空地 計画建築物の敷地内の空地または開放空間(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、池泉等およ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なら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、車路ならびに自動車および自転車の駐車のために供する部分を除く。)で、第3の1の(1)に定める公開空地の基準に適合するつぎの(ア)から(イ)まで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または開放空地(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 敷地内の屋外空間および計画建築物内を動線上自然に通り抜け、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。)をいう。
 a 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。)をいう。
 b 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) 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、天空光を確保できるものをいう。
 (エ) 広場状空地 (ア)から(ウ)までに掲げる以外の公開空地で、一団の形態をなすもの(ピロティ等および人工地盤等の部分を含む。)をいう。
- ソ 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3の1の(3)に定める公開空地の有効係数を乗じた数値をいう。

タ 有効公開空地率 次式による数値をいう。

$(\text{公開空地の有効面積の合計} / \text{敷地面積}) \times 100 (\%)$

チ 基準公開空地率 有効公開空地率から第2の計画の基本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。

ツ 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および第二種低層住居専用地域内における建築物の高さの制限をいう。

テ 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。

ト 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。

ナ 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。

ニ 斜線投影面積 第3の2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。

ヌ 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。

5 適用区域および用途の制限

(1) 総合設計制度の適用区域

総合設計制度の適用区域は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第2項に規定する市街化区域内で、つぎのアからエまでの各総合設計別に定める区域とする。

ア 一般型総合設計 練馬区の区域とする。ただし、工業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 練馬区の区域とする。ただし、原則として工業地域を除く。

ウ 市街地住宅総合設計 練馬区の区域とする。ただし、原則として工業地域を除く。

エ 市街地複合住宅総合設計 東京都市計画道路幹線街路環状7号線の内側の区域（以下「環状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を除く。

6 許可の対象となる建築計画

本要綱により許可の対象となる建築計画は、法および建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）に定める有効な都市空間の確保を基調とし、併せて第1の2に定める基本目標の実現に貢献するつぎの要件に適合する計画とする。

ア 一定規模以上の敷地面積を有すること。

イ 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。

ウ 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。

エ 計画の規模および周辺市街地の状況に応じ、都市公共施設等の機能補完また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。

オ 計画の規模に応じ、周辺市街地の防災、避難に有効な施設を設けていること。

カ 福祉のまちづくりの推進に配慮したものであること。

キ 計画の内容に応じ、適切に用途・施設が計画されていること。

ク 敷地内の空地および建築物の屋上等について、緑化が図られていること。

ケ 計画の用途および規模等に応じ、省エネルギー対策について配慮したものであること。

7 緩和の基準が適用される法の規定

第2の1に定める法令要件および第2の2に定める付加要件に適合し、かつ、第4に定めるそれぞれの緩和基準に適合する建築計画にあっては、つぎのアからエまでの基準に応じて掲げる法の規定について、緩和の対象とする。

ア 第4の1に定める道路斜線制限および隣地斜線制限 法第56条第1項第1号および第2号ならびに第7項第1号および第2号の規定

イ 第4の2に定める北側斜線制限 法第56条第1項第3号および第7項第3号の規定

ウ 第4の3に定める絶対高さ制限 法第55条第1項の規定

エ 第4の4に定める容積率制限 法第52条第1項から第7項までの規定

8 計画建築物の敷地が二以上の区域、地域および地区の内外にわたる場合の取扱い

計画建築物の敷地が区域、地域および地区の内外にわたる場合は、本要綱に別に定めのある場合または法第52条から第54条まで、第55条から第56条の2までおよび第58条に規定する場合を除き、その建築物またはその敷地の全部について、敷地の過半の属する区域、地域およ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 計画の基本要件

1 法令要件

(1) 空地率の最低限度

ア 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、下表に掲げる数値とする。

(単位 %)

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

イ 絶対高さ制限、道路斜線制限また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、アの規定にかかわらず、当該敷地の基準建ぺい率に応じて、下表に掲げる数値とする。

(単位 %)

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

(2) 敷地面積の最低限度

計画建築物の敷地面積の最低限度は、用途地域の種別に応じて、下表に掲げる数値とする。

(単位 m²)

用途地域	敷地面積
第一種低層住居専用地域および第二種低層住居専用地域	1,000
上欄以外の地域	500

2 付加要件

(1) 敷地の最低限度

ア 市街地複合住宅総合設計の適用を受ける計画建築物の敷地面積の最低限度は、1の(2)の法令要件に定める敷地面積の最低限度の規定にかかわらず、用途地域の種別に応じて、下表に掲げる数値とする。

(単位 m²)

用途地域	敷地面積
第一種低層住居専用地域および第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域および第二種中高層住居専用地域	1,000
上欄以外の地域	500

(2) 前面道路の幅員

ア 計画建築物の敷地は、用途地域の種別に応じて、下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、近隣商業地域または商業地域内にある計画建築物(市街地複合住宅総合設計による計画建築物を除く。)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、建築物また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、準住居地域および準工業地域	6
近隣商業地域、商業地域および工業地域	8

イ 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、ア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。

ウ 市街地複合住宅総合設計の適用を受ける計画建築物の敷地にあつては、アの規定にかかわらず、用途地域の種別に応じて原則として下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、近隣商業地域および商業地域内において、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以上であり、かつ、延べ面積の4分の3以上を住宅または日常生活を支える施設の用途に供する計画建築物の敷地については、8メートルとする。

(単位 m)

用途地域	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、準住居地域および準工業地域	8
近隣商業地域、商業地域および工業地域	10

(3) 接道長

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)のアのただし書に掲げる場合および敷地内に屋外貫通通路を確保することにより、または地区計画もしくは法第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。

(4) 有効公開空地率の最低限度

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、下表に掲げる数値とする。

(単位 %)

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

(5) 歩道状空地およ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およ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

計画建築物の外壁またはこれに代わる柱の外表面から敷地境界線までおよ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(敷地境界線また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または高さが12メートル以下の部分については、この限りでない。

第3 計画基準

1 公開空地

(1) 公開空地の基準

ア 歩道状空地は、つぎに掲げるものであること。

(ア) 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、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、幅員および有効幅員は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) 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。

イ 貫通通路は、つぎ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。

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。

エ 広場状空地は、つぎ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およ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。

(単位 m^2)

用途地域	空地面積
第一種低層住居専用地域およ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、準工業地域および工業地域	200
近隣商業地域および商業地域	100

- (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。）、歩道状空地または屋外貫通通路に接するものであること。

オ 公開空地に含まれるピロティ等および人工地盤等

- (ア) ピロティ等にあっては、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。

- (イ) 人工地盤等にあっては、つぎのいずれにも該当するものまた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 道路等の公共施設また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、または同一平面上で、2箇所以上（その位置およ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 歩道状空地また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、階段または傾斜路により、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また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には、当該貫通通路また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また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。

(2) 公開空地の有効面積の算定

公開空地である屋内貫通通路、アトリウムおよびピロティ等の「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

つぎの各号の一に該当する一の公開空地の有効係数は、当該各号に掲げる数値とし、各号の二以上に該当するものにあつては、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わたってそれぞれ別の公開空地を設ける場合において、当該公開空地のいずれかが歩道状空地であるときは、これらの数値を乗じた係数に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。

ア 歩道状空地

- (ア) 歩道状空地（幅員が4メートル以下（建築協定、高度利用地区およ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。）の有効係数は、計画する地域ごとに、連続（二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。）する歩道状空地の長さに応じて下表の当該各欄に掲げる数値とする。

（単位 m）

長さL (m)		L < 20	20 < L < 40	40 < L < 60	60 < L < 80	80 < L < 100	100 < L
地域	環状第7号線の内側の区域	1.3	1.5	1.7	1.9	2.1	2.3
	その他の区域	1.3	1.3	1.5	1.7	1.9	2.1

なお、つぎのaからdに該当する場合は、各項目ごとにそれぞれ0.3を上表の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。

- a 建築協定、高度利用地区および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。）

- b 歩道状空地が、広場、公園および緑道等に有効に通じる場合

- c 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

- d 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また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。）

- (イ) その他の部分 1.0

イ 広場状空地（ピロティ等および人工地盤等の部分を除く。）

- (ア) ピロティ等および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一の広場状空地で、幅員が6メートル以上の道路、歩道状空地または屋外貫通通路（以下「道路等」という。）に接するもの

- a 道路等に面する部分 1.2

- b 道路等に面しない部分 0.6

- (イ) (ア)以外のもの

- a 道路等に面する部分 1.0

- b 道路等に面しない部分 0.6

ウ 貫通通路

- (ア) 屋外貫通通路 1.0

- (イ) 屋内貫通通路 その規模、形態に応じて 0.4 ~ 1.0

エ アトリウム その規模、形態に応じて

0.4 ~ 0.8

オ ピロティ等

- (ア) 天井の各部分の高さが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) 天井の各部分の高さが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) その他の部分 0.4

カ 人工地盤等

つぎの(ア)から(オ)の二以上に該当する場合は、その最大値とする。

- (ア) 人工地盤等とこれに有効に通じる道路等の公共施設また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また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または他の公開空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
- (イ) 人工地盤等がこれに有効に通じる道路等の公共施設また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また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

2 斜線投影図の作図法

道路斜線制限また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っては、斜線投影図を作図するものとする。

(1) 作図の原則

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およ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。）を作図するものとする。

(2) 一般建築物の斜線投影図

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または隣地斜線制限の適用については、それぞれつぎに定めることによるものとする。

ア 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、」の規定を除き、同号の規定を適用するものとする。
- (イ) 法第56条第2項から同条第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。
- (イ) 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、当該敷地の基準容積率に応じて定める下表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においては、令第132条および第134条第2項の規定にかかわらず、令第132条および第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、下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 (Vo)	道路幅員
Vo ≤ 100	4
100 < Vo	Vo / 2.5

イ 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、当該敷地の基準容積率に応じて定める下表に掲げる数値以下とする。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、第二種住居地域または準住居地域内のもの）にあっては、20メートル）を限度とする。

(単位 m)

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

(1) 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。

(3) 市街地住宅総合設計等の特例

市街地住宅総合設計、共同住宅建替誘導型総合設計および市街地複合住宅総合設計（以下「市街地住宅総合設計等」という。）における道路斜線制限およ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」（平成2年7月3日付建設省住街発第100号通達）以下「技術基準」という。）の第3および第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(2)のアの(ウ)、(イ)およびイの規定は準用する。

(4) 敷地の整形近似法

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および技術基準による立面投影図の作図に当たっては、等積の長方形また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 緩和基準

第2に定める計画の基本要件に適合する計画建築物にあつては、つぎに定める範囲内において、それぞれ当該事項を緩和するものとする。

1 道路斜線制限および隣地斜線制限

(1) 緩和の原則

第3の2の斜線投影図の作図法の規定により、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内で、その高さを緩和するものとする。

(2) 緩和の限度

ア 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ないこと。ただし、前面道路の幅員が法別表第3（い）欄および（ろ）欄に掲げる地域または区域およ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つては、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、土地利用状況または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。

イ アの場合において、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。また、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また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。

ウ 市街地住宅総合設計等で第3の2の(3)に定める市街地住宅総合設計等の特例の規定を適用した場合は、アの規定にかかわらず、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。

2 北側斜線制限

(1) 緩和の原則

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また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で、その高さを緩和するものとする。

(2) 緩和の限度

計画建築物の高さは、つぎに定める条件に該当するものでなければならない。

ア 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、近隣商業地域また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」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、イの規定の定めるところによる。

イ ア以外の日影規制の対象とはならない建築物

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。

3 絶対高さ制限

(1) 緩和の原則

第一種低層住居専用地域または第二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で、その高さを緩和するものとする。

(2) 緩和の限度

計画建築物の各部分の高さは、つぎに掲げるいずれか低い方の数値を限度とする。ただし、20メートルを超えることはできない。

ア 方位別斜線制限

建築物の各部分の平均地盤面からの高さは、当該部分から敷地境界線までの各方位別の水平距離に応じて、下表の各欄に掲げる数値以下とする。

(単位 m)

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	$4 + 0.50 L_n$

イ 日影制限

2の(2)に定めるところによる。この場合において、計画建築物の各部分の高さは、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。

4 容積率制限

(1) 公開空地などの規模等に応じた緩和の原則

計画建築物の敷地内に、つぎのアからエのいずれかを設ける場合は、その容積率の限度を緩和するも

のとする。ただし、イからエについては、公開空地による割増しの適用を受けないものは適用しない。

ア 公開空地

当該計画敷地内および公開空地の有効公開空地率が、第2の2の(4)に定め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。）を超えるもの。

イ 公益施設等

つぎの(ア)から(キ)までに掲げる施設またはその建設予定地で、地元公共団体等の要請等に基づく規模等で計画建築物の敷地内または境域内に設けるもの

- (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、駅および駅近傍等で必要と認められる保育園等の施設

ウ 共同住宅附属自動車車庫

つぎのいずれにも該当する共同住宅附属自動車車庫の部分（令第2条第1項第4号および同条第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

エ 屋上の緑化

つぎ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およ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) 敷地の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 公開空地による割増容積率の限度

公開空地による割増容積率の限度は、つぎのとおりとする。

- (ア) 敷地内の基準公開空地率に応じて、下表の各欄に掲げる数値とする。

割増容積率の限度 (単位 %)

$$(P - P_o) \times ((V_o / 400) + K_x) \times K_y$$

ただし、共同住宅建替誘導型総合設計を除く総合設計にあつては、(P - P_o)の値が10未満の場合は、割増しを行わないこととする。

また、つぎの総合設計制度の種類別に定める数値を「割増容積率の限度」の上限値とする。

- a 一般型総合設計については基準容積率の0.5倍または175パーセントのいずれか低い数値とする。
- b 共同住宅建替誘導型総合設計については計画敷地の所在地により、それぞれ定める下表の数値とする。

区域	割増容積率の最高限度
環状七号線の内側の区域	基準容積率の0.75倍または300パーセントのいずれか低い数値
上欄以外の区域	基準容積率の0.5倍または250パーセントのいずれか低い数値

なお、割増し後の容積率は1,000パーセントを超えることはできない。

- c 市街地住宅総合設計については計画敷地の所在地によりそれぞれ定める下表の数値とする。

区域	割増容積率の最高限度
環状七号線の内側の区域	基準容積率の0.75倍または300パーセントのいずれか低い数値
上欄以外の区域	基準容積率の0.5倍または250パーセントのいずれか低い数値

なお、割増し後の容積率は1,000パーセントを限度とし、割増容積率以上の容積率を住宅の用に供する部分としなければならない。

- d 市街地複合住宅総合設計については、基準容積率の0.75倍または300パーセントのいずれか低い数値を限度とし、割増容積率の2分の1以上の割合を住宅の用に供する部分としなければならない。

P : 有効公開空地率 (%)

P_o : 基本要件に定める有効公開空地率の最低限度 (%)

V_o : 基準容積率 (%)

K_x : 総合設計別係数 下表の総合設計制度の種類により定める係数

総合設計の種類		K _x
一般型総合設計	練馬区内	1
共同住宅建替誘導型総合設計	練馬区内	4
市街地住宅総合設計	練馬区内	2.5
市街地複合住宅総合設計	練馬区内	4.5

Ky：敷地規模別係数

$$Ky = (1 + (A - A_{min}) / (X - A_{min})) \times W$$

ただし、Aが5,000平方メートル以下の場合はKy=1とする。

なお、Aが30,000平方メートル以上の場合は、A=30,000(m²)としてKyを算定する。

A：敷地面積(m²)

A_{min}：5,000m²

X：30,000m²

W：0.1×(9(y-6)/6)

ただし、yは、計画敷地の周長の6分の1以上に接する道路の幅員(m)とする。なお、幅員12mを超える場合はy=12とする。また、第2の2の(1)の計画の基本要件の接道長の規定中のただし書を適用する場合は、W=0.9とする。

イ 公益施設等による割増容積率の限度

公益施設等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1号に規定する許可に関する練馬区容積率許可基準(平成18年8月7日付練都建発第282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の床面積に応じて加えることができる。

$$(V_0 / 50) + 80 \quad (V_0 : \text{基準容積率}(\%))$$

ウ 屋上緑化による割増容積率の限度

屋上緑化による割増容積率の限度は、次式による数値とする。

$$A_G / A \times 100$$

A：敷地面積(m²)

A_G：屋上緑化部分の面積(植栽基盤の面積)(m²)

(4) 公開空地、公益施設等および屋上緑化による割増容積率の合計の限度

公開空地、公益施設等および屋上緑化による割増容積率の合計の限度は、アからウに定めるそれぞれ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号の規定に基づく許可による割増容積率に相当する部分を除き、アの(ア)のただし書で総合設計制度の種類別に定める割増容積率の限度の上限値を超えることはできない。

(5) 共同住宅附属自動車車庫による割増容積率緩和の特例

共同住宅附属自動車車庫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1以内とする。

(6) 公共空地による割増容積率緩和の特例

計画建築物の整備と一体的に計画配置される道路、公園、緑地およ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。)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。)または地方公共団体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3の1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(3)のアの規定により割増容積率の算定を行うことができる。

(7) 容積率制限の割増しを受ける計画建築物に対する形態制限の付加

上記(1)から(6)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、

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、つぎ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ものとする。

る。ただし、隣接地の用途地域、土地利用状況または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。

ア 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

イ 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4の1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(市街地住宅総合設計、共同住宅建替誘導型総合設計および市街地複合住宅総合設計にあっては、立面投影図で比較することができる。)を作図し同条(1)の緩和の原則および(2)の緩和の限度を超えない場合。

第5 雑 則

この要綱の実施に関して必要なつぎの事項は、別に細則で定める。

- (1) 公開空地および公共空地等である旨の標示
- (2) 公開空地および公共空地等の維持管理
- (3) 許可申請手続および申請図書
- (4) 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
- (5) 市街地住宅総合設計、共同住宅建替誘導型総合設計または市街地複合住宅総合設計による建築物である旨の標示
- (6) 屋上緑化の基準、標示および維持管理
- (7) その他、本要綱の運用に際し必要な事項

付 則 (昭和63年10月1日練環建第113号)

- 1 この要綱は、昭和63年10月1日から施行する。
- 2 練馬区総合設計許可要綱(昭和59年4月25日練環建発第27号)は廃止する。

付 則 (平成18年8月8日18練都建第10056号)

- 1 この要綱は、平成18年8月10日から施行する。
- 2 改正後の練馬区総合設計許可要綱は、この要綱の施行の日以降に許可申請したものについて適用し、同日前に許可申請をしたものについては、なお従前の例による。