

## 地区計画における高さ、容積率の考え方

地区計画における高さ、容積率の考え方について、下記の通り計画をしてください。

2以上の幅員が異なる道路に接するL型敷地の場合、広幅員道路による制限が適用されるのは、以下の条件に当てはまる場合とします。なお、この考え方においてL形状敷地とは、広幅員道路から見通せない死角部分がある敷地のことを指します。

**条件** 建築物の部分が広幅員道路に直接面するように計画すること。直接面するとは、図1に示すXに対して、建築物の部分を $X/2$ 以上道路境界線に近づけたものをいう(例1)。ただし、敷地の形状等により広幅員道路に直接面した建築物を計画できない場合は、広幅員道路側に利用上の主な出入口を設ける計画とすること(例2)。

**理由** 中央区ではほぼ全域に、「街並み誘導型地区計画」を導入しています。本地区計画は、道路幅員に応じて建築物の高さや壁面の位置等を揃えることで、良好な街並みを形成することを目的としています。そのため、広幅員道路による建築制限を適用する場合は、建築敷地や建築物が当該道路に直接面していることが明らかとなる形状とし、計画をしてください。

