

東京都総合設計許可要綱新旧対照表（抄）

改 正 後	改 正 前
東京都総合設計許可要綱 制定 平成 22 年 4 月 21 日 21 都市建企第 912 号 最終改正 令和 8 年 6 月 29 日 8 都市建企第 314 号 第 1 章 総 則 第 1 総 則 （現行のとおり） 第 2 用語の定義 本要綱において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ次に定めるところによる。 (1)から(22)まで （現行のとおり） (23) <u>誘導すべき多様な住宅</u> 活用方針に定める<u>誘導すべき多様な住宅</u>をいう。 (24)～(26)（現行のとおり） (27) <u>アフォーダブル住宅</u> 活用方針に定める<u>アフォーダブル住宅</u>をいう。 (28) <u>認定長期優良住宅建築等計画</u> 長期優良住宅法に基づき認定を受けた長期優良住宅建築等計画（変更後の計画について認定を受けたものを含む。）をいう。 (29) <u>長期優良住宅</u> 認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る住宅をいう。 (30) <u>子育て支援施設</u> 活用方針に定める子育て支援施設をいう。 (31) <u>高齢者福祉施設等</u> 活用方針に定める高齢者福祉施設等をいう。	東京都総合設計許可要綱 制定 平成 22 年 4 月 21 日 21 都市建企第 912 号 最終改正 令和 6 年 3 月 29 日 5 都市建企第 1349 号 第 1 章 総 則 第 1 総 則 （略） 第 2 用語の定義 本要綱において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ次に定めるところによる。 (1)から(22)まで （略） (23) <u>質の高い住宅</u> 活用方針に定める<u>質の高い住宅</u>をいう。 (24)～(26) （略） (新設) (27) <u>認定長期優良住宅建築等計画</u> 長期優良住宅法に基づき認定を受けた長期優良住宅建築等計画（変更後の計画について認定を受けたものを含む。）をいう。 (28) <u>長期優良住宅</u> 認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る住宅をいう。 (29) <u>子育て支援施設</u> 活用方針に定める子育て支援施設をいう。 (30) <u>高齢者福祉施設等</u> 活用方針に定める高齢者福祉施設等をいう。

(32) 歴史的建造物等

法第3条第1項各号に該当する建築物、景観法（平成16年法律第110号）第19条第1項に規定する景観重要建造物、東京都景観条例（平成18年東京都条例第136号）第22条第1項に規定する都選定歴史的建造物並びに選定対象外建造物及び地域のアイコンである近現代建築物等並びに文化・芸術など個々に特色を持つ個性ある地域資源のうち、都市計画のマスタープラン、区市町が策定するまちづくり計画等において都市計画的位置付けが明確にされている建築物等をいう。

(33) 一時滞在施設

活用方針に定める一時滞在施設をいう。

(34) 待機スペース

帰宅が可能になるまで待機する場所がない帰宅困難者が一時滞在施設内において待機する空間をいう。

(35) 計画適合認定マンション

東京都マンション再生まちづくり制度要綱（平成29年3月30日付28都市住マ第322号）第7により区市町村の認定を受けたマンションの再生に係る計画に位置付けられたマンションをいう。

(36) 生物の生息空間

「公開空地等における生物生息空間について」（令和2年12月22日付2都市政緑第476号）に定める生物の生息空間をいう。

(37) 水害時の一時避難施設

活用方針に定める水害時の一時避難施設をいう。

第2章 計画要件

第1 計画の基本要件

1 共通事項

(1)から(5)まで（現行のとおり）

(6) 外壁面の後退

ア 隣地境界線

計画建築物の外壁又はこれに代わる柱の外面から敷地境界線まで

(31) 歴史的建造物

法第3条第1項各号に該当する建築物、景観法（平成16年法律第110号）第19条第1項に規定する景観重要建造物並びに東京都景観条例（平成18年東京都条例第136号）第22条第1項に規定する都選定歴史的建造物及び選定対象外建造物をいう。

(32) 一時滞在施設

活用方針に定める一時滞在施設をいう。

(33) 待機スペース

帰宅が可能になるまで待機する場所がない帰宅困難者が一時滞在施設内において待機する空間をいう。

(34) 計画適合認定マンション

東京都マンション再生まちづくり制度要綱（平成29年3月30日付28都市住マ第322号）第7により区市町村の認定を受けたマンションの再生に係る計画に位置付けられたマンションをいう。

(35) 生物の生息空間

「公開空地等における生物生息空間について」（令和2年12月22日付2都市政緑第476号）に定める生物の生息空間をいう。

(36) 水害時の一時避難施設

活用方針に定める水害時の一時避難施設をいう。

第2章 計画要件

第1 計画の基本要件

1 共通事項

(1)から(5)まで（略）

(6) 外壁面の後退

ア 隣地境界線

計画建築物の外壁又はこれに代わる柱の外面から敷地境界線まで

の水平距離は、原則として、当該部分の計画建築物の高さ（敷地境界線の地表面からの高さ（メートル単位）をいう。以下この章において同じ。）の平方根の2分の1に2メートルを加えた数値以上であること。ただし、以下に掲げる建築物の部分には適用しないことができる。

(7) 壁面の位置の統一を図るべき地区において、壁面の位置を統一する計画建築物、歴史的建造物等の存置部分又は公共用歩廊、渡り廊下、地下鉄駅出入口施設その他これらに類する建築物の部分

(イ)（現行のとおり）

イ 道路境界線

計画建築物の外壁又はこれに代わる柱の外表面から道路境界線までの水平距離は、当該部分の計画建築物の高さの平方根の2分の1に総合設計の種類別に必要な歩道状空地の幅員を加えた数値以上であること。ただし、東京都総合設計許可要綱実施細目（以下「実施細目」という。）で定める危険防止の措置を講じている場合は、総合設計の種類別に必要な歩道状空地の幅員の数値以上とすることができる。

また、壁面の位置の統一を図るべき地区において、壁面の位置を統一する計画建築物、歴史的建造物等又は公共用歩廊、渡り廊下、地下鉄駅出入口施設その他これらに類する建築物の部分にあっては、これによらないことができる。

(7)（現行のとおり）

第2 種類別要件

1 一般型総合設計

(1)（現行のとおり）

(2) 適用区域

以下に掲げる区域とする。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。

ア（現行のとおり）

の水平距離は、原則として、当該部分の計画建築物の高さ（敷地境界線の地表面からの高さ（メートル単位）をいう。以下この章において同じ。）の平方根の2分の1に2メートルを加えた数値以上であること。ただし、以下に掲げる建築物の部分には適用しないことができる。

(7) 壁面の位置の統一を図るべき地区において、壁面の位置を統一する計画建築物、歴史的建造物の存置部分又は公共用歩廊、渡り廊下、地下鉄駅出入口施設その他これらに類する建築物の部分

(イ)（略）

イ 道路境界線

計画建築物の外壁又はこれに代わる柱の外表面から道路境界線までの水平距離は、当該部分の計画建築物の高さの平方根の2分の1に総合設計の種類別に必要な歩道状空地の幅員を加えた数値以上であること。ただし、東京都総合設計許可要綱実施細目（以下「実施細目」という。）で定める危険防止の措置を講じている場合は、総合設計の種類別に必要な歩道状空地の幅員の数値以上とすることができる。

また、壁面の位置の統一を図るべき地区において、壁面の位置を統一する計画建築物、歴史的建造物又は公共用歩廊、渡り廊下、地下鉄駅出入口施設その他これらに類する建築物の部分にあっては、これによらないことができる。

(7)（略）

第2 種類別要件

1 一般型総合設計

(1)（略）

(2) 適用区域

以下に掲げる区域とする。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。

ア（略）

イ センター・コア・エリア以外の区域であって、中核的な拠点地区、中核的な拠点周辺地区、活力とにぎわいの拠点地区群、活力とにぎわいの拠点地区、地域の拠点地区及び枢要な地域の拠点地区

ウ (現行のとおり)

(3)から(5)まで (現行のとおり)

2 住宅供給促進型総合設計

(1) 定義

住宅の量的拡大から質の向上への転換を目的とし、以下の要件に適合する建築計画に適用する総合設計をいう。

ア (現行のとおり)

イ (現行のとおり)

ウ 第4章第2の1(2)により算出した割増容積率に相当する部分のうち、当該建築計画を同規定により一般型総合設計として算出した場合の割増容積率の限度を超える部分の用途が誘導すべき多様な住宅であること。

(2)から(4)まで (現行のとおり)

3から4まで (現行のとおり)

第3章 計画基準

第1 (現行のとおり)

第2 計画基準

1 公開空地

(1)から(2) (現行のとおり)

(3)公開空地の規模・形状の基準

ア歩道状空地

(ア)から(イ) (現行のとおり)

(ウ) 歴史的建造物等が存置される敷地部分にあつては、(ア)及び(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。

イ ア以外の区域であって、中核的な拠点地区、中核的な拠点周辺地区、活力とにぎわいの拠点地区群、活力とにぎわいの拠点地区、地域の拠点地区及び枢要な地域の拠点地区

ウ (略)

(3)から(5)まで (略)

2 住宅供給促進型総合設計

(1) 定義

住宅の量的拡大から質の向上への転換を目的とし、以下の要件に適合する建築計画に適用する総合設計をいう。

ア (略)

イ (略)

ウ 第4章第2の1(2)により算出した割増容積率に相当する部分のうち、当該建築計画を同規定により一般型総合設計として算出した場合の割増容積率の限度を超える部分の用途が質の高い住宅であること。

(2)から(4)まで (略)

3から4まで (略)

第3章 計画基準

第1 (略)

第2 計画基準

1 公開空地

(1)から(2) (略)

(3)公開空地の規模・形状の基準

ア歩道状空地

(ア)から(イ) (略)

(ウ) 歴史的建造物が存置される敷地部分にあつては、(ア)及び(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) (現行のとおり)

イからキまで (現行のとおり)

(4) から (6) まで (現行のとおり)

2 有効空地

(1) 有効空地の定義と基準

次のいずれかに該当する部分をいう。

ア (現行のとおり)

イ 歴史的建造物等の存置部分

歴史的建造物等の水平投影面積の範囲内であること。

(2) 有効空地の有効係数

種 別	有効係数
屋上の開放空間	0.2
歴史的建造物等の存置部分	1.2

3 住宅性能等

住宅性能は、次に掲げる基準に適合するよう努めること。

なお、等級は住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）に基づく日本住宅性能表示基準による。

アからオまで (現行のとおり)

4 (現行のとおり)

5 防災施設

原則として、建築物ごとに次の基準を満たすこと。

(1) (現行のとおり)

(2) 自家発電設備の整備基準

原則として、以下の基準を満たす自家発電設備を整備すること。ただし、法第34条第2項による非常用の昇降機を設けなければならない建築物に限る。また、以下の基準にかかわらず大規模災害時に建物利用者等が3日間以上計画建築物内に滞在できるよう計画建築物の自立性の確保に努めること。

(エ) (略)

イからキまで (略)

(4) から (6) まで (略)

2 有効空地

(1) 有効空地の定義と基準

次のいずれかに該当する部分をいう。

ア (略)

イ 歴史的建造物の存置部分

歴史的建造物の水平投影面積の範囲内であること。

(2) 有効空地の有効係数

種 別	有効係数
屋上の開放空間	0.2
歴史的建造物の存置部分	1.2

3 住宅性能等

住宅性能は、次に掲げる基準に適合するよう努めること。

なお、等級は住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号。以下「住宅品質法」という。）に基づく日本住宅性能表示基準による。

アからオまで (略)

4 (略)

5 防災施設

原則として、建築物ごとに次の基準を満たすこと。

(1) (略)

(2) 自家発電設備の整備基準

原則として、以下の基準を満たす自家発電設備を整備すること。ただし、建築基準法第34条第2項による非常用の昇降機を設けなければならない建築物に限る。また、以下の基準にかかわらず大規模災害時に建物利用者等が3日間以上計画建築物内に滞在できるよう計画建築物の自立性の確保に努めること。

ア（現行のとおり）

イ 燃料貯蔵施設の確保

次式で算出される数量（以下「貯蔵量」という。）以上の燃料を貯蔵するための施設を整備すること。ただし、やむを得ない事情により当該貯蔵施設が法第48条に適合しない場合は、この限りではない。

また、住宅の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の過半を占める建築物において、貯蔵量が1,950リットルを超える場合は、次式にかかわらず貯蔵量を1,950リットルとすることができる。

なお、その他これらと同等以上の性能を有する動力源を整備する場合はこの基準によらないことができるものとする。

$$Q = b \times E \times H / w$$

Q：貯蔵量（l）

b：自家発電設備の燃料消費率（g/kWh）

E：自家発電設備の原動機出力（kW）

H：時間（h）

$$H = \frac{48 \times (0.018 \times A_{\text{業}} + 0.014 \times A_{\text{他}}) + 12 \times 0.006 \times A_{\text{住}}}{0.018 \times A_{\text{業}} + 0.014 \times A_{\text{他}} + 0.006 \times A_{\text{住}}}$$

A_業：業務用途の延べ面積※

A_住：住宅用途の延べ面積※

A_他：その他の用途の延べ面積※

※ 自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分を除く。

w：燃料密度（重油850 g/l、軽油830 g/l）

第4章 容積率制限の緩和

第1 （現行のとおり）

第2 容積率制限の緩和の基準

1 公開空地等による容積率の緩和

(1)（現行のとおり）

ア（略）

イ 燃料貯蔵施設の確保

次式で算出される数量（以下「貯蔵量」という。）以上の燃料を貯蔵するための施設を整備すること。ただし、やむを得ない事情により当該貯蔵施設が建築基準法別表第2に適合しない場合は、この限りではない。

また、住宅の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の過半を占める建築物において、貯蔵量が1,950リットルを超える場合は、次式にかかわらず貯蔵量を1,950リットルとすることができる。

なお、その他これらと同等以上の性能を有する動力源を整備する場合はこの基準によらないことができるものとする。

$$Q = b \times E \times H / w$$

Q：貯蔵量（l）

b：自家発電設備の燃料消費率（g/kWh）

E：自家発電設備の原動機出力（kW）

H：時間（h）

$$H = \frac{48 \times (0.018 \times A_{\text{業}} + 0.014 \times A_{\text{他}}) + 12 \times 0.006 \times A_{\text{住}}}{0.018 \times A_{\text{業}} + 0.014 \times A_{\text{他}} + 0.006 \times A_{\text{住}}}$$

A_業：業務用途の延べ面積※

A_住：住宅用途の延べ面積※

A_他：その他の用途の延べ面積※

※ 自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分を除く。

w：燃料密度（重油850 g/l、軽油830 g/l）

第4章 容積率制限の緩和

第1 （略）

第2 容積率制限の緩和の基準

1 公開空地等による容積率の緩和

(1)（略）

(2) 割増容積率の限度

ア（現行のとおり）

イ（現行のとおり）

ウ ア及びイの規定にかかわらず、割増容積率の限度は、次の総合設計制度の種類別に定める数値（以下「割増容積率の最高限度」という。）を超えることができない。

(7) (現行のとおり)

(イ) 住宅供給促進型総合設計

計画敷地の所在地により、それぞれ下表の数値とする。

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。

区域	割 増 容 積 率 の 最 高 限 度	
中 枢 広 域 拠 点 域	1 基準容積率の0.75倍又は300%のいずれか低い数値	
	2 次の(1)及び(2)の全てに該当する場合、割増容積率の最高限度は、次表のとおりとする。また、アに定める Kx（総合設計種類別係数）について、4.5とする。	
	区 域	割 増 容 積 率 の 最 高 限 度
	下欄以外の区域	基準容積率の1.0倍又は400%のいずれか低い数値
	近隣商業地域、商業地域、工業地域及び工業専用地域以外の用途地域で高度地区（最低限高度地区を除く。）が指定されている区域	基準容積率の0.75倍又は300%のいずれか低い数値
なお、割増容積率の最高限度が異なる区域にまたがる場合の割増容積率の最高限度は、当該各区域の割増容積率の最高限度にその敷地の当該区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計とする。		
(1) 適用要件		
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		

(2) 割増容積率の限度

ア（略）

イ（略）

ウ ア及びイの規定にかかわらず、割増容積率の限度は、次の総合設計制度の種類別に定める数値（以下「割増容積率の最高限度」という。）を超えることができない。

(7) (略)

(イ) 住宅供給促進型総合設計

計画敷地の所在地により、それぞれ下表の数値とする。

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。

区域	割 増 容 積 率 の 最 高 限 度	
中 枢 広 域 拠 点 域	1 基準容積率の0.75倍又は300%のいずれか低い数値	
	2 次の(1)及び(2)の全てに該当する場合、割増容積率の最高限度は、次表のとおりとする。また、アに定める Kx（総合設計種類別係数）について、4.5とする。	
	区 域	割 増 容 積 率 の 最 高 限 度
	下欄以外の区域	基準容積率の1.0倍又は400%のいずれか低い数値
	近隣商業地域、商業地域、工業地域及び工業専用地域以外の用途地域で高度地区（最低限高度地区を除く。）が指定されている区域	基準容積率の0.75倍又は300%のいずれか低い数値
なお、割増容積率の最高限度が異なる区域にまたがる場合の割増容積率の最高限度は、当該各区域の割増容積率の最高限度にその敷地の当該区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計とする。		
(1) 適用要件		
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（実施細目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 住宅の専有面積が全て40平方メートル以上となる計画（サービス付き高齢者向け住宅等部分を除く。）

エ 割増容積率に相当する部分の住戸の専有面積を、原則として、129平方メートル以下とすること。ただし、家族構成や生活様式が異なる等の特別な事情がある場合で、快適な都心居住の実現のため、良好な住環境を確保した住宅を誘導していく必要があるものは、この限りでない。

オ 割増容積率の上限が1.0倍又は400%のいずれか低い数値である区域内において、割増容積率が300%を超える部分は、第4章第2の6に定める誘導すべき多様な住宅による割増容積率とすること。

カ 第2章第2の2(3)に定める敷地面積の最低限度は、1,000平方メートルとすること。

キ 第2章第2の2(4)に定める前面道路の幅員は、下表のとおりとすること。

(単位：m)

割増し後の容積率	道路幅員
600%以下のもの	8
600%を超えるもの	12

ク 第3章第2の1(3)ア(ア)に定める歩道状空地の幅員について、4メートル以上とすること。

(2) 第2章第2の2(2)に定める適用区域内で、ア又はイに該当する区域であること。

ア センター・コア・エリア

イ 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、田園住居地域、工業地域及び工業専用地域以外の区域。ただし、工業

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（実施細目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 住宅の専有面積が全て40平方メートル以上となる計画（サービス付き高齢者向け住宅等部分を除く。）

エ 割増容積率に相当する部分の住戸の専有面積を、原則として、129平方メートル以下とすること。ただし、家族構成や生活様式が異なる等の特別な事情がある場合で、快適な都心居住の実現のため、良好な住環境を確保した住宅を誘導していく必要があるものは、この限りでない。

オ 割増容積率の上限が1.0倍又は400%のいずれか低い数値である区域内において、割増容積率が300%を超える部分は、第4章第2の6に定める質の高い住宅による割増容積率とすること。

カ 第2章第2の2(3)に定める敷地面積の最低限度は、1,000平方メートルとすること。

キ 第2章第2の2(4)に定める前面道路の幅員は、下表のとおりとすること。

(単位：m)

割増し後の容積率	道路幅員
600%以下のもの	8
600%を超えるもの	12

ク 第3章第2の1(3)ア(ア)に定める歩道状空地の幅員について、4メートル以上とすること。

(2) 第2章第2の2(2)に定める適用区域内で、ア又はイに該当する区域であること。

ア センター・コア・エリア

イ 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、田園住居地域、工業地域及び工業専用地域以外の区域。ただし、工業

	地域及び工業専用地域は、都市計画等により土地利用の転換が位置付けられている区域である場合は、適用可能とする。
上欄以外の特別区の区域	基準容積率の0.5倍又は250%のいずれか低い数値
多摩の区域	基準容積率の0.5倍又は200%のいずれか低い数値

(ウ) (現行のとおり)

2 (現行のとおり)

3 公益施設等の整備による容積率の緩和

(1) (現行のとおり)

(2) その他の公益施設等の整備

ア 緩和の対象

次の(ア)から(ク)までに掲げる施設又はその建設予定地で、地元区市等の要請等に基づき、当該要請等に基づく規模等のものを計画建築物の敷地内又は境域内に設ける場合

(ア) 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 ((キ)に該当するものを除く。)

(エ) 一般交通の機能の向上に資する施設

(オ) 供給処理施設等の負荷軽減に寄与する施設

(カ) 歴史的建造物等

(キ) 子育て支援施設

(ク) 公共交通の用に供する空間

イ (現行のとおり)

(3) (現行のとおり)

(4) (現行のとおり)

	地域及び工業専用地域は、都市計画等により土地利用の転換が位置付けられている区域である場合は、適用可能とする。
上欄以外の特別区の区域	基準容積率の0.5倍又は250%のいずれか低い数値
多摩の区域	基準容積率の0.5倍又は200%のいずれか低い数値

(ウ) (略)

2 (略)

3 公益施設等の整備による容積率の緩和

(1) (略)

(2) その他の公益施設等の整備

ア 緩和の対象

次の(ア)から(ク)までに掲げる施設又はその建設予定地で、地元区市等の要請等に基づき、当該要請等に基づく規模等のものを計画建築物の敷地内又は境域内に設ける場合

(ア) 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 ((キ)に該当するものを除く。)

(エ) 一般交通の機能の向上に資する施設

(オ) 供給処理施設等の負荷軽減に寄与する施設

(カ) 歴史的建造物

(キ) 子育て支援施設

(ク) 公共交通の用に供する空間

イ (略)

(3) (略)

(4) (略)

4から5 (現行のとおり)

6 誘導すべき多様な住宅による容積率の緩和

(1) 緩和の対象

以下のア又はイに定める誘導すべき多様な住宅を整備する場合とする（第2章第2の2(1)ウによる住宅供給促進型の適用要件による整備部分を除く。）。

なお、アフォーダブル住宅は実施細目に定めるとおり、都及び区市町との協議等により整備するものを対象とする。

ア 1(2)ウ(イ)に定める基準を適用する計画で、割増容積率が300%を超える部分に相当する床面積の部分に整備する誘導すべき多様な住宅

イ アフォーダブル住宅（アで整備する部分を除く。）

(2) 割増容積率の限度

誘導すべき多様な住宅の割増容積率は、それぞれ次式により算定し、(1)ア及びイの合計は200%を限度とする。

(ア) サービス付き高齢者住宅等、サービスアパートメント及び長期優良住宅

$$\left[\frac{\text{施設整備床面積}}{\text{敷地面積}} \right] \times 200 (\%)$$

(イ) こどもすくすく住宅

アドバンスモデルの場合

$$\left[\frac{\text{施設整備床面積}}{\text{敷地面積}} \right] \times 200 (\%)$$

セレクトモデルの場合

$$\left[\frac{\text{施設整備床面積}}{\text{敷地面積}} \right] \times 100 (\%)$$

(ウ) アフォーダブル住宅

$$\left[\frac{\text{施設整備床面積}}{\text{敷地面積}} \right] \times \text{係数} \times 100 (\%)$$

係数は実施細目に定める値とする。

(エ) その他誘導すべき住宅

$$\left[\frac{\text{施設整備床面積}}{\text{敷地面積}} \right] \times \text{係数} \times 100 (\%)$$

係数は、良質な居住環境形成への寄与度に応じて定めるものと

4から5 (略)

6 質の高い住宅による容積率の緩和

(1) 緩和の対象

1(2)ウ(イ)に定める基準に適合する計画で、割増容積率が300%を超える部分に相当する床面積の部分に質の高い住宅を整備する場合

(2) 割増容積率の限度

質の高い住宅の割増容積率は、それぞれ次式により算定する。

(ア) サービス付き高齢者住宅等、サービスアパートメント及び長期優良住宅

$$\left[\frac{\text{施設整備床面積}}{\text{敷地面積}} \right] \times 200 (\%)$$

(イ) こどもすくすく住宅

アドバンスモデルの場合

$$\left[\frac{\text{施設整備床面積}}{\text{敷地面積}} \right] \times 200 (\%)$$

セレクトモデルの場合

$$\left[\frac{\text{施設整備床面積}}{\text{敷地面積}} \right] \times 100 (\%)$$

(ウ) その他誘導すべき住宅

$$\left[\frac{\text{施設整備床面積}}{\text{敷地面積}} \right] \times \text{係数} \times 100 (\%)$$

係数は、良質な居住環境形成への寄与度に応じて定めるものと

し、上限は2とする。

第3 割増容積率の限度及び特例

1 公開空地、防災、公益施設等、景観の形成及び誘導すべき多様な住宅による割増容積率の合計の限度

(1) 公開空地、防災、公益施設等、景観の形成及び誘導すべき多様な住宅による割増容積率の合計の限度は、第2の1から3まで及び5から6に定めるそれぞれの割増容積率の最高限度を合計した数値とする。ただし、以下に掲げるものを除き、第2の1(2)ウに定める割増容積率の最高限度を超えることはできない。

アからオ（現行のとおり）

(2) 防災、公益施設等（第2の3（2）に定める公共交通の用に供する空間及び道路の無電柱化による割増容積率に相当する部分を除く。）、景観の形成及び誘導すべき多様な住宅（第2の6（1）イによる部分に限る。）による割増容積率の合計は、公開空地による割増容積率以下とする。ただし、第2の2（1）に定める緊急輸送道路の沿道の建築物の建替えによる容積率の緩和を適用する場合は、第2の1（2）ウに定める割増容積率の最高限度の2分の1又は公開空地による割増容積率の2倍のいずれか小さい数値（共同住宅建替誘導型総合設計の場合で第2の1（2）アにおける（ $P-P_o$ ）が10以上のときは第2の1（2）ウ（ウ）に定める割増容積率の最高限度の3分の2）以下とする。

2から5まで（現行のとおり）

第5章 斜線制限の緩和等

第1 （現行のとおり）

第2 斜線制限・高さ制限の緩和

1 道路斜線制限及び隣地斜線制限

法第56条第7項の規定に適合しない計画敷地に限り、第2章に定める要件に適合し、第3章及び第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っては、法第56条第1項第1号及び第2号で規定する建築物の高さを緩和の対象とする。ただし、長期優良住宅型総合設計

し、上限は2とする。

第3 割増容積率の限度及び特例

1 公開空地、防災、公益施設等、景観の形成及び質の高い住宅による割増容積率の合計の限度

(1) 公開空地、防災、公益施設等、景観の形成及び質の高い住宅による割増容積率の合計の限度は、第2の1から3まで及び5から6に定めるそれぞれの割増容積率の最高限度を合計した数値とする。ただし、以下に掲げるものを除き、第2の1（2）ウに定める割増容積率の最高限度を超えることはできない。

アからオ（略）

(2) 防災、公益施設等（第2の3（2）に定める公共交通の用に供する空間及び道路の無電柱化による割増容積率に相当する部分を除く。）及び景観の形成による割増容積率の合計は、公開空地による割増容積率以下とする。ただし、第2の2（1）に定める緊急輸送道路の沿道の建築物の建替えによる容積率の緩和を適用する場合は、第2の1（2）ウに定める割増容積率の最高限度の2分の1又は公開空地による割増容積率の2倍のいずれか小さい数値（共同住宅建替誘導型総合設計の場合で第2の1（2）アにおける（ $P-P_o$ ）が10以上のときは第2の1（2）ウ（ウ）に定める割増容積率の最高限度の3分の2）以下とする。

2から5まで（現行のとおり）

第5章 斜線制限の緩和等

第1 （略）

第2 斜線制限・高さ制限の緩和

1 道路斜線制限及び隣地斜線制限

法第56条第7項の規定に適合しない計画敷地に限り、第2章第2に定める要件に適合し、第3章及び第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っては、法第56条第1項第1号及び第2号で規定する建築物の高さを緩和の対象とする。ただし、長期優良住宅型総合

にあつては、緩和の対象としない。

(1)及び(2) (現行のとおり)

2 北側斜線制限

法第 56 条第 7 項の規定に適合しない計画敷地に限り、第 2 章に定める要件に適合し、第 3 章及び第 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、法第 56 条第 1 項第 3 号で規定する建築物の高さを緩和の対象とする。ただし、長期優良住宅型総合設計にあつては、緩和の対象としない。

(1)及び(2) (現行のとおり)

3 絶対高さ制限

第 2 章に定める要件に適合し、第 3 章及び第 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、法第 55 条第 1 項で規定する建築物の高さを緩和の対象とする。ただし、長期優良住宅型総合設計にあつては、緩和の対象としない。

(1)及び(2) (現行のとおり)

4 (現行のとおり)

第 6 章 雑 則

第 1 雑則

1 (現行のとおり)

2 (現行のとおり)

3 法第 86 条第 1 項若しくは第 2 項又は第 86 条の 2 第 1 項の規定に基づく認定区域内における特例

法第 86 条第 1 項若しくは第 2 項又は第 86 条の 2 第 1 項の規定に基づく認定区域内における計画適合認定マンション又は地元区市が取り組むまちづくりの方針に適合する中核的な拠点地区若しくは中核的な拠点周辺地区の区域内における建築物を計画する場合においては、第 2 章第 1 の 1 (4) ア中「公開空地等」とあるのは「公開空地等 (法第 86 条第 1 項又は第 2 項を適用しないとした場合の計画建築物の敷地以外の部分に設けるものを除く。)」と、「敷地面積」とあるのは「敷地面積 (法第 86 条第 1 項又は第 2 項を適用しないとした場合の計画建築物の敷地以外の部分の面積を除く。)」と、第 2 章第 1 の 1 (4) イ中「敷地内」と

設計にあつては、緩和の対象としない。

(1)及び(2) (略)

2 北側斜線制限

法第 56 条第 7 項の規定に適合しない計画敷地に限り、第 2 章第 2 に定める要件に適合し、第 3 章及び第 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、法第 56 条第 1 項第 3 号で規定する建築物の高さを緩和の対象とする。ただし、長期優良住宅型総合設計にあつては、緩和の対象としない。

(1)及び(2) (略)

3 絶対高さ制限

第 2 章第 2 に定める要件に適合し、第 3 章及び第 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、法第 55 条第 1 項で規定する建築物の高さを緩和の対象とする。ただし、長期優良住宅型総合設計にあつては、緩和の対象としない。

(1)及び(2) (略)

4 (略)

第 6 章 雑 則

第 1 雑則

1 (略)

2 (略)

3 建築基準法第 86 条第 1 項若しくは第 2 項又は第 86 条の 2 第 1 項の規定に基づく認定区域内における特例

建築基準法第 86 条第 1 項若しくは第 2 項又は第 86 条の 2 第 1 項の規定に基づく認定区域内における計画適合認定マンション又は地元区市が取り組むまちづくりの方針に適合する中核的な拠点地区若しくは中核的な拠点周辺地区の区域内における建築物を計画する場合においては、第 2 章第 1 の 1 (4) ア中「公開空地等」とあるのは「公開空地等 (法第 86 条第 1 項又は第 2 項を適用しないとした場合の計画建築物の敷地以外の部分に設けるものを除く。)」と、「敷地面積」とあるのは「敷地面積 (法第 86 条第 1 項又は第 2 項を適用しないとした場合の計画建築物の敷地以外の部分の面積を除く。)」と、第 2 章第 1 の 1 (4) イ中「敷

あるのは「敷地（法第 86 条第 1 項又は第 2 項を適用しないとした場合の計画建築物の敷地以外の部分を除く。）内」と、第 2 章第 1 の 1 (5) 中「敷地」とあるのは「敷地（法第 86 条第 1 項又は第 2 項を適用しないとした場合の計画建築物の敷地以外の部分を除く。）」と、「歩道状空地及び広場状空地」とあるのは「歩道状空地又は広場状空地」と読み替えるものとする。

ただし、敷地（法第 86 条第 1 項又は第 2 項を適用しないとした場合の計画建築物の敷地以外の部分を除く。）が、道路又は「建築基準法第 86 条第 1 項、同条第 2 項及び第 86 条の 2 第 1 項の規定に基づく認定基準」（平成 11 年 5 月都市整備局策定）に定める通路（いずれも総合設計の種類に応じて第 2 章第 2 の 1 から 3 までに定める前面道路の幅員の数値以上の幅員を有するものに限る。）に、当該敷地境界線の長さの 6 分の 1 以上接する場合に限る。

4（現行のとおり）

5（現行のとおり）

附 則 （令和 8 年 6 月 29 日付 8 都市建企第 314 号）

（施行日）

この要綱は、令和 8 年 7 月 1 日から施行する。

地内」とあるのは「敷地（法第 86 条第 1 項又は第 2 項を適用しないとした場合の計画建築物の敷地以外の部分を除く。）内」と、第 2 章第 1 の 1 (5) 中「敷地」とあるのは「敷地（法第 86 条第 1 項又は第 2 項を適用しないとした場合の計画建築物の敷地以外の部分を除く。）」と、「歩道状空地及び広場状空地」とあるのは「歩道状空地又は広場状空地」と読み替えるものとする。

ただし、敷地（法第 86 条第 1 項又は第 2 項を適用しないとした場合の計画建築物の敷地以外の部分を除く。）が、道路又は「建築基準法第 86 条第 1 項、同条第 2 項及び第 86 条の 2 第 1 項の規定に基づく認定基準」（平成 11 年 5 月都市整備局策定）に定める通路（いずれも総合設計の種類に応じて第 2 章第 2 の 1 から 3 までに定める前面道路の幅員の数値以上の幅員を有するものに限る。）に、当該敷地境界線の長さの 6 分の 1 以上接する場合に限る。

4（略）

5（略）

（新設）