

東京都マンション建替法容積率許可要綱新旧対照表

| 改 正 後                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 改 正 前                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>東京都マンション建替法容積率許可要綱</p> <p>制定 平成 2 8 年 3 月 2 7 日<br/>2 6 都市建企第 1 2 0 4 号</p> <p><u>改正</u> <u>平成 2 8 年 5 月 1 6 日</u><br/><u>2 8 都市建企第 9 9 号</u></p> <p>第 1 章 総 則</p> <p>第 1 (現行のとおり)</p> <p>第 2 用語の定義</p> <p>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。</p> <p>(1)から (37) まで (現行のとおり)</p> <p><u>(38) 子育て支援住宅</u></p> <p><u>東京都子育て支援住宅認定制度要綱（平成 28 年 2 月 22 日付 27 都市住民第 1444 号）に定める子育て支援住宅をいう。</u></p> <p><u>(39) 子育て支援施設</u></p> <p>(現行のとおり)</p> <p><u>(40) 歴史的建造物</u></p> | <p>東京都マンション建替法容積率許可要綱</p> <p>制定 平成 2 8 年 3 月 2 7 日<br/>2 6 都市建企第 1 2 0 4 号</p> <p>第 1 章 総 則</p> <p>第 1 (略)</p> <p>第 2 用語の定義</p> <p>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。</p> <p>(1)から (37) まで (略)</p> <p>(新設)</p> <p><u>(38) 子育て支援施設</u></p> <p>(略)</p> <p><u>(39) 歴史的建造物</u></p> |

| 改 正 後                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 改 正 前                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(現行のとおり)</p> <p><u>(41)</u> 駐車場整備地区<br/>(現行のとおり)</p> <p><u>(42)</u> 駐車場整備計画<br/>(現行のとおり)</p> <p><u>(43)</u> 一時滞在施設<br/>(現行のとおり)</p> <p><u>(44)</u> 待機スペース<br/>(現行のとおり)</p>                                                                                                                                          | <p>(略)</p> <p><u>(40)</u> 駐車場整備地区<br/>(略)</p> <p><u>(41)</u> 駐車場整備計画<br/>(略)</p> <p><u>(42)</u> 一時滞在施設<br/>(略)</p> <p><u>(43)</u> 待機スペース<br/>(略)</p>                                                                                                                                                              |
| <p>第2章 計画要件</p> <p>第1 計画の基本要件</p> <p>1 共通事項</p> <p>(1)及び(2) (現行のとおり)</p> <p>(3)住宅用途以外の用途に供する部分<br/>次のア及びイに適合させること。</p> <p>ア 住宅用途以外の用途（東京都マンション建替法容積率許可要綱実施細目（以下「実施細目」という。）で定める施設、<u>サービス付き高齢者向け住宅等及び子育て支援住宅</u>に付属する住宅部分以外の施設を除く。以下ア及びイにおいて同じ。）に供する床面積の合計が、要除却認定マンションの住宅用途以外の用途に供する部分の床面積の合計より増加しないこと。ただし、住宅の用途に移用</p> | <p>第2章 計画要件</p> <p>第1 計画の基本要件</p> <p>1 共通事項</p> <p>(1)及び(2) (略)</p> <p>(3)住宅用途以外の用途に供する部分<br/>次のア及びイに適合させること。</p> <p>ア 住宅用途以外の用途（東京都マンション建替法容積率許可要綱実施細目（以下「実施細目」という。）で定める施設及び<u>サービス付き高齢者向け住宅等</u>に付属する住宅部分以外の施設を除く。以下ア及びイにおいて同じ。）に供する床面積の合計が、要除却認定マンションの住宅用途以外の用途に供する部分の床面積の合計より増加しないこと。ただし、住宅の用途に移用する部分の床面積</p> |

| 改 正 後                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 改 正 前                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>する部分の床面積の合計が増加する場合はこの限りではない。</p> <p>イ （現行のとおり）</p> <p>(4)から(7)まで （現行のとおり）</p> <p>(8)外壁面の後退</p> <p>ア （現行のとおり）</p> <p>イ 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、当該部分の建築物の高さ（敷地境界線の地表面からの高さをいう。）の平方根の2分の1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、実施細目で定める危険防止の措置を講じている場合は、歩道上空地の幅員以上とすることができる。</p> <p>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。</p> <p>第2 （現行のとおり）</p> <p>第3章 計画基準</p> <p>第1 （現行のとおり）</p> <p>第2 計画基準</p> <p>1 公開空地</p> <p>(1) （現行のとおり）</p> <p>(2) 公開空地等の有効面積の算定</p> | <p>の合計が増加する場合はこの限りではない。</p> <p>イ （略）</p> <p>(4)から(7)まで （略）</p> <p>(8)外壁面の後退</p> <p>ア （略）</p> <p>イ 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、当該部分の建築物の高さ（敷地境界線の地表面からの高さをいう。）の平方根の2分の1に<u>総合設計の種類別に</u>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、実施細目で定める危険防止の措置を講じている場合は、歩道上空地の幅員以上とすることができる。</p> <p>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。</p> <p>第2 （略）</p> <p>第3章 計画基準</p> <p>第1 （略）</p> <p>第2 計画基準</p> <p>1 公開空地</p> <p>(1) （略）</p> <p>(2) 公開空地等の有効面積の算定</p> |

| 改 正 後                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 改 正 前                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>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（<u>次章第2の5(1)</u>に定める緩和の対象とな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する。</p> <p>(3)から(5)まで（現行のとおり）</p> <p>2 （現行のとおり）</p> <p>3 環境性能等</p> <p>(1) 計画建築物の用途が住宅（住宅その他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類する<u>ものをいう</u>。<u>(2)</u>及び次章第2の1(2)（環境性能係数に係る部分に限る。）において同じ。）以外の用途である場合</p> <p>ア PAL*の低減率が10パーセント以上かつERRが10パーセント以上であること。</p> <p><u>また、PAL*の低減率が20パーセント以上かつERRが11パーセント以上となるよう努めること。</u></p> <p>なお、PAL*の低減率及びERRは「東京都建築物環境配慮指針」（平成21年9月29日東京都告示第1336号）別表第1、ERRは「都市開発諸制度の適用に関する環境性能評価の取扱い指針」（平成21年2月都市整備局策定）に<u>準ずること</u>（以下同じ。）。</p> <p>イ （現行のとおり）</p> <p>(2) （現行のとおり）</p> <p>4 （現行のとおり）</p> | <p>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（<u>第4章第2の5(1)</u>に定める緩和の対象とな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する。</p> <p>(3)から(5)まで （略）</p> <p>2 （略）</p> <p>3 環境性能等</p> <p>(1) 計画建築物の用途が住宅（住宅その他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類する<u>ものをと</u>いう。<u>以下3</u>及び次章第2の1(2)（環境性能係数に係る部分に限る。）において同じ。）以外の用途である場合</p> <p>ア PAL*の低減率が10パーセント以上かつERRが10パーセント以上であること。</p> <p>なお、PAL*の低減率及びERRは「東京都建築物環境配慮指針」（平成21年9月29日東京都告示第1336号）別表第1、ERRは「都市開発諸制度の適用に関する環境性能評価の取扱い指針」（平成21年2月都市整備局策定）に<u>よる</u>（以下同じ）。</p> <p>イ （略）</p> <p>(2) （略）</p> <p>4 （略）</p> |

| 改 正 後                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 改 正 前                    |     |           |                          |        |                    |            |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |     |           |                          |        |                    |            |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----|-----------|--------------------------|--------|--------------------|------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-----------|--------------------------|--------|--------------------|------------|---------------------|
| <p>第４章 容積率制限の緩和</p> <p>第１ （現行のとおり）</p> <p>第２ 容積率制限の緩和の基準</p> <p>（１） （現行のとおり）</p> <p>（２） 割増容積率の限度</p> <p>ア 公開空地による割増容積率の限度は次式による。</p> $\text{割増容積率（％）} = (P - 10) \times \alpha \times ((V_o / 400) + K_x \times \beta) \times \gamma \times K_y$ <p>P ：有効公開空地率（％）</p> <p><math>\alpha</math> ：公開空地の質係数</p> <p>前章第２の１（４）に掲げるアからカまでの事項について、次の表１に定める内容ごとに実施細目に定めるところによる評価（以下「計画適合評価」という。）に応じて、表２に定める係数をいう。</p> <p>表１</p> <table> <tr> <th>事 項</th><th>内 容</th></tr> <tr> <td>周辺の緑との連続性</td><td>近隣の公園や隣接する公開空地等のみどりとの連続性</td></tr> <tr> <td>樹種の多様性</td><td>落葉樹・常緑樹のバランスのとれた植栽</td></tr> <tr> <td>既存樹木の保全・活用</td><td>既存樹木のうち、健全な樹木の保全・活用</td></tr> </table> | 事 項                      | 内 容 | 周辺の緑との連続性 | 近隣の公園や隣接する公開空地等のみどりとの連続性 | 樹種の多様性 | 落葉樹・常緑樹のバランスのとれた植栽 | 既存樹木の保全・活用 | 既存樹木のうち、健全な樹木の保全・活用 | <p>第４章 容積率制限の緩和</p> <p>第１ （略）</p> <p>第２ 容積率制限の緩和の基準</p> <p>（１） （略）</p> <p>（２） 割増容積率の限度</p> <p>ア 公開空地による割増容積率の限度は次式による。</p> $\text{割増容積率（％）} = (P - 10) \times \alpha \times ((V_o / 400) + K_x \times \beta) \times \gamma \times K_y$ <p>P ：有効公開空地率（％）</p> <p><math>\alpha</math> ：公開空地の質係数</p> <p>前章第２の１（４）に掲げるアからカまでの事項について、次の表１に定める内容ごとに実施細目に定めるところによる評価（以下「計画適合評価」という。）に応じて、表２に定める係数をいう。</p> <p>表１</p> <table> <tr> <th>事 項</th><th>内 容</th></tr> <tr> <td>周辺の緑との連続性</td><td>近隣の公園や隣接する公開空地等のみどりとの連続性</td></tr> <tr> <td>樹種の多様性</td><td>落葉樹・常緑樹のバランスのとれた植栽</td></tr> <tr> <td>既存樹木の保全・活用</td><td>既存樹木のうち、健全な樹木の保全・活用</td></tr> </table> | 事 項 | 内 容 | 周辺の緑との連続性 | 近隣の公園や隣接する公開空地等のみどりとの連続性 | 樹種の多様性 | 落葉樹・常緑樹のバランスのとれた植栽 | 既存樹木の保全・活用 | 既存樹木のうち、健全な樹木の保全・活用 |
| 事 項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 内 容                      |     |           |                          |        |                    |            |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |     |           |                          |        |                    |            |                     |
| 周辺の緑との連続性                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 近隣の公園や隣接する公開空地等のみどりとの連続性 |     |           |                          |        |                    |            |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |     |           |                          |        |                    |            |                     |
| 樹種の多様性                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 落葉樹・常緑樹のバランスのとれた植栽       |     |           |                          |        |                    |            |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |     |           |                          |        |                    |            |                     |
| 既存樹木の保全・活用                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 既存樹木のうち、健全な樹木の保全・活用      |     |           |                          |        |                    |            |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |     |           |                          |        |                    |            |                     |
| 事 項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 内 容                      |     |           |                          |        |                    |            |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |     |           |                          |        |                    |            |                     |
| 周辺の緑との連続性                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 近隣の公園や隣接する公開空地等のみどりとの連続性 |     |           |                          |        |                    |            |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |     |           |                          |        |                    |            |                     |
| 樹種の多様性                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 落葉樹・常緑樹のバランスのとれた植栽       |     |           |                          |        |                    |            |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |     |           |                          |        |                    |            |                     |
| 既存樹木の保全・活用                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 既存樹木のうち、健全な樹木の保全・活用      |     |           |                          |        |                    |            |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |     |           |                          |        |                    |            |                     |

| 改 正 後                                                                                                  |                         |                              |     |     | 改 正 前                                                                                          |                         |                              |     |     |     |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------|-----|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------|-----|-----|-----|-----|
|                                                                                                        | 樹高の高い木の植栽               | 植栽基盤を確保した上での、<br>より樹高の高い木の植栽 |     |     |                                                                                                | 樹高の高い木の植栽               | 植栽基盤を確保した上での、<br>より樹高の高い木の植栽 |     |     |     |     |
|                                                                                                        | 芝生・水面等による被覆             | まとまりのある芝生地及び<br>水系施設の整備      |     |     |                                                                                                | 芝生・水面等による被覆             | まとまりのある芝生地及び<br>水系施設の整備      |     |     |     |     |
|                                                                                                        | 建築物上の緑化<br>(屋上、壁面、ベランダ) | 地上部から視認性の高い建築物上の緑化           |     |     |                                                                                                | 建築物上の緑化<br>(屋上、壁面、ベランダ) | 地上部から視認性の高い建築物上の緑化           |     |     |     |     |
| 表 2                                                                                                    |                         |                              |     |     | 表 2                                                                                            |                         |                              |     |     |     |     |
|                                                                                                        | 計画適合評価                  | A                            | B   | C   | D                                                                                              |                         | 計画適合評価                       | A   | B   | C   | D   |
|                                                                                                        | 公開空地の質係数                | 1.3                          | 1.2 | 1.1 | 1.0                                                                                            |                         | 公開空地の質係数                     | 1.3 | 1.2 | 1.1 | 1.0 |
| Vo : 基準容積率 (%)                                                                                         |                         |                              |     |     | Vo : 基準容積率 (%)                                                                                 |                         |                              |     |     |     |     |
| Kx : 区域別係数                                                                                             |                         |                              |     |     | Kx : 区域別係数                                                                                     |                         |                              |     |     |     |     |
| 下表の区域により定める係数をいう。                                                                                      |                         |                              |     |     | 下表の区域により定める係数をいう。                                                                              |                         |                              |     |     |     |     |
|                                                                                                        | 計画敷地が存する区域              |                              |     |     | Kx                                                                                             |                         | 計画敷地が存する区域                   |     |     |     | Kx  |
|                                                                                                        | 都市部                     |                              |     |     | 6                                                                                              |                         | 都市部                          |     |     |     | 6   |
|                                                                                                        | センター・コア・エリア内 (都心部を除く。)  |                              |     |     | 5                                                                                              |                         | センター・コア・エリア内 (都心部を除く。)       |     |     |     | 5   |
|                                                                                                        | その他の適用区域                |                              |     |     | 4                                                                                              |                         | その他の適用区域                     |     |     |     | 4   |
| β : 住宅係数                                                                                               |                         |                              |     |     | β : 住宅係数                                                                                       |                         |                              |     |     |     |     |
| β は次の計算式により求める。                                                                                        |                         |                              |     |     | β は次の計算式により求める。                                                                                |                         |                              |     |     |     |     |
| β = 1 + 住宅性能係数 (β <sub>1</sub> ) + <u>高齢者住宅・子育て支援住宅係数</u> (β <sub>2</sub> ) + 建替支援係数 (β <sub>3</sub> ) |                         |                              |     |     | β = 1 + 住宅性能係数 (β <sub>1</sub> ) + <u>高齢者住宅係数</u> (β <sub>2</sub> ) + 建替支援係数 (β <sub>3</sub> ) |                         |                              |     |     |     |     |
| ただし、1.45 を上限とする。                                                                                       |                         |                              |     |     | ただし、1.45 を上限とする。                                                                               |                         |                              |     |     |     |     |

| 改正後                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 改正前                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>住宅性能係数（<math>\beta_1</math>）＝0.05×前章第2の2(1)に定める住宅性能の基準への適合数</p> <p>ただし、0.2を上限とする。</p> <p><u>高齢者住宅・子育て支援住宅係数（<math>\beta_2</math>）＝0.005×サービス付き高齢者向け住宅等及び子育て支援住宅の整備戸数</u></p> <p>ただし、0.25を上限とする。</p> <p>建替支援係数（<math>\beta_3</math>）＝0.0025×超過容積率（％）</p> <p>ただし、0.25を上限とする。</p> <p>なお、建替支援係数の適用は、建築基準法第3条2項の規定により同法第52条1項、第2項又は第7項の規定の適用を受けない既存建築物において、マンション建替法容積率許可を適用する場合に限る。</p> <p>超過容積率は、次式による。</p> <p><math>(S_o - A_o \times \text{基準容積率}) / A</math>（単位：％）</p> | <p>住宅性能係数（<math>\beta_1</math>）＝0.05×前章第2の2(1)に定める住宅性能の基準への適合数</p> <p>ただし、0.2を上限とする。</p> <p><u>高齢者住宅（<math>\beta_2</math>）＝0.005×サービス付き高齢者向け住宅等の整備戸数</u></p> <p>ただし、0.25を上限とする。</p> <p>建替支援係数（<math>\beta_3</math>）＝0.0025×超過容積率（％）</p> <p>ただし、0.25を上限とする。</p> <p>なお、建替支援係数の適用は、建築基準法第3条2項の規定により同法第52条1項、第2項又は第7項の規定の適用を受けない既存建築物において、マンション建替法容積率許可を適用する場合に限る。</p> <p>超過容積率は、次式による。</p> <p><math>(S_o - A_o \times \text{基準容積率}) / A</math>（単位：％）</p> |

| 改正後                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 改正前                       |                         |        |   |         |                           |                         |        |        |     |     |     |    |   |   |   |      |      |      |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |   |   |   |         |                           |                         |        |        |     |     |     |    |   |   |   |      |      |      |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------|---|---------|---------------------------|-------------------------|--------|--------|-----|-----|-----|----|---|---|---|------|------|------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---|---|---|---------|---------------------------|-------------------------|--------|--------|-----|-----|-----|----|---|---|---|------|------|------|--------|
| <p>So: 建築基準法第 52 条を適用するとした場合の容積率の算定の基礎となる延べ面積 (㎡)</p> <p>Ao: 既存建築物の敷地面積 (㎡)</p> <p>A: 計画建築物の敷地面積 (㎡)</p> <p>γ: 環境性能係数</p> <p>① 計画建築物の用途が住宅以外の用途である場合</p> <table><tr><th>評価</th><th>A</th><th>B</th><th>C</th></tr><tr><td>建築計画の内容</td><td>PAL*低減率10%、ERR10%+特に優れた取組</td><td>PAL*低減率10%、ERR10%+優れた取組</td><td>A又はB以外</td></tr><tr><td>環境性能係数</td><td>1.3</td><td>1.2</td><td>1.0</td></tr></table> <p>・「特に優れた取組」、「優れた取組」とは、実施細目に定めるところによる。</p> <p>② 計画建築物の用途が住宅である場合</p> <table><tr><th>評価</th><th>A</th><th>B</th><th>C</th></tr><tr><td>建築計画</td><td>断熱等性</td><td>断熱等性</td><td>A 又は B</td></tr></table> | 評価                        | A                       | B      | C | 建築計画の内容 | PAL*低減率10%、ERR10%+特に優れた取組 | PAL*低減率10%、ERR10%+優れた取組 | A又はB以外 | 環境性能係数 | 1.3 | 1.2 | 1.0 | 評価 | A | B | C | 建築計画 | 断熱等性 | 断熱等性 | A 又は B | <p>So: 建築基準法第 52 条を適用するとした場合の容積率の算定の基礎となる延べ面積 (㎡)</p> <p>Ao: 既存建築物の敷地面積 (㎡)</p> <p>A: 計画建築物の敷地面積 (㎡)</p> <p>γ: 環境性能係数</p> <p>① 計画建築物の用途が住宅以外の用途である場合</p> <table><tr><th>評価</th><th>A</th><th>B</th><th>C</th></tr><tr><td>建築計画の内容</td><td>PAL*低減率10%、ERR10%+特に優れた取組</td><td>PAL*低減率10%、ERR10%+優れた取組</td><td>A又はB以外</td></tr><tr><td>環境性能係数</td><td>1.3</td><td>1.2</td><td>1.0</td></tr></table> <p>・「特に優れた取組」、「優れた取組」とは、実施細目に定めるところによる。</p> <p>② 計画建築物の用途が住宅である場合</p> <table><tr><th>評価</th><th>A</th><th>B</th><th>C</th></tr><tr><td>建築計画</td><td>断熱等性</td><td>断熱等性</td><td>A 又は B</td></tr></table> | 評価 | A | B | C | 建築計画の内容 | PAL*低減率10%、ERR10%+特に優れた取組 | PAL*低減率10%、ERR10%+優れた取組 | A又はB以外 | 環境性能係数 | 1.3 | 1.2 | 1.0 | 評価 | A | B | C | 建築計画 | 断熱等性 | 断熱等性 | A 又は B |
| 評価                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | A                         | B                       | C      |   |         |                           |                         |        |        |     |     |     |    |   |   |   |      |      |      |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |   |   |   |         |                           |                         |        |        |     |     |     |    |   |   |   |      |      |      |        |
| 建築計画の内容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | PAL*低減率10%、ERR10%+特に優れた取組 | PAL*低減率10%、ERR10%+優れた取組 | A又はB以外 |   |         |                           |                         |        |        |     |     |     |    |   |   |   |      |      |      |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |   |   |   |         |                           |                         |        |        |     |     |     |    |   |   |   |      |      |      |        |
| 環境性能係数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1.3                       | 1.2                     | 1.0    |   |         |                           |                         |        |        |     |     |     |    |   |   |   |      |      |      |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |   |   |   |         |                           |                         |        |        |     |     |     |    |   |   |   |      |      |      |        |
| 評価                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | A                         | B                       | C      |   |         |                           |                         |        |        |     |     |     |    |   |   |   |      |      |      |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |   |   |   |         |                           |                         |        |        |     |     |     |    |   |   |   |      |      |      |        |
| 建築計画                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 断熱等性                      | 断熱等性                    | A 又は B |   |         |                           |                         |        |        |     |     |     |    |   |   |   |      |      |      |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |   |   |   |         |                           |                         |        |        |     |     |     |    |   |   |   |      |      |      |        |
| 評価                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | A                         | B                       | C      |   |         |                           |                         |        |        |     |     |     |    |   |   |   |      |      |      |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |   |   |   |         |                           |                         |        |        |     |     |     |    |   |   |   |      |      |      |        |
| 建築計画の内容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | PAL*低減率10%、ERR10%+特に優れた取組 | PAL*低減率10%、ERR10%+優れた取組 | A又はB以外 |   |         |                           |                         |        |        |     |     |     |    |   |   |   |      |      |      |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |   |   |   |         |                           |                         |        |        |     |     |     |    |   |   |   |      |      |      |        |
| 環境性能係数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1.3                       | 1.2                     | 1.0    |   |         |                           |                         |        |        |     |     |     |    |   |   |   |      |      |      |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |   |   |   |         |                           |                         |        |        |     |     |     |    |   |   |   |      |      |      |        |
| 評価                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | A                         | B                       | C      |   |         |                           |                         |        |        |     |     |     |    |   |   |   |      |      |      |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |   |   |   |         |                           |                         |        |        |     |     |     |    |   |   |   |      |      |      |        |
| 建築計画                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 断熱等性                      | 断熱等性                    | A 又は B |   |         |                           |                         |        |        |     |     |     |    |   |   |   |      |      |      |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |   |   |   |         |                           |                         |        |        |     |     |     |    |   |   |   |      |      |      |        |

| 改 正 後 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                       |                              |      | 改 正 前 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                       |                              |      |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|------|
|       | の内容                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 能等級 4<br>程度＋<br>優れた取<br>組（1）及<br>び(2) | 能等級 4<br>程度＋<br>優れた取<br>組(2) | 以外   |       | の内容                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 能等級 4<br>程度＋<br>優れた取<br>組（1）及<br>び(2) | 能等級 4<br>程度＋<br>優れた取<br>組(2) | 以外   |
|       | 環境性能<br>係数                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1. 2                                  | 1. 1                         | 1. 0 |       | 環境性能<br>係数                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1. 2                                  | 1. 1                         | 1. 0 |
|       | <p>・「優れた取組(1)」とは、実施細目第8の2(1)に定めるところによる。</p> <p>・「優れた取組(2)」とは、実施細目第8の2(2)に定めるところによる。</p>                                                                                                                                                                                                               |                                       |                              |      |       | <p>・「優れた取組(1)」とは、実施細目第8の2(1)に定めるところによる。</p> <p>・「優れた取組(2)」とは、実施細目第8の2(2)に定めるところによる。</p>                                                                                                                                                                                                               |                                       |                              |      |
|       | <p>K<sub>y</sub>：敷地規模別係数</p> <p>計画建築物の敷地面積が5,000平方メートルを超える場合は、当該敷地面積の規模に応じて、次式による。ただし、敷地を集約化したものに限る。</p> $K_y = (1 + (A - A_{min}) / (X - A_{min})) \times W$ <p>敷地面積が5,000平方メートル以下の場合は、K<sub>y</sub>＝1とする。</p> <p>A：敷地面積（㎡）</p> <p>なお、Aが30,000平方メートル以上の場合は、A＝30,000平方メートルとして、K<sub>y</sub>を算定する。</p> |                                       |                              |      |       | <p>K<sub>y</sub>：敷地規模別係数</p> <p>計画建築物の敷地面積が5,000平方メートルを超える場合は、当該敷地面積の規模に応じて、次式による。ただし、敷地を集約化したものに限る。</p> $K_y = (1 + (A - A_{min}) / (X - A_{min})) \times W$ <p>敷地面積が5,000平方メートル以下の場合は、K<sub>y</sub>＝1とする。</p> <p>A：敷地面積（㎡）</p> <p>なお、Aが30,000平方メートル以上の場合は、A＝30,000平方メートルとして、K<sub>y</sub>を算定する。</p> |                                       |                              |      |

| 改 正 後                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 改 正 前                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Amin : 500 (㎡)</p> <p>X : 30,000 (㎡)</p> <p>W : <math>W=0.1 \times (9 + (y-6) / 6)</math></p> <p>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。</p> <p>なお、幅員 12 メートルを超える場合は <math>y=12</math> とする。</p> <p>また、第 2 章第 1 の 1 (5) に定める計画の基本要件の接道長の規定のただし書を適用する場合は、<math>W=0.9</math> とする。</p> <p>イ及びウ (現行のとおり)</p> <p>2 防災による容積率の緩和</p> <p>(1) 緊急輸送道路の沿道の建築物の建替え</p> <p>ア 緩和の対象</p> <p>東京都耐震改修促進計画 (平成 19 年 3 月都市整備局策定。以下「耐震改修促進計画」という。) に記載された緊急輸送道路に接する敷地に昭和 56 年 5 月 31 日以前の耐震基準により建てられた建築物で、そのいずれかの部分の高さ (地盤面からの高さをいう。ただし、地盤面が、当該建築物の敷地に接する緊急輸送道路の路面の中心より低い場合は、当該路面の中心からの高さをいう。) が、当該部分から前面道路の境界線までの水平距離に下表に掲げる当該前面道路の幅員に応じ、それぞれ下表に</p> | <p>Amin : 500 (㎡)</p> <p>X : 30,000 (㎡)</p> <p>W : <math>W=0.1 \times (9 + (y-6) / 6)</math></p> <p>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。</p> <p>なお、幅員 12 メートルを超える場合は <math>y=12</math> とする。</p> <p>また、第 2 章第 1 の 1 (5) に定める計画の基本要件の接道長の規定のただし書を適用する場合は、<math>W=0.9</math> とする。</p> <p>イ及びウ (略)</p> <p>2 防災による容積率の緩和</p> <p>(1) 緊急輸送道路の沿道の建築物の建替え</p> <p>ア 緩和の対象</p> <p>東京都耐震改修促進計画 (平成 19 年 3 月都市整備局策定。以下「耐震改修促進計画」という。) に記載された緊急輸送道路に接する敷地に昭和 56 年 5 月 31 日以前の耐震基準により建てられた建築物で、そのいずれかの部分の高さ (地盤面からの高さをいう。ただし、地盤面が、当該建築物の敷地に接する緊急輸送道路の路面の中心より低い場合は、当該路面の中心からの高さをいう。) が、当該部分から前面道路の境界線までの水平距離に下表に掲げる当該前面道路の幅員に応じ、それぞれ下表に</p> |

| 改 正 後                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 改 正 前                     |      |          |     |           |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |      |          |     |           |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------|----------|-----|-----------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------|----------|-----|-----------|---------------------------|
| <p>定める距離を加えた数値を超える建築物（耐震改修促進計画の計画期間内に<u>工事に着手</u>するものに限る。イにおいて「緩和対象建築物」という。）を建て替える場合</p> <p>なお、この項目の緩和を受ける建築物は、第2の1(2)の住宅係数の算定に当たり構造の安定による基準を適合対象項目とすることはできない。</p> <table border="1"> <tr> <td>前面道路の幅員</td><td>加算距離</td></tr> <tr> <td>12m以下の場合</td><td>6 m</td></tr> <tr> <td>12mを超える場合</td><td>前面道路の幅員の 1<br/>／ 2 に相当する距離</td></tr> </table> <p>イ 割増容積率の限度</p> <p>(ア) (現行のとおり)</p> <p>(イ) 耐震改修促進計画において耐震化を図るべき建築物とされている<u>民間の特定建築物</u>で実施細目に定めるものを建て替え、法に定める基準の1.25倍以上の耐震強度又はこれと同等以上の耐震性能を確保する場合</p> <p>緩和対象建築物の従前の敷地面積の80パーセントに相当する面積を計画建築物の敷地面積で除した割合。ただし、計画敷地面積が従前の敷地面積より小さい場合は、計画敷地面積の80パーセントに相当する面積を計画敷地面積で除した割合</p> <p>(ウ) (現行のとおり)</p> <p>(2) 重点的に耐震化を図るべき建築物の建替え</p> <p>ア 緩和の対象</p> | 前面道路の幅員                   | 加算距離 | 12m以下の場合 | 6 m | 12mを超える場合 | 前面道路の幅員の 1<br>／ 2 に相当する距離 | <p>定める距離を加えた数値を超える建築物（耐震改修促進計画の計画期間内に<u>建替えを完了</u>するものに限る。イにおいて「緩和対象建築物」という。）を建て替える場合</p> <p>なお、この項目の緩和を受ける建築物は、第2の1(2)の住宅係数の算定に当たり構造の安定による基準を適合対象項目とすることはできない。</p> <table border="1"> <tr> <td>前面道路の幅員</td><td>加算距離</td></tr> <tr> <td>12m以下の場合</td><td>6 m</td></tr> <tr> <td>12mを超える場合</td><td>前面道路の幅員の 1<br/>／ 2 に相当する距離</td></tr> </table> <p>イ 割増容積率の限度</p> <p>(ア) (略)</p> <p>(イ) 耐震改修促進計画において耐震化を図るべき建築物とされている<u>民間特定建築物</u>で実施細目に定めるものを建て替え、法に定める基準の1.25倍以上の耐震強度又はこれと同等以上の耐震性能を確保する場合</p> <p>緩和対象建築物の従前の敷地面積の80パーセントに相当する面積を計画建築物の敷地面積で除した割合。ただし、計画敷地面積が従前の敷地面積より小さい場合は、計画敷地面積の80パーセントに相当する面積を計画敷地面積で除した割合</p> <p>(ウ) (略)</p> <p>(2) 重点的に耐震化を図るべき建築物の建替え</p> <p>ア 緩和の対象</p> | 前面道路の幅員 | 加算距離 | 12m以下の場合 | 6 m | 12mを超える場合 | 前面道路の幅員の 1<br>／ 2 に相当する距離 |
| 前面道路の幅員                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 加算距離                      |      |          |     |           |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |      |          |     |           |                           |
| 12m以下の場合                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 6 m                       |      |          |     |           |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |      |          |     |           |                           |
| 12mを超える場合                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 前面道路の幅員の 1<br>／ 2 に相当する距離 |      |          |     |           |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |      |          |     |           |                           |
| 前面道路の幅員                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 加算距離                      |      |          |     |           |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |      |          |     |           |                           |
| 12m以下の場合                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 6 m                       |      |          |     |           |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |      |          |     |           |                           |
| 12mを超える場合                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 前面道路の幅員の 1<br>／ 2 に相当する距離 |      |          |     |           |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |      |          |     |           |                           |

| 改 正 後                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 改 正 前                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>耐震改修促進計画において耐震化を図るべき建築物とされている民間の特定建築物で実施細目に定めるものを建て替え、法に定める基準の 1.25 倍以上の耐震強度又はこれと同等以上の耐震性能を確保する場合。ただし、(1)イ(イ)の場合に該当しないもので耐震改修促進計画の計画期間内に<u>工事に着手</u>するものに限る。</p> <p>イ (現行のとおり)</p> <p>(3) (現行のとおり)</p> <p>3 から 5 まで (現行のとおり)</p> <p>第 3 割増容積率の限度及び特例</p> <p>1 公開空地、防災、公益施設等及び景観の形成による割増容積率の合計の限度</p> <p>(1) (現行のとおり)</p> <p>(2) 防災、公益施設等及び景観の形成による割増容積率の合計が 100 パーセントを超える場合、当該合計から 100 パーセントを<u>引いた</u>数値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 3 分の 2 以下とする。</p> <p>2 から 5 まで (現行のとおり)</p> <p>第 5 章 (現行のとおり)</p> <p>附 則 (平成27年 3 月27日付26都市建企第1204号)</p> <p>(現行のとおり)</p> | <p>耐震改修促進計画において耐震化を図るべき建築物とされている民間特定建築物で実施細目に定めるものを建て替え、法に定める基準の 1.25 倍以上の耐震強度又はこれと同等以上の耐震性能を確保する場合。ただし、(1)イ(イ)の場合に該当しないもので耐震改修促進計画の計画期間内に<u>建替えを完了</u>するものに限る。</p> <p>イ (略)</p> <p>(3) (略)</p> <p>3 から 5 まで (略)</p> <p>第 3 割増容積率の限度及び特例</p> <p>1 公開空地、防災、公益施設等及び景観の形成による割増容積率の合計の限度</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 防災、公益施設等及び景観の形成による割増容積率の合計が 100 パーセントを超える場合、当該合計から 100 パーセントを<u>除した</u>数値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 3 分の 2 以下とする。</p> <p>2 から 5 まで (略)</p> <p>第 5 章 (略)</p> <p>附 則 (平成27年 3 月27日付26都市建企第1204号)</p> <p>(略)</p> |

| 改 正 後                                                                                | 改 正 前 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <u>附 則 （平成 28 年 5 月 16 日付 28 都市建企第 99 号）</u><br><u>この要綱は、平成 28 年 5 月 24 日から施行する。</u> | （新設）  |