

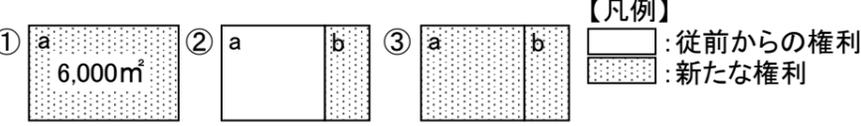
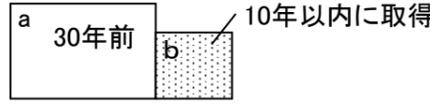
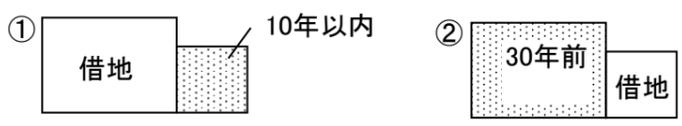
総合設計許可要綱Q&A(令和4年2月時点)

問	要綱規定項目	関連ページ	項目	ご不明点・ご意見	回 答
1	要綱第1章 総則 第1 総則 2 基本目標 イ 良好な建築・住宅ストックの形成	要綱P2	良好な建築・住宅ストックの形成	第1章第1の2イ について、特別な指導はありますか。	総合設計許可を受けることで、通常より大規模な建築物となることが想定されるため、避難や建物の安全性などに関して、特別な指導が発生する可能性があります。
2	要綱第1章 総則 第1 総則 2 基本目標 イ 良好な建築・住宅ストックの形成	要綱P2	良好な建築・住宅ストックの形成	住宅型の総合設計を計画する場合、住戸をウィークリーマンションとすることは可能ですか。	総合設計で計画する住宅は定住促進に資するものとし、ウィークリーマンション等としないよう計画してください。
3	要綱第2章 計画要件 第1 計画の基本要件 1 共通事項 (3)接道長	要綱P6	接道長	計画敷地が道路に部分的に接している場合、それらを合算した延長が要件を満たしていれば良いでしょうか。	接道長は、敷地が広い場合など安全上、防火上及び衛生上支障ない場合を除き、原則として道路に連続して接している敷地の長さとし、隣地等で分断された敷地の長さを合算することはできません。
4	要綱第2章 計画要件 第1 計画の基本要件 (6)外壁面の後退 イ 道路境界線	要綱P8 実施細目P1	バルコニーの安全性の補助的対策について	「外壁の開口部の前面のバルコニーに安全上の補助的対策が講じられた手すりが設けられているもの」とは、具体的にどのような対策が考えられるのでしょうか。	補助的な対策が講じられた手すりは、以下のものなどが考えられます。 ・高さが160cm以上のもの ・高さ135cm以上の二重手すり(手すりの間隔が40cm程度のもの) なお、手すりの形状はパネル状としてください。
5	要綱第2章 計画要件 第2 種類別要件 1~4 第4章 容積率制限の緩和 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 (2) 割増容積率の限度のウ	要綱P8~P13 要綱P28~P30	前面道路の幅員	計画敷地の前面道路について、敷地に接する部分は規定の幅員があるのですが、それ以外の道路の一部が規定の幅員を満たしていません。この場合、この道路をどの様に取り扱えばよいか教えてください。	前面道路の幅員は、原則として広幅員道路まで必要幅員以上で連続していることが必要です。質問の様な、したがって、計画敷地の前面のみをセットバックするなど、いわゆる『へび玉』道路は、規定の幅員を満たす道路としては取り扱えません。 また、接道長は原則として道路に連続して接している敷地の長さとし、隣地等で分断された敷地の長さを合算することはできません。
6	要綱第2章 計画要件 第2 種類別要件 3 共同住宅建替誘導型総合設計	要綱P11	共同住宅建替誘導型総合設計	共同住宅建替誘導型総合設計を計画していますが、建替え対象の隣接地を敷地に編入することは可能ですか。	共同住宅建替誘導型総合設計は、従前の敷地に比べて著しく大きい隣接地を取り込む場合を除き、隣接地を編入することが可能です。 なお、マンション再生まちづくり制度要綱(平成29年3月都市整備局策定)にもとづき区市の認定を受けた計画適合認定マンション、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針(平成29年3月都市整備局改定)による都心等拠点地区又は複合市街地ゾーンに計画され、地元区市が取り組むまちづくりの方針に適合するものについては、敷地面積が5,000㎡以下の場合、概ね5倍を限度とした隣接地の取り込みを可能とします。 また、共同住宅建替誘導型総合設計は、原則、分譲住宅の建替えに適用します。
7	要綱第3章 計画基準 第1 計画にあたって配慮すべき事項等 ア 周辺の市街地環境等に対して配慮した建築形態であること	要綱P14	周辺環境への配慮	計画建築物による日影について、計画上特に配慮すべき事項があれば教えてください。	総合設計を行う場合は、周辺への配慮として、終日日影(測定面:GL±0m)を原則として敷地内若しくは道路内に収めるようにしてください。

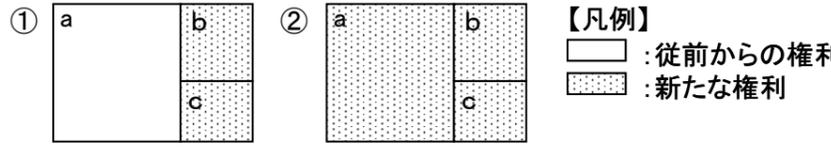
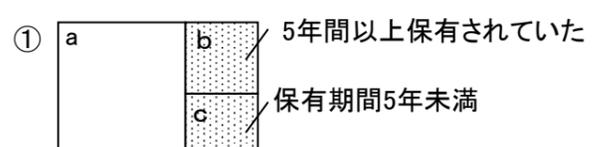
総合設計許可要綱Q&A(令和4年2月時点)

8	要綱第3章 計画基準 第1 計画にあたって配慮すべき事項等 ア 周辺の市街地環境等に対して配慮した建築形態であること	要綱P14	周辺環境への配慮	駐車場、駐輪場の計画に際して、注意すべき事項があれば教えてください。	建物竣工後、宅配便による路上駐車や建物利用者の公開空地や道路への駐輪が起きないよう、想定される建物の利用実態に即して、敷地内に自転車及び自動二輪車の駐車スペースや宅配車等の荷降ろしスペースを十分に確保してください。
問	要綱規定項目	関連ページ	項目	ご不明点・ご意見	回 答
9	要綱第3章 計画基準 第2 計画基準 1 公開空地 (1) 公開空地の定義	要綱P14	公開空地から除外する部分	建物の収まり上、公開空地に換気塔が出てしまいますが、換気塔部分を公開空地の面積として扱ってもよいでしょうか。また、その他に公開空地から除外する部分がありますか。	以下に掲げるものは、原則として公開空地から除外します。 ・換気塔、連結送水口、ピロティ柱断面等(公開空地は、敷地内の空地又は開放空間のうち、日常一般に公開される部分をいうため) ・建物の外壁面から50cmの範囲(建築物の維持管理等に必要な部分と考えられるため) ・店舗の出入口のある面から2mの範囲(店舗と一体的に利用されることが考えられるため)
10	要綱第3章 計画基準 第2 計画基準 1 公開空地 (1) 公開空地の定義	要綱P14	公開空地のうち有効係数を0とする部分	計画建築物の主要動線の部分は有効係数をゼロとすると伺いましたが、その範囲を教えてください。	計画建築物の出入口に繋がる主要な通路部分は、原則として有効係数をゼロとします。通路とする部分の幅は下記に示すとおりです。 出入口への通路部分(住宅、店舗):2m 出入口への通路部分(オフィス):4m 自転車・バイクの通路部分:1.5m
11	要綱第3章 計画基準 第2 計画基準 1 公開空地 (4) 公開空地の有効係数 イ 貫通通路	要綱P18	貫通通路の有効係数	公開空地に貫通通路を計画していますが、計画する際の基準はありますか。	貫通通路は、歩行経路のショートカットとなるなど、原則として地域の歩行者ネットワークの機能を合理的に補完する場合に評価対象とします。
12	要綱第3章 計画基準 第2 計画基準 1 公開空地 (4) 公開空地の有効係数 ク(イ) ピロティ等	要綱P20	ピロティ等の有効係数	公開空地にピロティを計画していますが、計画する際の基準はありますか。	ピロティは広場状空地や歩道状空地と一体として設けるものとし、ピロティは周囲の3面を開放しているなど、十分な開放性を確保するものを有効係数の評価対象とします。
13	要綱第3章 計画基準 第2 計画基準 1 公開空地 (4) 公開空地の有効係数 ク(イ)ピロティ等	要綱P20	ピロティ等の有効係数	「ク(イ) ピロティ等」の柱書に記載のある「壁面の統一を図るべき地区において、壁面の位置を統一するために設けるものを除く」とは、広場状空地等で壁面の位置を統一するためにピロティを設ける場合には、ピロティ等の有効係数を乗じないので、「ク(イ) ピロティ等」による空地の評価の低減はないと考えてよいでしょうか。	そのとおりです。
14	要綱第3章 計画基準 第2 計画基準 1 公開空地 (6) 公開空地の危険防止	要綱P20	免震構造を採用する際の配慮	免震構造を採用する場合の、地震による振動時にも利用者に対して安全が確保されるような配慮とは何でしょうか。	少なくとも、歩道状空地、貫通通路の有効幅員2mには、免震構造による歩行者への影響がない計画としてください。
15			樹種の多様性	分子が落葉高木の本数のみになっていますが、落葉高木のみ評価しているのはなぜでしょうか。	管理のしやすい常緑樹だけでなく、常緑樹と落葉樹のバランスのとれた四季折々の変化のある多様な植栽を誘導することを目的としているためです。

総合設計許可要綱Q&A(令和4年2月時点)

16	要綱第4章 容積率制限の緩和 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 (2)割増容積率の限度 ア α:公開空地の質係数	要綱P24~25 実施細目P2~P3	樹種の多様性	公開空地以外の部分にある既存樹木も評価の対象とするとありますが、「樹種の多様性」における既存樹木は、公開空地内のもののみを対象とすると考えてよろしいでしょうか。	そのとおりです。
17			既存樹木の保全・活用	保存すべき樹木を確認するのは、いつの時期を想定していますか。保全・活用が困難な場合はどのようにすればよいでしょうか。	事業者が計画策定当初において既存樹木の健全度・地元からの要望等を調査し、保全・活用を原則とした計画をしてください。 なお、樹勢減退や病害虫の状況等により、保全・活用が困難である場合は、評価対象となりません。その場合は、判断理由を「公開空地のみどりづくり指針」に基づく「みどりの計画書」で明示してください。
問	要綱規定項目	関連ページ	項目	ご不明点・ご意見	回 答
18				<p>許可要綱第4章第2の1(2)のKyただし書の敷地の集約化に関する実施細目で定める「概ね10年以内に当該敷地を取得」について、下図①~③いずれも「集約化」を考えるとよいですか。</p> <p>①最初から5,000㎡を超えている土地 ②aにbを付け足すことで5,000㎡を超える土地 ③aとbの土地を同時期にまとめることで5,000㎡を超える土地</p>  <p>【凡例】 □ : 従前からの権利 ■ : 新たな権利</p>	<p>①従前の大きさのままなので、対象にはなりません。 ②許可申請者が概ね10年以内にb敷地を自ら取得し、集約化していれば、Kyによる緩和を適用することができます。 ③許可申請者が概ね10年以内にaとbの敷地を自ら取得し、集約化していれば、Kyによる緩和を適用することができます。</p>
19	要綱第4章 容積率制限の緩和 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 (2)割増容積率の限度 ア Ky:敷地規模別係数	要綱P27 実施細目P8	敷地の集約化	<p>許可要綱第4章第2の1(2)のKyただし書の敷地の集約化に関する実施細目で定める「概ね10年以内に当該敷地を取得」について、下図のように古くから所有している土地に概ね10年以内に買い足す場合もKyを受け取ることができますか。</p> 	5,000㎡を超えるようになるのであれば、Kyによる緩和を適用することができます。
20				<p>許可要綱第4章第2の1(2)のKyただし書の敷地の集約化に関する実施細目で定める「概ね10年以内に当該敷地を取得」について、下図①又は②のように計画敷地内に借地がある場合は、Kyが受けられないこととなりますか。</p> 	借地については、敷地を取得していないことから、「集約化」とはみなしません。したがって、①、②ともKyを適用することはできません。

総合設計許可要綱Q&A(令和4年2月時点)

21	要綱第4章 容積率制限の緩和 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 (2) 割増容積率の限度 ウ(イ)住宅供給促進型総合設計	要綱P29	住宅供給促進型総合設計	共同住宅の建替えの場合、従前の住戸面積が40㎡未満の区分所有者にあっても、建替え後は40㎡以上の住戸としなければならないのか。	住宅供給促進型総合設計のうち、第4章第2の1(2)ウ(イ)の2においては、延べ面積の2/3以上を住宅とし、かつ3/4以上を住宅又は日常生活を支える施設とすることを要件としています。また、住戸の専有面積を40㎡以上とすることが原則です。 ただし、共同住宅の建替え後、従前の権利に変えて取得する住戸でやむを得ない事情により40㎡を確保できない場合には、別途設ける当該住戸の居住者が専用する収納スペース等と合計で40㎡を確保する必要があります。 また、その場合にあっても、制度の趣旨を踏まえ、延べ面積の3/4以上は、収納スペース等との合計によらず住戸の専有面積が40㎡以上である住戸からなる住宅や日常生活を支える施設とすることが必要です。
問	要綱規定項目	関連ページ	項目	ご不明点・ご意見	回答
22	要綱第4章 容積率制限の緩和 第2 容積率制限の緩和の基準 2 防災による容積率の緩和 (3) 敷地の集約化	要綱P32 実施細目P9	敷地の集約化	許可要綱第4章第2の2(3)の敷地の集約化による割増しの対象としている「隣接地の所有者が5年間以上保有…」と実施細目に定める「概ね10年以内に取得…」について、下図①、②いずれも「集約化」を考慮してよいですか。 ①aにb,cを付け足す場合 ②a,b,cを同時期にまとめる場合  【凡例】 □ : 従前からの権利 ■ : 新たな権利	①b,cの敷地を前所有者がそれぞれ5年以上保有しており、aを所有する許可申請者自らが概ね10年以内にb,cの敷地の所有権を取得し、集約化及び整形化していることが認められれば、「集約化」になります。 ②a,b,cの敷地を前所有者がそれぞれ5年以上保有しており、許可申請者自らが概ね10年以内にa,b,cの敷地の所有権を取得し、集約化及び整形化していることが認められれば、「集約化」になります。
23	要綱第4章 容積率制限の緩和 第2 防災による容積率の緩和 (3) 敷地の集約化	要綱P32 実施細目P9	敷地の集約化	許可要綱第4章第2の2(3)の敷地の集約化による割増しの対象としている「隣接地の所有者が5年間以上保有…」と実施細目に定める「概ね10年以内に取得…」について、計画敷地内に前所有者の保有期間が5年間以上でない部分が混在している場合、保有期間が5年間以上であるb部分だけで割増算定すると考えてよいですか。 	お考えのとおりです。なお、aがbの所有権を10年以上前に取得している場合にあつては、集約化の対象となりません。
24	要綱第4章 容積率制限の緩和 第2 容積率制限の緩和の基準 2 防災による容積率の緩和 (3) 敷地の集約化	要綱P32 実施細目P9	敷地の集約化	許可要綱第4章第2の2(3)の敷地の集約化による割増しの対象としている「隣接地の所有者が5年間以上保有…」と実施細目に定める「概ね10年以内に取得…」について、実施細目の「概ね10年以内に取得」の条件はa,b,c全てに必要ですか。 ①古くからの所有地に付け足す場合、割増は受けられますか。 ②借地に付け足す場合、割増は受けられますか。 ③aにb,cを付け足す場合に、bが借地の場合、割増は受けられますか。 	①種地であるaの敷地には条件は適用されません。この場合、b,cの敷地の取得が10年以内であるため、b,cの敷地の前所有者の所有期間が5年以上であれば、a,b,cの敷地を「集約化」とみなし、割増が受けられます。 ②aの借地については、敷地を取得していないことから、「集約化」とはみなしません。なお、bとcについては、敷地の状況に応じてどちらか一方の敷地にどちらかの敷地を集約化したとみなします。 ③bの借地については、敷地を取得していないことから、「集約化」とはみなしません。そのため、cの敷地を前所有者が5年以上保有しており、aの敷地の所有者が10年以内に取得したものであれば、aにcの敷地を集約化したとみなします。

総合設計許可要綱Q&A(令和4年2月時点)

25	要綱第4章 容積率制限の緩和 第3 割増容積率の限度及び特例 3 公共空地による容積率の緩和	要綱P36	都市計画道路区域内の敷地の部分	敷地内に事業化されていない都市計画道路の計画線があります。この場合、都市計画道路部分を敷地に含めて検討しても差し支えありませんか。	都市計画道路部分を建築敷地に含めることは可能ですが、建築物を都市計画道路の計画部分に配置しないなど、配慮してください。
26	要綱第4章 容積率の制限の緩和 第3 割増容積率の限度及び特例 5 容積率制限の割増しを受ける計画建築物に対する形態制限の付加	要綱P37	容積率制限の割増を受ける計画建築物に対する形態制限の付加の取扱	法第56条第7項第1号の規定により、採光、通風等が同程度以上に確保される場合、何か特別な留意事項はありますか。	周辺の市街地環境改善に対して、総合的に配慮した建築形態であることを確認するため、必要に応じて、天空率計算以外に、採光、通風等について、定量的な検証等を行っていただく場合があります。
27	要綱第5章 斜線制限の緩和等 第2 斜線制限・高さ制限の緩和	要綱P39	高さ制限について	住宅地への日影の影響を制限する規制はあるのでしょうか。	総合設計許可要綱第5章の斜線制限の緩和等を受ける際には、日影に関する一定の制限があります。計画にあたっては、第3章第1に規定する「計画に配慮すべき事項等」をふまえた計画としてください。 なお、総合設計では、法第56条の2に基づく日影規制の緩和はできません。
問	要綱規定項目	関連ページ	項目	ご不明点・ご意見	回 答
28	要綱第5章 斜線制限の緩和等 第2 斜線制限・高さ制限の緩和	要綱P39	斜線制限について	斜線制限の緩和を検討していますが、計画上特に配慮すべき事項があれば教えてください。	計画にあたっては、第3章第1に規定する「計画に当たって配慮すべき事項等 ア 周辺の市街地環境等に対して配慮した建築形態であること」を踏まえた計画としていただく必要があります。 そのため、斜線制限の緩和にあたっては、原則として、斜線制限と同程度以上の採光・通風等が確保される法56条第7項の緩和規定(天空率)を適用していただいております。
29	附則(経過措置)	要綱P44～48	経過措置について	施行日前に許可を受けた建築物において、着工の期限はありますか。	期限は特にありませんが、許可から着工までの期間が長い場合、周辺環境への影響等について報告を求めることがあります。 なお、建築基準法及び都市計画法等の改正があった場合には、許可にかかわらず、確認申請時に当該規定への適合が求められます。
既に許可を受けた建築物の建築主が変更になる場合、変更しても、許可の効力は残ると考えてよいですか。				建築基準法59条の2による許可は、建築物に対してなされるものであることから、建築主が変更になる場合においても、当該建築物の取り扱いについて変更ありません。 なお、総合設計許可要綱実施細目P14等により、維持管理上の義務は新規所有者に継承されます。	
知事が「計画中の建築物」と認めるものは、どの段階まで計画が進んでいけばよいのか。				計画中の建築物とは、東京都建築紛争予防条例に基づく標識の設置や総合設計許可要綱実施細目に定める大規模建築計画連絡協議会への付議がなされているもの、条例等に基づき、景観やまちづくりなどの手続きや審議会等を経ている計画とします。	
31	附則(計画変更の特例)	要綱P44～48	経過措置について	既に許可を受けた建築物の計画変更を申請する場合、容積の割増率が、減ずる可能性はありますか。	計画変更の許可申請を行う場合、変更部分に関しては現行の要綱が適用されるため、割増し容積率が減少する場合があります。
32	実施細目第18 許可要綱に基づく許可申請等 1 許可申請 (4)	実施細目P12	無電柱化工事の対象範囲	区市町と行う無電柱化の事前協議は、どの道路が対象となりますか。また、無電柱化工事を実施する場合、どの程度の範囲の道路まで容積緩和の評価対象となりますか。	事前協議や容積緩和の評価の対象となる道路は、原則として、計画敷地が接する道路とし、交差点間など、無電柱化の整備を行うことが合理的な範囲とします。
33	実施細目第18 許可要綱に基づく許可申請等 1 許可申請 (4)	実施細目P12	無電柱化工事の時期	無電柱化工事と建築物工事の時期が前後する場合は、容積率評価の対象となりますか。	実施細目に定める無電柱化に関する協議書等に基づき行われる無電柱化工事は、容積率評価の対象となります。ただし、建築物竣工後に無電柱化工事に着手する場合は、容積率評価の対象となりません。

総合設計許可要綱Q&A(令和4年2月時点)

34	実施細目第18 許可要綱に基づく許可申請等 1 許可申請 (4)	実施細目P12	無電柱化工事に関する協定等の書面の写しの提出	無電柱化工事に関する協定等の書面の写しは、いつまでに提出すればよいですか。	原則として、総合設計の許可申請時までに提出するものとします。ただし、許可申請時までに提出できないやむを得ない理由がある場合は、都と協議の上、提出時期を決めることとします。
35	実施細目第20 標示及び維持管理 2 維持管理	実施細目P16	維持管理	維持管理をするよう義務づけられているが、守らなかった場合の罰則規定について教えてください。	建築基準法9条・9条の3に基づき、適法な状況に維持管理がなされない場合、違反を是正するために必要な措置を命ずることができます。
36	実施細目第25 屋外広告物の表示等 1(5)イ	実施細目P19	屋外広告物	公益上必要と認められる場合は、どのような場合が想定されるのでしょうか。	東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づき登録されたまちづくり団体の活動に必要なもの、国際的規模の会議や競技会等に関するもの等が考えられます。
37	その他		標識の設置	紛争予防条例の標識設置に関して、何か特別な指導はありますか。	都の総合設計制度を適用する場合、都の紛争予防条例により許可申請の少なくとも30日前から標識を設置する必要があります。また、地元区市の条例等により、標識の設置期間について定められている場合はその規定も併せて満たす必要があります。
38	その他		説明会の開催	近隣住民への説明会について、何か特別な指導はありますか。	建築計画の周知のための説明会は、平日と休日(土曜日又は日曜日)の両方で開催してください。