

東京都総合設計許可要綱新旧対照表

改 正 案	改 正 前
<p style="text-align: center;">東京都総合設計許可要綱</p> <p style="text-align: right;">制定 平成22年 4月21日 21都市建企第912号 最終改正 平成29年3月30日 <u>28都市建企第1131号</u></p> <p>第1章 総 則</p> <p>第1 総則</p> <p>1 趣旨</p> <p style="padding-left: 2em;">(現行のとおり)</p> <p>地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律が平成12年4月1日から施行されたことにより、自治事務となった事務については、通達による拘束は受けないが、東京都においては、従来どおり、当該通達を建築行政の参考として位置付けている(平成12年4月11日付12都市建調第3号)。このため、これらの通達及び技術的助言の趣旨を踏まえるとともに、<u>「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」</u>(平成15年6月都市整備局策定。以下「活用方針」という。)など東京都の都市づくりに関する計画等に基づき、良好な市街地環境の整備改善等に寄与する建築計画に対し本制度の積極的な活用を図るため、総合設計許可の取扱方針として本要綱を定めるものである。</p> <p>第2 用語の定義</p> <p style="padding-left: 2em;">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 style="text-align: center;">東京都総合設計許可要綱</p> <p style="text-align: right;">制定 平成22年 4月21日 21都市建企第912号</p> <p>第1章 総 則</p> <p>第1 総則</p> <p>1 趣旨</p> <p style="padding-left: 2em;">(略)</p> <p>地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律が平成12年4月1日から施行されたことにより、自治事務となった事務については、通達による拘束は受けないが、東京都においては、従来どおり、当該通達を建築行政の参考として位置付けている(平成12年4月11日付12都市建調第3号)。このため、これらの通達及び技術的助言の趣旨を踏まえるとともに、東京都の都市づくりに関する計画等に基づき、良好な市街地環境の整備改善等に寄与する建築計画に対し本制度の積極的な活用を図るため、総合設計許可の取扱方針として本要綱を定めるものである。</p> <p>第2 用語の定義</p> <p style="padding-left: 2em;">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>

改正案	改正前
<p>(1)から(4)まで (現行のとおり)</p> <p>(5) 共同住宅建替誘導型総合設計  <u>良質な住宅ストックの形成に資することを目的として、原則として、建築後 30 年を経過した主たる用途が共同住宅である建築物を建て替える計画（住宅用途以外の用途に供する部分の床面積（東京都総合設計許可要綱実施細目（以下「実施細目」という。）で定める施設に供する部分の床面積を除く。以下同じ。）の合計が、建替え前より増加しない計画に限る。ただし、住宅用途以外の用途に供する部分の床面積の合計が、基準容積率の算定の基礎となる延べ面積を超えない計画適合認定マンション又は地元区市が取り組むまちづくりの方針に適合する都心等拠点地区若しくは複合市街地ゾーンの区域内における計画を除く。）</u>であり、割増容積率に相当する部分（法第 3 条第 2 項の規定により、法第 52 条第 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ける超過容積率に相当する部分並びにサービス付き高齢者向け住宅等及び子育て支援住宅である部分を除く（超過容積率の算定方法は第 4 章第 2 の 1 (2)の規定による。）。）の住宅の専有面積が 55 平方メートル以上となる建築計画に適用する総合設計をいう。</p> <p>(6) (現行のとおり)</p> <p>(7) 業務商業育成型総合設計  <u>活用方針に定める育成用途（以下「育成用途」という。）を整備する目的で行われる建築計画又は都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号）第 2 条の 3 第 1 項及び同条第 2 項に規定する都市再開発の方針（以下「再開発方針」という。）に適合する建築計画に適用する総合設計をいう。</u></p> <p>(8)から(17)まで (現行のとおり)</p> <p><u>(18)複合市街地ゾーン</u>  活用方針に定める複合市街地ゾーンをいう。</p>	<p>(1)から(4)まで (略)</p> <p>(5) 共同住宅建替誘導型総合設計  良質な住宅ストックの形成に資することを目的として、原則として、建築後 30 年を経過した主たる用途が共同住宅である建築物を建て替える計画（東京都総合設計許可要綱実施細目（以下「実施細目」という。）で定める施設以外の場合は、<u>住宅用途以外の用途（サービス付き高齢者向け住宅等に付属する住宅以外の施設を除く。）に供する部分の床面積の合計が、建替え前より増加しないものに限る。</u>）であり、割増容積率に相当する部分（法第 3 条第 2 項の規定により法 52 条第 1 項、第 2 項及び第 7 項の規定の適用を受けない既存建築物における超過容積率に相当する部分並びにサービス付高齢者向け住宅等である部分を除く（超過容積率の算定方法は第 4 章第 2 の 1 (2)の規定による。）。）の住宅の専有面積が 55 平方メートル以上となる建築計画に適用する総合設計をいう。</p> <p>(6) (略)</p> <p>(7) 業務商業育成型総合設計  「<u>新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針</u>」（平成 15 年 6 月都市整備局策定。以下「活用方針」という。）などに定める育成用途（以下「育成用途」という。）を整備する目的で行われる建築計画又は都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号）第 2 条の 3 第 1 項及び同条第 2 項に規定する都市再開発の方針（以下「再開発方針」という。）に適合する建築計画に適用する総合設計をいう。</p> <p>(8)から(17)まで (略)</p> <p>(新設)</p>

改正案	改正前
<p>(19) から(48)まで (現行のとおり)</p> <p><u>(49) サービス付き高齢者向け住宅等</u>  高齡者の居住安定確保プラン（平成 27 年 3 月都市整備局・福祉保健局策定。以下「安定確保プラン」という。）に記載されたサービス付き高齢者向け住宅等をいう。ただし、安定確保プランの計画期間内に着工するものに限る。</p> <p>(50) から(51)まで (現行のとおり)</p> <p><u>(52) 高齢者福祉施設等</u>  活用方針に定める高齢者福祉施設等をいう。</p> <p>(53) から(58)まで (現行のとおり)</p> <p><u>(59) 計画適合認定マンション</u>  <u>東京都マンション再生まちづくり制度要綱(平成 29 年 3 月 30 日付 28 都市住マ第 322 号) 第 7 により区市町村の認定を受けたマンションの再生に係る計画に位置付けられたマンションをいう。</u></p> <p>第 2 章 (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 から 3 まで (現行のとおり)</p> <p>4 環境性能等</p> <p>(1) (現行のとおり)</p> <p>ア PAL*の低減率が 10 パーセント以上かつERRが <u>20 パーセント以上</u>であること。  なお、PAL*の低減率は「東京都建築物環境配慮指針」(平成 28 年 8 月 31 日東京都告示第 1487 号)別表第 1 に、ERRは「都</p>	<p>(18)から (47) まで (略)</p> <p><u>(48) サービス付き高齢者向け住宅等</u>  高齡者の居住安定確保プラン（平成 27 年 3 月都市整備局・福祉保健局策定。以下「安定確保プラン」という。）に記載されたサービス付き高齢者向け住宅等<u>で実施細目に定めるもの</u>をいう。ただし、安定確保プランの計画期間内に着工するものに限る。</p> <p>(49) から(50)まで (略)</p> <p>(51) 高齢者福祉施設  活用方針に定める高齢者福祉施設をいう。</p> <p>(52) から(57)まで (略)</p> <p>(新設)</p> <p>第 2 章 (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 から 3 まで (略)</p> <p>4 環境性能等</p> <p>(1) (略)</p> <p>ア PAL*の低減率が 10 パーセント以上かつERRが <u>10 パーセント以上</u>であること。  なお、PAL*の低減率は「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</p>

改正案	改正前																								
<p>市開発諸制度の適用に関する環境都市づくりの取扱い指針」(平成29年3月29日付28都市政広第777号)による(以下同じ)。</p> <p>イ(現行のとおり)</p> <p>(2)(現行のとおり)</p> <p>5及び6(現行のとおり)</p> <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 公開空地等による容積率の緩和</p> <p>(1)(現行のとおり)</p> <p>(2) 割増容積率の限度</p> <p>ア <math>\gamma</math> : 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>	<p>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)による(以下同じ)。</p> <p>イ(略)</p> <p>(2)(略)</p> <p>5及び6(略)</p> <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 公開空地等による容積率の緩和</p> <p>(1)(略)</p> <p>(2) 割増容積率の限度</p> <p>ア <math>\gamma</math> : 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 border="1"> <thead> <tr> <th>評価</th> <th>A</th> <th>B</th> <th>C</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建築計画の内容</td> <td>PAL*の低減率 10%、ERR20% +特に優れた取組</td> <td>PAL*の低減率 10%、ERR20% +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> </tbody> </table>	評価	A	B	C	建築計画の内容	PAL*の低減率 10%、ERR20% +特に優れた取組	PAL*の低減率 10%、ERR20% +優れた取組	A又はB以外	環境性能係数	1.3	1.2	1.0	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>A</th> <th>B</th> <th>C</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建築計画の内容</td> <td>PAL*の低減率 10%、ERR10% +特に優れた取組</td> <td>PAL*の低減率 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> </tbody> </table>		A	B	C	建築計画の内容	PAL*の低減率 10%、ERR10% +特に優れた取組	PAL*の低減率 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																						
建築計画の内容	PAL*の低減率 10%、ERR20% +特に優れた取組	PAL*の低減率 10%、ERR20% +優れた取組	A又はB以外																						
環境性能係数	1.3	1.2	1.0																						
	A	B	C																						
建築計画の内容	PAL*の低減率 10%、ERR10% +特に優れた取組	PAL*の低減率 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																						
<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) 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</p>	<p>第3 割増容積率の限度及び特例 (略)</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) 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</p>																								

改正案	改正前
<p>計の限度は、第2の1から3まで及び5に定めるそれぞれの割増容積率の最高限度を合計した数値とする。ただし、<u>法第52条第14項第1号取扱基準に該当する部分、高齢者福祉施設の割増容積率に相当する部分及び第2章第2の4(1)の適用区域内における共同住宅建替誘導型総合設計の場合の計画適合認定マンションに係る第2の2(3)イの割増容積率に相当する部分(第2の1(2)ウ(エ)に定める割増容積率の最高限度を超えない部分に限る。)</u>を除き、第2の1(2)ウに定める割増容積率の最高限度を超えることはできない。</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>第6章 雑則</p> <p>1及び2 (現行のとおり)</p> <p>3 <u>建築基準法第86条第1項若しくは第2項又は第86条の2第1項の規定に基づく認定区域内における特例</u>  <u>建築基準法第86条第1項若しくは第2項又は第86条の2第1項の規定に基づく認定区域内における計画適合認定マンション又は地元区市が取り組むまちづくりの方針に適合する都心等拠点地区若しくは複合市街地ゾーンの区域内における建築物を計画する場合においては、第1章第2(36)中「公開空地等」とあるのは「公開空地等(法第86条第1項又は第2項を適用しないとした場合の計画建築物の敷地以外の部分に設けるものを除く。)」と、「敷地面積」とあるのは「敷地面積(法第86条第1項又は第2項を適用しないとした場合の計画建築物の敷地以外の部分の面積を除く。)」と、第2章第1の1(4)中「敷地内」とあるのは「敷地(法第86条第1項又は第2項を適用しないとした場合の計画建築物の敷地以外の部分を除く。)内」と、第2章第1の1(5)中「敷地」とあるのは「敷地(法第86条第1項又は第2項を適用しないとした場合の計画建築物の敷地以外の部分を除く。)」と、「歩道状空地及び広場状空地」とあるのは「歩</u></p>	<p>計の限度は、第2の1から3まで及び5に定めるそれぞれの割増容積率の最高限度を合計した数値とする。ただし、<u>法52条14項1号取扱基準に該当する部分及び高齢者福祉施設の割増容積率に相当する部分</u>を除き、第2の1(2)ウに定める割増容積率の最高限度を超えることはできない。</p> <p>2から5まで (略)</p> <p>第5章 (略)</p> <p>第6章 雑則</p> <p>1及び2 (略)</p> <p>(新設)</p>

改正案	改正前
<p><u>道状空地又は広場状空地」と読み替えるものとする。</u>  <u>ただし、敷地（法第 86 条第 1 項又は第 2 項を適用しないとした場合の計画建築物の敷地以外の部分を除く。）が、道路又は「建築基準法第 86 条第 1 項、同条第 2 項及び第 86 条の 2 第 1 項の規定に基づく認定基準」（平成 11 年 5 月都市整備局策定）に定める通路（いずれも総合設計の種類に応じて第 2 章第 2 の 1 から 5 までに定める前面道路の幅員の数値以上の幅員を有するものに限る。）に、当該敷地境界線の長さの 6 分の 1 以上接する場合に限る。</u></p> <p>4 その他</p> <p>附 則 （平成 22 年 4 月 21 日付 21 都市建企第 912 号）  （現行のとおり）</p> <p>附 則 （平成 25 年 3 月 29 日付 24 都市建企第 1348 号）  （現行のとおり）</p> <p>附 則 （平成 26 年 3 月 28 日付 25 都市建企第 1201 号）  （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 1200 号）  （現行のとおり）</p> <p>附 則 （平成 28 年 5 月 16 日付 28 都市建企第 96 号）  （現行のとおり）</p> <p><u>附 則 （平成 29 年 3 月 30 日付 28 都市建企第 1131 号）</u>  <u>（施行日）</u>  1 この要綱は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。  <u>（経過措置）</u>  2 <u>改正前の要綱第 3 章第 2 の 4 (1)アの基準を満たす建築計画で、こ</u></p>	<p>3 その他</p> <p>附 則 （平成 22 年 4 月 21 日付 21 都市建企第 912 号）  （略）</p> <p>附 則 （平成 25 年 3 月 29 日付 24 都市建企第 1348 号）  （略）</p> <p>附 則 （平成 26 年 3 月 28 日付 25 都市建企第 1201 号）  （略）</p> <p>附 則 （平成 27 年 3 月 27 日付 26 都市建企第 1200 号）  （略）</p> <p>附 則 （平成 28 年 5 月 16 日付 28 都市建企第 96 号）  （略）</p> <p>（新設）</p>

改 正 案	改 正 前
<p><u>の要綱の施行の際、既に許可申請（計画変更の許可申請を含む。）された建築物又は現に改正前の要綱の規定により計画中（計画変更の計画中を含む。）の建築物で当該計画中の建築物の建築主の申出（平成29年6月30日までになされた申出に限る。）に基づき平成29年7月31日までに知事が「計画中の建築物」と認めた建築物のうち、平成30年3月31日までに許可を受けたものについては、改正前の要綱第3章第2の4(1)ア並びに第4章第2の1(2)ア及び第3の2の規定は、なお効力を有する。</u></p> <p><u>（計画変更の特例）</u></p> <p><u>3 前項の規定にかかわらず、施行日前に改正前の要綱の規定により許可を受けた建築物（前項の規定による認定を受けたものを除く。）について施行日以後に計画変更の申請をするときは、施行日前に改正前の要綱の規定によりなされた手続及び処分（計画変更に係る部分を除く。）は、改正後の要綱の規定によりなされた手続及び処分とみなして、計画変更に係る部分については改正後の要綱の規定を適用する。</u></p>	