

東京都総合設計許可要綱新旧対照表（抄）

改 正 後	改 正 前
<p>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 令和 6 年 3 月 29 日 5 都市建企第 1349 号</p>	<p>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 令和 4 年 2 月 16 日 3 都市建企第 1111 号</p>
<p>第 1 章 総 則</p> <p>第 1 総 則 （現行のとおり）</p>	<p>第 1 章 総 則</p> <p>第 1 総 則 （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(22)まで （現行のとおり）</p> <p>（削除）</p> <p>（削除）</p> <p>（削除）</p> <p>(23) 質の高い住宅 活用方針に定める質の高い住宅をいう。</p> <p>(24) サービス付き高齢者向け住宅等 活用方針に定めるサービス付き高齢者向け住宅等をいう。</p> <p>(25) サービスアパートメント 活用方針に定めるサービスアパートメントをいう。(26)～(28)</p> <p>(26) こどもすくすく住宅 活用方針に定めるこどもすくすく住宅をいう。</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(22)まで （略）</p> <p>(23) PAL* <u>建築物の断熱や熱負荷の低減に係る指標をいう。</u></p> <p>(24) PAL*の低減率 <u>PAL*の基準値に対するPAL*の値の低減率をいう。</u></p> <p>(25) ERR <u>設備システムのエネルギー利用の低減率をいう。</u></p> <p>(26) 質の高い住宅 活用方針に定める質の高い住宅をいう。</p> <p>(27) サービス付き高齢者向け住宅等 活用方針に定めるサービス付き高齢者向け住宅等をいう。</p> <p>(28) サービスアパートメント 活用方針に定めるサービスアパートメントをいう。</p> <p>(29) 子育て支援住宅 活用方針に定める子育て支援住宅をいう。</p>

(27) 認定長期優良住宅建築等計画

長期優良住宅法に基づき認定を受けた長期優良住宅建築等計画（変更後の計画について認定を受けたものを含む。）をいう。

(28) 長期優良住宅

認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る住宅をいう。

(削除)

(29) 子育て支援施設

活用方針に定める子育て支援施設をいう。

(30) 高齢者福祉施設等

活用方針に定める高齢者福祉施設等をいう。

(31) 歴史的建造物

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

(32) 一時滞在施設

活用方針に定める一時滞在施設をいう。

(33) 待機スペース

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

(34) 計画適合認定マンション

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

(35) 生物の生息空間

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

(36) 水害時の一時避難施設

活用方針に定める水害時の一時避難施設をいう。

(30) 認定長期優良住宅建築等計画

長期優良住宅法に基づき認定を受けた長期優良住宅建築等計画（変更後の計画について認定を受けたものを含む。）をいう。

(31) 長期優良住宅

認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る住宅をいう。

(32) 賃貸住宅

活用方針に定める賃貸住宅をいう。

(33) 子育て支援施設

活用方針に定める子育て支援施設をいう。

(34) 高齢者福祉施設等

活用方針に定める高齢者福祉施設等をいう。

(35) 歴史的建造物

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

(36) 一時滞在施設

活用方針に定める一時滞在施設をいう。

(37) 待機スペース

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

(38) 計画適合認定マンション

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

(39) 生物の生息空間

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

(40) 水害時の一時避難施設

活用方針に定める水害時の一時避難施設をいう。

第2章 計画要件

第1 計画の基本要件

1 共通事項

(1)から(3)まで (現行のとおり)

(4) 有効公開空地率の最低限度

ア 有効公開空地率の算定方法

次式により算定する。ただし、中枢広域拠点域外においては、有効空地の面積は有効公開空地率の算定対象面積としない。

$$\text{(公開空地等の有効面積の合計/敷地面積)} \times 100 (\%)$$

公開空地等の有効面積：

公開空地及び有効空地（以下「公開空地等」という。）の面積（有効面積の算定の対象となる部分に限る。）に、当該公開空地等の種別に応じて第3章第2の1(4)又は第2の2(2)に定める有効係数を乗じた数値をいい、次式により算定する。

公開空地等の有効面積＝

$$\text{(公開空地の算定対象面積} \times 1 \times \text{有効係数)} + \text{(有効空地の算定対象面積} \times 2 \times \text{有効係数)}$$

なお、中枢広域拠点域外においては、有効空地は有効公開空地率の算定対象としない。

※1 屋内貫通通路、ピロティ等は、公開空地全体の算定対象面積の合計×3分の1以内

(第4章第2の5(1)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以内)

※2 公開空地全体の算定対象面積の合計×2分の1以内

イ (現行のとおり)

(5) (現行のとおり)

第2章 計画要件

第1 計画の基本要件

1 共通事項

(1)から(3)まで (略)

(4) 有効公開空地率の最低限度

ア 有効公開空地率の算定方法

次式により算定する。

$$\text{(公開空地等の有効面積の合計/敷地面積)} \times 100 (\%)$$

公開空地等の有効面積：

公開空地及び有効空地（以下「公開空地等」という。）の面積（有効面積の算定の対象となる部分に限る。）に、当該公開空地等の種別に応じて第3章第2の1(4)に定める公開空地の有効係数及び同章第2の2(2)に定める有効空地の有効係数を乗じた数値をいう。

なお、有効空地の面積のうち、公開空地の面積の合計の2分の1以内の部分を公開空地等の有効面積の対象とする。

また、公開空地である屋内貫通通路、アトリウム、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（第4章第2の5(1)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。

この場合において、中枢広域拠点域外における有効公開空地率には、公開空地の有効面積のみから算定した数値を適用するものとする。

イ (略)

(5) (略)

(6) 外壁面の後退

(6) 外壁面の後退 (6) 外壁面の後退

ア 隣地境界線

計画建築物の外壁又はこれに代わる柱の外表面から敷地境界線までの水平距離は、原則として、当該部分の計画建築物の高さ（敷地境界線の地表面からの高さ（メートル単位）をいう。以下この章において同じ。）の平方根の2分の1に2メートルを加えた数値以上であること。ただし、以下に掲げる建築物の部分には適用しないことができる。（ア）及び（イ）（現行のとおり）

イ （現行のとおり）

(7) 電気自動車等の普通充電設備等の設置

駐車場を整備する場合は、活用方針の第8章5（2）カーボンマイナスの推進 中（2）－5に掲げる「評価基準」に適合するものとし、同「誘導水準」に適合するよう努めることとする。充電設備の種類は、不特定多数の者が利用する駐車場については、急速充電器とし、やむを得ない事情により急速充電器を設置できない場合は、普通充電器に代えることができる。

また、電気自動車等の普通充電設備等の設置についての協議に関する手続その他必要な事項については、実施細目及び「都市開発諸制度の適用に関する環境都市づくりに係る規定の取扱い指針」（令和2年12月24日付2都市政広第449号）によるものとする。

第2 種類別要件

1 一般型総合設計

(1) （現行のとおり）

(2) 適用区域

以下に掲げる区域とする。ただし、工業地域及び工業専用地域内の適用については、計画建築物の用途等計画の内容を考慮する。

ア センター・コア・エリア（墨田区、江東区、荒川区、足立区、葛飾区及び江戸川区では、原則として、中核的な拠点周辺地区、活力とにぎわいの拠点地区群、活力とにぎわいの拠点地区とする。）

ア 隣地境界線

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

（ア）及び（イ）（略）

イ （略）

(7) 電気自動車等の充電設備の設置

駐車場を整備する場合は、原則としてEV及びPHV用充電設備を1台以上設置することとし、複数の用途が混在する場合は、用途ごとに1台以上の充電設備を設置すること。ただし、用途が異なる場合でも駐車場を共用利用できる場合は、共用利用可能な駐車場ごとに1台以上設置することとする。ただし、やむを得ない事情により充電設備を設置できない場合は、この限りではない。

充電設備の種類は、不特定多数の者が利用する駐車場については、急速充電器とし、やむを得ない事情により急速充電器を設置できない場合は、普通充電器に代えることができる。

また、電気自動車等の充電設備の設置についての協議に関する手続その他必要な事項については、実施細目及び「都市開発諸制度の適用に関する環境都市づくりに係る規定の取扱い指針」（令和2年12月24日付2都市政広第449号）によるものとする。

第2 種類別要件

1 一般型総合設計

(1) （略）

(2) 適用区域

以下に掲げる区域とする。ただし、工業地域及び工業専用地域内の適用については、計画建築物の用途等計画の内容を考慮する。

ア センター・コア・エリア

イ及びウ (現行のとおり)
(3)から(5)まで (現行のとおり)

2 住宅供給促進型総合設計

(1) 定義

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

ア 住宅の用途に供する部分の床面積の合計（容積率の算定基礎となる延べ面積に算入されない部分を除く。）が敷地面積に割増容積率（公益施設等に係る割増容積率に相当する部分及び公共空地により計画建築物の許容延べ面積に加える部分を除く。）を乗じて得た数値以上であること。

イ 割増容積率に相当する部分の住宅（サービス付き高齢者向け住宅等部分を除く。）の専有面積が55平方メートル以上であること。

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

(2) 適用区域

以下に掲げる区域とする。ただし、原則として、工業地域及び工業専用地域を除く。

ア 及びイ (現行のとおり)

ウ センター・コア・エリア内の区域であって、ア及びイ以外の区域のうち、以下のいずれかに該当する区域

(ア)及び(イ) (現行のとおり)

(3)及び(4) (現行のとおり)

3 共同住宅建替誘導型総合設計

(1) 定義

良質な住宅ストックの形成に資することを目的とし、以下の要件に適合する建築計画に適用する総合設計をいう。

イ及びウ (略)
(3)から(5)まで (略)

2 住宅供給促進型総合設計

(1) 定義

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

ア 住宅の用途に供する部分の床面積の合計（容積率の算定基礎となる延べ面積に算入されない部分を除く。）が敷地面積に割増容積率（公益施設等に係る割増容積率に相当する部分及び公共空地により計画建築物の許容延べ面積に加える部分を除く。）を乗じて得た数値以上であること。

イ 割増容積率に相当する部分の住宅（サービス付き高齢者向け住宅等部分を除く。）の専有面積が55平方メートル以上であること。

(新設)

(2) 適用区域

以下に掲げる区域とする。ただし、原則として、工業地域及び工業専用地域を除く。

ア及びイ (略)

ウ ア及びイ以外の区域で、以下のいずれかに該当する区域

(ア)及び(イ) (略)

(3)及び(4) (略)

3 共同住宅建替誘導型総合設計

(1) 定義

良質な住宅ストックの形成に資することを目的とし、以下の要件に適合する建築計画に適用する総合設計をいう。

ア及びイ（現行のとおり）

ウ 割増容積率（公益施設等に係る割増容積率に相当する部分及び公共空地により計画建築物の許容延べ面積に加える部分を除く。）に相当する部分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であること。ただし、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こどもすくすく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。）。

(2) から (4) まで（現行のとおり）

4（現行のとおり）

第 3 章 計画基準

第 1 計画に当たって配慮すべき事項等

本要綱により許可の対象となる建築計画は、法及び建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。）に定める有効な都市空間の確保を基調とし、併せて第 1 章第 1 の 2 に定める基本目標の実現に貢献する次の項目に配慮又は対応した計画とする（長期優良住宅型総合設計にあつては、長期優良住宅法に定める有効な都市空間の確保を基調とし、長期優良住宅法第 4 条第 1 項により国土交通大臣が定める「長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針」に留意し、併せて次の項目に配慮又は対応した計画とする。）。

アからキまで（現行のとおり）

ク 敷地内の空地及び建築物の屋上等について、緑化が図られていること。

なお、公開空地の緑化については、「公開空地等のみどりづくり指針」（平成 19 年 5 月 31 日付 19 都市基施第 74 号）に即したものとし、ツリーバンクなど既存の緑の活用に努めること。

ケ 計画の用途、規模等に応じ、建築物の熱負荷の低減及び設備システムを環境への負荷の低減に高い効果を有するものとするなど、省エネルギー対策や再生可能エネルギー利用等に取り組み、カーボンマイナス (CO₂ の排出削減) について配慮したものであること。

ア及びイ（略）

ウ 割増容積率（公益施設等に係る割増容積率に相当する部分及び公共空地により計画建築物の許容延べ面積に加える部分を除く。）に相当する部分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。ただし、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。）。

(2) から (4) まで（略）

4（略）

第 3 章 計画基準

第 1 計画に当たって配慮すべき事項等

本要綱により許可の対象となる建築計画は、法及び建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。）に定める有効な都市空間の確保を基調とし、併せて第 1 章第 1 の 2 に定める基本目標の実現に貢献する次の項目に配慮又は対応した計画とする（長期優良住宅型総合設計にあつては、長期優良住宅法に定める有効な都市空間の確保を基調とし、長期優良住宅法第 4 条第 1 項により国土交通大臣が定める「長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針」に留意し、併せて次の項目に配慮又は対応した計画とする。）。

アからキまで（略）

ク 敷地内の空地及び建築物の屋上等について、緑化が図られていること。

なお、公開空地の緑化については、「公開空地等のみどりづくり指針」（平成 19 年 5 月 31 日付 19 都市基施第 74 号）に即したものとであること。

ケ 計画の用途、規模等に応じ、建築物の熱負荷の低減及び設備システムの省エネルギーに対する取組を環境への負荷の低減に高い効果を有するものとするなど、省エネルギー対策等によるカーボンマイナス (CO₂ の排出削減) について配慮したものであること。

コ (現行のとおり)

第2 計画基準

1 公開空地

(1) 公開空地の定義

計画建築物の敷地内の空地、建築物の開放空間 ((2) に定めるピロティ等及び人工地盤をいう。) 又は建築物の内部空間 ((2) に定めるアトリウム、屋内貫通通路及び広場状空地のうち屋内型広場状空地をいう。) のうち、日常一般に公開され、様々な都市活動の展開の場となる部分 (当該部分に設ける環境の向上に寄与する植栽、花壇、池泉等及び空地の利便の向上に寄与する公衆便所等の小規模の施設に係る土地並びに屋内に設けられるもの等で特定行政庁が深夜等に閉鎖することを認めるものを含み、車路並びに自動車及び自転車の駐車用の (実施細目に基づき承認を受けた自転車等シェアリングは除く。) に供する部分を除く。) で、(3) に定める公開空地の規模・形状の基準に適合する帯状又は一団の形態を成すものをいう。

(2) 公開空地の種類

アからオまで (現行のとおり)

カ 広場状空地

歩道状空地、貫通通路、アトリウム、水辺沿い空地及び駅前広場以外の公開空地をいい、屋内に設けられたものを屋内型広場状空地という。

キ及びク (現行のとおり)

(3) 公開空地の規模・形状の基準

アからオまで (現行のとおり)

カ 広場状空地

(ア) 及び (イ) (現行のとおり)

(ウ) 全周長の8分の1以上が、道路、公園 (一体的に利用されるものに限る。)、歩道状空地又は屋外貫通通路に接するものであること。ただし、屋内型広場状空地にあっては、周長のおおむね4分の1以

コ (略)

第2 計画基準

1 公開空地

(1) 公開空地の定義

計画建築物の敷地内の空地又は開放空間 ((2) に定めるアトリウム、ピロティ等及び人工地盤等をいう。) のうち、日常一般に公開される部分 (当該部分に設ける環境の向上に寄与する植栽、花壇、池泉等及び空地の利便の向上に寄与する公衆便所等の小規模の施設に係る土地並びに屋内に設けられるもの等で特定行政庁が深夜等に閉鎖することを認めるものを含み、車路並びに自動車及び自転車の駐車用の (実施細目に基づき承認を受けた自転車シェアリングは除く。) に供する部分を除く。) で、(3) に定める公開空地の規模・形状の基準に適合する帯状又は一団の形態を成すものをいう。

(2) 公開空地の種類

アからオまで (略)

カ 広場状空地

歩道状空地、貫通通路、アトリウム、水辺沿い空地及び駅前広場以外の公開空地をいう。

キ及びク (略)

(3) 公開空地の規模・形状の基準

アからオまで (略)

カ 広場状空地

(ア) 及び (イ) (略)

(ウ) 全周長の8分の1以上が、道路、公園 (一体的に利用されるものに限る。)、歩道状空地又は屋外貫通通路に接するものであること。

上が、他の公開空地に2方向以上で接続するものであること。

(エ)屋内型広場状空地にあっては、天井の高さを10m以上とし、原則として空地に面して、にぎわい施設（商業施設、公開を目的とした施設その他これらに類する施設）を設置すること。

キ（現行のとおり）

(4) 公開空地の有効係数

公開空地の有効係数は、次のアからカまでに掲げる数値とする。

なお、キの計画形態に該当する場合は、その低減係数（計画形態に複数該当する場合は、それぞれの低減係数）を当該有効係数に乗じるものとする。ただし、オの駅前広場については、この限りでない。

また、敷地の同一部分の上下にわたってそれぞれ別の公開空地を設ける場合において、当該公開空地のいずれかが歩道状空地であるときは、それぞれに掲げる有効係数の積に0.5を加えた数値を、いずれも歩道状空地ではないときは公開空地に係る数値の和（1.5を超えるときは1.5とする。）を、それぞれ限度とする。

アからオまで（現行のとおり）

カ 広場状空地

計 画 形 態	有効係数
(ア) 道路、歩道状空地又は屋外貫通通路（この表において「道路等」という。）で、幅員6m以上のものに接する一の広場状空地の面積が1,000㎡以上のもの	
① 道路等に面する部分	1.2
② 道路等に面しない部分	0.6
(イ) 道路等に接する一の広場状空地の面積が300㎡以上のもの	
① 道路等に面する部分	1.0
② 道路等に面しない部分	0.5

（新設）

キ（略）

(4) 公開空地の有効係数

次のアからキまでの一に該当する一の公開空地の有効係数は、当該アからキまでに掲げる数値（次のクに該当する場合はクに掲げる数値を乗じた数値）とする。

なお、オに規定する駅前広場を除き、公開空地が2以上の有効係数に該当する場合は、それぞれに掲げる有効係数を乗ずるものとする。

また、敷地の同一部分の上下にわたってそれぞれ別の公開空地を設ける場合において、当該公開空地のいずれかが歩道状空地であるときは、それぞれに掲げる有効係数の積に0.5を加えた数値を、いずれも歩道状空地ではないときは公開空地に係る数値の和（1.5を超えるときは1.5とする。）を、それぞれ限度とする。

アからオまで（略）

カ 広場状空地

計 画 形 態	有効係数
(ア) 道路、歩道状空地又は屋外貫通通路（この表において「道路等」という。）で、幅員6m以上のものに接する一の広場状空地の面積が1,000㎡以上のもの	
① 道路等に面する部分	1.2
② 道路等に面しない部分	0.6
(イ) 道路等に接する一の広場状空地の面積が300㎡以上のもの	
① 道路等に面する部分	1.0
② 道路等に面しない部分	0.5

(ウ) 道路等に接する一の広場状空地の面積が 100 m²以上（長期優良住宅型総合設計を適用する場合で、敷地面積の規模が 500 m²未満の場合にあっては、50 m²以上）のもの（(3)カ(イ)の規定により歩道状空地及び屋外貫通通路を含めた場合、歩道状空地及び屋外貫通通路を除く広場状空地の部分の面積が 100 m²未満（長期優良住宅型総合設計を適用する場合で、敷地面積の規模が 500 m²未満の場合にあっては、50 m²未満）である場合を含む。）

① 道路等に面する部分	0.8
② 道路等に面しない部分	0.4

(エ) 一の屋内型広場状空地であって面積が 300 m²以上のもの

① 1000m ² 以上の一の広場状空地のうち屋内型広場状空地の部分	1.2
② ①に該当しないもの	1.0

キ 低減係数

計 画 形 態	低減係数
(ア)ピロティ 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ために設けるものを除く。	
① 歩行者ネットワークの形成を図るもの	0.9
② 天井の高さが 6 m 以上、かつ、奥行きが高さの 2 倍以内の部分	0.7
(イ)人工地盤等 次の①から⑤までの 2 以上に該当する場合はその最大値とする。	

(ウ) 道路等に接する一の広場状空地の面積が 100 m²以上（長期優良住宅型総合設計を適用する場合で、敷地面積の規模が 500 m²未満の場合にあっては、50 m²以上）のもの（(3)カ(イ)の規定により歩道状空地及び屋外貫通通路を含めた場合、歩道状空地及び屋外貫通通路を除く広場状空地の部分の面積が 100 m²未満（長期優良住宅型総合設計を適用する場合で、敷地面積の規模が 500 m²未満の場合にあっては、50 m²未満）である場合を含む。）

① 道路等に面する部分	0.8
② 道路等に面しない部分	0.4

(新設)

キ 人工地盤等

次の①から⑤までの 2 以上に該当する場合はその最大値とする。
ただし、活用方針に定める高台まちづくりの対象地域において、地元区との協議に基づき想定浸水深より高い位置に公開空地を設けた場合で、水害時の一時避難に資すると認められる場合は、有効係数を 1.0 とすることができる。

計 画 形 態	有効係数
① 人工地盤等がこれに有効に通じる道路、公園等の公共施設又は他の公開空地との高低差が 1.5m 以下の部分	0.8
② 人工地盤等がこれに有効に通じる道路、公園等の公共施設又は他の公開空地より低い位置にあり、その高低差が 1.5m を超え 3m 以下の部分	0.6
③ 人工地盤等がこれに有効に通じる道路、公園等の公共施設又は他の公開空地より低い位置にあり、その高低差が 3m を超える部分	0.4

ただし、活用方針に定める高台まちづくりの対象地域において、地元区との協議に基づき想定浸水深より高い位置に公開空地を設けた場合で、水害時の一時避難に資すると認められるときは、有効係数を1.0とすることができる。

① 人工地盤等がこれに有効に通じる道路、公園等の公共施設又は他の公開空地との高低差が1.5m以下の部分	0.8
② 人工地盤等がこれに有効に通じる道路、公園等の公共施設又は他の公開空地より低い位置にあり、その高低差が1.5mを超え3m以下の部分	0.6
③ 人工地盤等がこれに有効に通じる道路、公園等の公共施設又は他の公開空地より低い位置にあり、その高低差が3mを超える部分	0.4
④ 人工地盤等がこれに有効に通じる道路、公園等の公共施設又は他の公開空地より高い位置にあり、その高低差が1.5mを超え3m以下の部分	0.4
⑤ 人工地盤等がこれに有効に通じる道路、公園等の公共施設又は他の公開空地より高い位置にあり、その高低差が3mを超える部分	0.3
(ウ) その他の低減係数	
① 歩道と合わせた幅員が6mを超える歩道状空地又は幅員が6mを超える歩道状空地の部分	0.8
② 広場状空地(カ(エ)に該当する場合を除く。)及び水辺沿い空地のうち、計画建築物により冬至日の真太陽時の午前8時から午後4時までの間で全ての時間帯で日影となる部分	0.8

- (5) (現行のとおり)
 (6) 公開空地の危険防止

④ 人工地盤等がこれに有効に通じる道路、公園等の公共施設又は他の公開空地より高い位置にあり、その高低差が1.5mを超え3m以下の部分	0.4
⑤ 人工地盤等がこれに有効に通じる道路、公園等の公共施設又は他の公開空地より高い位置にあり、その高低差が3mを超える部分	0.3

ク 低減その他の係数

(7) 低減係数

利用形態	低減係数
① 歩道と合わせた幅員が6mを超える歩道状空地又は幅員が6mを超える歩道状空地の部分	0.8
② 広場状空地及び水辺沿い空地のうち、計画建築物により冬至日の真太陽時の午前8時から午後4時までの間で全ての時間帯で日影となる部分	0.8

(イ) ピロティ等

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ために設けるものを除く。

計画形態	低減係数
① 歩行者ネットワークの形成を図るもの	0.9
② 天井の高さが6m以上、かつ、奥行きが高さの2倍以内の部分	0.7

- (5) (略)
 (6) 公開空地の危険防止

外壁又はこれに代わる柱の外表面から、当該計画建築物の高さ（公開空地の地表面からの高さ（メートル単位）をいう。）の平方根の2分の1以内の距離の部分を開空地とする場合は、実施細目に定める危険防止の措置を講ずるものとする。免震構造を採用する場合は、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に配慮すること。

2 有効空地

(1) 有効空地の定義と基準

次のいずれかに該当する部分をいう。

ア 屋上の開放空間

屋上の開放空間の部分（当該部分に設ける環境の向上に寄与する植栽、花壇、池泉等及び空地の利便の向上に寄与する公衆便所等の小規模の施設に係る土地を含む。車路並びに自動車及び自転車の駐車用の（実施細目に基づき承認を受けた自転車等シェアリングは除く。）に供する部分を除く。）のうち、以下のいずれかに該当するもの(ア)及び(イ)（現行のとおり）

イ（現行のとおり）

(2)（現行のとおり）

3 住宅性能等

住宅性能は、次に掲げる基準に適合するよう努めること。

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

アからオまで（現行のとおり）

4 環境性能等

計画建築物の用途に応じ、下記の(1)から(4)までの事項について、活用方針の第 8 章 5（2）カーボンマイナスの推進 中（2）－1 から（2）－4 に掲げる「評価基準」に適合し、「誘導水準」に適合するよう努めること。

(1) 建築物の環境性能

外壁又はこれに代わる柱の外表面から、当該計画建築物の高さ（公開空地の地表面からの高さ（メートル単位）をいう。）の平方根の2分の1以内の距離の部分を開空地とする場合は、実施細目に定める危険防止の措置を講ずるものとする。免震構造を採用する場合は、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に配慮すること。

2 有効空地

(1) 有効空地の定義と基準

次のいずれかに該当する部分をいう。

ア 屋上の開放空間

屋上の開放空間の部分（当該部分に設ける環境の向上に寄与する植栽、花壇、池泉等及び空地の利便の向上に寄与する公衆便所等の小規模の施設に係る土地を含む。車路並びに自動車及び自転車の駐車用の（実施細目に基づき承認を受けた自転車シェアリングは除く。）に供する部分を除く。）のうち、以下のいずれかに該当するもの(ア)及び(イ)（略）

イ（略）

(2)（略）

3 住宅

(1) 住宅性能の基準

住宅性能は、次に掲げる基準に適合するよう努めること。

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

アからオまで（略）

4 環境性能等

(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ものをいう。(2)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

ア PAL*の低減率が10パーセント以上かつERRが20パーセント以上であること。

- (2) 再生可能エネルギーの変換利用
- (3) 電気の再エネ化率
- (4) 最適運用のための予測、計測、表示等及びエネルギーの需給調整を最適化する機能の導入（エネルギーマネジメント）

5 防災施設

原則として、建築物ごとに次の基準を満たすこと。

(1) 防災備蓄倉庫の整備基準

原則として、用途ごとに下表の基準を満たす防災備蓄倉庫を整備する

なお、PAL*の低減率及びERRは「都市開発諸制度の適用に関する環境都市づくりに係る規定の取扱い指針」（令和2年12月24日付2都市政広第449号）による。

イ アに加え、次に掲げる事項について、実施細目に定める環境負荷の低減に貢献する「優れた取組」又は「特に優れた取組」を行うよう努めること。

(ア) 再生可能エネルギー等の利用（太陽エネルギー利用など）

(イ) エネルギー負荷を軽減する設計上の工夫（タスクアンビエント空調、輻（ふく）射冷暖房施設の導入など）

(ウ) 運用時のエネルギー低減につながる取組（ビル環境エネルギー管理システムの導入など）

(2) 計画建築物の用途が住宅である場合

下記のいずれかの基準に適合し、かつERRが0パーセント以上であること。あわせて、実施細目に定める環境負荷の低減に貢献する「優れた取組」を行うよう努めること。

ア 全住戸の外皮平均熱貫流率^{*1} ≤ 0.87 (W/(m²・K))

イ 住棟単位外皮平均熱貫流率^{*1} ≤ 0.75 (W/(m²・K))

ウ 全住戸が住宅仕様基準^{*2}の1（1（3）ロを除く）の基準に適合すること

※1 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令（平成28年経済産業省・国土交通省令第1号）第1条第1項第2号イに基づく外皮平均熱貫流率及び住棟単位外皮平均熱貫流率

※2 住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準（平成28年国土交通省告示第266号）

5 防災施設

原則として、建築物ごとに次の基準を満たすこと。

(1) 防災備蓄倉庫の整備基準

原則として、用途ごとに下表の基準を満たす防災備蓄倉庫を整備する

こと。この場合、防災備蓄倉庫の1か所当たりの面積は1平方メートルを有効に確保すること。

用途	業務	住宅	その他の用途
防災備蓄倉庫の必要面積	業務の用に供する部分の延べ面積*の0.001倍以上	住宅の用に供する部分の延べ面積*の0.001倍以上	1㎡以上
整備位置	いずれの階からも最長歩行距離4層以内に1か所以上	いずれの階からも最長歩行距離2層以内に1か所以上	いずれの階からも最長歩行距離4層以内に1か所以上

(2) 自家発電設備の整備基準

原則として、以下の基準を満たす自家発電設備を整備すること。ただし、建築基準法第34条第2項による非常用の昇降機を設けなければならない建築物に限る。

また、以下の基準にかかわらず、大規模災害時に当該建築物利用者が3日間以上計画建築物内に滞在できるよう、計画建築物の自立性の確保に努めるものとする。

ア 自家発電設備の出力数

用途ごとに下表により必要出力数を算出し、それらを合計した値以上の出力数を有する自家発電設備を整備すること。

用途	業務	住宅	その他
用途ごとの延べ面積*当たりの発電機出力数	0.018kw/㎡	0.006kw/㎡	0.014kw/㎡

※ 自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分を除く。

イ (現行のとおり)

こと。この場合、防災備蓄倉庫の1か所当たりの面積は1平方メートル以上とする。

用途	業務	住宅	その他の用途
防災備蓄倉庫の必要面積	業務の用に供する部分の延べ面積*の0.001倍以上	住宅の用に供する部分の延べ面積*の0.001倍以上	1㎡以上
整備位置	いずれの階からも最長歩行距離4層以内に1か所以上	いずれの階からも最長歩行距離2層以内に1か所以上	いずれの階からも最長歩行距離4層以内に1か所以上

(2) 自家発電設備の整備基準

原則として、以下の基準を満たす自家発電設備を整備すること。ただし、建築基準法第34条第2項による非常用の昇降機を設けなければならない建築物に限る。

ア 自家発電設備の出力数

用途ごとに下表により必要出力数を算出し、それらを合計した値以上の出力数を有する自家発電設備を整備すること。

用途	業務	住宅	その他
用途ごとの延べ面積*当たりの発電機出力数	0.018kw/㎡	0.006kw/㎡	0.014kw/㎡

※ 自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分を除く。

イ (略)

第4章 容積率制限の緩和

第1 (現行のとおり)

第2 容積率制限の緩和の基準

1 公開空地等による容積率の緩和

(1) (現行のとおり)

(2) 割増容積率の限度

ア 公開空地等による割増容積率の限度は次式による。ただし、共同住宅建替誘導型総合設計を除く総合設計にあつては、(P-P₀)の値が10未満の場合は、割増しを行わない。

$$\text{割増容積率 (\%)} = (P - P_0) \times \alpha \times ((V_0/400) + K_x \times \beta) \times \gamma \times K_y$$

P : 有効公開空地率 (%)

α : 公開空地の質係数

V₀ : 基準容積率 (%)

K_x : 区域別係数

β : 住宅係数

γ : 環境性能係数

K_y : 敷地規模別係数

α : 公開空地の質係数 γ : 敷地規模別係数

前章第2の1(5)に掲げるアからキ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。

K_x : (現行のとおり)

β : (現行のとおり)

γ : 環境性能係数

① 計画建築物の用途が住宅以外の用途である場合

評価	A	B
----	---	---

第4章 容積率制限の緩和

第1 (略)

第2 容積率制限の緩和の基準

1 公開空地等による容積率の緩和

(1) (略)

(2) 割増容積率の限度

ア 公開空地等による割増容積率の限度は次式による。ただし、共同住宅建替誘導型総合設計を除く総合設計にあつては、(P-P₀)の値が10未満の場合は、割増しを行わない。

$$\text{割増容積率 (\%)} = (P - P_0) \times \alpha \times ((V_0/400) + K_x \times \beta) \times \gamma \times K_y$$

P : 有効公開空地率 (%)

α : 公開空地の質係数

V₀ : 基準容積率 (%)

K_x : 区域別係数

β : 住宅係数

γ : 環境性能係数

K_y : 敷地規模別係数

α : 公開空地の質係数

前章第2の1(5)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。

K_x : (略)

β : (略)

γ : 環境性能係数

① 計画建築物の用途が住宅以外の用途である場合

評価	A	B	<u>C</u>
----	---	---	----------

建築計画の内容	<u>第3章第2の4の基準に適合+優れた取組</u>	<u>(第3章第2の4の基準に適合)</u>
環境性能係数	1. 2	1. 0

・「優れた取組」とは、実施細目に定めるところによる。

② 計画建築物の用途が住宅である場合

評価	A	B	C	D
建築計画の内容	<u>第3章第2の4の基準に適合+優れた取組(1)+優れた取組(2)+優れた取組(3)+優れた取組(4)</u>	<u>第3章第2の4の基準に適合+優れた取組(1)+優れた取組(2)+優れた取組(3)</u>	<u>第3章第2の4の基準に適合+優れた取組(1)</u>	<u>(第3章第2の4の基準に適合)</u>
環境性能係数	1. 3	1. 2	1. 1	1. 0

・「優れた取組(1)」、「優れた取組(2)」、「優れた取組(3)」及び「優れた取組(4)」とは、実施細目に定めるところによる。

Ky：敷地規模別係数（現行のとおり）

イ（現行のとおり）

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

(7) 一般型総合設計・長期優良住宅型総合設計

建築計画の内容	<u>PAL*の低減率10%以上、ERR20%以上+特に優れた取組</u>	<u>PAL*の低減率10%以上、ERR20%以上+優れた取組</u>	<u>(PAL*の低減率10%以上、ERR20%以上)</u>
環境性能係数	1. 3	1. 2	1. 0

・「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。

② 計画建築物の用途が住宅である場合

評価	A	B	C	D
建築計画の内容	<u>第3章第2の4(2)アからウのいずれかの基準に適合+優れた取組(1)+優れた取組(2)+優れた取組(3)</u>	<u>第3章第2の4(2)アからウのいずれかの基準に適合+優れた取組(1)+優れた取組(2)又は(3)</u>	<u>第3章第2の4(2)アからウのいずれかの基準に適合+優れた取組(1)</u>	<u>(第3章第2の4(2)アからウのいずれかの基準に適合)</u>
環境性能係数	1. 3	1. 2	1. 1	1. 0

・「優れた取組(1)」とは、実施細目第7の2(1)に定めるところによる。

・「優れた取組(2)」とは、実施細目第7の2(2)に定めるところによる。

・「優れた取組(3)」とは、実施細目第7の2(3)に定めるところによる。

Ky：敷地規模別係数（略）

イ（略）

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

(7) 一般型総合設計・長期優良住宅型総合設計

- ① 基準容積率の0.5倍又は175%のいずれか低い数値
 ② i及びiiの要件に該当する場合、割増容積率の最高限度及び第4章第2の1(2)に定めるKx(総合設計種類別係数)については、次表のとおりとする。

区域		割増容積率の最高限度	Kx 総合設計種類別係数
中 枢 広 域 拠 点 域 内	中核的な拠点地区	基準容積率の0.75倍 又は300%のいずれか低い数値	2.0
	国際ビジネス交流ゾーンの中核的な拠点周辺地区	基準容積率の0.5倍 又は250%のいずれか低い数値	
	活力とにぎわいの拠点地区群		
	活力とにぎわいの拠点地区		
	再開発促進地区		
	国際ビジネス交流ゾーン外の中核的な拠点周辺地区	基準容積率の0.5倍 又は175%のいずれか低い数値	1.5
中 枢 広 域 拠 点	中核的な拠点地区	基準容積率の0.75倍 又は300%のいずれか低い数値	2.0
	中核的な拠点周辺地区の八王子、立川の一部(活用方針による。)、多	基準容積率の0.5倍 又は250%のいずれか低い数値	

- ① 基準容積率の0.5倍又は175%のいずれか低い数値
 ② i及びiiの要件に該当する場合、割増容積率の最高限度及び第4章第2の1(2)に定めるKx(総合設計種類別係数)については、次表のとおりとする。

区域		割増容積率の最高限度	Kx 総合設計種類別係数
中 枢 広 域 拠 点 域 内	中核的な拠点地区	基準容積率の0.75倍 又は300%のいずれか低い数値	2.0
	国際ビジネス交流ゾーンの中核的な拠点周辺地区	基準容積率の0.5倍 又は250%のいずれか低い数値	
	活力とにぎわいの拠点地区群		
	活力とにぎわいの拠点地区		
	再開発促進地区		
	国際ビジネス交流ゾーン外の中核的な拠点周辺地区	基準容積率の0.5倍 又は175%のいずれか低い数値	1.5
中 枢 広 域 拠 点	中核的な拠点地区	基準容積率の0.75倍 又は300%のいずれか低い数値	2.0
	中核的な拠点周辺地区の八王子、立川の一部(活用方針による。)、多	基準容積率の0.5倍 又は250%のいずれか低い数値	

点 域 外	摩ニュータウンの一部 (活用方針による。)、青 梅及び町田		
	地域の拠点地区のうち、 成増、八王子みなみ野、 鶴川、南町田、花小金井、 豊田及び聖蹟桜ヶ丘		
	枢要な地域の拠点地区		
	再開発促進地区		
	中核的な拠点周辺地区 の上欄以外の区域	基準容積率の 0.5 倍 又は 175%のいずれ か低い数値	1.5
	地域の拠点地区の上欄 以外の区域		

i 第2章第2の1(3)及び同4(3)に定める敷地面積の最低限度

(単位：㎡)

用 途 地 域	敷地面積	
	一般型	長期優良 住宅型
第一種低層住居専用地域、第二種低層 住居専用地域、第一種中高層住居専用 地域、第二種中高層住居専用地域及び 田園住居地域	1,000	
近隣商業地域・商業地域	500	300
上欄以外の地域	500	

ii 第2章第2の1(4)及び同4(4)に定める前面道路の幅員は、

点 域 外	摩ニュータウンの一部 (活用方針による。)、青 梅及び町田		
	地域の拠点地区のうち、 成増、八王子みなみ野、 鶴川、南町田、花小金井、 豊田及び聖蹟桜ヶ丘		
	枢要な地域の拠点地区		
	再開発促進地区		
	中核的な拠点周辺地区 の上欄以外の区域	基準容積率の 0.5 倍 又は 175%のいずれ か低い数値	1.5
	地域の拠点地区の上欄 以外の区域		

i 第2章第2の1(3)に定める敷地面積の最低限度

(単位：㎡)

用 途 地 域	敷地面積	
	一般型	長期優良 住宅型
第一種低層住居専用地域、第二種低層 住居専用地域、第一種中高層住居専用 地域、第二種中高層住居専用地域及び 田園住居地域	1,000	
近隣商業地域・商業地域	500	300
上欄以外の地域	500	

ii 第2章第2の1(4)に定める前面道路の幅員は、幅員12メー

幅員 12 メートルとする。ただし、第 1 章第 2 (12) に規定する再開発方針に適合する計画はこれによらないことができる。

(イ) 及び (ウ) (現行のとおり)

2 防災による容積率の緩和

(1) 及び (2) (現行のとおり)

(3) 敷地の集約化

ア 緩和の対象

隣接地の所有者（所有者が当該隣接地を相続その他の一般承継により取得した場合は所有者及びその前主）が 5 年間以上保有していた土地（面積が 500 平方メートル未満のものに限る。）を許可申請者が自ら計画建築物の敷地として集約化し、敷地の整形化を図る場合。ただし、集約化後の敷地面積が 5,000 平方メートル以下のものに限る。

イ 割増容積率の限度

敷地の集約化による割増容積率は、次式による数値とする。
割増容積率 = 集約化の評価点数の合計 × 集約係数（単位：％）

(ア) (現行のとおり)

(イ) 集約係数

集約比率は、次式による。

集約比率 = (集約化した敷地面積 (評価対象に限る。)) の合計 / 5,000 m² × 100 (％)

トルとする。ただし、第 1 章第 2 (12) に規定する再開発方針に適合する計画はこれによらないことができる。

(イ) 及び (ウ) (略)

2 防災による容積率の緩和

(1) 及び (2) (略)

(3) 敷地の集約化

ア 緩和の対象

隣接地の所有者（所有者が当該隣接地を相続その他の一般承継により取得した場合は所有者及びその前主）が 5 年間以上保有していた土地を許可申請者が自ら計画建築物の敷地として集約化し、敷地の整形化を図る場合。ただし、集約化後の敷地面積が 5,000 平方メートル以下のものに限る。

イ 割増容積率の限度

敷地の集約化による割増容積率は、次式による数値とする。
割増容積率 = 集約化の評価点数の合計 × 集約係数（単位：％）

(ア) (略)

(イ) 集約係数

集約比率は、次式による。

集約比率 = (集約化した敷地面積の合計 / 5,000 m²) × 100 (％)

集約比率	5%以上 10%未満	10%以上 15%未満	15%以上 20%未満	20%以上 25%未満	25%以上
係数	1.2	1.4	1.6	1.8	2.0

集約比率	5%以上 10%未満	10%以上 15%未満	15%以上 20%未満	20%以上 25%未満	25%以上
係数	1.2	1.4	1.6	1.8	2.0

3 公益施設等の整備による容積率の緩和

(1) 地域の防災性の向上に資する施設の整備

ア 緩和の対象

3 公益施設等の整備による容積率の緩和

(1) 地域の防災性の向上に資する施設の整備

ア 緩和の対象

(現行のとおり)

イ 割増容積率の限度

地域の防災性の向上による割増容積率は、次式による数値とする。
ただし、ア(エ)に基づく場合で、整備に必要な部分の床面積の合計に相当する部分を算定することが困難な場合は、下表のとおりとする。

$$A_b / A \times 100 \quad (\text{単位：}\%)$$

A_b : 地域の防災性の向上に寄与する施設の面積
(ただし、ア(ア)に基づく場合は、待機スペースの面積×0.4とし、ア(イ)に基づく場合は、待機スペースの面積×0.6とする。)

A : 敷地面積

かまどベンチや災害用マンホールトイレなど地域の防災性の向上に資する設備	一基につき 0.5% 上限を 5%とする。
津波避難ビル(地元区との協定等に基づくものに限る。)	10%

(2)から(4)まで (現行のとおり)

4 及び 5 (現行のとおり)

6 質の高い住宅による容積率の緩和

(1) 緩和の対象

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

(2) 割増容積率の限度

質の高い住宅の割増容積率は、それぞれ次式により算定する。

(ア) サービス付き高齢者住宅等、サービスアパートメント及び長期優良住宅

$$\text{施設整備床面積} / \text{敷地面積} \times 200 (\%)$$

(イ) こどもすくすく住宅

(略)

イ 割増容積率の限度

地域の防災性の向上による割増容積率は、次式による数値とする。
ただし、ア(エ)に基づく場合で、整備に必要な部分の床面積の合計に相当する部分を算定することが困難な場合は、下表のとおりとする。

$$A_b / A \times 100 \quad (\text{単位：}\%)$$

A_b : 地域の防災性の向上に寄与する施設の面積
(ただし、ア(ア) (イ)に基づく場合は、待機スペースの面積×0.4とし、ア(イ)に基づく場合は、待機スペースの面積×0.6とする。)

A : 敷地面積

かまどベンチや災害用マンホールトイレなど地域の防災性の向上に資する設備	一基につき 0.5% 上限を 5%とする。
津波避難ビル(地元区との協定等に基づくものに限る。)	10%

(2)から(4)まで (略)

4 及び 5 (略)

6 質の高い住宅による容積率の緩和

(1) 緩和の対象

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

(2) 割増容積率の限度

質の高い住宅の割増容積率は、それぞれ次式により算定する。

(ア) サービス付き高齢者住宅等、サービスアパートメント、子育て支援住宅及び長期優良住宅

$$\text{施設整備床面積} / \text{敷地面積} \times 200 (\%)$$

(イ) 賃貸住宅

アドバンスモデルの場合

施設整備床面積／敷地面積×200（％）

セレクトモデルの場合

施設整備床面積／敷地面積×100（％）

(ウ) その他誘導すべき住宅

施設整備床面積／敷地面積×係数×100（％）

係数は、良質な居住環境形成への寄与度に応じて定めるものとし、上限は2とする。

第3 割増容積率の限度及び特例

1 （現行のとおり）

2 カーボンマイナスの取組に応じた割増容積率の限度

計画建築物が前章第2の4の基準を満たすことが著しく困難と認められる場合を除き、計画建築物が当該基準を満たしていない場合には、第2の1(2)及び第2の5により算出された数値に0.5を乗じた値をそれぞれの割増容積率の限度とする。この場合において、0.5を乗じる前の第2の1から5までの割増容積率の限度を合計した数値は、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等の割増容積率に相当する部分を除き、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ものとする。

3から5まで（現行のとおり）。

第5章 （現行のとおり）（現行のとおり）

第6章 雑 則（現行のとおり）

附 則 （令和6年3月29日付5都市建企第1349号）

（施行日）

1 この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 この要綱の施行の際、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（計画変更の計画中の場合を含む。）の建築物における改正後の規定の適用については、次の各号によるものとする。

施設整備床面積／敷地面積×100（％）

第3 割増容積率の限度及び特例

1 （略）

2 カーボンマイナスの取組に応じた割増容積率の限度

計画建築物が前章第2の4(1)ア又は同(2)の基準を満たすことが著しく困難と認められる場合を除き、計画建築物が当該基準を満たしていない場合には、第2の1(2)及び第2の5により算出された数値に0.5を乗じた値をそれぞれの割増容積率の限度とする。この場合において、0.5を乗じる前の第2の1から5までの割増容積率の限度を合計した数値は、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等の割増容積率に相当する部分を除き、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ものとする。

3から5まで（略）

第5章 （略）

第6章 雑 則（略）

（新設）

一 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ものをいう。次号において同じ。）以外の場合

ア 当該計画建築物の建築主の申出（令和6年10月31日までになされたものに限る。）に基づき、令和6年11月30日までに知事が「計画中の建築物」と認めた建築物であって、令和7年7月31日までに許可を受けた場合は、改正後の要綱第2章第1の1(7)、第3章第2の4及び第4章第2の1(2)アの規定にかかわらず、なお従前の例によることができる。

イ 当該計画建築物（改正後の第3章第2の4(1)の規定を満たすものに限る。）の建築主の申出（令和6年11月1日から令和7年2月28日までになされたものに限る。）に基づき、令和7年3月31日までに知事が「計画中の建築物」と認めた建築物であって、令和7年11月30日までに許可を受けた場合は、改正後の要綱第2章第1の1(7)、第3章第2の4及び第4章第2の1(2)アの規定にかかわらず、なお従前の例によることができる。

二 計画建築物の用途が住宅の場合で、当該計画建築物の建築主の申出（令和7年2月28日までになされたものに限る。）に基づき、令和7年3月31日までに知事が「計画中の建築物」と認めた建築物であって、令和7年11月30日までに許可を受けたときは、改正後の要綱第2章第1の1(7)、第3章第2の4及び第4章第2の1(2)アの規定にかかわらず、なお従前の例によることができる。用途が住宅のものであって令和7年3月31日までに許可を受けるものについては、改正前の要綱の規定を適用することができる。

（計画変更の特例）

3 前項の規定にかかわらず、改正前の要綱の規定により許可を受けた建築物（前項のいずれかに該当するものを除く。）で、施行日以後に計画変更の許可申請をするときは、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。