

東京都総合設計許可要綱新旧対照表

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</p> <p style="text-align: right;"><u>最終改正 平成30年3月29日</u> <u>29都市建企第1301号</u></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</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>(1) から (37) まで (現行のとおり)</p> <p>(38) 絶対高さ制限 法第55条第1項に規定する第一種低層住居専用地域、<u>第二種低層住居専用地域及び田園住居地域内における建築物の高さの制限をいう。</u></p> <p>(39) から (52) まで (現行のとおり)</p> <p>(53) 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。</p> <p>(54) から (59) まで (現行のとおり)</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) (現行のとおり)</p> <p>(2) 空地率の最低限度</p>	<p>第1章 総則</p> <p>第1 (略)</p> <p>第2 用語の定義</p> <p>(1) から (37) まで (略)</p> <p>(38) 絶対高さ制限 法第55条第1項に規定する第一種低層住居専用地域<u>及び第二種低層住居専用地域内における建築物の高さの制限をいう。</u></p> <p>(39) から (52) まで (略)</p> <p>(53) 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</p> <p>(54) から (59) まで (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) (略)</p> <p>(2) 空地率の最低限度</p>

ア (現行のとおり)

イ ア以外の計画建築物の敷地内における空地率の最低限度は、当該敷地の基準建蔽率に応じて、下表に掲げる数値とする。

(現行のとおり)

(3)から(6)まで(現行のとおり)

## 第2 種類別要件

### 1 一般型総合設計

(1) (現行のとおり)

(2) 敷地面積の最低限度

計画建築物の敷地面積の最低限度は、用途地域の種別に応じて、下表に掲げる数値とする。

(単位：㎡)

用途地域	敷地面積
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域	1,000
上欄以外の地域	500

(3) 前面道路の幅員

計画建築物の敷地は、用途地域の種別に応じて、下表に掲げる数値以上の幅員を有する道路に接すること。ただし、近隣商業地域又は商業地域内にある計画建築物の敷地が、幅員6メートル以上の道路に当該敷地境界線の長さの合計の4分の1以上接する場合で、幅員4メートル以上の歩道状空地(当該道路境界線から2メートルまでの部分は、建築物又は建築物の部分で覆われていないものとする。この場合、当該部分は公開空地の有効面積の算定から除くものとする。)を当該道路に接して有効に設けたときは、この限りでない。

(単位：m)

用途地域	道路幅員
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、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居	6

ア (略)

イ ア以外の計画建築物の敷地内における空地率の最低限度は、当該敷地の基準建ぺい率に応じて、下表に掲げる数値とする。

(略)

(3)から(6)まで(略)

## 第2 種類別要件

### 1 一般型総合設計

(1) (略)

(2) 敷地面積の最低限度

計画建築物の敷地面積の最低限度は、用途地域の種別に応じて、下表に掲げる数値とする。

(単位：㎡)

用途地域	敷地面積
第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域	1,000
上欄以外の地域	500

(3) 前面道路の幅員

計画建築物の敷地は、用途地域の種別に応じて、下表に掲げる数値以上の幅員を有する道路に接すること。ただし、近隣商業地域又は商業地域内にある計画建築物の敷地が、幅員6メートル以上の道路に当該敷地境界線の長さの合計の4分の1以上接する場合で、幅員4メートル以上の歩道状空地(当該道路境界線から2メートルまでの部分は、建築物又は建築物の部分で覆われていないものとする。この場合、当該部分は公開空地の有効面積の算定から除くものとする。)を当該道路に接して有効に設けたときは、この限りでない。

(単位：m)

用途地域	道路幅員
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、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居	6

地域、田園住居地域及び準工業地域	
近隣商業地域、商業地域、工業地域及び工業専用地域	8

2 市街地住宅型総合設計

(1) (現行のとおり)

(2) 敷地面積の最低限度

計画建築物の敷地面積の最低限度は、用途地域の種別に応じて、下表に掲げる数値とする。

(単位：㎡)

用途地域	敷地面積
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域	1,000
上欄以外の地域	500

(3) 前面道路の幅員

計画建築物の敷地は、用途地域の種別に応じて、下表に掲げる数値以上の幅員を有する道路に接すること。ただし、近隣商業地域又は商業地域内にある計画建築物の敷地が、幅員6メートル以上の道路に当該敷地境界線の長さの合計の4分の1以上接する場合で、かつ、幅員4メートル以上の歩道状空地（当該道路境界線から2メートルまでの部分は、建築物又は建築物の部分で覆われていないものとする。この場合、当該部分は公開空地の有効面積の算定から除くものとする。）を当該道路に接して有効に設けたときは、この限りでない。

(単位：m)

用途地域	道路幅員
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、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域及び準工業地域	6

地域及び準工業地域	
近隣商業地域、商業地域、工業地域及び工業専用地域	8

2 市街地住宅型総合設計

(1) (略)

(2) 敷地面積の最低限度

計画建築物の敷地面積の最低限度は、用途地域の種別に応じて、下表に掲げる数値とする。

(単位：㎡)

用途地域	敷地面積
第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域	1,000
上欄以外の地域	500

(3) 前面道路の幅員

計画建築物の敷地は、用途地域の種別に応じて、下表に掲げる数値以上の幅員を有する道路に接すること。ただし、近隣商業地域又は商業地域内にある計画建築物の敷地が、幅員6メートル以上の道路に当該敷地境界線の長さの合計の4分の1以上接する場合で、かつ、幅員4メートル以上の歩道状空地（当該道路境界線から2メートルまでの部分は、建築物又は建築物の部分で覆われていないものとする。この場合、当該部分は公開空地の有効面積の算定から除くものとする。）を当該道路に接して有効に設けたときは、この限りでない。

(単位：m)

用途地域	道路幅員
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、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域及び準工業地域	6

近隣商業地域、商業地域、工業地域及び工業専用地域

8

### 3 共同住宅建替誘導型総合設計

- (1) (現行のとおり)  
(2) 敷地面積の最低限度

計画建築物の敷地面積の最低限度は、用途地域の種別に応じて、下表に掲げる数値とする。

(単位：㎡)

用途地域	敷地面積
第一種低層住居専用地域、 <u>第二種低層住居専用地域及び田園住居地域</u>	1,000
上欄以外の地域	500

- (3) (現行のとおり)

### 4 都心居住型総合設計

- (1) 適用区域

センター・コア・エリア内の区域。ただし、次に掲げる区域を除く。

ア 都心、副都心（業務商業市街地ゾーンに限る。）及び新拠点（業務商業市街地ゾーンに限る。）の区域。ただし、都市計画により、土地の高度利用による良好な住宅地の形成を目指すこととされている区域を除く。

イ 墨田区、江東区、荒川区、足立区及び江戸川区の区域。ただし、区の都市計画マスタープラン、地区計画等で都市計画的な位置付けがある区域を除く。

ウ 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域の区域

エ 工業地域及び工業専用地域の区域。ただし、都市計画等により土地利用の転換が位置付けられている区域を除く。

- (2) 及び(3) (現行のとおり)

近隣商業地域、商業地域、工業地域及び工業専用地域

8

### 3 共同住宅建替誘導型総合設計

- (1) (略)  
(2) 敷地面積の最低限度

計画建築物の敷地面積の最低限度は、用途地域の種別に応じて、下表に掲げる数値とする。

(単位：㎡)

用途地域	敷地面積
第一種低層住居専用地域 <u>及び第二種低層住居専用地域</u>	1,000
上欄以外の地域	500

- (3) (略)

### 4 都心居住型総合設計

- (1) 適用区域

センター・コア・エリア内の区域。ただし、次に掲げる区域を除く。

ア 都心、副都心（業務商業市街地ゾーンに限る。）及び新拠点（業務商業市街地ゾーンに限る。）の区域。ただし、都市計画により、土地の高度利用による良好な住宅地の形成を目指すこととされている区域を除く。

イ 墨田区、江東区、荒川区、足立区及び江戸川区の区域。ただし、区の都市計画マスタープラン、地区計画等で都市計画的な位置付けがある区域を除く。

ウ 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域の区域

エ 工業地域及び工業専用地域の区域。ただし、都市計画等により土地利用の転換が位置付けられている区域を除く。

- (2) 及び(3) (略)

5 業務商業育成型総合設計

(1) (現行のとおり)

(2) 敷地面積の最低限度

計画建築物の敷地面積の最低限度は、用途地域の種別に応じて、下表に掲げる数値とする。

(単位：m<sup>2</sup>)

用途地域	敷地面積
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
上欄以外の地域	500

(3) 前面道路の幅員

ア 再開発方針に適合するもの

計画建築物の敷地は、用途地域の種別に応じて、下表に掲げる数値以上の幅員を有する道路に接すること。ただし、近隣商業地域又は商業地域内にある計画建築物の敷地が、幅員6メートル以上の道路に当該敷地境界線の長さの合計の4分の1以上接する場合で、かつ、幅員4メートル以上の歩道状空地（当該道路境界線から2メートルまでの部分は、建築物又は建築物の部分で覆われていないものとする。この場合、当該部分は公開空地の有効面積の算定から除くものとする。）を当該道路に接して有効に設けたときは、この限りでない。

(単位：m)

用途地域	道路幅員
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、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域及び準工業地域	6

5 業務商業育成型総合設計

(1) (略)

(2) 敷地面積の最低限度

計画建築物の敷地面積の最低限度は、用途地域の種別に応じて、下表に掲げる数値とする。

(単位：m<sup>2</sup>)

用途地域	敷地面積
第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域	1,000
上欄以外の地域	500

(3) 前面道路の幅員

ア 再開発方針に適合するもの

計画建築物の敷地は、用途地域の種別に応じて、下表に掲げる数値以上の幅員を有する道路に接すること。ただし、近隣商業地域又は商業地域内にある計画建築物の敷地が、幅員6メートル以上の道路に当該敷地境界線の長さの合計の4分の1以上接する場合で、かつ、幅員4メートル以上の歩道状空地（当該道路境界線から2メートルまでの部分は、建築物又は建築物の部分で覆われていないものとする。この場合、当該部分は公開空地の有効面積の算定から除くものとする。）を当該道路に接して有効に設けたときは、この限りでない。

(単位：m)

用途地域	道路幅員
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、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域及び準工業地域	6

近隣商業地域、商業地域、工業地域及び工業専用  
地域

8

イ (現行のとおり)

### 第3 その他の要件

#### 1 割増容積率の限度に係る特例制度の適用区域

##### (1) 敷地規模に応じた容積率割増制度の適用区域

第4章第2の1(2)アに定める敷地規模別係数の計算式を適用する区域は、センター・コア・エリア内の区域で第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域、工業地域及び工業専用地域を除く区域とする。

なお、適用区域外における計画の敷地規模別係数は1として割増容積率を算出するものとする。

##### (2) (現行のとおり)

#### 2 (現行のとおり)

### 第3章 計画基準

#### 第1 (現行のとおり)

#### 第2 計画基準

##### 1 公開空地

##### (1) 公開空地の規模・形状の基準

アからエまで (現行のとおり)

##### オ 広場状空地

##### (ア) (現行のとおり)

(イ) 一の広場状空地(二以上の広場状空地が一体の空間を成し、かつ、相互間を有効に連絡するものを含む。この場合、当該空地面に高低差があるときは、その高低差が3メートル以内のものに限る。)の面積は、用途地域の区分に応じて、下表に掲げる数値以上であること。

なお、空地面積の最低限度の算定に当たっては、当該広場状空地と同じ高さで接する歩道状空地及び屋外貫通通路を含むことがで

近隣商業地域、商業地域、工業地域及び工業専用  
地域

8

イ (略)

### 第3 その他の要件

#### 1 割増容積率の限度に係る特例制度の適用区域

##### (1) 敷地規模に応じた容積率割増制度の適用区域

第4章第2の1(2)アに定める敷地規模別係数の計算式を適用する区域は、センター・コア・エリア内の区域で第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、工業地域及び工業専用地域を除く区域とする。

なお、適用区域外における計画の敷地規模別係数は1として割増容積率を算出するものとする。

##### (2) (略)

#### 2 (略)

### 第3章 計画基準

#### 第1 (略)

#### 第2 計画基準

##### 1 公開空地

##### (1) 公開空地の規模・形状の基準

アからエまで (略)

##### オ 広場状空地

##### (ア) (略)

(イ) 一の広場状空地(二以上の広場状空地が一体の空間を成し、かつ、相互間を有効に連絡するものを含む。この場合、当該空地面に高低差があるときは、その高低差が3メートル以内のものに限る。)の面積は、用途地域の区分に応じて、下表に掲げる数値以上であること。

なお、空地面積の最低限度の算定に当たっては、当該広場状空地と同じ高さで接する歩道状空地及び屋外貫通通路を含むことがで

きる。この場合、幅員が4メートル未満の部分を除くものとする。  
 また、敷地面積の規模が令第136条第3項の表(ろ)欄に掲げる規模未満の場合にあっては、下表にかかわらず敷地面積の10分の1以上、かつ、100平方メートル以上とすることができる。

(単位：㎡)

用途地域	空地面積
第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域	300
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、準工業地域、工業地域及び工業専用地域	200
近隣商業地域及び商業地域	100

(ウ) (現行のとおり)

カ (現行のとおり)

(2) (現行のとおり)

(3) 公開空地の有効係数

アからエまで (現行のとおり)

オ 広場状空地

きる。この場合、幅員が4メートル未満の部分を除くものとする。  
 また、敷地面積の規模が令第136条第3項の表(ろ)欄に掲げる規模未満の場合にあっては、下表にかかわらず敷地面積の10分の1以上、かつ、100平方メートル以上とすることができる。

(単位：㎡)

用途地域	空地面積
第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域	300
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域及び工業専用地域	200
近隣商業地域及び商業地域	100

(ウ) (略)

カ (略)

(2) (略)

(3) 公開空地の有効係数

アからエまで (略)

オ 広場状空地

計 画 形 態	有効係数
(ア) 幅員が6 m以上の道路、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。）に接する一の広場状空地の面積が1,000 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 以上のもの (広場状空地の最低限度の算定に当たって歩道状空地及び屋外貫通通路を含めた場合の係数の適用については、実施細目に定める。)	
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

カからクまで (現行のとおり)

(4) 及び (5) (現行のとおり)

2から6まで (現行のとおり)

#### 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 及び 2 (現行のとおり)

3 公益施設等の整備による容積率の緩和

(1) (現行のとおり)

(2) その他の公益施設等の整備

ア (現行のとおり)

イ 割増容積率の限度

公益施設等による割増容積率は、次式による数値をその限度として公益施設等の床面積に応じて緩和する。整備に必要な部分の床面積の

計 画 形 態	有効係数
(ア) 幅員が6 m以上の道路、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。）に接する一の広場状空地の面積が1,000 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 以上のもの	
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

カからクまで (略)

(4) 及び (5) (略)

2から6まで (略)

#### 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 及び 2 (略)

3 公益施設等の整備による容積率の緩和

(1) (略)

(2) その他の公益施設等の整備

ア (略)

イ 割増容積率の限度

公益施設等による割増容積率は、次式による数値をその限度として公益施設等の床面積に応じて緩和する。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。ただし、「建築基準法第 52 条第 14 項第 1 号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準」（平成 16 年 3 月 4 日付 15 都市建市第 282 号。以下「法 52 条 14 項 1 号取扱基準」という。）に該当する公益施設等又は高齢者福祉施設については、当該施設の床面積を加えることができる。

$$(V_o/50) + 80 \quad (V_o : \text{基準容積率} (\%))$$

道路の無電柱化	<u>区市町との協議に基づき、無電柱化に取り組む場合、実施細目に定める評価方法により、整備延長に応じて緩和する。</u> <u>上限を 200%とする。</u>
自転車シェアリングのポート、ステーション	自転車を駐留する部分の水平投影面積／敷地面積 (%)

(3) 法第 52 条第 14 項第 1 号取扱基準に該当する部分の割増容積率の限度

(1)ア及び(2)アによる施設等の整備において、法第 52 条第 14 項第 1 号取扱基準に該当する部分の割増容積率の合計は、(2)イに掲げる限度に基準容積率の 25 パーセントを加えたものを上限とする。

(4) (現行のとおり)

4 及び 5 (現行のとおり)

### 第 3 割増容積率の限度及び特例

1 公開空地、防災、公益施設等及び景観の形成による割増容積率の合計の限度

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。ただし、「建築基準法第 52 条第 14 項第 1 号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準」（平成 16 年 3 月 4 日付 15 都市建市第 282 号。以下「法 52 条 14 項 1 号取扱基準」という。）に該当する公益施設等又は高齢者福祉施設については、当該施設の床面積を加えることができる。

$$(V_o/50) + 80 \quad (V_o : \text{基準容積率} (\%))$$

道路の無電柱化	50%
自転車シェアリングのポート、ステーション	自転車を駐留する部分の水平投影面積／敷地面積 (%)

(3) 法 52 条 14 項 1 号取扱基準に該当する部分の割増容積率の限度

(1)ア及び(2)アによる施設等の整備において、法 52 条 14 項 1 号取扱基準に該当する部分の割増容積率の合計は、(2)イに掲げる限度に基準容積率の 25 パーセントを加えたものを上限とする。

(4) (略)

4 及び 5 (略)

### 第 3 割増容積率の限度及び特例

1 公開空地、防災、公益施設等及び景観の形成による割増容積率の合計の限度

(1) 公開空地、防災、公益施設等及び景観の形成による割増容積率の合計の限度は、第2の1から3まで及び5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、都心居住型総合設計の場合を除く第2の3(2)に定める道路の無電柱化による割増容積率に相当する部分(基準容積率の1.0倍又は400%のいずれか低い数値を超えない部分に限る。)、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。)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。

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

2から5まで (現行のとおり)

## 第5章 斜線制限の緩和等

### 第1 斜線制限・高さ制限の緩和

1 (現行のとおり)

2 北側斜線制限

法第56条第7項の規定が適用できない計画敷地に限り、第2章第2に定める要件に適合し、第3章及び第4章に定めるそれぞれの緩和基準に適合する建築計画にあっては、法第56条第1項第3号で規定する建

(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、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。)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。

(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は、公開空地による割増容積率以下とする。ただし、第2の2(1)に定める緊急輸送道路の沿道の建築物の建替えによる容積率の緩和を適用する場合は、第2の1(2)ウに定める割増容積率の最高限度の2分の1又は公開空地による割増容積率の2倍のいずれか小さい数値(共同住宅建替誘導型総合設計の場合で第2の1(2)アにおける(P-P<sub>o</sub>)が10以上のときは第2の1(2)ウ(ウ)に定める割増容積率の最高限度の3分の2)以下とする。

2から5まで (略)

## 第5章 斜線制限の緩和等

### 第1 斜線制限・高さ制限の緩和

1 (略)

2 北側斜線制限

法第56条第7項の規定が適用できない計画敷地に限り、第2章第2に定める要件に適合し、第3章及び第4章に定めるそれぞれの緩和基準に適合する建築計画にあっては、法第56条第1項第3号で規定する建

建築物の高さを緩和の対象とする。

(1) 緩和の原則

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又は田園住居地域内の計画建築物の形態が、当該計画建築物の敷地の周辺における居住用建築物の日照確保に対して相応な配慮が払われていると認められる範囲内で、その高さを緩和するものとする。

(2) 緩和の限度

計画建築物の高さは、建築物に応じてそれぞれ次に定める条件に該当するものでなければならない。

ア 法第 56 条の 2 の規定による日影規制の対象となる建築物

(ア) 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、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域又は準工業地域内の対象区域内の土地に日影を生じさせるものにあつては、当該地域内の日影については、東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例（昭和 53 年東京都条例第 63 号）に定める規制値の適用に当たって、法第 56 条の 2 第 1 項中「敷地境界線からの水平距離が 5 メートルを超える範囲」を「敷地境界線を超える範囲」と、法別表第 4 の (に) 欄中「水平距離が 10 メートル以内」を「水平距離が 5 メートル以内」と、「水平距離が 10 メートルを超える」を「水平距離が 5 メートルを超える」とそれぞれ読み替えたものに適合すること。

イ (現行のとおり)

3 絶対高さ制限

第 2 章第 2 に定める要件に適合し、第 3 章及び第 4 章に定めるそれぞれの緩和基準に適合する建築計画にあつては、法第 55 条第 1 項で規定する建築物の高さを緩和の対象とする。

(1) 緩和の原則

法第 3 条第 2 項の規定により法第 52 条第 1 項、第 2 項及び第 7 項の規定の適用を受けない共同住宅を共同住宅建替誘導型総合設計に

建築物の高さを緩和の対象とする。

(1) 緩和の原則

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又は第二種中高層住居専用地域内の計画建築物の形態が、当該計画建築物の敷地の周辺における居住用建築物の日照確保に対して相応な配慮が払われていると認められる範囲内で、その高さを緩和するものとする。

(2) 緩和の限度

計画建築物の高さは、建築物に応じてそれぞれ次に定める条件に該当するものでなければならない。

ア 法第 56 条の 2 の規定による日影規制の対象となる建築物

(ア) 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、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域内の対象区域内の土地に日影を生じさせるものにあつては、当該地域内の日影については、東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例（昭和 53 年東京都条例第 63 号）に定める規制値の適用に当たって、法第 56 条の 2 第 1 項中「敷地境界線からの水平距離が 5 メートルを超える範囲」を「敷地境界線を超える範囲」と、法別表第 4 の (に) 欄中「水平距離が 10 メートル以内」を「水平距離が 5 メートル以内」と、「水平距離が 10 メートルを超える」を「水平距離が 5 メートルを超える」とそれぞれ読み替えたものに適合すること。

イ (略)

3 絶対高さ制限

第 2 章第 2 に定める要件に適合し、第 3 章及び第 4 章に定めるそれぞれの緩和基準に適合する建築計画にあつては、法第 55 条第 1 項で規定する建築物の高さを緩和の対象とする。

(1) 緩和の原則

法第 3 条第 2 項の規定により法第 52 条第 1 項、第 2 項及び第 7 項の規定の適用を受けない共同住宅を共同住宅建替誘導型総合設計に

より建て替える場合は、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域における計画建築物の形態が、周辺の低層住宅地の居住環境に対して相応な配慮が払われていると認められる範囲内で、その高さを緩和するものとする。

(2) (現行のとおり)

4 (現行のとおり)

## 第6章 (現行のとおり)

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)

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)

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)

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)

附 則 (平成 28 年 5 月 16 日付 28 都市建企第 97 号)  
(現行のとおり)

附 則 (平成 29 年 3 月 30 日付 28 都市建企第 1131 号)  
(現行のとおり)

附 則 (平成 30 年 3 月 29 日付 29 都市建企第 1301 号)  
(施行日)

1 この要綱は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2 改正前の要綱第 4 章第 2 の 3 (2)イの基準を満たす建築計画で、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 30 年 6 月 30 日までになされた申出に限る。) に基づき平成 30 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 31 年 3 月 31 日までに許可を受けたもの

より建て替える場合は、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域における計画建築物の形態が、周辺の低層住宅地の居住環境に対して相応な配慮が払われていると認められる範囲内で、その高さを緩和するものとする。

(2) (略)

4 (略)

## 第6章 (略)

附 則 (平成 22 年 4 月 21 日付 21 都市建企第 912 号)  
(略)

附 則 (平成 25 年 3 月 29 日付 24 都市建企第 1348 号)  
(略)

附 則 (平成 26 年 3 月 28 日付 25 都市建企第 1201 号)  
(略)

附 則 (平成 27 年 3 月 27 日付 26 都市建企第 1200 号)  
(略)

附 則 (平成 28 年 5 月 16 日付 28 都市建企第 97 号)  
(略)

附 則 (平成 29 年 3 月 30 日付 28 都市建企第 1131 号)  
(略)

(新設)

については、改正前の要綱第4章第2の3(2)イ並びに第4章第3の1(1)及び(2)の規定は、なお効力を有する。

(計画変更の特例)

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。