

東京都総合設計許可要綱新旧対照表（抄）

改 正 後	改 正 前
<p><b>東京都総合設計許可要綱</b></p> <p style="text-align: right;">制定 平成 22 年 4 月 21 日 21 都市建企第 912 号 <u>最終改正 令和 3 年 1 月 25 日</u> <u>2 都市建企第 1258 号</u></p> <p><b>第 1 章 総 則</b> <b>第 1 総 則</b> <b>1 趣 旨（現行のとおり）</b> <b>2 基本目標</b></p> <p>東京都の都市づくりに関する計画及び都市計画等に基づく地域のまちづくりの方針に沿った良好な市街地環境の形成を目指し、建築活動を通じて市街地環境の向上に資するよう建築計画を誘導するため、総合設計制度の運用に当たっての基本目標を次のとおり定める。</p> <p>ア 市街地環境の整備改善 イ 良好な建築・住宅ストックの形成 ウ 公共施設の機能の補完 エ 市街地の防災機能の強化 オ 福祉のまちづくりの推進 カ 住宅の量的拡大から質の向上への転換 キ 職と住とのバランスのとれた都市の形成 ク 少子高齢社会にふさわしい住まいの整備 ケ 敷地の集約による質の高い市街地形成 コ 良好な都市景観の創造 サ 緑化の推進 <u>シ 生物多様性の保全</u> <u>ス 低炭素型都市づくりの推進</u></p>	<p><b>東京都総合設計許可要綱</b></p> <p style="text-align: right;">制定 平成 22 年 4 月 21 日 21 都市建企第 912 号 <u>最終改正 平成 31 年 3 月 28 日</u> <u>30 都市建企第 1347 号</u></p> <p><b>第 1 章 総 則</b> <b>第 1 総 則</b> <b>1 趣 旨（略）</b> <b>2 基本目標</b></p> <p>東京都の都市づくりに関する計画及び都市計画等に基づく地域のまちづくりの方針に沿った良好な市街地環境の形成を目指し、建築活動を通じて市街地環境の向上に資するよう建築計画を誘導するため、総合設計制度の運用に当たっての基本目標を次のとおり定める。</p> <p>ア 市街地環境の整備改善 イ 良好な建築・住宅ストックの形成 ウ 公共施設の機能の補完 エ 市街地の防災機能の強化 オ 福祉のまちづくりの推進 カ 住宅の量的拡大から質の向上への転換 キ 職と住とのバランスのとれた都市の形成 ク 少子高齢社会にふさわしい住まいの整備 ケ 敷地の集約による質の高い市街地形成 コ 良好な都市景観の創造 サ 緑化の推進 <u>（新設）</u> <u>シ 低炭素型都市づくりの推進</u></p>

### 3 運用方針（現行のとおり）

#### 第2 用語の定義

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。

(1) 計画建築物

総合設計の計画に係る建築物をいう。

(2) 一般建築物

計画建築物の敷地内において法第3章第4節の一般規定によって許容される建築物をいう。

(3) 中枢広域拠点域

活用方針に定める中枢広域拠点域をいう。

(4) 中核的な拠点地区

活用方針に定める中核的な拠点地区をいう。

(5) 活力とにぎわいの拠点地区群

活用方針に定める活力とにぎわいの拠点地区群をいう。

(6) 活力とにぎわいの拠点地区

活用方針に定める活力とにぎわいの拠点地区をいう。

(7) 地域の拠点地区

活用方針に定める地域の拠点地区をいう。

(8) 枢要な地域の拠点地区

活用方針に定める枢要な地域の拠点地区をいう。

(9) 中核的な拠点周辺地区

活用方針に定める中核的な拠点周辺地区をいう。

(10) センター・コア・エリア

活用方針に定めるセンター・コア・エリアをいう。

(11) 国際ビジネス交流ゾーン

活用方針に定める国際ビジネス交流ゾーンをいう。

(12) 再開発促進地区

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。）に定

### 3 運用方針（略）

#### 第2 用語の定義

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。

(1) 計画建築物

総合設計の計画に係る建築物をいう。

(2) 一般建築物

計画建築物の敷地内において法第3章第4節の一般規定によって許容される建築物をいう。

(3) 中枢広域拠点域

活用方針に定める中枢広域拠点域をいう。

(4) 中核的な拠点地区

活用方針に定める中核的な拠点地区をいう。

(新設)

(5) 活力とにぎわいの拠点地区

活用方針に定める活力とにぎわいの拠点地区をいう。

(6) 地域の拠点地区

活用方針に定める地域の拠点地区をいう。

(7) 枢要な地域の拠点地区

活用方針に定める枢要な地域の拠点地区をいう。

(8) 中核的な拠点周辺地区

活用方針に定める中核的な拠点周辺地区をいう。

(9) センター・コア・エリア

活用方針に定めるセンター・コア・エリアをいう。

(10) 国際ビジネス交流ゾーン

活用方針に定める国際ビジネス交流ゾーンをいう。

(11) 再開発促進地区

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。）に定

められた都市再開発法第2条の3第1項第2号又は同条第2項に規定する地区内で地区計画等により高度利用を図るべきとされた区域をいう。

#### **(13)重点地区**

住宅市街地の開発整備の方針で、重点地区として位置付けられている区域

#### **(14)基準建蔽率**

法第53条の規定により許容される建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の限度を百分率(%)で表したものをいう。

#### **(15)基準容積率**

法第52条の規定により許容される建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の限度を百分率(%)で表したものをいう。

#### **(16)割増容積率**

本要綱によって基準容積率に割増しされる容積率(%)をいう。

#### **(17)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、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。

#### **(18)道路斜線制限**

法第56条第1項第1号に規定する前面道路の反対側の境界線からの建築物の高さの制限をいう。

#### **(19)隣地斜線制限**

法第56条第1項第2号に規定する隣地境界線からの建築物の高さの制限をいう。

#### **(20)北側斜線制限**

法第56条第1項第3号に規定する北側隣地からの建築物の高さの制限をいう。

#### **(21)地上部の緑化**

敷地内の地上部を樹木で有効に植栽することをいう。

#### **(22)建築物上の緑化**

建築物の屋上、壁面等の部分を樹木、多年草等で有効に植栽することをいう。

められた都市再開発法第2条の3第1項第2号又は同条第2項に規定する地区内で地区計画等により高度利用を図るべきとされた区域をいう。

#### **(12)重点地区**

住宅市街地の開発整備の方針で、重点地区として位置付けられている区域

#### **(13)基準建蔽率**

法第53条の規定により許容される建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の限度を百分率(%)で表したものをいう。

#### **(14)基準容積率**

法第52条の規定により許容される建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の限度を百分率(%)で表したものをいう。

#### **(15)割増容積率**

本要綱によって基準容積率に割増しされる容積率(%)をいう。

#### **(16)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、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。

#### **(17)道路斜線制限**

法第56条第1項第1号に規定する前面道路の反対側の境界線からの建築物の高さの制限をいう。

#### **(18)隣地斜線制限**

法第56条第1項第2号に規定する隣地境界線からの建築物の高さの制限をいう。

#### **(19)北側斜線制限**

法第56条第1項第3号に規定する北側隣地からの建築物の高さの制限をいう。

#### **(20)地上部の緑化**

敷地内の地上部を樹木で有効に植栽することをいう。

#### **(21)建築物上の緑化**

建築物の屋上、壁面等の部分を樹木、多年草等で有効に植栽することをいう。

**(23) PAL \***

建築物の断熱や熱負荷の低減に係る指標をいう。

**(24) PAL \* の低減率**

PAL \* の基準値に対するPAL \* の値の低減率をいう。

**(25) ERR**

設備システムのエネルギー利用の低減率をいう。

**(26) 質の高い住宅**

活用方針に定める質の高い住宅をいう。

**(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。

**(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。

**(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。

**(30) 長期優良住宅**

活用方針に定める長期優良住宅をいう。

**(31) 賃貸住宅**

活用方針に定める賃貸住宅をいう。

**(32) 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。

**(33) 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。

**(34) 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。

**(35) 一時滞在施設**

活用方針に定める一時滞在施設をいう。

**(36) 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

**(22) PAL \***

建築物の断熱や熱負荷の低減に係る指標をいう。

**(23) PAL \* の低減率**

PAL \* の基準値に対するPAL \* の値の低減率をいう。

**(24) ERR**

設備システムのエネルギー利用の低減率をいう。

**(25) 質の高い住宅**

活用方針に定める質の高い住宅をいう。

**(26) 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。

**(27) 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。

**(28) 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。

**(29) 長期優良住宅**

活用方針に定める長期優良住宅をいう。

**(30) 賃貸住宅**

活用方針に定める賃貸住宅をいう。

**(31) 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。

**(32) 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。

**(33) 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。

**(34) 一時滞在施設**

活用方針に定める一時滞在施設をいう。

**(35) 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。

### **(37) 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。

### **(38) 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。

### **(39) 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) 総合設計の適用区域**

総合設計の適用区域は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 7 条第 2 項に規定する市街化区域内とする。ただし、原則として、容積率制限の緩和を伴う総合設計については、指定容積率が 1,000 パーセントを超える区域を除く。

##### **(2) 空地率の最低限度**

###### **ア 空地率の算定方法**

空地率は、次式による数値をいう。

$$(\text{空地面積} / \text{敷地面積}) \times 100 (\%)$$

なお、空地とは、建築物又はこれに準ずる工作物に覆われていない敷地の部分をいう。

###### **イ 空地率の最低限度**

(ア) 容積率制限の緩和を伴う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。

設内において待機する空間をいう。

### **(36) 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。

## **第 2 章 計画要件**

### **第 1 計画の基本要件**

#### **1 共通事項**

##### **(1) 総合設計の適用区域**

総合設計の適用区域は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 7 条第 2 項に規定する市街化区域内とする。ただし、原則として、容積率制限の緩和を伴う総合設計については、指定容積率が 1,000 パーセントを超える区域を除く。

##### **(2) 空地率の最低限度**

###### **ア 空地率の算定方法**

空地率は、次式による数値をいう。

$$(\text{空地面積} / \text{敷地面積}) \times 100 (\%)$$

なお、空地とは、建築物又はこれに準ずる工作物に覆われていない敷地の部分をいう。

###### **イ 空地率の最低限度**

(ア) 容積率制限の緩和を伴う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。

(単位：%)

基準建蔽率 (Fo)	空地率
$30 \leq F_o \leq 50$	$115 - F_o$
$50 < F_o \leq 55$	65
$55 < F_o \leq 100$	$120 - F_o$

(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。

(単位：%)

基準建蔽率 (Fo)	空地率
$30 \leq F_o \leq 50$	$110 - F_o$
$50 < F_o \leq 55$	60
$55 < F_o \leq 100$	$115 - F_o$

### (3) 接道長

計画建築物の敷地の接道長は、総合設計の種類に応じて第2の1から3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道路に当該敷地境界線の長さの合計の6分の1以上接するものであること。ただし、第4章第2の1(2)ウ(イ)の表のうち中枢広域拠点域の2を除き、第2の1(4)、2(4)ただし書に該当する場合又は地区計画等により計画的に街区整備を図っていくことが認められる場合は、この限りでない。

### (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。

(公開空地等の有効面積の合計/敷地面積) × 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

(単位：%)

基準建蔽率 (Fo)	空地率
$30 \leq F_o \leq 50$	$115 - F_o$
$50 < F_o \leq 55$	65
$55 < F_o \leq 100$	$120 - F_o$

(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。

(単位：%)

基準建蔽率 (Fo)	空地率
$30 \leq F_o \leq 50$	$110 - F_o$
$50 < F_o \leq 55$	60
$55 < F_o \leq 100$	$115 - F_o$

### (3) 接道長

計画建築物の敷地の接道長は、総合設計の種類に応じて第2の1から3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道路に当該敷地境界線の長さの合計の6分の1以上接するものであること。ただし、第2の1(4)、2(4)ただし書に該当する場合又は地区計画により計画的に街区整備を図っていくことが認められる場合は、この限りでない。

### (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。

(公開空地等の有効面積の合計/敷地面積) × 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 有効公開空地率の最低限度

計画建築物の敷地内における有効公開空地率の最低限度は、当該敷地の基準容積率に応じて、下表に掲げる数値とする。

(単位：%)

基準容積率(Vo)	有効公開空地率の最低限度(Po)
$V_o \leq 100$	30
$100 < V_o < 500$	$35 - (V_o / 20)$
$500 \leq V_o$	10

#### (5) 歩道状空地及び広場状空地の設置

計画建築物の敷地には、原則として、歩道状空地及び広場状空地を設けること。

なお、歩道状空地にあっては、原則として、前面道路（幅員4.5メートル以上の歩道が確保されているものを除く。）に接する全ての敷地の部分に設けること。

#### (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

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（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 有効公開空地率の最低限度

計画建築物の敷地内における有効公開空地率の最低限度は、当該敷地の基準容積率に応じて、下表に掲げる数値とする。

(単位：%)

基準容積率(Vo)	有効公開空地率の最低限度(Po)
$V_o \leq 100$	30
$100 < V_o < 500$	$35 - (V_o / 20)$
$500 \leq V_o$	10

#### (5) 歩道状空地及び広場状空地の設置

計画建築物の敷地には、原則として、歩道状空地及び広場状空地を設けること。

なお、歩道状空地にあっては、原則として、前面道路（幅員4.5メートル以上の歩道が確保されているものを除く。）に接する全ての敷地の部分に設けること。

#### (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) 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、歴史的建造物の存置部分又は公共用歩廊、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
- (イ) 敷地の隣地が河川管理用通路のない河川その他これに類するものであり、かつ、落下物に対する危険防止の措置を有効に講じている建築物の部分

#### イ 道路境界線

計画建築物の外壁又はこれに代わる柱の外表面から道路境界線までの水平距離は、当該部分の計画建築物の高さの平方根の2分の1に総合設計の種類別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、東京都総合設計許可要綱実施細目（以下「実施細目」という。）で定める危険防止の措置を講じている場合は、総合設計の種類別に必要な歩道状空地の幅員の数値以上とすることができる。

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。

#### (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。

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) 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、歴史的建造物の部分又は公共用歩廊、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
- (イ) 敷地の隣地が河川管理用通路のない河川その他これに類するものであり、かつ、落下物に対する危険防止の措置を有効に講じている建築物の部分

#### イ 道路境界線

計画建築物の外壁又はこれに代わる柱の外表面から道路境界線までの水平距離は、当該部分の計画建築物の高さの平方根の2分の1に総合設計の種類別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、東京都総合設計許可要綱実施細目（以下「実施細目」という。）で定める危険防止の措置を講じている場合は、総合設計の種類別に必要な歩道状空地の幅員の数値以上とすることができる。

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。

#### (新設)



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) 定義

一定規模面積以上の計画敷地内に一定割合以上の公開空地を設ける総合設計で、住宅供給促進型総合設計及び共同住宅建替誘導型総合設計以外のものをいう。

#### (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 ア以外の区域であって、中核的な拠点地区、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、地域の拠点地区及び枢要な地域の拠点地区

ウ ア及びイ以外の区域であって、以下に該当する区域

(ア) 都市計画マスタープラン等において拠点を形成するため、高度利用を図るべき地域として位置付けられた地域

(イ) 地区計画等が定められている区域（同時に定める場合を含む。）で、土地の高度利用を図るべき地区として位置付けられている区域

(ウ) 再開発促進地区

(エ) 重点地区（高度利用を図るべき地区として位置付けられている区域に限る。）

## 第2 種類別要件

### 1 一般型総合設計

#### (1) 定義

一定規模面積以上の計画敷地内に一定割合以上の公開空地を設ける総合設計で、住宅供給促進型総合設計及び共同住宅建替誘導型総合設計以外のものをいう。

#### (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 ア以外の区域であって、中核的な拠点地区、中核的な拠点周辺地区、活力とにぎわいの拠点地区、地域の拠点地区及び枢要な地域の拠点地区

ウ ア及びイ以外の区域であって、以下に該当する区域

(ア) 都市計画マスタープラン等において拠点を形成するため、高度利用を図るべき地域として位置付けられた地域

(イ) 地区計画等が定められている区域（同時に定める場合を含む。）で、土地の高度利用を図るべき地区として位置付けられている区域

(ウ) 再開発促進地区

(エ) 重点地区（高度利用を図るべき地区として位置付けられている区域に限る。）

### (3) 敷地面積の最低限度

(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

### (4) 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、準住居地域、田園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

### (5) 建築場所による割増容積率に相当する部分の用途の制限

ア 割増容積率に相当する床面積（容積率の算定基礎となる延べ面積に算入されない部分、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

### (3) 敷地面積の最低限度

(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

### (4) 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、準住居地域、田園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

### (5) 建築場所による割増容積率に相当する部分の用途の制限

ア 割増容積率に相当する床面積（容積率の算定基礎となる延べ面積に算入されない部分、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。)の用途を、(ア)及び(イ)の表のとおり、活用方針に定める育成用途とすること。

(ア) 中枢広域拠点域内の区域 (イ) 中枢広域拠点域内の区域

区 域	割増容積率に相当する床面積に対する 育成用途の割合	
	割増容積率 175% 以下の部分	割増容積率 175%超 の部分
中核的な拠点地区	2分の1	
中核的な拠点周辺地区	2分の1	全て
活力とにぎわいの拠点 地区群	2分の1	全て
国際ビジネス交流ゾー ン内の活力とにぎわい の拠点地区	5分の1	5分の2
国際ビジネス交流ゾー ン外の活力とにぎわい の拠点地区	5分の1	
上記以外の区域	(※)	全て

(※)の部分については、業務以外の用途とすること。

ただし、国際ビジネス交流ゾーン内の中核的な拠点地区において、同一の地区計画の区域内で、2以上の敷地が同時期に総合設計の許可を受ける場合、割増容積率に相当する部分の用途の制限に関しては、同一敷地とみなして育成用途の配分を行うことができる。

く。)の用途を、(ア)及び(イ)の表のとおり、活用方針に定める育成用途とすること。

(ア) 中枢広域拠点域内の区域 (イ) 中枢広域拠点域内の区域

区 域		育成用途の割合等
中核的な拠点地区		割増容積率に相当する 床面積に対して2分の 1
中核的な拠点周辺地区		割増容積率 175%に相当 する床面積に対して2 分の1かつ割増容積率 175%を超える部分に相 当する床面積
国際ビジネス交流 ゾーン内の活力と にぎわいの拠点地 区	活力とにぎわいの 拠点群	割増容積率 175%に相当 する床面積に対して2 分の1かつ割増容積率 175%を超える部分に相 当する床面積
	上欄以外の活力と にぎわいの拠点	割増容積率 175%に相当 する床面積に対して5 分の1かつ割増容積率 175%を超える部分に相 当する床面積に対して 5分の2
国際ビジネス交流ゾーン外の活力とに ぎわいの拠点地区		割増容積率に相当する 床面積に対して5分の 1
上記以外の区域		割増容積率 175%に相当 する床面積部分は、業務 以外の用途とし、かつ割 増容積率 175%を超える 部分に相当する床面積

#### (イ) 中枢広域拠点域外の区域

区 域	育成用途の割合
中核的な拠点地区及び中核的な拠点周辺地区	割増容積率に相当する床面積に対する2分の1
地域の拠点地区及び枢要な地域の拠点地区	割増容積率に相当する床面積に対する5分の1

イ 中枢広域拠点域内の中核的な拠点地区、中核的な拠点周辺地区、活力とにぎわいの拠点地区群及び活力とにぎわいの拠点地区以外の区域においては、割増容積率に相当する部分で育成用途に該当しない部分を、業務以外の用途とすること。

## 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

ただし、国際ビジネス交流ゾーン内の中核的な拠点地区において、同一の地区計画の区域内で、2以上の敷地が同時期に総合設計の許可を受ける場合、割増容積率に相当する部分の用途の制限に関しては、同一敷地とみなして育成用途の配分を行うことができる。

#### (イ) 中枢広域拠点域外の区域

区 域	育成用途の割合等
中核的な拠点地区及び中核的な拠点周辺地区	割増容積率に相当する床面積に対する2分の1
地域の拠点地区及び枢要な地域の拠点地区	割増容積率に相当する床面積に対する5分の1

イ 中枢広域拠点域内の中核的な拠点地区、中核的な拠点周辺地区及び活力とにぎわいの拠点地区以外の区域においては、割増容積率に相当する部分で育成用途に該当しない部分を、業務以外の用途とすること。

## 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。

## (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 国際ビジネス交流ゾーン内の区域であって、中核的な拠点地区を除く区域

イ 中枢広域拠点域内の区域であって、中核的な拠点周辺地区、活力とにぎわいの拠点地区群及び活力とにぎわいの拠点地区

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) 都市計画マスタープラン等において拠点を形成するため、高度利用を図るべき地域として位置付けられた地域

(イ) 地区計画等が定められている区域（同時に定める場合を含む。）で、かつ、土地の高度利用を図るべき地区として位置付けられている区域

## (3) 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

## (4) 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。）

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。

## (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 国際ビジネス交流ゾーン内の区域であって、中核的な拠点地区を除く区域

イ 中枢広域拠点域内の区域であって、中核的な拠点周辺地区及び活力とにぎわいの拠点地区

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) 都市計画マスタープラン等において拠点を形成するため、高度利用を図るべき地域として位置付けられた地域

(イ) 地区計画等が定められている区域（同時に定める場合を含む。）で、かつ、土地の高度利用を図るべき地区として位置付けられている区域

## (3) 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

## (4) 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
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) 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 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であること。

イ 住宅用途以外の用途に供する部分の床面積（実施細目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であること。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中核的な拠点地区、中核的な拠点周辺地区の区域内における計画を除く。

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

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
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) 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 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であること。

イ 住宅用途以外の用途に供する部分の床面積（実施細目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であること。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中核的な拠点地区、中核的な拠点周辺地区の区域内における計画を除く。

ウ 割増容積率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。）。)

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) 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 中枢広域拠点域
- イ ア以外の区域の、中核的な拠点地区、中核的な拠点周辺地区、地域の拠点地区及び枢要な地域の拠点地区
- ウ ア及びイ以外の区域で、以下のいずれか該当する区域
  - (ア) 都市計画マスタープラン等において拠点を形成するため、高度利用を図るべき地域として位置付けられた地域
  - (イ) 地区計画等が定められている区域（同時に定める場合を含む。）で、土地の高度利用を図るべき地区として位置付けられている区域
  - (ウ) 東京都マンション再生まちづくり制度要綱第3により指定されたマンション再生まちづくり推進地区（計画適合認定マンションの建替え計画に限る。）

**(3) 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

**(4) 前面道路の幅員**

幅員が6メートル以上の道路に接すること。

**第3章 計画基準**

**第1 計画に当たって配慮すべき事項等（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、原則として、工業地域及び工業専用地域を除く。

- ア 中枢広域拠点域
- イ ア以外の区域の、中核的な拠点地区、中核的な拠点周辺地区、地域の拠点地区及び枢要な地域の拠点地区
- ウ ア及びイ以外の区域で、以下のいずれか該当する区域
  - (ア) 都市計画マスタープラン等において拠点を形成するため、高度利用を図るべき地域として位置付けられた地域
  - (イ) 地区計画等が定められている区域（同時に定める場合を含む。）で、土地の高度利用を図るべき地区として位置付けられている区域
  - (ウ) 東京都マンション再生まちづくり制度要綱第3により指定されたマンション再生まちづくり推進地区（計画適合認定マンションの建替え計画に限る。）

**(3) 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

**(4) 前面道路の幅員**

幅員が6メートル以上の道路に接すること。

**第3章 計画基準**

**第1 計画に当たって配慮すべき事項等（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 歩道状空地

前面道路に沿って設ける歩行者用の空地及び当該空地に沿って設ける修景施設（当該空地に接する部分から幅4メートル未満の部分に限る。）をいう。

##### イ 貫通通路

敷地内の屋外空間及び計画建築物内を動線上自然に通り抜け、かつ、道路、公園その他これらに類する公共施設（以下「道路等の公共施設」という。）相互間を有効に連絡する歩行者用通路（当該通路に沿って設ける修景施設のうち、その接する部分から幅員4メートル未満の部分を含む。）をいう。

##### (7) 屋外貫通通路

貫通通路のうち、計画建築物の屋外に設けるもの（ピロティ等の部分を含む。）をいう。

##### (4) 屋内貫通通路

屋外貫通通路以外の貫通通路をいう。

##### ウ アトリウム

計画建築物内に設ける大規模な吹き抜け空間で、天空光を確保できるものをいう。

## 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 歩道状空地

前面道路に沿って設ける歩行者用の空地及び当該空地に沿って設ける修景施設（当該空地に接する部分から幅4メートル未満の部分に限る。）をいう。

##### イ 貫通通路

敷地内の屋外空間及び計画建築物内を動線上自然に通り抜け、かつ、道路、公園その他これらに類する公共施設（以下「道路等の公共施設」という。）相互間を有効に連絡する歩行者用通路（当該通路に沿って設ける修景施設のうち、その接する部分から幅員4メートル未満の部分を含む。）をいう。

##### (7) 屋外貫通通路

貫通通路のうち、計画建築物の屋外に設けるもの（ピロティ等の部分を含む。）をいう。

##### (4) 屋内貫通通路

屋外貫通通路以外の貫通通路をいう。

##### ウ アトリウム

計画建築物内に設ける大規模な吹き抜け空間で、天空光を確保できるものをいう。



**エ 水辺沿い空地**

活用方針第4章の2に定める水辺沿い空地をいう。

**オ 駅前広場**

活用方針第7章の2(1)に定める駅前広場をいう。

**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 人工地盤等**

人工地盤、建築物の低層屋上面、サンクンガーデンその他これらに類するものをいう。

**ク ピロティ等**

ピロティ、アーケード等の建築物又は建築物の部分をいう。

**(3) 公開空地の規模・形状の基準**

**ア 歩道状空地**

(ア) 幅員が3メートル以上で、かつ、通行可能な部分の幅(以下「有効幅員」という。)が2メートル以上であること。ただし、当該有効幅員にあっては、歩道状空地に沿って有効幅員が3メートル以上の歩道がある場合は、この限りでない。

(イ) 共同住宅建替誘導型総合設計の適用を受ける建築物の敷地にあっては、(ア)の規定にかかわらず、幅員及び有効幅員は2メートル以上であること。ただし、当該有効幅員にあっては、歩道状空地に沿って有効幅員が2メートル以上の歩道がある場合は、この限りでない。

(ウ) 歴史的建造物が存置される敷地部分にあっては、(ア)及び(イ)の規定にかかわらず、歩道状空地の幅員を1メートル以上、かつ、歩道を含んだ有効幅員を2メートル以上とすることができる。

(エ) 原則として、段差が設けられておらず、車椅子ですれ違いが可能であるなど福祉のまちづくりに寄与する構造であること。

**イ 貫通通路**

**エ 水辺沿い空地**

活用方針第4章の2に定める水辺沿い空地をいう。

**オ 駅前広場**

活用方針第7章の2(1)に定める駅前広場をいう。

**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 ピロティ等**

ピロティ、アーケード等の建築物又は建築物の部分をいう。

**ク 人工地盤等**

人工地盤、建築物の低層屋上面、サンクンガーデンその他これらに類するものをいう。

**(3) 公開空地の規模・形状の基準**

**ア 歩道状空地**

(ア) 幅員が3メートル以上で、かつ、通行可能な部分の幅(以下「有効幅員」という。)が2メートル以上であること。ただし、当該有効幅員にあっては、歩道状空地に沿って有効幅員が3メートル以上の歩道がある場合は、この限りでない。

(イ) 共同住宅建替誘導型総合設計の適用を受ける建築物の敷地にあっては、(ア)の規定にかかわらず、幅員及び有効幅員は2メートル以上であること。ただし、当該有効幅員にあっては、歩道状空地に沿って有効幅員が2メートル以上の歩道がある場合は、この限りでない。

(ウ) 歴史的建造物が存置される敷地部分にあっては、(ア)及び(イ)の規定にかかわらず、歩道状空地の幅員を1メートル以上、かつ、歩道を含んだ有効幅員を2メートル以上とすることができる。

(エ) 原則として、段差が設けられておらず、車椅子ですれ違いが可能であるなど福祉のまちづくりに寄与する構造であること。

**イ 貫通通路**

(ア) 屋外貫通通路は、幅員が3メートル以上で、かつ、有効幅員が2メートル以上であること。ただし、車路に沿って設ける貫通通路にあっては、幅員が2メートル以上で、かつ、有効幅員を1.5メートル以上とすることができる。

(イ) 屋内貫通通路は、有効幅員が8メートル以上で、かつ、天井の各部分の高さが12メートル以上であること。ただし、当該敷地外の施設との歩行者ネットワークの形成を図るために設けられたものの天井の各部分の高さは、地下部分にあっては3メートル以上、地上部分にあっては6メートル以上とすることができる。

#### ウ アトリウム

おおむね、幅が30メートル以上で、かつ、床面から天井までの高さが30メートル以上であり、他の公開空地と有効に連絡する吹き抜け空間であること。

#### エ 水辺沿い空地

(ア) 最も狭い部分の幅は、4メートル以上であること。

(イ) 水辺沿い空地に面してにぎわいの創出に寄与すること。

(ウ) カの規定を満たす場合は、広場状空地に代えることができる。

#### オ 駅前広場

敷地等が鉄道駅に隣接していること。

#### カ 広場状空地

(ア) 最も狭い部分の幅は、4メートル以上であること。

なお、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当該部分に含むことができる。

(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、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。

(ア) 屋外貫通通路は、幅員が3メートル以上で、かつ、有効幅員が2メートル以上であること。ただし、車路に沿って設ける貫通通路にあっては、幅員が2メートル以上で、かつ、有効幅員を1.5メートル以上とすることができる。

(イ) 屋内貫通通路は、有効幅員が8メートル以上で、かつ、天井の各部分の高さが12メートル以上であること。ただし、当該敷地外の施設との歩行者ネットワークの形成を図るために設けられたものの天井の各部分の高さは、地下部分にあっては3メートル以上、地上部分にあっては6メートル以上とすることができる。

#### ウ アトリウム

おおむね、幅が30メートル以上で、かつ、床面から天井までの高さが30メートル以上であり、他の公開空地と有効に連絡する吹き抜け空間であること。

#### エ 水辺沿い空地

(ア) 最も狭い部分の幅は、4メートル以上であること。

(イ) 水辺沿い空地に面してにぎわいの創出に寄与すること。

(ウ) カの規定を満たす場合は、広場状空地に代えることができる。

#### オ 駅前広場

敷地等が鉄道駅に隣接していること。

#### カ 広場状空地

(ア) 最も狭い部分の幅は、4メートル以上であること。

(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

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	一の広場状 空地の面積
	300
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) 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。

#### キ 公開空地に含まれるピロティ等及び人工地盤等

(ア) ピロティ等にあつては、天井の高さが6メートル以上で、かつ、奥行きが当該高さの2倍以内の部分であること。ただし、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は、天井の高さを3メートル以上とすることができる。

(イ) 人工地盤等にあつては、次のいずれにも該当するもの又は該当する部分であり、サンクンガーデンにあつては、その最も狭い部分の幅が最大の深さの2倍以上であること。

a 道路等の公共施設又は他の公開空地と幅員2メートル以上の階段若しくは傾斜路により、又は同一平面上で、2か所以上（その位置及び幅員により同等以上の効果があると認められ

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) 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。

#### キ 公開空地に含まれるピロティ等及び人工地盤等

(ア) ピロティ等にあつては、天井の高さが6メートル以上で、かつ、奥行きが当該高さの2倍以内の部分であること。ただし、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は、天井の高さを3メートル以上とすることができる。

(イ) 人工地盤等にあつては、次のいずれにも該当するもの又は該当する部分であり、サンクンガーデンにあつては、その最も狭い部分の幅が最大の深さの2倍以上であること。

a 道路等の公共施設又は他の公開空地と幅員2メートル以上の階段若しくは傾斜路により、又は同一平面上で、2か所以上（その位置及び幅員により同等以上の効果があると認められ

る場合は1か所)で有効に通じていること。

b 道路等の公共施設又は歩道状空地(以下「道路等の公共施設等」という。)との高低差が6メートル以内であること。この場合、高低差とは、階段又は傾斜路により、道路等の公共施設等と有効に通じている部分における高低差(人工地盤等が高低差のある貫通通路又は他の広場状空地を經由して道路等の公共施設等に通じる場合には、当該貫通通路又は他の広場状空地と道路等の公共施設等との当該高低差を加えたもの)をいい、高低差の異なる2か所以上で接続する場合にはこれらの平均の高さをいう。

(ウ) 全周長の4分の1以上が道路等の公共施設又は他の公開空地と接すること。ただし、高低差が1.5メートル以内のものにあっては、全周長の6分の1以上とすることができる。

#### (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 歩道状空地

幅員が4メートル以下(建築協定、高度利用地区、地区計画等で歩行者の利便を目的として幅員4メートルを超える壁面後退の指定がある場合については、当該指定の範囲内)で道路との高低差が1.5メートル以下の歩道状空地の有効係数は、計画する地域ごとに、連続(二辺以上の連続を含め、出入口等による分断は必要と認められる範囲で連続とみなす。)する歩道状空地の長さに応じて、下表

る場合は1か所)で有効に通じていること。

b 道路等の公共施設又は歩道状空地(以下「道路等の公共施設等」という。)との高低差が6メートル以内であること。この場合、高低差とは、階段又は傾斜路により、道路等の公共施設等と有効に通じている部分における高低差(人工地盤等が高低差のある貫通通路又は他の広場状空地を經由して道路等の公共施設等に通じる場合には、当該貫通通路又は他の広場状空地と道路等の公共施設等との当該高低差を加えたもの)をいい、高低差の異なる2か所以上で接続する場合にはこれらの平均の高さをいう。

(ウ) 全周長の4分の1以上が道路等の公共施設又は他の公開空地と接すること。ただし、高低差が1.5メートル以内のものにあっては、全周長の6分の1以上とすることができる。

#### (4) 公開空地の有効係数

次のアからクまでの一に該当する一の公開空地の有効係数は、当該アからクまでに掲げる数値(次のケに該当する場合はケ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 歩道状空地

幅員が4メートル以下(建築協定、高度利用地区、地区計画等で歩行者の利便を目的として幅員4メートルを超える壁面後退の指定がある場合については、当該指定の範囲内)で道路との高低差が1.5メートル以下の歩道状空地の有効係数は、計画する地域ごとに、連続(二辺以上の連続を含め、出入口等による分断は必要と認められる範囲で連続とみなす。)する歩道状空地の長さに応じて、下表

(ア)から(ウ)までの当該各欄に掲げる数値とし、その他の歩道状空地の有効係数は下表(エ)に掲げる数値とする。

なお、連続する歩道状空地の長さは、総合設計の種類別に必要な前面道路幅員を満たす前面道路に沿った歩道状空地の連続とそれ以外の歩道状空地の連続とに分けて算出するものとする。

計 画 形 態	有効係数
(ア) 中枢広域拠点域内の中核的な拠点地区、 <u>中枢広域拠点域内の中核的な拠点周辺地区、活力とにぎわいの拠点地区群又は国際ビジネス交流ゾーン内の活力とにぎわいの拠点地区</u>	
① 長さが100m以上のもの	2.0
② 長さが80m以上100m未満のもの	1.8
③ 長さが60m以上80m未満のもの	1.7
④ 長さが40m以上60m未満のもの	1.5
⑤ 長さが20m以上40m未満のもの	1.4
⑥ 長さが20m未満のもの	1.2
(イ) 中枢広域拠点域内の区域（上欄の区域を除く。）	
① 長さが100m以上のもの	1.8
② 長さが80m以上100m未満のもの	1.7
③ 長さが60m以上80m未満のもの	1.5
④ 長さが40m以上60m未満のもの	1.4
⑤ 長さが20m以上40m未満のもの	1.2
⑥ 長さが20m未満のもの	1.0
(ウ) その他の区域	
① 長さが100m以上のもの	1.7
② 長さが80m以上100m未満のもの	1.5
③ 長さが60m以上80m未満のもの	1.4
④ 長さが40m以上60m未満のもの	1.2
⑤ 長さが40m未満のもの	1.0

(ア)から(ウ)までの当該各欄に掲げる数値とし、その他の歩道状空地の有効係数は下表(エ)に掲げる数値とする。なお、連続する歩道状空地の長さは、総合設計の種類別に必要な前面道路幅員を満たす前面道路に沿った歩道状空地の連続とそれ以外の歩道状空地の連続とに分けて算出するものとする。

計 画 形 態	有効係数
(ア) 中枢広域拠点域内の中核的な拠点地区 <u>及び</u> 中核的な拠点周辺地区 <u>並びに</u> 国際ビジネス交流ゾーン内の活力とにぎわいの拠点地区	
① 長さが100m以上のもの	2.0
② 長さが80m以上100m未満のもの	1.8
③ 長さが60m以上80m未満のもの	1.7
④ 長さが40m以上60m未満のもの	1.5
⑤ 長さが20m以上40m未満のもの	1.4
⑥ 長さが20m未満のもの	1.2
(イ) 中枢広域拠点域内の区域（上欄の区域を除く。）	
① 長さが100m以上のもの	1.8
② 長さが80m以上100m未満のもの	1.7
③ 長さが60m以上80m未満のもの	1.5
④ 長さが40m以上60m未満のもの	1.4
⑤ 長さが20m以上40m未満のもの	1.2
⑥ 長さが20m未満のもの	1.0
(ウ) その他の区域	
① 長さが100m以上のもの	1.7
② 長さが80m以上100m未満のもの	1.5
③ 長さが60m以上80m未満のもの	1.4
④ 長さが40m以上60m未満のもの	1.2
⑤ 長さが40m未満のもの	1.0

(エ) その他の部分	0.8
------------	-----

イ 貫通通路

計 画 形 態		有効係数
(ア) 屋外貫通通路		0.8
(イ) 屋内貫通通路		
①	景観形成建築物の敷地内で歩行者ネットワークの形成を図る部分	0.5~1.0
②	上欄以外の部分（その規模及び形態に応じて）	0.3~0.8

ウ アトリウム

計 画 形 態		有効係数
①	歩行者ネットワークの形成を図るもの	0.5~0.8
②	上欄以外のもの（その規模及び形態に応じて）	0.3~0.6

エ 水辺沿い空地

計 画 形 態		有効係数
①	300 m <sup>2</sup> 以上のもの	1.5
②	100 m <sup>2</sup> 以上のもの	1.2

オ 駅前広場

計 画 形 態		有効係数
駅とまちが一体となる取組に資する貫通通路、アトリウム、ピロティ等及び人工地盤等		1.0

カ 広場状空地

計 画 形 態		有効係数
(ア) <u>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6 m以上のもの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</u>		
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		

(エ) その他の部分	0.8
------------	-----

イ 貫通通路

計 画 形 態		有効係数
(ア) 屋外貫通通路		0.8
(イ) 屋内貫通通路		
①	景観形成建築物の敷地内で歩行者ネットワークの形成を図る部分	0.5~1.0
②	上欄以外の部分（その規模及び形態に応じて）	0.3~0.8

ウ アトリウム

計 画 形 態		有効係数
①	歩行者ネットワークの形成を図るもの	0.5~0.8
②	上欄以外のもの（その規模及び形態に応じて）	0.3~0.6

エ 水辺沿い空地

計 画 形 態		有効係数
①	300 m <sup>2</sup> 以上のもの	1.5
②	100 m <sup>2</sup> 以上のもの	1.2

オ 駅前広場

計 画 形 態		有効係数
駅とまちが一体となる取組に資する貫通通路、アトリウム、ピロティ等及び人工地盤等		1.0

カ 広場状空地

計 画 形 態		有効係数
(ア) <u>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</u>		
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		

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(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 平方メートル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

#### 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 1.5 m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 3 m以下の部分	0.6

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(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 平方メートル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

#### キ プロティ等

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	有効係数
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 6 m以上、かつ、奥行きが高さの 2 倍以内の部分	0.7

#### ク 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。

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 1.5 m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 3 m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

## 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) 公開空地の質の基準

公開空地の質は、「公開空地等のみどりづくり指針」に適合した上で、次に掲げる事項について、実施細目に定める基準に適合すること。

- ア 周辺の緑との連続性
- イ 樹種の多様性

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

## ケ 低減係数

利用形態	有効係数
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

### (5) 公開空地の質の基準

公開空地の質は、「公開空地等のみどりづくり指針」に適合した上で、次に掲げる事項について、実施細目に定める基準に適合すること。

- ア 周辺の緑との連続性
- イ 樹種の多様性



- ウ 既存樹木の保全・活用
- エ 樹高の高い木の植栽
- オ 芝生、水面等による被覆
- カ 建築物上の緑化（屋上、壁面、ベランダ）
- キ 生物多様性の保全

#### (6) 公開空地の危険防止

外壁又はこれに代わる柱の外側から、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) 緑化を図るなど修景上良好に設計された開放空間であり、かつ、道路又は公開空地からの高低差が一定以下のもの

(イ) 道路の路面の中心からの高さが12メートル以下のところにあり、かつ、道路に面した5メートル以内の範囲で、その一面積が50平方メートル以上であること。

#### イ 歴史的建造物の存置部分

歴史的建造物の水平投影面積の範囲内であること。

### (2) 有効空地の有効係数

- ウ 既存樹木の保全・活用
- エ 樹高の高い木の植栽
- オ 芝生、水面等による被覆
- カ 建築物上の緑化（屋上、壁面、ベランダ）

#### (6) 公開空地の危険防止

外壁又はこれに代わる柱の外側から、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。

## 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) 緑化を図るなど修景上良好に設計された開放空間であり、かつ、道路又は公開空地からの高低差が一定以下のもの

(イ) 道路の路面の中心からの高さが12メートル以下のところにあり、かつ、道路に面した5メートル以内の範囲で、その一面積が50平方メートル以上であること。

#### イ 歴史的建造物の存置部分

歴史的建造物の水平投影面積の範囲内であること。

### (2) 有効空地の有効係数

種 別	有効係数
屋上の開放空間	0.2
歴史的建造物の存置部分	1.2

### 3 住宅（現行のとおり）

#### 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。

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<sup>\*1</sup> ≤ 0.87 (W/(m<sup>2</sup>・K))

イ 住棟単位外皮平均熱貫流率<sup>\*1</sup> ≤ 0.75 (W/(m<sup>2</sup>・K))

ウ 全住戸が住宅仕様基準<sup>\*2</sup>の1(1)(3)ロを除く)の基準に適合すること

種 別	有効係数
屋上の開放空間	0.2
歴史的建造物の存置部分	1.2

### 3 住宅（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。

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。

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

断熱等性能等級が4程度以上かつ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。

なお、断熱等性能等級4程度とは、以下のいずれかの基準に適合するものとする。

ア 住宅品確法に基づく評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号）第5の5-1(3)イに掲げる基準及び(3)ロに掲げる基準に

※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（現行のとおり）

### 第 4 章 容積率制限の緩和

#### 第 1 容積率制限の緩和の原則

第 2 章に定める要件に適合し、第 2 に定める容積率制限の緩和の基準に適合する建築計画にあつては、法第 52 条第 1 項から第 9 項まで及び法第 57 条の 2 第 6 項の規定について、緩和の対象とする。ただし、公開空地等による容積率の割増しの適用を受けないものについては、第 2 の 2 から 6 までの規定は適用しない。

#### 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) 緩和の対象

計画建築物の敷地内に有効公開空地率が第 2 章第 1 の 1 (4) に定める有効公開空地率の最低限度（以下「有効公開空地率の最低限度」という。）を超える公開空地等を設ける場合

###### (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、 $(P - P_0)$  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 (%)

P<sub>0</sub> : 有効公開空地率の最低限度 (%)

おける等級が、いずれも 4 であること。

イ 住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針（平成 25 年国土交通省告示第 907 号）附則 5 に掲げる基準

## 5 防災施設（略）

### 第 4 章 容積率制限の緩和

#### 第 1 容積率制限の緩和の原則

第 2 章に定める要件に適合し、第 2 に定める容積率制限の緩和の基準に適合する建築計画にあつては、法第 52 条第 1 項から第 9 項まで及び法第 57 条の 2 第 6 項の規定について、緩和の対象とする。ただし、公開空地等による容積率の割増しの適用を受けないものについては、第 2 の 2 から 6 までの規定は適用しない。

#### 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) 緩和の対象

計画建築物の敷地内に有効公開空地率が第 2 章第 1 の 1 (4) に定める有効公開空地率の最低限度（以下「有効公開空地率の最低限度」という。）を超える公開空地等を設ける場合

###### (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、 $(P - P_0)$  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 (%)

P<sub>0</sub> : 有効公開空地率の最低限度 (%)

$\alpha$  : 公開空地の質係数  
 $V_o$  : 基準容積率 (%)  
 $K_x$  : 総合設計種類別係数  
 $\beta$  : 住宅係数  
 $\gamma$  : 環境性能係数  
 $K_y$  : 敷地規模別係数

**$\alpha$  : 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。

表1

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
樹高の高い木の植栽	植栽基盤を確保した上での、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水系施設の整備
建築物上の緑化 (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
生物多様性の保全	生物の生息空間の整備

表2

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

$\alpha$  : 公開空地の質係数  
 $V_o$  : 基準容積率 (%)  
 $K_x$  : 総合設計種類別係数  
 $\beta$  : 住宅係数  
 $\gamma$  : 環境性能係数  
 $K_y$  : 敷地規模別係数

**$\alpha$  : 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。

表1

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
樹高の高い木の植栽	植栽基盤を確保した上での、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水系施設の整備
建築物上の緑化 (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

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

**Kx：総合設計種類別係数**

下表の総合設計制度の種類により定める係数をいう。

総合設計の種類		Kx
一般型総合設計		1
住宅供給促進型総合設計	①国際ビジネス交流ゾーン内の ・中核的な拠点地区 ・中核的な拠点周辺地区 ・活力とにぎわいの拠点地区	3
	②活力とにぎわいの拠点地区群	
	上記以外の中枢広域拠点域内	2.5
	中枢広域拠点域外	2.0
共同住宅建替誘導型総合設計	①国際ビジネス交流ゾーン内の ・中核的な拠点地区 ・中核的な拠点周辺地区 ・活力とにぎわいの拠点地区	6
	②活力とにぎわいの拠点地区群	
	上記以外の中枢広域拠点域内	5
	中枢広域拠点域外	4

**β：住宅係数**

βは次の計算式により求める。

ただし、1.45を上限とする。

また、一般型総合設計の場合は、その値を1とする。

$$\beta = 1 + \text{住宅性能係数}(\beta 1) + \text{建替支援係数}(\beta 2)$$

住宅性能係数(β 1) = 0.05 × 前章第2の3(1)に定める住宅性能の基準への適合数

ただし、0.2を上限とする。

$$\text{建替支援係数}(\beta 2) = 0.0025 \times \text{超過容積率}(\%)$$

ただし、0.25を上限とする。

なお、建替支援係数の適用は、法第3条2項の規定により法第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、共同住宅建

**Kx：総合設計種類別係数**

下表の総合設計制度の種類により定める係数をいう。

総合設計の種類		Kx
一般型総合設計		1
住宅供給促進型総合設計	国際ビジネス交流ゾーン内の中核的な拠点地区、中核的な拠点周辺地区、活力とにぎわいの拠点地区	3
	上記以外の中枢広域拠点域内	2.5
	中枢広域拠点域外	2.0
共同住宅建替誘導型総合設計	国際ビジネス交流ゾーン内の中核的な拠点地区、中核的な拠点周辺地区、活力とにぎわいの拠点地区	6
	上記以外の中枢広域拠点域内	5
	中枢広域拠点域外	4

**β：住宅係数**

βは次の計算式により求める。

ただし、1.45を上限とする。また、一般型総合設計の場合は、その値を1とする。

$$\beta = 1 + \text{住宅性能係数}(\beta 1) + \text{建替支援係数}(\beta 2)$$

住宅性能係数(β 1) = 0.05 × 前章第2の3(1)に定める住宅性能の基準への適合数

ただし、0.2を上限とする。

$$\text{建替支援係数}(\beta 2) = 0.0025 \times \text{超過容積率}(\%)$$

ただし、0.25を上限とする。

なお、建替支援係数の適用は、法第3条2項の規定により法第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、共同住宅建

替誘導型総合設計を適用する場合に限る。

超過容積率は、次式による。

$$(S_o - A_o \times \text{基準容積率}) / A \quad (\text{単位：}\%)$$

S<sub>o</sub>：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 (㎡)

A<sub>o</sub>：既存建築物の敷地面積 (㎡)

A：計画建築物の敷地面積 (㎡)

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	C
建築計画の内容	PAL*の低減率 10%以上、 ERR20%以上 +特に優れた 取組	PAL*の低減率 10%以上、 ERR20%以上 +優れた取組	PAL*の低減率 10%以上、 ERR20%以上
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	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	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	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)	(第3章第 2の4(2) アからウの いずれかの 基準に適合)

替誘導型総合設計を適用する場合に限る。

超過容積率は、次式による。

$$(S_o - A_o \times \text{基準容積率}) / A \quad (\text{単位：}\%)$$

S<sub>o</sub>：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 (㎡)

A<sub>o</sub>：既存建築物の敷地面積 (㎡)

A：計画建築物の敷地面積 (㎡)

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	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

・「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
建築計画の内容	断熱等性能等級 4程度+優れた 取組(1)及び(2)	断熱等性能等級 4程度+優れた 取組(2)	A又はB以外
環境性能係数	1. 2	1. 1	1. 0

	<u>た取組(2)</u> <u>+優れた取</u> <u>組(3)</u>	<u>た取組(2)</u> <u>又は(3)</u>		
<u>環境性能</u> <u>係数</u>	<u>1. 3</u>	<u>1. 2</u>	<u>1. 1</u>	<u>1. 0</u>

- ・「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

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。なお、敷地面積が5,000平方メートル以下の場合は、Ky=1とする。

係数を適用する区域は、中枢広域拠点域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。

$$Ky = (1 + (A - A_{min}) / (X - A_{min})) \times W$$

$$Ky = (1 + (A - A_{min}) / (X - A_{min})) \times W$$

A : 敷地面積 (m<sup>2</sup>)

なお、Aが30,000平方メートル以上の場合、

A=30,000平方メートルとして、Kyを算定する。

A<sub>min</sub> : 500 (m<sup>2</sup>)

X : 30,000 (m<sup>2</sup>)

#### Ky : 敷地規模別係数

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。なお、敷地面積が5,000平方メートル以下の場合は、Ky=1とする。

係数を適用する区域は、中枢広域拠点域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。

$$Ky = (1 + (A - A_{min}) / (X - A_{min})) \times W$$

A : 敷地面積 (m<sup>2</sup>)

なお、Aが30,000平方メートル以上の場合、

A=30,000平方メートルとして、Kyを算定する。

A<sub>min</sub> : 500 (m<sup>2</sup>)

X : 30,000 (m<sup>2</sup>)

$$W : W=0.1 \times (9 + (y-6) / 6)$$

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。

なお、幅員 12 メートルを超える場合は y = 12 とする。

また、第 2 章第 1 の 1 (3) 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、W = 0.9 とする。

イ 地上部及び建築物上の緑化面積に応じて、アによる割増容積率の限度を以下の値により、増減するものとする。

$$(P - P_0) \times ((V_0 / 400) + 1) \times K_z \quad (\text{単位 : \%})$$

K<sub>z</sub> : 地上部及び建築物上の緑化係数

$$K_z = X - X_0 \quad (X \leq 0.35)$$

$$K_z = (X - X_0) / 2 \quad (0.35 < X)$$

X : 当該敷地の緑化率

X = (地上部の緑化面積及び建築物上の緑化面積の合計) / (敷地面積 - 建築面積 + 屋上の面積)

X<sub>0</sub> : 緑化基準値 (0.35)

なお、地上部及び建築物上の緑化は、東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則 (平成 13 年東京都規則第 39 号) 第 6 条によるほか、実施細目に定める緑化の基準を満たすものとする。

また、緑化面積及び屋上の面積の算定方法は、東京における自然の保護と回復に関する条例 (平成 12 年東京都条例第 216 号) 及び同条例施行規則の規定によるものとする。ただし、K<sub>z</sub> は計画敷地の所在地により下表の範囲を限度とし、計画建築物の敷地の一部が活用方針に基づき緑化推進エリアに指定されているときは、敷地全体が同エリア内にあるものとみなす。

計画敷地の所在地	K <sub>z</sub> の数値の範囲
緑化推進エリア内	-0.05 ≤ K <sub>z</sub> ≤ 0.07
上記の区域外	-0.05 ≤ K <sub>z</sub> ≤ 0.05

$$W : W=0.1 \times (9 + (y-6) / 6)$$

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。

なお、幅員 12 メートルを超える場合は y = 12 とする。

また、第 2 章第 1 の 1 (3) 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、W = 0.9 とする。

イ 地上部及び建築物上の緑化面積に応じて、アによる割増容積率の限度を以下の値により、増減するものとする。

$$(P - P_0) \times ((V_0 / 400) + 1) \times K_z \quad (\text{単位 : \%})$$

K<sub>z</sub> : 地上部及び建築物上の緑化係数

$$K_z = X - X_0 \quad (X \leq 0.35)$$

$$K_z = (X - X_0) / 2 \quad (0.35 < X)$$

X : 当該敷地の緑化率

X = (地上部の緑化面積及び建築物上の緑化面積の合計) / (敷地面積 - 建築面積 + 屋上の面積)

X<sub>0</sub> : 緑化基準値 (0.35)

なお、地上部及び建築物上の緑化は、東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則 (平成 13 年東京都規則第 39 号) 第 6 条によるほか、実施細目に定める緑化の基準を満たすものとする。

また、緑化面積及び屋上の面積の算定方法は、東京における自然の保護と回復に関する条例 (平成 12 年東京都条例第 216 号) 及び同条例施行規則の規定によるものとする。ただし、K<sub>z</sub> は計画敷地の所在地により下表の範囲を限度とし、計画建築物の敷地の一部が活用方針に基づき緑化推進エリアに指定されているときは、敷地全体が同エリア内にあるものとみなす。

計画敷地の所在地	K <sub>z</sub> の数値の範囲
緑化推進エリア内	-0.05 ≤ K <sub>z</sub> ≤ 0.07
上記の区域外	-0.05 ≤ K <sub>z</sub> ≤ 0.05



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

- 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	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

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

- 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		
	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
中 枢 広	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	基準容積率の0.5倍	

広域拠点域外	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 摩ニュータウンの一部 (活用方針による。)、青 梅及び町田	基準容積率の 0.5 倍 又は 250%のいずれ か低い数値	1.5
	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		
	重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	
	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：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

域拠点域外	の八王子、立川の一部 (活用方針による。)、多 摩ニュータウンの一部 (活用方針による。)、青 梅及び町田	又は 250%のいずれ か低い数値	1.5
	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		
	重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	
	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：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

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) 住宅供給促進型総合設計

計画敷地の所在地により、それぞれ下表の数値とする。

なお、割増し後の容積率は1,000パーセントを超えることはできない。

区域	割増容積率の最高限度	
中枢広域拠点域	1 基準容積率の0.75倍又は300%のいずれか低い数値	
	2 次の(1)及び(2)の全てに該当する場合、割増容積率の最高限度は、次表のとおりとする。また、アに定めるKx総合設計種類別係数について、4.5とする。	
	区	割増容積率の最高限度
	下欄以外の区域	基準容積率の1.0倍又は400%のいずれか低い数値
	近隣商業地域、商業地域、工業地域及び工業専用地域以外の用途地域で高度地区(最低限高度地区を除く。)が指定されている区域	基準容積率の0.75倍又は300%のいずれか低い数値
なお、割増容積率の最高限度が異なる区域にまたがる場合の割増容積率の最高限度は、当該各区域の割増容積率の最高限度にその敷地の当該区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たも		

ii 第2章第2の1(4)に定める前面道路の幅員について、再開発方針に適合しない計画は、幅員が12メートル以上の道路に接すること。その場合、第2章第1の1(3)に定める接道長は、幅員12メートル以上の道路に当該敷地境界線の長さの合計の6分の1以上接すること。

(イ) 住宅供給促進型総合設計

計画敷地の所在地により、それぞれ下表の数値とする。

なお、割増し後の容積率は1,000パーセントを超えることはできない。

区域	割増容積率の最高限度	
中枢広域拠点域	1 基準容積率の0.75倍又は300%のいずれか低い数値	
	2 次の(1)及び(2)の全てに該当する場合、割増容積率の最高限度は、次表のとおりとする。また、アに定めるKx総合設計種類別係数について、4.5とする。	
	区	割増容積率の最高限度
	下欄以外の区域	基準容積率の1.0倍又は400%のいずれか低い数値
	近隣商業地域、商業地域、工業地域及び工業専用地域以外の用途地域で高度地区(最低限高度地区を除く。)が指定されている区域	基準容積率の0.75倍又は300%のいずれか低い数値
なお、割増容積率の最高限度が異なる区域にまたがる場合の割増容積率の最高限度は、当該各区域の割増容積率の最高限度にその敷地の当該区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たも		

のの合計とする。

(1) 適用要件

ア 住宅の用途に供する部分の床面積の合計が計画建築物の延べ面積の3分の2以上となり、かつ、延べ面積の4分の3以上を住宅又は日常生活を支える施設（実施細目で定める施設をいう。以下同じ。）の用途に供する計画

イ 住宅戸数の3分の2以上が55平方メートル以上の専有面積を有する計画

ウ 住宅の専有面積が全て40平方メートル以上となる計画（サービス付き高齢者向け住宅等部分を除く。）

エ 割増容積率に相当する部分の住戸の専有面積を、原則として、129平方メートル以下とすること。ただし、家族構成や生活様式が異なる等の特別な事情がある場合で、快適な都心居住の実現のため、良好な住環境を確保した住宅を誘導していく必要があるものは、この限りでない。

オ 割増容積率の上限が1.0倍又は400%のいずれか低い数値である区域内において、割増容積率が300%を超える部分は、第4章第2の6に定める質の高い住宅とすること。

カ 第2章第2の2(3)に定める敷地面積の最低限度は、1,000平方メートルとすること。

キ 第2章第2の2(4)に定める前面道路の幅員は、下表のとおりとすること。

のの合計とする。

(1) 適用要件

ア 住宅の用途に供する部分の床面積の合計が計画建築物の延べ面積の3分の2以上となり、かつ、延べ面積の4分の3以上を住宅又は日常生活を支える施設（実施細目で定める施設をいう。以下同じ。）の用途に供する計画

イ 住宅戸数の3分の2以上が55平方メートル以上の専有面積を有する計画

ウ 住宅の専有面積が全て40平方メートル以上となる計画（サービス付き高齢者向け住宅等部分を除く。）

エ 割増容積率に相当する部分の住戸の専有面積を、原則として、129平方メートル以下とすること。ただし、家族構成や生活様式が異なる等の特別な事情がある場合で、快適な都心居住の実現のため、良好な住環境を確保した住宅を誘導していく必要があるものは、この限りでない。

オ 割増容積率の上限が1.0倍又は400%のいずれか低い数値である区域内において、割増容積率が300%を超える部分は、第4章第2の6に定める質の高い住宅とすること。

カ 第2章第2の2(3)に定める敷地面積の最低限度は、1,000平方メートルとすること。

キ 第2章第2の2(4)に定める前面道路の幅員は、下表のとおりとすること。その場合、第2章第1の1(3)に定める接道長は、下表に定める前面道路の幅員の数値以上の幅員を有する道路に当該敷地境界線の長さの合計の6分の1以上接すること。

	(単位：m)						
	<table border="1"> <tr> <th>割増し後の容積率</th> <th>道路幅員</th> </tr> <tr> <td>600%以下のもの</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>600%を超えるもの</td> <td>12</td> </tr> </table>	割増し後の容積率	道路幅員	600%以下のもの	8	600%を超えるもの	12
割増し後の容積率	道路幅員						
600%以下のもの	8						
600%を超えるもの	12						
	<p>ク 第3章第2の1(3)ア(ア)に定める歩道状空地の幅員について、4メートル以上とすること。</p> <p>(2) 第2章第2の2(2)に定める適用区域内で、ア又はイに該当する区域であること。</p> <p>ア センター・コア・エリア</p> <p>イ 第1種低層住居専用地域、第2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以外の区域。ただし、工業地域及び工業専用地域は、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である場合は、適用可能とする。</p>						
上欄以外の特別区の区域	基準容積率の0.5倍又は250%のいずれか低い数値						
多摩の区域	基準容積率の0.5倍又は200%のいずれか低い数値						

	(単位：m)						
	<table border="1"> <tr> <th>割増し後の容積率</th> <th>道路幅員</th> </tr> <tr> <td>600%以下のもの</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>600%を超えるもの</td> <td>12</td> </tr> </table>	割増し後の容積率	道路幅員	600%以下のもの	8	600%を超えるもの	12
割増し後の容積率	道路幅員						
600%以下のもの	8						
600%を超えるもの	12						
	<p>ク 第3章第2の1(3)ア(ア)に定める歩道状空地の幅員について、4メートル以上とすること。</p> <p>(2) 第2章第2の2(2)に定める適用区域内で、ア又はイに該当する区域であること。</p> <p>ア センター・コア・エリア</p> <p>イ 第1種低層住居専用地域、第2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以外の区域。ただし、工業地域及び工業専用地域は、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である場合は、適用可能とする。</p>						
上欄以外の特別区の区域	基準容積率の0.5倍又は250%のいずれか低い数値						
多摩の区域	基準容積率の0.5倍又は200%のいずれか低い数値						

(ウ) 共同住宅建替誘導型総合設計

計画敷地の所在地により、それぞれ下表の数値とする。

なお、割増し後の容積率は1,000パーセントを超えることはできない。

区 域	割 増 容 積 率 の 最 高 限 度
中枢広域拠点域	基準容積率の0.75倍又は300%のいずれか低い数値
上欄以外の特別区の区域	基準容積率の0.5倍又は250%のいずれか低い数値
多摩の区域	基準容積率の0.5倍又は200%のいずれか低い数値

2 防災による容積率の緩和（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) 地域の防災性の向上に資する施設の整備

ア 緩和の対象

(ア) 原則として、中核的な拠点地区、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、地域の拠点又は枢要な地域の拠点において、地元区市との協定等に基づき、住宅、病院及び社会福祉施設（社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条第2項及び第3項の事業を行う施設をいう。）の用途に供する部分以外に、実施細目に定める基準を満たす一時滞在施設を設ける場合

(イ) 原則として、活用方針に定める高台まちづくりの対象地域において、地元区の要請に基づき、活用方針及び「都市開発諸制度の適用に関する防災都市づくりに係る規定の取扱い指針」（令和2年12月22日付2都市政広第448号）に定める基準を満たす水害時の一時避難施設を設ける場合

(ウ) 水防法（昭和24年法律第193号）第14条に基づき作成された

(ウ) 共同住宅建替誘導型総合設計

計画敷地の所在地により、それぞれ下表の数値とする。

なお、割増し後の容積率は1,000パーセントを超えることはできない。

区 域	割 増 容 積 率 の 最 高 限 度
中枢広域拠点域	基準容積率の0.75倍又は300%のいずれか低い数値
上欄以外の特別区の区域	基準容積率の0.5倍又は250%のいずれか低い数値
多摩の区域	基準容積率の0.5倍又は200%のいずれか低い数値

2 防災による容積率の緩和（略）

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

(ア) 原則として、中核的な拠点地区、中核的な拠点周辺地区、活力とにぎわいの拠点地区、地域の拠点又は枢要な地域の拠点において、地元区市との協定等に基づき、住宅、病院及び社会福祉施設（社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条第2項及び第3項の事業を行う施設をいう。）の用途に供する部分以外に、実施細目に定める基準を満たす一時滞在施設を設ける場合

(新設)

(イ) 水防法（昭和24年法律第193号）第14条に基づき作成された

浸水予想区域図において、降雨により河川が氾濫したときに浸水が想定される区域内の計画建築物の敷地に深さ3メートル以上の雨水貯留槽を設ける場合

(エ) 地元区市等の要請等に基づく施設を設ける場合

### 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<sub>b</sub> : 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) その他の公益施設等の整備

### ア 緩和の対象

次の(ア)から(ク)までに掲げる施設又はその建設予定地で、地元区市等の要請等に基づき、当該要請等に基づく規模等のものを計画建築物の敷地内又は境域内に設ける場合

- (ア) 保安、公害防止等に寄与する施設
- (イ) 地域社会の文化、教育等の向上に貢献する施設
- (ウ) 福祉の向上に貢献する施設 ((キ)に該当するものを除く。)
- (エ) 一般交通の機能の向上に資する施設
- (オ) 供給処理施設等の負荷軽減に寄与する施設

浸水予想区域図において、降雨により河川が氾濫したときに浸水が想定される区域内の計画建築物の敷地に深さ3メートル以上の雨水貯留槽を設ける場合

(ウ) 地元区市等の要請等に基づく施設を設ける場合

### 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(ウ)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<sub>b</sub> : 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) その他の公益施設等の整備

### ア 緩和の対象

次の(ア)から(ク)までに掲げる施設又はその建設予定地で、地元区市等の要請等に基づき、当該要請等に基づく規模等のものを計画建築物の敷地内又は境域内に設ける場合

- (ア) 保安、公害防止等に寄与する施設
- (イ) 地域社会の文化、教育等の向上に貢献する施設
- (ウ) 福祉の向上に貢献する施設 ((キ)に該当するものを除く。)
- (エ) 一般交通の機能の向上に資する施設
- (オ) 供給処理施設等の負荷軽減に寄与する施設

- (カ) 歴史的建造物
- (キ) 子育て支援施設
- (ク) 公共交通の用に供する空間

#### 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、高齢者福祉施設等又は公共交通の用に供する空間については、当該施設の床面積（公共交通の用に供する空間の場合は、整備面積の水平投影面積）を加えることができる。なお、公共交通の用に供する空間は、敷地面積に対する公共交通の用に供する空間の整備面積の水平投影面積が、200%に相当する面積を上限とする。

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

道路の無電柱化	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。 上限を 200%とする。
---------	---

#### (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。

- (カ) 歴史的建造物
- (キ) 子育て支援施設
- (ク) 公共交通の用に供する空間

#### 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、高齢者福祉施設等又は公共交通の用に供する空間については、当該施設の床面積（公共交通の用に供する空間の場合は、整備面積の水平投影面積）を加えることができる。なお、公共交通の用に供する空間は、敷地面積に対する公共交通の用に供する空間の整備面積の水平投影面積が、200%に相当する面積を上限とする。

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

道路の無電柱化	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。 上限を 200%とする。
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) 医療施設の建替え

東京都医療費適正化計画（平成 20 年 3 月福祉保健局策定）に基づき、建替えにより、その地域に必要とされる療養病床数を確保する場合には、増加する療養床数 1 につき床面積 2.1 平方メートルに相当する容積率を(1)から(3)までによる容積率の限度に加えることができる。

- 4 自動車車庫による容積率の緩和（現行のとおり）
- 5 景観の形成による容積率の緩和（現行のとおり）
- 6 質の高い住宅による容積率の緩和（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、景観の形成及び質の高い住宅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、景観の形成及び質の高い住宅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 から 6 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、以下に掲げるものを除き、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。

ア 第 2 の 1 (2) ウ(イ)の 2 に該当する場合を除く第 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。）

イ 法第 52 条第 14 項第 1 号取扱基準に該当する部分

ウ 高齢者福祉施設等の割増容積率に相当する部分

エ 公共交通の用に供する空間の割増容積率に相当する部分

#### (4) 医療施設の建替え

東京都医療費適正化計画（平成 20 年 3 月福祉保健局策定）に基づき、建替えにより、その地域に必要とされる療養病床数を確保する場合には、増加する療養床数 1 につき床面積 2.1 平方メートルに相当する容積率を(1)から(3)までによる容積率の限度に加えることができる。

- 4 自動車車庫による容積率の緩和（略）
- 5 景観の形成による容積率の緩和（略）
- 6 質の高い住宅による容積率の緩和（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、景観の形成及び質の高い住宅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 から 6 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、以下に掲げるものを除き、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。

ア 第 2 の 1 (2) ウ(イ)の 2 に該当する場合を除く第 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。）

イ 法第 52 条第 14 項第 1 号取扱基準に該当する部分

ウ 高齢者福祉施設等の割増容積率に相当する部分

エ 公共交通の用に供する空間の割増容積率に相当する部分

オ 第2の1ウ(イ)に規定する中枢広域拠点域の2(2)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(イ)に規定する中枢広域拠点域内の2に定める割増容積率の最高限度を超えない部分に限る。)

(2) 防災、公益施設等(第2の3(2)に定める公共交通の用に供する空間及び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 $(P-P_0)$ 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 カーボンマイナスの取組に応じた割増容積率の限度(現行のとおり)
- 3 公共空地による容積率の緩和(現行のとおり)
- 4 高度利用地区内等に計画する総合設計に対する基準容積率の取扱い(現行のとおり)
- 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(現行のとおり)

## 第5章 斜線制限の緩和等

### 第1 斜線投影図の作図法(現行のとおり)

オ 第2の1ウ(イ)に規定する中枢広域拠点域の2(2)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(イ)に規定する中枢広域拠点域内の2に定める割増容積率の最高限度を超えない部分に限る。)

(2) 防災、公益施設等(第2の3(2)に定める公共交通の用に供する空間及び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 $(P-P_0)$ 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 カーボンマイナスの取組に応じた割増容積率の限度(略)
- 3 公共空地による容積率の緩和(略)
- 4 高度利用地区内等に計画する総合設計に対する基準容積率の取扱い(略)
- 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(略)

## 第5章 斜線制限の緩和等

### 第1 斜線投影図の作図法(略)

## 第2 斜線制限・高さ制限の緩和

### 1 道路斜線制限及び隣地斜線制限

法第56条第7項の規定に適合し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1号及び第2号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

第1に定める斜線投影図の作図法の規定により、計画建築物の形態が、一般建築物の形態と同程度の天空光を当該敷地周辺に確保し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

ア 計画建築物の敷地の各辺における斜線投影面積（第1に定める斜線投影図の作図法による斜線投影図のうち、敷地境界線から外側の部分の面積をいう。以下同じ。）は、当該敷地における一般建築物の対応するそれぞれの辺の斜線投影面積を超えないこと。ただし、前面道路の幅員が法別表第3（い）欄及び（ろ）欄に掲げる地域又は区域及び容積率の限度の区分に応じて、同表（は）欄に掲げる距離を超える場合においては、当該辺については、この限りでない。

イ アの場合において、前面道路の境界線から後退した計画建築物の当該道路境界線側の辺における斜線投影面積は、斜線投影面積から、後退距離（法第56条第2項の規定に定めるものをいう。）に敷地の当該辺の長さを乗じて得た数値を減じたものによることができるものとする。

また、隣地境界線から、後退した計画建築物の当該隣地境界線側の辺における斜線投影面積は、斜線投影面積から、計画建築物（当該辺に面する道路の路面の中心又は地表面からの高さが5メートル以下の部分を除く。）から隣地境界線までの水平距離のうち、最小のものに相当する距離に、敷地の当該辺の長さを乗じて得た数値を減じたものによることができるものとする。

ウ 住宅供給促進型総合設計等で第1(3)に定める住宅供給促進型

## 第2 斜線制限・高さ制限の緩和

### 1 道路斜線制限及び隣地斜線制限

法第56条第7項の規定に適合し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1号及び第2号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

第1に定める斜線投影図の作図法の規定により、計画建築物の形態が、一般建築物の形態と同程度の天空光を当該敷地周辺に確保し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

ア 計画建築物の敷地の各辺における斜線投影面積（第1に定める斜線投影図の作図法による斜線投影図のうち、敷地境界線から外側の部分の面積をいう。以下同じ。）は、当該敷地における一般建築物の対応するそれぞれの辺の斜線投影面積を超えないこと。ただし、前面道路の幅員が法別表第3（い）欄及び（ろ）欄に掲げる地域又は区域及び容積率の限度の区分に応じて、同表（は）欄に掲げる距離を超える場合においては、当該辺については、この限りでない。

イ アの場合において、前面道路の境界線から後退した計画建築物の当該道路境界線側の辺における斜線投影面積は、斜線投影面積から、後退距離（法第56条第2項の規定に定めるものをいう。）に敷地の当該辺の長さを乗じて得た数値を減じたものによることができるものとする。

また、隣地境界線から、後退した計画建築物の当該隣地境界線側の辺における斜線投影面積は、斜線投影面積から、計画建築物（当該辺に面する道路の路面の中心又は地表面からの高さが5メートル以下の部分を除く。）から隣地境界線までの水平距離のうち、最小のものに相当する距離に、敷地の当該辺の長さを乗じて得た数値を減じたものによることができるものとする。

ウ 住宅供給促進型総合設計等で第3章第2の6(3)に定める住宅

総合設計等の特例の規定を適用した場合は、アの規定にかかわらず、その方法により算定した面積を限度とすることができるものとする。

- 2 北側斜線制限（現行のとおり）
- 3 絶対高さ制限（現行のとおり）
- 4 既存建築物の増築における特例（現行のとおり）

## 第6章 雑 則（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）	（現行のとおり）
附 則	（平成 31 年 3 月 28 日付 30 都市建企第 1347 号）	（現行のとおり）
附 則	（令和 3 年 1 月 25 日付 2 都市建企第 1258 号）	

### （施行日）

1 この要綱は、令和 3 年 2 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（計画変更の計画中を含む。）の建築物で当該計画中の建築物の建築主の申出（令和 3 年 3 月 31 日までになされた申出に限る。）に基づき令和 3 年 4 月 30 日までに知事が「計画中の建築物」と認めた建築物のうち、令和 3 年 12 月 28 日までに許可を受けたものについての改正前の要綱第 4 章第 2 の 1 (2)ア表 1 の規定は、この要綱の改正後も、なおその効力を有する。この場合において、改正後の要綱第 2 章第 1 の 1 (7)の規定は適用しない。

### （計画変更の特例）

供給促進型総合設計等の特例の規定を適用した場合は、アの規定にかかわらず、その方法により算定した面積を限度とすることができるものとする。

- 2 北側斜線制限（略）
- 3 絶対高さ制限（略）
- 4 既存建築物の増築における特例（略）

## 第6章 雑 則（略）

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）	（現行のとおり）
附 則	（平成 31 年 3 月 28 日付 30 都市建企第 1347 号）	（現行のとおり）
	<u>（新設）</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改正後の要綱の規定を適用する。