

東京都総合設計許可要綱

東京都都市整備局

平成21年1月

制定 昭和 63年 7月 13日
63都市建調第100号
改正 平成 3年 11月 15日
3 都市建調 第237号
平成 8年 3月 14日
7 都市建調 第239号
平成10年 2月 27日
9 都市建調 第282号
平成13年 2月 28日
12都市建調第419号
平成14年 6月 20日
14都市建企第104号
平成15年 6月 23日
15都市建企第140号
平成17年 5月 9日
17都市建企第 26号
平成18年 3月 31日
17都市建企第517号
平成19年 3月 31日
18都市建企第557号
平成21年 1月 9日
20都市建企第626号

目次

第1	総則	1
1	趣旨	1
2	基本目標	1
3	運用方針	1
4	用語の定義	2
5	適用区域及び用途の制限	4
	(1) 総合設計制度の適用区域	4
	(2) 割増容積率の限度に係る特例制度の適用区域	5
	(3) 建築場所による割増容積率部分の用途の制限等	5
6	許可の対象となる建築計画	5
7	緩和の基準が適用される法の規定	6
8	他の手法との併用	6
9	計画建築物の敷地が二以上の区域、地域、地区の内外にわたる場合の取扱い	6
第2	計画の基本要件	6
1	法令要件	6
	(1) 空地率の最低限度	6
	(2) 敷地面積の最低限度	7
2	付加要件	7
	(1) 敷地面積の最低限度	7
	(2) 前面道路の幅員	7
	(3) 接道長	8
	(4) 有効公開空地率の最低限度	9
	(5) 歩道状空地及び広場状空地の設置	9
	(6) 外壁面の後退	9
第3	計画基準	9
1	公開空地	
	(1) 公開空地の基準	9
	(2) 公開空地等の有効面積の算定	10
	(3) 公開空地の有効係数	11
2	有効空地	12
	(1) 有効空地の基準	12
	(2) 有効空地の有効係数	12
3	斜線投影図の作図法	12
	(1) 作図の原則	13
	(2) 一般建築物の斜線投影図	13
	(3) 市街地住宅総合設計等の特例	14

(4) 敷地の整形近似法	・ ・ ・ 14
第4 緩和基準	・ ・ ・ 14
1 道路斜線制限及び隣地斜線制限	・ ・ ・ 14
(1) 緩和の原則	・ ・ ・ 14
(2) 緩和の限度	・ ・ ・ 14
2 北側斜線制限	・ ・ ・ 14
(1) 緩和の原則	・ ・ ・ 14
(2) 緩和の限度	・ ・ ・ 14
3 絶対高さ制限	・ ・ ・ 15
(1) 緩和の原則	・ ・ ・ 15
(2) 緩和の限度	・ ・ ・ 15
4 容積率制限	・ ・ ・ 16
(1) 公開空地等などの規模等に応じた緩和の原則	・ ・ ・ 16
(2) 敷地規模に応じた緩和の原則	・ ・ ・ 17
(3) 地上部及び建築物上の緑化面積に応じた緩和の原則	・ ・ ・ 17
(4) 緩和の限度	・ ・ ・ 17
(5) 公開空地、公益施設等、屋上緑化及び景観の形成による 割増容積率の合計の限度	・ ・ ・ 20
(6) カーボンマイナスの取組に応じた割増容積率の限度	・ ・ ・ 20
(7) 共同住宅附属自動車車庫及び自動車車庫による割増容積率 緩和の限度	・ ・ ・ 21
(8) 公共空地による割増容積率緩和の特例	・ ・ ・ 21
(9) 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	・ ・ ・ 21
(10) 容積率制限の割増を受ける計画建築物に対する形態制限の 付加	・ ・ ・ 21
第5 雑 則	・ ・ ・ 21
附則	・ ・ ・ 22

第1 総則

1 趣旨

総合設計制度は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第59条の2の規定に基づき、一定規模以上の敷地面積及び一定割合以上の空地を有する建築計画について、その容積及び形態の制限を緩和する統一的な基準を設けることにより、建築敷地の共同化及び大規模化による土地の有効かつ合理的な利用の促進並びに公共的な空地空間の確保による市街地環境の整備改善等を図ることを目的として創設されたものである。

総合設計制度の運用に関しては、国から「総合設計に係る許可準則の改正について」（昭和61年12月27日付建設省住街発第93号、平成2年11月26日付建設省住街発第148号、平成7年7月17日付建設省住街発第71号、平成9年6月13日付建設省住街発第74号及び平成13年9月10日付国交省国住街第95号）並びに「総合設計許可準則に関する技術基準について」（昭和61年12月27日付建設省住街発第94号、平成7年7月17日付建設省住街発第72号、平成9年6月13日付建設省住街発第75号及び平成13年9月10日付国住街第96号）の通達が出されている。

東京都においては、「地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律」が平成12年4月1日から施行されたことにより、自治事務となった事務については、通達による拘束は受けないが、従来どおり、当該通達を建築行政の参考として位置付けている（平成12年4月11日付都市建調第3号）。このため、これらの通達の趣旨を踏まえるとともに、東京都の行政計画の理念に基づき、良好な市街地環境の整備改善等に寄与する建築計画に対し本制度の積極的な活用を図るため、総合設計許可の取扱方針として本要綱を定めるものである。

2 基本目標

東京都の行政計画の理念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。

- 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 公共施設機能の補完
- エ 市街地の防災強化
- オ 福祉のまちづくりの推進
- カ 都心居住の推進
- キ 職と住のバランスのとれた都市の形成
- ク 敷地の集約による質の高い市街地形成
- ケ 都市景観の創造
- コ 緑化の推進
- サ 省エネルギー対策の推進

3 運用方針

本要綱は、特定行政庁の許可の取扱方針を定めたものであるとともに、その許可に係る良好な建築計画の要件となる基準を広く一般に示したものである。

この基準は、技術基準として、許可の申請に当たっての必要条件としての性格を持つものであり、許可の条件を十分に充たすものであるか否かは、具体的な計画に即し、総合設計制度の趣旨等を勘案して

判断する必要がある。

したがって、本制度の運用に当たっては、常に趣旨及び基本目標に照らして総合的見地から行うものとする。

4 用語の定義

本要綱において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

ア 計画建築物 総合設計の計画に係る建築物をいう。

イ 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。

ウ 一般型総合設計 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た総合設計で、共同住宅建替誘導型総合設計、市街地住宅総合設計、市街地複合住宅総合設計、都心居住型総合設計、業務商業育成型等総合設計以外のものをいう。

エ 共同住宅建替誘導型総合設計 良質な住宅ストックの形成に資することを目的として、原則として、建築後30年を経過した主たる用途が共同住宅である建築物を建替える計画に適用する総合設計をいう。

なお、従前の住宅用途以外の用途に供していた部分の床面積の合計が、建替後も増加しない場合に限る。

オ 市街地住宅総合設計 市街地住宅の供給の促進に資することを目的として、住宅の用途に供する部分の床面積の合計（容積率の不算入措置の対象となる部分を除く。次のカにおいて同じ。）が敷地面積に割増容積率を乗じて得た数値以上となる建築計画に適用する総合設計をいう。

カ 市街地複合住宅総合設計 優良な賃貸住宅の供給の促進に資することを目的として、住宅の用途に供する部分の床面積の合計が敷地面積に割増容積率を乗じて得た数値の2分の1以上となり、かつ、その住宅が地方公共団体等の借り上げ対象等となることにより継続的に公的な賃貸住宅として利用される建築計画に適用する総合設計をいう。

キ 都心居住型総合設計 都心居住を推進することを目的として、次のいずれにも該当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（東京都総合設計許可要綱実施細目（以下「実施細目」という。））で定める施設をいう。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) 住宅の専有面積がすべて37平方メートル以上となる計画

ク 業務商業育成型等総合設計 地域の特性に合わせた育成用途の指定により、メリハリのある都市整備を目指し、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（平成15年6月東京都策定。以下「活用方針」という。）に基づき育成用途を整備する目的で行われる建築計画又は都市再開発法（昭和44年法律第38号）第2条の3第1項及び同条第2項に規定する都市再開発方針（以下「再開発方針」という。）に適合する建築計画に適用する総合設計をいう。

ケ 基準建ぺい率 法第53条に規定する建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を率（%）で表したものをいう。

コ 空地 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。

サ 空地率 次式による数値をいう。

$$\left(\frac{\text{空地面積}}{\text{敷地面積}}\right) \times 100 (\%)$$

- シ 基準容積率 法第52条に規定する建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を率(%)で表したものをいう。
- ス 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。
- セ 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。
- ソ 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。
- タ 公開空地 計画建築物の敷地内の空地又は開放空間(建築物の低層屋上面、ピロティ、アトリウム等をいう。)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のために供する部分を除く。)で、第3の1の(1)に定める公開空地の基準に適合する次の(ア)から(エ)までに該当するものをいう。
- (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。
- a 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。
- b 屋内貫通通路 貫通通路のうち、計画建築物の屋内に設けるものをいう。
- (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) 広場状空地 (ア)から(ウ)までに掲げる以外の公開空地で、一団の形態をなすもの(ピロティ等及び人工地盤等の部分を含む。)をいう。
- チ 有効空地 次の(ア)及び(イ)に該当する中庭等の空地の部分(公開空地に該当するものは除く。)並びに(ア)及び(ウ)に該当する屋上等の開放空間の部分(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み、車路並びに自動車及び自転車の駐車のために供する部分を除く。)で、第3の2の(1)に定める有効空地の基準に適合するものをいう。
- (ア) 計画建築物の居住者や利用者が日常自由に利用し、又は通行できる屋外空地(深夜等において閉鎖することを特定行政庁が認めたものを含む。)
- (イ) 計画建築物の居住者等のコミュニティ形成の場として活用される修景上良好な空地で、道路又は屋外貫通通路から見通せるもの(計画建築物の壁面に設けられた開口部で階数の1以上に相当する高さを有するものから見通せる場合を含む。)
- (ウ) 緑化を図るなど修景上良好に設計された開放空間で、道路又は公開空地からの高低差が一定以下のもの
- ツ 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。)の面積に、当該公開空地及び有効空地の種別に応じて第3の1の(3)及び第3の2の(2)に定める公開空地等の有効係数を乗じた数値をいう。
- テ 有効公開空地率 次式による数値をいう。
- (公開空地等の有効面積の合計/敷地面積)×100(%)
- ト 基準公開空地率 有効公開空地率から第2の計画の基本要件に定める有効公開空地率の最低限度

を減じた数値をいう。

- ナ 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。
- ニ 道路斜線制限 法第56条第1項第1号に規定する道路からの建築物の高さの制限をいう。
- ヌ 隣地斜線制限 法第56条第1項第2号に規定する隣地からの建築物の高さの制限をいう。
- ネ 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。
- ノ 斜線投影面積 第3の3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。
- ハ 地上部の緑化 敷地内の地上部を樹木、多年草等で有効に植栽することをいう。
- ヒ 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。
- フ 屋上緑化 建築物の屋上部分を樹木、多年草等で有効に植栽することをいう。
- ヘ PAL 建築物の断熱や熱負荷の低減に係る指標をいう。
- ホ PAL削減率 PALの基準値に対するPALの値の削減率をいう。
- マ ERR 設備システムのエネルギー利用の低減率をいう。

5 適用区域及び用途の制限

(1) 総合設計制度の適用区域

総合設計制度の適用区域は、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で、次のアからカまでの各総合設計別に定める区域とする。ただし、原則として、指定容積率が1000パーセントを超える区域（容積率制限の緩和を伴うものに限る。）を除く。

- ア 一般型総合設計 特別区の区域、核都市及び一般拠点地区（活用方針に基づく核都市及び一般拠点地区をいう。以下同じ。）並びに再開発方針に定められた都市再開発法第2条の3第1項第2号及び同条第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（以下「再開発促進地区」という。）並びに都市基盤の整備された区域。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。
- イ 共同住宅建替誘導型総合設計 特別区の区域、核都市及び都市基盤の整備された区域。ただし、原則として工業地域及び工業専用地域を除く。
- ウ 市街地住宅総合設計 特別区の区域及び多摩地域の容積率400パーセント以上の区域。ただし、原則として工業地域及び工業専用地域を除く。
- エ 市街地複合住宅総合設計 東京都市計画道路幹線街路環状第7号線の内側の区域（以下「環状第7号線の内側の区域」という。）。ただし、原則として工業地域及び工業専用地域を除く。
- オ 都心居住型総合設計 センター・コア・エリア（活用方針に基づくセンター・コア・エリアをいう。以下同じ。）内の区域。ただし、次に掲げる区域を除く。
 - (ア) 都心部（都心に限る。）、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（都心部、都心、副都心、業務商業市街地ゾーン及び新拠点とは、活用方針に基づくものをいう。以下同じ。）。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は除く。
 - (イ) 墨田区、荒川区、江東区、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

いる区域は除く。

カ 業務商業育成型等総合設計 都心等拠点地区（活用方針に基づく都心等拠点地区をいう。以下同じ。）及び一般拠点地区並びに再開発促進地区。

(2) 割増容積率の限度に係る特例制度の適用区域

ア 敷地面積に応じた容積率割増制度の適用区域は、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。

イ 有効空地による容積率割増制度の適用区域は、センター・コア・エリア内の区域とする。

(3) 建築場所による割増容積率部分の用途の制限等

ア センター・コア・エリア内にある場合は、割増容積率に相当する床面積（容積率の不算入措置の対象となる部分を除く。）の用途を次の各号に定めるものとしなければならない。ただし、共同住宅建替誘導型総合設計、市街地住宅総合設計、市街地複合住宅総合設計及び都心居住型総合設計については、この限りでない。

(7) 都心部、副都心（複合市街地ゾーン（活用方針に基づく複合市街地ゾーンをいう。以下同じ。）に限る。）及び新拠点（複合市街地ゾーンに限る。）の区域内においては、2分の1以上を区域ごとに定める育成用途及び公益施設等（公益施設等に係る割増容積率に相当する部分を除く。）とすること。ただし、都心部（都心に限る。）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) 副都心（業務商業市街地ゾーンに限る。）、新拠点（業務商業市街地ゾーンに限る。）、核都市（業務商業市街地地区（活用方針に基づく業務商業市街地地区をいう。以下同じ。）に限る。）及び一般拠点地区の区域内において業務商業育成型等総合設計を適用する場合は、割増容積率から一般型総合設計を適用した場合に算出される公開空地等に基づく割増容積率を減じた容積率以上を育成用途とすること。

(ウ) 活用方針に基づく職住近接ゾーンの区域内においては、事務所以外とすること。

イ センター・コア・エリア外の区域における住居系用途地域内では、割増容積率に相当する部分を日常生活を支える施設以外の業務商業施設の用途としてはならない。ただし、一般拠点地区においては、この限りでない。

6 許可の対象となる建築計画

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の2に定める基本目標の実現に貢献する次の要件に適合する計画とする。

ア 一定規模以上の敷地面積を有すること。

イ 一定比率以上の実効あるオープンスペースを確保していること。

ウ 周辺の市街地環境等に対して配慮した建築形態であること。

エ 計画の規模及び周辺市街地の状況に応じ、都市公共施設等の機能補完又はこれらの負荷軽減のための具体的な措置を講じていること。

オ 計画の規模に応じ、周辺市街地の防災、避難に有効な施設を設けていること。

カ 福祉のまちづくりの推進に配慮したものであること。

キ 計画の内容に応じ、適切に用途・施設が計画されていること。

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

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都市基設第74号）に則したものであること。

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 建築物の高さ等について、「東京都総合設計許可に係る建築物の高さ等誘導指針」（平成18年3月31日付17都市建企第529号）及び東京都景観条例（平成18年東京都条例第136号）に基づく「大規模建築物等景観形成指針」に適合するなど、都市景観の形成に配慮したものであること。

7 緩和の基準が適用される法の規定

第2の1に定める法令要件及び第2の2に定める付加要件に適合し、第4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、次のアからエまでの法の規定について、緩和の対象とする。

ア 第4の1に定める道路斜線制限及び隣地斜線制限 法第56条第1項第1号及び第2号並びに第7項第1号及び第2号の規定

イ 第4の2に定める北側斜線制限 法第56条第1項第3号及び第7項第3号の規定

ウ 第4の3に定める絶対高さ制限 法第55条第1項の規定

エ 第4の4に定める容積率制限 法第52条第1項から第8項まで及び法第57条の2第6項の規定

8 他の手法との併用

ア 都市計画で定める高度地区（最高限高度地区）の規定に基づく許可の特例と総合設計を併用する場合には、「都市計画高度地区内の総合設計に係る建築物の高度地区の高さ制限の許可基準」（平成10年3月2日付9都市建調第285号）に適合するものとする。

イ 法第57条の2第3項の規定により特定行政庁が特例容積率の限度の指定を行った特例敷地に総合設計制度を適用する場合は、当該指定を行う前の法第52条（第8項は除く。）に規定する容積率の限度を超える指定を行った特例敷地に限り適用する。

ウ 法第52条第8項による容積率の緩和措置を適用する建築物で、併せて総合設計を適用（斜線制限の緩和を伴うもの）する場合は、同項を除く同条に規定する容積率を基準容積率とみなして、この要綱の規定を適用する。

9 計画建築物の敷地が二以上の区域、地域、地区の内外にわたる場合の取扱い

計画建築物の敷地が区域、地域、地区の内外にわたる場合は、本要綱に別に定めのある場合又は法第52条から第56条の2まで及び第58条に規定する場合を除き、原則その建築物又はその敷地の全部について、敷地の過半の属する区域、地域、地区の建築物に関するこの要綱の規定を適用する。

第2 計画の基本要件

1 法令要件

(1) 空地率の最低限度

ア 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。

(単位 %)

基準建ぺい率 (Fo)	空地率
$30 \leq Fo \leq 50$	$115 - Fo$
$50 < Fo \leq 55$	65
$55 < Fo \leq 100$	$120 - Fo$

イ 絶対高さ制限、道路斜線制限又は隣地斜線制限のみを超える計画建築物の敷地内における空地率の最低限度は、アの規定にかかわらず、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。

(単位 %)

基準建ぺい率 (Fo)	空地率
$30 \leq Fo \leq 50$	$110 - Fo$
$50 < Fo \leq 55$	60
$55 < Fo \leq 100$	$115 - Fo$

(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 m²)

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
上覧以外の地域	500

2 付加要件

(1) 敷地面積の最低限度

ア 市街地複合住宅総合設計及び業務商業育成型等総合設計の適用を受ける計画建築物の敷地面積の最低限度は、第2の1の(2)の法令要件に定める敷地面積の最低限度の規定にかかわらず、用途地域の種別に応じて、下表に掲げる数値とする。

(単位 m²)

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及び第二種中高層住居専用地域	1,000
上覧以外の地域	500

イ 都心居住型総合設計の適用を受ける計画建築物の敷地面積の最低限度は、第2の1の(2)及びアの規定にかかわらず、1,000平方メートルとする。

(2) 前面道路の幅員

ア 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ものであること。ただし、近隣商業地域又は商業地域内にある計画建築物（都心居住型総合設計、市街地複合住宅総合設計及び業務商業育成型等総合設計（再開発方針に適合するものを除く。）による計画建築物は除く。）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

公開空地等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 共同住宅建替誘導型総合設計の適用を受ける計画建築物の敷地にあつては、アの規定にかかわらず、幅員が6メートル以上の道路に接するものであること。

ウ 市街地複合住宅総合設計の適用を受ける計画建築物の敷地にあつては、アの規定にかかわらず、用途地域の種別に応じて、原則として、下表に掲げる数値以上の幅員を有する道路に接するものであること。ただし、近隣商業地域及び商業地域において、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以上あり、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の用途に供する計画建築物の敷地については、8メートルとする。

(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	8
近隣商業地域、商業地域、工業地域及び工業専用地域	10

エ 都心居住型総合設計の適用を受ける計画建築物の敷地にあつては、アの規定にかかわらず、道路幅員が8メートル以上であり、かつ、道路幅員と歩道状空地を加えた数値が12メートル以上のものに接する敷地であること。ただし、割増し後の容積率が600パーセントを超えるものについては、道路幅員が12メートル以上で、かつ、道路及び歩道状空地のそれぞれの幅員を加えた数値が16メートル以上のものに接する敷地であること。

オ 業務商業育成型等総合設計(再開発方針に適合するものを除く。)の適用を受ける計画建築物の敷地にあつては、アの規定にかかわらず、道路幅員が12メートル以上の道路に接する敷地であること。

(3) 接道長

計画建築物の敷地の接道長については、第2の2の(2)に掲げる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2の(2)のアのただし書に掲げる場合及び敷地内に屋外貫通通路を確保することにより又は地区計画若しくは法第4章の規定に基づく建築協定の内容に適合することにより計画的に街区整備を図っていく上で支障がないと認められる場合は、この限りでない。

(4) 有効公開空地率の最低限度

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(V_o)	有効公開空地率の最低限度(P_o)
$V_o \leq 100$	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とする。

なお、歩道状空地にあつては、原則として、前面道路に接するすべての敷地の部分に設けるものであること。

(6) 外壁面の後退

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及び歩道状空地で通行可能な部分までの水平距離は、当該部分の計画建築物の高さ(敷地境界線又は歩道状空地の地表面からの高さをいう。)の平方根の2分の1以上であること。ただし、落下物に対する危険防止の措置を有効に講じているもの又は高さが12メートル以下の部分については、この限りでない。

第3 計画基準

1 公開空地

(1) 公開空地の基準

ア 歩道状空地は、次に掲げるものであること。

- (ア) 幅員が3メートル以上(都心居住型総合設計にあつては4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、有効幅員にあつては、当該部分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つては、(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、有効幅員にあつては、当該部分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) 第4の4の(1)のホに定める計画建築物の敷地にあつては、(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 貫通通路は、次に掲げるものであること。

- (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つては、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、地下部分にあつては3メートル以上、地上部分にあつては6メートル以上とすることができる。

ウ アトリウムは、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 広場状空地は、次に掲げるものであること。

(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なし、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 m²)

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) 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。

オ 公開空地に含まれるピロティ等及び人工地盤等

(ア) ピロティ等にあっては、天井の高さが3メートル以上で、かつ、奥行きが当該高さの4倍以内の部分であること。

(イ) 人工地盤等にあっては、次のいずれにも該当するもの又は該当する部分であり、かつ、サンクンガーデンにあっては、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箇所以上（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箇所）で有効に通じていること。

b 歩道状空地又は道路等の公共施設（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箇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。

(2) 公開空地等の有効面積の算定

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

たつては、公開空地全体の面積の3分の1（第4の4の(1)の力に定める計画建築物にあつては3分の2）の面積に相当する部分を対象として行う。

(3) 公開空地の有効係数

次の各号の一に該当する一の公開空地の有効係数は、当該各号に掲げる数値とし、各号の二以上に該当するものにあつては、これらの数値を乗じたものとする。ただし、敷地の同一部分の上下にわたつ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、これらの数値を乗じた係数に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、1.5をそれぞれ限度とする。

ア 歩道状空地

(ア) 歩道状空地（幅員が4メートル以下（建築協定、高度利用地区及び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メートル以下のものに限る。）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、下表の当該各欄に掲げる数値とする。

(単位 m)

	L<20	20≦L<40	40≦L<60	60≦L<80	80≦L<100	100≦L
都心部・副都心 ・新拠点	1.5	1.7	1.9	2.1	2.3	2.5
環状第7号線の 内側の区域(上覧 の区域を除く。)	1.3	1.5	1.7	1.9	2.1	2.3
その他の区域	1.3	1.3	1.5	1.7	1.9	2.1

なお、次のaからdに該当する場合は、各項目ごとにそれぞれ0.3を上表の数値に加えることができる。ただし、加算後の有効係数の上限は2.5とする。

a 建築協定、高度利用地区及び地区計画等で歩行者の利便を目的として壁面後退の指定のある場合（指定のある部分に限る。）

b 歩道状空地が、広場、公園及び緑道等に有効に通じる場合

c 既存道路に歩道がなく、計画敷地に新しく歩道状空地を設ける場合

d 歩道との段差がなく、歩道と合わせた幅員が6メートル以上となる場合又は歩道状空地の幅員が6メートル以上ある場合（歩道状空地の長さが連続して20メートル以上の場合に限る。）

(イ) その他の部分 1.0

イ 広場状空地（ピロティー等及び人工地盤等の部分を除く。）

(ア) 面積が300平方メートル以上の一の広場状空地で、幅員が6メートル以上の道路、歩道状空地又は屋外貫通通路（以下「道路等」という。）に接するもの

a 道路等に面する部分 1.2

b 道路等に面しない部分 0.6

(イ) (ア)以外のもの

a 道路等に面する部分 1.0

b 道路等に面しない部分 0.6

ウ 貫通通路

ア	屋外貫通通路	1. 0
イ	屋内貫通通路 その規模、形態に応じて	0. 4～1. 0
	ただし、景観形成型建築物の敷地内の屋内貫通通路（敷地外の施設（地下鉄コンコース等）との歩行者ネットワーク形成を図るために設けられたものに限る。）については、上記の数値に0. 2を加えることができる。以下、エ及びオにおいて同じ。	
エ	アトリウム その規模、形態に応じて	0. 4～0. 8
オ	ピロティ等	
ア	天井の各部分の高さが5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	0. 8
イ	天井の各部分の高さが5メートル未満で、かつ、奥行きが当該高さの2倍以内の部分	0. 6
ウ	その他の部分	0. 4
カ	人工地盤等	
	次のアからオの二以上に該当する場合は、その最大値とする。	
ア	人工地盤等とこれに有効に通じる道路等の公共施設又は他の公開空地との高低差が1. 5メートル以下の場合	1. 0
イ	人工地盤等がこれに有効に通じる道路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. 5メートルを超え3メートル以下の場合	0. 8
ウ	人工地盤等がこれに有効に通じる道路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3メートルを超える場合	0. 6
エ	人工地盤等がこれに有効に通じる道路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. 5メートルを超え3メートル以下の場合	0. 6
オ	人工地盤等がこれに有効に通じる道路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3メートルを超える場合	0. 4

2 有効空地

(1) 有効空地の基準

ア 有効空地となる中庭等の空地の部分は、その3分の2以上が道路又は屋外貫通通路から見通すことができ、かつ面積が100平方メートル以上であること。

イ 屋上等の開放空間

ア 屋上の開放空間は、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、かつ道路に面して5メートル以内の範囲で、その一の面積が50平方メートル以上であること。

イ 道路又は公開空地より低い位置にある開放空間は、その高低差が6メートル以内で、その一の面積が50平方メートル以上であること。

ウ 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以内の部分公開空地等の有効面積の対象とする。

(2) 有効空地の有効係数

ア 中庭等の空地 0. 4

イ 屋上等の開放空間 0. 2

3 斜線投影図の作図法

道路斜線制限又は隣地斜線制限の緩和を受けようとする計画建築物にあつては、斜線投影図を作図するものとする。

(1) 作図の原則

建築物の任意の部分から当該部分の高さを、道路斜線勾配（法第56条第1項第1号に定める数値）で除した数値を長さとして道路境界線と直角の方向へ取った点及び建築物の任意の部分から当該部分の高さを隣地斜線勾配（法第56条第1項第2号に定める数値）で除した数値を長さとして隣地境界線と直角の方向へ取った点を、それぞれ地盤面上に水平投影し、これらの点（以下「斜線投影点」という。）を当該建築物の各部分について求め、斜線投影点により最大となる図形（以下「斜線投影図」という。）を作図するものとする。

(2) 一般建築物の斜線投影図

一般建築物の斜線投影図を作図する場合における道路斜線制限及び隣地斜線制限の適用については、それぞれ次に定めることによるものとする。

ア 道路斜線制限

- (ア) 法第56条第1項第1号の規定中「前面道路の反対側の境界線からの水平距離が同表（は）欄に掲げる距離以下の範囲内においては、」の規定を除き、同号の規定を適用するものとする。
- (イ) 法第56条第2項から同条第6項までの規定は、適用しないものとする。
- (ウ) 前面道路の反対側に、幅員10メートルを超える公園、広場、水面その他これらに類するものがある場合においては、前面道路の反対側の境界線とみなす位置は、令第134条第1項の規定にかかわらず、当該境界線の外側10メートルを限度とする。
- (エ) 二以上の前面道路がある場合で、一以上の道路の幅員（ウ）の規定により緩和される幅員を含む。）が、当該敷地の基準容積率に応じて定める下表に掲げる数値を超え、かつ、他の道路側における建築物の高さが緩和されることとなる場合においては、令第132条及び第134条第2項の規定にかかわらず、令第132条及び第134条第2項に定める区域は、当該敷地の基準容積率に応じて、下表の各欄に掲げる幅員の道路があるものとみなす。

（単位 m）

基準容積率 (Vo)	道路幅員
$V_o \leq 100$	4
$100 < V_o$	$V_o / 25$

イ 隣地斜線制限

- (ア) 隣地斜線制限における隣地境界線上の建築物の高さ（以下「立上りの高さ」という。）は、法第56条第1項第2号の規定にかかわらず、当該敷地の基準容積率に応じて、下表に掲げる数値以下とする。

（単位 m）

基準容積率 (Vo)	立ち上りの高さ
$V_o \leq 100$	8.5
$100 < V_o$	$(4.5 V_o / 100) + 4$

ただし、31メートル（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、第二種住居地域又は準住居地域内のものにあつては、20メートル）を限度とする。

- (イ) 敷地が、公園（都市公園法施行令（昭和31年政令第290号）第2条第1項第1号に規定する都市公園を除く。）、広場、水面その他これらに類するものに接する場合における令第135条の3第1項第1号の規定による立上りの高さの緩和については、当該規定にかかわらず、当該公園、広場、水面その他これらに類するものの幅の2分の1以下の数値（10メートルを超える場合は、10メートルとする。）に、隣地斜線勾配を乗じて得た数値を（ア）の規定による立上りの

高さに加えたものを限度とする。

(3) 市街地住宅総合設計等の特例

市街地住宅総合設計、共同住宅建替誘導型総合設計、市街地複合住宅総合設計及び都心居住型総合設計（以下「市街地住宅総合設計等」という。）における道路斜線制限及び隣地斜線制限の緩和については、「総合設計許可準則に関する技術基準について」（平成13年9月10日付国住街第96号。以下「技術基準」という。）の第3及び第4によることができるものとする。ただし、この場合においても(2)のアの(ウ)、(エ)及びイの規定は準用する。

(4) 敷地の整形近似法

建築物の敷地の形態が不整形である場合における斜線投影図及び技術基準による立面投影図の作図に当たっては、等積の長方形又はこれに類する多角形の敷地に近似させることができるものとする。

第4 緩和基準

第2に定める計画の基本要件に適合する計画建築物にあっては、次に定める範囲内において、それぞれ当該事項を緩和するものとする。

1 道路斜線制限及び隣地斜線制限

(1) 緩和の原則

第3の3の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(イ)欄及び(ロ)欄に掲げる地域又は区域及び割合の限度の区分に応じて、同表(ハ)欄に掲げる数値を超える場合にあっては、当該辺については、この限りでない。

なお、隣接地の用途地域、土地利用状況又は当該敷地からの方位によっては、二以上の辺の斜線投影面積の合計によって比較することができるものとする。

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。）からの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 市街地住宅総合設計等で第3の3の(3)に定める市街地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

(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、当該計画建築物敷地の周辺の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、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) (ア) の場合において、対象区域外の区域の土地に日影を生じさせるものにあつては、当該区域の日影については、イの規定に定めるところによる。

イ ア以外の日影規制の対象とはならない建築物

平均地盤面からの高さが4メートルの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5メートルを超える範囲において、法別表第4の3の項の(に)欄(二)に掲げる日影時間以上日影となる部分を生じさせないこと。ただし、周辺市街地に及ぼす影響が軽微であると認められるものについては、この限りでない。

3 絶対高さ制限

(1) 緩和の原則

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) 緩和の限度

計画建築物の各部分の高さは、次に掲げるいずれか低い方の数値を限度とする。ただし、20メートルを超えることはできない。

ア 方位別斜線制限

建築物の各部分の平均地盤面からの高さは、当該部分から敷地境界線までの各方位別の水平距離に応じて、下表の各欄に掲げる数値以下とする。

(単位 m)

方位	水平距離	高さの限度
真東	Le	4 + 1.25Le
真西	Lw	4 + 1.25Lw
真南	Ls	4 + 1.25Ls
真北	Ln	4 + 0.50Ln

イ 日影制限

2の(2)に定めるところによる。この場合において、計画建築物の各部分の高さは、原則として、当該部分から隣地境界線までの水平距離の1.25倍に10メートルを加えたものをその限度とする。

4 容積率制限

(1) 公開空地等などの規模等に応じた緩和の原則

計画建築物の敷地内に、次のアからカまでのいずれかを設ける場合は、その容積率の限度を緩和するものとする。ただし、イからカについては、公開空地等による割増しの適用を受けないものは適用しない。

ア 公開空地等

当該計画敷地内及び公開空地等の有効公開空地率が、第2の2の(4)に定める計画の基本要件の付加要件の限度（以下「基本要件に定める有効公開空地率の最低限度」という。）を超えるもの

イ 公益施設等

次の(ア)から(キ)までに掲げる施設又はその建設予定地で、地元公共団体等の要請等に基づく規模等で計画建築物の敷地内又は境域内に設けるもの

- (ア) 防災、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
- (エ) 一般交通の緩和に資する施設
- (オ) 供給処理施設等の負荷軽減に益する施設
- (カ) 特に保存することが必要と認められる歴史的価値を有する施設
- (キ) 都市の適切かつ合理的な複合高度利用を図るため、駅、駅近傍等で必要と認められる保育園等の施設

ウ 共同住宅附属自動車車庫

次のいずれにも該当する共同住宅附属自動車車庫の部分（令第2条第1項第4号及び同条第3項の規定により容積率制限に関して延べ面積に算入しないこととされる部分を除く。）

- (ア) 共同住宅の附属自動車車庫の収容台数が、当該共同住宅の住宅戸数以上であるもの
- (イ) 地下式等の自動車車庫で、敷地内の空地の利用に支障がなく、かつ、市街地景観に配慮していると認められるもの

エ 自動車車庫

市街地環境の整備改善と道路交通の改善を図り、周辺の路上駐車解消に寄与するもので、駐車場整備地区のうち、駐車場整備計画等で自動車の路上駐車対策の一環として、市街地景観に配慮した共同隔地駐車場として位置付けられた一般公共自動車車庫の部分（令第2条第1項第4号及び同条第3項の規定により容積率制限に関して延べ面積に算入しないこととされる部分を除く。）

オ 屋上の緑化

次のいずれにも該当する屋上緑化部分（公開空地又は有効空地である部分を除く。）

- (ア) 土その他これに類するものを植栽及び生育に必要な深さ以上入れることができる植栽基盤があること。
- (イ) 実施細目に定める屋上緑化の基準を満たしていること。

カ 景観の形成

次のいずれかに該当する建築物

- (ア) 東京のしゃれた街並みづくり推進条例（平成14年東京都条例第30号）に基づく街並み景観重点地区（以下「街並み景観重点地区」という。）内で、当該地区の街並み景観ガイドライン、又は、壁面の位置の制限及び高さの最高限度等が地区整備計画で定められた地区計画の区域内における地区整備計画に適合し、その地区の街並み景観づくりに配慮がなされた計画建築物（以下

「景観配慮型建築物」という。)

(イ) 街並み景観重点地区内で、当該地区の街並み景観ガイドライン、かつ、壁面の位置の制限及び高さの最高限度等が地区整備計画で定められた地区計画の区域内における地区整備計画に適合し、その地区の街並み景観づくりに寄与することが明らかな計画建築物(以下「景観形成型建築物」という。)

(2) 敷地規模に応じた緩和の原則

計画建築物の敷地面積が5,000平方メートルを超える総合設計は、当該敷地面積の規模に応じて、当該計画建築物の容積率を緩和するものとする。

(3) 地上部及び建築物上の緑化面積に応じた緩和の原則

地上部及び建築物上の緑化面積に応じて、当該建築物の容積率を緩和するものとする。

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、本要綱実施細目に定める緑化の基準を満たすものとする。

(4) 緩和の限度

ア 公開空地等による割増容積率の限度

公開空地等による割増容積率の限度は、次のとおりとする。

(ア) 敷地内の基準公開空地率に応じて、下表の各欄に掲げる数値とする。

割増容積率の限度 (単位 %)

$$(P-P_0) \times ((V_0/400) + K_x) \times K_y$$

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、割増しを行わないこととする。

また、次の総合設計制度の種類別に定める数値を「割増容積率の限度」の上限値とする。

- ① 一般型総合設計については基準容積率の0.5倍又は175パーセントのいずれか低い数値とする。
- ② 共同住宅建替誘導型総合設計については計画敷地の所在地により、それぞれ定める下表の数値とする。

区域	割増容積率の最高限度
環状七号線の内側の区域	基準容積率の0.75倍又は300パーセント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パーセントのいずれか低い数値
多摩の核都市及び都市基盤の整備された区域	基準容積率の0.5倍又は200パーセントのいずれか低い数値

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。

- ③ 市街地住宅総合設計については計画敷地の所在地によりそれぞれ定める下表の数値とする

区域	割増容積率の最高限度
環状七号線の内側の区域	基準容積率の0.75倍又は300パーセント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パーセント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パーセントのいずれか低い数値

なお、割増後の容積率は1,000パーセントを限度とし、割増容積率以上の部分を住宅の用に供する部分としなければならない。

- ④ 市街地複合住宅総合設計については基準容積率の0.75倍又は300パーセントのいずれか低い数値を限度とし、割増容積率の2分の1以上の割合を住宅の用に供する部分としなければならない。
- ⑤ 都心居住型総合設計については基準容積率の1.0倍又は400パーセントのいずれか低い数値を限度とする。ただし、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内においては、基準容積率の0.75倍又は300パーセントのいずれか低い数値を限度とする。

なお、いずれの場合においても、割増後の容積率は1,000パーセントを超えることはできない。

また、割増容積率の限度が異なる区域にまたがる場合の割増容積率の上限值は、それぞれの延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度の数値の全体敷地面積に対する加重平均値によるものとする。

- ⑥ 業務商業育成型総合設計については、都心部（都心）、副都心（業務商業市街地ゾーン）、新拠点（業務商業市街地ゾーン）及び核都市（業務商業市街地地区）の区域内にあつては基準容積率の0.75倍又は300パーセントのいずれか低い数値とし、一般拠点地区及び再開発促進地区にあつては基準容積率の0.5倍又は250パーセントのいずれか低い数値とする。

なお、いずれの場合においても、第1の5の(3)の「建築場所による割増容積率部分の用途の制限等」に定めるア(ア)又は(イ)の内容に適合する建築計画としなければならない。

また、再開発促進地区を適用区域とする総合設計にあつては、当該再開発方針に適合する建築計画としなければならないものとする。

P：有効公開空地率（％）

Po：基本要件に定める有効公開空地率の最低限度（％）

Vo：基準容積率（％）

Kx：総合設計種別係数 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
共同住宅建替誘導型総合設計	都心部	6
	センター・コア・エリア内（都心部を除く。）	5
	その他の適用区域	4
市街地住宅総合設計	都心部	4
	センター・コア・エリア内（都心部を除く。）	3
	その他の適用区域	2.5
市街地複合住宅	都心部	5.5

総合設計	センター・コア・エリア内（都心部を除く。）	5
	その他の適用区域	4.5
都心居住型総合設計		6.5
業務商業育成型等総合設計	都心等拠点地区	2
	一般拠点地区及び再開発促進地区	1.5

K_y : 敷地規模別係数

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

ただし、A が 5,000 平方メートル以下の場合は K_y = 1 とする。

なお、A が 30,000 平方メートル以上の場合は、A = 30,000 (m²) として、K_y を算定する。

A : 敷地面積 (m²)

$$A_{min} : 500 \text{ m}^2$$

$$X : 30,000 \text{ m}^2$$

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

ただし、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 m を超える場合は y = 12 とする。また、第 2 の 2 の (3) の計画の基本要件の接道長の規定中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。ただし、(ア) のただし書の①から⑥までに定める総合設計制度の種類別の上限値を超えることはできない。

割増容積率の限度の増減値

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

K_z : 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 : 当該計画敷地の緑化率

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

X₀ : 緑化基準値

$$X_0 = 0.35$$

なお、緑化面積及び屋上の面積の算出方法は、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（平成 13 年東京都規則第 39 号）の規定によるものとする。ただし、K_z 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に活用方針に基づく緑化推進エリアが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 _z の数値の範囲
緑化推進エリア内	-0.05 ≤ K _z ≤ 0.07

上記の区域外	$-0.05 \leq Kz \leq 0.05$
--------	---------------------------

イ 公益施設等による割増容積率の限度

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。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)に該当する公益施設等については、次式で求められる数値に基準容積率の25パーセントを上限として公益施設の床面積に応じて加えることができる。

$$(V_0 / 50) + 80 \quad (V_0 : \text{基準容積率}(\%))$$

ウ 屋上緑化による割増容積率の限度

屋上緑化による割増容積率の限度は、次式による数値とする。

$$A_G / A \times 100$$

A : 敷地面積 (m²)

A_G : 屋上緑化部分の面積 (植栽基盤の面積) (m²)

エ 景観の形成による割増容積率の限度

景観の形成による割増容積率の限度は次のとおりとする。

- (ア) 景観配慮型建築物 50%
- (イ) 景観形成型建築物 100%

(5) 公開空地等、公益施設等、屋上緑化及び景観の形成による割増容積率の合計の限度

公開空地等、公益施設等、屋上緑化及び景観の形成による割増容積率の合計の限度は、第4の4の(4)アからエまでに定めるそれぞれの割増容積率の限度を合計した数値とする。ただし、その数値は法第52条第14項第1号に基づく許可による割増容積率に相当する部分を除き、第4の4の(4)アの(ア)のただし書の①から⑥までに定める総合設計制度の種類別に定める上限値を超えることはできない。

(6) カーボンマイナスの取組に応じた割増容積率の限度

計画建築物が次に掲げるア又はイ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4の4の(4)ア、ウ及びエ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4の4の(4)ア、ウ及びエ並びに第4の4の(4)イの割増容積率の限度を合計した数値は、法第52条第14項第1号に基づく許可による割増容積率に相当する部分を除き、第4の4の(4)アの(ア)のただし書の①から⑥までに定める総合設計制度の種類別の上限値を超えることはできないものとする。

なお、複数の用途を有する計画建築物に係るア又はイの数値の算出に当たっては、2,000平方メートル以上の用途ごとに評価することとするが、住宅以外の用途については、必要に応じて建築物全体(住宅部分及び2,000平方メートル未満の用途部分を除く。)で評価することができるものとする。

ア 計画建築物の用途が住宅以外である場合(平成15年経済産業省・国土交通省告示第1号別表第1に掲げる工場等を除く。) PAL削減率が15パーセント以上かつERRが25パーセント以上であること。

なお、PALの値、PALの基準値及びERRは「東京都建築物環境配慮指針」(平成14年3月28日東京都告示第384号)別表第1による。

イ 計画建築物の用途が住宅である場合 省エネルギー対策等級が3程度以上であること。

なお、省エネルギー対策等級3程度とは、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）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、5-1（3）イ①a表及び（3）イ②a表の等級3の欄に掲げる基準値、又は（3）ロ②b表1若しくは表2に掲げる基準値に適合することをいう。

(7) 共同住宅附属自動車車庫及び自動車車庫による割増容積率緩和の限度

共同住宅附属自動車車庫及び自動車車庫による割増容積率の限度は、公開空地等による割増容積率の2分1以内とする。

(8) 公共空地による割増容積率緩和の特例

計画建築物の整備と一体的に計画配置される道路、公園、緑地、広場その他これらに類する公共空地のうち、事業者の無償譲渡等に係るもので、かつ、都市計画決定（地区計画等を含む。）されたもの（計画建築物とおおむね同時期に決定されるものを含む。）又は地方公共団体により管理されるものについては、当該空地部分を敷地面積に含むものと仮定して計画建築物の許容延べ面積の算定を行うことができる。また、当該空地部分が第3の1に定める公開空地又は第3の2に定める有効空地の基準に適合する場合（都市計画決定済の道路部分は除く。）は、当該空地部分を公開空地又は有効空地に算入して(3)のアの規定により割増容積率の算定を行うことができる。

(9) 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

ア 高度利用地区、用途別容積型地区計画及び高層住居誘導地区内に計画する場合は、この章で定める割増容積率の限度を求める場合の基準容積率（ V_0 ）を、第1の4のシに定める「基準容積率」の定義にかかわらず、これらの都市計画で定める容積率及び計画建築物の用途により求められる容積率の限度を適用しない場合の容積率の限度を基準容積率とみなして、(1)の規定による公開空地等による割増容積率の限度を算定するものとする。

イ 法第57条の2第3項の規定により特定行政庁が特例容積率の限度の指定を行った特例敷地内に計画する場合は、この章で定める割増容積率の限度を求める場合の基準容積率（ V_0 ）を、第1の4のシに定める「基準容積率」の定義にかかわらず、当該指定を行う前の法第52条に規定する基準容積率とみなして、(1)の規定による公開空地等による割増容積率の限度を算定するものとする。

(10) 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

上記(1)から(6)までの規定により容積率の割増しを受ける計画建築物で、割増容積率（他の手法により割増容積率を受ける場合は、合計とする。）に基準容積率を加えた割増し後の容積率を適用する場合、道路斜線制限規定である法別表第3（は）欄に掲げる数値（距離）が割増し前の基準容積率を適用する場合の数値と異なる場合、次のいずれかの要件に該当しなければ、割増容積率を制限するものとする。ただし、隣接地の用途地域、土地利用状況又は当該敷地からの方位等により、市街地環境の整備改善に支障がないと判断できる場合はこの限りでない。

ア 緩和後の容積率による法別表第3（は）欄に掲げる規定に適合する場合

イ 緩和後の容積率による法別表第3（は）欄に掲げる規定に適合しない場合にあつては、第4の1の道路斜線制限の緩和基準に準じて計画建築物の斜線投影図（市街地住宅総合設計、共同住宅建替誘導型総合設計、市街地複合住宅総合設計又は都心居住型総合設計にあつては、立面投影図と比較することができる。）を作図し同条（1）の緩和の原則及び(2)の緩和の限度を超えない場合

第5 雑 則

この要綱の実施に関して必要な次の事項は、別に細則で定める。

- (1) 特定の地域における容積の割増部分の用途制限等
- (2) 公開空地、有効空地及び公共空地等である旨の標示
- (3) 公開空地、有効空地及び公共空地の維持管理
- (4) 許可申請手続及び申請図書
- (5) この要綱の適用を受ける計画建築物等に設ける屋外広告物の設置基準
- (6) 市街地住宅総合設計、共同住宅建替誘導型総合設計、市街地複合住宅総合設計、都心居住型総合設計又は業務商業育成型等総合設計による建築物である旨の標示
- (7) 緑化の基準、標示及び維持管理
- (8) その他本要綱の運用に際し必要な事項

附 則 （昭和63年7月13日付63都市建調第100号）

- 1 この要綱は、昭和63年8月1日から施行する。
- 2 東京都総合設計許可要綱（昭和51年2月6日付50首建調第414号決定）は廃止する。

附 則 （平成3年11月15日付3都市建調第237号）

この要綱は、平成3年11月15日から施行する。

附 則 （平成8年3月14日付7都市建調第239号）

- 1 この要綱は、平成8年3月14日から施行する。
- 2 この要綱で、「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」及び「準住居地域」とあるのは、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成4年法律第82号。以下「改正法」という。）第1条の規定による改正前の都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定する用途地域に関する都市計画が定められている都市計画区域に関して、改正法第1条の規定による改正後の都市計画法第2章の規定により、当該都市計画区域について、用途地域に関する都市計画が決定され、都市計画法第20条第1項の規定による告示がなされる日までは、「第一種低層住居専用地域」及び「第二種低層住居専用地域」は「第一種住居専用地域」と、「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」は「第二種住居専用地域」と、「第一種住居地域」、「第二種住居地域」及び「準住居地域」は「住居地域」とそれぞれ読み替えるものとする。
- 3 この要綱の施行前に旧要綱の基準によりなされた許可、申請の処分又は手続きは、それぞれ新要綱の相当する基準によりなされた処分又は手続とみなす。

附 則 （平成10年2月27日付9都市建調第282号）

- 1 この要綱は、平成10年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行前に旧要綱の基準によりなされた許可、申請の処分又は手続は、それぞれ新要綱の相当する基準によりなされた処分又は手続とみなす。
- 3 この要綱の施行前に旧要綱の基準により計画中の建築物のうち、この要綱の規定に抵触する規定の施行については、当該計画中の建築主の申請に基づき平成10年5月1日までに知事が「計画中の建築物」と認めたものは、この要綱の当該規定の施行を平成10年10月1日とする。

附 則 （平成13年2月28日付12都市建調第419号）

この要綱は、平成13年4月1日から施行する。

附 則 （平成14年6月20日付14都市建企第104号）

この要綱は、平成14年7月1日から施行する。

附 則 （平成15年6月23日付15都市建企第140号）

(施行期日)

第1条 この要綱は、平成15年7月1日から施行する。

(許可要綱の一部改正に伴う経過措置)

第2条 この要綱の施行前に旧要綱の基準により計画中の建築物のうち、この要綱の規定に抵触する規定の施行については、当該計画中の建築主の申請に基づき平成15年9月1日までに知事が「計画中の建築物」と認めたものは、この要綱の当該規定の施行を原則として平成16年1月1日とする。

附 則 (平成17年5月9日付17都市建企第26号)

この要綱は、平成17年5月10日から施行する。

附 則 (平成18年3月31日付17都市建企第517号)

この要綱は、平成18年4月28日から施行する。

附 則 (平成19年3月31日付18都市建企第557号)

この要綱は、平成19年4月1日から施行する。

附 則 (平成21年1月9日付20都市建企第626号)

(施行期日)

1 この要綱は、平成21年2月13日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行前に旧要綱の基準によりなされた許可、申請及び手続は、それぞれ新要綱の相当する基準によりなされたものとみなす。