

東京都マンション建替法容積率許可要綱新旧対照表

改 正 後	改 正 前
<p>東京都マンション建替法容積率許可要綱</p> <p style="text-align: right;">制定 平成 28 年 3 月 27 日 26 都市建企第 1204 号</p> <p style="text-align: right;"><u>最終改正 令和 6 年 3 月 29 日</u> <u>5 都市建企第 1350 号</u></p> <p>第 1 章 総 則 第 1 総則 (現行のとおり)</p> <p>進</p> <p>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)から(16)まで (現行のとおり)</p> <p><u>(17) サービス付き高齢者向け住宅等</u> 活用方針に定めるサービス付き高齢者向け住宅等をいう。</p> <p><u>(18) こどもすくすく住宅</u> 活用方針に定めるこどもすくすく住宅をいう。</p> <p><u>(19) 子育て支援施設</u> 活用方針に定める子育て支援施設をいう。</p>	<p>東京都マンション建替法容積率許可要綱</p> <p style="text-align: right;">制定 平成 28 年 3 月 27 日 26 都市建企第 1204 号</p> <p style="text-align: right;"><u>最終改正 令和 3 年 1 月 26 日</u> <u>2 都市建企第 1262 号</u></p> <p>第 1 章 総 則 第 1 総則 (略)</p> <p>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)から(16)まで (略)</p> <p>(17) <u>PAL*</u> <u>建築物の断熱や熱負荷の低減に係る指標をいう。</u></p> <p>(18) <u>PAL*の低減率</u> <u>PAL*の基準値に対するPAL*の値の低減率をいう。</u></p> <p>(19) <u>ERR</u> <u>設備システムのエネルギー利用の低減率をいう。</u></p> <p>(20) サービス付き高齢者向け住宅等 活用方針に定めるサービス付き高齢者向け住宅等をいう。</p> <p>(21) <u>子育て支援住宅</u> 活用方針に定める子育て支援住宅をいう。</p> <p>(22) <u>子育て支援施設</u> 活用方針に定める子育て支援施設をいう。</p>

(20) 歴史的建造物

建築基準法第3条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。

(21) 一時滞在施設

活用方針に定める一時滞在施設をいう。

(22) 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。

(23) 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による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。

(24) 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。

(25) 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) 及び(2) （現行のとおり）

(3) 住宅用途以外の用途に供する部分

次のア及びイに適合させること。

ア 住宅用途以外の用途に供する床面積（東京都マンション建替法容積率許可要綱実施細目（以下「実施細目」という。）で定

(23) 歴史的建造物

建築基準法第3条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。

(24) 一時滞在施設

帰宅が可能になるまで待機する場所がない帰宅困難者を一時的に受け入れる施設をいう。

(25) 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。

(26) 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による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。

(27) 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。

(28) 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) 及び(2) （略）

(3) 住宅用途以外の用途に供する部分

次のア及びイに適合させること。

ア 住宅用途以外の用途に供する床面積（東京都マンション建替法容積率許可要綱実施細目（以下「実施細目」という。）で定

める施設、サービス付き高齢者向け住宅等及びこどもすくすく住宅に付属する住宅部分以外の施設に供する床面積を除く。以下この章において同じ。)の合計が、要除却認定マンションの住宅用途以外の用途に供する部分の床面積の合計より増加しないこと。ただし、住宅の用途に供する部分の床面積の合計が増加する計画又は計画適合認定マンション若しくは中核的な拠点地区又は中核的な拠点周辺地区の区域内において地元区市が取り組むまちづくりの方針に適合する計画については、この限りでない。

イ 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こと。

(4) 住戸の専有面積等

割増容積率に相当する部分（建築基準法第3条第2項の規定により同法第52条第1項、第2項及び第7項の規定の適用を受けない既存建築物における超過容積率に相当する部分並びにサービス付き高齢者向け住宅等及びこどもすくすく住宅である部分を除く（超過容積率の算定方法は第4章第2の1(2)の規定による。))の住宅の専有面積を55平方メートル以上とすること。

(5) (現行のとおり)

(6) 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

次式による数値をいう。

$$\left(\frac{\text{公開空地の有効面積の合計}}{\text{敷地面積}} \right) \times 100 (\%)$$

公開空地の有効面積：

公開空地の面積（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を乗じた数値をいう。

める施設、サービス付き高齢者向け住宅等及び子育て支援住宅に付属する住宅部分以外の施設に供する床面積を除く。以下この章において同じ。)の合計が、要除却認定マンションの住宅用途以外の用途に供する部分の床面積の合計より増加しないこと。ただし、住宅の用途に供する部分の床面積の合計が増加する計画又は計画適合認定マンション若しくは中核的な拠点地区又は中核的な拠点周辺地区の区域内において地元区市が取り組むまちづくりの方針に適合する計画については、この限りでない。

イ 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こと。

(4) 住戸の専有面積等

割増容積率に相当する部分（建築基準法第3条第2項の規定により同法第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である部分を除く（超過容積率の算定方法は第4章第2の1(2)の規定による。))の住宅の専有面積を55平方メートル以上とすること。

(5) (略)

(6) 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

次式による数値をいう。

$$\left(\frac{\text{公開空地の有効面積の合計}}{\text{敷地面積}} \right) \times 100 (\%)$$

公開空地の有効面積：

公開空地の面積（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を乗じた数値をいう。

公開空地の有効面積＝（公開空地の算定対象面積※1×有効係数）

※1 屋内貫通通路、ピロティ等は公開空地全体の算定対象面積の合計×3分の1以内（第4章第2の5(1)に定める緩和の対象となる計画建築物にあっては3分の2以内）

イ（現行のとおり）

(7)（現行のとおり）

(8) 外壁面の後退

ア 隣地境界線

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

(ア)及び(イ)（現行のとおり）

イ（現行のとおり）

(9) 電気自動車等の普通充電設備等の設置

駐車場を整備する場合は、活用方針の第8章5（2）カーボンマイナスの推進 中（2）－5に掲げる「評価基準」に適合するものとし、同「誘導水準」に適合するよう努めること。

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

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。

イ（略）

(7)（略）

(8) 外壁面の後退

ア 隣地境界線

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

(ア)及び(イ)（略）

イ（略）

(9) 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

第3章 計画基準

第1 計画に当たって配慮すべき事項等

本要綱により許可の対象となる建築計画は、法に定める有効な都市空間の確保を基調とし、法第4条第1項により国土交通大臣が定める「マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針」に留意し、併せて第1章第1の2に定める基本目標の実現に貢献する次の項目に配慮又は対応した計画とする。

アからキまで (現行のとおり)

ク 敷地内の空地及び建築物の屋上等について、緑化が図られていること。

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

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

コ及びサ (現行のとおり)

第2 計画基準

1 公開空地

(1) 公開空地の定義

計画建築物の敷地内の空地又は開放空間 ((2)に定めるアトリウム、

きない場合は、普通充電器に代えることができる。

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

第3章 計画基準

第1 計画に当たって配慮すべき事項等

本要綱により許可の対象となる建築計画は、法に定める有効な都市空間の確保を基調とし、法第4条第1項により国土交通大臣が定める「マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針」に留意し、併せて第1章第1の2に定める基本目標の実現に貢献する次の項目に配慮又は対応した計画とする。

アからキまで (略)

ク 敷地内の空地及び建築物の屋上等について、緑化が図られていること。

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

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。

コ及びサ (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む。車路並びに自動車及び自転車の駐車の使用(実施細目に基づき承認を受けた自転車等シェアリングは除く。)に供する部分を除く。)で、(3)に定める公開空地の規模・形状の基準に適合する帯状又は一団の形態を成すものをいう。

(2)及び(3) (現行のとおり)

(4) 公開空地の有効係数

公開空地の有効係数は、次のアからカまでに掲げる数値とする。

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

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

アからカまで (現行のとおり)

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む。車路並びに自動車及び自転車の駐車の使用(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)及び(3) (略)

(4) 公開空地の有効係数

次のアからキまでの一に該当する一の公開空地の有効係数は、当該アからキまでに掲げる数値(次のクに該当する場合は、クに掲げる数値を乗じた数値)とする。なお、オに規定する駅前広場を除き、公開空地が2以上の有効係数に該当する場合は、それぞれに掲げる有効係数を乗ずるものとする。ただし、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、各公開空地に係る数値の積に0.5を加えた数値を、いずれも歩道状空地ではないときは公開空地に係る数値の和(1.5を超えるときは1.5とする。)を、それぞれ限度とする。

アからカまで (略)

キ 低減係数

計 画 形 態	低減係数
(7)ピロティ 壁面の位置の統一を図るべき地区において、壁面の位置を統一するために設けるものを除く。	
①歩行者ネットワークの形成を図るもの	0.9
②天井の高さが6m以上、かつ、奥行きが高さの2倍以内の部分	0.7
(4)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。	
① 人工地盤等がこれに有効に通じる道路、公園等の公共施設又は他の公開空地との高低差が1.5m以下の部分	0.8
② 人工地盤等がこれに有効に通じる道路、公園等の公共施設又は他の公開空地より低い位置にあり、その高低差が1.5mを超え3m以下の部分	0.6
③ 人工地盤等がこれに有効に通じる道路、公園等の公共施設又は他の公開空地より低い位置にあり、その高低差が3mを超える部分	0.4
④ 人工地盤等がこれに有効に通じる道路、公園等の公共施設又は他の公開空地より高い位置にあり、その高低差が1.5mを超え3m以下の部分	0.4

キ 人工地盤等

次の①から⑤までの2以上に該当する場合はその最大値とする。

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

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

(5) (現行のとおり)

(6) 公開空地の危険防止

外壁又はこれに代わる柱の外表面から、当該計画建築物の高さ（公開空地の地表面からの高さをいう。メートル単位。）の平方根の2分の1以内の距離の部分^{（1）}を公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 住宅性能等

(1)及び(2) (現行の通り)

3 環境性能等

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

(1) 建築物の環境性能

(2) 再生可能エネルギーの変換利用

(イ) ピロティ等

壁面の位置の統一を図るべき地区において、壁面の位置を統一するために設けるものを除く。

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

(5) (略)

(6) 公開空地の危険防止

外壁又はこれに代わる柱の外表面から、当該計画建築物の高さ（公開空地の地表面からの高さをいう。）の平方根の2分の1以内の距離の部分^{（1）}を公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 住宅

(1)及び(2) (略)

3 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。）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。

また、PAL*の低減率が20パーセント以上かつERRが40パー

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

4 防災施設

セント以上となるよう努めること。

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）に準ずること。

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、^{かく}輻射冷暖房施設の導入など）

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

(2) 計画建築物の用途が住宅である場合

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

ア 全住戸の外皮平均熱貫流率※1 ≤ 0.87 (W/($m^2 \cdot K$))

イ 住棟単位外皮平均熱貫流率※1 ≤ 0.75 (W/($m^2 \cdot K$))

ウ 全住戸が住宅仕様基準※2の1（1（3）ロを除く。）の基準に適合すること

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

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

4 防災施設

原則として、建築物ごとに次の基準を満たすこと。

(1) 防災備蓄倉庫の整備基準

原則として、用途ごとに下表の基準を満たす防災備蓄倉庫を整備すること。この場合、防災備蓄倉庫の1か所当たりの面積は1平方メートル以上を有効に確保すること。

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

※ 自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分を除く。

(2) 自家発電設備の整備基準

原則として、以下の基準を満たす自家発電設備を整備すること。ただし、建築基準法第34条第2項による非常用の昇降機を設けなければならない建築物に限る。また、以下の基準にかかわらず大規模災害時に居住者等が3日間以上計画建築物内に滞在できるよう計画建築物の自立性の確保に努めること。

ア及びイ (略) (現行のとおり)

5 バリアフリー性能

計画建築物は、その規模によらず高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成18年法律第91号)第14条第1項に規定する建築物移動等円滑化基準(同条第3項により条例で付加する事項を含む。)に適合する

原則として、建築物ごとに次の基準を満たすこと。

(1) 防災備蓄倉庫の整備基準

原則として、用途ごとに下表の基準を満たす防災備蓄倉庫を整備すること。この場合、防災備蓄倉庫の1か所当たりの面積は1平方メートル以上とする。

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

※ 自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分を除く。

(2) 自家発電設備の整備基準

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

ア及びイ (略)

(新設)

こと。

第4章 容積率制限の緩和

第1 (現行のとおり)

第2 容積率制限の緩和の基準

1 公開空地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 (6)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 公開空地による割増容積率の限度は次式による。

$$\text{割増容積率 (\%)} = (P - 10) \times \alpha \times ((V_0 / 400) + K_x \times \beta) \times \gamma \times K_y$$

- P : 有効公開空地率 (%)
- α : 公開空地の質係数
- V_0 : 基準容積率 (%)
- K_x : 区域別係数
- β : 住宅係数
- γ : 環境性能係数
- K_y : 敷地規模別係数

α : 公開空地の質係数

前章第2の1 (5)に掲げるアからキまでの事項について、次の表1に定める内容ごとに実施細目に定めるところによる評価（以下「計画適合評価」という。）に応じて、表2に定める係数をいう。

表1

事 項	内 容
-----	-----

第4章 容積率制限の緩和

第1 (略)

第2 容積率制限の緩和の基準

1 公開空地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 (6)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 公開空地による割増容積率の限度は次式による。

$$\text{割増容積率 (\%)} = (P - 10) \times \alpha \times ((V_0 / 400) + K_x \times \beta) \times \gamma \times K_y$$

- P : 有効公開空地率 (%)
- α : 公開空地の質係数
- V_0 : 基準容積率 (%)
- K_x : 区域別係数
- β : 住宅係数
- γ : 環境性能係数
- K_y : 敷地規模別係数

α : 公開空地の質係数

前章第2の1 (4)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

Kx : 区域別係数

下表の区域により定める係数をいう。

計画敷地が存する区域	Kx
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	
上記以外の中核広域拠点域内	5
中核広域拠点域外	4

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 : 区域別係数

下表の区域により定める係数をいう。

計画敷地が存する区域	Kx
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	
上記以外の中核広域拠点域内	5
中核広域拠点域外	4

β : 住宅係数

β は次の計算式により求める。

$$\beta = 1 + \text{住宅性能係数} (\beta_1) + \text{建替支援係数} (\beta_2)$$

住宅性能係数 (β_1)

=0.05×前章第2の2(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。

建替支援係数 (β_2)

=0.0025×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、建築基準法第3条2項の規定により同法第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、マンション建替法容積率許可を適用する場合に限る。

超過容積率は、次式による。

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

S_o : 建築基準法第52条を適用とした場合の容積率の算定の基礎となる延べ面積 (m^2)

A_o : 既存建築物の敷地面積 (m^2)

A : 計画建築物の敷地面積 (m^2)

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

β : 住宅係数

β は次の計算式により求める。

$$\beta = 1 + \text{住宅性能係数} (\beta_1) + \text{高齢者住宅・子育て支援住宅係数} (\beta_2) + \text{建替支援係数} (\beta_3)$$

ただし、1.45を上限とする。

住宅性能係数 (β_1)

=0.05×前章第2の2(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。

高齢者住宅・子育て支援住宅係数 (β_2)

=0.005×サービス付き高齢者向け住宅等及び子育て支援住宅の整備戸数

ただし、0.25を上限とする。

建替支援係数 (β_3)

=0.0025×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、建築基準法第3条2項の規定により同法第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、マンション建替法容積率許可を適用する場合に限る。

超過容積率は、次式による。

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

S_o : 建築基準法第52条を適用とした場合の容積率の算定の基礎となる延べ面積 (m^2)

A_o : 既存建築物の敷地面積 (m^2)

A : 計画建築物の敷地面積 (m^2)

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
建築計画 の内容	第3章第2の3の 基準に適合+「優 れた取組」	(第3章第2の3の 基準に適合)
環境性能 係数	1. 2	1. 0

・「優れた取組」とは、実施細目に定めるところによる。

② 計画建築物の用途が住宅である場合

評 価	A	B	C	D
建築計画 の内容	第3章第2 の3の基準 に適合+優 れた取組 (1)+優れ た取組(2) +優れた取 組(3)+優れ た取り組み (4)	第3章第2 の3の基準 に適合+優 れた取組 (1)+優れ た取組(2)+ 優れた取り 組み(3)	第3章第2 の3の基準 に適合+優 れた取組 (1)	(第3章第 2の3の基 準に適合)
環境性能 係数	1. 3	1. 2	1. 1	1. 0

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

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3(2)ア からウのい ずれかの基 準に適合+ 優れた取組 (1)+優れ た取組(2) +優れた取 組(3)	第3章第2 の3(2)ア からウのい ずれかの基 準に適合+ 優れた取組 (1)+優れ た取組(2) 又は(3)	第3章第2 の3(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3(2) アからウの いずれかの 基準に適 合)
環境性能 係数	1. 3	1. 2	1. 1	1. 0

・「優れた取組(1)」とは、実施細目第7の2(1)に定めるところによる。

・「優れた取組(2)」とは、実施細目第7の2(2)に定めるところによる。

・「優れた取組(3)」とは、実施細目第7の2(3)に定めるところによる。

Ky : 敷地規模別係数

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 (m²)

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_{min} : 500 (m²)

X : 30,000 (m²)

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章の第1の1の(5)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。

イ及びウ (現行のとおり)

2 防災による容積率の緩和

(1)及び(2) (現行のとおり)

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 (m²)

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_{min} : 500 (m²)

X : 30,000 (m²)

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章の第1の1の(5)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。

イ及びウ (略)

2 防災による容積率の緩和

(1)及び(2) (略)

(3) 敷地の集約化

ア 緩和の対象

隣接地の所有者（所有者が当該隣接地を相続その他の一般承継により取得した場合は所有者及びその前主）が5年間以上保有していた土地（面積が300平方メートル未満のものに限る。）を許可申請者が自ら計画建築物の敷地として集約化し、敷地の整形化を図る場合。ただし、集約化後の敷地面積が5,000平方メートル以下のものに限る。

イ 割増容積率の限度

敷地の集約化による割増容積率は、次式による数値とする。

割増容積率＝集約化の評価点数の合計×集約係数（単位：％）

(ア) 集約化の評価点数

集約化する敷地面積	100㎡未満	100㎡以上 300㎡未満
評価点数	5	4

(イ) 集約係数

集約比率は、次式による。

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

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

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、地域の拠点又は重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

(3) 敷地の集約化

ア 緩和の対象

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

イ 割増容積率の限度

敷地の集約化による割増容積率は、次式による数値とする。

割増容積率＝集約化の評価点数の合計×集約係数（単位：％）

(ア) 集約化の評価点数

集約化する敷地面積	100㎡未満	100㎡以上 300㎡未満
評価点数	5	4

(イ) 集約係数

集約比率は、次式による。

集約比率＝（集約化した敷地面積の合計／5,000㎡）×100（％）

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

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

A : 敷地面積

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

(2)及び(3) (現行のとおり)

4及び5 (現行のとおり)

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

A : 敷地面積

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

(2)及び(3) (略)

4及び5 (略)

第3 割増容積率の限度及び特例

1 (現行のとおり)

2 カーボンマイナスの取組に応じた割増容積率の限度

計画建築物が前章第2の3の基準を満たすことが著しく困難と認められる場合を除き、計画建築物が当該基準を満たしていない場合には、第2の1(2)及び第2の5により算出された数値に0.5を乗じた値をそれぞれの割増容積率の限度とする。この場合において、0.5を乗じる前の第2の1から5までの割増容積率の限度を合計した数値は、建築基準法52条14項1号取扱基準に該当する部分の割増容積率に相当する部分を除き、第2の1(2)ウに定める割増容積率の最高限度を超えることはできないものとする。

3 (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

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章第2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による割増容積率の限度を算定するものとする。

イ 建築基準法第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章第2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同法第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による割増容積率の限度を算定するものとする。

第3 割増容積率の限度及び特例

1 (略)

2 カーボンマイナスの取組に応じた割増容積率の限度

計画建築物が前章第2の3(1)ア又は同(2)アの基準を満たすことが著しく困難と認められる場合を除き、計画建築物が当該基準を満たしていない場合には、第2の1(2)及び第2の5により算出された数値に0.5を乗じた値をそれぞれの割増容積率の限度とする。この場合において、0.5を乗じる前の第2の1から5までの割増容積率の限度を合計した数値は、建築基準法52条14項1号取扱基準に該当する部分の割増容積率に相当する部分を除き、第2の1(2)ウに定める割増容積率の最高限度を超えることはできないものとする。

3 (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

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章第2(15)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による割増容積率の限度を算定するものとする。

イ 建築基準法第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章第2(15)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同法第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による割増容積率の限度を算定するものとする。

5 (現行のとおり)

第5章 雑則 (現行のとおり)

附 則 (令和6年3月29日付5都市建企第1350号)

(施行日)

1 この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の際、既に許可申請(計画変更の許可申請を含む。)された建築物又は現に改正前の要綱の規定により計画中(計画変更の計画中の場合を含む。)の建築物における改正後の規定の適用については、次の各号によるものとする。

一 計画建築物の用途が住宅(住宅その他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するものをいう。次号において同じ。)以外の場合

ア 当該計画建築物の建築主の申出(令和6年10月31日までになされたものに限る。)に基づき令和6年11月30日までに知事が「計画中の建築物」と認めた建築物であって、令和7年7月31日までに許可を受けた場合は、改正後の第2章第1の1(9)、第3章第2の3及び第4章第2の1(2)の規定にかかわらず、なお従前の例によることができる。

イ 当該計画建築物(改正後の第3章第2の3(1)の規定を満たすものに限る。)の建築主の申出(令和6年11月1日から令和7年2月28日までになされたものに限る。)に基づき令和7年3月31日までに知事が「計画中の建築物」と認めた建築物であって、令和7年11月30日までに許可を受けた場合は、改正後の第2章第1の1(9)、第3章第2の3及び第4章第2の1(2)の規定にかかわらず、なお従前の例によることができる。

二 計画建築物の用途が住宅の場合で、当該計画建築物の建築主の申出(令和7年2月28日までになされたものに限る。)に基づき、令和7年3月31日までに知事が「計画中の建築物」と認めた建築物であって、令和7年11月30日までに許可を受けた場合は、改正後の要綱第2章第1の1

5 (略)

第5章 雑則 (略)

(新設)

(9)、第3章第2の3及び第4章第2の1(2)の規定にかかわらず、なお従前の例によることができる。

(計画変更の特例)

3 前項の規定にかかわらず、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。