# 東京都総合設計許可要綱

東京都都市整備局

平成２２年４月

# 目　次


第１章　総　則
　第１　総　則　1
　　１　趣　旨　1
　　２　基本目標　2
　　３　運用方針　2
　第２　用語の定義　2

第２章　計画要件
　第１　計画の基本要件　7
　　１　共通事項　7
　　(1) 総合設計の適用区域　7
　　(2) 空地率の最低限度　7
　　(3) 接道長　7
　　(4) 有効公開空地率の最低限度　7
　　(5) 歩道状空地及び広場状空地の設置　7
　　(6) 外壁面の後退　8
　第２　種類別要件
　　１　一般型総合設計　8
　　(1) 適用区域
　　(2) 敷地面積の最低限度　8
　　(3) 前面道路の幅員　8
　　２　市街地住宅型総合設計　9
　　(1) 適用区域　9
　　(2) 敷地面積の最低限度　9
　　(3) 前面道路の幅員　9
　　３　共同住宅建替誘導型総合設計　9
　　(1) 適用区域　9
　　(2) 敷地面積の最低限度　9
　　(3) 前面道路の幅員　10
　　４　都心居住型総合設計　10
　　(1) 適用区域　10
　　(2) 敷地面積の最低限度　10
　　(3) 前面道路の幅員　10

５　業務商業育成型総合設計　10
(1) 適用区域　10
(2) 敷地面積の最低限度　10
(3) 前面道路の幅員　11
第３　その他の要件　11
１　割増容積率の限度に係る特例制度の適用区域　11
(1) 敷地面積に応じた容積率割増制度の適用区域　11
(2) 有効空地による容積率割増制度の適用区域　11
２　建築場所による割増容積率部分の用途の制限　11
(1) センター・コア・エリア内の区域　11
(2) センター・コア・エリア外の区域　12

第３章　計画基準
第１　計画に当たって配慮すべき事項等　13
第２　計画基準　13
１　公開空地　13
(1) 公開空地の規模・形状の基準　13
(2) 公開空地等の有効面積の算定　15
(3) 公開空地の有効係数　15
(4) 公開空地の質の基準　18
(5) 公開空地の危険防止　18
２　有効空地　18
(1) 有効空地の基準　18
(2) 有効空地の有効係数　18
３　住宅　18
(1) 住宅性能の基準　18
(2) 高齢者向け住宅の整備　19
４　環境性能等　19
(1) 計画建築物の用途が住宅以外の用途である場合　19
(2) 計画建築物の用途が住宅である場合　19
５　斜線投影図の作図法　19
(1) 作図の原則　19
(2) 一般建築物の斜線投影図　20
(3) 市街地住宅型総合設計等の特例　21
(4) 敷地の整形近似法　21

第４章　容積率制限の緩和
第１　容積率制限の緩和の原則 22
第２　容積率制限の緩和の基準 22
１　公開空地等による容積率の緩和 22
(1) 緩和の対象 22
(2) 割増容積率の限度 22
２　防災による容積率の緩和 26
(1) 緊急輸送道路の沿道の建築物の建替え 26
ア　緩和の対象 26
イ　割増容積率の限度 26
(2) 重点的に耐震化を図るべき建築物の建替え 27
ア　緩和の対象 27
イ　割増容積率の限度 27
(3) 敷地の集約化 27
ア　緩和の対象 27
イ　割増容積率の限度 27
(4) 地域の防災性の向上に資する施設の整備 28
ア　緩和の対象 28
イ　割増容積率の限度 28
３　公益施設等による容積率の緩和 28
(1) 緩和の対象 28
(2) 割増容積率の限度 28
４　自動車車庫による容積率の緩和 28
(1) 緩和の対象 28
(2) 割増容積率の限度 29
５　景観の形成による容積率の緩和 29
(1) 緩和の対象 29
(2) 割増容積率の限度 29
第３　割増容積率の限度 29
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 29
２　カーボンマイナスの取組に応じた割増容積率の限度 29
３　公共空地による容積率の緩和 30
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 30
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 30
第５章　斜線制限の緩和等
第１　斜線制限・高さ制限の緩和 32
１　道路斜線制限及び隣地斜線制限 32
(1) 緩和の原則 32
(2) 緩和の限度 32
２　北側斜線制限 32
(1) 緩和の原則 32
(2) 緩和の限度 33
３　絶対高さ制限 33
(1) 緩和の原則 33
(2) 緩和の限度 33

第６章　雑　則
第１　雑　則 35
１　他の手法との併用 35
２　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 35
３　その他 35

附　則 35

# 第１章　　総　則

## 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、平成 13 年９月 10 日付国交省国住街第 95 号及び平成 20 年 12 月 25 日付国交省国住街第 175 号）及び「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、平成 13 年９月 10 日付国住街第 96 号及び平成 20 年 12 月 25 日付国交省国住街第 176 号）の通達及び技術的助言が出されている。

「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、東京都においては、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 12 都市建調第３号）。このため、これらの通達及び技術的助言の趣旨を踏まえるとともに、東京都の都市づくりに関する計画等に基づき、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。

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　都心居住の推進
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
シ　低炭素型都市づくりの推進

## 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、申請に係る計画が許可の要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。

# 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) 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、市街地住宅型総合設計、共同住宅建替誘導型総合設計、都心居住型総合設計及び業務商業育成型総合設計以外のものをいう。

**(4) 市街地住宅型総合設計**

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。）が敷地面積に割増容積率を乗じて得た数値以上となり、割増容積率部分の住宅（高齢者向けケア付き賃貸住宅部分

を除く。)の専有面積が 55 平方メートル以上となる建築計画に適用する総合設計をいう。

**(5) 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て替える計画（東京都総合設計許可要綱実施細目（以下「実施細目」という。）で定める施設以外の場合は、住宅用途以外の用途（高齢者向けケア付き賃貸住宅に附属する住宅部分以外の施設を除く。）に供する部分の床面積の合計が、建替え前より増加しないものに限る。）であり、割増容積率部分（容積率既存不適格である部分及び高齢者向けケア付き賃貸住宅部分を除く。）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に適用する総合設計をいう。

**(6) 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（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　住宅の専有面積がすべて 40 平方メートル以上となる計画(高齢者向けケア付き賃貸住宅部分を除く。)

**(7) 業務商業育成型総合設計**

「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 20 年 12 月東京都改定。以下「活用方針」という。）に定める育成用途（以下「育成用途」という。）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の方針（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。

**(8) 核都市**

活用方針に定める核都市をいう。

**(9) 一般拠点地区**

活用方針に定める一般拠点地区をいう。

**(10)再開発促進地区**

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をいう。

**(11)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。

**(12)都心部**

活用方針に定める都心部をいう。

**(13)都心**

活用方針に定める都心をいう。

**(14)副都心**

活用方針に定める副都心をいう。

**(15)業務商業市街地ゾーン**

活用方針に定める業務商業市街地ゾーンをいう。

**(16)新拠点**

活用方針に定める新拠点をいう。

**(17)都心等拠点地区**

活用方針に定める都心等拠点地区をいう。

**(18)基準建ぺい率**

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。

**(19)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。

**(20)空地率**

次式による数値をいう。 （空地面積／敷地面積）×100（%）

**(21)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。

**(22)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。

**(23)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。

**(24)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。

**(25)公開空地**

計画建築物の敷地内の空地又は開放空間（アトリウム、ピロティ等、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の用に供する部分を除く。）で、第３章第２の１(1)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なすものをいう。

**(26)歩道状空地**

公開空地のうち、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。

**(27)貫通通路**

公開空地のうち、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。

**(28)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。

**(29)屋内貫通通路**

屋外貫通通路以外の貫通通路をいう。

**(30)アトリウム**

公開空地のうち、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。

**(31)水辺沿い空地**

公開空地のうち、東京都景観計画（平成 20 年４月都市整備局改定）に定める隅田川景観基本軸及び水辺景観形成特別地区の区域内に存する公共の水面に面する空地(道路、河川管理通路又はこれを結ぶ当該敷地内に設ける貫通通路に接するものに限る。）をいう。

**(32)広場状空地**

歩道状空地、貫通通路、アトリウム及び水辺沿い空地以外の公開空地（ピロティ等及び人工地盤等の部分を含む。）をいう。

**(33)有効空地**

次のアに該当する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み、車路並びに自動車及び自転車の駐車の用に供する部分を除く。）で、第３章第２の２(1)に定める有効空地の基準に適合するもの並びにイに該当する部分をいう。

ア　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

イ　歴史的建造物の存置部分

**(34)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(3)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。

**(35)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（%）

**(36)基準公開空地率**

有効公開空地率から第２章第１の１(4)に規定する計画の基本要件等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。

**(37)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。

**(38)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。

**(39)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。

**(40)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。

**(41)斜線投影面積**

第３章第２の５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。

**(42)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。

**(43)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。

**(44)ＰＡＬ**

建築物の断熱や熱負荷の低減に係る指標をいう。

**(45)ＰＡＬ低減率**

ＰＡＬの基準値に対するＰＡＬの値の低減率をいう。

**(46)ＥＲＲ**

設備システムのエネルギー利用の低減率をいう。

**(47)緊急輸送道路**

震災時の緊急輸送や応急活動を担う防災拠点等を結ぶ輸送ネットワークとして、道路管理者が指定する道路をいう。

**(48)高齢者向けケア付き賃貸住宅**

実施細目で定める高齢者向け住宅をいう。

**(49)歴史的建造物**

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。

**(50)職住近接ゾーン**

活用方針に定める職住近接ゾーンをいう。

**(51)駐車場整備地区**

駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）第３条に定める駐車場整備地区をいう。

**(52)駐車場整備計画**

駐車場法第４条に定める駐車場整備計画をいう。

# 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　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≦Fo≦50 | 115－Fo |
| 50＜Fo≦55 | 65 |
| 55＜Fo≦100 | 120－Fo |

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

（単位：％）

| 基準建ぺい率（Fo） | 空　地　率 |
|---|---|
| 30≦Fo≦50 | 110－Fo |
| 50＜Fo≦55 | 60 |
| 55＜Fo≦100 | 115－Fo |

#### (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５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(3)、２(3)及び５(3)アの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(Vo) | 有効公開空地率の最低限度(Po) |
|---|---|
| Vo≦100 | 30 |
| 100＜Vo＜500 | 35－（Vo／20） |
| 500≦Vo | 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。）に接するすべ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、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。）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、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及び歴史的建造物の部分はこれによらないことができる。

**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（敷地境界線の地表面からの高さをいう。）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、外壁の開口部を開閉しない仕様とするなどの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及び歴史的建造物にあっては、これによらないことができる。

## 第２　種類別要件

### １　一般型総合設計

**(1) 適用区域**

特別区の区域、核都市、一般拠点地区、再開発促進地区及び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。

**(2) 敷地面積の最低限度**

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

（単位：㎡）

| 用　途　地　域 | 敷地面積 |
|---|---|
| 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域 | 1,000 |
| 上欄以外の地域 | 500 |

**(3) 前面道路の幅員**

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

（単位：m）

| 用　途　地　域 | 道路幅員 |
|---|---|
| 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居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 |

## 2　市街地住宅型総合設計

### (1) 適用区域

特別区の区域及び多摩地域の指定容積率 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。

### (2) 敷地面積の最低限度

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

（単位：㎡）

| 用　途　地　域 | 敷地面積 |
|---|---|
| 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域 | 1,000 |
| 上欄以外の地域 | 500 |

### (3) 前面道路の幅員

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

（単位：m）

| 用　途　地　域 | 道路幅員 |
|---|---|
| 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域及び準工業地域 | 6 |
| 近隣商業地域、商業地域、工業地域及び工業専用地域 | 8 |

## 3　共同住宅建替誘導型総合設計

### (1) 適用区域

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。

### (2) 敷地面積の最低限度

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

（単位：㎡）

| 用　途　地　域 | 敷地面積 |
|---|---|
| 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域 | 1,000 |
| 上欄以外の地域 | 500 |

**(3) 前面道路の幅員**

幅員が６メートル以上の道路に接すること。

## 4　都心居住型総合設計

**(1) 適用区域**

センター・コア・エリア内の区域。ただし、次に掲げる区域を除く。

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

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

ウ　第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域の区域

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

**(2) 敷地面積の最低限度**

１,000 平方メートルとする。

**(3) 前面道路の幅員**

計画建築物の敷地は、割増し後の容積率に応じて、下表に掲げる数値以上の幅員を有する道路（当該道路に沿って歩道状空地が設けられているものに限る。）に接すること。

（単位：m）

| 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 |

## 5　業務商業育成型総合設計

**(1) 適用区域**

都心等拠点地区、一般拠点地区及び再開発促進地区

**(2) 敷地面積の最低限度**

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

（単位：㎡）

| 用　途　地　域 | 敷地面積 |
|---|---|

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

**(3) 前面道路の幅員**

ア　再開発方針に適合するもの

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

（単位：m）

| 用　途　地　域 | 道路幅員 |
|---|---|
| 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域及び準工業地域 | 6 |
| 近隣商業地域、商業地域、工業地域及び工業専用地域 | 8 |

イ　再開発方針に適合するもの以外

道路幅員が 12 メートル以上の道路に接すること。

## 第３　その他の要件

### １　割増容積率の限度に係る特例制度の適用区域

**(1) 敷地規模に応じた容積率割増制度の適用区域**

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

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

**(2) 有効空地による容積率割増制度の適用区域**

有効空地の有効面積を含めて算出した有効公開空地率を適用する区域は、センター・コア・エリア内の区域とする。

なお、適用区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出した数値を適用するものとする。

### ２　建築場所による割増容積率部分の用途の制限

**(1) センター・コア・エリア内の区域**

一般型総合設計及び業務商業育成型総合設計については、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又は公益施設等に係る割増容積率相当部分を

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。

**ア　都心部、副都心（複合市街地ゾーンに限る。）及び新拠点（複合市街地ゾーンに限る。）の区域内**

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に限る。）及び一般拠点地区の区域内**

業務商業育成型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とき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　職住近接ゾーンの区域内**

事務所以外とすること。

**(2) センター・コア・エリア外の区域**

住居系用途地域内では、割増容積率に相当する部分を業務商業施設（日常生活を支える施設を除く。）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。

# 第３章　計画基準

## 第１　計画に当たって配慮すべき事項等

本要綱により許可の対象となる建築計画は、法及び建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令 」という。）に定める有効な都市空間の確保を基調とし、あわせて第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　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。

イ　周辺市街地の状況の変化等を踏まえ、計画建築物の用途、形態、配置等について、地区の将来像を見据えた配慮がなされていること。

ウ　計画の規模及び周辺市街地の状況に応じ、都市施設若しくは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。

エ　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。

オ　福祉のまちづくりの推進に配慮したものであること。

カ　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。

キ　住宅の整備に当たっては、多様な世帯が居住する活力ある地域社会の形成及び高齢者等の居住の安定の確保に資する住宅の供給に配慮すること。

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($CO_2$ 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)及び東京都景観計画の景観形成基準に適合したものであること。

## 第２　計画基準

### １　公開空地

#### (1) 公開空地の規模・形状の基準

##### ア　歩道状空地

(ｱ) 幅員が３メートル以上（都心居住型総合設計にあっては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、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) 第４章第２の３(1)カに定める計画建築物の敷地にあっては、(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**

最も狭い部分の幅は、４メートル以上であること。

**オ　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、空地面積の最低限度の算定に当たっては、当該広場状空地と同じ高さで接する歩道状空地及び屋外貫通通路を含むことができる。この場合、幅員が４メートル未満の部分を除くものとする。

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

（単位：㎡）

| 用　途　地　域 | 空地面積 |
|---|---|
| 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域 | 300 |
| 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、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。

**カ　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、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経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。

**(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して行う。

**(3) 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､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　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（総合設計の種類別に必要な前面道路幅員を満たす道路と満たさない道路との連続は除く。）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。

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ために設けるピロティ部分は、歩道状空地とみなし、ピロティによる低減の対象としない。

| 計　　画　　形　　態 | | 有効係数 |
|---|---|---|
| (ｱ) 都心部・副都心・新拠点 | | |
| | 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) 環状第七号線の内側の区域（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　地下鉄との歩行者ネットワークの形成を図る部分 | 1.2 |
| | ②　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 |
| | ③　上欄以外の部分（その規模、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、形態に応じて） | 0.3～0.6 |

**エ　水辺沿い空地**

| 利　　用　　形　　態 | 有効係数 |
|---|---|
| ①　300 ㎡以上のもの | 1.2 |
| ②　100 ㎡以上のもの | 1.0 |

**オ　広場状空地**

| 計　　画　　形　　態 | | 有効係数 |
|---|---|---|
| (ｱ)　幅員が６m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 ㎡以上のもの | | |
| | ①　道路等に面する部分 | 1.2 |
| | ②　道路等に面しない部分 | 0.6 |
| (ｲ) 道路等に接する一の広場状空地の面積が 300 ㎡以上のもの | | |
| | ①　道路等に面する部分 | 1.0 |
| | ②　道路等に面しない部分 | 0.5 |
| (ｳ) 道路等に接する一の広場状空地の面積が 100 ㎡以上のもの | | |
| | ①　道路等に面する部分 | 0.8 |
| | ②　道路等に面しない部分 | 0.4 |

**カ　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 | 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６m以上、かつ、奥行きが高さの２倍以内の部分 | 0.7 |

**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。

| 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 | 0.8 |

| | |
|---|---|
| 全ての時間帯で日影となる部分 | |

**(4) 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よう努めること。

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）

**(5) 公開空地の危険防止**

外壁又はこれに代わる柱の外面から、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以内の距離の部分を公開空地とする場合は、外壁の開口部を開閉しない仕様とするなど落下物に対する危険防止の措置を講ずるものとする。

## 2　有効空地

**(1) 有効空地の基準**

ア　屋上の開放空間

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　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。

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以内の部分を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**

| 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

**(1) 住宅性能の基準**

住宅性能は、次に掲げる基準に適合するよう努めること。

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

ア　構造の安定性は、耐震等級２以上又は免震構造建築物、かつ、耐風等級２であること。

イ　火災時の安全性は、耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部））２以上、かつ、耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部以外））４であること。

ウ　劣化の軽減は、劣化対策等級３であること。
エ　維持管理への配慮は、維持管理対策等級（共用配管）２以上であること。
オ　高齢者等への配慮は、高齢者等配慮対策等級（共用部分）４以上であること。

**(2) 高齢者向けの住宅の整備**

高齢者向けの住宅を整備する場合には、高齢者向けケア付き賃貸住宅を５戸以上整備するものであること。

## 4　環境性能等

**(1) 計画建築物の用途が住宅以外の用途**（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。以下「業務系建築物」という。）**である場合**

ア　ＰＡＬ低減率が 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 21 年 9 月 29 日東京都告示第 1336 号)別表第１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**

ア又はイの取組であること。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　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。以下「評価方法基準」という。）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。

イ　省エネルギー対策等級が４程度以上であること。

なお、省エネルギー対策等級４程度とは、住宅品確法に基づく評価方法基準第５、５－１(3)イ①a 表及び(3)イ②a 表の等級４の欄に掲げる基準値、又は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 18 年国土交通省告示第 378 号）３(1)及び４に掲げる基準値に適合することをいう。

## 5　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っては、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ところによるものとする。

**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、」の部分を除き、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 |
|---|---|
| Vo≦100 | 4 |
| 100＜Vo | Vo／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「立ち上がりの高さ」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。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っては、20 メートル）を限度とする。

（単位：m）

| 基準容積率（Vo） | 立ち上がりの高さ |
|---|---|
| Vo≦100 | 8.5 |
| 100＜Vo | (4.5Vo／100)＋4 |

(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号の規定による立ち上が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)の規定による立ち上がりの高さに加えたものを限度とする。

**(3) 市街地住宅型総合設計等の特例**

市街地住宅型総合設計、共同住宅建替誘導型総合設計及び都心居住型総合設計（以下「市街地住宅型総合設計等」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 20 年 12 月 25 日付国住街第 176 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っては、法第 52 条第１項から第８項まで及び法第 57 条の２第６項の規定について、緩和の対象とする。ただし、第２の２から５までについては、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。

## 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の式による。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っては、（Ｐ－Ｐo）の値が 10 未満の場合は、割増しを行わない。

**割増容積率（%）＝（Ｐ－Ｐo）×α×（(Ｖo／400）＋Ｋｘ×β）×γ×Ｋｙ**

Ｐ　：有効公開空地率（%）

Ｐo：有効公開空地率の最低限度（%）

**α　：公開空地の質係数**

第３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 |

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 |

Ｖo ：基準容積率（%）

**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 |
| 市街地住宅型総合設計 | 都心部 | 3 |
| | センター・コア・エリア内（都心部を除く。） | 2.5 |
| | その他の適用区域 | 2.0 |
| 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 |
| 都心居住型総合設計 | | 4.5 |
| 業務商業育成型総合設計 | 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 |

**β　：住宅係数**

次の計算式により求めるものとする。

**β＝１＋住宅性能係数（β１）＋高齢者住宅係数（β２）＋建替支援係数（β３）**

ただし、1.45 を上限とする。

**住宅性能係数（β１）　＝0.05×第３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。

**高齢者住宅係数（β２）＝0.005×高齢者向けケア付き賃貸住宅の整備戸数**

ただし、0.25 を上限とする。

**建替支援係数（β３）　＝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、共同住宅建替誘導型総合設計に限る。

超過容積率は、対象建築物の延べ面積（法第 52 条第３項の規定により容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入されない部分を除く。）と対象建築物の従前の敷地に係る基準容積率を乗じた面積との差を計画建築物の敷地面積で除した割合とする。

**γ　：環境性能係数**

**①　業務系建築物である場合**

| 評　　価 | A | B | C |
|---|---|---|---|
| 建築計画の内容 | PAL 低減率 15%、ERR25%　＋特に優れた取組 | PAL 低減率 15%、ERR25%　＋優れた取組 | PAL 低減率 15%、ERR25% |
| 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 | 省エネルギー等級４程度　＋優れた取組 | 省エネルギー等級４程度 | 省エネルギー等級３程度 |
| 環境性能係数 | １．２ | １．１ | １．０ |

・　「優れた取組」とは、実施細目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総合設計は、当該敷地面積の規模に応じて、下記計算式により当該計画建築物の容積率を緩和するものとする。ただし、敷地を集約化したものに限る。

**Ky＝（１＋（A－Amin）／（X－Amin））×W**

敷地面積が 5,000 平方メートル以下の場合は、Ky＝１とする。

A　：敷地面積（㎡）

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

Amin：500（㎡）

X　：30,000（㎡）

W　：W＝0.1×（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(3)の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－Po）×（（Vo／400）＋１）×Kz**　（単位：%）

Kz：地上部及び建築物上の緑化係数

Kz＝X－Xo　　（X≦0.35）

Kz＝（X－Xo）／２　　（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）

Xo：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の規定によるものとする。ただし、Kz 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 | Kz の数値の範囲 |
|---|---|
| 緑化推進エリア内 | -0.05≦Kz≦0.07 |
| 上記の区域外 | -0.05≦Kz≦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。

**(ｱ) 一般型総合設計**

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。

**(ｲ) 市街地住宅型総合設計**

計画敷地の所在地により、それぞれ下表の数値とする。

| 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%のいずれか低い数値 |
| 上覧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 |

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。

**(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。

| 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%のいずれか低い数値 |
| 上覧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%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。

**(ｴ) 都心居住型総合設計**

計画敷地の所在地により、それぞれ下表の数値とする。

| 区　　域 | 割増容積率の最高限度 |
|---|---|
| センター・コア・エリアの下欄以外の区域 | 基準容積率の 1.0 倍又は 400%のいずれか低い数値 |
| センター・コア・エリア内の近隣商業地域、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。

また、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。

**(ｵ) 業務商業育成型総合設計**

計画敷地の所在地により、それぞれ下表の数値とする。

| 区　　域 | 割増容積率の最高限度 |
|---|---|
| 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 | 基準容積率の0.75倍又は300%のいずれか低い数値 |
| 一般拠点地区及び再開発促進地区 | 基準容積率の0.5倍又は250%のいずれか低い数値 |

## 2　防災による容積率の緩和

### (1) 緊急輸送道路の沿道の建築物の建替え

#### ア　緩和の対象

東京都耐震改修促進計画（平成19年3月都市整備局制定。以下「耐震改修促進計画」という。）に記載された緊急輸送道路に接する敷地に昭和56年5月31日以前の耐震基準により建てられた建築物で、そのいずれかの部分の高さが、当該部分から前面道路の境界線までの水平距離に下表に掲げる当該前面道路の幅員に応じ、それぞれ下表に定める距離を加えた数値を超える建築物（建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第4条第2項第3号に掲げる建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項に定めるところにより耐震診断を行った結果、地震に対して安全な構造であると認められなかったもので、耐震改修促進計画の計画期間内に建替えを完了するものに限る。イにおいて「緩和対象建築物」という。）を建て替える場合

なお、この項目の緩和を受ける建築物は、第4章第2(2)の住宅係数の算定に当たり構造の安定による基準を適合対象項目とすることはできない。

| 前面道路の幅員 | 加　算　距　離 |
|---|---|
| 12m以下の場合 | 6ｍ |
| 12mを超える場合 | 前面道路の幅員の１／２に相当する距離 |

#### イ　割増容積率の限度

(ｱ) (ｲ)及び(ｳ)以外の場合

緩和対象建築物の従前の敷地面積の50パーセントに相当する面積を計画建築物の敷地面積（以下「計画敷地面積」という。）で除した割合。ただし、計画敷地面積が従前の敷地面積より小さい場合は、計画敷地面積の50パーセントに相当する面積を計画敷地面積で除した割合

(ｲ) 耐震改修促進計画において「重点的に耐震化を図るべき建築物」とされている民間特定建築物で実施細目に定めるものを建て替え、法に定める基準の1.25倍以上の

耐震強度又はこれと同等以上の耐震性能を確保する場合

緩和対象建築物の従前の敷地面積の 80 パーセントに相当する面積を計画建築物の敷地面積で除した割合。ただし、計画敷地面積が従前の敷地面積より小さい場合は、計画敷地面積の 80 パーセントに相当する面積を計画敷地面積で除した割合

(ｳ) 法第３条第２項の規定により法第 52 条第１項､第２項若しくは第７項の規定の適用を受けないマンション（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号）第２条第１号に定めるマンションをいう。）で実施細目に定めるものの建替えを行う場合

緩和対象建築物の延べ面積(法第 52 条第３項の規定により容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入されない部分を除く。）と、緩和対象建築物の従前の敷地に係る基準容積率を乗じた面積との差を計画建築物の敷地面積で除した割合。ただし、100 パーセントを超える部分に限る。

**(2) 重点的に耐震化を図るべき建築物の建替え**

**ア　緩和の対象**

耐震改修促進計画において「重点的に耐震化を図るべき建築物」とされている民間特定建築物で実施細目に定めるものを建て替え､法に定める基準の 1.25 倍以上の耐震強度又はこれと同等以上の耐震性能を確保する場合。ただし、(1)以外の場所で耐震改修促進計画の計画期間内に建替えを完了するものに限る。

**イ　割増容積率の限度**

緩和対象建築物の従前の敷地面積の 30 パーセントに相当する面積を計画建築物の敷地面積で除した割合。ただし、計画敷地面積が従前の敷地面積より小さい場合は、計画敷地面積の 30 パーセントに相当する面積を計画敷地面積で除した割合

**(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 平方メートル以内のものに限る。

**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<br>300 ㎡未満 | 300 ㎡以上<br>500 ㎡未満 |
|---|---|---|---|
| 評　価　点　数 | 5 | 4 | 3 |

(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<br>10%未満 | 10%以上<br>15%未満 | 15%以上<br>20%未満 | 20%以上<br>25%未満 | 25%以上 |
|---|---|---|---|---|---|

| 係　数 | 1.2 | 1.4 | 1.6 | 1.8 | 2.0 |
|---|---|---|---|---|---|

**(4) 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) 居住者用の防災備蓄倉庫を条例等に基づき地元区市と協議を行い設ける場合

(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、降雨により河川がはん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。

Ａｂ／Ａ×100　（単位：％）

Ａｂ：地域の防災性の向上に寄与する施設の面積

Ａ　：敷地面積

## 3　公益施設等による容積率の緩和

**(1) 緩和の対象**

次のアからキまでに掲げる施設又はその建設予定地で、地元区市等の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

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　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

**(2) 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。

また、東京都医療費適正化計画（平成 20 年３月、福祉保健局制定）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 2.1 平方メートルを加えることができる。

（Ｖo／50）＋80　（Ｖo：基準容積率（％））

## 4　自動車車庫による容積率の緩和

**(1) 緩和の対象**

**ア　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（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。）を設ける場合

(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

**イ　一般公共自動車車庫**

駐車場整備地区において､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（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。）を設ける場合

**(2) 割増容積率の限度**

共同住宅附属自動車車庫及び一般公共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分の１以内とする。

**５　景観の形成による容積率の緩和**

**(1) 緩和の対象**

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。）内の計画建築物で、次のいずれか一方に適合し、その地区の街並み景観づくりに配慮がなされたもの（以下「景観配慮型建築物」という。）に該当する場合又は次のいずれにも適合し、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もの（以下「景観形成型建築物」という。）に該当する場合

ア　当該地区の街並み景観ガイドライン

イ　地区整備計画（壁面の位置の制限及び高さの最高限度等が定められているものに限る。）

**(2) 割増容積率の限度**

景観形成による割増率の限度は、下記による。

(ｱ) 景観配慮型建築物　　50 パーセント

(ｲ) 景観形成型建築物　　100 パーセント

**第３　割増容積率の限度及び特例**

**１　公開空地、防災、公益施設等及び景観の形成による割増容積率の合計の限度**

(1) 公開空地、防災、公益施設等及び景観の形成による割増容積率の合計の限度は、第２の１から３及び５に定めるそれぞれの割増容積率の最高限度を合計した数値とする。ただし、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２の１(2)ウに定める割増容積率の最高限度を超えることはできない。

(2) 防災、公益施設等及び景観の形成による割増容積率の合計は、公開空地による割増容積率以下とする。ただし、第２の２(1)に定める緊急輸送道路の沿道の建替えによる容積率の緩和を行う場合は､第２の１(2)ウに定める総合設計の種類別の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-Ｐo）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

計画建築物が第３章第２の４(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、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。

なお、複数の用途を有する計画建築物に係る第３章第２の４(1)ア又は同(2)ア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。

## 3　公共空地による容積率の緩和

### (1) 緩和の対象

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（開発行為等に伴い整備する提供公園等の受益者負担部分を除く。）

### (2) 割増容積率の限度

当該公共空地面積に基準容積率を乗じて求められる面積を計画建築物の許容延べ面積に加えることができる。

## 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(21)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章第２(21)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。

## 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

第４章第２の規定により容積率の割増しを受ける計画建築物で、基準容積率に割増容積率（他の手法により割増容積率を受ける場合は、合計とする。）を加えた割増し後の容積率を適用する場合で、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ときは、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っては、第５章第１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（市街地住宅型総合設計、共同住宅建替誘導型総合設計又は都心居住型総合設計にあっては、立面投影図で比較することができる。）を作図し、第５章第１の１(1)緩和の原則及び同(2)の緩和の限度を超えない場合

# 第５章　斜線制限の緩和等

## 第１　斜線制限・高さ制限の緩和

### １　道路斜線制限及び隣地斜線制限

法第 56 条第７項の規定を適用することができない計画敷地に限り、第２章の第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３章第２の５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（い）欄及び（ろ）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(は）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章第２の５(3)に定める市街地住宅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

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

**(1) 緩和の原則**

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域内の計画建築物の形態が、当該計画建築物の敷地の周辺における居住用建築物の日照確保に対して相応な配慮が払われていると認められる範囲内

で、その高さを緩和するものとする。

**(2) 緩和の限度**

計画建築物の高さは、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っては、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っては、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

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 55 条第１項で規定する建築物の高さを緩和の対象とする。

**(1) 緩和の原則**

容積率が既存不適格である共同住宅を共同住宅建替誘導型総合設計により建て替える場合は、第一種低層住居専用地域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。

# 第６章　雑則

## 第１　　雑　則

### １　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とを併用する場合においては、「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項を除く。）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、あわ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。

### ２　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。

### ３　その他

この要綱の実施に関して必要な次の事項は、別に実施細目で定める。

(1) 特定の地域における容積の割増部分の用途制限等
(2) 公開空地及び公共空地等である旨の標示
(3) 公開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) 市街地住宅型総合設計、共同住宅建替誘導型総合設計、都心居住型総合設計又は業務商業育成型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　（平成 22 年４月 21 日付 21 都市建企第 912 号）

（施行日）

１　この要綱は（第３項において「新要綱」という。）は、平成 22 年９月１日（以下「施行日」という。）から施行する。

（旧要綱の廃止）

２　東京都総合設計許可要綱（昭和 63 年７月 13 日付 63 都市建調第 100 号。次項において「旧要綱」という。）は、施行日の前日をもって廃止する。

（経過措置）

3　施行日前に許可を受けた建築物（次項の適用を受けるものを除く。）については、前項の規定にかかわらず、旧要綱の規定はなお効力を有する。

4　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。）された建築物及び現に旧要綱の規定により計画中（計画変更の計画中を含む。以下同じ。）の建築物で当該計画中の建築物の建築主の申出（施行日の前日までになされたものに限る。）に基づき平成 22 年 11 月 30 日までに知事が「計画中の建築物」と認めたもののうち、平成 23 年 3 月 31 日（第６項において「許可期限」という。）までに許可を受けたものについては、旧要綱の規定はなお効力を有する。

（計画変更の特例）

5　第３項の規定にかかわらず、施行日前に旧要綱の規定により許可を受けた建築物（前項の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、施行日前に旧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、新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新要綱の規定を適用する。

6　施行日から許可期限までの間に第４項の規定によりなお効力を有するとされる旧要綱の規定により許可を受けた建築物について計画変更の申請をするときは、許可期限までに旧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、新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新要綱の規定を適用する。