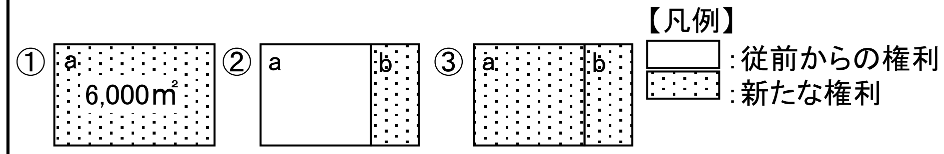
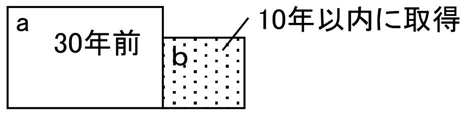
総合設計許可要綱Ｑ＆Ａ（平成28年8月時点）

問	要綱規定項目	関連ページ	項目	ご不明点・ご意見	回　答
1	要綱第1章　総則 第1　総則　2　基本目標 イ　良好な建築・住宅ストックの形成	要綱P2	良好な建築・住宅ストックの形成	住宅型の総合設計を計画する場合、住戸をウィークリーマンションとすることは可能ですか。	総合設計で計画する住宅は定住促進に資するものとし、ウィークリーマンション等としないよう計画してください。
2	要綱第1章　総則 第2　用語の定義 （5）共同住宅建替誘導型総合設計	要綱P3	共同住宅建替誘導型総合設計	共同住宅建替誘導型総合設計を計画していますが、建替え対象の隣接地を敷地に編入することは可能ですか。	マンション建替法容積率許可制度の創設に伴い、共同住宅建替誘導型総合設計においても、従前の敷地に比べて著しく大きい隣接地を取り込む場合を除き、隣接地を編入することが可能となりました。 また、共同住宅建替誘導型総合設計は、原則、分譲住宅の建替えに適用します。
3	要綱第1章　総則 第2　用語の定義 （25）公開空地	要綱P4	公開空地から除外する部分	建物の収まり上、公開空地に換気塔が出てしまいます。この場合、換気塔部分を公開空地の面積として扱ってもよいでしょうか。	換気塔、連結送水口、ピロティ柱断面等は公開空地から除外します。 また、建物の外壁面から50cmの範囲、店舗の出入口のある面から2mの範囲も原則として公開空地には含めません。
4	要綱第1章　総則 第2　用語の定義 （25）公開空地	要綱P4	公開空地のうち有効係数を0とする部分	計画建築物の主要動線の部分は有効係数をゼロとすると伺いましたが、その範囲を教えてください。	計画建築物の出入口に繋がる主要な通路部分は、原則として有効係数をゼロとします。通路とする部分の幅は下記に示すとおりです。 出入口への通路部分（住宅、店舗）：2m 出入口への通路部分（オフィス）：4m 自転車・バイクの通路部分：1．5m
5	要綱第2章　計画要件 第1　計画の基本要件 1　共通事項　（3）接道長	要綱P7	接道長	計画敷地の前面道路について、敷地に接する部分は規定の幅員があるのですが、それ以外の道路の一部が規定の幅員を満たしていません。この場合、この道路をどの様に取り扱えばよいか教えてください。	前面道路の幅員は、原則として両方向に広幅員道路まで必要幅員以上で連続していることが必要です。質問の様な、いわゆる『へび玉』道路は、規定の幅員を満たす道路としては取り扱えません。 また、接道長は原則として道路に連続して接している敷地の長さとし、隣地等で分断された敷地の長さを合算することはできません。
6	要綱第2章　計画要件 第1　計画の基本要件 （5）歩道状空地及び広場状空地の設置 （6）外壁面の後退 イ　道路境界線	要綱P8	歩道状空地及び広場状空地の設置 外壁面の後退	歩道が4.5m以上あり歩道状空地の設置が不要である場合、外壁面の後退の規定から建築物の道路境界線からの後退距離が3mとすると、この空間は歩道状空地にも広場状空地にも位置付けられないことになり、公開空地ではなくなります。街並みを整える意味からも何らかの位置づけが必要と思われますが、こうした状況も想定済みでしょうか。	歩道の幅員が4.5m以上ある場合は、通行機能よりも広場状空地を誘導するため、歩道の設置を不要としたものですが、公開空地とすることを妨げるものではありません。 歩道の幅員が4.5m以上に接する敷地の場合は、広場状空地を確保するような配置計画を検討願います。
7	要綱第2章　計画要件 第1　計画の基本要件 （6）外壁面の後退 ア　隣地境界線 イ　道路境界線	要綱P8	外壁面の後退	建築物の地下の部分の取扱及び高さが通常の塀の高さ以下の建築物の外壁についてはどのように考えればよいでしょうか。	地盤面下に設ける建築物の部分については、本規制の対象外です。 地盤面上の建築物の外壁については全て本規制の対象となります。 なお、地盤面の上か下かについては、建築物の高さの算定に用いる「平均地盤高」での判定ではないことにご注意願います。
8	要綱第2章　計画要件 第1　計画の基本要件 （6）外壁面の後退 イ　道路境界線	要綱P8 実施細目P2	バルコニーの安全性の補助的対策について	実施細目第6の2危険防止の措置として、「外壁の開口部の前面のバルコニーに安全上の補助的対策が講じられた手すりが設けられているもの」と規定されており、説明会資料では例示として「バルコニーの手すり高さが1.6mないし1.5m+二重手すり等」とあります。 手すりの高さを上記の高さまでとろうとすると、バルコニーの開放性を考え、バルコニー高が3.0m～3.2mが必要になりますが、計画によっては、周辺との関係や景観に考慮し、階高をなるべく低く抑える場合もあります。バルコニー高3.0mに満たない場合の緩和策はありませんか。	補助的対策として講じる措置としては、原則として二重手すり（手すり高さ約135cm～145cm＋手すり間隔約40cm）とします。 ただし、手すりについて十分な高さを確保できる場合、また、十分な手すり間隔が確保できる場合は、これによらないことができます。
9	要綱第2章　計画要件 第2　種類別要件 1～5	要綱P8～P11	適用建物	適用建物の早見表は作成されてますか。	敷地条件や計画等により適用できる適用建築物は異なり、正確を期すことができないため、作成しておりません。

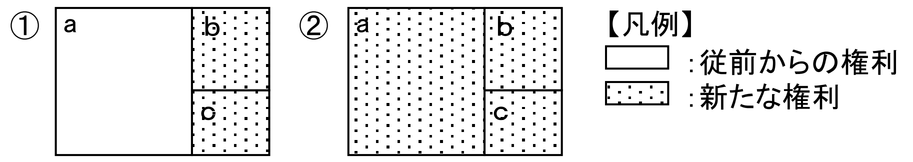
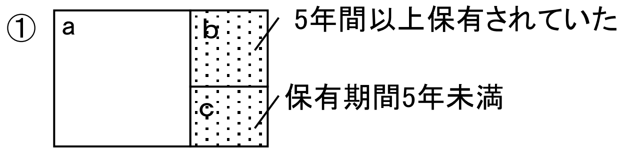
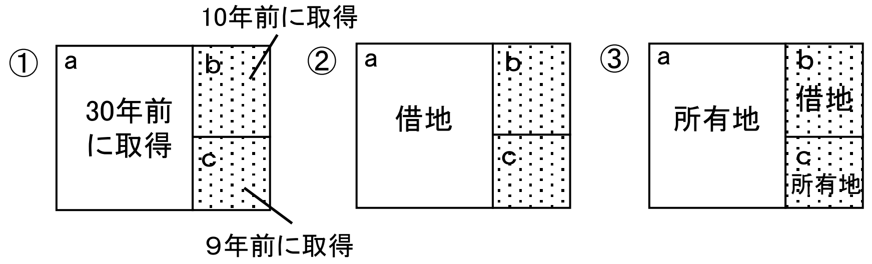
総合設計許可要綱Q＆A（平成28年8月時点）

問	要綱規定項目	関連ページ	項目	ご不明点・ご意見	回　答
10	要綱第2章　計画要件 第2　種類別要件 4　都心居住型総合設計 （3）前面道路の幅員	要綱P10	歩道状空地	接道条件を満たす前面道路について、歩道状空地が設けられているものに限る、とあります。前面道路の歩道が4.5m以上の場合は、歩道状空地は設けなくてもよいでしょうか、あるいは歩道状空地として評価されませんが歩道状空地を設けなければならないものでしょうか。	都心居住型総合設計は、少ない公開空地で高密度の建築計画となることから、歩道状空地の設置を求めています。その場合、一定幅員を超える部分については低減係数が適用されますが、歩道状空地として評価することはできます。
11	要綱第3章　計画基準 第1　計画にあたって配慮すべき事項等 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	要綱P13	周辺環境への配慮	計画建築物による日影について、計画上特に配慮すべき事項があれば教えてください。	総合設計を行う場合は、周辺への配慮として、終日日影（測定面：GL±0m）を原則として敷地内若しくは道路内に収めるようにしてください。
12	要綱第3章　計画基準 第1　計画にあたって配慮すべき事項等 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	要綱P13	周辺環境への配慮	駐車場、駐輪場の計画に際して、注意すべき事項があれば教えてください。	建物竣工後、宅配便による路上駐車や建物利用者の公開空地や道路への駐輪が起きないよう、想定される建物の利用実態に即して、敷地内に自転車及び自動二輪車の駐車スペースや宅配車等の荷降ろしスペースを十分に確保してください。
13	要綱第3章　計画基準 第2　計画基準 1　公開空地　（3）公開空地の有効係数 イ　貫通通路	要綱P16	貫通通路の有効係数	公開空地に貫通通路を計画していますが、計画する際の基準はありますか。	貫通通路は、原則として地域の歩行者ネットワークの機能を補完し、歩行経路のショートカットとなる場合に有効係数の評価対象とします。
14	要綱第3章　計画基準 第2　計画基準 1　公開空地　（3）公開空地の有効係数 カ　ピロティ等	要綱P17	ピロティ等の有効係数	公開空地にピロティを計画していますが、計画する際の基準はありますか。	ピロティは広場状空地や歩道状空地と一体として設けるものとし、原則として、ピロティは周囲の3面を開放するものを有効係数の評価対象とします。
15	要綱第3章　計画基準 第2　計画基準 1　公開空地　（3）公開空地の有効係数 カ　ピロティ等	要綱P17	ピロティ等の有効係数	「カ　ピロティ等」の柱書に記載のある「壁面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」とは、広場状空地等で壁面の位置を統一するためにピロティを設ける場合には、ピロティ等の有効係数を乗じないので、「カ　ピロティ等」による空地の評価の低減はないと考えてよいでしょうか。	そのとおりです。
16	要綱第3章　計画基準 第2　計画基準 1　公開空地 （3）公開空地の有効係数 ク　低減係数	要綱P17～P18	低減係数	歩道がない道路に接する歩道状空地で「歩道と合わせた幅員が6mを超える歩道状空地の部分」の低減係数は適用されますか。	歩道がない道路に接する場合であっても、歩道状空地の幅員が6mを超える部分については「歩道と合わせた幅員が6mを超える歩道状空地の部分」の低減係数は適用されます。
17	要綱第4章　容積率制限の緩和 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 （2）割増容積率の限度 ア　α　：公開空地の質係数、 イ　Kz：地上部及び建築物上の緑化係数	要綱P23、P25～P26 実施細目P2～P4、P8	公開空地の質係数α と緑地面積Kzについて	α を算出するのに、細目にて樹木の規定が示されていますが、許可要綱P24には、Kzによる増減の規程があります。これは、算定した緑化面積を使い、算定してよいものでしょうか。	公開空地の質係数α と地上部及び建築物上の緑化係数Kzは別規定です。よって、それぞれの計算方法により算定する必要があり、それぞれに割増容積率に反映されることになります。
18	要綱第4章　容積率制限の緩和 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 （2）割増容積率の限度 ア　α　：公開空地の質係数	要綱P23 実施細目P2～P3	公開空地の質	分子が落葉高木の本数のみになっていますが、落葉高木のみ評価しているのはなぜでしょうか。	これまで、管理のしやすい常緑樹を中心に植栽する計画が多かった傾向を踏まえ、常緑樹と落葉樹のバランスのとれた四季折々の変化のある多様な植栽を誘導することを目的としているためです。
19			樹種の多様性	「常緑樹と合わせてバランスよく落葉樹を配置」と説明会資料に記載していますが、評価計算式では、落葉高木本数が多いほど、評価が高くなり、矛盾していると考えます。	落葉高木本数の比率が50%の場合に最高評価となるため、矛盾はないと考えております。
20				「既存樹木の保全・活用」欄において既存樹木とは計画敷地内にある樹木と定義していますが、本欄「樹種の多様性」における既存樹木は公開空地内のものを対象とすると考えてよろしいでしょうか。	実施細目P4第10の3(4)ウの通り、公開空地内のものを対象としています。
21			既存樹木の保全・活用	保存すべき樹木を確認するのは、いつの時期を想定していますか。 ※3より、保全・活用が困難との判断は、誰がどのように行うのでしょうか。	事業者が計画策定当初において既存樹木の健全度・地元からの要望等を調査し、保全・活用を原則とした計画をしてください。 なお、保全・活用が困難である樹木の判断は、事業者が行い、判断理由を「公開空地のみどりづくり指針」に基づく「みどりの計画書」で明示してください。

総合設計許可要綱Q＆A（平成28年8月時点）

問	要綱規定項目	関連ページ	項目	ご不明点・ご意見	回　答
22	要綱第4章　容積率制限の緩和 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 （2）割増容積率の限度 ア　β　：住宅係数	要綱P24～P25 実施細目P4	住宅係数	係数β は、一般型総合設計や業務商業育成型総合設計で住宅を計画した場合、どうなるのでしょうか。	β による割増の対象となるのは、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です。これらは改正によりKx（総合設計種類別係数）の数値が低減される一方、住宅の質を確保したものはβ として評価される仕組みになっています。 このため、Kxが低減されていない一般型総合設計や業務商業育成型総合設計はβ の割増評価の対象になりませんので、β ＝1として算定することになります。 なお、建替支援係数β 3については、共同住宅建替誘導型総合設計に限定しているため、その他の総合設計の種類については割増評価の対象となりません。
23	要綱第4章　容積率制限の緩和 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 （2）割増容積率の限度 ア　Ky：敷地規模別係数	要綱P25 実施細目P8	敷地の集約化	許可要綱第4章第2の1（2）のKyただし書の敷地の集約化に関する実施細目で定める「概ね10年以内に当該敷地を取得」について、下図①～③いずれも「集約化」を考えてよいですか。 ①最初から5,000㎡を超えている土地 ②aにbを付け足すことで5,000㎡を超える土地 ③aとbの土地を同時期にまとめることで5,000㎡を超える土地 	①従前の大きさのままなので、対象にはなりません。 ②許可申請者が概ね10年以内にb敷地を自ら取得し、集約化していれば、Kyによる緩和を適用することができます。 ③許可申請者が概ね10年以内にaとbの敷地を自ら取得し、集約化していれば、Kyによる緩和を適用することができます。
24				許可要綱第4章第2の1（2）のKyただし書の敷地の集約化に関する実施細目で定める「概ね10年以内に当該敷地を取得」について、下図のように古くから所有している土地に概ね10年以内に買い足す場合もKyを受け取ることができますか。 	5,000㎡を超えるようになるのであれば、Kyによる緩和を適用することができます。
25				許可要綱第4章第2の1（2）のKyただし書の敷地の集約化に関する実施細目で定める「概ね10年以内に当該敷地を取得」について、下図①又は②のように計画敷地内に借地がある場合は、Kyが受けられないことになりますか。 	借地については、敷地を取得していないことから、「集約化」とはみなしません。したがって、①、②ともKyを適用することはできません。
26	要綱第4章　容積率制限の緩和 第2　容積率制限の緩和の基準 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 イ　割増容積率の限度　（ウ）	要綱P27～P28 実施細目P9	既存不適格マンションの建替えについて	既存不適格マンションの建替えであっても、共同住宅建替誘導型の要件に適合しない場合、市街地住宅型を採用して、検討している案件があります。 この場合でも、この容積緩和は受けられると考えてよいでしょうか。	既存不適格マンションの建替えにあたり、市街地住宅型総合設計制度を活用して建替える場合も、防災による容積率の緩和は適用になります。なお、建替支援係数（β 3）については共同住宅建替誘導型に限ります。

総合設計許可要綱Q＆A（平成28年8月時点）

問	要綱規定項目	関連ページ	項目	ご不明点・ご意見	回　答
27				種地の隣接地に隣接している土地（隣接地のさらに隣接地）は、ここでいう隣接地に該当しますか。	集約化とは敷地を一体化するものであり、飛び地の場合は集約化とはいいません。 なお、隣接地も含めての整形化を図る集約を行ったと認められる場合は、対象となります。
28				許可要綱第4章第2の2（3）の敷地の集約化による割増しの対象としている「隣接地の所有者が5年間以上保有…」と実施細目に定める「概ね10年以内に取得…」について、下図①、②いずれも「集約化」を考えてよいですか。 ①aにb,cを付け足す場合 ②a,b,cを同時期にまとめる場合 	①aを所有する許可申請者自らが概ね10年以内にbとcの敷地の所有権を取得し、集約化及び整形化していることが認められれば、「集約化」になります。 ②許可申請者自らが概ね10年以内にa,b,cの敷地の所有権を取得し、集約化及び整形化していることが認められれば、「集約化」になります。
29				許可要綱第4章第2の2（3）の敷地の集約化による割増しの対象としている「隣接地の所有者が5年間以上保有…」と実施細目に定める「概ね10年以内に取得…」について、上記①のケースで、a部分は所有地か借地か、あるいは取得年や前所有者の保有期間についての条件はありますか。	集約化による緩和を適用する場合は、所有地である必要があります。
30	要綱第4章　容積率制限の緩和 第2　容積率制限の緩和の基準 2　防災による容積率の緩和 （3）敷地の集約化	要綱P28～P29 実施細目P9	敷地の集約化	許可要綱第4章第2の2（3）の敷地の集約化による割増しの対象としている「隣接地の所有者が5年間以上保有…」と実施細目に定める「概ね10年以内に取得…」について、計画敷地内に前所有者の保有期間が5年間以上でない部分が混在している場合、保有期間が5年間以上であるb部分だけで割増算定すると考えてよいですか。 	お考えのとおりです。なお、aがbの所有権を10年以上前に取得している場合にあっては、集約化の対象となりません。
31				許可要綱第4章第2の2（3）の敷地の集約化による割増しの対象としている「隣接地の所有者が5年間以上保有…」と実施細目に定める「概ね10年以内に取得…」について、実施細目の「概ね10年以内に取得」の条件はa,b,c全てに必要ですか。 ①古くからの所有地に付け足す場合、割増は受けられますか。 ②借地に付け足す場合、割増は受けられますか。 ③aにb,cを付け足す場合に、bが借地の場合、割増は受けられますか。 	①b,cの敷地の取得が10年以内であるため、b,cの敷地の前所有者の所有期間が5年以上である場合、a,b,cの敷地を「集約化」とみなし、割増が受けられます。 ②aの借地については、敷地を取得していないことから、「集約化」とはみなしません。 なお、bとcについては、敷地の状況に応じてどちらか一方の敷地にどちらかの敷地を集約化したとみなします。 ③bの借地については、敷地を取得していないことから、「集約化」とはみなしません。そのため、aにcの敷地を集約化したとみなします。
32	要綱第4章　容積率制限の緩和 第2　容積率制限の緩和の基準 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設備 ア　緩和の対象　（イ）	要綱P29	地域の防災性の向上に資する施設の整備について	緩和対象(イ)の雨水貯留槽の規定はありますか。またそれはどのような規定ですか。	要綱第4章 第2 3(1)ア(イ)に規定があるように、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敷地であること、また、深さ3mの以上の雨水貯留槽を設けることが必要です。（要綱P29参照）
33	要綱第4章　容積率制限の緩和 第2　容積率制限の緩和の基準 第3　割増容積率の限度及び特例	要綱 P23～P32	割増容積率について	内容が詳細で多岐に渡りすぎ、短期間（入札時等）で総合設計を採用するかどうかの検証、判断ができないと思います。	今回の改正は、「東京の都市づくりビジョン（平成13年10月策定）」に掲げる「魅力とにぎわいを備えた環境先進都市東京」を目指し、豊かなみどりの創出、少子高齢社会にふさわしい住宅の整備、環境負荷の一層の軽減、地域の防災性の向上などを実現するため、地域のまちづくりと調和したより質の高い建築計画を誘導することを目的としています。ご理解ください。
34	要綱第4章　容積率制限の緩和 第3　割増容積率の限度及び特例 3　公共空地による容積率の緩和	要綱P31～P32	都市計画道路区域内の敷地の部分	敷地内に都市計画道路の計画線があります。この場合、都市計画道路部分を敷地に含めて検討しても差し支えありませんか。	道路拡幅後の敷地（都市計画道路の拡幅部分を道路として除いた敷地）についても、総合設計許可要綱に適合することが必要です。 ただし、都市計画道路の予定地を無償譲渡することにより、公共空地による容積率の緩和が受けられる場合があります。

総合設計許可要綱Q＆A（平成28年8月時点）

問	要綱規定項目	関連ページ	項目	ご不明点・ご意見	回　答
35	要綱第4章　容積率制限の緩和 第3　割増容積率の限度及び特例 3　公共空地による容積率の緩和	要綱P31～P32	都市計画道路区域内の敷地の部分	敷地内に都市計画道路の計画線がありますが、まだ事業化の予定がありません。公共空地による容積率の緩和を受けることはできますか。	原則として、①都市計画道路部分を建築敷地に含む場合、②都市計画道路部分を計画敷地に含まず、道路として取り扱う場合の双方で計画してください。 ②については、都市計画道路用地を無償譲渡する場合に、都市計画道路用地の基準容積率相当分を許容延べ面積として加えることができます。その部分の床面積は、割増容積率としては取り扱わないので、要綱第2章第3の2「建築場所による割増容積率部分の用途の制限」の対象にはなりません。
36	要綱第5章　斜線制限の緩和等 第1　斜線制限・高さ制限の緩和	要綱P33	高さ制限について	住宅地への日影の影響を制限する規制はあるのでしょうか。	総合設計許可要綱第5章の高さ制限等の緩和を受ける際には、一定の制限があります。また、計画にあたって、いわゆる日影規制条例を規定している法第56条の2は緩和の対象となっておりません。 なお、計画にあたっては、第3章第1に規定する「計画に配慮すべき事項等」をふまえた計画としてください。
37	要綱第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	要綱P33	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、緩和の対象とする、とありますが、道路斜線や隣地斜線について天空率が適用できない敷地とは具体的にどのような敷地を想定しているのでしょうか。	北側斜線制限が係る敷地で、敷地の北側に道路がある場合、北側斜線制限の天空率検討は行えません。 その結果、道路斜線制限・隣地斜線制限においても天空率により対応ができないことがあります。このような場合において、斜線制限の緩和を受ける際には、斜線投影によることを規定したものです。
38	附則（経過措置）	要綱P37	経過措置について	施行日前に許可を受けた建築物において、着工の期限はありますか。	期限は特にありませんが、許可から着工までの期間が長い場合、周辺環境への影響等について報告を求めることがあります。 なお、建築基準法及び都市計画法等の改正があった場合には、許可にかかわらず、確認申請時に当該規定への適合が求められます。
39	附則（経過措置）	要綱P37	経過措置について	旧要綱の規定で許可を受けた建築物の建築主が変更になる場合、変更しても、旧要綱の効力は残ると考えてよいですか。	建築基準法59条の2による許可は、建築物に対してなされるものであることから、建築主が変更になる場合においても、当該建築物の取り扱いについて変更ありません。 なお、総合設計許可要綱実施細目P14等により、維持管理上の義務は新規所有者に継承されます。
40	附則（計画変更の特例）	要綱P36	経過措置について	旧要綱の規定で許可を受けた建築物の計画変更を申請する場合、容積の割増率が、減ずる可能性はありますか。	計画変更の許可申請を行う場合、変更部分に関しては新要綱が適用されるため、割増し容積率が減少する場合があります。
41	実施細目第24　標示及び維持管理 2　維持管理	実施細目P13	維持管理	維持管理をするよう義務づけられているが、守らなかった場合の罰則規定について教えてください。	建築基準法9条・9条の3に基づき、適法な状況に維持管理がなされない場合、違反を是正するために必要な措置を命ずることができます。
42	実施細目第28　公開空地等の一時占有（1）イ	実施細目P15	公開空地の一時占用	公開空地の一時占用の規定について、建設行為は例外を定めていますが、年間延べ日数180日制限については、建設行為における例外の定めがありません。 例外は認められないのでしょうか。	1回の建設行為であれば、90日をこえることができます。 なお、一の工事の取り扱いについては、個別にご相談ください。
43	その他		標識の設置	紛争予防条例の標識設置に関して、何か特別な指導はありますか。	都の総合設計制度を適用する場合、都の紛争予防条例により許可申請の少なくとも30日前から標識を設置する必要があります。また、地元区市の条例等により、標識の設置期間について定められている場合はその規定も併せて満たす必要があります。
44	その他		説明会の開催	近隣住民への説明会について、何か特別な指導はありますか。	建築計画の周知のための説明会は、平日と休日（土曜日又は日曜日）の両方で開催してください。