

東京都総合設計許可要綱新旧対照表（抄）

改 正 後	改 正 前
<p>東京都総合設計許可要綱</p> <p style="text-align: right;">制定 平成 22 年 4 月 21 日 21 都市建企第 912 号 最終改正 令和 4 年 2 月 16 日 3 都市建企第 1111 号</p>	<p>東京都総合設計許可要綱</p> <p style="text-align: right;">制定 平成 22 年 4 月 21 日 21 都市建企第 912 号 最終改正 令和 3 年 1 月 25 日 2 都市建企第 1258 号</p>
<p>第 1 章 総 則</p> <p>第 1 総 則</p> <p>1 趣 旨</p> <p><u>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 の規定に基づく総合設計制度は、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。</u></p> <p><u>また、長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 20 年法律第 87 号。以下「長期優良住宅法」という。）第 18 条第 1 項の規定に基づく総合設計制度は、認定長期優良住宅の建築を促進するとともに、公開空地の確保や地域の防災、環境等への貢献等を通じて、市街地の安全性の向上や良好な市街地住宅の供給の促進等良好な建築物の誘導を図り、もって市街地環境の整備改善に資することを目的とするものである。</u></p> <p>これらの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）、<u>「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）及び「長期優良住宅の普及の促進に関する法律第 18 条の規定の運用について（技術的助言）」（令和 3 年 10 月 20</u></p>	<p>第 1 章 総 則</p> <p>第 1 総 則</p> <p>1 趣 旨</p> <p><u>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。</u></p> <p>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）<u>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）</u>の通達及び技術的助言が出されている。</p>

日付国住街第 157 号) の通達及び技術的助言が出されている。

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、「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 月都市整備局策定。以下「活用方針」という。）など、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（現行のとおり）
- 3 運用方針（現行のとおり）

## 第 2 用語の定義

本要綱において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ次に定めるところによる。

(1) ～ (29)（現行のとおり）

### (30) 認定長期優良住宅建築等計画

長期優良住宅法に基づき認定を受けた長期優良住宅建築等計画（変更後の計画について認定を受けたものを含む。）をいう。

### (31) 長期優良住宅

認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る住宅をいう。

### (32) 賃貸住宅

（現行のとおり）

### (33) 子育て支援施設

（現行のとおり）

### (34) 高齢者福祉施設等

（現行のとおり）

### (35) 歴史的建造物

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、「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 月都市整備局策定。以下「活用方針」という。）など、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（略）
- 3 運用方針（略）

## 第 2 用語の定義

本要綱において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ次に定めるところによる。

(1) ～ (29)（略）

### (新設)

### (30) 長期優良住宅

活用方針に定める長期優良住宅をいう。

### (31) 賃貸住宅

（略）

### (32) 子育て支援施設

（略）

### (33) 高齢者福祉施設等

（略）

### (34) 歴史的建造物

(現行のとおり)

**(36) 一時滞在施設**

(現行のとおり)

**(37) 待機スペース**

(現行のとおり)

**(38) 計画適合認定マンション**

(現行のとおり)

**(39) 生物の生息空間**

(現行のとおり)

**(40) 水害時の一時避難施設**

(現行のとおり)

**第2章 計画要件**

**第1 計画の基本要件**

**1 共通事項**

(1) (現行のとおり)

(2) (現行のとおり)

**(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4までに定める前面道路の幅員の数値以上の幅員を有する道路に当該敷地境界線の長さの合計の6分の1以上接するものであること。ただし、第4章第2の1(2)ウ(イ)の表のうち中枢広域拠点域の2を除き、第2の1(4)、2(4)及び4(4)の各ただし書に該当する場合又は地区計画等により計画的に街区整備を図っていくことが認められる場合は、この限りでない。

(4) (現行のとおり)

**(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。ただし、長期優良住宅型総合設計を適用する場合で、敷地面積が500平方メートル未満であるときについては、歩道状空地のみとすることができる。

(略)

**(35) 一時滞在施設**

(略)

**(36) 待機スペース**

(略)

**(37) 計画適合認定マンション**

(略)

**(38) 生物の生息空間**

(略)

**(39) 水害時の一時避難施設**

(略)

**第2章 計画要件**

**第1 計画の基本要件**

**1 共通事項**

(1) (略)

(2) (略)

**(3) 接道長**

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

(4) (略)

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

(6)（現行のとおり）

(7)（現行のとおり）

## 第2 種類別要件

### 1 一般型総合設計

#### (1) 定義

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

(2)～(5)（現行のとおり）

2（現行のとおり）

3（現行のとおり）

### 4 長期優良住宅型総合設計

#### (1) 定義

認定長期優良住宅の建築を促進することを目的とし、以下の要件に適合する建築計画に適用する総合設計をいう。

ア 認定長期優良住宅建築等計画に基づき建築され、維持保全が行われるものであること。

イ 認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の用途に供する部分以外の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。

#### (2) 適用区域

以下に掲げる区域のうち、2(2)に定める住宅供給促進型総合設計の適用区域を除く区域とする。ただし、工業地域及び工業専用地域内の適用については、計画建築物の用途等計画の内容を考慮する。

ア センター・コア・エリア

イ ア以外の区域であつて、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、

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

(6)（略）

(7)（略）

## 第2 種類別要件

### 1 一般型総合設計

#### (1) 定義

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

(2)～(5)（略）

2（略）

3（略）

(新設)

地域の拠点地区及び重要な地域の拠点地区

ウ ア及びイ以外の区域であって、以下に該当する区域

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

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

(ウ) 再開発促進地区

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

**(3) 敷地面積の最低限度**

(単位：㎡)

用 途 地 域	敷地面積
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域	1,000
近隣商業地域、商業地域	300
上欄以外の地域	500

**(4) 前面道路の幅員**

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

(単位：m)

用 途 地 域	道路幅員
---------	------

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域及び準工業地域	6
近隣商業地域、商業地域、工業地域及び工業専用地域	8

### 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、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。（長期優良住宅型総合設計にあつては、長期優良住宅法に定める有効な都市空間の確保を基調とし、長期優良住宅法第4条第1項により国土交通大臣が定める「長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針」に留意し、併せて次の項目に配慮又は対応した計画とする。）

ア～コ（現行のとおり）

#### 第2 計画基準

##### 1 公開空地

- (1)（現行のとおり）
- (2)（現行のとおり）
- (3) 公開空地の規模・形状の基準

ア～オ（現行のとおり）

##### カ 広場状空地

- (ア)（現行のとおり）
- (イ) 一の広場状空地（二以上の広場状空地が一体の空間を成し、かつ、相互間を有効に連絡するものを含む。この場合、当該空地

### 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、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～コ（略）

#### 第2 計画基準

##### 1 公開空地

- (1)（略）
- (2)（略）
- (3) 公開空地の規模・形状の基準

ア～オ（略）

##### カ 広場状空地

- (ア)（略）
- (イ) 一の広場状空地（二以上の広場状空地が一体の空間を成し、かつ、相互間を有効に連絡するものを含む。この場合、当該空地

に高低差があるときは、その高低差が3メートル以内のものに限る。)の面積は、用途地域の区分に応じて、下表に掲げる数値以上であること。

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

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つては、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(長期優良住宅型総合設計を適用する場合で、敷地面積の規模が500平方メートル未満の場合にあつては、下表にかかわらず、50平方メートル以上)とすることができる。

(単位：㎡)

用途地域	一の広場状空地の面積
第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域	300
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、準工業地域、工業地域及び工業専用地域	200
近隣商業地域及び商業地域	100

(ウ) (現行のとおり)

キ (現行のとおり)

(4) 公開空地の有効係数

ア～オ (現行のとおり)

カ 広場状空地

計画形態	有効係数
(ア) 道路、歩道状空地又は屋外貫通通路 (この表において「道路	

に高低差があるときは、その高低差が3メートル以内のものに限る。)の面積は、用途地域の区分に応じて、下表に掲げる数値以上であること。

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

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つては、下表にかかわらず敷地面積の10分の1以上、かつ、100平方メートル以上とすることができる。

(単位：㎡)

用途地域	一の広場状空地の面積
第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域	300
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、準工業地域、工業地域及び工業専用地域	200
近隣商業地域及び商業地域	100

(ウ) (略)

キ (略)

(4) 公開空地の有効係数

ア～オ (略)

カ 広場状空地

計画形態	有効係数
(ア) 道路、歩道状空地又は屋外貫通通路 (この表において「道路	

等」という。)で、幅員6 m以上のものに接する一の広場状空地の面積が1,000 m <sup>2</sup> 以上のもの	
① 道路等に面する部分	1.2
② 道路等に面しない部分	0.6
(イ) 道路等に接する一の広場状空地の面積が300 m <sup>2</sup> 以上のもの	
① 道路等に面する部分	1.0
② 道路等に面しない部分	0.5
(ウ) 道路等に接する一の広場状空地の面積が100 m <sup>2</sup> 以上(長期優良住宅型総合設計を適用する場合で、敷地面積の規模が500 m <sup>2</sup> 未満の場合にあっては、50 m <sup>2</sup> 以上)のもの	
(3)カ(イ)の規定により歩道状空地及び屋外貫通通路を含めた場合、歩道状空地及び屋外貫通通路を除く広場状空地の部分の面積が100 m <sup>2</sup> 未満(長期優良住宅型総合設計を適用する場合で、敷地面積の規模が500 m <sup>2</sup> 未満の場合にあっては、50 m <sup>2</sup> 未満)である場合を含む。	
① 道路等に面する部分	0.8
② 道路等に面しない部分	0.4

キ〜ク(現行のとおり)

(5)〜(6)(現行のとおり)

2〜5(現行のとおり)

#### 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 公開空地等による容積率の緩和

###### (1) (現行のとおり)

###### (2) 割増容積率の限度

ア 公開空地等による割増容積率の限度は次式による。ただし、共同住宅建替誘導型総合設計を除く総合設計にあっては、 $(P - P_0)$ の値が10未満の場合は、割増しを行わない。

等」という。)で、幅員6 m以上のものに接する一の広場状空地の面積が1,000 m <sup>2</sup> 以上のもの	
① 道路等に面する部分	1.2
② 道路等に面しない部分	0.6
(イ) 道路等に接する一の広場状空地の面積が300 m <sup>2</sup> 以上のもの	
① 道路等に面する部分	1.0
② 道路等に面しない部分	0.5
(ウ) 道路等に接する一の広場状空地の面積が100 m <sup>2</sup> 以上のもの	
(3)カ(イ)の規定により歩道状空地及び屋外貫通通路を含めた場合、歩道状空地及び屋外貫通通路を除く広場状空地の部分の面積が100 平方メートル未満である場合を含む。	
① 道路等に面する部分	0.8
② 道路等に面しない部分	0.4

キ〜ク(略)

(5)〜(6)(略)

2〜5(略)

#### 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 公開空地等による容積率の緩和

###### (1) (略)

###### (2) 割増容積率の限度

ア 公開空地等による割増容積率の限度は次式による。ただし、共同住宅建替誘導型総合設計を除く総合設計にあっては、 $(P - P_0)$ の値が10未満の場合は、割増しを行わない。



$$\text{割増容積率 (\%)} = (P - P_0) \times \alpha \times ((V_0 / 400) + K_x \times \beta) \times \gamma \times K_y$$

- P : 有効公開空地率 (%)  
P<sub>0</sub> : 有効公開空地率の最低限度 (%)  
α : 公開空地の質係数  
V<sub>0</sub> : 基準容積率 (%)  
K<sub>x</sub> : 総合設計種類別係数  
β : 住宅係数  
γ : 環境性能係数  
K<sub>y</sub> : 敷地規模別係数

α : 公開空地の質係数 (現行のとおり)

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

$$\text{割増容積率 (\%)} = (P - P_0) \times \alpha \times ((V_0 / 400) + K_x \times \beta) \times \gamma \times K_y$$

- P : 有効公開空地率 (%)  
P<sub>0</sub> : 有効公開空地率の最低限度 (%)  
α : 公開空地の質係数  
V<sub>0</sub> : 基準容積率 (%)  
K<sub>x</sub> : 総合設計種類別係数  
β : 住宅係数  
γ : 環境性能係数  
K<sub>y</sub> : 敷地規模別係数

α : 公開空地の質係数 (略)

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

**β：住宅係数**

βは次の計算式により求める。ただし、1.5を上限とする。  
また、一般型総合設計の場合は、その値を1とする。

**(7) 住宅供給促進型総合設計の場合**

$$\beta = 1 + \text{住宅性能係数}(\beta 1) + (0.2 - \beta 1) \times \frac{\text{認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の用途に供する部分の床面積の合計}}{\text{住宅の用途に供する部分の床面積の合計}}$$

住宅性能係数(β 1) = 0.05 × 前章第2の3(1)に定める住宅性能の基準への適合数。ただし、0.2を上限とする。

**(4) 共同住宅建替誘導型総合設計の場合**

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

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

ただし、0.25を上限とする。

なお、建替支援係数の適用は、法第3条2項の規定により法第52条第1項、第2項又は第7項の規定の適用を受けない既存建築物において、共同住宅建替誘導型総合設計を適用する場合に限る。

超過容積率は、次式による。

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

S<sub>o</sub>：法第52条を適用するとした場合の容積率の算定の基礎となる延べ面積 (m<sup>2</sup>)

A<sub>o</sub>：既存建築物の敷地面積 (m<sup>2</sup>)

A：計画建築物の敷地面積 (m<sup>2</sup>)

**(7) 長期優良住宅型総合設計の場合**

$$\beta = 1 + 0.5 \times \frac{\text{認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の用途に供する部分の床面積の合計}}{\text{計画建築物の延べ面積}}$$

γ：環境性能係数（現行のとおり）

**β：住宅係数**

βは次の計算式により求める。  
ただし、1.45を上限とする。

また、一般型総合設計の場合は、その値を1とする。

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

$$\text{住宅性能係数}(\beta 1) = 0.05 \times \text{前章第2の3(1)に定める住宅性能の基準への適合数}$$

ただし、0.2を上限とする。

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

ただし、0.25を上限とする。

なお、建替支援係数の適用は、法第3条2項の規定により法第52条1項、第2項又は第7項の規定の適用を受けない既存建築物において、共同住宅建替誘導型総合設計を適用する場合に限る。

超過容積率は、次式による。

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

S<sub>o</sub>：法第52条を適用するとした場合の容積率の算定の基礎となる延べ面積 (m<sup>2</sup>)

A<sub>o</sub>：既存建築物の敷地面積 (m<sup>2</sup>)

A：計画建築物の敷地面積 (m<sup>2</sup>)

γ：環境性能係数（略）

Ky : 敷地規模別係数 (現行のとおり)

イ (現行のとおり)

ウ ア及びイの規定にかかわらず、割増容積率の限度は、次の総合設計制度の種類別に定める数値 (以下「割増容積率の最高限度」という。) を超えることができない。

(7) 一般型総合設計・長期優良住宅型総合設計

- ① 基準容積率の 0.5 倍又は 175% のいずれか低い数値
- ② i 及び ii の要件に該当する場合、割増容積率の最高限度及び第 4 章第 2 の 1 (2) に定める Kx (総合設計種類別係数) については、次表のとおりとする。

区 域		割増容積率の最高限度	Kx 総合設計種類別係数
中 枢 広 域 拠 点 域 内	中核的な拠点地区	基準容積率の 0.75 倍 又は 300% のいずれか低い数値	2.0
	国際ビジネス交流ゾーンの中核的な拠点周辺地区	基準容積率の 0.5 倍 又は 250% のいずれか低い数値	
	活力とにぎわいの拠点地区群		
	活力とにぎわいの拠点地区		
	再開発促進地区		

Ky : 敷地規模別係数 (略)

イ (略)

ウ ア及びイの規定にかかわらず、割増容積率の限度は、次の総合設計制度の種類別に定める数値 (以下「割増容積率の最高限度」という。) を超えることができない。

(7) 一般型総合設計

- ① 基準容積率の 0.5 倍又は 175% のいずれか低い数値
- ② i 及び ii の要件に該当する場合、割増容積率の最高限度及び第 4 章第 2 の 1 (2) に定める Kx (総合設計種類別係数) については、次表のとおりとする。

区 域		割増容積率の最高限度	Kx 総合設計種類別係数
中 枢 広 域 拠 点 域 内	中核的な拠点地区	基準容積率の 0.75 倍 又は 300% のいずれか低い数値	2.0
	国際ビジネス交流ゾーンの中核的な拠点周辺地区	基準容積率の 0.5 倍 又は 250% のいずれか低い数値	
	活力とにぎわいの拠点地区群		
	活力とにぎわいの拠点地区		
	再開発促進地区		

	国際ビジネス交流ゾーン外の中核的な拠点周辺地区	基準容積率の 0.5 倍 又は 175%のいずれ か低い数値	1.5
中 枢 広 域 拠 点 域 外	中核的な拠点地区	基準容積率の 0.75 倍 又は 300%のいずれ か低い数値	2.0
	中核的な拠点周辺地区 の八王子、立川の一部 (活用方針による。)、多 摩ニュータウンの一部 (活用方針による。)、青 梅及び町田	基準容積率の 0.5 倍 又は 250%のいずれ か低い数値	
	地域の拠点地区のうち、 成増、八王子みなみ野、 鶴川、南町田、花小金井、 豊田及び聖蹟桜ヶ丘		
	枢要な地域の拠点地区		
	再開発促進地区		
	中核的な拠点周辺地区 の上欄以外の区域	基準容積率の 0.5 倍 又は 175%のいずれ か低い数値	1.5
	地域の拠点地区の上欄 以外の区域		

i 第 2 章第 2 の 1 (3) に定める敷地面積の最低限度

(単位 : m<sup>2</sup>)

用 途 地 域	敷地面積	
		一般型

	国際ビジネス交流ゾーン外の中核的な拠点周辺地区	基準容積率の 0.5 倍 又は 175%のいずれ か低い数値	1.5
中 枢 広 域 拠 点 域 外	中核的な拠点地区	基準容積率の 0.75 倍 又は 300%のいずれ か低い数値	2.0
	中核的な拠点周辺地区 の八王子、立川の一部 (活用方針による。)、多 摩ニュータウンの一部 (活用方針による。)、青 梅及び町田	基準容積率の 0.5 倍 又は 250%のいずれ か低い数値	
	地域の拠点地区のうち、 成増、八王子みなみ野、 鶴川、南町田、花小金井、 豊田及び聖蹟桜ヶ丘		
	枢要な地域の拠点地区		
	再開発促進地区		
	中核的な拠点周辺地区 の上欄以外の区域	基準容積率の 0.5 倍 又は 175%のいずれ か低い数値	1.5
	地域の拠点地区の上欄 以外の区域		

i 第 2 章第 2 の 1 (3) に定める敷地面積の最低限度

(単位 : m<sup>2</sup>)

用 途 地 域	敷地面積
第一種低層住居専用地域、第二種低 層住居専用地域、第一種中高層住居	1,000

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域及び田園住居地域	1,000	
近隣商業地域・商業地域	500	300
上欄以外の地域	500	

- ii 第2章第2の1(4)に定める前面道路の幅員は、幅員12メートルとする。ただし、第1章第2(12)に規定する再開発方針に適合する計画はこれによらないことができる。

(イ) 住宅供給促進型総合設計

計画敷地の所在地により、それぞれ下表の数値とする。  
 なお、割増し後の容積率は1,000パーセントを超えることはできない。

区域	割増容積率の最高限度	
中枢 広域 拠点 地域	1 基準容積率の0.75倍又は300%のいずれか低い数値	
	2 次の(1)及び(2)の全てに該当する場合、割増容積率の最高限度は、次表のとおりとする。また、アに定めるKx総合設計種類別係数について、4.5とする。	
	区 域	割 増 容 積 率 の 最 高 限 度
	下欄以外の区域	基準容積率の1.0倍 又は400%のいずれ か低い数値
	近隣商業地域、商業地域、 工業地域及び工業専用地域 以外の用途地域で高度地区 (最低限高度地区を除く。)	基準容積率の0.75倍 又は300%のいずれ か低い数値

専用地域、第二種中高層住居専用地域及び田園住居地域	
上欄以外の地域	500

- ii 第2章第2の1(4)に定める前面道路の幅員は、幅員12メートルとする。ただし、第1章第2(12)に規定する再開発方針に適合する計画はこれによらないことができる。

(イ) 住宅供給促進型総合設計

計画敷地の所在地により、それぞれ下表の数値とする。  
 なお、割増し後の容積率は1,000パーセントを超えることはできない。

区域	割増容積率の最高限度	
中 枢 広 域 拠 点 地 域	1 基準容積率の0.75倍又は300%のいずれか低い数値	
	2 次の(1)及び(2)の全てに該当する場合、割増容積率の最高限度は、次表のとおりとする。また、アに定めるKx総合設計種類別係数について、4.5とする。	
	区 域	割 増 容 積 率 の 最 高 限 度
	下欄以外の区域	基準容積率の1.0倍 又は400%のいずれ か低い数値
	近隣商業地域、商業地域、 工業地域及び工業専用地域 以外の用途地域で高度地区 (最低限高度地区を除く。)	基準容積率の0.75倍 又は300%のいずれ か低い数値

が指定されている区域	
------------	--

なお、割増容積率の最高限度が異なる区域にまたがる場合の割増容積率の最高限度は、当該各区域の割増容積率の最高限度にその敷地の当該区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計とする。

(1) 適用要件

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

イ 住宅戸数の3分の2以上が55平方メートル以上の専有面積を有する計画

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

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

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

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

キ 第2章第2の2(4)に定める前面道路の幅員は、下表のとおりとすること。

が指定されている区域	
------------	--

なお、割増容積率の最高限度が異なる区域にまたがる場合の割増容積率の最高限度は、当該各区域の割増容積率の最高限度にその敷地の当該区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計とする。

(1) 適用要件

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

イ 住宅戸数の3分の2以上が55平方メートル以上の専有面積を有する計画

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

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

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

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

キ 第2章第2の2(4)に定める前面道路の幅員は、下表のとおりとすること。

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

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

(ウ) (現行のとおり)

2～6 (現行のとおり)

### 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4(1)ア又は同(2)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52条14項1号取扱基準に該当する部分及び高齢者福祉施設等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。

3～5 (現行のとおり)

### 第5章 斜線制限の緩和等

第1 (現行のとおり)

#### 第2 斜線制限・高さ制限の緩和

##### 1 道路斜線制限及び隣地斜線制限

法第56条第7項の規定に適合しない計画敷地に限り、第2章第2に定める要件に適合し、第3章及び第4章に定めるそれぞれの緩和基準に適合する建築計画にあっては、法第56条第1項第1号及び第2号で規定する建築物の高さを緩和の対象とする。ただし、長期優良住宅型総合設計にあっては、緩和の対象としない。

(1) (現行のとおり)

(2) (現行のとおり)

(ウ) (略)

2～6 (略)

### 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52条14項1号取扱基準に該当する部分及び高齢者福祉施設等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。

3～5 (略)

### 第5章 斜線制限の緩和等

第1 (略)

#### 第2 斜線制限・高さ制限の緩和

##### 1 道路斜線制限及び隣地斜線制限

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

(1) (略)

(2) (略)



## 2 北側斜線制限

法第 56 条第 7 項の規定に適合しない計画敷地に限り、第 2 章第 2 に定める要件に適合し、第 3 章及び第 4 章に定めるそれぞれの緩和基準に適合する建築計画にあっては、法第 56 条第 1 項第 3 号で規定する建築物の高さを緩和の対象とする。ただし、長期優良住宅型総合設計にあっては、緩和の対象としない。

- (1) (現行のとおり)
- (2) (現行のとおり)

## 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。ただし、長期優良住宅型総合設計にあっては、緩和の対象としない。

- (1) (現行のとおり)
- (2) (現行のとおり)

## 4 既存建築物の増築における特例

### (1) 緩和の特例

次のいずれにも該当する建築物の増築の計画については、1 の規定によらず、法第 56 条第 1 項第 1 号に規定する高さの制限を緩和することができる。ただし、長期優良住宅型総合設計にあっては、緩和の対象としない。

ア～エ (現行のとおり)

- (2) (現行のとおり)

## 第 6 章 雑 則 (現行のとおり)

附 則 (平成 22 年 4 月 21 日付 21 都市建企第 912 号) (現行のとおり)

附 則 (平成 25 年 3 月 29 日付 24 都市建企第 1348 号) (現行のとおり)

## 2 北側斜線制限

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

- (1) (略)
- (2) (略)

## 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) (略)
- (2) (略)

## 4 既存建築物の増築における特例

### (1) 緩和の特例

次のいずれにも該当する建築物の増築の計画については、1 の規定によらず、法第 56 条第 1 項第 1 号に規定する高さの制限を緩和することができる。

ア～エ (略)

- (2) (略)

## 第 6 章 雑 則 (略)

附 則 (平成 22 年 4 月 21 日付 21 都市建企第 912 号) (略)

附 則 (平成 25 年 3 月 29 日付 24 都市建企第 1348 号) (略)

附 則	(平成 26 年 3 月 28 日付 25 都市建企第 1201 号)	(現行のとおり)	附 則	(平成 26 年 3 月 28 日付 25 都市建企第 1201 号)	(略)
附 則	(平成 27 年 3 月 27 日付 26 都市建企第 1200 号)	(現行のとおり)	附 則	(平成 27 年 3 月 27 日付 26 都市建企第 1200 号)	(略)
附 則	(平成 28 年 5 月 16 日付 28 都市建企第 97 号)	(現行のとおり)	附 則	(平成 28 年 5 月 16 日付 28 都市建企第 97 号)	(略)
附 則	(平成 29 年 3 月 30 日付 28 都市建企第 1131 号)	(現行のとおり)	附 則	(平成 29 年 3 月 30 日付 28 都市建企第 1131 号)	(略)
附 則	(平成 30 年 3 月 29 日付 29 都市建企第 1301 号)	(現行のとおり)	附 則	(平成 30 年 3 月 29 日付 29 都市建企第 1301 号)	(略)
附 則	(平成 31 年 3 月 28 日付 30 都市建企第 1347 号)	(現行のとおり)	附 則	(平成 31 年 3 月 28 日付 30 都市建企第 1347 号)	(略)
附 則	(令和 3 年 1 月 25 日付 2 都市建企第 1258 号)	(現行のとおり)	附 則	(令和 3 年 1 月 25 日付 2 都市建企第 1258 号)	(略)
附 則	(令和 4 年 2 月 16 日付 3 都市建企第 1111 号)		附 則	(新設)	