

東京都総合設計許可要綱新旧対照表

改正後	改正前
<p style="text-align: center;">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</p> <p style="text-align: right;">改正 平成25年 3月29日 24都市建企第1348号</p> <p style="text-align: right;">改正 平成26年3月28日 25都市建企第1201号</p> <p style="text-align: right;">改正 平成27年3月27日 26都市建企第1200号</p> <p style="text-align: right;"><u>改正 平成28年5月16日</u> <u>28都市建企第96号</u></p> <p>第1章 総則</p> <p>第1 (現行のとおり)</p> <p>第2 用語の定義</p> <p>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。</p> <p>(1)から(48)まで (現行のとおり)</p> <p><u>(49) 子育て支援住宅</u></p> <p><u>東京都子育て支援住宅認定制度要綱(平成28年2月22日付27都</u></p>	<p style="text-align: center;">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</p> <p style="text-align: right;">改正 平成25年 3月29日 24都市建企第1348号</p> <p style="text-align: right;">改正 平成26年3月28日 25都市建企第1201号</p> <p style="text-align: right;">改正 平成27年3月27日 26都市建企第1200号</p> <p>第1章 総則</p> <p>第1 (略)</p> <p>第2 用語の定義</p> <p>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。</p> <p>(1)から(48)まで (略)</p> <p>(新設)</p>

改正後	改正前
<p><u>市住民第 1444 号）に定める子育て支援住宅をいう。</u></p> <p><u>(50)</u> 子育て支援施設 （現行のとおり）</p> <p><u>(51)</u> 高齢者福祉施設 （現行のとおり）</p> <p><u>(52)</u> 歴史的建造物 （現行のとおり）</p> <p><u>(53)</u> 職住近接ゾーン （現行のとおり）</p> <p><u>(54)</u> 駐車場整備地区 （現行のとおり）</p> <p><u>(55)</u> 駐車場整備計画 （現行のとおり）</p> <p><u>(56)</u> 一時滞在施設 （現行のとおり）</p> <p><u>(57)</u> 待機スペース （現行のとおり）</p> <p>第 2 章 （現行のとおり）</p> <p>第 3 章 計画基準</p> <p>第 1 （現行のとおり）</p>	<p><u>(49)</u> 子育て支援施設 （略）</p> <p><u>(50)</u> 高齢者福祉施設 （略）</p> <p><u>(51)</u> 歴史的建造物 （略）</p> <p><u>(52)</u> 職住近接ゾーン （略）</p> <p><u>(53)</u> 駐車場整備地区 （略）</p> <p><u>(54)</u> 駐車場整備計画 （略）</p> <p><u>(55)</u> 一時滞在施設 （略）</p> <p><u>(56)</u> 待機スペース （略）</p> <p>第 2 章 （略）</p> <p>第 3 章 計画基準</p> <p>第 1 （略）</p>

改正後	改正前
<p>第2 計画基準</p> <p>1 公開空地</p> <p>(1) (現行のとおり)</p> <p>(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（次章第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。</p> <p>(3)から(5)まで (現行のとおり)</p> <p>2及び3 (現行のとおり)</p> <p>4 環境性能等</p> <p>(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。<u>(2)</u>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 ア及びイ (現行のとおり)</p> <p>(2) (現行のとおり)</p> <p>5及び6 (現行のとおり)</p> <p>第4章 容積率制限の緩和</p> <p>第1 (現行のとおり)</p> <p>第2 容積率制限の緩和の基準</p>	<p>第2 計画基準</p> <p>1 公開空地</p> <p>(1) (略)</p> <p>(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（次章第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。</p> <p>(3)から(5)まで (略)</p> <p>2及び3 (略)</p> <p>4 環境性能等</p> <p>(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という。<u>以下4</u>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 ア及びイ (略)</p> <p>(2) (略)</p> <p>5及び6 (略)</p> <p>第4章 容積率制限の緩和</p> <p>第1 (略)</p> <p>第2 容積率制限の緩和の基準</p>

改正後	改正前																
<p>(1) (現行のとおり)</p> <p>(2) 割増容積率の限度</p> <p>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つては、(P - P_o)の値が10未満の場合は、割増しを行わない。</p> $\text{割増容積率 (\%)} = (P - P_o) \times \alpha \times ((V_o/400) + K_x \times \beta) \times \gamma \times K_y$ <p>P : 有効公開空地率 (%)</p> <p>P_o : 有効公開空地率の最低限度 (%)</p> <p>α : 公開空地の質係数</p> <p>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。</p> <p>表1</p> <table border="1" data-bbox="405 1038 1072 1372"> <thead> <tr> <th>事 項</th> <th>内 容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>周辺の緑との連続性</td> <td>近隣の公園や隣接する公開空地等のみどりとの連続性</td> </tr> <tr> <td>樹種の多様性</td> <td>落葉樹・常緑樹のバランスのとれた植栽</td> </tr> <tr> <td>既存樹木の保全・活用</td> <td>既存樹木のうち、健全な樹木の保全・活用</td> </tr> </tbody> </table>	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	<p>(1) (略)</p> <p>(2) 割増容積率の限度</p> <p>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つては、(P - P_o)の値が10未満の場合は、割増しを行わない。</p> $\text{割増容積率 (\%)} = (P - P_o) \times \alpha \times ((V_o/400) + K_x \times \beta) \times \gamma \times K_y$ <p>P : 有効公開空地率 (%)</p> <p>P_o : 有効公開空地率の最低限度 (%)</p> <p>α : 公開空地の質係数</p> <p>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。</p> <p>表1</p> <table border="1" data-bbox="1346 1038 2013 1372"> <thead> <tr> <th>事 項</th> <th>内 容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>周辺の緑との連続性</td> <td>近隣の公園や隣接する公開空地等のみどりとの連続性</td> </tr> <tr> <td>樹種の多様性</td> <td>落葉樹・常緑樹のバランスのとれた植栽</td> </tr> <tr> <td>既存樹木の保全・活用</td> <td>既存樹木のうち、健全な樹木の保全・活用</td> </tr> </tbody> </table>	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
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																
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																

改正後		改正前		
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	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	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	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		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 (%)		Vo : 基準容積率 (%)		
Kx : 総合設計種類別係数		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。		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		
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		

改正後			改正前		
	その他の適用区域	4		その他の適用区域	4
都心居住型総合設計		4.5	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	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		一般拠点地区及び再開発促進地区	1.5
<p>β : 住宅係数</p> <p>β は次の計算式により求める。</p> <p>ただし、一般型総合設計又は業務商業育成型総合設計の場合は、その値を1とする。</p> <p>$\beta = 1 + \text{住宅性能係数} (\beta_1) + \text{高齢者住宅・子育て支援住宅係数} (\beta_2) + \text{建替支援係数} (\beta_3)$</p> <p>ただし、1.45 を上限とする。</p> <p>住宅性能係数 (β_1) = $0.05 \times \text{前章第2の3(1)に定める住宅性能の基準への適合数}$</p> <p>ただし、0.2 を上限とする。</p> <p><u>高齢者住宅・子育て支援住宅係数</u> (β_2) = $0.005 \times \text{サービス付き高齢者向け住宅等及び子育て支援住宅の整備戸数}$</p> <p>ただし、0.25 を上限とする。</p> <p>建替支援係数 (β_3) = $0.0025 \times \text{超過容積率} (\%)$</p>			<p>β : 住宅係数</p> <p>β は次の計算式により求める。</p> <p>ただし、一般型総合設計又は業務商業育成型総合設計の場合は、その値を1とする。</p> <p>$\beta = 1 + \text{住宅性能係数} (\beta_1) + \text{高齢者住宅係数} (\beta_2) + \text{建替支援係数} (\beta_3)$</p> <p>ただし、1.45 を上限とする。</p> <p>住宅性能係数 (β_1) = $0.05 \times \text{前章第2の3(1)に定める住宅性能の基準への適合数}$</p> <p>ただし、0.2 を上限とする。</p> <p><u>高齢者住宅</u> (β_2) = $0.005 \times \text{サービス付き高齢者向け住宅等の整備戸数}$</p> <p>ただし、0.25 を上限とする。</p> <p>建替支援係数 (β_3) = $0.0025 \times \text{超過容積率} (\%)$</p>		

改正後	改正前								
<p>ただし、0.25 を上限とする。</p> <p>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。</p> <p>超過容積率は、次式による。</p> $(S_o - A_o \times \text{基準容積率}) / A \text{ (単位: \%)}$ <p>S_o: 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 (㎡)</p> <p>A_o: 既存建築物の敷地面積 (㎡)</p> <p>A: 計画建築物の敷地面積 (㎡)</p> <p>γ : 環境性能係数</p> <p>① 計画建築物の用途が住宅以外の用途である場合</p> <table border="1" data-bbox="427 1337 1039 1385"> <tr> <td>評価</td> <td>A</td> <td>B</td> <td>C</td> </tr> </table>	評価	A	B	C	<p>ただし、0.25 を上限とする。</p> <p>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。</p> <p>超過容積率は、次式による。</p> $(S_o - A_o \times \text{基準容積率}) / A \text{ (単位: \%)}$ <p>S_o: 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 (㎡)</p> <p>A_o: 既存建築物の敷地面積 (㎡)</p> <p>A: 計画建築物の敷地面積 (㎡)</p> <p>γ : 環境性能係数</p> <p>① 計画建築物の用途が住宅以外の用途である場合</p> <table border="1" data-bbox="1368 1337 1980 1385"> <tr> <td>評価</td> <td>A</td> <td>B</td> <td>C</td> </tr> </table>	評価	A	B	C
評価	A	B	C						
評価	A	B	C						

改正後				改正前																											
建築計画の内容	PAL*低減率10%、ERR10%+特に優れた取組	PAL*低減率10%、ERR10%+優れた取組	A又はB以外	建築計画の内容	PAL*低減率10%、ERR10%+特に優れた取組	PAL*低減率10%、ERR10%+優れた取組	A又はB以外																								
環境性能係数	1.3	1.2	1.0	環境性能係数	1.3	1.2	1.0																								
<p>・「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。</p> <p>② 計画建築物の用途が住宅である場合</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>評価</th> <th>A</th> <th>B</th> <th>C</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建築計画の内容</td> <td>断熱等性能等級4程度+優れた取組(1)及び(2)</td> <td>断熱等性能等級4程度+優れた取組(2)</td> <td>A又はB以外</td> </tr> <tr> <td>環境性能係数</td> <td>1.2</td> <td>1.1</td> <td>1.0</td> </tr> </tbody> </table> <p>・「優れた取組(1)」とは、実施細目第11の2(1)に定めるところによる。</p> <p>・「優れた取組(2)」とは、実施細目第11の2(2)に定めるところによる。</p>				評価	A	B	C	建築計画の内容	断熱等性能等級4程度+優れた取組(1)及び(2)	断熱等性能等級4程度+優れた取組(2)	A又はB以外	環境性能係数	1.2	1.1	1.0	<p>・「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。</p> <p>② 計画建築物の用途が住宅である場合</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>評価</th> <th>A</th> <th>B</th> <th>C</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建築計画の内容</td> <td>断熱等性能等級4程度+優れた取組(1)及び(2)</td> <td>断熱等性能等級4程度+優れた取組(2)</td> <td>A又はB以外</td> </tr> <tr> <td>環境性能係数</td> <td>1.2</td> <td>1.1</td> <td>1.0</td> </tr> </tbody> </table> <p>・「優れた取組(1)」とは、実施細目第11の2(1)に定めるところによる。</p> <p>・「優れた取組(2)」とは、実施細目第11の2(2)に定めるところによる。</p>				評価	A	B	C	建築計画の内容	断熱等性能等級4程度+優れた取組(1)及び(2)	断熱等性能等級4程度+優れた取組(2)	A又はB以外	環境性能係数	1.2	1.1	1.0
評価	A	B	C																												
建築計画の内容	断熱等性能等級4程度+優れた取組(1)及び(2)	断熱等性能等級4程度+優れた取組(2)	A又はB以外																												
環境性能係数	1.2	1.1	1.0																												
評価	A	B	C																												
建築計画の内容	断熱等性能等級4程度+優れた取組(1)及び(2)	断熱等性能等級4程度+優れた取組(2)	A又はB以外																												
環境性能係数	1.2	1.1	1.0																												

改正後	改正前
<p>K_y : 敷地規模別係数</p> <p>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。</p> $K_y = (1 + (A - A_{min}) / (X - A_{min})) \times W$ <p>敷地面積が5,000平方メートル以下の場合は、K_y=1とする。</p> <p>A : 敷地面積 (㎡)</p> <p>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、K_yを算定する。</p> <p>A_{min} : 500 (㎡)</p> <p>X : 30,000 (㎡)</p> <p>W : $W = 0.1 \times (9 + (y - 6) / 6)$</p> <p>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。</p> <p>なお、幅員12メートルを超える場合はy=12とする。</p> <p>また、第2章第1の1(3)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。</p> <p>イ及びウ (現行のとおり)</p>	<p>K_y : 敷地規模別係数</p> <p>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。</p> $K_y = (1 + (A - A_{min}) / (X - A_{min})) \times W$ <p>敷地面積が5,000平方メートル以下の場合は、K_y=1とする。</p> <p>A : 敷地面積 (㎡)</p> <p>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、K_yを算定する。</p> <p>A_{min} : 500 (㎡)</p> <p>X : 30,000 (㎡)</p> <p>W : $W = 0.1 \times (9 + (y - 6) / 6)$</p> <p>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。</p> <p>なお、幅員12メートルを超える場合はy=12とする。</p> <p>また、第2章第1の1(3)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。</p> <p>イ及びウ (略)</p>

改正後	改正前								
<p>2 防災による容積率の緩和</p> <p>(1) 緊急輸送道路の沿道の建築物の建替え</p> <p>ア 緩和の対象</p> <p>東京都耐震改修促進計画（平成 19 年 3 月都市整備局策定。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（地盤面からの高さをいう。ただし、地盤面が、当該建築物の敷地に接する緊急輸送道路の路面の中心より低い場合は、当該路面の中心からの高さをいう。）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<u>工事に着手</u>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</p> <p>なお、この項目の緩和を受ける建築物は、第 2 の 1 (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。</p> <table border="1" data-bbox="371 1291 965 1390"> <thead> <tr> <th>前面道路の幅員</th> <th>加算距離</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>12m 以下の場合</td> <td>6 m</td> </tr> </tbody> </table>	前面道路の幅員	加算距離	12m 以下の場合	6 m	<p>2 防災による容積率の緩和</p> <p>(1) 緊急輸送道路の沿道の建築物の建替え</p> <p>ア 緩和の対象</p> <p>東京都耐震改修促進計画（平成 19 年 3 月都市整備局策定。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（地盤面からの高さをいう。ただし、地盤面が、当該建築物の敷地に接する緊急輸送道路の路面の中心より低い場合は、当該路面の中心からの高さをいう。）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<u>建替えを完了</u>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</p> <p>なお、この項目の緩和を受ける建築物は、第 2 の 1 (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。</p> <table border="1" data-bbox="1314 1291 1908 1390"> <thead> <tr> <th>前面道路の幅員</th> <th>加算距離</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>12m 以下の場合</td> <td>6 m</td> </tr> </tbody> </table>	前面道路の幅員	加算距離	12m 以下の場合	6 m
前面道路の幅員	加算距離								
12m 以下の場合	6 m								
前面道路の幅員	加算距離								
12m 以下の場合	6 m								

改正後	改正前				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;">12mを超える場合</td> <td style="width: 50%; padding: 5px;">前面道路の幅員の1 ／2に相当する距離</td> </tr> </table>	12mを超える場合	前面道路の幅員の1 ／2に相当する距離	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;">12mを超える場合</td> <td style="width: 50%; padding: 5px;">前面道路の幅員の1 ／2に相当する距離</td> </tr> </table>	12mを超える場合	前面道路の幅員の1 ／2に相当する距離
12mを超える場合	前面道路の幅員の1 ／2に相当する距離				
12mを超える場合	前面道路の幅員の1 ／2に相当する距離				
<p>イ 割増容積率の限度</p> <p>(ア) (現行のとおり)</p> <p>(イ) 耐震改修促進計画において耐震化を図るべき建築物とされている<u>民間の特定建築物</u>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</p> <p style="padding-left: 2em;">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</p> <p>(2) 重点的に耐震化を図るべき建築物の建替え</p> <p>ア 緩和の対象</p> <p style="padding-left: 2em;">耐震改修促進計画において耐震化を図るべき建築物とされている<u>民間の特定建築物</u>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)イ(イ)の場合に該当しないもので耐震改修促進計画の計画期間内に<u>工事に着手</u>するものに限る。</p> <p>イ (現行のとおり)</p> <p>(3) (現行のとおり)</p> <p>3から5まで (現行のとおり)</p>	<p>イ 割増容積率の限度</p> <p>(ア) (略)</p> <p>(イ) 耐震改修促進計画において耐震化を図るべき建築物とされている<u>民間特定建築物</u>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</p> <p style="padding-left: 2em;">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</p> <p>(2) 重点的に耐震化を図るべき建築物の建替え</p> <p>ア 緩和の対象</p> <p style="padding-left: 2em;">耐震改修促進計画において耐震化を図るべき建築物とされている<u>民間特定建築物</u>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)イ(イ)の場合に該当しないもので耐震改修促進計画の計画期間内に<u>建替えを完了</u>するものに限る。</p> <p>イ (略)</p> <p>(3) (略)</p> <p>3から5まで (略)</p>				

改正後	改正前
<p>第3 割増容積率の限度及び特例</p> <p>1から4まで (現行のとおり)</p> <p>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</p> <p>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、それらの合計とする。)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。</p> <p>ア (現行のとおり)</p> <p>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、次章第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つては、立面投影図で比較することができる。)を作図し、<u>同(1)緩和の原則及び同(2)の緩和の限度を超えないこと。</u></p> <p>第5章 (現行のとおり)</p> <p>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)</p>	<p>第3 割増容積率の限度及び特例</p> <p>1から4まで (略)</p> <p>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</p> <p><u>次章第2</u>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、それらの合計とする。)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。</p> <p>ア (略)</p> <p>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、次章第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つては、立面投影図で比較することができる。)を作図し、<u>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こと。</u></p> <p>第5章 (略)</p> <p>附 則 (平成22年4月21日付21都市建企第912号) (略)</p>

改正後	改正前
<p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p><u>附 則 (平成 28 年 5 月 16 日付 28 都市建企第 96 号)</u> <u>(施行日)</u></p> <p><u>この要綱は、平成 28 年 5 月 24 日から施行する。</u></p>	<p>附 則 (平成 25 年 3 月 29 日付 24 都市建企第 1348 号) (略)</p> <p>附 則 (平成 26 年 3 月 28 日付 25 都市建企第 1201 号) (略)</p> <p>附 則 (平成 27 年 3 月 27 日付 26 都市建企第 1200 号) (略)</p> <p>(新設)</p>