世田谷区総合設計許可要綱

世田谷区

令和6年10月

目次

第1章 総則	
第1 総則	4
1 趣旨	4
2 基本目標	4
3 運用方針	4
第2 用語の定義	5
第2章 計画要件	
第1 計画の基本要件	6
1 共通事項	6
(1) 総合設計の適用区域	6
(2) 空地率の最低限度	6
(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	8
(6) 外壁面の後退	8
(7) 電気自動車等の充電設備の設置	8
第2 種類別要件	8
1 一般型総合設計	8
(1) 定義	8
(2) 適用区域	8
(3) 敷地面積の最低限度	9
(4) 前面道路の幅員	9
(5) 建築場所による割増容積率に相当する部分の用途の制限	9
2 住宅供給促進型総合設計	10
(1) 定義	10
(2) 適用区域	10
(3) 敷地面積の最低限度	10
(4) 前面道路の幅員	10
3 共同住宅建替誘導型総合設計	11
(1) 定義	11
(2) 適用区域	11
(3) 敷地面積の最低限度	11
(4) 前面道路の幅員	12
4 長期優良住宅型総合設計	12
(1) 定義	12
(2) 適用区域	12
(3) 敷地面積の最低限度	12
(4) 前面道路の幅員	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)	公開空地の定義	13
(2)	公開空地の種類	13
(3)	公開空地の規模及び形状の基準	14
(4)	公開空地の有効係数	16
(5)	公開空地の質の基準	19
(6)	公開空地の危険防止	19
2	有効空地	19
(1)	有効空地の定義と基準	19
(2)	有効空地の有効係数	19
3	住宅	19
(1)	住宅性能の基準	20
4	環境性能等	20
5	防災施設	20
(1)	防災備蓄倉庫の整備基準	20
(2)	自家発電設備の整備基準	20
第4章	容積率制限の緩和	
第1	容積率制限の緩和の原則	21
第2	容積率制限の緩和の基準	21
1	公開空地による容積率の緩和	21
(1)	緩和の対象	21
(2)	割増容積率の限度	21
2	防災による容積率の緩和	27
(1)	緊急輸送道路の沿道の建築物の建替え	27
(2)	重点的に耐震化を図るべき建築物の建替え	28
(3)	敷地の集約化	28
3	公益施設等の整備による容積率の緩和	28
(1)	地域の防災性の向上に資する施設の整備	28
(2)	その他の公益施設等の整備	29
(3)	法52条14項1号取扱基準に該当する部分の割増容積率の限度	29
(4)	医療施設の建替え	30
4	自動車車庫による容積率の緩和	30
(1)	緩和の対象	30
(2)	割増容積率の限度	30
5	質の高い住宅による容積率の緩和	30
(1)	緩和の対象	30
(2)	割増容積率の限度	30

第3章	割増容積率の限度及び特例	30
1	公開空地、防災及び公益施設等及び質の高い住宅による割増容積率の合計の限度	30
2	カーボンマイナスの取組に応じた割増容積率の限度	31
3	公共空地による容積率の緩和	31
(1)	緩和の対象	31
(2)	緩和の限度	31
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	31
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	31
第5章 斜線制限の緩和等		
第1章	斜線投影図の作図法	32
(1)	作図の原則	32
(2)	一般建築物の斜線投影図	32
(3)	住宅供給促進型総合設計等の特例	32
(4)	敷地の整形近似法	32
第2章	斜線制限・高さ制限の緩和	33
1	道路斜線制限及び隣地斜線制限	33
(1)	緩和の原則	33
(2)	緩和の限度	33
2	北側斜線制限	33
(1)	緩和の原則	33
(2)	緩和の限度	34
3	絶対高さ制限	34
(1)	緩和の原則	34
(2)	緩和の限度	34
4	既存建築物増築における特例	35
(1)	緩和の特例	35
(2)	緩和の対象	35
第6章 雑則		
第1章	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、地域又は地区の内外にわたる場合の取扱い	35
3	建築基準法第86条第1項若しくは第2項又は第86条の2第1項の規定に基づく認定区域内における特例	35
4	既存建築物の特例	36
5	その他	36
附則		36

第1章 総則

第1 総則

1 趣旨

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。

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。

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）、「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、世田谷区都市整備方針、分野別整備方針、その他街づくりの方針等に基づき、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

世田谷区都市整備方針、分野別整備方針、その他街づくりの方針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 世田谷区ユニバーサルデザインの推進
- カ 住宅の量的拡大から質の向上への転換
- 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 世田谷みどり33（緑化）の推進
- シ 生物多様性の保全
- ス 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満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) **中枢広域拠点域**

「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月東京都都市整備局策定。以下「活用方針」という。）に定める中枢広域拠点域をいう。

(4) **活力とにぎわいの拠点地区**

活用方針に定める活力とにぎわいの拠点地区をいう。

(5) **地域の拠点地区**

活用方針に定める地域の拠点地区をいう。

(6) **枢要な地域の拠点地区**

活用方針に定める枢要な地域の拠点地区をいう。

(7) **再開発促進地区**

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。）に定められた都市再開発法第2条の3第1項第2号又は同条第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。

(8) **重点地区**

住宅市街地の開発整備の方針で、重点地区と位置づけられている区域

(9) **基準建蔽率**

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。

(10) **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。

(11) **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。

(12) **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。

(13) **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。

(14) **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。

(15) **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。

(16) **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。

(17) **質の高い住宅**

活用方針に定める質の高い住宅をいう。

(18) **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。

(19) **サービスアパートメント**

活用方針に定めるサービスアパートメントをいう。

(20) **こどもすくすく住宅**

活用方針に定めるこどもすくすく住宅をいう。

(21) 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。

(22) 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。

(23) 子育て支援施設

活用方針に定める子育て支援施設をいう。

(24) 高齢者福祉施設等

活用方針に定める高齢者福祉施設等をいう。

(25) 歴史的建造物

法第3条第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。

(26) 一時滞在施設

活用方針に定める一時滞在施設をいう。

(27) 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。

(28) 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により区の認定を受けたマンションの再生に係る計画に位置づけられたマンションをいう。

(29) 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。

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。

(2) 空地率の最低限度

ア 空地率の算定方法

空地率は、次式による数値をいう。

$(\text{空地面積} / \text{敷地面積}) \times 100(\%)$

なお、空地とは、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。

イ 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、当該敷地の基準建蔽率に応じて、下表に掲げる数値とする。

(単位：%)

基準建蔽率 (F _o)	空地率
$30 \leq F_o \leq 50$	$115 - F_o$
$50 < F_o \leq 55$	65
$55 < F_o \leq 100$	$120 - F_o$

- (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、当該敷地の基準建蔽率に応じて、下表に掲げる数値とする。

(単位：%)

基準建蔽率 (F _o)	空地率
$30 \leq F_o \leq 50$	$110 - F_o$
$50 < F_o \leq 55$	60
$55 < F_o \leq 100$	$115 - F_o$

(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

ア 有効公開空地率の算定方法

次式により算定する。ただし、中枢広域拠点域外においては、有効空地の面積は有効公開空地率の算定対象としない。

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

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(4)又は第2の2(2)に定める有効係数を乗じた数値をいい、次式により算定する。

なお、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以内の部分公開空地等の有効面積の対象とする。

$$\text{公開空地の有効面積} = (\text{公開空地の算定対象面積} \times 1 \times \text{有効係数}) + (\text{有効空地の算定対象面積} \times 2 \times \text{有効係数})$$

なお、中枢広域拠点域外においては、有効空地は有効公開空地率の算定対象としない。

※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つては、3分の2以内）

※2 公開空地全体の算定対象面積の合計×2分の1以内

イ 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 (V _o)	有効公開空地率の最低限度 (P _o)
$V_o \leq 100$	30
$100 < V_o < 500$	$35 - (V_o / 20)$
$500 \leq V_o$	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。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は、歩道状空地のみとすることができる。

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。）に接する全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、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（メートル単位）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、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) 壁面の位置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、歴史的建造物の部分又は公共用歩廊、渡り廊下、地下鉄駅出入口施設その他これらに類する建築物の部分

(イ) 敷地の隣地が河川管理用通路のない河川その他これに類するものであり、かつ、落下物に対する危険防止の措置を有効に講じている建築物の部分

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（メートル単位）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、世田谷区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、歴史的建造物又は公共用歩廊、渡り廊下、地下鉄駅出入口施設その他これらに類する建築物の部分にあっては、これによらないことができる。

(7) 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とする。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) 適用区域

以下に掲げる区域とする。ただし、準工業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 活力とにぎわいの拠点地区、地域の拠点地区及び枢要な地域の拠点地区

イ ア以外の区域であって、以下のいずれかに該当する区域

(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区域と

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、かつ、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

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
上覧以外の地域	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等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
近隣商業地域及び商業地域	8

(5) 建築場所による割増容積率に相当する部分の用途の制限

ア 割増容積率に相当する床面積（容積率の算定基礎となる延べ面積に算入されない部分、公益施設等に係る割増容積率に相当する部分及び公共空地により計画建築物の許容延べ面積に加える部分を除く。）の用途を(ア)及び(イ)の表のとおり、活用方針に定める育成用途とすること。

(7) 中枢広域拠点域内の区域

区 域	割増容積率に相当する床面積に対する育成用途の割合	
	割増容積率175%以下の部分	割増容積率175%超の部分
活力とにぎわいの拠点地区	5分の1	
上記以外の区域	(※)	全て

(※) の部分については、業務以外の用途とすること。

(イ) 中枢広域拠点域外の区域

区 域	育成用途の割合等
地域の拠点地区及び枢要な地域の拠点地区	割増容積率に相当する床面積に対して5分の1

イ 中枢広域拠点域内の活力とにぎわいの拠点地区以外の区域においては、割増容積率に相当する部分で育成用途に該当しない部分を、業務以外の用途とすること。

2 住宅供給促進型総合設計

(1) 定義

住宅の量的拡大から質の向上への転換を目的とし、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 住宅の用途に供する部分の床面積の合計（容積率の算定基礎となる延べ面積に算入されない部分を除く。）が敷地面積に割増容積率（公益施設等に係る割増容積率に相当する部分及び公共空地により計画建築物の許容延べ面積に加える部分を除く。）を乗じて得た数値以上であること。

イ 割増容積率に相当する部分の住宅（サービス付き高齢者向け住宅等部分を除く。）の専有面積が55平方メートル以上であること。

ウ 第4章第2の1（2）により算出した割増容積率に相当する部分のうち、当該建築計画を同規定により一般型総合設計として算出した場合の割増容積率の限度を超える部分の用途が質の高い住宅であること。

(2) 適用区域

以下に掲げる区域とする。ただし、原則として、準工業地域内を除く。

ア 中枢広域拠点域内の区域であって、活力とにぎわいの拠点地区

イ ア以外の区域で、以下のいずれかに該当する区域

(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区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、かつ、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

(3) 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
上覧以外の地域	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、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
近隣商業地域及び商業地域	8

3 共同住宅建替誘導型総合設計

(1) 定義

良質な住宅ストックの形成に資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 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であること。

イ 住宅用途以外の用途に供する部分の床面積（実施細目で定める施設に供する部分の床面積を除く。以下同じ。）の合計が、建替え前より増加しない計画であること。ただし、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計画適合認定マンションを除く。

ウ 割増容積率（公益施設等に係る割増容積率に相当する部分及び公共空地により計画建築物の許容延べ面積に加える部分を除く。）に相当する部分の住宅の専有面積が55平方メートル以上となる計画であること。ただし、法第3条第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。）

(2) 適用区域

以下に掲げる区域とする。ただし、準工業地域内での適用については、計画建築物の用途等計画の内容を考慮する。

ア 中枢広域拠点域

イ ア以外の区域の地域の拠点地区及び枢要な地域の拠点地区

ウ ア及びイ以外の区域で、以下のいずれかに該当する区域

(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区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、かつ、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) 東京都マンション再生まちづくり制度要綱第3により指定されたマンション再生まちづくり推進地区（計画適合認定マンションの建替え計画に限る。）

(3) 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
上覧以外の地域	500

(4) 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 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、準工業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 活力とにぎわいの拠点地区、地域の拠点地区及び枢要な地域の拠点地区

イ ア以外の区域であって、以下のいずれかに該当する区域

(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区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、かつ、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

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
近隣商業地域及び商業地域	300
上覧以外の地域	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等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

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っては、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 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 ユニバーサルデザインの推進に配慮したものであること。

カ 計画の内容に応じ、適切に用途及び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 敷地内の空地に、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）及び「世田谷区みどりの基本条例」（平成17年3月世田谷区条例第13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 世田谷区風景づくり条例（平成11年3月世田谷区条例第3号）第25条第1項の規定より策定された世田谷区風景づくりの基準に適合したものであること。

サ 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）」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)に定めるピロティ等及び人工地盤をいう。）又は建築物の内部空間（(2)に定めるアトリウム、屋内貫通路及び広場状空地のうち屋内型広場状空地をいう。）のうち、日常一般に公開され、様々な都市活動の展開の場となる部分（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用の（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) 公開空地の種類

ア 歩道状空地

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4メートル未満の部分に限る。）をいう。

イ 貫通通路

敷地内の屋外空間及び計画建築物内を動線上自然に通抜け、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。

(ア) 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。

(イ) 屋内貫通通路

屋外貫通通路以外の貫通通路をいう。

ウ アトリウム

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。

エ 駅前広場

活用方針第7章の2(1)に定める駅前広場をいう。

オ 広場状空地

歩道状空地、貫通通路、アトリウム、駅前広場以外の公開空地をいい、屋内に設けられたものを屋内型広場状空地という。

カ 人工地盤等

人工地盤、建築物の低層屋上面、サンクスガーデンその他これらに類するものをいう。

キ 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用いる。

(3) 公開空地の規模及び形状の基準

ア 歩道状空地

(ア) 幅員が3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、当該有効幅員にあつては、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つては、(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、当該有効幅員にあつては、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) 歴史的建造物が存置される敷地部分にあつては、(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ユニバーサルデザイン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つては、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、地下部分にあつては3メートル以上、地上部分にあつては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 駅前広場

敷地等が鉄道駅に隣接していること。

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。なお、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当該部分に含むことができる。

- (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、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、準住居地域及び準工業地域	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。ただし、屋内型広場状空地にあつては、周長のおおむね4分の1以上が、他の公開空地に2方向以上で接続するものであること。
- (エ) 屋内型広場状空地にあつては、天井の高さを10m以上とし、原則として空地に面して、にぎわい施設（商業施設、公開を目的とした施設その他これらに類する施設）を設置すること。

カ 公開空地に含まれるピロティ等及び人工地盤等

- (ア) ピロティ等にあつては、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) 人工地盤等にあつては、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つては、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。
- 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箇所以上（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箇所）で有効に通じていること。
 - 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箇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 r r f 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つては、全周長の6分の1以上とすることができる。

(4) 公開空地の有効係数

公開空地の有効係数は、次のアからオまでに掲げる数値とする。

なお、カ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、エ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それぞれに掲げる有効係数の積に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、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)、(イ)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(ウ)に掲げる数値とする。

なお、連続する歩道状空地の長さは、総合設計の種類別に必要な前面道路幅員を満たす前面道路に沿った歩道状空地の連続とそれ以外の歩道状空地の連続に分けて算出するものとする。

計画形態	有効係数
(ア) 中枢広域拠点域内の区域	
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
(イ) 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
(ウ) 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（その規模及び形態に応じて）	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（その規模及び形態に応じて）	0.3～0.6

エ 駅前広場

計画形態	有効係数
駅とまちが一体となる取組に資する貫通通路、アトリウム、ピロティ等及び人工地盤等	1.0

オ 広場状空地

計画形態	有効係数
(ア) 幅員が6 m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（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㎡未満の場合にあつては、50㎡以上）のもの （（3）オ(イ)の規定により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㎡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㎡未満の場合にあつては、50㎡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

(エ) 一の屋内型広場状空地であって面積が300㎡以上のもの	
① 1000㎡以上の一の広場状空地のうち屋内型広場状空地の部分	1.2
② ①に該当しないもの	1.0

カ 低減係数

計画形態	低減係数
(ア) 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形成を図るもの	0.9
② 天井の高さが6 m以上、かつ、奥行きが高さの2倍以内の部分	0.7
(イ) 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。	
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3 m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3 mを超える場合	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3 m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3 m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6 mを超える歩道状空地又は幅員が6 mを超える歩道状空地の部分	0.8
② 広場状空地（オ（エ）に該当する場合を除く。）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） 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 芝生及び水面等による被覆
- カ 生物多様性の保全

（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（メートル単位）をいう。）の平方根の2分の1以内の距離の部分を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 有効空地

（1） 有効空地の定義と基準

次のいずれかに該当する部分をいう。

ア 屋上の開放空間

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む。車路並びに自動車及び自転車の駐車用の（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。）のうち、以下のいずれかに該当するもの。

- (ア) 緑化を図るなど修景上良好に設計された開放空間であり、かつ、道路又は公開空地からの高低差が一定以下のもの
- (イ) 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、道路に面した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。

（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 住宅性能等

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。

4 環境性能等

計画建築物の用途に応じ、下記の(1)から(4)までの事項について、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までに掲げる「評価基準」に適合し、「誘導水準」に適合するように努めること。

- (1) 建築物の環境性能
- (2) 再生可能エネルギーの変換利用
- (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)

5 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倉庫を整備すること。この場合、防災備蓄倉庫の1箇所当たりの面積は1平方メートル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箇所以上	いずれの階からも最長歩行距離2層以内に1箇所以上	いずれの階からも最長歩行距離4層以内に1箇所以上

※ 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、大規模災害時に当該建築物利用者等が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ものとする。

ア 自家発電設備の出力数

用途ごとに下表により必要出力数を算出し、それらを合計した値以上の出力数を有する自家発電設備を整備すること。

用途	業務	住宅	その他
用途ごとの延べ面積※当たりの発電機出力数	0.018 kW/㎡	0.006 kW/㎡	0.014 kW/㎡

※ 自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分を除く。

イ 燃料貯蔵施設の確保

次式で算出される数量（以下「貯蔵量」という。）以上の燃料を貯蔵するための施設を整備すること。ただし、やむを得ない事情により当該貯蔵施設が建築基準法別表第2に適合しない場合は、この限りではない。また、住宅の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の過半を占める建築物において、貯蔵量が1,950リットルを超える場合は、次式にかかわらず貯蔵量を1,950リットルとすることができる。なお、その他これらと同等以上の性能を有する動力源を整備する場合はこの基準によらないことができるものとする。

$$Q = b \times E \times H / w$$

Q：貯蔵量（l）

b：自家発電設備の燃料消費率（g/kWh）

E：自家発電設備の原動機出力（kW）

H：時間（h）

$$H = \frac{48 \times (0.018 \times A_{\text{業}} + 0.014 \times A_{\text{他}}) + 12 \times 0.006 \times A_{\text{住}}}{0.018 \times A_{\text{業}} + 0.014 \times A_{\text{他}} + 0.006 A_{\text{住}}}$$

A_業：業務用途の延べ面積*

A_住：住宅用途の延べ面積*

A_他：その他の用途の延べ面積*

※ 自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分を除く。

w：燃料密度（重油850g/l、軽油830g/l）

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つては、法第52条第1項から第9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、公開空地による容積率の割増しの適用を受けないものについては、第2の2から5までの規定は適用しない。

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(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。

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

P：有効公開空地率（%）

P_o：有効公開空地率の最低限度（%）

α：公開空地の質係数

V_o：基準容積率（%）

K_x：総合設計種類別係数

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のみどりとの連続性
樹種の多様性	落葉樹及び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
芝生及び水面等による被覆	まとまりのある芝生地及び水系施設の整備
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

K_x：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 _x
一般型総合設計・長期優良住宅型総合設計		1.0
住宅供給促進型総合設計	中枢拠点地区内	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	中枢拠点地区内	5.0
	中枢広域拠点域外	4.0

β：住宅係数

βは次の計算式により求めるものとする。

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

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

住宅性能係数(β1) = 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

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

建替支援係数(β2) = 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、法第3条第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。

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

S_o : 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 (㎡)

A_o : 既存建築物の敷地面積 (㎡)

A : 計画建築物の敷地面積 (㎡)

(ウ) 長期優良住宅型総合設計の場合

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

γ : 環境性能係数

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4の基準に適合+優れた取組	第3章第2の4の基準に適合
環境性能係数	1.2	1.0

・「特に優れた取組」及び「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4の基準に適合+優れた取組(1)+優れた取組(2)+優れた取組(3)+優れた取組(4)	第3章第2の4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4の基準に適合+優れた取組(1)	第3章第2の4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)」、「優れた取組(4)」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

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(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。

イ 地上部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、割増しを行う。

$(P - P_0) \times ((V_0 / 400) + 1) \times K_z$ (単位 : %)

Kz : 地上部の緑化係数

$K_z = (X - X_0) / 2$

X : 当該敷地の緑化率

$X = (\text{地上部の緑化面積}) / (\text{敷地面積})$

X₀ : 緑化基準値

なお、地上部の緑化は、世田谷区みどりの基本条例施行規則(平成17年4月世田谷区規則第77号)第24条により、緑化基準値は同規則別表第5に規定する緑化率とする。

ただし、Kzは0.05を上限值とする。

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

a 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

b 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	活力とにぎわいの拠点地区	基準容積率の0.5倍又は 250%のいずれか低い数値	2.0
	再開発促進地区		
中枢広域 拠点域外	枢要な地域の拠点地区	基準容積率の0.5倍又は 250%のいずれか低い数値	2.0
	再開発促進地区		
	地域の拠点地区	基準容積率の0.5倍又は 175%のいずれか低い数値	1.5

- i 第2章第2の1(3)及び同4(3)に定める敷地面積の最低限度

(単位：㎡)

用途地域	敷地面積	
	一般型	長期優良住宅型
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及び第二種中高層住居専用地域	1,000	
近隣商業地域及び商業地域	500	300
上覧以外の地域	500	

- ii 第2章第2の1(4)及び同4(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(7)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、割増後の容積率は、1,000パーセントを超えることは出来ない。

区域	割増容積率の最高限度							
中核広域拠点域	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。						
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>区域</th> <th>割増容積率の最高限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>下欄以外の区域</td> <td>基準容積率の1.0倍又は400%のいずれか低い数値</td> </tr> <tr> <td>近隣商業地域、商業地域以外の用途地域で高度地区が指定されている区域</td> <td>基準容積率の0.75倍又は300%のいずれか低い数値</td> </tr> </tbody> </table>	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、商業地域以外の用途地域で高度地区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
	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、商業地域以外の用途地域で高度地区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							
	<p>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。</p> <p>(1) 適用要件</p> <p>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</p>							

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5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。

(単位：m)

割増後の容積率	道路幅員
600%以下のもの	8
600%を超えるもの	12

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。

(2) 第2章第2の2(2)に定める適用区域内で、第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域以外の区域であること。

上覧以外の区域	基準容積率の0.5倍又は250%のいずれか低い数値
---------	---------------------------

(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。

なお、割増後の容積率は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
上覧以外の区域	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

世田谷区耐震改修促進計画（平成19年7月策定。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（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。以下同じ。）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工事に着手するものに限る。以下「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。

前面道路の幅員	加算距離
12m以下の場合	6 m
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

超過容積率=100 (単位: %)

※ 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。

※ 超過容積率が100パーセントを超える場合に限る。

(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)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工事に着手するものに限る。

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(面積が500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	300㎡以上 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(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、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、世田谷区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) 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) 世田谷区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。

$$A b / A \times 100 \text{ (単位: \%)}$$

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	一基につき0.5%
ど地域の防災性の向上に資する設備	上限を5パーセントとする

(2) その他の公益施設等の整備

ア 緩和の対象

次の(ア)から(ク)までに掲げる施設又はその建設予定地で、世田谷区の要請等に基づき、当該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 ((キ)に該当するものを除く。)
- (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) 子育て支援施設
- (ク) 公共交通の用に供する空間

イ 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。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。ただし、「建築基準法第52条第14項第1号に基づく世田谷区容積率の許可に関する取扱基準」(令和元年11月1日付31世建調第293号。以下「法52条14項1号取扱基準」という。)に該当する公益施設等、高齢者福祉施設等又は公共交通の用に供する空間については、当該施設の床面積(公共交通の用に供する空間の場合は、整備面積の水平投影面積)を加えることができる。なお、公共交通の用に供する空間の整備面積の水平投影面積が、200%に相当する面積を上限とする。

$$(V_o / 50) + 80 \text{ (} V_o \text{: 基準容積率 (\%))}$$

道路の無電柱化	世田谷区との協議に基づき、無電柱化に取り組む場合、実施細目に定める評価方法により、整備延長に応じて緩和する。 上限を200%とする。
---------	---

(3) 法52条14項1号取扱基準に該当する部分の割増容積率の限度

(1)ア及び(2)アによる施設等の整備において、法52条14項1号取扱基準に該当する部分の割増容積率の合計は、(2)イに掲げる限度に基準容積率の25パーセントを加えたものを上限とする。

(4) 医療施設の建替え

東京都医療費適正化計画（平成20年3月東京都福祉保健局制定）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につき床面積2.1平方メートルに相当する容積率を(1)から(3)までによる容積率の限度に加えることができる。

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

(2) 割増容積率の限度

共同住宅附属自動車車庫による割増容積率の限度は、公開空地による割増容積率の2分の1以内とする。

5 質の高い住宅による容積率の緩和

(1) 緩和の対象

1(2)ウ(イ)に定める基準に適合する計画で、割増容積率が300%を超える部分に相当する床面積の部分に質の高い住宅を整備する場合

(2) 割増容積率の限度

質の高い住宅の割増容積率は、それぞれ次式により算定する。

(ア) サービス付き高齢者住宅等、サービスアパートメント及び長期優良住宅
施設整備床面積／敷地面積×200(%)

(イ) こどもすくすく住宅

アドバンスモデルの場合

施設整備床面積／敷地面積×200(%)

セレクトモデルの場合

施設整備床面積／敷地面積×100(%)

(ウ) その他誘導すべき住宅

施設整備床面積／敷地面積×係数×100(%)

係数は、良質な居住環境形成への寄与度に応じて定めるものとし、上限は2とする。

第3 割増容積率の限度及び特例

1 公開空地、防災、公益施設等及び質の高い住宅による割増容積率の合計の限度

(1) 公開空地、防災、公益施設等及び質の高い住宅による割増容積率の合計の限度は、第2の1から3まで及び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、以下に掲げるものを除き、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。

ア 第2の1(2)ウ(イ)の2に該当する場合を除く第2の3(2)に定める道路の無電柱化による割増容積率に相当する部分（基準容積率の1.0倍又は400%のいずれか低い数値を超えない部分に限る。）

イ 法第52条第14項第1号取扱基準に該当する部分

ウ 高齢者福祉施設等の割増容積率に相当する部分

エ 公共交通の用に供する空間の割増容積率に相当する部分

オ 第2の1(2)ウ(イ)に規定する中枢広域拠点域の2(2)の適用区域内における共同住宅建替誘導型総合設計の場合の計画適合認定マンションに係る第2の2(3)イの割増容積率に相当する部分（第2の1ウ(イ)に規定する中枢広域拠点域内の2に定める割増容積率の最

高限度を超えない部分に限る。)

(2) 防災、公益施設等(第2の3(2)に定める公共交通の用に供する空間及び道路の無電柱化による割増容積率に相当する部分を除く。)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築物の建替えによる容積率の緩和を適用する場合は、第2の1(2)ウに定める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-P₀)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)により算出された数値に0.5を乗じた値を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4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 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) 緩和の限度

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

高度利用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(V₀)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。

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。

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こと。

イ 法第56条第7項第1号の規定により、緩和後の容積率による法別表第3(は)項に掲げる規定と同等以上の採光、通風等が確保されるものとして政令で定める基準に適合する建築物であること。

ウ 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、第5章第2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(住宅供給促進推進型総合設計及び共同住宅建替誘導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、第5章第2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。

第5章 斜線制限の緩和等

第1 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つては、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。

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。
- (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。
- (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) 2以上の前面道路がある場合で、1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(V_o)	道路幅員
$V_o \leq 100$	4
$100 < V_o$	$V_o / 25$

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つては、20メートル）を限度とする。

（単位：m）

基準容積率(V_o)	立ち上がりの高さ
$V_o \leq 100$	8.5
$100 < V_o$	$(4.5V_o / 100) + 4$

(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) 住宅供給促進型総合設計等の特例

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（以下「住宅供給促進型総合設計等」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」（平成23年3月25日付国土交通省国住街第186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)ア(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つては、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つては、緩和の対象としない。

(1) 緩和の原則

第1に定める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（第1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。以下同じ。）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（イ）欄及び（ロ）欄に掲げる地域又は区域及び容積率の限度の区分に応じて、同表（ハ）欄に掲げる距離を超える場合にあつては、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に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に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 住宅供給促進型総合設計等で第5章第1の（3）に定める住宅供給促進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つては、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つては、緩和の対象としない。

(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、建築物に応じてそれぞれ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つては、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つては、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つては、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つては、緩和の対象としない。

(1) 緩和の原則

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、法第3条第2項の規定により法第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又は世田谷区街づくり条例（平成7年3月世田谷区条例第17号）第11条に基づく地区における街づくりに関する計画で建築物の高さについて定めがある場合は20メートル、その他は12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	L_e	$4 + 1.25 L_e$
真西	L_w	$4 + 1.25 L_w$
真南	L_s	$4 + 1.25 L_s$
真北	L_n	$4 + 0.50 L_n$

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。

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つては、緩和の対象としない。

- ア 法第3条第2項の規定により法第56条第1項の適用を受けない建築物の増築であること。
- イ 計画建築物（既存の建築物の部分を含む。以下この章において同じ。）及びその敷地が、第2章第1の1(1)から(5)までに適合していること。
- ウ 建築物の増築が、第1章第1の2の基本目標の実現に資するものであること。
- エ 計画建築物の容積率が、基準容積率の範囲内であること。

(2) 緩和の対象

緩和の対象は、既存の建築物の部分で、法第56条第1項に適合しない部分に限る。

第6章 雑則

第1 雑則

1 他の手法との併用

都市計画で定める高度地区に規定する絶対高さ制限の特例と総合設計とを併用する場合においては、「東京都市計画高度地区（世田谷区決定）に規定する絶対高さ制限の特例に係る区長の認定及び許可の基準」（平成31年3月29日付30世建調第450号）に適合するものとする。

2 計画建築物の敷地が二以上の区域、地域又は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、地域又は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、地域又は地区の建築物に関するこの要綱の規定を適用する。

3 建築基準法第86条第1項若しくは第2項又は第86条の2第1項の規定に基づく認定区域内における特例

建築基準法第86条第1項若しくは第2項又は第86条の2第1項の規定に基づく認定区域内における計画適合認定マンションを計画する場合においては、第2章第1の1(4)中「公開空地等」とあるのは「公開空地（法第86条第1項又は第2項を適用しないとした場合の計画建築物の敷地以外の部分に設けるものを除く。）」と、「敷地面積」とあるのは「敷地面積（法第86条第1項

又は第2項を適用しないとした場合の計画建築物の敷地以外の部分に設けるものを除く。）」と、第2章第1の1(4)中「敷地内」とあるのは「敷地（法第86条第1項又は第2項を適用しないとした場合の計画建築物の敷地以外の部分に設けるものを除く。）内」と、第2章第1の1(5)中「敷地」とあるのは「敷地（法第86条第1項又は第2項を適用しないとした場合の計画建築物の敷地以外の部分に設けるものを除く。）」と、「歩道状空地及び広場状空地」とあるのは「歩道状空地又は広場状空地」と読み替えるものとする。

ただし、敷地（法第86条第1項又は第2項を適用しないとした場合の計画建築物の敷地以外の部分に設けるものを除く。）が、道路又は「建築基準法第86条第1項、同条第2項及び第86条の2第1項の規定に基づく認定基準（平成11年5月都市整備局策定）に定める通路（いずれも総合設計の種類に応じて第2章第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ものに限る。）に、当該敷地境界線の長さの6分の1以上接する場合に限る。

4 既存建築物の特例

- (1) 許可を受けた建築物を増築等する場合、改めて許可を受けなければならない。ただし、特定行政庁が、許可条件に影響せず、やむを得ないと認める軽微なものについては、この限りでない。
- (2) 許可を受けた建築物の増築等に当たり、改めて許可を受ける場合、許可を受けた際の要綱に適合し、現行要綱の規定に適合しない部分を有する計画は、特定行政庁が、現行要綱への適合が困難であり、やむを得ないと認める範囲で、当該建築物の部分及びその敷地に対し、当該規定は適用しないことができる。

5 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) 公開空地及び公共空地等である旨の標示
- (2) 公開空地及び公共空地の維持管理
- (3) 許可申請手続及び申請図書
- (4) 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
- (5) 住宅供給促進型総合設計、共同住宅建替誘導型総合設計による建築物である旨の標示
- (6) 緑化の基準、標示及び維持管理
- (7) その他、本要綱の運用に際し必要な事項

附 則

この要綱は、平成11年4月1日から施行する。

附 則（平成14年10月1日）

この要綱は、平成14年10月1日から施行する。

附 則（平成23年11月2日23世建調第927号）

この要綱は、平成24年4月1日から施行する。

附 則（平成26年8月29日26世建調第581号）

1 この要綱は、平成26年9月1日から施行する。

（計画変更の特例）

- 2 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、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。

附 則（平成30年3月19日29世建調第435号）

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

附 則（令和元年11月29日31世建調第325号）

- 1 この要綱は、令和元年12月1日（以下「施行日」という。）から施行する。

(経過措置)

2 改正前の要綱の基準を満たす建築計画で、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計画中（計画変更の計画中を含む。）の建築物で当該計画中の建築物の申出（令和2年6月30日までになされた申出に限る。）に基づき令和2年7月31日までに区長が「計画中の建築物」と認めた建築物のうち、令和3年3月31日までに許可を受けたものについては、改正前の要綱の規定は、なお効力を有する。

(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は改正後の要綱の規定を適用する。

(既存建築物の特例)

4 改正前の要綱の規定により許可を受けて建築した建築物の敷地が、改正により第2章第2に定める適用区域の外となり、施行日以降に増築等による許可の申請をするときは、適用区域内にあるものとみなす。

附 則（令和3年9月30日3世建調第130号）

1 この要綱は、令和3年10月1日（以下「施行日」という。）から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の際、現に許可申請（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規定により計画中（計画変更の計画中を含む。）の建築物で当該計画中の建築物の建築主の申出（令和3年11月30日までになされた申出に限る。）に基づき令和3年12月28日までに区長が「計画中の建築物と認めた建築物のうち、令和4年8月31日までに許可を受けたものについての改正前の要綱第4章第1(2)ア表1の規定は、この要綱の改正後もその効力を有する。この場合において、改正後の要綱第2章第1の1(7)の規定は適用しない。

(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。

附 則（令和4年3月31日3世建調第247号）

この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

附 則（令和6年9月30日付6世建調第98号）

(施行日)

1 この要綱は、令和6年10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。

(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。次号において同じ。）以外の場合

ア 当該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日までに区長が「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、改正後の要綱第2章第1の1(7)、第3章第2の4及び第4章第2の1(2)ア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4(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日までに区長が「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(7)、第3章第2の4及び第4章第2の1(2)アの規定にかかわらず、なお従前の例によることができる。

- (2) 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日までに区長が「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ときは、改正後の要綱第2章第1の1(7)、第3章第2の4及び第4章第2の1(2)アの規定にかかわらず、なお従前の例によることができる。用途が住宅のものであって令和7年3月31日までに許可を受けるものについては、改正前の要綱の規定を適用することができる。

（計画変更の特例）

- 3 前項の規定にかかわらず、改正前の要綱の規定により許可を受けた建築物（前号のいずれかに該当するものを除く。）で、施行日以後に計画変更の許可申請をするときは、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は改正後の要綱の規定を適用する。