

新宿区総合設計許可要綱

制定 令和 6 年 7 月 31 日
6 新都建管第 484 号

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。

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。

新宿区においては、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、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

新宿区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 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 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) 中核的な拠点地区

活用方針に定める中核的な拠点地区をいう。

(5) 活力とにぎわいの拠点地区群

活用方針に定める活力とにぎわいの拠点地区群をいう。

(6) 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。

(7) 中核的な拠点周辺地区

活用方針に定める中核的な拠点周辺地区をいう。

(8) 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。

(9) 国際ビジネス交流ゾーン

活用方針に定める国際ビジネス交流ゾーンをいう。

(10) 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。

(11) 重点地区

住宅市街地の開発整備の方針で、重点地区として位置付けられている区域

(12) 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。

(13) 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。

(14) 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。

(15) 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内における建築物の高さの制限をいう。

(16) 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。

(17) 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。

(18) 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。

(19) 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。

(20) 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。

(21) 質の高い住宅

活用方針に定める質の高い住宅をいう。

(22) 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。

(23) 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。

(24) 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。

(25) 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。

(26) 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。

(27) 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。

(28) 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。

(29) 一時滞在施設

活用方針に定める一時滞在施設をいう。

(30) 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。

(31) 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 により区市町村の認定を受けたマンションの再生に係る計画に位置付けられたマンションをいう。

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、区内全域とする。

(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 (Fo)	空 地 率
$F_o \leq 55$	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 (Fo)	空 地 率
$F_o \leq 55$	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、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) 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。

(公開空地等の有効面積の合計／敷地面積) × 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1の1(4)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。

公開空地等の有効面積＝公開空地の算定対象面積×1×有効係数）＋（有効空地の算定対象面積×2×有効係数）

※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

※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)
$V_o \leq 400$	$30 - (V_o / 20)$
$400 < V_o$	10

(5) 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。以下この章において同じ）の平方根の2分の1以上であること。

ただし、新宿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には適用しないことができる。

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、実施細目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。

(6) 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ものとする。

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に係る規定の取扱い指針」（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。ただし、住宅を設置する場合は、次に該当するものに限る。

ア 住宅戸数の2分の1以上が55㎡以上の専有面積を有する計画

イ 住宅の専有面積が全て37㎡以上とする計画

(2) 適用区域

適用区域は、区内全域とする。

(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	1,000
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、地区計画等により壁面の位置の制限に関する規定（建築基準法68条の2の規定に基づき条例で定めたものに限る。）がある場合は、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、及び準工業地域	6
近隣商業地域、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、下表のとおり、活用方針及び新宿区都市開発諸制度の運用の基本方針に定める育成用途とすること。

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
----	--------------------------

中核的な拠点地区		2分の1
中核的な拠点周辺地区		2分の1
国際ビジネス交流ゾーン内の活力とにぎわいの拠点地区	活力とにぎわいの拠点地区群	2分の1
	上覧以外の活力とにぎわいの拠点地区	5分の1※
国際ビジネス交流ゾーン外の活力とにぎわいの拠点地区		5分の1
上記以外の区域		業務以外の用途※

(※) 割増容積率 175%に相当する床面積に対する育成用途の割合

ただし、国際ビジネス交流ゾーン内の中核的な拠点地区において、同一の地区計画の区域内で、二以上の敷地が同時期に総合設計の許可を受ける場合、割増容積率に相当する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。

2 住宅型総合設計

(1) 定義

住宅の量的拡大から質の向上への転換及び定住化の促進を目的として、次に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 以上とする計画
- イ 住宅戸数の 2 分の 1 以上が 75 m²以上の専有面積を有する計画又は住宅戸数の 4 分の 3 以上が 55 m²以上の専用面積を有する計画
- ウ 住宅（サービス付き高齢者向け住宅等の部分を除く。）の専有面積が全て 37 m²以上である計画

(2) 適用区域

適用区域は、区内全域とする。ただし、中核的な拠点地区を除く。

(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：m²)

用 途 地 域	敷地面積
第一種低層住居専用地域	1,000
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。地区計画により壁面の位置の制限に関する規定（建築基準法 68 条の 2 の規定に基づき条例で定めたものに限る。）がある場合は、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、及び準工業地域	6
近隣商業地域、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又は区が取り組むまちづくりの方針に適合する中核的な拠点地区、中核的な拠点周辺地区の区域内における計画を除く。
- 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建築計画であること。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

適用区域は、区内全域とする。

(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	1,000
上欄以外の地域	500

(4) 前面道路の幅員

幅員が 6m 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

適用区域は、区内全域とする。

(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	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、地区計画等で壁面の位置の制限に関する規定（建築基準法 68 条の 2 に基づき条例で定めたものに限る。）がある場合は、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、第二種住居地域及び準工業地域	6
近隣商業地域、商業地域	8

第 3 章 計画基準

第 1 計画基準

1 公開空地

(1) 定義

計画建築物の敷地内の空地、ピロティ等のうち、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（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幅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 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。

エ 広場状空地

歩道状空地、貫通通路以外の公開空地をいう。

オ 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。

（３） 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） 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、有効幅員が２メートル以上であること。

（イ） 屋内貫通通路は、歩行者ネットワークに寄与し、有効幅員が４メートル以上で、かつ、天井の各部分の高さが６メートル以上であること。

ウ 駅前広場

敷地等が鉄道駅に隣接していること。

エ 広場状空地

（ア） 最も狭い部分の幅は、３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） 一の広場状空地の面積は、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っては、50 平方メートル以上)とすることができる。ただし、周長の 4 分の 1 以上を道路、公園、歩道状空地又は屋外貫通通路に接し、一体的に利用されるものは 50 平方メートルとすることができる。

- (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。

オ 公開空地に含まれるピロティ等

ピロティ等にあっては、天井の高さが 3 メートル以上で、かつ、奥行きが当該高さの 4 倍以内の部分であること。

(4) 公開空地の有効係数

公開空地の有効係数は、次のアからカまでに掲げる数値とする。

ア 歩道状空地

計画形態		有効係数
(ア) 中枢広域拠点域内の中核的な拠点地区、中枢広域拠点域内の中核的な拠点周辺地区、活力とにぎわいの拠点地区群又は国際ビジネス交流ゾーン内の活力とにぎわいの拠点地区		
① 長さが 100m 以上のもの		2.5
② 長さが 80m 以上 100m 未満のもの		2.3
③ 長さが 60m 以上 80m 未満のもの		2.1
④ 長さが 40m 以上 60m 未満のもの		1.9
⑤ 長さが 20m 以上 40m 未満のもの		1.7
⑥ 長さが 20m 未満のもの		1.5
(イ) 中枢広域拠点域内の区域（上欄の区域を除く。）		
① 長さが 100m 以上のもの		2.3
② 長さが 80m 以上 100m 未満のもの		2.1
③ 長さが 60m 以上 80m 未満のもの		1.9
④ 長さが 40m 以上 60m 未満のもの		1.7
⑤ 長さが 20m 以上 40m 未満のもの		1.5
⑥ 長さが 20m 未満のもの		1.3

イ 貫通通路

計画形態	有効係数
(ア) 屋外貫通通路	1.0
(イ) 屋内貫通通路	0.5

ウ 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、ピロティ等	1.2

エ 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 300 m ² 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 ² 未満のもの		
① 道路等に面する部分		1.0
(ウ) 歩道状空地に代わる広場状空地の面積が 100 m ² 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 ² 未満の場合にあっては、50 m ² 以上）のもの		
150 m ² 以下		1.3
150 m ² 超 200 m ² 以下		1.4
200 m ² 超 250 m ² 以下		1.5
250 m ² 超 300 m ² 以下		1.6
300 m ² 超		1.7

オ プロティ

計 画 形 態	有効係数
① 天井の高さが 5m 以上、かつ、奥行きが高さの 2 倍以内の部分	0.8
② 天井の高さが 5m 未満、かつ、奥行きが高さの 2 倍以内の部分	0.6
③ その他の部分	0.4

2 環境性能等

計画建築物の用途に応じ、下記の(1)から(4)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 に掲げる「評価基準」に適合し、「誘導水準」に適合するよう努めること。

- (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）

3 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備蓄倉庫を整備すること。この場合、防災備蓄倉庫の 1 か所当たりの面積は 1 平方メートル以上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	業務の用に供する	住宅の用に供する	1 m ² 以上

要面積	部分の延べ面積※ の 0.001 倍以上	部分の延べ面積※ の 0.001 倍以上	
整備位置	いずれの階からも 最長歩行距離 4 層 以内に 1 か所以上	いずれの階からも 最長歩行距離 2 層 以内に 1 か所以上	いずれの階からも 最長歩行距離 4 層 以内に 1 か所以上

※ 自動車車庫及び自転車の駐車のため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建物利用者等が 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こと。

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	0.018kw/m ²	0.006kw/m ²	0.014kw/m ²

※ 自動車車庫及び自転車の駐車のため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、住宅のため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）

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

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※

※ 自動車車庫及び自転車の駐車のために供する部分を除く。

w：燃料密度（重油 850 g/l、軽油 830 g/l）

(3) 一時滞在施設の整備

- ア 区と協議し、帰宅困難者のための一時滞在施設を整備するよう努めること。この場合において、一時滞在施設を整備するときは、「一時滞在施設の確保及び運営のガイドライン（平成 27 年 2 月 20 日首都直下地震帰宅困難者等対策連絡調整会議）」に沿って整備及び運営が行われるよう努めるものとする。なお、中核的な拠点地区及び活力とにぎわいの拠点地区・地区群においては、原則として、延べ面積の 1 %以上を一時滞在施設における待機スペースとして整備するものとする。
- イ アの規定にかかわらず、区と協議した結果、敷地の形状、建物用途などの理由によりやむを得ないと認められた場合は、一時滞在施設を整備しないことができる。

4 その他

- (1) 新宿区みどりの条例（平成 2 年新宿区条例第 43 号）第 20 条及び第 21 条に規定される基準以上の緑化をすること。
- (2) 40 m³以上の防火水槽を設置すること。
- (3) 再生可能エネルギーの導入について、検討を行うこと。なお、検討内容等については、「都市開発諸制度の適用に関する環境都市づくりに係る規定の取扱い指針」を準用する。
- (4) 新宿区ユニバーサルデザインまちづくり条例（令和 2 年新宿区条例第 13 号）の整備基準に適合するように努め、誰もが移動しやすく、利用しやすく、わかりやすいまちとなるよう、ユニバーサルデザインまちづくりに十分配慮すること。

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 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、公開空地等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 3 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、 $(P - P_o)$ の値が 10 未満の場合は、割増しを行わない。

$$\text{割増容積率 (\%)} = (P - P_o) \times ((V_o / 400) + K \times \alpha)$$

P : 有効公開空地率 (%)

P_o : 有効公開空地率の最低限度 (%)

V_o : 基準容積率 (%)

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
住宅型総合設計	3
共同住宅建替誘導型総合設計	6

α : 住宅係数

α は、一般型総合設計の場合は、その値を 1 とし、長期優良住宅型総合設計の場合は、次の計算式により求める。

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

2 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

容積率の緩和は、新宿駅、高田馬場駅、四ツ谷駅及び飯田橋駅の周辺（区が定める範囲にあるものに限る。）において区との協定等（整備・維持管理・運用等を含む。）に基づき、原則として住宅、病院及び社会福祉施設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等を設ける場合に行うものとする。

イ 割増容積率の限度

地域の防災性の向上に資する施設による割増容積率は、次式による。ただし、

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

A_b : 地域の防災性の向上に寄与する施設の面積

（ただし、一時滞在施設の場合は、待機スペースの面積×0.4 とする。）

A : 敷地面積

(2) その他の公益施設等の整備

ア 緩和の対象

次の(ア)から(ウ)までに掲げる施設又は建設予定地で、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に設ける場合

(ア) 高齢者福祉施設等

(イ) 子育て支援施設

(ウ) 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。なお、公共交通の用に供する空間は、敷地面積に対する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。

また、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。

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

A_f : その他の公益施設等の面積

A : 敷地面積

道路の無電柱化	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。
自転車等シェアリングのポート、ステーション	自転車を駐留する部分の水平投影面積／敷地面積 (%)

3 質の高い住宅による容積率の緩和

(1) 緩和の対象

4 (2)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。

4 割増容積率の限度

割増容積率の合計の限度は、次の各号に掲げる総合設計の種類に応じ、当該各号に定める数値とする。ただし、一般型総合設計、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にあっては、道路の無電柱化による割増容積率に相当する部分（1 の(1)及び(2)に定める割増容積率と合計した数値が、基準容積率の 0.5 倍又は 200%のいずれか低い数値を超えない部分に限る。）、法第 52 条第 14 項第 1 号取扱基準に該当する部分並びに高齢者福祉施設等及び公共交通の用に供する空間に係る割増容積率に相当する部分については、割増容積率の合計の限度に加えないことができる。

(1) 一般型総合設計 基準容積率の 0.5 倍又は 175%のいずれか低い数値

(2) 住宅型総合設計 次のア及びイに掲げる区分に応じ、それぞれア及びイに定める数値とする。ただし、割増後の容積率は 1,000%を超えることはできない。

ア イ以外の場合 基準容積率の 0.5 倍又は 200%のいずれか低い数値

イ 当該計画が、次の(ア)及び(イ)に該当する場合 割増容積率の最高限度額は基準容積率の

0.75 倍又は 300%のいずれか低い数値

(ア) 次の a から h までの規定の全てに該当する計画であること。

- a 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
- b 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
- c 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。)
- d 割増容積率に相当する部分の住戸の専有面積が、129 平方メートル以下である計画。ただし、居住者の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する必要があるとして区長が認めたときは、この限りでない。
- e 割増容積率が 200%を超える部分が、3 に定める質の高い住宅である計画
- f 敷地面積が 1,000 m²以上であること。
- g 前面道路の幅員が下表のとおりであり、かつ、第 2 章第 1 の 6 に定める接道長が、下表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 以上接すること。

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

- h 歩道状空地の幅員が 4 メートル以上であること。

(イ) 第一種低層住居専用地域以外の区域であること。

(3) 共同住宅建替誘導型総合設計 基準容積率の 0.75 倍又は 300%のいずれか低い数値。ただし、割増後の容積率は 1,000%を超えることはできない。

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。

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
$100 < V_o$	$V_o / 25$

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（Vo）	立ち上がりの高さ
$100 < V_o$	$(4.5 V_o / 100) + 4$

- (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) 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) 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（い）欄及び（ろ）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（は）欄に掲げる距離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。

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。

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) 緩和の原則

第一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、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

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は、第一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	$4 + 1.25L_e$
真西	Lw	$4 + 1.25L_w$
真南	Ls	$4 + 1.25L_s$
真北	Ln	$4 + 0.50L_n$

イ 日影制限

2(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3 高度地区の高さ制限

1 緩和の原則

第一種高度地区、第二種高度地区及び第三種高度地区内における計画建築物の形態が、高度地区の計画書第6項第2号で規定する総合的な設計に基づいて計画される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるものは、高さ限度を超えて、その高さを緩和するものとする。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。

2 緩和の条件

計画建築物の高さは、次に定めるものとする。

(1) 計画建築物の各部分の高さ

計画建築物の各部分の高さは、次式に掲げる数値以下であること。

$$(A/H_1) \times (b/a) \leq 0.01L \quad \text{かつ} \quad (A/H_1) \leq 1/2$$

H_1 ：計画建築物の真北方向の隣地境界線または前面道路の反対側までの後退距離が L (m) のときの当該部分の計画建築物の最高の高さ (m) (高度地区の指定がある場合の計画建築物の最高の高さ)

A ：計画建築物の各部分において、都市計画に定める高度地区の高さの最高限度を超える部分の高さ (m) (計画建築物の高さの限度を超える部分の H_1 に対する高さ)

L ：計画建築物 (高さの限度を超える部分に限る。) の各部分の真北方向の隣地境界線または前面道路の反対側の境界線までの最小後退距離 (m)

a ：計画建築物の敷地 (路地状部分を除く。) の真北方向から見た最大幅 (m)

b ：計画建築物 (高さの限度を超える部分に限る。高さ 10m 以下の部分を除く。) の真北方向から見た最大幅 (m) (計画建築物が高度地区の内外にわたる場合も、その最大幅。計画建築物が複数あるときは、それぞれの合計。)

(2) 計画建築物の最高高さの限度

計画建築物の高さが 60m を超える場合、計画建築物の最高高さの限度は、用途地域の区分に応じて、下表に掲げる数値以下とすること。

用途地域	最高高さ
第一・二種中高層住居専用地域	$H_2 = \{V_o / (\alpha \times B)\} \times (9 - \beta)$

第一・二種住居地域 準工業地域	
上記以外の地域	$H_2 = \{V_o / (\alpha \times B)\} \times (12 - \beta)$

H_2 : 計画建築物の最高高さ (m)

V_o : 基準容積率 (高度地区内)

B : 計画建築物の高さで 60m を超える部分の建蔽率 (%)
(庇、バルコニー等及び建築物のボイド部分も含む。)

α : B に応じた係数

$B < 30$	$\alpha = -0.02B + 1.4$
$B \geq 30$	$\alpha = 0.8$

β : 高度地区内における基準容積率に応じた係数

$V_o < 300$	$\beta = (2 \times V_o) / 100 - 2$
$V_o \geq 300$	$\beta = V_o / 100 + 1$

(3) 計画建築物の日影による高さの制限

第 5 章第 2 の 2 (2) に定めるところによる。

第 6 章 雑 則

第 1 雑 則

1 他の手法との併用

- (1) 都市計画で定める高度地区の規定に基づく認定による特例については、高度地区の計画書第 5 及び「新宿区高度地区の認定に関する基準」によるものとする。
- (2) 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、併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、原則として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 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、当該建築物や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。

4 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) 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
- (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（令和 6 年 7 月 31 日付 6 新都建管第 484 号）

（施行日）

- 1 この要綱は、令和 6 年 8 月 1 日から施行する。

（建築基準法第 59 条の 2 等に規定する許可の運用基準の廃止）

- 2 「建築基準法第 59 条の 2 等に規定する許可の運用基準（平成 13 年 12 月 1 日制定）」（以下「運用基準」という。）は、廃止する。

（経過措置）

- 3 この要綱の施行前に、前項の規定による廃止前の運用基準の規定によりなされた処分又は手続きは、この要綱の相当規定によりなされた処分又は手続きとみなす。
- 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。）された建築物又は現に廃止前の運用基準の規定により計画中（計画変更の計画中の場合を含む。）の建築物におけるこの要綱の規定の適用については、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場合は、この要綱の第 2 章第 1 の 1 (6)、第 3 章第 1 の 2 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。
- 5 この要綱の施行前に、高度地区の高さの制限の許可を受けた建築物については、都市計画に定められた高度地区の高さの制限の範囲内で増築を行う場合には、この要綱の第 5 章第 3 の規定は適用しない。

（計画変更の特例）

- 6 第 4 項の規定にかかわらず、廃止前の運用基準の規定により許可を受けた建築物（前項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、施行日前に廃止前の運用基準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、こ

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この要綱の規定を適用する。