

## 足立区総合設計許可要綱

### 目次

- 第1章 総則（第1条－第4条）
  - 第2章 計画要件（第5条・第6条）
  - 第3章 計画基準（第7条・第8条）
  - 第4章 容積率制限の緩和（第9条－第11条）
  - 第5章 斜線制限の緩和等（第12条・第13条）
  - 第6章 雑則（第14条－第18条）
- 付則

### 第1章 総則

#### （趣旨）

第1条 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。

また、東京都においては、東京都総合設計許可要綱（昭和63年7月13日付63都市建調第100号）を定め、いくたびかの改正を経て、令和4年2月16日付3都市建企第1111号で一部を改正した。

これら通達及び技術的助言等の趣旨を踏まえるとともに東京都の策定した「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。）や、まちづくりの基本指針でもある足立区基本計画等の理念に基づき、良好な市街地環境の整備改善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この要綱を定めるものである。

#### （基本目標）

第2条 足立区都市計画マスタープラン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建築計画を誘導するため、総合設計制度の運用にあたっての基本目標を次のとおり定める。

- (1) 市街地環境の整備改善
- (2) 良好な建築・住宅ストックの形成
- (3) 公共施設の機能の補完
- (4) 市街地の防災機能の強化
- (5) 福祉のまちづくりの推進
- (6) 住宅の量的拡大から質の向上への転換
- (7) 職と住とのバランスのとれた都市の形成
- (8) 少子高齢社会にふさわしい住まいの整備
- (9) 敷地の集約による質の高い市街地形成
- (10) 良好な景観の創造
- (11) 緑化の推進
- (12) 生物多様性の保全
- (13) 低炭素型都市づくりの推進

(運用方針)

第3条 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、許可の申請にあ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、本制度の運用にあたっては、常に趣旨及び基本目標に照らして総合的見地から行う。

(用語の定義)

第4条 本要綱において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号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 活用方針に定める中枢広域拠点域（環七以南）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（北千住地区及び綾瀬地区）をいう。

- (7) 地域の拠点地区 活用方針に定める地域の拠点地区（西新井地区及び竹ノ塚地区）をいう。
- (8) 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。
- (9) 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。
- (10) 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（千住地域、小台地域及び宮城地域）をいう。
- (11) 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。
- (12) 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。
- (13) 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
- (14) 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。
- (15) 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。
- (16) 割増容積率 この要綱によって基準容積率に割増しされる容積率（％）をいう。
- (17) 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、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域内における建築物の高さの制限をいう。
- (18) 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。
- (19) 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。
- (20) 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。
- (21) 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。
- (22) 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。
- (23) P A L \* 建築物の断熱や熱負荷の低減に係る指標をいう。
- (24) P A L \* 低減率 P A L \* の基準値に対する P A L \* の値の低減率をいう。
- (25) E R R 設備システムのエネルギー利用の低減率をいう。
- (26) 質の高い住宅 活用方針に定める質の高い住宅をいう（サービス付き高齢者向け住宅等を除く。）。
- (27) 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。
- (28) 子育て支援住宅 活用方針に定める子育て支援住宅をいう。
- (29) 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。

- (30) 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。
- (31) 賃貸住宅 活用方針に定める賃貸住宅をいう。
- (32) 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。
- (33) 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。
- (34) 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。
- (35) 一時滞在施設 活用方針に定める一時滞在施設をいう。
- (36) 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。
- (37) 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により足立区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。
- (38) 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。
- (39) 水害時の一時避難施設 活用方針に定める水害時の一時避難施設をいう。

## 第2章 計画要件

### （共通事項）

第5条 総合設計の適用において、次の各号に定める事項を共通の計画要件とする。

#### （1）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（以下同じ。）。

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

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（以下同じ。）。

##### 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
$30 \leq Fo \leq 50$	$115 - Fo$
$50 < Fo \leq 55$	65
$55 < Fo \leq 100$	$120 - Fo$

（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
$30 \leq Fo \leq 50$	$110 - Fo$
$50 < Fo \leq 55$	60
$55 < Fo \leq 100$	$115 - Fo$

(2) 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次条第1項から第4項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10条第1項第2号ウ

(イ)の表のうち中枢広域拠点域(環七以南)内のbを除き、次条第1項第4号ただし書、第2項第4号ただし書もしくは第4項第4号ただし書に該当する場合又は地区計画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。

(3) 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 (単位: %)

公開空地等の有効面積:

公開空地(第8条第1項第1号に定める公開空地をいう。以下この条及び次条において同じ。)及び有効空地(同条第2項第1号に定める有効空地をいう。以下この条において同じ。)(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同条第1項第4号に定める公開空地の有効係数及び同条第2項第2号に定める有効空地の有効係数を乗じた数値をいう。

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。

また、公開空地である屋内貫通通路(第8条第1項第2号イ(イ)に定める屋内貫通通路をいう。)、アトリウム(同号ウに定めるアトリウムをいう。)及びピロティ等(同号クに定めるピロティ等をいう。)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の面積に相当する部分を対象とする。

この場合において、中枢広域拠点域(環七以南)外における有効公開空地率には、公開空地の有効面積のみから算定した数値を適用するものとする。

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(Vo)	有効公開空地率の最低限度(Po)
$Vo \leq 100$	30

100 < Vo < 500	35 - (Vo / 20)
500 ≤ Vo	10

(4) 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（第8条第1項第2号アに定める歩道状空地をいう。以下この条及び次条において同じ。）及び広場状空地（同条第1項第2号カに定める広場状空地をいう。以下この条において同じ。）を設けること。ただし、長期優良住宅型総合設計（次条第4項第1号に定める長期優良住宅型総合設計をいう。）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。

この場合において、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。また、広場状空地にあつては、敷地の形状等により困難な場合に、他の公開空地を充実させること等代替措置を講じる場合は、この限りでない。

(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）の平方根の2分の1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、歴史的建造物の存置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、足立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はこれによらないことができる。

(6) 電気自動車等の充電設備の設置

駐車場を整備する場合は、原則としてEV及びPHV用充電設備を1台以上設置することとし、複数の用途が混在する場合は、用途ごとに1台以上の充電設備を設置すること。ただし、用途が異なる場合でも駐車場を共用利用できる場合は、共用

利用可能な駐車場ごとに1台以上設置することとする。ただし、やむを得ない事情により充電設備を設置できない場合は、この限りでない。

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、電気自動車等の充電設備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。

(種類別要件)

第6条 一般型総合設計の適用においては、前条のほか次の各号を計画要件とする。

(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（次項第1号に定める住宅供給促進型総合設計をいう。）、共同住宅建替誘導型総合設計（第3項第1号に定める共同住宅建替誘導型総合設計をいう。）及び長期優良住宅型総合設計（第4項第1号に定める長期優良住宅型総合設計）以外のものをいう（以下同じ。）。

(2) 適用区域

以下に掲げる区域とする。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（千住地域、小台地域及び宮城地域）

イ ア以外の区域であって、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（綾瀬地区）、地域の拠点地区（西新井地区及び竹ノ塚地区）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

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、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域	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、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

(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。

(ア) 中枢広域拠点域（環七以南）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
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	全て
活力とにぎわいの拠点地区群	2分の1	全て
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	5分の1	5分の2
国際ビジネス交流ゾーン外の活力とにぎわい	5分の1	



の拠点地区（北千住地区及び綾瀬地区）		
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。

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、2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。

(イ) 中枢広域拠点域外の区域

区域	育成用途の割合等
中核的な拠点地区及び中核的な拠点周辺地区	割増容積率に相当する床面積に対する2分の1
地域の拠点地区（西新井地区及び竹ノ塚地区）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する5分の1

イ 中枢広域拠点域（環七以南）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群及び活力とにぎわいの拠点地区（北千住地区及び綾瀬地区）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の適用においては、前条のほか次の各号を計画要件とする。

(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（以下同じ。）。

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の専有面積が55平方メートル以上であること。

(2) 適用区域

以下に掲げる区域とする。ただし、原則として、工業地域及び工業専用地域を除く。

ア 国際ビジネス交流ゾーン内の区域であって、中核的な拠点地区を除く区域

イ 中枢広域拠点域（環七以南）内の区域であって、中核的な拠点周辺地区、活力とにぎわいの拠点地区群及び活力とにぎわいの拠点地区（北千住地区及び綾瀬地区）

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、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、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域	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、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。）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

3 共同住宅建替誘導型総合設計の適用においては、前条のほか次の各号を計画要件とする。

(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（以下同じ。）。

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足立区が取

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。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及び子育て支援住宅である部分を除く（超過容積率の算定方法は第10条第1項第2号の規定による。）。

(2) 適用区域

以下に掲げる区域とする。ただし、原則として、工業地域及び工業専用地域を除く。

ア 中枢広域拠点域（環七以南）

イ ア以外の区域の、中核的な拠点地区、中核的な拠点周辺地区、地域の拠点地区（西新井地区及び竹ノ塚地区）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) 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、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域	1,000
上欄以外の地域	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の適用においては、前条のほか次の各号を計画要件とする。

(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（以下同じ。）。

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（千住地域、小台地域及び宮城地域）

イ ア以外の区域の、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群、活力とにぎわいの拠点地区（綾瀬地区）、地域の拠点地区（西新井地区及び竹ノ塚地区）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地域として位置付けられている区域

(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

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、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

### 第3章 計画基準

(計画にあたって配慮すべき事項等)

第7条 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2条に定める基本目標の実現に貢献する次の各号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、併せて次の各号に配慮又は対応した計画とする。）。

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 福祉のまちづくりの推進に配慮したものであること。
- (6) 計画の内容に応じ、適切に用途・施設が計画されていること。
- (7) 住宅の整備にあたっては、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。
- (8) 敷地内の空地及び建築物の屋上等について、緑化が図られていること。
- (9) 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の省エネルギーに対する取組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、省エネルギー対策等によるカーボンマイナス（CO<sub>2</sub>の排出削減）について配慮したものであること。
- (10) 「足立区総合設計許可に係る建築物の高さ等誘導指針」（平成26年1月30日付25足都建発第1296号）及び足立区景観計画に適合したものであること。

(計画基準)

第8条 公開空地の計画基準は、次のとおりとする。

#### (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（次号に定めるアトリウム、ピロティ等及び人工地盤等をいう。）のうち、日常一般に公開される部分（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シェアリングは除く。）に供する部分を除

く。)で、第3号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(以下同じ。)

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(以下同じ。)

(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(以下同じ。)

(イ) 屋内貫通通路

屋外貫通通路以外の貫通通路をいう(以下同じ。)

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(以下同じ。)

エ 水辺沿い空地

公開空地のうち、足立区景観計画に定める隅田川沿川特別景観形成地区の区域内に存する公共の水面に面する空地(道路、歩行者が日常自由に通行し、若しくは利用できる護岸部分又はこれらを結ぶ当該敷地内に設ける貫通通路に接するものに限る。)をいう(以下同じ。)

オ 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(以下同じ。)

カ 広場状空地

歩道状空地、貫通通路、アトリウム、水辺沿い空地及び駅前広場以外の公開空地をいう(以下同じ。)

キ 人工地盤等

人工地盤、建築物の低層屋上面、サンクンガーデンその他これらに類するものをいう(以下同じ。)

ク 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(以下同じ。)

(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) 歴史的建造物が存置される敷地部分にあっては、(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、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っては、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、地下部分にあっては3メートル以上、地上部分にあっては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 水辺沿い空地

- (ア) 最も狭い部分の幅は、4メートル以上であること。
- (イ) 水辺沿い空地に面してにぎわいの創出に寄与すること。
- (ウ) カの規定を満たす場合は、広場状空地に代えることができる。

#### オ 駅前広場

敷地等が鉄道駅に隣接していること。

#### カ 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あたっては、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) 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。

キ 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。

a 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か所以上(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か所)で有効に通じていること。

b 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經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か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

次のアからキまでのいずれかに該当する一の公開空地の有効係数は、当該アからキまでに掲げる数値(次のクに該当する場合はクに掲げる数値を乗じた数値)とする。

ただし、オに規定する駅前広場を除き、公開空地が2以上の有効係数に該当する場合は、それぞれに掲げる有効係数を乗ずるものとする。

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)から(ウ)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(エ)に掲げる数値とする。この場合において、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と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	
a 長さが100m以上のもの	2.0
b 長さが80m以上100m未満のもの	1.8
c 長さが60m以上80m未満のもの	1.7
d 長さが40m以上60m未満のもの	1.5
e 長さが20m以上40m未満のもの	1.4
f 長さが20m未満のもの	1.2
(イ) 中枢広域拠点域(環七以南)内の区域(上欄区域を除く。)	
a 長さが100m以上のもの	1.8
b 長さが80m以上100m未満のもの	1.7

c	長さが60m以上80m未満のもの	1.5
d	長さが40m以上60m未満のもの	1.4
e	長さが20m以上40m未満のもの	1.2
f	長さが20m未満のもの	1.0
(ウ)	その他の区域	
a	長さが100m以上のもの	1.7
b	長さが80m以上100m未満のもの	1.5
c	長さが60m以上80m未満のもの	1.4
d	長さが40m以上60m未満のもの	1.2
e	長さが40m未満のもの	1.0
(エ)	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
(ア) 歩行者ネットワークの形成を図るもの	0.5~0.8
(イ) 上欄以外のもの (その規模及び形態に応じて)	0.3~0.6

#### エ 水辺沿い空地

利 用 形 態	有効係数
(ア) 300㎡以上のもの	1.5
(イ) 100㎡以上のもの	1.2

#### オ 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

#### 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、幅員が6 m以上のものに接する一の広場状空地の面積が1,000㎡以上のもの	
a 道路等に面する部分	1.2
b 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		
a	道路等に面する部分	1.0
b	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100m <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500m <sup>2</sup> 未満の場合にあつては、50m <sup>2</sup> 以上）のもの（前号カ（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（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500m <sup>2</sup> 未満の場合にあつては、50m <sup>2</sup> 未満）である場合を含む。）		
a	道路等に面する部分	0.8
b	道路等に面しない部分	0.4

キ 人工地盤等

次の（ア）から（オ）までの2以上に該当する場合はその最大値とする。

ただし、活用方針に定める高台まちづくりの対象地域において、足立区との協議に基づき想定浸水深より高い位置に公開空地を設けた場合で、水害時の一時避難に資すると認められる場合は、有効係数を1.0とすることができる。

計 画 形 態	有効係数
(ア) 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
(イ) 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3m以下の部分	0.6
(ウ) 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3mを超える部分	0.4
(エ) 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3m以下の部分	0.4
(オ) 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3mを超える部分	0.3

ク プロティ等

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。

計 画 形 態	低減係数
(ア) 歩行者ネットワークの形成を図るもの	0.9
(イ) 天井の高さが6m以上、かつ、奥行きが高さの2倍以内の部分	0.7

(5) 公開空地の質の基準

公開空地の質は、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、水面等による被覆
- カ 建築物上の緑化（屋上、壁面及びベランダ）
- キ 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側から、当該計画建築物の高さ（公開空地の地表面からの高さをいう。）の平方根の2分の1以内の距離の部分公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 有効空地の計画基準は、次のとおりとする。

(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シェアリングを除く。）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 住宅の計画基準は、次のとおりとする。

(1) 住宅性能の基準

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「住宅品質法」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 環境性能等の計画基準は、次のとおりとする。

(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。以下この項及び第10条第1項第2号（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 PAL\*低減率が10パーセント以上かつERRが20パーセント以上であること。

なお、PAL\*の低減率及びERR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」（令和2年12月24日付2都市政広第449号）による（以下同じ）。

イ アに加え、次に掲げる事項について、実施細目に定める環境負荷の低減に貢献する「優れた取組」又は「特に優れた取組」を行うよう努めること。

(ア) 再生可能エネルギー等の利用（太陽エネルギー利用など）

(イ) エネルギー負荷を軽減する設計上の工夫（タスクアンビエント空調、輻射冷暖房施設の導入など）

(ウ) 運用時のエネルギー低減につながる取組（ビル環境エネルギー管理システムの導入など）

(2) 計画建築物の用途が住宅である場合

以下のいずれかの基準に適合し、かつ、ERRが0パーセント以上であること。

あわせて、実施細目に定める環境負荷の低減に貢献する「優れた取組」を行うよう努めること。

ア 全住戸の外皮平均熱貫流率<sup>\*1</sup>  $\leq 0.87$  (W/(m<sup>2</sup>・K))

イ 住棟単位外皮平均熱貫流率<sup>\*1</sup>  $\leq 0.75$  (W/(m<sup>2</sup>・K))

ウ 全住戸が住宅仕様基準<sup>\*2</sup>の1（1（3）ロを除く）の基準に適合すること

※1 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令（平成28年経済産業省・国土交通省令第1号）第1条第1項第2号イに基づく外皮平均熱貫流率及び住棟単位外皮平均熱貫流率

※2 住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準（平成28年国土交通省告示第266号）

5 防災施設は、原則として、建築物ごとに次の基準を満たすこととする。

(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、防災備蓄倉庫の一か所当たりの面積は1平方メートル以上とする。

用途	防災備蓄倉庫の必要面積	整備位置
業務	業務の用に供する部分の延べ面積*の0.001倍以上	いずれの階からも最長歩行距離4層以内に1か所以上
住宅	住宅の用に供する部分の延べ面積*の0.001倍以上	いずれの階からも最長歩行距離2層以内に1か所以上
その他の用途	1㎡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、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。

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。

(単位：kw/㎡)

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

※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 (単位 : l)

b : 自家発電設備の燃料消費率 (単位 : g/kWh)

E : 自家発電設備の原動機出力 (単位 : kW)

H : 時間 (単位 : h)

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

A<sub>業</sub> : 業務用途の延べ面積<sup>※</sup>

A<sub>住</sub> : 住宅用途の延べ面積<sup>※</sup>

A<sub>他</sub> : その他の用途の延べ面積<sup>※</sup>

※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

(容積率制限の緩和の原則)

第9条 第2章に定める要件に適合し、次条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、適用する係数については、前章の定めによることを基本とするが、敷地周辺の都市施設の状況、土地の状況、建築群としての防災性、地域の特殊性等を勘案し、総合的判断に基づいて運用するものとする。なお、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、次条第2項から第5項までの規定は適用しない。

(容積率制限の緩和の基準)

第10条 公開空地等による容積率の緩和は、次のとおりとする。

(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5条第3号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<sub>0</sub>) 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>o</sub> : 有効公開空地率の最低限度 (%)

$\alpha$  : 公開空地の質係数

V<sub>o</sub> : 基準容積率 (%)

K<sub>x</sub> : 総合設計種類別係数

$\beta$  : 住宅係数

$\gamma$  : 環境性能係数

K<sub>y</sub> : 敷地規模別係数

$\alpha$  : 公開空地の質係数

第8条第1項第5号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
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
建築物上の緑化（屋上、壁面及びベランダ）	地上部から視認性の高い建築物上の緑化
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<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	(ア) 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 (イ) 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（環七以南）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	(ア) 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	6
	(イ) 活力とにぎわいの拠点地区群	
	上記以外の中枢広域拠点域（環七以南）内	5
	中枢広域拠点域外	4

$\beta$  : 住宅係数

$\beta$ は次の計算式により求める。

ただし、1.5を上限とし、一般型総合設計の場合は、その値を1とする。

(ア) 住宅供給促進型総合設計の場合

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

$\beta 1$  : 住宅性能係数

$$\beta 1 = 0.05 \times \text{第8条第3項第1号に定める住宅性能の基準への適合数}$$

ただし、0.2を上限とする。

(イ) 共同住宅建替誘導型総合設計の場合

$$\beta = 1 + \beta 1 + \beta 2$$

$\beta 2$  : 建替支援係数

$$\beta 2 = 0.0025 \times \text{超過容積率 (単位: \%)}$$

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 (単位:  $\text{m}^2$ )

$A_o$  : 既存建築物の敷地面積 (単位:  $\text{m}^2$ )

$A$  : 計画建築物の敷地面積 (単位:  $\text{m}^2$ )

(ウ) 長期優良住宅型総合設計の場合

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

$\gamma$  : 環境性能係数

(ア) 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	C
建築計画の内容	PAL*の低減率10%以上、ERR20%以上 +特に優れた取組	PAL*の低減率10%以上、ERR20%以上 +優れた取組	PAL*の低減率10%以上、ERR20%以上
環境性能係数	1.3	1.2	1.0

- ・「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。

(イ) 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8条第4項第2号アからウのいずれかの基準に適合 +優れた取組ア+優れた取組イ+優れた取組ウ	第8条第4項第2号アからウのいずれかの基準に適合 +優れた取組ア+優れた取組イ又はウ	第8条第4項第2号アからウのいずれかの基準に適合 +優れた取組ア	第8条第4項第2号アからウのいずれかの基準に適合
環境性能係数	1.3	1.2	1.1	1.0

- ・「優れた取組ア」とは、実施細目第7条第2項第1号アに定めるところによる。
- ・「優れた取組イ」とは、実施細目第7条第2項第1号イに定めるところによる。
- ・「優れた取組ウ」とは、実施細目第7条第2項第1号ウに定めるところによる。

K<sub>y</sub>：敷地規模別係数

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K<sub>y</sub> = 1とする。

係数を適用する区域は、中枢広域拠点域（環七以南）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、田園住居地域、工業地域及び工業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はK<sub>y</sub> = 1として割増容積率を算出するものとする。

$$K_y = (1 + (A - A_{min}) / (X - A_{min})) \times W$$

A : 敷地面積 (単位 : m<sup>2</sup>)

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<sub>y</sub>を算定する。

A<sub>min</sub> : 500 (単位 : m<sup>2</sup>)

X : 30,000 (単位 : m<sup>2</sup>)

$$W : W = 0.1 \times (9 + (y - 6) / 6)$$

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 (単位 : 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5条第2号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 地上部及び建築物上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、増減するものとする。

$$(P - P_o) \times ((V_o / 400) + 1) \times K_z \text{ (単位 : \%)}$$

K<sub>z</sub> : 地上部及び建築物上の緑化係数

$$K_z = X - X_o \text{ (} X \leq 0.35 \text{)}$$

$$K_z = (X - X_o) / 2 \text{ (} 0.35 < X \text{)}$$

X : 当該敷地の緑化率

$$X = (\text{地上部の緑化面積及び建築物上の緑化面積の合計}) / (\text{敷地面積} - \text{建築面積} + \text{屋上の面積})$$

X<sub>o</sub> : 緑化基準値 (0.35)

なお、地上部及び建築物上の緑化は、足立区緑の保護育成条例施行規則 (昭和53年足立区規則第34号) 第14条の2による緑化の基準を満たすものとする。建築物の管理に必要な施設の設置などのため、屋上部の緑化面積が建築物に対して著しく小さい場合は、計画敷地内の駐車施設や工作物の緑化、広場の芝生化などに努めるものとする。

また、緑化面積及び屋上の面積の算定方法は、「緑化計画のてびき」(足立区策定)によるものとする。

なお、K<sub>z</sub>の数値の範囲は次のとおりとする。

$$-0.05 \leq K_z \leq 0.05$$

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。

(ア) 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とする。

b (a) 及び (b) の要件に該当する場合、割増容積率の最高限度及びアに定めるK<sub>x</sub> (総合設計種別係数) 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	K <sub>x</sub>
-----	------------	----------------

中枢広域拠点域（環七以南）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（北千住地区及び綾瀬地区）		
	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
	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	
	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（西新井地区及び竹ノ塚地区）の上欄以外の区域			

(a) 第6条第1項第3号及び第4項第3号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、第二種中高層住居専用地域及び田園住居地域	1,000	
近隣商業地域及び商業地域	500	300
上欄以外の地域	500	500

(b) 第6条第1項第4号及び第4項第4号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4条第12号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 域 (環 七以 南) 内	a 基準容積率の0.75倍又は300%のいずれか低い数値						
	b 次の(a)及び(b)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、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。)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、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。)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、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。)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>(a) 適用要件</p> <p>i 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</p> <p>ii 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</p> <p>iii 住宅の専有面積が全て40平方メートル以上となる計画</p> <p>iv 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。</p> <p>v 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5項に定める質の高い住宅による割増容積率とすること。</p> <p>vi 第6条第2項第3号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。</p> <p>vii 第6条第2項第4号に定める前面道路の幅員は、下表のとおりとすること。</p> <p style="text-align: right;">(単位：m)</p> <table border="1"> <tr> <td>割増し後の容積率</td> <td>道路幅員</td> </tr> </table>	割増し後の容積率	道路幅員					
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
	viii 第8条第1項第3号ア（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。 (b) 第6条第2項第2号に定める適用区域内で、i又はiiに該当する区域であること。 i センター・コア・エリア（千住地域、小台地域及び宮城地域） ii 第一種低層住居専用地域、第二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。	
上欄以外の区域	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
中枢広域拠点域（環七以南）	基準容積率の0.75倍又は300%のいずれか低い数値
上欄以外の区域	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は、次のとおりとする。

(1) 緊急輸送道路の沿道の建築物の建替え

ア 緩和の対象

東京都耐震改修促進計画（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、前項第2号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	6m
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耐震化を図るべき建築物とされている民間の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項又は第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、前項第2号の規定による。

※ 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耐震化を図るべき建築物とされている民間の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、前号イ（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の合計／5,000㎡）×100（単位：％）

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は、次のとおりとする。

(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（北千住地区及び綾瀬地区）、地域の拠点（西新井地区及び竹ノ塚地区）又は枢要な地域の拠点において、足立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) 原則として、活用方針に定める高台まちづくりの対象地域において、足立区の要請に基づき、活用方針及び「都市開発諸制度の適用に関する防災都市づくりに係る規定の取扱い指針」（令和2年12月22日付2都市政広第448号）に定める基準を満たす水害時の一時避難施設を設ける場合



(ウ) 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、降雨により河川が氾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

(エ) 足立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(エ)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。

$$Ab/A \times 100 \text{ (単位: \%)}$$

Ab：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とし、ア(イ)に基づく場合は、待機スペースの面積×0.6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地域の防災性の向上に資する設備	一基につき0.5% 上限を5%とする。
津波避難ビル（足立区との協定等に基づくものに限る。）	10%

(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、足立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号の規定に基づく容積率の許可に関する取扱基準」（平成17年10月21日付17足都建調発第865号。以下「法第52条第14項第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。

$$(V_o/50) + 80 \text{ (単位: \%)}$$

$V_o$ : 基準容積率

道路の無電柱化	足立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) 法第52条第14項第1号取扱基準に該当する部分の割増容積率の限度

第1号ア及び前号アによる施設等の整備において、法第52条第14項第1号取扱基準に該当する部分の割増容積率の合計は、前号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第1号から前号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は、次のとおりとする。

(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

イ 一般公共自動車車庫

駐車場整備地区（駐車場法（昭和32年法律第106号）第3条に定める駐車場整備地区をいう。）において、駐車場整備計画（駐車場法第4条に定める駐車場整備計画をいう。）等で自動車の路上駐車対策の一環として、市街地景観に配慮した共同隔地駐車場として位置付けられた一般公共自動車車庫（令第2条第1項第4号イ及び同条第3項第1号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

(2) 割増容積率の限度

共同住宅附属自動車車庫及び一般公共自動車車庫による割増容積率の限度は、公開空地等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

第1項第2号ウ(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) サービスアパートメント、子育て支援住宅及び長期優良住宅

施設整備床面積/敷地面積×200(単位：%)

(イ) 賃貸住宅

施設整備床面積/敷地面積×100(単位：%)

(割増容積率の限度及び特例)

第11条 公開空地、防災、公益施設等、質の高い住宅及び区のまちづくりに係る施策や事業等に寄与する計画による割増容積率の合計の限度は、次のとおりとする。

- (1) 公開空地、防災、公益施設等、質の高い住宅及び第4項第2号エによる割増容積率の合計の限度は、前条第1項から第3項まで及び第5項、並びに第4項第2号エ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、前条第1項第2号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 前条第1項第2号ウ(イ)に規定する中枢広域拠点域(環七以南)内のbに該当する場合を除く同条第3項第2号イ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 前条第1項第2号ウ(イ)に規定する中枢広域拠点域(環七以南)内のb

(b)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前条第2項第3号イの割増容積率に相当する部分(前条第1項第2号ウ(イ)に規定する中枢広域拠点域内のb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(前条第3項第2号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。)及び第4項第2号エによる割増容積率の合計は、公開空地等による割増容積率以下とする。ただし、前条第2項第1号に定める緊急輸送道路の沿道の建築物の建替による容積率の緩和を適用する場合は、同条第1項第2号ウに定める割増容積率の最高限度の2分の1又は公開空地等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

合設計の場合で同号アにおける（ $P - P_0$ ）が10以上のときは同号ウ（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arbonマイナスの取組に応じた割増容積率の限度は、次のとおりとする。

計画建築物が第8条第4項第1号ア又は同項第2号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、前条第1項第2号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を乗じる前の同条第1項から第4項までの割増容積率の限度を合計した数値は、法第52条第14項第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、前条第1項第2号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は、次のとおりとする。

(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 区のまちづくりに係る施策や事業等に寄与する計画における容積率の緩和は、次のとおりとする。ただし、第2号アの規定による緩和を受けるときは、前項の規定による緩和は適用しない。

(1) 緩和の対象

計画建築物の整備に伴い、周辺地域の防災性の向上に資する公共施設等の整備や接道不良敷地の解消などが行われ、市街地環境の改善とともに区の施策や事業等の推進に寄与すると認められるもの

(2) 緩和の限度

次のアからエまでのいずれかの算定値を適用できるものとする。

ア 周辺地域の防災性の向上に資する道路等の公共施設の整備に寄与する場合

次に掲げる式により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ものとする。

公共施設の整備に寄与する土地の面積×基準容積率／100

イ 周辺地域の防災性の向上に資する空地（以下「環境空地」という。）を計画する場合

- (ア) 環境空地は、全天空で道路に有効に通じるものとする。
- (イ) 環境空地は、実施細目に定める有効係数により算定した有効面積を、公開空地の有効面積の算定に加えることができるものとする。

ウ 計画敷地内に接道不良と認められる敷地を含む場合

次に掲げる式により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ものとする。

(当該計画により解消された接道不良敷地面積の合計) × 基準容積率 × 0.3

エ その他、区長が区のまちづくりに係る施策や事業等の推進に寄与すると認める場合

計画の地域貢献度を評価し、50%を限度として容積率を割増しすることができるものとする。

5 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は、次のとおりとする。

- (1) 高度利用地区、用途別容積型地区計画及び高層住居誘導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( $V_0$ )を、第4条に定める「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、第1項の規定による公開空地等による割増容積率の限度を算定するものとする。
- (2) 法第57条の2第3項の規定により特定行政庁が特例容積率の限度の指定を行った特例敷地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( $V_0$ )を、第4条に定める「基準容積率」の定義にかかわらず、当該指定を行う前の法第52条に規定する基準容積率とみなして、第1項の規定による公開空地等による割増容積率の限度を算定するものとする。

6 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については、次のとおりとする。

前条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。

- (1) 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。

- (2) 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)欄に掲げる規定と同程度以上の採光、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。
- (3) 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13条第1項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、同項第2号の緩和の原則及び同項第3号の緩和の限度を超えないこと。

## 第5章 斜線制限の緩和等

### (斜線投影図の作図法)

第12条 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、次のとおり、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
$V_o \leq 100$	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 (Vo)	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前号ア（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。

(斜線制限・高さ制限の緩和)

第13条 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の制限に係る緩和については、次のとおりとする。

(1) 緩和の対象

法第56条第7項の規定に適合しない計画敷地に限り、第6条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を対象とする。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。

(2) 緩和の原則

前条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。

(3) 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（前条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つては、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。

ウ 住宅供給促進型総合設計等で前条第3号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 法第56条第1項第3号で規定する建築物の高さの制限に係る緩和については、次のとおりとする。

(1) 緩和の対象

法第56条第7項の規定に適合しない計画敷地に限り、第6条に定める要件に適合し、第3章及び前章に定めるそれぞれの緩和基準に適合する建築計画を対象とする。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。

(2) 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、第二種中高層住居専用地域又は田園住居地域内の計画建築物の形態が、当該計画建築物敷地の周辺の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。

(3) 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、田園住居地域、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あつて、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 法第55条第1項で規定する建築物の高さの制限に係る緩和については、次のとおりとする。

(1) 緩和の対象

第6条に定める要件に適合し、第3章及び前章に定めるそれぞれの緩和基準に適合する建築計画を対象とする。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。

(2) 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、第二種低層住居専用地域又は田園住居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。

(3) 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 + 1.25Le
真西	Lw	4 + 1.25Lw
真南	Ls	4 + 1.25Ls
真北	Ln	4 + 0.50Ln

イ 日影制限

前項第3号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については、次のとおりとする。

(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、第1項の規定によらず、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5条第1号から第4号までに適合していること。

ウ 建築物の増築が、第2条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、基準容積率の制限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

(他の手法との併用)

第14条 他の手法と併用する場合においては、次のとおりとする。

(1) 都市計画で定める高度地区（最高限高度地区）の規定に基づく許可の特例と総合設計を併用する場合においては、「総合設計制度に係る建築物の高度地区の高さ制

限の許可基準」(平成15年10月27日付15足都建指発第580号)に適合するものとする。

- (2) 法第57条の2第3項の規定により特定行政庁が特例容積率の限度の指定を行った特例敷地については、法第52条各項(第8項を除く。)に規定する容積率の限度を超える指定を行った特例敷地に限り総合設計制度を適用する。
- (3) 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。

(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)

第15条 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、地区の建築物に関するこの要綱の規定を適用する。

(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)

第16条 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又は足立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若しくは中核的な拠点周辺地区の区域内における建築物を計画する場合には、第5条第3号ア中「公開空地等」とあるのは「公開空地等(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の面積を除く。)」と、第5条第3号イ中「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を除く。)内」と、第5条第4号中「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を除く。)」と、「歩道状空地(第8条第1項第2号アに定める歩道状空地をいう。以下この条及び次条において同じ。)」及び広場状空地(第8条第1項第2号カに定める広場状空地をいう。以下この条において同じ。)」とあるのは「歩道状空地(第8条第1項第2号アに定める歩道状空地をいう。以下この条及び次条において同じ。)」又は広場状空地(第8条第1項第2号カに定める広場状空地をいう。以下この条において同じ。)」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31日付11足建調発第158号)に定める通路(いずれも総合設計の種類に応じて第6条第1項から第3項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。

(既存建築物の特例)

第17条 既存建築物の特例については、次のとおりとする。

- (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、足立区が、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、足立区が、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。

(その他)

第18条 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

付 則

- 1 この要綱は、平成2年6月1日から施行する。
- 2 足立区総合設計許可要綱（昭和60年足都建第138号決定）は廃止する。

付 則

この要綱は、平成6年5月1日から施行する。

付 則

- 1 この要綱は、平成9年2月10日から施行する。
- 2 この要綱の施行前に旧要綱の基準によりなされた許可、申請の処分又は手続は、それぞれ新要綱の相当する基準によりなされた処分又は手続とみなす。

付 則

- 1 この要綱は、平成13年6月1日から適用する。
- 2 この要綱の施行前に旧要綱の基準によりなされた許可、申請の処分又は手続は、それぞれ新要綱の相当する基準によりなされた処分又は手続とみなす。
- 3 この要綱の施行前に旧要綱の基準により計画中の建築物のうち、この要綱の規定に抵触する規定の施行については、当該計画中の建築主の申請に基づき平成13年7月1日までに

足立区長が計画中の建築物と認めたものは、この要綱の当該規定の施行を平成13年12月31日とする。

付 則

- 1 この要綱は、平成15年11月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行前に旧要綱の基準によりなされた許可、申請の処分又は手続は、それぞれ新要綱の相当する基準によりなされた処分又は手続とみなす。

付 則

- 1 この要綱は、平成19年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行前に旧要綱の基準によりなされた許可、申請の処分又は手続は、それぞれ新要綱の相当する基準によりなされた処分又は手続とみなす。

付 則

- 1 この要綱は、平成21年8月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行前に旧要綱の基準によりなされた許可、申請の処分又は手続は、それぞれ新要綱の相当する基準によりなされた処分又は手続とみなす。

付 則（25足都建発第1295号 平成26年1月30日区長決定）  
（施行期日）

- 1 この要綱は、平成26年2月5日から施行する。  
（経過措置）
- 2 この要綱の施行前に旧要綱の基準によりなされた許可、申請の処分又は手続は、それぞれ新要綱の相当する基準によりなされた処分又は手続とみなす。

付 則（26足都建発第533号 平成26年7月25日区長決定）  
（施行期日）

- 1 この要綱は、平成26年8月1日から施行する。  
（経過措置）
- 2 この要綱の施行前に旧要綱の基準によりなされた許可、申請の処分又は手続は、それぞれ新要綱の相当する基準によりなされた処分又は手続とみなす。

付 則（27足都建発第479号 平成27年9月30日区長決定）  
（施行期日）

- 1 この要綱は、平成27年10月1日から施行する。  
（経過措置）
- 2 この要綱の施行前に旧要綱の基準によりなされた許可、申請の処分又は手続は、それぞれ新要綱の相当する基準によりなされた処分又は手続とみなす。

付 則（28足都建発第1613号 平成29年3月30日区長決定）  
（施行期日）

- 1 この要綱は、平成29年4月1日から施行する。  
（経過措置）
- 2 この要綱の施行前に旧要綱の基準によりなされた許可、申請の処分又は手続は、それぞれ新要綱の相当する基準によりなされた処分又は手続とみなす。

付 則（2 足都建発第1173号 令和 2 年10月13日区長決定）

（施行期日）

1 この要綱は、令和 3 年 2 月 1 日から施行する。

（経過措置）

2 この要綱の施行前に旧要綱の基準によりなされた許可、申請の処分又は手続は、それぞれ新要綱の相当する基準によりなされた処分又は手続とみなす。

付 則（3 足都建発第1337号 令和 3 年10月29日区長決定）

（施行期日）

1 この要綱は、令和 3 年11月 1 日から施行する。

（経過措置）

2 この要綱の施行前に旧要綱の基準によりなされた許可、申請の処分又は手続は、それぞれ新要綱の相当する基準によりなされた処分又は手続とみなす。

付 則（4 足都開発第2816号 令和 5 年 3 月 7 日区長決定）

（施行期日）

1 この要綱は、令和 5 年 4 月 1 日から施行する。

（経過措置）

2 この要綱の施行前に旧要綱の基準によりなされた許可、申請の処分又は手続は、それぞれ新要綱の相当する基準によりなされた処分又は手続とみなす。