

東京都総合設計許可要綱の改定について（概要）

1. 市街地の景観形成の誘導

市街地の景観形成の誘導を目的とした地区計画の区域等（景観形成誘導区域）で街並み・景観の形成に寄与することが明らかな建築計画について、要件の緩和を行う。

- ①歩道状空地の緩和：幅員1メートル以上、かつ、歩道を含んだ有効幅員は2メートル以上とする。
- ②有効係数の改正：区域内のネットワークを図る目的で設けられる屋内貫通通路等の有効係数は、それぞれ0.2増しとする。
- ③割増しの改正：景観形成型建築物や街並み・景観デザイナーの導入による割増し（50%、100%）を上限を超えない範囲内で行う。

2. 共同住宅建替誘導型の創設

老朽共同住宅の建替を促進するため、新しい型の総合設計を創設する。

- ①対象建築物：原則として、建築後30年以上経過の共同住宅
- ②区域：特別区の区域、多摩の「心」及び都市基盤の整備された区域
- ③前面道路の幅員：幅員が6メートル以上の道路に接するものとする。
- ④歩道状空地の幅：2メートル以上で可（一般は3メートル）
- ⑤基準公開空地率：最低規模から割増しを開始することとする（一般は最低規模+10%から）
- ⑥割増し種類別係数：6.0～4.0とする（市街地住宅総合設計は4.0～2.5）
- ⑦割増しの限度：市街地住宅総合設計と同様とする。

3. 用途入替え（業務商業育成成型等総合設計の改正）

都心業務商業重点地区において、交流施設、文化施設等を積極的に育成するため、同一の地区計画の区域内における複数の建築計画間での用途を純化できる特例を設ける。

割増し部分の用途：業務商業の育成を推進するような計画の場合は、2以上の建築物（原則として同時許可）相互間で用途を純化した結果、非業務施設が一方に集約するが可となる。

4. 新拠点（秋葉原）（業務商業育成成型等総合設計の改正）

秋葉原新拠点が「業務商業重点地区の設定及び都市開発諸制度の運用の基本方針」において、副都心重点地区と同様の適用を受ける地区として位置づけられたことにより、次の改正を行う。

- ①適用区域の改正：業務商業育成成型等総合設計適用区域に「東京の新しい都市づくりビジョン」に定める新拠点（秋葉原地区）を追加する。
- ②割増しの限度：都心、副都心と同様（0.75倍又は300%）とする。
- ③割増し部分の用途：割増し部分の一部を秋葉原新拠点到びふさわしい育成用途とする。

5. 特例容積率指定制度との併用

特例容積率の限度の指定を行った敷地に総合設計制度を適用する場合は、指定前の容積率を基準として、割増しの計算を行うこととする。

連絡先

東京都都市計画局市街地建築部
建築企画課市街地係 電話 03(5388)3342

建築基準法等の一部を改正する法律について

I. 趣旨

居住環境の改善、適正な土地利用の促進等に資する合理的・機動的な建築・都市計画制限を行うため、まちづくりに関する都市計画の提案制度の創設、建築物の形態規制の合理化、地区計画等の見直し、シックハウス対策のための規制の導入等の措置を講じるものである。

II. 概要

1. まちづくりに関する都市計画の提案制度の創設

住民等の自主的まちづくりの推進や、地域の活性化を図りやすくするため、土地所有者、まちづくり協議会、まちづくりNPO等が、一定の面積以上の一体的な区域について、土地所有者等の2/3以上の同意を得て、都市計画の提案ができることとする。

2. 用途地域における容積率等の選択肢の拡充

地域ごとのまちづくりの多様な課題に適切に対応できるようにするため、容積率制限、建ぺい率制限、日影制限等の選択肢の拡充を行う。

3. 容積率制限等を迅速に緩和する制度の導入

(1)総合設計制度における審査基準を定型化し、許可を経ずに、建築確認の手続きで迅速に緩和できる制度を導入する。

- ①一定の住宅系建築物について、指定容積率の1.5倍以下で、容積率制限を緩和する。
- ②斜線制限と同程度の採光等を確保する建築物について、斜線制限を適用しない。

(2)複数棟からなる開発プロジェクトを円滑・迅速に実現するため、総合設計制度と一団地認定制度の手続を一本化する。

4. 地区計画制度の見直し

現行の地区計画制度を整理・合理化し、1つの地区計画で、地区の特性に応じて用途制限、容積率制限等を緩和・強化できる、分かりやすく、使いやすい制度とする。

5. シックハウス対策のための規制の導入

シックハウス対策のため、居室について、以下の規制を導入する。

- (1)クロロピリホスを発散するおそれのある建築材料の使用を禁止する。
- (2)ホルムアルデヒドを発散するおそれのある建築材料の使用の制限等を行うとともに、気密性の低い在来木造住宅等を除き、換気設備の設置を義務付ける。

都市再生特別措置法について

I. 趣旨

我が国の構造改革の一環として都市再生を強力に推進するため、内閣に都市再生本部を設置し、都市の再生の推進に関する基本方針等を策定するとともに、都市の再生に資する民間の都市開発事業に係る認定及び支援制度、都市計画に係る特例措置の創設等の所要の措置を講じるものである。

II. 概要

1. 都市再生本部

都市の再生に関する施策を迅速かつ重点的に推進するため、内閣総理大臣を都市再生本部長とし、全ての国務大臣で構成される都市再生本部（本部）を内閣に設置する。

2. 都市再生基本方針等

- (1)本部の作成した案に基づき、閣議において都市再生基本方針を決定するとともに、関係地方公共団体の意見を聴いた上で、本部の立案に基づき、都市の再生の拠点となるべき都市再生緊急整備地域を政令で指定する。また、本部は、関係地方公共団体の意見を聴いた上で、都市再生緊急整備地域に関する整備方針を策定する。
- (2)国の関係行政機関の長及び関係地方公共団体の長は、都市再生緊急整備地域ごとに、関係者の必要な協議を実施するための都市再生緊急整備協議会を組織できる。

3. 民間都市再生事業計画の認定制度の創設等

- (1)民間事業者が行う都市再生緊急整備地域内における一定の都市開発事業（都市再生事業）のうち優良な事業の計画に対する国土交通大臣の認定制度を創設する。（平成19年3月31日までに限り申請が可能。）
- (2)1)の認定を受けた事業に対する無利子貸付け、出資、債務保証等の金融支援措置を創設する。

4. 都市再生緊急整備地域における都市計画等の特例

- (1)都市再生特別地区
都市再生緊急整備地域においては、既存の用途地域等に基づく規制を全て適用除外とした上で自由度の高い計画を定める都市再生特別地区を都市計画に定めることができる。

(2)都市計画の提案制度

都市再生事業を行おうとする者は、都市計画決定権者に対し、一定の都市計画の提案をすることができる。都市計画決定権者は、提案から6月以内に、提案を踏まえた都市計画を決定・変更し、又は決定・変更しない旨の通知を行う。

(3)都市再生事業に係る認可等の特例

都市再生事業を行おうとする者は、(2)の都市計画の提案と併せて市街地再開発事業等の認可等の申請を行うことができる。この場合には、都市計画の決定・変更が行われた日から1月以内に認可等に関する処分を行う。

5. 施行後10年以内に検討を加え、必要な措置を講じる。

III. 施行期日

平成14年6月1日