

目次

- 第1章 総則（第1条－第4条）
- 第2章 計画要件（第5条）
- 第3章 計画基準（第6条－第9条）
- 第4章 容積率制限の緩和（第10条・第11条）
- 第5章 雑則（第12条－第14条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この要綱は、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「法」という。）第105条第1項の規定に基づき、法第102条第1項の認定を受けたマンション（以下「要除却認定マンション」という。）の除却及び建替えを促進するとともに、新たに建築されるマンションにおける公開空地の確保、地域の防災、環境への貢献等を通じて、市街地の安全性の向上、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。

（運用方針）

第2条 法第105条第1項の規定による許可（以下「容積率の許可」という。）に当たっては、建築計画の内容、敷地の位置及び周囲の土地の利用状況、都市施設の整備の状況等具体的な計画に則し、趣旨及び目標に照らして総合的に判断し、適切に運用するものとする。

（定義）

第3条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 計画建築物 容積率の許可の計画に係る建築物をいう。
- (2) 基準容積率 建築基準法（昭和25年法律第201号）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。
- (3) 割増容積率 この要綱の規定により基準容積率に割増しされる容積率をいう。
- (4) 子育て支援施設 保育所、認定こども園、放課後児童健全育成事業の用に供する施設、一時預かり事業の用に供する施設その他これらに類する施設をいう。
- (5) 高齢者福祉施設 特別養護老人ホーム、グループホーム、有料老人ホーム、通所介護施設、小規模多機能型居宅介護施設その他これらに類する施設をいう。

（許可）

第4条 容積率の許可は、計画建築物の周辺の市街地環境、都市公共施設の整備状況、市街地の防災性等を総合的に判断し、行うものとする。

第2章 計画要件

(許可の要件)

第5条 容積率の許可を受けることができる建築計画は、次に掲げる要件を満たすものとする。

- (1) 計画建築物の敷地面積の最低限度は、500平方メートル（商業地域の区域内にあっては、300平方メートル）であること。
- (2) 要除却認定マンションの敷地面積以上の面積の隣地を取り込んだ建替え、要除却認定マンションの敷地を細分化した建替え、法第2条第1項第1号に規定するマンションに該当しない建築物を同号に規定するマンションに変更した上で行う建替え等に係る容積率の許可については、区長が要除却認定マンションの除却及び建替えのために必要と認める範囲で行うものであること。
- (3) 計画建築物の用途が次のア及びイに適合するものであること。
 - ア 住宅用途以外の用途（中央区マンション建替法容積率許可要綱実施細目（令和元年10月28日31中都建第454号。以下「実施細目」という。）で定める施設を除く。以下同じ。）に供する部分の床面積の合計が、要除却認定マンションの住宅用途以外の用途に供する部分の床面積の合計より増加しないこと。ただし、住宅の用途に供する部分の床面積の合計が増加する場合は、この限りでない。
 - イ 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こと。
- (4) 計画建築物の割増容積率に相当する部分の住宅の専用部分の床面積が40平方メートル以上となる計画（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅を除く。）であること。
- (5) 計画建築物の敷地は、原則として幅員6メートル以上の道路に当該敷地の境界線の長さの合計の8分の1以上接するものであること。
- (6) 計画建築物の敷地内における有効公開空地率が、0.1以上であること。この場合において、有効公開空地率は、公開空地及び有効空地（以下「公開空地等」という。）の有効面積（公開空地等の面積（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8条に規定する公開空地の有効係数及び第9条第2項に規定する有効空地の有効係数を乗じた数値）の合計を敷地面積で除して得た数値とする。
- (7) 計画建築物の敷地内には、原則として歩道状空地（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員4メートル未満の部分に限る。）をいう。以下同じ。）を設けること。
- (8) 計画建築物の外壁又はこれに代わる柱の外表面から道路境界線までの水平距離は、当該外壁又はこれに代わる柱の外表面の部分の高さ（敷地境界線の地盤面からの高さとする。次号において同じ。）の平方根に2分の1を乗じて得た数に歩道状空地の幅員を加えた数以上であること。ただし、実施細目に規定する危険防止の措置を講じている建築物の部分にあっては必要な歩道状空地の幅員の数値以上、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とすることができる。
- (9) 計画建築物の外壁又はこれに代わる柱の外表面から敷地境界線までの水平距離は、

当該外壁又はこれに代わる柱の外面の部分の高さの平方根に2分の1を乗じて得た数以上であること。ただし、実施細目に規定する危険防止の措置を講じている建築物の部分及び公共用歩廊、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、この限りでない。

- (10) 計画建築物の外壁又はこれに代わる柱の外面から、計画建築物の高さの平方根に2分の1を乗じて得た数以内の距離の部分を開空地とする場合は、実施細目に規定する危険防止の措置を講ずること。
- (11) 計画建築物には、原則として、次の表の用途に応じ、同表の業務、住宅及びその他の用途の欄に掲げる基準を満たす防災備蓄倉庫を整備すること。この場合において、防災備蓄倉庫の1か所当たりの面積は、1平方メートル以上とする。

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（自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分を除く。）の0.001倍以上	住宅の用に供する部分の延べ面積（自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分を除く。）の0.001倍以上	1平方メートル以上
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

- (12) 計画建築物の敷地内には、中央区花と緑のまちづくり推進要綱（平成24年3月15日23中環水第352号）に規定する基準の1.5倍以上の緑化を確保すること。
- (13) 緑化の推進、省エネルギーに資する設備の設置その他の環境対策を講じたものとする。
- (14) 計画建築物に、居住者間の交流を図るためのコミュニティルームを設けること。

第3章 計画基準

(公開空地)

第6条 公開空地は、計画建築物の敷地内の空地又は開放空間（建築物の屋上、ピロティ等の部分を含む。）のうち、日常一般に公開される部分（当該部分に設ける植栽、花壇、池泉その他の修景施設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もので、自動車が入りし、又は駐車する部分及び自転車が駐輪する部分を除く。）であって、次条に定める公開空地の基準に適合する次に掲げるものとする。

- (1) 歩道状空地
- (2) 貫通通路（敷地内の屋外空間及び建築物内を動線上自然に通り抜け、かつ、道路、公園その他これらに類する公共施設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。）
- (3) ピロティ、アーケード等の建築物又は建築物の部分

(4) 広場状空地（前3号に掲げるもの以外の公開空地で、一団の形態をなすものをいう。以下同じ。）

2 中央区（以下「区」という。）からの設置要請等に基づく自転車シェアリングのポート及びステーションは、公開空地の日常一般に公開される部分に該当するものとして、公開空地内の通行可能な部分（以下「有効幅員」という。）以外に設置することができる。

3 前項のポート及びステーションが廃止されるときは、当該ポート及びステーションが設置されていた部分を、通行可能な部分又は植栽等の修景施設として再整備するものとする。
（公開空地の基準）

第7条 歩道状空地の基準は、次のとおりとする。

(1) 有効幅員が1.5メートル以上であり、原則として前面道路に接する全ての部分に設けるものであること。

(2) 原則として段差がなく、車椅子ですれ違いが可能である等福祉のまちづくりに寄与する構造であること。

2 貫通通路の基準は、次のとおりとする。

(1) 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をいう。以下同じ。）は、有効幅員が1.5メートル以上であること。

(2) 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。）は、有効幅員が6メートル以上で、かつ、天井の高さが6メートル以上であること。

3 ピロティ、アーケード等の建築物又は建築物の部分で覆われた公開空地（屋内貫通通路を除く。以下「ピロティ等」という。）の基準は、天井の高さが3メートル以上で、かつ、奥行が高さの2倍以内の部分であること。

4 広場状空地の基準は、次のとおりとする。

(1) 最も狭い部分の幅は、3メートル以上であること。

(2) 1の広場状空地（2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み、当該広場状空地に高低差がある場合は、その高低差が3メートル以内のものに限る。）の面積は、第一種住居地域、第二種住居地域及び準工業地域にあっては200平方メートル以上、商業地域にあっては100平方メートル以上であること。ただし、敷地面積が建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条第3項の表（3）欄に掲げる規模未満の場合にあっては、敷地面積の10分の1以上かつ50平方メートル以上とすることができる。

(3) 全周長の8分の1以上が道路、公園、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、2以上の広場状空地が相接する場合で、これらが一体の空間をなし、かつ、相互間を有効に連絡するものにあつては、これらを1の広場状空地とみなすことができる。

（公開空地の有効係数）

第8条 公開空地の有効係数は、次の各号に掲げる公開空地の区分に応じ、当該各号に定める数値とする。この場合において、公開空地が2以上の有効係数に該当するときは、それぞれに定める有効係数を乗じて得た数値とする。

(1) 歩道状空地において、幅員が4メートル以下で道路との高低差が1.5メートル以下

の歩道状空地 次に掲げる連続する歩道状空地（2辺以上の連続を含み、出入口等による分断は、必要と認められる範囲で連続するものとみなす。）の長さに応じて、それぞれに定める数値。この場合において、連続する歩道状空地の長さは、幅員6メートル以上の前面道路に沿った連続する歩道状空地とそれ以外の前面道路に沿った連続する歩道状空地に分けて算出するものとする。

ア 長さが20メートル未満のもの 1.5

イ 長さが20メートル以上40メートル未満のもの 1.7

ウ 長さが40メートル以上60メートル未満のもの 1.9

エ 長さが60メートル以上80メートル未満のもの 2.1

オ 長さが80メートル以上100メートル未満のもの 2.3

カ 長さが100メートル以上のもの 2.5

(2) 屋外貫通通路 1.0

(3) 屋内貫通通路 0.8

(4) ピロティ等 次に掲げる天井の高さ及び奥行に応じて、それぞれに定める数値

ア 天井の高さが6メートル以上で、かつ、奥行が当該天井の高さの2倍以内の部分（他の公開空地と有効に接続している場合を除く。） 0.8

イ 天井の高さが6メートル未満で、かつ、奥行が当該天井の高さの2倍以内の部分 0.6

(5) 広場状空地 次に掲げる数値

ア 幅員が6メートル以上の道路、歩道状空地又は屋外貫通通路（以下「道路等」という。）に接する1の広場状空地（ピロティ等の部分を除く。）の面積が300平方メートル以上のもののうち、道路等に面する部分にあつては1.2、道路等に面しない部分にあつては0.6

イ 道路等に接する1の広場状空地の面積が100平方メートル以上のもののうち、道路等に面する部分にあつては1.0、道路等に面しない部分にあつては0.5

2 前項の規定にかかわらず、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、当該公開空地のいずれも歩道状空地でないときは公開空地に係る数値の和（1.5を超える場合は、1.5）を、それぞれ限度とする。

（有効空地の基準及び有効係数）

第9条 有効空地は、屋上等の開放空間の部分（当該部分に設ける環境の向上に寄与する植栽、花壇等及び空地の利便に寄与する公衆便所等の小規模施設に係る土地を含み、車路並びに自動車及び自転車の駐車のために供する部分を除く。）のうち、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(1) 道路の路面の中心からの高さが12メートル以下の場所にあり、かつ、道路に面した5メートル以内の範囲で、その1の面積が50平方メートル以上のものであること。

(2) 緑化を図る等の修景上良好に設計された開放空間で、道路又は公開空地からの高低差が6メートル以内で、その1の面積が50平方メートル以上のものであること。

2 有効空地の有効係数は、0.2とする。

第4章 容積率制限の緩和

(容積率制限の緩和)

第10条 第2章に定める計画要件に適合する次に掲げる計画建築物については、建築基準法第52条第1項から第9項まで及び建築基準法第57条の2第6項に規定する容積率の制限を緩和するものとする。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号の規定は適用しない。

(1) 計画建築物の敷地内に設ける公開空地等の有効公開空地率が、第5条第6号に規定する有効公開空地率の最低限度を超えるもの

(2) 次に掲げる施設又はその建設予定地で、区の要請等に基づき設けるもの（以下「公益施設等」という。）

ア 地域の防災性の向上に資する施設

イ 子育て支援施設

ウ 高齢者福祉施設

エ 居住者間の交流を図るためのコミュニティルーム

オ アからエまでに掲げるもののほか、地域の状況に応じて区長が認める施設

(容積率制限の緩和の限度)

第11条 公開空地等を設けることによる割増容積率の限度は、次の式により算定した数値とする。

$$(P - 10) \times (V_o / 400 + K_x)$$

この式において、P、V_o及びK_xは、それぞれ次の数値を表すものとする。

P 有効公開空地率

V_o 基準容積率

K_x 区域別係数（「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31年3月東京都都市整備局策定）に定める中核的な拠点地区については6、活力とにぎわいの拠点地区群については5とする。）

2 前項の規定にかかわらず、割増容積率の限度は基準容積率の75パーセント又は300パーセントのいずれか低い数値を、割増し後の容積率は1,000パーセントを限度とする。

3 公益施設等による割増容積率は、次の式により算定した数値を限度とする。ただし、建築基準法第52条第14項に規定する建築物の部分については、次の式により算定した数値に基準容積率の25パーセントを上限として公益施設等の床面積に応じて加えることができる。

$$V_o / 50 + 80$$

（この式において、V_oは、基準容積率を表すものとする。）

4 公開空地及び公益施設等による割増容積率の限度は、前2項に規定するそれぞれの割増容積率の限度を合計した数値とする。ただし、その数値は、第2項に規定する割増容積率の上限値を超えることはできない。

5 公共空地による割増容積率緩和の特例は、計画建築物の整備と一体的に計画配置される道路、公園、緑地及び広場その他これらに類する公共空地のうち、事業者の無償譲渡又は

無償貸付に係るもので、かつ、都市計画決定（地区計画等を含む。）をされたもの（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については、当該空地部分を敷地面積に含むものとみなして計画建築物の許容延べ面積の算定を行うことができる。

6 高度利用地区の区域内に計画する計画建築物の割増容積率の限度を求める場合の基準容積率は、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項の規定により割増容積率の限度を算定するものとする。

7 前各項の規定により容積率の割増しを受ける計画建築物について、割増容積率に基準容積率を加えた割増し後の容積率に適用する場合の建築基準法別表第3（は）欄に掲げる数値が、割増し前の基準容積率を適用する場合の数値と異なる場合で、割増し後の同欄に掲げる規定に適合しないときは、割増容積率を制限するものとする。

第5章 雑則

（他の手法との併用）

第12条 建築基準法第57条の2第3項の規定により区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、同法第52条（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法に基づく容積率の許可制度を適用するものとする。

2 建築基準法第52条第8項の規定による容積率の緩和措置を適用する建築物で、併せて法に基づく容積率の許可制度を適用する場合は、同条（同項を除く。）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2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13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、別に定めのある場合又は建築基準法第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、原則として当該建築物又は当該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。

（委任）

第14条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、別に都市整備部長が定める。

附 則

この要綱は、令和元年11月1日から施行する。