

東京都マンション建替法容積率許可要綱新旧対照表

| 改 正 後 | 改 正 前 |
|---|---|
| <p>東京都マンション再生法容積率等許可要綱</p> | <p>東京都マンション建替法容積率許可要綱</p> |
| <p>制定 平成 28 年 3 月 27 日 26 都市建企第 1204 号 最終改正 <u>令和 8 年 3 月 26 日</u> <u>7 都市建企第 1389 号</u></p> | <p>制定 平成 28 年 3 月 27 日 26 都市建企第 1204 号 最終改正 <u>令和 6 年 3 月 29 日</u> <u>5 都市建企第 1350 号</u></p> |
| <p>第 1 章 総 則</p> <p>第 1 総則</p> <p>1 趣旨</p> <p><u>マンション再生法容積率等許可制度は、マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号。以下「<u>マンション再生法</u>」という。）第 163 条の 59 第 1 項の規定に基づき、<u>同法第 163 条の 56 第 1 項の認定を受けたマンション（以下「<u>要除却等認定マンション</u>」という。）の除却・建替え又は更新を促進するとともに、新たに建築又は更新されるマンションにおける公開空地の確保や、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して創設されたものである。</u></u></p> <p><u>マンション再生法容積率等許可制度の運用に関しては、国から「マンションの建替え等の円滑化に関する法律第 105 条の規定の運用について」（平成 26 年 12 月 5 日付国住街第 145 号）及び「マンションの再生等の円滑化に関する法律第 163 条の 59 の規定の運用について」（令和 7 年 12 月 26 日付国住街第 125 号）の技術的助言が出されている。</u></p> <p>東京都においては、技術的助言の趣旨を踏まえるとともに、市街地環境の整備改善等に資する建築計画に対し本制度の積極的な活用を図るため、<u>マンション再生法容積率等許可の取扱方針として本要綱を定める</u></p> | <p>第 1 章 総 則</p> <p>第 1 総則</p> <p>1 趣旨</p> <p><u>マンション建替法容積率許可制度は、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「<u>法</u>」という。）第 105 条第 1 項の規定に基づき、<u>法第 102 条第 1 項の認定を受けたマンション（以下「<u>要除却認定マンション</u>」という。）の除却・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して創設されたものである。</u></u></p> <p><u>マンション建替法容積率許可制度の運用に関しては、国から「マンションの建替え等の円滑化に関する法律第 105 条の規定の運用について」（平成 26 年 12 月 5 日付国住街第 145 号）の技術的助言が出されている。</u></p> <p>東京都においては、技術的助言の趣旨を踏まえるとともに、市街地環境の整備改善等に資する建築計画に対し本制度の積極的な活用を図るため、<u>マンション建替法容積率許可の取扱方針として本要綱を定める</u></p> |

ものである。

2 基本目標

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、マンション再生法容積率等許可制度の運用に当たっての基本目標を次のとおり定める。

アからサまで（現行のとおり）

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、マンション再生法容積率等許可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

マンション再生法容積率等許可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、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）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。

2 基本目標

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、マンション建替法容積率許可制度の運用に当たっての基本目標を次のとおり定める。

アからサまで（略）

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、マンション建替法容積率許可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

マンション建替法容積率許可の計画に係る建築物をいう。

（新設）

(3) 要除却等認定マンション

マンション再生法第 163 条の 56 第 1 項の認定を受けたマンションをいう。

(4) から (12) まで (現行のとおり)

(13) 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。

(14) 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。

(15) (現行のとおり)

(16) 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。

(17) 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。

(18) 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。

(19) 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。

(20) から (22) まで (現行のとおり)

(23) こどもすくすく住宅

(2) 要除却認定マンション

法第 102 条第 1 項の認定を受けたマンションをいう。

(3) から (11) まで (略)

(12) 基準建蔽率

建築基準法 (昭和 25 年法律第 201 号) 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

建築基準法第 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) (略)

(15) から (17) まで (略)

活用方針に定めるこどもすくすく住宅をいう。

(24)から(30)まで (現行のとおり)

第2章 計画要件

第1 計画の基本要件

1 共通事項

(1) マンション再生法容積率等許可の適用区域

マンション再生法容積率等許可の適用区域は、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。ただし、原則として、指定容積率が1,000パーセントを超える区域を除く。

(2) 敷地の集約化等

要除却等認定マンションの敷地に比べて著しく大きい隣地を取り込んだ建替え、要除却等認定マンションの敷地を細分化した建替え、マンション再生法第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マンションに変更した上で行う建替え等に係る許可について、特定行政庁が要除却等認定マンションの除却・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) 住宅用途以外の用途に供する部分

次のア及びイに適合させること。

ア 住宅用途以外の用途に供する床面積（東京都マンション再生法容積率等許可要綱実施細目以下「実施細目」という。）で定める施設、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に付属する住宅部分以外の施設に供する床面積を除く。以下この章において同じ。）の合計が、要除却等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計画又は計画適合認定マンション若しくは中核的な拠点地区又は中核的な拠点周辺地区の区域内において地元区市が取り組むまちづくりの方針に適合する計画については、この限りでない。

イ (現行のとおり)

(18)こどもすくすく住宅

活用方針に定めるこどもすくすく支援住宅をいう。

(19)から(25)まで (略)

第2章 計画要件

第1 計画の基本要件

1 共通事項

(1) マンション建替法容積率許可の適用区域

マンション建替法容積率許可の適用区域は、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。ただし、原則として、指定容積率が1,000パーセントを超える区域を除く。

(2) 敷地の集約化等

要除却認定マンションの敷地に比べて著しく大きい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マンションに変更した上で行う建替え等に係る許可について、特定行政庁が要除却認定マンションの除却・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) 住宅用途以外の用途に供する部分

次のア及びイに適合させること。

ア 住宅用途以外の用途に供する床面積（東京都マンション建替法容積率許可要綱実施細目（以下「実施細目」という。）で定める施設、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に付属する住宅部分以外の施設に供する床面積を除く。以下この章において同じ。）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計画又は計画適合認定マンション若しくは中核的な拠点地区又は中核的な拠点周辺地区の区域内において地元区市が取り組むまちづくりの方針に適合する計画については、この限りでない。

イ (略)

(4) 住戸の専有面積等

割増容積率に相当する部分（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。）。）の住宅の専有面積を55平方メートル以上とすること。

(5)から(9)まで（現行のとおり）

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、マンション再生法に定める有効な都市空間の確保を基調とし、同法第4条第1項により国土交通大臣が定める「マンションの再生等の円滑化に関する基本的な方針」に留意し、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。

アからケまで（現行のとおり）

コ 建築物の高さ等について、「東京都マンション再生法容積率等許可に係る建築物の高さ等誘導指針」に適合したものであること。

サ（現行のとおり）

第2 計画基準

1 公開空地

(1)から(3)まで（現行のとおり）

(4) 公開空地の有効係数

(4) 住戸の専有面積等

割増容積率に相当する部分（建築基準法第3条第2項の規定により同法第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。）。）の住宅の専有面積を55平方メートル以上とすること。

(5)から(9)まで（略）

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、法に定める有効な都市空間の確保を基調とし、法第4条第1項により国土交通大臣が定める「マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針」に留意し、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。

アからケまで（略）

コ 建築物の高さ等について、「東京都マンション建替法容積率許可に係る建築物の高さ等誘導指針」（平成27年3月27日付26都市建企第1233号）に適合したものであること。

サ（略）

第2 計画基準

1 公開空地

(1)から(3)まで（略）

(4) 公開空地の有効係数

(現行のとおり)

アからウまで (現行のとおり)

エ 水辺沿い空地

| 計画形態 | 有効係数 |
|----------------------------|------------|
| ① 300 m ² 以上のもの | <u>1.5</u> |
| ② 100 m ² 以上のもの | <u>1.2</u> |

オからキまで (現行のとおり)

(5)及び(6) (現行のとおり)

2 住宅性能等

(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）に基づく日本住宅性能表示基準による。

アからオまで (現行のとおり)

(2) (現行のとおり)

3 環境性能等 (現行のとおり)

4 防災施設 (現行のとおり)

(1) (現行のとおり)

(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。また、以下の基準にかかわらず大規模災害時に居住者等が 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。

(略)

アからウまで (略)

エ 水辺沿い空地

| 計画形態 | 有効係数 |
|----------------------------|------------|
| ① 300 m ² 以上のもの | <u>1.2</u> |
| ② 100 m ² 以上のもの | <u>1.0</u> |

オからキまで (略)

(5)及び(6) (略)

2 住宅性能等

(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。

アからオまで (略)

(2) (略)

3 環境性能等 (略)

4 防災施設 (略)

(1) (略)

(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居住者等が 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 (現行のとおり)

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法第 48 条に適合しない場合は、この限りではない。

(現行のとおり)

5 バリアフリー性能 (現行のとおり)

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 章に掲げる要件に適合し、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) (現行のとおり)

(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。

(現行のとおり)

α 及び K_x (現行のとおり)

β : 住宅係数

β は次の計算式により求める。

$\beta = 1 + \text{住宅性能係数} (\beta_1) + \text{建替支援係数} (\beta_2)$

ア (略)

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。

(略)

5 バリアフリー性能 (略)

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 章に掲げる要件に適合し、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、建築基準法第 52 条第 1 項から第 9 項まで及び第 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 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) (略)

(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。

(略)

α 及び K_x (略)

β : 住宅係数

β は次の計算式により求める。

$\beta = 1 + \text{住宅性能係数} (\beta_1) + \text{建替支援係数} (\beta_2)$

住宅性能係数 (β_1) = 0.05 × 前章第2の2(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。

建替支援係数 (β_2) = 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、マンション再生法容積率等許可を適用する場合に限る。

超過容積率は、次式による。

$$(S_0 - A_0 \times \text{基準容積率}) / A$$

(単位：%)

S_0 ：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_0 ：既存建築物の敷地面積 (㎡)

A ：計画建築物の敷地面積 (㎡)

γ 及び K_y (現行のとおり)

イ (現行のとおり)

ウ ア及びイの規定にかかわらず、割増容積率の限度は、計画敷地が存する区域により、次の表に定める数値 (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。

| 区 域 | 割増容積率の最高限度 |
|------------|------------------------|
| 中枢広域拠点域の区域 | 基準容積率の 0.75 倍又は 300% の |

住宅性能係数 (β_1) = 0.05 × 前章第2の2(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。

建替支援係数 (β_2) = 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、建築基準法第3条2項の規定により同法第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、マンション建替法容積率許可を適用する場合に限る。

超過容積率は、次式による。

$$(S_0 - A_0 \times \text{基準容積率}) / A$$

(単位：%)

S_0 ：建築基準法第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_0 ：既存建築物の敷地面積 (㎡)

A ：計画建築物の敷地面積 (㎡)

γ 及び K_y (略)

イ (略)

ウ ア及びイの規定にかかわらず、割増容積率の限度は、計画敷地が存する区域により、次の表に定める数値 (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。

| 区 域 | 割増容積率の最高限度 |
|------------|--------------------------------|
| 中枢広域拠点域の区域 | 基準容積率の 0.75 倍又は 300% のいずれか低い数値 |

| | |
|--------------|----------------------------------|
| | いずれか低い数値 |
| 上欄以外の特別区の区域 | 基準容積率の 0.5 倍又は 250%の いずれか低い数値 |
| <u>多摩の区域</u> | 基準容積率の 0.5 倍又は 200%の いずれか低い数値 |

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。

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 (現行のとおり)

イ 割増容積率の限度

(ア)及び(イ) (現行のとおり)

(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
(現行のとおり)

(2) 及び (3) (現行のとおり)

3 公益施設等の整備による容積率の緩和

(1) (現行のとおり)

(2) その他の公益施設等の整備

ア (現行のとおり)

| | |
|--|----------------------------------|
| 上欄以外の特別区の区域 | 基準容積率の 0.5 倍又は 250%の いずれか低い数値 |
| <u>多摩地域の中核的な拠点 地区及び都市基盤の整備 された区域</u> | 基準容積率の 0.5 倍又は 200%の いずれか低い数値 |

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。

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 (略)

イ 割増容積率の限度

(ア)及び(イ) (略)

(ウ) 建築基準法第 3 条第 2 項の規定により同法第 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
(略)

(2) 及び (3) (略)

3 公益施設等の整備による容積率の緩和

(1) (略)

(2) その他の公益施設等の整備

ア (略)

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 号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準」（平成 16 年 3 月 4 日付 15 都市建市第 282 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とする。）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、敷地面積に対する交通施設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。

（現行のとおり）

(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

(1)ア及び(2)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、(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 自動車車庫による容積率の緩和

(1) （現行のとおり）

(2) 割増容積率の限度

一般公共自動車車庫による割増容積率の限度は、公開空地による割増容積率の 2 分の 1 以内とする。

5 （現行のとおり）

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 号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準」（平成 16 年 3 月 4 日付 15 都市建市第 282 号。以下「建築基準法第 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とする。）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、敷地面積に対する交通施設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。

（略）

(3) 建築基準法第 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

(1)ア及び(2)アによる施設等の整備において、建築基準法第 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、(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 自動車車庫による容積率の緩和

(1) （略）

(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 （略）

第3 割増容積率の限度及び特例

1 公開空地、防災、公益施設等及び景観の形成による割増容積率の合計の限度

(1) (現行のとおり)

(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による割増容積率に相当する部分を除く。)及び景観の形成による割増容積率の合計が、100パーセントを超える場合、当該合計から100パーセントを減じた数値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

計画建築物が前章第2の3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)及び第2の5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を乗じる前の第2の1から5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 (現行のとおり)

4 高度利用地区内等に計画する場合の基準容積率の取扱い

ア (現行のとおり)

イ 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

第3 割増容積率の限度及び特例

1 公開空地、防災、公益施設等及び景観の形成による割増容積率の合計の限度

(1) (略)

(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による割増容積率に相当する部分を除く。)及び景観の形成による割増容積率の合計が、100パーセントを超える場合、当該合計から100パーセントを除いた数値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

計画建築物が前章第2の3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)及び第2の5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を乗じる前の第2の1から5までの割増容積率の限度を合計した数値は、建築基準法第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 (略)

4 高度利用地区内等に計画する場合の総合設計に対する基準容積率の取扱い

ア (略)

イ 建築基準法第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

増容積率の限度を求める場合の基準容積率(V_0)を、第1章第2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、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）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建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）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っては、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又は立面投影図を作図し、同(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っては、斜線投影図を作成するものとする。

(1) 作図の原則

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1章第2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同法第52条に規定する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4章第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建築基準法別表第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同法別表第3（は）欄に掲げる規定に適合すること。

イ 建築基準法第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。

(新設)

(新設)

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（V _o ） | 立ち上がりの高さ |
|------------------------|-------------------------------|
| V _o ≤ 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) 道路斜線制限及び隣地斜線制限の緩和の特例

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」（令和7年12月26日国住街第125号。以下「技術基準」という。）の第3及び第4（技術基準中の一般型総合設計に係る内容に限る。）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

(新設)

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。

(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 第1(3)に定める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

(新設)

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。

(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、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、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、当該区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「敷地境界線を越える範囲」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

(新設)

第2章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。

(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要除却等認定マンションを建て替える場合は、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。

(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 + 1.25Le |

| | | |
|----|----|------------|
| 真西 | Lw | 4 + 1.25Lw |
| 真南 | Ls | 4 + 1.25Ls |
| 真北 | Ln | 4 + 0.50Ln |

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。

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。

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(7)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

第1 雑則

1 他の手法との併用

(1) 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

(新設)

第5章 雑則

第1 雑則

1 他の手法との併用

(1) 建築基準法第57条の2第3項の規定により特定行政庁が特例容

度の指定を行った特例敷地については、法第 52 条各項（ただし、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 マンション再生法容積率等許可制度を適用する。

(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、併せてマンション再生法容積率等許可を適用（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 （現行のとおり）

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) から (4) まで （現行のとおり）

(5) マンション再生法容積率等許可による建築物である旨の標示

(6) 及び (7) （現行のとおり）

附 則 （令和 8 年 3 月 26 日付 7 都市建企第 1389 号）

（施行日）

この要綱は、令和 8 年 4 月 1 日から施行する。

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 条各項（ただし、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 マンション建替法容積率許可制度を適用する。

（新設）

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 （略）

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) から (4) まで （略）

(5) マンション建替法容積率許可による建築物である旨の標示

(6) 及び (7) （略）

（新設）