

港区マンション再生法容積率等許可要綱 Q & A

要綱	質問	回答
第1条	既存建物が、賃貸マンションでも、制度を活用することができますか。	「マンションの再生等の円滑化に関する法律」第2条第1項第1号の規定により、2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるマンションであれば活用できます。賃貸マンションは、活用できません。
第4条 (10) (15)	公開空地及び公開空地に準ずる有効な空地に設けることができるものは何ですか。	照明施設、ベンチ又は一般利用者のために設けるごみ箱は、設けることができます。一方、自動販売機、喫煙所(灰皿含む)及び建築物のためのごみ置き場や倉庫等は、設けることができません。
第4条 (10) (15)	公開空地及び公開空地に準ずる有効な空地から除かれる車路の幅を教えてください。	自動車の車路は、原則、相互通行が可能となる5.5m以上、自転車の車路は、1.5m以上の部分です。 計画建築物の出入り口につながる主要な通路部分は、空地から除かれません。
第4条 (12)	児童遊園は、公園に該当しますか。	該当しません。
第4条 (12)	貫通通路として認められるための要件は何ですか。	2つの道路に挟まれた敷地などで、通行機能として有効となる場合です。通常のルートで足りる場合や回り込む部分は認められません。
第4条 (16)	公開空地等に、主要な通路部分を含むことができますか。	可能です。
第4条 (16)	公開空地等に、窓先空地や敷地内の通路を含むことができますか。	可能です。
第7条	隣地を取り込んだ建替えの場合、「区長が要除却等認定マンションの除却・建替え又は更新のために必要と認める範囲」を教えてください。	隣地の規模は特に問いませんが、隣地の敷地面積分は、容積率の割増しを行いません。割増容積率の計算手順は、例を参考としてください。 なお、高さ制限の緩和については、個別にご相談ください。 【例】要除却等認定マンション敷地：1500㎡ 隣地：500㎡ 有効空地率：40% 基準容積率：400% 区域別係数：6 ①割増容積率を計算する。 $(40-10) \times (400 \div 400 + 6) = 210\% \rightarrow$ 第14条4項により 200% ②割増後の容積率は、面積按分により、隣地面積分を割引する。 $((400+200)\% \times 1500 \text{㎡} + 400\% \times 500 \text{㎡}) \div 2000 \text{㎡} = 550\%$

第10条 (1)	計画建築物の敷地に接する道路幅員の要件を詳しく教えてください。	幅員6m以上は、計画建築物の前面だけでなく、少なくとも一方（行き止まりとなる場合は、行き止まりとならない方まで）は、幅員6m以上の道路に接続し、抜けている必要があります。 近隣商業地域又は商業地域において、幅員6m以上8m未満の道路に接する場合は、歩道状空地を整備し、合わせて8m以上を確保するように努めてください。
第10条 (2)	敷地が、2以上の道路に接する場合の接道長さの考え方について教えてください。	敷地境界線の長さの合計の8分の1以上は、それぞれの接道長さを足して満たすことを可としますが、接道長さ10m以上は、原則、1つの道路で確保してください。
第10条 (3)	「この場合」とは、どの場合ですか。	第10条第1号のただし書きにより、計画建築物の延べ面積が3,000㎡以下又はその高さが15m以下の敷地において、道路及び歩道状空地の幅員を合わせて、道路等の幅員6m又は8mを確保する場合は。
第10条 (5)	1住戸あたりの専有面積の最低限度はありますか。	本要綱上に、定めはありません。 ただし、マンション再生組合設立の認可を必要とする場合、「マンションの再生等の円滑化に関する法律施行規則」（平成14年国土交通省令第116号）第15条第1項第1号の基準を満たさなければなりません。 また、「港区単身者向け共同住宅等の建築及び管理に関する条例」（平成16年港区条例第37号）により、単身者向け共同住宅等に該当する場合、条例の規定を満たす必要があります。
第10条 (5)ア	ただし書きにより、住宅以外の用途をどの程度まで増加することが、認められますか。	住宅の床面積の増加分以下で、かつ、増加する割合以下とします。自動車車庫や自転車駐車場（車路を含む。）は、住宅の附属施設であっても住宅以外の用途として考えます。
第10条 (7)イ	安全上の補助的対策が講じられた手すりの要件とは何ですか。	バルコニーの手すりは、天井までの1/2以内で、できるだけ高い高さ（床面より1.3m以上）が望ましいです。補助的対策としては、40cm以上の二重手すりとする等の対策が必要です。 屋上の手すりは、床面から1.8m以上確保してください。手すり子は、原則、縦棧で、間隔は90mm以下としてください。
第11条	屋根や庇がかかる部分を公開空地として認められるか。	歩道状空地や広場状空地は屋外を前提としています。 第11条第4項の基準を満たし、開放性を有するものは、ピロティ等として取扱います。

<p>第11条 第1項 第13条 第1項</p>	<p>歩道状空気を計画する場合の配慮すべき事項を教えてください。</p>	<p>前面道路や隣地に沿って、門や塀、ポール等を設けることはできません。修景施設（植栽で幅4m未満の部分に限る。）は設けることができますが、有効幅員に含めることはできません。有効幅員内に高木がかかる場合、枝下の高さは2m以上確保する必要があります。</p> <p>前面道路に沿って、同じ幅員で連続している部分を歩道状空地として扱います。ただし、部分的な突出がある場合は、幅員4m以内であっても突出部に係る幅員にあつては有効係数を1.0とします。庇がある場合は、庇部分を除いて、幅員4m以内の有効係数を1.5、庇部分がピロティ等の基準に該当すれば、有効係数を0.8とします。</p> <p>交差点に面するなど2つの道路が連続する場合、原則、歩道状空地を同じ幅員で連続させるようにしてください。</p>
<p>第11条 第2項 第13条 第2項</p>	<p>貫通通路を計画する場合の配慮すべき事項を教えてください。</p>	<p>修景施設（植栽で幅4m未満の部分に限る。）は設けることができますが、有効幅員内に含めることはできません。</p> <p>屋外貫通通路と屋内貫通通路が並行して連続する場合、屋内貫通通路の有効幅員である3m以上を確保してください。この際、屋外で有効幅員1.5m以上確保されれば、その部分は屋外貫通通路として、有効係数を1.0とすることができます。</p> <p>屋外貫通通路と屋内貫通通路が途中で接続される場合、屋外貫通通路の有効幅員にあつても、屋内貫通通路の有効幅員である3m以上を確保してください。</p>
<p>第11条 第3項</p>	<p>広場状空気を計画する場合の配慮すべき事項を教えてください。</p>	<p>植栽の他、花壇や池泉、施設や屋外広告物、照明、ベンチ等の設備、標示板は修景施設として広場状空地に含めることができますが、修景施設のみで空地がないものは広場状空地としては扱いません。</p> <p>幅3m以上は、どの方向から見ても確保し、3m角の空間が確保できるようにしてください。</p> <p>必要となる面積は、車路などを除いた1の広場状空地で確保するようにしてください。</p>
<p>第11条 第4項</p>	<p>公開空地に含まれるピロティ等について配慮すべき事項を教えてください。</p>	<p>ピロティ等は、周囲の3面を開放しているなど、十分な開放性を確保してください。なお、柱型の面積は、ピロティ等の面積から除かれます。</p>
<p>第11条 第5項</p>	<p>公開空地に含まれる人工地盤等について配慮すべき事項を教えてください。</p>	<p>道路等に通じる階段は、蹴上げが18cm以下、踏面が26cm以上としてください。傾斜路は、勾配を1/12以内としてください。なお、それぞれには、手すりを設けてください。</p>
<p>第12条 第1項</p>	<p>中庭等について配慮すべき事項を教えてください。</p>	<p>幅は、どの方向から見ても3m以上とし、3m角の空間が確保できるようにしてください。</p> <p>必要となる面積は、1の中庭等で確保するようにしてください。</p>

<p>第14条 第5項</p>	<p>計画敷地内に、都市計画決定された道路、公園、緑地及び広場その他これらに類する公共空地がある場合の、配慮すべき事項を教えてください。</p>	<p>無償譲渡等を行い、公共管理される場合は、当該空地面積×基準容積率分を許容延べ面積に加えることができます。なお、この面積分は、第14条第4項の割増容積率上限値にかかわらず加えることができます。</p> <p>地方公共団体が提供を受けない場合や事業者が無償譲渡等しない場合は、都市計画事業後の敷地において、本要綱等の基準に適合するように計画してください。都市計画道路部分からの歩道状空地の確保や外壁面等の水平距離2m以上の確保、有効空地率の確保などが必要となります。</p>
<p>第15条</p>	<p>本要綱による高さ制限の緩和により緩和の対象となる高さ制限は何ですか。</p>	<p>以下3点が緩和の対象となります。建築基準法第56条第1項第3号の北側斜線制限は、原則緩和しません。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法第55条第1項の第一種低層住居専用地域等内における絶対高さ制限</li> <li>・建築基準法第56条第1項第1号の道路斜線制限</li> <li>・建築基準法第56条第1項第2号の隣地斜線制限</li> </ul>
<p>第15条</p>	<p>高さ制限のみの緩和は可能ですか。</p>	<p>可能です。第2章の計画要件に適合させ、地域の市街地環境の整備改善に資する施設の整備に努める必要があります。</p>
<p>第15条</p>	<p>高さ制限の緩和はどのような基準により行われますか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・絶対高さ制限</li> </ul> <p>以下①、②のいずれかによる。</p> <p>①敷地の各辺ごとに、<math>S_i' \leq S_i</math> である。</p> <p><math>S_i'</math> : 計画建築物の立面投影面積  <math>S_i</math> (許容面積) : 「その辺の長さ × 高さ制限」で求めた値</p> <p>②以下ア及びイを満たす。</p> <p>ア 計画建築物の高さが、既存マンションの高さを超えない。  イ 敷地の各辺ごとに、<math>S_i' \leq S_i</math> である。</p> <p><math>S_i'</math> : 計画建築物の絶対高さ超過部分の立面投影面積  <math>S_i</math> (許容面積) : 既存マンションの絶対高さ超過部分の立面投影面積</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路斜線制限、隣地斜線制限</li> </ul> <p>以下①、②のいずれかによる。</p> <p>①敷地の各辺ごとに、<math>S_i' \leq S_i</math> である。</p> <p><math>S_i'</math> : 計画建築物の立面投影面積  <math>S_i</math> (許容面積) : 道路斜線制限及び隣地斜線制限によって許容される最大の立面投影面積</p> <p>②以下ア及びイを満たす。</p> <p>ア 計画建築物の高さが、既存マンションの高さを超えない。  イ 敷地の各辺ごとに <math>S_i' \leq S_i</math> であるか、計画建築部の天空率が既存マンションの天空率以上である。</p> <p><math>S_i'</math> : 計画建築物の立面投影面積  <math>S_i</math> (許容面積) : 既存マンション全体の立面投影面積</p>

第15条	高さ制限を緩和する際に留意する点がありますか。	上記のいずれの緩和においても、②により緩和を行う場合には、現況調査報告書により、容積率、絶対高さ制限、道路斜線制限、隣地斜線制限及び北側斜線制限の各規定に違反していないことを示す必要があります。併せて、建築基準法第56条の2(日影規制)及び第58条(高度地区)への適合状況についても明示してください。
------	-------------------------	--