

○港区マンション再生法容積率等許可要綱

平成27年6月1日

27港街計第791号

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、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「法」という。）第163条の59第1項の規定に基づく容積率等の許可（以下「許可」という。）に関して必要な事項を定めることにより、法第163条の56第1項の認定を受けたマンションの除却・建替え又は更新を促進するとともに、新たに建築され、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、市街地環境の整備改善に資することを目的とする。

(基本目標)

第2条 許可に関する事務の運用に当たっては、次に掲げる事項を基本目標とする。

- (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促進
- (6) 少子高齢社会にふさわしい住まいの整備
- (7) 敷地の集約による質の高い市街地形成
- (8) 良好な都市景観の創造
- (9) 緑化の推進
- (10) 低酸素型都市づくりの推進

(運用方針)

第3条 この要綱は、許可の取扱方針を定めたものであるとともに、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とする。

2 許可の条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、前2条の規定に照らして総合的見地から判断するものとする。

(用語の定義)

第4条 この要綱において、次の各号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 許可の計画に係る建築物をいう。
- (2) 要除却等認定マンション 法第163条の5第1項の認定を受けたマンションをいう。
- (3) 空地 建築物及び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。
- (4) 空地率 次式による数値をいう。  
(空地面積÷敷地面積)×100(単位%)
- (5) 指定容積率 用途地域に関する都市計画に定められた建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を百分率(%)で表したものをいう。
- (6) 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を百分率(%)で表したものをいう。
- (7) 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。
- (8) 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をいう。
- (9) 人工地盤等 人工地盤、サンクンガーデンその他これらに類するものをいう。
- (10) 公開空地 計画建築物の敷地内の空地及び開放空間(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区長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のために供する部分(港区マンション再生法容積率等許可に関する事務取扱要領(平成27年6月1日31港街計890号)に基づき承認を受けた自転車シェアリングは除く。)を除く。)で、第11条に定める公開空地の基準に適合するものをいう。
- (11) 歩道状空地 公開空地のうち、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。
- (12) 貫通通路 公開空地のうち、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。)をいい、その区分は次のとおりとする。
  - 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をいう。
  - イ 屋内貫通通路 屋外貫通通路以外の貫通通路(ピロティ等の部分を含む。)をい

う。

(13) 広場状空地 公開空地のうち、道路、公園又は歩道状空地に沿って設ける一団の空地及び当該空地に沿って設ける修景施設をいう。

(14) 中庭等 中庭等その周囲の大部分を建築物に囲まれ、道路に接していない空地をいう。

(15) 公開空地に準ずる有効な空地 敷地内の建築物の居住者や利用者の日常自由な利用又は通行に専ら供される空地及び空地の部分（中庭等及び屋上をいい、空地又は空地の部分の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区長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のために供する部分を除く。）で、第12条に定める公開空地に準ずる有効な空地の基準に適合するものをいう。

(16) 公開空地等 公開空地及び公開空地に準ずる有効な空地をいう。

(17) 公開空地等の有効面積 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13条に定める公開空地等の有効係数を乗じた数値をいう。

(18) 有効空地率 次式による数値をいう。

$$(\text{公開空地等の有効面積の合計} \div \text{敷地面積}) \times 100 \text{ (単位 \%)}$$

2 前項に規定するもののほか、この要綱において使用する用語は、都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第388号）において使用する用語の例による。

（適用区域）

第5条 許可の適用区域は、港区内全域とする。

（許可の対象となる建築計画）

第6条 許可の対象となる建築計画は、延べ面積10,000平方メートル以下とし、法第4条第1項により定める「マンションの再生等の円滑化に関する基本的な方針」に留意するとともに、第2条に定める基本目標の実現に貢献し、次の各号に掲げる要件のいずれにも該当するものとする。

- (1) 一定規模以上の敷地面積を有すること。
- (2) 一定比率以上の実効あるオープンスペースを確保していること。
- (3) 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。

- (4) 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。
- (5) 計画の規模に応じ、周辺市街地の防災及び避難のために有効な施設を設けていること。
- (6) 福祉のまちづくりの推進に配慮したものであること。
- (7) 計画の内容に応じ、適切に施設が計画されていること。
- (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) 建築物の高さ等について、別に定める建築物の高さ等誘導指針及び港区景観計画の景観形成基準に適合したものであること。

(緩和の基準が適用される法の規定)

第7条 次章に定める計画要件に適合する建築計画にあつては、第14条に定める容積率制限について、建築基準法第52条第1項から第9項までの規定を、第15条に定める高さ制限について、同法第55条第1項又は第56条第1項1号若しくは第2号の規定を、それぞれ緩和の対象とする。これらの場合において、要除却等認定マンションの敷地に隣地を取り込んだ建替え又は更新、要除却等認定マンションの敷地を細分化した建替え又は更新、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又は更新等については、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で行うものとする。

(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8条 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は、この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、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、地域又は地区の建築物に関するこの要綱の規定を適用する。

## 第2章 計画要件

(法令要件)

第9条 この要綱を適用する基本的な計画建築物の敷地面積の最低限度は、用途地域の区分に応じて、次の表に定める数値とする。

(単位 m<sup>2</sup>)

| 用途地域   | 敷地面積  |
|--|-------|
| 第一種低層住居専用地域                                      | 1,000 |
| 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工業地域 | 500   |
| 近隣商業地域又は商業地域                                     | 300   |

(付加要件)

第10条 前条に規定する法令要件に付加する要件は、次のとおりとする。

- (1) 計画建築物の敷地は、幅員6メートル以上の道路に接するものであること。ただし、計画建築物の延べ面積が3,000平方メートル以下又はその高さが15メートル以下の敷地については、用途地域の区分に応じて、道路及び歩道状空地（以下「道路等」という。）の幅員を合わせて、次の表に掲げる数値以上の幅員に接するものとすることができる。

(単位 m)

| 用途地域   | 道路等の幅員 |
|--|--------|
| 第一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、第二種住居地域又は準工業地域 | 6      |
| 近隣商業地域又は商業地域   | 8      |

- (2) 計画建築物の敷地の接道長さについては、前号に掲げる数値以上の幅員を有する道路等に当該敷地境界線の長さの合計の8分の1以上、かつ、10メートル以上接するものであること。

- (3) 計画建築物の敷地内における有効空地率が、10パーセント以上であること。この場合において、指定容積率400パーセント以上の区域における有効空地率の算定に当たっては、第1号に掲げる道路等の幅員のうち6メートルまでに係る敷地の部分を、公開空地等の有効面積及び敷地面積から除いて行うものとする。

- (4) 計画建築物の敷地には、次条の基準に該当する歩道状空地又は広場状空地を設けること。この場合において、歩道状空地にあっては、原則として、道路に接する全ての敷地の部分に設けるものとする。

- (5) 計画建築物の用途は、次のア及びイに適合するものであること。

ア 住宅以外の用途（第14条第1項第2号に掲げる施設を除く。以下この号において同じ。）に供する部分の床面積の合計が、要除却等認定マンションの住宅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。

(6) 計画建築物の外壁若しくはこれに代わる柱その他の建築物の部分（地階、ドライエリアの周壁及び隣地境界線に沿って設ける塀並びに当該塀に接続する管理上必要な門又は塀を除く。）又は自動車若しくは自転車の駐車のために供する施設その他の工作物（擁壁を除く。）の外側から敷地境界線及び道路境界線（第3号後段に該当する場合にあっては、「第1号に掲げる道路等の幅員のうち6メートルまでに係る敷地の部分」とする。）までの水平距離は、敷地面積の規模に応じて、次の表に掲げる数値以上とすること。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。

(単位 m)

| 敷地面積                                       | 敷地境界線までの水平距離 | 道路境界線までの水平距離 |
|--|--------------|--------------|
| 500m <sup>2</sup> 未満                       | 1            | 2            |
| 500m <sup>2</sup> 以上1,000m <sup>2</sup> 未満 | 1.5          |              |
| 1,000m <sup>2</sup> 以上                     | 2            |              |

(7) 計画建築物の外壁又はこれに代わる柱その他の建築物の部分（地階、ドライエリアの周壁及び隣地境界線に沿って設ける塀並びに当該塀に接続する管理上必要な門又は塀を除く。）の外側から、当該計画建築物の高さ（公開空地等の地表面からの高さをいう。）の平方根の2分の1以内の距離の部分を公開空地等とする場合は、次のアからウまでに掲げるいずれかの危険防止の措置を講ずること。ただし、建築基準法その他の法令等により、非常時に開放が求められるものについては、この限りでない。

ア 外壁の開口部を開閉しない仕様とすること。

イ 外壁の開口部の前面のバルコニーに安全上の補助的対策が講じられた手すりを設けていること。

ウ 自然換気等の目的で設けられる開口部等で、ガラリ等の覆いを講じていること。

- (8) 第1号本文及び第2号の規定は、計画建築物の周囲の空地の状況その他土地及び周囲の状況により区長が安全上支障がないと認める場合においては、適用しない。

### 第3章 計画基準

#### (公開空地の基準)

第11条 歩道状空地の基準は、次のとおりとする。

- (1) 幅員及び通行可能な部分の幅（以下「有効幅員」という。）が1.5メートル以上であること。
- (2) 前面道路との高低差がなく、原則として段差がないこと。

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) 屋内貫通通路は、有効幅員が3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 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) 面積（歩道状空地又は屋外貫通通路が当該一の広場状空地と同じ高さで接するか又は貫通するものについては、当該部分を含んだ面積をいい、これらのうち、その幅員が3メートル以上であるものについては、その全ての部分を含んだ面積をいう。）は、敷地面積の10分の1又は用途地域の区分に応じて、次の表に掲げる数値のいずれか小さい数値以上、かつ、50平方メートル以上であること。

(単位  $m^2$ )

| 用途地域   | 空地面積 |
|--|------|
| 第一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、第二種住居地域又は準工業地域 | 200  |
| 近隣商業地域又は商業地域                                     | 100  |

- (3) 全周長の8分の1以上が、道路、公園又は歩道状空地と高低差なく接するものであること。

4 公開空地に含まれるピロティ等の基準は、次のとおりとする。

- (1) 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。

(2) 全周長の6分の1以上が、他の公開空地と高低差なく接するものであること。

5 公開空地に含まれる人工地盤等の基準は、次のとおりとする。

(1) サンクンガーデンにあっては、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。

(2) 道路、公園又は他の公開空地と有効幅員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。

(3) 道路、公園又は歩道状空地との高低差が6メートル以内であること。

(4) 全周長の4分の1以上が、道路、公園又は他の公開空地に接するものであること。ただし、高低差が1.5メートル以内のものにあっては、全周長の6分の1以上とすることができる。

(公開空地に準ずる有効な空地の基準)

第12条 公開空地に準ずる中庭等の基準は、次のとおりとする。

(1) 道路との高低差が6メートル以下であること。

(2) 面積は、敷地面積の10分の1（当該面積が300平方メートルを超える場合にあっては、中庭等の面積は300平方メートル以上であることをもって可とする。）、かつ、100平方メートル以上であること。

2 公開空地に準ずる屋上の基準は、次のとおりとする。

(1) 道路に面して設けられており、当該道路からの高さが12メートル以下、かつ、当該道路の幅員以下であること。

(2) 面積は、敷地面積の10分の1又は用途地域の区分に応じて、次の表に掲げる数値のいずれか小さい数値以上、かつ、50平方メートル以上であること。

(単位 m<sup>2</sup>)

| 用途地域   | 空地面積 |
|--|------|
| 第一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、第二種住居地域又は準工業地域 | 200  |
| 近隣商業地域又は商業地域                                     | 100  |

(公開空地等の有効係数)

第13条 歩道状空地の有効係数は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定めるところによる。

(1) 幅員が4メートル以内（建築協定、高度利用地区又は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）のもの 1.5

(2) その他の歩道状空地 1.0

2 貫通通路の有効係数は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定めるところによる。

(1) 屋外貫通通路 1.0

(2) 屋内貫通通路 0.8

3 広場状空地の有効係数は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定めるところによる。

(1) 面積が500平方メートル以上で、幅員が6メートル以上の道路を有する歩道状空地に接するもの 1.2

(2) 面積が300平方メートル以上500平方メートル未満で、幅員が6メートル以上の道路を有する歩道状空地に接するもの 1.1

(3) その他の広場状空地 1.0

4 ピロティ等の有効係数は、0.8とする。

5 人工地盤等の有効係数は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定めるところによる。

(1) 道路、公園又は歩道状空地との高低差が1.5メートル未満の部分 0.8

(2) 道路、公園又は歩道状空地との高低差が1.5メートル以上の部分 0.6

6 中庭等の有効係数は、0.5とする。

7 屋上の有効係数は、0.3とする。

#### 第4章 緩和基準

(容積率制限)

第14条 計画建築物の敷地内に、次に掲げる公開空地等及び施設を設ける場合については、その容積率の制限を緩和するものとする。ただし、第2号に規定する施設を設けることによる容積率の制限の緩和は、次項に規定する公開空地等による割増しの適用を併せて受ける場合に限る。

(1) 当該計画敷地内の有効空地率が、第10条に定める付加要件の限度を超える公

開空地等

(2) 地域の市街地環境の整備改善に資する施設で、港区との協議により設けるもの

ア 子育て支援施設（保育所その他の児童福祉施設）

イ 障害者支援を行う施設（障害福祉サービス事業を行う施設、障害者支援施設、地域活動支援センター又は福祉ホーム）

ウ 高齢者支援施設（老人福祉施設、有料老人ホーム又は地域密着型サービス事業を行う施設）

エ コミュニティ活動施設（町会・自治会等の集会場又は倉庫）

オ 地域防災施設（常時防災施設として使用されるもの）

カ その他地域の状況に応じて区長が認める施設

2 前項第1号に規定する公開空地等を設けることによる割増容積率の限度は、敷地内の有効空地率に応じて、次式による数値とする。

$$(P - 10) \times (V_0 \div 400 + Kx)$$

P 有効空地率（単位 %）

V<sub>0</sub> 基準容積率（単位 %）

Kx 区域別係数（次の表の区域により定める係数をいう。）

| 計画敷地が存する区域  | Kx |
|---|----|
| 中核的な拠点地区、中核的な拠点周辺地区及び活力とにぎわいの拠点地区群                            | 6  |
| 上記以外  | 5  |
| 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16年8月18日付東京都16都市政広第330号）で規定する区域とする。 |    |

3 第1項第2号の施設を設けることによる割増容積率は、前項による割増容積率以下で、かつ、100パーセントを限度として、建築基準法施行令第2条第4号の規定による容積率の算定に算入しない建築物の部分を除き、当該施設の床面積の合計に相当する容積率の割増しを行う。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に係る許可に関する取扱基準（平成20年12月1日20港環建第486号）に該当する公益施設等については、基準容積率の25パーセントを限度として、公益施設等の床面積に応じて加えることができる。

4 前2項の場合において、割増容積率の上限値は、建築基準法第52条第14項第1号に基づく許可による容積率に相当する部分を除き、基準容積率の0.5倍又は200パ

ーセントのいずれか低い数値とする。ただし、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。

- 5 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、都市計画決定（地区計画等を含む。）がされたもの（計画建築物とおおむね同時期に決定されるものを含む。）で、事業者の無償譲渡又は無償貸与に係り、地方公共団体により管理されるものについては、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。
- 6 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を、第4条第6号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、公開空地等を設けることによる割増容積率の限度を算定するものとする。
- 7 前6項の規定により容積率の割増しを受ける計画建築物で、割増容積率に基準容積率を加えた割増し後の容積率を適用する場合の前面道路との関係についての高さの制限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場合は、割増し後の容積率による同欄に掲げる規定に適合しなければ、割増容積率を制限することができる。ただし、隣接地の用途地域、土地利用状況及び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。

（高さ制限）

- 第15条 建築基準法第55条第1項に規定する絶対高さ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日付国土交通省国住街第125号。以下「技術基準」という。）の第2の2によるものとする。
- 2 建築基準法第56条第1項第1号に規定する道路斜線制限及び同項第2号に規定する隣地斜線制限の緩和については、技術基準の第3の2及び第4によるものとする。
- 3 建築基準法第56条第1項第3号に規定する北側斜線制限については、原則として緩和しないものとする。
- 4 第1項又は第2項の緩和を受ける場合は、前条第1項第2号に規定する施設を設けるよう努めなければならない。

（委任）

- 第16条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、区長が別に定める。

付 則

この要綱は、平成27年6月1日から施行する。

付 則

この要綱は、令和2年4月1日から施行する。

付 則

この要綱は、令和8年4月1日から施行する。