

## 新宿区マンション建替法容積率許可の運用基準 (マンションの建替え等の円滑化に関する法律第 105 条第 1 項に規定する許可)

### 第 1 章 総則

#### 第 1 総 則

##### 1 運用方針

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「法」という。）第 105 条第 1 項に規定に基づき（以下「マンション建替法容積率許可」という。）、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・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ものは、許可するものとして新宿区建築審査会に同意を求めるものとする。

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。

なお、本運用基準は、技術基準として、許可の申請にあ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、具体的な計画に則し、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、許可の運用に当たっては、常に本制度の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。

##### 2 基本目標

マンション建替法容積率許可の運用にあたっての基本目標を次のとおり定める。

- (1) 定住化の促進
- (2) 環境への配慮
- (3) 防災都市づくり
- (4) 人にやさしいまちづくり
- (5) 快適な居住環境の整備

#### 第 2 用語の定義

本運用基準において用いる用語の定義は、別表に定めるところによる。

### 第 2 章 計画要件

#### 第 1 計画の基本要件

##### 1 適用区域

適用区域は、区内全域とする。

##### 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は、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 住宅の用途に供する部分

住宅の用途に供する部分（以下「住宅部分」という。）は以下のいずれにも適合すること。

- (1) 住宅戸数の 3/4 以上が 40 m<sup>2</sup>以上の専有面積を有する計画であること
- (2) 住宅の専用面積がすべて 40 m<sup>2</sup>以上とすること

#### 4 住宅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。

- (1) 住宅用途以外の用途（マンション建替法容積許可の運用要領（以下「運用要領」という。）で定める施設を除く。以下ア及びイにおいて同じ。）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。
- (2) 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。

#### 5 前面道路の幅員

6m以上とする。ただし、道路幅員に関しては、地区計画等で壁面の位置の制限に関する条例の定めがある場合は緩和できるものとする。

#### 6 接道長

計画建築物の敷地は、原則として、幅員 6m以上の道路に当該敷地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。ただし、地区計画により計画的に街区整備を図っていくことが認められる場合はこの限りでない。

#### 7 有効公開空地の最低限度

計画建築物の敷地内における有効公開空地率の最低限度は、10%とする。

#### 8 外壁面の後退

##### (1) 隣地境界線

計画建築物の外壁又はこれに代わる柱の外面から敷地境界線までの水平距離は、原則として、当該部分の計画建築物の高さ（敷地境界線の地表面からの高さをいう。）の平方根の 2分の1の数値以上であること。ただし、運用要領に定める危険防止の措置等を講じている場合は、この限りではない。

##### (2) 道路境界線

計画建築物の外壁又はこれに代わる柱の外面から道路境界線までの水平距離は、原則として、当該部分の計画建築物の高さ（敷地境界線の地表面からの高さをいう。）の平方根の 2分の1に歩道状空地の幅員を加えた数値以上であること。ただし、運用要領に定める危険防止の措置等を講じている場合は、必要な歩道状空地の幅員の数値以上とすることができる。

#### 9 環境性能等

- (1) 下記のいずれかの基準に適合し、かつ、E R Rが 0 パーセント以上であること。なお、E R Rは「都市開発諸制度の適用に関する環境都市づくりに係る規定の取扱い指針」（令和 2 年 12 月 24 日都市政広第 449 号）による。

ア全住戸の外皮平均熱貫流率 $\leq 0.87$  (W/( $\text{m}^2 \cdot \text{K}$ ))

イ住棟単位外皮平均熱貫流率 $\leq 0.75$  (W/( $\text{m}^2 \cdot \text{K}$ ))

ウ全住戸が住宅仕様基準 $\ast 2$ の 1（1（3）ロを除く）の基準に適合すること

※ 1 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令（平成28年経済産業省・国土交通省令第 1 号）第 1 条第 1 項第 2 号イに基づく外皮平均熱貫流率及び住棟単位外皮平均熱貫流率

※ 2 住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準（平成 28 年国土交通省告示第 266 号）

##### (2) 電気自動車等の充電設備の設置

駐車場を整備する場合は、原則としてEV及びPHV用充電設備を 1 台以上設置することとし、複数の用途が混在する場合は、用途ごとに 1 台以上の充電設備を設置すること。ただし、用途が異なる場合でも駐車場を共用利用できる場合は、共用利用可能な駐車場ごとに 1 台以上設置することとする。ただし、やむを得ない事情により充電設備を設置できない場合は、この限りではない。

充電設備の種類は、不特定多数の者が利用する駐車場については、急速充電器とし、やむを得ない事情により急速充電器を設置できない場合は、普通充電器に代えることができる。

また、電気自動車等の充電設備の設置についての協議に関する手続その他必要な事項について

は、運用要領「都市開発諸制度の適用に関する環境都市づくりの取扱い指針」（令和2年12月24日付2都市政広第449号）によるものとする。

## 10 防災施設

原則として、建築物ごとに次の基準を満たすこと。

### (1) 防災備蓄倉庫の整備基準

原則として、用途ごとに下表の基準を満たす防災備蓄倉庫を整備すること。この場合、防災備蓄倉庫の一か所当たりの面積は1㎡以上とする。また、階段下や小屋裏、床下等の高さが確保できない室は防災備蓄倉庫の面積に含めない。

| 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※の0.001倍以上 | 住宅の用に供する部分の延べ面積※の0.001倍以上 | 1㎡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 |

※自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分を除く。

### (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。

#### ア 自家発電設備の整備基準

用途ごとに下表により必要出力数を算出し、それらを合計した値以上の出力数を有する自家発電設備を整備すること。

| 用途                   | 業務        | 住宅         | その他        |
|----------------------|-----------|------------|------------|
| 用途ごとの延べ面積※当たりの発電機出力数 | 0.018kw/㎡ | 0.006 kw/㎡ | 0.014 kw/㎡ |

※自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分を除く。

#### 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。また、住宅の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の過半を占める建築物において、貯蔵量が1,950リットルを超える場合は、次式にかかわらず貯蔵量を1,950リットルとすることができる。なお、その他これらと同等以上の性能を有する動力源を整備する場合はこの基準によらないことができるものとする。

$$Q=b \times E \times H / w$$

Q : 貯蔵量 (l)  
 b : 自家発電設備の燃料消費率 (g/kWh)  
 E : 自家発電設備の原動機出力 (kW)  
 H : 時間 (h)

$$H = \frac{48 \times (0.018 \times A_{\text{業}} + 0.014 \times A_{\text{他}}) + 12 \times 0.006 \times A_{\text{住}}}{0.018 \times A_{\text{業}} + 0.014 \times A_{\text{他}} + 0.006 \times A_{\text{住}}}$$

A<sub>業</sub> : 業務用途の延べ面積※  
 A<sub>住</sub> : 住宅用途の延べ面積※  
 A<sub>他</sub> : その他の用途の延べ面積※

※ 自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分を除く。

w : 燃料密度 (重油 850 g/l、軽油 830 g/l)

### (3) 一時滞在施設の整備

区の担当部署と協議し、帰宅困難者のための一時滞在施設を整備するよう努めること。

また、一時滞在施設を整備する場合は、「一時滞在施設の確保及び運営のガイドライン（平成27年2月20日首都直下地震帰宅困難者等対策連絡調整会議）」に沿って整備及び運営が行われるよう努めることとする。

## 1.1 その他

- (1) 新宿区みどりの条例（平成2年新宿区条例第43号。以下「みどりの条例」という。）第20条及び第21条に規定される基準以上の緑化をすること。
- (2) 40㎡以上の防火水槽を設置すること。
- (3) 再生可能エネルギーの導入について、検討を行うこと。なお、検討内容等については、「都市開発諸制度の適用に関する環境都市づくりに係る規定の取扱い指針」を準用する。
- (4) 新宿区ユニバーサルデザインまちづくり条例（令和2年新宿区条例第13号）の整備基準に適合するように努め、誰もが移動しやすく、利用しやすく、わかりやすいまちとなるよう、ユニバーサルデザインまちづくりに十分配慮すること。

## 第2 計画基準

### 1 公開空地

#### (1) 公開空地の基準

ア 歩道状空地は、次に掲げるものであること。

- (ア) 幅員及び通行可能な部分の幅（以下「有効幅員」という。）が1.5m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。
- (イ) 原則として段差が設けられておらず、車椅子での通行が容易であるなど福祉のまちづくりに寄与する構造であること。

イ 一の広場状空地は、次に掲げるものであること。

- (ア) 最低幅員は、3m以上であること。なお、当該広場状空地と同じ高さで接する歩道状空地及び屋外貫通通路を当該部分に含めることができる。
- (イ) 一の広場状空地（二以上の広場状空地が一体の空間を成し、かつ、相互間を有効に連絡するものを含む。この場合、当該空地面に高低差があるときは、その高低差が3m以内のものに限る。）の面積は、敷地面積の10分の1又は用途地域の区分に応じて、下表に掲げる数値のいずれか小さい数値以上、かつ、50㎡以上であること。

（単位：㎡）

| 用途地域   | 空地面積 |
|--|------|
| 第一種低層住居専用地域  | 300  |
| 第一種中高層階住居専用地域、第二種中高層階住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準工業地域 | 200  |
| 近隣商業地域及び商業地域                                       | 100  |

- (ウ) 全周長の8分の1以上が、道路、公園（一体的に利用されるものに限る。）、歩道状空地又は貫通通路に接するものであること。

ウ 貫通通路は、次に掲げるものであること。

- (ア) 屋外貫通通路は、幅員1.5m以上で、かつ、有効幅員が1.5m以上であること。
- (イ) 屋内貫通通路は、有効幅員が6m以上で、かつ、天井の各部分の高さが10m以上であること。

エ ピロティにあっては、天井の高さが3m以上で、かつ、奥行きが当該高さの4倍以内の部分であること。

オ 駅前広場は、敷地等が鉄道駅に隣接していること。

## (2) 公開空地の有効係数

ア 歩道状空地の有効係数は、歩道状空地の長さに応じて、下表の該当各欄に掲げる数値とする。

| 長さ<br>L(m)<br>地域                            | L<20 | 20≤L<br><40 |  | 40≤L<br><60 | 60≤L<br><80 | 80≤L<br><100 | 100≤L |
|---|------|-------------|--|-------------|-------------|--------------|-------|
| 副都心、活力とにぎわいの拠点地区群又は国際ビジネス交流ゾーン内の活力とにぎわい拠点地区 | 1.5  | 1.7         |  | 1.9         | 2.1         | 2.3          | 2.5   |
| その他の区域                                      | 1.3  | 1.5         |  | 1.7         | 1.9         | 2.1          | 2.3   |
| 副都心: 図1に示す副都心整備計画(平成9年9月東京都策定)に定める区域をいう。    |      |             |  |             |             |              |       |

イ 広場状空地の有効係数は、広場状空地の広さに応じて、下表の該当各欄に掲げる数値とする。

| 幅員6m以上の道路等   |           |        | 2m以上の歩道(幅員12m以上)       |
|--------------|-----------|--------|------------------------|
| 300㎡以上の広場状空地 | 道路に面さない部分 | 300㎡未満 | 歩道状空地に替わる広場状空地(100㎡以上) |
| 1.2          | 0.6       | 1.0    | 1.3~1.7                |

ウ 貫通通路

- (ア) 屋外貫通通路 1.0
- (イ) 屋内貫通通路 0.4

エ ピロティ

- (ア) 天井の高さが5m以上で、かつ、奥行きが当該高さの2倍以内の部分 0.8
- (イ) 天井の高さが5m未満で、かつ、奥行きが当該高さの2倍以内の部分 0.6
- (ウ) その他の部分 0.4

オ 駅前広場

- 駅とまちが一体となる取組に資する貫通通路、ピロティ等 1.2

## 第3章 容積率の緩和

### 第1 容積率制限の緩和の原則

第2章に定める要件に適合し、第3章の第2に定める容積率の緩和の基準に適合する建築計画にあっては、建築基準法第52条第1項から第9項までの規定について、緩和の対象とする。

### 第2 容積率制限の緩和の基準

#### 1 公開空地等による容積率の緩和

(1) 公開空地による割増容積率は、下表による。

(単位 %)

| 基準公開空地率             | 割増容積率(計算式)   |
|---------------------|--|
| $(P - P_0) < 10$    | 0  |
| $10 \leq (P - P_0)$ | $(P - 10) \times (V_0 / 400 + 3)$<br>P : 有効公開空地率<br>V <sub>0</sub> : 基準容積率 |

(2) 生活環境型による割増

ア 地域の防災性の向上に資する施設の整備

地域の防災性の向上に資する施設による割増容積率は、次式による。ただし、一時滞在施設については、新宿駅、高田馬場駅、四ツ谷駅、飯田橋駅周辺として締結する区との協定等(整備・維持管理・運用等を含む)に基づき、原則として住宅、病院及び社会福祉施設の用途に供する部分以外に、運用要領に定める基準を満たす一時滞在施設等を設ける場合に限る。

$$A_b / A \times 100 \quad (\text{単位 } \%)$$

$A_b$  : 地域の防災性の向上に寄与する施設の面積  
 (ただし、一時滞在施設の場合は、待機スペースの面積×0.4とする。)  
 $A$  : 敷地面積

イ その他の公益施設等の整備

高齢者福祉施設等又は子育て支援施設及び公共交通の用に供する空間を、区からの要請等に基づき、当該要請等に基づく規模等のものを計画建築物の敷地内に設ける場合の割増容積率は、次式による。なお、公共交通の用に供する空間は、敷地面積に対する公共交通の用に供する空間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。

また、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。

$$A_f / A \times 100 \quad (\text{単位 } \%)$$

$A_f$  : その他の公益施設等の面積  
 $A$  : 敷地面積

|                         |  |
|-------------------------|--|
| 道路の無電柱化                 | 区との協議に基づき、無電柱化に取り組む場合、運用要領に定める評価方法により、整備延長に応じて緩和する。上限を200%とする。 |
| 自転車シェアサイクリングのポート、ステーション | 自転車を駐留する部分の水平投影面積／敷地面積 (%)                                     |

## 2 割増容積率の限度

割増容積率の合計の限度は、1の(1)と(2)に定める割増容積率を合計した数値とし、割増容積率の上限は基準容積率の0.5倍又は200%のいずれか低い数値とし、割増後の容積率は1,000%を超えることはできない。ただし、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及び高齢者福祉施設等及び公共交通の用に供する空間の割増容積率に相当する部分については、当該施設の床面積を加えることができる。

## 3 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3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制限する場合の数値と異なるときは、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。

## 第4章 雑則

### 第1 雑則

#### 1 他の手法との併用

都市計画で定める高度地区の規定に基づく認定による特例については、計画書第5及び「新宿区高度地区の認定に関する基準」によるものとする。

#### 2 計画建築物の敷地が二以上の区域、地域、地区の内外にわたる場合の取扱い

計画建築物の敷地が二以上の区域、地域、地区の内外にわたる場合は、本許可基準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許可基準の規定を適用する。

### 3 既存建築物の特例

- (1) 許可を受けた建築物を増築等する場合、改めて許可を受けなければならない。ただし、特定行政庁が、許可条件に影響せず、やむを得ないと認める軽微なものについては、この限りでない。
- (2) 許可を受けた建築物の増築等に当たり、改めて許可を受ける場合、許可を受けた際の要綱に適合し、現行要綱の規定に適合しない部分を有する計画は、特定行政庁が、現行要綱への適合が困難であり、やむを得ないと認める範囲で、当該建築物や建築物の部分及びその敷地に対し、当該規定は適用しないことができる。

### 4 その他

この運用基準の実施に関して必要な事項は、別に運用要領で定める。

#### 附則

この運用基準は、平成 28 年 7 月 1 日から施行する。

#### 改正附則

- 1 この要綱は、令和3年5月1日から施行する。
- 2 この改正基準の施行前に、既になされた許可、申請の処分又は手続は、この基準によってなされた処分又は手続とみなす。
- 3 前項の規定にかかわらず、施行日前に改正前の運用基準の規定により許可を受けた建築物について施行日以後に計画変更の申請をするときは、施行日前の運用基準の規定によりなされた手続き及び処分（計画変更に関わる部分を除く。）は改正後の運用基準の規定によりなされた手続き及び処分とみなして、計画変更に係る部分については改正後の運用基準の規定を適用する。

## 別表

| 用語            | 定義  |
|---------------|---|
| 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。  |
| 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。   |
| 生活環境型         | 次のいずれかに該当するものをいう。<br>(ア) 防災備蓄倉庫等により防災に配慮した計画<br>(イ) 子育て支援施設又は高齢者福祉施設等により福祉の向上に配慮した計画<br>(ウ) その他の公益施設等を整備する計画  |
| 活用方針          | 新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針をいう。   |
| 活力とにぎわいの拠点地区  | 活用方針に定める活力とにぎわいの拠点地区をいう。  |
| 活力とにぎわいの拠点地区群 | 活用方針に定める活力とにぎわいの拠点地区群をいう。   |
| 国際ビジネス交流ゾーン   | 活用方針に定める国際ビジネス交流ゾーンをいう。   |
| 空地            | 建築物又はこれに準じる工作物に覆われていない敷地の部分をいう。   |
| 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。   |
| 割増容積率         | 本運用基準によって基準容積率に割増しされる容積率（%）をいう。   |
| E R R         | 設備システムのエネルギー利用の低減率をいう。  |
| 公開空地          | 計画建築物の敷地内の空地又はピロティのうち、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、特定行政庁が深夜等に閉鎖することを認めるものを含み、自動車が入り又は駐車する部分及び自転車等が駐輪する部分を除く。）で、第2章の第2の1の(1)に定める公開空地の基準に適合する次の(ア)から(ウ)までに該当するものをいう。 |
| (ア) 歩道状空地     | 前面道路に沿って設ける歩行者用の空地（当該空地に沿って設ける修景施設のうち、その接する部分から幅4メートル未満の部分を含む。）をいう。   |
| (イ) 貫通通路      | 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（以下「道路等の公共施設」という。）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。  |
| a 屋外貫通通路      | 貫通通路のうち、計画建築物の屋外にあるものをいう。   |
| b 屋内貫通通路      | 貫通通路のうち、計画建築物の屋内にあるものをいう。   |
| (ウ) 広場状空地     | (ア)(イ)以外の公開空地で、一団の形態をなすものをいう。   |
| (エ) 駅前広場      | 活用方針に定める駅前広場をいう。  |
| 公開空地の有効面積     | 公開空地の面積に、当該公開空地の種別に応じて第2章の第2の1の(2)に定める公開空地の有効係数を乗じた数値をいう。   |
| 有効公開空地率       | 次式による数値をいう。<br>公開空地の有効面積の合計/敷地面積×100（%）   |
| 基準公開空地率       | 有効公開空地率から第2章の第1の7の計画の基本要件に定める有効公開空地率の最低限度を減じた数値をいう。   |
| 一時滞在施設        | 大規模災害時に、帰宅が可能になるまで待機する場所がない帰宅困難者を一時的に受け入れる施設をいう。  |
| 待機スペース        | 帰宅が可能になるまで待機する場所がない帰宅困難者が一時滞在施設内において待機する空間をいう。  |
| 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   |
| 高齢者福祉施設等      | 高齢者福祉施設及び元気高齢者の交流施設   |
| 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   |
| 元気高齢者の交流施設    | ふれあいサロン、老人クラブ等、元気高齢者の活動拠点となる、区との協議を踏まえて設ける施設  |

图1 副都心整備計画に定める区域

