

新宿区マンション建替法容積率許可要綱

制定 令和 6 年 7 月 31 日
6 新都建管第 485 号

第1章 総則

第1 総則

1 趣旨

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 項の規定に基づき（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、本要綱は、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

新宿区の都市づくりに関する計画及び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 市街地環境の整備改善
- イ 良好な建築・住宅ストックの形成
- ウ 公共施設の機能の補完
- エ 市街地の防災機能の強化
- オ 福祉のまちづくりの推進
- カ 少子高齢社会にふさわしい住まいの整備
- キ 敷地の集約による質の高い市街地形成
- ク 良好な都市景観の創造
- ケ 緑化の推進
- コ 生物多様性の保全

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。

(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) 中枢広域拠点域

「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 15 年 6 月都市整備局策定。

以下「活用方針」という。）に定める中枢広域拠点域をいう。

(4) 中核的な拠点地区

活用方針に定める中核的な拠点地区をいう。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 中核的な拠点周辺地区

活用方針に定める中核的な拠点周辺地区をいう。

(8) センター・コア・エリア

活用方針に定めるセンター・コア・エリアをいう。

(9) 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。

(10) 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。

(11) 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。

(12) 割増容積率

本要綱によって基準容積率に割増しされる容積率（％）をいう。

(13) 地上部の緑化

敷地内の地上部を樹木で有効に植栽することをいう。

(14) 建築物上の緑化

建築物の屋上、壁面等の部分を樹木、多年草等で有効に植栽することをいう。

(15) サービス付き高齢者向け住宅等

活用方針に定めるサービス付き高齢者向け住宅等をいう。

(16) サービスアパートメント

活用方針に定めるサービスアパートメントをいう。

(17) こどもすくすく住宅

活用方針に定めるこどもすくすく住宅をいう。

(18) 子育て支援施設

活用方針に定める子育て支援施設をいう。

(19) 一時滞在施設

活用方針に定める一時滞在施設をいう。

(20) 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。

(21) 計画適合認定マンション

東京都マンション再生まちづくり制度要綱(平成 29 年 3 月 30 日付 28 都市住マ第 322 号) 第 7 により区市町村の認定を受けたマンションの再生に係る計画に位置付けられたマンションをいう。

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の適用区域は、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。

(2) 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。

ア 住宅用途以外の用途に供する床面積（マンション建替法容積許可要綱実施細目（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区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 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) 住戸の専有面積等

住宅の用途に供する部分は、次のア及びイに適合させること。

ア 住宅戸数の 3/4 以上が 40 m²以上の専有面積を有する計画であること

イ 住宅の専用面積がすべて 40 m²以上とすること

(5) 前面道路の幅員と接道長

計画建築物の敷地の接道長は、原則として、幅員 6 メートル以上の道路に当該敷地境界線の長さの合計の 6 分の 1 以上接するものであること。ただし、地区計画等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。

(6) 有効公開空地率の最低限度

ア 有効公開空地率の算定方法次式により算定する。

(公開空地等の有効面積の合計／敷地面積) × 100 (%)

公開空地等の有効面積：公開空地及び有効空地（以下「公開空地等」という。）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 3 章第 2 の 1 (4) に定める公開空地の有効係数を乗じた数値をいい、次式により算定する。

公開空地等の有効面積＝

(公開空地の算定対象面積※ × 有効係数)

※ 屋内貫通通路、ピロティ等は公開空地全体の算定対象面積の合計 × 3 分の 1 以内

イ 有効公開空地率の最低限度

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

(7) 外壁面の後退

ア 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（メートル単位）をいう。以下この章において同じ）の平方根の 2 分の 1 以上であること。

ただし、新宿区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。）で定める落下物に対する危険防止の措置を有効に講じている建築物の部分には適用しないことができる。

イ 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、当該部分の計画建築物の高さの平方根の 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、実施細目で定める危険防止の措置を講じている場合は、歩道状空地の幅員の数値以

上とすることができる。

(8) 電気自動車等の普通充電設備等の設置

駐車場を整備する場合は、活用方針の第8章5(2)カーボンマイナスの推進 中(2)－5に掲げる「評価基準」に適合するものとし、同「誘導水準」に適合するよう努めるものとする。

また、電気自動車等の普通充電設備等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、実施細目及び「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日付2都市政広第449号）によるものとする。

第3章 計画基準

第1 計画基準

1 公開空地

(1) 定義

計画建築物の敷地内の空地、ピロティ等のうち、日常一般に公開され、様々な都市活動の展開の場となる部分（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、車路並びに自動車及び自転車の駐車用の（実施細目に基づき承認を受けた自転車等シェアリングは除く。）に供する部分を除く。）で、(3)に定める公開空地の規模・形状の基準に適合する帯状又は一団の形態を成すものをいう。

(2) 公開空地の種類

ア 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4メートル未満の部分に限る。）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。

(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（ピロティ等の部分を含む。）をいう。

(イ) 屋内貫通通路

屋外貫通通路以外の貫通通路をいう。

ウ 駅前広場

活用方針第7章の2（1）に定める駅前広場をいう。

エ 広場状空地

歩道状空地、貫通通路以外の公開空地をいう。

オ 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用いる。

(3) 公開空地の規模・形状の基準

ア 歩道状空地

- (ア) 幅員が 1.5 メートル以上で、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、車椅子ですれ違いが可能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 貫通通路

- (ア) 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。
- (イ) 屋内貫通通路は、歩行者ネットワークに寄与し、有効幅員が 6 メートル以上で、かつ、天井の各部分の高さが 10 メートル以上であること。

ウ 駅前広場

敷地等が鉄道駅に隣接していること。

エ 広場状空地

- (ア) 最も狭い部分の幅は、3 メートル以上であること。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むことができる。
- (イ) 一の広場状空地の面積は、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 m²以上であること

(単位：m²)

用途地域	空地面積
第一種低層住居専用地域	300
近隣商業及び商業地域	100
上記以外	200

- (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。）、歩道状空地又は屋外貫通通路に接するものであること。

オ 公開空地に含まれるピロティ等

ピロティ等にあつては、天井の高さが 3 メートル以上で、かつ、奥行きが当該高さの 4 倍以内の部分であること。

(4) 公開空地の有効係数

公開空地の有効係数は、次のアからカまでに掲げる数値とする。

ア 歩道状空地

計 画 形 態		有効係数
(ア) 中枢広域拠点域内の中核的な拠点地区、中枢広域拠点域内の中核的な拠点周辺地区、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の拠点地区		
① 長さが 100m 以上のもの		2.5
② 長さが 80m 以上 100m 未満のもの		2.3
③ 長さが 60m 以上 80m 未満のもの		2.1

④ 長さが 40m 以上 60m 未満のもの	1.9
⑤ 長さが 20m 以上 40m 未満のもの	1.7
⑥ 長さが 20m 未満のもの	1.5
(イ) 中枢広域拠点域内の区域（上欄の区域を除く。）	
① 長さが 100m 以上のもの	2.3
② 長さが 80m 以上 100m 未満のもの	2.1
③ 長さが 60m 以上 80m 未満のもの	1.9
④ 長さが 40m 以上 60m 未満のもの	1.7
⑤ 長さが 20m 以上 40m 未満のもの	1.5
⑥ 長さが 20m 未満のもの	1.3

イ 貫通通路

計 画 形 態	有効係数
(ア) 屋外貫通通路	1.0
(イ) 屋内貫通通路	0.4

ウ 駅前広場

計 画 形 態	有効係数
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

エ 広場状空地

計 画 形 態	有効係数
(ア) 道路、歩道状空地又は屋外貫通通路（この表において「道路等」という。） で、幅員 6 m 以上のものに接する一の広場状空地の面積が 300 m ² 以上のもの	
① 道路等に面する部分	1.2
② 道路等に面しない部分	0.6
(イ) 道路等に接する一の広場状空地の面積が 300 m ² 未満のもの	
① 道路等に面する部分	1.0
(ウ) 歩道状空地に代わる広場状空地の面積が 100 m ² 以上（長期優良住宅型総合設計を適用する場合で、敷地面積の規模が 500 m ² 未満の場合にあっては、50 m ² 以上）のもの	
150 m ² 以下	1.3
150 m ² 超 200 m ² 以下	1.4
200 m ² 超 250 m ² 以下	1.5
250 m ² 超 300 m ² 以下	1.6
300 m ² 超	1.7

オ ピロティ

計 画 形 態	有効係数
① 天井の高さが 5m 以上、かつ、奥行きが高さの 2 倍以内の部分	0.8
② 天井の高さが 5m 未満、かつ、奥行きが高さの 2 倍以内の部分	0.6
③ その他の部分	0.4

2 環境性能等

計画建築物の用途に応じ、下記の(1)から(4)の事項について、活用方針の第8章5(2)カーボンマイナスの推進 中(2)－1から(2)－4に掲げる「評価基準」に適合し、「誘導水準」に適合するよう努めること。

- (1) 建築物の環境性能
- (2) 再生可能エネルギーの変換利用
- (3) 電気の再エネ化率
- (4) 最適運用のための予測、計測、表示等及びエネルギーの需給調整を最適化する機能の導入（エネルギーマネジメント）

3 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1か所当たりの面積は1平方メートル以上を有効に確保すること。

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

※ 自動車車庫及び自転車の駐車の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。また、以下の基準にかかわらず大規模災害時に建物利用者等が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 自家発電設備の出力数

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/㎡	0.006kw/㎡	0.014kw/㎡

※ 自動車車庫及び自転車の駐車の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業：業務用途の延べ面積※

A住：住宅用途の延べ面積※

A他：その他の用途の延べ面積※

※ 自動車車庫及び自転車の駐車のため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

ア 区と協議し、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。この場合において、一時滞在施設を整備するときは、「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ものとする。なお、中核的な拠点地区及び活力とにぎわいの拠点地区・地区群においては、原則として、延べ面積の1%以上を一時滞在施設における待機スペースとして整備するものとする。

イ アの規定にかかわらず、区と協議した結果、敷地の形状、建物用途などの理由によりやむを得ないと認められた場合は、一時滞在施設を整備しないことができる。

4 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）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 m³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章に定める要件に適合し、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っては、法第52条第1項から第9項まで及び法第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 公開空地等による容積率の緩和

(1) 緩和の対象

計画建築物の敷地内に有効公開空地率が第2章第1の1(6)に定める有効公開空地率の最低限度（以下「有効公開空地率の最低限度」という。）を超える公開空地等を設ける場合

(2) 割増容積率の限度

公開空地等による割増容積率の限度は次式による。ただし、Pの値が10未満の場合は、割増しを行わない。

$$\text{割増容積率（\%）} = (P - 10) \times ((V_o / 400) + 3)$$

P : 有効公開空地率（\%）

V_o : 基準容積率（\%）

2 公益施設等の整備による容積率の緩和

(1) 地域の防災性の向上に資する施設の整備

ア 緩和の対象

容積率の緩和は、新宿駅、高田馬場駅、四ツ谷駅及び飯田橋駅の周辺（区が定める範囲にあるものに限る。）において区との協定等（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、実施細目に定める基準を満たす一時滞在施設等を設ける場合に行うものとする。

イ 割増容積率の限度

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、

$$A_b / A \times 100 \text{（単位 \%）}$$

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

(2) その他の公益施設等の整備

ア 緩和の対象

次の(ア)から(ウ)までに掲げる施設又は建設予定地で、区の要請等に基づき、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

(ア) 高齢者福祉施設等

(イ) 子育て支援施設

(ウ) 公共交通の用に供する空間

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。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。

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

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、実施細目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。
自転車等シェアリングのポート、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 (%)

3 割増容積率の限度

割増容積率の合計の限度は、1、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175%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、法第52条第14項第1号取扱基準に該当する部分、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。

4 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

1、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、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5章 雑 則

第1 雑 則

1 他の手法との併用

(1) 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、高度地区の計画書第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) 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、併せて総合設計を適用（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 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。

附 則（令和 6 年 7 月 31 日付 6 新都建管第 485 号）

（施行日）

- 1 この要綱は、令和 6 年 8 月 1 日から施行する。

（新宿区マンション建替法容積率許可の運用基準の廃止）

- 2 「新宿区マンション建替法容積率許可の運用基準（平成 28 年 6 月 28 日制定）」（以下「運用基準」という。）は、廃止する。

（経過措置）

- 3 この要綱の施行前に、前項の規定による廃止前の運用基準の規定によりなされた処分又は手続きは、この要綱の相当規定によりなされた処分又は手続きとみなす。
- 4 この要綱の施行の際、既に許可申請（計画変更の許可申請を含む。）された建築物又は現に廃止前の運用基準の規定により計画中（計画変更の計画中の場合を含む。）の建築物におけるこの要綱の規定の適用については、当該計画建築物の建築主の申出（令和 7 年 2 月 28 日までになされたものに限る。）に基づき、令和 7 年 3 月 31 日までに区長が「計画中の建築物」と認めた建築物であって、令和 7 年 11 月 30 日までに許可を受けた場合は、この要綱の第 2 章第 1 の 1 (8)、第 3 章第 1 の 2 及び第 4 章第 2 の 1 (2) アの規定にかかわらず、なお従前の例によることができる。

（計画変更の特例）

- 5 第 4 項の規定にかかわらず、廃止前の運用基準の規定により許可を受けた建築物（前項のいずれかに該当するものを除く。）で、施行日以後に計画変更の許可申請をするときは、施行日前

に廃止前の運用基準の規定によりなされた手続及び処分（計画変更に係る部分を除く。）は、この要綱の規定によりなされた手続及び処分とみなして、計画変更に係る部分についてはこの要綱の規定を適用する。