

新宿区マンション再生法容積率等許可要綱

新宿区

令和 8 年 9 月

目 次

第1章	総 則	
第1	総 則	1
1	趣 旨	1
2	基本目標	2
3	運用方針	2
第2	用語の定義	2
第2章	計画要件	
第1	計画の基本要件	4
1	共通事項	4
(1)	マンション再生法容積率等特例許可の適用区域	4
(2)	敷地の集約化等	4
(3)	住宅用途以外の用途に供する部分	4
(4)	住戸の専有面積等	4
(5)	前面道路の幅員と接道長	4
(6)	有効公開空地率の最低限度	4
(7)	外壁面の後退	4
(8)	電気自動車等の普通充電設備等の設置	5
第3章	計画基準	
第1	計画に当たって配慮すべき事項等	6
第2	計画基準	6
1	公開空地	6
(1)	公開空地の定義	6
(2)	公開空地の種類	6
(3)	公開空地の規模・形状の基準	7
(4)	公開空地の有効係数	8
2	環境性能等	9
3	防災施設	10
(1)	防災備蓄倉庫の整備基準	10
(2)	自家発電設備の整備基準	10
(3)	一時滞在施設の整備	11
第4章	容積率制限の緩和	
第1	容積率制限の緩和の原則	12
第2	容積率制限の緩和の基準	12
1	公開空地による容積率の緩和	12
(1)	緩和の対象	12
(2)	割増容積率の限度	12

2	防災による容積率の緩和	12
(1)	緊急輸送道路の沿道の建築物の建替え	12
ア	緩和の対象	12
イ	割増容積率の限度	12
3	公益施設等の整備による容積率の緩和	13
(1)	地域の防災性の向上に資する施設の整備	13
ア	緩和の対象	13
イ	割増容積率の限度	13
(2)	その他の公益施設等の整備	13
ア	緩和の対象	13
イ	割増容積率の限度	13
4	割増容積率の限度	13
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	14
第5章	斜線制限の緩和等	15
第1	斜線投影図の作図法	15
(1)	作図の原則	15
(2)	一般建築物の斜線投影図	15
(3)	敷地の整形近似法	16
第2	斜線制限・高さ制限の緩和	16
1	道路斜線制限及び隣地斜線制限	16
(1)	緩和の原則	16
(2)	緩和の限度	16
2	北側斜線制限	16
(1)	緩和の原則	16
(2)	緩和の限度	16
3	絶対高さ制限	17
(1)	緩和の原則	17
(2)	緩和の限度	17
ア	方位別斜線制限	17
イ	日影制限	17
第6章	雑 則	
第1	雑 則	18
1	他の手法との併用	18
2	計画建築物の敷地が2以上の区域、地域又は地区の内外にわたる場合の取扱い	18
3	既存建築物の特例	18
附 則		19

第 1 章 総 則

第 1 総 則

1 趣 旨

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「マンション再生法」という。）第 163 条の 59 第 1 項の規定に基づき（以下「マンション再生法容積率等許可」という。）、同法第 163 条の 56 第 1 項の認定を受けたマンション（以下「要除却等認定マンション」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。

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、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 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
- サ 低炭素型都市づくりの推進

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。

(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) 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。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 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。

(9) 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。

(10) 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。

(11) **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。

(12) **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。

(13) **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。

(14) **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内における建築物の高さの制限をいう。

(15) **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。

(16) **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。

(17) **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。

(18) **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。

(19) **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。

(20) **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。

(21) **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。

(22) **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。

(23) **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。

(24) **一時滞在施設**

活用方針に定める一時滞在施設をいう。

(25) **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。

(26) **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、区内全域とする。

(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（新宿区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㎡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㎡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。

$$(\text{公開空地の有効面積の合計} / \text{敷地面積}) \times 100 (\%)$$

公開空地の有効面積：

公開空地の面積（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。

$$\text{公開空地の有効面積} = (\text{公開空地の算定対象面積} \times \text{有効係数})$$

※ 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、実施細目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表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9章5(2)カーボンマイナスの推進中(2)ー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 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。
- イ 周辺市街地の状況の変化等を踏まえ、計画建築物の用途、形態、配置等について、地区の将来像を見据えた配慮がなされていること。
- ウ 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。
- エ 計画の規模に応じ、周辺市街地の防災、避難に有効な施設を設けていること。
- オ 福祉のまちづくりの推進に配慮したものであること。
- カ 計画の内容に応じ、適切に用途・施設が計画されていること。
- キ 住宅の整備に当たっては、多様な世帯が居住する活力ある地域社会の形成及び高齢者等の居住の安定の確保に資する住宅の供給に配慮すること。
- ク 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。なお、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。
- ケ 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、省エネルギー対策や再生可能エネルギー利用等に取り組み、カーボンマイナス（CO₂の排出削減）について配慮したものであること。
- コ 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) 公開空地の定義

計画建築物の敷地内の空地、建築物の開放空間（(2)に定めるピロティ等及び人工地盤をいう。）又は建築物の内部空間（(2)に定めるアトリウム、屋内貫通通路及び屋内型広場状空地をいう。）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。

(7) 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 アトリウム

計画建築物内に設ける大規模な吹き抜け空間で、天空光を確保できるものをいう。

エ 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。

オ 広場状空地

歩道状空地、貫通通路以外の公開空地をいう。

カ 人工地盤等

人工地盤、建築物の低層屋上面、サンクンガーデンその他これらに類するものをいう。

キ 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。

(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 アトリウム

おおむね、幅が30メートル以上で、かつ、床面から天井までの高さが30メートル以上であり、他の公開空地と有効に連絡する吹き抜け空間であること。

エ 駅前広場

敷地等が鉄道駅に隣接していること。

オ 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㎡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
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。

カ 公開空地に含まれるピロティ等

(ア) 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。

(イ) 人工地盤等にあつては、次のいずれにも該当するもの又は該当する部分であり、サンクンガーデンにあつては、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。

- a 道路等の公共施設又は他の公開空地と幅員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。
- b 道路等の公共施設又は歩道状空地（以下、「道路等の公共施設等」という。）との高低差が6メートル以内であること。この場合、高低差とは、階段又は傾斜路により、道路等の公共施設等と有効に通じている部分における高低差（人工地盤等が高低差のある貫通通路又は他の広場状空地を経由して道路等の公共施設等に通じる場合には、当該貫通通路又は他の広場状空地と道路等の公共施設等との当該高低差を加えたもの）をいい、高低差の異なる2か所以上で接続する場合には、これらの平均の高さをいう。

(4) 公開空地の有効係数

公開空地の有効係数は、次のアからオまでに掲げる数値とする。

なお、カの計画形態に該当する場合は、その低減係数（計画形態に複数該当する場合は、それぞれの低減係数）を当該有効係数に乗じるものとする。ただし、エの駅前広場については、この限りでない。

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 アトリウム

計 画 形 態	有効係数
(ア) 歩行者ネットワークの形成を図るもの	0.5～0.8
(イ) 上欄以外のもの（その規模及び形態に応じて）	0.3～0.6

エ 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

オ 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

カ 低減係数

計 画 形 態		低減係数
(ア) ピロティ		
	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
(イ) 人工地盤等		
	① 人工地盤等がこれに有効に通じる道路、公園等の公共施設又は他の公開空地との高低差が 1.5m 以下の部分	0.8
	② 人工地盤等がこれに有効に通じる道路、公園等の公共施設又は他の公開空地より低い位置にあり、その高低差が 1.5m を超え 3m 以下の部分	0.6
	③ 人工地盤等がこれに有効に通じる道路、公園等の公共施設又は他の公開空地より低い位置にあり、その高低差が 3m を超える部分	0.4
	④ 人工地盤等がこれに有効に通じる道路、公園等の公共施設又は他の公開空地より高い位置にあり、その高低差が 1.5m を超え 3m 以下の部分	0.4
	⑤ 人工地盤等がこれに有効に通じる道路、公園等の公共施設又は他の公開空地より高い位置にあり、その高低差が 3m を超える部分	0.3

2 環境性能等

計画建築物の用途に応じ、以下の(1)から(4)の事項について、活用方針の第9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	いずれの階から最も長歩行距離4層以内に1か所以上	いずれの階から最も長歩行距離2層以内に1か所以上	いずれの階から最も長歩行距離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、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 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	その他の用途
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法第48条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

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。

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っては、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3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) 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。）を超える公開空地を設ける場合

(2) 割増容積率の限度

公開空地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。

割増容積率（％）＝（P－10）×（（V_o／400）＋3）

P：有効公開空地率（％）

V_o：基準容積率（％）

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 緩和の対象

東京都耐震改修促進計画（平成19年3月都市整備局策定。以下「耐震改修促進計画」という。）に記載された緊急輸送道路（震災時の緊急輸送道や応急活動を担う防災拠点等を結ぶ輸送ネットワークとして、道路管理者が指定する道路をいう。以下同じ）に接する敷地に、昭和56年5月31日以前の耐震基準により建てられた建築物で、そのいずれかの部分の高さ（地盤面からの高さをいう。ただし、地盤面が、当該建築物の敷地に接する緊急輸送道路の路面の中心より低い場合は、当該路面の中心からの高さをいう。）が当該部分から前面道路の境界線までの水平距離に下表に掲げる当該前面道路の幅員に応じ、それぞれ下表に定める距離を加えた数値を超える建築物（建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第4条第2項第3号に掲げる建築物の耐震診断を行った結果、地震に対して安全な構造であると認められなかったものに限る。以下「緩和対象建築物」という。）を建て替える場合

前面道路の幅員	加算距離
12m 以下の場合	6m
12m を超える場合	前面道路の幅員の 1/2 に相当する距離

イ 割増容積率の限度

(ア) (イ) 及び (ウ) 以外の場合

緩和対象建築物の従前の敷地面積の50パーセントに相当する面積を計画建築物の敷地面積（以下「計画敷地面積」という。）で除した割合。ただし、計画敷地面積が従前の敷地面積より小さい場合は、計画敷地面積の50パーセントに相当する面積を計画敷地面積で除した場合

(イ) 耐震改修促進計画において耐震化を図るべき建築物とされている民間の特定建築物で、実施細目に定めるものを建て替え、法に定める基準の1.25倍以上の耐震強度又はこれと同等以上の耐震性能を確保する場合

緩和対象建築物の従前の敷地面積の80パーセントに相当する面積を計画建築物の敷地面積で除した割合。ただし、計画敷地面積が従前の敷地面積より小さい場合

は、計画敷地面積の 80 パーセントに相当する面積を計画敷地面積で除した割合
 (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

超過容積率－100（単位：％）

※ 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。

※ 超過容積率が 100 パーセントを超える場合に限る。

3 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。

$A_b / A \times 100$ （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。

$A_f / A \times 100$ （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 ポート及びステーション	自転車等を駐留する部分の水平投影面積／敷地面積 (%)

4 割増容積率の限度

割増容積率の合計の限度は、1、2、3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。

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

1、2、3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 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

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
$100 < V_o$	$V_o / 25$

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、第一種住居地域又は第二種住居地域のもの）にあっては、20メートル）を限度とする。

（単位：m）

基準容積率（Vo）	立ち上がりの高さ
$100 < V_o$	$(4.5 V_o / 100) + 4$

- (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) 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

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内で、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。

2 北側斜線制限

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、第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用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、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「敷地境界線を超える範囲」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

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。

第6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 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つて、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。

附 則（令和 8 年 9 月 18 日付 8 新都建指第 357 号）

この要綱は、令和 8 年 10 月 1 日から施行する。