

世田谷区 マンション建替法容積率許可要綱

(マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条)

世田谷区

令和6年10月

目次

第1章 総則（第1条－第4条）

第2章 計画の基本要件（第5条）

第3章 計画基準（第6条－第11条）

第4章 容積率制限の緩和（第12条－第21条）

第5章 雑則（第22条－第25条）

附則.....25

第1章 総則

(趣旨)

第1条 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、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ことを目的として創設されたものである。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。世田谷区においては、技術的助言の趣旨を踏まえるとともに、市街地環境の整備改善等に資する建築計画に対して本制度の積極的な活用を図るため、マンション建替法容積率許可の取扱方針としてこの要綱を定めるものである。

(基本目標)

第2条 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。

- (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) 公共施設の機能の補完
- (4) 市街地の防災機能の強化
- (5) 世田谷区ユニバーサルデザインの推進
- (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) 世田谷みどり33（緑化）の推進
- (10) 生物多様性の保全
- (11) 低炭素型都市づくりの推進

(運用方針)

第3条 この要綱は、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。

(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

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) 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」(平成15年6月東京都都市整備局策定。)をいう。

(4) 中枢広域拠点域 活用方針に定める中枢広域拠点域をいう。

(5) 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。

(6) 地域の拠点地区 活用方針に定める地域の拠点地区をいう。

(7) 枢要な地域の拠点地区 活用方針に定める枢要な地域の拠点地区をいう。

(8) 基準建蔽率

建築基準法(昭和25年法律第201号)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。

(9) 基準容積率

建築基準法第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。

(10) 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。

(11) 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。

(12) 建築物上の緑化

建築物の屋上、壁面等の部分を樹木、芝、草花等で有効に植栽することをいう。

(13) 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。

(14) 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。

(15) 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。

(16) 歴史的建造物

建築基準法第3条第1項各号に該当する建築物、景観法(平成16年法律第110号)第19条第1項に規定する景観重要建造物並びに東京都景観条例(平成18年東京都条例第136号)第22条第1項に規定する都選定歴史的建造物及び選定対象外建造物をいう。

(17) 一時滞在施設

活用方針に定める一時滞在施設をいう。

(18) 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。

(19) 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 市住マ第 322 号）第 7 による区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。

(20) 生物の生息空間

「公開空地等における生物生息空間について」（令和 2 年 12 月 22 日付 2 都市政緑第 476 号）に定める「生物の生息空間」をいう。

第 2 章 計画の基本要件

第 5 条 計画の基本要件は、次に掲げるとおりとする。

(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は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 7 条第 2 項に規定する市街化区域内とする。

(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く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) 住宅用途以外の用途に供する部分

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（世田谷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。以下この章において同じ。）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

割増容積率に相当する部分（建築基準法第 3 条第 2 項の規定により同法第 52 条第 1 項、第 2 項及び第 7 項の規定の適用を受けない既存建築物における超過容積率に相当す

る部分並びに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である部分を除く。
(超過容積率の算定方法は、第13条第2号の規定による。))の住宅の専有面積を55平方メートル以上とすること。

(5) 前面道路の幅員と接道長

計画建築物の敷地は、原則、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、地区計画により計画的に街区整備を図っていくと認められる場合は、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
次式による数値をいう。

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

公開空地の有効面積

公開空地の有効面積(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類別に応じて第7条第4号に定める公開空地の有効係数を乗じた数値をいう。

$$\text{公開空地の有効面積} = (\text{公開空地の算定対象面積} \times 1 \times \text{有効係数})$$

※1 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(第4章第2の5(1)に定める緩和の対象となる計画建築物にあっては3分の2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パーセントとする。

(7) 歩道状空地の設置

計画建築物の敷地には、原則として、歩道状空地を設けること。なお、歩道状空地にあっては、原則として、前面道路(幅員4.5メートル以上の歩道が確保されているものを除く。)に接するすべての敷地の部分に設けること。

(8) 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表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。メートル単位。)の平方根の2分の1に2メートルを加えた数値以上であること。ただし、以下に掲げる建築物の部分には適用しないことができる。

(ア) 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、歴史的建造物の存置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

(イ) 敷地の隣地が河川管理用通路のない河川その他これに類するものであり、かつ、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

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（敷地境界線の地表面からの高さをいう。メートル単位。）の平方根の2分の1に必要な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、歩道状空地の幅員以上とすることができる。また、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にあっては、これによらないことができる。

(9) 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こと。

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

(計画に当たって配慮すべき事項等)

第6条 この要綱により許可の対象となる建築計画は、法に定める有効な都市空間の確保を基調とし、法第4条第1項により国土交通大臣が定める「マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針」に留意し、併せて第2条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。

- (1) 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。
- (2) 周辺市街地の状況の変化等を踏まえ、計画建築物の形態、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。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 福祉のまちづくりの推進に配慮したものであること。
- (6) 計画の内容に応じ、適切に施設が計画されていること。
- (7) 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。
- (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。なお、公開空地の緑化については、「公開空地等のみどりづくり指針」(平成19年5月31日付19都市基設第74号)及び「世田谷区みどりの基本条例」(平成17年3月世田谷区条例第13号)に即したものとし、ツリーバンクなど既存の緑の活用に努めること。
- (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

一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。

- (10) 建築物の高さ等について、「東京都マンション建替法容積率許可に係る建築物の高さ等誘導指針（平成27年3月27日付26都市建企第1233号）に適合したものであること。
- (11) 世田谷区風景づくり条例（平成11年3月世田谷区条例第3号）第25条第1項の規定により策定された世田谷区風景づくりの基準に適合したものであること。
- (12) 東京都景観計画における「大規模建築物等景観形成指針」に即したものであること。

（公開空地）

第7条 公開空地に係る定義、種類、計画基準等は、次に掲げるとおりとする。

（1） 公開空地の定義

計画建築物の敷地内の空地又は解放空間（(2)に定めるアトリウム、ピロティ等及び人口地盤等をいう。）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トイレ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む。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、第3号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り抜け、かつ、道路、公園その他これに類する公共施設（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の通路（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 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、アトリウム及び駅前広場以外の空地をいう。

カ 人工地盤等

人工地盤、建築物の低層屋上面、サンクス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用いる。

(3) 公開空地の規模及び形状の基準

ア 歩道状空地

(ア) 幅員及び通行可能な部分の幅（以下「有効幅員」という。）が 1.8メートル以上であること。ただし、当該有効幅員にあつては、歩道状空地に沿って有効幅員が 1.8メートル以上の歩道がある場合は、この限りでない。

(イ) 歴史的建造物が存置される敷地部分にあつては、(ア)の規定にかかわらず、歩道状空地の幅員を 1メートル以上、かつ、歩道を含んだ有効幅員を 2メートル以上とすることができる。

(ウ) 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ユニバーサルデザイン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、幅員及び有効幅員が 1.8メートル以上であること。

(イ) 屋内貫通通路は、有効幅員が 8メートル以上で、かつ、天井の各部分の高さが 1.2メートル以上であること。ただし、当該敷地外の施設との歩行者ネットワークの形成を図るために設けられたものの天井の各部分の高さは、地下部分にあつては 3メートル以上、地上部分にあつては 6メートル以上とすることができる。

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については、当該部分に含むことができる。

(イ) 一の広場状空地（二以上の広場状空地が一体の空間をなし、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 3メートル以内のものに限る。）の面積は、敷地面積の 10分の1又は用途地域に応じて、下表に掲げる数値の内小さい数値以上、かつ 50平方メートル以上であること。

なお、面積の最低限度の算定に当たっては、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。この場合、幅員3メートル未満の部分を除くものとする。

| 用途地域 | 単位 (㎡) |
|--|------------|
| | 一の広場状空地の面積 |
| 第一種低層住居専用地域及び第二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、準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及び人工地盤等

(ア) ピロティ等にあつては、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。

(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箇所以上（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箇所）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經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箇所以上で接続する場合にはこれらの平均の高さをいう。

(ウ) 全周長の4分の1以上が道路等の公共施設又は他の公開空地と接すること。ただし、高低差が1.5メートル以内のものにあつては、全周長の6分の1以上とすることができる。

(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。

また、敷地の同一部分の上下にわたってそれぞれ別の公開空地を設ける場合において、当該公開空地のいずれかが歩道状空地であるときは、各公開空地に係る数値の積に0.5を加えた数値を、いずれも歩道状空地ではないときは公開空地に係る数値の和（1.5を超えるときは1.5とする。）を、それぞれ限度とする。

ア 歩道状空地

幅員が4メートル以下（建築協定、高度利用地区、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）で道路との高低差が1.5メートル以下の歩道状空地の有効係数は、計画する地域ごとに、連続（二辺以上の連続を含め、出入口等による分断は必要と認められる範囲で連続とみなす。）する次の表の計画形態欄の歩道状空地の長さに応じて、同表の有効係数欄に掲げる数値とする。

なお、連続する歩道状空地の長さは、必要な前面道路幅員を満たす前面道路に沿った歩道状空地の連続とそれ以外の歩道状空地の連続とに分けて算出するものとする。

| 計画形態 | | 有効係数 |
|-----------------|---------------------|------|
| (ア) 中枢広域拠点域内の区域 | | |
| | ① 長さが100m以上のもの | 1.8 |
| | ② 長さが80m以上100m未満のもの | 1.7 |
| | ③ 長さが60m以上80m未満のもの | 1.5 |
| | ④ 長さが40m以上60m未満のもの | 1.4 |
| | ⑤ 長さが20m以上40m未満のもの | 1.2 |
| | ⑥ 長さが20m未満のもの | 1.0 |
| (イ) その他の区域 | | |
| | ① 長さが100m以上のもの | 1.7 |
| | ② 長さが80m以上100m未満のもの | 1.5 |
| | ③ 長さが60m以上80m未満のもの | 1.4 |
| | ④ 長さが40m以上60m未満のもの | 1.2 |
| | ⑤ 長さが40m未満のもの | 1.0 |
| (ウ) その他の部分 | | 0.8 |

イ 貫通通路

| 計画形態 | | 有効係数 |
|------------|---------------------------------|---------|
| (ア) 屋外貫通通路 | | 0.8 |
| (イ) 屋内貫通通路 | | |
| | ① 景観形成建築物の敷地内で歩行者ネットワークの形成を図る部分 | 0.5～1.0 |
| | ② 上欄以外の部分（その規模及び形態に応じて） | 0.3～0.8 |

ウ アトリウム

| 計画形態 | 有効係数 |
|-------------------------|---------|
| ① 歩行者ネットワークの形成を図るもの | 0.5～0.8 |
| ② 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、アトリウム、ピロティ及び人口地盤等 | 0.5～0.8 |

オ 広場状空地

| 計画形態 | 有効係数 |
|--|------|
| (ア) 幅員が6 m以上の道路、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。）に接する一の広場状空地の面積が1,000 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 以上のもの | |
| ① 道路等に面する部分 | 1.0 |
| ② 道路等に面しない部分 | 0.5 |
| (ウ) 道路等に接する一の広場状空地の面積が50 m ² 以上のもの | |
| ① 道路等に面する部分 | 0.8 |
| ② 道路等に面しない部分 | 0.4 |

カ 低減係数

| 計画形態 | 低減係数 |
|---|------|
| (ア) ピロティ 壁面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を除く。 | |
| ① 歩行者ネットワークの形成を図るもの | 0.9 |
| ② 天井の高さが6 m以上、かつ、奥行きが高さの2倍以内の部分 | 0.7 |
| (イ) 人工地盤等（次の表の計画形態欄の①から⑤までの2以上に該当する場合はその最大値とする。） | |
| 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3 m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 |
| (ウ) その他の低減係数 | |
| ① 歩道と合わせた幅員が6mを超える歩道状空地の部分 | 0.8 |
| ② 広場状空地及び水辺沿い空地のうち、計画建築物により冬至日の真太陽時の午前8時から午後4時までの間で全ての時間帯で日影となる部分 | 0.8 |

(5) 公開空地の質の基準

公開空地の質は、「公開空地等のみどりづくり指針」に適合した上で、次に掲げる事項について、実施細目に定める基準に適合するよう努めること。

- ア 周辺の緑との連続性
- イ 樹種の多様性
- ウ 既存樹木の保全・活用
- エ 樹高の高い木の植栽
- オ 芝生及び水面等による被覆
- カ 建築物上の緑化（屋上、壁面、ベランダ）
- キ 生物多様性の保全

(6) 公開空地の危険防止

外壁又はこれに代わる柱の外表面から、当該計画建築物の高さ（公開空地の地表面からの高さをいう。メートル単位。）の平方根の2分の1以内の距離の部分公開空地とする場合は、実施細目に定める危険防止の措置を講ずるものとする。免震構造を採用する場合は、地震による振動時にも利用者に対して安全が確保されるように配慮すること。

(住宅性能等)

第8条 住宅の計画基準は、次に掲げるとおりとする。

(1) 住宅性能の基準

住宅性能は、次に掲げる基準に適合するよう努めること。なお、等級は住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号。以下「住宅品質確保法」という。）に基づく日

本住宅性能表示基準による。

- ア 構造の安定性は、耐震等級2以上又は免震構造建築物、かつ、耐風等級2であること。
- イ 火災時の安全性は、耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部））2以上、かつ、耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部以外））4であること。
- ウ 劣化の軽減は、劣化対策等級3であること。
- エ 維持管理への配慮は、維持管理対策等級（共用配管）2以上であること。
- オ 高齢者等への配慮は、高齢者等配慮対策等級（共用部分）4以上であること。

(2) 高齢者向けの住宅の整備

高齢者向けの住宅を整備する場合には、サービス付き高齢者向け住宅等を5戸以上整備するものであること。

(環境性能等)

第9条 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）

(防災施設)

第10条 防災施設は、次に掲げるとおりとし、原則として建築物ごとに基準を満たすものとする。

(1) 防災備蓄倉庫の整備基準

原則として、用途ごとに次の表の基準を満たす防災倉庫を整備すること。この場合において、防災備蓄倉庫の1箇所当たりの面積は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箇所以上 | いずれの階からも最長歩行距離2層以内に1箇所以上 | いずれの階からも最長歩行距離4層以内に1箇所以上 |

※ 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。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に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/m ² | 0.006kw/m ² | 0.014kw/m ² |

※ 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）

(バリアフリー性能)

第11条 計画建築物は、その規模によらず高齢者、障害者等の移動等

の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）第14条第1項に規定する建築物移動等円滑化基準（同条第3項により条例で付加する事項を含む。）に適合すること。

第4章 容積率制限の緩和

(容積率の制限の緩和の原則)

第12条 容積率の制限の緩和の原則は、次に掲げるとおりとする。

第2章に定める要件に適合し、次節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、建築基準法第52条第1項から第9項まで及び同法第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14条から第16条までの規定は適用しない。

(公開空地による容積率制限の緩和)

第13条 公開空地による容積率制限の緩和は、次に掲げるとおりとする。

(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5条第6号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

ア 公開空地による割増容積率の限度は次式による。

$$\text{割増容積率 (\%)} = (P - 10) \times \alpha \times \left((V_o / 400) + K_x \times \beta \right) \times \gamma \times K_y$$

P : 有効公開空地率 (%)

α : 公開空地の質係数

V_o : 基準容積率 (%)

K_x : 区域別係数

β : 住宅係数

γ : 環境性能係数

K_y : 敷地規模別係数

α : 公開空地の質係数

第7条第4号に掲げるアからキまでの事項について、次の表1に定める内容ごとに実施細目に定めるところによる評価（以下「計画適合評価」という。）に応じて、表2に定める係数をいう。

表1

| 事 項 | 内 容 |
|------------|--------------------------|
| 周辺の緑との連続性 | 近隣の公園や隣接する公開空地のみどりとの連続性 |
| 樹種の多様性 | 落葉樹及び常緑樹のバランスのとれた植栽 |
| 既存樹木の保全・活用 | 既存樹木のうち、健全な樹木の保全・活用 |
| 樹高の高い木の植栽 | 植栽基盤を確保した上での、より樹高の高い木の植栽 |
| 芝生及び水面等による | まとまりのある芝生地及び水系施設の整 |

| | |
|-------------------------|--------------------|
| 被覆 | 備 |
| 建築物上の緑化 (屋上、壁面、ベランダ) | 地上部から視認性の高い建築物上の緑化 |
| 生物多様性の保全 | 「生物の生息空間」の整備 |

表 2

| | | | | |
|----------|-----|-----|-----|-----|
| 計画適合評価 | A | B | C | D |
| 公開空地の質係数 | 1.3 | 1.2 | 1.1 | 1.0 |

Kx：区域別係数

下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 |
| 中枢広域拠点域内 | 5 |
| 中枢広域拠点域外 | 4 |

β ：住宅係数

β は次の計算式により求める。

$$\beta = 1 + \text{住宅性能係数}(\beta 1) + \text{建替支援係数}(\beta 2)$$

ただし、1.45 を上限とする。

$$\text{住宅性能係数}(\beta 1) = 0.05 \times \text{第 8 条第 1 号に定める住宅性能の基準への適合数}$$

ただし、0.2 を上限とする。

$$\text{建替支援係数}(\beta 2) = 0.0025 \times \text{超過容積率}(\%)$$

ただし、0.25 を上限とする。

なお、建替支援係数の適用は、建築基準法第 3 条第 2 項の規定により同法第 52 条第 1 項、第 2 項又は第 7 項の規定の適用を受けない既存建築物において、マンション建替法容積率許可を適用する場合に限る。

超過容積率は、次式による。

$$(S_o - A_o \times \text{基準容積率}) / A \text{ (単位: \%)}$$

S_o : 建築基準法第 52 条を適用するとした場合の容積率の算定の基礎となる延べ面積 (m^2)

A_o : 既存建築物の敷地面積 (m^2)

A : 計画建築物の敷地面積 (m^2)

γ ：環境性能係数

① 計画建築物の用途が住宅以外の用途である場合

| | | |
|---------|----------------------------|------------------|
| 評価 | A | B |
| 建築計画の内容 | 第 9 条第 2 号の基準に適合 + 「優れた取組」 | 第 9 条第 2 号の基準に適合 |
| 環境性能係数 | 1.2 | 1.0 |

・「特に優れた取組」及び「優れた取組」とは、実施細目に定めるところによる。

② 計画建築物の用途が住宅である場合

| 評価 | A | B | C | D |
|---------|---|--|-------------------------------|--------------|
| 建築計画の内容 | 第9条第2号の基準に適合 +優れた取組 (1) +優れた取組 (2) +優れた取り組み (3) +優れた取り組み (4) | 第9条第2号の基準に適合 +優れた取組 (1) +優れた取組 (2) 又は優れた取組 (3) | 第9条第2号の基準に適合 +優れた取組 (1) | 第9条第2号の基準に適合 |
| 環境性能係数 | 1.3 | 1.2 | 1.1 | 1.0 |

・「優れた取組 (1)」、「優れた取組 (2)」、「優れた取組 (3)」、「優れた取組 (4)」とは、実施細目に定めるところによる。

Ky : 敷地規模別係数

計画建築物の敷地面積が 5,000 平方メートルを超える場合は、当該敷地面積の規模に応じて、次式による。ただし、敷地を集約化したものに限る。なお、敷地面積が 5,000 平方メートル以下の場合は、Ky=1 とする。

係数を適用する区域は、中枢広域拠点域内で第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域を除く区域とする。

なお、適用区域外における計画の敷地規模別係数は 1 として割増容積率を算出するものとする。

$$Ky = (1 + (A - A_{min}) / (X - A_{min})) \times W$$

A : 敷地面積 (㎡)

なお、A が 30,000 平方メートル以上の場合は、A=30,000 平方メートルとして、Ky を算定する。

A_{min} : 500 (㎡)

X : 30,000 (㎡)

W : $W = 0.1 \times (9 + (y - 6) / 6)$

y は、計画敷地の周長の 6 分の 1 以上に接する道路の幅員 (m) とする。

なお、幅員 12 メートルを超える場合は y=12 とする。

また、第 2 章第 1 節に定める計画の基本要件の接道長の規定のただし書を適用する場合は、W=0.9 とする。

イ 地上部及び建築物上の緑化面積に応じて、アの規定による割増容積率の限度を以下の値により、割増しを行う。

$$(P - 10) \times ((V_o / 400) + 1) \times K_z \text{ (単位: \%)}$$

Kz : 地上部及び建築物上の緑化係数

$$K_z = X - X_o \quad (X \leq (i) \text{ 又は } (ii) \text{ の小さい方})$$

$$Kz = (X - X_0) / 2 \text{ ((i) 又は (ii) の小さい方} < X)$$

X : 当該敷地の緑化率

$$X = (\text{地上部の緑化面積及び建築物上の緑化面積の合計}) / (\text{敷地面積} - \text{建築面積} + \text{屋上の面積})$$

X₀ : 緑化基準値 ((i) 又は (ii) の小さい方)

(i) 0.25

(ii) $[(\text{敷地面積} - (\text{敷地面積} \times \text{指定建蔽率} \times 0.8)) \times 0.25 + \text{屋上の面積} \times 0.25] / (\text{敷地面積} - \text{建築面積} + \text{屋上の面積})$

なお、地上部及び建築物上の緑化は、世田谷区みどりの基本条例施行規則（平成 17 年 4 月世田谷区規則第 77 号）第 24 条、第 25 条によるほか、実施細目に定める緑化の基準を満たすものとする。

ただし、Kz は 0.05 を上限値とする。

ウ ア及びイの規定にかかわらず、割増容積率の限度は、計画敷地の所在地により、次の表に定める数値（以下「割増容積率の最高限度」という。）を超えることができない。

| 区 域 | 割増容積率の最高限度 |
|------------|-------------------------------|
| 中枢広域拠点域の区域 | 基準容積率の 0.75 倍又は 300%のいずれか低い数値 |
| 上欄以外の区域 | 基準容積率の 0.5 倍又は 250%のいずれか低い数値 |

なお、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。

（防災による容積率の緩和）

第 14 条 防災による容積率の緩和は、次に掲げるとおりとする。

(1) 緊急輸送道路の沿道の建築物の建替え

ア 緩和の対象

世田谷区耐震改修促進計画（平成 19 年 7 月策定。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（耐震改修促進計画の計画期間内に工事に着手するものに限る。以下「緩和対象建築物」という。）を建て替える場合

なお、この項目の緩和を受ける建築物は、第 13 条第 2 号の住宅係数の算定に当たり構造の安定による基準を適合対象項目とすることはできない。

| 前面道路の幅員 | 加 算 距 離 |
|------------|----------------------|
| 12m 以下の場合 | 6 m |
| 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割合

(イ) 耐震改修促進計画において「重点的に耐震化を促進すべき建築物」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) 建築基準法第 3 条第 2 項の規定により同法第 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）で第 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 13 条第 2 号の規定による。

※ 超過容積率が 100 パーセントを超える場合に限る。

(2) 重点的に耐震化を図るべき建築物の建替え

ア 緩和の対象

耐震改修促進計画において「重点的に耐震化を促進すべき建築物」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。ただし、第 1 号イ(イ)の場合に該当しないもので耐震改修促進計画の計画期間内に工事に着手するものに限る。

イ 割増容積率の限度

緩和対象建築物の従前の敷地面積の 30 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 30 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

(3) 敷地の集約化

ア 緩和の対象

隣接地の所有者（所有者が当該隣接地を相続その他の一般承継により取得した場合は所有者及びその前主）が 5 年間以上保有していた土地（面積が 300 平方メートル未満のものに限る。）を許可申請者が自ら計画建築物の敷地として集約化し、敷地の整形化を図る場合。ただし、集約化後の敷地面積が 5,000 平方メートル以下のものに限る。

イ 割増容積率の限度

敷地の集約化による割増容積率は、次式による数値とする。

割増容積率＝集約化の評価点数の合計×集約係数（単位：％）

(ア) 集約化の評価点数

| | | |
|-----------|-----------------------|--|
| 集約化する敷地面積 | 100 m ² 未満 | 100 m ² 以上 300 m ² 未満 |
| 評価点数 | 5 | 4 |

(イ) 集約係数

集約比率は、次式による。

集約比率＝（集約化した敷地面積（評価対象に限る。）の合計／5,000 m²）×100（％）

| | | | | | |
|------|---------------|----------------|----------------|----------------|-------|
| 集約比率 | 5%以上 10%未満 | 10%以上 15%未満 | 15%以上 20%未満 | 20%以上 25%未満 | 25%以上 |
| 集約係数 | 1.2 | 1.4 | 1.6 | 1.8 | 2.0 |

(公益施設等の整備による容積率の緩和)

第15条 公益施設等の整備による容積率の緩和は、次に掲げるとおりとする。

(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

(ア) 原則として、活力とにぎわいの拠点地区、地域の拠点又は重要な地域の拠点において、世田谷区との協定等に基づき、住宅、病院及び社会福祉施設（社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条第2項及び第3項の事業を行う施設をいう。）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を設ける場合

(イ) 水防法（昭和24年法律第193号）第14条に基づき作成された浸水予想区域図において、降雨により河川が氾濫したときに浸水が想定される区域内の計画建築物の敷地に深さ3メートル以上の雨水貯留槽を設ける場合

(ウ) 世田谷区の要請等に基づく施設を設ける場合

イ 割増容積率の限度

地域の防災性の向上による割増容積率は、次式による数値とする。ただし、ア(ウ)に基づく場合で、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、次の表のとおりとする。

$Ab/A \times 100$ （単位：％）

Ab：地域の防災性の向上に寄与する施設の面積

（ただし、ア(ア)に基づく場合は、待機スペースの面積×0.4とする。）

A：敷地面積

| | |
|-------------------------------------|----------------------|
| かまどベンチや災害用マンホールトイレ等で地域の防災性の向上に資する設備 | 1につき0.5% 上限を5%とする |
|-------------------------------------|----------------------|

(2) その他の公益施設等の整備

ア 緩和の対象

(ア)から(ク)までに掲げる施設又はその建設予定地で、世田谷区の要請等に基づく規模等のものを計画建築物の敷地内又は境域内に設ける場合

- (ア) 保安、公害防止等に寄与する施設
- (イ) 地域社会の文化、教育等の向上に貢献する施設
- (ウ) 福祉の向上に貢献する施設((キ)に該当するものを除く。)
- (エ) 一般交通の機能の向上に資する施設
- (オ) 供給処理施設等の負荷軽減に寄与する施設
- (カ) 歴史的建造物
- (キ) 子育て支援施設
- (ク) 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、次式による数値をその限度として公益施設等の床面積に応じて緩和する。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、次の表のとおりとする。ただし、「建築基準法第 52 条第 14 項第 1 号に基づく世田谷区容積率の許可に関する取扱基準」(令和元年 11 月 1 日付 31 世建調第 293 号。以下「法 52 条 14 項 1 号取扱基準」という。)に該当する公益施設等、高齢者福祉施設又は公共交通の用に供する空間については、公益施設の床面積（公共交通の用に供する空間の場合は、整備面積の水平投影面積とする。）を加えることができる。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施設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。

$(V_o / 50) + 80$ (V_o : 基準容積率 (%))

| | |
|---------|-----|
| 道路の無電柱化 | 50% |
|---------|-----|

(3) 法 52 条 14 項 1 号取扱基準に該当する部分の割増容積率の限度

第 1 号ア及び前号アによる施設等の整備において、法 52 条 14 項 1 号取扱基準に該当する部分の割増容積率の合計は、前号イに掲げる限度に基準容積率の 25 パーセントを加えたものを上限とする。

(自動車車庫による容積率の緩和)

第 16 条 自動車車庫による容積率の緩和は、次に掲げるとおりとする。

(1) 緩和の対象

一般公共自動車車庫

駐車場整備地区（駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）第 3 条に定める駐車場整備地区をいう。）において、駐車場整備計画（駐車場法第 4 条に定める駐車場整備計画をいう。）等で自動車の路上駐車対策の一環として、市街地環境に配慮した共同隔地駐車場として位置付けられた一般公共自動車車庫（建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 4 号及び同条第 3 項の規定により容積率制限に関して延べ面積に算入しないこととされる部分を除

く。)を設ける場合

(2) 割増容積率の限度

一般公共自動車車庫による割増容積率の限度は、公開空地等による割増容積率の2分の1以内とする。

(公開空地、防災及び公益施設等による割増容積率の合計の限度)

第17条 公開空地、防災及び公益施設等による割増容積率の合計の限度は、次に掲げるとおりとする。

(1) 公開空地、防災、公益施設等による割増容積率の合計の限度は、第13条から第15条までに定めるそれぞれの割増容積率の最高限度を合計した数値とする。ただし、以下に掲げるものを除き、第13条第2号ウに定める割増容積率の最高限度を超えることができない。

ア 法第52条第14項第1号の取扱基準に該当する部分

イ 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

ウ 世田谷区総合設計許可要綱(平成11年3月2日付世建調発第807号。以下「総合設計許可要綱」という。)第4章第2の1(2)ウ(イ)に規定する中枢広域拠点域の2(2)の適用区域内における計画適合マンションに係る第2の2(3)イの割増容積率に相当する部分(総合設計許可要綱第4章第2の1(2)ウ(イ)に定める割増容積率の最高限度を超えない部分に限る。)

(2) 防災、公益施設等(第15条第2号に定める公共交通の用に供する空間割増容積率に相当する部分を除く。)による割増容積率の合計が、100パーセントを超える場合、当該合計から100パーセントを引いた数値は公開空地による割増容積率以下とする。ただし、第14条第1号に定める緊急輸送道路の沿道の建替えによる容積率の緩和を適用する場合は、第13条第2号ウに定める割増容積率の最高限度の3分の2以下とする。

(カーボンマイナスの取組に応じた割増容積率の限度)

第18条 カーボンマイナスの取組に応じた割増容積率の限度は、次に掲げるとおりとする。

(1) 計画建築物が第9条第1号ア又は第2号アの基準を満たすことが著しく困難と認められる場合を除き、計画建築物が当該基準を満たしていない場合には、第13条第2号により算出された数値に0.5を乗じた値を割増容積率の限度とする。この場合において、0.5を乗じる前の第13条から第16条までの割増容積率の限度を合計した数値は、法52条第14項1号取扱基準に該当する部分の割増容積率に相当する部分を除き、第13条第2号ウに定める割増容積率の最高限度を超えることができないものとする。

(公共空地による容積率の緩和)

第19条 公共空地による容積率の緩和は、次に掲げるとおりとする。

(1) 緩和の対象

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、広場その他これらに

類する公共空地のうち、事業者の無償譲渡等に係るもので、かつ、都市計画決定（地区計画等を含む。）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。）又は地方公共団体により管理されるもの（開発行為等に伴い整備する提供公園等の受益者負担部分を除く。）。

（２） 緩和の限度

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。

（高度利用地区内等に計画する総合設計に対する基準容積率の取扱い）

第 20 条 高度利用地区内等に計画する総合設計に対する基準容積率の取扱いは、次に掲げるとおりとする。

高度利用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（ V_0 ）を、第 4 条第 9 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、第 17 条の規定による公開空地による割増容積率の限度を算定するものとする。

（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 21 条 第 13 条から第 16 条までの規定により容積率の割増しを受ける計画建築物については、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の適用を受ける場合であって、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の適用を受ける場合の数値と異なる場合は、次のいずれかの要件に該当しなければ、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。

（１） 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すること。

（２） 建築基準法第 56 条第 7 項第 1 号の規定により、緩和後の容積率による法別表第 3（は）欄に掲げる規定と同程度の採光、通風等が確保されるものとして政令で定める基準に適合する建築物であること。

第 5 章 雑則

（他の手法との併用）

第 22 条 建築基準法第 57 条の 2 第 3 項の規定により特定行政庁が特定容積率の限度の指定を行った特例敷地については、同法第 52 条各項（第 8 項を除く。）に規定する容積率の限度を超える指定を行った特例敷地に限りマンション建替法容積率許可制度を適用する。

(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 23 条 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、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、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、地域又は地区の建築物に関するこの要綱の規定を適用する。

(既存建築物の特例)

第 24 条 既存建築物の特例は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 許可を受けた建築物を増築等する場合、改めて許可を受けさせなければならない。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。

(委任)

第 25 条 この要綱の実施に関して必要な次に掲げる事項は、別に実施細目で定める。

- (1) 公開空地及び公共空地等である旨の標示
- (2) 公開空地及び公共空地の維持管理
- (3) 許可申請手続及び申請図書
- (4) この要綱の適用を受ける計画建築物等に設ける屋外広告物の設置基準
- (5) マンション建替法容積率許可による建築物である旨の標示
- (6) 緑化の基準、標示及び維持管理
- (7) その他、この要綱の運用に際し必要な事項

附 則 (平成 28 年 3 月 8 日付 27 世建調第 1084 号)

この要綱は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

附 則 (平成 30 年 3 月 1 9 日付 29 世建調第 438 号)

この要綱は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

附 則 (令和 2 年 10 月 30 日付 2 世建調第 170 号)

この要綱は、令和 2 年 11 月 1 日から施行する。

附 則 (令和 3 年 9 月 30 日付 3 世建調第 134 号)

この要綱は、令和 3 年 10 月 1 日から施行する。

附 則 (令和 6 年 9 月 30 日付 6 世建調第 99 号)

(施行日)

- 1 この要綱は、令和 6 年 10 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2 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改正前の要綱の規定により計画中（計画変更の計画中の場合を含む。）の建築物における改正後の規定の適用については、次の各号によるものとする。

(1) 建築物の用途が住宅（住宅その他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するものをいう。次号において同じ。）以外の場合

ア 当該計画建築物の建築主の申出（令和6年10月31日までになされたものに限る。）に基づき令和6年11月30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7月31日までに許可を受けた場合は、改正後の第5条第9号、第9条及び第13条第2号の規定にかかわらず、なお従前の例によることができる。

イ 当該計画建築物（改正後の第9条第1号の規定を満たすものに限る。）の建築主の申出（令和6年11月1日から令和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、改正後の第5条第9号、第9条及び第13条第2号の規定にかかわらず、なお従前の例によることができる。

(2) 計画建築物の用途が住宅の場合で、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、改正後の要綱第5条、第9条及び第13条第2号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)

3 前項の規定にかかわらず、施行日前に改正前の要綱の規定により許可を受けた建築物（前項の規定による認定を受けたものを除く。）について施行日以後に計画変更の申請をするときは、施行日前に改正前の要綱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、改正後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改正後の要綱の規定を適用する。