

東京都マンション建替法容積率許可要綱の制定について

1 概要

「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の改正により、耐震性不足マンションの建替えの容積率緩和許可制度が創設されたため、都の許可要綱を制定

＜改正法の公布日：平成26年6月25日、施行日：平成26年12月24日＞

（法改正及び許可要綱では、容積率のみの緩和で、形態規制（日影・高さ、斜線）は緩和対象外）

＜都許可要綱の施行日＞ 平成27年4月1日

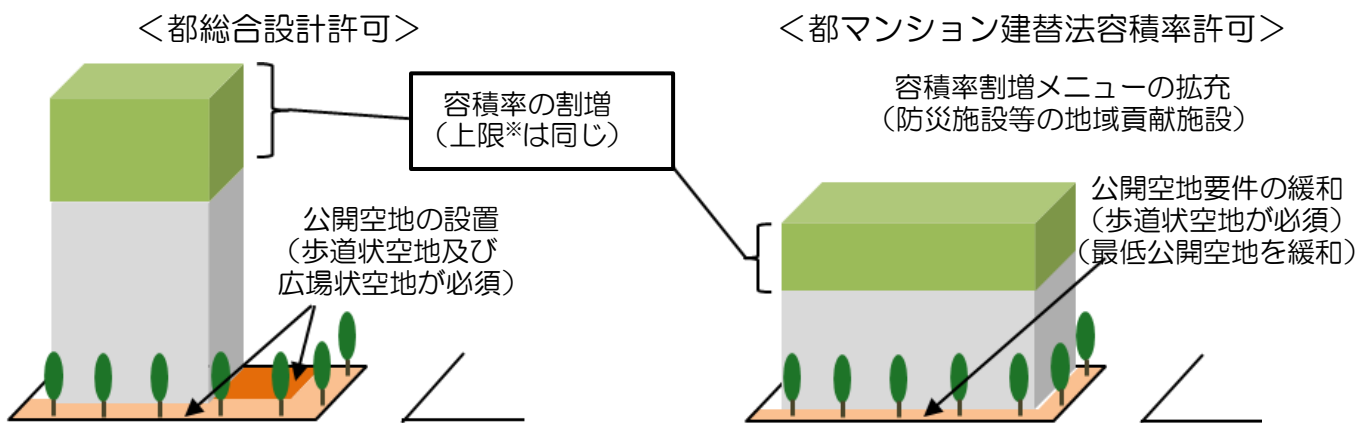
2 新たな許可制度（要綱）の特徴

都総合設計*許可要綱の共同住宅建替誘導型（平成14年度導入）を基本に、少ない公開空地でも容積率の割増が受けられるようにするなど、適用の対象を広げた

※総合設計：一定規模以上の空地を有する建築計画について、市街地環境の整備改善に資すると認められる等の場合に、許可により容積率等の制限を緩和する制度

	従来の都総合設計許可	マンション建替法容積率許可
① 適用区域	適用区域を限定	都内全域に拡大
② 公開空地の要件	歩道状空地・広場状空地が必須	歩道状空地が必須 (広場状空地はなくても可)
	最低限度は、容積率に応じて10%~30%	最低限度を一律10%に緩和
③ 公開空地以外の容積割増評価の対象	福祉施設や防災施設等 (防災備蓄倉庫等)を評価	地域貢献施設(津波避難ビル等)整備を追加し、メニューを拡充
④ 隣接地の取り込み	共同住宅建替誘導型では、不可	隣接地を取り込むマンション建替えも可

上記表の③、④については、従来の総合設計許可制度の規定をマンション建替法容積率許可制度の規定と同じ内容に改正



※割増容積率の上限
 環七内側の区域：基準容積率の0.75倍又は300%のいずれか低い数値
 上記以外の区の区域：基準容積率の0.5倍又は250%のいずれか低い数値
 その他の区域：基準容積率の0.5倍又は200%のいずれか低い数値

【参考】マンション建替法に基づく容積率の緩和特例制度の概要

耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁の許可により、容積率制限を緩和する。【法 105 条】

①一定の敷地面積を有すること【政令 27 条】

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、用途地域の指定のない区域	1,000 m ² 以上
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、準工業地域、工業地域、工業専用地域	500 m ² 以上
近隣商業地域、商業地域	300 m ² 以上

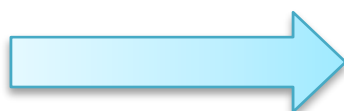
②市街地環境の整備・改善に資するものであること

○一般に開放された公開空地の整備や、地域の防災性、景観等の環境の向上に資する貢献を行うことで、全体として市街地環境の整備・改善が図られるものを対象とする。

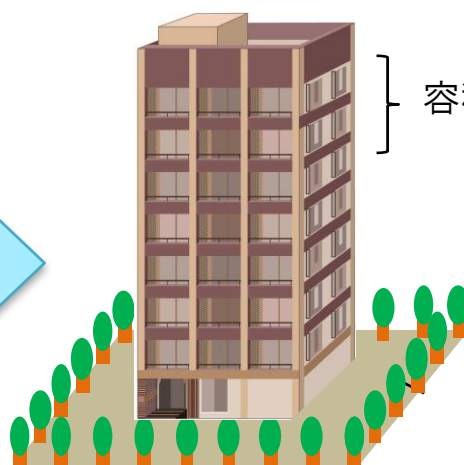
(制度イメージ)



耐震性不足マンション



マンション
への建替え



容積率の緩和