

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、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日付け国住街第145号）の技術的助言が出されている。

練馬区においては、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本要綱を定めるものである。

2 基本目標

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つぎのとおり定める。

- (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) 福祉のまちづくりの推進
- (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) 練馬みどり30（緑化）の推進
- (10) 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、常に趣旨およ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、つぎに掲げる用語の意義は、それぞれつぎ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月都市整備局策定）をいう。
- (4) 空地 建築物またはこれに準ずる工作物に覆われていない敷地の部分をいう。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) ピロティ等 ピロティ、アーケード等の建築物または建築物の部分をいう。
- (8) 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。
- (9) 公開空地 計画建築物の敷地内の空地または開放空間（アトリウム、ピロティ等および人工地盤等をいう。）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、池泉等およ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なら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、車路ならびに自動車および自転車の駐車のために供する部分を除く。）で、第3章第2の1(1)に定める公開空地の規模・形状の基準に適合する帯状または一団の形態を成すものをいう。
- (10) 歩道状空地 公開空地のうち、前面道路に沿って設ける歩行者用の空地およ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。
- (11) 貫通通路 公開空地のうち、敷地内の屋外空間およ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。
- (12) 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。
- (13) 屋内貫通通路 屋外貫通通路以外の貫通通路をいう。
- (14) アトリウム 公開空地のうち、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。
- (15) 広場状空地 歩道状空地、貫通通路、アトリウムおよび水辺沿い空地以外の公開空地をいう。
- (16) 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(3)に定める公開空地の有効係数を乗じた数値をいう。
- (17) 有効公開空地率 次式による数値をいう。

(公開空地の有効面積の合計／敷地面積) × 100 (%)

- (18) 立面投影図 「総合設計許可準則に関する技術基準について」(昭和61年12月27日付建設省住街発第94号)第3の1及び第4に定める作図法による図をいう。
- (19) 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。
- (20) PAL* 建築物の断熱や熱負荷の低減に係る指標をいう。
- (21) PAL*の低減率 PAL*の基準値に対するPAL*の値の低減率をいう。
- (22) ERR 設備システムのエネルギー利用の低減率をいう。
- (23) 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、道管理者が指定する道路をいう。
- (24) サービス付き高齢者向け住宅等 高齢者の居住安定確保プラン(平成27年3月都市整備局・福祉保健局策定。以下「安定確保プラン」という。)に記載されたサービス付き高齢者向け住宅等で実施細目に定めるもの。ただし、安定確保プランの計画期間内に着工するものに限る。
- (25) 子育て支援住宅 東京都子育て支援住宅認定制度要綱(平成28年2月22日付27都市住民第1444号)に定める子育て支援住宅をいう。
- (26) 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。
- (27) 歴史的建造物 建築基準法第3条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なら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および選定対象外建造物をいう。
- (28) 一時滞在施設 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。
- (29) 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。

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) 住宅用途以外の用途に供する部分 つぎのアおよびイに適合させること。
 - ア 住宅用途以外の用途(練馬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。))で定める施設およびサービス付き高齢者向け住宅等に付属する住宅部分以外の施設を除く。以下アおよびイにおいて同じ。)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。

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項および第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ならびにサービス付き高齢者向け住宅等である部分を除く（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。））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 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。）に接する全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 計画建築物の外壁また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、割増容積率が100パーセント以上の場合に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。）の平方根の2分の1に2メートルを加えた数値以上とし、割増容積率が0パーセント以上100パーセント未満の場合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。）の平方根の2分の1に割増容積率を100で除し2を乗じた数値を加えた数値以上とする。ただし、実施細目で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ない。

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、歴史的建造物の部分または公共用歩廊、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。

イ 道路境界線 計画建築物の外壁また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（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に第3章第2の1(1)アに定める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、必要な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、歴史的建造物または公共用歩廊、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) 敷地面積の最低限度 計画建築物の敷地面積の最低限度は、用途地域の種別に応じて、下表に掲げる数値とする。

(単位：㎡)

用 途 地 域	空地面積
---------	------

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域および田園住居地域	1,000
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、工業地域および工業専用地域	500
近隣商業地域および商業地域	300

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、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1章第1の2に定める基本目標の実現に貢献するつぎの項目に配慮また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) 計画の規模および周辺市街地の状況に応じ、都市施設もしくは公共施設等の機能補完また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およ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日付け19都市基施第74号）および「練馬区みどりを愛し守りはぐくむ条例」（平成19年12月練馬区条例第79号）に即したものであること。

- (9) 計画の用途、規模等に応じ、建築物の熱負荷の低減および設備システムの省エネルギー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、省エネルギー対策等によるカーボンマイナス(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、「練馬区マンション建替法容積率許可に係る建築物の高さ等の基準」（平成29年8月18日付29練都建第10146号）に適合したものであること（ただし、当該基準の第2(3)イによる基準は適用しない。）。
- (11) 練馬区景観計画の景観形成基準に適合したものであること。

第2 計画基準

1 公開空地

- (1) 公開空地の規模・形状の基準

ア 歩道状空地

- (7) 幅員および通行可能な部分の幅（以下「有効幅員」という。）が2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2メートル以上の歩道がある場合は、この限りでない。

- (4) 歴史的建造物が存置される敷地部分にあつては、(7)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。
- (7) 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

- (7) 幅員および有効幅員が2メートル以上であること。
- (4) 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12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 水辺沿い空地 最も狭い部分の幅は、3メートル以上であること。

オ 広場状空地

- (7) 最も狭い部分の幅は、3メートル以上であること。
- (4) 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また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平方メートル以上であること。

(単位：㎡)

用 途 地 域	空地面積
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域および田園住居地域	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、準工業地域、工業地域および工業専用地域	200
近隣商業地域および商業地域	100

- (7) 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。）、歩道状空地また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および人工地盤等

- (7) 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。
- (4) 人工地盤等にあつては、つぎのいずれにも該当するものまた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 道路等の公共施設または他の公開空地と幅員2メートル以上の階段もしくは傾斜路により、または同一平面上で、2か所以上（その位置およ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 道路等の公共施設または歩道状空地（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、階段または傾斜路により、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また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、当該貫通通路また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。

㊦ 全周長の4分の1以上が道路等の公共施設また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。

(2) 公開空地の有効面積の算定 公開空地である屋内貫通通路、アトリウムおよびピロティ等の「公開空地の有効面積」の算定に当たっては、公開空地全体の面積の3分の1の面積に相当する部分を対象とする。

(3) 公開空地の有効係数 つぎのアからカまでのいずれかに該当する一の公開空地の有効係数は、当該アからカまでに掲げる数値（つぎのキに該当する場合はキに掲げる数値を乗じた数値）とする。ただし、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（2辺以上の連続（前章第1の1(5)に掲げる幅員以上の道路とそれ以外の道路との連続は除く。）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。）する歩道状空地の長さに応じて、下表㊦および㊧の当該各欄に掲げる数値とし、その他の歩道状空地の有効係数は下表㊨に掲げる数値とする。

なお、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ピロティ部分は、歩道状空地とみなし、ピロティによる低減の対象としない。

計 画 形 態	有効係数
㊦ 環状第七号線の内側の区域（上欄の区域を除く。）	
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
(ロ) 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	地下鉄との歩行者ネットワークの形成を図る部分	1.2
②	上欄以外の部分（その規模および形態に応じて）	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（その規模および形態に応じて）	0.3～0.6

エ 広場状空地

計 画 形 態		有効係数
(ア) 幅員が6m以上の道路、歩道状空地または屋外貫通通路（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㎡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㎡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
(ロ) 道路等に接する一の広場状空地の面積が50㎡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

オ ピロティ等

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を除く。

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	0.9
②	天井の高さが6m以上、かつ、奥行きが高さの2倍以内の部分	0.7

カ 人工地盤等

つぎの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。

計 画 形 態		有効係数
---------	--	------

① 人工地盤等がこれに有効に通じる道路、公園等の公共施設また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、公園等の公共施設また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、公園等の公共施設また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、公園等の公共施設また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、公園等の公共施設また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

キ 低減係数

利 用 形 態	有効係数
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

(4) 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、つぎ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、水面等による被覆

(5) 公開空地の危険防止 外壁またはこれに代わる柱の外側から、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。）の平方根の2分の1以内の距離の部分を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。

2 住宅

(1) 住宅性能の基準 住宅性能は、つぎ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以上または免震構造建築物、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。

3 環境性能等

- (1) 計画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と。以下3および次章第2の1(2)（環境性能係数に係る部分に限る。）において同じ。）以外の用途である場合

ア PAL*の低減率が10パーセント以上かつERRが10パーセント以上であること。

なお、PAL*の低減率およびERRは「東京都建築物環境配慮指針」（平成21年9月29日東京都告示第1336号）別表第1、ERRは「都市開発諸制度の適用に関する環境性能評価の取扱い指針」（平成21年2月都市整備局策定）による（以下同じ）。

イ アに加え、つぎに掲げる事項について、実施細目に定める環境負荷の低減に貢献する「優れた取組」または「特に優れた取組」を行うよう努めること。

(7) 再生可能エネルギー等の利用（太陽エネルギー利用など）

(8) エネルギー負荷を軽減する設計上の工夫（タスクアンビエント空調、^{ふく}輻射冷暖房施設の導入など）

(9) 運用時のエネルギー低減につながる取組（ビル環境エネルギー管理システムの導入など）

- (2) 計画建築物の用途が住宅である場合 断熱等性能等級が4程度以上かつERRが0パーセント以上であること。あわせて、実施細目に定める環境負荷の低減に貢献する「優れた取組」を行うよう努めること。

なお、断熱等性能等級4程度とは、以下のいずれかの基準に適合するものとする。

ア 住宅品確法に基づく評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号。平成25年一部改正国土交通省告示第151号。）第5の5-1(3)イに掲げる基準および(3)ロに掲げる基準における等級が、いずれも4であること

イ 住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針（平成25年国土交通省告示第907号。）附則5に掲げる基準

4 防災施設

原則として、建築物ごとにつぎ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平方メートル以上とする。

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

* 自動車車庫およ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

※ 自動車車庫およ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※

※ 自動車車庫および駐輪場の用に供する部分を除く。

w：燃料密度（重油850g/l、軽油830g/l）

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、建築基準法第52条第1項から第8項までおよび同法第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2の2から4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。

$$\text{割増容積率 (\%)} = (P - 10) \times \alpha \times ((V_o / 400) + 4 \times \beta) \times \gamma \times K_y$$

P : 有効公開空地率 (%)

α : 公開空地の質係数

前章第2の1(4)に掲げるアからオまでの事項について、つぎの表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等のみどりとの連続性
樹種の多様性	落葉樹・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・水面等による被覆	まとまりのある芝生地および水系施設の整備

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

V_o : 基準容積率 (%)

β : 住宅係数

β はつぎの計算式により求める。

$$\beta = 1 + \text{住宅性能係数} (\beta_1) + \text{高齢者住宅係数} \cdot \text{子育て支援住宅係数} (\beta_2) + \text{建替支援係数} (\beta_3)$$

ただし、1.45を上限とする。

住宅性能係数 (β_1) = 0.05 × 前章第2の2(1)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。

高齢者住宅係数・子育て支援住宅係数 (β_2)

$$= 0.005 \times \text{サービス付き高齢者向け住宅等および子育て支援住宅の整備戸数}$$

ただし、0.25を上限とする。

建替支援係数 (β_3) = 0.0025 × 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2項の規定により同法第52条1項、第2項または第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。

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

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	C
建築計画の内容	PAL*の低減率10%、 ERR10%+ 特に優れた取組	PAL*の低減率10%、 ERR10%+ 優れた取組	AまたはB以外
環境性能係数	1. 3	1. 2	1. 0

・「特に優れた取組」、「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
建築計画の内容	断熱等性能等級4程度 +優れた取組(1)およ び(2)	断熱等性能等級4程度 +優れた取組(2)	AまたはB以外
環境性能係数	1. 2	1. 1	1. 0

・「優れた取組(1)」とは、実施細目第8の2(1)に定めるところによる。

・「優れた取組(2)」とは、実施細目第8の2(2)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。

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

敷地面積が5,000平方メートル以下の場合は、Ky=1とする。

A : 敷地面積 (m²)

A_{min}: 500 (m²)

X : 30,000 (m²)

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章の第1の1の(5)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 地上部の緑化面積に応じて、アによる割増容積率の限度を以下の値により、増減するものとする。

$$(P - P_o) \times ((V_o / 400) + 1) \times K_z \quad (\text{単位: \%}) \quad K_z: \text{地上部の緑化係数}$$

$$K_z = (X - X_o) / 2$$

K_z: 0.05を上限値とする。

X : 当該敷地の緑化率 = (地上部の緑地面積) / (敷地面積)

X_o: 緑化基準値 = min(X₀₁, X₀₂)

X₀₁ = (敷地面積 - 建築面積) × 0.3 / (敷地面積)

X₀₂ = (敷地面積 - 敷地面積 × 建蔽率 × 0.8) × 0.3 / (敷地面積)

なお、地上部の緑化は、練馬区みどりを愛し守りはぐくむ条例(平成19年12月練馬区条例第79号)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。

また、緑化面積の算定方法は、練馬区みどりを愛し守りはぐくむ条例(平成19年

12月練馬区条例第 79 号) 及び同条例施行規則の規定によるものとする。

ただし、建築計画が東京における自然の保護と回復に関する条例（平成12年東京都条例第216号）第14項第 1 項に規定する緑化計画書の届出を要する行為に該当する場合は、以下のとおりとする。

敷地面積が5,000㎡未満（国および地方公共団体が有する敷地にあつては1,000㎡未満）の場合

$$X_o = (\text{敷地面積} - \text{建築面積}) \times 0.3 / (\text{敷地面積})$$

敷地面積が5,000㎡以上（国および地方公共団体が有する敷地にあつては1,000㎡以上）の場合

$$X_o = (\text{敷地面積} - \text{建築面積}) \times 0.35 / (\text{敷地面積})$$

なお、地上部の緑化は、東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則（平成13年東京都規則第39号）第 6 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。

また、緑化面積の算定方法は、東京における自然の保護と回復に関する条例（平成12年東京都条例第216号）及び同条例施行規則の規定によるものとする。

ウ アおよびイの規定にかかわらず、計画建築物の延べ面積は、要除却認定マンションの延べ面積の1.5倍までとし、かつ割増容積率の限度は、計画敷地が存する区域により、つぎの表に定める数値（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
環状第七号線の内側の区域	基準容積率の0.75倍または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倍または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。

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

練馬区耐震改修促進計画（平成28年 5 月28練都建第25号。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建替えを完了するものに限る。イにおいて「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 2 の 1 (2)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

(7) (4)および(5)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

(4) 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倍以上の耐震強度また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

(5) 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項または第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。

(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耐震化を図るべき建築物とされている民間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倍以上の耐震強度またはこれと同等以上の耐震性能を確保する場合。ただし、(1)イ(4)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建替えを完了するものに限る。

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およびその前主）が5年間以上保有していた土地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：％）

(7) 集約化の評価点数

集約化する敷地面積	100㎡未満	100㎡以上300㎡未満
評価点数	5	4

(4) 集約係数

集約比率は、次式による。

$$\text{集約比率} = (\text{集約化した敷地面積の合計} / 5,000 \text{ m}^2) \times 100 (\%)$$

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
係数	1.2	1.4	1.6	1.8	2.0

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

⑦ 原則として一般拠点地区において、練馬区との協定等に基づき、住宅、病院および社会福祉施設（社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条第2項および第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

⑧ 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

⑨ 練馬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⑧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、下表のとおりとする。

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

A_b : 地域の防災性の向上に寄与する施設の面積

(ただし、ア⑦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など地域の防災性の向上に資する設備	一基につき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 つぎの⑦から⑫までに掲げる施設またはその建設予定地で、練馬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または境域内に設ける場合

⑦ 保安、公害防止等に寄与する施設

⑧ 地域社会の文化、教育等の向上に貢献する施設

⑨ 福祉の向上に貢献する施設（⑫に該当するものを除く。）

⑩ 一般交通の機能の向上に資する施設

⑪ 供給処理施設等の負荷軽減に寄与する施設

⑫ 歴史的建造物

⑬ 子育て支援施設

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は、下表のとおりとする。ただし、「建築基準法第52条第14項第1号に基づく練馬区容積率の許可に関する取扱基準」（平成14年3月11

日付け練都建第282号。以下「建築基準法第52条第14項第1号取扱基準」という。)に該当する公益施設等については、公益施設の床面積を加えることができる。

$$(V_0/50) + 80 \quad (V_0: \text{基準容積率} (\%))$$

道路の無電柱化	50%
自転車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) 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の割増容積率の限度

(1)アおよび(2)アによる施設等の整備において、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の割増容積率の合計は、(2)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。

第3 割増容積率の限度および特例

1 公開空地、防災、公益施設等の整備による割増容積率の合計の限度

(1) 公開空地、防災、公益施設等の整備による割増容積率の合計の限度は、第2の1から3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、建築基準法52条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2の1(2)ウに定める割増容積率の最高限度を超えることはできない。

(2) 防災、公益施設等の整備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パーセントを除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2の2(1)に定める緊急輸送道路の沿道の建築物の建替えによる容積率の緩和を適用する場合は、第2の1(2)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。

2 カーボンマイナスの取組に応じた割増容積率の限度

計画建築物が前章第2の3(1)アまたは同(2)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2の1(2)により算出された数値に0.5を乗じた値をそれぞれの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2の1から4までの割増容積率の限度を合計した数値は、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の割増容積率に相当する部分を除き、第2の1(2)ウに定める割増容積率の最高限度を超えることはできないものとする。

3 公共空地による容積率の緩和

(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。）また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。

4 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

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1章第2(5)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およ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、1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。

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

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(Ⅱ)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、つぎ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、土地利用状況また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(Ⅱ)欄に掲げる規定に適合すること。
- (2) 緩和後の容積率による同法別表第3(Ⅱ)欄に掲げる規定に適合しない場合にあっては、立面投影図を作図し、「総合設計許可準則に関する技術基準について」（昭和61年12月27日付け建設省住街発第94号）第3の1(1)に掲げる S_i' が同項に掲げる S_i 以下とすること。

第5章 雑 則

第1 雑 則

1 計画建築物の敷地が2以上の区域、地域また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、地域また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または建築基準法第52条から第56条の2までおよび第58条に規定する場合を除き、原則としてその建築物また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。

2 その他

この要綱の実施に関して必要なつぎの事項は、別に実施細目で定める。

- (1) 公開空地および公共空地等である旨の標示
- (2) 公開空地および公共空地の維持管理
- (3) 許可申請手続および申請図書
- (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、標示および維持管理
- (7) その他本要綱の運用に際し必要な事項

付 則（平成29年8月18日付29練都建第10040号）

この要綱は、平成29年8月18日から施行する。

付 則（平成30年2月8日付29練都建第10317号）

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。