

品川区マンション再生法容積率等許可要綱

制定 令和8年6月29日 要綱第176号

(目的)

第1条 この要綱は、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「法」という。）第163条の59第1項の規定に基づく容積率等の許可（以下「許可」という。）に関して必要な事項を定めることにより、要除却等認定マンションの除却・建替えまたは更新を促進するとともに、新たに建築または更新されるマンションにおける公開空地の確保、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、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する。

(基本目標)

第2条 品川区の都市づくりに関する計画およ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。

- (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) 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、許可の取扱方針を定めたものであるとともに、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とする。

- 2 許可の条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、前2条の規定に照らして総合的見地から判断するものとする。

(用語の定義)

第4条 この要綱において使用する用語の定義は、別に定めるものを除き、東京都マンション再生法容積率等許可要綱（平成27年3月27日付26都市建企第1204号。以下「都要綱」という。）で使用する用語の例による。この場合において、「東京都マンション再生法容積率等許可要綱実施細目」（平成27年3月27日付26都市建企第1232号）とあるのは「品川区マンション再生法容積率等許可要綱実施細目」（令和8年6月29日）と読み替えるものとする。

（計画の基本要件）

第5条 敷地の集約化等を行う場合は、敷地の形態は概ね整形であるものとし、設置した歩道状空地および広場状空地が周辺の市街地環境の向上に有効に寄与すると認められる形態であることとする。ただし、敷地の集約化等を行わない場合においても、同様の敷地の形態とするように努めなければならない。

2 前項に定めるもののほか、計画の基本要件については、都要綱第2章の規定を準用する。

（計画基準）

第6条 公開空地の整備の基準については、「品川区中高層建築物等の建設に関する開発環境指導要綱」（昭和63年品川区要綱第3号）に定める共用スペースの基準に適合させること。ただし、良好な市街地環境の形成に資すると認められた計画については、この限りでない。

2 景観形成の基準については、「東京都景観計画」（平成19年4月1日施行）における大規模建築物等景観形成指針および「品川区景観計画」（平成23年4月1日策定）に定める景観形成基準に適合させること。

3 福祉のまちづくりの基準については、「品川区における建築物等の福祉に関する整備要綱」（昭和53年品川区要綱第134号）に定める基準に適合させること。

4 前3項に定めるもののほか、計画基準については、都要綱第3章の規定を準用する。

（容積率の制限の緩和）

第7条 地上部および建築物上の緑化面積の算定方法については、「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）、「品川区みどりの条例」（平成6年品川区条例第19号）に定める基準に適合させること。

2 前項に定めるもののほか、容積率制限の緩和については、都要綱第4章の規定を準用する。

（斜線制限の緩和等）

第8条 斜線制限の緩和等については、都要綱第5章の規定を準用する。

(雑則)

第9条 雑則については、都要綱第6章の規定を準用する。

(制限の付加等)

第10条 第5条から前条までの規定にかかわらず、都市環境部長は、区の諸計画、周辺の市街地環境、地区の将来像等を総合的に勘案し、許可の申請ごとに当該許可に条件を付し、または当該許可に係る緩和の要件を別に定めることができる。

付 則

この要綱は、令和8年7月10日から適用する。