

東京都マンション建替法容積率許可要綱実施細目新旧対照表

改 正 後	改 正 前
東京都マンション建替法容積率許可要綱実施細目	東京都マンション建替法容積率許可要綱実施細目
制定 平成 22 年 8 月 31 日 22 都市建企第 531 号 最終改正 <u>令和 7 年 3 月 31 日</u> 6 都市建企第 1480 号	制定 平成 22 年 8 月 31 日 22 都市建企第 531 号 最終改正 <u>令和 6 年 3 月 29 日</u> 5 都市建企第 1379 号
第 1 総則（現行のとおり） 第 2 危険防止の措置（現行のとおり） 第 3 特例施設（現行のとおり） 第 4 公開空地の質の基準（現行のとおり） 第 5 公開空地の計画適合評価（現行のとおり） 第 6 住宅性能による評価（現行のとおり） 第 7 環境性能等（現行のとおり） 第 8 環境性能の取扱 1 評価対象について 活用方針第 8 章 5 (2) の (2) - 1 の基準に係る評価にあつては、以下に掲げるところによる。ただし、建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成 27 年法律第 53 号。以下「建築物省エネ法」という。）第 <u>20</u> 条各号のいずれかに該当する建築物は、評価の対象外とする。 (1) 住宅における B E I は、原則として、住宅用途に供する部分の延べ面積（内部に間仕切壁又は戸を有しない階又はその一部であつて、延べ面積に対する常時外気開放された開口部の面積の合計の割合が 20 分の 1 以上であるものの延べ面積を除く。(2) 及び (3) において同じ。) が 2,000 m <sup>2</sup> 以上である建築物を算定の対象とする。 なお、B E I は環境都市規定取扱い指針による。	第 1 総則（略） 第 2 危険防止の措置（略） 第 3 特例施設（略） 第 4 公開空地の質の基準（略） 第 5 公開空地の計画適合評価（略） 第 6 住宅性能による評価（略） 第 7 環境性能等（略） 第 8 環境性能の取扱 1 評価対象について 活用方針第 8 章 5 (2) の (2) - 1 の基準に係る評価にあつては、以下に掲げるところによる。ただし、建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成 27 年法律第 53 号。以下「建築物省エネ法」という。）第 <u>18</u> 条各号のいずれかに該当する建築物は、評価の対象外とする。 (1) 住宅における B E I は、原則として、住宅用途に供する部分の延べ面積（内部に間仕切壁又は戸を有しない階又はその一部であつて、延べ面積に対する常時外気開放された開口部の面積の合計の割合が 20 分の 1 以上であるものの延べ面積を除く。(2) 及び (3) において同じ。) が 2,000 m <sup>2</sup> 以上である建築物を算定の対象とする。 なお、B E I は「 <u>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</u> 」（令和 2 年 12 月 24 日付 2 都市政広第 49 号）による。

(2) 住宅以外の用途におけるB P Iは、原則として、次のアからキまでに掲げる用途に供する部分の延べ面積の合計が2,000㎡以上である建築物を算定の対象とする。

なお、B P Iは環境都市づくり規定取扱い指針による。

アからクまで（現行のとおり）

(3)（現行のとおり）

2 住宅用途及び住宅以外の用途に供する部分を含む建築物の場合（現行のとおり）

第9 敷地の集約化（現行のとおり）

第10 緑化の基準（現行のとおり）

第11 防災による容積率の緩和（現行のとおり）

第12 一時滞在施設の基準（現行のとおり）

第13 カーボンマイナスの取組に対する評価の方法等

許可要綱第4章第3の2の計画建築物が第3章第2の3の基準（環境性能等）を満たすことが著しく困難と認められる場合の取扱いは、環境都市づくり規定取扱い指針によるものとする。

第14 許可要綱に基づく許可申請等（現行のとおり）

第15 許可、確認の申請前及び工事完了時の報告書の提出

建築主は、表15に掲げる資料をそれぞれの提出時期に提出すること。

表15

提出時期	提出資料
制度適用の決定時	ア 環境性能係数・のエネルギーの面的利用の検討等の適用に関するチェックシート（様式1-1-1） イ 緑化計画チェックシート（様式1-2-1）

(2) 住宅以外の用途におけるB P Iは、原則として、次のアからキまでに掲げる用途に供する部分の延べ面積の合計が2,000㎡以上である建築物を算定の対象とする。

なお、B P Iは「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。

アからクまで（略）

(3)（略）

2 住宅用途及び住宅以外の用途に供する部分を含む建築物の場合（略）

第9 敷地の集約化（略）

第10 緑化の基準（略）

第11 防災による容積率の緩和（略）

第12 一時滞在施設の基準（略）

第13 カーボンマイナスの取組に対する評価の方法等

許可要綱第4章第3の2の計画建築物が第3章第2の3基準（省エネルギー対策等によるカーボンマイナス（CO<sub>2</sub>の排出削減）の取組に対する評価の方法及び基準）を満たすことが著しく困難と認められる場合の取扱いは、「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14 許可要綱に基づく許可申請等（略）

第15 許可、確認の申請前及び工事完了時の報告書の提出

建築主は、表15に掲げる資料をそれぞれの提出時期に提出すること。

表15

提出時期	提出資料
制度適用の決定時	ア 環境性能係数の適用に関するチェックシート（様式1-1-1） イ 緑化計画チェックシート（様式1-2-1）

	ウ <u>EV及びPHEV用充電設備の設置</u> に関するチェックシート（様式1-1-4） エ バリアフリー性能基準チェックシート（様式10）
確認申請時	ア 建築物環境性能報告書（計画）（様式1-1-2） イ 緑化計画報告書（計画）（様式1-2-2）
工事完了時	ア 建築物環境性能・ <u>EV及びPHEV用充電設備</u> ・ <u>エネルギーの面的利用</u> 報告書（完了）（様式1-1-3） イ 緑化完了報告書（完了）（様式1-2-3）

また、建築物環境性能報告書に変更があった場合は、様式1-3による建築物環境性能報告書（変更）により変更内容を届け出るものとする。

なお、環境性能報告書（計画）及び建築物環境性能・電気自動車等の充電設備報告書（完了）に係る取扱いは、環境都市づくり規定取扱い指針による。

## 第16 標示及び維持管理

- 1 標示（現行のとおり）
- 2 維持管理

- (1) 建築主は、マンション建替法容積率許可制度を適用した建築物を使用する前に、公開・公共空地等、電気の再エネ化率、1の(1)イからオまでに掲げる特定の用途に供する部分（以下「特定の用途に供する部分」という。）、公開空地の質、住宅性能、防災備蓄倉庫及び自家発電設備の維持管理を適切に行うことについて、様式2による管理責任者選任届及び誓約書を知事に提出しなければならない。
- (2) 公開・公共空地等、電気の再エネ化率、特定の用途に供する部分、公開空地の質、住宅性能、防災備蓄倉庫及び自家発電設備の管理責任者は、次の各号に掲げる図書を保存するとともに、当該公開・公共空地等が有効かつ適切に保たれるよう、特定の用途に供する部分が他の用途に変更されることがないよう、公開空地の質、住宅性能、防災備蓄倉庫及び自家発電設備が適切に保たれるよう維持管理し、その状況について、様式3の2による管理報告書により、1年ごとに知事に報告しなければならない。

	ウ <u>電気自動車等の充電設備</u> に関するチェックシート（様式1-1-4） エ バリアフリー性能基準チェックシート（様式10）
確認申請時	ア 建築物環境性能報告書（計画）（様式1-1-2） イ 緑化計画報告書（計画）（様式1-2-2）
工事完了時	ア 建築物環境性能・ <u>電気自動車等の充電設備</u> 報告書（完了）（様式1-1-3） イ 緑化完了報告書（完了）（様式1-2-3）

また、建築物環境性能報告書に変更があった場合は、様式1-3による建築物環境性能報告書（変更）により変更内容を届け出るものとする。

なお、環境性能報告書（計画）及び建築物環境性能・電気自動車等の充電設備報告書（完了）に係る取扱いは、「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。

## 第16 標示及び維持管理

- 1 標示（略）
- 2 維持管理

- (1) 建築主は、マンション建替法容積率許可制度を適用した建築物を使用する前に、公開・公共空地等、1の(1)イからオまでに掲げる特定の用途に供する部分（以下「特定の用途に供する部分」という。）、公開空地の質、住宅性能、防災備蓄倉庫及び自家発電設備の維持管理を適切に行うことについて、様式2による管理責任者選任届及び誓約書を知事に提出しなければならない。
- (2) 公開・公共空地等、特定の用途に供する部分、公開空地の質、住宅性能、防災備蓄倉庫及び自家発電設備の管理責任者は、次の各号に掲げる図書を保存するとともに、当該公開・公共空地等が有効かつ適切に保たれるよう、特定の用途に供する部分が他の用途に変更されることがないよう、公開空地の質、住宅性能、防災備蓄倉庫及び自家発電設備が適切に保たれるよう維持管理し、その状況について、様式3の2による管理報告書により、1年ごとに知事に報告しなければならない。

ない。

ア 許可通知書

イ 許可申請書の副本

ウ 建設住宅性能評価書又はこれに準ずるもの

エ 様式1-2-3による緑化完了報告書（地上部及び建築物上の緑化面積により算定した容積率の割増しを適用した場合に限る。）

オ 様式1-1-3による建築物環境性能・EV及びPHEV用充電設備・エネルギーの面的利用報告書

(3) 建築主は、省エネルギー対策等による建築物の環境性能を適切に維持管理するとともに、環境都市づくり規定取扱い指針において、東京都の確認が必要とされる改修等を行う場合は、工事着手前に様式3の3建築物環境性能報告書（改修等）により、改修等を行う部分において、省エネルギー対策等によるカーボンマイナスについて適切な配慮がなされていることを報告しなければならない。

(4) 建築物又は敷地を譲渡又は賃貸（以下「譲渡等」という。）しようとするときは、譲渡等をしようとする者は、譲渡等を受けようとする者に対し、当該公開・公共空地等、電気の再エネ化率、特定の用途に供する部分、公開空地の質、住宅性能、防災備蓄倉庫及び自家発電設備の維持管理並びにカーボンマイナスに関する報告について、(1)から(3)までに定める義務を伴うものである旨を明示しなければならない。

(5) (4)に掲げる譲渡等を受けた者は、(1)から(4)までに該当する当該公開・公共空地等、電気の再エネ化率、特定の用途に供する部分、公開空地の質、住宅性能、防災備蓄倉庫及び自家発電設備の維持管理並びにカーボンマイナスに関する報告に関する義務を継承する。

第17 新聞、チラシ等による広告（現行のとおり）

第18 公開空地、屋上緑化部分、地上部の緑化部分及び建築物上の緑化部分の変更（現行のとおり）

第19 改修時の取扱いの特例（現行のとおり）

第20 公開空地等の一時占用等（現行のとおり）

第21 屋外広告物の表示等（現行のとおり）

第22 指定確認検査機関による確認又は完了検査（現行のとおり）

ア 許可通知書

イ 許可申請書の副本

ウ 建設住宅性能評価書又はこれに準ずるもの

エ 様式1-2-3による緑化完了報告書（地上部及び建築物上の緑化面積により算定した容積率の割増しを適用した場合に限る。）

オ 様式1-1-3による建築物環境性能・エネルギーの面的利用報告書

(3) 建築主は、省エネルギー対策等による建築物の環境性能を適切に維持管理するとともに、環境性能評価の取扱い指針において、東京都の確認が必要とされる改修等を行う場合は、工事着手前に様式3の3建築物環境性能報告書（改修等）により、改修等を行う部分において、省エネルギー対策等によるカーボンマイナスについて適切な配慮がなされていることを報告しなければならない。

(4) 建築物又は敷地を譲渡又は賃貸（以下「譲渡等」という。）しようとするときは、譲渡等をしようとする者は、譲渡等を受けようとする者に対し、当該公開・公共空地等、電気の再エネ化率、特定の用途に供する部分、公開空地の質、住宅性能、防災備蓄倉庫及び自家発電設備の維持管理並びにカーボンマイナスに関する報告について、(1)から(3)までに定める義務を伴うものである旨を明示しなければならない。

(5) (4)に掲げる譲渡等を受けた者は、(1)から(4)までに該当する当該公開・公共空地等、電気の再エネ化率、特定の用途に供する部分、公開空地の質、住宅性能、防災備蓄倉庫及び自家発電設備の維持管理並びにカーボンマイナスに関する報告に関する義務を継承する。

第17 新聞、チラシ等による広告（略）

第18 公開空地、屋上緑化部分、地上部の緑化部分及び建築物上の緑化部分の変更（略）

第19 改修時の取扱いの特例（略）

第20 公開空地等の一時占用等（略）

第21 屋外広告物の表示等（略）

第22 指定確認検査機関による確認又は完了検査（略）

**第23 非常災害があった場合等の取扱い（現行のとおり）**

- 附 則（平成27年3月27日付26都市建企第1232号）（現行のとおり）
- 附 則（平成28年5月16日付28都市建企第99号）（現行のとおり）
- 附 則（平成29年3月30日付28都市建企第1134号）（現行のとおり）
- 附 則（平成31年3月28日付30都市建企第1358号）（現行のとおり）
- 附 則（令和2年5月12日付2都市建企第130号）（現行のとおり）
- 附 則（令和3年1月26日付2都市建企第1263号）（現行のとおり）
- 附 則（令和6年3月29日付5都市建企第1379号）（現行のとおり）
- 附 則（令和7年3月31日付6都市建企第1480号）

（施行日）

1 この実施細目は、令和7年4月1日から施行する。

（計画変更の特例）

2 前項の規定にかかわらず、施行日前に改正前の実施細目の規定により許可を受けた建築物（附則（令和6年3月29日付5都市建企第1378号）第2項の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実施細目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、改正後の実施細目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実施細目の規定を適用する。

**[ 様式類 ]**

様式番号等		名 称
別表1	—	許可申請等に必要添付図書等
様式1-1-1	—	環境性能係数・エネルギーの面的利用の検討等に関するチェックシート
様式1-1-2	—	建築物環境性能報告書（計画）
様式1-1-3	—	建築物環境性能・EV及びPHEV用充電設備・エネルギーの面的利用報告書(完了)

**第23 非常災害があった場合等の取扱い（略）**

- 附 則（平成27年3月27日付26都市建企第1232号）（略）
- 附 則（平成28年5月16日付28都市建企第99号）（略）
- 附 則（平成29年3月30日付28都市建企第1134号）（略）
- 附 則（平成31年3月28日付30都市建企第1358号）（略）
- 附 則（令和2年5月12日付2都市建企第130号）（略）
- 附 則（令和3年1月26日付2都市建企第1263号）（略）
- 附 則（令和6年3月29日付5都市建企第1379号）（略）
- （新設）

**[ 様式類 ]**

様式番号等		名 称
別表1	—	許可申請等に必要添付図書等
様式1-1-1	—	環境性能係数の適用に関するチェックシート
様式1-1-2	—	建築物環境性能報告書（計画）
様式1-1-3	—	建築物環境性能・電気自動車等の充電設備報告書(完了)

様式1-1-4		EV及びPHEV用充電設備の設置に関するチェックシート	様式1-1-4		電気自動車等の充電設備に関するチェックシート
様式1-2-1	—	緑化計画チェックシート	様式1-2-1	—	緑化計画チェックシート
様式1-2-2		緑化計画報告書	様式1-2-2		緑化計画報告書
様式1-2-3		緑化完了報告書	様式1-2-3		緑化完了報告書
様式1-3	—	建築物環境性能報告書（変更）	様式1-3	—	建築物環境性能報告書（変更）
様式1-4	A4	同意を得たことを証する書面	様式1-4	A4	同意を得たことを証する書面
様式1の2	70 cm	マンション建替法容積率許可標示板（公開空地の標示）	様式1の2	70 cm	マンション建替法容積率許可標示板（公開空地の標示）
	×	マンション建替法容積率許可標示板（公開空地及び公共空地の標示）		×	マンション建替法容積率許可標示板（公開空地及び公共空地の標示）
	10	マンション建替法容積率許可標示板（住宅及びサービス付き高齢者向け住宅等及び子育て支援住宅の標示）		10	マンション建替法容積率許可標示板（住宅及びサービス付き高齢者向け住宅等及び子育て支援住宅の標示）
	0	マンション建替法容積率許可標示板（緑化の表示）		0	マンション建替法容積率許可標示板（緑化の表示）
cm以上		cm以上			
35 cm	マンション建替法容積率許可標示板（一時滞在施設の標示）	35 cm	マンション建替法容積率許可標示板（一時滞在施設の標示）	35 cm	マンション建替法容積率許可標示板（一時滞在施設の標示）
×		×			
15 cm		15 cm		15 cm	
以上		以上		以上	
※		※		※	
様式2	A4	管理責任者選任届及び誓約書	様式2	A4	管理責任者選任届及び誓約書
様式3	A4	住宅性能各分野別評価予定調書	様式3	A4	住宅性能各分野別評価予定調書
様式3の2	A4	管理報告書	様式3の2	A4	管理報告書
様式3の3	A4	建築物環境性能報告書（改修等）	様式3の3	A4	建築物環境性能報告書（改修等）
様式4	A4	公開空地変更申請書	様式4	A4	公開空地変更申請書
様式4-2	A4	公開空地変更承認書	様式4-2	A4	公開空地変更承認書

様式5	A4	屋上緑化等変更申請書
様式5-2	A4	屋上緑化等変更承認書
様式6	A4	公開空地の一時占用申請書
様式6-2	A4	公開空地の一時占用承認書
様式6-4	A4	公開空地等の活用申請書
様式6-5	A4	公開空地等の活用承認書
様式7	A4	屋外広告物承認申請書
様式7-2	A4	屋外広告物承認書
様式8	A3	計画概要書
様式9	—	公開空地の質係数確認シート
様式10	A3	バリアフリー基準チェックシート
参考様式1	A4	駅とまちが一体となる取組に関する工事完了報告書
参考様式2	A4	駅とまちが一体となる取組に関する工事完了予定報告書

※設置場所の状況等により、この大きさとすることが著しく不合理と認められる場合はこの限りではありません。

様式5	A4	屋上緑化等変更申請書
様式5-2	A4	屋上緑化等変更承認書
様式6	A4	公開空地の一時占用申請書
様式6-2	A4	公開空地の一時占用承認書
様式6-4	A4	公開空地等の活用申請書
様式6-5	A4	公開空地等の活用承認書
様式7	A4	屋外広告物承認申請書
様式7-2	A4	屋外広告物承認書
様式8	A3	計画概要書
様式9	—	公開空地の質係数確認シート
様式10	A3	バリアフリー基準チェックシート
参考様式1	A4	駅とまちが一体となる取組に関する工事完了報告書
参考様式2	A4	駅とまちが一体となる取組に関する工事完了予定報告書

※設置場所の状況等により、この大きさとすることが著しく不合理と認められる場合はこの限りではありません。