

東京都マンション建替法容積率許可要綱実施細目改正案新旧対照表

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 制定 平成 27 年 3 月 27 日 26 都市建企第 1232 号 改正 <u>平成 28 年 5 月 16 日</u> <u>28 都市建企第 100 号</u>	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 27 年 3 月 27 日 26 都市建企第 1232 号

第 1 総則 (現行のとおり) 第 2 特例施設 1 特例施設 (現行のとおり) 2 用途入替 建替え前の建築物における住宅以外の用途とされた床面積相当分までは、従前の用途にかかわらず、建築基準法第 48 条に適合する用途に供することができる。 第 3 外壁面の後退 (現行のとおり) 第 4 公開空地の評価 1 公開空地の有効係数の取扱 (1) (現行のとおり) (2) 連続する歩道上空地の長さは、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法同情空地の連続とに分けて算出するものとする。 (3) (現行のとおり) 第 5 公開空地の質の基準 (現行のとおり) 第 6 公開空地の計画適合評価 (現行のとおり) 第 7 住宅性能による評価 (現行のとおり)	第 1 総則 (略) 第 2 特例施設 1 特例施設 (略) 2 用途入替 <u>共同住宅建替誘導型総合設計</u>においては、建替え前の建築物における住宅以外の用途とされた床面積相当分までは、従前の用途にかかわらず、建築基準法第 48 条に適合する用途に供することができる。 第 3 外壁面の後退 (略) 第 4 公開空地の評価 1 公開空地の有効係数の取扱 (1) (略) (2) 連続する歩道上空地の長さは、総合設計の種類別に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法同情空地の連続とに分けて算出するものとする。 (3) (略) 第 5 公開空地の質の基準 (略) 第 6 公開空地の計画適合評価 (略) 第 7 住宅性能による評価 (略)
---	---

第 8 環境性能等 (現行のとおり) 第 9 環境性能の取扱 (現行のとおり) 第 10 敷地の集約化 (現行のとおり) 第 11 緑化の基準 (現行のとおり) 第 12 防災による容積率の緩和 1 重点的に耐震化を図るべき建築物 許可要綱第 4 章第 2 の 2 (1)イ(イ)及び(2)アの重点的に耐震化を図るべき建築物とされている民間の特定建築物で実施細目で定めるものは、建替え前及び建替え後における用途及び規模が、建替え前及び建替え後において次のいずれかに該当するものとする。 (1) 単一用途の建築物の場合 (現行のとおり) (2) 複合用途の建築物の場合 表 12－1 に掲げる用途に該当する建築物の部分の床面積の合計が当該計画建築物の延べ面積の過半を占め、<u>表 12－1</u> に掲げる用途に供する部分の床面積をそれぞれの用途部分において同施行令第 6 条第 2 項の各号に定める規模で除した数値の合計が 1 以上になるもの。 表 12－1 (現行のとおり) 2 既存不適格マンション (現行のとおり) 3 敷地の集約化	第 8 環境性能等 (略) 第 9 環境性能の取扱 (略) 第 10 敷地の集約化 (略) 第 11 緑化の基準 (略) 第 12 防災による容積率の緩和 1 重点的に耐震化を図るべき建築物 許可要綱第 4 章第 2 の 2 (1)イ(イ)及び(2)アの重点的に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で定めるものは、建替え前及び建替え後における用途及び規模が、建替え前及び建替え後において次のいずれかに該当するものとする。 (1) 単一用途の建築物の場合 (略) (2) 複合用途の建築物の場合 表 12－1 に掲げる用途に該当する建築物の部分の床面積の合計が当該計画建築物の延べ面積の過半を占め、<u>表 16－1</u> に掲げる用途に供する部分の床面積をそれぞれの用途部分において同施行令第 6 条第 2 項の各号に定める規模で除した数値の合計が 1 以上になるもの。 表 12－1 (略) 2 既存不適格マンション (略) 3 敷地の集約化
---	---

(現行のとおり) 第 13 一時滞在施設の基準 許可要綱第 4 章第 2 の 3 (1) ア (ア) の実施細目に定める基準を満たす一時滞在施設は、次のとおりとする。 1 「一時滞在施設の確保及び運営のガイドライン (平成 24 年 9 月 10 日 首都直下地震帰宅困難者等対策協議会)」に沿って整備及び運営が行われるよう努めること。 2～7 (現行のとおり) 第 14 カーボンマイナスの取組に対する評価の方法等 (現行のとおり) 第 15 容積率制限の割増を受ける計画建築物に対する形態制限の付加の取扱 (現行のとおり) 第 16 許可要綱に基づく許可申請等 (現行のとおり) 第 17 許可、確認の申請前及び工事完了時の報告書の提出 (現行のとおり) 第 18 標示及び維持管理 1 標示 (1) 次の各号に掲げるものは、様式 1 の 2 による総合設計標示板により、総合設計に基づいて設けられたものである旨を公衆に標示しなければならない。ただし、複数の標示が必要な場合は、各表示内容を組み合わせて 1 つの標示板とすることができる。 ア (現行のとおり)	(略) 第 13 一時滞在施設の基準 許可要綱第 4 章第 2 の 3 (1) ア (ア) の実施細目に定める基準を満たす一時滞在施設は、次のとおりとする。 1 「一時滞在施設の整備及び運営のガイドライン (平成 24 年 9 月 10 日 首都直下地震帰宅困難者等対策協議会)」に沿って整備及び運営が行われるよう努めること。 2～7 (略) 第 14 カーボンマイナスの取組に対する評価の方法等 (略) 第 15 容積率制限の割増を受ける計画建築物に対する形態制限の付加の取扱 (略) 第 16 許可要綱に基づく許可申請等 (略) 第 17 許可、確認の申請前及び工事完了時の報告書の提出 (略) 第 18 標示及び維持管理 1 標示 (1) 次の各号に掲げるものは、様式 1 の 2 による総合設計標示板により、総合設計に基づいて設けられたものである旨を公衆に標示しなければならない。ただし、複数の標示が必要な場合は、各表示内容を組み合わせて 1 つの標示板とすることができる。 ア (現行のとおり)
---	---

イ 市街地住宅型総合設計、共同住宅建替誘導型総合設計又は都心居住誘導型総合設計を適用した場合は、住宅、サービス付き高齢者向け住宅等及び子育て支援住宅（設置した場合に限る。）の用途に供する部分

ウ （現行のとおり）

エ （現行のとおり）

オ （現行のとおり）

(2) (1)に定める標示板は、(1)の各号に掲げる標示の種類に応じ、次の表の各号に定める設置場所に、当該各号に定める数以上設置しなければならない。ただし、公開・公共空地の状況によりやむを得ないと認められる場合は、その数を変更することができる。

標示の種類	設置場所	公開・公共空地等の面積	数
ア	敷地内の見やすい場所	1,000 ㎡以下	2 箇所
		1,000 ㎡を超え 3,000 ㎡以下	3 箇所
		3,000 ㎡を超え 5,000 ㎡以下	4 箇所
		5,000 ㎡を超え 7,000 ㎡以下	5 箇所
		7,000 ㎡を超え 9,000 ㎡以下	6 箇所
		※ 以下、2,000 ㎡の区分ごとに 1 を加えた数とする。	
イ ウ エ	敷地内の見やすい場所	1,000 ㎡以下	2 箇所
		1,000 ㎡を超え 3,000 ㎡以下	3 箇所
		3,000 ㎡を超え 5,000 ㎡以下	4 箇所
		5,000 ㎡を超え 7,000 ㎡以下	5 箇所
		7,000 ㎡を超え 9,000 ㎡以下	6 箇所
		※ 以下、2,000 ㎡の区分ごとに 1 を加えた数とする。	
	出入口等		1 箇所

(3) (現行のとおり)

イ 市街地住宅型総合設計、共同住宅建替誘導型総合設計又は都心居住誘導型総合設計を適用した場合は、住宅及びサービス付き高齢者向け住宅（設置した場合に限る。）の用途に供する部分

ウ （略）

エ （略）

オ （略）

(2) (1)に定める標示板は、(1)の各号に掲げる標示の種類に応じ、次の表の各号に定める設置場所に、当該各号に定める数以上設置しなければならない。ただし、公開・公共空地の状況によりやむを得ないと認められる場合は、その数を変更することができる。

標示の種類	設置場所	公開・公共空地等の面積	数
ア	敷地内の見やすい場所	1,000 ㎡以下	2 箇所
		1,000 ㎡を超え 3,000 ㎡以下	3 箇所
		3,000 ㎡を超え 5,000 ㎡以下	4 箇所
		5,000 ㎡を超え 7,000 ㎡以下	5 箇所
		7,000 ㎡を超え 9,000 ㎡以下	6 箇所
		※ 以下、2,000 ㎡の区分ごとに 1 を加えた数とする。	
イ ウ エ オ	敷地内の見やすい場所	1,000 ㎡以下	2 箇所
		1,000 ㎡を超え 3,000 ㎡以下	3 箇所
		3,000 ㎡を超え 5,000 ㎡以下	4 箇所
		5,000 ㎡を超え 7,000 ㎡以下	5 箇所
		7,000 ㎡を超え 9,000 ㎡以下	6 箇所
		※ 以下、2,000 ㎡の区分ごとに 1 を加えた数とする。	
	出入口等		1 箇所

(3) (略)

2 維持管理

(1) (現行のとおり)

(2) 公開・公共空地、特定の用途に供する部分、公開空地の質、住宅性能の質、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ないことがないよう、公開空地の質、住宅性能の質、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。ただし、住宅性能の質については、「東京都優良マンション登録表示制度」の認定を受けた建築物の場合は、本認定通知書の写しを提出することにより当該認定の時期以外の年の報告は省略することができる。

ア 別表1 (い) 項の8に掲げる各階平面図

イ 別表1 (い) 項の11に掲げる公開・公共空地等計画図

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。）

(3)～(5) (現行のとおり)

第19 新聞、チラシ等による広告

建築主及び建築主の依頼を受けて建築物の設計、施工又は販売を行う者（以下「建築主等」という。）が、当該建築物の概要を新聞、チラシ等により広告する場合においては、次に定める事項を明示しなければならない。

1 (現行のとおり)

2 公開空地、第18の1(1)のイからエまでに掲げる部分、防災備蓄倉庫並びに自家発電設備は他の用途に転用できないものであること。

3 (現行のとおり)

4 (現行のとおり)

第20 公開空地等、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

2 維持管理

(1) (略)

(2) 公開・公共空地、特定の用途に供する部分、公開空地の質、住宅性能の質、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ないことがないよう、公開空地の質、住宅性能の質、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。ただし、住宅性能の質については、「東京都優良マンション登録表示制度」の認定を受けた建築物の場合は、本認定通知書の写しを提出することにより当該認定の時期以外の年の報告は省略することができる。

ア 別表2 (い) 項の8に掲げる各階平面図

イ 別表2 (い) 項の11に掲げる公開・公共空地等計画図

ウ 建設住宅性能評価書又はこれに準ずるもの

エ 様式1-5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。）

(3)～(5) (略)

第19 新聞、チラシ等による広告

建築主及び建築主の依頼を受けて建築物の設計、施工又は販売を行う者（以下「建築主等」という。）が、当該建築物の概要を新聞、チラシ等により広告する場合においては、次に定める事項を明示しなければならない。

1 (略)

2 公開空地、1(1)イからエまでに掲げる部分、防災備蓄倉庫並びに自家発電設備は他の用途に転用できないものであること。

3 (略)

4 (略)

第20 公開空地等、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 21 改修時の取扱いの特例
(現行のとおり)

第 22 公開空地等の一時占用
1 (現行のとおり)
2 所有者等又は管理責任者は、1 により公開空地の一時占用をしようとする場合、様式 6 による公開空地等の一時占用申請書を知事に提出し、承認を受けなければならない。
3 (現行のとおり)

第 23 屋外広告物の表示等
(現行のとおり)

第 24 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)

附 則 (平成 27 年 3 月 27 日付 26 都市建企 1232 号)
(現行のとおり)

附 則 (平成 28 年 5 月 16 日付 28 都市建企 100 号)
この実施細目は、平成 28 年 5 月 24 日から施行する。

[様式類]

(略)

第 21 改修時の取扱いの特例
(略)

第 22 公開空地等の一時占用
1 (略)
2 所有者等は、1 により公開空地の一時占用をしようとする場合、様式 6 による公開空地等の一時占用申請書を知事に提出し、承認を受けなければならない。
3 (略)

第 23 屋外広告物の表示等
(略)

第 24 指定確認検査機関による確認又は完了検査
(略)

附 則 (平成 27 年 3 月 27 日付 26 都市建企 1232 号)
(略)

(新設)

[様式類]

規定根拠	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

規定根拠	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	—	地球温暖化対策に関するチェックシート

			ート				
	様式1-1-2	—	建築物環境性能報告書（計画）		様式1-1-2	—	建築物環境性能報告書（計画）
	様式1-1-3	—	建築物環境性能報告書（完了）		様式1-1-3	—	建築物環境性能報告書（完了）
	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	70cm× 100cm以 上	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	70cm× 100cm以 上	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、公共空地及び有効空地の標示）				マンション建替法容積率許可標示板（公開 空地、公共空地及び有効空地の標示）
			マンション建替法容積率許可標示板（ <u>住宅 、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</u> ）				マンション建替法容積率許可標示板（ <u>住宅 及びサービス付き高齢者向け住宅等の標 示</u> ）
			マンション建替法容積率許可標示板（緑化 の表示）				マンション建替法容積率許可標示板（緑化 の表示）
		35cm× 15cm以 上※	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）			35cm× 15cm以 上※	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）
	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	公開空地等変更申請書		様式4	A4	公開空地等変更申請書
	様式4-2	A4	公開空地等変更承認書		様式4-2	A4	公開空地等変更承認書
	様式5	A4	屋上緑化等変更申請書		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5-2	A4	屋上緑化等変更承認書
	様式6	A4	公開空地等の一時占用申請書		様式6	A4	公開空地等の一時占用申請書

	様式6-2	A4	公開空地等の一時占用承認書
	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

※設置場所の状況等により、この大きさとするの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6-2	A4	公開空地等の一時占用承認書
	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

※設置場所の状況等により、この大きさとするの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。