

東京都マンション建替法容積率許可要綱新旧対照表

改正後	改正前
<p>東京都マンション建替法容積率許可要綱</p> <p style="text-align: right;">制定 平成28年 3月27日 26都市建企第1204号</p> <p style="text-align: right;"><u>最終改正 平成29年3月30日</u> <u>28都市建企第1133号</u></p>	<p>東京都マンション建替法容積率許可要綱</p> <p style="text-align: right;">制定 平成28年 3月27日 26都市建企第1204号</p> <p style="text-align: right;"><u>最終改正 平成28年 5月16日</u> <u>28都市建企第99号</u></p>
<p>第1章 総則</p> <p>第1 (現行のとおり)</p> <p>第2 用語の定義</p> <p>本要綱において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ次に定めるところによる。</p> <p>(1)から(11)まで (現行のとおり)</p> <p><u>(12) 複合市街地ゾーン</u> 活用方針に定める複合市街地ゾーンをいう。</p> <p>(13)から(45)まで (現行のとおり)</p> <p><u>(46) 計画適合認定マンション</u> 東京都マンション再生まちづくり制度要綱(平成29年3月30日付28都市住マ第322号)第7による区市町村の認定を受けたマンションの再生に係る計画に位置付けられたマンションをいう。</p> <p>第2章 計画要件</p> <p>第1 計画の基本要件</p> <p>1 共通事項</p>	<p>第1章 総則</p> <p>第1 (略)</p> <p>第2 用語の定義</p> <p>本要綱において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ次に定めるところによる。</p> <p>(1)から(11)まで (略)</p> <p>(新設)</p> <p>(12)から(44)まで (略)</p> <p>(新設)</p> <p>第2章 計画要件</p> <p>第1 計画の基本要件</p> <p>1 共通事項</p>

改正後	改正前
<p>(1)及び(2) (現行のとおり)</p> <p>(3)住宅用途以外の用途に供する部分</p> <p>次のア及びイに適合させること。</p> <p>ア 住宅用途以外の用途に供する床面積（東京都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、サービス付き高齢者向け住宅等及び子育て支援住宅に付随する住宅部分以外の施設に供する床面積を除く。以下この章において同じ。）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計画又は計画適合認定マンション若しくは都心等拠点地区若しくは複合市街地ゾーンの区域内において地元区市が取り組むまちづくりの方針に適合する計画については、この限りでない。</p> <p>イ (現行のとおり)</p> <p>(4)から(8)まで (現行のとおり)</p> <p>第2 (現行のとおり)</p> <p>第3章 計画基準</p> <p>第1 (現行のとおり)</p> <p>第2 計画基準</p> <p>1及び2 (現行のとおり)</p> <p>3 環境性能等</p> <p>(1) (現行のとおり)</p> <p>ア PAL*の低減率が10パーセント以上かつERRが<u>20</u>パーセント以上であること。 また、PAL*の低減率が20パーセント以上かつERRが<u>40</u></p>	<p>(1)及び(2) (略)</p> <p>(3)住宅用途以外の用途に供する部分</p> <p>次のア及びイに適合させること。</p> <p>ア 住宅用途以外の用途（東京都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。）で定める施設及びサービス付き高齢者向け住宅等に付随する住宅部分以外の施設を除く。以下ア及びイにおいて同じ。）に供する床面積の合計が、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はない。</p> <p>イ (略)</p> <p>(4)から(8)まで (略)</p> <p>第2 (略)</p> <p>第3章 計画基準</p> <p>第1 (略)</p> <p>第2 計画基準</p> <p>1及び2 (略)</p> <p>3 環境性能等</p> <p>(1) (略)</p> <p>ア PAL*の低減率が10パーセント以上かつERRが<u>10</u>パーセント以上であること。 また、PAL*の低減率が20パーセント以上かつERRが<u>11</u></p>

改正後	改正前																
<p><u>パーセント以上となるよう努めること。</u> <u>なお、PAL*の低減率及びERRは「東京都建築物環境配慮指針」(平成28年8月31日東京都告示第1487号)別表第1に、ERRは「都市開発諸制度の適用に関する環境都市づくりの取扱い指針」(平成29年3月29日付28都市政広第777号)に準ずること。</u> (以下現行のとおり)</p> <p>イ (現行のとおり)</p> <p>(2) (現行のとおり)</p> <p>4 (現行のとおり)</p> <p>第4章 容積率制限の緩和</p> <p>第1 (現行のとおり)</p> <p>第2 容積率制限の緩和の基準</p> <p>1 公開空地による容積率の緩和</p> <p>(1) (現行のとおり)</p> <p>(2) 割増容積率の限度</p> <p>ア 公開空地による割増容積率の限度は次式による。 (現行の通り)</p> <p>γ : 環境性能係数</p> <p>① 計画建築物の用途が住宅以外の用途である場合</p> <table border="1" data-bbox="427 1214 1039 1355"> <thead> <tr> <th>評価</th> <th>A</th> <th>B</th> <th>C</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建築計画の内</td> <td>PAL*低減率10%、</td> <td>PAL*低減率10%、</td> <td>A又はB以外</td> </tr> </tbody> </table>	評価	A	B	C	建築計画の内	PAL*低減率10%、	PAL*低減率10%、	A又はB以外	<p><u>パーセント以上となるよう努めること。</u> <u>なお、PAL*の低減率及び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)に準ずること。</u> (以下略)</p> <p>イ (略)</p> <p>(2) (略)</p> <p>4 (略)</p> <p>第4章 容積率制限の緩和</p> <p>第1 (略)</p> <p>第2 容積率制限の緩和の基準</p> <p>1 公開空地による容積率の緩和</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 割増容積率の限度</p> <p>ア 公開空地による割増容積率の限度は次式による。 (略)</p> <p>γ : 環境性能係数</p> <p>① 計画建築物の用途が住宅以外の用途である場合</p> <table border="1" data-bbox="1368 1214 1980 1355"> <thead> <tr> <th>評価</th> <th>A</th> <th>B</th> <th>C</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建築計画の内</td> <td>PAL*低減率10%、</td> <td>PAL*低減率10%、</td> <td>A又はB以外</td> </tr> </tbody> </table>	評価	A	B	C	建築計画の内	PAL*低減率10%、	PAL*低減率10%、	A又はB以外
評価	A	B	C														
建築計画の内	PAL*低減率10%、	PAL*低減率10%、	A又はB以外														
評価	A	B	C														
建築計画の内	PAL*低減率10%、	PAL*低減率10%、	A又はB以外														

改正後				改正前			
容	ERR20%+ 特に優れた取組	ERR20%+ 優れた取組		容	ERR10%+ 特に優れた取組	ERR10%+ 優れた取組	
環境性能係数	1.3	1.2	1.0	環境性能係数	1.3	1.2	1.0
<p>・「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。</p> <p>イ及びウ（現行のとおり）</p> <p>2 防災による容積率の緩和</p> <p>イ 割増容積率の限度</p> <p>（ア）から（ウ）まで以外の場合</p> <p>3から5まで（現行のとおり）</p> <p>第3 割増容積率の限度及び特例</p> <p>1 公開空地、防災、公益施設等及び景観の形成による割増容積率の合計の限度</p> <p>（1）公開空地、防災、公益施設等及び景観の形成による割増容積率の合計の限度は、第2の1から3まで及び5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、<u>法第52条第14項第1号の取扱基準に該当する部分及び東京都総合設計許可要綱（平成22年4月21日付都市建企第912号。以下「総合設計許可要綱」という。）第2章第2の4(1)の適用区域内における計画適合認定マンションに係る第2の2(3)イの割増容積率に相当する部分（総合設計許可要綱第4章第2の1(2)ウ（エ）に定める割増容積率の最高限度を超えない部分に限る。）</u>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。</p>				<p>・「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。</p> <p>イ及びウ（略）</p> <p>2 防災による容積率の緩和</p> <p>イ 割増容積率の限度</p> <p>（ア）<u>（イ）及び（ウ）以外の場合</u></p> <p>3から5まで（略）</p> <p>第3 割増容積率の限度及び特例</p> <p>1 公開空地、防災、公益施設等及び景観の形成による割増容積率の合計の限度</p> <p>（1）公開空地、防災、公益施設等及び景観の形成による割増容積率の合計の限度は、第2の1から3まで及び5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、<u>法52条14項1号取扱基準に該当する部分を除き、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。</u></p>			

改正後	改正前
<p>(2) (現行のとおり)</p> <p>2から5まで (現行のとおり)</p> <p>第5章 (現行のとおり)</p> <p>附 則 (平成27年3月27日付26都市建企第1204号)</p> <p>(現行のとおり)</p> <p>附 則 (平成29年3月30日付28都市建企第1133号)</p> <p><u>(施行日)</u></p> <p><u>1 この要綱は、平成29年4月1日から施行する。</u></p> <p><u>(経過措置)</u></p> <p><u>2 改正前の要綱第3章第2の3(1)アの基準を満たす建築計画で、この要綱の施行の際、既に許可申請(計画変更の許可申請を含む。)された建築物又は現に改正前の要綱の規定により計画中(計画変更の計画中を含む。)の建築物で当該計画中の建築物の建築主の申出(平成29年6月30日までになされた申出に限る。)に基づき平成29年7月31日までに知事が「計画中の建築物」と認めた建築物のうち、平成30年3月31日までに許可を受けたものについては、改正前の要綱第3章第2の3(1)ア並びに第4章第2の1(2)ア及び第3の2の規定は、なお効力を有する。</u></p> <p><u>(計画変更の特例)</u></p> <p><u>3 前項の規定にかかわらず、施行日前に改正前の要綱の規定により許可を受けた建築物(前項の規定による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要綱の規定によりなされた手続又は処分(計画変更に係る部分を除く。)は、改正後の要綱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は、改正後の要綱の規定を適用する。</u></p>	<p>(2) (略)</p> <p>2から5まで (略)</p> <p>第5章 (略)</p> <p>附 則 (平成27年3月27日付26都市建企第1204号)</p> <p>(略)</p> <p>(新設)</p>