

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
最終改正 令和 3 年 1 月 26 日
2 都市建企第 1263 号

第 1 総則

この実施細目は、東京都マンション建替法容積率許可要綱（平成 27 年 3 月 27 日付 26 都市建企第 1204 号。以下「許可要綱」という。）に基づき定めるべき事項及び許可要綱を施行するに必要な事項を定めるものとする。

第 2 特例施設

1 特例施設

許可要綱第 2 章第 1 の 1 (3) アの実施細目で定める施設は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 48 条に適合する次の用途に供する床面積の合計が 1,000 平方メートル以下のものとする。

- (1) 防災備蓄倉庫
- (2) 保育所
- (3) 診療所（患者の収容施設が無いものに限る。）
- (4) 日用品の販売を主たる目的とする床面積 150 平方メートル以下の店舗

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、法第 48 条に適合する用途に供することができる。

第 3 危険防止の措置

1 危険防止の措置

許可要綱第 2 章第 1 の 1 (6) イ及び第 3 章第 2 の 1 (5) に規定する危険防止の措置は、次のアからエまでのいずれかのものとする。

- ア 外壁の開口部を開閉しない仕様とするもの
- イ 外壁の開口部の前面のバルコニーに安全上の補助的対策が講じられた手すりが設けられているもの
- ウ 自然換気等の目的で設けられる開口部等で、ガラリ等の覆いが講じられているもの
- エ その他、ア、イ又はウに準ずるもの

2 危険防止の措置が不要な開口部

建築基準法等において、非常時等に開放が求められるもの

第 4 公開空地の質の基準

許可要綱第 3 章第 2 の 1 (4) の実施細目に定める基準は、各評価項目について第 6 の 1

表 6 - 1 の評価区分欄 A、B 又は C に掲げるものとする。

第 5 公開空地の計画適合評価

許可要綱第 4 章第 2 の 1 (2) の実施細目で定めるところによる評価は、次に掲げるものとする。

(1) 公開空地の質の評価点数

公開空地の質の評価点数は、表 5 - 1 の評価内容欄に定めるところにより算定した数値の該当する評価区分欄の評語に応じて評価点数欄に定める点数とする。

表 5 - 1

評価項目	評価内容	評価区分	評価点数
周辺の緑との連続性	・「公園その他の緑地、公開空地、道路及び河川（以下「周辺の緑」という。）に接する部分の長さ」に占める「周辺の緑沿いに設ける一定以上の幅を確保した緑の延長」の割合	A:70%以上	20
		B:60%以上 70%未満	15
		C:50%以上 60%未満	10
		D:50%未満	0
樹種の多様性	・高木本数（既存樹木を含む。）に対する落葉高木の割合	A:50%以上	15
		B:40%以上 50%未満	10
		C:30%以上 40%未満	5
		D:30%未満	0
既存樹木の保全・活用	・「地上高さ 1.2m における幹周り 60cm 以上の保全・活用すべき既存樹木」の保全・活用割合	A:50%以上	15
		B:25%以上 50%未満	10
		C:0%超え 25%未満	5
		D:0%	0
樹高の高い木の植栽	・生育に必要な土壌厚さを確保した樹高の高い木（既存樹木を含む。）の平均樹高	A:7m以上	20
		B:6m以上 7m未満	15
		C:5m以上 6m未満	10
		D:5m未満	0
芝生・水面等による被覆	・一定以上(10㎡以上のまとまり)の芝生地面積及び水面面積の広場状空地面積及び水辺沿い空地に占める割合	A:10%以上	10
		B:5%以上 10%未満	8
		C:0%超え 5%未満	5
		D:0%	0
建築物上の緑化	・道路に面する地盤面からの高さが 20m までの部分の壁面面積に対する緑化、屋上緑化及びベランダ緑化の面積の割合	A:15%以上	10
		B:10%以上 15%未満	8
		C:5%以上 10%未満	5
		D:5%未満	0
生物多様性の保全	・「生物の生息空間」の面積の広場状空地面積及び水辺沿い空地に占める割合	A:10%以上	10
		B:5%以上 10%未満	8
		C:0%超え 5%未満	5
		D:0%	0

(2) 計画適合評価

計画適合評価は、1 により算定した各項目の評価点数を合計し、表 5 - 2 の区分

に応じて適用するものとする。

表 5 - 2

評価点数合計	80 以上	61 以上 80 未満	40 以上 61 未満	40 未満
計画適合評価	A	B	C	D

(3) 植栽条件等

1 の評価に当たっての取扱いは、下記によるものとする。

(ア) 高木

植栽時に高さが 2 メートル以上で成木の高さが 3 メートル以上になるものとする。

(イ) 公園その他の緑地沿いの緑化

公園その他の緑地(計画敷地に対して道路の反対側にある公園その他の緑地を含む。)沿いにおいては、緑の幅は 5 メートル以上とすること。

(ウ) 公開空地、道路、河川沿いの緑化

公開空地(計画敷地に対して道路の反対側にある公開空地を含む。)、道路及び河川沿いの緑の幅は 5 メートル以上とすること。ただし、貫通通路、歩道のない道路又は河川管理用通路のない河川沿いの緑の幅は 2 メートルとすることができる。

(エ) 計算方法等

ア 緑の幅は、適切な間隔に植栽されている高木により確保するものとし、高木の樹高に 0.7 を乗じて得た樹冠幅から算定する。

イ 法令、基準等により緑の幅を確保することができない場合は、当該部分の長さは周辺の緑に接する部分の長さに算入しない。

ウ 既存樹木の保全活用の評価の場合に限り、公開空地以外の部分にある既存樹木も評価の対象とする。

また、地元等からの保全・活用の要望のある樹木については、幹周りが 60 センチメートル未満であっても評価対象とする。

エ 樹高の高い木とは、植栽時又は既存樹木の高さが 3 メートル以上のものとする。

オ 芝生地及び水面の面積の算出に当たっては、樹冠下等の緑化計画上の緑地面積として算出される部分を除く。

(4) 公開空地の質係数確認シートの提出

許可要綱第 4 章の第 2 の 1 (2) で定める公開空地の質係数を適用しようとする者は、許可申請時に、公開空地の質係数確認シート(様式 9)を提出すること。

第 6 住宅性能による評価

許可要綱第 4 章第 2 の 1 (2) で定める住宅性能係数を適用しようとする者は、表 6 に掲げる資料をそれぞれの提出時期に提出すること。

表 6

提出時期	提出資料
許可申請時	住宅性能各分野別評価予定調書(様式 3)
確認済証交付後	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

速やかに	号。以下「住宅品確法」という。) 第6条第1項の規定に基づく設計住宅性能評価書の写し又はこれに準ずるもの
検査済証交付後速やかに	住宅品確法第6条第3項の規定に基づく建設住宅性能評価書の写し又はこれに準ずるもの

第7 環境性能等

許可要綱第4章第2の1(2)の環境性能係数のうち、計画建築物の用途が住宅以外の用途である場合の「特に優れた取組」及び「優れた取組」並びに計画建築物の用途が住宅である場合の「優れた取組ア」及び「優れた取組イ」として実施細目に定めるところは、「東京都建築物環境配慮指針」(平成21年東京都告示第1336号)及び「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。以下「活用方針」という。)に従い、次に掲げるものとする。

1 計画建築物の用途が住宅以外である場合

(1) 特に優れた取組

次のアからウまでの全ての取組を行うものを対象とする。

ア 再生可能エネルギー等の利用

次に掲げる設備を定格出力計10キロワット以上設置するとともに、再生可能エネルギーを電気に変換して利用する設備については系統連系を行うこと。ただし、当該電力を当該建築物で使用するエネルギー消費量の低減のために使用しないものを除く。

(ア) 太陽光発電設備

(イ) 太陽熱集熱器

(ウ) 太陽熱集熱器と吸収式冷凍機又はヒートポンプとを連携したシステム

(エ) 地中熱交換井と水熱源ヒートポンプとを連携したシステム

(オ) バイオマスを熱源とする熱を利用した発電設備

(カ) バイオマスを熱源とする熱を利用した熱利用設備（オに掲げるものを除く。）

(キ) その他これらに準ずる設備

イ エネルギー負荷を軽減する設計上の工夫

表7-1のいずれかの取組とする。

表7-1

	PAL*の低減率	ERR	
		非住宅用途1※	非住宅用途2※
(ア)	10%以上	40%以上	30%以上
(イ)	15%以上	30%以上	25%以上
(ウ)	20%以上	20%以上	20%以上

※非住宅用途1：第8の1(2)のエ、オ及びクに掲げる用途

非住宅用途2：第8の1(2)のアからウ、カ及びキに掲げる用途

ウ 運用時のエネルギー低減に繋がる取組

次の(ア)又は(イ)の取組とする。

(ア) 空調設備が個別熱源方式の場合

次のAからEまでの全てに対応する施設を設置すること。

- A 建築物においてエネルギー種別ごとのエネルギー消費量の把握が可能であること。
 - B エネルギー用途別のエネルギー消費量の把握が可能であること。
 - C 各用途の系統別又はフロア別のエネルギー消費量の把握が可能であること。
 - D データ採取、基本的制御、監視の各分野の取組が可能な基本的なビル環境エネルギー管理システム（以下「BEMS」という。）を導入すること。
 - E BEMSがエネルギー消費量をテナント別、フロア別又はエリア別の料金に換算する機能を有すること。
- (イ) 空調設備が中央熱源方式の場合
- 次のAからFまでの全てに対応する施設を設置すること。
- A 建築物においてエネルギー種別ごとのエネルギー消費量の把握が可能であること。
 - B エネルギー用途別のエネルギー消費量の把握が可能であること。
 - C 各用途の系統別又はフロア別のエネルギー消費量の把握が可能であること。
 - D エネルギー消費量の大きな設備機器のエネルギー消費量の把握が可能であること。
 - E 基本的なBEMSに加え、表7-2の項目の機能のうち、3項目以上を加えたBEMSを導入すること。
 - F BEMSがエネルギー消費量をテナント別、フロア別又はエリア別の料金に換算する機能を有すること。

表7-2

項目	内容
機器の履歴管理	設備機器の台帳管理機能を有すること。
稼働実績管理・警報データ管理	設備機器の稼働状況及び警報の情報の収集・蓄積をし、傾向分析を行う機能を有すること。
最適化制御	環境状態値（気温、湿度、予測平均温冷感指標（PMV）等をいう。）及び機器運転状況から設備機器の発停、設定値の変更等を行う機能を有すること。
エネルギー消費分析及び管理	建築物全体のエネルギー消費の傾向を把握する機能を有すること。

(2) 優れた取組

次のアからウまでの全ての取組を行うものを対象とする。

ア 再生可能エネルギー等の利用

(1)アに定める再生エネルギー等の利用設備を定格出力計 10 キロワット未満設置するとともに、再生可能エネルギーを電気に変換して利用する設備については系統連系を行うこと。ただし、当該電力を当該建築物で使用するエネルギー消費量の低減のために使用しないものを除く。

イ エネルギー負荷を軽減する設計上の工夫

表7-3のいずれかの取組とする。

表7-3

	PAL*の低減率	ERR	
		非住宅用途1※	非住宅用途2※
(ア)	10%以上	30%以上	25%以上
(イ)	15%以上	20%以上	20%以上

※非住宅用途1：第8の1(2)のエ、オ及びクに掲げる用途

非住宅用途2：第8の1(2)のアからウ、カ及びキに掲げる用途

ウ 運用時のエネルギー低減に繋がる取組

次の(ア)又は(イ)の取組とする。

(ア) 空調設備が個別熱源方式の場合

次のA及びBに対応する施設を設置すること。

A 建築物においてエネルギー種別毎のエネルギー消費量の把握が可能であること。

B エネルギー用途別のエネルギー消費量の把握が可能であること。

(イ) 空調設備が中央熱源方式の場合

次のAからDまでの全てに対応する施設を設置すること。

A 建築物においてエネルギー種別毎のエネルギー消費量の把握が可能であること。

B エネルギー用途別のエネルギー消費量の把握が可能であること。

C 各用途の系統別又はフロア別のエネルギー消費量の把握が可能であること。

D データ採取、基本的制御、監視の各分野の取組が可能な基本的なBEMSを導入すること。

2 計画建築物の用途が住宅である場合

優れた取組

(1) エネルギー負荷を軽減する設計上の工夫

ERRを5パーセント以上とすること。

(2) 再生可能エネルギー等の利用

1(1)アに定める再生可能エネルギー等の利用設備を定格出力計10キロワット以上設置するとともに、再生可能エネルギーを電気に変換して利用する設備については系統連系を行うこと。ただし、当該電力を当該建築物で使用するエネルギー消費量の低減のために使用しないものを除く。

(3) 建築物外皮の熱負荷抑制

全住戸の外皮平均熱貫流率を $0.75\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ 以下とすること。

第8 環境性能の取扱

1 評価対象について

(1) 住宅については、原則として、住宅用途に供する部分の延べ面積が $2,000\text{m}^2$ 以上である場合を評価の対象とする。

(2) 住宅以外の用途におけるPAL*の低減率は、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（内部に間仕切壁又は戸を有しない階又はその一部であって、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。）の合計が2,000㎡以上である建築物を算定の対象とする。ただし、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）第18条各号のいずれかに該当する建築物は、算定の対象外とする。

ア ホテル、旅館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

イ 病院、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム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

ウ 百貨店、マーケット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

エ 事務所、官公署、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

オ 小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、専修学校、各種学校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

カ 飲食店、食堂、喫茶店、キャバレー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

キ 集会場、図書館、博物館、体育館、公会堂、ボーリング場、劇場、アスレチック場、スケート場、浴場施設、競馬場又は競輪場、社寺、映画館、カラオケボックス、ぱちんこ屋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

ク 工場、畜舎、自動車車庫、自転車駐車場、倉庫、観覧場、卸売市場、火葬場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

(3) 住宅以外の用途におけるE R Rは、原則として、(2)のアからクまでに掲げる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って、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。）の合計が2,000㎡以上である建築物を算定の対象とする。ただし、建築物省エネ法第18条各号のいずれかに該当する建築物は、算定の対象外とする。

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

(1) 再生可能エネルギー等の利用

再生可能エネルギー等の利用の評価に当たっては、計画建築物全体における数値をもって、住宅以外の用途部分及び住宅用途部分の取組とすることができる。

(2) 環境性能係数の算定

当該建築物の住宅以外の用途部分及び住宅用途部分に対するそれぞれの環境性能係数について、次式により加重平均を行って得た値を、当該建築物に適用する環境性能係数とする。

$$\gamma = ((\text{住宅以外の用途部分の床面積の合計} \times \text{住宅以外の用途部分の環境性能係数}) + (\text{住宅用途部分の床面積の合計} \times \text{住宅用途部分の環境性能係数})) / (\text{住宅以外})$$

の用途部分の床面積の合計+住宅用途部分の床面積の合計)

なお、上式の取扱いは、下記によるものとする。

ア 算出した数値の小数点第3位以下は切り捨てるものとする。

イ 住宅以外の用途部分の床面積の合計は、PAL*の低減率及びERRの算定対象とした部分のみの床面積とする。

ウ 住宅用途部分の床面積の合計は、ERRの算定の対象とした部分のみの床面積とする。

第9 敷地の集約化

- 1 許可要綱第4章第2の1(2)のKy：敷地規模別係数の項ただし書の敷地の集約化したものとは、許可申請者が許可申請時よりおおむね10年前以内に集約先の土地の権利を取得して当該敷地を形成したもの又は許可を受けた計画建築物の敷地として集約化することについて集約先の土地の所有者全員の同意を得ているものをいう。
- 2 敷地の集約化による割増しを受けようとする場合は、次の書類を提出するものとする。
 - (1) 登記事項証明書
 - (2) 集約化した敷地の面積求積図
 - (3) 集約先の所有者全員の同意をもって集約化を行う場合は、様式1-4による同意を得たことを証する書面

第10 緑化の基準

地上部緑化の基準

許可要綱第4章第2の1(2)イの実施細目に定める緑化の基準は、「緑化計画の手引」(平成21年9月東京都環境局)とする。

なお、建築物の管理に必要な施設の設置などのため、屋上部の緑化面積が建築物に対して著しく小さい場合は、計画敷地内の駐車施設や工作物の緑化、広場の芝生化などに努めること。

第11 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に該当するものとする。

・複合用途の建築物の場合

表11-1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、表11-1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11-1

① 学校

② 病院、診療所
③ 劇場、観覧場、演芸場、公会堂、映画館、集会場
④ 百貨店その他の物品販売業を営む店舗、飲食店
⑤ ホテル、旅館
⑥ 賃貸住宅（共同住宅に限る。）、寄宿舎
⑦ 事務所
⑧ 老人ホーム、保育所、老人短期入所施設、福祉ホームその他これらに類するもの
⑨ 老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの
⑩ 銀行
⑪ 車両の停車場（バスターミナル等）

2 既存不適格マンション

許可要綱第4章第2の2(1)イ(ウ)の実施細目に定めるものは、次のいずれにも該当するものとする。

- (1) 建替え建築物の全戸数のうち、1/2以上が居住の用に供しているものであること。
- (2) マンション管理組合の集会又は総会において、建替えの推進について、区分所有者及び議決権の3/4以上の賛成を得ていること。

3 敷地の集約化

- (1) 許可要綱第4章第2の2(3)の敷地の集約化による割増しは、許可申請者が許可申請時よりおおむね10年前以内に集約先の土地の権利を取得して当該敷地を形成した場合又は許可を受けた計画建築物の敷地として集約化することについて集約先の土地の所有者全員の同意を得ている場合に限る。
- (2) 敷地の集約化による割増しを受けようとする場合は、次の書類を提出するものとする。
 - ア 登記事項証明書
 - イ 集約化した敷地の面積求積図
 - ウ 集約先の所有者全員の同意をもって集約化を行う場合は、様式1-4による同意を得たことを証する書面

第12 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27年2月20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 次の基準を満たす防災備蓄倉庫を整備すること。
 - (1) 許可要綱第3章第2の4(1)の防災備蓄倉庫に加えて、待機スペース面積の0.015倍以上の面積を有していること。
 - (2) 待機スペースのある階から最長歩行距離4層以内に1か所以上設けていること。
- 3 次の基準を満たす自家発電設備を整備すること。

- (1) 許可要綱第3章第2の4(2)アで必要とされる出力数に加えて、待機スペース面積当たり0.02kW/m²を加えた出力数以上とすること。
- (2) 許可要綱第3章第2の4(2)イで必要とされる貯蔵量の算出方法において、Hを次式に置き換えて算出した数量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、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。

$$H: H = \frac{48 \times (0.018 \times A_{\text{業}} + 0.014 \times A_{\text{他}}) + 12 \times 0.006 \times A_{\text{住}} + 72 \times 0.02 \times A_{\text{待}}}{0.018 \times A_{\text{業}} + 0.014 \times A_{\text{他}} + 0.006 \times A_{\text{住}} + 0.02 \times A_{\text{待}}}$$

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※

A_待：待機スペースの延べ面積※

※ 自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分は除く。

- 4 一の建築物の待機スペースの面積の合計は、原則として200m²以上であること。ただし、地元自治体からの要請がある場合はこの限りではない。
- 5 待機スペースは、原則としてエントランスホール、ロビー、集会場、多目的ホール、貸会議室その他これらに類する建築物の屋内部分であること。
- 6 帰宅困難者のトイレ対策について配慮すること。
- 7 一時滞在施設としての指定、大規模災害時の運用等について地元自治体と協定又は協定に代わるもの（以下「協定等」という。）を締結すること。協定等の締結に当たっては、地元自治体と十分に協議すること。

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(1)ア又は同(2)アの基準(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)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、環境性能評価の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

1 許可申請

- (1) 許可申請をしようとする者は、マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行規則(平成14年国土交通省令第116号。)別記第15号様式による許可申請書に、申請理由書、別表2に掲げる図書を添えて、知事に提出しなければならない。
- (2) (1)の許可申請をしようとする者は、当該許可を申請する前かつ、要除却認定マンションが現に存する時点で、知事に事前協議を行うこととし、事前協議に必要な図書及びその部数は、その都度指示する。
- (3) 建築主は、要綱第3章第2(2)エに定める水辺沿い空地による割増容積率を適用する場合は、水辺の管理者等と水辺沿い空地の整備について事前協議を行い、表14-1に掲げる資料を知事に提出するものとする。

表 14-1

提出時期	提出資料
許可申請時	水辺沿い空地整備に関する協議書及び水辺沿い空地整備に関する回答書の写し

- (4) 建築主は、要綱第 3 章第 2 の 1 (2) オに定める駅前広場による割増容積率を適用する場合又は要綱第 4 章第 2 の 3 (2) (ク)に定める公共交通の用に供する空間による容積率の緩和を適用する場合、表 14-2 に掲げる資料を、区市町等の確認を受けた後に知事に提出するものとする。その他、取扱いについては、「都市開発諸制度の適用に関する駅とまちが一体となる都市づくりに係る規定の取扱い指針」(平成 31 年 3 月都市整備局策定) による。

表 14-2

提出時期	提出資料
工事完了時	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 1）

ただし、開発区域内の工事が完了するまでに開発区域外の駅とまちが一体となる取組に関する工事が完了しない場合は「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」（参考様式 2）を提出し、工事完了後速やかに、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 1）を提出すること。

- (5) 許可申請をしようとする者は、計画建築物の敷地の用途地域の種別及び計画建築物の高さ（建築基準法施行令（昭和 26 年政令第 388 号）第 2 条第 1 項第 6 号による高さ。以下同じ。）に応じて下表のとおり交通量、電波障害及び風害に係る環境調査を事前に行い、知事に当該調査結果を報告するものとする。

なお、知事が特に必要と認めるときは、下表で規定した事項以外のものに係る環境調査も併せて事前に行い、知事に当該調査結果を報告しなければならない。

用途地域	計画建築物の高さ	交通量	電波障害	風 害
商業地域	100m 以上	○	○	○ 風洞実験を行うとともに、原則として、風向・風速計を設置し、建設前・後の観測を行うこと
	60m 以上	○	○	○
	60m 未満	※○	○	
上記以外の用途地域	60m 以上	○	○	○ 風洞実験を行うとともに、原則として、風向・風速計を設置し、建設前・後の観測を行うこと
	45m 以上	○	○	○
	45m 未満	※○	○	
※については、容積率割増しを受ける場合又は 50 台以上の駐車場を設ける場合のみ行う。				

2 公聴会

- (1) 許可をしようとする場合において、計画建築物の高さが用途地域の種別に応じて、下表の当該各欄に掲げる数値以上のものである場合その他必要があると認められるときは、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出席を求めて公聴会を行うものとする。

用途地域	計画建築物の高さ	備考
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域	建築基準法第 55 条第 1 項に規定する高さを超えるもの	その他周辺状況、建物特性等により必要と認められる建築物
商業地域	100m以上	
上記以外の用途地域	45m以上	

- (2) 開催の周知

公聴会を開催しようとするときは、開催の 2 週間前までに、公聴会の事由、期日及び場所を、建築主並びに許可に係る建築物の敷地境界線からその高さの 2 倍の水平距離の範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有する者、当該範囲内に居住する者及び当該建築物による電波障害の影響を著しく受けると認められる者（以下「利害関係人」という。）に周知しなければならない。

- (3) (1) の公聴会について必要な事項は、別に定める。

3 大規模建築計画連絡協議会への付議

次のいずれかの規模に該当する建築計画は、大規模建築計画連絡協議会へ付議する。

- (1) 敷地面積が 1 万平方メートルを超える計画
- (2) 延べ面積が 10 万平方メートルを超える計画
- (3) 建築物の高さが 100 メートルを超える計画

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 電気自動車等の充電設備に関するチェックシート（様式 1-1-4）
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・電気自動車等の充電設備報告書（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、建築物環境性能報告書（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

(1) 次の各号に掲げるものは、様式1の2による標示板により、マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項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、各標示内容を組み合わせて一つの標示板とすることができる。

ア 公開空地及び公共空地（以下「公開・公共空地等」という。）

イ 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 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は、地上部及び建築物上の緑化部分

エ 一時滞在施設を設けることにより容積率の割増しを適用した場合は、一時滞在施設

オ 水害時の一時避難施設を設けることにより容積率の割増しを適用した場合は、水害時の一時避難施設

(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・公共空地等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か所
		1,000㎡を超え3,000㎡以下	3か所
		3,000㎡を超え5,000㎡以下	4か所
		5,000㎡を超え7,000㎡以下	5か所
		7,000㎡を超え9,000㎡以下	6か所
		※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か所
		1,000㎡を超え3,000㎡以下	3か所
		3,000㎡を超え5,000㎡以下	4か所
		5,000㎡を超え7,000㎡以下	5か所
		7,000㎡を超え9,000㎡以下	6か所
		※以下、2,000㎡の区分ごとに1を加えた数とする。	
	主要な出入口		1か所
オ	地元区との協議による。		

- (3) (1)に定める標示板の規格は、次に定めるとおりとする。ただし、敷地の状況によりやむを得ないと認められる場合は、その大きさを変更することができる。
- ア 材質は、ステンレス板、銅板等で、耐候性、耐久性に富み、かつ、容易に破損しないものとする。
 - イ 堅固に固定したもの。
 - ウ 大きさは、縦 100 センチメートル以上、横 70 センチメートル以上とする。
 - エ 前号の規定に関わらず、(1)エに掲げる標示板の大きさについては、各標示内容と組み合わせて 1 つの標示板とする場合を除いて、縦 15 センチメートル以上、横 35 センチメートル以上とする。ただし、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ない。

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に、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。ただし、住宅性能については、「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 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、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、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

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は、次に定める事項を明示しなければならない。

- 1 当該建築物は、マンションの建替え等の円滑化に関する法律第 105 条第 1 項の規定により許可を受けたものであること。
- 2 公開空地、第 16 の 1 の(1)イからエまでに掲げる部分、防災備蓄倉庫及び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 公開空地は、歩行者が日常自由に通行又は利用できるものであり、塀その他の工作物等を設けることにより歩行者の通行又は利用を阻害しないこと。
- 4 当該建築物に一時滞在施設が設けられている場合にあっては、大規模災害時には、帰宅困難者の一時的な滞在に供する施設となる部分があること。

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

- (1) 公開空地の種別及び形態若しくは屋上緑化部分及び地上部並びに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の屋上緑化部分及び地上部の緑化部分並びに建築物上の緑化部分（以下「緑化等」という。）の形態は、次に掲げる場合のほかは変更してはならない。

ア 周辺の市街地の状況の変化等により、その変更が望ましいと認められる場合

イ 建築物の利用状況の変化等により、その変更がやむを得ない場合で、かつ、当該変更が許可要綱に定める基準の範囲内であるとき

ウ その他軽微な変更で、知事が周囲の状況等から変更がやむを得ないと認めた場合で、かつ、当該計画が許可要綱に定める基準の範囲内であるとき

- (2) 建築主、所有者又は管理組合等（以下「所有者等」という。）は、(1)に掲げる変更をしようとする場合、あらかじめ、様式 4 による公開空地変更申請書又は様式 5 による緑化等変更申請書を知事に提出し、その承認を受けなければならない。
- (3) (2)の規定により申請があった場合において、その変更が(1)の規定に適合していると認められるときは、当該申請者に対して、様式 4 - 2 による公開空地変更承認書又は様式 5 - 2 による緑化等変更承認書を交付する。

第 19 改修時の取扱いの特例

改修計画が公開空地の有効面積の増加を伴う場合に限り、許可要綱第 4 章第 2 の 1 (2) で定める割増容積率を算定することができる。

第 20 公開空地等の一時占用等

1 公開空地等の一時占用

- (1) 次のアからウまでに掲げる基準に適合するものについては、公開空地を一時占用す

ることができる。

ア 行為

次のいずれかに該当する行為であること。

(ア) 地域の活性化に寄与する行為

(イ) 許可を受けた建築物及びその敷地内にある工作物等に係る建設行為又は管理行為

(ウ) その他の公共公益に資する行為

イ 期間

(ア) 一時占用期間は、1回の行為について90日以内とする。

(イ) 同一敷地において、年間2回以上(4月1日から翌年3月末日までを1年とする)占有行為が行われる場合は、全行為の延べ日数が180日を超えないこと。

(ウ) (1)ア(イ)の行為については、上記(ア)及び(イ)は適用しない。

ウ 面積

一時占用面積は、原則として当該敷地の公開空地の25パーセント以内とする。

(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) (2)の規定により申請があった場合において、その一時占用が(1)の基準に適合しているときは、当該申請者に対して、様式6-2による公開空地の一時占用承認書を交付する。

2 公開空地等の活用

(1) 以下に掲げるものは、1の規定にかかわらず、公開空地等を活用することができる。

ア 活用方針に定めるICT利活用促進に資する通信機器

イ 活用方針に定める自転車シェアリングのサイクルポート

(2) (1)により公開空地等の活用をしようとする場合、様式6-4による公開空地等の活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) (2)の規定により申請があった場合において、その活用が(1)の基準に適合しているときは、当該申請者に対して、様式6-5による公開空地等の活用承認書を交付する。

第21 屋外広告物の表示等

1 屋外広告物の設置基準

マンション建替法容積率許可を受けた建築物及びその敷地に、表示又は設置する屋外広告物(屋外広告物法(昭和24年法律第189号)第2条第1項に規定する屋外広告物をいう。)又はこれを掲出する物件(以下「広告物等」という。)は、東京都屋外広告物条例(昭和24年東京都条例第100号)に定めるところによるほか、次のいずれにも該当するものでなければならない。

(1) 公衆に対する危害を及ぼすおそれのないものであること。

(2) 公開空地の機能を害するものでないこと。

(3) 形状、色彩、意匠が周囲の景観を害するおそれのないものであること。

(4) 建築物の壁面に設置するものは、別に定める東京都マンション建替法容積率許可に係る建築物の高さ等誘導指針(平成18年3月31日17都市建企第529号)及び東京都

景観計画（平成 19 年 3 月都市整備局策定）の景観形成基準に適合するなど、都市景観の形成に配慮したものであること。

(5) 公開空地内においては、次のいずれにも該当するものであること。

ア 下表に定める数以下であること。ただし、公益上必要と認められる場合は、この限りでない。

公開空地の面積	数
1,000 m ² 以下	2
1,000 m ² を超え 1,500 m ² 以下	3
1,500 m ² を超え 2,000 m ² 以下	4
2,000 m ² を超え 2,500 m ² 以下	5
2,500 m ² を超え 3,000 m ² 以下	6
※以下、500 m ² の区分ごとに 1 を加えた数とする。	

イ 1 の広告物等の表示面積の合計は 7 平方メートル以下であり、かつ、一面の表示面積は 3.5 平方メートル以下であること。ただし、公益上必要と認められる場合は、この限りでない。

ウ 公開空地内の歩行者が通行する部分に表示し、又は設置する場合においては、下端までの高さは 3.5 メートル以上、上端までは 8 メートル以下のものであり、かつ、歩行者の通行上支障がないものであること。

2 承認申請等の手続

(1) 所有者等は、様式 7 による屋外広告物承認申請書に、別表 2（へ）項に掲げる図書を添えて知事に提出し、その承認を受けなければならない。

(2) (1) の申請があった場合において、申請に係る広告物等の計画が 1 に定める規定に適合していると認められるときは、知事は、当該申請者に対して、様式 7-2 による屋外広告物承認書を交付するものとする。

3 維持管理

2 の規定により承認を受けた広告物等は、次により維持管理するものとする。

(1) 破損、腐食等によって公衆に対し危害を与えるおそれが生じたときは、直ちに補強すること。

(2) 汚染、変色又ははく離したときは、直ちに補修し、常に美観を保持すること。

第 22 指定確認検査機関による確認又は完了検査

東京都知事のマンション建替法容積率許可を受けた建築計画に係る建築基準法第 6 条の 2 第 1 項の規定による確認（計画変更確認を含む。以下同じ。）又は同法第 7 条の 2 第 1 項の規定による完了検査を受けようとする場合は、次に定める手続を行うものとする。

1 同法第 6 条の 2 第 1 項の規定による確認を同法第 77 条の 18 から第 77 条の 21 までの定めるところにより国土交通大臣又は東京都知事の指定を受けた者（以下「指定確認検査機関」という。）から受けようとする場合は、建築主は、確認を受けるための書類を指定確認検査機関に提出する前に、東京都都市整備局市街地建築部建築指導課と調整を行うものとする。

2 指定確認検査機関が同法第 6 条の 2 第 1 項の規定による確認を行おうとする場合は、

当該指定確認検査機関は、当該建築計画がマンション建替法容積率許可の内容に整合していることを確認するために、知事に照会するものとする。

- 3 同法第7条の2第1項の規定による完了検査を指定確認検査機関から受けようとする場合は、建築主は、当該完了検査の前に知事に工事が完了した旨を報告し、当該工事がマンション建替法容積率許可の内容と整合していることの確認を受けることとする。
- 4 指定確認検査機関が同法第7条の2第5項の規定により検査済証を交付しようとする場合は、3の規定による確認が終了していることを知事に照会するものとする。
- 5 法第7条の6第1項第2号の規定による仮使用認定を指定確認検査機関から受けようとする場合は、建築主は、仮使用認定を受けるための書類を指定確認検査機関に提出する前に、東京都都市整備局市街地建築部建築指導課と調整を行うものとする。
- 6 指定確認検査機関が法第7条の6第1項第2号の規定により仮使用認定を行おうとする場合は、当該指定確認検査機関は、当該建築計画が総合設計の許可の内容に整合していることを確認するために、知事に照会するものとする。

第23 非常災害があった場合等の取扱い

この実施細目に定めるものについて、非常災害があった場合等で、かつ、公益上必要と認められる場合は、別途取扱いを定めることができる。

附 則（平成27年3月27日付26都市建企第1232号）

この実施細目は、平成27年4月1日から施行する。

附 則（平成28年5月16日付28都市建企第99号）

この実施細目は、平成28年5月24日から施行する。

附 則（平成29年3月30日付28都市建企第1134号）

（施行日）

- 1 この実施細目は、平成29年4月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この実施細目の施行の際、既に許可申請（計画変更の許可申請を含む。）された建築物及び現に従前の実施細目の規定により計画中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日までになされたものに限る。）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」と認めたもののうち、平成30年3月31日までに許可を受けたものについては、なお従前の例による。

（計画変更の特例）

- 3 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（前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、施行日前に旧要綱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。

附 則（平成 31 年 3 月 28 日付 30 都市建企第 1358 号）

（施行日）

1 この実施細目は、平成 31 年 4 月 1 日から施行する。

（経過措置）

2 この実施細目の施行の際、既に許可申請（計画変更の許可申請を含む。）された建築物及び現に従前の実施細目の規定により計画中の建築物で当該計画中の建築物の建築主の申出（平成 31 年 6 月 30 日までになされたものに限る。）に基づき平成 31 年 7 月 31 日までに知事が「計画中の建築物」と認めたもののうち、平成 32 年 3 月 31 日までに許可を受けたものについては、なお従前の例による。

（計画変更の特例）

3 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（前 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、施行日前に旧要綱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。

附 則（令和 2 年 5 月 12 日付 2 都市建企第 130 号）

（施行日）

1 この実施細目は、令和 2 年 5 月 15 日から施行する。

附 則（令和 3 年 1 月 26 日付 2 都市建企第 1263 号）

（施行日）

1 この実施細目は、令和 3 年 2 月 1 日から施行する。

（経過措置）

2 この実施細目の施行の際、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実施細目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（令和 3 年 3 月 31 日までになされた申出に限る。）に基づき令和 3 年 4 月 30 日までに知事が「計画中の建築物」と認めた建築物のうち、令和 3 年 12 月 28 日までに許可を受けたものについての改正前の実施細目第 5 の(1)表 5-1 の規定は、この実施細目の改正後も、なおその効力を有する。

（計画変更の特例）

3 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（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]

規定根拠	様式番号等		名 称
マンション	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

ン建替法 容積率許 可要綱実 施細目	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		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 1-2-2		緑化計画報告書	
	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 1-4	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）
				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（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）
				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）
	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 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 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 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		
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。