

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 6 年 3 月 29 日</u> <u>5 都市建企第 1379 号</u>	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 3 年 1 月 26 日</u> <u>2 都市建企第 1263 号</u>
<b>第 1 総則（現行のとおり）</b> <b>第 2 危険防止の措置（現行のとおり）</b> <b>第 3 特例施設（現行のとおり）</b> <b>第 4 公開空地の質の基準（現行のとおり）</b> <b>第 5 公開空地の計画適合評価</b> 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) 及び (2)（現行のとおり） (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) 及び (イ)（現行のとおり） (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、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)（現行のとおり） (4)（現行のとおり）	<b>第 1 総則（略）</b> <b>第 2 危険防止の措置（略）</b> <b>第 3 特例施設（略）</b> <b>第 4 公開空地の質の基準（略）</b> <b>第 5 公開空地の計画適合評価</b> 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) 及び (2)（略） (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) 及び (イ)（略） (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、 <u>貫通通路</u> 、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)（略） (4)（略）
<b>第 6 住宅性能による評価（現行のとおり）</b> <b>第 7 環境性能等</b> 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	<b>第 6 住宅性能による評価（略）</b> <b>第 7 環境性能等</b> 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「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(1)」、「優れた取組(2)」、「優れた取組(3)」及び「優れた取組(4)」として実施細目に定めるところは、「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、以下のとおりとする。

計画建築物の用途が住宅以外である場合の「優れた取組」は、活用方針の第8章5(2)の(2)-1から(2)-4までに掲げる「誘導水準」のすべてに適合すること。

また、計画建築物の用途が住宅である場合の「優れた取組(1)」、「優れた取組(2)」、「優れた取組(3)」及び「優れた取組(4)」は、下表に定めるところによる。

	活用方針第8章5(2)に掲げる基準
優れた取組(1)	(2)-1に掲げる「誘導水準」に適合すること。
優れた取組(2)	(2)-2に掲げる「誘導水準」に適合すること。
優れた取組(3)	(2)-3に掲げる「誘導水準」に適合すること。
優れた取組(4)	(2)-4に掲げる「誘導水準」に適合すること。

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

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。

(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0.75W/(m<sup>2</sup>・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

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18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㎡以上である建築物を算定の対象とする。

なお、B E 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「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 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

イ 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

ウ 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

エ 百貨店、マーケットその他エネルギーの使用の状況に関

## 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㎡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P A L\*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。）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、義務教育学校、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BEI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) (現行のとおり)
- (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。

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

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ERR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) (略)
- (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。

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

の環境性能係数)) / (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、上式のと扱いは、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、B P I及びB E I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、B E I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 (現行のとおり)

#### 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。また、緑化にあたっては、ツリーバンクなど既存の緑の活用に努めること。

#### 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(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(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 (現行のとおり)

の環境性能係数)) / (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、上式のと扱いは、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、P A L \*の低減率及びE R R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、E R R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 (略)

#### 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 (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(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(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、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 (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 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） エ <u>バリアフリー性能基準チェックシート（様式 10）</u>
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、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。）

### 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、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こどもすくすく住宅（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
- カ その他の公益施設等の整備により容積率の割増しを適用した場合は、その他の公益施設等

(2) (現行のとおり)

## 2 維持管理

(1) (現行のとおり)

(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ないことがないよう、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。

- 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

- 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) (略)

## 2 維持管理

(1) (略)

(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ないことがないよう、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。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) から(5) (現行のとおり)

#### 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おいては、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)イからオまでに掲げる部分、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、堀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つては、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(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

- 1 公開空地等の一時占用(現行のとおり)
  - (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、公開空地等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。ただし、営利目的で行う行為を除く。
      - (ア) 地域の活性化に寄与する行為
      - (イ) 許可を受けた建築物、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

(3) から(5) (略)

#### 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おいては、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、堀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つては、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(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

- 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、公開空地等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）占用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等の25パーセント以内とする。

(2) (1)により公開空地等の一時占用をしようとする場合、歩道状空地及び貫通通路にあっては、歩行者が通行可能な部分の幅を原則として2メートル以上確保すること。その他の公開空地等については、その開放性に配慮して計画すること。

(3) 所有者等又は管理責任者は、(1)により公開空地等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。

(4) (3)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)及び(2)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による公開空地等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等シェアリングのポート

(2)及び(3) (現行のとおり)

第21 屋外広告物の表示等

1 (現行のとおり)

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1-21 特定行政庁の指示する図書等の項目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。

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）占用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。

(新設)

(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)及び(3) (略)

第21 屋外広告物の表示等

1 (略)

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（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

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 から5まで （現行のとおり）

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。

#### 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）

（施行日）

1 この実施細目は、令和6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7年2月28日までになされたものに限る。）に基づき、令和7年3月31日までに知事が「計画中の建築物」と認めた建築物であって、令和7年11月30日までに許可を受けた場合は、改正後の実施細目第7及び第8の規定にかかわら

(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（略）

#### 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 から5まで （略）

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（略）

- 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）  
(新設)

ず、なお従前の例によることができる。

(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 ]

様式番号等		名 称
別表 1	—	許可申請等に必要の添付図書等
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		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	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）
	× 10 cm	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）
	0 cm 以上	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）

[ 様式類 ]

規定根拠	様式番号等		名 称	
マンション建替法容積率許可要綱実施細目	別表 1	—	許可申請等に必要の添付図書等	
	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		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	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）
		× 10 cm		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）
0 cm 以上			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）	

		)			上	マンション建替法容積率許可標示板（緑化の表示）	
	35 cm × 15 cm 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）			35 cm × 15 cm 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	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	公開空地の一時占用申請書			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6-2	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6-4	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	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7-2	A4	屋外広告物承認書
様式8	A3	計画概要書			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9	—	公開空地の質係数確認シート
様式10	A3	<u>バリアフリー基準チェックシート</u>			(新設)		
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			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

※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。

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。