

台東区マンション建替法容積率許可要綱実施細目

(総 則)

第1条 この実施細目は、台東区マンション建替法容積率許可要綱（平成28年3月24日付27台都建第1353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。

(住宅性能による評価)

第2条 許可要綱第7条の規定により準用する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「都要綱」という。）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1に掲げる資料をそれぞれの提出時期に提出すること。

表1

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）
確認済証交付後速やかに	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

(敷地の集約化等)

第3条 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

2 要除却認定マンションの敷地面積以上の面積の隣地を取り込んだ建替え計画、要除却認定マンションの敷地を細分化した建替え計画及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）第2条第1項第1号に規定するマンションに該当しない建築物をマンションに変更した上で行う建替え計画ではないこと。ただし、特定行政庁が要除却認定マンションの除却・建替えのために必要と認める範囲で行うものについてはこの限りでない。

(防災による容積率の緩和)

第4条 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

(許可申請)

第5条 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14号様式による許可申請書に、申請理由書、別表1に掲げる図書を添えて、台東区長（以下「区長」という。）に提出しなければならない。

2 前項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、区長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 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25年政令第338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、区長に当該調査結果を報告するものとする。なお、区長が特に必要があると認めるときは、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、区長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にのみ行う。				

(公聴会)

第6条 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
商業地域	60 m以上	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
上記以外の用途地域	45 m以上	

- 2 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 第1項の公聴会について必要な事項は、別に定める。

（大規模建築計画連絡協議会への付議）

第7条 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) 建築物の高さが60メートル以上の計画
- (2) 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計画

（許可又は確認の申請前及び工事完了時の報告書の提出）

第8条 建築主は、表2に掲げる資料をそれぞれの提出時期に提出しなければならない。

表2

提出時期	提出資料
制度適用の決定時	ア 地球温暖化対策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）
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 建築物環境性能報告書（完了）（様式1-1-3）
	イ 緑化計画報告書（完了）（様式1-2-3）

- 2 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）及び環境性能報告書（完了）に係る取扱いは、環境性能評価の取扱い指針による。

（標 示）

第9条 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1つの標示板とすることができる。

- (1) 公開空地及び公共空地（以下「公開・公共空地等」という。）
- (2) 住宅及びサービス付き高齢者向け住宅等（設置した場合に限る。）の用途に

供する部分

(3) 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

(4) 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

2 前項に定める標示板は、同項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
(1)	敷地内の見やすい場所	1,000 m ² 以下	2箇所
		1,000 m ² を超え 3,000 m ² 以下	3箇所
		3,000 m ² を超え 5,000 m ² 以下	4箇所
		5,000 m ² を超え 7,000 m ² 以下	5箇所
		7,000 m ² を超え 9,000 m ² 以下	6箇所
		※以下、2,000 m ² の区分ごとに1を加えた数とする。	
(2)、(3)、又は(4)	敷地内の見やすい場所	1,000 m ² 以下	2箇所
		1,000 m ² を超え 3,000 m ² 以下	3箇所
		3,000 m ² を超え 5,000 m ² 以下	4箇所
		5,000 m ² を超え 7,000 m ² 以下	5箇所
		7,000 m ² を超え 9,000 m ² 以下	6箇所
		※以下、2,000 m ² の区分ごとに1を加えた数とする。	
	出入口等		1箇所

3 第1項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。

(1) 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。

(2) 堅固に固定したもの。

(3) 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。

(4) 前号の規定に関わらず、第1項第4号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。

(維持管理)

第10条 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、前条第1項第2号から第4号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、住宅性能の質、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区長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年ごとに区長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。

- (1) 別表1の8に掲げる各階平面図
- (2) 別表1の11に掲げる公開・公共空地等計画図
- (3) 建設住宅性能評価書又はこれに準ずるもの
- (4) 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 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、台東区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、住宅性能の質、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、第1項から前項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 前項に掲げる譲渡等を受けた者は、第1項から前項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、住宅性能の質、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。

（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）

- 11条 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。

- (1) 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
- (2) 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

- (3) その他軽微な変更で、区長が周囲の状況等から変更がやむを得ないと認められた場合で、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、前項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区長に提出し、その承認を受けなければならない。
- 3 前項の規定により申請があった場合において、その変更が第1項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。

（公開空地等の一時占用）

第12条 次の各号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。

(1) 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

(2) 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。ただし、建設行為については、この限りでない。

イ 同一敷地において、年間2回以上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。

(3) 面積 一時占用面積は、当該敷地の公開空地の25パーセント以内とする。

2 所有者等は、前項の規定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区長に提出し、承認を受けなければならない。

3 前項の規定により申請があった場合において、その一時占用が第1項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。

（屋外広告物の設置基準）

第13条 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27年3月27日26都市建企第

1 2 3 3 号) 及び台東区景観計画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。

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。

(広告物等の承認申請等の手続)

第14条 所有者等は、公開空地内に広告物等を表示し、又は設置しようとする場合、様式7による屋外広告物承認申請書に、別表1 2 1項に掲げる図書を添えて区長に提出し、その承認を受けなければならない。

2 前項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、区長は、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。

(広告物等の維持管理)

第15条 前条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。

(指定確認検査機関による確認又は完了検査)

第16条 区長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(昭和25年法律第201号。以下、「法」という。)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、台東区都市づくり部建築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、区長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区長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、前号の規定による確認が終了していることを区長に照会するものとする。

(準 用)

第17条 この細目に定めるもののほか、許可要綱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については、東京都マンション建替法容積率許可要綱実施細目（平成27年3月27日付26都市建企第1232号。以下、「都実施細目」という。）の規定を準用する。

この場合において、都実施細目第7、第8及び第9に定める設備システムのエネルギー利用の低減率（E R R）については、適用しないものとする。

付 則（平成28年3月24日付 台都建第1353号）

この実施細目は、平成28年3月24日から施行する。

[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	
	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 1-2-1	—	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×100 cm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 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。