

中央区マンション建替法容積率許可要綱実施細目

31 中都建第454号

令和元年10月28日

第1 総則

この実施細目は、中央区マンション建替法容積率許可要綱（令和元年10月28日付31中都建第424号。「以下「許可要綱」という。）第14条の規定に基づき、許可要綱の施行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5条第3号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）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、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

1 隣地境界線までの水平距離

許可要綱第5条第9号の水平距離の規定については、敷地の隣地が河川管理用通路のない河川その他これに類するものであり、かつ、落下物に対する危険防止の措置を有効に講じている場合には、適用しないことができる。

2 危険防止の措置

- (1) 許可要綱第5条第8号から10号まで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 アからウまでに準ずるもの
- (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 容積率制限の割増しを受ける計画建築物に対する形態制限の付加の取扱い

建築基準法第56条第7項第1号の規定により、緩和後の容積率による同法別表第3（は）欄に掲げる規定と同程度以上の採光、通風等が確保されるものとして政

令で定める基準に適合する建築物については、許可要綱第11条第7項の「割増後の容積率による同欄に掲げる規定に適合」する建築物とみなす。

第5 許可要綱に基づく許可申請

- (1) 許可申請をしようとする者は、マンション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)第14号様式による許可申請書に、申請理由書及び別表に掲げる図書を添えて、区長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、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。

第6 標示及び維持管理

1 標示

- (1) 建築主は、公開空地、有効空地、公共空地(以下「公開・公共空地等」という。)及び住宅の用途に供する部分が、当該制度によって設けられた旨を、様式1によるマンション建替法容積率許可標示板により公衆に標示しなければならない。ただし、2以上の制度の標示が必要な場合にあつては、各標示を組み合わせる一つの標示板とすることができる。
- (2) 公開・公共空地等及び住宅の用途に供する部分の標示板の設置数は、敷地内の見やすい場所に2以上かつ公開空地の面積が1,000平方メートルを超える場合には、1,000平方メートルを超える部分の面積2,000平方メートルにつき1の割合で増加させることとする。ただし、公開空地等の状況においてはこの限りでない。
- (3) (1)の標示板の規格は、次のアからウまでに定めるところによる。
 - ア ステンレス板、銅板等の耐候性、耐久性に富み、かつ、容易に破損しない材質とする。
 - イ 堅固に固定したものとする。
 - ウ 大きさは、縦80センチメートル以上、横50センチメートル以上とする。ただし、敷地の状況により、大きさを変更することができるものとする。

2 維持管理

- (1) 建築主は、公開・公共空地等及び住宅の用途に供する部分の維持管理を適切に行うことについて、様式2による公開・公共空地等及び住宅の用途に供する部分の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・公共空地等及び住宅の用途に供する部分の管理責任者は、別表(イ)欄の11に掲げる公開・公共空地等計画図、同表(イ)欄の8に掲げる各階平面図を保存するとともに、当該公開・公共空地等が有効かつ適正に保たれるよう、又、住宅の用途に供する部分が他の用途に変更されないよう維持管理し、その状況について様式3による公開・公共空地等及び住宅の用途に供する部分の維持管理報告書により、3年ごとに区長に報告しなければならない。
- (3) 建築物又は当該敷地を譲渡又は賃貸(以下「譲渡等」という。)をする場合は、当該公開・公共空地等及び住宅の用途に供する部分の維持管理について、(1)

及び(2)に定める義務を伴うものである旨を、譲渡等を受ける者に明示しなければならない。

(4) 譲渡等を受けた者は、当該公開・公共空地等及び住宅の用途に供する部分の維持管理に関する建築主としての義務を継承するものとする。

3 公開空地及び有効空地（以下「公開空地等」という。）の変更

(1) 公開空地等の種別及び形態の形態は、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 ア及びイに掲げるもののほか、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) (1)に掲げる変更をしようとする者は、あらかじめ、様式4による公開空地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) (2)に規定する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5による公開空地等変更承認書を交付する。

第7 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11条で定める割増容積率を算定することができる。

第8 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又は住宅の設計、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、「マンション建替法容積率許可要綱」に基づき許可を受けたものであること。

(2) 公開空地等及び特定の用途に供する部分は、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し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。

第9 公開空地の一時占用

1 一時占用することができる行為等次の(1)から(3)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。

(1) 行為

次のアからウまで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

一時占用期間は、1の(1)イの行為を除き、1回の行為について90日以内とし、4月1日から翌年3月31日までの期間の全ての行為の延べ日数について180日を超えない範囲とする。

(3) 面積

一時占用面積は、1の(1)イの行為を除き、当該敷地の公開空地の25パーセント以内とする。

2 期間及び面積の特例

公開空地を占有使用とするものが次のいずれかに該当し、公共公益に資する行為をするときは、1の(2)及び(3)の規定にかかわらず、区長と協議の上、期間及び面積を設定することができる。

ア 町会、自治会その他区長が地域のまちづくりに寄与している団体

イ 中央区

ウ 区と連携して事業を行う団体

3 一時占用の手続

(1) 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。

(2) (1)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7による公開空地の一時占用承認書を交付する。

第10 屋外広告物の取扱い

1 屋外広告物の禁止

公開空地内には、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項に定める屋外広告物をいう。以下同じ。)を表示し、又はこれを提出する物件を設置してはならない。ただし、区長がやむを得ないと認めて承認した場合はこの限りでない。

2 承認申請等の手続

(1) 公開空地内に屋外広告物を表示し、又はこれを掲示しようとする者は、東京都屋外条例(昭和24年東京都条例第100号)に定めるところによるほか、別に様式8による屋外広告物設置申請に別表(へ)欄に掲げる図書を添えて提出し、区長の承認を受けなければならない。

(2) 区長は前項の規定による申請について、3に定める基準に適合し、支障がないと認めるときは様式9による承認書を交付するものとする。

3 承認基準

承認基準は次に定めるところによる。

(1) 屋外広告物の設置により、公開空地の機能を阻止しないこと。

(2) 屋外広告物の形状、色彩、意匠その他表示の方法が美観風致を害するおそれのないものであること。

(3) 設置数は2以下とする。ただし、公開空地の面積が1,000平方メートルを超える場合には、1,000平方メートルを超える部分の面積500平方メートルにつき1の割合で設置数を増加させることができる。

(4) 屋外広告物又はこれを掲出する物件の高さは8メートル以下とする。また、

屋外広告物等を歩行者が通行する部分に設ける場合には、屋外広告物の下端の高さは3.5メートル以上とし、通行の妨げとならないものであること。

- (5) 一面の表示面積は3.5平方メートル以下とし、一つの表示面積の合計は7平方メートル以下とする。

4. 維持管理

承認を受けた広告物は、次に定めるところ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) 汚染し、変色し、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11 指定確認検査機関による確認又は完了検査

区長のマンション建替法容積率の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、次に定める手続きを行うものとする。

- (1) 建築基準法第6条の2第1項による確認を指定確認検査機関から受けようとする場合にあつては、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、中央区都市整備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建築基準法第6条の2第1項に規定による確認を行おうとする場合にあつては、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の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) 建築基準法第7条の2第1項に規定す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にあつては、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の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建築基準法第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)の確認が終了していることを区長に照会するものとする。

附 則 (令和元年10月28日付31中都建第455号)

この実施細目は、令和元年11月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱実施細目は、令和3年6月1日から施行する。
- 2 この要綱実施細目の施行の際、この要綱実施細目による改正前の中央区マンション建替法容積率許可要綱実施細目の規定により作成した様式で、現に残存するものは、所要の修正を加え、当分の間、なお、使用することができる。