

○港区マンション再生法容積率等許可に関する事務取扱要領

平成27年6月1日

27港街計第890号

(趣旨)

第1条 この要領は、港区マンション再生法容積率等許可要綱(平成27年6月1日27港街計第791号。以下「許可要綱」という。)の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(許可申請の手続)

第2条 マンションの再生等の円滑化に関する法律(平成14年法律第78号。以下「法」という。)第163条の59第1項に規定する容積率等の許可(以下「許可」という。)の申請をしようとする者(以下この条において「申請予定者」という。)は、マンションの再生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の正本及び副本に、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 申請予定者は、許可申請の対象となる要除却等認定マンションが現に存する時点において、区長と事前協議を行わなければならない。この場合において、必要な図書及びその部数は、その都度区長が指示するものとする。

3 申請予定者は、計画建築物について交通量、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ほか、区長が特に必要と認めるときは、これら以外の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。

(公聴会)

第3条 区長は、許可をしようとする場合において、建築物の高さ(建築基準法施行令(昭和25年政令第388号)第2条第1項第6号による建築物の高さをいう。以下同じ。)が用途地域の区分に応じて、次の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るときは、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者(当該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居住する者及び土地又は建築物の所有者。以下「利害関係人」という。)の出席を求め、公聴会を開催するものとする。ただし、許可を受けた計画を変更する場合であって、当該変更による影響の度合いが軽微であると認める場合はこの限りでない。

用途地域	計画建築物の高さ	備考
第一種低層住居専用地	建築基準法第55条第1項に規定す	その他周辺状況、建築物特性等

域	る高さを超えるもの	により必要と認められる建築 物
商業地域	100メートル以上	
上記以外の用途地域	45メートル以上	

2 区長は、前項の規定により公聴会を開催しようとするときは、利害関係人に周知しなければならない。

3 前2項に定めるもののほか、公聴会について必要な事項は、別に定める。

(標示)

第4条 建築主は、許可要綱第14条第1項各号により設ける公開空地等及び施設並びに同条第5項による公共空地が、法第163条の59第1項の規定により設けられたものである旨を、標示板(第1号様式)敷地内の見やすい場所に設置することにより、一般公衆に標示しなければならない。

2 標示板の設置数は、2以上、かつ、公開空地等の面積が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ものとする。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、この限りでない。

3 第1項の標示板の規格等は、次のとおりとする。

(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であること。

(2) 堅固に固定したものであること。

(3) 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であること。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。

(維持管理)

第5条 建築主は、住宅の用途に供する部分並びに許可要綱第14条第1項各号により設ける公開空地等及び施設(以下「施設等」という。)の設置に当たって、当該施設等の維持管理を適切に行うことについて、管理責任者選任届及び誓約書(第2号様式)により、区長に提出しなければならない。

2 管理責任者は、第2条第1項で定める別表に掲げる公開空地等計画図を保存するとともに、施設等を有効かつ適切に維持管理し、その状況について、管理報告書(第3号様式)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ものに対し、施設等の維持管理について、前条から次条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。

4 譲渡等を受けた者は、施設等に関する報告に関する義務を継承するものとする。

(公開空地等の変更)

第6条 公開空地等の種別及び形態は、次に掲げる場合のほかは変更してはならない。

(1) 周辺の市街地等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、前項に規定する変更をしようとするときは、あらかじめ、公開空地等変更申請書(第4号様式)を区長に提出し、その承認を受けなければならない。

3 区長は、前項の規定による申請について、その変更が第1項の規定に適合していると認めるときは、当該申請者に対して、公開空地等変更承認書(第4号様式の2)を交付する。

(公開空地等の一時占用又は活用)

第7条 次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。

(1) 次のアからエ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 無電柱化のための地上機器及び区が実施する自転車シェアリング事業のサイクルポートの設置行為

エ その他の公共公益に資する行為

(2) 一時占用する期間は、1回の行為について90日以内とし、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。ただし、前号イからエまでに該当する場合は、この限りでない。

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

2 前項の規定にかかわらず、港区エリアマネジメント活動計画認定制度実施要綱(令和6年3月18日5港街計第1655号)第7条に規定するエリアマネジメント活動計画の認定を受けた者は、同要綱の定めるところにより公開空地等を活用することができる。

3 所有者等は、第1項の規定により公開空地等の一時占用をしようとするときは、公開空地等の一時占用申請書(第5号様式)を区長に提出し、その承認を受けなければならない。

4 区長は、前項の規定による申請について、第1項に定める基準に適合していると認めるときは、当該申請者に対して、公開空地等の一時占用承認書(第5号様式の2)を交付する。

(屋外広告物等の設置基準)

第8条 許可を受ける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項に定める屋外広告物をいう。)及びその他これらに類するもの(窓の内側から表示するもの及び壁面を使って投射するものを含む。以下「屋外広告物等」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)、港区景観計画に定める屋外広告物の表示等に関する配慮事項に適合するとともに、次の各号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) 公開空地等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) 建築物に設置するものは、別に定める港区マンション再生法容積率等許可に係る建築物の高さ等誘導指針(平成27年6月1日27港街計第891号)に適合すること。
- (5) 公開空地等内においては、次のアからウまでのいずれにも該当するものであること。

ア 設置数は、2以下とする。ただし、公開空地等の面積が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。

イ 1の屋外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 屋外広告物等の高さは、8メートル以下とする。屋外広告物等を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メートル以上とし、通行上支障がないものであること。

(屋外広告物等承認申請の手続)

第9条 所有者等は、公開空地等内に屋外広告物等を表示し、又は設置しようとする場合は、屋外広告物等承認申請書(第6号様式)に、第2条第1項で定める別表に掲げる屋外広告

物等計画図を添えて提出し、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、前条に定める基準に適合していると認めるときは、当該申請者に対して、屋外広告物等承認書（第6号様式の2）を交付する。

（屋外広告物等の維持管理）

第10条 所有者等は、次に掲げるところにより、屋外広告物等を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、変色又は剥離したときは、直ちに補修し、常に美観を保持すること。

（新聞、チラシ等による広告）

第11条 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、次に掲げる事項を明示しなければならないものとする。

- （1） 当該建築物は、法第163条の59第1項の規定により許可を受けたものであること。

- （2） 施設等は、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、塀その他を設けることにより通行又は利用の阻害をしないこと。

（指定確認検査機関による確認又は完了検査）

第12条 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。次項において同じ。）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、街づくり支援部開発指導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、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条第1項又は第7条の2第1項の規定による完了検査を建築主事又は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工事が完了した旨を工事完了報告書（第7号様式）により、区長に報告し、当該工事が許可の内容と整合していることの確認を受けるものとする。

- 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、前項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。

(委任)

第13条 この要領に定めるもののほか、必要な事項は、街づくり事業担当部長が別に定める。

付 則

この要領は、平成27年6月1日から施行する。

付 則

この要領は、令和2年4月1日から施行する。

付 則

この要領は、令和5年4月1日から施行する。

付 則

この要領は、令和6年4月1日から施行する。

付 則

この要領は、令和7年4月1日から施行する。

付 則

この要領は、令和8年4月1日から施行する。

別表（第2条、第5条、第9条関係）

適用	図書の種類	明示すべき事項	規定根拠
許可申請を	計画概要書	第8号様式	
受ける全ての建築物	関連事項の対応シート	第9号様式	
	付近見取図	・ 方位 ・ 道路 ・ 目標となる地物	港区マンションの再生等の円滑化に関する法律施行細則（以下「区施行細則」）

		という。)
用途地域地区等図		
土地利用現況図 (用途別、構造別、 階数別)		
現況図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 縮尺</li> <li>・ 方位</li> <li>・ 敷地の境界線</li> <li>・ 敷地内における既存建築物の位置</li> <li>・ 敷地の接する道路の位置及び幅員</li> <li>・ 主要用途</li> <li>・ 構造</li> <li>・ 階数</li> <li>・ 建築年月</li> </ul>	
配置図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 縮尺</li> <li>・ 方位</li> <li>・ 敷地の境界線</li> <li>・ 敷地内における建築物の位置</li> <li>・ 申請に係る建築物と他の建築物との別</li> <li>・ 擁壁の位置</li> <li>・ 敷地の接する道路の位置及び幅員</li> </ul>	区施行細則
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地の高低</li> <li>・ 敷地と敷地の接する道の境界部分との高低差</li> <li>・ 申請に係る建築物の各部分の高さ</li> <li>・ 敷地の接する道路の種類</li> <li>・ 下水管、下水又はためますその他これらに類する施設の位置</li> <li>・ 排出経路又は処理経路</li> </ul>	建築基準法施行規則
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外壁その他の外面から敷地境界線及び道路境界線までの水平距離</li> </ul>	
敷地求積図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地の求積に必要な敷地の各部分の寸法及び算</li> </ul>	

	式	
各階平面図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 縮尺</li> <li>・ 方位</li> <li>・ 間取り</li> <li>・ 各室の用途</li> <li>・ 壁及び開口部の位置</li> </ul>	区施行細則
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各室の床面積</li> <li>・ 延焼のおそれのある部分の外壁の位置及び構造</li> </ul>	建築基準法施行規則
床面積求積図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 床面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式</li> </ul>	建築基準法施行規則
二面以上の立面図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 縮尺</li> <li>・ 開口部の位置</li> </ul>	区施行細則
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏の構造</li> </ul>	建築基準法施行規則
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地盤面及び平均地盤面の位置</li> <li>・ 建築物の高さ</li> <li>・ 建築基準法その他の法令、条例及び都市計画に定める高さ</li> <li>・ 公開空地等の高低差</li> <li>・ 貫通通路の有効幅員</li> <li>・ 屋内貫通通路の天井の高さ</li> <li>・ ピロティ等の奥行き及び天井の高さ</li> <li>・ サンクンガーデンの幅及び深さ</li> <li>・ 公開空地に準ずる屋上の道路からの高さ</li> <li>・ 外壁その他の外面から敷地境界線及び道路境界線までの水平距離</li> <li>・ 公開空地等に面する外壁その他の外面から建築物の高さの平方根の2分の1の距離</li> <li>・ 公開空地等に面する開口部の仕様</li> <li>・ 公開空地等に面するバルコニーに設ける手すりの位置及び床からの高さ</li> </ul>	

		・屋外広告物等の形状	
許可申請を受ける全ての建築物	二面以上の断面図	・縮尺	区施行細則
		・床の高さ ・各階の天井の高さ ・軒及びひさしの出 ・軒の高さ及び建築物の高さ	
		・地盤面及び平均地盤面の位置 ・建築物の高さ ・建築基準法その他の法令、条例及び都市計画に定める高さ ・公開空地等の高低差 ・貫通通路の有効幅員 ・屋内貫通通路の天井の高さ ・ピロティ等の奥行き及び天井の高さ ・サンクンガーデンの幅及び深さ ・公開空地に準じる屋上の道路からの高さ ・外壁その他の外面から敷地境界線及び道路境界線までの水平距離 ・公開空地等に面する外壁その他の外面から建築物の高さの平方根の2分の1の距離 ・公開空地等に面する開口部の仕様 ・公開空地等に面するバルコニーに設ける手すりの位置及び床からの高さ ・屋外広告物等の形状	
	地盤面算定表	・建築物が周囲の地面と接する各位置の高さ ・地盤面を算定するための算式	建築基準法施行規則
	基礎伏図	・縮尺	建築基準法施行規則
各階床伏図	・構造耐力上主要な部分の材料の種別及び寸法		
小屋伏図			
構造詳細図			
公開空地等計画図	・縮尺		

		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 方位</li> <li>・ 公開空地等の種別</li> <li>・ 公開空地等の高低差、幅及び面積</li> <li>・ 公開空地等が道路、公園又は他の公開空地に接する部分の長さ</li> <li>・ 公開空地等の有効面積の算定表</li> <li>・ 有効空地率の算定</li> <li>・ 公開空地等を設けることによる割増容積率の算定</li> </ul>	
	<p>その他交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないことを確認するために必要な図書及び図書に明示すべき事項</p>		
高さの特例を受ける場合	立面投影図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 縮尺</li> <li>・ 方位</li> <li>・ 敷地境界線</li> <li>・ 計画建築物の主要部分の高さ</li> <li>・ 敷地境界線の各辺における計画建築物及び一般建築物の立面投影図</li> <li>・ 立面投影面積一覧表</li> </ul>	
	整形敷地図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 縮尺</li> <li>・ 方位</li> <li>・ 敷地境界線</li> <li>・ 整形後の敷地境界線</li> <li>・ 整形係る隣接敷地の建築物の位置、用途及び階数</li> </ul>	
	現況調査報告書 (必要な場合に限る。)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存建築物の建築基準法第52条、第55条及び第56条への適合状況（適合・不適合（既存不適格・その他））</li> </ul>	
港区との協議により施設を設ける	港区との協議により設ける施設の概要書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設の区分</li> <li>・ 施設の床面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式（容積率不算入部分を除く。）</li> </ul>	

場合			
公益施設等を設ける場合	公益施設等の概要書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公益施設等の区分</li> <li>・公益施設等の床面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式</li> </ul>	
公共空地を設ける場合	公共空地の概要書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共空地の区分</li> <li>・公共空地の面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式</li> </ul>	
屋外広告物等を設ける場合	屋外広告物等計画図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・縮尺</li> <li>・方位</li> <li>・屋外広告物等の位置、形状、色彩及び意匠</li> <li>・建築物に設置する屋外広告物等の大きさ</li> <li>・屋外広告物等を設置する外壁の色彩</li> <li>・公開空地等内における屋外広告物等の表示面積</li> <li>・公開空地等内における屋外広告物等の高さ</li> </ul>	

様式類

規定根拠	様式番号等	サイズ	名称
第2条第1項	別表	—	許可申請に必要な添付図書等
第4条第1項	第1号様式	80cm×50cm以上	標示板
第5条第1項	第2号様式	A4	管理責任者選任届及び誓約書
第5条第2項	第3号様式	A4	管理報告書
第6条第2項	第4号様式	A4 正副	公開空地等変更申請書
第6条第3項	第4号様式の2	A4	公開空地等変更承認書
第7条第3項	第5号様式	A4 正副	公開空地等の一時占用申請書
第7条第4項	第5号様式の2	A4	公開空地等の一時占用承認書
第9条第1項	第6号様式	A4 正副	屋外広告物等承認申請書
第9条第2項	第6号様式の2	A4	屋外広告物等承認書
第12条第3項	第7号様式	A4	工事完了報告書

別表	第8号様式	A4	計画概要書
別表	第9号様式	A4	関連計画等の対応シート

第1号様式 (別紙のとおり)

第2号様式 (別紙のとおり)

第3号様式 (別紙のとおり)

第4号様式 (別紙のとおり)

第4号様式の2 (別紙のとおり)

第5号様式 (別紙のとおり)

第5号様式の2 (別紙のとおり)

第6号様式 (別紙のとおり)

第6号様式の2 (別紙のとおり)

第7号様式 (別紙のとおり)

第8号様式 (別紙のとおり)

第9号様式 (別紙のとおり)