

制定 平成 28 年 6 月 28 日

改正 令和 3 年 5 月 1 日

都市計画部長決定

新宿区マンション建替法容積率許可の運用要領

(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 項に規定する許可)

第 1 総則

本運用要領は、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「法」という。）第 105 条第 1 項に規定する許可の運用基準（以下「運用基準」という。）に基づき、定めるべき事項及び運用基準を施行するに必要な事項を定めるものとする。

第 2 要除却認定マンションの敷地に比べて著しく大きい隣地

運用基準第 2 章の第 1 の 2 に定める「要除却認定マンションの敷地に比べて著しく大きい隣地」とは、要除却認定マンションの敷地面積を超える面積の隣地とする。

第 3 歩道状空地に替わる広場状空地の有効係数

運用基準第 2 章の第 2 の 1 の (2) のイに定める歩道状空地に替わる広場状空地の有効係数は下表の各欄に掲げる数値とする。

広場状空地の面積(S)	$S \leq 150$	$150 < S \leq 200$	$200 < S \leq 250$	$250 < S \leq 300$	$300 < S$
有効係数	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7

第 4 標示及び維持管理

1 公開空地及び住宅・公益施設等の用途に供する部分の標示

- (1) 建築主は、公開空地及び住宅・公益施設等の用途に供する部分が法第 105 条第 1 項の規定に基づいて設けられたものである旨を、敷地内の見やすい場所に、**公開空地標示板【様式第 1-1】**及び**公益施設等標示板【様式第 1-2】**により公衆に標示しなければならない。
- (2) (1)に定める標示板の設置数は、各々 2 以上としなければならない。
ただし、公開空地等の状況によりやむを得ないと認められる場合にあっては、その数を変更することができるものとする。また、**様式第 1-1**による標示板と**様式第 1-2**による標示板は兼用できるものとする。
- (3) **様式第 1-1**による標示板と**様式第 1-2**による標示板とを兼用する場合、または新たな標示板の必要がある場合は、区の承諾を得なければならない。
- (4) (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、敷地の状況等によりやむを得ないと認められる場合にあっては、その大きさを変更することができるものとする。
ア ステンレス板、銅版等で、耐候性、耐久性に富み、かつ、容易に破損しない材料とする。
イ 堅固に固定したものとする。

ウ 大きさは、縦 100 c m以上、横 70 c m以上とする。

2 公開空地の維持管理

- (1) 建築主は、公開空地を設置するにあたり、当該公開空地の維持管理を適切に行うことについて、**公開空地管理責任者選任届及び誓約書【様式 2】**を区に提出しなければならない。
- (2) 公開空地の管理責任者は、別表(イ)欄の 10に掲げる公開空地等計画図 I 及び II を保存するとともに、当該公開空地を有効かつ適切に維持管理し、その状況について、**公開空地・住宅・公益施設等の用途に供する部分の管理報告書【様式 3】**により、3 年毎に区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。）するとき、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、当該公開空地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契約書に明示しなければならない。
- (4) (3) に掲げる譲渡等を受けた者は、(1)、(2) 及び (3) に定める当該公開空地の維持管理に関する義務を継承する。
- (5) 公開空地の管理責任者に変更が生じた場合は、速やかに**公開空地管理責任者変更届及び誓約書【様式 4】**を提出しなければならない。

3 公開空地の変更

- (1) 公開空地の種別及び形態は、次に挙げる場合の他は変更してはならないものとする。
 - 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、当該変更が運用基準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) に挙げる変更をしようとする場合、予め、**公開空地変更申請書【様式 5-1】**及び変更にかかる公開空地計画図を区に提出し、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、**公開空地変更承認書【様式 5-2】**を交付する。

4 公開空地の占用

- (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、公開空地を占有することができる。
 - 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の工作物に係る建設行為または管理行為
 - (ウ) その他公共公益に資する行為
 - イ 期間
 - (ア) 占用期間は、一回の行為について原則 1 ヶ月以内（建設行為については、当該行為に必要と認める期間）とする。ただし、特別な場合は、更に 1 ヶ月延伸できるものとする。
 - (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 100 日を超えないこと。

ウ 面積

占用面積は、原則として当該敷地の公開空地の40%以内とする。

- (2) 所有者等は、(1)により公開空地の占用しようとする場合、**公開空地の占用申請書【様式6-1】**を区に提出し、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、その占用が(1)の規定に適合しているときは、当該申請者に対して、**公開空地の占用承認書【様式6-2】**を交付する。

5 公開空地の活用

(1) 以下に掲げるものは、4の規定にかかわらず、公開空地を活用することができる。

ア 活用方針に定める地上機器等

(ア) 無電柱化のための地上機器

(イ) ICT利活用促進に関する通信機器

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)所有者等は、(1)アにより公開空地の活用をしようとする場合、**公開空地の活用届出書【様式6-3】**を区に届け出なければならない。
- (3)(1)イ及びウにより公開空地等の活用をしようとする場合、**公開空地の活用申請書【様式6-4】**を区に提出し、承認を受けなければならない。
- (4)(1)ア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、**公開空地の活用承認書【様式6-5】**を交付する。

6 公開空地の占用及び活用の報告

- (1) 区は、4及び5の規定に基づき承認した場合、当該承認を受けた者に対し、必要に応じて公開空地の占用及び活用の状況について報告を求めるものとする。この場合、報告者は、**公開空地の占用等状況報告書【様式6-6】**を提出することにより、区に報告しなければならない。
- (2) 4(1)ア(エ)の行為について承認を受けた者は、占用期間終了後速やかに、当該占用期間中の公開空地の占用について、**公開空地の占用終了報告書【様式6-7】**を提出することにより、区に報告しなければならない。

7 住宅・公益施設等の用途に供する部分の維持管理

- (1) 建築主は、住宅及び公益施設等の用途に供する部分を使用する前に、当該部分の維持管理を適切に行うことについて、**住宅・公益施設等の用途に供する部分の管理責任者選任届及び誓約書【様式7】**を区に提出しなければならない。
- (2) 住宅及び公益施設等の用途に供する部分の管理責任者は、別表(イ)欄の7に掲げる各階平面図を保存するとともに、住宅及び公益施設等の用途に供する部分を他の用途に変更されないように維持管理し、その状況について、**公開空地・住宅・公益施設等の用途に供する部分の管理報告書【様式3】**により、3年毎に区に報告しなければならない。

ただし、区との協議に基づき設置した子育て支援施設について、協議等により定めた設置期間が経過した場合又は協議等により定めた設置期間が経過する前に区が妥当と判断した場合には、他用途へ変更することができる。ただし、子育て支援施設の設置により容積率の割り増しを行っている場合については、社会ニーズに応じ、区との協議等により定めた用途への変更に限られる。

- (3) 住宅及び公益施設等の用途に供する部分の譲渡等を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、住宅及び公益施設等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契約書に明示しなければならない。
- (4) (3) に掲げる譲渡等を受けた者は、(1)、(2) 及び (3) に定める住宅及び公益施設等の用途に供する部分の維持管理に関する義務を継承する。
- (5) 住宅及び公益施設等の用途に供する部分の管理責任者に変更が生じた場合は、速やかに**住宅・公益施設等の用途に供する部分の管理責任者変更届及び誓約書【様式 8】**を提出しなければならない。

第5 一時滞在施設の基準

運用基準第3章の第2の1の(2)の運用要領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) 次の基準を満たす防災備蓄倉庫を整備すること。
 - ア 運用基準第2章の第1の10の(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。
 - イ 待機スペースのある階から最長歩行距離4層以内で、かつ、待機スペースから容易に利用できる位置に1か所以上設けていること。
- (2) 次の基準を満たす自家発電設備を整備すること。
 - ア 運用基準第2章の第1の10の(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。
 - イ 運用基準第2章の第1の10の(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。

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

$$H : H = \frac{\quad}{\quad}$$

$$0.018 \times A_{\text{業}} + 0.014 \times A_{\text{他}} + 0.006 \times A_{\text{住}} + 0.02 \times A_{\text{待}}$$

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。

- (3) 一の建築物の待機スペースの面積の合計は、区との協定等に定められる面積以上であること。
- (4) 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空間であること。ただし、整備位置は、低層階（採光が確保できない室を除く。）とする。
- (5) 帰宅困難者のトイレ対策に配慮すること。
- (6) 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区と協定等を締結すること。

第6 道路の無電柱化による容積率の緩和

運用基準第3章の第2の1の(2)イの道路の無電柱化で運用要領に定める評価方法は、不動産鑑定評価基準(平成14年国土交通省)における収益還元法を基にした**無電柱化工事に係る評価シート【様式9】**により算出するものとする。

ただし、敷地に接する部分の無電柱化は整備延長に含まない。

第7 危険防止の措置

(1) 運用基準第2章の第1の8の(1)及び(2)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。なお、(1)においては、次のアからエまでのいずれかに加えて隣地に対して採光、日照、通風等衛生上配慮すること。

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

法等において、非常時に開放がもためられるもの

第7 許可基準に基づく許可申請書等

1 許可申請

(1) 許可申請をしようとする者は、法施行規則(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、新宿区マンションの建替えの円滑化に関する法律施行細則第4条に掲げる図書及び**計画概要書【別記様式1】**を添えて、区に提出しなければならない。

(2) (1)の規定により許可申請をしようとする者は、当該許可を申請する前に、区に事前協議を行うこととし、**事前協議報告書リスト【別記様式2-1】**及び**事前協議報告書【別記様式2-2】**を提出しなければならない。また、必要な図書及びその部数はその都度指示するものとする。

(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、風害及び下水道等に係る環境調査を事前に行い、区に報告しなければならない。

なお、区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、区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	下水道等
商業地域	60m以上	○	○	○*2	○
	45m以上	○*1	○	○	○
	45m未満	○*1	○		○
上記以外の用途地域	45m以上	○*1	○	○*3	○
	45m未満	○*1	○		○

*1 容積率割増を受ける場合又は50台以上の駐車場を設ける場合にのみ行う。
*2 風洞実験を行うとともに、原則として、風向・風速計を設置、建設前後の観測を行う。
*3 計画建築物の高さが60mを超える場合は、*2と同様な観測を行う。

(4) 子育て支援施設の設置については、次のとおりとする。

ア 区は、必要と認めるときは、建築主に対し、当該敷地内に子育て支援施設を設置することを要請する。

イ 許可申請をしようとする者は、許可申請前に、子育て支援施設の設置について区と協議するとともに、下表に掲げる資料をそれぞれの提出時期に区に提出すること。

提出時期	提出資料
許可申請時	事前協議報告書リスト（別記様式2-1） 事前協議報告書（別記様式2-2）
工事完了時	子育て支援施設整備報告書（様式10）
協議に基づき整備を行った子育て支援施設の用途変更時	子育て支援施設用途変更届出書（様式11）

(5) 道路の無電柱化については、次のとおりとする。

ア 許可申請をしようとする者は、許可申請前に、道路の無電柱化について区と協議するとともに、下表に掲げる資料をそれぞれの提出時期に区に提出すること。

提出時期	提出資料
許可申請時	事前協議報告書リスト（別記様式2-1） 事前協議報告書（別記様式2-2）
無電柱化工事完了時	無電柱化工事完了報告書（様式12）

イ 事前協議の結果、無電柱化を実施する場合、道路管理者、電線事業者及び周辺地権者等との間で無電柱化の工事に関する協定等を締結し、そのことに関する書面の写しを提出すること。

ウ その他、取扱いについては、「新宿区都市開発諸制度の運用の基本方針」（令和2年3月27日31新首都計第6174号）による。

(6) 建築主は、運用基準第2章第2の1(1)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運用基準第3章第2の1(2)イ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、区等と駅前広場又は公共交通の用に供する空間の整備について事前協議を行い、下表に掲げる資料を区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。

提出時期	提出資料
許可申請時	事前協議報告書リスト（別記様式2-1） 事前協議報告書（別記様式2-2）
工事完了時	駅とまちが一体となる駅前に関する工事完了報告書（様式13）

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（様式13）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（様式14）を提出すること。

- (7) 建築主は、運用基準第2章第2の10(3)に基づき一時滞在施設の設置について事前協議を行い、下表に掲げる資料を区に提出するものとする。

提出時期	提出資料
許可申請時	事前協議報告書リスト（別記様式2-1） 事前協議報告書（別記様式2-2）
協議に基づき整備する一時滞在施設の工事完了時	一時滞在施設整備報告書（様式15）
協議に基づき整備を行った一時滞在施設の用途変更時	一時滞在施設変更（廃止）届出書（様式16）

2 公聴会等

(1) 説明会

ア 許可を受けようとする者は、建築計画の内容について、説明会を開催して近隣関係住民に説明をしなければならない。

イ 許可を受けようとする者は、説明会の開催状況を区に報告しなければならない。

(2) 公聴会

ア 許可をしようとする場合において、予め、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わなければならない。

イ 公聴会を開催しようとするときは、開催公告を新宿区門前掲示場及び開催の場所に掲示することで周知しなければならない。

ウ アに定める公聴会について必要な事項は、新宿区建築基準法施行細則（以下「細則」という。）第4章の規定を準用する。

ただし、細則第24条に規定する公開による意見の聴取の開催公告及び通知は、開催の日の1週間前を2週間前と読み替える。

3 一団地の認定申請

法第105条第1項に規定する許可による一団地の認定申請を必要とする者は、細則第15条第1項に定める図書及び別表(イ)欄及び(ホ)欄に掲げる図書に、細則第16条の2第2項に定める図書を添えて、区に提出しなければならないものとする。

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、法第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歩行者の通行又は利用を阻害しないこと。

(4) 住宅及び公益施設等の用途に供する部分は、他の用途に変更又は使用できないものであること。

第9 確認申請時及び工事完了時の報告書の提出

建築主は、下表に掲げる資料をそれぞれの提出時期に提出すること。

提出時期	提出資料
制度適用の決定時	電気自動車等の充電設備に関するチェックシート（様式17）
確認申請時	建築物環境性能報告書（計画）（様式18-1）
工事完了時	建築物環境性能・電気自動車等の充電設備に関する報告書（完了）（様式18-2）

また、建築物環境性能報告書に変更があった場合は、様式18-3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）及び電気自動車等の充電設備に関する報告書（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10 指定確認検査機関による確認または完了検査

新宿区長の法第105条第1項に規定する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。）または建築基準法第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項の規定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っては、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、区と調整するものとする。
- (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にあっては、当該指定確認検査機関は、当該建築計画がマンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項に規定する許可の内容に整合していることを確認するため、区に照会するものとする。
- (3) 建築基準法第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にあっては、建築主は、当該完了検査の前に区に工事が完了した旨を報告し、当該工事が総合設計の許可の内容と整合していることの確認をうけることとすること。
- (4) 指定確認検査機関が建築基準法第7条の2第1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区に照会するものとする。
- (5) 建築基準法第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、区と調整を行うものとする。
- (6) 指定確認検査機関が建築基準法第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、区に照会するものとする。

附則

この運用要領は、平成28年7月1日から施行する。

改正附則

- 1 この運用要領は、令和3年5月1日から施行する。
- 2 この改正基準の施行前に、既になされた許可、申請の処分又は手続は、この基準によってなされた処分又は手続とみなす。
- 3 前項の規定にかかわらず、施行日前に改正前の運用要領の規定により許可を受けた建築物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運用要領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、改正後の運用要領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運用要領の規定を適用する。