

江東区マンション建替法容積率許可要綱実施細目

令和5年3月31日

4江都建第1164号

(趣旨)

第1条 この実施細目は、江東区マンション建替法容積率許可要綱（令和5年3月31日付4江都建第1162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ために必要な事項を定めるものとする。

(特例施設)

第2条 許可要綱第5条第4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。以下「法」という。）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 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、法第48条に適合する用途に供することができる。

(危険防止の措置)

第3条 危険防止の措置については、次に掲げるとおりとする。

- (1) 許可要綱第5条第9号イ及び許可要綱第7条第6項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 アからウまでに掲げるもののほか、これらに準ずるもの

- (2) 前号の規定にかかわらず、法等において非常時等に開放が求められる開口部については、危険防止の措置は不要とする。

(公開空地の質の基準)

第4条 許可要綱第7条第5項に規定する実施細目に定める基準は、次条第1号の表5-1の評価区分の欄に定めるA、B又はCに掲げるものとする。

(公開空地の計画適合評価)

第5条 許可要綱第12条第2号アの実施細目に定めるところによる評価(以下「計画適合評価」という。)は、次に掲げるとおりとする。

(1) 公開空地の質の評価点数は、表5-1の評価内容の欄に定めるところにより算定した数値の該当する評価区分の欄の評価に応じて評価点数の欄に定める点数とする。

表5-1

評価項目	評価内容	評価区分	評価点数
周辺の緑との連続性	公園その他の緑地、公開空地、道路及び河川(以下「周辺の緑」という。)に接する部分の長さに占める周辺の緑沿いに設ける一定以上の幅を確保した緑の延長の割合	A: 70%以上	20
		B: 60%以上70%未満	15
		C: 50%以上60%未満	10
		D: 50%未満	0
樹種の多様性	高木本数(既存樹木を含む。)に対する落葉高木の割合	A: 50%以上	15
		B: 40%以上50%未満	10
		C: 30%以上40%未満	5
		D: 30%未満	0
既存樹木の保全及び活用	地上高さ1.2mにおける幹周り60cm以上の保全及び活用すべき既存樹木の保全及び活用割合	A: 50%以上	15
		B: 25%以上50%未満	10
		C: 0%を超え25%未満	5

		5%未満  D : 0%	0
樹高の高い木の植栽	生育に必要な土壌厚さを確保した樹高の高い木（既存樹木を含む。）の平均樹高	A : 7 m以上 B : 6 m以上7 m未満 C : 5 m以上6 m未満 D : 5 m未満	2 0 1 5 1 0 0
芝生、水面等による被覆	一定以上（10 m <sup>2</sup> 以上のまとまりをいう。）の芝生地の面積及び水面面積の広場状空地面積及び水辺沿い空地に占める割合	A : 10%以上 B : 5%以上10%未満 C : 0%を超え5%未満 D : 0%	1 0 8 5 0
建築物上の緑化	道路に面する地盤面からの高さが20 mまでの部分の壁面面積に対する緑化、屋上緑化及びベランダ緑化の面積の割合	A : 15%以上 B : 10%以上15%未満 C : 5%以上10%未満 D : 5%未満	1 0 8 5 0

生物多様性の保全	生物の生息空間の面積の広場状空地面積及び水辺沿い空地に占める割合	A : 10%以上	10
		B : 5%以上10%未満	8
		C : 0%を超え5%未満	5
		D : 0%	0

(2) 計画適合評価は、前号の規定により算定した各項目の評価点数を合計し、表5-2の区分に応じて適用するものとする。

表5-2

評価点数合計	80以上	61以上80未満	40以上61未満	40未満
計画適合評価	A	B	C	D

(3) 第1号の規定による評価に当たっての植栽条件等の取扱いは、次のアからエまでに掲げるとおりとする。

ア 高木 植栽時に高さが2メートル以上で成木の高さが3メートル以上になるものとする。

イ 公園その他の緑地沿いの緑化 公園その他の緑地（計画敷地に対して道路の反対側にある公園その他の緑地を含む。）沿いにおいては、緑の幅は5メートル以上とすること。

ウ 公開空地、道路及び河川沿いの緑化 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、貫通通路、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 計算方法等

(ア) 緑の幅は、適切な間隔に植栽されている高木により確保するものとし、高木の樹高に0.7を乗じて得た樹冠幅から算定する。

(イ) 法令、基準等により緑の幅を確保することができない場合は、当該部分の長さは周辺の緑に接する部分の長さに算入しない。

(ウ) 既存樹木の保全及び活用の評価の場合に限り、公開空地以外の部分にある既存樹木も評価の対象とする。また、地元等からの保全及び活用の要望のある樹木については、幹周りが60センチメートル未満であっても評価対象とする。

(エ) 樹高の高い木とは、植栽時又は既存樹木の高さが3メートル以上のものとする。

(オ) 芝生地及び水面面積の算出に当たっては、樹冠下等の緑化計画上の緑地面積として算出される部分を除く。

(4) 許可要綱第12条第2号アに定める公開空地の質係数を適用しようとする者は、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）第105条第1項の規定に基づく容積率の許可（以下単に「許可」という。）申請時に、公開空地の質係数確認シート（別記第1号様式）を提出するものとする。この場合において、公開空地の質係数確認シートは、江東区みどりの条例（平成11年12月江東区条例第36号）第8条第1項の規定に基づき緑化計画書を提出する際に、あわせて区長の確認を得たものでなければならない。

（住宅性能による評価）

第6条 許可要綱第12条第2号アに定める住宅性能係数を適用しようとする者は、表6の右欄に掲げる提出資料を同表の左欄に掲げる提出時期に提出するものとする。

表6

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（別記第2号様式）
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

（環境性能等）

第7条 許可要綱第12条第2号アに定める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(1)、優れた取組(2)及び優れた取組(3)として実施細目に定めるものは、東京都建築物環境配慮指針

(平成21年9月29日東京都告示第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、次項及び第3項に定めるとおりとする。

2 計画建築物の用途が住宅以外である場合の特に優れた取組及び優れた取組は、次に掲げるとおりとする。

(1) 特に優れた取組は、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) (ア)から(カ)までに掲げるもののほか、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

備考 非住宅用途1とは次条第1号イ(エ)、(オ)及び(カ)に掲げる用途をい  
い、非住宅用途2とは次条第1号イ(ア)から(ウ)まで、(カ)及び(キ)に掲げ  
る用途をいう。

ウ 運用時のエネルギー低減に繋がる取組 次の(ア)又は(イ)に掲げる取組  
とする。

(ア) 空調設備が個別熱源方式の場合 次のiからvまでの全てに対応す  
る施設を設置すること。

i 建築物においてエネルギー種別毎のエネルギー消費量の把握が可  
能であること。

ii 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。

iii 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。

iv データ採取、基本的制御及び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。

v 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iからviまでの全てに対応す  
る施設を設置すること。

i 建築物においてエネルギー種別毎のエネルギー消費量の把握が可  
能であること。

ii 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。

iii 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。

iv 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。

v 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。

- vi 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。

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。
稼働実績管理及び警報データ管理	設備機器の稼働状況及び警報の情報の収集及び蓄積をし、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) 優れた取組は、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 第1号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

備考 非住宅用途1とは次条第1号イ(エ)、(オ)及び(ク)に掲げる用途を

いい、非住宅用途2とは次条第1号イ(ア)から(ウ)まで、(カ)及び(キ)に掲げる用途をいう。

ウ 運用時のエネルギー低減に繋がる取組 次の(ア)又は(イ)に掲げる取組とする。

(ア) 空調設備が個別熱源方式の場合 次の i 及び ii に対応する施設を設置すること。

i 建築物においてエネルギー種別毎のエネルギー消費量の把握が可能であること。

ii 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 i から iv までの全てに対応する施設を設置すること。

i 建築物においてエネルギー種別毎のエネルギー消費量の把握が可能であること。

ii 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。

iii 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。

iv データ採取、基本的制御及び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。

3 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)及び優れた取組(3)は、次に掲げるとおりとする。

(1) 優れた取組(1) E R R を 5 パーセント以上とすること。

(2) 優れた取組(2) 前項第1号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) 優れた取組(3) 全住戸の外皮平均熱貫流率を  $0.75 \text{ W} / (\text{m}^2 \cdot \text{K})$  以下とすること。

(環境性能等の取扱い)

第8条 許可要綱第9条に定める環境性能等の取扱いは、次に掲げるとおりと

する。

(1) 評価対象は、次に掲げるとおりとする。

ア 住宅については、原則として、住宅用途に供する部分の面積が2,000㎡以上である場合を評価の対象とする。

イ 住宅以外の用途におけるPAL\*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、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、自転車駐輪場、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

ウ 住宅以外の用途におけるE R Rは、原則として、イ(ア)から(ク)までに掲げる用途のいずれかの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、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第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の取扱いは、次に掲げるとおりとする。

ア 再生可能エネルギー等の利用の評価に当たっては、計画建築物全体における数値をもって、住宅以外の用途部分及び住宅用途部分の取組とすることができる。

イ 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は、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。

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

なお、上式の取扱いは、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、PAL\*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。

(敷地の集約化)

第9条 許可要綱第12条第2号アの $K_y$ ：敷地規模別係数の項ただし書の敷地を集約化したものとは、許可申請者が許可申請時よりおおむね10年前以内に集約先の土地の権利を取得して当該敷地を形成したもの又は許可を受けた計画建築物の敷地として集約化することについて集約先の土地の

所有者全員の同意を得ているものをいう。

2 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、同意を得たことを証する書面（別記第3号様式）

（緑化の基準）

第10条 許可要綱第12条第2号イの実施細目に定める緑化の基準は、江東区緑化計画の手引き（令和3年3月江東区策定）とする。

2 建築物の管理に必要な施設の設置等のため、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及び工作物の緑化、広場の芝生化等に努めることとする。

（防災による容積率の緩和）

第11条 防災による容積率の緩和は、次に掲げるとおりとする。

(1) 重点的に耐震化を図るべき建築物等 許可要綱第13条第1号イ(イ)に規定する耐震改修促進計画において耐震化を図るべき建築物とされている民間の特定建築物及び同条第2号アに規定する重点的に耐震化を図るべき建築物とされている民間の特定建築物で実施細目に定めるものは、建替え前及び建替え後における用途及び規模が、建替え前及び建替え後において次に該当するものとする。

ア 複合用途の建築物の場合 表11-1に掲げる用途に該当する建築物の部分の床面積の合計が当該計画建築物の延べ面積の過半を占め、表11-1に掲げる用途に供する部分の床面積をそれぞれの用途部分において、建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令（平成7年政令第429号）第6条第2項各号に定める規模で除した数値の合計が1以上になるもの。

表11-1

(ア) 学校
--------

(イ) 病院又は診療所
(ウ) 劇場、観覧場、演芸場、公会堂、映画館又は集会場
(エ) 百貨店その他の物品販売業を営む店舗又は飲食店
(オ) ホテル又は旅館
(カ) 賃貸住宅（共同住宅に限る。）又は寄宿舍
(キ) 事務所
(ク) 老人ホーム、保育所、老人短期入所施設、福祉ホームその他これらに類するもの
(ケ) 老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの
(コ) 銀行
(サ) 車両の停車場（バスターミナル等）

(2) 既存不適格マンション 許可要綱第13条第1号イ(ウ)の実施細目に定めるものは、次のいずれにも該当するものとする。

ア 建替え建築物の全戸数のうち、2分の1以上が居住の用に供しているものであること。

イ マンション管理組合の集会又は総会において、建替えの推進について、区分所有者及び議決権がある者の4分の3以上の賛成を得ていること。

(3) 敷地の集約化 次に掲げるとおりとする。

ア 許可要綱第13条第3号に規定する敷地の集約化による割増しは、許可申請者が許可申請時からおおむね10年以内に集約先の土地の権利を取得して当該敷地を形成した場合又は許可を受けた計画建築物の敷地として集約化することについて集約先の土地の所有者全員の同意を得ている場合に限る。

イ 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。

(ア) 登記事項証明書

(イ) 集約化した敷地の面積求積図

(ウ) 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、同意を得

たことを証する書面

(一時滞在施設の基準)

第12条 許可要綱第14条第1号ア(ア)の実施細目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) 一時滞在施設の確保及び運営のガイドライン（平成27年2月20日首都直下地震帰宅困難者等対策協議会）に沿って整備及び運営が行われるよう努めること。

(2) 次の基準を満たす防災備蓄倉庫を整備すること。

ア 許可要綱第10条第1号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層以内に1か所以上設けていること。

(3) 次の基準を満たす自家発電設備を整備すること。

ア 許可要綱第10条第2号アで必要とされる出力数に加え、待機スペース面積当たり0.02kW/m<sup>2</sup>を加えた出力数以上とすること。

イ 許可要綱第10条第2号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。

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

A<sub>業</sub>：業務用途の延べ面積

A<sub>住</sub>：住宅用途の延べ面積

A<sub>他</sub>：その他の用途の延べ面積

A<sub>待</sub>：待機スペースの延べ面積

なお、A<sub>業</sub>、A<sub>住</sub>、A<sub>他</sub>及びA<sub>待</sub>の延べ面積は、自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分を除くものとする。

(4) 一の建築物の待機スペースの面積の合計は、原則として200m<sup>2</sup>以上であること。ただし、区からの要請がある場合は、この限りでない。

- (5) 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部分であること。
- (6) 帰宅困難者のトイレ対策について配慮すること。
- (7) 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又は協定に代わるもの（以下「協定等」という。）を締結すること。この場合において、協定等の締結に当たっては、区と十分に協議すること。

（カーボンマイナスの取組に対する評価の方法等）

第13条 許可要綱第17条の計画建築物が許可要綱第9条第1号ア又は同条第2号アの基準（省エネルギー対策等によるカーボンマイナス（CO<sub>2</sub>の排出削減をいう。以下同じ。）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によるものとする。

（許可要綱に基づく許可申請等）

第14条 許可申請は、次に定めるところによる。

- (1) 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）別記様式第十五号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、区長に申請しなければならない。
- (2) 前号の許可申請をしようとする者は、当該許可申請を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ものとし、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) 建築主は、許可要綱第7条第2項第4号に定める水辺沿い空地による割増容積率を適用する場合は、水辺の管理者等と水辺沿い空地の整備について事前協議を行い、表14-1に掲げる資料を区長に提出するものとする。

表14-1

提出時期	提出資料
許可申請時	水辺沿い空地整備に関する協議書及び水辺沿い空地整備に関する回答書の写し

- (4) 建築主は、許可要綱第7条第2項第5号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許可要綱第14条第2号ア(ク)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は、次に掲げるところによる。

ア 表14-2に掲げる資料を、区の確認を受けた後に区長に提出するものとする。

表14-2

提出時期	提出資料
工事完了時	駅とまちが一体となる取組に関する工事完了報告書（別記第4号様式）

イ 表14-2に掲げる資料の提出以外の取扱いについては、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。

ウ ア及びイの規定にかかわらず、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（別記第5号様式）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を提出するものとする。

- (5) 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号に規定する建築物の高さをいう。以下同じ。）に応じて次の表のとおり交通量、電波障害及び風害に係る環境調査を事前に行い、区長に当該調査の結果を報告するものとする。この場合において、区長が特に必要と認めるときは、次の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、区長に当該調査の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、風向及び風速計を設置し、建設

				前及び建設後の観測を行うこと。
	60m以上 100m未満	○	○	○
	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、風向及び風速計を設置し、建設前及び建設後の観測を行うこと。
	45m以上 60m未満	○	○	○
	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。				

2 公聴会は、次に定めるところによる。

- (1) 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、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	100m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	45m以上	

- (2) 前号に掲げるもののほか、公聴会について必要な事項は、都市整備部が別に定める。

- 3 この実施細目に係る建築計画は、江東区都市づくり推進委員会へ付議する。  
(許可又は確認の申請時及び工事完了時の報告書の提出)

第15条 建築主は、表15の右欄に掲げる提出資料を同表の左欄に掲げる提出時期に提出するものとする。

表15

提出時期	提出資料
許可申請時	ア 環境性能係数の適用に関するチェックシート（別記第6号様式） イ 緑化計画チェックシート（別記第7号様式） ウ 電気自動車等の充電設備に関するチェックシート（別記第8号様式） エ 計画概要書（別記第9号様式）
確認申請時	ア 建築物環境性能報告書（計画）（別記第10号様式） イ 緑化計画報告書（別記第11号様式）
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）（別記第12号様式） イ 緑化完了報告書（別記第13号様式）

- 2 建築主は、建築物環境性能報告書（計画）に変更があった場合は、建築物環境性能報告書（変更）（別記第14号様式）により変更内容を区長に届けるものとする。

- 3 建築物環境性能報告書（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2都市政広第449号）による。

(標示及び維持管理)

第16条 標示は、次に定めるところによる。

- (1) 次のアからオまでに掲げるものは、標示板（別記第15号様式）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項の規定に基づき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。

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) 前号に規定する標示板は、前号アからオまでに掲げる標示の種類に応じ、次の表の設置場所欄に定める場所に、同表の数欄に定める箇所以上を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
ア	敷地内の見やすい場所	1, 000㎡以下	2か所
		1, 000㎡を超え3, 000㎡以下	3か所
イ	敷地内の見やすい場所	3, 000㎡を超え5, 000㎡以下	4か所
		5, 000㎡を超え7, 000㎡以下	5か所
		7, 000㎡を超え9, 000㎡以下	6か所
		※以降、2, 000㎡の区分ごとに1を加えた数とする。	
ウ	敷地内の見やすい場所	1, 000㎡以下	2か所
		1, 000㎡を超え3, 000㎡	3か所

エ	以下 3,000㎡を超え5,000㎡	4か所
	以下 5,000㎡を超え7,000㎡	5か所
	以下 7,000㎡を超え9,000㎡	6か所
	※以降、2,000㎡の区分ごとに1を加えた数とする。	
	主要な出入口	1か所
オ	区との協議による。	

(3) 第1号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る場合は、その大きさを変更することができる。

ア 材質は、ステンレス板、銅板等で、耐候性及び耐久性に富み、かつ、容易に破損しないものとする。

イ 堅固に固定したもの。

ウ 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。

エ ウの規定にかかわらず、第1号エに掲げるものに係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、この大きさとするのが著しく不合理と認められる場合は、この限りでない。

2 維持管理は、次に定めるところによる。

(1) 建築主は、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、第1項第1号イからオ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、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、管理責任者選任届及び誓約書（別記第16号様式）を区長に提出しなければならない

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、防災備蓄倉庫及び自家発電設備の管理責任者（以下「管理責任者」という。）は、次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、当該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並びに当該公開空地の質、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、その状況について管理報告書（別記第17号様式）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、当該認定に係る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を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 緑化完了報告書（地上部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 建築物環境性能・電気自動車等の充電設備報告書（完了）

- (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、東京都の確認が必要とされる改修等を行う場合は、工事着手前に建築物環境性能報告書（改修等）（別記第18号様式）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区長に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。）しようとする者は、譲渡等をしようとするときは、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、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、前3号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) 前号に規定する譲渡等を受けた者は、前各号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、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。

(新聞、チラシ等による広告)

第17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は、当該建築物の概要を新聞、チラシ等により広告する場合は、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、許可を受けたものであること。
- (2) 公開空地、特定の用途に供する部分、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、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てはならないこと。
- (4) 当該建築物に一時滞在施設が設けられている場合は、大規模災害時に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。

(公開空地及び地上部の緑化部分の変更)

第18条 公開空地の種別及び形態又は地上部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地上部の緑化部分（以下「緑化等」という。）の形態は、次に掲げる場合を除き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) 前2号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、当該変更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場合は、あらかじめ、公開空地変更申請書（別記第19号様式）又は緑化等変更申請書（別記第20号様式）により区長に

申請し、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があった場合において、その変更が第1項各号に掲げる場合に適合していると認めるときは、当該所有者等に対して、公開空地変更承認書（別記第21様式）又は緑化等変更承認書（別記第22号様式）を交付する。

（改修時の取扱いの特例）

第19条 改修時にあっては、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12条第2号で定める割増容積率を算定することができる。

（公開空地等の一時占用等）

第20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) 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 ア又はイに掲げるもののほか、公共公益に資する行為

- (2) 一時占用期間は、1回の行為につき90日以内とし、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。）占有行為を行う場合は、全行為の延べ日数が180日を超えないものとする。ただし、前号イに規定する行為に要する期間は適用しない。

- (3) 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、前項の規定による公開空地の一時占用をしようとする場合は、公開空地の一時占用申請書（別記第23号様式）により区長に申請し、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認めるときは、当該所有者等又は管理責任者に対して、公開空地の一時占用承認書（別記第24号様式）を交付する。

- 4 前3項の規定にかかわらず、次に掲げる用に供する場合は、公開空地等を

活用することができる。

- (1) 活用方針に定めるICT利活用促進に資する通信機器
- (2) 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
- (3) 公共自転車駐車場

5 前項の規定により公開空地等を活用しようとする者は、事前協議の上、公開空地等の活用届出書（別記第25号様式）により区長に届け出なければならない。

（屋外広告物の表示等）

第21条 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、江東区都市景観条例（平成20年12月江東区条例第34号）、江東区景観計画（平成21年3月江東区策定）、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18年3月31日17都市建企第529号）及び東京都景観計画（平成19年3月都市整備局策定）に規定する景観形成基準に適合する等、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 次の表の左欄に掲げる公開空地の面積に応じ、同表右欄に定める数以下であること。ただし、区長が公益上必要と認める場合は、この限りでない。

公開空地の面積	数
---------	---

1, 000 m <sup>2</sup> 以下	2
1, 000 m <sup>2</sup> を超え1, 500 m <sup>2</sup> 以下	3
1, 500 m <sup>2</sup> を超え2, 000 m <sup>2</sup> 以下	4
2, 000 m <sup>2</sup> を超え2, 500 m <sup>2</sup> 以下	5
2, 500 m <sup>2</sup> を超え3, 000 m <sup>2</sup> 以下	6
※以降、500 m <sup>2</sup> の区分ごとに1を加えた数とする。	

イ 一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、区長が公益上必要と認める場合は、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、地表面から当該広告物等の下端までの高さが3.5メートル以上、上端までの高さが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。

2 承認申請等の手続は、次に定めるところによる。

- (1) 所有者等は、屋外広告物承認申請書（別記第26号様式）に、別表21の項に掲げる図書を添えて区長に申請し、その承認を受けなければならない。
- (2) 区長は、前号の規定による申請があった場合において、当該申請に係る広告物等の計画が前項に定める規定に適合していると認めるときは、当該所有者等に対して、屋外広告物承認書（別記第27号様式）を交付するものとする。

3 前項の規定により承認を受けた所有者等は、広告物等を次に定めるとお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、変色又は剥離したときは、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完了検査）

第22条 建築主は、区長による許可を受けた建築計画に係る法第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) 建築主は、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、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。
- (2) 指定確認検査機関は、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。
- (3) 建築主は、法第7条の6第1項第2号の規定による認定（以下「仮使用認定」という。）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、江東区都市整備部建築課と調整を行うものとする。
- (4) 指定確認検査機関は、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、当該工事が許可の内容と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。

（非常災害があった場合等の取扱い）

第23条 この実施細目に定めるものについて、非常災害があった場合等で、かつ、公益上必要と認められる場合は、別途取扱いを定めることができる。

附 則

この実施細目は、令和5年4月1日から施行する。

様式類

様式番号等	仕様	名称
別表	A 4	
別記第1号様式	A 4	公開空地の質係数確認シート
別記第2号様式	A 4	住宅性能各分野別評価予定調書
別記第3号様式	A 4	同意を得たことを証する書面
別記第4号様式	A 4	駅とまちが一体となる取組に関する工事完了報告書
別記第5号様式	A 4	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
別記第6号様式	A4	環境性能係数の適用に関するチェックシート
別記第7号様式	A4	緑化計画チェックシート
別記第8号様式	A4	電気自動車等の充電設備に関するチェックシート
別記第9号様式	A4	計画概要書
別記第10号様式	A4	建築物環境性能報告書（計画）
別記第11号様式	A4	緑化計画報告書
別記第12号様式		建築物環境性能・電気自動車等の充電設備報告書（完了）
別記第13号様式	A4	緑化完了報告書
別記第14号様式	A4	建築物環境性能報告書（変更）
別記第15号様式	70cm	標示板（公開空地の標示）
	×10	標示板（公開空地及び公共空地の標示）
	0cm以上※1	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）
		標示板（緑化の標示）
	35cm×15cm以上※2	標示板（一時滞在施設の標示）
別記第16号様式	A4	管理責任者選任届及び誓約書
別記第17号様式	A4	管理報告書
別記第18号様式	A4	建築物環境性能報告書（改修等）
別記第19号様式	A4	公開空地変更申請書
別記第20号様式	A4	緑化等変更申請書
別記第21号様式	A4	公開空地変更承認書
別記第22号様式	A4	緑化等変更承認書

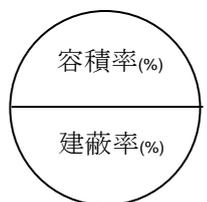
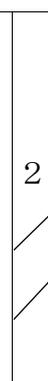
別記第23号様式	A4	公開空地の一時占用申請書
別記第24号様式	A4	公開空地の一時占用承認書
別記第25号様式	A4	公開空地等の活用届出書
別記第26号様式	A4	屋外広告物承認申請書
別記第27号様式	A4	屋外広告物承認書

※1 敷地の状況によりやむを得ないと認める場合は、その大きさを変更することができる。

※2 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ない。

別表（第14条関係）

図書種別	最小縮尺	記載事項	備考
1 計画概要書			
2 付近見取図	適宜	縮尺、方位、計画敷地の位置、主要道路の位置、幅員及び名称、主要交通機関の位置、種別及び名称、主要駅の位置及び名称並びにその他の都市公共施設及び主要建築物の位置名称等	

3 用途 地域図	1 / 2, 50 0	縮尺、方位、 計画敷地の位 置、地域地区 の境界線の位 置及び種別	○ 地域地区等の種別は、次の表の区分 により色別して示すこと。					
			第一種 中高層 住居専 用地域	きみ どり	建蔽 率及 び容 積率			
			第一種 住居地 域	きい ろ				
			第二種 住居地 域	薄だ いだ い	第二 種高 度地 区		○ m 絶	み ど り ハ ッ チ
			準住居 地域	だい だい				
			近隣商 業地域	もも いろ	第三 種高		○	
			商業地 域	あか	度地 区		m 絶	
			準工業 地域	むら さき				
			工業地 域	みず いろ	公園 緑地	みどり太枠		
			工業専 用地域	あお				
(注) その他の地域地区等については、 必要に応じて図示すること。								

4 周辺 状況図 図Ⅰ及 び図Ⅱ	1 / 1, 5 0 0	I 縮尺、方 位、計画敷 地の位置、 周辺地域の 道路の位置 及び幅員、 周辺地域の 建築物の位 置、主要用 途、構造並 びにその他 の土地利用 状況	○ 建築物の用途は、おおむね次の表の 区分により、建築物単位に色別して示 すこと。			
			独立住 宅	きいろ	工場、作 業場	あお
			共同住 宅	やまぶ きいろ	倉庫、車 庫	はいい ろ
			店舗等 兼用住 宅	おうど いろ	学校、図 書館、保 育園等	きみど り
			小売店 舗、飲 食店等	だいだ い	官公庁 舎、公会 堂等	みずい ろ
			百貨 店、興 行場等	あか	病院、診 療所等	みどり
			事務所	むらさ き	神社、寺 院、教会	ちやい ろ
			ホテ ル、旅 館、キ ャバレ ー、ぱ ちんこ 店等	ももい ろ	公園、緑 地、運動 場	（ 枠 取、枠 内ハッ チ）
			(注) 分類できないものは、必要に応じて 図示すること。			
		II 縮尺、方 位、計画敷				

		地の位置、 周辺地域の 建築物の位 置、階数及 び高さ	
5 現況 図	1/ 30 0	縮尺、方 位、敷地境界 線、前面道路 の位置及び幅 員並びに既存 建築物の位 置、主要用 途、構造、階 数及び建築年 月	
6 配置 図	1/ 30 0	縮尺、方 位、敷地境界 線、建築物の 位置、主要部 分の階数及び 高さ、前面道 路の位置及び 幅員並びに公 開空地の位置 等	○ 地形の高低差が著しい場合は、敷地 の主要部分の高低差を示すこと。
7 敷地 求積図	適宜		○ 敷地が複数の地域地区等にわたる場 合は、それぞれの面積を求め一覧表を 付記すること。
8 各階	1/	縮尺、方位、	○ 基準階については、一例で可。

<p>平面図</p>	<p>300</p>	<p>間取り及び各室の用途等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 建築物が2以上ある場合は、それぞれについて記載すること。</li> <li>○ 別に各階の用途及び床面積一覧表を作成し、一覧表には、建築面積及び建蔽率並びに延べ面積及び容積率を記載すること。</li> <li>○ 住宅の用途に供する部分をそれぞれ、次の区分に応じて色別して示すこと。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の専用部分 → きいろ</li> <li>・住宅の共用部分 → あお</li> </ul> </li> </ul>
<p>9 立面図</p>	<p>1/300</p>	<p>縮尺、立面の方位、建築物の外観、高さ制限の位置及び許可要綱の基本要件による外壁後退距離の位置等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ いずれも2面以上記載すること。</li> <li>○ 断面図については、8の1階平面図に切断位置を記載すること。</li> <li>○ 左記の事項を併せて記載できれば兼用も可。</li> </ul>
<p>10 断面図</p>	<p>1/300</p>	<p>縮尺、各階の天井の高さ、地表面の位置、地盤面及び平均地盤面の位置、公開空地等の高低差並びに屋内貫通通路、アトリウム及び</p>	

		ピロティ等の奥行き及び天井の高さ等											
11 公開・公共空地等計画図 図Ⅰ及び図Ⅱ	1/300	I 縮尺、方位、公開・公共空地等の種別、ピロティ等の区分、公開・公共空地等の高低差及び面積一覧表並びに一般歩行者動線	<p>○ 公開空地の種別は、次の表により色別して示すこと。</p> <table border="1"> <tr> <td>歩道状空地</td> <td>きいろ</td> </tr> <tr> <td>貫通通路</td> <td>だいたい</td> </tr> <tr> <td>水浴い空地</td> <td>みずいろ</td> </tr> <tr> <td>広場状空地</td> <td>みどり</td> </tr> <tr> <td>アトリウム</td> <td>あお</td> </tr> </table> <p>○ 面積一覧表には、公開空地等の面積、有効係数、有効面積及び有効公開空地率並びに屋内貫通通路、アトリウム及びピロティ等の面積の合計を記載すること。</p>	歩道状空地	きいろ	貫通通路	だいたい	水浴い空地	みずいろ	広場状空地	みどり	アトリウム	あお
		歩道状空地	きいろ										
貫通通路	だいたい												
水浴い空地	みずいろ												
広場状空地	みどり												
アトリウム	あお												
II 縮尺、方位、植樹又は造園計画、付帯施設表面仕上げその他空地の性状を示す事項	○ 必要に応じて、透視図、断面図等を付記すること。												
12 日影図	1/500	縮尺、方位、建築物の位置及び各部分の高さ、敷地境界線、敷地境界線から	<p>○ 方位の確定方法を記載すること。</p> <p>○ 日影図は、縮尺1/500以上とすることができる。</p> <p>○ 日影時間図は、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域については、少な</p>										

		<p>外側への水平距離 5 m 及び 10 m の位置並びに平均地盤面上 4 m の高さの水平面における冬至日の真太陽時の午前 8 時から午後 4 時までの各時刻ごとの日影図及び日影時間図</p>	<p>くとも 2. 5 時間及び 4 時間、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域については、少なくとも 3 時間及び 5 時間の各時間日影線を記載すること。</p> <p>○ 建築物をモデル化する場合は、その方法を 9 の立面図等により図示すること。</p> <p>○ 計画敷地の北側の地域の地表面が著しく低い場合は、現地表面上の日影図を付記すること。</p> <p>○ 敷地の北側等に道路、水面等の空地がある場合又は隣地等の地盤面が高い場合の緩和を適用するときは、これを図示する。</p>
1.3 平均地盤面算定図	適宜	<p>縮尺、建築物の各面において建築物が周囲の地面と接する位置及び平均地盤面の位置</p>	<p>○ 建築物が周囲の地面と接する位置に高低差がない場合は、省略することができる。</p>
1.4 許可チェックリスト		<p>交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないこととの理由</p>	<p>○ 交通上 車両及び歩行者の交通経路並びに容量の調査</p> <p>○ 安全上 建築物の構造計画の概要</p> <p>○ 防火上 防災計画の概要</p> <p>○ 衛生上 計画建築物の日照、通風及び採光の状況</p>
1.5 法			<p>○ 敷地面積の最低限度</p>

令、要綱のチェックリスト			<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 前面道路の幅員及び接道長</li> <li>○ 有効公開空地率の最低限度</li> <li>○ 外壁面の後退</li> <li>○ 公開空地等による割増容積率の限度</li> </ul>
16 公開空地等による割増算定説明書		公開空地等の市街地貢献度の説明、希望する割増容積率及びその算定説明等	
17 公益施設等概要書		公益施設等の概要及び市街地貢献度の説明、希望する割増容積率及びその算定説明並びに維持管理等の計画等	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 公益施設等による容積率の割増しを適用する場合に提出すること。</li> </ul>
18 緑化計画に関するチェックシート			<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 江東区みどりの条例の規定による緑化面積が記載されたもの。</li> </ul>
19 緑化計画書等の写し		江東区みどりの条例に基づき江東区長に届け出た緑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 江東区みどりの条例に基づき江東区長に届け出た緑化計画書の写し</li> <li>○ 江東区土木部管理課の審査が終了したものを提出すること。</li> </ul>

		計画書の写し	
20	カーボンマイナスの取組に関するチェックシート		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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8(1)によるチェックシートとする。</li> </ul>
21	区の指示する図書等	<p>適宜</p> <p>方位、縮尺、計画建築物及び計画地の地形、地物及び土地利用状況等周辺状況が分かる模型等屋外広告物等の標示又は設置に係る図書等計画地及びその周辺地区の上位計画、地区計画等が分かる図書等その他特に指示する図書等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 模型等の大きさは、計画建築物の規模内容等に応じて適当なものとする。</li> <li>○ 屋外広告物の配置図、デザイン図（着色したもの）、平面図及び立面図を提出すること。</li> <li>○ 東京のしゃれた街並みづくり推進条例（平成15年東京都条例第30号）に基づく街並み景観重点地区における街並み景観ガイドライン及び地区整備計画への適合が確認できる資料を提出すること。</li> <li>○ 環境調査（交通量、電波障害及び風害）の結果等</li> </ul>

(注) 添付書類については、協議の上、複数の図書を併せて作成することができる。

名称				
所在地	東京都江東区			
適用制度	マンション建替法容積率許可制度	タイプ		
評価点数合計	80点以上	61点以上80点未満	40点以上61点未満	40点未満
計画適合評価	A	B	C	D
公開空地の質係数	1.3	1.2	1.1	1.0
				適用する公開空地の質係数
				1.0

評価項目	評価区分	評価点数	計画値	計画評価点
周辺緑との連続性	A 70%以上	20	%	D
	B 60%以上70%未満	15		
	C 50%以上60%未満	10		
	D 50%未満	0		
樹種の多様性	A 50%以上	15	%	D
	B 40%以上50%未満	10		
	C 30%以上40%未満	5		
	D 30%未満	0		
既存樹木の保全・活用	A 50%以上	15	—	—
	B 25%以上50%未満	10		
	C 0%超え25%未満	5		
	D 0%	0		
樹高の高い木の植栽	A 7m以上	20	m	D
	B 6m以上7m未満	15		
	C 5m以上6m未満	10		
	D 5m未満	0		
芝生・水面による被覆	A 10%以上	10	%	D
	B 5%以上10%未満	8		
	C 0%超え5%未満	5		
	D 0%	0		
建築物上の緑化	A 15%以上	10	%	D
	B 10%以上15%未満	8		
	C 5%以上10%未満	5		
	D 5%未満	0		
生物多様性の保全	A 10%以上	10	%	D
	B 5%以上10%未満	8		
	C 0%超え5%未満	5		
	D 0%	0		
計画評価点数合計				

周辺の緑との連続性 (ロ)÷(イ)				%				
周辺の緑に接する部分の延長(イ)				0.00m	周辺の緑沿いに幅員を確保した緑の延長(ロ)			
A	B	C	D	a	b	c	d	
E	F	G	H	e	f	g	h	

※算定根拠図添付(緑化平面図可)

樹種の多様性 (ニ)÷(ハ)				落葉樹構成比				%						
高木本数(ハ) (既存樹木含む)				本	落葉樹本数(ニ) (既存樹木含む)				本	常緑樹本数 (既存樹木含む)				本
既存樹木の保全・活用 (ホ)÷(ヘ)				保全・活用率				—						
既存樹木本数(ヘ) (幹周り60cm以上)				保全・活用本数(ホ) (幹周り60cm以上)										

※植栽樹木一覧表添付

樹高の高い木の植栽				平均樹高				m					
芝生・水面等による被覆 (ト)÷(チ)				被覆率				%					
広場状空地+水辺沿い空地面積(チ)				m <sup>2</sup>	芝生地+水面面積(ト)				m <sup>2</sup>				
A	B	C	D	a	b	c	d						
E	F	G	H	e	f	g	h						

※算定根拠図添付(緑化平面図可)

建築物上の緑化 (リ)÷(ヌ)				緑化率				%					
壁面面積(ヌ)				m <sup>2</sup>	壁面緑化+屋上緑化+ベランダ緑化面積(リ)				m <sup>2</sup>				
A	B	C	D	a	b	c	d						
E	F	G	H	e	f	g	h						

※算定根拠図添付(建物立面図)

生物多様性の保全 (ロ)÷(ル)				生物の生息空間の整備割合				%					
広場状空地面積+水辺沿い空地面積(ル)				m <sup>2</sup>	生物の生息空間の面積(ロ)				m <sup>2</sup>				
A	B	C	D	a	b	c	d						
E	F	G	H	e	f	g	h						

※算定根拠図添付(緑化平面図可)



公開空地の質：算定根拠 平面図

公開空地の質：算定根拠 立面図

建物上緑化求積表

年 月 日

江東区長 殿

住 所  
氏 名

（法人の場合は、主たる事業所の所在地、名称及び代表者の氏名）

住宅性能各分野別評価予定調書

江東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、住宅性能各分野別評価予定調書を提出します。

建築物等の名称		
建築物等の所在地		
許可番号	年 月 日	第 号
建築確認申請機関（予定）		
工事期間（予定）	工事着手 年 月 日	工事完了 年 月 日
建築物環境計画書 受付番号		
連絡先	(電話番号 )	
※受付欄		

（添付図書）

備考 ※印の欄には、記入しないでください。

住宅性能対応項目	対 応 等 級
構造の安定性	耐震等級 ( ) かつ耐風等級 2
	免震建築物かつ耐風等級 2
火災時の安定性	耐火等級 (延焼のおそれのある部分 (開口部)) ( )
	耐火等級 (延焼のおそれのある部分 (開口部以外)) 4
劣化の軽減	劣化対策等級 3
維持管理への配慮	維持管理対策等級 (共用配管) ( )
高齢者等への配慮	高齢者等配慮対策等級 (共用部分) ( )

(注意) ( ) 内は対応する等級を記入してください。



別記第4号様式（第14条関係）

年 月 日

江 東 区 長 殿

事業主 住所

氏名

（法人の場合は、主たる事業所の  
所在地、名称及び代表者の氏名）

電話番号

駅とまちが一体となる取組に関する工事完了報告書

駅とまちが一体となる取組に関する工事完了について、下記のとおり報告します。

記

- 1 計画の名称
- 2 活用制度 マンション建替法容積率許可  
年 月 日 第 号
- 3 計画の位置
- 4 整備内容の概要
  
- 5 工事完了 年 月 日
- 6 添付書類
  - (1) 案内図
  - (2) 配置図
  - (3) 写真
  - (4) その他参考となる資料
- 7 担当者  
所 属  
氏 名  
電話番号

※ この様式は、必要に応じて内容を変更して使用することができます。

別記第5号様式（第14条関係）

年 月 日

江 東 区 長 殿

事業主 住所

氏名

（法人の場合は、主たる事業所の  
所在地、名称及び代表者の氏名）

電話番号

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

駅とまちが一体となる取組に関する工事完了予定等について、下記のとおり報告します。

記

- 1 計画の名称
- 2 活用制度 マンション建替法容積率許可  
年 月 日 第 号
- 3 計画の位置
- 4 整備内容の概要
- 5 提出理由
- 6 工事完了予定 年 月 日
- 7 添付書類
  - (1) 案内図
  - (2) 配置図
  - (3) 写真
  - (4) その他参考となる資料
- 8 担当者  
所 属  
氏 名  
電話番号

※ この様式は、必要に応じて内容を変更して使用することができます。

マンション建替法容積率許可制度 環境性能係数の適用に関するチェックシート

1 建築主の氏名等

建築主	氏名 (法人にあつては名称及び代表者の氏名)	
	住所(法人にあつては主たる事務所の所在地)	
協議担当者	氏名 (法人にあつては名称及び代表者の氏名)	
	住所 (法人にあつては主たる事務所の所在地)	
建築主の担当部署	名称	
	連絡先	

2 建築物等の名称及び所在地

建築物等の名称	
建築物等の所在地	東京都江東区

3 建築物等の概要

新築又は増築の区別					
スケジュール(予定)	確認申請	年	月	工事完了	
				年 月	
基本方針への適合を確認する用途の有無	住宅等			飲食店等	
	ホテル等			集会所等	
	病院等			工場等	
	百貨店等			その他 ( )	
	事務所等			( )	
	学校等			( )	

4 適用する環境性能係数

住宅以外(業務系)のみ	—	<input type="checkbox"/>
住宅のみ	—	<input type="checkbox"/>
複合用途(住宅+住宅以外)	—	<input type="checkbox"/> 別紙に用途別床面積を記載

住宅以外(業務系)	再生可能エネルギー等の利用	—
	エネルギー負荷を低減する設計上の工夫	—
	運用時のエネルギー低減に繋がる取組	—
	総合評価	—
住宅	エネルギー負荷を低減する設計上の工夫	—
	建築物外皮の熱負荷抑制	—
	再生可能エネルギー等の利用	—
	総合評価	—

このチェックシートとともに、建築物の環境性能が分かる図書を添付して提出してください。

別紙 用途別床面積

延べ面積	m <sup>2</sup>			
基本方針への適合を確認する用途の有無	住宅等	m <sup>2</sup>	飲食店等	m <sup>2</sup>
	ホテル等	m <sup>2</sup>	集会所等	m <sup>2</sup>
	病院等	m <sup>2</sup>	工場等	m <sup>2</sup>
	百貨店等	m <sup>2</sup>	その他 ( )	m <sup>2</sup>
	事務所等	m <sup>2</sup>	( )	m <sup>2</sup>
	学校等	m <sup>2</sup>	( )	m <sup>2</sup>

環境への配慮のための措置及びその取組状況(住宅用途)

建築物外皮の熱負荷抑制		
(ア)基本方針のうち適合する基準等		
(イ)外壁断熱材種類		(主たる部位を記載)
(ウ)外壁断熱材厚さ【mm】		(主たる部位を記載)
(エ)外壁熱貫流率【W/m <sup>2</sup> ・K】		(主たる部位を記載)
(オ)屋根断熱材種類		(主たる部位を記載)
(カ)屋根断熱材厚さ【mm】		(主たる部位を記載)
(キ)屋根熱貫流率【W/m <sup>2</sup> ・K】		(主たる部位を記載)
(ク)ガラス種類		(主たる部位を記載)
(ケ)ガラス熱貫流率【W/m <sup>2</sup> ・K】		(主たる部位を記載)
(コ)ガラス日射熱取得率		(主たる部位を記載)

エネルギー負荷を低減する設計上の工夫		
(ア)基本方針のうち適合する基準等		
(イ)ERR目標値		
(ウ)主たる居室の暖房設備・冷房設備の仕様の有無等	ルームエアコンディショナー(い)	
	ルームエアコンディショナー(ろ)	
	ルームエアコンディショナー(は)	
	ダクト式セントラル空調機	
	温水床暖房(ガス式)	
	温水床暖房(電気ヒートポンプ式)	
	電気ヒーター床暖房	
	その他	
(エ)換気仕様の有無		熱交換型換気
(オ)給湯仕様の有無		
a熱源機の種類		給湯専用型 給湯・温水暖房一体型 コージェネレーションシステム
b熱源機の種類		太陽熱給湯
		ガス従来型給湯器
		ガス潜熱回収型
		電気ヒートポンプ給湯器
		電気ヒートポンプ・ガス瞬間式併用給湯器
c台所水栓		水優先吐水機能
d浴室シャワー水栓		手元止水機能
e洗面水栓		小水量吐水機能
		水優先吐水機能
(キ)照明仕様の有無		
a照明器具		全てLED照明
b制御システムの構築に係る事項		人感センサー(非居室)

再生可能エネルギー等の利用(住宅用途)		
(ア)太陽光発電(発電容量)		kW
(イ)太陽熱利用(熱利用容量)		kW
(ウ)地中熱利用(熱利用容量)		kW
(エ)その他(発電容量又は熱利用容量)		kW
その他の詳細		
(オ)再生可能エネルギー設備合計容量	(ア)~(エ)の合計	kW
(カ)電力でエネルギーを得る場合の系統連系の予定		

建築物の環境性能に関する事項として特に配慮すべき事項

環境への配慮のための措置及びその取組状況(住宅以外の用途)

エネルギー負荷を低減する設計上の工夫(建築物外皮の熱負荷抑制)			
(ア)基本方針のうち適合する基準等			
(イ)PAL*低減率の目標検証に係る試算方法			
(ウ)PAL*低減率の目標検証に係る試算の考え方(計算範囲や省略・概算した箇所等)			
(エ)PAL*低減率試算結果			
(オ)PAL*低減率目標値			
(カ)外壁断熱材種類			
(キ)外壁断熱材厚さ【mm】			
(ク)外壁熱貫流率【W/m <sup>2</sup> ・K】			
(ケ)屋根断熱材種類			
(コ)屋根断熱材厚さ【mm】			
(サ)屋根熱貫流率【W/m <sup>2</sup> ・K】			
(シ)ガラス種類			
(ス)ガラス熱貫流率【W/m <sup>2</sup> ・K】			
(セ)ガラス日射熱取得率			
	A	B	A：試算に反映 B：試算に反映していない
(ソ)窓部の日射遮蔽の仕様			ブラインド 庇・ルーバー

エネルギー負荷を低減する設計上の工夫(設備システムの高効率化)			
(ア)基本方針のうち適合する基準等			
(イ)ERRの目標検証に係る計算方法			
(ウ)ERRの目標検証に係る試算の考え方(計算範囲や省略・概算した箇所等)			
(エ)ERR試算結果			
(オ)ERR目標値			
	A	B	A：試算に反映 B：試算に反映していない
(カ)外気処理の仕様			全熱交換器 外気取り入れ停止
(キ)搬送制御の仕様			二次ポンプ 空調機
(ク)機械換気設備の仕様			高効率電動機 送風量制御
(ケ)照明設備の仕様			在室検知制御 明るさ検知制御 タイムスケジュール制御 初期照度補正制御
(コ)給湯設備の仕様			節湯器具
(サ)昇降機の仕様			VVVF 交流扇還制御

エネルギー負荷を低減する設計上の工夫 総合評価

PAL\*低減率目標値

10% ≤ PAL*低減率 < 15%	
15% ≤ PAL*低減率 < 20%	
20% ≤ PAL*低減率	

ERR目標値

非住宅用途1	非住宅用途2	非住宅用途1・2混在の場合の基準値
20% ≤ ERR < 30%	20% ≤ ERR < 25%	20%
30% ≤ ERR < 40%	25% ≤ ERR < 30%	
40% ≤ ERR	30% ≤ ERR	

再生可能エネルギー等の利用		
(ア)太陽光発電(発電容量)		kW
(イ)太陽熱利用(熱利用容量)		kW
(ウ)地中熱利用(熱利用容量)		kW
(エ)その他(発電容量又は熱利用容量)		kW
その他の詳細		
(オ)再生可能エネルギー設備合計容量	(ア)～(エ)の合計	kW
(カ)電力でエネルギーを得る場合の系統連系の予定		

運用時のエネルギー低減に繋がる取組

空調の熱源方式	
---------	--

個別熱源の場合

(ア)エネルギー消費量の把握	エネルギー種別毎計測
	エネルギー用途別計測
	各用途の系統別又はフロア別計測
(イ)BEMSの導入等	データ採取
	基本的制御
	監視
	換算機能
総合評価	—

中央熱源の場合

(ア)エネルギー消費量の把握	エネルギー種別毎計測
	エネルギー用途別計測
	各用途の系統別又はフロア別計測
(イ)BEMSの導入等	主な設備機器別計測
	データ採取
	基本的制御
	監視
	機器の履歴管理
	稼働実績管理・警報データ管理
	最適化制御
	エネルギー消費分析及び管理
	換算機能
総合評価	—

建築物の環境性能に関する事項として特に配慮すべき事項

--

適用緑化条例	江東区
--------	-----

適用制度	マンション建替法容積率許可制度
------	-----------------

年月日	
-----	--

〔代理人又は設計者〕

〒

住所

電話

氏名

担当者

〔事業者又は建築主〕

〒

住所

電話

氏名

(法人の場合は、主たる事務所の所在地、名称及び代表者)

名 称			
所在地	東京都江東区		
適用制度	マンション建替法容積率許可制度	タイプ	住宅による容積割増
法定建ぺい率	敷地面積(ア)	建築面積(イ)	屋上の利用可能部分の面積(ウ)※1
%	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
法定容積率	延べ床面積	容積対象延べ面積	主要用途
%	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	

基準	地上部の緑化面積(A)		建築物上の緑化面積(B)		緑化面積計(C=A+B)	
	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	
緑 化 面 積	緑化基準値	マンション建替法容積率許可制度				
	地 上 部	樹木の緑化面積 ※2				
	既 存 樹 木	m <sup>2</sup>				
	植 栽 樹 木	m <sup>2</sup>				
	計	①	m <sup>2</sup>			
	建 築 物 上	樹木(固定式植栽基盤)の面積		芝、草花等の面積		合計
	屋 上	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
	壁 面 ※3	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
	ベランダ等	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
	計	②	m <sup>2</sup>	③	m <sup>2</sup>	④=②+③ m <sup>2</sup>
合計	⑤=①+②	m <sup>2</sup>	③	m <sup>2</sup>	⑥=⑤+③ m <sup>2</sup>	

緑化対象地		
地上(アーイ)		m <sup>2</sup>
建築物上(ウ)		m <sup>2</sup>
合 計(エ)		m <sup>2</sup>

緑化対象地率	
地上(アーイ)÷ア	
建築物上 ウ÷イ	
緑化対象地率 エ÷ア	

計画緑化率	
総合⑥÷エ	
建築物上④÷ウ	
地上①÷(アーイ)	
敷地緑化率⑥÷ア	

建築審査会への付議予定(時期)
-----------------

割増容積率の増減
----------

(添付図書)

- 1 位置図・配置図(建築敷地、接道状況等を示すもの)、緑化計画図(屋上も含む。)、緑化計画断面図(緑化面積等計算図表、建築物立面図(2面以上)、樹木等一覧表(別紙)を添付してください。)
- 2 配置図、有効(公開)空地計画図、有効(公開)空地面積表、屋上緑化を割増容積率の対象としている場合は、屋上平面図も添付してください。

樹木等一覧表

分類	植物名	高さ	規模	備考
地上部	高木		m	本
			m	本
			m	本
			m	本
			m	本
			m	本
	中木		m	本
			m	本
			m	本
			m	本
			m	本
			m	本
	低木		m	本
			m	本
			m	本
		m	本	
		m	本	
		m	本	
	計		本	
建築物上(屋上・壁面・ベランダ等)	高木		m	本
			m	本
			m	本
			m	本
			m	本
			m	本
	中木		m	本
			m	本
			m	本
			m	本
			m	本
			m	本
	低木		m	本
			m	本
			m	本
		m	本	
		m	本	
		m	本	
	計		本	
花等	芝・草		m <sup>2</sup>	
			m <sup>2</sup>	
			m <sup>2</sup>	
中木	高木	m	本	
	中木	m	本	
	低木	m	本	
		m	本	
		m	本	
		m	本	
	計		本	
花等	芝・草		m <sup>2</sup>	
			m <sup>2</sup>	
			m <sup>2</sup>	

- ※ 注
- 1 可動式の植栽基盤の場合には、備考欄に注記してください。
  - 2 ベランダ等の欄に記載するものは、植栽基盤の設置場所を備考欄に記入してください。
  - 3 既存樹木や移植樹木がある場合は、備考欄に既存、移植の別を記入してください。
  - 4 緑化の完了が計画と異なった場合は、完了内容の植栽植物一覧表を添付してください。
  - 5 上記の内容を盛り込んだ独自の様式でも構いません。

別記第8号様式（第15条関係）

マンション建替法容積率許可制度 電気自動車等の充電設備に関するチェックシート

1 開発事業者の氏名及び住所

開発事業者	氏名(法人にあつては名称及び代表者の氏名)	
	住所(法人にあつては主たる事務所の所在地)	

2 開発事業の概要及び開発区域の範囲

(1) 開発事業の名称等

開発事業の名称	
開発区域の所在地	

(2) 開発事業の規模等

工事期間(予定)	工事着手	工事完了
	年 月	年 月
開発区域の面積		m <sup>2</sup>
棟数		棟
総建築面積		m <sup>2</sup>
総延べ面積		m <sup>2</sup>

(3) 建築物の規模等

	建築物の名称	高さ・階数		用途	延べ面積
1		建築物の高さ	m	住宅等	m <sup>2</sup>
		地上	階	ホテル等	m <sup>2</sup>
		地下	階	病院等	m <sup>2</sup>
		構造		百貨店等	m <sup>2</sup>
				事務所等	m <sup>2</sup>
				学校等	m <sup>2</sup>
				飲食店等	m <sup>2</sup>
				集会場等	m <sup>2</sup>
				工場等	m <sup>2</sup>
				その他	m <sup>2</sup>
		合計	m <sup>2</sup>		
2		建築物の高さ	m	住宅等	m <sup>2</sup>
		地上	階	ホテル等	m <sup>2</sup>
		地下	階	病院等	m <sup>2</sup>
		構造		百貨店等	m <sup>2</sup>
				事務所等	m <sup>2</sup>
				学校等	m <sup>2</sup>
				飲食店等	m <sup>2</sup>
				集会場等	m <sup>2</sup>
				工場等	m <sup>2</sup>
				その他	m <sup>2</sup>
		合計	m <sup>2</sup>		
3		建築物の高さ	m	住宅等	m <sup>2</sup>
		地上	階	ホテル等	m <sup>2</sup>
		地下	階	病院等	m <sup>2</sup>
		構造		百貨店等	m <sup>2</sup>
				事務所等	m <sup>2</sup>
				学校等	m <sup>2</sup>
				飲食店等	m <sup>2</sup>
				集会場等	m <sup>2</sup>
				工場等	m <sup>2</sup>
				その他	m <sup>2</sup>
		合計	m <sup>2</sup>		

3 担当者の連絡先

担当部署		電話番号	
担当者名		電話番号	

4 電気自動車等の充電設備

ア 駐車台数

a 駐車台数(プライベート用)	台
b 駐車台数(パブリック用)	台
駐車台数 合計	台

イ 充電設備台数(プライベート用)

	1機種目	2機種目	3機種目
充電設備台数(プライベート用)	基	基	基
a メーカー			
b 種別			
c 型式			

ウ 充電設備台数(パブリック用)

	1機種目	2機種目	3機種目
充電設備台数(パブリック用)	基	基	基
a メーカー			
b 種別			
c 型式			

エ 電気自動車等の充電設備の設置が困難な理由

オ 近隣の充電設備(パブリック用)の設置情報

(アがある場合)

カ 駐車場の構造(平面・立体等)	
キ 駐車場の種類(時間貸し等)	

ク その他

--

備考 4のイ及びウにおけるメーカー及び型式は、現時点での想定で構いません。

計画概要書

1 建築主住所・氏名 電話番号		20 容 積 率 (割増容積率はそれぞれ22の範囲内)	基準容積率 % 公開空地による割増 % 防災による割増 % 公益施設等による割増 % 公共空地による割増 %
2 連絡者住所・氏名 電話番号			合計 %
3 建築物の名称		21 駐車場等の床面積 ( 駐 車 台 数 )	駐車場 m <sup>2</sup> ・駐輪場 m <sup>2</sup> 総数 台 (付置義務 台)
4 敷地の地名地番		22 割 増 容 積 率 の 限 度	公開空地による割増 % (敷地規模別係数 ) 防災による割増 % (緑化係数 ) 公益施設等による割増 % 公共空地による割増 % 合計 %
5 併願する緩和項目	(1) 高度地区の高さ制限 (2) その他 ( )		
6 用 途 地 域	(1) 1種中高層住専 (2) 1種住居 (3) 2種住居 (4) 準住居 (5) 近隣商業 (6) 商業 (7) 準工業 (8) 工業 (9) 工事		
7 高 度 地 区			
8 防 火 地 域	(1) 防火 (2) 準防火 (3) 指定なし		
9 その他の地域・地区等		23 公開空地	種 別 面 積 有効面積 有効公開空地率
10 敷 地 面 積	m <sup>2</sup> ・全周長 m		
11 地 域 別 内 訳 容積率 <sup>⑮</sup> 地域・面積 建ぺい率 <sup>⑮</sup>	・ / ・ m <sup>2</sup> 12 幅員 m ・ / ・ m <sup>2</sup> 前面道路 m ・ / ・ m <sup>2</sup>	24 公益施設等	種 類 面 積
		25 主要用途	27 建築基準法施行令 第2条第1項第6号ロ 最高の高さ (PHを含む) m
		26 階数	地上 / 地下 高さ m
13 接 道 条 件	各接道長 m 接道率 % m m 合計 m (接道長合計 / 全周長)	28 利用人口	居住施設にあっては戸数、その他の施設にあっては常時利用する人数の概数 利用人口 人・住宅戸数 戸
14 基 準 建 ぺ い 率	% 16 建築面積 m <sup>2</sup> 17 建蔽率 % (うち60mを超える部分の建蔽率 %)	29 住 宅 形 態 等	(1)持家 (2)賃貸 (3)分譲住宅 (4)その他 30 緑化率 % (区基準)
15 基 準 容 積 率	%	31 カーボンマイナスの取組	用 途 面 積 熱負荷の低減 設備の省エネルギー
18 延 べ 面 積	m <sup>2</sup> 容積率除外床面積 ( m <sup>2</sup> ) 自動車車庫等 m <sup>2</sup> 自家発電設備 m <sup>2</sup> 共用廊下等 m <sup>2</sup> 貯水槽 m <sup>2</sup> 地下住宅等 m <sup>2</sup> 宅配ボックス m <sup>2</sup> 備蓄倉庫 m <sup>2</sup> 蓄電池 m <sup>2</sup>	32 備 考 (割増容積率部分の用途の制限など)	
19 容 積 率 対 象 延 べ 面 積	m <sup>2</sup>		

別記第10号様式（第15条関係）

年 月 日

江東区長 殿

住 所  
氏 名

（法人の場合は、主たる事務所の所在地名称、代表者の氏名）

建築物環境性能報告書（計画）  
（環境性能係数 対象・対象外）

江東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、建築物環境性能報告書を提出します。

建築物等の名称		
建築物等の所在地		
許 可 番 号	年 月 日	第 号
建築確認申請機関（予定）		
工事期間（予定）	工事着手 年 月 日	工事完了 年 月 日
建築物環境計画書 受 付 番 号		
連 絡 先	（電話番号）	
※受付欄		

（添付図書）

- 1 図面（配置図、基準階平面図、立面図、断面図、矩計図等）
- 2 省エネルギー計画書の計算書
- 3 その他

備考 ※印の欄には、記入しないでください。

(別紙)

建築物環境性能報告書

1 建築主の氏名等

建築主	氏名 (法人にあつては名称及び代表者の氏名)	
	住所 (法人にあつては主たる事務所の所在地)	〒
設計者	氏名 (法人にあつては名称及び代表者の氏名)	
	住所 (法人にあつては主たる事務所の所在地)	〒
施工者	氏名 (法人にあつては名称及び代表者の氏名)	
	住所 (法人にあつては主たる事務所の所在地)	〒
担当部署の報告書の	所在地(〒・住所)	〒
	会社名	
	部署名	
	電話番号	

2 建築物の名称及び所在地

建築物の名称(ひらがな)	
建築物の名称	
建築物の所在地	東京都江東区

3 建築物の概要

新築又は増築の区別		
工事期間(予定)	工事着手年月日	工事完了年月日
敷地面積	m <sup>2</sup>	建築面積 m <sup>2</sup>
延べ面積	m <sup>2</sup>	
用途別床面積	住宅	m <sup>2</sup>
	ホテル等	m <sup>2</sup>
	病院等	m <sup>2</sup>
	物品販売業を営む店舗等	m <sup>2</sup>
	事務所等	m <sup>2</sup>
	学校等	m <sup>2</sup>
	飲食店等	m <sup>2</sup>
	集会所等	m <sup>2</sup>
	工場等	m <sup>2</sup>
その他( )	m <sup>2</sup>	
( )	m <sup>2</sup>	
( )	m <sup>2</sup>	
( )	m <sup>2</sup>	
( )	m <sup>2</sup>	
建築物の高さ	m	
階数	地上 階、地下 階	
構造		

備考 配置図、基準階平面図及び断面図並びに評価項目の数値が明らかになるような図書を添付してください。この場合において、各書面に一覧番号を付けてください。

別記第11号様式（第15条関係）

適用緑化条例	江東区
--------	-----

緑化計画報告書

適用制度	マンション建替法 容積率許可
------	-------------------

江東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、下記のとおり緑化計画報告書を提出します。

年 月 日

江東区長 殿

[代理人又は設計者]

〒

住所

電話

氏名

担当者

[事業者又は建築主]

〒

住所

電話

氏名

(法人の場合は、主たる事務所の所在地、名称及び代表者)

名 称					
所 在 地	東京都江東区				
建築物の主要用途				緑地管理者	
法定建ぺい率	敷地面積 m <sup>2</sup>	建築面積 m <sup>2</sup>	屋上面積(利用可能部分) m <sup>2</sup>	緑化基準値	
法定容積率	延べ面積 m <sup>2</sup>	容積対象延べ面積 m <sup>2</sup>			

基準	地上部の緑化面積 A m <sup>2</sup>	建築物上の緑化面積 B m <sup>2</sup>	緑化面積計 C=A+B m <sup>2</sup>
----	------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

※緑化計画の策定に当たっては、①≧A、④≧B、⑥≧Cとなるようにしてください。

緑 化 面 積	地 上 部	樹木の緑化面積	高 木	中 木	低 木	計
	既存樹木	m <sup>2</sup>	本	本	本	本
	植栽樹木	m <sup>2</sup>	本	本	本	本
計	①	m <sup>2</sup>	本	本	本	本
建築物上	樹木(固定式植栽基盤)の面積	芝、草花等の面積		計		
屋 上	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		
壁 面		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		
ベランダ等	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		
計	②	m <sup>2</sup>	③	m <sup>2</sup>	④=②+③	m <sup>2</sup>
合 計	⑤=①+②	m <sup>2</sup>	③	m <sup>2</sup>	⑥=③+⑤	m <sup>2</sup>
緑化面積 の振替	建築物上(又は地上部)緑化が困難な理由		振替面積 m <sup>2</sup>	振替 場所	<input type="checkbox"/> 建築物上から地上部へ <input type="checkbox"/> 地上部から建築物上へ	

◎ 緑化計画書受付年月日、番号及び完了予定年月日

号

◎ 許可年月日及び番号

号

基準容積率	
割増容積率①(公開空地名等)	
割増容積率②(その他)	
割増容積率(合計)	
計画容積率	

緑化対象地	面積	率
地上部		
建築物上		
合計		

計画緑化率	
地上部	
建築物上	
総合	
敷地緑化率	

公開空地の有効面積	
有効公開空地率	

割増容積率の増減	
----------	--

緑化計画報告書

江東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、下記のとおり緑化計画報告書を提出します。

年 月 日

江東区長 殿

〒  
住所  
電話  
氏名

	受付番号・受付年月日	処 理 欄
受付処理欄		

樹木等一覧表

分類		植物名	高さ	規模	備考
地上部	樹木	高木		m	本
				m	本
				m	本
				m	本
				m	本
				m	本
	樹木	中木		m	本
				m	本
				m	本
				m	本
				m	本
				m	本
	樹木	低木		m	本
				m	本
				m	本
				m	本
				m	本
				m	本
計					本
建築物上(屋上・壁面・ベランダ等)	樹木	高木		m	本
				m	本
				m	本
				m	本
				m	本
				m	本
	樹木	中木		m	本
				m	本
				m	本
				m	本
				m	本
				m	本
	樹木	低木		m	本
				m	本
				m	本
				m	本
				m	本
				m	本
計					本
花等	芝・草			m <sup>2</sup>	
				m <sup>2</sup>	
				m <sup>2</sup>	
樹木	高木		m	本	
			m	本	
			m	本	
			m	本	
			m	本	
			m	本	
計					本
花等	芝・草			m <sup>2</sup>	
				m <sup>2</sup>	
				m <sup>2</sup>	

- ※ 注
- 1 可動式の植栽基盤の場合には、備考欄に注記してください。
  - 2 ベランダ等の欄に記載するものは、植栽基盤の設置場所を備考欄に記入してください。
  - 3 既存樹木や移植樹木がある場合は、備考欄に既存、移植の別を記入してください。
  - 4 緑化の完了が計画と異なった場合は、完了内容の植栽植物一覧表を添してください。
  - 5 上記の内容を盛り込んだ独自の様式でも構いません。

年 月 日

江東区長 殿

住 所  
氏 名

（法人の場合は、主たる事業所の所在地、名称及び代表者の氏名）

建築物環境性能・電気自動車等の充電設備報告書（完了）  
（環境性能係数 対象・対象外）

下記建築物に係る工事が完了したので、江東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、次のとおり報告します。

建築物等の名称		
建築物等の所在地		
許可番号	年 月 日	第 号
工事完了の年月日	年 月 日	
変更の有無	有 ・ 無	
主な変更事項	変 更 前	変 更 後
添付する書類及び図書		
連絡先	(電話番号 )	
建築確認済証番号	年 月 日	第 号
建築物環境計画書 受付番号		
※受付欄		

- 備考 1 「主な変更事項」の欄には、建築物環境性能報告書の記載事項と比較して完了した事項に変更がある場合に記入してください。ただし、建築物環境性能報告書（変更）で届け出た記載事項については、記入をする必要はありません。
- 2 ※印の欄には、記入しないでください。

(別紙)

建築物環境性能・電気自動車等の充電設備報告書

1 建築主の氏名等

建築主	氏名 (法人にあつては名称及び代表者の氏名)	
	住所 (法人にあつては主たる事務所の所在地)	〒
設計者	氏名 (法人にあつては名称及び代表者の氏名)	
	住所 (法人にあつては主たる事務所の所在地)	〒
施工者	氏名 (法人にあつては名称及び代表者の氏名)	
	住所 (法人にあつては主たる事務所の所在地)	〒
担当部署の報告書の	所在地(〒及び住所)	〒
	会社名	
	部署名	
	電話番号	

2 建築物の名称及び所在地

建築物の名称(ひらがな)	
建築物の名称	
建築物の所在地	東京都江東区

3 建築物の概要

新築・増築の区別			
工事期間(予定)	工事着手年月日	工事完了年月日	
敷地面積	m <sup>2</sup>	建築面積	m <sup>2</sup>
延べ面積	m <sup>2</sup>		
用途別床面積	住宅		m <sup>2</sup>
	ホテル等		m <sup>2</sup>
	病院等		m <sup>2</sup>
	物品販売業を営む店舗等		m <sup>2</sup>
	事務所等		m <sup>2</sup>
	学校等		m <sup>2</sup>
	飲食店等		m <sup>2</sup>
	集会所等		m <sup>2</sup>
	工場等		m <sup>2</sup>
	その他( )		m <sup>2</sup>
	( )	m <sup>2</sup>	
	( )	m <sup>2</sup>	
	( )	m <sup>2</sup>	
	( )	m <sup>2</sup>	
建築物の高さ	m		
階数	地上 階、地下 階		
構造			

備考 配置図、基準階平面図及び断面図並びに評価項目の数値が明らかになるような図書を添付してください。この場合において、各書面に一覧番号を付けてください。

4 環境への配慮のための措置並びにその取組状況 (住宅用途用)

分譲  (戸)  賃貸  (戸)

(1) 建築物外皮の熱負荷抑制			
(ア) 判断基準			
a 仕様基準			
b 性能基準			
(イ) 外皮平均熱貫流率(UA)の計算方法			
(ウ) 外皮平均熱貫流率(UA)		W/(m <sup>2</sup> ・K)	
(エ) 冷房期の平均日射熱取得率(ηAC)		—	
(オ) 暖房期の平均日射熱取得率(ηAH)		—	
(カ) 開口部の熱貫流率(U)		W/(m <sup>2</sup> ・K)	

(2) 設備システムの高効率化			
(ア) 判断基準			
a 仕様基準			
b 性能基準			
(イ) ERRの計算方法			
(ウ) aERR		%	BEI
	設計	基準	設計(その他を除く) 基準(その他を除く) 単位
b 住戸部分合計			GJ/年
(エ) 主たる居室の暖房設備・冷房設備に係る事項(冷暖房設備機器)			
	ルームエアコンディショナー(イ)		
	ルームエアコンディショナー(ロ)		
	ルームエアコンディショナー(ハ)		
	ダクト式セントラル空調機		
	温水床暖房(ガス式)		
	温水床暖房(電気ヒートポンプ式)		
	電気ヒーター床暖房		
	その他		
(オ) 換気設備に係る事項		熱交換型換気	
(カ) 給湯設備に係る事項			
a 熱源機の種類		給湯専用型	
		給湯・温水暖房一体型	
		コージェネレーションシステム	
b 熱源機の種類		太陽熱給湯	
		ガス従来型給湯器	
		ガス潜熱回収型	
		電気ヒートポンプ給湯器	
		電気ヒートポンプ・ガス瞬間式併用給湯器	
c 台所水栓		水優先吐水機能	
d 浴室シャワー水栓		手元止水機能	
		小水量吐水機能	
e 洗面水栓		水優先吐水機能	
(キ) 照明設備に係る事項			
a 照明器具		全てLED照明	
b 制御システムの構築に係る事項		人感センサー(非居室)	

(3) 再生可能エネルギー等の利用			
(ア) 太陽光発電(発電容量)		kW	=
(イ) 太陽熱利用(熱利用容量)		MJ/h ÷ 9.76 MJ/kWh	=
(ウ) 地中熱利用(熱利用容量)		MJ/h ÷ 9.76 MJ/kWh	=
(エ) その他(発電容量又は熱利用容量)		MJ/h ÷ 9.76 MJ/kWh	=
その他の詳細			
(オ) 再生可能エネルギー設備合計容量	(ア)～(エ)の合計		= kW

(4) エネルギーの面的利用(再エネ以外)	
(ア)新規導入	
(イ)エネルギーの面的利用推進エリア	
(ウ)地域冷暖房区域の名称 (区域指定を受けた場合のみ)	
(エ)既存受入	
(オ)受入検討エリア	
(カ)既存の地域冷暖房区域の名称	

(5) EV及びPHV用充電設備の設置					
(ア)充電設備台数(プライベート用)	1機種目		台	種別	
	2機種目		台	種別	
	3機種目		台	種別	
(イ)充電設備台数(パブリック用)	1機種目		台	種別	
	2機種目		台	種別	
	3機種目		台	種別	

備考 (4)エネルギーの面的利用(再エネ以外)及び(5)EV及びPHV用充電設備の設置については、完了報告時のみ記載してください。

(1) 建築物外皮の熱負荷抑制			
(ア) PAL*低減率の計算方法			
(イ) a PAL*低減率		%	BP1 (BP1m) <input type="text"/>
b PAL*の値		MJ/m <sup>2</sup> ・年	
c PAL*の基準値		MJ/m <sup>2</sup> ・年	
(ウ) 外壁の熱貫流率		W/(m <sup>2</sup> ・K)	
(エ) 屋根の熱貫流率		W/(m <sup>2</sup> ・K)	
(オ) 開口部の熱貫流率		W/(m <sup>2</sup> ・K)	
(カ) 窓の日射熱取得率(η)		—	

(2) 設備システムの高効率化			
(ア) ERRの計算方法			
(イ) a ERR		%	BE1 (BE1m) <input type="text"/>
b 設計一次エネルギー消費量		GJ/年	
c 基準一次エネルギー消費量		GJ/年	
(ウ) 外気処理の仕様		全熱交換器	
		外気取り入れ停止	
(エ) 搬送制御の仕様		二次ポンプ	
		空調機	
(オ) 機械換気設備の仕様		高効率電動機	
		送風量制御	
(カ) 照明設備の仕様		在室検知制御	
		明るさ検知制御	
		タイムスケジュール制御	
		初期照度補正制御	
(キ) 給湯設備の仕様		節湯器具	
(ク) 昇降機の仕様		VVVF	
		交流帰還制御	
(ケ) 省エネ効果が高いと見込まれる未評価技術		空調ポンプ制御の高度化	
		フリークーリング	
		冷却塔ファン・インバータ制御	
		CO2濃度による外気量制御	
		自然換気システム	
		デシカント空調システム	
		クール・ヒートレンチシステム	
		空調ファン制御の高度化	
		照明のゾーニング制御	

(3) 運用時のエネルギー低減に繋がる取組	
個別熱源の場合	
(ア) エネルギー消費量の把握	エネルギー種別毎計測 エネルギー用途別計測 各用途の系統別又はフロア別計測
(イ) BEMSの導入等	データ採取 基本的制御 監視 換算機能
中央熱源の場合	
(ア) エネルギー消費量の把握	エネルギー種別毎計測 エネルギー用途別計測 各用途の系統別又はフロア別計測 主な設備機器別計測
(イ) BEMSの導入等	データ採取 基本的制御 監視 機器の履歴管理 稼働実績管理・警報データ管理 最適化制御 エネルギー消費分析及び管理 換算機能

(4) 再生可能エネルギー等の利用							
(ア) 太陽光発電(発電容量)	kW	=		kW			
(イ) 太陽熱利用(熱利用容量)	MJ/h	÷	9.76	MJ/kWh	=		kW
(ウ) 地中熱利用(熱利用容量)	MJ/h	÷	9.76	MJ/kWh	=		kW
(エ) その他(発電容量又は熱利用容量)	MJ/h	÷	9.76	MJ/kWh	=		kW
その他の詳細							
(オ) 再生可能エネルギー設備合計容量	(ア)～(エ)の合計				=		kW

(5) エネルギーの面的利用(再エネ以外)	
(ア) 新規導入	
(イ) エネルギーの面的利用推進エリア	
(ウ) 地域冷暖房区域の名称	
(区域指定を受けた場合のみ)	
(エ) 既存受入	
(オ) 受入検討エリア	
(カ) 既存の地域冷暖房区域の名称	

(6) EV及びPHV用充電設備の設置					
(ア) 充電設備台数(プライベート用)	1機種目		台	種別	
	2機種目		台	種別	
	3機種目		台	種別	
(イ) 充電設備台数(パブリック用)	1機種目		台	種別	
	2機種目		台	種別	
	3機種目		台	種別	

備考 (5)エネルギーの面的利用(再エネ以外)及び(6)EV及びPHV用充電設備の設置については、完了報告時のみ記載してください。

適用緑化条例	江東区
--------	-----

緑化完了報告書

適用制度	マンション建替法 容積率許可
------	-------------------

江東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、下記のとおり緑化完了報告書を提出します。

年 月 日

江東区長 殿

[代理人又は設計者]

〒

住所

電話

氏名

担当者

[事業者又は建築主]

〒

住所

電話

氏名

(法人の場合は、主たる事業所の所在地、名称及び代表者の氏名)

名 称					
所 在 地					
建築物の主要用途				緑地管理者	
法定建ぺい率	敷地面積	建築面積	屋上面積(利用可能部分)	緑化基準値	
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
法定容積率	延べ床面積	容積対象延べ面積			
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			
基準	地上部の緑化面積	建築物上の緑化面積	緑化面積計		
A	m <sup>2</sup>	B	C=A+B	m <sup>2</sup>	

※緑化計画の策定に当たっては、①≥A、④≥B、⑥≥Cとなるようにしてください。

緑 化 面 積	地 上 部	樹木の緑化面積		高 木	中 木	低 木	計	
		既存樹木	m <sup>2</sup>	本	本	本	本	
		植栽樹木	m <sup>2</sup>	本	本	本	本	
		計	①	m <sup>2</sup>	本	本	本	
		建築物上	樹木(固定式植栽基盤)の面積	芝、草花等の面積		計		
		屋 上	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		
		壁 面	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>			
		ベランダ等	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>			
		計	②	m <sup>2</sup>	③	m <sup>2</sup>	④=②+③	m <sup>2</sup>
		合 計	⑤=①+②	m <sup>2</sup>	③	m <sup>2</sup>	⑥=③+⑤	m <sup>2</sup>
	緑化面積 の振替	建築物上(又は地上部)緑化が困難な理由		振替面積	m <sup>2</sup>	振替 場所	<input type="checkbox"/> 建築物上から地上部へ <input type="checkbox"/> 地上部から建築物上へ	

◎ 緑化計画書受付年月日及び番号

◎ 緑化完了書受付年月日及び番号

◎ 緑化計画報告書受付年月日及び番号

◎ 許可年月日及び番号

号

号

号

号

許 可

基準容積率	
割増容積率①(公開空地名等)	
割増容積率②(その他)	
割増容積率(合計)	
計画容積率	

緑化対象地	面積	率
地上部		
建築物上		
合計		

計画緑化率	
地上部	
建築物上	なし
総合	
敷地緑化率	
割増容積率の増減	

公開空地の有効面積
有効公開空地率

緑化完了報告書

江東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、下記のとおり緑化完了報告書を提出します。

年 月 日

(宛先)江東区長

〒  
住所  
電話  
氏名

	受付番号・受付年月日	処 理 欄
受付処理欄		

樹木等一覧表

分類		植物名	高さ	規模	備考
地上部	樹木	高木		m	本
				m	本
				m	本
				m	本
				m	本
				m	本
	樹木	中木		m	本
				m	本
				m	本
				m	本
				m	本
				m	本
	樹木	低木		m	本
				m	本
				m	本
計				本	
建築物上(屋上・壁面・ペランダ等)	樹木	高木		m	本
				m	本
				m	本
				m	本
				m	本
				m	本
	樹木	中木		m	本
				m	本
				m	本
				m	本
				m	本
				m	本
	樹木	低木		m	本
				m	本
				m	本
計				本	
花等	芝・草			m <sup>2</sup>	
				m <sup>2</sup>	
				m <sup>2</sup>	
樹木	高木		m	本	
			m	本	
			m	本	
			m	本	
			m	本	
			m	本	
花等	芝・草			m <sup>2</sup>	
				m <sup>2</sup>	
				m <sup>2</sup>	

- ※ 注
- 1 可動式の植栽基盤の場合には、備考欄に注記してください。
  - 2 ペランダ等の欄に記載するものは、植栽基盤の設置場所を備考欄に記入してください。
  - 3 既存樹木や移植樹木がある場合は、備考欄に既存、移植の別を記入してください。
  - 4 緑化の完了が計画と異なった場合は、完了内容の植栽植物一覧表を添付してください。
  - 5 上記の内容を盛り込んだ独自の様式でも構いません。

年 月 日

江東区長 殿

住 所  
氏 名

（法人の場合は、主たる事業所の所在地、名称及び代表者の氏名）

建築物環境性能報告書（変更）  
（環境性能係数 対象・対象外）

建築物環境性能報告書の記載事項について変更するので、江東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、次のとおり届け出ます。

建築物等の名称			
建築物等の所在地			
許可番号		年 月 日	第 号
変更しようとする事項	変更前		
	変更後		
変更の理由			
変更する事項に係る図書			
工事期間（予定）		変更工事着手 年 月 日	建築物工事完了 年 月 日
建築確認済証番号		年 月 日	第 号
建築物環境計画書 受付番号			
連絡先		(電話番号 )	
※受付欄			

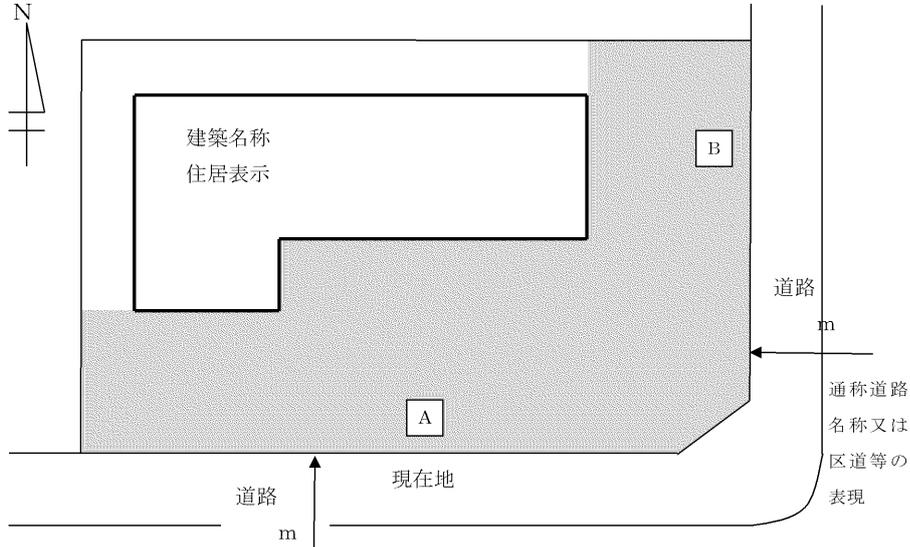
備考 ※印の欄には、記入しないでください。

マンション建替法容積率許可標示板（公開空地の標示）

この広場及び通路は、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項に基づくマンション建替法容積率許可制度により設けられた公開空地で、歩行者が日常自由に通行又は利用できるものです。

年 月 日

設置方向により図は替える



A B  
掲示板

公開空地

建築主 氏名 (株)

管理責任者 氏名 (株)

連絡先 (電話)

(江東区都市整備部)

100cm以上

70cm以上

(注意) 氏名は、法人にあつては、名称を記入して下さい。管理責任者の連絡先には担当部署名及び電話番号を記入してください。

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）

下記に標示されている部分は、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項に基づくマンション建替法容積率許可制度により設けられたものです。

年 月 日

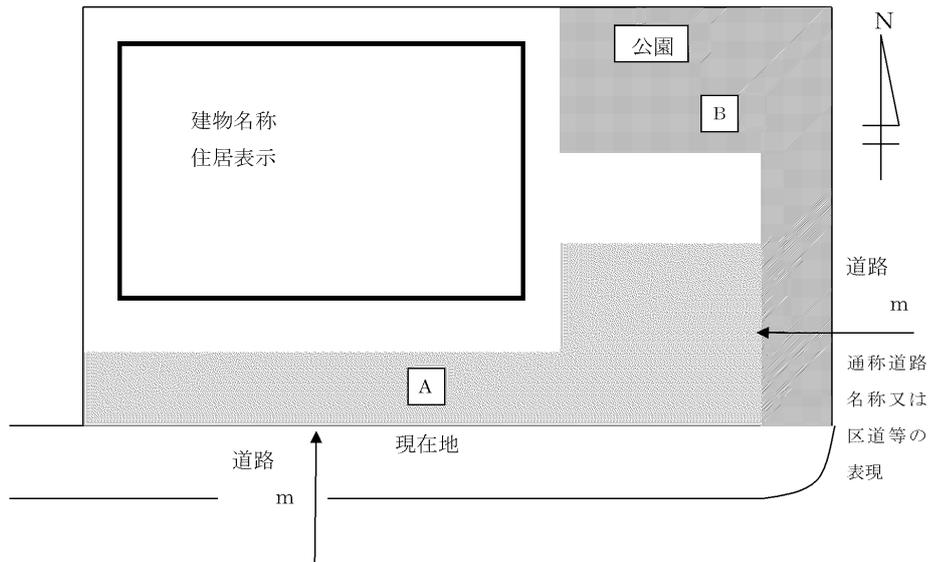
（日付は供用開始）

公開空地  歩行者が日常自由に通行又は利用できるものです。

公共空地 ※2  事業者の無償 ※1 を受けて設けられたもので、歩行者が日常自由に通行又は利用できるものです。

標示板  

設置方向により図は替える



建築主 氏名 (株)

管理責任者 氏名 (株)

連絡先 (電話)

(江東区都市整備部)

100cm以上

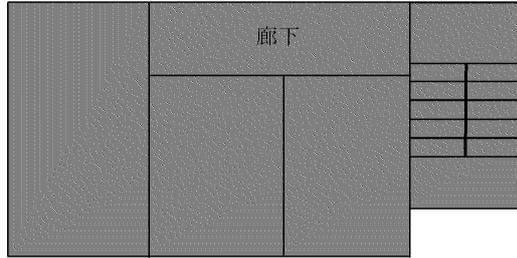
70cm以上

- (注意)
- 1 氏名は、法人にあつては、名称を記入して下さい。管理責任者の連絡先には担当部署名及び電話番号を記入して下さい。
  - 2 ※1には、譲渡又は貸与の別を記入して下さい。
  - 3 ※2は、公共空地を設置した場合に記入して下さい。

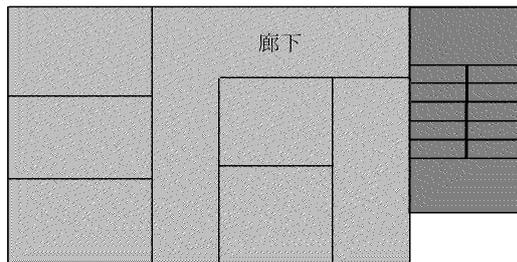
マンション建替法容積率許可標示板 (住宅及びサービス付き高齢者向け住宅等の標示)

この建築物は、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項に基づくマンション建替法容積率許可制度により建築されたもので、住宅の用途、サービス付き高齢者向け住宅等の用途又は子育て支援住宅の用途に供する部分は他の用途に変更できません。

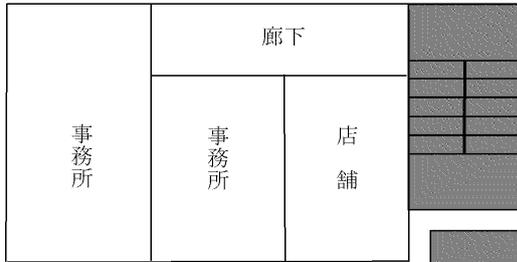
年 月 日



3階～7階



2階



1階

住宅の用途に供する部分  
サービス付き高齢者向け住宅等の用途に供する部分

建築主 氏名 (株)

管理責任者 氏名 (株)

連絡先 (電話)

(江東区都市整備部)

100cm以上

70cm以上

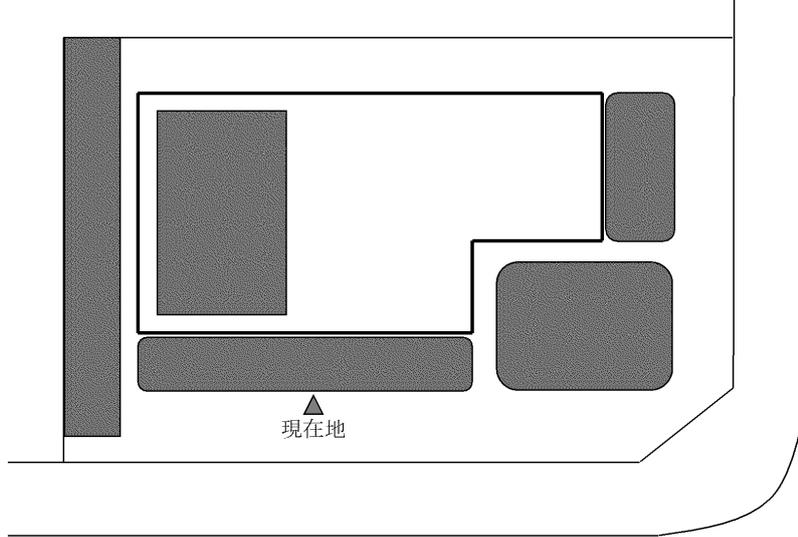
(注意) 1 氏名は、法人にあつては、名称及び代表者の氏名を記入してください。管理責任者の連絡先には担当部署名及び電話番号を記入してください。

2 各階の平面図を標示してください。ただし、同一のものは、省略することができます。

マンション建替法容積率許可標示板（緑化の標示）

この緑化部分は、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項に基づくマンション建替法容積率許可制度により設けられたもので、他の用途に変更することはできません。

年 月 日



緑化部分

建築主 氏名 (株)

管理責任者 氏名 (株)

連絡先 (電話)

(江東区都市整備部)

100 cm以上

70 cm以上

(注意) 氏名は、法人にあつては、名称を記入して下さい。管理責任者の連絡先には担当部署名及び電話番号を記入して下さい。

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）

この建築物は、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項に基づくマンション建替法容積率許可制度により建築されたもので、大規模災害等に帰宅困難者の一時的な滞在に供する施設を設けています。

なお、発災時には、管理責任者が建築物の安全性や周辺の被害状況等を確認し、この施設に受け入れ可能かを判断します。

年 月 日

（日付は供用開始）

建築主 氏名（株）

管理責任者 氏名（株）

連絡先 （電話）

（江東区都市整備部）

↑  
15 cm以上  
↓

← 35 cm以上 →

（注意） 氏名は、法人にあつては、名称を記入して下さい。管理責任者の連絡先には担当部署名及び電話番号を記入してください。

江東区長 殿

所有者 住所  
氏名  
電話 ( )

管理責任者選任届及び誓約書

私は、江東区マンション建替法容積率許可要綱に基づいて設置した公開・公共空地等、住宅に供する部分その他の部分について、下記の者を管理責任者と定め、適正に維持管理するとともに、公開・公共空地等にあつては一般の公開の用に供することを、また、住宅に供する部分及びその他部分については当該用途に供することを誓約します。

また、建築物又は敷地を譲渡又は賃貸する場合も、本誓約書に基づき誓約事項を継承することを条件とします。

記

1 建築物の概要

(1) 建築物の名称

(2) 敷地の地名地番

(3) 許可年月日及び許可番号 年 月 日 第 号

2 管理責任者

(1) 公開・公共空地等管理責任者

住所  
氏名  
電話 ( )  
メールアドレス @

(2) 住宅に供する部分の管理責任者

住所  
氏名  
電話 ( )  
メールアドレス @

(3) その他 ( ) に供する部分の管理責任者

屋上緑化の部分 ※1  
一時滞在施設の部分 ※2  
防災備蓄倉庫の部分 ※3  
自家発電設備の部分 ※3

住所  
氏名  
電話 ( )  
メールアドレス @

(注意) 1 住所及び氏名は、法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入して下さい。

2 次の資料を添付して下さい。

- (1) 案内図
- (2) 公開・公共空地等計画図
- (3) 各階平面図

3 ※1印のある欄は、屋上緑化による容積率割増を適用したもののみ記入して下さい。

4 ※2印のある欄は、一時滞在施設による容積率割増を適用したもののみ記入して下さい。

5 ※3印のある欄は、平成25年3月29日付都市建企第1348号で改正された総合設計許可要綱（平成22年4月21日付21都市建企第912号）に基づき設けられたもののみ記入して下さい。

年 月 日

江東区長 殿

管理責任者 住 所  
氏 名  
電 話 ( )  
連絡先 住 所  
氏 名  
電 話  
メールアドレス @

管理報告書

江東区マンション建替法容積率  
許可要綱に基づいて設置した

{ 公開・公共空地等  
住宅の用途に供する部分  
屋上緑化の部分  
一時滞在施設の部分  
防災備蓄倉庫の部分  
自家発電設備の部分

の維持管理の状況について、下記のとおり報告します。

建築物の名称		敷地の 地名地番		
許可年月日及び許可番号				
所有者	住 所			
	氏 名	(電話)		
敷地面積		m <sup>2</sup>		
建築物	主要用途		構造・階数	造・地上階/地下階
	建築面積の合計	m <sup>2</sup>	建ぺい率	%
	延べ面積の合計	m <sup>2</sup>	容積率	%
受付欄				
前回の報告年月日				
マンション建替法容積率許可以外の許可・認定の申請事項	1 都市計画法に基づく高度地区許可	2 その他 ( )		

公開空地	公開空地の面積の合計	m <sup>2</sup>
公開・公共空地等の 維持管理の状況	1 総括所見	
	2 公衆の利用状況	
	3 地上部及び建築物上の緑化率(%)及び管理の状況 ※1	
	4 公開空地の質に関する維持管理の状況 ※1	
	5 変更の有無及びその内容	
	6 その他管理上問題点等	

添付書類

- ・許可通知書の写し
  - ・計画概要書の写し
  - ・案内図
  - ・配置図
  - ・すべての公開・公共空地等の状況及び総合設計標示板を示すカラー写真(数枚に分けて添付すること。)
  - ・公開空地図(図上に写真撮影・方位を、写真の番号と矢印で示すこと。)
- なお、公開空地は下記により着色すること。
- |       |        |        |      |
|-------|--------|--------|------|
| 歩道状空地 | きいろ    | 水辺沿い空地 | みずいろ |
| 貫通路   | だいたいいろ | 広場状空地  | みどり  |
|       |        | アトリウム  | あお   |
- ・地上部及び建築物上の緑化図(地上部及び建築物上の緑化による割増容積率を適用したもののみ。)

住宅に関する維持管理状況等			
住宅戸数	住宅総戸数	現在	許可時
		戸	戸
住宅の用途に供する部分の維持管理の状況 ※2	1 総括所見		
	2 住宅性能に関する維持管理の状況		
	3 変更の有無及びその内容		
	4 その他管理上の問題点等		

添付書類

- ・住宅の用途に供する部分の各階平面図

屋上緑化に関する維持管理状況等 ※3				
屋上緑化部分の面積	現在	㎡	許可時	㎡
屋上緑化部分の維持管理の状況	1	総括所見		
	2	変更の有無及びその内容		
	3	その他管理上の問題点等		

添付書類

- ・屋上緑化図

サービス付き高齢者向け住宅等に関する維持管理 ※4				
サービス付き高齢者向け住宅等の戸数	現在	戸	許可時	戸
サービス付き高齢者向け住宅等に関する維持管理の状況	1	総括所見		
	2	変更の有無及びその内容		
	3	その他管理上の問題点等		

子育て支援住宅に関する維持管理 ※4				
子育て支援住宅の戸数	現在	戸	許可時	戸
子育て支援住宅に関する維持管理の状況	1	総括所見		
	2	変更の有無及びその内容		
	3	その他管理上の問題点等		

一時滞在施設に関する維持管理状況等 ※5				
待機スペース	帰宅困難者のための待機スペースの設置場所		階	
	帰宅困難者のための待機スペースの面積		㎡	
防災備蓄倉庫	防災備蓄倉庫（帰宅困難者用）の設置箇所		階	
	防災備蓄倉庫（帰宅困難者用）の面積		㎡	
一時滞在施設の維持管理の状況	1	総括所見		
	2	変更の有無及びその内容		
	3	その他管理上の問題点等		

添付書類

- ・待機スペース部分を示すカラー写真（数枚に分けて添付すること。）
- ・一時滞在施設の部分の各階平面図

防災備蓄倉庫に関する維持管理状況等		
防災備蓄倉庫の設置箇所	防災備蓄倉庫の面積	m <sup>2</sup>
	防災備蓄倉庫の設置場所	階
防災備蓄倉庫の維持管理の状況	1 総括所見	
	2 変更の有無及びその内容	
	3 その他管理上の問題点等	

添付書類

- ・防災備蓄倉庫を示すカラー写真（数枚に分けて添付すること。）
- ・防災備蓄倉庫部分の各階平面図

自家発電設備に関する維持管理状況等 ※6		
発電機出力数	現在 kw	許可時 kw
自家発電設備の維持管理の状況	1 総括所見	
	2 変更の有無及びその内容	
	3 その他管理上の問題点等	

添付書類

- ・自家発電設備を示すカラー写真（数枚に分けて添付すること。）
- ・自家発電設備部分の各階平面図

(注意)

- 1 住所及び氏名は、法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。
- 2 連絡先は、送付するあて先が異なる場合等に記入してください。
- 3 ※1の3及び4欄は、各項目で割増容積率を適用したもののみ記入してください。
- 4 ※2欄は、住宅性能係数により算定した割増容積率を適用したもののみ記入してください。
- 5 ※3欄は、屋上緑化による容積率割増を適用したもののみ記入してください。
- 6 ※4欄は、サービス付き高齢者向け住宅等又は子育て支援住宅による容積率割増を適用したもののみ記入してください。
- 7 ※5印のある欄は、一時滞在施設による容積率割増を適用したもののみ記入してください。
- 8 ※6印のある欄は、自家発電設備による容積率割増を適用したもののみ記入してください。
- 9 該当する各報告欄について記入の上、以下に記載する添付書類を添付してください。

年 月 日

江東区長 殿

建築主 住 所

氏 名

（法人の場合は、主たる事業所の所在地、名称及び代表者の氏名）

建築物環境性能報告書（改修等）

江東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、建築物環境性能報告書（改修等）を提出します。

建築物等の名称		
敷地の地名地番		
許可番号	年 月 日	第 号
改修等の概要		
工事期間（予定）	工事着手 年 月 日	工事完了 年 月 日
連絡先	(電話番号 )	
※受付欄		

（添付図書）

- 1 カーボンマイナスへの配慮に関する説明書
- 2 建築物の熱負荷の低減及び設備システムの省エネルギーに関する措置とその取組内容を示す図書
- 3 その他

備考 ※印の欄には、記入しないでください。

年 月 日

江東区長 殿

所有者等 住 所  
氏 名  
電 話 ( )

公開空地変更申請書

江東区マンション建替法容積率許可要綱に基づいて設置した公開空地を変更したいので、下記のとおり関係図書を添えて申請します。

記

建築物の名称	
敷地の地名地番	
許可年月日及び許可番号	年 月 日 第 号
連絡先	住 所
	氏 名 電話 ( )
公開空地	変更内容
	変更理由
受付欄	

(注意) 住所及び氏名は、法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。

年 月 日

江東区長 殿

所有者 住 所  
氏 名  
電 話 ( )

緑化等変更申請書

江東区マンション建替法容積率許可要綱に基づいて設置した緑化等の部分を変更したので、下記のとおり関係図書を添えて申請します。

記

建築物の名称	
敷地の地名地番	
許可年月日及び許可番号	年 月 日 第 号
連絡先	住 所
	氏 名 電話 ( )
緑化等	変 更 内 容
	変 更 理 由
受付欄	

(注意) 住所及び氏名は、法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。

別記第21号様式（第18条関係）

第 号

住 所

氏 名

公開空地変更承認書

年 月 日付けで申請のあった公開空地の変更について、江東区  
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承認します。

年 月 日

江東区長



別記第22号様式（第18条関係）

第 号

住 所

氏 名

緑化等変更承認書

年 月 日付けで申請のあった緑化等の部分の変更について、江東区  
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承認します。

年 月 日

江東区長



年 月 日

江東区長 殿

所有者等 住 所  
氏 名  
電 話 ( )

公開空地の一時占用申請書

江東区マンション建替法容積率許可要綱に基づいて設置した公開空地の一時占用をしたいので、下記のとおり関係図書を添えて申請します。

記

建築物の名称	
敷地の地名地番	
許可年月日及び許可番号	年 月 日 第 号
連絡先	住 所
	氏 名 電話 ( )
公開空地	占 用 理 由
	占 用 期 間
	占 用 面 積
受付欄	

(注意) 住所及び氏名は、法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。

住 所

氏 名

公開空地の一時占用承認書

年 月 日付けで申請のあった公開空地の一時占用について、江東区  
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承認します。

年 月 日

江東区長



年 月 日

江東区長 殿

所有者等 住 所  
氏 名  
電 話 ( )

公開空地等の活用届出書

江東区マンション建替法容積率許可要綱に基づいて設置した公開空地等の活用をした  
いので、下記のとおり関係図書を添えて届出ます。

記

建築物の名称		
敷地の地名地番		
許可年月日及び許可番号		年 月 日 第 号
連絡先	住 所	
	氏 名	電話 ( )
公開空地等	活 用 理 由	
	活 用 開 始 日	
	活 用 面 積	
受付欄		

(注意) 住所及び氏名は、法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名  
を記入してください。

年 月 日

江東区長 殿

所有者等 住所  
氏名  
電話 ( )

屋外広告物承認申請書

江東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承認を得たいので、関係図書を添えて申請します。

記

建築物の名称							
敷地の地名地番							
許可年月日及び許可番号		年 月 日 第 号					
連絡先	住所						
	氏名	電話 ( )					
の広概告要物	表示又は設置の数	高さ	m	m	m	m	
		面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
公開空地管理責任者の意見							
受付欄							

(注意) 住所及び氏名は、法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。

別記第27号様式（第21条関係）

第 号

住 所

氏 名

屋外広告物承認書

年 月 日付けで申請のあった屋外広告物について、江東区  
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承認します。

年 月 日

江東区長

