

# 中央区中高層建築物の建築計画の事前公開等に関する指導要綱

昭和54年3月16日

54中建建発第17号

(目的)

第1条 この要綱は、中高層建築物の建築に係る計画の事前公開、説明会の開催等に関し、必要な事項を定めることにより、良好な近隣関係を保持し、もって健全な生活環境の維持改善に資することを目的とする。

(対象区域)

第2条 この要綱の対象区域は、中央区の区域内とする。

(対象建築物)

第3条 この要綱の対象となる建築物は、建築物の高さが10メートルを超えるもの（以下「中高層建築物」という。）とし、高さの算定は、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号に定める地盤面からの建築物の高さとする。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その高さの5メートルまでは算入しない。

(標識の設置等)

第4条 建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、別記第1号様式による建築計画のお知らせ（以下「標識」という。）を設置するものとする。

2 建築主は、前項の規定により標識を設置するときは、標識に表示する事項を見やすくするために、建築敷地の道路に接する部分（建築敷地が2以上の道路に接する場合は、そのそれぞれの道路に面する部分）に、地面から標識の下端までの高さがおおむね1メートルとなるよう設置しなければならない。

3 建築主は、第1項の規定により標識を設置するときは、次の各号のいずれかの手続（2以上の手続を行う場合は最初の手続とする。以下「確認申請等の手続」という。）をしようとする日（以下「確認申請等の提出日」という。）の少なくとも60日前から建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第7条第1項及び第2項に規定する完了検査申請書若しくは法第18条第16項に規定する工事完了通知書（以下これらを「完了検査申請書等」という。）を提出する日又は法第7条の2第1項に規定する工事の完了の日までの間、標識を設置するものとする。

一 法第6条第1項又は第6条の2第1項に規定する確認の申請

二 法第6条の3第1項に規定する構造計算適合性判定の申請

三 法第18条第2項に規定する計画の通知

四 法第18条第4項に規定する構造計算適合性判定の通知

五 法第43条第2項第2号、第44条第1項ただし書、第47条ただし書、第48条第1項から第14項までの各項ただし書（法第87条第2項若しくは第3項において準用する場合を含む。）、第51条ただし書（法第87条第2項若しくは第3項において準用する場合を含む。）、第52条第10項、第11項若しくは第14項、第53条第

- 4項若しくは第6項第3号、第53条の2第1項ただし書、第56条の2第1項ただし書、第57条の4第1項ただし書、第59条第1項ただし書若しくは第4項、第59条の2第1項、第60条の2第1項ただし書、第60条の3第2項ただし書、第68条の3第4項、第68条の5の3第2項、第68条の7第5項、第85条第5項若しくは第6項、第86条第3項若しくは第4項又は第86条の2第2項若しくは第3項に規定する許可の申請
- 六 法第43条第2項第1号、第44条第1項ただし書、第57条第1項、第68条の3第1項から第3項まで、第68条の4第1項、第68条の5の5第1項若しくは第2項、第68条の5の6、第86条第1項若しくは第2項、第86条の2第1項又は第86条の8第1項若しくは第3項に規定する認定の申請
- 七 法第57条の2第1項に規定する指定の申請（法第52条第1項、第3項、第4項及び第6項から第8項までの規定による限度を超えて特例容積率の限度を指定する場合に限る。）
- 八 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第17条第1項（同法第18条第2項において準用する場合を含む。）に規定する認定の申請
- 九 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）第17条第1項（同法第18条第2項において準用する場合を含む。）又は第22条の2第1項に規定する認定の申請
- 十 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）第5条第1項から第3項まで（同法第8条第2項において準用する場合を含む。）に規定する認定の申請
- 十一 中央区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成5年7月中央区条例第18号）第18条に規定する許可の申請
- 十二 東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）第2条第3項、第3条第1項ただし書、第4条第3項、第5条第3項、第8条の19第1項、第10条第4号、第10条の2第1項ただし書、第10条の3第2項第2号、第17条第3号、第21条第2項、第22条ただし書、第24条ただし書、第32条ただし書、第41条第1項ただし書、第52条又は第73条の20に規定する認定の申請
- 十三 東京都駐車場条例（昭和33年東京都条例第77号）第17条第1項ただし書、第17条の2第1項ただし書、第17条の3ただし書、第17条の4第1項ただし書、第17条の5第3項、第18条第1項若しくは第2項又は第19条の2第1項に規定する認定の申請
- 十四 都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号）第53条第1項又は第55条第1項に規定する認定の申請
- 十五 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第19条の17第1項若しくは第3項、第19条の18第1項若しくは第19条の19第2項に規定する協議の申出又は同条第1項（首都直下地震対策特別措置法（平成25年法律第88号）第20条において読み替えて適用する場合を含む。）に規定する認定の申請
- 十六 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78号）第105条第1項に規定する許可の申請

- 4 建築主は、風雨等のために容易に破損し、又は倒壊しない方法で標識を設置するとともに、記載事項がその期間中不鮮明にならないように標識を維持管理しなければならない。
- 5 第3項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる中高層建築物の標識の設置期間は、当該各号に定める設置期間とすることができる。
  - 一 延べ面積が1,000㎡以下であり、かつ、高さが30m以下である中高層建築物 確認申請等の提出日の少なくとも30日前から完了検査申請書等を提出する日まで
  - 二 延べ面積が500㎡以下であり、かつ、高さが15m以下である中高層建築物 確認申請等の提出日の少なくとも15日前から完了検査申請書等を提出する日まで
  - 三 用途変更を行う中高層建築物 確認申請等の提出日の少なくとも15日前から工事完了届等を提出する日まで
- 6 建築主は、計画地において中高層建築物の高さの範囲に小学校、中学校、幼稚園、保育園及び認定こども園（以下「学校等」という。）がある場合には次に掲げる事項に関し別記第2号様式による事前協議書により区長と事前協議を行い、当該協議の結果、当該中高層建築物が学校等の環境に対し、著しく影響を及ぼすと認められる場合には第3項の規定にかかわらず、確認申請等の提出日の少なくとも90日前から完了検査申請書等を提出する日までの間、標識を設置するものとする。
  - 一 学校等に及ぼす日照に関する事項
  - 二 学校等に及ぼす風環境に関する事項
  - 三 工事中における児童、生徒、園児等の安全対策に関する事項
  - 四 前3号に掲げるもののほか、区長が特に必要と認める事項
- 7 建築主は、前各項の規定により標識を設置したときは、その旨を別記第3号様式による標識設置届により設置した日から7日以内に区長に届け出なければならない。
- 8 建築主は、建築に係る計画を変更したときは、速やかに標識に表示する事項を訂正し、その旨を別記第3号様式による標識変更届により変更した日から7日以内に区長に届け出なければならない。

（説明会の開催等）

第5条 建築主は、中高層建築物を建築しようとする場合において、近隣住民（中高層建築物の敷地境界線からおおむねその高さ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及び当該範囲内に居住する者並びに中高層建築物により電波障害の影響を受けると認められる者をいう。以下同じ。）に対し、建築に係る計画の内容について、おおむね標識設置期間の1/2の期日までに説明会を開催しなければならない。ただし、近隣住民等との協議を行い同意を得たとき又は区長が特に認めるときは、その他の方法により説明することができる。

- 2 前項に規定する建築に係る計画の内容について説明すべき事項は、次に掲げるものとする。
  - 一 中高層建築物の敷地の形態及び規模並びに敷地内における中高層建築物の位置及び付近の建築物の位置の概要
  - 二 中高層建築物の規模、構造及び用途
  - 三 中高層建築物の工期、工法、作業方法等

四 中高層建築物の工事による危害の防止策

五 中高層建築物の建築に伴って生ずる周辺の生活環境に及ぼす著しい影響及びその対策方法

3 建築主は、確認申請等の手続を行うに当たって、第1項の規定により説明した内容等について、別記第4号様式による報告書によりおおむね説明会を開催した日から7日以内に区長に報告しなければならない。

(その他)

第6条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関し必要な事項は、都市整備部長が定める。

附 則

この要綱は、昭和54年4月1日から施行する。

附 則 (昭和61年1月29日61中建建発第4号)

この要綱は、昭和61年2月1日から施行する。

附 則 (昭和62年11月25日62中建建発第100号)

この要綱は、昭和62年12月1日から施行する。

附 則 (平成12年4月1日11中総総発第1201号)

1 この要綱は、平成12年4月1日から施行する。

2 この要綱の施行の際、この要綱による改正前の要綱等(以下「改正前の要綱等」という。)の規定による登録証、利用券、許可書その他これらに類するもので、現に効力を有するものは、この要綱による改正後の要綱等の規定によるものとみなす。

3 この要綱の施行の際、改正前の要綱等の規定により作成した様式で、現に残存するものは、なお、使用することができる。

附 則 (平成13年1月4日12中都都第343号)

1 この要綱は、平成13年4月1日から施行する。

2 この要綱による改正後の中央区中高層建築物の建築計画の事前公開等に関する指導要綱の規定は、この要綱の施行の日以後に第4条第3項の届出をなした建築主に適用し、同日前に届出をなしたものについては、なお、従前の例による。

附 則 (平成17年3月31日16中都都第272号)

1 この要綱は、平成17年7月1日から施行する。

2 この要綱による改正後の中央区中高層建築物の建築計画の事前公開等に関する指導要綱の規定は、この要綱の施行の日以後に第4条第3項の届出をなした建築主に適用し、同日前に届出をなしたものについては、なお、従前の例による。

附 則 (平成21年3月25日20中都都第284号)

1 この要綱は、平成21年4月1日から施行する。

2 この要綱の施行の際、この要綱による改正前の中央区中高層建築物の建築計画の事前公開等に関する指導要綱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。

附 則 (平成21年12月14日21中都都第158号)

この要綱は、平成21年12月15日から施行する。

附 則 (平成26年1月29日25中都都第519号)

- 1 この要綱は、平成26年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の際、この要綱による改正前の中央区中高層建築物の建築計画の事前公開等に関する指導要綱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。

附 則（平成27年9月25日27中全都第268号）

- 1 この要綱は、平成27年10月1日から施行する。
- 2 この要綱による改正後の中央区中高層建築物の建築計画の事前公開等に関する指導要綱の規定は、この要綱の施行の日以後に第4条第1項の規定により標識の設置をした建築主に適用し、同日前に設置をしたものについては、なお、従前の例による。
- 3 この要綱の施行の際、この要綱による改正前の中央区中高層建築物の建築計画の事前公開等に関する指導要綱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。

附 則（令和2年12月3日2中全都第340号）

- 1 この要綱は、令和3年4月1日から施行する。
- 2 この要綱による改正後の中央区中高層建築物の建築計画の事前公開等に関する指導要綱の規定は、この要綱の施行の日以後に第4条第1項の規定により標識の設置をした建築主に適用し、同日前に設置をしたものについては、なお、従前の例による。
- 3 この要綱の施行の際、この要綱による改正前の中央区中高層建築物の建築計画の事前公開等に関する指導要綱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。