

## 中央区総合設計許可要綱実施細目

この細目は、中央区総合設計許可要綱（令和元年10月28日付31中都建第425号。以下「許可要綱」という。）第23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1 危険防止の措置

許可要綱第5条第1項第7号から9号までに規定する危険防止の措置は、次の1から4までのいずれかのものとする。ただし、建築基準法等において、非常時に開放が求められるもので、外部からのみ開放可能な構造等のものについては、この限りでない。

- 1 外壁の開口部を開閉しない仕様とするもの
- 2 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
- 3 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
- 4 1から3までに準ずるもの

### 第2 一般型総合設計の割増容積率に相当する床面積の用途

許可要綱第6条に規定する割増容積率に相当する床面積の用途（誘導用途等）は、次に定めるものとする。

- 1 飲食店
- 2 料理店
- 3 キャバレー、ナイトクラブ、バーその他これらに類するもの
- 4 ダンスホール
- 5 物品販売業を営む店舗
- 6 劇場、映画館又は演芸場
- 7 観覧場
- 8 カラオケボックス
- 9 理髪店、美容院、クリーニング取次店その他これらに類するもの
- 10 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 11 展示場
- 12 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの
- 13 公衆浴場
- 14 スポーツの練習場その他これに類するもの
- 15 保育所、認定こども園、幼稚園、一時預かり事業の用に供する施設その他これらに類するもの
- 16 老人ホーム、通所介護施設、小規模多機能型居宅介護施設その他これらに類するもの

- 17 病院、診療所その他これらに類するもの
- 18 映画スタジオ、テレビスタジオその他これらに類するもの
- 19 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房
- 20 公会堂又は集会場
- 21 博物館、美術館、図書館その他これらに類するもの
- 22 ホテル又は旅館で1宿泊室の床面積が次に定めるもの以外のもの
  - イ 1の宿泊室の定員が1人の場合にあつては、当該宿泊室の床面積が9平方メートル未満のもの
  - ロ 1の宿泊室の定員が2人の場合にあつては、当該宿泊室の床面積が13平方メートル未満のもの
  - ハ 1の宿泊室の定員が3人以上の場合にあつては、当該宿泊室の床面積が5.5平方メートルに当該定員から1人を減じて得た数値を乗じ、9平方メートルを加えて得た数値未満のもの
- 23 サービス付き高齢者住宅
- 24 高齢者優良賃貸住宅
- 25 子育て支援住宅
- 26 地下鉄出入口その他これに類するもの

### 第3 特例施設

#### 1 特例施設

許可要綱第8条第2号の住宅用途以外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

共同住宅建替誘導型総合設計においては、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4 日常生活を支える施設

許可要綱第19条第2項第2号アの実施細目で定める施設は、法別表第二(は)項に掲げる第一種中高層階住居専用地域内に建築することができる建築物(第6号の自動車車庫を除く。)とする。

### 第5 標示及び維持管理

#### 1 標示

- (1) 建築主は、公開空地、有効空地及び公共空地(以下「公開・公共空地等」という。)が総合設計の規定に基づいて設けられたものである旨を、さらに、住宅供給促進型総合設計又は共同住宅建替誘導型総合設計を適用した場合にあつては住宅の用途に供する部分、長期優良住宅型総合設計を適用した場合にあつては長期優良住宅の用途に供する部分及び一般型総合設計を適用した場合にあつて

は誘導用途等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。）が当該制度によって設けられた旨を、様式1による総合設計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おいては、各標示を組み合わせると一つの標示板とすることができる。

(2) 公開・公共空地等及び特定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・公共空地等及び特定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の公開・公共空地等及び特定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・公共空地等及び特定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切に保たれるよう、又、特定の用途に供する部分が他の用途に変更されないことが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・公共空地等及び特定の用途に供する部分の管理報告により、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・公共空地等及び特定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・公共空地等及び特定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6 許可要綱に基づく許可申請等

### 1 許可申請

- (1) 許可申請をしようとする者は、建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）別記第43号様式による許可申請書に、申請理由書、別表(イ)欄に掲げる図書及び同表(ロ)欄から(ニ)欄までに掲げる図書のうち当該申請に該当する欄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に、区長に事前協議を行うこととし、そのとき必要な図書及びその提出部数は、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（昭和26年政令第388号）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ものとする。

なお、区長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、区長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
商業地域	100メートル以上	○	○	○ 風洞実験を行うとともに、原則として、風向・風速計を設置し、建設前・後の観測を行うこと
	60メートル以上	○	○	○
	60メートル未満	※○	○	
上記以外の用途地域	60メートル以上	○	○	○ 風洞実験を行うとともに、原則として、風向・風速計を設置し、建設前・後の観測を行うこと
	45メートル以上	○	○	○
	45メートル未満	※○	○	

※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

区長は、総合設計により建築計画の許可をしようとする場合において必要があると認めるときは、あらかじめ、別に定める公聴会において、利害関係人の意見を聴くものとする。

### 3 一団地の認定申請等

総合設計にあわせて、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第86条第1項若しくは第2項又は法第86条の2第1項の規定による認定の申請を必要とする者は、許可申請と同時に、認定申請書を区長に提出するものとする。ただし、この場合において、相互に重複する図書は、省略することができる。

## 第7 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、「中央区総合設計許可要綱」の規定に基づきで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8 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

公開空地を占用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9 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、若しく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10 指定確認検査機関による確認又は完了検査

区長の総合設計の許可を受けた建築計画に係る法第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(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)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、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法第6条の2第1項に規定す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、当該建築計画が総合設計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) 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っては、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、当該工事が総合設計の許可の内容と整合していることを確認を受けることとする。
- (4) 指定確認検査機関が法第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(昭和60年12月1日付60中建建発85-2号)  
この細目は、昭和60年12月1日から施行する。

附 則(昭和63年10月26日付63中都建第1327号)  
この細目は、昭和63年11月1日から施行する。

附 則(平成13年1月31日付12中都建第320号)  
この細目は、平成13年2月1日から施行する。

附 則(令和元年10月28日付31中都建第455号)  
この細目は、令和元年11月1日から施行する。

附 則(令和3年5月27日付3中都建第78号)  
(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総合設計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。

附 則(令和4年9月30日付4中都建第443号)  
この細目は、令和4年10月1日から施行する。