

千代田区総合設計許可要綱
実施細目

千代田区

平成 27 年 9 月

目次

第1	総則	1
第2	特例施設	1
1	特例施設	1
2	用途入替	1
第3	都心居住型総合設計における住戸規模の制限	1
第4	日常生活を支える施設	1
第5	外壁面の後退	1
1	隣地境界線までの水平距離	1
2	危険防止の措置	1
第6	公開空地の有効係数の取扱	2
第7	公開空地の質の基準	2
第8	公開空地の計画適合評価	2
1	公開空地の質の評価点数	2
2	計画適合評価	3
3	植栽条件等	3
第9	住宅性能に関する書類の提出	4
第10	緑化の基準	4
第11	緑化に関する書類の提出	4
第12	容積率制限の割増を受ける計画建築物に対する形態制限の付加の取扱い	5
第13	建築基準法第86条第3項等に基づく許可	5
第14	許可要綱に基づく許可申請等	5
1	許可申請	5
2	公聴会	6
3	連絡協議会への付議	6
第15	標示及び維持管理	6
1	標示	6
2	維持管理	7
第16	許可内容の周知等	8
1	新聞、チラシ等による広告	8
2	住宅入居者の住民登録	8
3	広告等の提出	8
第17	公開空地、地上部の緑化部分及び建築物上の緑化部分の変更	8
第18	改修時の取扱いの特例	9
第19	公開空地の一時占用	9
1	一時占用することができる行為等	9
2	一時占用の手續	9

第20 屋外広告物の表示等	9
1 屋外広告物の設置基準	9
2 承認申請等の手続	10
3 維持管理	10
第21 指定確認検査機関による確認又は完了検査	10
附則	11
別表	11

様式1	(省略)
様式2	(省略)
様式3	(省略)
様式4	(省略)
様式5	(省略)
様式6	(省略)
様式6-2	(省略)
様式7	(省略)
様式7-2	(省略)
様式8	(省略)
様式8-2	(省略)
様式9	(省略)
様式9-2	(省略)

千代田区総合設計許可要綱実施細目

第1 総則

この実施細目は、千代田区総合設計許可要綱（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の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

第2 特例施設

1 特例施設

許可要綱第1章第2(4)、第2章第2の4(5)及び第2章第2の5(5)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
- (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、要除却認定マンション建替型総合設計及びマンション建替法第105条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（東京都文教地区建築条例別表1に掲げる用途を除く。）に供することができる。

第3 都心居住型総合設計における住戸規模の制限

都心居住型総合設計による建築計画では、割増容積率に相当する部分の住戸の専有面積を、原則として、129平方メートル以下とすること。ただし、家族構成や生活様式が異なる等の特別な事情がある場合で、快適な都心居住の実現のため、良好な住環境を確保した住宅を誘導していく必要があるものは、この限りでない。

第4 日常生活を支える施設

許可要綱第1章第2(5)の実施細目で定める施設は、建築基準法別表第二(は)項に掲げる第一種中高層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 外壁面の後退

1 隣地境界線までの水平距離

許可要綱第2章第1の1(3)アの水平距離の規定については、敷地の隣地が河川管理用通路のない河川その他これに類するものであり、かつ、落下物に対する危険防止の措置を有効に講じている場合には、適用しないことができる。

2 危険防止の措置

許可要綱第2章第1の1(3)イ及び第3章第2の1(5)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。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。

- 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

第6 公開空地の有効係数の取扱

- (1) 公開空地の部分が、許可要綱第3章第2の1(3)アからエの公開空地の計画形態に2以上該当する場合については、該当する有効係数のうちいずれか一つ数値を用いるものとする。
- (2) 連続する歩道状空地の長さは、総合設計の種類別に必要な前面道路幅員を満たす前面道路に沿った歩道状空地の連続とそれ以外の歩道状空地の連続とに分けて算出するものとする。

第7 公開空地の質の基準

許可要綱第3章第2の1(4)の実施細目に定める基準は、各評価項目について第8の1表8-1の評価区分欄A、B又はCに掲げるものとする。

第8 公開空地の計画適合評価

許可要綱第4章第2の1(2)の公開空地の質係数(α)における、実施細目で定めるところによる評価は、次に掲げるものとする。

1 公開空地の質の評価点数

公開空地の質の評価点数は、表8-1の評価内容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欄の評語に応じて評価点数欄に定める点数とする。

表8-1

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	25
		B:60%以上 70%未満	20
		C:50%以上 60%未満	15
		D:50%未満	0
樹種の多様性	・高木本数(既存樹木を含む。)に対する花・実・紅葉等により季節の変化を感じさせる高木本数の割合	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・活用	・「地上高さ 1.2mにおける幹周り 60cm 以上の保全・活用すべき既存樹木」の保全・活用割合	A:50%以上 B:25%以上 50%未満 C: 0 % 超え 25%未満 D: 0 %	20 15 10 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	20 15 10 0
芝生・水面等による被覆	・一定以上(10 m ² 以上のまとまり)の芝生地、水面面積の広場状空地面積に占める割合	A:10%以上 B: 5 %以上 10%未満 C: 0 % 超え 5 %未満 D: 0 %	10 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 20mまでの部分の壁面積に対する緑化、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	10 8 5 0

2 計画適合評価

計画適合評価は、1により算定した各項目の評価点数を合計し、表8-2の区分に応じて適用するものとする。

表8-2

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 植栽条件等

1の評価に当たっての取扱いは、下記によるものとする。

(1) 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。

(2) 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4メートル以上とすること。

(3) 公開空地、道路、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4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。

(4) 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・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 芝生地及び水面の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。

第 9 住宅性能に関する書類の提出

許可要綱第 4 章第 2 の 1 (2) で定める住宅性能係数 (β 住) を適用しようとする者は、許可申請時に住宅性能各分野別評価予定調書 (様式 2) を提出すること。また、許可後において、住宅性能の確保の状況について、表 9 に掲げる資料をそれぞれの提出時期に提出すること。

表 9

提出時期	提出資料
確認済証交後速やかに	ア 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「住宅品質法」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 イ 許可申請図書における住宅性能の内容とアの評価書の内容との整合についての説明書
検査済証交付後速やかに	ア 住宅品質法第 6 条第 3 項の規定に基づく建設住宅性能評価書の写し イ 許可申請図書における住宅性能の内容とアの評価書の内容との整合についての説明書

第 10 緑化の基準

許可要綱第 4 章第 2 の 1 (2) イの実施細目に定める緑化の基準は、千代田区緑化推進要綱第 6 条の緑化の基準及び「緑化計画の手引」(東京都環境局) とする。

第 11 緑化に関する書類の提出

建築主は、緑化率及び緑化面積 (許可要綱第 4 章第 2 の 1 (2) で定める公開空地の質係数 (α) により容積割増を行った場合はその内容も含む。) の確保の状況について、表 11 に掲げる資料をそれぞれの提出時期に提出すること。

表 11

提出時期	提出資料
確認申請前	ア 千代田区緑化推進要綱第 4 条に基づき区長に提出した緑化計画書の写し (ただし、許可申請書に添付済みである場合は省略できる。) イ 許可申請図書における緑化関係の内容とアの計画書の内容との整合についての説明書

工事完了時	ア 千代田区緑化推進要綱第 5 条に基づき区長に提出した緑化完了書の写し イ 許可申請図書における緑化関係の内容とアの完了書の内容との整合についての説明書
-------	----------------------------------------------------------------------------------

第 12 容積率制限の割増を受ける計画建築物に対する形態制限の付加の取扱い

建築基準法第 56 条第 7 項第 1 号の規定により、緩和後の容積率による同法別表第 3 (は) 欄に掲げる規定と同程度以上の採光、通風等が確保されるものとして政令で定める基準に適合する建築物については、許可要綱第 4 章第 3 の 4 の「割増後の容積率による同欄に掲げる規定に適合」する建築物とみなす。

第 13 建築基準法第 86 条第 3 項等に基づく許可

建築基準法第 86 条第 3 項、第 4 項、第 86 条の 2 第 2 項又は第 3 項の規定により許可を受けようとするものについては、許可要綱、本実施細目、「千代田区総合設計許可に係る建築物の高さ等誘導指針」(平成 27 年 9 月 30 日付付 27 千環建指発第 96 号)、「建築基準法第 86 条第 1 項、同条第 2 項及び第 86 条の 2 第 1 項の規定に基づく認定基準」(平成 12 年 2 月 3 日付 11 千都建発第 157 号) 及び「建築基準法第 86 条第 1 項、同条第 2 項及び第 86 条の 2 第 1 項の規定に基づく認定基準実施細目」(平成 12 年 2 月 3 日付 11 千都建発第 157 号) の規定を準用する。ただし、マンション建替法第 105 条型総合設計に関する部分を除く。

第 14 許可要綱に基づく許可申請等

1 許可申請

- (1) 許可申請 (マンション建替法第 105 条型総合設計による許可の申請を除く。) 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) (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、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) マンション建替法第 105 条型総合設計による許可の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。) 別記第 14 号様式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、区長に提出しなければならない。
- (4) (3) の許可申請をしようとする者は、当該許可を申請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こととし、原則として、除却認定マンションが現に存する時点で、許可申請をするものとする。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。
- (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 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	100m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
	60m以上	○	○	○
	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・風速計を設置し、建設前・後の観測を行うこと
	60m未満	○	○	○

2 公聴会

(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、別に定める千代田区総合設計許可に係る建築物の高さ等誘導指針（以下「高さ等誘導指針」という。）第2の1の基準の数値並びに第2の2(1)及び(2)の基準の数値を超える場合、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。

(2) 開催の周知

公聴会を開催しようとするときは、開催の2週間前までに、公聴会の事由、期日及び場所を、建築主並びに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ある土地又は建築物に関して権利を有する者、当該範囲内に居住する者及び当該建築物による電波障害の影響を著しく受けると認められる者（以下「利害関係人」という。）に周知しなければならない。

(3) (1)の公聴会について必要な事項は、別に定める。

3 連絡協議会への付議

延べ面積が5,000平方メートルを超える建築計画は、千代田区開発許可・総合設計等に係る連絡協議会へ付議する。

第15 標示及び維持管理

1 標示

(1) 次のアからウに掲げるものは、様式3による総合設計標示板により、建築基準法

第 59 条の 2（マンション建替法第 105 条型総合設計の場合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）に基づく総合設計制度により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」という。）

イ 住宅の用途に供する部分

ウ 地上部及び建築物上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、地上部及び建築物上の緑化部分

(2) (1)に定める標示板は、(1)のアからウに掲げる標示の種類に応じ、次の表に定める設置場所において、同表に定める数以上設置しなければならない。

標示の種類	設置場所	数
ア	敷地内の見やすい場所	2 箇所
イ、ウ	敷地内の見やすい場所	2 箇所
	建築物への主たる出入口	1 箇所

(3) (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。

ア 材質は、ステンレス板等で、耐候性、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 80 センチメートル以上、横 60 センチメートル以上とする。

2 維持管理

(1) 建築主は、総合設計制度を適用した建築物を使用する前に、公開・公共空地、住宅の用途に供する部分、緑化部分、公開空地の質（公開空地の質係数（ α ）による容積率の割増しを適用した場合に限る。以下同じ。）、住宅性能（住宅性能係数（ β 住）による容積率の割増しを適用した場合に限る。以下同じ。）及び防災備蓄倉庫の維持管理を適切に行うことについて、様式 4 による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、住宅の用途に供する部分、緑化部分、公開空地の質、住宅性能及び防災備蓄倉庫の管理責任者は、次のアからエに掲げる図書を保存しなければならない。また、当該公開・公共空地が有効かつ適切に保たれるよう、住宅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、緑化部分、公開空地の質、住宅性能及び防災備蓄倉庫が適切に保たれるよう維持管理し、その状況について、様式 5 による管理報告書により、1 年ごとに区長に報告しなければならない。

ア 別表の 8 の項に掲げる各階平面図

イ 別表の 11 の項に掲げる公開・公共空地計画図

ウ 建設住宅性能評価書及び表 9 に掲げる提出資料の写し（住宅性能係数（ β 住）による容積率の割増しを適用した場合に限る。）

エ 緑化完了書及び表 11 に掲げる提出資料の写し

- (3) 建築物又は敷地を譲渡又は賃貸（以下「譲渡等」という。）しようとする者は、当該譲渡等の相手方として建築物又は敷地を取得又は賃借（以下「取得等」という。）しようとする者に対し、当該公開・公共空地、住宅の用途に供する部分、緑化部分、公開空地の質、住宅性能及び防災備蓄倉庫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明示しなければならない。
- (4) (3)に掲げる取得等をした者は、(1)から(3)までに該当する当該公開・公共空地、住宅の用途に供する部分、緑化部分、公開空地の質、住宅性能及び防災備蓄倉庫の維持管理に関する義務を継承する。

第16 許可内容の周知等

1 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おいては、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、建築基準法第59条の2第1項（マンション建替法第105条型総合設計の場合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）の規定により許可を受けたものであること。
- (2) 公開空地、第15の1の(1)イ及びウに掲げる部分並びに防災備蓄倉庫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ないこと。

2 住宅入居者の住民登録

住宅への入居者は住民登録を行う必要があり、建築主等は、分譲・賃貸等の案内の際にその旨を改めて明示し、賃貸借契約書又は規約等に入居時の住民登録の項目を付するものとする。

3 広告等の提出

建築主等は、1及び2の事項を明示した新聞・チラシ等の広告及び2の契約書又は規約等の案文について、あらかじめ区長に提出しなければならない。

第17 公開空地、地上部の緑化部分及び建築物上の緑化部分の変更

- (1) 公開空地の種別及び形態並びに地上部及び建築物上の緑化部分（地上部及び建築物上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又は公開空地の質係数（ α ）による容積率の割増しを適用した場合に限る。以下「緑化等」という。）の形態は、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 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、(1)に掲げる変

更をしようとする場合、あらかじめ、様式 6 による公開空地変更申請書又は様式 7 による緑化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)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、様式 6 - 2 による公開空地変更承認書又は様式 7 - 2 による緑化等変更承認書を交付する。

第 18 改修時の取扱いの特例

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 4 章第 2 の 1 (2)で定める割増容積率を算定することができる。

第 19 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

- ア 一時占用期間は、1 回の行為について 90 日以内とする。ただし、建設行為又は管理行為については、この限りでない。
- 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 180 日を超えないこと。

(3) 面積

一時占用面積は、当該敷地の公開空地の 50 パーセント以内とする。ただし、建設行為又は管理行為については、この限りでない。

2 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 8 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 8 - 2 による公開空地の一時占用承認書を交付する。

第 20 屋外広告物の表示等

1 屋外広告物の設置基準

総合設計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、高さ等誘導指針に適合するなど、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 数は、原則2以下であること。

イ 1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、公益上必要と認められる場合は、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、下端までの高さは3.5メートル以上、上端までは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

- (1) 所有者等は、公開空地内に広告物等を表示し、又は設置しようとする場合、様式9による屋外広告物承認申請書に、別表の20の項に掲げる図書を添えて区長に提出し、その承認を受けなければならない。
- (2) (1)の申請があった場合において、申請に係る広告物等の計画が1に定める規定に適合していると認められるときは、区長は、当該申請者に対して、様式9-2による屋外広告物承認書を交付するものとする。

3 維持管理

2の規定により承認を受けた広告物等は、次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、変色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21 指定確認検査機関による確認又は完了検査

千代田区長の総合設計の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。以下同じ。）又は同法第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) 同法第6条の2第1項の規定による確認を同法第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、千代田区の建築指導課と調整を行うものとする。
- (2) 指定確認検査機関が同法第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、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) 同法第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、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の確認を受けることとする。

- (4) 指定確認検査機関が同法第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。

附 則〔平成27年9月30日付27千環建指発第97号〕

(施行期日)

- 1 この細目は、平成27年9月30日から施行する。

(経過措置)

- 2 この細目の施行の日（以下「施行日」という。）より前に許可を受けている建築物について、改正前の千代田区総合設計許可要綱実施細目の規定は、施行日以後においてなおその効力を有する。ただし、維持管理等の報告及び公開空地等の承認については、改正後の千代田区総合設計許可要綱実施細目（以下「改正後の細目」という。）に定める様式を使用することができる。
- 3 施行日より前に許可を受けている建築物であって施行日以後に当該建築物についてされる許可の申請（計画変更の申請を含む。）については、改正後の細目の規定を適用する。

別表

番号	図面種別	最小縮尺	記載事項	備考
1	計画概要書	—	(様式1)	
2	付近見取図	適宜	縮尺、方位、計画敷地の位置、道路の位置・幅員・名称、主要交通機関の位置・種別・名称、主要駅の位置・名称、その他の都市公共施設及び主要建築物の位置名称等	
3	地域地区等及び上位計画	1/2,500	縮尺、方位、計画敷地の位置、地域地区等の境界線の位置及び種別	◆地域地区等の種別は、下記の区分により色別して示すこと。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。 ・第一種住居地域…きいろ ・第二種住居地域…薄だいたい ・商業地域…あか ・公園緑地…みどり太枠
			「千代田区都市計画マスタープランの地域別構想」、「地区計画の区域の整備、開発及び保全に関	◆上位計画との整合等を示すこと。

			する方針」、「地区計画の地区整備計画」その他のまちづくり方針等の上位計画	
4	周辺状況図 図Ⅰ及び図Ⅱ	1/1,500	<p>I 縮尺、方位、計画敷地の位置、周辺地域の道路の位置・幅員・名称、周辺地域の建築物の位置・主要用途・構造、その他の土地利用状況</p> <p>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・高さ</p>	<p>◆建築物の用途はおおむね下記の区分により建築物単位に色別して示すこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・独立住宅…きいろ ・共同住宅…やまぶきいろ ・店舗等兼用住宅…おうどいろ ・小売店舗、飲食店等…だいたいいろ ・百貨店、興行場等…あか ・事務所…むらさき ・キャバレー、パチンコ店、ホテル、旅館…ももいろ ・倉庫、車庫…はいいろ ・学校、図書館、保育園等…きみどり ・官公庁、公会堂等…みずいろ ・病院、診療所…みどり ・神社、寺院、教会…ちやいろ ・公園、緑地、運動場…みどり(枠取、枠内ハッチ) ・工場、作業場…あお <p>注) 分類できないものは必要に応じて図示すること。</p>
5	現況図	1/200	縮尺、方位、敷地境界線、前面道路の位置・幅員、既存建築物の位置・主要用途・構造・階数・建築年月	
6	配置図	1/200	縮尺、方位、敷地境界線、建築物の位置、主要部分の階数・高さ、前面道路の位置・幅員、公開	◆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。

			空地の位置、その他	
7	敷地求積図	適宜	縮尺、方位、その他	◆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	各階平面図	1/200	縮尺、方位、間取り、各室の用途、その他	◆基準階は一例で可 ◆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。 ◆別に各階の用途及び床面積一覧表を作成し、一覧表には、建築面積及び建ぺい率並びに延べ面積及び容積率を記載すること。 ◆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。 ・住宅の専用部分…きいろ ・住宅の共用部分…あお
9	立面図	1/200	縮尺、立面の方位、建築物の外観、高さ制限の位置、外壁後退の位置、その他	◆2面以上記載すること。
10	断面図	1/200	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、公開空地の高低差、ピロティー等の奥行・天井高、その他	◆2面以上記載すること。 ◆断面位置を1階平面図に記載すること。
11	公開・公共空地計画図	1/200	I 縮尺、方位、公開・公共空地の種別・ピロティー等の区分・高低差、公開・公共空地の面積一覧表、一般歩行者動線	◆公開空地の種別は下記により色別して示すこと。 ・歩道状空地…きいろ ・貫通通路…だいだいいろ ・広場状空地…みどり ◆面積一覧表には公開空地面積、

			II 縮尺、方位、植樹、造園計画の概要、付帯施設、表面仕上げ、その他空地の性状を示す事項	有効係数、有効面積及び有効公開空地率を記載すること。 ◆必要に応じて投視図、断面図等を付記すること。
12	日影図	適宜	縮尺、方位、建築物の位置及び各部分の高さ、敷地境界線、当該境界線から外側への水平距離 5m 及び 10m の位置、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	◆方位の確定方法を記載すること。 ◆日影時間図の各時間日影線は住居系地域については、2、2.5、3、4、5 時間、商業地域については、2.5、3、4、5 時間を記載すること。
13	平均地盤図 算定図	適宜	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、平均地盤面の位置	◆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。
14	交通上、安全上、防火上及び衛生上のチェックリスト	—	交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないことの理由	・交通上…自動車、歩行者及び駐車場の交通経路、容量調査 ・安全上…建築物の構造計画の概要 ・防火上…防災計画の概要 ・衛生上…計画建築物の日照、通風、採光の状況
15	法令、要綱のチェックリスト	—	法令、要綱、細目、高さ等誘導指針における各要件、その他	・敷地面積の最低限度 ・前面道路の幅員及接道長 ・有効公開空地率の最低限度 ・外壁面の後退 ・用途制限(東京都文教地区建築条例別表 1) ・公開空地による割増容積率の最高限度 ・高さ等誘導指針(高さ、景観、屋外広告物)への適合状況 ・その他の計画基準(省エネ基準、防災備蓄倉庫など)への適合状況

16	公開空地による割増算定説明書	—	公開空地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	◆算定説明には、許可要綱第4章第2の1(2)アの算定式、採用した係数とその根拠及びイの算定式、その根拠等について記載すること。
17	緑化計画の内容	—	緑化計画の内容についての説明書及び千代田区緑化推進要綱第4条に基づき区長に提出する緑化計画書の案（区の緑化推進担当課との事前協議を経たもの。）	◆説明書には、許可要綱第4章第2の1(2)アの公開空地の質係数（ α ）及びイの緑化率の算定に用いた緑化面積の算定内容等について記載すること。また、緑化計画書に記載される緑化内容との整合について示すこと。
18	住宅性能各分野別評価予定調書	—	（様式2）	◆住宅性能係数（ β 住）による容積率の割増を適用する場合に提出すること。
19	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	◆公益施設等による容積率の割増を適用する場合に提出すること。
20	屋外広告物等の表示又は配置に係る図面	適宜	広告物の配置 デザイン 平面図、立面図	◆着色のこと。
21	その他	適宜	◆計画地及びその周辺地区の上位計画・地区計画等の関係図書等 ◆透視図、天空図、防災計画及び風洞実験（数値実験）の結果表等 ◆各所管部署と事前協議したものについてはその内容及び処理結果の一覧表 ◆特定行政庁の指示する図書等	

様式（省略）