港区住宅型総合設計許可要綱実施細目

平成１７年４月８日
１７港街建第１１号

港区市街地住宅総合設計許可要綱実施細目（昭和６０年６月２６日６０港都建第１０９号）の全部を改正する。

（趣旨）

第１条　この細目は、港区住宅型総合設計許可要綱（平成１７年３月３１日１６港街建第１９８号。以下「許可要綱」という。）に基づき規定すべき事項及び区長が許可要綱を施行するに必要な事項を定めるものとする。

（公開空地の標示）

第２条　建築主は、敷地内の見やすい場所に、公開空地が、建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）に基づいて設けられたものである旨を、標示板（第１号様式）により一般公衆に標示しなければならないものとする。

２　設置数は、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、公開空地の状況においては、この限りでない。

３　第１項の標示板の規格は、次の各号に定めるところによる。

（１）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。

（２）堅固に固定したものとする。

（３）大きさは、たて８０センチメートル以上、よこ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。

（公開空地の維持管理）

第３条　建築主は、公開空地の設置に当たって、当該公開空地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（第２号様式）を、区長に提出しなければならないものとする。

２　公開空地の管理責任者は、第５条第１項で定める別表に掲げる公開空地計画図を保存するとともに当該公開空地を有効適切に維持管理しなければならないものとし、その状況について管理報告書（第３号様式）により３年ごとに区長に報告しなければならないものとする。

３　建築主が、許可要綱に基づいて、その敷地内に公開空地を設けた建築物又

は当該敷地を譲渡し、若しくは賃貸（以下「譲渡等」という。）しようとする場合は、当該公開空地の維持管理について、前条から第４条まで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ものとする。

４　譲渡等を受けた者は、当該公開空地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。

（公開空地の変更）

第４条　公開空地の種別及び形態は、次に掲げる場合のほかは変更してはならないものとする。

（１）周辺の市街地等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範囲内であるとき。

（３）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、管理組合等（以下「所有者等」という。）は、前項の規定による変更をしようとするときは、あらかじめ、公開空地変更申請書（第４号様式）を区長に提出し、その承認を受けなければならないものとする。

３　区長は、前項の規定による申請について支障がないと認めたときは、公開空地変更承認書（第４号様式の２）を交付するものとする。

（許可申請の手続）

第５条　許可申請は、次に掲げるものとする。

（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の正本及び副本に申請理由書、計画概要書（第５号様式）並びに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ものとする。

（２）申請に係る事前協議の段階で必要な図書及びその部数は、その都度区長が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区分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号による高さをいう。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、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	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。
	６０メートル未満	○	○	○
上記以外の用途地域	４５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メートル未満	○	○	○

２　建築物の高さが用途地域の区分に応じて、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るときは、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者（当該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居住する者及び土地又は建築物の所有者をいう。以下「利害関係人」という。）の出席を求めて公聴会を行うものとする。ただし、許可を受けた計画の変更をする場合であって、当該変更による影響の度合いが軽微であると認める場合はこの限りではない。

用途地域	計画建築物の高さ	備考
第一種低層住居専用地域	建築基準法第５５条第１項に規定する高さを超えるもの	その他周辺状況、建築物特性等により必要と認められる建築物

商業地域	１００メートル以上	
上記以外の用途地域	４５メートル以上	

（１）区長は、公聴会を開催しようとするときは、利害関係人に周知しなければならない。
（２）公聴会について必要な事項は、別に定める。

（屋外広告物等の禁止）
第６条　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。）及びその他これに類するもの（窓の内側から表示するもの及び壁面を使って投射するものを含む。以下「屋外広告物等」という。）を表示し、又はこれを掲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。

（屋外広告物等承認申請の手続）
第７条　公開空地内に屋外広告物等を表示し、若しくはこれを掲出する物件を設置しようとする者は、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、屋外広告物等承認申請書（第６号様式）に、第５条第１項で定める別表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、次条に定める基準に適合し、支障がないと認めたときは、屋外広告物等承認書（第６号様式の２）を交付するものとする。

（屋外広告物等の承認基準）
第８条　承認基準は、次に掲げるとおりとする。
（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）屋外広告物等の設置により、公開空地の機能を阻止しないこと。
（３）屋外広告物等の形状、色彩、意匠その他表示の方法が景観を害するおそれがないものであること。
（４）建築物に設置するものは、別に定める港区住宅型総合設計許可要綱に係る建築物の高さ等誘導指針（令和２年８月２５日２港街建第９７５号）に適合すること。
（５）公開空地内においては、次のアからウまでのいずれかにも該当するものであること。

ア　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。

イ　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。

ウ　屋外広告物等の高さは、８メートル以下とし、屋外広告物等を歩行者が通行する部分に設ける場合は、屋外広告物等の下端の高さは３．５メートル以上として通行の妨げとならないものであること。

（屋外広告物等の維持管理）

第９条　承認を受けた屋外広告物等の維持管理については、次に掲げるとおりとする。

（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。

（新聞、チラシ等による広告）

第１０条　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、施工若しくは販売を行う者（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、次の各号に掲げる事項を明示しなければならないこととする。

（１）当該建築物は、建築基準法第５９条の２第１項による「港区住宅型総合設計許可要綱」で許可を受けたものであること。

（２）敷地内の公開空地は、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通行又は利用の阻害をしないこと。

（住宅等の用途に供する部分の標示）

第１１条　建築主は、当該建築物の主要な出入口等の見やすい場所に、住宅及び許可要綱第１５条第１項第２号により設ける施設（以下「住宅等」という。）の用途に供する部分が、建築基準法に基づいて設けられたものである旨を標示板により一般公衆に標示しなければならない。

２　前項の標示板の規格は、第２条第３項によることとする。

（住宅等の用途に供する部分の維持管理）

第１２条　建築主は、住宅等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、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ものとする。

２　住宅等の用途に供する部分の管理責任者は、第５条第１項で定める別表に掲げる各階平面図を保存するとともに、住宅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なければならないものとし、その状況について、管理報告書により３年ごとに区長に報告しなければならないものとする。

３　前項の報告は、第３条第２項の報告と同時にしなければならないものとする。

４　建築主は、住宅等の用途に供する部分を譲渡等しようとする場合は、住宅等の用途に供する部分の維持管理について、前条からこの条まで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ものとする。

５　譲渡等を受けた者は、住宅等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。

（住宅等の用途に供する部分の用途制限）

第１３条　建築主等が、住宅等の用途に供する部分の概要を新聞、チラシ等により広告する場合には、港区住宅型総合設計制度により建築された建築物で、住宅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を明示しなければならないこととする。

（自転車等の整備）

第１４条　建築主は、計画に当たって、自転車及び普通自動二輪車の放置防止並びに駐輪場の設置について、建築計画に即した整備を行うとともに、適正な維持管理に努めなければならない。

（指定確認検査機関による確認又は完了検査）

第１５条　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。）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の手続については、次に掲げるとおりとする。

（１）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、街づくり支援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長に工事が完了した旨を工事完了報告書（第７号様式）により報告し、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、第３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。

（公開空地の一時占用）

第１６条　次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定めるもののいずれにも該当する場合は、公開空地を一時占用することができる。

（１）行為　次のいずれかの行為に該当すること。

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　一時占用の期間は、１回の行為について９０日以内で、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。ただし、前号イ又はウに該当する場合については、この限りでない。

（３）面積　一時占用の面積は、当該敷地の公開空地の２５パーセント以内。ただし、第１号ウに該当する場合は、良好な歩行者ネットワークを妨げるおそれのない部分に限る。

２　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）第３９条に基づき登録されたまちづくり団体による地域まちづくり活動については、前項の規定にかかわらず、公開空地を活用することができる。

３　所有者等は、第１項により公開空地の一時占用をしようとする場合、公開空地の一時占用申請書（第８号様式）を区長に提出し、承認を受けなければならない。

４　前項の規定により申請があった場合において、その一時占用が第１項に適

合しているときは、当該申請者に対して、公開空地の一時占用承認書（第８号様式の２）を交付する。

５　所有者等は、第２項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（第９号様式）により区長に届けなければならない。

付　則

１　この細目は、平成１７年６月１日から実施する。

２　この細目の施行前に、この細目による改正前の港区市街地住宅総合設計許可要綱実施細目の規定によりなされた手続その他の行為は、この実施細目の相当規定によりなされた手続その他の行為とみなす。

付　則

この細目は、平成１８年４月１日から施行する。

付　則

この細目は、平成２２年４月１日から施行する。

付　則

この細目は、平成２３年１０月１日から施行する。

付　則

この細目は、平成２５年５月３１日から施行する。

付　則

この細目は、平成２６年３月３１日から施行する。

付　則

この細目は、平成２９年３月１５日から施行する。

付　則

この細目は、令和２年９月１日から施行する。

様式（省略）