

○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）又は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。以下「長期優良住宅法」という。）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号様式又は長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則（平成21年国土交通省令第3号）第9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、計画建築物について交通量、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ほか、区長が特に必要と認めるときは、これら以外の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。

- 2 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号による建築物の高さをいう。以下同じ。）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、支障がないと認めるときは、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項又は長期優良住宅法第18条第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障害をしないこと。

(住宅及び施設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、次に掲げるものについて、総合設計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。

(1) 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は、住宅の用途に供する部分

(2) 許可要綱第15条第1項第2号により設ける施設

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、長期優良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つては、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、港区街づくり支援部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つては、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つては、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、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又は活用)

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 無電柱化のための地上機器及び区が実施する自転車シェアリング事業のサイクルポートの設置行為

エ 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、前号イからエまで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、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 前2項の規定にかかわらず、港区エリアマネジメント活動計画認定制度実施要綱（令和6年3月18日5港街計第1655号）第7条に規定するエリアマネジメント活動計画の認定を受けた者は、同要綱の定めるところにより公開空地を活用することができる。
- 4 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。
- 5 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。
- 6 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。

付 則

この細目は、令和4年4月1日から施行する。

付 則

この細目は、令和5年4月1日から施行する。

付 則

この細目は、令和6年4月1日から施行する。

付 則

この細目は、令和7年4月1日から施行する。

