

調布市総合設計許可要綱実施細目

制定 平成 9 年 3 月 3 1 日

改正 平成 1 9 年 1 1 月 1 日

第 1 趣旨

この細目は、調布市総合設計許可要綱（平成 9 年調布市要綱第 1 8 号。以下「許可要綱」という。）の施行について必要な事項を定めるものとする。

第 2 育成用途

許可要綱第 4 第 5 号に掲げる育成用途に係る施設は、次の表の左欄に掲げる育成用途に応じて、同表右欄に掲げる内容とする。

育成用途	育成用途の内容
商業施設	商品の売買やサービスなど、商品の提供を行うことを目的とする施設
業務施設	主たる管理的な事務を取り扱う事務所、あるいは法律・会計・設計などの専門的業務サービスを行う事業所
生活支援施設	都市生活や都市活動を快適に行えるよう支援するサービス施設
文化・交流施設	新たな都市文化を育み発信する場となる施設、及び人々が集会し、交流する場となる施設

第 3 日常生活を支える施設

許可要綱第 5 第 2 項第 2 号に掲げる日常生活を支える施設は、建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号。以下「法」という。）別表第 2（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とする。

第 4 屋上緑化の基準

許可要綱第 1 7 第 1 項第 4 号イに掲げる屋上緑化の基準は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 樹木の植栽は、1 平方メートル当たり低木（通常の成木の樹高が 2 メートル未満の樹木で、植栽時に 0 . 3 メートル以上であるもの。以下、同じ。）1 本以上の割合とすること。

なお、植栽を中木（通常の成木の樹高が 2 メートル以上 3 メートル未満の樹木で、植栽時に 1 . 2 メートル以上であるもの。）で行う場合においては、低木 2 本と、又、高木（通常の成木の樹高が 3 メートル以上

の樹木で，植栽時に2メートル以上であるもの。)で行う場合においては低木3本とみなす。

- (2) 緑地を維持し得る散水施設を設けること。
- (3) 樹木や土壌が風等により飛散することを防止すること。
- (4) 建築物の躯体を根によって痛めることがないような樹種の選定及び防根を適切に行うこと。

第5 許可要綱に基づく許可申請等

許可の申請の手続は，次の各号に掲げるところによる。

- (1) 許可を申請しようとする者は，建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）別記第43号様式による申請書の正本及び副本に，申請理由書，別表（い）項に掲げる図書及び同表（ろ）項から（へ）項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，市長に提出しなければならない。
- (2) 許可を申請しようとする者は，当該許可を申請する前に，市長と事前協議を行わなければならない。
- (3) 許可を申請しようとする者は，次の表のア欄に掲げる計画建築物の敷地における地域の区分及びイ欄に掲げる計画建築物の高さ（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号に掲げる建築物の高さをいう。以下同じ）の区分に応じて，同表ウ欄，エ欄及びオ欄に掲げる環境調査を事前に行い，市長に当該調査結果を報告しなければならない。

なお，市長が特に必要と認めたときは，次の表に掲げる事項以外の事項に係る環境調査も併せて事前に行い，市長に当該調査結果を報告しなければならない。

ア	イ	ウ	エ	オ
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			

	6 0 m未満			
上記以外の用途地域	6 0 m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。
	4 5 m以上			
	4 5 m未満			
備考 については、容積率の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ものとする。				

2 公聴会の手続等は、次の各号に掲げるところによる。

- (1) 市長は、次の表の左欄に掲げる地域の区分に応じて、同表右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、次の各号に掲げるところにより、あらかじめ、当該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。

地域	計画建築物の高さ
第一種低層住居専用地域	法第55条第1項に規定する高さを超えるもの
商業地域	100m以上
上記以外の用途地域	45m以上
備考 その他周辺状況、建物特性等により必要と認められる建築物	

- (2) 市長は、公聴会を行おうとするときは、当該公聴会の事由、期日及び場所を、期日の2週間前までに、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に周知しなければならないものとする。
- (3) 第1号に掲げる公聴会について必要な事項は、別に定める。

3 許可の申請と併せて、法第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を受けようとする者は、当該許可の申請と同時に、認定の申請をしなければならない。ただし、この場合において、当該認定の申請に要する図書が当該許可の申請に要する図書と重複するときは、この提出を省略することができる。

第6 標示及び維持管理

標示の手続等は、次の各号に掲げるところによる。

- (1) 次に掲げるものは、様式1から様式7までによる総合設計標示板に

より，総合設計に基づいて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 市街地住宅総合設計を適用した場合は，住宅の用途に供する部分

ウ 業務商業育成型総合設計を適用した場合は，特定の業務商業の用途に供する部分

エ 屋上緑化により容積率の割増を適用した場合は，屋上緑化

(2) 前号に掲げる標示板は，次の表のア欄に掲げる標示の種類に応じ，同表イ欄に掲げる設置場所に，同表ウ欄に掲げる数以上設置しなければならない。ただし，市長は，公開・公共空地の状況によりやむを得ないと認めるときは，その数を変更することができる。

ア 標示の種類	イ 設置場所	ウ 数
公開・公共空地の標示	敷地内の見やすい場所	(ア) 公開・公共空地の面積が1,000平方メートル以内の場合 2 (イ) 公開・公共空地の面積が1,000平方メートルを超える場合 当該超える面積が2,000平方メートル増すごとに(ア)の数に1を加えた数
住宅の用途，特定の業務商業の用途及び屋上緑化に供する部分（以下「特定の用途に供する部分」という。）の標示	敷地内の見やすい場所	(ア) 公開・公共空地の面積が1,000平方メートル以内の場合 2 (イ) 公開・公共空地の面積が1,000平方メートルを超える場合 当該超える面積が2,000平方メートル増すごとに(ア)の数に1を加えた数
	出入口等	1

(3) 第1号に掲げる標示板の規格は，次に掲げるとおりとする。ただし，市長は，敷地の状況によりやむを得ないと認めるときは，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，銅板等で，耐候性及び耐久性に富み，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とする。

ウ 大きさは，縦100センチメートル以上，横70センチメートル以上とする。

2 維持管理の手続等は，次の各号に掲げるところによる。

(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，当該公

開・公共空地及び特定の用途に供する部分の維持管理を適切に行う管理責任者（以下「管理責任者」という。）を定めて、公開・公共空地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（様式 8）を市長に提出しなければならない。

- (2) 管理責任者は、別表（い）項第 11 号に掲げる公開空地計画図 及び 図 ，同表（い）項第 8 号に掲げる各階平面図（市街地住宅総合設計又は業務商業育成型総合設計を適用した場合のみ。）及び同表（ほ）項第 22 号に掲げる屋上緑化図 及び図 （屋上緑化による容積率の割増しを適用した場合のみ。）を保存しなければならない。
- (3) 管理責任者は、当該公開・公共空地が有効かつ適切に保たれるよう、又は特定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維持管理し、その状況について、公開・公共空地及び特定の用途に供する部分の管理報告書（様式 9）を、第 1 号に掲げる届出をした日後その翌日から起算して 1 年を経過する日まで、その後においては、前回の届出をした日後その翌日から起算して 1 年を経過する日までに、市長に報告しなければならない。
- (4) 総合設計制度を適用した建築物又は敷地の譲渡又は賃貸（以下「譲渡等」という。）をしようとする者は、譲渡等を受けようとする者に対し、当該公開・公共空地の維持管理について、前各号に規定する義務を伴うものである旨を明示しなければならない。
- (5) 前号に掲げる譲渡等を受けた者は、前各号に該当する当該公開・公共空地の維持管理に関する義務を継承するものとする。

第 7 新聞又はチラシ等による広告

建築主又は建築主の依頼を受けて建築物の設計、施工若しくは販売を行う者（以下「建築主等」という。）は、当該建築物の概要を新聞、チラシ等により広告する場合は、次の各号に掲げる事項を明示しなければならない。

- (1) 当該建築物は、法第 59 条の 2 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・公共空地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 公開空地及び容積率の割増の適用を受けた屋上緑化部分の変更

建築主は、公開空地の種別及び形態並びに屋上緑化部分の形態を変更してはならない。ただし、次の各号に掲げる場合は、この限りではない。

- (1) 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市長が認めるとき。
- (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と市長が認めるときで、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。

2 前項ただし書の規定により変更をしようとする者は、公開空地変更申請書（様式10）又は屋上緑化変更申請書（様式12）を市長に提出しなければならない。

3 市長は、前項の規定による申請を受けたときは、その変更が第1項ただし書の規定に適合していると承認したときは、公開空地変更承認書（様式11）又は屋上緑化変更承認書（様式13）により、当該申請をした者に通知するものとする。

第9 公開・公共空地の一時占用

公開・公共空地を一時占用をすることができる者は、次の各号に掲げる要件を該当するものとする。

- (1) 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 建設行為又は管理行為
- ウ その他公共公益に資する行為

- (2) 次のいずれかに該当する期間であること。

- ア 一時占用の期間は、1回の行為について90日以内とする。

イ 同一敷地において，1年度につき2回以上の一時占用が行われる場合は，その延べ日数が180日を超えないこと。ただし，建設行為について，この限りでない。

(3) 一時占用の面積は，当該敷地の公開空地の25パーセント以内とする。

2 前項の規定により公開・公共空地の一時占用をしようとする者は，公開空地の一時占用申請書（様式14）を市長に提出しなければならない。この場合において，申請をすることができる者は，第6第2項第1号に掲げる管理責任者とする。

3 市長は，前項の規定による申請を受けたときは，その一時占用が第1項に規定する基準に適合していると承認したときは，公開空地の一時占用承認書（様式15）により，当該申請をした者に通知するものとする。

第10 屋外広告物の設置基準等

許可を受けた建築物及びその敷地に表示し，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）に規定するところによるほか，公衆に対する危害を及ぼすおそれがないものであり，特にやむを得ないと認められる場合を除き，次の各号に掲げるいずれにも該当するものでなければならない。

(1) 公開空地の機能を害するものでないこと。

(2) 形状，色彩及び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。

(3) 許可で高さ制限の緩和を受けた部分に掲示しないものであること。

(4) 公開空地内においては，次に掲げるいずれにも該当するものであること。

ア 数が2以下であること。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おいては，当該を超える部分が500平方メートル増すごとに2に1を加えた数以下であること。

イ 一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、市長が公益上必要と認める場合は、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 承認申請等の手続は、次の各号に掲げるところによる。

(1) 公開空地内に広告物等を表示し、又は設置しようとする者は、屋外広告物承認申請書（様式16）を、別表（へ）項に掲げる図書を添えて市長に提出しなければならない。

(2) 市長は、申請に係る広告物等の計画が第1項に定める規定に適合していると承認したときは、屋外広告物承認書（様式17）により、当該申請をした者に通知するものとする。

3 前項の規定により承認を受けた広告物等は、次の各号に掲げ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、変色又ははく離したときは、直ちに補修し、かつ、常に美観を保持すること。

第11 指定確認検査機関による確認又は完了検査

建築主は、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項に規定する確認（計画変更確認を含む。以下同じ。）又は法第7条の2第1項に規定する検査（以下「完了検査」という。）を受けようとする場合は、次の各号に掲げる手続を行わなければならない。

(1) 建築主は、法第6条の2第1項の規定による確認を法第77条の21第1項に規定する国土交通大臣又は都道府県知事が指定した者（以下「指定確認検査機関」という。）から受けようとするときは、当該確認を受けるための書類を指定確認検査機関に申請する前に市長に提出して、調布市都市整備部建築指導課と調整を行わなければならない。

- (2) 指定確認検査機関は、法第6条の2第1項に規定する確認を行おうとするときは、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、市長に照会しなければならない。
- (3) 建築主は、完了検査を指定確認検査機関から受けようとするときは、当該完了検査を受ける前に工事が完了した旨を市長に報告し、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なければならない。
- (4) 指定確認検査機関は、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ときは、前号に掲げる確認が終了していることを市長に照会するものとする。

附 則

この細目は、平成19年11月1日から施行する。