

立川市総合設計許可基準実施細目

立川市まちづくり部建築指導課
令和3年4月

目 次

第1章 総 則	1
第1 総則	1
第2 危険防止の措置	1
1 危険防止の措置	1
2 危険防止の措置が不要な開口部	1
第3 特例施設	1
1 特例施設	1
2 用途入替	1
第4 公開空地の質の基準	1
第5 公開空地による評価	1
1 公開空地の計画適合評価	1
2 公開空地の質係数確認シートの提出	3
第6 住宅性能による評価	3
第7 環境性能等	4
1 計画建築物の用途が住宅以外である場合	4
2 計画建築物の用途が住宅である場合	6
第8 環境性能の取扱い	6
1 評価対象について	6
2 住宅用途及び住宅以外の用途に供する部分を含む建築物の場合	7
第9 緑化の基準	7
第10 防災による容積率の緩和	7
1 重点的に耐震化を図るべき建築物	7
2 既存不適格マンション	8
3 敷地の集約化	8
第11 一時滞在施設の基準	9
1 一時滞在施設の整備及び運営のガイドライン (平成24年9月10日首都直下地震帰宅困難者等対策協議会)	9
2 防災備蓄倉庫	9
3 自家発電設備	9
4 待機スペースの最低面積	9
5 待機スペース	9
6 トイレ対策	10
7 市との協定等	10
第12 道路の無電柱化による容積率の緩和	10
第13 カーボンマイナスの取組に対する評価の方法等	10
第14 法第86条第3項等に基づく許可	10
第15 許可基準に基づく許可申請等	10
1 許可申請	10
2 公聴会	12
3 庁内検討組織への付議	12
第16 許可、確認の申請前及び工事完了時の報告書の提出	12

第17	標示及び維持管理	13
1	標示	13
2	維持管理	14
第18	新聞、チラシ等による公告	15
第19	公開空地等、屋上緑化部分、地上部の緑化部分及び建築物上の緑化部分の変更	15
1	形態変更の制限	15
2	変更の申請	16
3	変更の承認	16
第20	改修時の取扱いの特例	16
第21	公開空地等の一時占用等	16
1	公開空地等の一時占用	16
2	公開空地等の活用	16
第22	屋外広告物の表示等	17
1	屋外広告物の設置基準	17
2	承認申請等の手続	18
3	維持管理	18
第23	指定確認検査機関による確認又は完了検査	18
	附則	19

第1章 総則

第1 総則

この実施細目は、立川市総合設計許可基準（令和3年4月1日立ま建指第1719号。以下「許可基準」という。）に基づき定めるべき事項及び許可基準を施行するに必要な事項を定めるものとする。

第2 危険防止の措置

1 危険防止の措置

許可基準第2章第1の1（6）イ及び第3章第2の1（6）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。

- 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

2 危険防止の措置が不要な開口部

建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）等で非常時等に開放が求められている開口部は1に係わらず危険防止の措置を講じなくて良い。

第3 特例施設

1 特例施設

許可基準第1章第2（30）イでいう実施細目で定める施設は、法第48条に適合する次の用途に供するもので、床面積の合計が1,000平方メートル以下（（4）を除く。）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店舗で床面積が150平方メートル以下のもの
- （5）高齢者福祉施設等
- （6）サービス付高齢者向け住宅等及び子育て支援住宅に付属する住宅部分以外の施設

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、従前の用途に係わらず、法第48条に適合する用途に供することができる。

第4 公開空地の質の基準

許可基準第3章第2の1（5）でいう実施細目に定める基準は、各評価項目について第5の1表5-1の評価区分欄A、B又はCに掲げるものとする。

第5 公開空地による評価

1 公開空地の計画適合評価

許可基準第4章第2の1（2）でいう実施細目に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

表5-1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定数とする。

表5-1

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 B：60%以上 70%未満 C：50%以上 60%未満 D：50%未満	20 15 10 0
樹木の多様性	高木本数（既存樹木を含む。）に対する落葉高木の割合	A：50%以上 B：40%以上 50%未満 C：30%以上 40%未満 D：30%未満	15 10 5 0
既存樹木の保全・活用	「地上からの高さ 1.2mの位置における幹回りが 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%	15 10 5 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	10 m ² 以上のまとまりの芝生地、及び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 20 mまでの部分の壁面面積に対する緑化、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
生物多様性の保全	生物の生息空間の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

(2) 計画適合評価

(1)により算定した各項目の評価点数を合計し、表5-2の区分に応じて適用するものとする。

表5-2

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。

ア 高木

植栽時の高さが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。

イ 公園その他緑地沿いの緑化

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5メートル以上とすること。

ウ 公開空地、道路及び河川沿いの緑化

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5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メートル以上とすることができる。

エ 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は算入しない。

(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は、幹回りが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をいう。

(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。

2 公開空地の質係数確認シートの提出

許可基準第4章第2の1(2)で定める公開空地の質係数を適用しようとする者は、許可申請時に、公開空地の質係数確認シート（様式9）を提出すること。

第6 住宅性能による評価

許可基準第4章第2の1(2)で定める住宅性能係数を適用しようとする者は、表6に掲げる資料をそれぞれの提出時期までに提出すること。

表6

提出時期	提出資料
許可申請時	住宅性能各分野別評価予定調書（様式3）
確認済証交付後 速やかに	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「住宅品確法」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又はこれに準ずるもの
検査済証交付後 速やかに	住宅品確法第6条第3項の規定に基づく建設住宅性能評価書の写し又はこれに準ずるもの

第7 環境性能等

許可基準第4章第2の1(2)の環境性能係数のうち、計画建築物の用途が住宅以外の用途である場合の「特に優れた取組」及び「優れた取組」並びに計画建築物の用途が住宅である場合の「優れた取組ア」及び「優れた取組イ」として実施細目に定めるところは、「東京都建築物環境配慮指針」(令和2年2月28日東京都告示第221)及び「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」(平成15年6月東京都都市整備局策定。以下「活用方針」という。)に従い、次に掲げるものとする。

1 計画建築物の用途が住宅以外である場合

(1) 特に優れた取組

次のアからウまでの全ての取組を行うものを対象とする。

ア 再生可能エネルギー等の利用

次に掲げる設備を定格出力計10キロワット以上設置するとともに、再生可能エネルギーを電気に変換して利用する設備については系統連系を行うこと。ただし、当該電力を当該建築物で使用するエネルギー消費量の低減のために使用しないものを除く。

- (ア) 太陽光発電設備
- (イ) 太陽熱集熱器
- (ウ) 太陽熱集熱器と吸収式冷凍機又はヒートポンプと連携したシステム
- (エ) 地中熱交換井と水熱源ヒートポンプを連携したシステム
- (オ) バイオマスを熱源とする熱を利用した発電設備
- (カ) バイオマスを熱源とする熱を利用した熱利用設備 ((オ) に掲げるものを除く。)
- (キ) その他これらに準ずる設備

イ エネルギー負荷を軽減する設計上の工夫

表7-1のいずれかの取組とする。

表7-1

	PAL*の低減率	ERR	
		非住宅用途1※1	非住宅用途※2
(ア)	10%以上	40%以上	30%以上
(イ)	15%以上	30%以上	25%以上
(ウ)	20%以上	20%以上	20%以上

※1：第8の1(2)エ、オ及びクに掲げる用途

※2：第8の1(2)アからウ、カ及びキに掲げる用途

ウ 運用時のエネルギー低減に繋がる取組

次の(ア)又は(イ)の取組とする。

- (ア) 空調設備が個別熱源方式の場合

次のAからEまでの全てに対応する施設を設置すること。

- A 建築物においてエネルギー種別毎のエネルギー消費量の把握が可能であること
- B エネルギー用途別のエネルギー消費量の把握が可能であること。
- C 各用途の系統別又はフロア別のエネルギー消費量の把握が可能であること。
- D データ採取、基本的制御、監視の各分野の取組が可能な基本的なビル環境エネルギー管理システム(以下「BEMS」という。)を導入すること。

E BEMS がエネルギー消費量をテナント別、フロア別又はエリア別の料金に換算する機能を有すること。

(イ) 空調設備が中央熱源方式の場合

次の A から F までの全てに対応する施設を設置すること。

- A 建築物においてエネルギー種別毎のエネルギー消費量の把握が可能であること。
- B エネルギー用途別のエネルギー消費量の把握が可能であること。
- C 各用途の系統別又はフロア別のエネルギー消費量の把握が可能であること。
- D エネルギー消費量の大きな設備機器のエネルギー消費量の把握が可能であること。
- E 基本的な BEMS に加え、表 7-2 の項目の機能のうち、3 項目以上を加えた BEMS を導入すること。
- F BEMS がエネルギー消費量をテナント別、フロア別又はエリア別の料金に換算する機能を有すること。

表 7-2

項目	内容
機器の履歴管理	設備機器の台帳管理機能を有すること。
稼働実績管理・警報データ管理	設備機器の稼働状況及び警報の情報の収集・蓄積をし、傾向分析を行う機能を有すること。
最適化制御	環境状態値（気温、湿度、予測平均温冷感指標（PMV）等をいう。）及び機器運転状況から設備機器の発停、設定値の変更等を行う機能を有すること。
エネルギー消費分析及び管理	建築物全体のエネルギー消費の傾向を把握する機能を有すること。

(2) 優れた取組

次のアからウまでの全ての取組を行うものを対象とする。

ア 再生可能エネルギー等の利用

(1) アに定める再生可能エネルギー等の利用設備を定格出力計 10 キロワット未満設置するとともに、再生可能エネルギーを電気に変換して利用する設備については系統連系を行うこと。ただし、当該電力を当該建築物で使用するエネルギー消費量の低減のために使用しないものを除く。

イ エネルギー負荷を軽減する設計上の工夫

表 7-3 のいずれかの取組とする。

表 7-3

	PAL* の低減率	ERR	
		非住宅用途 1 ※1	非住宅用途 ※2
(ア)	10%以上	30%以上	25%以上
(イ)	15%以上	20%以上	20%以上

※1：第 8 の 1 (2) エ、オ及びクに掲げる用途

※2：第 8 の 1 (2) アからウ、カ及びキに掲げる用途

ウ 運用時のエネルギー低減に繋がる取組

次の (ア) 又は (イ) の取組とする。

- (ア) 空調設備が個別熱源方式の場合
 - 次の A 及び B に対応する施設を設置すること。
 - A 建築物においてエネルギー種別毎のエネルギー消費量の把握が可能であること
 - B エネルギー用途別のエネルギー消費量の把握が可能であること。
- (イ) 空調設備が中央熱源方式の場合
 - 次の A から D までの全てに対応する施設を設置すること。
 - A 建築物においてエネルギー種別毎のエネルギー消費量の把握が可能であること
 - B エネルギー用途別のエネルギー消費量の把握が可能であること。
 - C 各用途の系統別又はフロア別のエネルギー消費量の把握が可能であること。
 - D データ採取、基本的制御及び監視の各分野の取組が可能な基本的な BEMS を導入すること。

2 計画建築物の用途が住宅である場合

(1) エネルギー負荷を軽減する設計上の工夫

ERR を 5 パーセント以上とすること。

(2) 再生可能エネルギー等の利用

1 (1) アに定める再生可能エネルギー等の利用設備を定格出力 10 キロワット以上設置するとともに、再生可能エネルギーを電気に変換して利用する設備については系統連系を行うこと。ただし、当該電力を当該建築物で使用するエネルギー消費量の低減のために使用しないものを除く。

(3) 建築物外皮の熱不可抑制

全住戸の外皮平均熱貫流率を $0.75\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ 以下とすること。

第 8 環境性能の取扱い

1 評価対象について

(1) 住宅

原則として、住宅用途に供する部分の延べ面積が 2,000 平方メートル以上である場合を評価の対象とする。

(2) 住宅以外の用途

PAL*の低減率は、原則として、次のアからクまでに掲げる用途に供する部分の延べ面積（内部に間仕切壁又は戸を有しない階又はその一部であって、延べ面積に対する常時外気開放された開口部の面積の合計の割合が 20 分の 1 以上であるものの延べ面積を除く。）の延べ面積の合計が 2,000 平方メートル以上である建築物を算定の対象とする。ただし、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）第 18 条各号のいずれかに該当する建築物は、算定の対象外とする。

- ア ホテル、旅館その他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するもの
- イ 病院、老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するもの
- ウ 百貨店、マーケットその他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するもの
- エ 事務所、官公署その他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するもの
- オ 小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、専修学校、各種学校その他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するもの

- カ 飲食店、食堂、喫茶店、キャバレーその他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するもの
- キ 集会場、図書館、博物館、体育館、公会堂、ボーリング場、劇場、アスレチック場、スケート場、浴場施設、競馬場又は競輪場、社寺、映画館、カラオケボックス、ぱちんこ屋その他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するもの
- ク 工場、畜舎、自動車車庫、自転車駐車場、倉庫、観覧場、卸売市場、火葬場その他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するもの

(3) 住宅以外の用途における ERR

原則として、(2) アからクまでに掲げる用途に供する部分の延べ面積（内部に間仕切壁又は戸を有しない階又はその一部であって、延べ面積に対する常時外気開放された開口部の面積の合計が 20 分の 1 以上であるものの延べ面積を除く。）の合計が 2,000 平方メートル以上である建築物を算定の対象とする。ただし、建築物省エネ法第 18 条各号のいずれかに該当する建築物は、算定の対象外とする。

2 住宅用途及び住宅以外の用途に供する部分を含む建築物の場合

(1) 再生可能エネルギー等の利用

計画建築物全体における数値をもって、住宅用途部分及び住宅以外の用途部分の取組とすることができる。

(2) 環境性能係数の算定

計画建築物の住宅用途部分及び住宅以外の用途部分におけるそれぞれの環境性能係数について、次式により加重平均を行って得た値を、当該建築物に適用する環境性能係数とする。

$$\gamma = ((\text{住宅以外の用途部分の床面積の合計} \times \text{住宅以外の用途部分の環境性能係数}) + (\text{住宅用途部分の床面積の合計} \times \text{住宅用途部分の環境性能係数})) \div (\text{住宅以外の用途部分の床面積の合計} + \text{住宅用途部分の床面積の合計})$$

なお、上の式は下記のとおり取り扱う。

- ア γ は小数点第 3 位以下を切り捨てる。
- イ 住宅以外の用途部分の床面積の合計は、PAL*の低減率及び ERR の算定対象とした部分のみの面積をいう。
- ウ 住宅用途部分の床面積の合計は、ERR の算定対象とした部分のみの面積をいう。

第 9 緑化の基準

許可基準第 4 章の第 2 の 1 (2) イの実施細目に定める緑化の基準は、「緑化計画の手引き」(平成 21 年 9 月東京都環境局策定)とする。

なお、建築物の管理に必要な施設の設置などにより、屋上部の緑化面積が建築物の規模に対して著しく小さい場合、計画敷地内の駐車施設や工作物の緑化、広場の芝生化などに努めること。

第 10 防災による容積率の緩和

1 重点的に耐震化を図るべき建築物

許可基準第 4 章の第 2 の 2 (1) イ (イ) 及び (2) アの重点的に耐震化を図るべき建築物とされている民間の特定建築物で実施細目で定めるものは、建替え前及び建替え後における用

途及び規模が、建替え前及び建替え後において次のいずれかに該当するものとする。

(1) 単一用途の建築物の場合

表 10-1 に掲げる用途のいずれかに該当する建築物で、「建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令」(平成 7 年政令第 429 号) 第 6 条第 2 項各号に定める規模以上のもの。

(2) 複合用途の建築物の場合

表 10-1 に掲げる用途に該当する建築物の部分の床面積の合計が、計画建築物の延べ面積の過半を占め、表 10-1 に掲げる用途に供する部分の床面積をそれぞれの用途部分において同施行令第 6 条第 2 項各号に定める規模で除した数値が 1 以上となるもの。

表 10-1

① 学校
② 病院、診療所
③ 劇場、観覧場、演芸場、公会堂、映画館、集会場
④ 百貨店その他物品販売業を営む店舗、飲食店
⑤ ホテル、旅館
⑥ 賃貸住宅（共同住宅に限る。）、寄宿舎
⑦ 事務所
⑧ 老人ホーム、保育所、老人短期入所施設、福祉ホームその他これらに類するもの
⑨ 老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの
⑩ 銀行
⑪ 車両の停車場（バスターミナル）

2 既存不適格マンション

許可基準第 4 章の第 2 の 2 (1) イ (ウ) の実施細目に定めるものは、次のいずれにも該当するものとする。

(1) 住戸数

建替え建築物の全戸数のうち、2 分の 1 以上が居住の用に供しているものであること。

(2) 建て替え決議における賛成の比率

マンション管理組合の集会又は総会において、建替えの推進について、区分所有者及び議決権の 4 分の 3 以上の賛成を得ていること。

3 敷地の集約化

(1) 割り増しの対象

許可基準第 4 章第 2 の 2 (3) の敷地の集約化による割増しは、許可申請者が許可申請時より概ね 10 年前以内に、集約先の土地の権利を取得して当該敷地を形成した場合、又は許可を受けた計画建築物の敷地として集約化することについて、集約先の土地所有者全員の同意を得ている場合に限る。

(2) 提出書類

割り増しを受ける場合、次の書類を提出すること。

ア 登記事項証明書

イ 集約化した敷地の面積求積図

ウ 集約先の土地所有者全員の同意を得て集約化を行う場合、同意を得たことを証する書面
(様式1-4)

第11 一時滞在施設の基準

許可基準第4章第2の3(1)ア(ア)の実施細目に定める基準を満たす一時滞在施設は、次のとおりとする。

1 一時滞在施設の整備及び運営のガイドライン(平成24年9月10日首都直下地震帰宅困難者等対策協議会)

当該ガイドラインの基準に沿って整備及び運営が行われるよう努めること。

2 防災備蓄倉庫

次の基準を満たす防災備蓄倉庫を有していること。

ア 許可基準第3章第2の5(1)の防災備蓄倉庫に加え、待機スペース部分の床面積の0.015倍以上の面積を整備すること

イ 待機スペースのある階から最長歩行距離4層以内に1か所以上設けること

3 自家発電設備

次の基準を満たす自家発電設備を整備すること。

ア 許可基準第3章第2の5(2)アで必要とされる出力数に、待機スペース部分の床面積に0.02kW/m²を乗じた数値を加えた出力数以上とすること。

イ 許可基準第3章第2の5(2)イで定める貯蔵量の算出式において、Hを次式に置き換えて算出した数量以上の燃料を貯蔵するための施設を整備すること。ただし、その他これらと同等以上の性能を有する動力源を整備する場合はこの限りではない。

$$H = \frac{48 \times (0.018 \times A_{\text{業}} + 0.014 \times A_{\text{他}}) + 12 \times 0.006 \times A_{\text{住}} + 72 \times 0.02 \times A_{\text{待}}}{0.018 \times A_{\text{業}} + 0.014 \times A_{\text{他}} + 0.006 \times A_{\text{住}} + 0.02 \times A_{\text{待}}}$$

A_業: 業務用途の延べ面積※

A_住: 住宅用途の延べ面積※

A_他: その他の用途の延べ面積※

A_待: 待機スペースの延べ面積※

※自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分を除く。

4 待機スペースの最低面積

一の建築物に設ける待機スペースの面積の合計は200平方メートル以上とすること。ただし、市から要請がある場合はこの限りではない。

5 待機スペース

原則としてエントランスホール、ロビー、集会場、多目的ホール、貸会議室その他これらに類する建築物の屋内部分であること。

6 トイレ対策

帰宅困難者のトイレ対策について配慮すること

7 市との協定等

一時滞在施設としての指定や、大規模災害時の運用等について、市と協定又は協定に代わるもの（以下「協定等」という。）を締結すること。協定等の締結にあたっては、市と十分に協議すること。

第12 道路の無電柱化による容積率の緩和

許可基準第4章第2の3（2）イの道路の無電柱化で実施細目に定める評価方法は、不動産鑑定評価基準（平成14年国土交通省）における収益還元法を基にした無電柱化工事に係る評価シート（様式1-6）により算出するものとする。

第13 カーボンマイナスの取組に対する評価の方法等

許可基準第4章第3の2の計画建築物が第3章第2の4（1）ア又は（2）アの基準（省エネルギー対策等によるカーボンマイナス（CO₂排出削減）の取組に対する評価の方法及び基準）を満たすことが著しく困難と認められる場合の取扱いは、環境性能評価の取扱い指針によるものとする。

第14 法第86条第3項等に基づく許可

法第86条第3項、第4項、法第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は、許可基準、実施細目、立川市総合設計許可に係る建築物の高さ等誘導指針（令和2年3月31日立ま建指第1755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11年5月27日付11都市建調第33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11年8月30日付11都市建調第182号）を準用するものとする。

第15 許可基準に基づく許可申請等

1 許可申請

（1）提出書類

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2（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）申請にあたっての事前協議

（1）の許可申請をしようとする者は、許可申請前に市長と事前協議を行わなければならない。事前協議に必要な図書及びその部数は、市長が都度指示をする。

（3）子育て支援施設の事前協議

建築主は、計画建築物が延べ面積20,000平方メートル又は住宅戸数が200戸以上の場合、当該許可申請前に市の担当部署と、当該敷地又は境域内における許可基準第1章第2（23）に定める子育て支援施設の必要性等について事前協議を行い、表15-1に掲げる資料をそれぞれの提出時期に市長に提出すること。その他子育て支援施設整備の必要性について確認するための協議手続き及びその取扱いについては「都市開発諸制度の適用に関する福祉都市づくりに係る

規定の取扱い指針」(平成 27 年 3 月東京都都市整備局策定)の定めによる。

表 15-1

提出時期	提出資料
許可申請時	ア又はイのいずれかの文書 ア 子育て支援施設の設置に関する協議書(参考様式1)及び子育て支援施設の設置協議に関する回答書(参考様式2)の写し イ 市の条例、要綱等に基づく手続きによるもの等、アと同様の内容が記載された文書の写し
工事完了時	子育て支援施設整備報告書(様式1-5-1)
協議に基づき整備を行った子育て支援施設の用途変更時	子育て支援施設用途変更届出書(様式1-5-2)

(4) 無電柱化の事前協議

建築主は、市と道路の無電柱化について事前協議を行い、表 15-2 に掲げる資料をそれぞれの提出時期に市長に提出すること。また、事前協議の結果、無電柱化を実施する場合は、道路管理者、電線事業者及び周辺地権者等との間で無電柱化の工事に関する協定等を締結し、その書面の写しを提出すること。その他取扱いについては、「都市開発諸制度の適用に関する防災都市づくりに係る規定の取扱い指針」(平成 30 年 3 月東京都都市整備局策定)の定めによる。

表 15-2

提出時期	提出資料
許可申請時	ア又はイのいずれかの文書 ア 無電柱化に関する協議書(参考様式3)及び無電柱化協議に関する回答書(参考様式4)の写し イ 市の条例、要綱等に基づく手続きによるもの等、アと同様の内容が記載された文書の写し
無電柱化整備完了時	無電柱化工事完了報告書(様式1-5-3)

(5) 交通量、電波障害及び風害に係る環境調査

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 25 年政令第 338 号)第 2 条第 1 項第 6 号による高さ。以下同じ。)に応じ、表 15-3 で定める交通量、電波障害及び風害に係る環境調査その他市長が特に必要と認め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。

表 15-3

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、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	○*1	○	—
上記以外の用途地域	60m以上	○	○	○ 風洞実験を行うとともに、風向・風速計を設置し、建設前後の観測を行うこと
	45m以上	○	○	○
	45m未満	○*1	○	
※1：容積率の割り増し又は50台以上の駐車場を設ける場合のみ必要				

2 公聴会

(1) 公聴会の実施

市は、用途地域の種別に応じ、表 15-4 の各欄に掲げる数値以上の高さである計画建築物の許可をしようとする場合、又はその他必要があると認められる場合は、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。

表 15-4

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	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、建物特性等により必要と認められる建築物
商業地域	100m以上	
上記以外の用途地域	45m以上	

(2) 開催の周知

公聴会を開催する場合、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) その他

(1) 公聴会の実施にあたり、その他必要な事項は別に定める。

3 庁内検討組織への付議

次のいずれかの規模に該当する建築計画は、庁内検討組織（立川市まちづくり 21 推進本部）へ付議する。

- ア 敷地面積が 10,000 平方メートルを超える計画
- イ 延べ面積が 100,000 平方メートルを超える計画
- ウ 建築物の高さが 100 メートルを超える計画

第 16 許可、確認の申請前及び工事完了時の報告書の提出

建築主は、表 16 に掲げる資料をそれぞれの提出時期に提出すること。

また、建築物環境性能報告書に変更があった場合は、建築物環境性能報告書（変更）（様式 1-3）により変更内容を届け出るものとする。

なお、建築物環境性能報告書（計画）及び建築物環境性能・電気自動車等の充電設備・エネルギーの面的利用報告書（完了）に係る取扱いは、「都市開発諸制度の適用に関する環境都市づくりに係る規定の取扱い指針」（令和2年12月24日付2都市政広第449号）による。

表 16

提出時期	提出資料
制度適用の決定時	ア 総合設計制度環境性能係数・エネルギーの面的利用の適用に関するチェックシート（様式1-1-1） イ 総合設計緑化計画チェックシート（様式1-2-1） ウ 電気自動車等の充電設備に関するチェックシート（様式1-1-4）
確認申請時	ア 建築物環境性能報告書（計画）（様式1-1-1） イ 緑化計画報告書（様式1-2-2）
工事完了時	ア 建築物環境性能・電気自動車等の充電設備・エネルギーの面的利用報告書（完了） （様式1-1-3） イ 緑化完了報告書（様式1-2-3）

第17 標示及び維持管理

1 標示

(1) 標示板の設置

次の各号に掲げるものには、総合設計標示板（公開空地の標示）（様式1-2）を設置し、総合設計制度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、有効空地及び公共空地（以下「公開・公共空地等」という。）
- イ 共同住宅建替誘導型総合設計を適用した場合、住宅の用途に供する部分
- ウ 許可基準第2章第2の1（5）の規定に基づく、育成用途等の用途に供する部分
- エ 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、地上部及び建築物上の緑化部分
- オ 一時滞在施設を設けることにより容積率の割り増しを適用した場合、一時滞在施設

(2) 標示板の設置数

標示板は、(1)アからオまでに掲げる標示の種類に応じ、表17に定める設置場所に、当該各欄に定める数以上設置しなければならない。ただし、公開・公共空地等の状況によりやむを得ないと認められる場合は、その数を変更することができる。

表 17

標示の種類	設置場所	公開・公共空地等の面積	数
ア	敷地内の見やすい場所	1,000 m ² 以下	2
		1,000 m ² を超え 3,000 m ² 以下	3
		3,000 m ² を超え 5,000 m ² 以下	4
		5,000 m ² を超え 7,000 m ² 以下	5
		7,000 m ² を超え 9,000 m ² 以下	6
		以下、2,000 m ² ごとに1を加えた数	

イ ウ エ オ	敷地内の見やすい場所	1,000 m ² 以下	2
		1,000 m ² を超え 3,000 m ² 以下	3
		3,000 m ² を超え 5,000 m ² 以下	4
		5,000 m ² を超え 7,000 m ² 以下	5
		7,000 m ² を超え 9,000 m ² 以下	6
		以下、2,000 m ² ごとに 1 を加えた数	
	主要な出入口		1

(3) 標示板の規格

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、銅板等で、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 100 センチメートル以上、かつ、横 70 センチメートル以上とする。

エ アからウの規定にかかわらず、(1) オに掲げる標示板の大きさは、各標示内容と組み合わせることで 1 つの標示板とする場合を除き、縦 15 センチメートル以上かつ横 35 センチメートル以上とする。ただし、設置場所の状況等により、この大きさとすることが著しく不合理と認められる場合はこの限りでない。

2 維持管理

(1) 届出及び誓約書

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・公共空地等、1の(1)イからオまでに掲げる特定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。)、公開空地の質、住宅性能の質、防災備蓄倉庫及び自家発電設備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(様式2)を市長に提出しなければならない。また、管理責任者を変更する場合は、再度、管理責任者選任届及び誓約書(様式2)を市長に提出しなければならない。

(2) 図書の保存及び報告

公開・公共空地等、特定の用途に供する部分、公開空地、住宅性能の質、防災備蓄倉庫及び自家発電設備の管理責任者は、次のアからオまでに掲げる図書を保存するとともに、当該公開・公共空地等の有効、かつ、適切に保全し、特定の用途に供する部分の用途が変更されることのないよう公開空地の質、住宅性能、防災備蓄倉庫及び自家発電設備を適切に維持管理し、その状況を管理報告書(様式3の2)により1年ごとに市長に報告しなければならない。

ただし、住宅性能の質は「東京都優良マンション登録表示制度」の認定を受けた建築物の場合は、本認定通知書の写しを提出することで当該認定の時期以外の年の報告は省略することができる。

ア 許可通知書

イ 許可申請書の副本

ウ 建設住宅性能評価書又はこれに準ずるもの

エ 緑化完了報告書(様式1-2-3。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り増しを適用した場合に限る。)

オ 建築物環境性能・エネルギーの面的利用報告書（様式 1-1-3）

（３）環境性能に係る改修等

建築主は省エネルギー対策等による建築物の環境性能を適切に維持管理するとともに、環境性能評価の取扱い指針において、市の確認が必要とされる改修等を行う場合、工事着手前に建築物環境性能報告書（改修等）（様式 3 の 3）により、改修等を行う部分において省エネルギー対策等によるカーボンマイナスについて適切な配慮がなされていることを報告しなければならない。

（４）譲渡時の引継ぎ

建築物又は敷地を譲渡又は賃貸（以下「譲渡等」という。）しようとするときは、譲渡等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・公共空地等、特定の用途に供する部分、公開空地の質、住宅性能の質、防災備蓄倉庫及び自家発電設備の維持管理並びにカーボンマイナスに関する報告について、（１）から（３）まで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。

（５）義務の継承

（４）に掲げる譲渡等を受けた者は、（１）から（４）までに該当する当該公開・公共空地等、特定の用途に供する部分、公開空地の質、住宅性能の質、防災備蓄倉庫及び自家発電設備の維持管理並びにカーボンマイナスに関する報告の義務を継承する。

第 18 新聞、チラシ等による公告

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は、次に定める事項を明示しなくてはならない。

- ア 当該建築物が法第 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。
- イ 公開空地及び有効空地（以下「公開空地等」という。）、第 17 の 1（１）イからオまでに掲げる部分、防災備蓄倉庫並びに自家発電設備は他の用途に転用できないものであること。
- ウ 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、塀その他の工作物を設けることにより歩行者の通行又は利用を阻害してはならないこと。
- エ 当該建築物に一時滞在施設が設置されている場合、大規模災害時に帰宅困難者の一時的な滞在に供する施設となる部分があること。

第 19 公開空地等、屋上緑化部分、地上部の緑化部分及び建築物上の緑化部分の変更

1 形態変更の制限

公開空地等の種別及び形態若しくは屋上緑化部分、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の屋上緑化部分、地上部の緑化部分及び建築物上の緑化部分（以下「緑化等」という。）の形態は変更してはならない。ただし次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。

- ア 周辺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ず、かつ、当該変更が許可基準に定める基準の範囲内である場合
- ウ ア及びイのほか、その変更が軽微で、市長が周辺状況等から変更がやむを得ないと認め

た場合で、かつ、当該変更が許可基準に定める基準の範囲内である場合

2 変更の申請

建築主、所有者又は管理組合等（以下「所有者等」という。）は、1アからウまでに掲げる変更を行う場合、あらかじめ公開空地等変更申請書（様式4）又は緑化等変更申請書（様式5）を市長に提出し、承認を受けなければならない。

3 変更の承認

2の規定による変更の申請が、1の規定に適合していると認められる場合、市長は所有者等に対し、公開空地等変更承認書（様式4-2）又は屋上緑化等変更承認書（様式5-2）を交付する。

第20 改修時の取扱いの特例

改修計画が公開空地等の有効面積の増加を伴う場合に限り、許可基準第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21 公開空地等の一時占用等

1 公開空地等の一時占用

（1）一時占用の基準

次のアからウまでに掲げる基準に適合する場合、公開空地等を一時占用することができる。

ア 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

イ 期間

- （ア）1回の行為について90日以内であること。
- （イ）同一敷地で、年間（4月1日から翌年3月末日まで）2回以上占用行為が行われる場合、全行為の延べ日数が180日を超えないこと。
- （ウ）（1）ア（イ）の行為は上記（ア）及び（イ）は適用しない。

ウ 面積

原則として当該敷地の公開空地等の25パーセント以内であること。

（2）占有の申請

所有者等は公開空地の一時占用をする場合、公開空地等の一時占用申請書（様式6）を市長に提出し、承認を受けなければならない。

（3）占有の承認

（2）の規定による申請が、（1）の基準に適合していると認められる場合、市長は所有者等に対し、公開空地等の一時占用承認書（様式6-2）を交付する。

2 公開空地等の活用

（1）1の規定によらない公開空地等の活用

次のアからウまでに掲げるものは、1の基準に係わらず公開空地等を活用することができる。

- ア 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

- イ 活用方針に定める地上機器等
 - (ア) 無電柱化のための地上機器
 - (イ) ICT利活用促進に資する通信機器
- ウ 活用方針に定める自転車シェアリングのためのサイクルポート

(2) 活用の届出

所有者等は、(1) アにより公開空地等の活用をする場合、公開空地等の活用届出書(様式6-3)を市長に届け出なければならない。

(3) 活用の申請

所有者等は、(1) イ及びウにより公開空地等の活用をする場合、公開空地等の活用申請書(様式6-4)を市長に提出し、承認を受けなければならない。

(4) 活用の承認

(3)の規定による申請が、(1)の規定に適合していると認められる場合、市長は所有者等に対し、公開空地等の活用承認書(様式6-5)を交付する。

第22 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し、又は設置する屋外広告物(屋外広告物法(昭和24年法第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)に定めるほか、次のいずれにも該当しなければならない。

(1) 危害の防止

公衆に対する災害を及ぼすおそれのないものであること。

(2) 公開空地の機能の保持

公開空地の機能を害するものでないこと。

(3) 形状、色彩、意匠の制限

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場合の制限

別に定める立川市総合設計許可基準に係る建築物の高さ等誘導指針(令和2年9月1日立ま建指第499号)及び東京都景観計画(平成19年3月都市整備局策定)の景観形成基準に適合するなど、都市景観の形成に配慮したものであること。

(5) 公開空地内に設置する場合の制限

ア 設置数

表22に定める数以下であること。ただし、公益上必要と認められる場合は、この限りでない。

表22

公開空地の面積	数
1,000 m ² 以下	2
1,000 m ² を超え 1,500 m ² 以下	3
1,500 m ² を超え 2,000 m ² 以下	4
2,000 m ² を超え 2,500 m ² 以下	5
2,500 m ² を超え 3,000 m ² 以下	6
以下、500 m ² ごとに1を加えた数とする。	

イ 表示面積の規模

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、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、この限りではない。

ウ 設置高

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、広告物等の下端までの高さは3.5メートル以上で、上端までの高さは8メートル以下、かつ、歩行者の通行上支障が無いものであること。

2 承認申請等の手続

(1) 設置の申請

所有者等は、広告物等を設置する場合、屋外広告物承認申請書（様式7）に、別表（へ）項に掲げる図書を添えて市長に提出し、承認を受けなければならない。

(2) 設置の承認

(1)の規定による申請が、1の基準に適合していると認められる場合、市長は所有者等に対し、屋外広告物承認書（様式7-2）を交付する。

3 維持管理

2の規定により承認を受けた広告物等は、破損、腐食等により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ほか、汚染、変色又ははく離したときは直ちに補修し、常に美観が保持されるよう、維持管理をしなければならない。

第23 指定確認検査機関による確認又は完了検査

市長の総合設計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（計画変更の確認を含む。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る場合、次に定める手続を行わなければならない。

ア 法第6条の2第1項の規定による確認を法第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。）から受ける場合、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、立川市まちづくり部建築指導課と調整を行うものとする。

イ 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う場合、指定確認検査機関は、当該建築計画が総合設計の許可内容と整合しているか確認するために、市長に照会するものとする。

ウ 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る場合、建築主は、完了検査の前に市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。

エ 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、ウの規定によ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。

オ 法第7条の6第1項第2号の規定による仮使用認定を指定確認検査機関から受ける場合、建築主は、仮使用認定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、立川市まちづくり部建築指導課と調整を行うものとする。

カ 指定確認検査機関が法第7条の6第1項第2号の規定により仮使用認定を行う場合、当該建築計画が総合設計の許可内容に整合していることを確認するために、市長に照会するものとする。

第24 非常災害があった場合等の取扱い

この実施細目に定めるものについて、非常災害があった場合等で、かつ、公益上必要と認められる場合は、別途取扱いを定めることができる。

附 則 （令和2年9月1日付立ま建指第499号）

この実施細目は、令和2年9月1日から施行する。

附 則 （令和3年3月25日立ま建指1720第）

（施行日）

1 この実施細目は令和3年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 この実施細目の施行の際、既に許可申請（計画変更の許可申請を含む。）された建築物又は現に改正前の実施細目の規定により計画中（計画変更の計画中を含む。）の建築物で当該計画中の建築主の申出（令和3年5月31日までになされた申出に限る。）に基づき令和3年6月30日までに市長が「計画中の建築物」と認めた建築物のうち、令和3年12月28日までに許可を受けたものについての改正前の実施細目第5の1表5-1の規定は、この実施細目の改正後も、なおその効力を有する。

（計画変更の特例）

3 前項の規定にかかわらず、施行日前に改正前の実施細目の規定により許可を受けた建築物（前項の規定による認定を受けたものを除く。）について施行日以後に計画変更の申請をするときは、施行日前に改正前の実施細目の規定によりなされた手続及び処分（計画変更に係る部分を除く。）は、改正後の実施細目の規定によりなされた手続及び処分とみなして、計画変更に係る部分について改正後の実施細目の規定を適用する。