

新宿区総合設計許可要綱実施細目

制定 令和 6 年 7 月 31 日
6 新都建管第 484 号

第 1 総則

この実施細目は、新宿区総合設計許可要綱（令和 6 年 7 月 31 日付 6 新都建管第 484 号。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

許可要綱第 2 章第 1 の 1 (5) ア及びイ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。なお、1 においては、次のアからエまでのいずれかに加えて隣地に対して採光、日照、通風等衛生上配慮すること。

- 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

法等において、非常時等に開放が求められるもの

第 3 特例施設

1 特例施設

許可要綱第 2 章第 2 の 3 (1) のイ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。以下「法」という。）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（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床面積 150 平方メートル以下の店舗

- (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、従前の用途にかかわらず、法第 48 条に適合する用途に供することができる。

第 4 地区計画等の壁面の位置の制限がある場合

許可要綱第 2 章の第 2 の 1 (4)ただし書きの規定は、既存の道路幅員が 5m 以上ある場合に限り適用し、既存道路と壁面の位置の制限の間は道路状に整備しなければならない。この場合において、道路状に整備する部分は歩道状空地及び広場状空地には該当しないものとする。

第 5 環境性能の取扱

1 評価対象について

活用方針第 8 章 5 (2)の(2)－ 1 の基準に係る評価にあつては、以下に掲げるところによる。ただし、建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成 27 年法律第 53 号。以下「建築物省エネ法」という。）第 18 条各号のいずれかに該当する建築物は、評価の対象外とする。

- (1) 住宅における B E I は、原則として、住宅用途に供する部分の延べ面積（内部に間仕切壁、戸を有しない階又はその一部であつて、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。(2)及び(3)において同じ。)が 2,000 ㎡以上である場合を評価の対象とする。

なお、B E I 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 49 号）による。

- (2) 住宅以外の用途における B P I は、原則として、次のアからキまでに掲げる用途に供する部分の延べ面積の合計が 2,000 ㎡以上である建築物を算定の対象とする。

なお、B P I 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 49 号）による。

ア 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

イ 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

ウ 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

エ 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

オ 小学校、中学校、義務教育学校、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 B E I は、原則として、(2)のアからクまでに掲げる用途に供する部分の延べ面積の合計が 2,000 m²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

再生可能エネルギー等の利用の評価に当たっては、計画建築物全体における数値をもって、住宅以外の用途部分及び住宅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

当該建築物の住宅以外の用途部分及び住宅用途部分に対す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。

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

なお、上式の取扱いは、下記によるものとする。

ア 算出した数値の小数点第 3 位以下は切り捨てるものとする。

イ 住宅以外の用途部分の床面積の合計は、B P I 及び B E I の算定対象とした部分のみの床面積とする。

ウ 住宅用途部分の床面積の合計は、B E I の算定の対象とした部分のみの床面積とする。

第 6 緑化の基準

1 地上部緑化の基準

建築物の管理に必要な施設の設置などのため、屋上部の緑化面積が建築物に対して著しく小さい場合は、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。

また、緑化にあたっては、ツリーバンクなど既存の緑の活用にも努めること。

第7 日常生活を支える施設

許可要綱第4章第2の4(2)イ(ア)の実施細目で定める施設は、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8 一時滞在施設の基準

許可要綱第4章第2の2(1)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 「一時滞在施設の確保及び運営のガイドライン(平成27年2月20日 首都直下地震帰宅困難者等対策協議会)」に沿って整備及び運営が行われるよう努めること。

2 次の基準を満たす防災備蓄倉庫を整備すること。

(1) 許可要綱第3章第1の3(1)の防災備蓄倉庫に加えて、待機スペース面積の0.015倍以上の面積を有していること。

(2) 待機スペースのある階から最長歩行距離4層以内で、かつ、待機スペースから容易に利用できる位置に1か所以上設けていること。

3 次の基準を満たす自家発電設備を整備すること。

(1) 許可要綱第3章第1の3(2)アで必要とされる出力数に加えて、待機スペース面積当たり0.02kW/m²を加えた出力数以上とすること。

(2) 許可要綱第3章第1の3(2)イで必要とされる貯蔵量の算出方法において、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、この基準によらないことができるものとする。

H: $H =$

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

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※

※ 自動車車庫及び自転車の駐車のために供する部分は除く。

4 一の建築物の待機スペースの面積の合計は、区との協定等に定められる面積であること。

5 待機スペースは、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。ただし、整備位置は、低層階(採光が確保できない室を除く。)とする。

- 6 帰宅困難者のトイレ対策について配慮すること。
- 7 一時滞在施設としての指定、大規模災害時の運用等について区と協定等を締結すること。

第9 道路の無電柱化による容積率の緩和

許可要綱第4章第2の2(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(様式1-5)無電柱化工事に係る評価シートにより算出するものとする。

ただし、敷地に接する部分の無電柱化は整備延長に含まない。

第10 法第86条第3項等に基づく許可

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、「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15年3月3日付14新都建第541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15年3月3日付14新都建第541号)を準用する。

第11 許可要綱に基づく許可申請等

1 許可申請

- (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項に掲げる図書及び計画概要書(別記様式1)を添えて、区長に提出しなければならない。ただし、長期優良住宅型総合設計を適用する場合は、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。)別記第9号様式による許可申請書に、新宿区長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行細則(平成21年新宿区規則第62号)第2条の2に定める図書又は書面、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項に掲げる図書及び計画概要書(別記様式1)を添えて、区長に提出することとする。
- (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、事前協議報告書リスト(別記様式2-1)及び事前協議報告書(別記様式2-2)を提出しなければならない。また、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) 建築主は、当該許可を申請する前に、区と、当該敷地又は境域内における許可要綱第1章第2(27)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うとともに、下表に掲げる資料をそれぞれの提出時期に区長に提出すること。なお、区長は、必要と

認めるときは、建築主に対し、当該敷地内に子育て支援施設を設置することを要請する。

提出時期	提出資料
許可申請時	事前協議報告書リスト（別記様式 2 - 1） 事前協議報告書（別記様式 2 - 2）
協議に基づき整備する子育て支援施設の 工事完了時	子育て支援施設整備報告書（様式 1 - 4 - 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 - 4 - 2）

- (4) 建築主は、区と道路の無電柱化について事前協議を行うとともに、下表に掲げる資料をそれぞれの提出時期に知事に提出すること。

また、事前協議の結果、無電柱化を実施する場合、道路管理者、電線事業者、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、そのことに関する書面の写しを提出すること。その他、取扱いについては、「新宿区都市開発諸制度の運用の基本方針」（令和 2 年 3 月 27 日 31 新首都計第 6174 号）による。

提出時期	提出資料
許可申請時	事前協議報告書リスト（別記様式 2 - 1） 事前協議報告書（別記様式 2 - 2）
無電柱化工事完了時	無電柱化工事完了報告書（様式 1 - 4 - 3）

- (5) 建築主は、許可要綱第 3 章第 1 の 1 (2) ウに定める駅前広場による割増容積率を適用する場合又は許可要綱第 4 章第 2 の 2 (2) ア(ウ)に定める公共交通の用に供する空間による容積率の緩和を適用する場合、下表に掲げる資料を、区長に提出するものとする。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駅とまちが一体となる都市づくりに係る規定の取扱い指針（平成 31 年 3 月都市整備局策定）による。

提出時期	提出資料
許可申請時	事前協議報告書リスト（別記様式 2 - 1） 事前協議報告書（別記様式 2 - 2）
工事完了時	駅とまちが一体となる駅前に関する工 事完了報告書（様式 1 - 7）

ただし、開発区域内の工事が完了するまでに開発区域外の駅とまちが一体となる取組に関する工事が完了しない場合は駅とまちが一体となる取組に関する工事完了予定報告書（様式 1 - 8）を提出し、工事完了後速やかに、駅とまちが一体となる取組に関する工事完了報告書（様式 1 - 7）を提出すること。

- (6) 建築主は、許可要綱第 4 章第 2 の 3 に定める質の高い住宅による容積率の緩和を適用する場合は、下表に掲げる資料を区長に提出するものとする。また、質の高い住宅の種類により、下表に掲げる資料を区長に提出するものとする。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住宅の整備に係る規定の取扱い指針（令和 2 年 3 月都市整備局策定）による。

提出時期	提出資料
------	------

工事完了時	質の高い住宅等整備報告書（様式 1 - 6）
-------	------------------------

質の高い住宅の種類	提出時期	提出資料
サービス付き高齢者住宅等	登録後速やかに	登録通知書の写し
こどもすくすく住宅	設計認定後速やかに	設計認定書の写し
	認定後速やかに	認定書の写し
長期優良住宅	認定後速やかに	認定通知書の写し

- (7) 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	下水道等
商業地域	60m 以上	○	○	○*2	○
	45m 以上	○*1	○	○	○
	45m 未満	○*1	○		○
上記以外の用途地域	45m 以上	○*1	○	○*3	○
	45m 未満	○*1	○		○
* 1 容積率割増を受ける場合又は 50 台以上の駐車場を設ける場合にのみ行う。 * 2 風洞実験を行うとともに、原則として、風向・風速計を設置、建設前後の観測を行う。 * 3 計画建築物の高さが 60m を超える場合は、* 2 と同様の観測を行う。					

- (8) 建築主は、許可要綱第 3 章第 1 の 3 (3) に基づき一時滞在施設の設置について事前協議を行い、下表に掲げる資料を区に提出するものとする。

提出時期	提出資料
許可申請時	事前協議報告書リスト（別記様式 2 - 1） 事前協議報告書（別記様式 2 - 2）
協議に基づき整備する一時滞在施設の工事完了時	一時滞在施設整備報告書（様式 1 - 9）
協議に基づき整備を行った一時滞在施設の用途変更時	一時滞在施設変更（廃止）届出書（様式 1 - 10）

2 説明会

- (1) 許可を受けようとする者は、建築計画の内容について、説明会を開催して近隣関係住民に説明をしなければならない。
- (2) 許可を受けようとする者は、説明会の開催状況を区に報告しなければならない。

3 公聴会

- (1) 区は許可をしようとする場合において、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
区は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、新宿区建築基準法施行細則（以下「細則」という。）第4章の規定を準用する。この場合において、細則第24条第1項の規定中「1週間前」を「2週間前」と読み替える。

第12 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、下表に掲げる資料をそれぞれの提出時期に提出すること。

提出時期	提出資料
制度適用の決定時	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） 緑化計画チェックシート（様式1-2-1） 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	建築物環境性能報告書（計画）（様式1-1-2） 緑化計画報告書（計画）（様式1-2-2）
工事完了時	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） 緑化完了報告書（完了）（様式1-2-3）

また、建築物環境性能報告書に変更があった場合は、様式1-3による建築物環境性能報告書（変更）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）及び電気自動車等の充電設備に関する報告書（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。

第13 標示及び維持管理

1 標示

- (1) 次の各号に掲げるものは、公開空地標示板及び（一般型、住宅型、共同住宅建替誘導型）総合設計併用標示板（様式1の2-1）並びに公益施設等標示板（様式1の2-2）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。

- 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 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
- ウ 許可要綱第2章第2の1(5)の規定により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は、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増しを適用した場合は、一時滞在施設
- カ 水害時の一時避難施設を設けることにより容積率の割増しを適用した場合は、水害時の一時避難施設
- キ その他の公益施設等の整備により容積率の割増しを適用した場合は、その他の公益施設等

- (2) (1)に定める標示板は、各々二以上としなければならない。

ただし、公開空地等の状況によりやむを得ないと認められる場合にあっては、その数を変更することができるものとする。また、様式1の2-1による標示板と様式1の2-2による標示板は兼用できるものとする。様式1の2-1による標示板と様式1の2-2による標示板とを兼用する場合、又は新たな標示板を設置する場合は、区の承諾を得なければならない。

- (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、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、横70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・公共空地等、1の(1)イからカ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。)、長期優良住宅型総合設計における長期優良住宅の部分、公開空地の質、住宅性能、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、様式2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。また、管理責任者を変更しようとする場合、様式2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・公共空地等、特定の用途に供する部分、長期優良住宅型総合設計における長期優良住宅の部分、公開空地の質、住宅性能、防災備蓄倉庫及び自家発電設備の管理責任者は、次の各号に掲げる図書を保存するとともに、当該公開・公共空地等が有効かつ適切に保たれるよう、特定の用途に供する部分及び長期優良住宅型総合設計における長期優良住宅の部分が他の用途に変更されることがないように、公開空地の質、住宅性能、防災備蓄倉庫及び自家発電設備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3による管理報告書により、3年ごとに区長に報告しなければならない。

ただし、区との協議に基づき設置した子育て支援施設について、協議等により定めた設置期間が経過した場合又は協議等により定めた設置期間が経過する前に区が妥当と判断した場合には、他用途へ変更することができる。この場合において、子育て支援施設の設置により容積率の割り増しを行っている場合については、社会ニーズに応じ、区との協議等により定めた用途への変更に限るものとする。

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 様式1-2-3による緑化完了報告書（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に限る。）

オ 様式1-1-3による建築物環境性能・エネルギーの面的利用報告書

カ 長期優良住宅の認定通知書（長期優良住宅型総合設計を適用した場合に限る。）

- (3) 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、東京都の確認が必要とされる改修等を行う場合は、工事着手前に様式3の2建築物環境性能報告書（改修等）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) 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、長期優良住宅型総合設計における長期優良住宅の部分、公開空地の質、住宅性能、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) (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、長期優良住宅型総合設計における長期優良住宅の部分、公開空地の質、住宅性能、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関する義務を継承する。

第14 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、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。（長期優良住宅型総合設計にあっては、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）第 18 条第 1 項の規定により許可を受けたものであること。）
- 2 公開空地及び有効空地（以下「公開空地等」という。）、第 13 の 1 (1)イからカまでに掲げる部分、長期優良住宅型総合設計における長期優良住宅の部分、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。
- 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。
- 4 当該建築物に一時滞在施設が設けられている場合にあつては、大規模災害時には、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15 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 公開空地等の種別及び形態若しくは屋上緑化部分及び地上部並びに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及び地上部の緑化部分並びに建築物上の緑化部分（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。
 - (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基準の範囲内であるとき
 - (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 4 による公開空地等変更申請書又は様式 5 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つた場合において、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 4-2 による公開空地等変更承認書又は様式

5-2 による緑化等変更承認書を交付する。

第 16 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 17 公開空地等の一時占用等

1 公開空地等の一時占用

(1) 次のアからウまでに掲げる基準に適合するものについては、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、その敷地内にある工作物等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

(エ) 地区計画の目標等において、地域の賑わい創出を図ることが位置づけられた広場等に面する沿道建築物の敷地内における、下表に掲げる行為

	行為の種別		行為の内容
①	イベント等	無料	公開空地において、多数の観客を相手に、演芸・音楽などを演ずる活動、絵画・写真・彫刻等の作品の展示活動又は特定のテーマに基づく普及啓発活動で、地域の特性をいかして魅力を高め、賑わい創出に資するもの
②		有料	
③	オープンカフェ		軽飲食等を提供する店舗に接した公開空地に設置される有料休憩所の運営活動で、地域の特性をいかして魅力を高め、賑わい創出に資するもの
④	物品販売		公開空地における物品販売活動で、地域の特性をいかして魅力を高め、賑わい創出に資するもの

イ 期間

(ア) 一時占用期間は、1 回の行為について原則 1 箇月以内とする。ただし、特別な場合は、更に 1 ヶ月延伸できるものとする。

(イ) 同一敷地において、年間 2 回以上（4 月 1 日から翌年 3 月末日までを 1 年とする）ア(ア)～(ウ)に掲げる占用行為が行われる場合は、全行為の延べ日数が 100 日を超えないこと。

(ウ) (1)ア(イ)の行為については、上記(ア)及び(イ)は適用しない。

(エ) ア(エ)に掲げる行為の占用期間は 1 年以内とする。ただし、ア(エ)②に掲げる行為については、当該行為の年間延べ日数が 180 日を超えないこと。

ウ 面積

一時占用面積は、原則として当該敷地の公開空地等の 40 パーセント以内とする。

- (2) 所有者又は管理責任者は、(1)により公開空地等の一時占用をしようとする場合、様式 6 による公開空地等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。なお、所有者等の同意を得た者は、区の上位計画の実現を目指した取組みを推進しているまちづくり団体であることとする。

- (3) (2)の規定による申請をしようとする者は、申請書類に次に掲げる書類を添えて区長に提出しなければならない。

ア 活用する公開空地を所有者等に代わって活用できる者であることを証する書類及び組織の会則等団体の取組みが記されている書類（所有者等の同意を得た者が申請する場合に限る。）

イ (1)ア(エ)に掲げる行為を行っているすべての者との間で占用行為について合意があることが確認できる書類（現に同号に掲げる行為が行われている公開空地において同号に掲げる行為による公開空地の占用について承認申請する場合に限る。）

- (4) (2)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)及び(2)の基準に適合しているときは、区は当該申請者に対して、様式 6-2 による公開空地等の一時占用承認書を交付する。

2 公開空地等の活用

- (1) 以下に掲げるものは、1 の規定にかかわらず、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等シェアリングのポート

- (2) 所有者等は、(1)アにより公開空地等の活用をしようとする場合、様式 6-3 による公開空地等の活用届出書を区長に届け出なければならない。

- (3) (1)イ及びウにより公開空地等の活用をしようとする場合、様式 6-4 による公開空地等の活用申請書を区長に提出し、承認を受けなければならない。

- (4) (3)の規定により申請があった場合において、その活用が(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 6-5 による公開空地等の活用承認書を交付する。

3 公開空地の占用及び活用の報告

- (1) 区は、1 及び 2 の規定に基づき承認した場合、当該承認を受けた者に対し、必要に応じて公開空地の占用及び活用の状況について報告を求めるものとする。この場合、報

告者は、公開空地の占用等状況報告書（様式 6 - 6）を提出することにより、区に報告しなければならない。

- (2) 1 (1) ア(エ)の行為について承認を受けた者は、占用期間終了後速やかに、当該占用期間中の公開空地の占用について、公開空地の占用終了報告書（様式 6 - 7）を提出することにより、区に報告しなければならない。

第 18 指定確認検査機関による確認又は完了検査

新宿区長の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。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ようとする場合は、次に定める手続を行うものとする。

- 1 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、区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は、建築主は、当該完了検査の前に知事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。
- 5 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ようとする場合は、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、区と調整を行うものとする。
- 6 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。

第 19 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。

[様式類]

様式番号等	名 称
-------	-----

別表	許可申請等に必要な添付図書等
様式 1-1-1	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 1-1-2	建築物環境性能報告書（計画）
様式 1-1-3	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 1-1-4	電気自動車等の充電設備に関するチェックシート
様式 1-2-1	緑化計画チェックシート
様式 1-2-2	緑化計画報告書
様式 1-2-3	緑化完了報告書
様式 1-3	建築物環境性能報告書（変更）
様式 1-4-1	子育て支援施設整備報告書
様式 1-4-2	子育て支援施設用途変更届出書
様式 1-4-3	無電柱化工事完了報告書
様式 1-5	無電柱化工事に係る評価シート
様式 1-6	質の高い住宅等整備報告書
様式 1-7	駅とまちが一体となる取組に関する工事完了報告書
様式 1-8	駅とまちが一体となる取組に関する工事完了予定報告書
様式 1-9	一時滞在施設整備報告書
様式 1-10	一時滞在施設変更（廃止）届出書
様式 1 の 2-1	公開空地標示板及び（一般型・住宅型・共同住宅建替誘導型・生活環境型）総合設計併用標示板
様式 1 の 2-2	公益施設等標示板
様式 2	管理責任者選任届及び誓約書
様式 3	管理報告書
様式 3 の 2	建築物環境性能報告書（改修等）
様式 4	公開空地等変更申請書
様式 4-2	公開空地等変更承認書
様式 5	屋上緑化等変更申請書

様式 5 - 2	屋上緑化等変更承認書
様式 6	公開空地等の一時占用申請書
様式 6 - 2	公開空地等の一時占用承認書
様式 6 - 3	公開空地等の活用届出書
様式 6 - 4	公開空地等の活用申請書
様式 6 - 5	公開空地等の活用承認書
様式 6 - 6	公開空地の占用等状況報告書
様式 6 - 7	公開空地の占用終了報告書
—	建築基準法第 12 条第 5 項の規定による報告書
別記様式 1	計画概要書
別記様式 2-1	事前協議報告書リスト
別記様式 2-2	事前協議報告書

附 則（令和 6 年 7 月 31 日付 6 新都建管第 484 号）

（施行日）

1 この実施細目は、令和 6 年 8 月 1 日から施行する。

（建築基準法第 59 条の 2 等に規定する許可の運用要領の廃止）

2 「建築基準法第 59 条の 2 等に規定する許可の運用要領（平成 14 年 4 月 1 日付都市計画部長決定）」（以下「運用要領」という。）は、廃止する。

（経過措置）

3 この実施細目の施行前に、前項の規定による廃止前の運用要領の規定によりなされた処分又は手続きは、この実施細目の相当規定によりなされた処分又は手続きとみなす。

4 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運用要領の規定により計画中（計画変更の計画中の場合を含む。）の建築物について、その用途に関わらず、当該計画建築物の建築主の申出（令和 7 年 2 月 28 日までになされたものに限る。）に基づき、令和 7 年 3 月 31 日までに区長が「計画中の建築物」と認めた建築物であって、令和 7 年 11 月 30 日までに許可を受けた場合は、施行後の実施細目第 5 の規定にかかわらず、なお従前の例によることができる。

（計画変更の特例）

5 前項の規定にかかわらず、廃止前の運用要領の規定により許可を受けた建築物（前項各号のいずれかに該当するものを除く。）で、施行日以後に計画変更の許可申請をすると

きは、施行日前に廃止前の運用要領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、施行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は施行後の実施細目の規定を適用する。