

東京都総合設計許可要綱実施細目新旧対照表（抄）

改 正 後				改 正 前			
東京都総合設計許可要綱実施細目				東京都総合設計許可要綱実施細目			
制定 平成 22 年 8 月 31 日 22 都市建企第 531 号				制定 平成 22 年 8 月 31 日 22 都市建企第 531 号			
最終改正 令和 8 年 6 月 22 日 8 都市建企第 318 号				最終改正 令和 7 年 3 月 31 日 6 都市建企第 1479 号			
第 1 総則（現行のとおり）				第 1 総則（略）			
第 2 危険防止の措置（現行のとおり）				第 2 危険防止の措置（略）			
第 3 特例施設				第 3 特例施設			
1 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。				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) から (5) まで（現行のとおり）				(1) から (5) まで（略）			
(6) サービス付高齢者向け住宅等及び <u>こどもすくすく住宅</u> に付属する住宅部分以外の施設				(6) サービス付高齢者向け住宅等及び <u>子育て支援住宅</u> に付属する住宅部分以外の施設			
2 用途入替（現行のとおり）				2 用途入替（略）			
第 4 公開空地の質の基準（現行のとおり）				第 4 公開空地の質の基準（略）			
第 5 公開空地による評価				第 5 公開空地による評価			
1 公開空地の計画適合評価				1 公開空地の計画適合評価			
許可要綱第 4 章第 2 の 1 (2) の実施細目で定めるところによる評価は、次に掲げるものとする。				許可要綱第 4 章第 2 の 1 (2) の実施細目で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				(1) 公開空地の質の評価点数			
公開空地の質の評価点数は、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点数とする。				公開空地の質の評価点数は、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点数とする。			
表 5－1				表 5－1			
評価項目	評価内容	評価区分	評価点数	評価項目	評価内容	評価区分	評価点数
周辺の緑との連	・「公園その他の	A:70%以上	20	周辺の緑との連	・「公園その他の	A:70%以上	20

続性	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	B:60%以上 70%未満 C:50%以上 60%未満 D:50%未満	15 10 0		続性	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	B:60%以上 70%未満 C:50%以上 60%未満 D:50%未満	15 10 0	
樹種の多様性	・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		樹種の多様性	・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	・「地上高さ 1.2 mにおける幹周り 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		既存樹木の保全・活用	・「地上高さ 1.2 mにおける幹周り 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		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	・一定以上（10㎡以上のまとまり）の芝生地の面積及び水面面積の広場状空地面積及び水辺沿い空地に占める割合	A:10%以上 B:5%以上 10%未満 C:0%超え 5%未満 D:0%	10 8 5 0			芝生・水面等による被覆	・一定以上（10㎡以上のまとまり）の芝生地の面積及び水面面積の広場状空地面積及び水辺沿い空地に占める割合	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 <u>（屋上、壁面、ベランダ）</u>	・道路に面する地盤面からの高さが 20m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			建築物上の緑化	・道路に面する地盤面からの高さが 20m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及び水辺沿い空地に占める割合	A:10%以上 B:5%以上 10%未満 C:0%超え 5%未満 D:0%	10 8 5 0			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及び水辺沿い空地に占める割合	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)から(3)まで（現行のとおり）					(2)から(3)まで（略）					
2（現行のとおり）					2（略）					
第6 住宅性能による評価（現行のとおり）					第6 住宅性能による評価（略）					
第7 環境性能等					第7 環境性能等					

許可要綱第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「優れた取組」及び計画建築物の用途が住宅である場合の「優れた取組」として実施細目に定めるところは、「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月都市整備局策定。以下「活用方針」という。）に従い、以下のとおりとする。

計画建築物の用途が住宅以外である場合の「優れた取組」は、活用方針の第9章5(2)の(2)－1から(2)－4までに掲げる「誘導水準」のすべてに適合すること。

また、計画建築物の用途が住宅である場合の「優れた取組(1)」、「優れた取組(2)」、「優れた取組(3)」及び「優れた取組(4)」は、下表に定めるところによる。

	活用方針第9章5(2)に掲げる基準
優れた取組(1)	(2)－1に掲げる「誘導水準」に適合すること。
優れた取組(2)	(2)－2に掲げる「誘導水準」に適合すること。
優れた取組(3)	(2)－3に掲げる「誘導水準」に適合すること。
優れた取組(4)	(2)－4に掲げる「誘導水準」に適合すること。

第8 環境性能の取扱

1 評価対象について

活用方針第9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20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)から(2)まで（現行のとおり）

(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㎡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20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（現行のとおり）

第9 敷地の集約化（現行のとおり）

許可要綱第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「優れた取組」及び計画建築物の用途が住宅である場合の「優れた取組」として実施細目に定めるところは、「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月都市整備局策定。以下「活用方針」という。）に従い、以下のとおりとする。

計画建築物の用途が住宅以外である場合の「優れた取組」は、活用方針の第8章5(2)の(2)－1から(2)－4までに掲げる「誘導水準」のすべてに適合すること。

また、計画建築物の用途が住宅である場合の「優れた取組(1)」、「優れた取組(2)」、「優れた取組(3)」及び「優れた取組(4)」は、下表に定めるところによる。

	活用方針第8章5(2)に掲げる基準
優れた取組(1)	(2)－1に掲げる「誘導水準」に適合すること。
優れた取組(2)	(2)－2に掲げる「誘導水準」に適合すること。
優れた取組(3)	(2)－3に掲げる「誘導水準」に適合すること。
優れた取組(4)	(2)－4に掲げる「誘導水準」に適合すること。

第8 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)から(2)まで（略）

(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㎡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（略）

第9 敷地の集約化（略）

第10 緑化の基準（現行のとおり）

第11 日常生活を支える施設（現行のとおり）

第12 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（現行のとおり）

2 既存不適格マンション

許可要綱第4章第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)（現行のとおり）

(2) 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（議決権を有しないものを除く。）の過半数の者であって議決権の過半数を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各3/4以上の賛成を得ていること。

3 敷地の集約化（現行のとおり）

第13 一時滞在施設の基準（現行のとおり）

第14 道路の無電柱化による容積率の緩和（現行のとおり）

第15 カーボンマイナスの取組に対する評価の方法等（現行のとおり）

第16 アフォーダブル住宅の整備による容積率の緩和

許可要綱第4章第2の6(1)の実施細目に定めるアフォーダブル住宅は、活用方針に従い、次のとおりとする。

1 協議及び協定

計画建築物の敷地を含む都及び区市町と協議すること。協議により整備を行う場合は、整備内容、実施時期その他必要な事項を定めた協定を東京都と締結するとともに、計画内容に応じて地区計画等の都市計画に位置付けることを検討すること。

2 アフォーダブル住宅の基準

都市計画のマスタープランや区市町が策定するまちづくり計画、地区計画等を踏まえ、建築主が地域特性等に応じた入居対象、家賃設定等を提案し、都及び区市町と協議した上で定めるものとする。

(1)入居対象

子育て世帯（入居時において18歳未満の子を養育する世帯）、その他地域に貢献する人々を対象とする。

第10 緑化の基準（略）

第11 日常生活を支える施設（略）

第12 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（略）

2 既存不適格マンション

許可要綱第4章第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)（略）

(2) 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3/4以上の賛成を得ていること。

3 敷地の集約化（略）

第13 一時滞在施設の基準（略）

第14 道路の無電柱化による容積率の緩和（略）

第15 カーボンマイナスの取組に対する評価の方法等（略）（新設）

(2) 家賃設定

近傍同種の賃貸住宅の家賃（市場家賃）の8割以下で、入居対象が求めやすい家賃水準とする。

なお、市場家賃の算定については、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。以下「住宅整備規定取扱い指針」という。）によるものとする。

(3) 運営期間等

1の協議等により、アフォーダブル住宅の運営期間を定めることができる。この場合、あらかじめ運営期間経過後の要綱第4章第2に定める容積率制限の緩和の対象や取組内容を定めるものとする。

3 アフォーダブル住宅の割増容積率の算定

許可要綱第4章第2の6（2）の（ウ）アフォーダブル住宅の割増容積率の算定で実施細目に定める係数は、原則として2とする。ただし、特に地域や事業の特殊性、地域への貢献の高さ等が認められる場合には、地域の環境改善寄与度に応じて定めることができるものとし、上限は10とする。

第17 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、「東京都総合設計許可に係る建築物の高さ等誘導指針」（平成18年3月31日17都市建企第529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。

第18 区市の長の意見聴取（現行のとおり）

第19 許可要綱に基づく許可申請等

1 許可申請

(1)から(2)まで（現行のとおり）

(3) 建築主は、計画建築物が次の各号のいずれかに該当する場合、当該許可を申請する前に、計画建築物の敷地を含む区市町村の福祉担当部署

第16 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、「東京都総合設計許可に係る建築物の高さ等誘導指針」（平成22年8月31日付22都市建企第534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。

第17 区の長の意見聴取（略）

第18 許可要綱に基づく許可申請等

1 許可申請

(1)から(2)まで（略）

(3) 建築主は、計画建築物が次の各号のいずれかに該当する場合、当該許可を申請する前に、計画建築物の敷地を含む区市町村の福祉担当部署

と、当該敷地又は境域内における許可要綱第1章第2(30)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、表18-1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。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月都市整備局策定)の定めによる。

アからイまで(現行のとおり)

(4)から(6)まで(現行のとおり)

(7) 建築主は、許可要綱第4章第2の6に定める誘導すべき多様な住宅(アフォードブル住宅を除く)による容積率の緩和を適用する場合は、表18-5に掲げる資料を知事に提出するものとする。また、その種類により、表18-6に掲げる資料を知事に提出するものとする。その他、取扱いについては、活用方針及び住宅整備規定取扱い指針による。

表18-5

提出時期	提出資料
工事完了時	<u>誘導すべき多様な住宅等整備報告書</u> (様式1-7)

表18-6

<u>誘導すべき多様な住宅の種類</u>	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

(8) 建築主は、許可要綱第4章第2の6に定めるアフォードブル住宅による容積率の緩和を適用する場合、都及び区市町と事前協議を行い、表18-7に掲げる資料を区市町等の確認を受けた後に、それぞれの提

と、当該敷地又は境域内における許可要綱第1章第2(33)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、表18-1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。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月都市整備局策定)の定めによる。

アからイまで(略)

(4)から(6)まで(略)

(7) 建築主は、要綱第4章第2の6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、表18-5に掲げる資料を知事に提出するものとする。また、質の高い住宅の種類により、表18-6に掲げる資料を知事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。

表18-5

提出時期	提出資料
工事完了時	<u>質の高い住宅等整備報告書</u> (様式1-7)

表18-6

<u>質の高い住宅の種類</u>	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

(新設)

出時期に知事に提出するものとする。その他、取扱いについては、活用方針及び住宅整備規定取扱い指針による。

表 18-7

提出時期	提出資料
許可申請時	ア又はイ、及びウの文書 ア アフォーダブル住宅の整備に関する協議書（参考様式 7）及びアフォーダブル住宅の整備の協議に関する回答書（参考様式 8）の写し イ 区市の条例、要綱等に基づく手続によるもの等、アと同様の内容が記載された文書の写し ウ 協定書又は協定書に代わる文書（協定書に代わる文書を提出した場合は工事完了までに速やかに協定書を提出）
募集開始時	アフォーダブル住宅の募集開始報告書（様式 1－8）

(9) 建築主は、歴史的建造物等（法第 3 条第 1 項各号に該当する建築物、景観法（平成 16 年法律第 110 号）及びに東京都景観条例による位置づけのある建築物は除く）による割増容積率を適用する場合は、都及び区市町と事前協議を行い、表 18-8 に掲げる資料を知事に提出するものとする。また、その活用について都と協定を締結した場合は、表 18-9 に掲げる資料を、区市町等の確認を受けた後に、それぞれの提出時期に知事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既存ストックを活用した地域の個性を活かしたまちづくりに係る規定の取扱い指針（令和 8 年 6 月都市整備局策定）による。

表 18-8

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 既存ストックを活用した地域の個性を活かしたまちづくりに資する取組に関する協議書（参考様式 9）及び既存ストックを活用した地域の個性を活かしたまちづくりに資する取組の

(新設)

	<u>協議に関する回答書（参考様式10）の写し</u> <u>イ 区市の条例、要綱等に基づく手続によるもの</u> <u>等、アと同様の内容が記載された文書の写し</u>
--	---

表 18-9

<u>提出時期</u>	<u>提出資料</u>
<u>許可申請時</u>	<u>協定書又は協定書に代わる文書（協定書に代わる文書を提出した場合は工事完了までに速やかに協定書を提出）</u>
<u>工事完了時</u>	<u>既存ストックを活用した地域の個性を活かしたまちづくりに資する取組に関する工事完了報告書（参考様式11）</u>

(10)（現行のとおり）

2 公聴会（現行のとおり）

3 大規模建築計画連絡協議会への付議（現行のとおり）

第 20 許可、確認の申請前及び工事完了時の報告書の提出（現行のとおり）

第 21 標示及び維持管理

1 標示（現行のとおり）

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、電気の再エネ化率、1の(1)イからキ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。）、アフオーダブル住宅、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知事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知事に提出しなければならない。

(2) 公開・公共空地等、電気の再エネ化率、特定の用途に供する部分、アフオーダブル住宅、長期優良住宅型総合設計における長期優良住宅の部

(8)（略）

2 公聴会（略）

3 大規模建築計画連絡協議会への付議（略）

第 19 許可、確認の申請前及び工事完了時の報告書の提出（略）

第 20 標示及び維持管理

1 標示（略）

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、電気の再エネ化率、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知事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知事に提出しなければならない。

(2) 公開・公共空地等、電気の再エネ化率、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

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、アフオーダブル住宅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、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の2による管理報告書により、1年ごとに知事に報告しなければならない。

アからカまで（現行のとおり）

(3)（現行のとおり）

(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、電気の再エネ化率、特定の用途に供する部分、アフオーダブル住宅、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、電気の再エネ化率、特定の用途に供する部分、アフオーダブル住宅、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22 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（現行のとおり）

2 公開空地及び有効空地（以下「公開空地等」という。）、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、防災備

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、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の2による管理報告書により、1年ごとに知事に報告しなければならない。

アからカまで（現行のとおり）

(3)（略）

(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、電気の再エネ化率、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、電気の再エネ化率、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21 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（略）

2 公開空地及び有効空地（以下「公開空地等」という。）、第20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

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から4まで（現行のとおり）

第 23 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（現行のとおり）

第 24 改修時の取扱いの特例（現行のとおり）

第 25 公開空地等の一時占用（現行のとおり）

第 26 屋外広告物の表示等（現行のとおり）

第 27 指定確認検査機関による確認審査等

東京都知事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。）若しくは第18条第4項の規定による審査（以下「確認審査」という。）又は法第7条の2第1項若しくは第18条第23項の規定による検査（以下「完了検査」という。）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 確認審査を法第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、確認審査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、東京都都市整備局市街地建築部建築指導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項又は第18条第4項の規定により確認済証を交付しようとする場合は、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、知事に照会するものとする。
- 3 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項又は第18条第26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知事に照会するものとする。
- 5 法第7条の6第1項第二号又は第18条第38項第二号の規定による認定（以下「仮使用認定」という。）を指定確認検査機関から受けようとする

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から4まで（略）

第 22 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（略）

第 23 改修時の取扱いの特例（略）

第 24 公開空地等の一時占用等（略）

第 25 屋外広告物の表示等（略）

第 26 指定確認検査機関による確認又は完了検査

東京都知事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、東京都都市整備局市街地建築部建築指導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、知事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知事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

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、東京都都市整備局市街地建築部建築指導課と調整を行うものとする。

- 6 指定確認検査機関が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、知事に照会するものとする。

第 28 非常災害があった場合等の取扱い（現行のとおり）

附 則（平成 22 年 8 月 31 日付 22 都市建企第 531 号）	（現行のとおり）
附 則（平成 25 年 5 月 31 日付 25 都市建企第 195 号）	（現行のとおり）
附 則（平成 26 年 5 月 30 日付 26 都市建企第 142 号）	（現行のとおり）
附 則（平成 27 年 3 月 27 日付 26 都市建企 1201 号）	（現行のとおり）
附 則（平成 29 年 3 月 30 日付 28 都市建企第 1132 号）	（現行のとおり）
附 則（平成 30 年 3 月 29 日付 29 都市建企第 1302 号）	（現行のとおり）
附 則（平成 31 年 3 月 28 日付 30 都市建企第 1357 号）	（現行のとおり）
附 則（令和 2 年 5 月 12 日付 2 都市建企第 128 号）	（現行のとおり）
附 則（令和 3 年 1 月 25 日付 2 都市建企第 1261 号）	（現行のとおり）
附 則（令和 4 年 2 月 16 日付 3 都市建企第 1113 号）	（現行のとおり）
附 則（令和 6 年 3 月 29 日付 5 都市建企第 1378 号）	（現行のとおり）
附 則（令和 7 年 3 月 31 日付 6 都市建企第 1479 号）	（現行のとおり）
附 則（令和 8 年 6 月 22 日付 8 都市建企第 318 号）	

（施行日）

- 1 この実施細目は、令和 8 年 7 月 1 日から施行する。

を指定確認検査機関に提出する前に、東京都都市整備局市街地建築部建築指導課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、知事に照会するものとする。

第 27 非常災害があった場合等の取扱い（略）

附 則（平成 22 年 8 月 31 日付 22 都市建企第 531 号）	（略）
附 則（平成 25 年 5 月 31 日付 25 都市建企第 195 号）	（略）
附 則（平成 26 年 5 月 30 日付 26 都市建企第 142 号）	（略）
附 則（平成 27 年 3 月 27 日付 26 都市建企 1201 号）	（略）
附 則（平成 29 年 3 月 30 日付 28 都市建企第 1132 号）	（略）
附 則（平成 30 年 3 月 29 日付 29 都市建企第 1302 号）	（略）
附 則（平成 31 年 3 月 28 日付 30 都市建企第 1357 号）	（略）
附 則（令和 2 年 5 月 12 日付 2 都市建企第 128 号）	（略）
附 則（令和 3 年 1 月 25 日付 2 都市建企第 1261 号）	（略）
附 則（令和 4 年 2 月 16 日付 3 都市建企第 1113 号）	（略）
附 則（令和 6 年 3 月 29 日付 5 都市建企第 1378 号）	（略）
附 則（令和 7 年 3 月 31 日付 6 都市建企第 1479 号）	（略）

（新設）

[様式類]			[様式類]		
様式番号等	名 称	備考	様式番号等		名称
別表	許可申請等に必要な添付図書等		別表	二	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検討等に関するチェックシート		様式 1-1-1	二	環境性能係数・エネルギーの面的利用の <u>検討等</u> 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 1-1-2	二	建築物環境性能報告書（計画）
様式 1-1-3	建築物環境性能・EV及びPHEV用充電設備・エネルギーの面的利用報告書（完了）		様式 1-1-3	二	建築物環境性能・EV 及び PHEV 用充電設備・エネルギーの面的利用報告書（完了）
様式 1-1-4	EV及びPHEV用充電設備の設置に関するチェックシート		様式 1-1-4		EV 及び PHEV 用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 1-2-1	二	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 1-2-2		緑化計画報告書
様式 1-2-3	緑化完了報告書		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 1-3	二	建築物環境性能報告書（変更）
様式 1-4	同意を得たことを証する書面		様式 1-4	A4	同意を得たことを証する書面
様式1-5-1	子育て支援施設整備報告書		様式 1-5-1	A4	子育て支援施設整備報告書
様式1-5-2	子育て支援施設用途変更届出書		様式 1-5-2	A4	子育て支援施設の設置協議に関する回答書
様式1-5-3	無電柱化工事完了報告書		様式 1-5-3	A4	無電柱工事完了報告書
様式 1-6	無電柱化工事に係る評価シート		様式 1-6		無電柱化工事に係る評価シート
様式 1-7	誘導すべき多様な住宅等整備報告書		様式 1-7		質の高い住宅等整備報告書
様式 1-8	アフォーダブル住宅の募集開始報告書		(新設)		
参考様式 1	子育て支援施設の設置に関する協議書		参考様式 1	二	子育て支援施設の設置に関する協議書
参考様式 2	子育て支援施設の設置協議に関する回答書		参考様式 2	二	子育て支援施設の設置協議に関する回答書
参考様式 3	無電柱化に関する協議書		参考様式 3	二	無電柱化に関する協議書
参考様式 4	無電柱化協議に関する回答書		参考様式 4	二	無電柱化協議に関する回答書
参考様式 5	駅とまちが一体となる取組に関する工事完了報告書		参考様式 5	二	駅とまちが一体となる取組に関する工事完了報告書
参考様式 6	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		参考様式 6	二	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
参考様式 7	アフォーダブル住宅の整備に関する協議書		(新設)		

参考様式 8	アフォーダブル住宅の整備に関する回答書		(新設)		
参考様式 9	既存ストックを活用した地域の個性を活かしたまちづくりに資する取組に関する協議書		(新設)		
参考様式10	既存ストックを活用した地域の個性を活かしたまちづくりに資する取組に関する回答書		(新設)		
参考様式11	既存ストックを活用した地域の個性を活かしたまちづくりに資する取組に関する工事完了報告書		(新設)		
様式 1 の 2	総合設計標示板（公開空地の標示）	70cm× 100cm以上	様式 1 の 2	70 cm× 100 cm以上	総合設計標示板（公開空地の標示）
	総合設計標示板（公開空地、公共空地及び有効空地の標示）				総合設計標示板（公開空地、公共空地及び有効空地の標示）
	総合設計標示板（住宅供給促進型総合設計、共同住宅建替誘導型総合設計の標示）				総合設計標示版（住宅供給促進型総合設計、共同住宅建替誘導型総合設計の標示）
	総合設計標示板（育成用途等の標示）				総合設計標示版（育成用途等の標示）
	総合設計標示板（緑化の表示）				総合設計標示版（緑化の標示）
	総合設計標示板（一時滞在施設の標示）	35cm× 15cm以上※		35 cm× 15 cm以上※	総合設計標示版（一時滞在施設の標示）
様式 2	管理責任者選任届及び誓約書		様式 2	A4	管理責任者選任届及び誓約書
様式 3	住宅性能各分野別評価予定調書		様式 3	A4	住宅性能各分野別評価予定調書
様式 3 の 2	管理報告書		様式 3 の 2	A4	管理報告書
様式 3 の 3	建築物環境性能報告書（改修等）		様式 3 の 3	A4	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	A4	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 4-2	A4	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	A4	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 5-2	A4	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	A4	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 6-2	A4	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 6-3	A4	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 6-4	A4	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 6-5	A4	公開空地等の活用承認書
様式 7	屋外広告物承認申請書		様式 7	A4	屋外広告物承認申請書

様式 7-2	屋外広告物承認書
様式 8	計画概要書
様式 9	公開空地の質係数確認シート
—	建築基準法第12条第5項の規定による報告書

※設置場所の状況等により、この大きさとするのが著しく不合理と認められる場合はこの限りではありません。

様式 7-2	<u>A4</u>	屋外広告物承認書
様式 8	<u>A3</u>	計画概要書
様式 9	<u>二</u>	公開空地の質係数確認シート
—	<u>A4 正副</u>	建築基準法第 12 条第 5 項の規定による報告書

※設置場所の状況等により、この大きさとするのが著しく不合理と認められる場合はこの限りではありません。