

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 最終改正 <u>令和 7 年 3 月 31 日</u> <u>6 都市建企第 1479 号</u>	制定 平成 22 年 8 月 31 日 22 都市建企第 531 号 最終改正 令和 6 年 3 月 29 日 5 都市建企第 1378 号
第 1 総則（現行のとおり） 第 2 危険防止の措置（現行のとおり） 第 3 特例施設（現行のとおり） 第 4 公開空地の質の基準（現行のとおり） 第 5 公開空地による評価（現行のとおり） 第 6 住宅性能による評価（現行のとおり） 第 7 環境性能等（現行のとおり） 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 <u>20</u> 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（内部に間仕切壁又は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 m <sup>2</sup> 以上である建築物を算定の対象とする。 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」（平成 21 年 2 月都市整備局策定。以下「環境都市づくり規定取扱い指針」という。）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 m <sup>2</sup> 以上である建築物を算定の対象とする。	第 1 総則（略） 第 2 危険防止の措置（略） 第 3 特例施設（略） 第 4 公開空地の質の基準（略） 第 5 公開空地による評価（略） 第 6 住宅性能による評価（略） 第 7 環境性能等（略） 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 <u>18</u> 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（内部に間仕切壁又は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 m <sup>2</sup> 以上である建築物を算定の対象とする。 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 m <sup>2</sup> 以上である建築物を算定の対象とする。

なお、B P I は環境都市づくり規定取扱い指針による。

アからク（現行のとおり）

(3)（現行のとおり）

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）

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（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

許可要綱第4章第3の2の計画建築物が第3章第2の4の基準（省エネルギー対策等によるカーボンマイナス（CO<sub>2</sub>の排出削減）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、環境都市づくり規定取扱い指針によるものとする。

第16 法第86条第3項等に基づく許可（現行のとおり）

第17 区市の長の意見聴取

第18 許可要綱に基づく許可申請等（現行のとおり）

第19 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19に掲げる資料をそれぞれの提出時期に提出すること。

表19

提出時期	提出資料
制度適用の決定時	ア 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1-1-1） イ 緑化計画チェックシート（様式1-2-1） ウ <u>EV及びPHEV用充電設備の設置に関するチェックシート</u> （様式1-1-4）

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。

アからク（略）

(3)（略）

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（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（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

許可要綱第4章第3の2の計画建築物が第3章第2の4の基準（省エネルギー対策等によるカーボンマイナス（CO<sub>2</sub>の排出削減）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16 法第86条第3項等に基づく許可（略）

第17 区の長の意見聴取

第18 許可要綱に基づく許可申請等（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

建築主は、表19に掲げる資料をそれぞれの提出時期に提出すること。

表19

提出時期	提出資料
制度適用の決定時	ア 環境性能係数・エネルギーの面的利用の <u>適用</u> に関するチェックシート（様式1-1-1） イ 緑化計画チェックシート（様式1-2-1） ウ <u>電気自動車等の充電設備に関するチェックシート</u> （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1-1-2） イ 緑化計画報告書（計画）（様式1-2-2）
工事完了時	ア 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） イ 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）に係る取扱いは、環境都市づくり規定取扱い指針による。

## 第20 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。

確認申請時	ア 建築物環境性能報告書（計画）（様式1-1-2） イ 緑化計画報告書（計画）（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（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。

## 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、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、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 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、環境都市づくり規定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3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、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（現行のとおり）

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（現行のとおり）

第23 改修時の取扱いの特例（現行のとおり）

- 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3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21 新聞、チラシ等による広告（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

第 25 屋外広告物の表示等（現行のとおり）

第 26 指定確認検査機関による確認又は完了検査（現行のとおり）

第 27 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 1 日付 6 都市建企第 1479 号）

（施行日）

1 この実施細目は、令和 7 年 4 月 1 日から施行する。

（計画変更の特例）

2 前項の規定にかかわらず、許可を受けた建築物（附則（令和 6 年 3 月 29 日付 5 都市建企第 1378 号）第 2 項の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。

第 24 公開空地等の一時占用等

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（略）

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）

（新設）

## [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 <u>検討</u> 等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・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		<u>EV及びPHEV用充電設備</u> 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	A4	同意を得たことを証する書面
様式1-5-1	A4	子育て支援施設整備報告書
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	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1-7		質の高い住宅等整備報告書
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2	—	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4	—	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
様式1の2	70 cm	総合設計標示板（公開空地の標示）

## [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 <u>適用</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1-1-3	—	建築物環境性能・ <u>電気自動車等</u> 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		<u>電気自動車等</u> 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	A4	同意を得たことを証する書面
様式1-5-1	A4	子育て支援施設整備報告書
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	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1-7		質の高い住宅等整備報告書
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2	—	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4	—	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
様式1の2	70 cm	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）
	100	
	cm 以上	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）
		総合設計標示版（育成用途等の標示）
		総合設計標示版（緑化の標示）
	35 cm	総合設計標示版（一時滞在施設の標示）
	×	
	15 cm	
	以上	
様式 2	A4	管理責任者選任届及び誓約書
様式 3	A4	住宅性能各分野別評価予定調書
様式 3 の 2	A4	管理報告書
様式 3 の 3	A4	建築物環境性能報告書（改修等）
様式 4	A4	公開空地等変更申請書
様式 4-2	A4	公開空地等変更承認書
様式 5	A4	屋上緑化等変更申請書
様式 5-2	A4	屋上緑化等変更承認書
様式 6	A4	公開空地等の一時占用申請書
様式 6-2	A4	公開空地等の一時占用承認書
様式 6-3	A4	公開空地等の活用届出書
様式 6-4	A4	公開空地等の活用申請書
様式 6-5	A4	公開空地等の活用承認書
様式 7	A4	屋外広告物承認申請書
様式 7-2	A4	屋外広告物承認書
様式 8	A3	計画概要書
様式 9	—	公開空地の質係数確認シート
—	A4 正副	建築基準法第 12 条第 5 項の規定による報告書

	×	総合設計標示板（公開空地、公共空地及び有効空地の標示）
	100	
	cm 以上	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）
		総合設計標示版（育成用途等の標示）
		総合設計標示版（緑化の標示）
	35 cm	総合設計標示版（一時滞在施設の標示）
	×	
	15 cm	
	以上	
様式 2	A4	管理責任者選任届及び誓約書
様式 3	A4	住宅性能各分野別評価予定調書
様式 3 の 2	A4	管理報告書
様式 3 の 3	A4	建築物環境性能報告書（改修等）
様式 4	A4	公開空地等変更申請書
様式 4-2	A4	公開空地等変更承認書
様式 5	A4	屋上緑化等変更申請書
様式 5-2	A4	屋上緑化等変更承認書
様式 6	A4	公開空地等の一時占用申請書
様式 6-2	A4	公開空地等の一時占用承認書
様式 6-3	A4	公開空地等の活用届出書
様式 6-4	A4	公開空地等の活用申請書
様式 6-5	A4	公開空地等の活用承認書
様式 7	A4	屋外広告物承認申請書
様式 7-2	A4	屋外広告物承認書
様式 8	A3	計画概要書
様式 9	—	公開空地の質係数確認シート
—	A4 正副	建築基準法第 12 条第 5 項の規定による報告書