

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
<p>東京都総合設計許可要綱実施細目</p> <p style="text-align: right;">制定 平成 22 年 8 月 31 日 22 都市建企第 531 号</p> <p style="text-align: right;"><u>最終改正 令和 4 年 2 月 16 日</u> <u>3 都市建企第 1113 号</u></p>	<p>東京都総合設計許可要綱実施細目</p> <p style="text-align: right;">制定 平成 22 年 8 月 31 日 22 都市建企第 531 号</p> <p style="text-align: right;"><u>最終改正 令和 3 年 1 月 25 日</u> <u>2 都市建企第 1261 号</u></p>
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（現行のとおり）	第 3 特例施設（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（現行のとおり）	第 5 公開空地による評価（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（現行のとおり）	第 7 環境性能等（略）
第 8 環境性能の取扱（現行のとおり）	第 8 環境性能の取扱（略）
第 9 敷地の集約化（現行のとおり）	第 9 敷地の集約化（略）
第 10 緑化の基準（現行のとおり）	第 10 緑化の基準（略）

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（現行のとおり）

第 16 法第 86 条第 3 項等に基づく許可（現行のとおり）

第 17 特別区の長の意見聴取（現行のとおり）

第 18 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を添えて、知事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、東京都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 年東京都規則第 98 号）第 6 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を添えて、知事に提出することとする。

(2)（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

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（略）

第 16 法第 86 条第 3 項等に基づく許可（略）

第 17 特別区の長の意見聴取（略）

第 18 許可要綱に基づく許可申請等

1 許可申請

(1) 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を添えて、知事に提出しなければならない。

(2)（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と、当該敷地又は境域内における許可要綱第 1 章第 2 (31) 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 計画敷地が中枢広域拠点域内に存する場合
延べ面積 30,000 m²以上、又は住宅戸数 300 以上
 - イ 計画敷地が中枢広域拠点域外に存する場合
延べ面積 20,000 m²以上、又は住宅戸数 200 以上
- 表 18-1（現行のとおり）

(4)～(8)（現行のとおり）

- 2（現行のとおり）
- 3（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（現行のとおり）

第 20 標示及び維持管理

1（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、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

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 計画敷地が中枢広域拠点域内に存する場合
延べ面積 30,000 m²以上、又は住宅戸数 300 以上
 - イ 計画敷地が中枢広域拠点域外に存する場合
延べ面積 20,000 m²以上、又は住宅戸数 200 以上
- 表 18-1（略）

(4)～(8)（略）

- 2（略）
- 3（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 表示及び維持管理

1（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、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、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

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ないことがないよう、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。ただし、住宅性能については、「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により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 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)（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、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

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が他の用途に変更されないことがないよう、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。ただし、住宅性能については、「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により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 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

(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、特定の用途に供する部分、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、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。

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）

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 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（現行のとおり）
- 4（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）

第 24 公開空地等の一時占用等（現行のとおり）

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）

第 21 新聞、チラシ等による広告（略）

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。
- 3（略）
- 4（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（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)	(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)	(略)
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 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)	(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)	(略)
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 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)	(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)	(略)
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 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)	(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)	(略)
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 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)	(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)	(略)
附 則 (令和 4 年 2 月 16 日付 3 都市建企第 1113 号)		<u>(新設)</u>	
<u>(施行日)</u>			
<u>1 この実施細目は、令和 4 年 2 月 20 日から施行する。</u>			