

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
改定 平成 25 年 5 月 31 日
25 都市建企第 195 号

第 1 総則

この実施細目は、東京都総合設計許可要綱（平成 22 年 4 月 21 日付 21 都市建企第 912 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 特例施設

1 特例施設

許可要綱第 1 章第 2 (5) 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

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 3 都心居住型総合設計における住戸規模の制限

都心居住型総合設計による建築計画では、割増容積率に相当する部分の住戸の専有面積を、原則として、129 平方メートル以下とすること。ただし、家族構成や生活様式が異なる等の特別な事情がある場合で、快適な都心居住の実現のため、良好な住環境を確保した住宅を誘導していく必要があるものは、この限りでない。

第 4 日常生活を支える施設

許可要綱第 1 章第 2 (6) 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 号の自動車庫を除く。）とする。

第 5 高齢者向けケア付き賃貸住宅

許可要綱第 1 章第 2 (48) の実施細目で定める高齢者向け住宅は、高齢者の居住安定確保

プラン（平成 22 年 9 月都市整備局・福祉保健局策定）に記載された事業のうち地方公共団体の認定等を受けている住宅をいう。

第 6 外壁面の後退

1 隣地境界線までの水平距離

許可要綱第 2 章第 1 の 1 (6)アの水平距離の規定については、敷地の隣地が河川管理用通路のない河川その他これに類するものであり、かつ、落下物に対する危険防止の措置を有効に講じている場合には、適用しないことができる。

2 危険防止の措置

- (1) 許可要綱第 2 章第 1 の 1 (6)イ及び第 3 章第 2 の 1 (5)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
法等において、非常時等に開放が求められるもの

第 7 都市開発諸制度活用方針に基づく育成用途

許可要綱第 2 章第 3 の 2 (1)ア及びイにおいて規定された育成用途に係る施設及び具体的な例示は、別表 1 に掲げるものとする。

第 8 公開空地の評価

1 公開空地の有効係数の取扱

- (1) 許可要綱第 3 章第 2 の 1 (3)の公開空地の有効係数は、公開空地が 2 以上の有効係数に該当する場合は、それぞれに掲げる有効係数を乗ずるものとする。
- (2) 連続する歩道状空地の長さは、総合設計の種類別に必要な前面道路幅員を満たす前面道路に沿った歩道状空地の連続とそれ以外の歩道状空地の連続とに分けて算出するものとする。
- (3) 広場状空地の最低限度の算定に当たって歩道状空地及び屋外貫通通路を含めた場合、歩道状空地及び屋外貫通通路を除く広場状空地の部分の面積が 100 平方メートル未満である場合は、許可要綱第 3 章第 2 の 1 (3)オ(ウ)①の係数を適用する。

第 9 公開空地の質の基準

許可要綱第 3 章第 2 の 1 (4)の実施細目に定める基準は、各評価項目について第 10 の 1 表 10-1 の評価区分欄 A、B 又は C に掲げるものとする。

第 10 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。

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 10-1 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 10-1

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	25
		B:60%以上 70%未満	20
		C:50%以上 60%未満	15
		D:50%未満	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	15
		B:40%以上 50%未満	10
		C:30%以上 40%未満	5
		D:30%未満	0
既存樹木の保全・活用	・「地上高さ 1.2m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	20
		B:25%以上 50%未満	15
		C:0%超え 25%未満	10
		D:0%	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:7m以上	20
		B:6m以上 7m未満	15
		C:5m以上 6m未満	10
		D:5m未満	0
芝生・水面等による被覆	・一定以上(10 m ² 以上のまとまり)の芝生地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	10
		B:5%以上 10%未満	8
		C:0%超え 5%未満	5
		D:0%	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	10
		B:10%以上 15%未満	8
		C:5%以上 10%未満	5
		D:5%未満	0

2 計画適合評価

計画適合評価は、1により算定した各項目の評価点数を合計し、表 10-2 の区分に応じて適用するものとする。

表 10-2

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。

(1) 高木

植栽時に高さが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。

(2) 公園その他の緑地沿いの緑化

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。

(3) 公開空地、道路、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メートルとすることができる。

(4) 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については、幹周りが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とする。

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。

第11 住宅性能による評価

許可要綱第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、(1)から(3)までの時期にそれぞれに掲げる書類を提出し、性能の確認を受けるものとする。

(1) 法第59条の2第1項の規定に基づく許可申請

様式3による住宅性能各分野別評価予定調書

(2) 法第6条第1項又は法第6条の2第1項の規定に基づく確認済証の交付を受ける前

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

(3) 法第7条第5項又は法第7条の2第5項の規定に基づく検査済証の交付を受ける前

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12 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、第3章第2の4(1)に定める業務系建築物である場合の「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（以下「住宅系建築物」という。）の「優れた取組」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」（平成 21 年 9 月 29 日東京都告示第 1336 号）に従い、次に掲げるものとする。

1 業務系建築物の場合

(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、電力でエネルギーを得るものについては系統連系を行うこと。

(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を連携したシステム

(エ) 地中熱交換井と水熱源ヒートポンプと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 12-1 のいずれかの取組とする。ただし、E R R については、東京都建築物環境配慮指針（平成 21 年東京都告示第 1336 号、平成 25 一部改正東京都告示第 456 号）別表第 1 によって算定された値（以下「n E R R」という。）とすることができる。この場合において、n E R R の値は表 12-1 の(ア)については 11%以上、(イ)については 10.5%、(ウ)については 10%以上とする。

表 12-1

	P A L 低減率	E R R
(ア)	15%以上	35%以上
(イ)	20%以上	30%以上
(ウ)	25%以上	25%以上

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「B E M S」という。）を導入すること。

E B E M S 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12-2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12-2

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、電力でエネルギーを得るものについては系統連系を行うこと。

イ エネルギー負荷を軽減する設計上の工夫

表12-3のいずれかの取組とする。ただし、ERRについては、nERRとすることができる。この場合において、nERRの値は表12-3の(ア)については10.5%、(イ)については10%以上とする。

表12-3

	PAL低減率	ERR
(ア)	15%以上	30%以上
(イ)	20%以上	25%以上

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、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 住宅系建築物の場合

(1) 優れた取組

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計 10 キロワット以上設置するとともに、電力でエネルギーを得るものについては系統連系を行うこと。

第 13 複合用途の建築物における環境性能係数の取扱

1 複数の業務系用途を含む建築物の場合

- (1) PAL 低減率及びERRの算定については、「都市開発諸制度の適用に関する環境性能評価の取扱い指針」（平成 21 年 2 月 2 日 20 都市政広第 576 号。以下「環境性能評価の取扱い指針」という。） 3 (2)の各式による。
- (2) 第 12 の 1 (1)イ及び(2)イに定めるエネルギー負荷を軽減する設計上の工夫並びに同(1)ウ及び(2)ウに定める運用時のエネルギー低減に繋がる取組の場合は、当該用途に係る床面積が 2,000 平方メートル未満の部分については、評価に含めないことができる。

2 業務系用途及び住宅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、業務系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

当該建築物の業務系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。

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

なお、上式の取扱いは、下記によるものとする。

- ア 複数の業務系用途を含む建築物の場合の業務系用途部分の環境性能係数は、1 により算出した数値とする。
- イ 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。
- ウ 業務系用途部分の床面積の合計は、PAL 低減率及びERRの算定の対象とした部分のみの床面積とする。

第 14 敷地の集約化

- (1) 許可要綱第 4 章第 2 の 1 (2) の K y : 敷地規模別係数の項ただし書の敷地の集約化は、許可申請者が許可申請時より概ね 10 年以内に当該敷地を取得している場合に限る。
- (2) 敷地の集約化による割増しを受けようとする場合は、次の書類を提出するものとする。
 - ア 登記事項証明書
 - イ 集約化した敷地の面積求積図

第 15 緑化の基準

1 地上部緑化の基準

許可要綱第 4 章第 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」(平成 21 年 9 月東京都環境局) とする。

なお、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。

第 16 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

許可要綱第 4 章第 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 16-1 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 2 条第 2 項の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 16-1 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当該計画建築物の延べ面積の過半を占め、表 16-1 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 2 条第 2 項の各号に定める規模で除した数値の合計が 1 以上になるもの。

表 16-1

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 百貨店その他の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、保育園、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（バスターミナル等）

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

- (1) 許可要綱第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年以内に当該敷地を取得している場合に限る。
- (2) 敷地の集約化による割増しを受けようとする場合は、次の書類を提出するものとする。
 - ア 登記事項証明書
 - イ 集約化した敷地の面積求積図

第17 一時滞在施設の基準

許可要綱第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）」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。
 - ア 許可要綱第3章第2の5(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。
 - 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。
 - ア 許可要綱第3章第2の5(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。
 - イ 許可要綱第3章第2の5(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。

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

$A_{\text{業}}$: 業務用途の延べ面積*

$A_{\text{住}}$: 住宅用途の延べ面積*

$A_{\text{他}}$: その他の用途の延べ面積*

$A_{\text{待}}$: 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は除く。

- (4) 一の建築物の待機スペースの面積の合計は、原則として200㎡以上であること。ただし、地元自治体からの要請がある場合はこの限りではない。
- (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。
- (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地元自治体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、地元自治体と十分に協議すること。

第18 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(1)ア又は同(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19 容積率制限の割増を受ける計画建築物に対する形態制限の付加の取扱

法第56条第7項第1号の規定により、緩和後の容積率による法別表第3（は）項に掲げる規定と同程度以上の採光、通風等が確保されるものとして政令で定める基準に適合する建築物については、許可要綱第4章第3の5アの規定に適合する建築物とみなす。

第20 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21 特別区の長の意見聴取

都心居住型総合設計の許可に際して、基準容積率の 0.75 倍又は 300 パーセントのいずれかを超える容積率の割増しをしようとする場合には、その計画敷地の属する区の長の意見を聴取するものとする。

また、特に必要と認める場合は、周辺関係区の長の意見を聴取することができる。

第 22 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 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、知事に提出しなければならない。
- (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、知事に事前協議を行うこととし、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) 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 26 年政令第 388 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、知事に当該調査結果を報告するものとする。

なお、知事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、知事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
商業地域	100m 以上	○	○	○ 風洞実験を行うとともに、原則として、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	※○	○	
上記以外の用途地域	60m 以上	○	○	○ 風洞実験を行うとともに、原則として、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	※○	○	
※については、容積率割増しを受ける場合又は 50 台以上の駐車場を設ける場合にのみ行う。				

2 公聴会

- (1) 許可をしようとする場合において、計画建築物の高さが用途地域の種別に応じて、下

表の当該各欄に掲げる数値以上のものである場合その他必要があると認められるときは、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。

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及び 第二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、別に定める。

3 大規模建築計画連絡協議会への付議

次のいずれかの規模に該当する建築計画は、大規模建築計画連絡協議会へ付議する。

- ア 敷地面積が 1 万平方メートルを超える計画
- イ 延べ面積が 10 万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 23 確認の申請前及び工事完了時の報告書の提出

建築主は、許可を受けた計画建築物について、法第 6 条第 1 項若しくは法第 6 条の 2 の規定による確認の申請又は法第 18 条第 2 項の規定に基づく通知を行う前に、様式 1 による建築物環境性能報告書及び様式 1 - 2 による緑化計画報告書を提出しなければならない。

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、環境性能報告書（計画）及び環境性能報告書（完了）に係る取扱いは、環境性能評価の取扱い指針による。

第 24 標示及び維持管理

1 標示

(1) 次の各号に掲げるものは、様式 1 の 2 による総合設計標示板により、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。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 市街地住宅型総合設計、共同住宅建替誘導型総合設計又は都心居住型総合設計を適用した場合は、住宅及び高齢者向けケア付き賃貸住宅（設置した場合に限る。）の用途に供する部分
- ウ 許可要綱第 2 章第 3 の 2 (1) ア又はイ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

(2) (1)に定める標示板は、(1)の各号に掲げる標示の種類に応じ、次の表の各号に定める設置場所に、当該各号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。

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箇所
		1,000 m ² を超え3,000 m ² 以下	3箇所
		3,000 m ² を超え5,000 m ² 以下	4箇所
		5,000 m ² を超え7,000 m ² 以下	5箇所
		7,000 m ² を超え9,000 m ² 以下	6箇所
		※以下、2,000 m ² の区分ごとに1を加えた数とする。	
イ ウ エ オ	敷地内の見やすい場所	1,000 m ² 以下	2箇所
		1,000 m ² を超え3,000 m ² 以下	3箇所
		3,000 m ² を超え5,000 m ² 以下	4箇所
		5,000 m ² を超え7,000 m ² 以下	5箇所
		7,000 m ² を超え9,000 m ² 以下	6箇所
		※以下、2,000 m ² の区分ごとに1を加えた数とする。	
	出入口等		1箇所

(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。

エ 前号の規定に関わらず、(1)オに掲げる標示板の大きさについては、各標示内容と組み合わせて1つの標示板とする場合を除いて、縦15センチメートル以上、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、この大きさとするのが著しく不合理と認められる場合はこの限りではない。

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、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、住宅性能の質、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、住宅性能の質については、「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 別表2(イ)項の8に掲げる各階平面図

イ 別表2(イ)項の11に掲げる公開・公共空地等計画図

ウ 建設住宅性能評価書又はこれに準ずるもの

エ 様式1-5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。)

(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3-3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、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) (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に関する義務を継承する。

第25 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。

(2) 公開空地及び有効空地(以下「公開空地等」という。)、1の(1)イからエまでに掲げる部分、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) 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26 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。

ア 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

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

ウ その他軽微な変更で、知事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知事に提出し、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った場合において、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27 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28 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) 一時占用期間は、1回の行為について90日以内とする。ただし、建設行為については、この限りでない。

(イ) 同一敷地において、年間2回以上占用行為が行われる場合は、全行為の延べ日数が180日を超えないこと。

ウ 面積

一時占用面積は、当該敷地の公開空地等の25パーセント以内とする。

(2) 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については、前項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。

(3) 所有者等は、(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知事に提出し、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、その一時占用が(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6-2による公開空地等の一時占用承認書を交付する。

- (5) 所有者等は、(2)により公開空地等の活用をしようとする場合、様式6-3により知事に届け出なければならない。

第29 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、表示又は設置する屋外広告物（屋外広告物法（昭和24年法律第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）に定めるところによるほか、次のいずれにも該当するものでなければならない。

- (1) 公衆に対する危害を及ぼすおそれのないものであること。
- (2) 公開空地の機能を害するものでないこと。
- (3) 形状、色彩、意匠が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ものは、別に定める東京都総合設計許可要綱に係る建築物の高さ等誘導指針及び東京都景観計画（平成20年4月都市整備局改定）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) 公開空地内においては、次のいずれにも該当するものであること。

ア 下表に定める数以下であること。

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 の区分ごとに1を加えた数とする。	

イ 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あり、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は、この限りでない。

ウ 公開空地内の歩行者が通行する部分に表示し、又は設置する場合においては、下端までの高さは3.5メートル以上、上端までは8メートル以下のものであり、かつ、歩行者の通行上支障がないものであること。

2 承認申請等の手続

- (1) 所有者等は、公開空地内に広告物等を表示し、又は設置しようとする場合、様式7による屋外広告物承認申請書に、別表2（へ）項に掲げる図書を添えて知事に提出し、その承認を受けなければならない。
- (2) (1)の申請があった場合において、申請に係る広告物等の計画が1に定める規定に適合していると認められるときは、知事は、当該申請者に対して、様式7-2による屋外広告物承認書を交付するものとする。

3 維持管理

2の規定により承認を受けた広告物等は、次により維持管理するものとする。

- (1) 破損、腐食等によって公衆に対し危害を与えるおそれが生じたときは、直ちに補強すること。
- (2) 汚染、変色又ははく離したときは、直ちに補修し、常に美観を保持すること。

第30 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。

附 則（平成22年8月31日付22都市建企第531号）

（施行日）

- 1 この実施細目は（「新実施細目」という。）は、平成22年9月1日（以下「施行日」という。）から施行する。

（旧実施要綱の廃止）

- 2 東京都総合設計許可要綱実施細目（昭和63年7月13日付63都市建調第106号。「旧実施細目」という。）は、施行日の前日をもって廃止する。

（経過措置）

- 3 許可要綱附則第3項及び第4項の規定に基づき、東京都総合設計許可要綱（昭和63年7月13日付63都市建調第100号）の規定がなお効力を有するとされる建築物については、前項の規定にかかわらず、旧実施細目の規定はなお効力を有する。
- 4 前項の規定にかかわらず、前項の建築物について計画変更の申請をするときは、旧実施細目の規定によりなされた手続き及び処分（当該計画変更に係る部分を除く。）は、新実施細目の規定によりなされた手続き及び処分とみなして、当該計画変更に係る部分について新実施細目の規定を適用する。

附 則（平成 25 年 5 月 31 日付 25 都市建企第 195 号）
（施行日）

- 1 この実施細目は、平成 25 年 6 月 1 日から施行する。

[様式類]

規定根拠	様式番号等		名 称	
総合設計 許可要綱 実施細目	別表 1	—	育成用途に係る施設及び具体的例示	
	別表 2	—	許可申請等に必要な添付図書等	
	様式 1	—	建築物環境性能報告書（計画）	
	様式 1 - 2	—	緑化計画報告書	
	様式 1 - 3	—	建築物環境性能報告書（変更）	
	様式 1 - 4	—	建築物環境性能報告書（完了）	
	様式 1 - 5	—	緑化完了報告書	
	様式 1 の 2	70cm× 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（市街地住宅型総合設計、共同住宅建 替誘導型総合設計又は都心居住型総合設計の標示）
				総合設計標示板（育成用途等の標示）
		35cm× 15cm以上 ※		総合設計標示板（一時滞在施設の標示）
	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	屋上緑化等変更承認申請書	
	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 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		
—	—	A4正副	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、この大きさとすること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。