

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 3 年 1 月 25 日</u> <u>2 都市建企第 1261 号</u>	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 2 年 5 月 12 日</u> <u>2 都市建企第 128 号</u>
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 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。 (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。	第 5 公開空地による評価 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。 (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。

表5-1

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、公園空地、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	<u>20</u>
		B:60%以上 70%未満	<u>15</u>
		C:50%以上 60%未満	<u>10</u>
		D:50%未満	<u>0</u>
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	<u>15</u>
		B:25%以上 50%未満	<u>10</u>
		C:0%超え 25%未満	<u>5</u>
		D:0%	<u>0</u>
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㎡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	10
		B:5%以上 10%未満	8
		C:0%超え 5%未満	5
		D:0%	0

表5-1

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、公園空地、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	<u>25</u>
		B:60%以上 70%未満	<u>20</u>
		C:50%以上 60%未満	<u>15</u>
		D:50%未満	<u>0</u>
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	<u>20</u>
		B:25%以上 50%未満	<u>15</u>
		C:0%超え 25%未満	<u>10</u>
		D:0%	<u>0</u>
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㎡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	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 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

(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5-2の区分に応じて適用するものとする。

表5-2

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。

(ア) 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。

(イ) 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。

(ウ) 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

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
---------	--	--	-------------------

(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5-2の区分に応じて適用するものとする。

表5-2

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。

(ア) 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。

(イ) 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。

(ウ) 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。

(エ) 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。

**(4) 公開空地の質係数確認シートの提出**

許可要綱第4章の第2の1(2)で定める公開空地の質係数を適用しようとする者は、許可申請時に、公開空地の質係数確認シート(様式9)を提出すること。

**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)**

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「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の「優れた取組ア」及び「優れた取組イ」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年東京都告示第1336号)及び「新しい都市づくりのための都市開

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。

(エ) 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。

**(4) 公開空地の質係数確認シートの提出**

許可要綱第4章の第2の1(2)で定める公開空地の質係数を適用しようとする者は、許可申請時に、公開空地の質係数確認シート(様式9)を提出すること。

**第6 住宅性能による評価(略)**

**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「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の「優れた取組ア」及び「優れた取組イ」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)及び「新しい都市づくりのた

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、次に掲げるものとする。

- 1 計画建築物の用途が住宅以外である場合(現行のとおり)
- 2 計画建築物の用途が住宅である場合

#### 優れた取組

- (1) エネルギー負荷を軽減する設計上の工夫

ERRを5パーセント以上とすること。

- (2) 再生可能エネルギー等の利用

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、再生可能エネルギーを電気に変換して利用する設備については系統連系を行うこと。ただし、当該電力を当該建築物で使用するエネルギー消費量の低減のために使用しないものを除く。

- (3) 建築物外皮の熱負荷抑制

全住戸の外皮平均熱貫流率を0.75W/(m<sup>2</sup>・K)以下とすること。

### 第8 環境性能の取扱

#### 1 評価対象について

- (1) 住宅については、原則として、住宅用途に供する部分の延べ面積が2,000㎡以上である場合を評価の対象とする。
- (2) 住宅以外の用途におけるPAL\*の低減率は、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(内部に間仕切壁又は戸を有しない階又はその一部であって、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。)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、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(平成27年法律第53号)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。

ア 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

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、次に掲げるものとする。

- 1 計画建築物の用途が住宅以外である場合(略)
- 2 計画建築物の用途が住宅である場合

#### 優れた取組

- (1) 再生可能エネルギー等の利用

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、再生可能エネルギーを電気に変換して利用する設備については系統連系を行うこと。ただし、当該電力を当該建築物で使用するエネルギー消費量の低減のために使用しないものを除く。

- (2) エネルギー負荷を軽減する設計上の工夫

ERRを5パーセント以上とすること。

### 第8 環境性能の取扱

#### 1 評価対象について

- (1) 住宅については、原則として、住宅用途に供する部分の面積が2,000㎡以上である場合を評価の対象とする。
- (2) PAL\*の低減率は、原則として、次のアからキまでに掲げる用途のいずれかの用途の延べ面積が2,000㎡以上である建築物を算定の対象とする。

ア 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

イ 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

ウ 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

エ 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

オ 小学校、中学校、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E R R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（内部に間仕切壁又は戸を有しない階又はその一部であって、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。）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。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（現行のとおり）

第9 敷地の集約化（現行のとおり）

イ 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

ウ 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

エ 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

オ 小学校、中学校、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E R Rは、原則として、(2)のアからクまでに掲げる用途のいずれかの用途の延べ面積が2,000 m<sup>2</sup>以上である建築物を算定の対象とする。

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

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の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12-1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6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12-1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12-1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6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12-1

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

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

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の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12-1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6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12-1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12-1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6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12-1

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、保育所、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（現行のとおり）
- 3 敷地の集約化（現行のとおり）

**第13 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。
- 2～7（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）**

⑧ 老人ホーム、保育所、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（略）
- 3 敷地の集約化（略）

**第13 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。
- 2～7（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) (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) 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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>以上、又は住宅戸数 200 以上

表 18-1

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 子育て支援施設の設置に関する協議書（参考様式 1）及び子育て支援施設の設置協議に関する回答書（参考様式 2）の写し イ 区市町村の条例、要綱等に基づく手続きによるもの等、アと同様の内容が記載された

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) (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) 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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>以上、又は住宅戸数 200 以上

表 18-1

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 子育て支援施設の設置に関する協議書（参考様式 1）及び子育て支援施設の設置協議に関する回答書（参考様式 2）の写し イ 区市町村の条例、要綱等に基づく手続きによるもの等、アと同様の内容が記載され

	文書の写し
工事完了時	子育て支援施設整備報告書（様式1-5-1）
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1-5-2）

(4) 建築主は、計画建築物の敷地を含む区市町と道路の無電柱化について事前協議を行うとともに、表 18-2 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、電線事業者及び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、「都市開発諸制度の適用に関する防災都市づくりに係る規定の取扱い指針」（平成 30 年 3 月都市整備局策定）による。

表 18-2

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 無電柱化に関する協議書(参考様式3)及び無電柱化に関する回答書(参考様式4)の写し イ 区市の条例、要綱等に基づく手続きによるもの等、アと同様の内容が記載された文書の写し
無電柱化整備完了時	無電柱化工事完了報告書（様式1-5-3）

(5) 建築主は、要綱第3章第2(2)エに定める水辺沿い空地による割増容積率を適用する場合は、水辺の管理者等と水辺沿い空地の整備について事前協議を行い、表 18-3 に掲げる資料を知事に提出するものとする。

	た文書の写し
工事完了時	子育て支援施設整備報告書（様式1-5-1）
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1-5-2）

(4) 建築主は、計画建築物の敷地を含む区市町と道路の無電柱化について事前協議を行うとともに、表 18-2 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、電線事業者及び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、「都市開発諸制度の適用に関する防災都市づくりに係る規定の取扱い指針」（平成 30 年 3 月都市整備局策定）による。

表 18-2

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 無電柱化に関する協議書(参考様式3)及び無電柱化に関する回答書(参考様式4)の写し イ 区市の条例、要綱等に基づく手続きによるもの等、アと同様の内容が記載された文書の写し
無電柱化整備完了時	無電柱化工事完了報告書（様式1-5-3）

(5) 建築主は、要綱第3章第2(2)エに定める水辺沿い空地による割増容積率を適用する場合は、水辺の管理者等と水辺沿い空地の整備について事前協議を行い、表 18-3 に掲げる資料を知事に提出するものとする。

表 18-3

提出時期	提出資料
許可申請時	水辺沿い空地整備に関する協議書及び水辺沿い空地整備に関する回答書の写し

(6) 建築主は、許可要綱第3章第2の1(2)オ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要綱第4章第2の3(2)(ク)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、表 18-4 に掲げる資料を、区市町等の確認を受けた後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。

表 18-4

提出時期	提出資料
工事完了時	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）

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（参考様式6）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（参考様式5）を提出すること。

(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 18-3

提出時期	提出資料
許可申請時	水辺沿い空地整備に関する協議書及び水辺沿い空地整備に関する回答書の写し

(6) 建築主は、要綱第3章第2(2)オ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要綱第4章第2の3(2)(ク)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、区市町等と駅前広場又は公共交通の用に供する空間の整備について事前協議を行い、表 18-4 に掲げる資料を知事に提出するものとする。

表 18-4

提出時期	提出資料
許可申請時	駅とまちが一体となる取組に関する協議書（参考様式5）及び駅とまちが一体となる取組に関する回答書（参考様式6）の写し

表 18-5

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 1-7）

表 18-6

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
子育て支援住宅	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) 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、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

(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 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（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適用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（様式1-1-4）</u>
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・ <u>電気自動車等の充電設備</u> ・エネルギーの面的利用報告書（完了）（様式1-1-3）

				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（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

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適用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） <u>（新設）</u>
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・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）

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 表示及び維持管理

### 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 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

(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。

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20 表示及び維持管理

### 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 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

(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 <sup>2</sup> 以下	2か所
		1,000 m <sup>2</sup> を超え 3,000 m <sup>2</sup> 以下	3か所
イ ウ エ オ	敷地内の見やすい場所	3,000 m <sup>2</sup> を超え 5,000 m <sup>2</sup> 以下	4か所
		5,000 m <sup>2</sup> を超え 7,000 m <sup>2</sup> 以下	5か所
		7,000 m <sup>2</sup> を超え 9,000 m <sup>2</sup> 以下	6か所
		※以下、2,000 m <sup>2</sup> の区分ごとに1を加えた数とする。	
	主要な出入口		1か所
カ	地元区との協議による。		

(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、この大きさとすることが著しく不合理と認められる場合はこの限りではない。

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

(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、この大きさとすること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、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) 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。

## 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。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ないことがないよう、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 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) 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、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。

#### 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）

#### 第24 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

(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。
- (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。）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) (1)ア(イ)の行為については、上記(ア)及び(イ)は適用しない。

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25パーセント以内とする。

- (2) 所有者等又は管理責任者は、(1)により公開空地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。
- (3) (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)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。

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シェアリングのサイクルポート
- (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知事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知事に提出し、承認を受けなければ

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。
- (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）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) (1)ア(イ)の行為については、上記(ア)及び(イ)は適用しない。

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) 所有者等又は管理責任者は、(1)により公開空地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。
- (3) (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)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。

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 活用方針に定める無電柱化のための地上機器
  - ウ 活用方針に定める自転車シェアリングのサイクルポート
- (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知事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。

## 第25 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（平成18年3月31日17都市建企第529号）及び東京都景観計画（平成19年3月都市整備局策定）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。ただし、公益上必要と認められる場合は、この限りでない。

公開空地の面積	数
1,000㎡以下	2
1,000㎡を超え1,500㎡以下	3
1,500㎡を超え2,000㎡以下	4
2,000㎡を超え2,500㎡以下	5
2,500㎡を超え3,000㎡以下	6
※以下、500㎡の区分ごとに1を加えた数とする。	

ならない。

- (4) (1)ア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。

## 第25 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19年3月都市整備局策定）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㎡以下	2
1,000㎡を超え1,500㎡以下	3
1,500㎡を超え2,000㎡以下	4
2,000㎡を超え2,500㎡以下	5
2,500㎡を超え3,000㎡以下	6
※以下、500㎡の区分ごとに1を加えた数とする。	

<p>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。</p> <p>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。</p> <p><b>2 承認申請等の手続</b></p> <p>(1) 所有者等は、様式7による屋外広告物承認申請書に、別表(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。</p> <p>(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。</p> <p><b>3 維持管理</b></p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p><b>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)</b></p> <p><b>第27 非常災害があった場合等の取扱い(現行のとおり)</b></p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p><b>2 承認申請等の手続</b></p> <p>(1) 所有者等は、様式7による屋外広告物承認申請書に、別表(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。</p> <p>(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。</p> <p><b>3 維持管理</b></p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p><b>第26 指定確認検査機関による確認又は完了検査(略)</b></p> <p><b>第27 非常災害があった場合等の取扱い(略)</b></p> <p>附 則(平成22年8月31日付22都市建企第531号) (略)</p> <p>附 則(平成25年5月31日付25都市建企第195号) (略)</p> <p>附 則(平成26年5月30日付26都市建企第142号) (略)</p>
--	---

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）

（施行日）

1 この実施細目は、令和 3 年 2 月 1 日から施行する。

（経過措置）

2 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改正前の実施細目の規定により計画中（計画変更の計  
 画中を含む。）の建築物で当該計画中の建築物の建築主の申出（令和 3 年 3  
 月 31 日までになされた申出に限る。）に基づき令和 3 年 4 月 30 日までに知  
 事が「計画中の建築物」と認めた建築物のうち、令和 3 年 12 月 28 日までに  
 許可を受けたものについての改正前の実施細目第 5 の 1 表 5-1 の規定は、  
 この実施細目の改正後も、なおその効力を有する。

（計画変更の特例）

3 前項の規定にかかわらず、施行日前に改正前の実施細目の規定により許可  
を受けた建築物（前項の規定による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。

**[ 様式類 ]**

規定 根拠	様式番号等		名 称
	別表	—	許可申請等に必要添付図書等
	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）

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）  
（新設）

**[ 様式類 ]**

規定 根拠	様式番号等		名 称
	別表	—	許可申請等に必要添付図書等
	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1-1-3	—	建築物環境性能・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	(新設)		
様式1-2-1	—	緑化計画チェックシート	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1-2-2		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	—	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1-4	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1-5-1	A4	子育て支援施設整備報告書
様式1-5-2	A4	子育て支援施設用途変更届出書	様式1-5-2	A4	子育て支援施設用途変更届出書
様式1-5-3	A4	無電柱化工事完了報告書	様式1-5-3	A4	無電柱化工事完了報告書
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		質の高い住宅等整備報告書	(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	—	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	—	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	—	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	—	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 <u>工事完了報告書</u>	参考様式5	—	駅とまちが一体となる取組に関する <u>協議書</u>
参考様式6	—	駅とまちが一体となる取組に関する <u>工事完了予定報告書</u>	参考様式6	—	駅とまちが一体となる取組に関する <u>回答書</u>
様式1の2	70cm × 100 cm以上	総合設計標示板（公開空地の標示）	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（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）
		総合設計標示板（育成用途等の標示）			総合設計標示板（育成用途等の標示）
		総合設計標示板（緑化の表示）			総合設計標示板（緑化の表示）

	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

※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。

	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

※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。