風致・許可申請についてのご案内

No.505

≪許可申請について≫

1　許可申請について

（1）審査期間は、土・日曜日、祝日、年末年始を除く、３０日間です。

（2）許可申請の前に**事前相談書の提出が必要な場合があります。**

（3）計画内容や確認申請の提出先によって、申請書の提出先及び様式が異なります。

2　許可の基準について

『東京都風致地区条例に基づく許可の審査基準』（以下、「審査基準」）によります。審査基準は区ホームページからご覧ください。

3　許可申請書について

（1）許可申請書の枠内の必要項目を記入してください。

（2）許可申請書の枠内の項目は全て**計画値を記入してください。**

4　許可申請の添付図書等について

（1）許可を要する行為について必要な図書を添付して申請してください。建築物の建築、宅地の造成等、木竹伐採、工作物の築造、その他、行為ごとに許可が必要です。

「≪許可申請の添付図書について≫（2～3 頁に記載）」の中から、それぞれの行為の許可申請に必要な図面を添付してください。

例）建築物の建築→①～⑩　　宅地の造成等→①～⑤、⑧～⑩

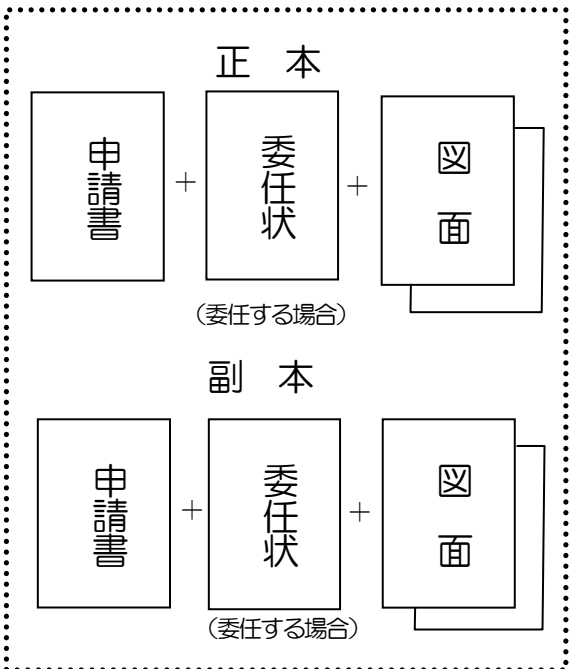
工作物の築造→①～④、⑦～⑧、⑩　　木竹伐採　→①～⑤、⑨～⑩

※　ただし、行為の時期・目的共に一連の行為として行う場合、一回の申請にまとめることができる場合があります。この場合、それぞれの行為で重複する図書については正本・副本１部ずつにまとめてください。

（2）添付図書を「A4 版」の大きさに折ってください（ファイル綴じは不要です）

（3）添付図書は正本・副本の「2 部」が必要です。

（4）許可申請の手続きを委任する場合には、正本・副本それぞれに委任状を添付してください。



≪許可申請の添付図書について≫

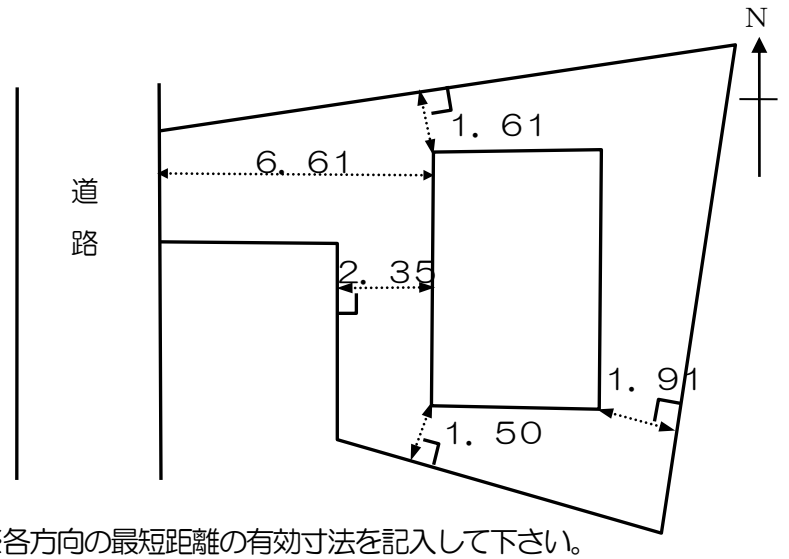
図書の種類	記載内容	作成上の注意点
①案内図 建 造成 工 伐	方位 道路及び目標物 行為地の位置 地番及び住居表示	・道路、駅、河川等の目標となる名称を記載してください。
②現況図 建 造成 工 伐	方位・縮尺 敷地の境界線 既存建築物等の配置・種類 現況の植栽位置図・植栽表→ 現況の地形－－－－－－－－→	・境界位置を明確にしてください。 ・既存建築物、工作物等を記入してください。更地の場合は、「更地」と記入してください。 既存の木竹がある場合、その位置・樹種・高さを記入してください。 ・地盤の高低差が複雑な場合、宅地の造成等（切土・盛土）がある場合は、地盤高を記入してください。
③現況カラー写真 建 造成 工 伐	撮影年月日 撮影位置及び撮影方向	・現況が分かる写真を２方向以上添付してください。（副本用は白黒コピーでも可）
④配置図 建 造成 工 伐	方位・縮尺 敷地の境界線 計画建築物の配置 及び壁面後退距離－－→ バルコニー、出窓等の距離→ 風致地区境界線－－－－－→ 工作物等の配置－－－－－→ 切土・盛土の位置－－－－→	・建築物の壁面から敷地境界線までの方向ごとの最短距離を「有効距離」で記入（この数値を許可申請書に記入）してください。また、建築面積に算入される部分がある場合は、そこからの有効距離の記入もしてください。 ・隣地境界からバルコニー、出窓等の先端までの有効距離を記入してください。 ・風致地区の内外にまたがる場合のみ記入してください。 ・計画工作物等の長さを記入してください。 ・宅地の造成等（切土・盛土）がある場合、記載してください。
⑤求積図 建 造成 伐	敷地面積－－－－－－－－－→ （三斜求積図、座標求積図） 建築面積・床面積 切土・盛土の面積、体積－→ 木竹伐採面積－－－－－－→	・計算過程が明らかになるように記載してください。 ・複数の用途地域、風致地区の内外にまたがる場合、それぞれの地域ごとの敷地面積も記入してください。 ・切土・盛土がある場合、それぞれの面積、体積を記入してください。 ・木竹伐採がある場合、樹冠投影面積または緑地面積の算定に準じた面積を記入してください。⑨緑化計画図に記入でも可。
⑥平面図 建	方位・縮尺 建築物の平面図	・縮尺は１／１００、１／２００などわかりやすいものにしてください。 ・各階の間取りのわかるもの。外構工作物（門、フェンス、カーポート（屋根の有無）、舗装面、法面、擁壁等）も記載してください。④配置図に記載でも可。
⑦立面図	方位・縮尺 建築物の立面図 建築物の高さ－－－－－－→ 建築物の色彩－－－－－－→ 外構・植栽の立面図－－－→	・４面（工作物は２面以上）記載してください。 ・⑧断面図に記入でも可。 ・最低１面は**着色**してください（着色した立面と異なる色彩の部分がある場合は、その部分の記載のある立面も着色してください）。また、着色だけでは色彩の表現が困難な場合は、色の種類を記入してください。 ・高い塀がある場合、地盤の高低差が複雑な場所に植栽計画がある場合、記入してください（その際、建築物の一部が隠れてもかまいません）。

建　　工	工作物等の立面図 - - - -→ 工作物等の高さ・仕上げ - →	・工作物の築造、色彩の変更がある場合に添付してください。 ・工作物、建築物の仕上げの他、壁面緑化等を記入してください。
⑧断面図 建　造成　工	断面の位置 建築物の断面図 切土・盛土の断面図 - - -→ 地盤レベル図及び計算書 - →	・④配置図、⑥平面図に、断面の位置を記入してください。（２方向以上） ・切土・盛土する部分の高さを記入してください。 ・平均地盤算定が必要な場合に限る。
⑨緑化計画図 建　造成　　伐	緑化計画図 計画緑化集計表 計画緑地面積求積図 計画緑地面積の計算書・緑地率	・緑化条件がある場合、添付してください。 ②現況図に記載でも可。 **残存（保存）する樹木（◎）、移植樹木（◎）、新規植栽（○）**など、分類して記載してください。 **現況の植栽位置図・植栽表、緑化計画図の作成および緑地の計算方法については、別項目（４ページ以降）に記載してあります。**
⑩その他 建　造成　工　伐	その他の図書の添付が必要となる場合があります。必要な場合は、事前相談の回答時にご案内します。	

壁面後退の有効寸法の記入例

道路側　西側　６．６１ｍ

隣地側　北側　１．６１ｍ
隣地側　東側　１．９１ｍ
隣地側　南側　１．５０ｍ
隣地側　西側　２．３５ｍ



※各方向の最短距離の有効寸法を記入して下さい。

〈木竹伐採〉

・伐採する木竹の施行区域面積の計算方法は、下記の「３緑地面積の算定」と同じように面積を計上してください。また、地域区分により必要となる緑地面積が異なります。「風致地区地域区分確認図」にて確認してください。

〈変更届〉

・申請内容に変更がある場合は、変更届の提出をしてください。（変更届（第７号様式）、変更図面：各２部）

≪完了検査について≫

・完了届（第５号様式）、完了写真（建物の遠景・近景及び風致の緩和の許可を受けている場合は緑化の写真）、建築物の検査済証の写し（建築物の許可の場合のみ）、各２部を提出してください。
・現地を確認した後、その結果について検査結果通知書を交付します。
・完了検査時は、壁面後退距離も測定するため、境界線がわかるよう杭等を入れるようにしてください。

≪緑化計画の緑地算定について≫

敷地面積が250㎡以上の場合など、「世田谷区みどりの基本条例」に基づく緑化計画の届出が別途必要となる場合があります。風致の緑地率と計算方法が異なりますので、不明な点は所在地を管轄する各総合支所街づくり課にお問い合わせください。

1　用語の説明

（1）緑地率　：敷地面積（建築物等の建築以外の行為については、行為面積）に対する緑地面積の割合。
（敷地内に必要な緑地面積）=（敷地面積）×（緑地率）

（2）緑地帯　：縁石等で区画された樹木などで覆われている土地。

（3）生垣　：樹木を1mにつき3本以上の密度で列植したもの。

（4）ベランダ緑化　：地上から10m以下の高さのベランダに植樹桝（固定式）を設置して樹木（樹高0.6m以上のものに限る）を植栽したもの。

（5）壁面緑化　：ツル植物（ツタ類、カズラ等の木性のツル植物をいう）により、成長時に建築物、工作物の外壁全面を覆うように植栽するもので、必要に応じて建築物等にツル植物が絡む補助資材を使用するもの。

（6）屋上緑化　：地上から15m以下の高さの場所にある屋上部分に緑化したもの。

（7）地被植物　：芝、リュウノヒゲ、アイビー、シダ植物、ササ類等の地被植物。

（8）高木　：植栽時において高さが3m以上の樹木。

（9）中木　：植栽時において高さが1m以上の樹木。

（10）低木　：高木、中木以外の樹木。（高さに関わらずシュロ等（シュロ、フェニックスなどのヤシの木系）の特殊樹及び竹類を含む）。

（11）樹冠及び樹冠投影面積　：樹木の枝葉の広がりを樹冠、樹冠を地表に真上から投影した面積を樹冠投影面積という。

（12）接道緑化率　：敷地の接道部の延長に対する接道部の緑化（樹木及び地被植物）長さの割合。

（13）残存緑地　：既存の良好な樹木等が保全されている緑地。

（14）道路　：建築基準法に規定する道路及び建築基準法第43条第2項に規定する道・農道・通路。

2　緑地の基準について

風致地区許可に必要な緑化基準は、審査基準により地域区分及び適用要件ごとに定められています。
所在地の地域区分によっては、接道緑化の条件が付加される場合があります。

基準	緑地率	注意点
緑化基準Ⅰ	30%以上	地被植物による植栽部分は緑地面積に含めることができません。
緑化基準Ⅱ	20%以上	
緑化基準Ⅲ	10%以上	

※　木竹伐採の場合は、伐採の施行区域面積に該当する緑化率以上の緑化をしてください。
（A地域→Ⅰ、B地域→Ⅱ、C地域→Ⅲ、D地域→基準なし）

※　宅地造成の場合は、宅地造成の施行区域面積の10%以上の緑化をしてください。

3　緑地面積の算定

（1）緑地面積とは、次の項目ごとに算出した面積を合計したものとします。「敷地内に必要な緑地面積」以上の緑化計画をしてください。

① 緑地帯
縁石等で区画された樹木などで覆われている土地の面積。

② 単独木

緑地帯をなさない単独で生えている樹木、新植・移植等により樹木を植栽する場合等の面積。なお、実際の樹冠投影面積が以下の算定値より大きい場合は樹冠投影面積とすることができる。

高木：１本あたり３㎡とする。

ただし、現況及び植栽時において樹高が3mを超える樹木については、その高さの７割を直径とする円の面積を緑地として算定することができる。

（例）樹高が5mの場合

（緑地面積）＝(5×0.7÷2)^2×3.14≒9.61 ㎡

中木：１本あたり１㎡とする。

低木：その樹冠投影面積とする。　　※ 参 考 低木は1㎡につき4～5本植えてください。（1本あたり0．2～0．25㎡）

③ 生垣

生垣の施工延長（生垣の長さ）に0.6を乗じて得た数値を緑地面積とする（生垣の幅が60cmを超える場合は、その数値で計算することができる）。

④ ベランダ緑化

幅1メートルの緑地帯に換算し、ベランダの緑化する長さに0．3を乗じて得た数値を緑地面積とする。

⑤ 壁面緑化（緑化部分の高さ3m以上）

幅１メートルの緑地帯に換算し、緑化する長さ（水平方向）に0．3を乗じて得た数値を緑地面積とする。

⑥ 屋上緑化

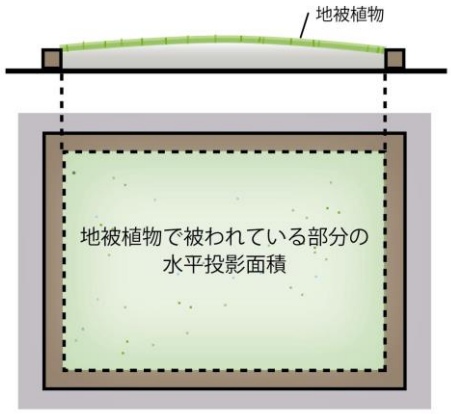
屋上緑化の面積に0．２を乗じて得た数値を緑地面積とする。

⑦ 地被植物

植栽面積に0．３を乗じて得た数値を緑地面積とする。ただし、この場合、基準となる緑地面積の2分の1を限度とする。

ⅰ）地被類の密度の考え方

地被類の緑化施設の面積は、表面が覆われている部分の面積とする。ただし、将来の成長を考慮し、植栽密度は基本的に１６株／㎡以上、セダム、タマリュウ、ジャノヒゲは３６株／㎡以上で植えられており、緑化施設内に適切な配置で植えられているものとする。



ⅱ）芝の考え方

張芝の場合には、5分張以上とする。それ未満の場合は、実際の張芝の水平投影面積とする。

ⅲ）緑化補助資材を使用した場合の考え方（駐車場の緑化ブロックなど。）

実際に植栽が被っている部分の水平投影面積とする。

（2）緑地面積の割増加算について

既存の樹木等の保存（敷地内の移植可）、接道部分の緑化は風致の維持に有効なため、緑地面積に割増し加算することができます。敷地内にある既存樹木等の保存、接道緑化にご協力お願いします。

①「残存緑地」に対する緑地面積の割増し（移植による敷地内保全を含む）

ⅰ）単独木を保存する場合は、その緑地面積に１．５を乗じて得た面積を緑地面積とすることができる。

ⅱ）500 ㎡以上の一団の樹林地を保存する場合または群植の場合は、２．０を乗じて得た面積を緑地面積とすることができる。

②「接道緑化」に対する緑地面積の割増し

道路境界線等から第一種風致地区では水平距離３m、第二種風致地区では水平距離２mの範囲内にある道路から目視できる部分の緑地（地被植物で緑化された部分は除く）については、その面積に 1.2 を乗じて得た面積を緑地面積とすることができる。

「接道緑化」に対する緑地面積の割増しと「残存緑地」に対する割り増しは、併用できない。また、地被植物による緑化、屋上緑化は「接道緑化」に対する緑地面積の割増し対象とはしない。

４　接道緑化長さの算定

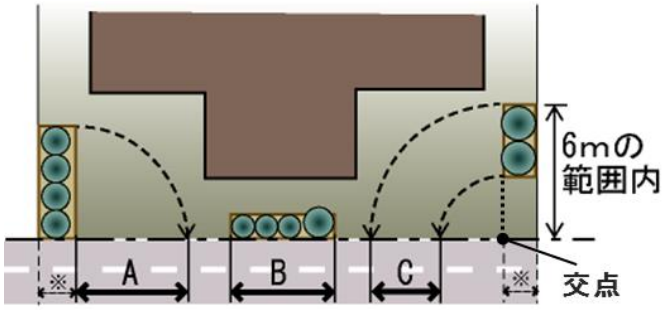
（１）道路境界線から水平距離6mの範囲内にあり道路から目視できる樹冠延長、地被類が接道部に接する長さを合算したものとする。

（２）建物及び工作物の庇又は階段等の直下部は、緑化長さに算入させることはできない。

（３）緑化長さが重なる部分は、重複して算入させることはできない。

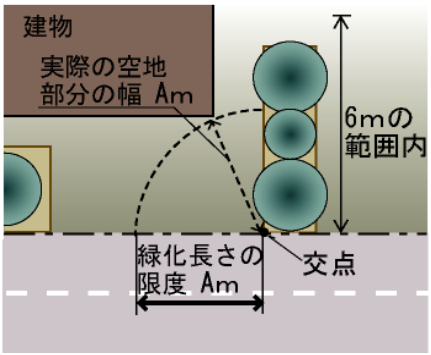
（４）道路から目視できるものの奥行き方向の緑化の長さは、算入できる。

ただし、交点部分から実際の空地部分（描いた弧が建物の壁面にあたらない範囲）の幅を限度とする。



接道部緑化の長さ＝A＋B＋C

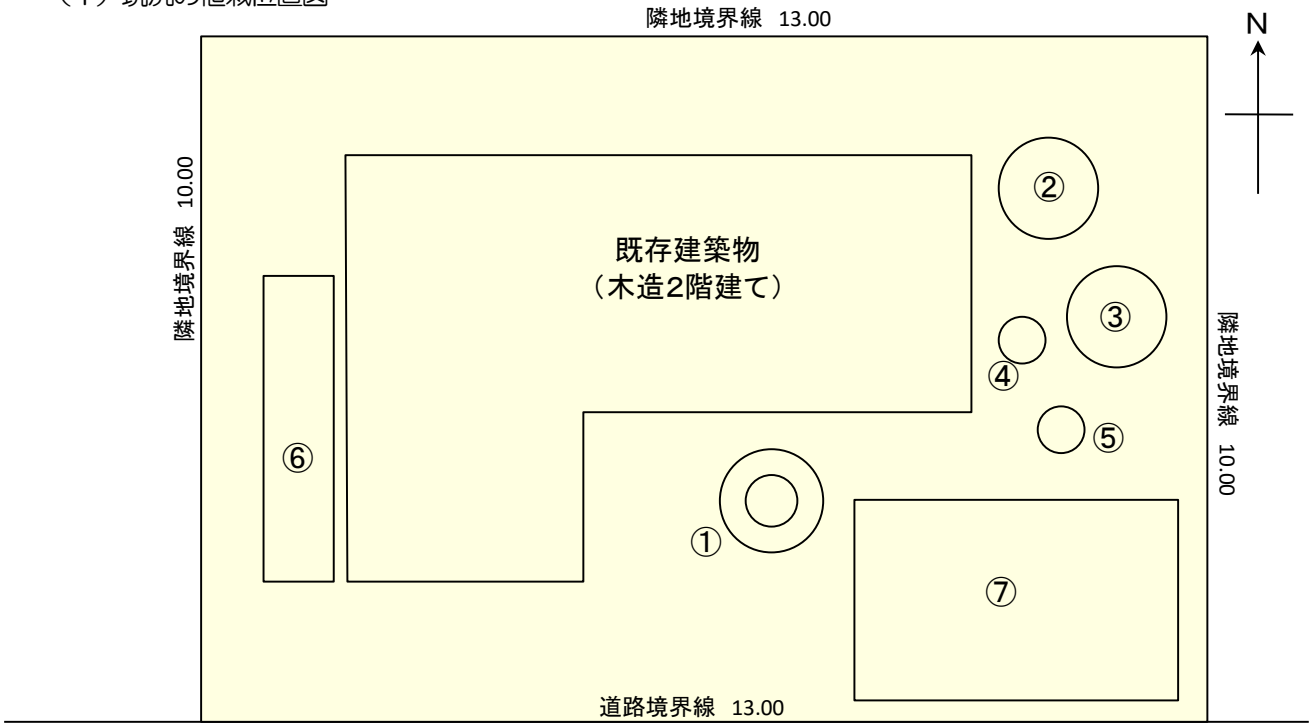
（※部分は、接道部緑化延長とみなすことはできません）



≪既存植栽図・緑化計画図の作成方法≫

1　既存の植栽図等の作成例

（1）現況の植栽位置図



道路

S＝1／×××

（2）現況の植栽表

分類	図面上の番号	樹種	樹木の形状寸法（m）			数量	計画・備考（理由）
			高さ	幹周り	枝幅（葉張）		
高木	①	ハナモモ	5．0	0．50	1．0	1本	保存
	②	モチノキ	4．5	0．30	1．2	1本	伐採（樹形不良）
	③	ケヤキ	4．0	0．43	1．5	1本	伐採（樹形不良）
中木	④	カキ	2．0		0．8	1本	伐採（樹形不良）
	⑤	キンモクセイ	1．8		0．8	1本	伐採（樹形不良）
低木	⑥	サツキ	0．5		0．3	25本	伐採（樹形不良）
地被植物	⑦	リュウノヒゲ				15㎡	撤去

（3）総括表

分類	数量	計画・備考
高木	3本	保存　1本 伐採　2本
中木	2本	保存　0本 伐採　2本
低木	25本	伐採　25本
地被植物	15㎡	撤去　15㎡

木竹伐採の記載例　＊B地域の場合

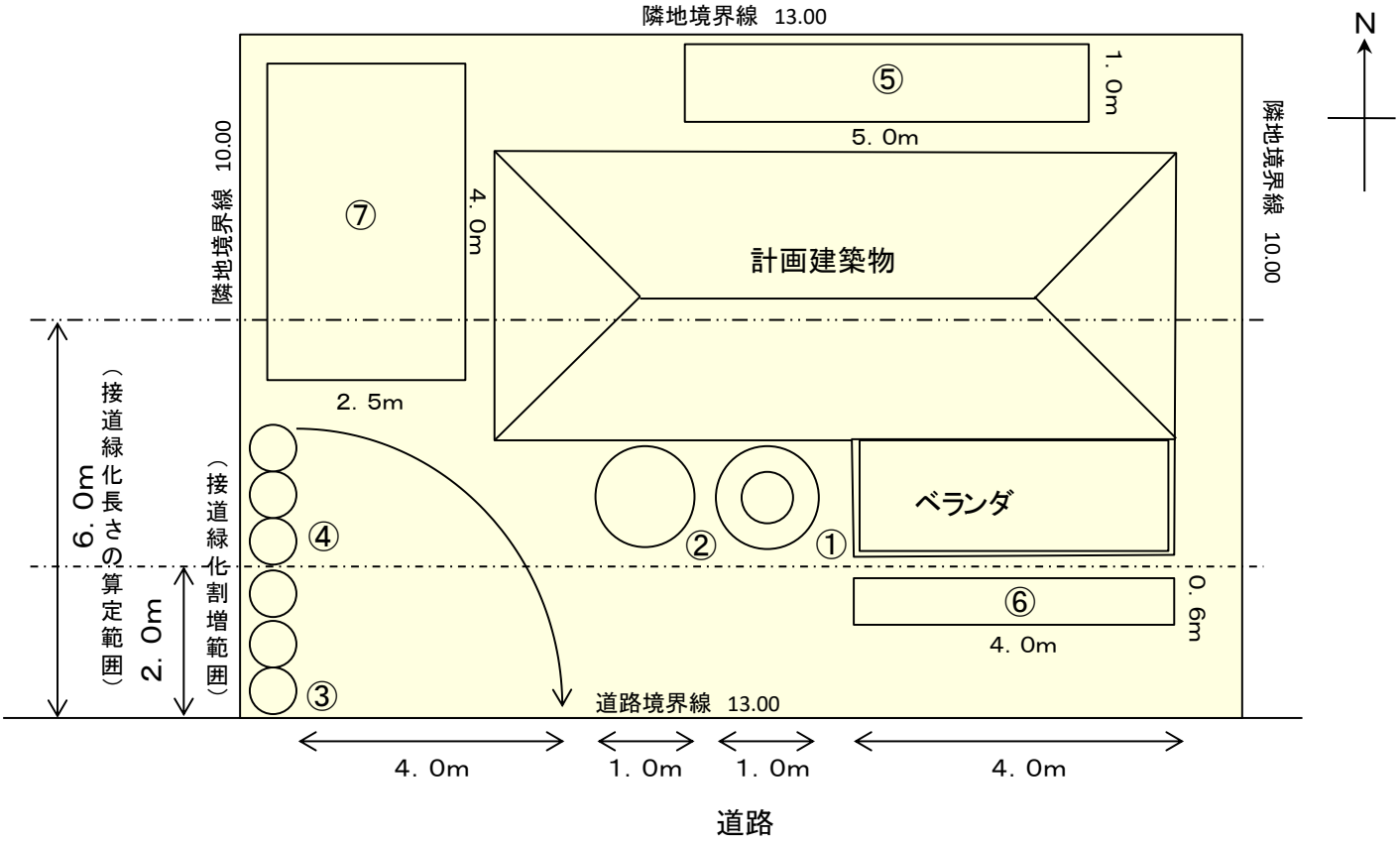
施行区域面積
　＝単独木（高木）2本×3．0㎡
　　＋単独木（中木）2本×1．0㎡
　　＋単独木（低木）25本×0．25㎡　＝14．25㎡

必要緑化面積＝14．25㎡×20%＝2．85㎡

2　緑化計画図・集計表等の作成例

（1）緑化計画図

例）敷地面積 130㎡、緑化基準Ⅱ、接道緑化率 50%の場合



S＝1／×××

（2）計画緑化植栽集計表

分類	図面上の番号		樹種	樹木の形状寸法（m）			数量
	番号	計画		高さ	幹周り	枝幅（葉張）	
高木	①	保存	ハナモモ	5．0	0．5	1．0	1本
	②	新植	ウメ	3．0	0．3	1．0	1本
中木	③	新植	マサキ	1．2		0．7	3本
	④	新植	マサキ	1．2		0．7	3本
低木	⑤	新植	ツツジ	0．5		0．5	２5本
生垣	⑥	新植	ニシキギ	0．8			１2本
地被植物	⑦	新植	シバ				

（3）緑地の種類別ごとの求積

単独木（保存）：　①・・（5．0×0．7÷2）^{2}×3．14 ＝ 9．61㎡
単独木（新植）：　②+④・・3．0＋1．0×3＝6．0㎡
単独木（接道）：　③・・1．0×3＝3．0㎡
緑地帯（接道以外）：　⑤・・5．0×1．0＝ 5．0㎡
生垣（接道）：　⑥・・4．0×0．6 ＝ 2．4㎡
地被植物　⑦・・4．0×2．5 ＝ 10．0㎡

（4）緑地の求積集計表

種類	緑地の種類		求積図等による緑地面積	割増加算等の係数	風致地区条例上の算出「緑地面積」
（1）緑地帯	保存緑地			×２．０	
	新規植栽緑地	接道緑化に該当		×１．２	
		接道緑化以外の緑地	５．０	×１．０	５．００
（2）単独木	保存樹木		９．６１	×１．５	１４．４１
	新規植栽樹木	接道緑化に該当	３．０	×１．２	３．６０
		接道緑化以外の緑地	６．０	×１．０	６．００
（3）生垣		接道緑化に該当	２．４	×１．２	２．８８
		接道緑化以外の緑地		×１．０	
その他の緑化	（4）ベランダ緑化	接道緑化に該当		×１．２	
		接道緑化以外の緑地		×１．０	
	（5）壁面緑化	接道緑化に該当		×１．２	
		接道緑化以外の緑地		×１．０	
	（6）屋上緑化			×０．２	
	（7）地被植物		１０．０	×０．３	３．００
					３４．８９

（5）緑化基準の確認

（敷地内に必要な緑地面積）＝（敷地面積）×（緑地率）１３０㎡×２０%＝２６．００㎡

≦ ３４．８９㎡

接道緑化基準の確認

（接道緑化）＝（接道する長さ）×（接道緑化率）＝１３．００m×５０%＝６．５m

≦ ４．０＋１．０＋１．０＋４．０＝１０．０m

CADで求積する場合の条件

- スケール（縮尺）を決めて、図面を作成してください。ノンスケールで描かないでください。
- 検査時に現地で延長を確認できるよう、図面では緑化施設ごとに求積し、緑化施設の外周寸法（又は各辺の寸法）を記載してください。
- 計算根拠式に「CADによる」と明記してください。

令和8年4月