

東京都風致地区条例のあらまし

風致地区制度について

風致地区は、自然的景観を維持するため、都市における風致の勝れた区域を指定する都市計画法第8条第1項第七号に定める地域地区です。1919年（大正8年）の旧都市計画法により制度化されたもので、都市における良好な自然的景観として認められる風致の維持をはかる地域として発足しました。世田谷区内では「多摩川風致地区」が昭和8年に指定されています。

この制度は、風致保全のための規制を行っていくもので、昭和43年の都市計画法の全面改正を受け、許可の基準を示し、その範囲内で条例を定め、これによって風致地区内の行為の制限を行うようになりました。

規制に関する具体的な内容は、地域の特性を踏まえ、知事が条例によって定めることとされており、東京都では「東京都風致地区条例（昭和45年4月1日条例第36号）」により制度運用を行っています。



風致地区内で以下の行為をする場合は、区長の許可が必要です

- | | |
|---------------------------------|-----------|
| (1) 宅地造成、土地開墾その他の土地形質変更（盛土、切土等） | (2) 木竹の伐採 |
| (3) 建築物その他の工作物の新築、改築、増築、移転 | (4) その他 |

※許可の基準は区ホームページ (<https://www.city.setagaya.lg.jp>) より条例及び審査基準をご確認ください。

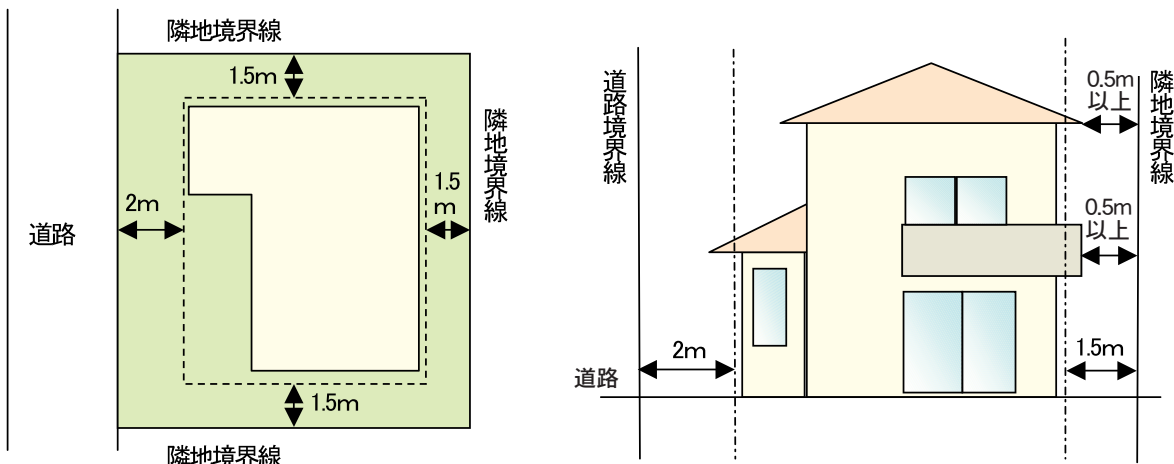
トップページの「検索」又は「キーワードで探す」にページ番号（180963）を入力して、検索してください。

東京都風致地区条例による許可の基準（建築物）

地区	建蔽率	建築物の高さ	壁面後退距離	
			道路側	他の部分
第一種風致地区※	20%以下	10m以下	3m以上	1.5m以上
第二種風致地区※	40%以下	15m以下	2m以上	1.5m以上

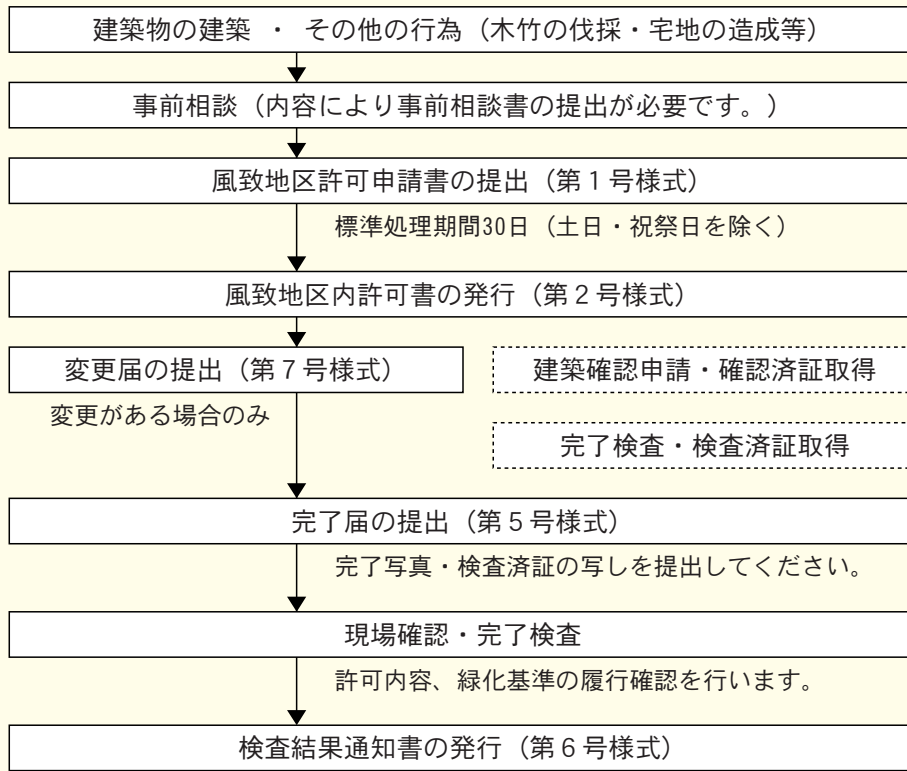
建築物の位置、形態、意匠が周辺地域の風致と著しく不調和になってはいけません。
※地区指定の詳細は都市計画図で確認してください。

壁面後退距離の例（第二種風致地区の場合）



- ・壁面後退距離（建築基準法第54条による外壁後退とは異なります）は各境界線から最短の有効寸法です。
- ・詳細はホームページから審査基準をご覧ください。上記の許可基準は緩和されることがあります。
- ・庇、出窓、バルコニー、屋根付きカーポートなどのうち、建築面積に含まれない部分は壁面後退の対象としませんが、隣地境界線から0.5m以上離してください。
- ・分譲地の造成においては、一区画当たりの面積は100㎡以上となるようにしてください。
- ・他に地区計画等の制限がかかる地域もあります。

風致許可の流れ



※緩和の適用がない建築行為で世田谷区に建築確認申請をする場合は、建築審査課に併願申請が可能です。

※完了時の届出書類 ①完了届（第5号様式）

《各1部》

②完了写真（建物の遠景・近景及び緩和の許可を受けている場合は緑化の写真）

③建築物の検査済証の写し（建築物の許可の場合のみ）

※完了検査時に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。

◆審査基準や申請書の様式は、世田谷区のホームページからダウンロードできます。トップページ (<https://www.city.setagaya.lg.jp>) の「検索」又は「キーワードで探す」にページ番号（180963）を入力して、検索してください。

🔍 180963 検索

◆敷地内の緑化については、みどりの基本条例に基づく緑化基準もご確認ください。250㎡未満の敷地でも風致地区条例に基づく許可に緑化の条件を伴わない建築行為の場合は、みどりの基本条例に基づく「みどりの計画書」の提出が必要です。

お問い合わせ先

許可申請窓口	管轄地域	連絡先
玉川総合支所街づくり課 等々力3-4-1 東急大井町線 等々力駅より徒歩2分	奥沢、尾山台、上野毛、瀬田、玉川、 玉川田園調布、玉堤、等々力、中町、野毛	電話 3702-4513 FAX 3702-0942
砧総合支所街づくり課 成城6-2-1 小田急線 成城学園前駅より徒歩3分	大蔵、岡本、宇奈根、鎌田、喜多見、砧、成城	電話 3482-1398 FAX 3482-1471

東京都風致地区条例（抜粋）

第七条

知事等は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、風致の維持に必要な限度において、この条例の規定によってした許可を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて建築物等の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。

- 一 この条例の規定又はこれに基づく処分に違反した者
- 二 この条例の規定又はこれに基づく処分に違反した工事の注文主若しくはその請負人（請負工事の下請人を含む。）又は請負契約によらないで自らその工事をした者
- 三 第三条第一項の許可に付した条件に違反した者
- 四 詐欺その他不正な手段により第三条第一項の許可を受けた者