

杉並区風致地区条例に基づく許可申請の手続き

都市整備部建築課建築企画係 電話 03-3312-2111(内)3355・3356 FAX 03-5307-0690

1 許可が必要な行為(風致地区内で下記の行為をする場合は、許可が必要です。)

- (1) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更(切土・盛土)
- (2) 木竹の伐採
- (3) 土石の類の採取
- (4) 水面の埋立て又は干拓
- (5) 建築物その他の工作物の新築、改築、増築又は移転
- (6) 建築物等の色彩の変更
- (7) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

2 許可の基準(杉並区風致地区条例第5条)

(1) 宅地の造成、土地の開墾 その他の土地の形質の変更	ア 植栽その他必要な措置を行うこと等により、変更後の地貌が当該土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和とならないこと。 イ 変更を行う土地及びその周辺の土地の区域における木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと。 ウ 面積が1ヘクタールを超える宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更にあつては、高さが3メートルを超えるのりを生ずる切土若しくは盛土を伴わないこと。								
(2) 木竹の伐採	伐採区域の面積が1ヘクタールを超えないこと。								
(3) 土石の類の採取	風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。								
(4) 水面の埋立て又は干拓	周辺区域の風致と著しく不調和とならないこと。								
(5) 建築物の新築、改築、増築 又は移転	ア <table border="1"><tr><td>道路からの壁面後退距離</td><td>2.00m以上</td></tr><tr><td>前記以外の壁面後退距離</td><td>1.50m以上</td></tr><tr><td>建ぺい率</td><td>40%以下</td></tr><tr><td>高さ</td><td>15m以下</td></tr></table> 壁面後退距離は有効寸法(外壁面又は柱面から敷地境界線)で最短距離を測ったもの イ 当該建築物の位置、形態及び意匠が当該建築物の敷地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。 *上記基準によりがたい場合(緩和を受けたい場合)は、建築企画係にお問い合わせください。	道路からの壁面後退距離	2.00m以上	前記以外の壁面後退距離	1.50m以上	建ぺい率	40%以下	高さ	15m以下
道路からの壁面後退距離	2.00m以上								
前記以外の壁面後退距離	1.50m以上								
建ぺい率	40%以下								
高さ	15m以下								
(6) 工作物の建築	当該工作物の位置、規模、形態及び意匠が当該建築の行われる敷地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。								
(7) 建築物等の色彩の変更	変更後の色彩が当該変更に係る建築物等の敷地及びその周辺の土地の区域における風致と調和すること。								
(8) 屋外における土石、廃棄物 又は再生資源の堆積	堆積を行う土地およびその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼす恐れが少ないこと。								

3 許可申請書類

建物の制限緩和(例外許可)を受けたい場合

↓

(許可申請の前に事前相談が必要です。)

杉並区長の許可が必要です。

↓

2項道路・位置指定道路に接する場合は狭あい道路整備課への事前協議が必要です。

↓

申請敷地ごとに一式2部必要です。

↓

制限緩和(例外許可)を受ける場合は、次のA～Jまでの書類を添付してください。

A 委任状(許可申請の手続きを委任する場合)

- ◇委任を受けた者の住所・氏名・電話番号(許可申請書に記入する代理人)
- ◇申請者の住所・氏名・電話番号
- ◇委任事項(条例名：杉並区風致地区条例)
- ◇委任年月日

B 理由書(ただし書きによる緩和を受ける理由書) (参考書式あり)

- 申請者の住所、氏名を記入してください。
- ◇建築計画の概要・地域地区(用途地域・防火地域等)
- ◇行為場所
- ◇行為目的・付近の状況
- ◇緩和事項(壁面後退距離・建ぺい率)
- ◇風致維持のために講じる有効な措置(植栽等)
- ◇緩和を受ける理由(できるだけ詳しく)

C 付近見取図(住宅地図等位置関係が明確なもの)

- ◇行為地の位置(赤の実線で囲んでください。)
- ◇行為地の地名地番及び住居表示
- ◇方位

D 公図の写し

- ◇行為地の位置
 - 行為地は(赤)、公道は(茶)、私道は(橙)、河川・水路は(青)で着色してください。
- ◇地番、地目、地積(公簿面積)、権利者
 - 隣地の壁面後退距離を緩和する場合は、緩和する側の隣接地について、地番、地目、地積(公簿面積)、権利者を調べて記入してください。
 - なお、公図が細かく記入しにくいときは別表にしても構いません。

E 求積図

- ◇敷地面積
 - 風致地区の内外にまたがる場合は、それぞれの面積を算出してください。
 - 緩和の地域区分がまたがる場合は、それぞれの面積を算出してください。
- ◇建築面積・床面積(平面図に表示した場合は結構です。)
 - 面積表を各階ごとに作成し、建築面積、各階床面積、延べ床面積及び計算式を明

示してください。

○風致地区の内外にまたがる場合や緩和の地域区分がまたがる場合は、建築面積はそれぞれ算出してください。

F 現況図(現況の家屋、樹木等を表示)

◇縮尺・方位

◇区域(行為地は(赤)、公道は(茶)、私道は(橙)、河川・水路は(青)で明示してください。)

◇地形又は地盤高(B.Mを決定し、道路、行為地、隣接地の地盤高さを明示してください。)

◇建築物・工作物の位置及び種類

◇現況樹木一覧表 作成例

図面番号	樹種名	形状寸法			数量	分類	備考
		高さ	直径	葉張り			
1	けやき	10.0m	40cm	3.5m	1本	高木	移植
2	ひまらやすぎ	15.0m	60cm	4.5m	1本	高木	伐採
3	きんもくせい	3.5m	10cm	1.5m	1本	中木	残存
4	さつき	0.5m		0.5m	20本	低木	残存
5	あかめがし(生垣)	2.0m		0.4m	35本	中木	移植
6	けやき	3.5m	15cm	2.0m	2本	高木	移植
7	芝生				20㎡		残存

○現存する樹種名、形状寸法、数量、分類を調査し樹木に付番して位置を明示し、現況樹木位置図を作成するとともに現況樹木の一覧表を作成してください。

○残存は(黄緑)、移植は(黄)、伐採は(赤)で着色してください。

○「高木」とは成木(植栽時3m以上)で樹高5m超える樹木です。

○「中木」とは成木(植栽時1.5m以上)で樹高3mから5m以下の樹木です。

○「低木」とは「高木」・「中木」以外のものです。

G 現況カラー写真(2方向以上)

◇撮影年月日

◇撮影位置・方向(現況図等に撮影した位置・方向を明示してください。)

H 建築物・工作物計画図

◇建築概要(外部仕上りの素材、工法、色彩を明記してください。)

(立面図に表示した場合は結構です。)

◇配置図(縮尺・方位・地盤高さ・道路・壁面後退距離・真北距離等を明示してください。)

○道路は幅員及び種類を記入してください。また、振り分けや後退寸法等は、狭あい道路整備課との事前協議のとおり表示してください。

○壁面後退の最短距離を道路側・隣地側全ての方向について有効距離で記入してください。

*壁面後退距離とは、敷地境界線から当該建築物の外壁又はこれに代わる柱の面に垂線を下ろした最短距離です。

◇平面図(各階の間取・用途が分かるようにしてください。)

○5人以上の家族構成の場合は、誰がどこの部屋を使用するかを明示してください。

○建築面積及び床面積の求積に必要な寸法を明示してください。

◇立面図(4面作成してください。)

○建築物の高さ等を記入し、外壁、屋根などを着色してください。)

また、屋根及び外壁の色を言葉でも記入してください。 例(外壁：クリーム)

○道路斜線、北側斜線(高度斜線)の計算式を記入してください。

◇断面図(2面以上作成してください。)

○軒の高さ・最高の高さ等を記入してください。

*建築物の高さは平均地盤面からの高さ(建築基準法)です。平均地盤面が生じる場合は、計算式を記入してください。(断面図又は立面図)

I 植栽計画図

(風致地区条例の基準の緩和を受ける場合や木竹の伐採を行う場合に必要です。)

◇樹木の位置・樹種名・形状寸法(現況樹木位置図と同様に作成してください。)

○残存は(黄緑)、移植は(黄)、新植は(緑)で着色してください。

◇一覧表(現況図の一覧表に基づいて作成してください。)

◇外構工作物(門・フェンス・カーポート等)

○舗装面を表示してください。

◇計画植栽集計表

(各樹木の投影面積を算出し緑地面積率を計算式を添えて提出してください。)

○計算は緑地面積の算定を参考に算出し記入してください。

※ ◇計画植栽集計表 作成例

		伐採	移植	残存	新規	計画植栽計 移植+残存+新植
高木	常緑					
	落葉					
中木	常緑					
	落葉					
低木	常緑					
	落葉					
芝生	常緑					
	落葉					
計	常緑					
	落葉					

○各マスに本数を記入してください。

植栽計画図 作成について

- ①高木の樹種によっては、成長が早く巨木になるもの、落葉が激しく雨樋等をつさぐなど、近隣から苦情が出る場合があります。隣地や道路の近くに植栽される場合は、特に樹種に気をつけてください。
- ②植栽計画は、樹木管理を行う施主の希望や、同意を得た樹木の配置や樹種を取り入れて作成してください。
- ③緑化については、風致地区条例の他に、杉並区みどりの条例に基づく緑化計画概要書又は緑化計画書の提出も必要となります。

J 土地の形質の変更計画図(切土又は盛土がある場合に必要)

- ◇配置図(縮尺、方位、B.M・道路・行為地・隣接地の地盤高さを明示してください。)
 - 切土は(赤)、盛土は(青)で着色してください。
- ◇縦横断面図(配置図に位置を明示してください。)
 - 切土は(赤)、盛土は(青)で着色してください。
- ◇のり面・擁壁・位置・展開図(建築物、工作物の位置・用途を明示してください。
- ◇求積図(切土面積・盛土面積、切土量・盛土量の計算式を記入してください。)

K その他必要とする図面等

- ◇その他必要と思われるときは詳細図等の提出を求める場合があります。
- ◇計画の内容によっては念書の提出を求める場合があります。

4 緑化基準

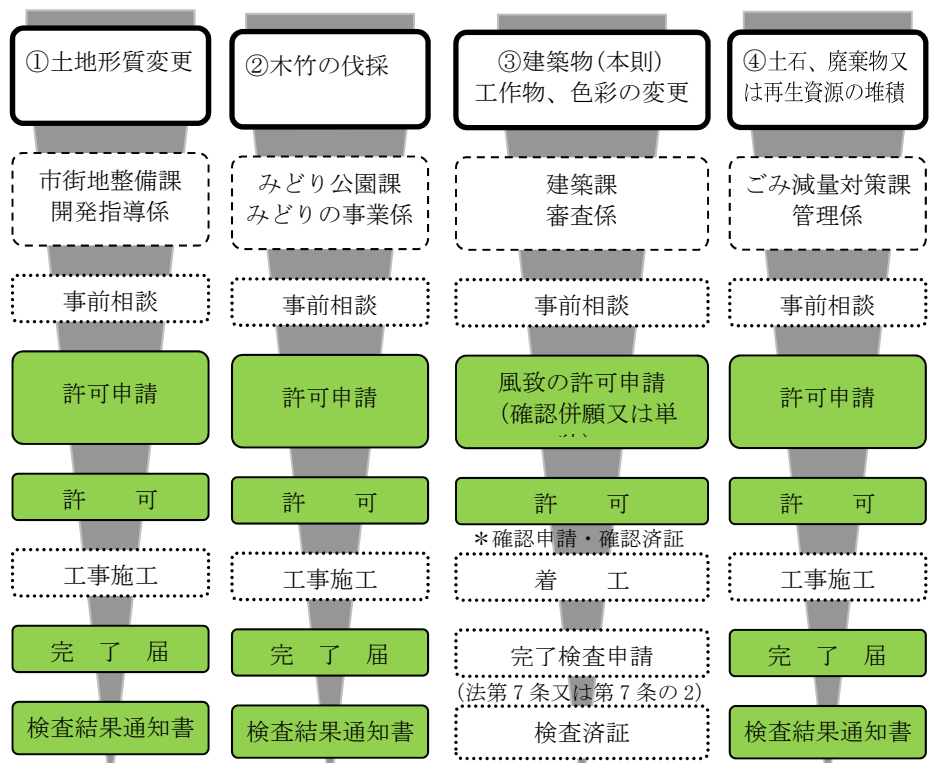
- (1)緑化基準Ⅰ 緑地率30%とする。
- (2)緑化基準Ⅱ 緑地率20%とする。
 - ア 緑化基準Ⅱにおける特例 芝等地被植物のみが植栽される土地についても、その面積に0.3を乗じて得た数値を緑地面積として算定することができるものとする。ただし、この場合緑地面積の2分の1を限度とする。
- (3)緑化基準Ⅲ 緑地率10%とする。
 - ア 緑化基準Ⅲにおける特例 緑化基準Ⅱアにおける特例と同じ
 - イ プランター、植木鉢(壁掛け型のものを含む。)等簡易なものによる緑化についても、その垂直投影面積に0.1を乗じて得た数値を緑地面積として算定した面積を合算できるものとする。

5 緑地面積の算定

(1)単独木		
	高木	樹冠投影面積又は1本当たり3㎡とする。ただし、樹高の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。
	中木	樹冠投影面積又は1本当たり1㎡とする。ただし、現況及び植栽時における樹高が3メートル以上のものについては、樹高の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。
	低木	樹冠投影面積又は1本当たり0.6㎡とする。
(2)緑地帯	区画して植栽された土地の面積	
(3)生け垣	幅を0.6mとして全長を乗じた土地の面積	
(4)ベランダ緑化	植枘を設置し樹木(樹高0.6m以上)の植栽したものは幅1mと換算し、延長に0.3を乗じて得た数値を緑地面積として算定できる。	ベランダの高さは10m以内
(5)壁面緑化	ツル植物で生長時に外壁全体を覆うように植栽したものについては、その高さを1mと換算し、水平方向の延長に0.3を乗じて得た数値を緑地面積として算定できる。	壁面緑地の高さがおおむね3m以上
(6)屋上緑化	屋上部を緑化した面積に0.2を乗じて得た数値を緑地面積として算定できる。	屋上部の高さは15m以下
(7)残存緑地	単独木	(1)単独木により算出した面積に、1.5を乗じて得た数値を緑地面積として算定できる。
	樹林及び群植	樹冠投影の外縁を結んだ土地の面積に2.0を乗じて得た数値を緑地面積として算定できる。
(8)接道緑化	(1)から(5)までにより算出した面積に、1.2を乗じて得た数値を緑地面積として算定できる。ただし、残存緑地に対する割増しとの併用はできない。	

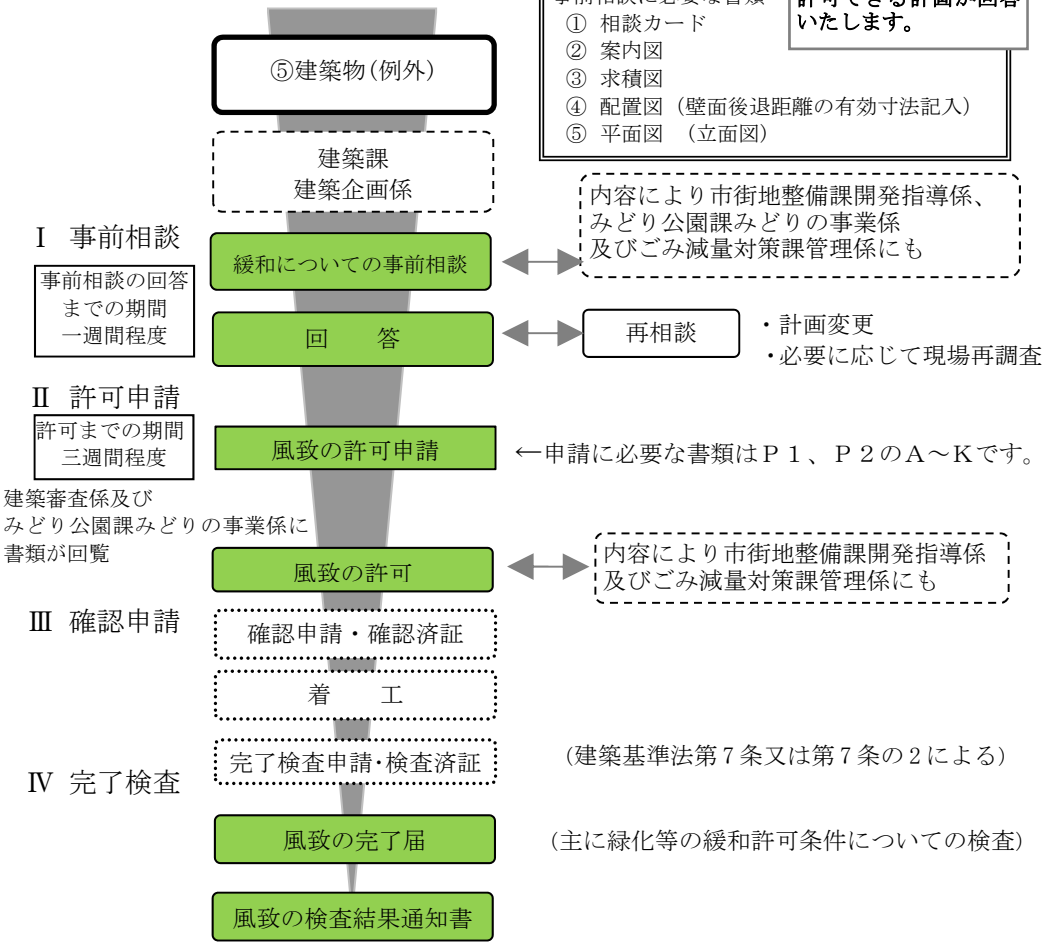
6 風致地区事務フロー

A：本則許可



*③建築物(本則)において確認申請が指定確認検査機関の場合、確認申請の前に許可が必要です。
申請には、許可申請書及び許可書のほかに委任状、付近見取図、配置図、平面図、求積図、立面図、断面図が必要です。

B：制限緩和(例外許可)



(注)  は風致として必ず手続きが必要