

## 新宿区における東京都風致地区条例に基づく許可の審査等に関する基準

制定 平成 26 年 3 月 28 日

改正 令和 2 年 2 月 28 日

### 第 1 目的

この基準は、東京都風致地区条例（昭和 45 年東京都条例第 36 号。以下「条例」という。）の運用にあたり、許可の基準及びその取扱い等を明確にし、もって事務の適正な執行に資することを目的とする。

### 第 2 総則

- 1 条例第 3 条第 1 項の規定に基づく許可の取扱いは、条例第 5 条の規定によるもののほか、本基準の定めるところにより行うものとする。
- 2 条例第 3 条第 3 項の規定に基づく国、都又は区市の機関が行う行為に関する協議の取扱いについては、許可の取扱いに準じ、条例第 5 条の規定に基づく許可基準及び本基準に従い、協議に応ずるものとする。
- 3 条例第 4 条の規定に基づく適用除外行為に関する事前通知の取扱いについては、条例第 5 条の規定に基づく許可基準及び本基準を遵守するよう指導するものとする。
- 4 条例第 5 条第 1 項の適用にあたり、各風致地区内を次に定める選定要件に従い、A 地域、B 地域、C 地域、D 地域及び S 地域に区分する。

#### 地域区分選定要件

地域区分	選定要件
A 地域	風致地区の核として位置づけられ、優良な風致を特に保全すべき地域
B 地域	核としての地域をとりまく等風致地区の美観、雰囲気を守る役割を果たすべき地域。例えば第一種低層住居専用地域がこれに該当するが、これ以外の用途地域も含まれる。
C 地域	住宅を中心として一定程度の風致が維持されている地域。例えば第一種中高層住居専用地域及び第一種住居地域がこれに該当するが、これ以外の用途地域も含まれる。
D 地域	特に土地利用上配慮すべき地域で、風致が相当失われている地域。例えば近隣商業地域及び商業地域がこれに該当するが、これ以外の用途地域も含まれる。
S 地域	公共的な街づくり手法等の適用を受けた地区で、特殊な位置づけを与えるべき地域。公共的な街づくり手法等との整合を図るため、地域をさらに区分することができる。

### 第3 用語の定義

本基準において、用語の定義は、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）並びに東京における自然の保護と回復に関する条例（平成12年東京都条例第216号）及び東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則（平成13年東京都規則第39号）の定めるところによるほか、次に定めるとおりとする。

- (1) 「建蔽率」とは、建築面積の敷地面積に対する割合をいう。
- (2) 「壁面後退距離」とは、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は敷地境界線までの距離のうち最も短いものをいう。
- (3) 「土地の形質の変更」とは、切土又は盛土を伴う土地の物理的形狀を変更させる行為をいう。
- (4) 「木竹」とは、竹類を含む木本類の総称とする。ただし、草本類は含まない。
- (5) 「水面」とは、池、沼、河川、湖その他一切の水面をいう。ただし、人工水面で個人庭園内の池、防火池等不特定多数の利用がないもの及び風致景観にかかわらないものは含まない。
- (6) 「緑地」とは、木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地、縁石等で区画された樹木等で覆われている土地並びに植栽された樹木等を一体をなす池、花壇及び地被植物が植栽された土地をいう。ただし、窓先空地等で地被植物のみの植栽地及び主として運動競技等の目的に利用される芝地等を除く。
- (7) 「緑地率」とは、緑地面積の敷地面積（建築物等の建築以外の行為については、施行する区域の面積（以下「施行面積」という。））に対する割合をいう。ただし、S地域において、建築基準法第86条第1項の規定に基づく一団地認定を受けた場合は、その一団地認定の対象区域を一の敷地とみなすことができる。
- (8) 「残存緑地」とは、既存の良好な樹木等が保全されている緑地をいう。
- (9) 「高木」とは、成木時の高さが5メートルを超える樹木をいう。
- (10) 「中木」とは、成木時の高さが3メートルを超える樹木をいう。
- (11) 「低木」とは、高木及び中木以外の木竹をいう。
- (12) 「地被植物」とは、芝、リュウノヒゲ、アイビー、シダ植物等をいう。
- (13) 「ツル植物」とは、ツタ類、カズラ等の木性ツル植物をいう。
- (14) 「樹冠」とは、樹木の枝葉（従長枝を除く。）の広がりをいう。
- (15) 「樹冠投影面積」とは、樹冠を地表に真上から投影した面積をいう。

#### 第4 審査の基準

条例第3条第1項の規定に基づく許可の基準等については、条例第5条の規定によるもののほか、次によるものとする。

ただし、S地域における基準については、別に定めるところによる。

##### 1 許可の基準

- (1) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更（以下「宅地の造成等」という。）
  - ① 切土及び盛土は必要最小限に止め、できるだけ建築部分に限定するものであること。
  - ② できるだけ地形に順応した造成等を行うものであること。
  - ③ 支障木の伐採は必要最小限に止め、現存する植生はできるだけ残存させるものであること。
  - ④ 擁壁については表面処理（自然石風等）又は植栽により覆い隠すよう努めること。
  - ⑤ 地表の舗装面積は必要最小限に止めること。
  - ⑥ 施行面積が1ヘクタール以下のものにあつては、高さが5メートルを超えるのを生ずる切土又は盛土を伴わないこと。
- (2) 木竹の伐採
  - ① 支障木の伐採は必要最小限に止め、現存する植生はできるだけ残存させるものであること。特に、生垣若しくは高木及び低木の密植等列状又は面的に風致を形成しているものは、極力残存させるものであること。
  - ② 保護樹木等周辺風致の維持に有効と認められる大径の高木については、極力残存させるものであること。
  - ③ 伐採したあとは、積極的に修景植栽を行うこと。
  - ④ 1,000平方メートルを超える皆伐については、A地域においては認めないものとする。
- (3) 土石の類の採取
  - ① 採取方法はできるだけ坑道掘りによること。
  - ② 採取による地表の崩壊又は陥落の防止策及び汚濁水等の処理の対策を施すこと。
- (4) 水面の埋立て又は干拓
  - ① 水面景観への影響を最小限度とし、当該風致地区の風致景観の中核をなす水面については原則として認めない。
  - ② 残存する水面の水位及び水量の変更を伴わないものであること。
- (5) 建築物等
  - ① 色彩を含めて意匠を計画すること。
  - ② 建築物等の色彩は、原色及び蛍光色は避けること。
  - ③ 周囲の風貌に配慮し、地区内の色彩の階調を破らない調和的な色彩にするよう努めること。

- ④ 広告物又は看板等特殊な用途を有するものにあつて②及び③によりがたい場合でも、できるだけその面積を少なくする等風致の維持に努めること。
  - ⑤ 条例第 5 条第 1 項第 5 号ただし書の適用については、高さの緩和を伴わないもの（建築物の建蔽率、道路側壁面後退距離又は隣地側壁面後退距離に係るものに限る。）にあつては別表 I に定める基準を、高さの緩和を伴うものにあつては別表 II に定める基準をそれぞれ満たすこと。
- (6) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積
- ① できるだけ堆積を行う面積を少なくする等風致の維持に努めること。
  - ② 高さが 3 メートルを超えないこと。
  - ③ A 地域においては認めないものとする。
- 2 条例第 5 条第 2 項の規定に基づく風致の維持に必要な条件の附加
- (1) 木竹の伐採を行う場合の許可条件
- A 地域においては緑化基準 I を、B 地域においては緑化基準 II を、C 地域においては緑化基準 III をそれぞれ満たすことを許可条件として附加するものとする。
- (2) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積を行う場合の許可条件
- B 地域においては緑化基準 I を、C 地域においては緑化基準 II を、D 地域においては緑化基準 III をそれぞれ満たすことを許可条件として附加するものとする。
- (3) 緑化基準が異なる場合の許可条件
- 建築物の建築その他の行為において義務づけられる緑化基準が異なる場合は、より緑地率の高いものを満たすことを許可条件として附加するものとする。
- (4) 新宿区みどりの条例に基づく許可条件
- 新宿区みどりの条例（平成 2 年新宿区条例第 43 号）第 25 条第 1 項の認定を受け、又は同条第 2 項の協議を行っていることを許可条件として附加するものとする（同条第 1 項又は第 2 項の規定により、これらの行為を義務づけられているものに限る。）。
- (5) 別の許可申請者による許可必要行為が想定される場合の許可条件
- 宅地の造成及び木竹の伐採等の行為の後に、当該行為の許可を受けた者以外の者の申請に基づき建築物の建築等の施行が想定される場合は、宅地の造成及び木竹の伐採等の行為の許可申請の際に、緑化計画等の内容を建築物の建築等の行為の申請を行うものに引き継ぐ旨の文書を添付することを許可条件として附加するものとする。

## 第5 行政指導

### 1 宅地の造成等

- (1) 施行面積が 1,000 平方メートルを超えるものについては、緑化基準Ⅱを満たすよう指導する。
- (2) 施行面積が 1,000 平方メートル以下のもののうち A 地域において行われるものについては、緑化基準Ⅱを満たすよう指導する。
- (3) 分譲地の造成申請については、建築物の建築にあたって条例第 5 条第 1 項第 5 号に定める基準等を遵守するよう指導すること。
- (4) 分譲地の造成において、一区画あたりの面積は、100 平方メートル以上となるよう指導すること。

### 2 木竹の伐採

区域内に 1,000 平方メートル以上の一団の樹林地がある場合は、その 50 パーセント以上を残存させるよう指導すること。

### 3 建築物等

ゴルフフェンス、塔その他これらに類する工作物の高さは、30 メートル（既存の当該工作物を建て替える場合で当該工作物の高さが 30 メートル以下の場合は、その高さ）以下にするよう指導すること。

## 第6 緑化基準等

### 1 緑化基準

本基準において許可の基準若しくは条件又は行政指導の内容となる緑化基準については、次に定めるとおりとする。

#### (1) 緑化基準Ⅰ

緑地率 30 パーセントとする。

#### (2) 緑化基準Ⅱ

① 緑地率 20 パーセントとする。

② 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は、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、緑地面積の 2 分の 1 を限度とする。

#### (3) 緑化基準Ⅱ+

① 緑地率 15 パーセントとする。

② 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で、まとまった広場的空間（都市計画（再開発等促進区を定める地区計画等（以下同じ。））において、地区施設等として位置づけられたもの及びそれと一体的な空間）については、その面積に応じて、以下の表 - 1 に示す係数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、緑地面積の 2 分の 1 を限度とする。

<表 - 1 >

面積	1,000 m <sup>2</sup> 以下	1,000 m <sup>2</sup> 超	10,000 m <sup>2</sup> 超	15,000 m <sup>2</sup> 超
係数	0.3	0.4	0.5	0.6

#### (4) 緑化基準Ⅲ

① 緑地率 10 パーセントとする。

② 緑化基準Ⅲにおける特例

ア (2)②及び(3)②に掲げる特例

イ プランター及び植木鉢（壁掛型のものを含む。）等簡易的なものによる緑化については、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することができるものとする。

### 2 緑地面積の算定

緑地率算定のもととなる緑地面積は、次に掲げる項目ごとにそれぞれ算出した面積を合算したものとする。

#### (1) 単独木

① 高木は 1 本当たり 3 平方メートルとする。ただし、現況及び植栽時において樹高が 3 メートルを超えるものについては、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。

② 中木は1本あたり1平方メートルとする。ただし、現況及び植栽時において樹高が3メートルを超えるものについては、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。

③ 低木はその樹冠投影面積とする。

(2) 緑地帯

区画して植栽された土地の面積

(3) 生垣

生垣の幅に長さを乗じた土地の面積。ただし、生垣の幅は、0.6メートルとして算定することができる。

(4) ベランダ緑化

ベランダに植枘等（簡易なものは除く。）を設置して樹木（樹高0.6メートル以上のものに限る。）を植栽したものについては、その幅を1メートルと換算し、延長に0.3を乗じて得た数値を緑地面積として算定することができる。ただし、この場合のベランダの高さは、地上（都市計画で位置づけられた、歩行者ネットワーク形成のための人工地盤（デッキ等）は、その人工地盤面を地上面とみなして適用することができる。）からおおむね10メートル以下のものとする。

(5) 壁面緑化

ツル植物で生長時に建築物の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1メートルと換算し、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することができる。ただし、この場合、壁面緑化最高部から最低部までの幅がおおむね3メートル以上のものとする。

(6) 屋上緑化

建築物の屋上部における緑化面積は、高さが地上（都市計画で位置づけられた、歩行者ネットワーク形成のための人工地盤（デッキ等）は、その人工地盤面を地上面とみなして適用することができる。）から15メートル以下の場所にある屋上を緑化した場合に限り、その面積に0.2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。

(7) 残存緑地に対する割増し

① 単独木の場合は、2(1)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することができる。

② 樹林又は群植の場合は、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することができる。

(8) 接道緑化に対する割増し

接道部における緑化については、(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することができる。なお、都市計画において、地区施設等として位置づけられた歩行者通路等（幅員4メートル以上のものに限る。）に接する

部分についても、接道部として算定することができる。ただし、残存緑地に対する割増しと併用はできないものとする。

#### 第7 審査等に関する留意事項

- 1 審査にあたっては、他の法令及び関係条例、規則、要綱等に留意すること。
- 2 本基準に定めのない事項については、建築及び開発行為等並びに環境に関する関係法令の規定に基づく取扱いの例による。
- 3 申請指導及び審査にあたっては、申請地周辺の建築物の現況等風致の状況を十分に調査したうえで判断すること。
- 4 許可必要行為が複合する申請行為については、原則として各行為ごとに申請が必要となる。ただし、建築物の建築とそれ以外の行為をあわせて同時期に行う場合は、建築物の許可申請にそれ以外の行為の許可申請に必要な図書を添付させることにより、一括して取り扱うことができる。
- 5 本条例による許可の判断は、都市の風致を維持することができるか否かを主眼としてなされるものであるので、申請者が申請地に所有権その他土地等を使用、収益及び及び処分を行う権利を有しないことのみをもって不許可とすることはできない。
- 6 許可申請等にあたり、強迫的言動により審査等に圧力をかける等の不正な手段を行使することは、条例第7条第4号の「その他不正な手段」に該当する。

#### 第8 附則

- 1 この基準は、平成26年4月1日から施行する。
- 2 この基準の改正は、令和2年2月28日から施行する。