

東京都市計画高度地区（世田谷区決定）に規定する絶対高さ制限の特例に係る  
区長の認定及び許可に関する基準の実施細目

30 世建調第 450 号  
平成 31 年 3 月 29 日

改正 2 世建調第 246 号  
令和 3 年 1 月 29 日

改正 7 世建調第 33 号  
令和 7 年 6 月 13 日

第 1 章 総則

第 1 条 目的	1
第 2 条 用語の定義	1

第 2 章 事前相談

第 3 条 事前相談	1
------------	---

第 3 章 事前協議等

第 4 条 事前協議の届出	1
第 5 条 説明会及び周辺への説明	1
第 6 条 総合的な評価の実施	2
第 7 条 意見聴取	2
第 8 条 事前協議の終了	3
第 9 条 計画の変更	3
第 10 条 事前届出	3

第 4 章 認定又は許可の申請

第 11 条 認定又は許可の申請	3
第 12 条 認定又は許可の申請の取下げ	3
第 13 条 認定又は許可	3
第 14 条 認定及び許可の変更	4
第 15 条 工事の取りやめ	4
第 16 条 工事完了の報告	4

第 5 章 認定又は許可の要件等

第 17 条 地上部における緑化の基準	5
第 18 条 環境空地の形態及び配置の基準	5
第 19 条 標示	5
第 20 条 維持・管理	6
第 21 条 環境空地及び地上部緑化部分の変更	6
第 22 条 環境空地の一時占用	6

第23条 屋外広告物の設置	7
第6章 その他	
第24条 新聞、チラシ等による広告	7
第25条 委任	8
様式	

## 第1章 総則

### (目的)

第1条 この実施細目は、東京都市計画高度地区（世田谷区決定）に規定する絶対高さ制限の特例の認定及び許可の手續きに関し、必要な事項を定めることを目的とする。

### (用語の定義)

第2条 この実施細目において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれの当該各号に定めるところによる。

- (1) 認定 東京都市計画高度地区（世田谷区決定）の計画書（以下「計画書」という。）第7項第1号、第9項、第10項第1号及び第11項に規定する絶対高さ制限に関する特例をいう。
- (2) 許可 計画書第7項第2号、第8項に規定する絶対高さ制限に関する特例をいう。
- (3) 認定・許可基準 東京都市計画高度地区（世田谷区決定）に規定する絶対高さ制限の特例に係る区の認定及び許可に関する基準をいう。

2 前項に定めるもののほか、この実施細目において使用する用語の意義は、認定・許可基準において使用する用語の例による。

## 第2章 事前相談

### (事前相談)

第3条 計画建築物に係る建築主（以下、「建築主」という。）等は、建築の構想を作成する段階において、事前相談を行うことができる。

2 区長は、前項の規定による事前相談があったときは、認定又は許可に関する必要な情報を提供する。

## 第3章 事前協議等

### (事前協議の届出)

第4条 建築主は、認定及び許可の申請を行う前に、区長と事前協議を行うものとする。

2 前項の事前協議は、世田谷区街づくり条例（平成7年世田谷区条例第17号）第31条の建築構想の届出を行う場合にあっては、同条例第39条第1項の手續き完了通知書の交付を受けた後に行うものとする。

### (説明会及び周辺への説明)

第5条 許可に係る建築主は、近隣住民に高度地区の緩和に係る計画について

情報提供を図るため、近隣住民に対し、計画建築物に関する説明会を原則2回以上実施すること。実施については、事前協議提出後速やかに開催し、説明会等での意見及び第6条の協議を踏まえた計画として再度開催するものとする。

- 2 説明会の開催にあたっては、第4条に定める事前協議の提出後、説明会を開催する7日前までに、次に定めるところにより区長および近隣住民に通知すること。
  - (1) 通知は、説明会の開催日時及び場所、建築主の氏名、住所、計画建築物の担当者名及び連絡先並びに計画建築物の予定地の場所を記載した書面により行うこと。
  - (2) 前号の通知に記載する事項を計画建築物の予定地に掲示すること。
  - (3) 説明会の開催を区長に通知する時は、第1号に規定する書面に説明会で使用する資料等を添付すること。
- 3 建築主は、説明会において、建築計画の概要、高度地区の制限内容、特例許可を受ける計画である旨とその理由、許可の緩和基準の概要等を説明し、計画建築物の建築について近隣住民の了解を得ること。
- 4 建築主は、説明会に参加していない近隣住民に対して、個別訪問その他の方法により、説明会と同様の内容の説明を行い、計画建築物の建築について近隣住民の了解を得ること。
- 5 建築主は、第1項に規定する説明会を開催し、また、個別訪問その他の方法による説明の結果について、区長に報告すること。

(総合的な評価の実施)

第6条 区長は、認定・許可基準第6条第2号定性的な整備基準の適合の審査について、事前協議のなされた計画建築物の建築計画を総合的に評価し、その結果をもって行うものとする。

- 2 区長は、前項における総合的な評価を行う際、認定・許可基準第6条第2号定性的な整備基準に定める項目に関する専門的な知識を有する専門家又は有識者等からの助言を得て、行うことができる。

(意見聴取)

第7条 認定・許可基準第6条第2号イに規定する意見聴取は、必要な時期に、整備する環境空地の地域における有効性や影響等について、意見を聴くものとする。

- 2 建築主は、意見聴取の機会において、少なくとも次に掲げる資料を配布すること。

- (1) 当該段階における計画概要
  - (2) 環境空地及び計画建築物等の配置図
  - (3) 立面図
  - (4) その他、環境空地の整備内容を示す資料
- 3 建築主は、意見聴取の内容を区長に報告すること。

(事前協議の終了)

第8条 区長は、建築主に対し事前協議の結果を通知する。

(計画の変更)

第9条 建築主は、事前協議の終了後に、協議の対象とする建築計画の内容を変更しようとする場合は、区とその内容について協議し、当該変更の内容が大幅な変更であると認められるときは、改めて事前協議に係る手続きを行うものとする。

(事前届出)

第10条 計画書第11項による認定を申請しようとする建築主又は当該申請に係る建築物の建替え前の建築物の管理者等は、認定・許可基準第12条第1項第1号の規定に基づき、決議事項届出書(第1号様式)を区長に提出しなければならない。この場合において、第4条から前条までの規定は適用しない。

#### 第4章 認定又は許可の申請

(認定又は許可の申請)

第11条 認定を申請しようとする建築主は、認定申請書(第2号様式)を区長に提出しなければならない。

2 許可を申請しようとする建築主は、許可申請書(第3号様式)を区長に提出しなければならない。

3 建築主は、第8条に定める通知を受けた後、又は前条に定める決議事項届出書の提出後に、前2項の認定又は許可の申請を行うものとする。

(認定又は許可の申請の取下げ)

第12条 前条の規定により認定及び許可の申請をした建築主は、当該申請に係る認定及び許可を受ける前に、当該申請を取り下げようとするときは、区長に届け出るものとする。

(認定又は許可)

- 第13条 区長は、第11条第1項及び第2項の規定による申請があったときは、これを審査し、当該申請に係る建築物が基準に適合すると認めるときは、認定にあつては、高度地区に係る特例の認定通知書（第4号様式）により、許可にあつては、高度地区に係る特例の許可通知書（第5号様式）により、建築主に通知する。
- 2 区長は、前項の審査において、申請に係る建築物が基準に適合しないと認めるときは、認定にあつては、高度地区に係る特例の認定をしない旨の通知書（第6号様式）により、許可にあつては、高度地区に係る特例の許可をしない旨の通知書（第7号様式）により、建築主に通知する。
- 3 区長は、許可にあつては、計画書第7項第4号及び第8項の規定に基づき、学識経験者等で構成する委員会として、世田谷区建築審査会の意見を聴くものとする。
- 4 区長は、前項の意見聴取にあたり、世田谷区建築審査会において必要な資料の作成及び提出について、建築主に指示を行うものとする。

(認定及び許可の変更)

- 第14条 建築主は、認定又は許可を受けた後に計画内容を変更しようとする場合は、区とその内容について協議し、当該変更内容が大幅な変更であると認められるときは、改めて認定又は許可に係る手続きを行うものとする。当該変更内容が軽微な変更であると認められるときは、報告書（第8号様式）を区長に提出するものとする。

(工事の取りやめ)

- 第15条 第13条の規定による許可又は認定を受けた建築主は、その工事を取りやめようとするときは、工事取りやめ届（第9号様式）を区長に提出するものとする。

(工事完了の報告)

- 第16条 建築基準法（昭和25年法律第201号）第7条第1項及び第7条の2第1項の規定による完了検査を受けようとする場合、建築主は、当該完了検査の前に工事完了報告書（第10号様式）により区長に工事が完了した旨を報告し、当該工事が認定又は許可の内容と整合していることの確認を受けることとする。
- 2 前項の報告において、建築主は、認定・許可基準第3条第2号から第5号に規定する事項の適合の確認対象となる物件については、各号に規定する条例

の完了に関する手続きが確認できる書類及び緑化、環境空地、防災施設等の整備完了写真、写真撮影位置及び方向を明示した図面、その他区長が必要とする図書等を添付するものとする。

## 第5章 認定又は許可の要件等

### (地上部における緑化の基準)

第17条 地上部の緑化面積については、世田谷区みどりの基本条例施行規則（平成17年4月世田谷区規則第77号）第24条第2項の適用はしないものとする。

### (環境空地の形態及び配置の基準)

第18条 環境空地の形態及び配置等は、以下のものを除き、世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例施行規則（平成14年3月規則第15号）（以下、「住環境整備条例施行規則」という。）別表第4に定める基準に定めるものとする。

- (1) 同表における緑地帯第2号ただし書きに定める敷地の部分
- (2) 同表備考欄第3のうち、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第25条第6号の規定により設置される公園等の部分

### (標示)

第19条 建築主は、認定・許可基準第4条及び第6条の規定により、敷地内に環境空地を設け、あるいは緑化、環境空地等について総合的な評価の対象となる整備を行った場合、当該部分が高度地区の特例に基づいて設けられたものである旨を敷地内の見やすい場所に標示板により公衆に標示しなければならない。標示板の設置数及び規格は、次のとおりとする。

- (1) 設置数は、以下の数以上（小数点以下切り上げ）とする。

$$\text{設置数 } n = (A + 3000) / 2000$$

A：環境空地の面積（㎡）

- (2) 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。
  - (3) 堅固に固定したものとする。
  - (4) 大きさは、おおむね縦100センチメートル以上、横70センチメートル以上とする。
- 2 前項の標示板は、住環境整備条例施行規則別表第4備考4に定める環境空地の概要を記した表示板と、表示内容を組み合わせて1つの掲示板とすることができる。

- 3 第1項の標示板は、世田谷区総合設計許可要綱実施細目（平成30年4月）第17標示及び維持管理1に定める標示板と、表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。

（維持・管理）

第20条 建築主は、環境空地、地上部緑化、防災備蓄倉庫及び自家発電設備の設置に当たり適切な維持管理を行うため、計画建築物を使用する前に管理責任者を選任し、管理責任者選任届及び誓約書（第11号様式）を区長に提出しなければならない。建築主、所有者又は管理組合等（以下「所有者等」という。）が、管理責任者を変更する場合も同様とする。

- 2 管理責任者は、図書を保存するとともに、環境空地、緑化、防災備蓄倉庫及び自家発電設備を適切に維持管理し、3年ごとにその状況を維持管理報告書（第12号様式）により、区長に報告しなければならない。
- 3 建築物又は敷地を譲渡又は賃貸（以下「譲渡等」という。）しようとする場合は、第16条及び前2項に定める義務を伴うものである旨を、譲渡等を受ける者に明示しなければならない。譲渡等を受けた者は、環境空地に関する当該義務を継承する。

（環境空地及び地上部緑化部分の変更）

第21条 環境空地の種別及び形態若しくは地上部緑化部分の形態は、次に掲げる場合のほかは変更してはならない。

- (1) 周辺の市街地の状況の変化等により、その変更が望ましいとみとめられる場合
- (2) 建築物の利用状況の変化等により、その変更がやむを得ない場合で、かつ、当該変更が認定・許可基準に定める基準の範囲内であるとき
- (3) その他軽微な変更で、区長が周囲の状況等から変更がやむを得ないと認めた場合で、かつ、当該計画が認定・許可基準に定める基準の範囲内であるとき
- 2 所有者等は、前項に掲げる変更をしようとする場合、あらかじめ、変更届出書（第13号様式）を区長に届け出なければならない。
- 3 前項の規定により届出があった場合において、その変更が第1項の規定に適合していると認められるときは、当該申請者に対して、変更承認書（第14号様式）を交付する。

（環境空地の一時占用）

第22条 次に掲げる基準に適合するものについては、環境空地を一時占用することができる。

- (1) 行為 次のいずれかに該当するものであること。

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 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条の規定により登録されたまちづくり団体による地域まちづくり活動

エ その他の公共公益に資する行為

(2) 期間 一時占用する期間は、一回の行為につき90日以内とし、同一敷地内において、年間2回以上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。ただし、前号イ及びウについては、この限りでない。

(3) 面積 一時占用する面積は、当該敷地の環境空地の25パーセント以内とする。ただし、前号ウについては、この限りでない。

2 管理責任者は前項の規定により環境空地の一時占用をしようとする場合、環境空地の一時占用届（第15号様式）を区長に提出し、前項に定める基準に適合していることの確認を受けなければならない。

（屋外広告物の設置）

第23条 環境空地内に屋外広告物（屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第2条第1項に定める屋外広告物をいう。）を表示又はこれを掲出する物件を設置する場合は、次のいずれにも該当するものでなければならない。

(1) 環境空地の機能を害するものでないこと。

(2) 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。

## 第6章 その他

（新聞、チラシ等による広告）

第24条 建築主等又は建築主等の依頼を受けて建築物の設計や施工若しくは販売を行う者が、認定又は許可を受けた建築物の概要を新聞、チラシ等により広告する場合には、次に掲げる事項を明示しなければならない。

(1) 当該建築物は、東京都市計画高度地区の規定により認定又は許可を受けたものであること。

(2) 環境空地は、他の用途に転用できないものであること。

(3) 環境空地は、歩行者が日常自由に通行又は利用できるものであり、塀その他の工作物等を設けることにより通行又は利用の阻害をしないこと。

(委任)

第25条 この細目に定めるもののほか、必要な事項は、都市整備政策部長が別に定める。