

# 建築許可申請の手引

## 世田谷区

【問い合わせ先】

世田谷区都市整備政策部建築調整課許可・認定担当

電話番号：03-6432-7163

(令和5年10月2日改訂)

二次元コード



見やすいユニバーサルデザイン  
フォントを採用しています。

# 目 次

1. 許可とは.....	P. 2
2. 許可の流れ.....	P. 3
3. 申請に必要な図書.....	P. 5
(1) 許可申請書.....	P. 5
(2) 添付書類.....	P. 5
(3) 用紙の大きさ.....	P. 17
(4) 提出部数.....	P. 18
(5) その他.....	P. 18
4. 許可を取得した内容に変更が生じた場合.....	P. 19
5. 許可を必要とする事項.....	P. 20
6. 添付書類一覧表.....	P. 24

# 1. 許可とは

建築基準法（以下「法」という。）の許可は、法の規定で原則的に禁止されている事項について、周囲の環境を害するおそれがないと認められるとき、あるいは公益上やむを得ないと認められるときなどに特定行政庁（世田谷区長）が許可するものです。

許可は、特例であり、その近隣の住民に対する影響が大きく、利害関係も相反することがあるため、その公正を期する上で、法で規定されている建築審査会（以下「審査会」という。）の同意等が必要な場合があります。この手引を参考に「許可申請用図書」、「審査会へ提出する資料」等を作成してください。

また、許可の判断には十分な時間を要することになりますので、計画は余裕をもって進めてください。

## 《許可を必要とする事項》

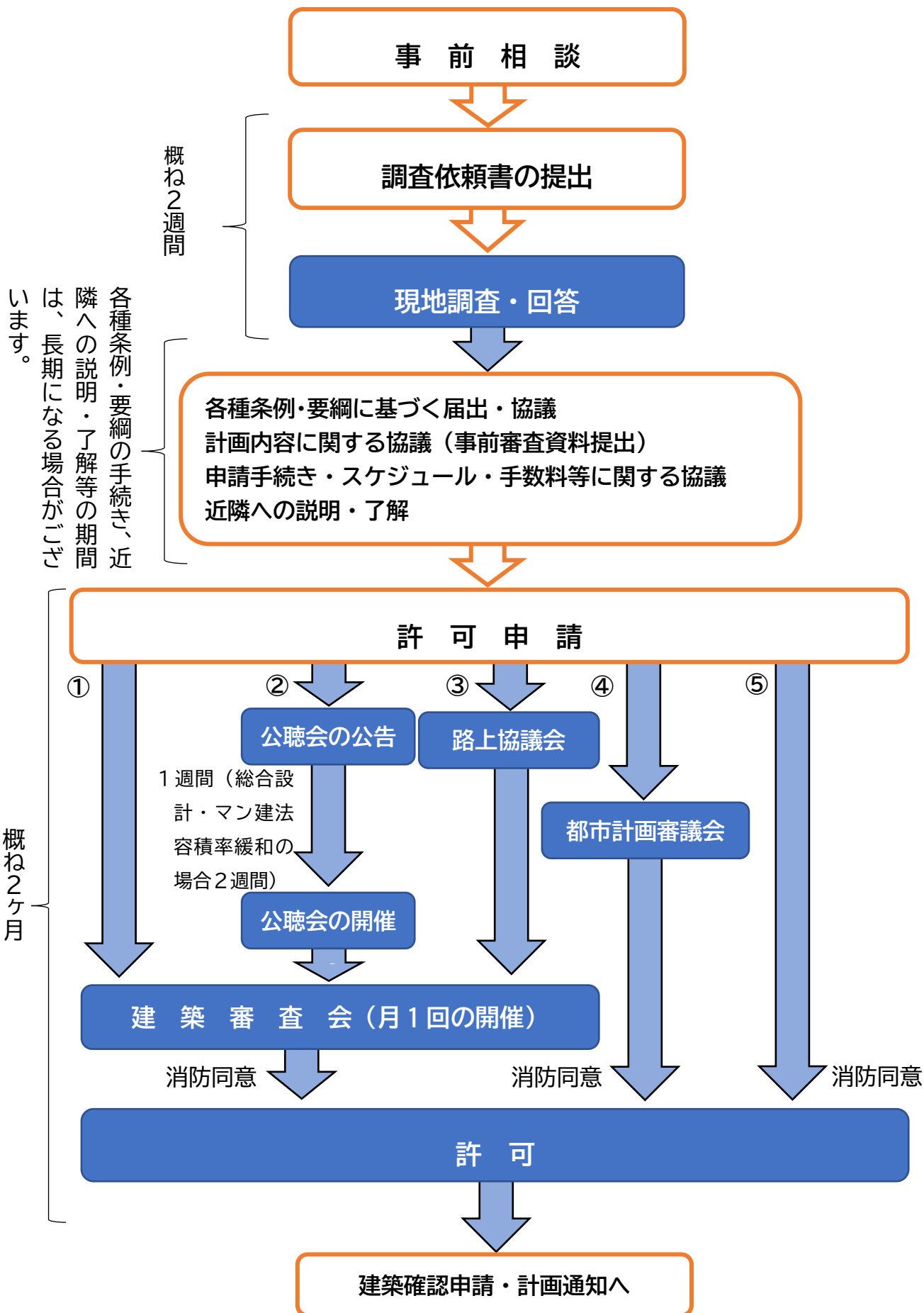
下記表は主な条項のみ記載しております。その他の条項はP. 20～を参照

許可の種類	関係条文	審査会の同意	許可の流れ (P.3 参照)	備考
接道条件が満たせない敷地に建築するとき	法第43条	要	①	別途「法第43条許可の流れ」を参照
道路内に建築物等を建築・築造するとき	法第44条	要	③	路上建築物等連絡協議会の開催が必要
用途地域内における建築物の用途制限以外の建築物を建築するとき	法第48条	要	②	
敷地面積の最低限度未満の敷地に建築物を建築するとき	法第53条の2	要	①	
第1種低層、第2種低層住居専用地域にて、絶対高さの制限をこえて建築物を建築するとき	法第55条	要	①	
日影規制の制限をこえて建築物を建築するとき	法第56条の2	要	①	
高度地区内の制限をこえて建築物を建築するとき	法第58条関係	要又は意見聴取	①	P. 21を参照
総合設計により建築物を建築するとき	法第59条の2	要	②	別途「世田谷区総合設計許可要綱」を参照
マン建法による容積率の許可を受けて建築する場合	マン建法第105条	要	②	許可の前に、「除却の必要性に係る認定」及び「マンション建替組合」の設立認可等が必要

※ 計画建築物の規模などにより許可が東京都扱い（1棟の延べ面積が10,000㎡超）となる場合がありますので、事前に相談してください。

マン建法：「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」

## 2. 許可の流れ



※毎月の申請〆切日があります。申請〆切日はお問い合わせください。

## 《資料等の提出について》

- ①審査会の同意のみを必要とする場合  
審査会開催日の1ヶ月前までに14部
- ②公聴会を必要とする場合（※1）  
公聴会開催日の2週間前（かつ、審査会開催日の1ヶ月前）までに14部
- ③路上協議会を必要とする場合（※2）  
路上協議会開催日の2週間前までに必要部数（部数は指示による）  
審査会開催日の1ヶ月前までに14部（路上協議会用とは別途）
- ④都市計画審議会を必要とする場合（※3）  
期日や部数は指示による。
- ⑤消防同意のみを必要とする場合（法85条関係）  
許可申請書の正本及び副本のみを提出（添付書類は別途資料参照）

（※1）：公聴会とは、公開による意見の聴取をいい、必要とする場合は主に次のとおりです。

- ①法第48条第1項から第14項のただし書きによる用途地域内における建築物の用途制限例外許可申請
- ②世田谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例第16条による第3条の制限に係る建築物の用途制限許可申請
- ③法第59条の2（総合設計）による建築物の許可申請
- ④マン建法第105条による建築物の容積率の許可申請（高さ制限を超える場合）
- ⑤長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条による建築物の容積率の許可申請

（※2）：路上協議会とは、世田谷区路上建築物等連絡協議会（以下「路上協議会」という。）をいい、必要とする場合は主に次のとおりです。

- ①法第44条第1項ただし書きによる道路内建築物の許可申請

（※3）：都市計画審議会とは、世田谷区都市計画審議会（以下「都市計画審議会」という。）をいい、必要とする場合は主に次のとおりです。

- ①法第51条による卸売市場等の用途に供する特殊建築物の許可申請

### 3. 申請に必要な図書

許可申請にあたっては、次の事項にしたがって図書を作成してください。  
なお、申請事項によっては、別途資料等を提出していただきます。

#### (1) 許可申請書 正・副 2部

- ① 法第86条第3、4項、法第86条の2第2、3項の場合  
法施行規則第10条の16 第61号の2様式
- ② 法第58条関係（斜線型制限）、区環8条例、区崖条例、区斜条例の場合  
世田谷区建築基準法施行細則 区第12号様式
- ③ 区制限条例の場合  
区制限条例施行規則 第2号様式
- ④ 法第58条関係（告示高度地区 最高高さ）の場合  
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 第3号様式
- ⑤ マン建法の場合  
世田谷区マンション建替法容積率許可要綱実施細目を参照
- ⑥ 上記①～⑤以外の場合（法第43条第2項第2号、法第48条等）  
法施行規則第10条の4 第43号様式

※申請書は下記にございます。

世田谷区ホームページ 検索ワード 世田谷区ホームページ 検索ナンバー 二次元コード

世田谷区 許可・認定等の様式	検索	世田谷区 131958	検索	
----------------	----	-------------	----	---

※法令等の略称

法：建築基準法

区制限条例：世田谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例

区環7条例：世田谷区環七に係る沿道地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

区環8条例：世田谷区環八に係る沿道地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

区崖条例：世田谷区国分寺崖線保全整備条例

区斜条例：世田谷区斜面地における建築物の制限に関する条例

マン建法：マンションの建替え等の円滑化に関する法律

#### (2) 添付書類

##### ① 目次

ア. 申請建築物の名称を上段に表示し、図書等の名称及び番号を記載する。

イ. 図書には必ず番号（ページ）を右下に付けること。各図書の番号（ページ）は見やすく大きくし、24ポイント以上とする。

24ポイントの大きさ見本→ 1 2 3

② 申請理由書（下記参照）

ア. 許可申請となった経緯及び理由を簡潔に記載する。

（既存不適格建築物の建て替え、公共公益性・利便性・適地性、周辺への配慮など）

イ. 申請建築物の概要を記載する。

（申請者住所氏名・敷地の地名地番・敷地面積・建築面積・延べ面積・構造・用途・高さ・地域地区など）

ウ. 申請理由書は、許可の判断をする上で重要な要素となるので明確に記載する。

例)

令和〇年〇月〇日

## 申 請 理 由 書

世田谷区長 〇〇 〇〇 様

申請人 住所  
氏名 印

〇〇〇〇（用途地域・敷地の場所など）において、△△△△を新築（・増築・改築）いたしたく、建築基準法第〇条第〇項第〇号の規定による許可を申請します。

- 今回の計画に至った理由
- 既存不適格建築物の建て替え、公共公益性
- 適地性あるいはこの場所でなければならない理由
- 法令等に抵触する内容
- 計画で基準以上に周辺へ配慮した点 など

詳しく記載する

申請建物概要

・ 敷地の地名地番	東京都世田谷区〇〇▲丁目〇番〇
・ 地域地区	〇〇地域、〇〇地区、〇〇区域
・ 構造及び階数	〇〇造 地上〇階 地下〇階
・ 最高高さ	〇〇m（最高軒高 〇〇m）
・ 建物用途	〇〇〇
・ 敷地面積	〇〇〇㎡
・ 建築面積	〇〇〇㎡（建蔽率 〇%）
・ 延べ面積	〇〇〇㎡（容積率 〇%）

③ 案内図

- ア. 広範囲の案内図（縮尺5,000分の1から10,000分の1）を左側に、申請地付近案内図（縮尺は2,500分の1または1,500分の1）を右側に記載する。
- イ. 縮尺・方位・計画敷地の位置を明示する。
- ウ. 敷地の地名地番・住居表示を記載する。
- エ. 最寄り駅、主要道路の位置・その他都市公共施設等目標となる地物を明示するなどできるだけ詳細かつ明確に記載する。

④ 用途地域図（P. 8参照）

- ア. 縮尺は、2,500分の1または1,500分の1とする。
- イ. 地域を次のように色分けする。  
（世田谷区の都市計画図の色調とあわせる。）

用途地域	色分け
第一種低層住居専用地域	みずいろ
第二種低層住居専用地域	あお
第一種中高層住居専用地域	みどり
第二種中高層住居専用地域	きみどり
第一種住居専用地域	きいろ
第二種住居専用地域	はだいろ
準住居専用地域	だいだいろ
田園住居地域	区内にはございません
近隣商業地域	ももいろ
商業地域	あか
準工業地域	むらさきいろ
特別工業地域	むらさきいろ斜線

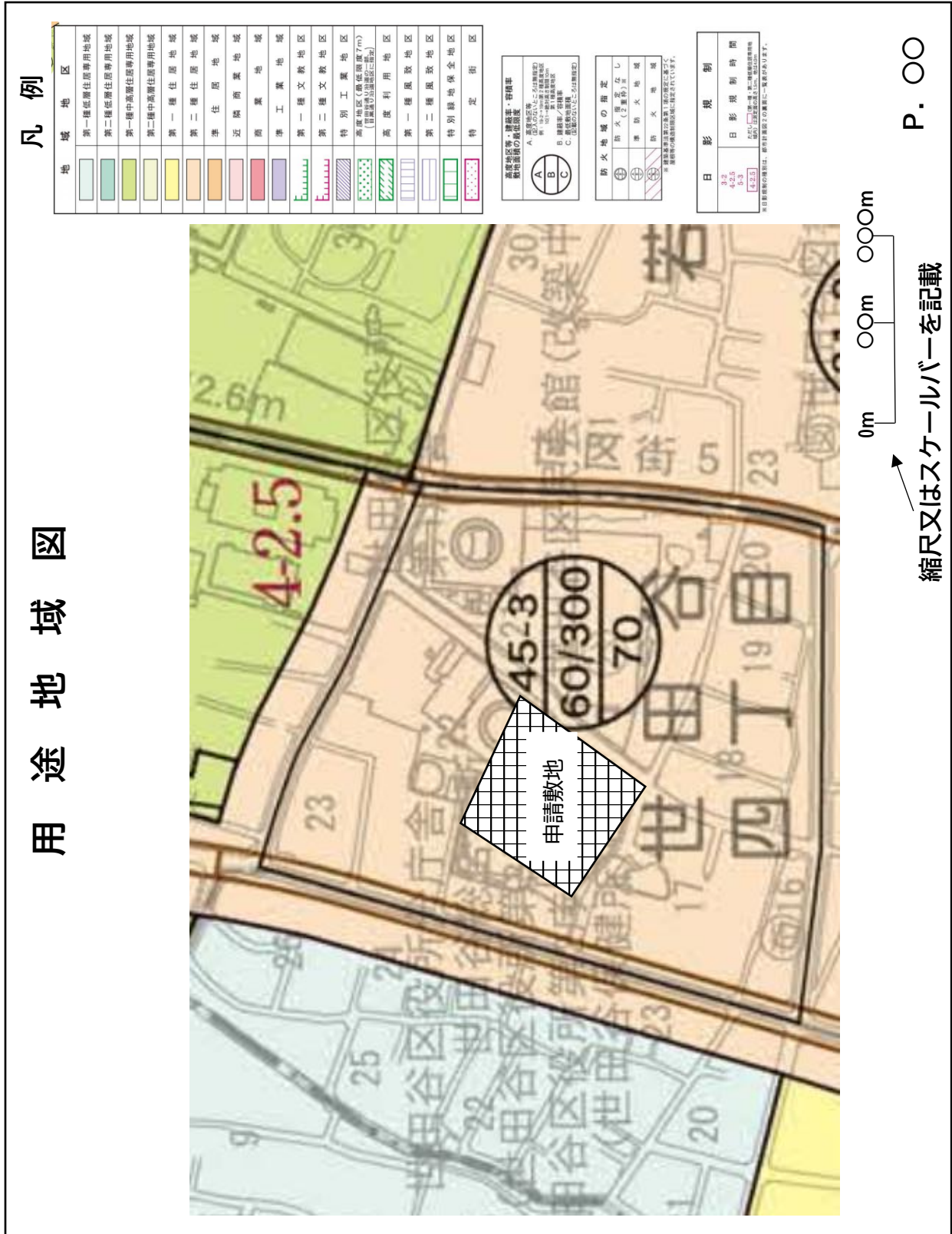
- ウ. 用途地域図には、申請地、建蔽率、容積率、高度地区、防火地域、準防火地域、日影規制値を図示する。
- エ. 上記以外の地域地区等（地区計画、区画整理地区、風致地区等）は、事前に地域担当者との協議のうえ必要に応じて図示する。

※世田谷区の都市計画図は世田谷区のホームページからダウンロードできます。



# 用途地域図 (例)

④参照



⑤ 付近状況図及び付近状況写真（P. 10参照）

ア. 縮尺は、500分の1を標準とする。

イ. 付近状況図は例にならい作成し、状況写真の撮影の位置及び方向を明示する。

ウ. 付近状況写真は、敷地及び周辺の様子がわかるよう十分な枚数を撮影する。

エ. 今回の申請部分がわかるよう写真の中に境界線を赤線で表示する。

⑥ 配置図

ア. 縮尺は、200分の1を標準とする。

イ. 建築物は、実線・点線で次のように色分けする。

申請建築物 赤色

既存建築物 黒色

除却建築物 みどり色

（見づらい場合は現況図と計画図を別に作成する。）

ウ. 2以上の用途地域地区等にわたる場合は境界を明示する。

エ. 方位を明示する。

オ. 道路・敷地・隣地等の高低差を明示する。

（必要に応じ、平均地盤面の計算をする。）

⑦ 敷地求積図

ア. 求積表を併記する。

イ. 敷地が複数の地域地区等にわたる場合は、それぞれ面積を求める。

⑧ 平面図

ア. 縮尺は、100分の1または200分の1を標準とする。

イ. 面積表を併記する。

ウ. 室名・寸法は読みやすい大きさ・表記とする。

⑨ 立面図（4面）

ア. 縮尺は、100分の1または200分の1を標準とする。

イ. 高さ制限の許可申請の場合は、高さ10m及び20mの位置を赤線で明示する。

（高さの目安の線）



⑩ 断面図（2面以上）

- ア. 縮尺は、100分の1または200分の1を標準とする。
- イ. 高さ制限の許可申請の場合は、高さ10m及び20mの位置を赤線で明示する。  
（高さの目安の線）
- ウ. 申請建築物の平均地盤面からの最高の高さ、最高の軒高及び各階の階高を明記する。
- エ. 道路斜線、隣地斜線及び北側斜線を明示する。

⑪ 敷地断面図（2面以上・・・高低差がないときは必要なし）

敷地及びその周囲に高低差があるときは、それを明示する。

⑫ 日影図 ※

- ア. 既存建築物及び増築建築物による各時刻の日影図（各時刻の日影を明示し、増築により日影が増加する部分を着色する。）
- イ. 各時刻の色分けは、次による。

8時－黒	9時－茶	10時－黄	11時－橙
12時－黄緑	13時－緑	14時－青	15時－紫
16時－黒	（30分については点線とする。）		
- ウ. 建築基準法による測定面とする。

⑬ 日影時間図（等時間日影図） ※

- ア. 既存建築物及び増築建築物による規制対象となる等時間日影線（不適格となる日影部分及び増築により日影が増加する部分を着色すること、色は5メートル、10メートルラインの制限についてそれぞれ黄緑、橙とする。また、5、10メートルラインを赤線で明示する。）
- イ. 5メートル及び10メートルライン上の主要な点における日影時間を測定し一覧表とする。
- ウ. 建築基準法による測定面とする。

※ 日影・高さの制限に関する許可申請のとき及びその他の許可申請にて、日影規制の対象となる建築物等のときに必要

⑭ 近隣住民等了解報告書（P. 14）

- ア. 許可対象建築物を建築することによって影響を受ける近隣住民等（近隣居住者・隣接地主等）に説明を行い、了解を得た上で、報告する。
- イ. 説明の方法は、説明会や戸別訪問とすること。3回以上戸別訪問をしたが不在の場合、また、建物管理状況等により戸別訪問が困難な場合は資料投函を説明とみなす場合もあります。詳しくはご相談ください。
- ウ. 当該報告書における「了解」とは、以下の3つと定義します。
- （ア）建築主等が説明会を開催し、近隣住民等に説明した後、反対意見等が表明されず、建築主が「了解」と判断した場合。説明範囲の近隣住民等で不参加者がいる場合は、別途戸別訪問による説明が必要です。
  - （イ）建築主等が近隣住民等を戸別に訪問し、説明した後、反対意見等が表明されず、建築主が「了解」と判断した場合。
  - （ウ）建築主等が近隣住民等に直接説明することができず、資料を戸別に投函した後、1ヶ月経過しても、問い合わせも意見表明もなく、建築主が「了解」と判断した場合。
- エ. 了解を得る範囲等については、申請前に区と協議する。

⑮ 説明範囲図（P. 15）

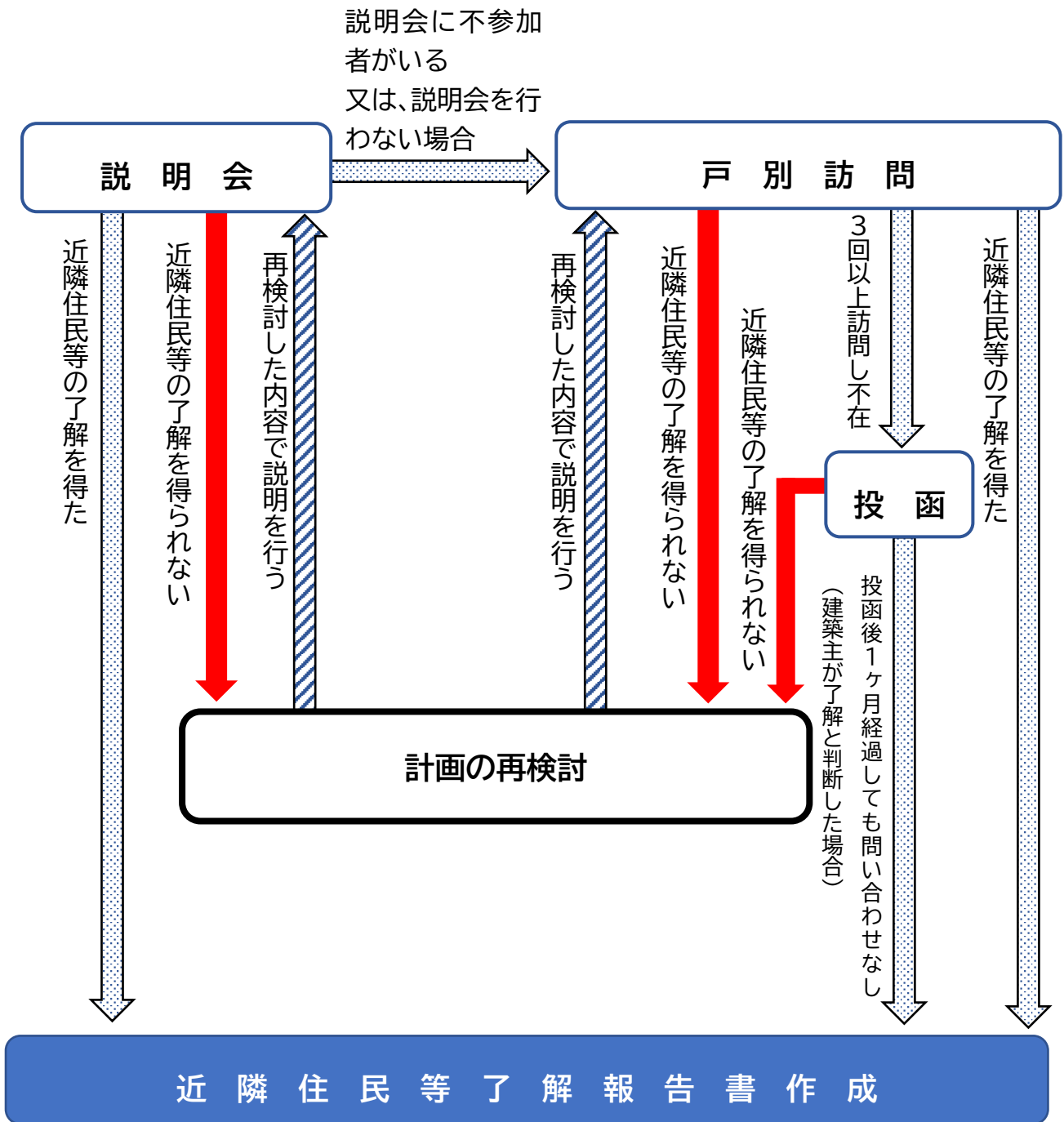
- ア. 報告書の名簿に対応した、番号及び氏名を記入する。
- イ. 了解を得た人が、わかるように記載する。
- ウ. 敷地境界線から説明範囲の距離のラインを記載する。

⑯ 近隣住民等説明資料

- ア. 説明会や戸別訪問の際に説明した配布資料
- イ. 不在の際に戸別に投函した資料

- ※ 説明内容には、適用法令や許可を得る事項（用途、日影、高さ等）、原則的に禁止されている建築物を特例の許可を取得して建築する旨を必ず含む。
- ※ 上記⑭ウ.（ウ）による場合で、3回以上戸別訪問したが、不在の場合に投函する資料には「投函後1ヶ月以内に問い合わせがなく、建築主等が了解と判断した場合は区に了解とみなして報告する」旨を記載する。

# 近隣住民等了解報告書作成までの流れ



例)

# 近隣住民等了解報告書

令和 年 月 日

## 一、建築場所

一、建築主 住所

電話

氏名

印

一、建築物の名称・規模

一、説明者 住所

電話

氏名

## 一、説明の概要

許可が必要な理由

建築計画の概要

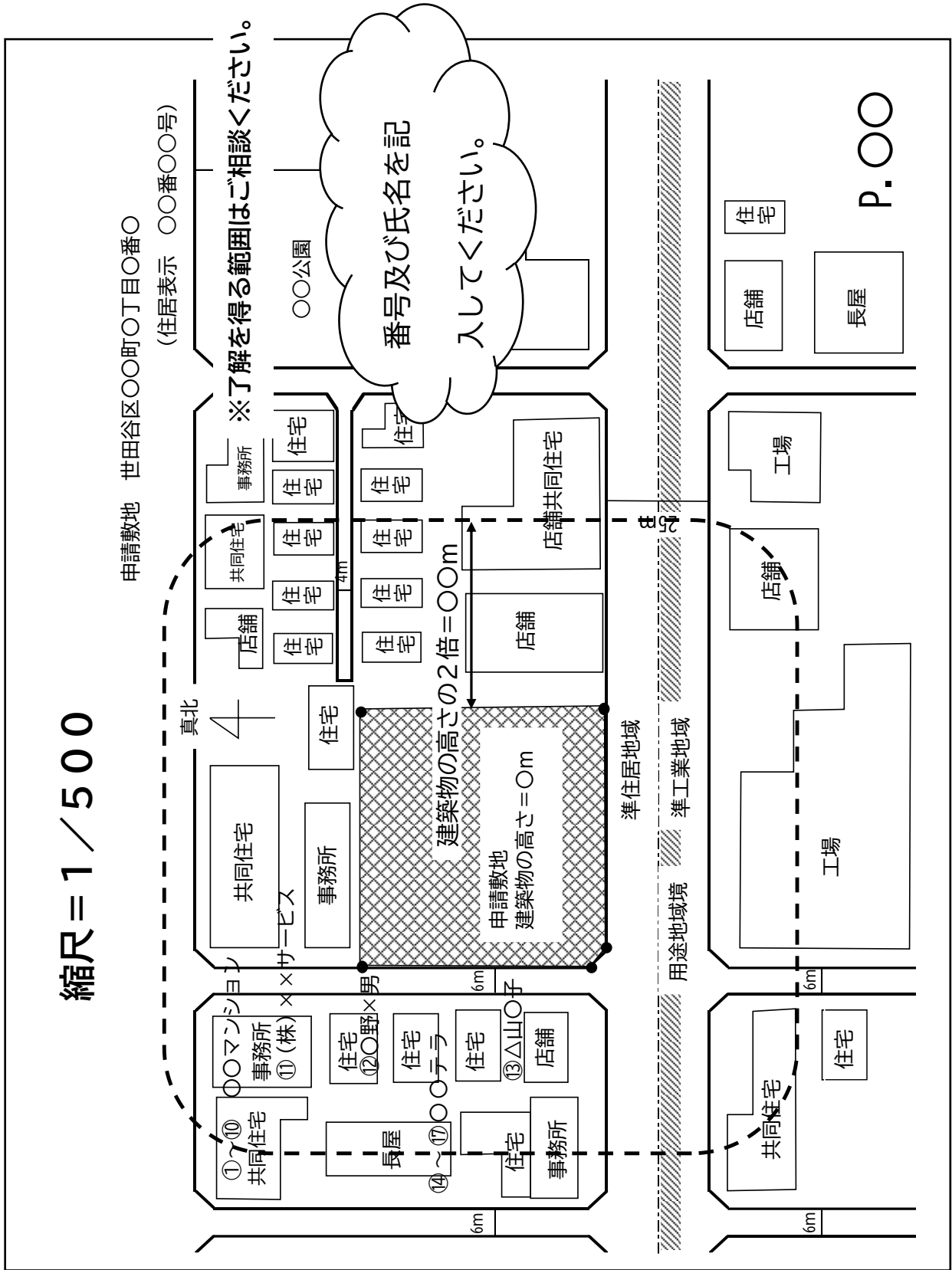
・ ・ ・ ほか

上記建築物の建築については、近隣住民等（近隣居住者・隣接地主等）の了解を得ましたので報告します。

番号 *1	住所	氏名	TEL	了解 年月日	説明方法 *2	備考 *3
①						
②						
③						
④						

- ・ \*1 番号は説明範囲を示す図と対応させる。
- ・ \*2 凡例 A:説明会、B:戸別訪問、C:戸別訪問したが不在のため、説明資料を投函
- ・ \*3 備考欄には戸別訪問日の記録、意見等を記載する。

# 説明範囲図 (例)





⑰ その他

ア. 許可基準表

下記による許可を受けるときはその許可基準表を添付する。

- 用途の制限に関するコンビニエンスストアの許可申請のとき（法第48条）
- 用途の制限に関する自動車修理工場の許可申請のとき（法第48条）
- 高さの制限に関する学校の許可申請のとき（法第55条第3項第二号）
- 日影の制限に関する許可申請のとき（法第56条の2）

イ. 工場調書等

工場（既存も含め）等を計画するとき等

ウ. 法第86条1項の規定に基づく一団地認定基準チェック表、法第86条2項の規定に基づく一団地認定基準チェック表

エ. 既存不適格調書

既存不適格建築物の増築等をするとき  
既存部分の検査済証

オ. その他必要と判断する資料

上記ア～ウ以外のもので、申請の内容により、審査会へ説明を要するものの資料

⑱ 事前協議資料

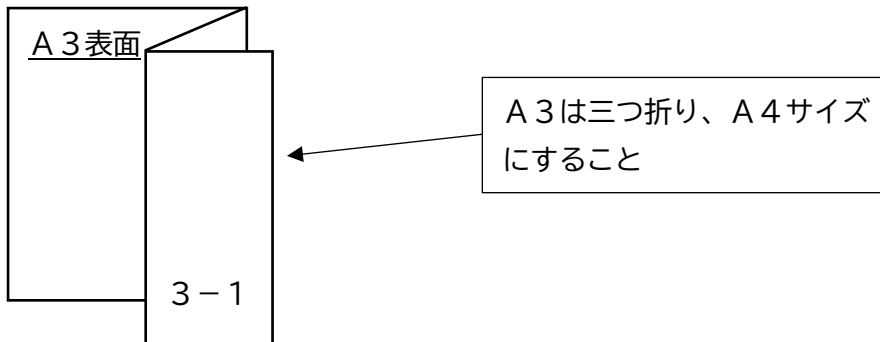
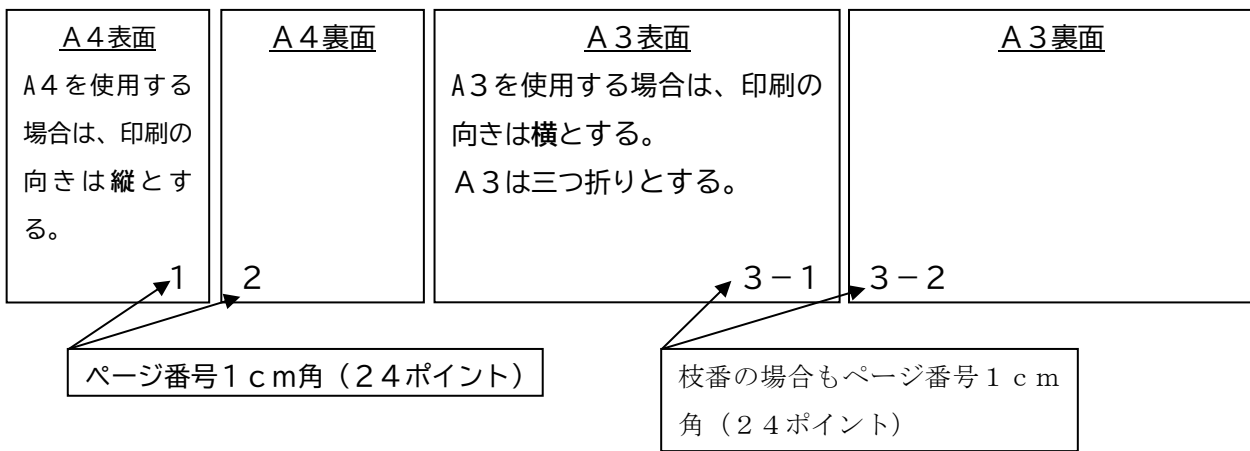
法・条例・要綱等に基づく許可書及び届出書の写しを添付する。

※ 審査会・路上協議会資料には添付不要

(3) 用紙の大きさ

事前相談用	図面の大きさは確認申請用と同じとする。
許可申請用	
路上協議会用	A4 または A3 で作成する。 縮尺を記載する。
公告用	
審査会用	

建築審査会用資料



※できるだけ見やすく、分りやすく作成する。  
文字・数値は見やすい大きさ・表記とする。

**原則として両面印刷とする。**

#### (4) 提出部数

事前相談用 1部 (※1)

許可申請用 許可申請書(添付函書を含む) 正・副

路上協議会用 目次を頭に添付 (1)～(15) 12部

審査会用 目次を頭に添付 (1)～(15) 14部 (※2)

都市計画審議会用 許可申請書以外の提出資料は、担当者と協議を行う。

##### (※1)

許可事項に応じて、事前相談用の提出部数等が異なることがありますので区の指示に従ってください。

##### (※2)

法第43条の許可は、「法第43条第2項第2号の許可における必要函書」等を参照

#### (5) その他

許可申請にあたっては、建築にあたり必要となる法・条例・要綱等による届出や協議等を完了させてください。

複数の事項の許可申請においては、単独の許可申請よりも審査等に多くの日時を要しますので、時間的に十分な余裕をもって計画してください。

## 4. 許可を取得した内容に変更が生じた場合

---

### (1) 許可内容と異なる建築行為

許可は、建築計画及び敷地全体の計画に対して行います。許可対象となった建築計画以外の建築行為及び当該建築計画の変更、敷地の変更等はできません。

許可取得後に変更が生じた場合は、再度許可を取得することとなります。また、許可後の建築確認申請による変更も対象となるため、許可申請を行う前に確認申請を提出する機関に事前にご相談いただくようお願いいたします。

### (2) 許可を取得した敷地内で増築、改築、移転、用途変更等を行う場合

過去に許可を取得した敷地での建築行為を行う場合は、原則として再度許可を取得する必要があります。また、許可申請を行う上で、既存建築物や敷地の適法性の確認が必要となります。ご計画の際は事前にご相談ください。

## 5. 許可を必要とする事項

許可の種類	関係条文	建築審査会の同意	許可の流れ (P.3参照)	備考
文化財及び保存建築物の適用の除外	法第3条	要	①	
接道条件が満たせない敷地に建築するとき	法第43条	要	①	別途「法第43条許可の流れ」を参照
道路内に建築物等を建築・築造するとき	法第44条	要	③	路上建築物等連絡協議会の開催が必要
壁面線をこえて建築物の外壁、柱又は2mをこえる門、へいを建築するとき	法第47条	要	①	
用途地域内における建築物の用途制限以外の建築物を建築するとき	法第48条	要	②	※②は公聴会が必要になります。
	法第48条第16項第1号	無	⑤	
	法第48条第16項第2号	無	※②	
卸売市場等の用途に供する特殊建築物を建築・増築するとき	法第51条	無	④	都市計画審議会の議を経て都市計画上支障がないと認められる必要がある
容積率の制限をこえて建築物を建築するとき	法第52条	要	①	法第52条第14項第1号については別途指針を参照
建蔽率の制限をこえて建築物を建築するとき	法第53条	要	①	
敷地面積の最低限度未満の敷地に建築物を建築するとき	法第53条の2	要	①	

許可の種類	関係条文	建築審査会の同意	許可の流れ (P.3 参照)	備考
第1種低層、第2種低層住居専用 地域にて、絶対高さの制限をこえて建築物を建築するとき	法第55条	要	①	
日影規制の制限をこえて建築物を 建築するとき	法第56条の2	要	①	
高度地区内の制限をこえて建築物 を建築するとき	法第58条省エネ措置	要	①	別途基準、実施細 目を参照
	法第58条斜線型	要	①	
	法第58条最高高さ	意見 聴取	①	
高度利用地区内における都市計画 の内容に適合しない建築物を建築 するとき	法第59条	要	①	
総合設計により建築物を建築する とき	法第59条の2	要	②	別途「世田谷区総 合設計許可要綱」 を参照
都市再生特別地区内においては、 都市計画の内容に適合しない建築 物を建築するとき	法第60条の2	要	①	
特定防災街区整備地区内において は、都市計画の内容に適合しない 建築物を建築するとき	法第67条の2	要	①	
再開発等促進地区内の制限をこえ て建築物を建築するとき	法第68条の3	要	①	
地区計画又は沿道地区計画区域内 において、法第56条の規定を適 用しない建築物を建築するとき	法第68条の5の3	要	①	
地区計画等で予定道路の指定がさ れた場合に予定道路を前面道路と みなすとき	法第68条の7	要	①	
仮設建築物に対する制限の緩和	法第85条	無	⑤	別途「法85条第 6項（仮設建築 物）の許可申請に ついて」を参照

許可の種類	関係条文	建築審査会の同意	許可の流れ (P.3 参照)	備考
国際的な規模の会議などの用に供する仮設興行場などの許可	法第85条第7項	要	①	1年を超えて使用する特別な仮設興行場など
一団地の建築物の総合的設計によって建築されるときで、建蔽率、容積率、高さの制限等をこえて建築物を建築するとき	法第86条 第3、4項	要	②	別途「世田谷区総合設計許可要綱」及び認定基準による
同一敷地内認定建築物以外の建築物の建築で、容積率、高さの制限等をこえて建築物を建築するとき	法第86条の2 第2、3項	要	②	別途「世田谷区総合設計許可要綱」及び認定基準による
区制限条例の特例により建築物を建築するとき	区制限条例第15条 区制限条例第16条	要	①、②	
区環7条例の適用除外により建築物を建築するとき	区環7条例第11条	無	⑤	
区環8条例の適用除外により建築物を建築するとき	区環8条例第13条	要	①	区環8条例第8条の制限に係る許可をする場合
		無	⑤	上記以外
区崖条例の適用除外により建築物を建築するとき	区崖条例第10条	要	①	
区斜条例の特例による許可により建築する場合	区斜条例第4条 区斜条例第10条	要	①	
マン建法による容積率の許可を受けて建築する場合	マン建法第105条	要	②	許可の前に、「除却の必要性に係る認定」等が必要 別途要綱を参照
長期優良住宅法による容積率の許可を受けて建築する場合	長期優良住宅法 第18条	要	②	別途「世田谷区総合設計許可要綱」を参照

※：計画建築物の規模などにより許可が東京都扱い（1棟の延べ面積が10,000㎡超）となる場合がありますので、事前に相談してください。

※法令等略称

法：建築基準法

区制限条例：世田谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例

区環7条例：世田谷区環七に係る沿道地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

区環8条例：世田谷区環八に係る沿道地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

区崖条例：世田谷区国分寺崖線保全整備条例

区斜条例：世田谷区斜面地における建築物の制限に関する条例

マン建法：マンションの建替え等の円滑化に関する法律

長期優良住宅法：長期優良住宅の普及の促進に関する法律



