

○港区東京都市計画高度地区の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事務取扱要領

平成27年7月1日  
27港街計第1191号

(目的)

第1条 この要領は、港区東京都市計画高度地区の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（平成27年6月1日27港街計第808号。以下「基準」という。）の手續に関し、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 この要領において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 管理者等 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第25条第1項の規定により選任された管理者（管理者がないときは、同法第34条の規定による集会において指定された区分所有者）又は同法第49条第1項の規定により置かれた理事をいう。

(2) 建築主等 建築主又は建築物若しくは敷地の譲渡若しくは賃貸を受けたものをいう。

2 前項に規定するもののほか、この要領において使用する用語は、都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び基準において使用する用語の例による。

(申請等の手續)

第3条 計画書第5項第1号及び第6項第1号による認定を申請しようとする者は、認定申請書（第1号様式）の正本及び副本に、別表1に掲げる必要な図書等及び計画概要書（第8号様式）を添えて、区長に提出しなければならない。

2 計画書第11項による認定を申請しようとする者は、認定申請書（第1号様式）の正本及び副本に、別表2に掲げる必要な図書等、計画概要書（第8号様式）及び決議事項届出書（第7号様式。申請者又は当該建築物の建替え前の建築物の管理者等が、東京都市計画高度地区（港区決定）の絶対高さ制限に関する規定の適用の日から起算して5年以内に、別表3に掲げる必要な図書等を添えて区長に届け出たもの）の副本の写しを添えて、区長に提出しなければならない。

3 区長は、前2項の規定による申請について、認定に関する基準に適合するか否かについて

て審査し、認定をするときには認定通知書（第2号様式）により、認定をしないときは認定しない旨の通知書（第3号様式）により、申請者に通知するものとする。

- 4 計画書第5項第2号、第6項第2号及び第7項から第9項による許可を申請しようとする者は、あらかじめ電波障害及び風害に係る環境調査を実施し、区長に当該調査結果を報告するとともに、許可申請書（第4号様式）の正本及び副本に、別表4に掲げる必要な図書等及び計画概要書（第8号様式）を添えて、区長に提出しなければならない。
- 5 区長は、前項の規定による申請について、許可に関する基準に適合するか否かについて審査し、許可をときは許可通知書（第5号様式）により、許可をしないときは許可しない旨の通知書（第6号様式）により、申請者に通知するものとする。
- 6 区長は、第4項の規定による申請があった場合は、当該申請の内容について港区建築審査会の意見を聴くものとする。
- 7 申請者は、認定又は許可通知書の写し及び計画概要書（第8号様式）の写しを、建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項に規定する建築確認申請又は同法第18条第2項に規定する計画通知に添付しなければならない。
- 8 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事前相談を行い、当該変更内容が大幅な変更であると判断されたときは、改めて認定又は許可に係る手続を行うものとする。当該変更内容が軽微な変更であると判断されたときは、軽微な変更の報告書（第9号様式）に、別表5に掲げる必要な図書等及び計画概要書（第8号様式。内容に変更を伴う場合に限り。）を添えて区長に報告するものとする。

（意見聴取の実施）

第4条 基準第9条第2項第6号アの意見聴取は、整備する空地の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しなければならない。
  - （1） 初期段階における計画概要（第8号様式の記載事項と同様の内容とする。）
  - （2） 配置図（別表4の記載事項と同様の内容とする。）
  - （3） 立面図（別表4の記載事項と同様の内容とする。）
  - （4） 環境空地の配置図（別表4の記載事項と同様の内容とする。）
- 3 建築主は、意見聴取の内容を住民意見聴取内容報告書（第10号様式）により、許可申請と併せて、区長に報告しなければならない。

4 建築主は、意見聴取に当たり、隣接住民から説明を求められた場合は、誠実に対応し、良好な近隣関係を損なわないよう努めなければならない。

(環境空地の維持管理)

第5条 建築主は、敷地内の見やすい場所に、環境空地が基準に基づいて設けられたものである旨を環境空地標示板(第12号様式)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 2以上とし、環境空地の面積が1,000平方メートルを超える場合は、1,000平方メートルを超える部分の面積2,000平方メートルにつき1の割合で増加させるものとする。

(2) 材質 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) 大きさ 縦80センチメートル以上、横50センチメートル以上とする。

(4) 設置方法 堅固に固定したものとする。

2 建築主は、環境空地の設置に当たり適切な維持管理を行うため、環境空地の管理責任者を選任し、環境空地の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。管理責任者を変更する場合も同様とする。

3 環境空地の管理責任者は、環境空地に関する図書を保存するとともに、環境空地を適切に維持管理し、3年ごとにその状況を環境空地維持管理報告書(第13号様式)により、区長に報告しなければならない。

4 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、前3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、環境空地の維持管理に関する義務を継承する。

5 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、当該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) 公開空地は、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障害をしないこと。

6 環境空地の種別及び形態は、周辺市街地の状況の変化等により変更がやむを得ない場合

で、基準の範囲内である場合のほかは変更してはならない。変更をしようとする場合、建築主等は、あらかじめ環境空地変更申請書（第14号様式）に変更に係る環境空地の計画図等を添えて区長に申請し、環境空地変更承認書（第15号様式）により承認を受けなければならない。

（環境空地の一時占用又は活用）

第6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 無電柱化のための地上機器及び区が実施する自転車シェアリング事業のサイクルポートの設置行為

オ 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、前号イからオまでについては、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 前項の規定にかかわらず、港区エリアマネジメント活動計画認定制度実施要綱（令和6年3月18日5港街計第1655号）第7条に規定するエリアマネジメント活動計画の認定を受けた者は、同要綱の定めるところにより環境空地を活用することができる。

3 管理責任者は第1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16号様式）を区長に提出し、同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7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。

(工事完了検査)

第8条 建築主は、建築基準法第7条第1項、第7条の2第1項又は第18条第15項の規定による完了検査を受けようとする場合は、当該完了検査の前に工事が完了した旨を高度地区工事完了届(第17号様式)により区長に報告し、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ものとする。

(委任)

第9条 この要領に定めるもののほか、必要な事項は、街づくり事業担当部長が別に定める。

付 則

この要領は、平成27年10月1日から施行する。

付 則

この要領は、平成28年4月1日から施行する。

付 則

この要領は、令和元年5月7日から施行する。

付 則

この要領は、令和5年4月12日から施行する。

付 則

この要領は、令和6年4月1日から施行する。

付 則

この要領は、令和7年4月1日から施行する。

付 則

この要領は、令和8年4月1日から施行する。

別表1 (第3条関係)

	図書等の種類	明示すべき事項
1	付近見取図	方位、道路、目標となる地物及び敷地の位置
2	周辺写真	敷地周囲の状況（4面以上）
3	配置図	縮尺及び方位
		敷地境界線、用途地域の境界線、高度地区の境界線、壁面後退制限の位置及び環境空地の配置
		敷地内における建築物及び隣地建築物の位置及び用途
		土地の高低、地盤面の異なる区域の境界線及び申請に係る建築物の各部分の高さ
		敷地に接する道路の位置、幅員及び種類
4	敷地面積求積図	敷地面積の求積に必要な敷地の各部分の寸法及び算式
5	各階平面図	縮尺及び方位
		間取り、各室の用途及び開口部の位置
		主要部分の寸法、ひさしの出及びひさしの幅
6	立面図 (4面以上)	縮尺
		開口部の位置
		敷地境界線、地盤面、高さ制限の位置及び壁面後退制限の位置
		建築物の各部分の高さ、ひさしの出、敷地境界線から建築物までの距離及び敷地境界線から工作物までの距離
7	断面図 (2面以上)	縮尺
		敷地境界線、地盤面、高さ制限の位置及び壁面後退制限の位置
		各階の床、天井の高さ及び建築物の各部分の高さ
8	地盤面算定表	建築物が周囲の地面と接する各位置の高さ及び地盤面を算定するための算式
9	環境空地に関する図面等	環境空地の配置図（位置、形状、幅、有効幅員及び設え）
		緑化計画図（樹種、配置及び中高木の別）

		立面図（道路面）及び断面図（2面以上）
		広場状空地の面積求積図及び算定表
		認定基準に関する確認表
10	その他	その他区長が必要とする図面等
11	計画書第6項第1号に基づく認定申請の場合	建て替え前の共同住宅の割合を証する不動産に関する 登記事項証明書 昭和56年5月31日以前に確認を受けて、着工した建築物であることを確認できる資料 建て替え後の共同住宅の割合を確認する算定表
12	申請手続を委任する場合	委任状

別表2（第3条関係）

	図書等の種類	明示すべき事項
1	申請に係る建築計画の概要	敷地の位置、敷地面積、建築面積、各階の床面積、延べ面積、各部分の高さ及び絶対高さ制限を超える部分の水平投影面積
2	配置図	縮尺及び方位
		敷地境界線、用途地域の境界線、高度地区の境界線、壁面後退制限の位置及び環境空地の配置
		敷地内における建築物及び隣地建築物の位置及び用途
		土地の高低、地盤面の異なる区域の境界線及び申請に係る建築物の各部分の高さ
		敷地に接する道路の位置、幅員及び種類
3	各階平面図	縮尺及び方位
		間取り、各室の用途及び開口部の位置
		主要部分の寸法、ひさしの出及びひさしの幅
4	立面図	縮尺
		開口部の位置
		敷地境界線、地盤面、高さ制限の位置及び壁面後退制限の位置
		建築物の各部分の高さ、ひさしの出、敷地境界線から建築物までの距離及び敷地境界線から工作物までの距離
5	断面図	縮尺
		敷地境界線、地盤面、高さ制限の位置及び壁面後退制限の位置
		各階の床、天井の高さ及び建築物の各部分の高さ
6	地盤面算定表	建築物が周囲の地面と接する各位置の高さ及び地盤面を算定するための算式
7	その他	その他区長が必要とする図面等
8	申請手続を委任する場合	委任状

別表3（第3条関係）

	図書等の種類	明示すべき事項
1	決議の日付が確認できる資料	決議日
2	建替え決議をした集会の会議録	集会の日付、集会の議題、出席者、出席者の主な発言内容及び決議の内容
3	建替え決議に添付した建築計画	建築計画の内容
4	建替え決議に係る建築計画に関する補足図面	敷地の位置、建築物の配置、地盤面、立面、各部分の高さ、絶対高さ制限を超える部分の水平投影面積、各階の床面積及び延べ面積
5	その他	その他区長が必要とする図面等

別表4（第3条関係）

	図書等の種類	明示すべき事項
1	理由書	まちづくりに貢献する優良な計画である旨の理由
2	付近見取図	方位、道路、目標となる地物及び敷地の位置
3	周辺写真	敷地周囲の状況（4面以上）
4	配置図	縮尺及び方位
		敷地境界線、用途地域の境界線、高度地区の境界線、壁面後退制限の位置及び環境空地の配置
		敷地内における建築物及び隣地建築物の位置及び用途
		土地の高低、地盤面の異なる区域の境界線及び申請に係る建築物の各部分の高さ
		敷地に接する道路の位置、幅員及び種類
5	敷地面積求積図	敷地面積の求積に必要な敷地の各部分の寸法及び算式
6	各階平面図	縮尺及び方位
		間取り、各室の用途及び開口部の位置
		主要部分の寸法、ひさしの出及びひさしの幅

7	立面図 (4面以上)	縮尺
		開口部の位置
		敷地境界線、地盤面、高さ制限の位置及び壁面後退制限の位置
		建築物の各部分の高さ、ひさしの出、敷地境界線から建築物までの距離及び敷地境界線から工作物までの距離
8	断面図 (2面以上)	縮尺
		敷地境界線、地盤面、高さ制限の位置及び壁面後退制限の位置
		各階の床、天井の高さ及び建築物の各部分の高さ
9	地盤面算定表	建築物が周囲の地面と接する各位置の高さ及び地盤面を算定するための算式
10	環境空地に関する図面等	環境空地の配置図(位置、形状、幅、有効幅員及び設え)
		緑化計画図(樹種、配置及び中高木の別)
		立面図(道路面)及び断面図(2面以上)
		広場状空地の面積求積図及び算定表
		許可基準に関する確認表
11	環境空地の総合評価	基準第9条第2項第6号「空地整備の質、建築物の形態・意匠による周辺配慮」に関する各評価の考え方、参考とした隣接住民の意見、その他評価の参考としたもの
12	時間日影図	縮尺及び方位
		敷地境界線、敷地内における建築物の位置及び平均地盤面からの建築物の各部分の高さ
		平均地盤面からの高さが4mの水平面(以下、水平面という。)上の敷地境界線からの水平距離5メートル及び10メートルの線(以下「測定線」という。)
		建築物が冬至日の真太陽時による午前8時から1時間ごとに午後4時までの各時刻に水平面に生じさせる日影の形状
13	等時間日影図	縮尺及び方位

		敷地境界線、敷地内における建築物の位置及び平均地盤面からの建築物の各部分の高さ
		測定線
		建築物が冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に水平面に生じさせる日影の等時間日影線
14	その他	その他区長が必要とする図面等
15	計画書第6項第2号又は第7項に基づく許可申請の場合	<p>建て替え前の共同住宅の割合を証する不動産に関する登記事項証明書</p> <p>昭和56年5月31日以前に、確認を受けて、着工した建築物であることを確認できる資料（計画書第6項第2号に基づく申請に限る。）</p> <p>建て替え後の共同住宅の割合を確認する算定表</p>
16	申請手続を委任する場合	委任状

別表5（第3条関係）

	図書等の種類	明示すべき事項
1	変更内容を示す図書	別表1又は別表2のうち、変更に係る図書等
2	その他	その他区長が必要とする図面等

## [様式類]

様式番号	名 称
第 1 号様式	認定申請書
第 2 号様式	認定通知書
第 3 号様式	認定しない旨の通知書
第 4 号様式	許可申請書
第 5 号様式	許可通知書
第 6 号様式	許可しない旨の通知書
第 7 号様式	決議事項届出書
第 8 号様式	計画概要書（厚紙で両面刷りとする）
第 9 号様式	軽微な変更の報告書
第 1 0 号様式	住民意見聴取内容報告書
第 1 1 号様式	環境空地の管理責任者選任届及び誓約書
第 1 2 号様式	環境空地標示板
第 1 3 号様式	環境空地維持管理報告書
第 1 4 号様式	環境空地変更承認申請書
第 1 5 号様式	環境空地変更承認書
第 1 6 号様式	環境空地の一時占用届
第 1 7 号様式	高度地区工事完了届