

# 風致地区の手引き

風致地区とは、都市の風致（樹林地、水辺地などで構成された良好な自然的景観）を維持するため、都市計画法により都市計画で定められる地区です。

練馬区内には石神井風致地区（昭和5年指定）・大泉風致地区（昭和8年指定）の2か所の風致地区があります。



令和4年（2022年）4月改訂

練馬区

# 1 手続きの流れ

## ① 手続き案内

事業を行う場所の住所、敷地面積、事業の内容をお知らせ下さい。  
建築の場合は緩和についても説明します。

## ② 事前相談提出

おおむね7日以内  
(土日祝日を含まず)

現地へ行き、申請地およびその周辺の状況を調査します。(P. 8)  
※建築の緩和許可は、**申請地およびその周辺の区域における風致と著しく不調和でない**と認められる場合にのみ認められます。

現地調査の結果を電話にてお伝えします。  
(必要であれば助言をします)



## ③ 回答

## ④ 風致許可申請

**風致許可申請書** (P. 8～) に、必要な図書等を添付して提出してください。

(都市計画法 53 条の申請)

おおむね5日以内  
(土日祝日を含まず)

## ⑤ 風致許可書の交付

審査が終わったら、**風致許可通知書**を発行します。

(建築の確認申請)

## ⑥ 許可内容の変更

許可を受けた内容に変更が生じた場合は、**変更許可申請書** (P. 11) に変更がある図書等を添付して提出してください。

## ⑦ 完了報告

行為が完了したときは、**完了報告書** (P. 11) に必要書類を添付して提出して下さい。  
現地を確認後、完了確認通知書を発行します。

## 2 許可を要する行為

風致地区内で下記の行為をする場合は、事前に許可書の交付を受ける必要があります。

許可を要する行為	許可の基準
<p>①宅地の造成等 (宅地の造成、 土地の開墾、 その他の土地の 形質の変更)</p>	<p>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およ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 変更を行う土地およ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 木竹が保全され、または適切な植栽が行われる土地の面積の宅地の造成等に係る土地の面積に対する割合が10%以上であること。 エ 面積が1ヘクタールを超える宅地の造成等にあつては、高さが3メートルを超えるのりを生ずる切土または盛土を伴わないこと。 オ 保護樹木または保護樹林の伐採を行わないこと。 ※緑化基準をみたすことを許可条件として附加される場合があります。</p>
<p>②木竹の伐採</p>	<p>森林の皆伐については、伐採後の成林が確実であると認められるものであり、かつ伐採区域の面積が1ヘクタールを超えないこと。 ※代替植栽を行うことが許可条件として附加されます。</p>
<p>③土石の類の採取</p>	<p>採取の方法が採取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おそれが少ないこと。</p>
<p>④水面の埋立てまたは干拓</p>	<p>埋立てまたは干拓後の地貌<sup>ちほう</sup>が当該土地およ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。</p>
<p>⑤建築物の新築、 改築、増築または 移転 (仮設の建築物および地下に設ける建築物を除く)</p>	<p>つぎに該当するものであること。 ・道路境界線から建築物の外壁またはこれに代わる柱の面の壁面後退距離 (P. 14)     ・・・2.0m以上 ・前記以外から建築物の外壁またはこれに代わる柱の面の壁面後退距離     ・・・1.5m以上 ・建蔽率・・・・・・・・・・40%以下 ・高さ制限・・・・・・・・・・15m以下 ・建築物等の色彩は原色および蛍光色を使用せず、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に努めること。 (都市計画等で上記より厳しい制限がある場合には、そちらに従うこと) ただし、当該建築物の敷地について風致の維持に有効な措置が行われることが確実と認められる場合であつて、当該建築物の位置、規模、形態、意匠、建蔽率および容積率が、当該建築物の敷地およびその周辺の区域における風致と著しく不調和でないとき、この限りでない。 ※ 建築物の緩和の許可・・・緩和要件および内容については別表第1・第2参照</p>
<p>⑥ 工作物の建築</p>	<p>当該工作物の位置、規模、形態および意匠が当該建築の行われる敷地およ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。ただし、仮設の工作物および地下に設ける工作物については、この限りでない。</p>
<p>⑦ 建築物等の色彩の変更</p>	<p>変更後の色彩が当該変更に係る建築物等の敷地およびその周辺の土地の区域における風致と調和すること。</p>
<p>⑧屋外における土石、廃棄物または再生資源の堆積</p>	<p>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おそれが少ないこと。 ※緑化基準をみたすことが許可条件として附加されます。</p>

国、都または区の機関が行う行為、または条例第3条で掲げる行為については、区長への協議または通知が必要となります。詳細はお問い合わせください。

### 3 主な許可の審査基準

#### (1) 地域区分

審査をするにあたり、各風致地区内はA地域、B地域、C地域、D地域およびS地域に分けられます。(審査基準要綱第2条第4項) 地域区分はホームページにて確認が可能です。

#### (2) 審査基準と条件 (審査基準要綱第4条)

##### ①宅地の造成等

ア 地形に順応した造成等を行うものであること。

イ 木竹の伐採を伴う場合には、下記「②木竹の伐採」に従うこと。

ウ 高さが**5m**を超えるのりを生ずる切土または盛土を伴わないこと。

エ A地域で行う場合は緑化基準Ⅱ (P.5参照)、B地域で行う場合は緑化基準Ⅲ (同)を満たす緑化を行うこと。

オ 分譲地の造成における1区画あたりの面積は100㎡以上となるよう努めること。

※面積が10㎡以下の宅地の造成等で高さ1.5mを超えるのりを生ずる切土または盛土を伴わないものは許可不要です。

##### ②木竹の伐採

ア 宅地の造成等の支障となる木竹の伐採は必要最小限にとどめ、現存する植生を可能な限り残存させるよう努めること。特に生け垣、高木もしくは低木が密植等列状または面的に風致を形成している場合は、極力残存させるよう努めること。

イ 宅地の造成等を行う区域の中に1,000㎡以上の一団の樹林地がある場合は、その30%を上限として残存させるよう努めること。

※単独木は高さ2m以上、樹林地は100㎡以上が許可の対象です。

※1 既存樹木は可能な限り保存してください。

※2 単独木を伐採する場合、同一樹木分類以上で同数の代替樹木を植樹することが条件となります。樹林地等の場合は、伐採面積と同等の高木本数を植樹することが条件となります。(伐採する樹林地面積の30%を上限として高木本数(3㎡/本)に振り替えます。/A地域:30%、B地域:20%、C、D地域:10%)

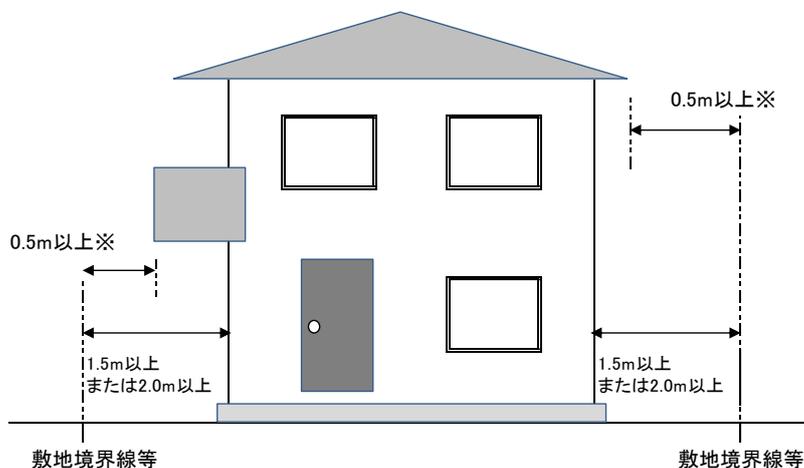
※3 地上高1.2mにおける幹周りが100cm以上のもの、または樹林地面積が100㎡以上で伐採を行う場合は練馬区みどりを愛し守りはぐくむ条例に基づき、樹木樹林伐採届出書を伐採予定日の30日前までに別途提出する必要があります。

※4 **保護樹木・保護樹林等**に指定されている樹木は伐採できません。伐採するには、許可申請の前に指定解除の手続きが必要です。(担当：**みどり推進課みどり保全係**)

### ③建築物および工作物の建築

- ア 建築物等の色彩（意匠を含む）は、原色および蛍光色を使用しないこと。
- イ 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努めること。
- ウ 広告物、看板等特殊な用途を有するもので上記によりがたい場合も、可能な限り面積を少なくする等の方法により、風致の維持に努めること。
- エ はね出しの構造による建築物は、建築面積または床面積に算入されない部分に限り、壁面後退距離の対象から除外するものとする。ただし、当該建築物を境界より 0.5m 以上空ける場合に限る。（下図参照）
- オ 上記エの規定は、建築の緩和を受ける場合にも準用される。
- カ ゴルフ練習場の防球ネット、塔その他これらに類する工作物の高さは 30m を超えないように努める。（既存工作物の高さの範囲内で建替える場合を除く。）
- ※1 S 地域における基準および条件は、別途お尋ねください。
- ※2 建築物の建蔽率、壁面後退距離および高さの緩和については、審査基準別表第 1 号および第 2 号を参照してください。
- ※3 建築面積に算入される部分については、壁面後退距離の対象になります。また、駐車場などの建築物を造る場合に、建築面積が発生しない部分でも、柱の面が壁面後退の対象になりますのでご注意ください。
- ※4 建築物以外の工作物の建築許可は、地盤面からの高さが **1.5m を超えるもの** が対象となります。（条例第 2 条 2 項）

図 ③-エの取扱説明図



※敷地境界線等から建築物（軒、庇、バルコニー等を含む）までの距離は 0.5m 以上空ける必要があります。

壁面後退距離を 0.5m にすると、軒先は自動的に 0.5m 未満になりますのでご注意ください。

なお、隣地土地、建物所有者等の承諾がある場合にはこの限りではありません。

### ④土石等の堆積

- ア 可能な限り堆積を行う面積を少なくする等の方法により、風致の維持に努めること
- イ A 地域においては認められない
- ※ B 地域においては緑化基準Ⅰ（P. 5 参照）、C 地域においては緑化基準Ⅱ（同）、D 地域では緑化基準Ⅲ（同）を満たすことが条件となります。

## 4 緑化について（建築物の緩和等の許可条件の緑化）

### （1）緑化基準（審査基準要綱第5条）

風致地区内で許可を要する行為の一部には、許可条件として以下の緑化基準があります。

基準	緑地率	注意点
緑化基準Ⅰ	30%	地被植物はカウントできません。
緑化基準Ⅱ	20%	
緑化基準Ⅲ	10%	

※1 必要緑化面積＝敷地面積×緑地率（端数は小数点第三位を切り上げ）

※2 緑化基準が異なる緩和要件を適用する場合は、緑地率の高い方の基準になります。

### （2）計算方法（審査基準要綱第5条第2項）

※計画緑化面積の端数は小数点第三位を切り捨て

#### ①単独木（樹木分類はP.7参照）

高木： **1本あたり3㎡**（植栽時に樹高2.0m以上あることが必要）

中木： **1本あたり1㎡**（植栽時に樹高1.5m以上あることが必要）

低木： **1本あたり0.5㎡**（植栽時に樹高0.3m以上あることが必要）

※1 植栽時に規定の高さを満たしていない場合、高木は中木、中木は低木とみなします。また、規定の高さを満たしていない低木は地被植物とみなしますので、葉張りの面積×0.3を緑化面積とします。

※2 縁石や舗装に囲まれたスペースに低木を植栽する場合は、1本あたり0.5㎡分の面積を確保する必要があります。5㎡の花壇に20本の低木を植えても20本×0.5＝10㎡のカウントはできません。密植の扱いになり、5㎡となります。

※3 敷地境界線を越えた部分はカウントできません。

※4 ツリーサークル等樹木単体で植栽する場合を除き、高木または中木を植栽する植栽地の幅は0.7m以上必要です。

※5 高木は2m以上、中木は1m以上、高木と中木は1.5m以上の間隔をとるようにしてください。（図1）

※6 樹冠投影面積の重なりは認められません。（図2）

※7 地上部のプランターや鉢による緑化は、カウントできません。

図1 樹木の間隔

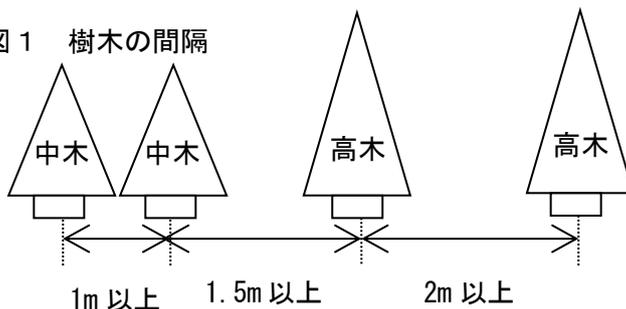
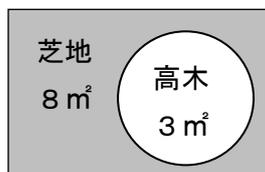


図2 ダブルカウントの禁止



左図の緑地の計算方法：

芝地の面積は、全体から高木を除いた上で0.3を乗じるので  
 $(8-3) \times 0.3 = 1.5 \text{ m}^2$ （緑化基準Ⅰを除く）。

よって、緑地全体の面積は  
 $1.5 + 3 = 4.5 \text{ m}^2$ となります。

## ②生け垣

**生け垣の幅×長さ**（植栽時に樹高 1.0m以上あることが必要）

※1 幅は 1.0mあるものとして計算します。

※2 高木または中木に分類される樹木を使用してください。

## ③壁面緑化（建築物の外壁部分を行うこと）

ア 補助資材のある場合

補助資材の面積のうち、植物が登はん可能な部分を緑地面積とします。

イ 補助資材を使用しない場合

緑化する壁面の水平投影の延長×1.0mにより算出した面積を緑地面積とします。

※1 補助資材とは壁面緑化用の金属製のもので外壁にボルト等で固定しているものをいいます。

※2 延長 1 mあたりに植えるつる植物は、3 株を目安とします。

## ④屋上部における緑化

**樹木または多年生の地被植物で植栽された面積**

※高さが地上から 15m以下の場所にあり、植栽後の維持管理が行えるものである場合に限られます。

## ⑤地被植物（緑化基準 I を除く）

**植栽される面積×0.3**

ただし、算入できるのは必要緑化面積の 2 分の 1 を限度とします。

※1 駐車スペース等に設置する地被植物は、カウントできません。

※2 緑化ブロックを設置する場合は、植栽が可能な部分の面積の 0.3 倍を緑地面積として計算します。

## (3) 緑地面積の割増（残存樹木と接道部の割増は併用できません）

### ○残存樹木等の割増（移植した樹木は新植として扱います）

ア 単独木の場合

原則として、樹冠投影面積の **1.5 倍**として緑地面積に算定できます。

イ 樹林または群植の場合

樹冠投影の外縁を結んだ土地の面積の **1.5 倍**として緑地面積に算定できます。

※1 樹冠投影面積が小さいものは（2）①単独木と同じ計算でカウントできますが、1.5 倍の割増は使えません。残存の地被類は面積×0.3 です。

※2 工事中に根を傷めないように、十分注意してください。

### ○接道部緑化（道路等の境界から 3 mの範囲）の割増

算出した数値の **1.5 倍**として緑地面積に算定できます。

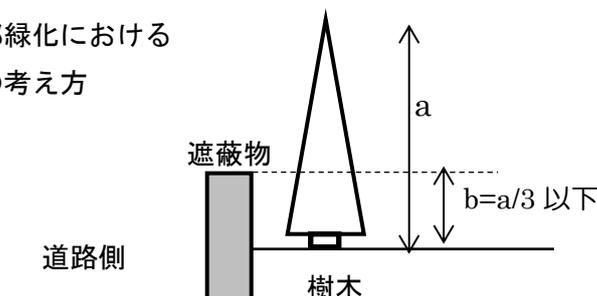
（屋上部の緑化と地被植物は割増できません）

※1 工作物等（ブロック塀・生け垣等）で遮蔽されないことが条件となります。（図 3）やむを得ずフェンス等を設置する場合は、透過率\*（開口率）**70%以上**であれば割増可能です。なお、許可申請の際、透過率を証明する**カタログ等の添付**が必要です。

※2 透過率はフェンス（1 枚）に対して正面から見た際の隙間部分の割合です。カタログ等に透過率の記載のない場合は、製品の詳細図等から算出してください。

※3 接道部への緑化が義務付けられているもの（S 地域）は除きます。

図 3 接道部緑化における遮蔽の考え方



左図の場合、

樹木の長さ(a)のうち、遮蔽されている部分(b)の占める割合が3分の1以内であれば割増が可能。

※接道部緑化の割増し対象になるのは、単独木・生け垣・壁面緑化です。

## 樹木分類表

樹木分類の考え方については、練馬区では下記の内容により分類を行っています。

高木：成木時の高さが5 mを超える樹木（植栽時に高さ2.0m以上あることが必要）

中木：成木時の高さが3 mを超える樹木（植栽時に高さ1.5m以上あることが必要）

低木：高木・中木以外の樹木

※この表に無い樹種については、個別に回答しますのでお問い合わせください。

### 高木（緑被面積 3 m<sup>2</sup>/本）

アオギリ、アカシア類、アカマツ、アカメガシワ、イチイ、イチヨウ、エゴノキ、エノキ、エンジュ、オガタマノキ、カエデ、カキ、カシ類、カシワ、カツラ、カリン、キリ、クスノキ、クヌギ、クリ、クロガネモチ、クロマツ、ゲッケイジュ、ケヤキ、コナラ、コブシ（練馬区の木）、サクラ、サワラ、シイ類、シマトネリコ、シャラ（ナツツバキ）、ジューンベリー、スギ、スズカケノキ、ソヨゴ、タイサンボク、タブノキ、トチノキ、トネリコ、ニレ、ネムノキ、ハナミズキ、ヒノキ、ヒマラヤスギ、ビワ、ホオノキ、ミズキ、ムクノキ、モチノキ、モッコク、モミ類、ヤマボウシ、ヤマモモ、ユリノキ

### 中木（緑被面積 1 m<sup>2</sup>/本）

イチゴノキ、イボタノキ、イヌツゲ、ウメ、オリーブ、カイツカイブキ、カイドウ、カクレミノ、カナメモチ、ガマズミ、カラタチ、カンチク、キョウチクトウ、キンモクセイ、コニファー類、サカキ、ザクロ、サザンカ、サルスベリ、サンゴジュ、シキミ、シュロ、シロモジ、スモークツリー、ツゲ、ツバキ、トキワマンサク、ネズミモチ、ハイノキ、ハゼノキ、バナナツリー、ヒイラギ、ヒサカキ、ヒメユズリハ、ヒメリンゴ、フェイジョア、マサキ、マユミ、マンサク、ミカン、ムクゲ、モクレン、モモ、ライラック、ラカンマキ、レッドロビン、レモン、ロウバイ、ロドレイヤ

### 低木（緑被面積 0.5 m<sup>2</sup>/本）

アオキ、アジサイ、アセビ、アベリア、イワナンテン、ウツギ類、エニシダ、ギルドエッジ、キンカン、クサツゲ、クチナシ、グミ、コデマリ、シャクナゲ、シャリンバイ、シルバープリペット、ジンチョウゲ、ソテツ、ツツジ（練馬区の花）、トベラ、ナンテン、ニシキギ、ハギ、ハクチョウゲ、ハナズオウ、バラ、ヒイラギナンテン、ピラカンサ、ブルーベリー、ボケ、マホニア、ヤツデ、ローズマリー、ヤマブキ、ユキヤナギ、レンギョウ

### 地被類等（植栽面積×0.3）

ギボウシ、タマリユウ、ツルニチニチソウ、ファイリヤブラン、フッキソウ、ラベンダー、ヤブコウジ

## 5 事前相談書の提出（宅地造成・木竹の伐採・緩和を受ける建築物・工作物）

以後の手続きを円滑に行うため、許可申請の前に相談を受け付けます。以下の書類を各1部窓口までお持ち下さい。複数棟の建築物の事前相談をする場合は棟数分の相談書が必要です。

なお、**緩和を伴わない建築物の許可については事前相談の手続きが不要**です。  
直接、許可申請書を提出できます。

- ・事前相談書（練馬区ホームページからダウンロードできます）
- ・案内図
- ・配置図（建築の場合）  
各方向別の有効壁面後退距離【境界線から垂線で記入】、敷地面積、建築面積、建蔽率、軒や庇などはね出し部分からの後退距離を記載。はねだし部分から隣地境界線まで0.5mとれない場合は、本申請時隣地権利者の承諾書等が必要です。  
（P.4 下図参照）
- ・平面図および事情書（建築の場合で緩和要件「特別事情」使用）  
事情書(P.10 参照)については申請者の自署、押印前のもの。
- ・現況図（建築の場合で緩和要件「建替え」使用）  
各方向別の有効壁面後退距離【境界線から垂線で記入】、敷地面積、建築面積【要計算根拠】、建蔽率を記載
- ・造成平面図および断面図（宅地の造成等の場合）
- ・現況植栽図（木竹の伐採の場合）

**高さ2m以上**の伐採樹木の樹種・位置等を記載してください。

以上をもとに現場調査を行った後、電話にて調査結果を回答します。回答の有効期限は受付日から6か月です。期間を過ぎた場合は再度事前相談書の提出が必要です。

## 6 許可申請書類

- ・建築の場合は申請建物1棟ごとに一式、建築以外の場合は申請敷地ごとに一式必要です。
- ・いずれも**正副2部**必要です。
- ・許可申請書他、様式は全て練馬区ホームページより Excel 版、PDF 版がダウンロードできます。
- ・記載事項を訂正する場合には、訂正印（代理人の印）が必要です。
- ・郵送での申請につきましては、事前に担当窓口までお問い合わせください。
- ・同じ現場で複数の許可（建築と木竹伐採等）をとる場合、書類はそれぞれの許可について正副2部必要です。

（1）許可申請書（下記のいずれかを使用）

- 第1号様式 宅地の造成等
- 第2号様式 木竹の伐採
- 第3号様式 建築物、工作物
- 第4号様式 その他の行為

（2）添付書類

原則としてA4縦の大きさにたたみ、左とじで作成してください。（ファイルは不要）

主な許可申請の添付図書 建築物 造成宅地の造成等 工作物 伐木竹伐採

図書の種類	記載内容	作成上の注意点
①委任状 <input type="checkbox"/> 建 <input type="checkbox"/> 造成 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 伐	委任を受けたものの所在地・氏名・電話番号 委任者の所在地・氏名・印・電話番号 委任事項および委任年月日	申請者が直接申請する場合は不要です。 様式に定めはありません。 印は許可申請書と同じものにしてください。 委任を受けた内容を具体的に記載してください。
②案内図 <input type="checkbox"/> 建 <input type="checkbox"/> 造成 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 伐	方位・縮尺 行為地の位置 (地番および住居表示) 道路および目標物	1500分の1程度
③現況図 <input type="checkbox"/> 建 <input type="checkbox"/> 造成 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 伐	方位・縮尺 敷地の境界線 既存建築物等の配置  現況植栽位置図  現況の地形  撮影位置と方向	200分の1以上、わかりやすい縮尺にしてください。 緩和要件「建替え」の場合は各方向別の有効壁面後退距離【境界線から垂線で記入】、 建築面積【要計算根拠】、建蔽率を記入してください。 許可対象の伐採樹木がある場合は、位置・樹種等記載してください。(P12参照) 宅地の造成等(切土・盛土)がある場合は、地盤高を記入してください。 ④現況カラー写真の撮影方向を記入
④現況カラー写真 <input type="checkbox"/> 建 <input type="checkbox"/> 造成 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 伐	撮影年月日	施行箇所を入れた2方向以上
⑤配置図 <input type="checkbox"/> 建 <input type="checkbox"/> 造成 <input type="checkbox"/> 工	方位・縮尺・敷地の境界線 建築物等の配置  申請建築物の壁面後退距離  はね出し部(軒、庇、バルコニー等)の隣地境界からの後退距離  風致地区境界線  切土・盛土の位置 工作物等の配置	300分の1以上、わかりやすい縮尺にしてください。  道路、隣地境界から最短距離を記入してください。【壁面後退距離〇.〇〇〇m】この数値が許可申請書の記入内容となります。  はね出し部分(建築面積・床面積不算入)の隣地境界からの距離を記入してください。※50cm未満の場合は⑫承諾書が必要です。 風致地区の内外にわたる場合のみ記入してください。 切土・盛土は色分けしてください。

⑥求積図 建 造成 伐	敷地面積および建築面積 土量計算表	用途地域ごとに計算してください。 切土・盛土それぞれの面積および体積
⑦平面図 建	縮尺 建物の平面図	300 分の 1 以上、わかりやすい縮尺にしてください。
⑧立面図または 断面図 建 造成 工	方位・縮尺 建築物等の高さおよび色彩 道路または隣地境界線 施行内容の別	100 分の 1 以上、わかりやすい縮尺にしてください。 建築物については各方向別にしてください。 <b>予定の色ですべて着色</b> し、屋根と外壁は <b>色の名称</b> も明記してください。 建築物については各方向別 切土・盛土は色分けしてください。
⑨緑化計画図 (緑化が条件となる場合) 建 造成 伐	縮尺 植栽配置図 計画緑化集計表・計算式	300 分の 1 以上、わかりやすい縮尺にしてください。 (P13 参照)

## その他条件によって必要なもの

### ⑩事情書（緩和要件「特別事情」の場合）

申請者の氏名（自著）を記し、押印してください。宛先は練馬区長になります。書式はありませんので、必要事項（申請箇所、建築の概要、理由、緩和内容など）を記入のうえ作成してください。

#### 例 1（5人以上で住む場合）：

このたび、練馬区〇〇町〇丁目〇番において、建築を計画しています。建築後は、家族〇人（例：本人、妻、長男、長女、実父母）で暮らします。しかしながら当土地は敷地〇〇平方メートルと狭く、風致地区であるため建蔽率、壁面後退距離の規制があり、建築面積に余裕がありません。つきましては、実状をご理解していただき緩和要件の特別事情の適用をお願いいたします。

なお、緩和要件の内容に記されている条件等を遵守することをお約束いたします。

#### 例 2（二世帯住宅にする場合）：

このたび、練馬区〇〇町〇丁目〇番において、二世帯住宅の建築を計画しています。しかしながら当土地は敷地〇〇平方メートルと狭く、風致地区であるため建蔽率、壁面後退距離の規制があり、建築面積に余裕がありません。つきましては、実状をご理解していただき緩和要件の特別事情の適用をお願いいたします。

なお、緩和要件の内容に記されている条件等を遵守することをお約束いたします。

#### 例 3（車椅子利用者がいる場合）：

このたび、練馬区〇〇町〇丁目〇番において、建築を計画しています。居住予定者の（例：実父）が車椅子を利用しているため、エレベーターの設置を予定しております。また、廊下や風呂、トイレなどを標準より広くする必要があります。しかしながら当土地は敷地〇〇平方メートルと狭く、風致地区であるため建蔽率、壁面後退距離の規制があり、建築面積に余裕がありません。つきましては、実状をご理解していただき緩和要件の特別事情の適用をお

願いたします。

なお、緩和要件の内容に記されている条件等を遵守することをお約束いたします。

#### ⑪承諾書

(隣地権利者との合意を必要とする緩和要件やはねだしの建築物が隣地境界から 50cm とれず隣地権利者の承諾を取る場合)

敷地所有者、建物所有者の両方からもらってください。

前記所有者を確認する書類として、公図と謄本の写しも合わせて提出してください。

#### ⑫物件移転補償契約書の写し (緩和要件「公共事業協力」)

契約日 2 年以内のもので、契約者と風致の許可申請者 (建築主) が同じであることを確認します。

#### ⑬事業用地 (予定地) 一時使用願書の写し (公共事業予定地を一時使用して建築する場合)

## 7 許可内容の変更および完了の手続き

### (1) 変更の手続き (施行規則第 6 条)

許可を受けた行為の内容を変更する場合は、変更許可申請書 (第 8 ～11 号様式) に変更が生じた図面を添付して正副 2 部提出して下さい。

変更が認められると、変更許可通知書を発行します。

※緩和を受ける建築物などただし書きの規定の適用を受けて植栽する場合で、植栽計画のみの変更については、変更許可申請は必要ありません。ただし、緑化の変更内容を確認させていただきますので、お問い合わせください。

### (2) 完了の報告 (施行規則第 14 条)

許可を受けた行為が完了したときは、完了報告書 (第 17 号様式) にしゅん工図 (建物配置図・緑化配置図) およびしゅん工写真 (建物・植栽) を添付して正副 2 部提出してください。

後日現場を確認し、許可書のとおり施工されていれば完了確認通知書を発行します。

※完了届の提出は必ず行ってください。提出がない場合、次回建築等の際に許可書が発行できないことがあります。ご注意ください。

## 8 その他の手続き

### (1) 許可に基づく地位の承継の届出 (施行規則第 12 条)

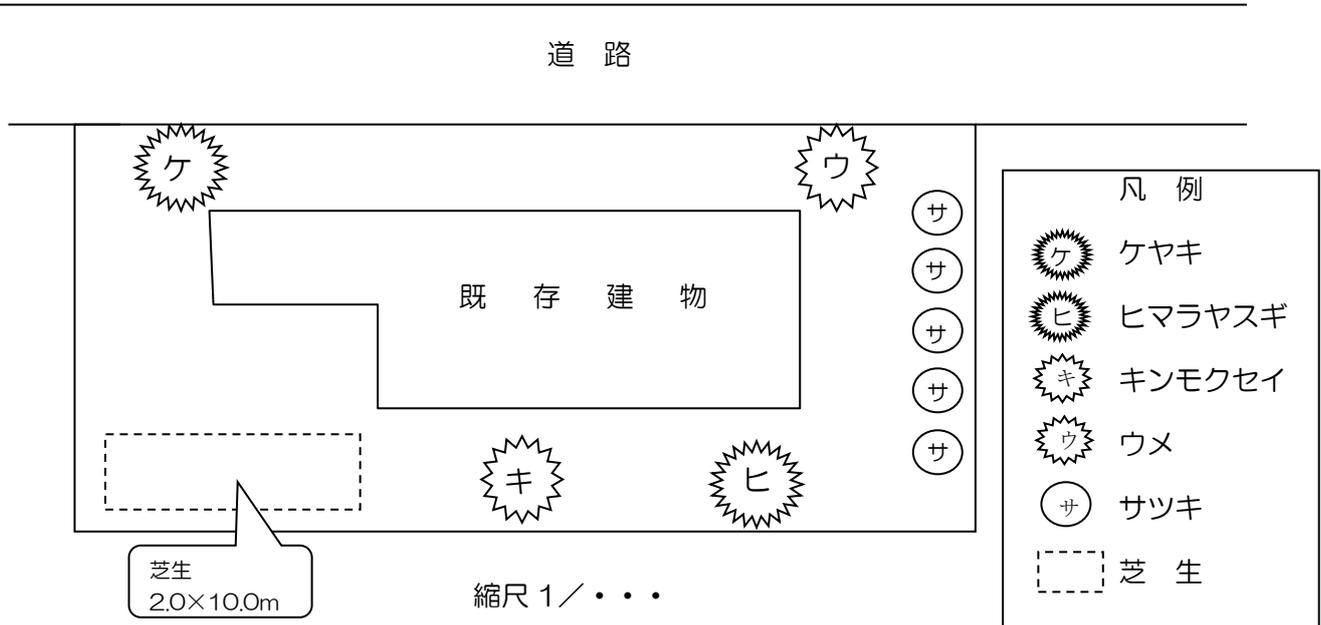
許可に基づく地位を承継する場合は、地位の承継届 (第 15 号様式) を届け出る必要があります。

### (2) 行為の中止の届出 (施行規則第 13 条)

許可を受けた行為を中止する場合は、行為の中止届 (第 16 号様式) に許可通知書および変更許可通知書を添付して届け出る必要があります。

# 既存植栽図・緑化計画図の作成

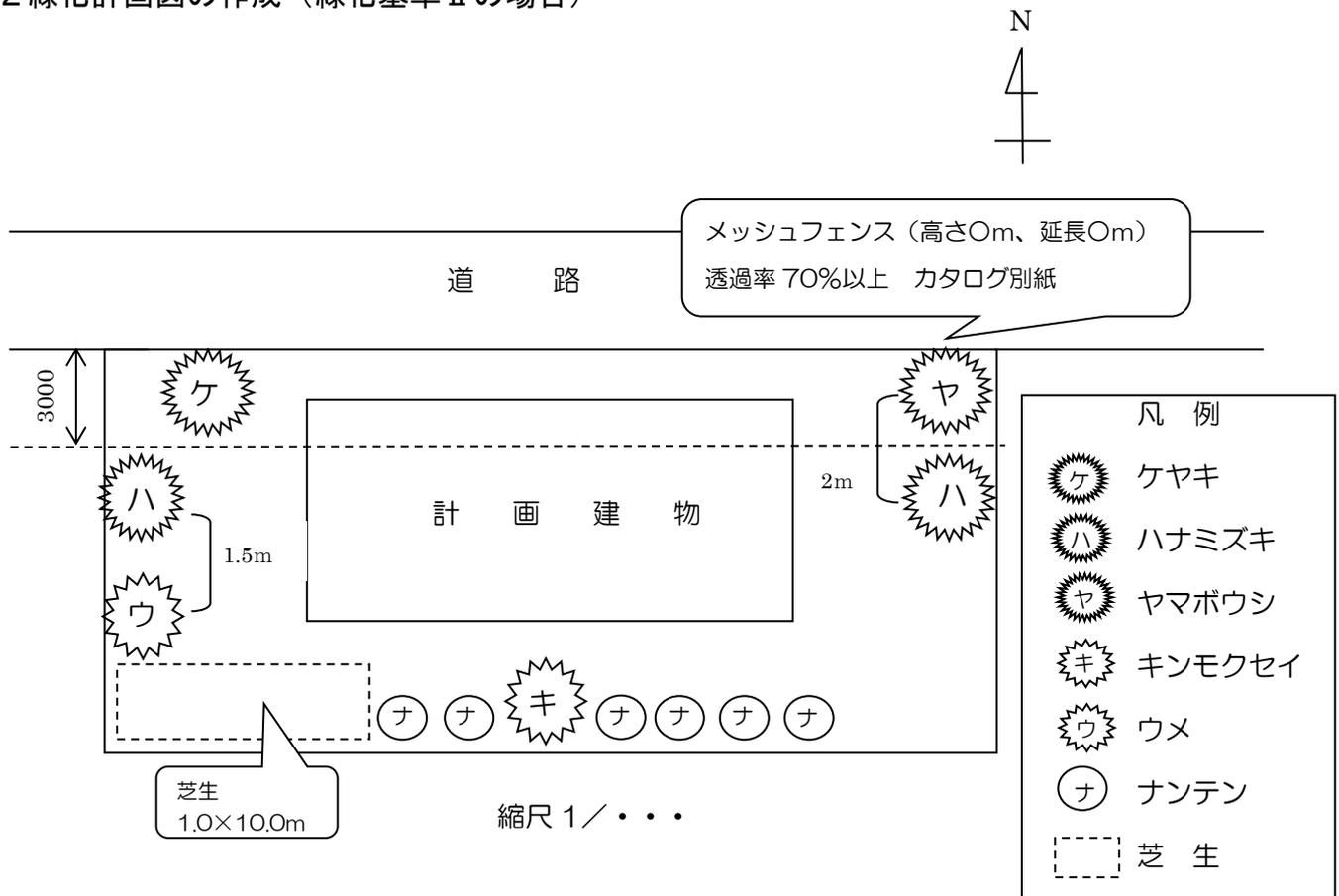
## 1 既存植栽図の作成



分類	樹種名	形状寸法		数量	備考
		高さ	幹回り (地上高 1.2m)		
高木	ケヤキ	10m	120cm	1本	残存
高木	ヒマラヤスギ	15m	150cm	1本	伐採
中木	キンモクセイ	3.5m	35cm	1本	残存
中木	ウメ	2.5m	20cm	1本	移植
低木	サツキ	0.5m		5本	伐採
地被	芝生			20㎡	伐採

- ・樹種、形状寸法、位置を調査し、現況植栽図を作成するとともに、現況植栽の一覧表を作成してください。
- ・「高木」「中木」「低木」の分類は、P. 7 樹木分類表に従ってください。
- ・各樹木について位置と大きさがわかるように円または樹形で示してください。
- ※1 高さが 2.0m以上のものを伐採する際は風致地区伐採許可対象としています。伐採する場合、代替植栽の条件が付されます。可能な限り残存するよう努めてください。樹林地の場合は、別途ご相談ください。(P. 3 参照)
- ※2 地上高 1.2mにおける幹周りが 100cm以上のものは練馬区みどりを愛し守りはぐくむ条例の伐採届の提出が必要になります。

## 2 緑化計画図の作成（緑化基準Ⅱの場合）



分類	樹種名	計画	植栽時形状寸法		数量	計算式	遮蔽の有無	緑被面積
			高さ	葉張り				
高木	ケヤキ	残存	10m	2m	1本	1×1×3.14×1.5（残存）		4.71
高木	ハナミズキ	新規	3m		2本	3㎡×2本		6
高木	ヤマボウシ	新規	2m		1本	3㎡×1本×1.5（接道）	有	4.5
中木	キンモクセイ	残存	3.5m	1m	1本	0.5×0.5×3.14×1.5（残存）		1.17
中木	ウメ	移植	2.5m		1本	1㎡×1 ※移植は既存割増不可		1
低木	ナンテン	新規	0.3m		6本	0.5㎡×6		3
地被	芝生	新規			10㎡	10㎡×0.3		3

敷地面積 110.0㎡

必要緑化面積 110.0×0.2=22.0㎡

計画緑化面積 23.38㎡

- ※1 芝生と地被の面積は、緑化基準ⅡおよびⅢの場合のみカウントすることが可能です。
- ※2 樹冠投影面積の重なりは認められません。
- ※3 接道部緑化を行う際、樹木と道路との間の遮蔽物の有無を図面に記載してください。やむを得ずフェンス等を設置する場合は、透過率\*（開口率）**70%以上**であれば割増可能です。なお、許可申請の際、透過率を証明する**カタログ等の添付**が必要です。（P.6参照）

## 練馬区風致地区条例

平成 25 年（2013 年）12 月 16 日制定 条例第 69 号

平成 26 年（2014 年）4 月 1 日施行

### 用語の定義（審査基準要綱第 3 条）

#### 建蔽率

建築面積の敷地面積に対する割合

#### 壁面後退距離

建築物の外壁（建築面積または床面積に算入されない目隠しを目的にされるものを含む）またはこれに代わる柱（建築物と一体をなすもの）の面から道路境界線または敷地境界線までの距離のうち、最短のものを当該建築物の壁面後退距離とする

#### はね出し

建築物の一部で主要躯体部より空中に突起した部位。主に軒、ひさし、出窓、バルコニー等土地の形質の変更

切土または盛土を伴う、土地の物理的形狀を変更させる行為

#### 木竹

竹類を含む木本類の総称。草本類は含まない

#### 水面

池、沼、河川、湖その他一切の水面。ただし、人工水面で個人が所有または管理する庭園内の池、防火池等不特定多数の者による利用がないものおよび風致の維持に影響がないものは含まない

#### 緑地

樹木等で覆われている土地、植栽された樹木等と一体をなす池、花壇および地被植物が植栽された土地

#### 緑地率

緑地面積の敷地面積（建築物の敷地および建築物以外の行為については施行する区域の面積。ただし道路、公園等を除く）に対する割合

#### 残存樹木等

樹木等の移植を伴わずに既存の樹林地、樹木等が良好に保全されている緑地

#### 高木

成木時の高さが原則として 5 m を超える樹木

#### 中木

成木時の高さが原則として 3 m を超える樹木

#### 低木

高木、中木以外の樹木

#### 地被植物

芝、リュウノヒゲ、アイビー等の多年生の植物

#### 樹冠

樹木の枝葉の広がり

#### 樹冠投影面積

樹冠（ただし徒長枝を除く）を地表に真上から投影した面積

#### 屋上部

安全が確保され、一般に利用可能な建築物の屋根部分。ルーフバルコニーを含む

#### 接道部

道路、河川、通路（区有通路を含む）の境界から 3 m の範囲。公開空地および壁面後退部に緑化の制限を受けている箇所は、その部分を除いたところから 3 m の範囲

## 《他の制度のご案内》

### 練馬区みどりを愛し守りはぐくむ条例

#### ○緑化計画の事前協議

開発区域 300 m<sup>2</sup>以上の開発行為および建築等を行う場合、または練馬区まちづくり条例の協議申請を行うためには緑化計画の事前協議申請が必要です。

#### ○樹木・樹林伐採届出

伐採樹木・樹林がつぎに該当するときは、伐採する日の30日前までに届出が必要です。

樹木 地上高 1.2mにおける  
幹周りが 100 cm以上のもの

樹林 面積が 100 m<sup>2</sup>以上のもの

開発調整課緑化審査係までご相談ください。

**風致地区の手引き（PDF版）と各申請書（Excel版）は練馬区ホームページよりダウンロードできます。**

#### ダウンロード方法

練馬区トップページ「事業者向け」→「事業者向け情報」→「土木・建築関係」  
→「練馬区風致地区条例に基づく許可申請等手続き」

「■手続きの方法と審査基準」、「■手続きに必要な書式」の各項目に載っています。

#### 連絡先

練馬区 建築・開発担当部 開発調整課 緑化審査係

TEL 03（5984）2406（直通）

〒176-8501 練馬区豊玉北6-12-1（本庁舎15階・6番窓口）