

## ○文京区高度地区に係る特例の認定の手續に関する事務取扱要領

26文都都第138号 平成26年4月1日  
改正 27文都都第428号 平成28年3月9日  
改正 2020文都都第324号 令和3年3月25日

### (趣旨)

第1条 この要領は、区が定める高度地区に係る特例の認定（以下「認定」という。）の手續に関し、必要な事項を定めるものとする。

### (用語の定義)

第2条 この要領で使用する用語の意義は、次に定めるもののほか、建築基準法（昭和25年法律第201号）で使用する用語の例による。

- (1) 高度地区 都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第3号に掲げる高度地区をいう。
- (2) 計画書 都市計画法第15条の規定により区が定める都市計画における高度地区に関する計画書をいう。
- (3) 認定基準 東京都市計画高度地区（文京区決定）特例の認定に関する基準（平成26年3月17日25文都計第10304号）をいう。
- (4) 申請者 計画書第3項に規定する認定を受けようとする者で、かつ、認定に係る建築物に関する工事を発注した者又は当該工事を自ら行う者をいう。

### (事前協議)

第3条 申請者は、計画書第3項各号の規定に基づく認定の申請を行う30日前までに、高度地区に係る特例の認定事前協議書（第1号様式）を区長に提出し、建築計画について協議を行うものとする。

2 区長は、前項の規定による事前協議があったときは、これを審査し、事前協議結果通知書（第2号様式）により、当該申請者に対しその結果を通知する。

### (建築標識の設置)

第4条 申請者は、近隣関係住民に建築に係る計画の周知を図るため、認定基準第3（2）による建築標識（第3号の1様式）を、当該建築敷地の見やすい場所に設置すること。ただし、建築標識については、東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例施行規則又は文京区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整及び開発事業の周知に関する条例施行規則に基づく標識の設置をもって、当該建築標識の設置にかえることが

できるものとする。

- (1) 建築標識は、建築敷地の道路に接する部分（2以上の道路に接するときは、そのそれぞれの道路に接する部分）に、地面から建築標識の下端までの高さがおおむね1メートルとなるよう設置すること。
  - (2) 建築標識は、風雨等のため容易に破損し、又は倒壊しない方法で設置するとともに、記載事項がその期間中不鮮明にならないように維持管理すること。
- 2 建築標識を設置したときは、速やかに建築標識設置届（第3号の2様式）を区長に提出すること。また、建築に係る計画を変更したときは、速やかに建築標識の記載事項を訂正し、建築標識変更届（第3号の3様式）を区長に提出すること。

（認定の申請）

第5条 申請者は、計画書第3項第1号の規定に基づく認定を受けようとするときは、高度地区に係る特例の認定申請書（第4号様式）に、別表に掲げる図書（認定を受けようとする建築物の建替えの前後の状況を明らかにするものとする。）及び次に掲げる図書を添えて区長に提出するものとする。

ただし、区長は、当該図書の全部又は一部を添える必要がないと認めるときは、当該図書の全部又は一部を省略させることができる。

- (1) 現に存する建築物に係る建築基準法第6条第1項の規定により交付された確認済証又は第18条第2項の規定による通知書の写し等
- (2) 建替え前の建築物が既存不適格建築物であることを示す図書
- (3) 建替え後の建築物が、認定基準第2（1）に規定する基準に適合していることを示す図書
- (4) 申請者が、原則として建替え前の建物所有者であることを示す図書
- (5) その他区長が必要と認める図書

2 申請者は、計画書第3項第2号又は第3号の規定に基づく認定を受けようとするときは、高度地区に係る特例の認定申請書（第4号様式）に、別表に掲げる図書及び次に掲げる図書を添えて区長に提出するものとする。ただし、区長は、当該図書の全部又は一部を添える必要がないと認めるときは、当該図書の全部又は一部を省略させることができる。

- (1) 計画書第3項第2号又は第3号の規定に基づく特例の認定を受けようとする理由を示す図書
- (2) 認定基準第2（2）又は（3）に規定する基準に適合していることを示す図書
- (3) その他区長が必要と認める図書

（認定の申請の取下げ）

第6条 前条第1項又は第2項の規定により認定を申請した者は、当該申請に係る認定を受ける前に、当該申請を取下げようとするときは、高度地区に係る特例の認定申請取下げ届

(第5号様式)を区長に届け出るものとする。

- 2 区長は、前項の規定により高度地区に係る特例の認定申請取下げ届を受けたときは、当該取下げ届の副本及び当該取下げ届に係る高度地区に係る特例の認定申請書を、当該取下げ届を届け出た者に返還するものとする。

(認定等)

第7条 区長は、第5条第1項の規定による認定の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認定基準第2(1)に規定する基準に適合すると認めるときは、高度地区に係る特例の認定通知書(第6号様式)により、当該申請に係る建築物が認定基準第2(1)に規定する基準に適合しないと認めるときは、高度地区に係る特例の認定をしない旨の通知書(第7号様式)により、当該申請を行った者に通知するものとする。

- 2 区長は、第5条第2項の規定による認定の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認定基準第2(2)又は(3)に規定する基準に適合すると認めるときは、高度地区に係る特例の認定通知書(第6号様式)により、当該申請に係る建築物が認定基準第2(2)又は(3)に規定する基準に適合しないと認めるときは、高度地区に係る特例の認定をしない旨の通知書(第7号様式)により、当該申請を行った者に通知するものとする。

(認定の変更の申請)

第8条 前条第1項の規定により認定を受けた申請者は、当該認定を受けた建築物に関し、認定に係る内容を変更(第3項に該当するものは除く)しようとするときは、高度地区に係る特例の認定変更申請書(第8号の1様式)に、別表に掲げる図書(当該変更の前後の状況を明らかにするものとする。以下この条において同じ。)及び第5条第1項各号に掲げる図書を添えて区長に提出するものとする。ただし、区長は、当該図書の全部又は一部を添える必要がないと認めるときは、当該図書の全部又は一部を省略させることができる。

- 2 前条第2項の規定により認定を受けた申請者は、当該認定を受けた建築物に関し、認定に係る内容を変更(第3項に該当するものは除く)しようとするときは、高度地区に係る特例の認定変更申請書(第8号の1様式)に、別表に掲げる図書及び第5条第2項各号に掲げる図書を添えて区長に提出するものとする。ただし、区長は、当該図書の全部又は一部を添える必要がないと認めるときは、当該図書の全部又は一部を省略させることができる。

- 3 前条第1項又は第2項の規定により認定を受けた建築物に関し、認定に係る内容について軽微な変更をしようとするときは、高度地区に係る特例の認定変更届(第8号の2様式)を提出するものとする。

- 4 第6条の規定は、第1項及び第2項の規定による認定の変更の申請について準用する。

(認定の変更等)

第9条 区長は、前条第1項の規定による認定の変更の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認定基準第2(1)に規定する基準に適合すると認めるときは、高度地区に係る特例の認定変更通知書(第9号様式)により、当該申請に係る建築物が認定基準第2(1)に規定する基準に適合しないと認めるときは、高度地区に係る特例の認定の変更をしない旨の通知書(第10号様式)により、当該申請を行った者に通知する。

2 区長は、前条第2項の規定による認定の変更の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認定基準第2(2)又は(3)に規定する基準に適合すると認めるときは、高度地区に係る特例の認定変更通知書(第9号様式)により、当該申請に係る建築物が認定基準第2(2)又は(3)に規定する基準に適合しないと認めるときは、高度地区に係る特例の認定の変更をしない旨の通知書(第10号様式)により、当該申請を行った者に通知する。

(工事の取止め)

第10条 申請者は、第7条の規定による認定又は第9条の規定による認定の変更を受けた建築物の工事を取止めるときは、高度地区に係る特例の認定を受けた建築物の工事取止め届(第11号様式)を区長に届け出るものとする。

(申請書等の提出部数)

第11条 この取扱要領に規定する事前協議書、届、申請書及び添付書類の提出部数は、正本及び副本の各1部とする。ただし、申請書及び添付書類は必要に応じて追加で提出するものとする。

(特定行政庁への通知)

第12条 区長は、第7条の規定による認定又は第9条の規定による認定の変更を行ったときは、所管の特定行政庁に対し、高度地区に係る特例の認定を行った旨の通知書(第12号様式)により通知するものとする。

別表(第5条、第8条関係)

図書の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、道路及び目標となる地物
配置図	縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、申請に係る建築物と他の建築物との別、擁壁の位置、土地の高低、建築物の各部分の高さ並びに敷地の接する道路の位置及び幅員

各階平面図	縮尺、方位、間取、各室の用途並びに壁及び開口部の位置
4面以上の立面図	縮尺及び開口部の位置
2面以上の断面図	縮尺、床の高さ、各階の天井の高さ、軒及びひさしの出並びに軒の高さ及び建築物の高さ
日影図	縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、建築物の各部分の平均地盤面からの高さ、建築基準法第56条の2第1項の水平面（以下「水平面」という。）上の隣地境界線からの水平距離5m及び10m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並びに建築物が冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に測定線上の主要な点に生じさせる日影時間又は水平面に生じさせる日影の等時間日影線