

(案)

## 東京都市計画高度地区（葛飾区決定）特例の認定及び許可に関する運用基準

○葛都調第〇〇号

平成〇年〇月〇日

都市計画法（昭和43年法律第100号、以下「法」という。）第8条第1項第3号の規定により定める東京都市計画高度地区（葛飾区決定）における建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの限度（以下「絶対高さ制限」という。）の特例の認定及び許可に関し、必要な事項を、以下のとおり定める。

### 第1 用語の定義

この基準において用いる用語の意義は、都市計画法及び建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「基準法」という。）の例によるほか、次に定めるところによる。

#### （1）絶対高さ制限

東京都市計画高度地区（葛飾区決定）計画書（以下「計画書」という。）2（2）に規定する建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの限度をいう。

#### （2）認定申請者

計画書3（1）、（3）、5（1）及び6（1）に規定する認定を受けようとする者で、かつ、認定を受けようとする建築計画の建築主をいう。

#### （3）許可申請者

計画書3（2）、5（2）及び7（2）に規定する許可を受けようとする者で、かつ、許可を受けようとする建築計画の建築主をいう。

#### （4）道路

基準法第42条に規定する道路（法第29条に規定する開発行為等により整備される道路で、当該開発行為等の完了時に基準法第42条の道路となるものを含む。）をいう。ただし、第2の3（3）及び第3の5（4）イに規定する道路にあつては、道路法（昭和27年法律第180号）第3条第1項に規定する道路、農道、林道その他の道をいう。

#### （5）建て替え

現に存する建築物を除却し、当該建築物と同一の敷地内に同一の用途及び同等の規模の建築物を新築することをいう。

#### （6）有効な開放空地

周辺環境へゆとりを提供するための公衆の使用に供する空地で、第2の3（2）若しくは、第3の5（3）ア又はイに適合するもの

#### （7）歩道状空地

道路に沿って設ける歩行者用の空地

#### （8）既存不適格建築物

絶対高さ制限を定める都市計画の規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物のうち当該規定に適合しない部分を有する建築物

## 第2 既存不適格建築物の特例

1 計画書3(1)ウ及び(3)ウに規定する、建て替え後の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模は、次の(1)及び(2)に適合するものとする。

(1) 建て替え後の建築物の絶対高さ制限を超える部分の水平投影面積の合計は、現に存する建築物の絶対高さ制限を超える部分の水平投影面積の合計を超えず、建て替え後の建築物の絶対高さ制限を超える部分の水平投影部分の形状は、現に存する建築物の絶対高さ制限を超える部分の水平投影面積の形状を超えないこと。

(2) 建て替え後の建築物の絶対高さ制限を超える部分の見付面積の合計は、現に存する建築物の絶対高さ制限を超える部分の見付面積の合計を超えないこと。

2 計画書3(1)及び(2)に規定する絶対高さ制限の範囲内での建て替えが困難であるとは、次の(1)から(3)のいずれかに適合しているものとする。

(1) 指定されている建ぺい率を消化しても、絶対高さ制限の範囲内では現状の床面積を確保できない建築物

(2) 敷地形状がきわめて不整形で、指定した絶対高さ制限の範囲内では現状の床面積を確保できない建築物

(3) 絶対高さ制限の範囲内で建て替えをすると、建築面積が大きくなり、基準法に規定する採光、日影規制等や葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱(昭和61年12月22日付61葛都都発第33号、以下「要綱」という。)等の条件を満たせなくなり、現状の床面積を確保できない建築物

3 計画書3(2)に規定する周辺環境に一定の配慮があるとは、次の(1)から(6)の条件のことを言う。ただし、法第4条第12項に定める開発行為で事業区域の面積が3,000平方メートル以上で、当該面積の5パーセント以上の公園を設けた場合においては、(2)を適用しない。

(1) 日影規制

建て替え後の建築物が敷地境界線を超える範囲に日影を生じさせる部分の面積は、当該既存不適格建築物が日影を生じさせる部分の面積を超えないこと。ただし、基準法第56条の2の規定による対象区域以外の地域に生じさせる日影を除く。

(2) 有効な開放空地の確保

敷地面積が1,000平方メートル以上の場合、次の表の敷地面積の区分に応じた割合以上の開放空地を整備し、維持管理を行うこと。ただし、要綱第23条(遊び場等)の規定に基づき遊び場等を設ける場合は、要綱によるものとする。

なお、開放空地の運用については、葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱第23条(遊び場等)運用基準(平成13年3月29日付13葛建計第231号、以下「遊び場等基準」という。)に準じ、「遊び場等」を「開放空地」と、「指導要綱主管課」を「建築課」と読み替えて適用する。

表

敷地面積	敷地面積に対する割合
1,000 m <sup>2</sup> 以上 2,000 m <sup>2</sup> 未満	6%
2,000 m <sup>2</sup> 以上 3,000 m <sup>2</sup> 未満	7%
3,000 m <sup>2</sup> 以上	10%

### (3) 緑化

接道部（道路に沿った敷地等をいう。）は、葛飾区緑の保護と育成に関する条例施行規則（昭和50年7月規則第65号、以下「緑化条例規則」という。）第13条の2第1項第1号後段に規定する接道部緑化の割合に10分の1を足した長さ以上の緑化をするとともに、垣、柵を設置する場合は、これを緑化し、維持管理を行うこと。また、国又は地方公共団体以外の者が有する敷地で1,000平方メートル未満の敷地にあつては、緑化条例規則別表第3の1,000平方メートル未満の敷地の割合以上、接道部を緑化すること。

### (4) 歩道状空地

計画建築物が前面道路に接する全ての敷地には、原則として、幅員2メートル以上の歩道状空地を整備し、維持管理すること。ただし、歩道が整備されている道路境界線沿いで、歩道と歩道状空地の幅員の合計が2メートル以上ある場合はこの限りではない。なお、歩道状空地内及び歩道状空地と歩道には、原則として段差を設けないこと。

また、歩道状空地と要綱第23条第1項に規定する遊び場及び(2)に規定する開放空地は、その一部又は全部を兼ねることができる。ただし、遊具や緑化など通行に支障があるものは設置しないこと。

### (5) 水害に強いまちづくりに貢献する建築物

次の1)及び2)に適合すること。

1) 建築物内又は外に次のアからケに適合する、水害時における一時避難施設等を設け、洪水緊急避難建物に関する協定（以下、「協定」という。）を防災課と締結すること。

ア 鉄筋コンクリート構造又は、鉄骨鉄筋コンクリート構造であること。

イ 想定される葛飾区中川・綾瀬川洪水ハザードマップ、葛飾区江戸川洪水ハザードマップ及び葛飾区荒川洪水ハザードマップの水深（以下、「浸水深」という。）以上の階に近隣住民等が一時避難可能なスペース及び近隣住民等のための防災備蓄倉庫を有していること。また、近隣住民等が一時避難可能なスペース及び近隣住民等のための防災備蓄倉庫を有する階の床は浸水深以上の位置にあること。

ウ 水害発生時刻に関わらず、速やかに避難が可能であること。

エ 協定を締結する建築物は、浸水深以下の居住者や占有者が上層階に避難しても、それでもまだ、近隣住民等を受け入れる余裕があること。

オ 近隣住民等の一時避難可能なスペースの合計は200平方メートル以上確保する。また、近隣住民等の一時避難可能なスペースを分散して配置する場合は、原則として1箇所あたり30平方メートル以上とする。

カ 地上に通ずる直通階段、避難階段、特別避難階段及び避難経路となる廊下等の防火上必要な経路は、一時避難可能なスペースとしないこと。ただし、避難や物資輸送等に必要な面積

を除いても、なお避難できる余裕スペースが残る場合は、一時避難可能なスペースとして使用することができる。

キ 近隣住民等のための防災備蓄倉庫として、近隣住民等の一時避難可能なスペースの面積の0.015倍以上の面積を有する防災備蓄倉庫を整備すること。

ク 協定を締結する建築物の開錠の手順や方法を明確にし、水害時速やかに開錠できるようにすること。

ケ 敷地内の見やすい場所に高度地区の特例に基づき設けられたものである旨を記載した標識を設置すること。

2) 浸水による設備機器の故障等を防ぐため、設備機器等を浸水深以上の位置に設置すること。

#### (6) 地球温暖化への配慮

都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号）第53条第1項の規定に基づき低炭素建築物新築等計画を作成し、同法第54条第1項に規定する所管行政庁の認定を受けること。また、認定を受けた者が、認定を受けた低炭素建築物新築等計画の変更をしようとするときは、同法第55条の規定に基づき認定を受けること。

4 第2の3に規定する条件のうち、周辺市街地環境の改善に直接的に寄与する(1)、(3)、(4)は必須条件とし、この条件に適合する場合は、次の表の絶対高さ制限の範囲を上限として緩和することができる。

表

高度地区の種類	絶対高さ制限の範囲
17m高度地区 17m第2種高度地区 17m第3種高度地区	27m
23m高度地区 23m第3種高度地区	37m
30m高度地区	44m
40m高度地区	54m
50m高度地区	64m

5 第2の3に規定する(1)から(6)の全てに適合する場合は、当該既存不適格建築物の高さを上限値として緩和することができる。

6 計画書3(3)及び計画書3(3)アに規定する主たる用途が共同住宅とは、次の(1)及び(2)に適合するものとする。

(1) 共同住宅の用に供する部分の床面積の合計が、延べ面積の3分の2以上であること。

(2) 絶対高さ制限を超える部分の用途が共同住宅であること。

### 第3 敷地規模に応じた特例

1 計画書5(1)に規定する周辺環境に一定の配慮があるとは、次の(1)から(3)の条件のことを言う。

#### (1) 道路

幅員6メートル以上の道路に、敷地の外周の長さ8分の1が一箇所で見接すること。ただし、前面道路の幅員が5.4メートル以上6メートル未満で、道路と(3)に規定する歩道状空地とあわせて幅員6メートル以上ある場合は、幅員6メートル以上の道路に接するものとみなす。

#### (2) 外壁の後退距離

建築物の外壁又はこれに代わる柱の外表面から隣地境界線及び道路境界線までの水平距離は、次の表の用途地域の区分に応じた後退距離以上とする。ただし、建築物又は建築物の部分で、次のアからウのいずれかに該当する場合はこの限りではない。

ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの。

イ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積が5平方メートル以下であるもの。

ウ 壁を有しない自転車置場その他これに類する用途に供し、階数が1で床面積が50平方メートル以下であるもの。

表

用途地域	後退距離	
	隣地境界線	道路境界線
商業地域	2 m ただし、敷地面積 1,000 m <sup>2</sup> 未満は、適用しない。	3 m ただし、敷地面積 1,000 m <sup>2</sup> 未満は、2 mとする。
商業地域以外	2 m	3 m

#### (3) 歩道状空地

第2の3(4)の規定を適用する。

2 第3の1に規定する条件のうち、周辺市街地環境の改善に直接的に寄与する(2)、(3)は必須条件とし、この条件に適合する場合は、次の表の絶対高さ制限の範囲を上限として緩和することができる。

表

高度地区の種類	絶対高さ制限の範囲
17m高度地区 17m第2種高度地区 17m第3種高度地区	21m
23m高度地区 23m第3種高度地区	27m
30m高度地区	34m
40m高度地区	44m
50m高度地区	54m

3 第3の1に規定する(1)から(3)の全てに適合する場合は、計画書5(1)表-3に掲げる絶対高さ制限の範囲を上限値として緩和することができる。

4 計画書5(1)表-2に規定する木造密集地域は、図1から6に示す地域とする。

5 計画書5(2)に規定する良好なまちづくりに貢献するとは、次の(1)から(7)の条件のことを言う。

(1) 日影規制

基準法第56条の2の規定による対象区域外の地域に生じさせる日影は、当該地域に基準法別表第4の3の項の(に)欄(二)に掲げる規制値が定められているものとみなし、日影制限の規定に適合すること。ただし、商業地域を除く。この場合において測定面の高さは、平均地盤面から6.5メートルとする。

(2) プライバシーへの配慮

隣接地のプライバシーに配慮する。ただし、隣接地が公園、公共施設、その他これらに類するものである場合は、この限りではない。

(3) 有効な開放空地の確保

次のア又はイによるものとする。

なお、開放空地の運用については、第2の3(2)後段の規定による。

ア 階数(住宅の用に供しない地階の階数を除く)が3以上で、かつ、住戸数が15戸以上の建築物で、1,000平方メートル以上の敷地を有する場合は、原則として、要綱第23条第1項に基づく面積の1.5倍以上の面積を有する遊び場等の広場を整備し、維持管理を行うこと。ただし、法第4条第12項に定める開発行為で事業区域の面積が3,000平方メートル以上で、当該面積の5パーセント以上の公園を設けた場合においては、要綱23条第1項に基づく面積以上の遊び場等の広場を整備し、維持管理を行うものとする。

イ 階数(住宅の用に供しない地階の階数を除く)が3以上で、かつ、住戸数が15戸以上の建築物以外の建築物で、1,000平方メートル以上の敷地を有する場合は、原則として、第2の3(2)の表の敷地面積に対する割合で求めた数値の1.5倍以上の面積を有する開放空地を整備し、維持管理を行うこと。ただし、法第4条第12項に定める開発行為で事業区域の面積が3,000平方メートル以上で、当該面積の5パーセント以上の公園を設けた場合においては、第2の3(2)の表の敷地面積に対する割合で求めた数値以上の面積を有する開放空地を整備し、維持管理を行うものとする。

(4) 緑化

次のア及びイに適合すること。

ア 地上部においては、原則として、緑化条例規則第13条の2第1項第1号に基づく緑化面積の1.2倍以上の緑化面積を確保し、維持管理すること。ただし、敷地面積が1,000平方メートル未満で基準法第53条に規定により定められるその敷地に係る建築面積の敷地面積に対する割合が9/10以上の場合にあつては、緑化条例規則別表第2の建ぺい率を9/10として計算した数値以上の緑化面積を確保し、維持管理すること。

イ 第2の3(3)の規定を適用する。

(5) 歩道状空地

計画建築物が前面道路に接する全ての敷地には、原則として、幅員3メートル以上の歩道状空地を整備し、維持管理すること。ただし、歩道が整備されている道路境界線沿いで、歩道と歩道状空地の幅員の合計が3メートル以上ある場合はこの限りではない。なお、歩道状空地内及び歩道状空地と歩道には、原則として段差を設けないこと。

また、歩道状空地と要綱第23条第1項に規定する遊び場及び(2)に規定する開放空地は、その一部又は全部を兼ねることができる。ただし、遊具や緑化など通行に支障があるものは設置しないこと。

(6) 水害に強いまちづくりに貢献する建築物

第2の3(5)1)及び2)の規定を適用する。

(7) 地球温暖化への配慮

第2の3(6)の規定を適用する。

- 6 第3の5に規定する条件のうち、周辺市街地環境の改善に直接的に寄与する(1)、(3)、(4)、(5)は必須条件とし、この条件に適合する場合は、次の表の絶対高さ制限の範囲を上限として緩和することができる。

表

高度地区の種類	絶対高さ制限の範囲
17m高度地区 17m第2種高度地区 17m第3種高度地区	27m
23m高度地区 23m第3種高度地区	37m
30m高度地区	44m
40m高度地区	54m
50m高度地区	64m

- 7 第3の5に規定する(1)から(7)の全てに適合する場合は、計画書5(2)表-5に掲げる絶対高さ制限の範囲を上限として緩和することができる。

- 8 計画書5(1)表-2並びに(2)表-4 対象地域の区分及び第3の(2)表 用途地域の区分について、建築物の敷地が複数の地域にわたる場合、これらの区分に応じた規定は、地域内の建築物及び敷地の部分に対して適用する。

第4 水害に強いまちづくりに貢献する建築物の特例

- 1 計画書6(1)に規定する水害に強いまちづくりに貢献する建築物は、次の(1)、(2)の条件を有するものとする。

(1) 第2の3(5)1)の規定を適用する。

(2) 第2の3(5)2)の規定を適用する。

- 2 第4の1に規定する条件のうち、(1)に適合する場合は、次の表の絶対高さ制限の範囲を上限として緩和することができる。

表

高度地区の種類	絶対高さ制限の範囲
17m高度地区 17m第2種高度地区 17m第3種高度地区	21m
23m高度地区 23m第3種高度地区	27m
30m高度地区	34m
40m高度地区	44m
50m高度地区	54m

- 3 第4の1に規定する(1)、(2)の全てに適合する場合は、計画書6の表-6に掲げる絶対高さ制限の範囲を上限として緩和することができる。

#### 第5 許可による特例

計画書7(1)エ及び(2)の規定を適用できる建築物は、次の(1)から(4)の建築物の類を指す。

- (1) 公共・公益的観点から、建築計画上絶対高さ制限をやむを得ず超える建築物
- (2) 区における教育・文化・芸術・スポーツの振興を図るための建築物
- (3) 景観形成上、区のシンボルとなり、広域的にその存在を発信できる建築物
- (4) 周辺環境に配慮したと認められる建築物

#### 第6 事前協議

- 1 認定申請者及び許可申請者(以下「申請者」という。)は、認定又は許可申請を行う前に、高度地区事前協議書(第1号様式)の正本及び副本に、それぞれ、次に掲げる図書のうち緩和条件に応じて必要なものを添えて区長に提出しなければならない。

- (1) 案内図
- (2) 配置図
- (3) 敷地求積図
- (4) 各階平面図
- (5) 立面図(4面)
- (6) 断面図(2面以上)
- (7) 緑化計画図
- (8) 緑地面積算定書
- (9) 日影図

※計画書3(2)に規定する許可を受けようとする場合は、建て替え前の日影図も合わせて提出すること

(10) 誓約書

※第2の3(5)、第3の5(6)、第4の1(1)に規定する特例を適用する場合は、誓約書(第5号様式)を提出すること

(11) 基準法施行規則第1条の3に規定する既存不適格調書

(確認済証・検査済証・済証以降改変の無いことが分る調査報告書等)

※計画書3(1)から(3)に規定する認定又は許可を受けようとする場合は、既存不適格調書を提出すること

(12) 建物の登記事項証明書

※計画書3(3)に規定する認定を受けようとする場合、区分所有による共同住宅であることを証する内容

(13) 建て替え決議書の写し、または、それに類する書類

※計画書3(3)に規定する認定を受けようとする場合、建て替え後も区分所有による共同住宅であることを証する内容

(14) 外壁見付面積算定図

(15) 外壁見付面積算定書

(16) その他

その他区長が必要と認める図書

2 申請者は、第6の1の協議をした後にその内容を変更する場合は、速やかに区長に申し出て変更事項に関し協議するものとする。

## 第7 認定・許可申請等

### 1 認定・許可申請

申請者は、認定又は許可申請書(第2号様式)の正本及び副本に、それぞれ、次に掲げる必要な図書のうち緩和条件に応じて必要なものを添えて区長に提出しなければならない。

(1) 案内図

(2) 配置図

(3) 敷地求積図

(4) 各階平面図

(5) 立面図(4面)

(6) 断面図(2面以上)

(7) 緑化計画図

(8) 緑地面積算定書

(9) 日影図

※計画書3(2)に規定する許可を受けようとする場合は、建て替え前の日影図も合わせて提出すること

(10) 誓約書

※第2の3(5)、第3の5(6)、第4の1(1)に規定する特例を適用する場合は、誓約書(第5号様式)を提出すること

(11) 基準法施行規則第1条の3に規定する既存不適格調書

(確認済証・検査済証・済証以降改変の無いことが分る調査報告書等)

※計画書3(1)から(3)に規定する認定又は許可を受けようとする場合は、既存不適格調書を提出すること

(12) 建物の登記事項証明書

※計画書3(3)に規定する認定を受けようとする場合、区分所有の共同住宅であることを証する内容

(13) 建て替え決議書の写し、または、それに類する書類

※計画書3(3)に規定する認定を受けようとする場合、建て替え後も区分所有の共同住宅であることを証する内容

(14) 外壁見付面積算定図

(15) 外壁見付面積算定書

(16) その他

その他区長が必要と認める図書

## 2 認定・許可通知

区長は、第7の1の規定による申請について、認定又は許可したときは認定又は許可通知書(第3号様式)に、認定又は許可しないときは認定又は許可しない旨の通知書(第4号様式)に第7の1の申請書の副本及びその添付図書を添えて申請者に通知するものとする。

## 第8 洪水緊急避難建物の管理責任者の選任と維持管理報告書の提出

1 申請者又は所有者は、洪水緊急避難建物の維持管理を適切に行うことについて、管理責任者を選任し、かつ、管理責任者選任届及び誓約書(第7号様式)を区長に提出するものとする。

2 管理責任者は、洪水緊急避難建物を適切に維持管理し、その状況について、維持管理報告書(第8号様式)により、概ね1年ごとに区長に報告するものとする。

また、やむを得ず当該部分の形態等を変更する必要がある場合には、同報告書により、あらかじめ区長にその旨を報告するものとする。

## 付則

この基準は、平成〇年〇月〇日から施行する。

【第1号様式】

高度地区事前協議書

葛飾区長 あて

年 月 日

申請者氏名

㊟

【1 申請者】	住所				
	氏名				
【2 代理人】	住所				
	氏名				
	電話				
【3 敷地等】	地名地番	住居表示 ( )			
	高度地区				
	地域地区等				
【4 建築物】	主要用途		最高の高さ		
	工事種別		階数	地上	地下
	構造		棟数		
		申請部分	申請以外の部分	合計	建ぺい率・容積率
【5 敷地面積】		m <sup>2</sup>			
【6 建築面積】		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%
【7 延べ面積】		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%
【8 既存建築物】	確認済証番号・交付年月日		検査済証番号・交付年月日		
	第 号	年 月 日	第 号	年 月 日	
	第 号	年 月 日	第 号	年 月 日	
【9 添付図書】					
【10 建物の名称】					
【11 備考】					

【第2号様式】

葛飾区長 あて

（ 認 定 ）  
（ 許 可 ） 申請書

年 月 日

申請者氏名

㊟

東京都市計画高度地区（葛飾区決定）計画書

（ 3 (1)  
3 (2)  
3 (3)  
5 (1)  
5 (2)  
6 (1)  
7 (2) ）の

規定による（ 認 定 ）  
（ 許 可 ）を申請します。

この申請書及び添付図書に記載の事項は、事実と相違ありません。

<p>【1 申請者】          【氏名のフリガナ】          【氏名】          【郵便番号】          【住所】          【電話番号】</p>
<p>【2 代理人】          【資格】          【氏名のフリガナ】          【氏名】          【建築士事務所名】          【郵便番号】          【住所】          【電話番号】</p>
<p>【3 設計者】          【資格】          【氏名のフリガナ】          【氏名】          【建築士事務所名】          【郵便番号】          【住所】          【電話番号】</p>
<p>【4 地名地番】</p>
<p>【5 住居表示】</p>
<p>【6 高度地区の種類】</p>

【7 地域地区等の種類】			
【8 高さ】			
【申請部分の最高高さ】			
【既存部分の最高高さ】			
【9 敷地面積】			
【敷地面積】 ( ) ( ) ( ) ( )			
【用途地域等】 ( ) ( ) ( ) ( )			
【建築基準法第52条第1項の規定による建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合】			
( ) ( ) ( ) ( )			
【建築基準法第53条第1項の規定による建築物の建築面積の敷地面積に対する割合】			
( ) ( ) ( ) ( )			
【敷地面積の合計】			
【10 主要用途】			
【11 工事種別】			
<input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 移転			
【12 建築面積】	申請部分	申請以外の部分	合計
【建築面積】	( )	( )	( )
【建ぺい率】	( )	( )	( )
【13 延べ面積】	申請部分	申請以外の部分	合計
【延べ面積】	( )	( )	( )
【容積率】	( )	( )	( )
【14 建築物の数】			
【申請に係る建築物の数】			
【同一敷地内の他の建築物の数】			
【15 道路】			
【主たる前面道路の幅員】			
【主たる前面道路が有効に継続している他の道路の幅員】			
【敷地の外周の長さ】			
【敷地と接している部分の長さ】			
【16 緑地】	地上部	接道部	
【必要緑地面積・長さ】	( )	( )	
【整備面積・長さ】	( )	( )	
【17 歩道状空地】	歩道状空地	歩道	合計
【有効幅員】	( )	( )	( )
【歩道状空地の長さ】			
【18 工事着手予定年月】	年	月	
【19 工事完了予定年月】	年	月	
【20 その他必要な事項】			
【21 備考】			

- 備考 1 のある欄には、該当する内にレ印を記入してください。
- 2 申請者が法人の場合にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。
- 3 9欄は、建築物の敷地が、用途地域が異なる地域などにわたる場合においては、それぞれの地域ごとに対応する敷地の面積を記入してください。
- 4 15から17欄は、緩和条件に応じて記入してください。

【第3号様式】

〔 認 定 〕  
〔 許 可 〕 通知書

第 年 月 日

様

葛飾区長 印

年 月 日付で申請のあった下記の計画について、東京都市計画

高度地区（葛飾区決定）計画書

〔 3 (1) 〕 〔 3 (2) 〕 〔 3 (3) 〕 〔 5 (1) 〕 〔 5 (2) 〕 〔 6 (1) 〕 〔 7 (2) 〕	の規定に基づき、	〔 認 定 〕 〔 許 可 〕
---	----------	--------------------

しましたので通知します。

記

- 1 建築場所
- 2 建築物の概要
  - (1) 主要用途
  - (2) 工事種別
  - (3) 建築物の最高高さ
  - (4) 申請棟数
  - (5) 建築物の構造
  - (6) 建築物の階数 

地階を除く階数
地階の階数

(注意) この通知書は、大切に保管しておいてください。

【第4号様式】

〔認 定〕  
〔許 可〕 しない旨の通知書

第 年 月 日 号

様

葛飾区長 印

年 月 日付で申請のあった計画について、東京都市計画高度地区

(葛飾区決定) 計画書

〔	3 (1)	〕の規定に基づき、〔認 定〕	をしない
	3 (2)		
	3 (3)		
	5 (1)		
	5 (2)		
	6 (1)		
	7 (2)		

こととしましたので通知します。

(理由)

【第5号様式】

## 誓約書

年 月 日

葛飾区長 あて

申請者氏名

㊟

私は、建築基準法第58条の規定に基づく建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの限度の特例により設置する洪水緊急避難建物を建築するにあたり、次の事項を誓約します。また、当該建築物等を他に譲渡・賃貸の権利を移転する場合も、本誓約書に基づく誓約事項を継承することを条件とします。

### <誓約事項>

- ・適正に整備し維持管理すること
- ・当該建築物の完了前までに貴区防災課と協定を締結すること

【第6号様式】

この建築物は、建築基準法第58条の規定に基づく建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの限度（以下「絶対高さ制限」という。）の特例により絶対高さ制限を緩和して建築されたものです。水害時に一時的に避難できる施設を設けています。

洪水緊急避難建物の利用期間は、原則として、区が発令する、避難勧告・避難指示を利用の開始時期とします。ただし、近隣の堤防が決壊するなど、避難勧告・避難指示を発令する時間的余裕がない場合は、河川の氾濫や堤防決壊と同時に利用を開始します。

洪水警報の解除や救助による施設からの退避、あるいは浸水がなくなった場合をもって利用の終了とします。

年 月 日

(日付は供用開始)



屋上



2階



水害時に一時的に避難できる部分

建築主 氏名

管理責任者 氏名

連絡先

電話

(葛飾区都市整備部)



30 c m

21 c m

100 c m 以上

70 c m 以上

(注意) 1 氏名は、法人にあっては、名称を記入してください。管理責任者の連絡先には担当部署名及び電話番号を記入してください。

2 各階の平面図を標示してください。ただし、同一のものは、省略することができます。

【第7号様式】

平成 年 月 日

葛飾区都市整備部  
建築課長

○ ○ ○ ○ 殿

所有者等 住所  
氏名 ( ) 印  
電話 ( )

管理責任者選任届及び誓約書

私は、建築基準法第58条の規定に基づく建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの限度の特例により建築した洪水緊急避難建物について、下記の者を管理責任者と定め、適正に維持管理するとともに、当該用途に供することを誓約します。

また、建築物又は敷地を、譲渡又は賃貸する場合も、本誓約書に基づく誓約事項を継承することを誓約します。

記

1 管理責任者

洪水緊急避難建物の管理責任者

住所  
氏名 ( ) 印  
電話 ( )

2 建築物の概要

- (1) 建築物の名称
- (2) 建築物の所在地
- (3) 認定又は許可番号 平成 年 月 日 第 号

(注) 1 氏名及び住所は、法人等の団体にあつては、事務所等の所在地、名称を記載すること。

2 配置図及び各階平面図等を添付すること。

【第8号様式】

平成 年 月 日

葛飾区都市整備部  
建築課長

○ ○ ○ ○ 殿

管理責任者 住所  
氏名 ( ) 印  
電話 ( )  
連絡先 氏名  
所属  
電話 ( )  
メールアドレス @

維持管理報告書

建築基準法第58条の規定に基づく建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの限度の特例により建築した洪水緊急避難建物について、下記のとおり報告します。

建築物の名称			
建築物の所在地			
認定又は許可年月日及び番号		平成 年 月 日 第 号	
所有者	住所		
	氏名		
今後の増築、用途変更等の予定		受付欄	
前回の報告年月日			

(注) 1 氏名及び住所は、法人等の団体にあつては、事務所等の所在地、名称を記載すること。

一時避難施設等の 維持管理の状況	一時避難施設及び防災備蓄倉庫 の設置場所	階
	1 総合所見	
	2 変更の有無及びその内容	
	3 その他管理上の問題点等	

各階平面図（一時避難施設及び防災備蓄倉庫の存する階のもの。）

写真添付欄

- ・洪水緊急避難建物標識、洪水緊急避難建物を撮影したカラー写真を、数枚に分けて添付すること。
- ・写真撮影位置、方向を、番号と矢印で示した図を添付すること。