

建築物の建ぺい率、壁面後退の緩和基準(第2種B地域のみ抜粋).....別表 (審査基準 第4-1(6))

二つの緩和要件を満たす場合、後退距離・建ぺい率ごとに、緩和の上限の緩いほうを適用できる。

特に条件を定めない 条件付きで緩和する ×緩和を認めない

地域区分	要件	要件説明	後退距離		建ぺい率	緩和の条件 (緩和基準)	緩和の上限																													
			道路側	隣地側																																
B 地 域	保存樹木・文化財等	・都市の美観風致を維持するための樹木の保存に関する法律により指定された保存樹木又はこれに準ずる樹木の保全のために、これらの存する土地の部分を避けて建築する場合 ・文化財保護法に規定する文化財又はこれに準ずる文化財の保全のために、これらの存する土地の部分を避けて建築する場合 (他の要件とは別に適用可能)				無	・保存樹木の幹及び樹木の生育を可能にする根を避けることが可能な範囲まで ・文化財等の保全のために必要な土地を確保することが可能な範囲まで																													
	角地	建築基準法第53条第3項第2号に該当する場合		×			・建ぺい率 建築法等で認められる建ぺい率との差の1/2+40% ただし、マンション・アパート等の共同住宅の場合は、 建築法等との差の1/4+40% ・道路側後退距離 1.0 m 建ぺい率の緩和を伴わないもの 0.7 m																													
	建て替え	既存不適格の建築物等 (東京都風致地区条例施行(昭和45年6月14日)以前に建築したもの等)					既存の建築物の規模の範囲内で、かつ次の各項を上限とする。 (1) 後退距離 道路側後退距離 1.0 m ・建ぺい率の緩和を伴わないもの 0.7 m 隣地側後退距離 0.7 m ・建ぺい率の緩和を伴わないもの 0.5 m (2) 建ぺい率 都市計画で定める建ぺい率との差の1/2+40% なお、条例施行後に許可を受けた建築物の規模(許可内容)が上記を超える場合は、その規模の範囲内																													
	狭小宅地	敷地規模が100㎡未満の住宅用地 (ただし、敷地分割による分譲・ミニ開発等の場合を除く)					(1) 建ぺい率 45% (2) 後退距離の緩和については、下表のとおりとする。 <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">緩和できる方向数</th> <th rowspan="2">建ぺい率緩和</th> <th colspan="2">緩和の上限 m</th> <th rowspan="2">各方向ごとの緩和数値の合計 m</th> </tr> <tr> <th>道路側後退距離</th> <th>隣地側後退距離</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">3方向</td> <td>有</td> <td>1.7</td> <td>1.2</td> <td rowspan="6">左記の上限の範囲内で、各方向ごとの緩和数値(=条例基準値-許可する後退距離)の合計は、以下の数値を超えないものとする。 建ぺい率緩和を伴う場合 1.0 建ぺい率緩和を伴わない場合 1.6</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>1.5</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2方向</td> <td>有</td> <td>1.5</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>1.2</td> <td>0.7</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">1方向</td> <td>有</td> <td>1.0</td> <td>0.5</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>0.5</td> <td>0.5</td> </tr> </tbody> </table>	緩和できる方向数	建ぺい率緩和	緩和の上限 m		各方向ごとの緩和数値の合計 m	道路側後退距離	隣地側後退距離	3方向	有	1.7	1.2	左記の上限の範囲内で、各方向ごとの緩和数値(=条例基準値-許可する後退距離)の合計は、以下の数値を超えないものとする。 建ぺい率緩和を伴う場合 1.0 建ぺい率緩和を伴わない場合 1.6	無	1.5	1.0	2方向	有	1.5	1.0	無	1.2	0.7	1方向	有	1.0	0.5	無	0.5	0.5
	緩和できる方向数	建ぺい率緩和	緩和の上限 m		各方向ごとの緩和数値の合計 m																															
			道路側後退距離	隣地側後退距離																																
	3方向	有	1.7	1.2	左記の上限の範囲内で、各方向ごとの緩和数値(=条例基準値-許可する後退距離)の合計は、以下の数値を超えないものとする。 建ぺい率緩和を伴う場合 1.0 建ぺい率緩和を伴わない場合 1.6																															
		無	1.5	1.0																																
	2方向	有	1.5	1.0																																
		無	1.2	0.7																																
1方向	有	1.0	0.5																																	
	無	0.5	0.5																																	
準狭小宅地	敷地規模が100㎡以上120㎡未満の住宅用地					(1) 建ぺい率 45% (2) 後退距離の緩和については、下表のとおりとする。 <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">緩和できる方向数</th> <th rowspan="2">建ぺい率緩和</th> <th colspan="2">緩和の上限 m</th> <th rowspan="2">各方向ごとの緩和数値の合計 m</th> </tr> <tr> <th>道路側後退距離</th> <th>隣地側後退距離</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">3方向</td> <td>有</td> <td>緩和しない</td> <td>1.2</td> <td rowspan="6">左記の上限の範囲内で、各方向ごとの緩和数値(=条例基準値-許可する後退距離)の合計は、以下の数値を超えないものとする。 建ぺい率緩和を伴う場合 1.0 建ぺい率緩和を伴わない場合 1.6</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>緩和しない</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2方向</td> <td>有</td> <td>緩和しない</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>1.2</td> <td>0.7</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">1方向</td> <td>有</td> <td>1.0</td> <td>0.5</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>0.5</td> <td>0.5</td> </tr> </tbody> </table>	緩和できる方向数	建ぺい率緩和	緩和の上限 m		各方向ごとの緩和数値の合計 m	道路側後退距離	隣地側後退距離	3方向	有	緩和しない	1.2	左記の上限の範囲内で、各方向ごとの緩和数値(=条例基準値-許可する後退距離)の合計は、以下の数値を超えないものとする。 建ぺい率緩和を伴う場合 1.0 建ぺい率緩和を伴わない場合 1.6	無	緩和しない	1.0	2方向	有	緩和しない	1.0	無	1.2	0.7	1方向	有	1.0	0.5	無	0.5	0.5	
緩和できる方向数	建ぺい率緩和	緩和の上限 m		各方向ごとの緩和数値の合計 m																																
		道路側後退距離	隣地側後退距離																																	
3方向	有	緩和しない	1.2	左記の上限の範囲内で、各方向ごとの緩和数値(=条例基準値-許可する後退距離)の合計は、以下の数値を超えないものとする。 建ぺい率緩和を伴う場合 1.0 建ぺい率緩和を伴わない場合 1.6																																
	無	緩和しない	1.0																																	
2方向	有	緩和しない	1.0																																	
	無	1.2	0.7																																	
1方向	有	1.0	0.5																																	
	無	0.5	0.5																																	
不整形地	三角地、菱形地、段丘地及びこれらに準ずる土地			×		後退距離の緩和については、下表のとおりとする。 <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">緩和できる方向数</th> <th colspan="2">緩和の上限 m</th> <th rowspan="2">各方向ごとの緩和数値の合計</th> </tr> <tr> <th>道路側後退距離</th> <th>隣地側後退距離</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3方向</td> <td>1.5</td> <td>1.0</td> <td rowspan="3">左記の上限の範囲内で、各方向ごとの緩和数値(=条例基準値-許可する後退距離)の合計は、1.0 mを超えないものとする。</td> </tr> <tr> <td>2方向</td> <td>1.5</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>1方向</td> <td>1.0</td> <td>0.5</td> </tr> </tbody> </table>	緩和できる方向数	緩和の上限 m		各方向ごとの緩和数値の合計	道路側後退距離	隣地側後退距離	3方向	1.5	1.0	左記の上限の範囲内で、各方向ごとの緩和数値(=条例基準値-許可する後退距離)の合計は、1.0 mを超えないものとする。	2方向	1.5	1.0	1方向	1.0	0.5														
緩和できる方向数	緩和の上限 m		各方向ごとの緩和数値の合計																																	
	道路側後退距離	隣地側後退距離																																		
3方向	1.5	1.0	左記の上限の範囲内で、各方向ごとの緩和数値(=条例基準値-許可する後退距離)の合計は、1.0 mを超えないものとする。																																	
2方向	1.5	1.0																																		
1方向	1.0	0.5																																		
高圧線下	敷地が高圧線下において、法令等に基づきその危険を排除するため、一定の部分を避けて建築する場合 (他の要件とは別に適用可能)			×	無	・高圧鉄塔もしくは高圧線による影響を避けることが可能な範囲まで																														
特別用途	公共性かつ公益性が認められる建築物等であって、当該位置以外ではその機能が十分に果たせない場合 (他の要件との重複は不可)					・公共性かつ公益性が認められる規模																														
日照確保	当該建築物等の位置が、近隣居住者の日照時間を阻害すると認められる場合			×		当該建築物等による影響の範囲で、次の各項を上限とする。(緩和の前提として、日照時間を阻害する隣地側の後退距離については、条例第5条1項の基準を確保させる。) ・道路側後退距離 1.0 m ・隣地側後退距離 1.0 m																														

地域区分	要件	要件説明	後退距離		建ぺい率	緩和の条件 (緑化基準)	緩和の上限																													
			道路側	隣地側																																
B 地 域	特別事情	建築物の用途上及び配置上などの客観的に事情やむを得ないと判断される場合					(1) 建ぺい率 45 % (2) 後退距離の緩和については、下表のとおりとする。 <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">緩和できる方向数</th> <th rowspan="2">建ぺい率緩和</th> <th colspan="2">緩和の上限 m</th> <th rowspan="2">各方向ごとの緩和数値の合計 m</th> </tr> <tr> <th>道路側後退距離</th> <th>隣地側後退距離</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">2方向</td> <td>有</td> <td>1.7</td> <td>1.2</td> <td rowspan="4">左記の上限の範囲内で、各方向ごとの緩和数値(=条例基準値-許可する後退距離)の合計は、以下の数値を超えないものとする。 建ぺい率緩和を伴う場合 0.5 建ぺい率緩和を伴わない場合 1.0</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>1.5</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">1方向</td> <td>有</td> <td>1.5</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>1.0</td> <td>0.5</td> </tr> </tbody> </table>	緩和できる方向数	建ぺい率緩和	緩和の上限 m		各方向ごとの緩和数値の合計 m	道路側後退距離	隣地側後退距離	2方向	有	1.7	1.2	左記の上限の範囲内で、各方向ごとの緩和数値(=条例基準値-許可する後退距離)の合計は、以下の数値を超えないものとする。 建ぺい率緩和を伴う場合 0.5 建ぺい率緩和を伴わない場合 1.0	無	1.5	1.0	1方向	有	1.5	1.0	無	1.0	0.5							
	緩和できる方向数	建ぺい率緩和	緩和の上限 m		各方向ごとの緩和数値の合計 m																															
			道路側後退距離	隣地側後退距離																																
	2方向	有	1.7	1.2	左記の上限の範囲内で、各方向ごとの緩和数値(=条例基準値-許可する後退距離)の合計は、以下の数値を超えないものとする。 建ぺい率緩和を伴う場合 0.5 建ぺい率緩和を伴わない場合 1.0																															
		無	1.5	1.0																																
	1方向	有	1.5	1.0																																
無		1.0	0.5																																	
公共事業協力	国、地方公共団体及びこれに準ずる公的団体が行う都市施設の用地買収などに伴い風致地区内に建物移転を余技なくされた場合					(1) 後退距離 道路側後退距離 1.0 m ・ 建ぺい率の緩和を伴わないもの 0.7 m 隣地側後退距離 0.7 m ・ 建ぺい率の緩和を伴わないもの 0.5 m (2) 建ぺい率 都市計画で定める建ぺい率との差の 1/2+40 %																														
複合要件	3以上の要件が複合している場合(ただし、各要件のなかで、建ぺい率緩和が適用できるものをひとつも含んでいない場合は、右の建ぺい率緩和に関する項目は適用できない)					(1) 建ぺい率 都市計画で定める建ぺい率との差の 1/2+40 % 角地が要件に含まれている場合は 建基法等で認められる建ぺい率との差の 3/4+40 % 建て替えが要件に含まれている場合は、 都市計画で定める建ぺい率との差の 3/4+40 % (2) 後退距離の緩和については、下表のとおりとする。 <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">緩和できる方向数</th> <th rowspan="2">建ぺい率緩和</th> <th colspan="2">緩和の上限 m</th> <th rowspan="2">各方向ごとの緩和数値の合計 m</th> </tr> <tr> <th>道路側後退距離</th> <th>隣地側後退距離</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">4方向</td> <td>有</td> <td>1.5</td> <td>1.0</td> <td rowspan="4">左記の上限の範囲内で、各方向ごとの緩和数値(=条例基準値-許可する後退距離)の合計は、以下の数値を超えないものとする。 建ぺい率緩和を伴う場合 2.6 建ぺい率緩和を伴わない場合 3.3</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>1.0</td> <td>0.7</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">3方向</td> <td>有</td> <td>1.0</td> <td>0.7</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>0.7</td> <td>0.5</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2方向</td> <td>有</td> <td>0.7</td> <td>0.5</td> </tr> <tr> <td>以下</td> <td>無</td> <td>0.5</td> <td>0.5</td> </tr> </tbody> </table> なお、建て替えが要件に含まれている場合で、条例施行後に許可を受けた建築物の規模(許可内容)が上記を超える場合は、その規模の範囲内	緩和できる方向数	建ぺい率緩和	緩和の上限 m		各方向ごとの緩和数値の合計 m	道路側後退距離	隣地側後退距離	4方向	有	1.5	1.0	左記の上限の範囲内で、各方向ごとの緩和数値(=条例基準値-許可する後退距離)の合計は、以下の数値を超えないものとする。 建ぺい率緩和を伴う場合 2.6 建ぺい率緩和を伴わない場合 3.3	無	1.0	0.7	3方向	有	1.0	0.7	無	0.7	0.5	2方向	有	0.7	0.5	以下	無	0.5	0.5
緩和できる方向数	建ぺい率緩和	緩和の上限 m		各方向ごとの緩和数値の合計 m																																
		道路側後退距離	隣地側後退距離																																	
4方向	有	1.5	1.0	左記の上限の範囲内で、各方向ごとの緩和数値(=条例基準値-許可する後退距離)の合計は、以下の数値を超えないものとする。 建ぺい率緩和を伴う場合 2.6 建ぺい率緩和を伴わない場合 3.3																																
	無	1.0	0.7																																	
3方向	有	1.0	0.7																																	
	無	0.7	0.5																																	
2方向	有	0.7	0.5																																	
	以下	無	0.5	0.5																																
地区境界	ひとつの敷地が風致地区の内外にまたがっている場合で、風致地区内の敷地面積が敷地面積全体の半分以下の場合	×	×			・ 風致地区内建ぺい率 40%+10%=50 % (緑化条件は風致地区内に限る)																														
環境配慮等	・ 条例、規則等により建物に付随して設置が義務づけられている廃棄物等の保管施設を設置する場合 ・ 東京都福祉のまちづくり条例(平成7年東京都条例第33号)等に基づき、障害者等に配慮した施設を設置する場合(他の要件とは別に適用可能)			×		・ 道路側後退距離(1方向のみ) 0.5 m ただし、障害者等への配慮のためやむを得ないと認められる場合はこの限りではない。																														
河川・水路等	隣接地が河川・水路等の場合(他の要件とは別に適用可能)			×		・ 後退距離 0.5 m																														

建築物の高さの緩和基準(第2種B地域のみ抜粋)別表 (審査基準 第4-1(6))

地域区分	要件	要件説明	他の緩和との併用		緩和の条件 (緑化基準)	緩和の上限等
			建ぺい率	後退距離		
B 地 域	文化財等	文化財保護法に規定する文化財又はこれに準ずる文化財の保全のために建築する場合、あるいは寺社城郭等のうち文化財的価値を有するもので過去に存在した建築物の復元を図る場合	否	可	無	特に上限を定めないが、文化財等の保全のために客観的に必要な範囲まで。後退距離の緩和との併用は、別表の「環境配慮等」の場合のほかは、同表の「文化財等」の例による。
	教育文化施設	国及び地方公共団体の設置する博物館、美術館等を建替する場合	否	可		原則として既存の高さの範囲内。また、後退距離の緩和との併用は、後退距離の緩和要件が別表の「環境配慮等」の場合に限る。
	特別用途	公共性かつ公益性が認められる建築物等であって、当該位置以外ではその機能が十分に果たせない場合	否	可		公共性かつ公益性が認められる規模。また、後退距離の緩和との併用は、後退距離の緩和要件が別表の「環境配慮等」の場合に限る。
	建て替え	既存不適格の建築物等	可	可		既存の高さの範囲内。また、建ぺい率及び後退距離の緩和との併用は、別表の「環境配慮等」の場合のほかは、同表の「建て替え」の例による。
	再開発等促進区	都市計画法第12条の5第3項の規定により再開発等促進区に関する都市計画決定がされている場合	否	可		特に上限を定めないが、再開発等促進区を定める地区計画運用基準の範囲内。また、後退距離の緩和との併用は、後退距離の緩和要件が別表の「環境配慮等」の場合に限る。