

別表Ⅰ・Ⅱ附属資料

別表の運用解釈及び留意事項等については、以下のとおりとする。

1 共通事項

- (1) 緩和の上限が記載してあるが、これは上限数値への誘導を意味するものではなく、あくまでも上限の範囲内における緩和が要件により可能となるものである。
- (2) 都市計画で定める建ぺい率には、別途地区計画において定めている建ぺい率も含まれる。

2 別表Ⅰ関係

- (1) 緩和の上限に、例えば隣地側後退距離1.0mとあるのは、条例基準の1.5mによらず、隣地との敷地の境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離を1.0mまでとすることができる、というものである。
- (2) 「保存樹木・文化財等」が要件の場合は、保存樹木等の保全そのものが、風致の維持に有効な措置であるため、これによる緩和を認めるに当たっては、特に緑化を条件としないものとする。
また、同一敷地に保存樹木等が複数ある場合は、そのすべてを残存した場合にのみ本要件が適用となる。
- (3) 「角地」における長屋で、2世帯又は3世帯からなる親族が居住するものは、規模、形態等を考慮したうえで、専用住宅に準じて判断する方が適当であることもありうる。
- (4) 既存の建築物が東京都風致地区条例又は条例の施行後に建築されたもので、あきらかに許可を受けないで建築したもの又は許可内容を大きく逸脱して建築したものを建て替える場合については、「建て替え」の要件が適用とならないだけでなく、「高圧線下」及び「公共事業協力」を除くすべての要件が適用とならない。
また、「建て替え」の要件は、更地には適用しない。
- (5) 「狭小宅地」及び「不整形地」等において、後退距離を緩和する2つ

の方向について、それぞれの敷地の境界線がなす角度がおおむね135度以上である場合は、それらを併せて1方向とみなす。

- (6) 「準狭小宅地」には、敷地分割による分譲やミニ開発等の場合も含まれる。

なお、敷地分割による分譲やミニ開発等の場合に発生する100㎡未満の住宅用地等については、「狭小宅地」の適用はないが、本要件を適用することができる。

- (7) 「不整形地」は、原則として敷地面積が200㎡未満を対象とする。
- (8) 「高圧線下」が要件の場合は、風致の維持に優先して、生命及び財産に対する危険防除のための措置であり、これによる緩和を認めるに当たっては、特に緑化を条件としないものとする。
- (9) 「特別用途」の公共性かつ公益性が認められる場合とは、地域防災上や地域住民の福祉の向上に必要不可欠な場合などである。
- (10) 日照時間を阻害する隣地側とは、原則として当該建築敷地の北側、北東側、又は北西側である。「日照確保」は近隣居住者の日照時間の阻害を避けるための要件であるが、隣地の建築物の隣地側後退距離の現況を把握したうえで、判断する。

特に、日照の阻害が予想される隣地の建築物が近隣の日照に配慮した配置をしているような場合は、留意する必要がある。

- (11) 「特別事情」は、基本的に専用住宅において家族構成（2世帯住宅又は5人以上等）のためや居住者が行う特定の商売・事業のためなど、個別事情により認められるものである。また、適用に当たっては、敷地面積の規模や形態も考慮するものとする。
- (12) 「複合要件」の対象要件には、「保存樹木・文化財等」、「環境配慮等」、「高圧線下」、「特別用途」、「河川・水路等」、「用途地域」、「耐火建築物」及び「高架鉄道下」は含まない。
- (13) 「地区境界」は、敷地が風致地区境界線上に位置している場合で、敷地全体から見て良好な風致を維持できると判断される場合に適用する。
- (14) 「環境配慮等」は、東京都廃棄物条例（平成4年東京都条例第140号）や東京都福祉のまちづくり条例などの都又は区等の公的規制により措置が必要な場合にのみ適用される要件である。

- (15) 「用途地域」の都市計画の建ぺい率が条例の基準を大きく超える場合とは、具体的には用途地域の建ぺい率が60%以上の場合である。
- (16) 「高架鉄道下」は、高架鉄道又は高速道路若しくは自動車専用道路等の高架下に店舗等を設置するなどの場合であり、適用に当たっては、立地上、構造上及び周辺風致との調和上、特に緑化基準を条件としないものとする。
- (17) 隣地側後退距離緩和の最上限を一部の場合を除き0.5mとしているのは、民法（明治29年法律第89号）第234条第1項の規定の趣旨に沿っているためである。
- (18) 近隣居住者のプライバシーに配慮する意味においても、建築面積に算入されない1メートル未満の出窓・ベランダ及びバルコニー等の突出構造物がある場合、これらの突出構造物の外面からできる限り50センチメートル以上の隣地側後退距離を確保するよう指導する。
- (19) 申請地が本基準の2つの地域区分にまたがる場合、建ぺい率及び緑化基準については数値を区分ごとの敷地面積により加重平均し、後退距離については敷地面積に対する建築面積の割合が最も大きい地域の基準によるものとする。この場合において、第一種低層住居専用地域が含まれるときは、建ぺい率及び後退距離については第一種低層住居専用地域の基準を超えないよう指導する。ただし、申請地にA地域とC地域又はB地域とD地域が含まれる場合については、原則としてそれぞれの区分により審査する。
- (20) 後退距離の緩和について、緩和できる方向数、緩和の上限及び各方向ごとの緩和数値の合計が表形式となっているものの審査例は以下のとおり。

例：B地域において「準狭小宅地」が要件

建ぺい率の緩和を伴う場合

- ケース a. 隣地側後退距離＝東側1.1m、西側1.0m⇒適合
- b. 隣地側後退距離＝東側1.1m、西側0.9m⇒不適合
- c. 隣地側後退距離＝東側1.1m、道路側後退距離＝南側1.8m⇒不適合

〔解説〕

aのケースは、緩和する方向数、隣地側後退距離の上限が守られており、方向ごとの緩和数値の合計も、 $(1.5 - 1.1) + (1.5 - 1.0) = 0.9\text{m}$ と1.0mを下回っているため、適合。

bのケースは、緩和する方向数及び方向ごとの緩和数値の合計は守られているが、西側の後退距離が0.9mと上限の1.0mを超えているため、不適合。

cのケースは、緩和する方向数、方向ごとの緩和数値の合計は守られているが、道路側の後退距離の緩和はこの場合認められていないため、不適合。

3 別表Ⅱ関係

- (1) 「特別用途」の公共性かつ公益性が認められる場合とは、地域防災上や地域住民の福祉の向上及び公共の通信事業等のために必要不可欠な場合などである。
- (2) 既存の建築物が東京都風致地区条例又は条例の施行後に建築されたもので、あきらかに許可を受けないで建築し条例第5条の高さの基準を超えるもの又は許可内容を逸脱し条例第5条の高さの基準を超えて建築したものを建て替える場合については、「建て替え」の要件が適用とされないだけでなく、すべての要件が適用とされない。
- (3) 「公共事業協力」が適用となるのは、風致地区内で用地買収の対象となり、残地や同じ地区内の別の敷地で建ぺい率を抑え、高層に機能を集約した形で建物再建する場合などである。
- (4) 「付近状況等」の適用に当たっては、付近の建築物の高さの状況を把握するとともに、当該建築物の高さの周辺住宅への影響も十分調査する必要がある。
- (5) 風致地区の境界付近のD地域における「付近状況」は、風致地区内外の状況を総合的に勘案して判断する。