

「風致地区に関する情報は、杉並区公式ホームページに掲載されています。」

<https://www.city.suginami.tokyo.jp/s092/1892.html>

杉並区風致地区条例に基づく許可申請の手続き

都市整備部建築課建築企画係 電話 03-3312-2111(内)3355・3356 FAX 03-5307-0690

1 許可が必要な行為(風致地区内で下記の行為をする場合は、許可が必要です。)

- (1) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更(切土・盛土)
- (2) 木竹の伐採
- (3) 土石の類の採取
- (4) 水面の埋立て又は干拓
- (5) 建築物その他の工作物の新築、改築、増築又は移転
- (6) 建築物等の色彩の変更
- (7) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

2 許可の基準(杉並区風致地区条例第5条)

(1) 宅地の造成、土地の開墾 その他の土地の形質の変更	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及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 変更を行う土地及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 面積が1ヘクタールを超える宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更にあつては、高さが3メートルを超えるのりを生ずる切土若しくは盛土を伴わないこと。								
(2) 木竹の伐採	伐採区域の面積が1ヘクタールを超えないこと。								
(3) 土石の類の採取	風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。								
(4) 水面の埋立て又は干拓	周辺区域の風致と著しく不調和とならないこと。								
(5) 建築物の新築、改築、増 築又は移転	ア <table border="1"><tr><td>道路からの壁面後退距離</td><td>2.00m以上</td></tr><tr><td>前記以外の壁面後退距離</td><td>1.50m以上</td></tr><tr><td>建ぺい率</td><td>40%以下</td></tr><tr><td>高さ</td><td>15m以下</td></tr></table> 壁面後退距離は有効寸法(外壁面又は柱面から敷地境界線)で最短距離を測ったもの イ 当該建築物の位置、形態及び意匠が当該建築物の敷地及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。 *上記基準によりがたい場合(緩和を受けたい場合)は、建築企画係にお問い合わせください。	道路からの壁面後退距離	2.00m以上	前記以外の壁面後退距離	1.50m以上	建ぺい率	40%以下	高さ	15m以下
道路からの壁面後退距離	2.00m以上								
前記以外の壁面後退距離	1.50m以上								
建ぺい率	40%以下								
高さ	15m以下								
(6) 工作物の建築	当該工作物の位置、規模、形態及び意匠が当該建築の行われる敷地及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。								
(7) 建築物等の色彩の変更	変更後の色彩が当該変更に係る建築物等の敷地及びその周辺の土地の区域における風致と調和すること。								
(8) 屋外における土石、廃棄物 又は再生資源の堆積	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恐れが少ないこと。								

事前相談はこちら



<https://logoform.jp/form/Y4gR/967418>

許可申請等はこちら



<https://logoform.jp/form/Y4gR/1068215>

3 許可申請書類

建物の制限緩和(例外許可)を受けたい場合



(許可申請の前に事前相談が必要です。)

杉並区長の許可が必要です。



2項道路・位置指定道路に接する場合は狭あい道路整備課への事前協議が必要です。



申請敷地ごとに一式2部必要です。※紙申請の場合



制限緩和(例外許可)を受ける場合は、次のA～Jまでの書類を添付してください。

A 委任状(許可申請の手続きを委任する場合)

- ◇委任を受けた者の住所・氏名・電話番号(許可申請書に記入する代理人)
- ◇申請者の住所・氏名・電話番号
- ◇委任事項(条例名：杉並区風致地区条例)
- ◇委任年月日

B 理由書(ただし書きによる緩和を受ける理由書) (参考書式あり)

- 申請者の住所、氏名を記入してください。
- ◇建築計画の概要・地域地区(用途地域・防火地域等)
- ◇行為場所
- ◇行為目的・付近の状況
- ◇緩和事項(壁面後退距離・建ぺい率)
- ◇風致維持のために講じる有効な措置(植栽等)
- ◇緩和を受ける理由(できるだけ詳しく)

C 付近見取図(住宅地図等位置関係が明確なもの)

- ◇行為地の位置(赤の実線で囲んでください。)
- ◇行為地の地名地番及び住居表示
- ◇方位

D 公図の写し

- ◇行為地の位置
 - 行為地は(赤)、公道は(茶)、私道は(橙)、河川・水路は(青)で着色してください。
- ◇地番、地目、地積(公簿面積)、権利者
 - 隣地の壁面後退距離を緩和する場合は、緩和する側の隣接地について、地番、地目、地積(公簿面積)、権利者を調べて記入してください。
 - なお、公図が細かく記入しにくいときは別表にしても構いません。

E 求積図

- ◇敷地面積
 - 風致地区の内外にまたがる場合は、それぞれの面積を算出してください。
 - 緩和の地域区分がまたがる場合は、それぞれの面積を算出してください。
- ◇建築面積・床面積(平面図に表示した場合は結構です。)
 - 面積表を各階ごとに作成し、建築面積、各階床面積、延べ床面積及び計算式を明

示してください。

○風致地区の内外にまたがる場合や緩和の地域区分がまたがる場合は、建築面積はそれぞれ算出してください。

F 現況図(現況の家屋、樹木等を表示)

◇縮尺・方位

◇区域(行為地は(赤)、公道は(茶)、私道は(橙)、河川・水路は(青)で明示してください。)

◇地形又は地盤高(B.Mを決定し、道路、行為地、隣接地の地盤高さを明示してください。)

◇建築物・工作物の位置及び種類

◇現況樹木一覧表 作成例

図面番号	樹種名	形状寸法			数量	分類	備考
		高さ	直径	葉張り			
1	けやき	10.0m	40cm	3.5m	1本	高木	移植
2	ひまらやすぎ	15.0m	60cm	4.5m	1本	高木	伐採
3	きんもくせい	3.5m	10cm	1.5m	1本	中木	残存
4	さつき	0.5m		0.5m	20本	低木	残存
5	あかめがし(生垣)	2.0m		0.4m	35本	中木	移植
6	けやき	3.5m	15cm	2.0m	2本	高木	移植
7	芝生				20㎡		残存

○現存する樹種名、形状寸法、数量、分類を調査し樹木に付番して位置を明示し、現況樹木位置図を作成するとともに現況樹木の一覧表を作成してください。

○残存は(黄緑)、移植は(黄)、伐採は(赤)で着色してください。

○「高木」とは成木(植栽時3m以上)で樹高5m超える樹木です。

○「中木」とは成木(植栽時1.5m以上)で樹高3mから5m以下の樹木です。

○「低木」とは「高木」・「中木」以外のものです。

G 現況カラー写真(2方向以上)

◇撮影年月日

◇撮影位置・方向(現況図等に撮影した位置・方向を明示してください。)

H 建築物・工作物計画図

◇建築概要(外部仕上りの素材、工法、色彩を明記してください。)

(立面図に表示した場合は結構です。)

◇配置図(縮尺・方位・地盤高さ・道路・壁面後退距離・真北距離等を明示してください。)

○道路は幅員及び種類を記入してください。また、振り分けや後退寸法等は、狭あい道路整備課との事前協議のとおり表示してください。

○壁面後退の最短距離を道路側・隣地側全ての方向について有効距離で記入してください。

*壁面後退距離とは、敷地境界線から当該建築物の外壁又はこれに代わる柱の面に垂線を下ろした最短距離です。

◇平面図(各階の間取・用途が分かるようにしてください。)

○5人以上の家族構成の場合は、誰がどこの部屋を使用するかを明示してください。

○建築面積及び床面積の求積に必要な寸法を明示してください。

◇立面図(4面作成してください。)

○建築物の高さ等を記入し、外壁、屋根などを着色してください。)

また、屋根及び外壁の色を言葉でも記入してください。 例(外壁：クリーム)

○道路斜線、北側斜線(高度斜線)の計算式を記入してください。

◇断面図(2面以上作成してください。)

○軒の高さ・最高の高さ等を記入してください。

*建築物の高さは平均地盤面からの高さ(建築基準法)です。平均地盤面が生じる場合は、計算式を記入してください。(断面図又は立面図)

I 植栽計画図

(風致地区条例の基準の緩和を受ける場合や木竹の伐採を行う場合に必要です。)

◇樹木の位置・樹種名・形状寸法(現況樹木位置図と同様に作成してください。)

○残存は(黄緑)、移植は(黄)、新植は(緑)で着色してください。

◇一覧表(現況図の一覧表に基づいて作成してください。)

◇外構工作物(門・フェンス・カーポート等)

○舗装面を表示してください。

◇計画植栽集計表

(各樹木の投影面積を算出し緑地面積率を計算式を添えて提出してください。)

○計算は緑地面積の算定を参考に算出し記入してください。

※ ◇計画植栽集計表 作成例

		伐採	移植	残存	新規	計画植栽計 移植+残存+新植
高木	常緑					
	落葉					
中木	常緑					
	落葉					
低木	常緑					
	落葉					
芝生	常緑					
	落葉					
計	常緑					
	落葉					

○各マスに本数を記入してください。

植栽計画図 作成について

- ①高木の樹種によっては、成長が早く巨木になるもの、落葉が激しく雨樋等をふさぐなど、近隣から苦情が出る場合があります。隣地や道路の近くに植栽される場合は、特に樹種に気をつけてください。
- ②植栽計画は、樹木管理を行う施主の希望や、同意を得た樹木の配置や樹種を取り入れて作成してください。
- ③緑化については、風致地区条例の他に、杉並区みどりの条例に基づく緑化計画概要書又は緑化計画書の提出も必要となります。

J 土地の形質の変更計画図(切土又は盛土がある場合に必要)

- ◇配置図(縮尺、方位、B.M・道路・行為地・隣接地の地盤高さを明示してください。)
○切土は(赤)、盛土は(青)で着色してください。
- ◇縦横断面図(配置図に位置を明示してください。)
○切土は(赤)、盛土は(青)で着色してください。
- ◇のり面・擁壁・位置・展開図(建築物、工作物の位置・用途を明示してください。)
- ◇求積図(切土面積・盛土面積、切土量・盛土量の計算式を記入してください。)

K その他必要とする図面等

- ◇その他必要と思われるときは詳細図等の提出を求める場合があります。
- ◇計画の内容によっては念書の提出を求める場合があります。

4 緑化基準

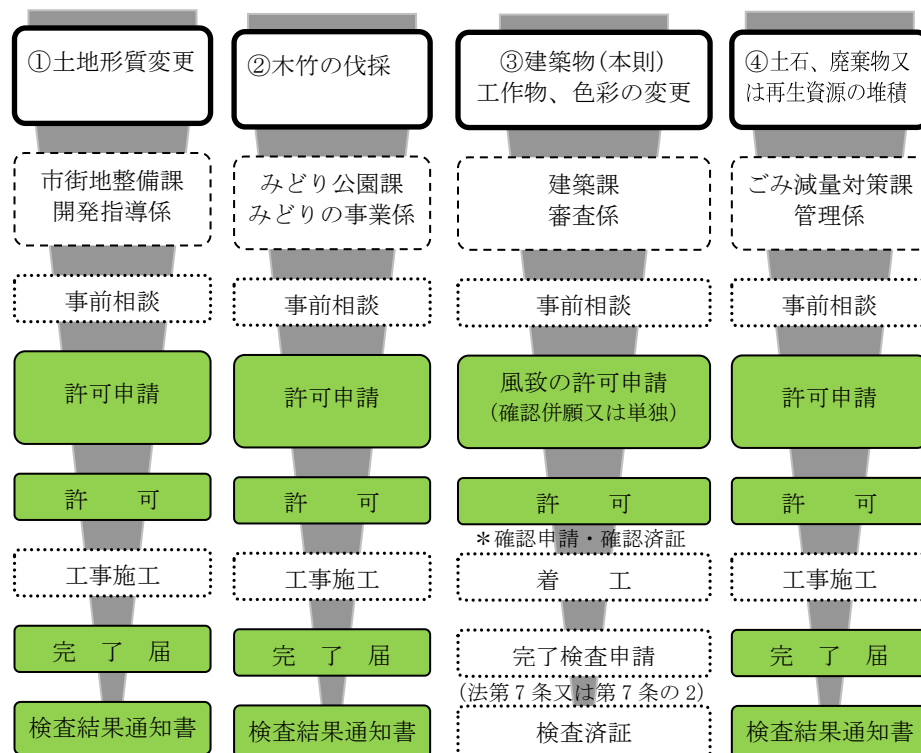
- (1)緑化基準Ⅰ 緑地率30%とする。
- (2)緑化基準Ⅱ 緑地率20%とする。
ア 緑化基準Ⅱにおける特例 芝等地被植物のみが植栽される土地についても、その面積に0.3を乗じて得た数値を緑地面積として算定することができるものとする。ただし、この場合緑地面積の2分の1を限度とする。
- (3)緑化基準Ⅲ 緑地率10%とする。
ア 緑化基準Ⅲにおける特例 緑化基準Ⅱアにおける特例と同じ
イ プランター、植木鉢(壁掛け型のものを含む。)等簡易なものによる緑化についても、その垂直投影面積に0.1を乗じて得た数値を緑地面積として算定した面積を合算できるものとする。

5 緑地面積の算定

(1)単独木		
	高木	樹冠投影面積又は1本当たり3㎡とする。ただし、樹高の7割を直径とする円の面積を緑地として算定することができる。
	中木	樹冠投影面積又は1本当たり1㎡とする。ただし、現況及び植栽時における樹高が3メートル以上のものについては、樹高の7割を直径とする円の面積を緑地として算定することができる。
	低木	樹冠投影面積又は1本当たり0.6㎡とする。
(2)緑地帯	区画して植栽された土地の面積	
(3)生け垣	幅を0.6mとして全長を乗じた土地の面積	
(4)ベランダ緑化	植枘を設置し樹木(樹高0.6m以上)の植栽したものは幅1mと換算し、延長に0.3を乗じて得た数値を緑地面積として算定できる。	ベランダの高さは10m以内
(5)壁面緑化	ツル植物で生長時に外壁全体を覆うように植栽したものについては、その高さを1mと換算し、水平方向の延長に0.3を乗じて得た数値を緑地面積として算定できる。	壁面緑地の高さがおおむね3m以上
(6)屋上緑化	屋上部を緑化した面積に0.2を乗じて得た数値を緑地面積として算定できる。	屋上部の高さは15m以下
(7)残存緑地	単独木	(1)単独木により算出した面積に、1.5を乗じて得た数値を緑地面積として算定できる。
	樹林及び群植	樹冠投影の外縁を結んだ土地の面積に2.0を乗じて得た数値を緑地面積として算定できる。
(8)接道緑化	(1)から(5)までにより算出した面積に、1.2を乗じて得た数値を緑地面積として算定できる。ただし、残存緑地に対する割増しとの併用はできない。	

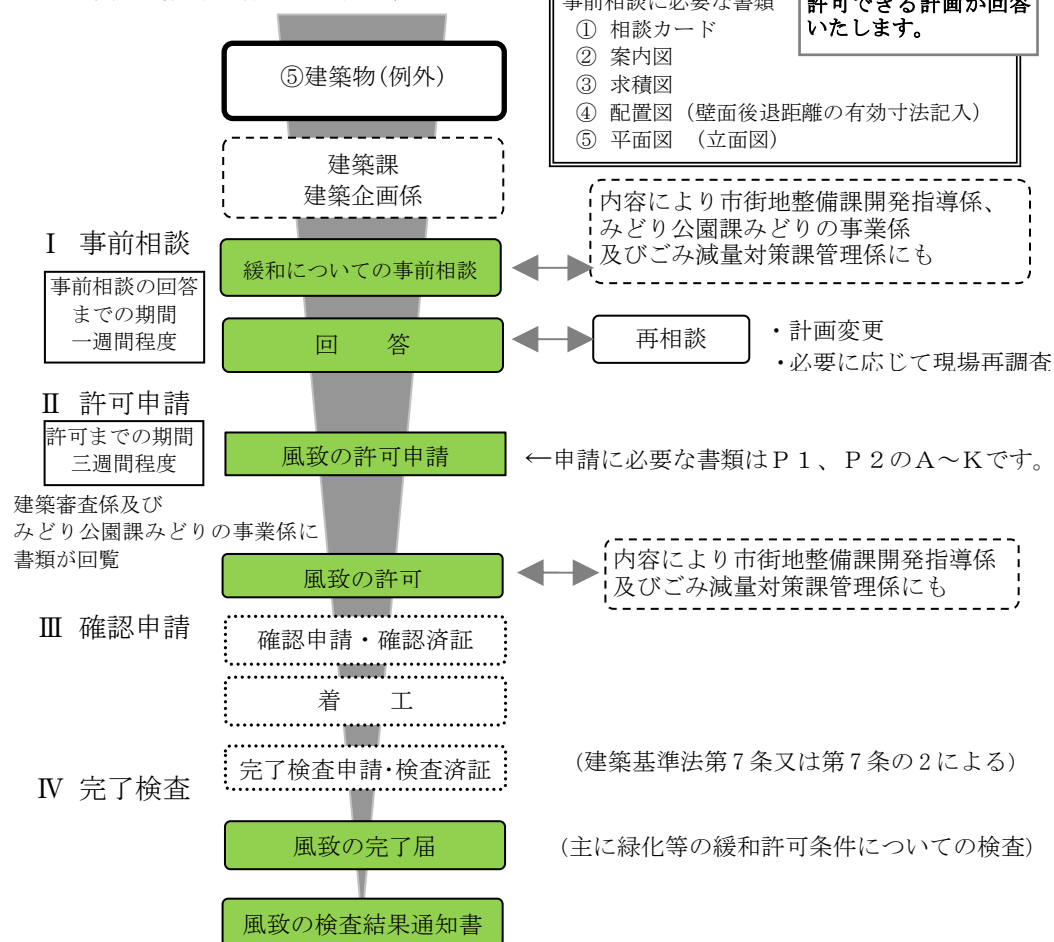
6 風致地区事務フロー

A：本則許可



*③建築物(本則)において確認申請が指定確認検査機関の場合、確認申請の前に許可が必要です。
申請には、許可申請書及び許可書のほかに委任状、付近見取図、配置図、平面図、求積図、立面図、断面図が必要です。

B：制限緩和(例外許可)



(注) は風致として必ず手続きが必要

事前相談はこちら



<https://logoform.jp/form/Y4gR/967418>

許可申請等はこちら



<https://logoform.jp/form/Y4gR/1068215>

杉並区風致地区条例に基づく許可の審査基準

平成12年3月31日
杉 建 建 発 第 264号

改正 平成16年4月20日 杉 並 第 4271号
平成22年6月4日 杉 並 第 14179号
平成26年3月25日 杉 並 第 64612号

第1 目的

この審査基準は、杉並区風致地区条例(平成25年杉並区条例第36号。以下「条例」という。)の運用に当たり、許可の基準及びその取扱いを明確にし、もって事務の適正な執行に資することを目的とする。

第2 総則

- 1 条例第3条第1項の規定に基づく許可の取扱いは、条例第5条の規定によるもののほか、本審査基準の定めるところにより行うものとする。
- 2 条例第3条第3項の規定に基づく国、都又は区の機関が行う行為に関する協議の取扱いについては、許可の取扱いに準じ、条例第5条の規定に基づく許可基準及び本審査基準に従い、協議に応ずるものとする。
- 3 条例第4条の規定に基づく適用除外行為に関する事前通知の取扱いについては、条例第5条の規定に基づく許可基準及び本審査基準を遵守するよう指導するものとする。
- 4 条例第5条第1項の適用に当たり、各風致地区内をA地域、B地域、C地域、D地域及びS地域に区分し、それぞれの区域について運用する。

地域区分選定要件

地域区分	選 定 要 件
A地域	風致地区の核として位置づけられ、優良な風致を特に保全すべき地域
B地域	核としての地域をとりまくなど風致地区の美観、雰囲気を守る役割を果たすべき地域。例えば第一種低層住居専用地域がこれに該当するが、これ以外の用途地域も含まれる。
C地域	住宅を中心として一定程度の風致が維持されている地域。例えば第一種中高層住居専用地域及び第一種住居地域がこれに該当するが、これ以外の用途地域も含まれる。
D地域	特に土地利用上配慮すべき地域で、風致が相当失われている地域。例えば近隣商業地域及び商業地域がこれに該当するが、これ以外の用途地域も含まれる。
S地域	公共的な街づくり手法等の適用を受けた地区で、特殊な位置づけを与えるべき地域

- 5 本審査基準は、杉並区行政手続条例(平成7年杉並区条例第28号)第5条の規定に基づく「審査基準」とする。

第3 用語の定義

本審査基準において、用語の定義は、建築基準法(昭和25年法律第201号)及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)並びに杉並区みどりの条例(平成18年3月20日杉並区条例第21号)の定めるところによるほか、次に定めるとおりとする。

- (1) 「建ぺい率」とは、建築面積の敷地面積に対する割合をいう。
- (2) 「壁面後退距離」とは、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は敷地境界線までの距離をいい、この距離の最小のものをもってその建築物の壁面後退距離とする。
- (3) 「土地の形質の変更」とは、切土又は盛土を伴う、土地の物理的形狀を変更させる行為をいう。
- (4) 「木竹」とは、竹類を含む木本類の総称であり、草本類は含まない。
- (5) 「水面」とは、池、沼、河川、湖その他一切の水面をいう。ただし、人工水面で個人庭園内の池、防火池など不特定多数の利用がないもの、風致景観にかかわらないものは含まない。
- (6) 「緑地」とは、縁石等で区画された樹木などで覆われている土地並びに植栽された樹木等と一体をなす池、花壇及び地被植物が植栽された土地をいう。ただし、窓先空地等で地被植物のみの植栽地及び主として運動競技等の目的に利用される芝地等を除く。
- (7) 「緑地率」とは、緑地面積の敷地面積(建築物等の建築以外の行為については施行する区域の面積)に対する割合をいう。
- (8) 「残存緑地」とは、既存の良好な樹木等が保全されている緑地をいう。
- (9) 「高木」とは、植栽時の高さが3メートル以上で、成木時の高さが5メートルを超える樹木をいう。
- (10) 「中木」とは、植栽時の高さが1.5メートル以上3メートル未満で、成木時の高さが3メートルを超え5メートル以下の樹木をいう。
- (11) 「低木」とは、高木及び中木以外の樹木をいう。
- (12) 「地被植物」とは、芝、リュウノヒゲ、アイビー、シダ植物等をいう。
- (13) 「ツル植物」とは、ツタ類、カズラ等の木性ツル植物等をいう。
- (14) 「樹冠及び樹冠投影面積」とは、樹木の枝葉の広がりを樹冠、樹冠を地表に真上から投影した面積を樹冠投影面積という。ただし、徒長枝を除く。

第4 審査の基準

条例第3条第1項の規定に基づく許可の基準等については、条例第5条の規定によるもののほか、次によるものとする。

1 許可の基準

- (1) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更(以下「宅地の造成等」という。)
 - ①切土及び盛土は必要最小限に止め、できるだけ建築部分に限定するものであること。
 - ②できるだけ地形に順応した造成等を行うものであること。
 - ③支障木の伐採は必要最小限に止め、現存する植生はできるだけ残存させるものであること。

- ④擁壁については表面処理(自然石風等)又は植栽により覆い隠すよう努めること。
 - ⑤地表の舗装面積は必要最小限に止めること。
 - ⑥施行面積が1ヘクタール以下のものにあつては、高さが5メートルを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴わないこと。
 - (2) 木竹の伐採
 - ①支障木の伐採は必要最小限に止め、現存する植生はできるだけ残存させるものであること。特に、生垣若しくは高木・低木の密植等列状又は面的に風致を形成しているものは、極力残存させるものであること。
 - ②保存樹木等周辺風致の維持に有効と認められる大径の高木については、極力残存させるものであること。
 - ③伐採した後は、積極的に修景植栽を行うこと。
 - ④伐採区域の面積が1ヘクタールを超えない場合でも、1,000平方メートルを超える皆伐については、本審査基準第2-4のA地域においては認めないものとする。
 - (3) 土石の類の採取
 - ①採取方法はできるだけ坑道掘りによること。
 - ②採取による地表の崩壊又は陥落の防止策及び汚濁水等の処理の対策を施すこと。
 - (4) 水面の埋立て又は干拓
 - ①湖沼景観への影響を最小限度とし、当該風致地区の風致景観の中核をなす水面については原則として認めない。
 - ②残存する水面の水位、水量の変更を伴わないものであること。
 - (5) 建築物等
 - ①色彩は意匠に含まれるものであること。
 - ②建築物等の色彩は、原色及び蛍光色は避けること。
 - ③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努めること。
 - ④広告物又は看板等特殊な用途を有するものにあつて前記の②及び③によりがたい場合でも、できるだけその面積を少なくするなど風致の維持に努めること。
 - (6) 建築物の建ぺい率、道路側壁面後退距離及び隣地側壁面後退距離

条例第5条第1項第5号のただし書を適用する場合であつて高さの緩和を伴わないものについては、本審査基準第2-4の地域区分に従い、地域ごとの許可の基準を別表Ⅰのとおりとする。
 - (7) 建築物の高さ

条例第5条第1項第5号のただし書を適用する場合であつて高さの緩和を伴うものについては、本審査基準第2-4の地域区分に従い、地域ごとの許可の基準を別表Ⅱのとおりとする。
 - (8) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積
 - ①できるだけ堆積を行う面積を少なくするなど風致の維持に努めること。
 - ②高さが3メートルを超えないこと。
 - ③本審査基準第2-4のA地域においては認めないものとする。
- 2 条例第5条第2項の規定に基づく風致の維持に必要な条件の附加
- (1) 木竹の伐採

本審査基準第2-4のA地域においては第5-1(1)の緑化基準Ⅰを、B地域においては第5-1(2)の緑化基準Ⅱを、C地域においては第5-1(3)の緑化基準Ⅲをそれぞれ満たすことを許可条件として附加するものとする。

- (2) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

本審査基準第2-4のB地域においては第5-1(1)の緑化基準Ⅰを、C地域においては第5-1(2)の緑化基準Ⅱを、D地域においては第5-1(3)の緑化基準Ⅲをそれぞれ満たすことを許可条件として附加するものとする。
 - (3) 緑化基準が異なる場合の許可条件

建築物の建築その他の行為において義務づけられる緑化基準が異なる場合は、緑地率の高い基準の方を満たすことを許可条件として附加するものとする。
- 3 行政指導
- (1) 宅地の造成等
 - ①施行面積1,000平方メートルを超えるものについては、本審査基準第5-1(2)の緑化基準Ⅱを満たすよう指導する。
 - ②施行面積1,000平方メートル以下のもののうち、本審査基準第2-4のA地域において行われるものについては、第5-1(2)の緑化基準Ⅱを満たすよう指導する。
 - ③分譲地の造成申請については、建築物の建築に当たって条例第5条第1項第5号に定める基準等を遵守するよう指導する。
 - ④分譲地の造成において、一区画当たりの面積は、100平方メートル以上となるよう指導する。
 - (2) 木竹の伐採

区域内に1,000平方メートル以上の一団の樹林地がある場合は、その50%以上を残存させるよう指導する。
 - (3) 建築物等

ゴルフフェンス、塔その他これらに類する工作物の高さは、既存工作物の高さの範囲内で建て替えるほかは、30メートルを超えないよう指導する。

第5 緑化基準等

- 1 緑化基準
- 本審査基準において許可の基準若しくは条件又は行政指導の内容となる緑化基準については、次に定めるとおりとする。
- (1) 緑化基準Ⅰ

緑地率30%とする。
 - (2) 緑化基準Ⅱ
 - ①緑地率20%とする。
 - ②緑化基準Ⅱにおける特例

芝等地被植物のみが植栽される土地についても、その面積に0.3を乗じて得た数値を緑地面積として算定することができるものとする。ただし、この場合緑地面積の2分の1を限度とする。
 - (3) 緑化基準Ⅲ
 - ①緑地率10%とする。
 - ②緑地基準Ⅲにおける特例
 - ア (2)②と同じ
 - イ プランター、植木鉢(壁掛型のものを含む。)等簡易なものによる緑化についても、その垂直投影面積に0.1を乗じて得た数値を緑地面積として算定することができるものとする。

2 緑地面積の算定

緑地率算定のもととなる緑地面積は、次に掲げる項目ごとにそれぞれ算出した面積を合算したものとします。

なお、条例第5条第1項第1号ウの「木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積」の算定も同様とします。

(1) 単独木

① 高木はその樹冠投影面積又は1本当たり3平方メートルとする。ただし、樹高の7割を直径とする円の面積を緑地として算定することができる。

② 中木はその樹冠投影面積又は1本当たり1平方メートルとする。ただし、現況及び植栽時における樹高が3メートル以上のものについては、樹高の7割を直径とする円の面積を緑地として算定することができる。

③ 低木はその樹冠投影面積又は1本当たり0.6平方メートルとする。

(2) 緑地帯

区画して植栽された土地の面積

(3) 生垣

生垣の幅に長さを乗じた土地の面積。ただし、生垣の幅は、0.6メートルとして算定することができる。

(4) ベランダ緑化

ベランダに植枿等(簡易なものは除く。)を設置して樹木(樹高0.6メートル以上のものに限る。)を植栽したものについては、その幅を1メートルと換算し、延長に0.3を乗じて得た数値を緑地面積として算定することができる。ただし、この場合のベランダの高さは地上からおおむね10メートル以下のものとする。

(5) 壁面緑化

ツル植物で生長時に建築物の外壁全体を覆うように植栽したものについては、その高さを1メートルと換算し、水平方向の延長に0.3を乗じて得た数値を緑地面積として算定することができる。ただし、この場合、壁面緑化最高部から最低部までの幅がおおむね3メートル以上のものとする。

(6) 屋上緑化

建築物の屋上部における緑化面積は、高さが地上から15メートル以下の場所にある屋上を緑化した場合に限り、その面積に0.2を乗じて得た数値を緑地面積として算定することができる。

(7) 残存緑地に対する割増し

① 単独木の場合は、2(1)により算出した面積に、1.5を乗じて得た数値を緑地面積として算定することができる。

② 樹林又は群植の場合は、樹冠投影の外縁を結んだ土地の面積に、2.0を乗じて得た数値を緑地面積として算定することができる。

(8) 接道緑化に対する割増し

接道部における緑化については、(1)から(5)までにより算出した面積に、1.2を乗じて得た数値を緑地面積として算定することができる。ただし、残存緑地に対する割増しとの併用はできないものとする。

第6 審査等に関する留意事項

- 1 審査に当たっては、他の法令・関係条例・規則・要綱等に留意すること。特に、建築協定や緑地協定が存在する場合は、その内容に十分配慮すること。

- 2 本審査基準に定めのない事項については、建築及び開発行為等並びに環境に関する関係法令の規定に基づく取扱いの例による。

- 3 申請指導及び審査に当たっては、申請地周辺の建築物の現況等風致の状況を十分に調査したうえで判断すること。また、現地調査については、「杉並区風致地区条例に基づく許可に関する現地調査等処理要領」(平成12年3月31日杉建建発第265号)によること。

- 4 許可必要行為が複合する申請行為については、原則として各行為ごとに許可が必要となる。ただし、建築物の建築とそれ以外の行為をあわせて同時期に行う場合は、建築物の建築の許可申請にそれ以外の行為の許可申請に必要な図書を添付させることにより、一括して取り扱うことができる。

- 5 宅地の造成等及び木竹の伐採等の行為の後に、当該行為の許可を受けた者以外の者の申請に基づき建築物の建築等の行為が行われる場合には、宅地の造成等及び木竹の伐採等の行為の許可申請の際に、植栽計画等の内容を建築物の建築等の行為の申請を行う者に引き継ぐ旨の文書を添付させること。

- 6 本条例による許可の判断は、都市の風致を維持することができるか否かを主眼としてなされるものであるため、申請者が申請地に所有権その他土地等を使用、収益、処分を行う権利を有しないことのみをもって不許可とすることはできない。

- 7 許可申請等に当たり、強迫的言動により審査等に圧力をかけるなどの不正な手段行使することは、条例第7条第4号の「その他不正な手段」に該当する。

なお、不正な手段の行使にもかかわらず行政庁が判断を誤らなかった場合でも、不正な手段の行使の後許可を受けた者は、条例第7条の監督処分の対象となる。

第7 その他

杉並区風致地区条例施行規則第3条の別表のその他の図書は、次に掲げるものとする。

- (1) 東京都風致地区条例(昭和45年東京都条例第36号)又は条例の従前の許可書の写し(別表Ⅰの要件「建て替え」に該当する場合)
- (2) 承諾書(別表Ⅰの要件「建て替え」の一部及び「耐火建築物」に該当する場合)
- (3) その他必要とされるもの

附 則

この審査基準は、平成12年4月1日から施行する。

附 則 (平成16年4月20日改正)

- 1 この審査基準の改正は、平成16年5月1日(以下「施行日」という。)から施行する。
- 2 施行日前に、東京都風致地区条例の一部を改正する条例(平成16年東京都条例第99号)による改正前の東京都風致地区条例第3条第1項の規定により同項各号に掲げる行為の許可を申請した者に対する許可の基準等については、この審査基準の改正規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則 (平成22年6月4日改正)

この審査基準の改正は、平成22年6月7日から施行する。

附 則(平成26年3月25日改正)

- 1 この審査基準の改正は、平成26年4月1日(以下「施行日」という。)から施行する。
- 2 施行日前に、東京都風致地区条例の一部を改正する条例(平成25年東京都条例第119号)による改正前の東京都風致地区条例第3条第1項の規定により同項各号に掲げる行為の許可を申請した者に対する許可の基準等については、この審査基準の改正規定にかかわらず、なお従前の例による。

地域区分一覧表

善福寺風致地区

住居表示	区分	用途地域(用途地域の建ぺい率/容積率%)
善福寺一丁目	A	第一種低層住居専用地域(40/80)
	B	第一種低層住居専用地域(40/80)
	C	第一種低層住居専用地域(40/80)
	D	近隣商業地域(80/300)
善福寺二丁目	A	第一種低層住居専用地域(40/80)
善福寺三丁目	B	第一種低層住居専用地域(40/80)

和田堀風致地区

住居表示	区分	用途地域（用途地域の建ぺい率/容積率%）
松ノ木 一丁目	A	第一種低層住居専用地域(30/60)
	B	第一種低層住居専用地域(40/80)(50/100) 近隣商業地域(80/200)(80/300)
	C	第一種低層住居専用地域(50/100) 近隣商業地域(80/200)
	D	近隣商業地域(80/300)
松ノ木 二丁目	A	第一種低層住居専用地域(40/80)
	B	第一種低層住居専用地域(40/80)(50/100) 第一種中高層住居専用地域(50/100) 近隣商業地域(80/300)
	C	第一種低層住居専用地域(50/100)
	D	近隣商業地域(80/200)(80/300)
堀ノ内 一丁目	A	第一種低層住居専用地域(30/60)(40/80)
	B	第一種低層住居専用地域(30/60)(40/80)
	C	第一種低層住居専用地域(40/80)
	D	準住居地域(60/300) 準工業地域（特別工業地区）(60/200)(60/300)

堀ノ内 二丁目	A	第一種低層住居専用地域(40/80)
	B	第一種低層住居専用地域(40/80) 第一種中高層住居専用地域(50/100)
大 宮 一丁目	A	第一種低層住居専用地域(30/60)(40/80)
	B	第一種低層住居専用地域(40/80)
	C	第一種中高層住居専用地域(60/200) 準住居地域(60/300)
大 宮 二丁目	A	第一種低層住居専用地域(30/60)(40/80)
	B	第一種低層住居専用地域(30/60)(40/80)(50/100) 第一種中高層住居専用地域(50/100)
	C	準住居地域(60/300)
	D	準住居地域(60/300) 近隣商業地域(80/300)
成田東 一丁目	A	第一種低層住居専用地域(40/80)
	B	第一種低層住居専用地域(40/80)(50/100)
	C	第一種低層住居専用地域(50/100)
成田東 二丁目	A	第一種低層住居専用地域(30/60)
	B	第一種低層住居専用地域(40/80)(50/100)
成田西 一丁目	A	第一種低層住居専用地域(30/60)
	B	第一種低層住居専用地域(40/80)
浜田山 四丁目	B	第一種低層住居専用地域(50/100)
	D	準住居地域(60/300)
永 福 四丁目	B	第一種低層住居専用地域(50/100)
	C	準住居地域(60/300) 近隣商業地域(80/300)
	D	近隣商業地域(80/300)

別表Ⅰ（第4－1(6)関係）

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

なお、緩和の上限は、その数値をそのまま適用できるものではなく、現地調査後、周囲の状況を勘案したうえで決定する。

○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 (緑化基準)	緩和の上限
		道路側	隣地側			
A 地域	保存樹木・文化財等	○	○	×	無	<ul style="list-style-type: none"> ・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	△	×	△	I (30%)	<ul style="list-style-type: none"> ・建ぺい率 建築基準法及び地区計画(以下「建基法等」という。)で認められる建ぺい率との差の$1/4+40\%$ ・道路側後退距離 1.0m
	建て替え	△	△	△	I (30%)	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路側後退距離 1.0m ・隣地側後退距離 1.0m ・建ぺい率 45 % <p>なお、都条例又は条例の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</p>
	環境配慮等	△	△	×	I (30%)	<ul style="list-style-type: none"> ・道路側後退距離(1方向のみ) 0.5m <p>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。</p>

別表Ⅰ（第4－1(6)関係）

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

なお、緩和の上限は、その数値をそのまま適用できるものではなく、現地調査後、周囲の状況を勘案したうえで決定する。

○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 (緑化基準)	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(昭和37年法律第142号)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(昭和25年法律第214号)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できるものとする。)	○	○	△	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	△	×	△	I (30%)	・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等の場合は、 建築法等との差の1/4+40% ・道路側後退距離 1.0m 建ぺい率の緩和を伴わないもの 0.7m
建て替え	既存不適格の建築物等 (都条例施行以前に建築したものなど)	△	△	△	II (20%)	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 ① 道路側後退距離 1.0m ・建ぺい率の緩和を伴わないもの 0.7m ② 隣地側後退距離 0.7m ・建ぺい率の緩和を伴わないもの 0.5m (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、都条例又は条例の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

別表Ⅰ（第4－1(6)関係）

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

なお、緩和の上限は、その数値をそのまま適用できるものではなく、現地調査後、周囲の状況を勘案したうえで決定する。

○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 説 明	後退距離		建ぺい率	緩和の条件 (緑化基準)	緩 和 の 上 限																													
要 件			道路側	隣地側																																
B 地 域	狭 小 宅 地	敷地規模が100㎡未満の住宅用地等 (ただし、敷地分割による分譲・ミニ開発等の場合を除く。)	△	△	△	Ⅱ (20%)	(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><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</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 m</th><th>隣地側後退距離 m</th></tr><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。 ① 建ぺい率の緩和を伴う場合 1.0 ② 建ぺい率の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></table>	緩和できる方向数	建ぺい率緩和	緩 和 の 上 限		各方向ごとの緩和数値の合計 m	道路側後退距離 m	隣地側後退距離 m	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。 ① 建ぺい率の緩和を伴う場合 1.0 ② 建ぺい率の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		各方向ごとの緩和数値の合計 m																															
道路側後退距離 m			隣地側後退距離 m																																	
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。 ① 建ぺい率の緩和を伴う場合 1.0 ② 建ぺい率の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㎡未満の住宅用地等 (都条例施行後に行われた敷地分割により発生した100㎡未満の住宅用地等を含む。)	△	△	△	Ⅱ (20%)	(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><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</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 m</th><th>隣地側後退距離 m</th></tr><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。 ① 建ぺい率の緩和を伴う場合 1.0 ② 建ぺい率の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></table>	緩和できる方向数	建ぺい率緩和	緩 和 の 上 限		各方向ごとの緩和数値の合計 m	道路側後退距離 m	隣地側後退距離 m	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。 ① 建ぺい率の緩和を伴う場合 1.0 ② 建ぺい率の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		各方向ごとの緩和数値の合計 m																																
		道路側後退距離 m	隣地側後退距離 m																																	
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。 ① 建ぺい率の緩和を伴う場合 1.0 ② 建ぺい率の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																																	

別表Ⅰ（第4－1(6)関係）

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

なお、緩和の上限は、その数値をそのまま適用できるものではなく、現地調査後、周囲の状況を勘案したうえで決定する。

○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 (緑化基準)	緩 和 の 上 限																
			道路側	隣地側																			
B 地 域	不 整 形 地	三角地、菱形地、段丘地及びこれらに準ずる土地 (路地状敷地を含む。)	△	△	×	I (30%)	後退距離の緩和については、下表のとおりとする。 <table><tr><th rowspan="2">緩和できる 方 向 数</th><th colspan="2">緩 和 の 上 限</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 m</th><th>隣地側後退 距離 m</th></tr><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></table>	緩和できる 方 向 数	緩 和 の 上 限		各方向ごとの緩和数値 の合計 m	道路側後退 距離 m	隣地側後退 距離 m	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		各方向ごとの緩和数値 の合計 m																			
		道路側後退 距離 m	隣地側後退 距離 m																				
	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	敷地が高圧線下にあつて、法令等に基づきその危険 を防除するため、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できるものとする。)	○	○	×	無	・高圧鉄塔又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つて、 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)	△	△	△	I (30%)	・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	△	△	×	II (20%)	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条第1 項の基準を確保させる。) ・道路側後退距離 ・隣地側後退距離 1.0m 1.0m																	

別表Ⅰ（第4－1(6)関係）

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

なお、緩和の上限は、その数値をそのまま適用できるものではなく、現地調査後、周囲の状況を勘案したうえで決定する。

○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 (緑化基準)	緩 和 の 上 限																						
			道路側	隣地側																									
B 特 別 事 情 地 域		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 (2世帯住宅又は5人以上の家族構成で計画に事情が反映されている場合)	△	△	△	Ⅰ (30%)	(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><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</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 m</th><th>隣地側後退距離 m</th></tr><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。 ① 建ぺい率の緩和を伴う場合 0.5 ② 建ぺい率の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></table>	緩和できる方向数	建ぺい率緩和	緩 和 の 上 限		各方向ごとの緩和数値の合計 m	道路側後退距離 m	隣地側後退距離 m	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。 ① 建ぺい率の緩和を伴う場合 0.5 ② 建ぺい率の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		各方向ごとの緩和数値の合計 m																									
		道路側後退距離 m	隣地側後退距離 m																										
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。 ① 建ぺい率の緩和を伴う場合 0.5 ② 建ぺい率の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																										
						Ⅱ (20%)	(1) 後退距離 ① 道路側後退距離 1.0m ・建ぺい率の緩和を伴わないもの 0.7m ② 隣地側後退距離 0.7m ・建ぺい率の緩和を伴わないもの 0.5m (2) 建ぺい率 都市計画で定める建ぺい率との差の1／2＋40%																						

別表Ⅰ（第4－1(6)関係）

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

なお、緩和の上限は、その数値をそのまま適用できるものではなく、現地調査後、周囲の状況を勘案したうえで決定する。

○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 説 明	後退距離		建ぺい率	緩和の条件 (緑化基準)	緩 和 の 上 限																													
要 件			道路側	隣地側																																
B 複 合 要 件	地 区 境 界	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。)	△	△	△	Ⅱ (20%)	(1) 建ぺい率 都市計画で定める建ぺい率との差の1／2+40% ① 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% ② 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><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</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 m</th><th>隣地側後退距離 m</th></tr><tr><td rowspan="2">4方向</td><td>有</td><td>1.5</td><td>1.0</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。 ① 建ぺい率の緩和を伴う場合 2.6 ② 建ぺい率の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方向以下</td><td>有</td><td>0.7</td><td>0.5</td></tr><tr><td>無</td><td>0.5</td><td>0.5</td></tr></table> なお、建て替えが要件に含まれている場合で、都条例又は条例の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		各方向ごとの緩和数値の合計 m	道路側後退距離 m	隣地側後退距離 m	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。 ① 建ぺい率の緩和を伴う場合 2.6 ② 建ぺい率の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方向以下	有	0.7	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		各方向ごとの緩和数値の合計 m																							
道路側後退距離 m	隣地側後退距離 m																																			
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。 ① 建ぺい率の緩和を伴う場合 2.6 ② 建ぺい率の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方向以下	有	0.7	0.5																																	
	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	×	×	△	Ⅱ (20%) (風致地区内に限る。)	・風致地区内建ぺい率 40%+10%＝50%																														

別表Ⅰ（第4－1(6)関係）

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

なお、緩和の上限は、その数値をそのまま適用できるものではなく、現地調査後、周囲の状況を勘案したうえで決定する。

○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 (緑化基準)	緩和の上限
		道路側	隣地側			
B 環境配慮等 地域	・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できるものとする。)	△	△	×	Ⅱ (20%)	・道路側後退距離(1方向のみ) 0.5m 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。
	隣接地が河川・水路等の場合 (他の要件とは別に適用できるものとする。)	△	△	×	Ⅱ (20%)	・後退距離 0.5m
C 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(昭和37年法律第142号)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(昭和25年法律第214号)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できるものとする。)	○	○	△	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	△	×	△	Ⅱ (20%)	・建ぺい率 建基法等で認められる建ぺい率との差の3/4+40% ただし、マンション・アパート等の共同住宅等の場合は、 建基法等との差の1/2+40% ・道路側後退距離 0.7m 建ぺい率の緩和を伴わないもの 0.5m
建て替え	既存不適格の建築物等 (都条例施行以前に建築したものなど)	△	△	△	Ⅲ (10%)	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 ① 道路側後退距離 0.7m 建ぺい率の緩和を伴わないもの 0.5m ② 隣地側後退距離 0.5m ただし、既存の建築物の規模の範囲内で、許可申請に当たり隣地土地所有者又は使用権者の承諾書を添付した場合は、0.5m未満でも認める。 (2) 建ぺい率 都市計画で定める建ぺい率との差の3/4+40% なお、都条例又は条例の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

別表Ⅰ（第4－1(6)関係）

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

なお、緩和の上限は、その数値をそのまま適用できるものではなく、現地調査後、周囲の状況を勘案したうえで決定する。

○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 (緑化基準)	緩 和 の 上 限																													
			道路側	隣地側																																
C 地 域	狭 小 宅 地	敷地規模が100㎡未満の住宅用地等 (ただし、敷地分割による分譲・ミニ開発等の場合を除く。)	△	△	△	Ⅱ (20%)	(1) 後退距離の緩和については、下表のとおりとする。 <table><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</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 m</th><th>隣地側後退距離 m</th></tr><tr><td rowspan="2">4方向</td><td>有</td><td>1.5</td><td>1.0</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。 ① 建ぺい率の緩和を伴う場合 2.6 ② 建ぺい率の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方向以下</td><td>有</td><td>0.7</td><td>0.5</td></tr><tr><td>無</td><td>0.5</td><td>0.5</td></tr></table> (2) 建ぺい率 都市計画で定める建ぺい率との差の1／2＋40%	緩和できる方向数	建ぺい率緩和	緩 和 の 上 限		各方向ごとの緩和数値の合計 m	道路側後退距離 m	隣地側後退距離 m	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。 ① 建ぺい率の緩和を伴う場合 2.6 ② 建ぺい率の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方向以下	有	0.7	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		各方向ごとの緩和数値の合計 m																															
道路側後退距離 m			隣地側後退距離 m																																	
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。 ① 建ぺい率の緩和を伴う場合 2.6 ② 建ぺい率の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方向以下	有	0.7	0.5																																	
	無	0.5	0.5																																	
準 狭 小 宅 地	敷地規模が100㎡以上120㎡未満の住宅用地等 (都条例施行後に行われた敷地分割により発生した100㎡未満の住宅用地等を含む。)	△	△	△	Ⅱ (20%)	(1) 後退距離の緩和については、下表のとおりとする。 <table><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</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 m</th><th>隣地側後退距離 m</th></tr><tr><td rowspan="2">4方向</td><td>有</td><td>緩和しない</td><td>1.0</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。 ① 建ぺい率の緩和を伴う場合 2.4 ② 建ぺい率の緩和を伴わない場合 3.0</td></tr><tr><td>無</td><td>緩和しない</td><td>0.7</td></tr><tr><td rowspan="2">3方向</td><td>有</td><td>緩和しない</td><td>0.7</td></tr><tr><td>無</td><td>1.0</td><td>0.5</td></tr><tr><td rowspan="2">2方向以下</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></table> (2) 建ぺい率 都市計画で定める建ぺい率との差の1／2＋40%	緩和できる方向数	建ぺい率緩和	緩 和 の 上 限		各方向ごとの緩和数値の合計 m	道路側後退距離 m	隣地側後退距離 m	4方向	有	緩和しない	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。 ① 建ぺい率の緩和を伴う場合 2.4 ② 建ぺい率の緩和を伴わない場合 3.0	無	緩和しない	0.7	3方向	有	緩和しない	0.7	無	1.0	0.5	2方向以下	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		各方向ごとの緩和数値の合計 m																																
		道路側後退距離 m	隣地側後退距離 m																																	
4方向	有	緩和しない	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。 ① 建ぺい率の緩和を伴う場合 2.4 ② 建ぺい率の緩和を伴わない場合 3.0																																
	無	緩和しない	0.7																																	
3方向	有	緩和しない	0.7																																	
	無	1.0	0.5																																	
2方向以下	有	1.0	0.5																																	
	無	0.5	0.5																																	

別表Ⅰ（第4－1(6)関係）

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

なお、緩和の上限は、その数値をそのまま適用できるものではなく、現地調査後、周囲の状況を勘案したうえで決定する。

○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 説 明	後退距離		建ぺい率	緩和の条件 (緑化基準)	緩 和 の 上 限																
要 件			道路側	隣地側																			
C 地 域	不 整 形 地	三角地、菱形地、段丘地及びこれらに準ずる土地 (路地状敷地を含む。)	△	△	×	Ⅱ (20%)	<div>後退距離の緩和については、下表のとおりとする。</div> <table><tr><th rowspan="2">緩和できる 方 向 数</th><th colspan="2">緩 和 の 上 限</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 m</th><th>隣地側後退 距離 m</th></tr><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、1.8を超えないも のとする。</td></tr><tr><td>2方向</td><td>1.0</td><td>0.7</td></tr><tr><td>1方向</td><td>0.7</td><td>0.5</td></tr></table>	緩和できる 方 向 数	緩 和 の 上 限		各方向ごとの緩和数値 の合計 m	道路側後退 距離 m	隣地側後退 距離 m	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、1.8を超えないも のとする。	2方向	1.0	0.7	1方向	0.7	0.5
	緩和できる 方 向 数	緩 和 の 上 限		各方向ごとの緩和数値 の合計 m																			
		道路側後退 距離 m	隣地側後退 距離 m																				
	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、1.8を超えないも のとする。																			
2方向	1.0	0.7																					
1方向	0.7	0.5																					
	高 圧 線 下	敷地が高圧線下にあつて、法令等に基づきその危険 を防除するため、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できるものとする。)	○	○	×	無	・高圧鉄塔又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つて、 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)	△	△	△	Ⅱ (20%)	・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	△	△	×	Ⅲ (10%)	<div>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条第1 項の基準を確保させる。)</div> <div>・道路側後退距離 ・隣地側後退距離</div> <div>0.7m 0.7m</div>																

別表Ⅰ（第4－1(6)関係）

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

なお、緩和の上限は、その数値をそのまま適用できるものではなく、現地調査後、周囲の状況を勘案したうえで決定する。

○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 (緑化基準)	緩 和 の 上 限																													
			道路側	隣地側																																
C 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 (2世帯住宅又は5人以上の家族構成で計画に事情が反映されている場合)	△	△	△	Ⅱ (20%)	(1) 後退距離の緩和については、下表のとおりとする。 <table><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</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 m</th><th>隣地側後退距離 m</th></tr><tr><td rowspan="2">3方向</td><td>有</td><td>1.5</td><td>1.0</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。 ① 建ぺい率の緩和を伴う場合 1.8 ② 建ぺい率の緩和を伴わない場合 2.3</td></tr><tr><td>無</td><td>1.0</td><td>0.7</td></tr><tr><td rowspan="2">2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">1方向</td><td>有</td><td>0.7</td><td>0.5</td></tr><tr><td>無</td><td>0.5</td><td>0.5</td></tr></table> (2) 建ぺい率 都市計画で定める建ぺい率との差の1／2+40%	緩和できる方向数	建ぺい率緩和	緩 和 の 上 限		各方向ごとの緩和数値の合計 m	道路側後退距離 m	隣地側後退距離 m	3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。 ① 建ぺい率の緩和を伴う場合 1.8 ② 建ぺい率の緩和を伴わない場合 2.3	無	1.0	0.7	2方向	有	1.0	0.7	無	0.7	0.5	1方向	有	0.7	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		各方向ごとの緩和数値の合計 m																															
			道路側後退距離 m	隣地側後退距離 m																																
	3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。 ① 建ぺい率の緩和を伴う場合 1.8 ② 建ぺい率の緩和を伴わない場合 2.3																															
無		1.0	0.7																																	
2方向	有	1.0	0.7																																	
	無	0.7	0.5																																	
1方向	有	0.7	0.5																																	
	無	0.5	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儀なくされた場合	△	△	△	Ⅲ (10%)	・道路側後退距離 0.7m ・隣地側後退距離 0.5m ・建ぺい率 都市計画で定める建ぺい率との差の3／4+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。)	△	△	△	Ⅲ (10%)	(1) 後退距離 ① 道路側後退距離 0.7m ・建ぺい率の緩和を伴わないもの 0.5m ② 隣地側後退距離 0.5m (2) 建ぺい率 都市計画で定める建ぺい率との差の3／4+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% なお、建て替えが要件に含まれている場合で、都条例又は条例の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																														
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	×	×	△	Ⅲ (10%) (風致地区内に限る。)	・風致地区内建ぺい率 40%+20%＝60%																														

別表Ⅰ（第4－1(6)関係）

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

なお、緩和の上限は、その数値をそのまま適用できるものではなく、現地調査後、周囲の状況を勘案したうえで決定する。

○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 (緑化基準)	緩 和 の 上 限
			道路側	隣地側			
C 地 域	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できるものとする。)	△	△	×	Ⅲ (10%)	・道路側後退距離(1方向のみ) 0.5m 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できるものとする。)	△	△	×	Ⅱ (20%)	・後退距離 0.5m
	耐 火 建 築 物	防火地域内における建築物等であって、建築基準法第63条に該当する場合 (他の要件とは別に適用できるものとする。)	△	△	×	Ⅱ (20%)	・後退距離 0.5m ただし、1方向に限り0.5m未満でも認める。隣地側の緩和の場合においては、許可申請に当たり隣地土地所有者又は使用権者の承諾書を添付させる。
	用 途 地 域	都市計画で定める建ぺい率が風致の基準を大きく超える場合	×	×	△	Ⅰ (30%)	・建ぺい率 都市計画で定める建ぺい率との差の1/4+40%
D 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(昭和37年法律第142号)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(昭和25年法律第214号)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できるものとする。)	○	○	△	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	△	×	△	Ⅲ (10%)	・建ぺい率 建基法等で認められる建ぺい率まで。 ただし、80%を超えないものとする。 ・道路側後退距離 0.5m
	建 て 替 え	既存不適格の建築物等 (都条例施行以前に建築したものなど)	△	△	△	Ⅲ (10%)	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。 ・道路側後退距離 0.5m ・隣地側後退距離 0.5m ただし、既存の建築物の規模の範囲内で、許可申請に当たり隣地土地所有者又は使用権者の承諾書を添付した場合は、0.5m未満でも認める。 ・建ぺい率 都市計画で定める建ぺい率まで

別表Ⅰ（第4－1(6)関係）

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

なお、緩和の上限は、その数値をそのまま適用できるものではなく、現地調査後、周囲の状況を勘案したうえで決定する。

○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 (緑化基準)	緩 和 の 上 限																
			道路側	隣地側																			
D 地 域	狭 小 宅 地	敷地規模が100㎡未満の住宅用地等 (ただし、敷地分割による分譲・ミニ開発等の場合を除く。)	△	△	△	Ⅲ (10%)	・道路側後退距離 0.7m 建ぺい率の緩和を伴わないもの 0.5m ・隣地側後退距離 0.5m ・建ぺい率 都市計画で定める建ぺい率との差の3/4+40%																
	準 狭 小 宅 地	敷地規模が100㎡以上120㎡未満の住宅用地等 (都条例施行後に行われた敷地分割により発生した100㎡未満の住宅用地等を含む。)	△	△	△	Ⅲ (10%)	・道路側後退距離 0.7m 建ぺい率の緩和を伴わないもの 0.5m ・隣地側後退距離 0.5m ・建ぺい率 都市計画で定める建ぺい率との差の3/4+40%																
	不 整 形 地	三角地、菱形地、段丘地及びこれらに準ずる土地 (路地状敷地を含む。)	△	△	×	Ⅲ (10%)	後退距離の緩和については、下表のとおりとする。 <table><tr><th rowspan="2">緩和できる 方 向 数</th><th colspan="2">緩 和 の 上 限</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 m</th><th>隣地側後退 距離 m</th></tr><tr><td>4方向</td><td>1.0</td><td>0.7</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、3.3を超えないも のとする。</td></tr><tr><td>3方向</td><td>0.7</td><td>0.5</td></tr><tr><td>2方向以下</td><td>0.5</td><td>0.5</td></tr></table>	緩和できる 方 向 数	緩 和 の 上 限		各方向ごとの緩和数値 の合計 m	道路側後退 距離 m	隣地側後退 距離 m	4方向	1.0	0.7	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、3.3を超えないも のとする。	3方向	0.7	0.5	2方向以下	0.5	0.5
	緩和できる 方 向 数	緩 和 の 上 限		各方向ごとの緩和数値 の合計 m																			
		道路側後退 距離 m	隣地側後退 距離 m																				
	4方向	1.0	0.7	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、3.3を超えないも のとする。																			
3方向	0.7	0.5																					
2方向以下	0.5	0.5																					
高 圧 線 下	敷地が高圧線下にあって、法令等に基づきその危険 を防除するため、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できるものとする。)	○	○	×	無	・高圧鉄塔又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)	△	△	△	Ⅲ (10%)	・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	△	△	×	Ⅲ (10%)	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条第1 項の基準を確保させる。) <table><tr><td>・道路側後退距離</td><td rowspan="2">〔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、 風致条例基準を確保させる。〕</td><td>0.5m</td></tr><tr><td>・隣地側後退距離</td><td>0.5m</td></tr></table>	・道路側後退距離	〔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、 風致条例基準を確保させる。〕	0.5m	・隣地側後退距離	0.5m												
・道路側後退距離	〔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、 風致条例基準を確保させる。〕	0.5m																					
・隣地側後退距離		0.5m																					

別表Ⅰ（第4－1(6)関係）

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

なお、緩和の上限は、その数値をそのまま適用できるものではなく、現地調査後、周囲の状況を勘案したうえで決定する。

○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 (緑化基準)	緩 和 の 上 限																													
			道路側	隣地側																																
D 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 (2世帯住宅又は5人以上の家族構成で計画に事情が反映されている場合)	△	△	△	Ⅲ (10%)	<div>(1) 後退距離の緩和については、下表のとおりとする。<table><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</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 m</th><th>隣地側後退距離 m</th></tr><tr><td rowspan="2">4方向</td><td>有</td><td>1.0</td><td>0.7</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。 ① 建ぺい率の緩和を伴う場合 3.3 ② 建ぺい率の緩和を伴わない場合 3.5</td></tr><tr><td>無</td><td>0.7</td><td>0.7</td></tr><tr><td rowspan="2">3方向</td><td>有</td><td>0.7</td><td>0.5</td></tr><tr><td>無</td><td>0.5</td><td>0.5</td></tr><tr><td rowspan="2">2方向以下</td><td>有</td><td>0.5</td><td>0.5</td></tr><tr><td>無</td><td>0.5</td><td>0.5</td></tr></table></div> <div>(2) 建ぺい率 都市計画で定める建ぺい率との差の3／4+40%</div>	緩和できる方向数	建ぺい率緩和	緩 和 の 上 限		各方向ごとの緩和数値の合計 m	道路側後退距離 m	隣地側後退距離 m	4方向	有	1.0	0.7	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。 ① 建ぺい率の緩和を伴う場合 3.3 ② 建ぺい率の緩和を伴わない場合 3.5	無	0.7	0.7	3方向	有	0.7	0.5	無	0.5	0.5	2方向以下	有	0.5	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		各方向ごとの緩和数値の合計 m																															
			道路側後退距離 m	隣地側後退距離 m																																
	4方向	有	1.0	0.7	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。 ① 建ぺい率の緩和を伴う場合 3.3 ② 建ぺい率の緩和を伴わない場合 3.5																															
		無	0.7	0.7																																
3方向	有	0.7	0.5																																	
	無	0.5	0.5																																	
2方向以下	有	0.5	0.5																																	
	無	0.5	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儀なくされた場合	△	△	△	Ⅲ (10%)	<div>・道路側後退距離 0.5m</div> <div>・隣地側後退距離 0.5m</div> <div>・建ぺい率 都市計画で定める建ぺい率まで</div>																														
城 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。)	△	△	△	Ⅲ (10%)	<div>・道路側後退距離 0.5m</div> <div>・隣地側後退距離 0.5m</div> <div>・建ぺい率 都市計画で定める建ぺい率まで</div> <div>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まで。 ただし、80%を超えないものとする。</div>																														
	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	×	×	△	Ⅲ (10%) (風致地区内に限る。)	<div>・風致地区内建ぺい率 40%+20%=60%</div>																													
	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できるものとする。)	△	△	×	Ⅲ (10%)	<div>・道路側後退距離(1方向のみ) 0.5m</div> <div>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。</div>																													

別表Ⅰ（第4－1(6)関係）

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

なお、緩和の上限は、その数値をそのまま適用できるものではなく、現地調査後、周囲の状況を勘案したうえで決定する。

○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 (緑化基準)	緩 和 の 上 限																												
			道路側	隣地側																															
D 地 域	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できるものとする。)	△	△	×	Ⅲ (10%)	・後退距離 0.5m																												
	耐 火 建 築 物	防火地域内における建築物等であって、建築基準法第63条に該当する場合 (他の要件とは別に適用できるものとする。)	△	△	×	Ⅲ (10%)	・後退距離 0.5m ただし、2方向まで0.5m未満でも認める。隣地側の緩和の場合においては、許可申請に 当たり隣地土地所有者又は使用権者の承諾書を添付させる。																												
	用 途 地 域	都市計画で定める建ぺい率が風致の基準を大きく超える場合	×	×	△	Ⅱ (20%)	・建ぺい率 都市計画で定める建ぺい率との差の1／2＋40%																												
	付 近 事 情	都市計画で定める建ぺい率が風致の基準を大きく超えるだけでなく、当該地域周辺に基準を超える建築物 が数多く存在する場合	△	△	△	Ⅱ (20%)	(1) 後退距離の緩和については、下表のとおりとする。 <table border="1"><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</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 m</th><th>隣地側後退 距離 m</th></tr><tr><td rowspan="2">3方向</td><td>有</td><td>1.5</td><td>1.0</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。 ① 建ぺい率の緩和を伴う場合 1.8 ② 建ぺい率の緩和を伴わない場合 2.3</td></tr><tr><td>無</td><td>1.0</td><td>0.7</td></tr><tr><td rowspan="2">2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">1方向</td><td>有</td><td>0.7</td><td>0.5</td></tr><tr><td>無</td><td>0.5</td><td>0.5</td></tr></table> (2) 建ぺい率 都市計画で定める建ぺい率との差の3／4＋40%	緩和でき る方向数	建ぺい 率緩和	緩 和 の 上 限		各方向ごとの緩和数値 の合計 m	道路側後退 距離 m	隣地側後退 距離 m	3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。 ① 建ぺい率の緩和を伴う場合 1.8 ② 建ぺい率の緩和を伴わない場合 2.3	無	1.0	0.7	2方向	有	1.0	0.7	無	0.7	0.5	1方向	有	0.7	0.5	無	0.5
緩和でき る方向数	建ぺい 率緩和	緩 和 の 上 限		各方向ごとの緩和数値 の合計 m																															
		道路側後退 距離 m	隣地側後退 距離 m																																
3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。 ① 建ぺい率の緩和を伴う場合 1.8 ② 建ぺい率の緩和を伴わない場合 2.3																															
	無	1.0	0.7																																
2方向	有	1.0	0.7																																
	無	0.7	0.5																																
1方向	有	0.7	0.5																																
	無	0.5	0.5																																
高 架 鉄 道 下	高架鉄道の下に建築する場合 (他の要件とは別に適用する。)	○	○	○	無	・立地条件が特殊であるため、特に上限を定めない。																													

別表Ⅱ(第4-1(7)関係)

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		
A 地 域					
文 化 財 等	文化財保護法に規定する文化財若しくはこれに準ずる文化財の保全のために建築する場合、又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。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Ⅰの「環境配慮等」の場合に限る。
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	I	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Ⅰの「環境配慮等」の場合に限る。
B 地 域					
文 化 財 等	文化財保護法に規定する文化財若しくはこれに準ずる文化財の保全のために建築する場合、又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Ⅰ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	I	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Ⅰ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	I	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Ⅰ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 (東京都風致地区条例施行以前に建築したものなど)	可	可	I	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Ⅰ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(昭和43年法律第100号)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	I	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Ⅰの「環境配慮等」の場合に限る。

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		
C 地 域						
文 化 財 等		文化財保護法に規定する文化財若しくはこれに準ずる文化財の保全のために建築する場合、又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。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Ⅰの「環境配慮等」の場合に限る。
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	Ⅰ	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Ⅰ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	Ⅰ	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Ⅰ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 (東京都風致地区条例施行以前に建築したものなど)	可	可	Ⅰ	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Ⅰ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(昭和43年法律第100号)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	可	可	Ⅰ	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。後退距離の緩和との併用は、後退距離の緩和要件が別表Ⅰの「環境配慮等」の場合に限る。また、建ぺい率の緩和との併用は、地域の緑化に著しく寄与した場合(都市計画公園の整備及び開放等)に限り、都市計画(角地の場合は建築基準法及び地区計画(以下「建基法等」という。))で定められる建ぺい率との差の1/4+40%までとする。
特 定 街 区		都市計画法第8条第1項の規定により特定街区に関する都市計画決定がされている場合	可	可	Ⅰ	特に上限を定めないが、東京都特定街区運用基準の範囲内。後退距離の緩和との併用は、後退距離の緩和要件が別表Ⅰの「環境配慮等」の場合に限る。また、建ぺい率の緩和との併用は、地域の緑化に著しく寄与した場合(都市計画公園の整備及び開放等)に限り、都市計画(角地の場合は建基法等)で定められる建ぺい率との差の1/4+40%までとする。
総合設計制度		建築基準法第59条の2による総合設計制度に基づく場合	可	可	Ⅰ	特に上限を定めないが、東京都総合設計許可要綱(都の建築主事の確認対象となる建築物に係るもの)又は杉並区総合設計許可要綱の範囲内。後退距離の緩和との併用は、後退距離の緩和要件が別表Ⅰの「環境配慮等」の場合に限る。また、建ぺい率の緩和との併用は、地域の緑化に著しく寄与した場合(都市計画公園の整備及び開放等)に限り、都市計画(角地の場合は建基法等)で定められる建ぺい率との差の1/4+40%までとする。
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用地買収などに伴い、残地等における建物再建を余儀なくされた場合	否	可	Ⅰ	建ぺい率の緩和は行わず、21m前後を上限とする。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Ⅰの「環境配慮等」の場合に限る。
付 近 状 況 等		付近の風致地区内に条例基準を超える高さの建築物がある場合かつ条例基準建ぺい率と都市計画で定める容積率とに大きな差のある場合	否	可	Ⅰ	建ぺい率の緩和は行わず、十分な緑化を条件としたうえで、18m前後を上限とする。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Ⅰの「環境配慮等」の場合に限る。

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		
D 地 域					
文 化 財 等	文化財保護法に規定する文化財若しくはこれに準ずる文化財の保全のために建築する場合、又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	可	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、後退距離の緩和要件が別表Ⅰの「環境配慮等」の場合に限る。また、建ぺい率の緩和との併用は、都市計画(角地の場合は建基法等)で定められる建ぺい率との差の $1/2 + 40\%$ までとする。
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	可	可	Ⅱ	原則として既存の高さの範囲内。後退距離の緩和との併用は、後退距離の緩和要件が別表Ⅰの「環境配慮等」の場合に限る。また、建ぺい率の緩和との併用は、都市計画(角地の場合は建基法等)で定められる建ぺい率との差の $1/2 + 40\%$ までとする。
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	可	可	Ⅱ	公共性かつ公益性が認められる規模。後退距離の緩和との併用は、後退距離の緩和要件が別表Ⅰの「環境配慮等」の場合に限る。また、建ぺい率の緩和との併用は、都市計画(角地の場合は建基法等)で定められる建ぺい率との差の $1/2 + 40\%$ までとする。
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以前に建築したものなど)	可	可	Ⅱ	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Ⅰ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 区 促 進 区	都市計画法(昭和43年法律第100号)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	可	可	Ⅱ	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。後退距離の緩和との併用は、後退距離の緩和要件が別表Ⅰの「環境配慮等」の場合に限る。また、建ぺい率の緩和との併用は、地域の緑化に著しく寄与した場合(都市計画公園の整備及び開放等)に限り、都市計画(角地の場合は建基法等)で定められる建ぺい率との差の $1/2 + 40\%$ までとする。

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		
D 地 域	特 定 街 区	都市計画法第8条第1項の規定により特定街区に関する都市計画決定がされている場合	可	可	Ⅱ	特に上限を定めないが、東京都特定街区運用基準の範囲内。後退距離の緩和との併用は、後退距離の緩和要件が別表Ⅰの「環境配慮等」の場合に限る。また、建ぺい率の緩和との併用は、地域の緑化に著しく寄与した場合(都市計画公園の整備及び開放等)に限り、都市計画(角地の場合は建基法等)で定められる建ぺい率との差の $1/2+40\%$ までとする。
	総合設計制度	建築基準法第59条の2による総合設計制度に基づく場合	可	可	Ⅱ	特に上限を定めないが、東京都総合設計許可要綱(都の建築主事の確認対象となる建築物に係るもの)又は杉並区総合設計許可要綱の範囲内。後退距離の緩和との併用は、後退距離の緩和要件が別表Ⅰの「環境配慮等」の場合に限る。また、建ぺい率の緩和との併用は、地域の緑化に著しく寄与した場合(都市計画公園の整備及び開放等)に限り、都市計画(角地の場合は建基法等)で定められる建ぺい率との差の $1/2+40\%$ までとする。
	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用地買収などに伴い、残地等における建物再建を余儀なくされた場合	可	可	Ⅱ	24m前後を上限とする。後退距離の緩和との併用は、後退距離の緩和要件が別表Ⅰの「環境配慮等」の場合のほか、1.0mを上限として2方向までとする。また、建ぺい率の緩和との併用は、都市計画(角地の場合は建基法等)で定められる建ぺい率との差の $1/2+40\%$ までとする。
	付 近 状 況 等	付近に条例基準を超える高さの建築物がある場合又は条例基準建ぺい率と都市計画で定める容積率とに大きな差のある場合であって、風致の維持について有効な措置がとられる場合	可	可	Ⅱ	付近の状況により21m前後を上限とする。後退距離の緩和との併用は、後退距離の緩和要件が別表Ⅰの「環境配慮等」の場合のほか、1.0mを上限として2方向までとする。また、建ぺい率の緩和との併用は、都市計画(角地の場合は建築基準法)で定められる建ぺい率との差の $1/2+40\%$ までとする。

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。

MEMO

風致地区制度 目的

風致地区は、都市における風致を維持するために定められる都市計画法第8条第1項第7号に規定する地域地区である。「都市の風致」とは、都市において水や緑などの自然的な要素に富んだ土地における良好な自然的景観であり、風致地区は、良好な自然的景観を形成している区域のうち、土地利用計画上、都市環境の保全を図るため風致の維持が必要な区域について定めるものである。

(国土交通省都市・地域整備局公園緑地課)

○杉並区風致地区条例

平成 25 年 12 月 6 日

(杉並区条例第 36 号)

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）第 58 条第 1 項の規定に基づき、風致地区内における建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為の規制に関し必要な事項を定めるものとする。

(用語)

第2条 この条例で使用する用語の意義は、法で使用する用語の例による。（許可を要する行為）

第3条 風致地区内において、次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ規則で定めるところにより、区長の許可を受けなければならない。

- (1) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更（以下「宅地の造成等」という。）
- (2) 木竹の伐採
- (3) 土石の類の採取
- (4) 水面の埋立て又は干拓
- (5) 建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の新築、改築、増築又は移転（以下「建築」という。）
- (6) 建築物等の色彩の変更
- (7) 屋外における土石、廃棄物（廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）第 2 条第 1 項に規定する廃棄物をいう。以下同じ。）又は再生資源（資源の有効な利用の促進に関する法律（平成 3 年法律第 48 号）第 2 条第 4 項に規定する再生資源をいう。以下同じ。）

の堆積

2 前項の規定にかかわらず、同項各号に掲げる行為に該当する行為で次に掲げるものについては、同項の許可を受けることを要しない。

- (1) 都市計画事業の施行として行う行為
- (2) 国、東京都（以下「都」という。）若しくは杉並区（以下「区」という。）又は当該都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設又は市街地開発事業に関する都市計画に適合して行う行為
- (3) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- (4) 面積が 10 平方メートル以下の宅地の造成等で高さが 1.5 メートルを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴わないもの
- (5) 次に掲げる木竹の伐採
 - ア 間伐、枝打ち、整枝等木竹の保育のため通常行われる木竹の伐採
 - イ 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採
 - ウ 自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採
 - エ 仮植した木竹の伐採
 - オ この項各号及び次条各号に掲げる行為のため必要な測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採
- (6) 土石の類の採取でその採取による地形の変更が第 4 号の宅地の造成等と同程度のもの
- (7) 面積が 10 平方メートル以下の水面の埋立て又は干拓
- (8) 建築物の新築、改築又は増築で、新築、改築又は増築に係る建築物又はその部分の床面積の合計が 10 平方メートル以下であるもの（新築、改築又は増築後の建築物の高さが 8 メートルを超えることとなるものを除く。）
- (9) 建築物の移転で移転に係る建築物の床面積が 10 平方メートル以下であるもの
- (10) 次に掲げる工作物（建築物以外の工作物をいう。以下同じ。）の建築
 - ア 風致地区内において行う工事に必要な仮設の工作物
 - イ 水道管、下水道管、井戸その他これらに類する工作物で地下に設けるもの
 - ウ 消防又は水防の用に供する望楼及び警鐘台
 - エ その他の工作物で建築に係る部分の高さが 1.5 メートル以下であるもの
- (11) 建築物等のうち、屋根、壁面、煙突、門、塀、橋、鉄塔その他これ

らに類するもの以外のものの色彩の変更

(12) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積で、面積が10平方メートル以下であり、かつ、高さが1.5メートル以下であるもの

3 国、都又は区の機関が行う行為については、第1項の許可を受けることを要しない。この場合において、国、都又は区の機関がその行為をしようとするときは、あらかじめ区長に協議しなければならない。

(適用除外)

第4条 次に掲げる行為については、前条の規定は、適用しない。この場合において、これらの行為をしようとする者は、あらかじめ区長にその旨を通知しなければならない。

(1) 国土保全施設、水資源開発施設、道路交通、船舶交通若しくは航空機の航行の安全のため必要な施設、気象、地象、洪水等の観測若しくは通報の用に供する施設若しくは都市公園若しくはその施設の設置若しくは管理に係る行為、土地改良事業若しくは地方公共団体若しくは農業等を営む者が組織する団体が行う農業構造、林業構造若しくは漁業構造の改善に関する事業の施行に係る行為、重要文化財等の保存に係る行為又は鉱物の掘採に係る行為

(2) 道路若しくは鉄道、国若しくは地方公共団体が行う通信業務、認定電気通信事業（電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第120条第1項に規定する認定電気通信事業をいう。）若しくは基幹放送（放送法（昭和25年法律第132号）第2条第2号に規定する基幹放送をいう。）の用に供する線路若しくは空中線系（その支持物を含む。）、水道若しくは下水道又は電気工作物若しくはガス工作物の設置又は管理に係る行為（自動車専用道路以外の道路、駅、操車場、車庫及び発電の用に供する電気工作物の新設に係るものを除く。）

(許可の基準)

第5条 区長は、第3条第1項各号に掲げる行為で次に定める基準に適合するものについては、同項の許可をするものとする。

(1) 宅地の造成等については、次に該当するものであること。

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及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 変更を行う土地及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、又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パーセント以上であること。

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若しくは盛土又は都市の風致の維持に特に必要な森林で区長があらかじめ指定したものの伐採を伴わないこと。

(2) 木竹の伐採のうち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。

(3) 土石の類の採取については、採取の方法が採取を行う土地及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。

(4) 水面の埋立て又は干拓については、埋立て又は干拓後の地貌が当該土地及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。

(5) 建築物（仮設の建築物及び地下に設ける建築物を除く。）の建築については、次に該当するものであること。ただし、ア、イ又はウについては、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、建ぺい率及び容積率が、当該建築物の敷地の規模及び形態並びに当該建築物の敷地及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と認められる場合は、この限りでない。

ア 当該建築物の建ぺい率が10分の4以下であること。

イ 当該建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が、道路に接する部分にあつては2メートル、その他の部分にあつては1.5メートル以上であること。

ウ 当該建築物の高さが15メートル以下であること。

エ 当該建築物の位置、形態及び意匠が当該建築物の敷地及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。

(6) 工作物の建築については、当該工作物の位置、規模、形態及び意匠が当該建築の行われる敷地及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、仮設の工作物及び地下に設ける工作物については、この限りでない。

(7) 建築物等の色彩の変更については、変更後の色彩が当該変更に係る建築物等の敷地及びその周辺の土地の区域における風致と調和すること。

(8) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積については、堆積を行う土地及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。

2 第3条第1項の許可には、風致の維持に必要な条件を付することができる。この場合において、この条件は、当該許可を受けた者に不当な義務を課するものであってはならない。

(立入調査)

第6条 区長は、風致の維持に必要なため他人の占有する土地に立ち入って測量又は調査を行う必要があるときは、その必要な限度において、他人の占有する土地に、自ら立ち入り、又はその命じた者若しくは委任した者に立ち入らせることができる。

2 前項の規定により他人の占有する土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入りの権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

(監督処分)

第7条 区長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、風致の維持に必要な限度において、この条例の規定によってした許可を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて建築物等の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。

(1) この条例の規定又はこれに基づく処分に違反した者

(2) この条例の規定又はこれに基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人（請負工事の下請人を含む。）又は請負契約によらないで自らその工事をした者

(3) 第3条第1項の許可に付した条件に違反した者

(4) 詐欺その他不正な手段により第3条第1項の許可を受けた者

(委任)

第8条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(罰則)

第9条 第7条の規定による区長の命令に違反した者は、50万円以下の罰金に処する。

第10条 次の各号のいずれかに該当する者は、30万円以下の罰金に処する。

(1) 第3条第1項の規定に違反して同項各号に掲げる行為をした者

(2) 第5条第2項の規定により許可に付せられた条件に違反した者

第11条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業員がその法人又は人の業務又は財産に関して前2条の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。

附 則

1 この条例は、平成26年4月1日（以下「施行日」という。）から施行する。

2 この条例の施行の際、現に東京都風致地区条例の一部を改正する条例（平成25年東京都条例第119号）による改正前の東京都風致地区条例（昭和45年東京都条例第36号。以下「旧都条例」という。）の規定により東京都知事が行った許可等の処分その他の行為（以下「処分等の行為」という。）又は現に旧都条例の規定により東京都知事になされている申請その他の行為（以下「申請等の行為」という。）で、施行日において区長がこれらの行為に係る事務を行うこととなるものは、この条例の相当規定により区長が行った処分等の行為又は区長になされている申請等の行為とみなす。

3 前項の規定によりこの条例によりなされたものとみなされた東京都知事が行った処分等の行為又は東京都知事になされた申請等の行為に係る事務の基準については、旧都条例の規定の例による。