

別表 ・ 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

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。

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 関係

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またはそれにか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。

「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、風致の維持のため有効な措置であるため、これによる緩和を認めるにあたっては、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。

既存の建物が条例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のもしく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。

「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もしくは区市町村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。

「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 m²未満の住宅用地については、「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。

「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。

「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あたっては、特に緑化を条件としないものとする。

「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。

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。

「特別事情」は、基本的に専用住宅において家族構成（2世帯もしくは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、あるいは駐車場や倉庫の配置のためなど、個別事情により認められるものである。

「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。

「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。

「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。

「高架鉄道下」は、高架鉄道又は高速道路、自動車専用道路等の高架下に店舗等を設置する場合であり、適用にあたっては、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。

「河川・水路等」の場合と、隣地土地所有者の承諾書が必要となる「建て替え」のうちの一部及び「耐火建築物」の適用にあたっては、申請にあたり公図の写しを添付させる。

上記 以外の場合において、隣地土地所有者の承諾書の添付があったことのみによって、後退距離の緩和を認めることはできない。

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。

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。

申請地が本基準の2つの地域区分にまたがる場合は、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比例按分し、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。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、それぞれの区分により審査する。

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：第2種風致地区の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、 $(1.5 - 1.1) + (1.5 - 1.0) = 0.9$ と1.0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1.0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 関係

「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。

既存の建物が条例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もしく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」の要件が適用とならないだけでなく、すべての要件が適用とならない。

「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。

「付近状況等」の適用にあたっては、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。

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。