

別表 の 2 (第4 1(7)S地域関係)

地区名	地域名	地域内地域名	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		
弁慶	S	甲	文化財等	A地域に同じ	否	可	地区計画運用基準	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。ただし、地区計画において建築物の高さの最高限度の制限が定められている敷地にあつては、道路境界線から10mまでは16mを上限とする。また、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	A地域に同じ	否	可	地区計画運用基準	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。ただし、地区計画において建築物の高さの最高限度の制限が定められている敷地にあつては、道路境界線から10mまでは16mとする。
			特別用途	B地域に同じ	否	可	地区計画運用基準	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。ただし、地区計画において建築物の高さの最高限度の制限が定められている敷地にあつては、道路境界線から10mまでは16mを上限とする。
橋	地	地	建て替え	B地域に同じ	可	可	地区計画運用基準	都市計画による容積率の最高限度の指定が10分の30とされている敷地にあつては25m、10分の40とされている敷地にあつては35mを上限とする。ただし、地区計画において建築物の高さの最高限度の制限が定められている敷地にあつては、道路境界線から10mまでは16mを上限とする。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	B地域に同じ	可	可	地区計画運用基準	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の運用基準の範囲内。ただし、地区計画において建築物の高さの最高限度の制限が定められている敷地にあつては、道路境界線から10mまでは16m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の「環境配慮等」の場合に限る。
地区			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	地区計画運用基準	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。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。ただし、地区計画において建築物の高さの最高限度の制限が定められている敷地にあつては、道路境界線から10mまでは16mを上限とする。
			総合設計制度	建築基準法(昭和25年法律第201号)第59条の2による総合設計制度に基づく場合	可	可	地区計画運用基準	特に上限を定めないが、東京都総合設計許可要綱の範囲内。ただし、地区計画において建築物の高さの最高限度の制限が定められている敷地にあつては、道路境界線から10mまでは16m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の「環境配慮等」の場合に限る。
			高度利用地区	都市計画法第9条第17項の規定により高度利用地区に関する都市計画決定がなされている場合	可	可	地区計画運用基準	特に上限を定めないが、東京都高度利用地区指定方針及び指定基準の範囲内。ただし、地区計画において建築物の高さの最高限度の制限が定められている敷地にあつては、道路境界線から10mまでは16m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の「環境配慮等」の場合に限る。

別表 の 2 (第4 1(7)S地域関係)

地区名	地域名	本則地域名	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								
弁 慶 橋 地 区	S 甲 地 域	甲 地 域	面的緑化整備	・ 傾斜地における地面と連続した屋上の緑化整備 ・ 傾斜地における連続した建築物の屋上の連続的な利用による面的な緑化整備	可	可	地区計画運用基準	(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 (いずれも、地区計画において建築物の高さの最高限度の制限が定められている敷地にあつては、道路境界線から10mまでは16mを上限とする。) 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 50%						
								乙	文化財等	甲地域と同じ	否	可	地区計画運用基準	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。ただし、地区計画において建築物の高さの最高限度の制限が定められている敷地にあつては、道路境界線から10mまでは16m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の「環境配慮等」の場合に限る。
								地	教育文化施設	甲地域と同じ	否	可	地区計画運用基準	都市計画による容積率の最高限度の指定が10分の30とされている敷地にあつては25m、10分の40とされている敷地にあつては35mを上限とする。ただし、地区計画において建築物の高さの最高限度の制限が定められている敷地にあつては、道路境界線から10mまでは16m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の「環境配慮等」の場合に限る。
								区	特別用途	甲地域と同じ	否	可	地区計画運用基準	公共性かつ公益性が認められる規模。ただし、地区計画において建築物の高さの最高限度の制限が定められている敷地にあつては、道路境界線から10mまでは16m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の「環境配慮等」の場合に限る。
								域	建て替え	甲地域と同じ	可	可	地区計画運用基準	都市計画による容積率の最高限度の指定が10分の30とされている敷地にあつては25m、10分の40とされている敷地にあつては35mを上限とする。ただし、地区計画において建築物の高さの最高限度の制限が定められている敷地にあつては、道路境界線から10mまでは16mを上限とする。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	甲地域と同じ	可	可	地区計画運用基準	特に上限を定めないが、東京都再開発等促進区運用基準の範囲内。ただし、地区計画において建築物の高さの最高限度の制限が定められている敷地にあつては、道路境界線から10mまでは16m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解放等)に限り、都市計画(角地の場合は建築基準法等)で定められる建ぺい率との差の1/4+40%までとする。							

別表 の 2 (第4 1(7)S地域関係)

地区名	地域名	本則地域名	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		
弁 慶 橋 地 区	S	乙	特定街区	甲地域と同じ	可	可	地区計画運用基準	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。ただし、地区計画において建築物の高さの最高限度の制限が定められている敷地においては、道路境界線から10mまでは16m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解放等)に限り、都市計画(角地の場合は建築基準法等)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	甲地域と同じ	可	可	地区計画運用基準	特に上限を定めないが、東京都総合設計許可要綱の範囲内。ただし、地区計画において建築物の高さの最高限度の制限が定められている敷地においては、道路境界線から10mまでは16m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解放等)に限り、都市計画(角地の場合は建築基準法等)で定められる建ぺい率との差の1/4+40%までとする。
	地	地	高度利用地区	甲地域と同じ	可	可	地区計画運用基準	特に上限を定めないが、東京都高度利用地区指定方針及び指定基準の範囲内。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。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解放等)に限り、都市計画(角地の場合は建築基準法等)で定められる建ぺい率との差の1/4+40%までとする。ただし、地区計画において建築物の高さの最高限度の制限が定められている敷地においては、道路境界線から10mまでは16mを上限とする。
			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	地区計画運用基準	建ぺい率の緩和は行わず、都市計画による容積率の最高限度の指定が10分の30とされている敷地においては25m、10分の40とされている敷地においては35mを上限とする。ただし、地区計画において建築物の高さの最高限度の制限が定められている敷地においては、道路境界線から10mまでは16m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の「環境配慮等」の場合に限る。
域	域	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	地区計画運用基準	都市計画による容積率の最高限度の指定が10分の30とされている敷地においては25m、10分の40とされている敷地においては35mを上限とする。ただし、地区計画において建築物の高さの最高限度の制限が定められている敷地においては、道路境界線から10mまでは16m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の「環境配慮等」の場合に限る。	

別表 の 2 (第4 1(7)S地域関係)

地区名	地域名	本則地域名	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			
弁慶橋地区	S地域	乙地域	面的緑化整備	<ul style="list-style-type: none"> ・傾斜地における地面と連続した屋上の緑化整備 ・傾斜地における連続した建築物の屋上の連続的な利用による面的な緑化整備 	可	可	地区計画運用基準	(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 50%	