

東京都風致地区条例よくある質問

Q1 壁面後退距離について、庇、出窓、バルコニーなども後退する必要がありますか？

A1 庇、出窓、バルコニー、屋根付きカーポートなどのうち、建築面積に含まれない部分（建築基準法施行令第2条第1項第2号ただし書きに該当する部分）は壁面後退の対象となりません。

Q2 建築物の高さはどのように考えればよいですか？

A2 建築基準法第92条第1項並びに建築基準法施行令第2条第1項第六号の規定で考えてください。

Q3 3階建ての住宅を計画していますが、風致地区条例で規制はありますか？

A3 風致地区条例では、階数の規制はありません。建築物の高さに関する許可基準があります。第一種風致地区内は建築物の高さは10メートル以下、第二種風致地区内は建築物の高さ15メートル以下。

Q4 準防火地域の準耐火建築物（建築基準法第53条第3項第一号ロの規定が適用される建築物）ですが、建ぺい率を+10%してよろしいでしょうか？

A4 できません。

建ぺい率等の緩和については、審査基準本文並びに審査基準別表Ⅰ、Ⅱ及びⅢをご参照ください。

Q5 別表 I の緩和の上限の計算方法を教えてください。

A5 以下を参照ください。

例1) 地区：第二種風致地区

地域区分：B 地域

要件：角地（建築基準法第 53 条第 3 項第 2 号に該当する場合）

都市計画で定める建蔽率 40%、一戸建ての住宅、地区計画なしの場合

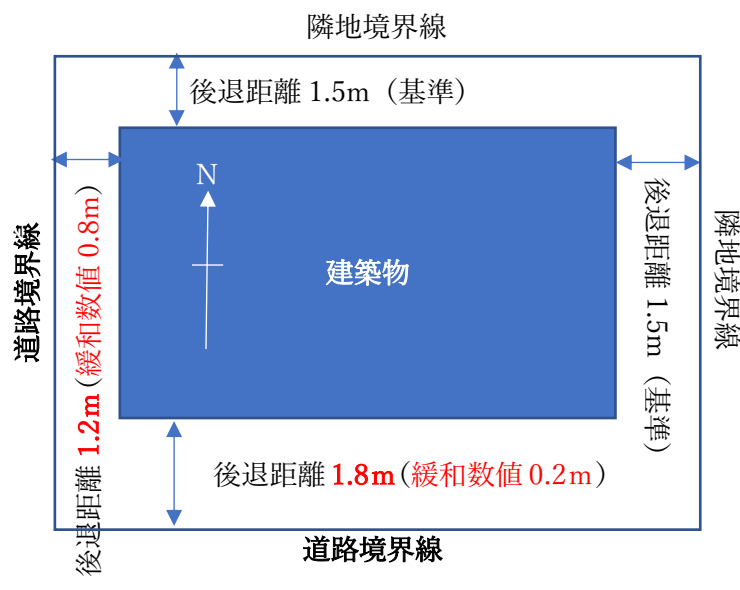
・ 建蔽率の緩和の上限の計算例

建基法等（※）で認められる建蔽率 40%（都市計画）+10%（角地）=50%

（建築基準法第 53 条第 3 項第 2 号 — 第 2 種風致地区の基準）

$$\left(\begin{array}{ccc} 50\% & - & 40\% \end{array} \right) \times 1/2 + 40\% = \boxed{45\%}$$

・ 道路側壁面後退距離の計算例



道路側壁面後退距離の上限 1.0m

西側 **1.2m** > 1.0m・・・OK

南側 **1.8m** > 1.0m・・・OK

緩和数値（＝条例基準値－許可した後退距離）の合計 1.0 を超えない

西側 2.0m - **1.2m** = 0.8m（緩和数値）

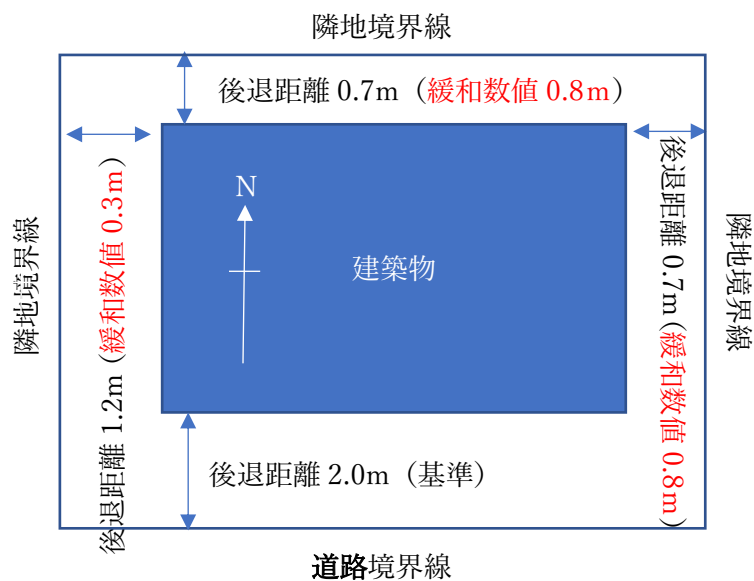
南側 2.0m - **1.8m** = 0.2m（緩和数値）

0.8m + 0.2m = 1.0m ≤ 1.0m・・・OK

- 例2) 地区：第二種風致地区
 地域区分：C 地域
 要件：準狭小宅地（敷地規模が 120 m²未満の住宅用地）
 都市計画で定める建蔽率 60%

※建ぺい率を緩和して、3 方向の壁面後退をする場合の計算方法

(1)壁面後退距離の緩和の計算例



緩和できる方向数⇒3 方向

建蔽率緩和⇒有

隣地側後退距離⇒0.7m（道路側後退距離⇒緩和しない）

東側 $0.7\text{m} \geq 0.7\text{m} \cdots \text{OK}$

北側 $0.7\text{m} \geq 0.7\text{m} \cdots \text{OK}$

西側 $1.2\text{m} \geq 0.7\text{m} \cdots \text{OK}$

各方向ごとの緩和数値の合計（＝条例基準値－許可した後退距離）

東側 $1.5 - 0.7 = 0.8\text{m}$ 、北側 $1.5 - 0.7 = 0.8\text{m}$ 、西側 $1.5 - 1.2 = 0.3\text{m}$

$0.8 + 0.8 + 0.3 = 1.9$

① 建蔽率の緩和を伴う場合 2.4 を超えないものとする

$1.9\text{m} \leq 2.4\text{m} \cdots \text{OK}$

(2)建蔽率の緩和の上限の計算例

（都市計画で定める建蔽率 — 第2種風致地区の基準）

（ 60% — 40% ） $\times 1/2 + 40\% = 50\%$