

主な緩和基準

地域区分：B地域

○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

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			
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%)	<ul style="list-style-type: none"> ・建ぺい率 建基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の場合は、建基法等との差の1/4+40% ・道路側後退距離 1.0m ただし、建ぺい率の緩和を伴わないもの 0.7m

【緩和の考え方】

<例> 第一種低層住居専用地域(建ぺい率40%)にて戸建住宅の新築を行う場合、敷地面積の30%の緑化を条件として、

⇒ 建ぺい率
 $(\frac{50\%}{1} - 40\%) \times \frac{1}{2} + 40\% = 45\%$ まで緩和可能
 ※ 建築基準法の規定により、角地は建ぺい率10%加算

⇒ 道路後退距離は1.0mまで緩和可能
 (建ぺい率緩和を伴わなければ0.7mまで緩和可能)

地域区分：B地域

○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

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			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		
						(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。						
								道路側後退距離 m	隣地側後退距離 m			
狭小宅地	敷地規模が100㎡未満の住宅用地 (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%)	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(=都条例基準値ー許可する後退距離)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

【緩和の考え方】

＜例＞ 第一種低層住居専用地域(建ぺい率40%)にて住宅の新築を行う場合、敷地面積の20%の緑化を条件として、

⇒ 2方向緩和を使用する場合の参考例

- ・ 道路側壁面後退距離(北)1.2m (2.0m - 1.2m = 0.8m緩和)
- ・ 隣地側壁面後退距離(東)0.8m (1.5m - 0.8m = 0.7m緩和)

⇒ 緩和数値合計 0.8m + 0.7m = 1.5m ≤ 1.6m … OK

地域区分：B地域

○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

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			緩和できる方向数	建ぺい率緩和	緩和の上限 道路側後退距離 m	隣地側後退距離 m	各方向ごとの緩和数値の合計 m
準狭小宅地	敷地規模が100㎡以上120㎡未満の住宅用地	△	△	△	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。				
						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(=都条例基準値－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							

【緩和の考え方】

<例> 第一種低層住居専用地域(建ぺい率40%)にて住宅の新築を行う場合、敷地面積の20%の緑化を条件として、

⇒ 2方向緩和を使用する場合の参考例

- ・ 道路側壁面後退距離(北)1.2m (2.0m - 1.2m = 0.8m緩和)
- ・ 隣地側壁面後退距離(東)0.8m (1.5m - 0.8m = 0.7m緩和)

⇒ 緩和数値合計 0.8m + 0.7m = 1.5m ≤ 1.6m … OK

地域区分：C地域

○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

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			
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の場合は、建基法等との差の1/2+40% ・道路側後退距離 0.7m ただし、建ぺい率の緩和を伴わないもの 0.5m

【緩和の考え方】

<例> 第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%)にて戸建住宅の新築を行う場合、敷地面積の20%の緑化を条件として、

- ⇒ 建ぺい率
 $(\frac{70\%}{100\%} - 40\%) \times \frac{3}{4} + 40\% = 62.5\%$ まで緩和可能
 ※ 建築基準法の規定により、角地は建ぺい率10%加算
- ⇒ 道路後退距離は0.7mまで緩和可能
 (建ぺい率緩和を伴わなければ0.5mまで緩和可能)

地域区分：C地域

○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

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			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	
狭小宅地	敷地規模が100㎡未満の住宅用地 (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。					
						4方向	有	緩和の上限		左記の上限の範囲内で、各方向ごとの緩和数値(=都条例基準値ー許可する後退距離)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	
								道路側後退距離 m	隣地側後退距離 m		
						3方向	有	1.5	1.0		
							無	1.0	0.7		
						2方向以下	有	1.0	0.7		
無	0.7	0.5									
		有	0.7	0.5							
		無	0.5	0.5							
(2) 建ぺい率						都市計画で定める建ぺい率との差の1/2+40%					

【緩和の考え方】

<例> 第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%)にて住宅の新築を行う場合、敷地面積の20%の緑化を条件として、

⇒ 建ぺい率

$$(60\% - 40\%) \times 1/2 + 40\% = 50\% \text{ まで緩和可能}$$

⇒ 建ぺい率緩和なし、3方向緩和を使用する場合の参考例

- ・ 道路側壁面後退距離(北)0.8m (2.0m - 0.8m = 1.2m緩和)
- ・ 隣地側壁面後退距離(東)0.5m (1.5m - 0.5m = 1.0m緩和)
- ・ 隣地側壁面後退距離(西)0.6m (1.5m - 0.6m = 0.9m緩和)

⇒ 緩和数値合計 1.2m + 1.0m + 0.9m = 3.1m ≤ 3.3m … OK

地域区分：C地域

○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

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			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	
						(1) 後退距離の緩和については、下表のとおりとする。					
準狭小宅地	敷地規模が100㎡以上120㎡未満の住宅用地	△	△	△	Ⅱ (20%)	4方向	有	緩和の上限		左記の上限の範囲内で、各方向ごとの緩和数値(=都条例基準値ー許可する後退距離)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	
								道路側後退距離 m	隣地側後退距離 m		
							無	緩和しない	1.0		
								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								
						(2) 建ぺい率 都市計画で定める建ぺい率との差の1/2+40%					

【緩和の考え方】

<例> 第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%)にて住宅の新築を行う場合、敷地面積の20%の緑化を条件として、

⇒ 建ぺい率

$$(60\% - 40\%) \times 1/2 + 40\% = 50\% \text{ まで緩和可能}$$

⇒ 建ぺい率緩和なし、3方向緩和を使用する場合の参考例

- ・ 道路側壁面後退距離(北)1.0m (2.0m - 1.0m = 1.0m緩和)
- ・ 隣地側壁面後退距離(東)0.5m (1.5m - 0.5m = 1.0m緩和)
- ・ 隣地側壁面後退距離(西)0.6m (1.5m - 0.6m = 0.9m緩和)

⇒ 緩和数値合計 1.0m + 1.0m + 0.9m = 2.9m ≤ 3.0m … OK