

# 別表Ⅰ 解説表

別表Ⅰ（第4-1(6)関係）

令和8年3月5日

○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		建蔽率	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	建蔽率緩和	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							
C 地域	②	① ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿	① ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿	△	△	△	③ II	(1) 壁面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。 ※条例第5条第1項第5号の許可の基準値
									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	①建蔽率の緩和を伴う場合 2.4 ②建蔽率の緩和を伴わない場 3.0								
	無	0.5	0.5									
(2) 建蔽率 都市計画で定める建蔽率との差の1/2+40%												
C 地域	②	① ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿	① ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿	△	△	×	③ II	壁面後退距離の緩和については、下表のとおりとする。				
								3方向	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(=※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。 ※条例第5条第1項第5号の許可の基準値	
									道路側後退距離 m	隣地側後退距離 m		
								2方向	1.0	0.7		
1方向	0.7	0.5										
C 地域	②	① ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿	① ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿	○	○	×	無	-高圧鉄塔もしくは高圧線による影響を避けることが可能な範囲まで				
								※許可申請前に事前相談書の提出を要す。				

**① 風致地区の地域区分はA～Dまでの区分けがされていて各地区ごとに使用できる緩和の内容が違うため地域区分図を要確認**

各風致地区地域確認図はこちら↓↓

- ・ [玉川地域-1](#)
- ・ [玉川地域-2](#)
- ・ [砧地域](#)

※S地域に関しては別表Ⅲの該当の地区計画の箇所を参照

---

**② 要件説明の内容はすべて満たした場合 緩和の適用が可能**

---

**③ Ⅰ・Ⅱ・Ⅲの記載について、緑化基準のⅠ・Ⅱ・Ⅲを指す**

- ・ 緑化基準Ⅰ 敷地の30%の緑化
- ・ 緑化基準Ⅱ 敷地の20%の緑化
- ・ 緑化基準Ⅲ 敷地の10%の緑化

※計算方法に関しては審査基準本文 p5「第5 緑化基準等 1 緑化基準」を参照

---

**④ 街づくり課に事前相談書の提出が必要**

※事前相談書の書式は[こちら](#)

## 別表Ⅰ 解説表（緩和の上限について）

緩 和 の 上 限				
(1) 壁面後退距離の緩和については、下表のとおりとする。				
緩和できる方向数	建蔽率緩和	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	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、以下の数値を超えないものとする。 ※条例第5条第1項第5号の許可の基準値 ①建蔽率の緩和を伴う場合 2.4 ②建蔽率の緩和を伴わない場 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	
(2) 建蔽率 都市計画で定める建蔽率との差の1/2+40%				

① ・ 緩和できる方向数や建蔽率緩和の有無は申請者が選択する。  
 ・ 建蔽率の緩和を適用する場合は「有」を使用し、適用しない場合は「無」の緩和の上限を適用する。  
 ・ 緩和の上限の各数値は、道路（隣地）境界線から建築物壁面までの後退距離の最小限の数値になる。

② 都市計画で定める建蔽率と風致地区条例で定められた40%の建蔽率の差を意味する  
 ※風致地区内は「防火地域」「準防火地域」の割り増しは適用できません。

③ よくあるQ&AのQ5  
 「別表Ⅰの緩和の上限の計算方法を教えてください。」を参照