

○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			
A 地域							
保存樹木・文化財等		<ul style="list-style-type: none"> <li>・世田谷区みどりの基本条例(平成17年3月14日条例第13号)第9条に基づき指定された保存樹木等又は、同条例第18条の規定に基づく小樹林地の保全のために、これらの存する土地の部分を避けて建築する場合(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件が適用となる。)</li> <li>・文化財保護法(昭和25年法律第214号)に規定する文化財又はこれに準ずる文化財の保全のために、これらの存する土地の部分を避けて建築する場合(他の要件とは別に適用できるものとする。)</li> </ul> <p>※許可申請前に事前相談書の提出を要す。</p>	○	○	×	無	<ul style="list-style-type: none"> <li>・樹木の生育が可能な範囲まで</li> <li>・文化財等の保全のために必要な土地を確保することが可能な範囲まで</li> </ul>
角地		<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法第53条第3項第2号に該当する場合</li> </ul>	△	×	△	I	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建蔽率 (第2種風致地区) 建築基準法等(※)で認められる建蔽率との差の1/4+40% (第1種風致地区) 緩和なし</li> <li>※建築基準法第53条第3項第2号及び地区計画</li> <li>・道路側壁面後退距離 (第2種風致地区) 1.0m (第1種風致地区) 緩和なし</li> </ul>
既存不適格等		<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存不適格の建築物等(条例施行以前に建築したものを含む。)</li> <li>・建替前の所有者又は居住者の一部が建替後の所有者又は居住者となること</li> <li>・建替前と建替後が同一用途であること</li> <li>・条例施行日又は、許可を受けた日から敷地の変更がないもの</li> </ul> <p>※前許可書の提示など事実の証明を要す。 ※許可申請前に事前相談書の提出を要す。</p>	△	△	△	I  (ただし、第1種風致地区においては、緑地率40%とする。)	<p>現に条例第5条第1項第5号の許可基準を満たしていない壁面後退距離及び建蔽率について、既存建築物の規模の範囲内で、かつ次の各項を上限とする。</p> <p>(1) 壁面後退距離 ①道路側壁面後退距離 1.0m (第1種風致地区においては、2.0m) ②隣地側壁面後退距離 1.0m</p> <p>(2) 建蔽率 45% (第1種風致地区においては、都市計画で定める建蔽率との差の1/4+20%) なお、条例施行後に許可を受けた建築物の壁面後退距離及び建蔽率が上記を超える場合は、その壁面後退距離、建蔽率の範囲内</p>

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				
B 地域								
保存樹木・文化財等		<ul style="list-style-type: none"> <li>世田谷区みどりの基本条例(平成17年3月14日条例第13号)第9条に基づき指定された保存樹木等又は、同条例第18条の規定に基づく小樹林地の保全のために、これらの存する土地の部分を避けて建築する場合(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件が適用となる。)</li> <li>文化財保護法(昭和25年法律第214号)に規定する文化財又はこれに準ずる文化財の保全のために、これらの存する土地の部分を避けて建築する場合(他の要件とは別に適用できるものとする。)</li> </ul> <p>※許可申請前に事前相談書の提出を要す。</p>	○	○	○	無	<ul style="list-style-type: none"> <li>樹木の生育が可能な範囲まで</li> <li>文化財等の保全のために必要な土地を確保することが可能な範囲まで</li> </ul>	
角地		<ul style="list-style-type: none"> <li>建築基準法第53条第3項第2号に該当する場合</li> </ul>	△	×	△	I	<ul style="list-style-type: none"> <li>建蔽率 建基法等(※)で認められる建蔽率との差の1/2+40% (一戸建ての住宅、兼用住宅) 建基法等(※)で認められる建蔽率との差の1/4+40% (上記以外) ※建築基準法第53条第3項第2号及び地区計画</li> <li>道路側壁面後退距離(各方向ごとの緩和数値の合計は、1.0mまでとする) 1.0m</li> </ul>	

○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																																		
B 地 域	既存不適格等	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存不適格の建築物等 (条例施行以前に建築したものを含む。)</li> <li>建替前の所有者又は居住者の一部が建替後の所有者又は居住者となること</li> <li>建替前と建替後が同一用途であること</li> <li>条例施行日又は、許可を受けた日から敷地の変更がないもの</li> </ul> <p>※前許可書の提示など事実の証明を要す。 ※許可申請前に事前相談書の提出を要す。</p>	△	△	△	II	<p>現に条例第5条第1項第5号の許可基準を満たしていない壁面後退距離及び建蔽率について、既存建築物の規模の範囲内で、かつ次の各項を上限とする。</p> <p>(1) 壁面後退距離</p> <table border="0"> <tr> <td>①道路側後退距離</td> <td>建蔽率の緩和を伴うもの</td> <td>1.0m</td> </tr> <tr> <td></td> <td>建蔽率の緩和を伴わないもの</td> <td>0.7m</td> </tr> <tr> <td>②隣地側後退距離</td> <td>建蔽率の緩和を伴うもの</td> <td>0.7m</td> </tr> <tr> <td></td> <td>建蔽率の緩和を伴わないもの</td> <td>0.6m</td> </tr> </table> <p>(2) 建蔽率 都市計画に定める建蔽率との差の1/2+40%</p> <p>なお、条例施行後に許可を受けた建築物の壁面後退距離、及び建蔽率が上記を超える場合は、その壁面後退距離、建蔽率の範囲内</p>	①道路側後退距離	建蔽率の緩和を伴うもの	1.0m		建蔽率の緩和を伴わないもの	0.7m	②隣地側後退距離	建蔽率の緩和を伴うもの	0.7m		建蔽率の緩和を伴わないもの	0.6m																			
	①道路側後退距離	建蔽率の緩和を伴うもの	1.0m																																			
	建蔽率の緩和を伴わないもの	0.7m																																				
②隣地側後退距離	建蔽率の緩和を伴うもの	0.7m																																				
	建蔽率の緩和を伴わないもの	0.6m																																				
	狭小宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地規模が100㎡未満の住宅用地(ただし、平成12年4月1日以降に敷地分割を行ったものを除く。)</li> <li>確認申請書(建築計画概要書)の提示など事実の証明を要す。</li> </ul>	△	△	△	II	<p>(1) 建蔽率 45%</p> <p>(2) 壁面後退距離の緩和については、下表のとおりとする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">緩和できる方向数</th> <th rowspan="2">建蔽率緩和</th> <th colspan="2">緩和の上限</th> <th rowspan="2">各方向ごとの緩和数値の合計 m</th> </tr> <tr> <th>道路側後退距離 m</th> <th>隣地側後退距離 m</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">3方向</td> <td>有</td> <td>1.7</td> <td>1.2</td> <td rowspan="4">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</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>1.5</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2方向</td> <td>有</td> <td>1.5</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>1.2</td> <td>0.7</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">1方向</td> <td>有</td> <td>1.0</td> <td>0.6</td> <td>①建蔽率の緩和を伴う場合 1.0</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>0.6</td> <td>0.6</td> <td>②建蔽率の緩和を伴わない場合 1.6</td> </tr> </tbody> </table>	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	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(=※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	1.5	1.0	2方向	有	1.5	1.0	無	1.2	0.7	1方向	有	1.0	0.6	①建蔽率の緩和を伴う場合 1.0	無	0.6	0.6	②建蔽率の緩和を伴わない場合 1.6
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																																			
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(=※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	1.5	1.0																																			
2方向	有	1.5	1.0																																			
	無	1.2	0.7																																			
1方向	有	1.0	0.6	①建蔽率の緩和を伴う場合 1.0																																		
	無	0.6	0.6	②建蔽率の緩和を伴わない場合 1.6																																		

○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			
B 地	準狭小宅地	・敷地規模が120㎡未満の住宅用地	△	△	△	II	(1) 建蔽率 45% (2) 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	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(=※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 1.0 ②建蔽率の緩和を伴わない場合 1.6
							2方向	無	緩和しない	1.0	
						有		緩和しない	1.0		
						1方向	無	1.2	0.7		
							有	1.0	0.6		
						無	0.6	0.6			
域	不整形地	・敷地面積が200㎡未満の場合に限り適用できる。 ・三角地、路地状敷地(路地状の敷地部分の面積を除いた敷地面積が120㎡未満になるもの)、長方形敷地(短辺方向の最大が7m未満、かつ直交する長辺方向の長さの3分の1未満の敷地) ※許可申請前に事前相談書の提出を要す。	△	△	×	I	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	緩和の上限		各方向ごとの緩和数値の合計 m 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、1.0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	
							3方向	道路側後退距離 m	隣地側後退距離 m		
							2方向	1.5	1.0		
						1方向	1.0	0.6			
	高圧線下	・敷地が高圧線下にあつて、法令等に基づきその危険を防除するため、一定の部分を避けて建築する場合(他の要件との重複は不可) ※許可申請前に事前相談書の提出を要す。	○	○	×	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				

○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			
B 地 域	特別用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共性かつ公益性が認められる建築物等であって、当該位置以外ではその機能が十分に果たせない場合(他の要件との重複は不可)</li> </ul> <p>※許可申請前に事前相談書の提出を要す。</p>	△	△	△	I	公共性かつ公益性が認められる規模
	特別事情	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地面積が200㎡未満の場合に限り適用できる。</li> <li>現に居住している者が、増築、建替え等を行い、引き続き住み続ける場合に限り適用できる。</li> <li>建築物の用途及び配置でやむを得ないと判断される場合(2世帯住宅(キッチン、トイレ、風呂を各2箇所有する)、車椅子対応等のバリアフリー住宅(住宅性能表示制度の高齢者等配慮対策等級5に準拠等)、居住者が行う特定の商売・事業のための駐車場(一敷地に計2台以上)及び倉庫の配置等)。</li> </ul> <p>※理由書、平面図等(個々の特別な事情を明らかにするための事項を記入)の提出を要す。 ※許可申請前に事前相談書の提出を要す。</p>	△	△	△	I	(1) 建蔽率 45% (2) 壁面後退距離の緩和については、下表のとおりとする。
	公共事業協力	<ul style="list-style-type: none"> <li>国、地方公共団体及びこれに準ずる公的団体が行う都市施設の用地買収などに伴い、残地における建物再建、曳家、又は風致地区内に建物移転を余儀なくされた場合</li> </ul> <p>※事業協力者が事業協力後に建築する1回限りとする。 ※許可申請前に事前相談書の提出を要す。</p>	△	△	△	II	下記に定める数値を上限とし周辺風致の状況を勘案した数値とする。 (1) 壁面後退距離 <ul style="list-style-type: none"> <li>①道路側壁面後退距離                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・建蔽率の緩和を伴うもの 1.0m</li> <li>・建蔽率の緩和を伴わないもの 0.7m</li> </ul> </li> <li>②隣地側壁面後退距離                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・建蔽率の緩和を伴うもの 0.7m</li> <li>・建蔽率の緩和を伴わないもの 0.5m</li> </ul> </li> </ul> (2) 建蔽率 都市計画で定める建蔽率との差の1/2+40%

○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				
B地域	地区境界	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地が風致地区の内外にまたがっている場合で風致地区内の敷地面積が敷地面積全体の半分以下の場合(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限り適用)</li> </ul> <p>※許可申請前に事前相談書の提出を要す。</p>	×	×	△	Ⅱ (風致地区内に限る。)	風致地区内建蔽率	40%+10%=50%
C地域	保存樹木・文化財等	<ul style="list-style-type: none"> <li>世田谷区みどりの基本条例(平成17年3月14日条例第13号)第9条に基づき指定された保存樹木等又は、同条例第18条の規定に基づく小樹林地の保全のために、これらの存する土地の部分を避けて建築する場合(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件が適用となる。)</li> <li>文化財保護法(昭和25年法律第214号)に規定する文化財又はこれに準ずる文化財の保全のために、これらの存する土地の部分を避けて建築する場合(他の要件とは別に適用できるものとする。)</li> </ul> <p>※許可申請前に事前相談書の提出を要す。</p>	○	○	○	無	<ul style="list-style-type: none"> <li>樹木の生育が可能な範囲まで</li> <li>文化財等の保全のために必要な土地を確保することが可能な範囲まで</li> </ul>	
	角地	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築基準法第53条第3項第2号に該当する場合</li> </ul>	△	×	△	Ⅱ	<ul style="list-style-type: none"> <li>建蔽率 建基法等(※)で認められる建蔽率との差の3/4+40%(一戸建の住宅、兼用住宅) 建基法等との差の1/2+40%(上記以外)</li> <li>※建築基準法第53条第3項第2号及び地区計画</li> <li>道路側壁面後退距離(各方向ごとの緩和数値の合計は、1.5m以下とする) 建蔽率の緩和を伴うもの 0.7m 建蔽率の緩和を伴わないもの 0.5m</li> </ul>	

○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																																	
C 地 域	既存不適格等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存不適格の建築物等 (条例施行以前に建築したものを含む。)</li> <li>・建替前の所有者又は居住者の一部が建替後の所有者又は居住者となること</li> <li>・建替前と建替後が同一用途であること</li> <li>・条例施行日又は、許可を受けた日から敷地の変更がないもの</li> </ul> <p>※前許可書の提示など事実の証明を要す。 ※許可申請前に事前相談書の提出を要す。</p>	△	△	△	III	<p>現に条例第5条第1項第5号の許可基準を満たしていない壁面後退距離及び建蔽率について、既存建築物の規模の範囲内で、かつ次の各項を上限とする。</p> <p>(1)壁面後退距離 ①道路側壁面後退距離 建蔽率の緩和を伴うもの 0.7m 建蔽率の緩和を伴わないもの 0.5m ②隣地側壁面後退距離 0.5m</p> <p>(2)建蔽率 都市計画で定める建蔽率との差の3/4+40%</p> <p>なお、条例施行後に許可を受けた建築物の壁面後退距離、建蔽率が上記を超える場合は、その壁面後退距離、建蔽率の範囲内</p>																														
	狭小宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地規模が100㎡未満の住宅用地(ただし、平成12年4月1日以降に敷地分割を行ったものを除く。)</li> <li>・確認申請書(建築計画概要書)の提示など事実の証明を要す。</li> </ul>	△	△	△	II	<p>(1) 壁面後退距離の緩和については、下表のとおりとする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">緩和できる方向数</th> <th rowspan="2">建蔽率緩和</th> <th colspan="2">緩和の上限</th> <th rowspan="2">各方向ごとの緩和数値の合計 m</th> </tr> <tr> <th>道路側後退距離 m</th> <th>隣地側後退距離 m</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">4方向</td> <td>有</td> <td>1.5</td> <td>1.0</td> <td rowspan="4">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</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>1.0</td> <td>0.7</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">3方向</td> <td>有</td> <td>1.0</td> <td>0.7</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>0.7</td> <td>0.5</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2方向以下</td> <td>有</td> <td>0.7</td> <td>0.5</td> <td>①建蔽率の緩和を伴う場合 2.6</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>0.5</td> <td>0.5</td> <td>②建蔽率の緩和を伴わない場合 3.3</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 建蔽率 都市計画で定める建蔽率との差の1/2+40%</p>	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	1.5	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	1.0	0.7	3方向	有	1.0	0.7	無	0.7	0.5	2方向以下	有	0.7	0.5	①建蔽率の緩和を伴う場合 2.6	無	0.5	0.5
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	1.5	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	1.0	0.7																																		
3方向	有	1.0	0.7																																		
	無	0.7	0.5																																		
2方向以下	有	0.7	0.5	①建蔽率の緩和を伴う場合 2.6																																	
	無	0.5	0.5	②建蔽率の緩和を伴わない場合 3.3																																	

○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	準狭小宅地	・敷地規模が120㎡未満の住宅用地	△	△	△	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 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%											
域	不整形地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地面積が200㎡未満の場合に限り適用できる。</li> <li>・三角地、路地状敷地(路地状の敷地部分の面積を除いた敷地面積が120㎡未満になるもの)、長方形敷地(短辺方向の最大が7m未満、かつ直交する長辺方向の長さの3分の1未満の敷地)</li> </ul> ※許可申請前に事前相談書の提出を要す。	△	△	×	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		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		
							2方向	1.5	1.0		
1方向	1.0	0.7									
※条例第5条第1項第5号の許可の基準値											
高圧線下		<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地が高圧線下にあつて、法令等に基づきその危険を防除するため、一定の部分避けて建築する場合(他の要件との重複は不可)</li> </ul> ※許可申請前に事前相談書の提出を要す。	○	○	×	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				

○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																																		
C 地域	特別用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共性かつ公益性が認められる建築物等であって、当該位置以外ではその機能が十分に果たせない場合(他の要件との重複は不可)</li> </ul> <p>※許可申請前に事前相談書の提出を要す。</p>	△	△	△	II	公共性かつ公益性が認められる規模																															
	特別事情	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地面積が200㎡未満の場合に限り適用できる。</li> <li>現に居住している者が、増築、建替え等を行い、引き続き住み続ける場合に限り適用できる。</li> <li>建築物の用途及び配置でやむを得ないと判断される場合(2世帯住宅(キッチン、トイレ、風呂を各2箇所有する)、車椅子対応等のバリアフリー住宅(住宅性能表示制度の高齢者等配慮対策等級5に準拠等)、居住者が行う特定の商売・事業のための駐車場(一敷地に計2台以上)及び倉庫の配置等)。</li> </ul> <p>※理由書、平面図等(個々の特別な事情を明らかにするための事項を記入)の提出を要す。 ※許可申請前に事前相談書の提出を要す。</p>	△	△	△	II	<p>(1) 壁面後退距離の緩和については、下表のとおりとする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">緩和できる方向数</th> <th rowspan="2">建蔽率緩和</th> <th colspan="2">緩和の上限</th> <th rowspan="2">各方向ごとの緩和数値の合計 m</th> </tr> <tr> <th>道路側後退距離 m</th> <th>隣地側後退距離 m</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">3方向</td> <td>有</td> <td>1.5</td> <td>1.0</td> <td rowspan="4">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</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>1.0</td> <td>0.7</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2方向</td> <td>有</td> <td>1.0</td> <td>0.7</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>0.7</td> <td>0.5</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">1方向</td> <td>有</td> <td>0.7</td> <td>0.5</td> <td>①建蔽率の緩和を伴う場合 1.8</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>0.5</td> <td>0.5</td> <td>②建蔽率の緩和を伴わない場合 2.3</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 建蔽率 都市計画で定める建蔽率との差の1/2+40%</p>	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	3方向	有	1.5	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	1.0	0.7	2方向	有	1.0	0.7	無	0.7	0.5	1方向	有	0.7	0.5	①建蔽率の緩和を伴う場合 1.8	無	0.5	0.5	②建蔽率の緩和を伴わない場合 2.3
	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																																			
3方向	有	1.5	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	1.0	0.7																																			
2方向	有	1.0	0.7																																			
	無	0.7	0.5																																			
1方向	有	0.7	0.5	①建蔽率の緩和を伴う場合 1.8																																		
	無	0.5	0.5	②建蔽率の緩和を伴わない場合 2.3																																		
公共事業協力	<ul style="list-style-type: none"> <li>国、地方公共団体及びこれに準ずる公的団体が行う都市施設の用地買収などに伴い、残地における建物再建、曳家、又は風致地区内に建物移転を余儀なくされた場合</li> </ul> <p>※事業協力者が事業協力後に建築する1回限りとする。 ※許可申請前に事前相談書の提出を要す。</p>	△	△	△	III	<p>下記に定める数値を上限とし周辺風致の状況を勘案した数値とする</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>道路側壁面後退距離 0.7m</li> <li>隣地側壁面後退距離 0.5m</li> <li>建蔽率 都市計画で定める建蔽率との差の3/4+40%</li> </ul>																																

○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			
C 地域	地区境界	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地が風致地区の内外にまたがっている場合で風致地区内の敷地面積が敷地面積全体の半分以上の場合(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限り適用)</li> <li>※許可申請前に事前相談書の提出を要す。</li> </ul>	×	×	△	Ⅲ (風致地区内に限る。)	<ul style="list-style-type: none"> <li>風致地区内建蔽率 40%+20%=60%</li> </ul>
	用途地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画で定める建蔽率が風致の基準を大きく超える場合(建蔽率が60%以上の場合)</li> </ul>	×	×	△	I	<ul style="list-style-type: none"> <li>建蔽率 都市計画で定める建蔽率との差の1/4+40%</li> </ul>
D 地域							
D 地域	保存樹木・文化財等	<ul style="list-style-type: none"> <li>世田谷区みどりの基本条例(平成17年3月14日条例第13号)第9条に基づき指定された保存樹木等又は、同条例第18条の規定に基づく小樹林地の保全のために、これらの存する土地の部分を避けて建築する場合(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件が適用となる。)</li> <li>文化財保護法(昭和25年法律第214号)に規定する文化財又はこれに準ずる文化財の保全のために、これらの存する土地の部分を避けて建築する場合(他の要件とは別に適用できるものとする。)</li> <li>※許可申請前に事前相談書の提出を要す。</li> </ul>	○	○	○	無	<ul style="list-style-type: none"> <li>樹木の生育が可能な範囲まで</li> <li>文化財等の保全のために必要な土地を確保することが可能な範囲まで</li> </ul>
	角地	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築基準法第53条第3項第2号に該当する場合</li> </ul>	△	×	△	Ⅲ	<ul style="list-style-type: none"> <li>建蔽率 建基法等(※)で認められる建蔽率まで。ただし、80%を超えないものとする。 ※建築基準法第53条第3項第2号及び地区計画</li> <li>道路側壁面後退距離(各方向ごとの緩和数値の合計は、2.0m以下とする) 0.5m</li> </ul>



○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																																		
D 地 域	高圧線下	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地が高圧線下にあつて、法令等に基づきその危険を防除するため、一定の部分を避けて建築する場合(他の要件との重複は不可)</li> </ul> ※許可申請前に事前相談書の提出を要す。	○	○	×	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																															
	特別用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共性かつ公益性が認められる建築物等であつて、当該位置以外ではその機能が十分に果たせない場合(他の要件との重複は不可)</li> </ul> ※許可申請前に事前相談書の提出を要す。	△	△	△	Ⅲ	・公共性かつ公益性が認められる規模																															
	特別事情	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地面積が200㎡未満の場合に限り適用できる。</li> <li>現に居住している者が、増築、建替え等を行い、引き続き住み続ける場合に限り適用できる。</li> <li>建築物の用途及び配置でやむを得ないと判断される場合(2世帯住宅(キッチン、トイレ、風呂を各2箇所所有する)、車椅子対応等のバリアフリー住宅(住宅性能表示制度の高齢者等配慮対策等級5に準拠等)、居住者が行う特定の商売・事業のための駐車場(一敷地に計2台以上)及び倉庫の配置等)。</li> </ul> ※理由書、平面図等(個々の特別な事情を明らかにするための事項を記入)の提出を要す。 ※許可申請前に事前相談書の提出を要す。	△	△	△	Ⅲ	(1) 壁面後退距離の緩和については、下表のとおりとする。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">緩和できる方向数</th> <th rowspan="2">建蔽率緩和</th> <th colspan="2">緩和の上限</th> <th rowspan="2">各方向ごとの緩和数値の合計 m</th> </tr> <tr> <th>道路側後退距離 m</th> <th>隣地側後退距離 m</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">4方向</td> <td>有</td> <td>1.0</td> <td>0.7</td> <td rowspan="4">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</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>0.7</td> <td>0.7</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">3方向</td> <td>有</td> <td>0.7</td> <td>0.5</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>0.5</td> <td>0.5</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2方向以下</td> <td>有</td> <td>0.5</td> <td>0.5</td> <td>①建蔽率の緩和を伴う場合 3.3</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>0.5</td> <td>0.5</td> <td>②建蔽率の緩和を伴わない場合 3.5</td> </tr> </tbody> </table>	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	1.0	0.7	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	0.7	0.7	3方向	有	0.7	0.5	無	0.5	0.5	2方向以下	有	0.5	0.5	①建蔽率の緩和を伴う場合 3.3	無	0.5	0.5	②建蔽率の緩和を伴わない場合 3.5
	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	1.0	0.7	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	0.7	0.7																																			
3方向	有	0.7	0.5																																			
	無	0.5	0.5																																			
2方向以下	有	0.5	0.5	①建蔽率の緩和を伴う場合 3.3																																		
	無	0.5	0.5	②建蔽率の緩和を伴わない場合 3.5																																		
公共事業協力	<ul style="list-style-type: none"> <li>国、地方公共団体及びこれに準ずる公的団体が行う都市施設の用地買収などに伴い、残地における建物再建、曳家、又は風致地区内に建物移転を余儀なくされた場合</li> </ul> ※事業協力者が事業協力後に建築する1回限りとする。 ※許可申請前に事前相談書の提出を要す。	△	△	△	Ⅲ	下記に定める数値を上限とし周辺風致の状況を勘案した数値とする。 <ul style="list-style-type: none"> <li>道路側壁面後退距離 0.5m</li> <li>隣地側壁面後退距離 0.5m</li> <li>建蔽率 都市計画で定める建蔽率まで</li> </ul>																																

○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				
D 地 域	地区境界	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地が風致地区の内外にまたがっている場合で風致地区内の敷地面積が敷地面積全体の半分以下の場合(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限り適用)</li> </ul> ※許可申請前に事前相談書の提出を要す。	×	×	△	Ⅲ (風致地区内に限る。)	・風致地区内建蔽率 $40\% + 20\% = 60\%$	
	用途地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画で定める建蔽率が風致の基準を大きく超える場合(建蔽率が60%以上の場合)</li> </ul>	×	×	△	Ⅱ	・建蔽率 都市計画で定める建蔽率との差の $1/2 + 40\%$	
	付近状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画で定める建蔽率が風致の基準を大きく超えるだけでなく、当該地域周辺に基準を超える建築物が数多く存在する場合。</li> </ul> ※許可申請前に事前相談書の提出を要す。	△	△	△	Ⅱ	下記に定める数値を上限とし周辺風致の状況を勘案した数値とする (1) 壁面後退距離の緩和については、下表のとおりとする。	
	高架鉄道下	<ul style="list-style-type: none"> <li>高架鉄道の下に建築する場合(他の要件とは別に適用する。)</li> </ul> ※許可申請前に事前相談書の提出を要す。	○	○	○	無	・立地条件が特殊であるため、特に上限を定めない。	

  

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	
3方向	有	1.5	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 ①建蔽率の緩和を伴う場合 1.8 ②建蔽率の緩和を伴わない場合 2.3
	無	1.0	0.7	
2方向	有	1.0	0.7	
	無	0.7	0.5	
1方向	有	0.7	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 $3/4 + 40\%$
---------	------------------------------