

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は壁面後退の対象となりません。

(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す。)

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項第一号口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1、及び をご参照ください。

Q5 別表 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）

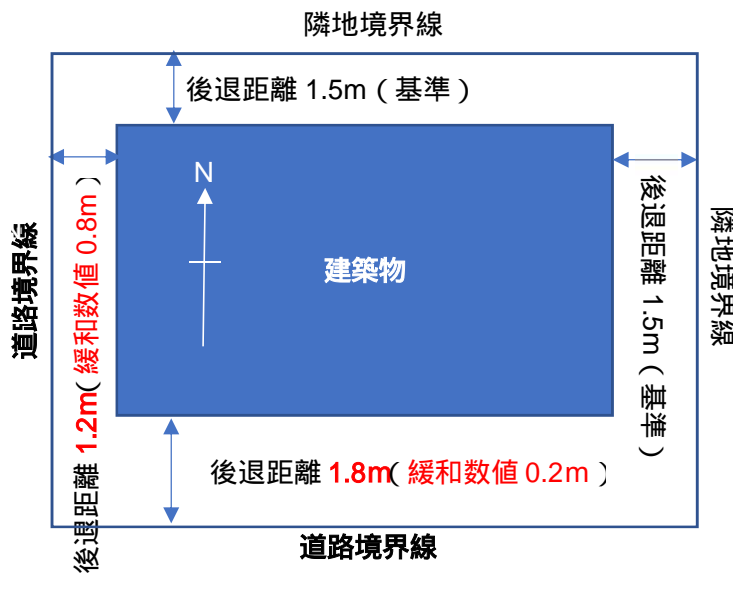
都市計画で定める建蔽率 40%、一戸建ての住宅、地区計画なしの場合

・ 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）

（ 50% - 40% ）× 1/2 + 40% = 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）

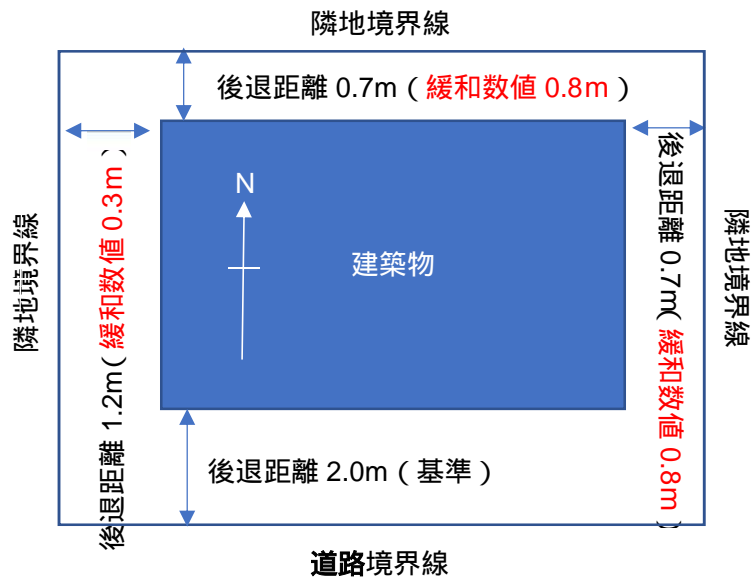
南側 2.0m - 1.8m = 0.2m（緩和数値）

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 0.7m 0.7m・・・OK

北側 0.7m 0.7m・・・OK

西側 1.2m 0.7m・・・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=0.8m、北側 1.5-0.7=0.8m、西側 1.5-1.2=0.3m

0.8+0.8+0.3=1.9

建蔽率の緩和を伴う場合 2.4 を超えないものとする

1.9m 2.4m・・・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)

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