

※風致地区内において許可が必要な行為を実施する場合は、必ず窓口で事前相談をしてください。特に、条例第5条第1項第5号のただし書きの適用については、早い段階でご相談ください。

別表Ⅱ（第4-1（7）関係）

地域区分 要件	要件説明	他の緩和との併用		緩和の条件 (緑化基準)	緩和の上限等
		建ぺい率	後退距離		
A 地域					
文化財等	文化財保護法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建築する場合、あるいは寺社城郭等のうち文化財的価値を有するもので過去に存在した建築物の復元を図る場合	否	可	無	特に上限を定めないが、文化財等の保全のために客観的に必要な範囲まで。また、後退距離の緩和との併用は、後退距離の緩和要件が別表Ⅰの「環境配慮等」の場合に限る。
教育文化施設	国及び地方公共団体の設置する博物館、美術館等を建替する場合	否	可	I	既存の高さの範囲内。また、後退距離の緩和との併用は、後退距離の緩和要件が別表Ⅰの「環境配慮等」の場合に限る。
B 地域					
文化財等	A地域と同じ	否	可	無	特に上限を定めないが、文化財等の保全のために客観的に必要な範囲まで。後退距離の緩和との併用は、別表Ⅰの「環境配慮等」の場合のほかは、同表の「文化財等」の例による。
教育文化施設	A地域と同じ	否	可	I	原則として既存の高さの範囲内。また、後退距離の緩和との併用は、後退距離の緩和要件が別表Ⅰの「環境配慮等」の場合に限る。
特別用途	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	否	可	I	公共性かつ公益性が認められる規模。また、後退距離の緩和との併用は、後退距離の緩和要件が別表Ⅰの「環境配慮等」の場合に限る。
建て替え	既存不適格の建築物等	可	可	I	既存の高さの範囲内。また、建ぺい率及び後退距離の緩和との併用は、別表Ⅰの「環境配慮等」の場合のほかは、同表の「建て替え」の例による。
再開発等促進区	都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の5第3項の規定により再開発等促進区に関する都市計画決定がされている場合	否	可	I	特に上限を定めないが、再開発等促進区を定める地区計画運用基準の範囲内。また、後退距離の緩和との併用は、後退距離の緩和要件が別表Ⅰの「環境配慮等」の場合に限る。

※風致地区内において許可が必要な行為を実施する場合は、必ず窓口で事前相談をしてください。特に、条例第5条第1項第5号のただし書きの適用については、早い段階でご相談ください。

地域区分 要件	要件説明	他の緩和との併用		緩和の条件 (緑化基準)	緩和の上限等
		建ぺい率	後退距離		
C 地域					
文化財等	A地域と同じ	否	可	無	特に上限を定めないが、文化財等の保全のために客観的に必要な範囲まで。また、後退距離の緩和との併用は、後退距離の緩和要件が別表Ⅰの「環境配慮等」の場合に限る。
教育文化施設	A地域と同じ	否	可	Ⅰ	原則として既存の高さの範囲内。また、後退距離の緩和との併用は、後退距離の緩和要件が別表Ⅰの「環境配慮等」の場合に限る。
特別用途	B地域と同じ	否	可	Ⅰ	公共性かつ公益性が認められる規模。また、後退距離の緩和との併用は、後退距離の緩和要件が別表Ⅰの「環境配慮等」の場合に限る。
建て替え	B地域と同じ (条例施行以前に建築したものなど)	可	可	Ⅰ	既存の高さの範囲内。また、建ぺい率及び後退距離の緩和との併用は、別表Ⅰの「環境配慮等」の場合のほかは、同表の「建て替え」の例による。
再開発等 促進区	B地域と同じ	可	可	Ⅰ	特に上限を定めないが、再開発等促進区を定める地区計画運用基準の範囲内。後退距離の緩和との併用は、後退距離の緩和要件が別表Ⅰの「環境配慮等」の場合に限る。また、建ぺい率の緩和との併用は、地域の緑化に著しく寄与した場合（都市計画公園の整備及び開放等）に限り、都市計画（角地の場合は建基法等）で定められる建ぺい率との差の $1/4+40\%$ までとする。
特定街区	都市計画法第8条第1項の規定により特定街区に関する都市計画決定がされている場合	可	可	Ⅰ	特に上限を定めないが、東京都特定街区運用基準の範囲内。後退距離の緩和との併用は、後退距離の緩和要件が別表Ⅰの「環境配慮等」の場合に限る。また、建ぺい率の緩和との併用は、地域の緑化に著しく寄与した場合（都市計画公園の整備及び開放等）に限り、都市計画（角地の場合は建基法等）で定められる建ぺい率との差の $1/4+40\%$ までとする。
総合設計制度	建築基準法第59条の2による総合設計制度に基づく場合	可	可	Ⅰ	特に上限を定めないが、東京都総合設計許可要綱及び港区住宅型総合設計許可要綱の範囲内。後退距離の緩和との併用は、後退距離の緩和要件が別表Ⅰの「環境配慮等」の場合に限る。また、建ぺい率の緩和との併用は、地域の緑化に著しく寄与した場合（都市計画公園の整備及び開放等）に限り、都市計画（角地の場合は建基法等）で定められる建ぺい率との差の $1/4+40\%$ までとする。
公共事業協力	国、地方公共団体及びこれに準ずる公的団体が行う用地買収などに伴い、残地等における建物再建を余儀なくされた場合	否	可	Ⅰ	建ぺい率の緩和は行わず、21m前後を上限とする。また、後退距離の緩和との併用は、後退距離の緩和要件が別表Ⅰの「環境配慮等」の場合に限る。
付近状況等	付近の風致地区内に条例基準を超える高さの建築物がある場合かつ条例基準建ぺい率と都市計画で定める容積率とに大きな差のある場合	否	可	Ⅰ	建ぺい率の緩和は行わず、十分な緑化を条件としたうえで、18m前後を上限とする。また、後退距離の緩和との併用は、後退距離の緩和要件が別表Ⅰの「環境配慮等」の場合に限る。

※風致地区内において許可が必要な行為を実施する場合は、必ず窓口で事前相談をしてください。特に、条例第5条第1項第5号のただし書きの適用については、早い段階でご相談ください。

地域区分 要件	要件説明	他の緩和との併用		緩和の条件 (緑化基準)	緩和の上限等
		建ぺい率	後退距離		
D 地域					
文化財等	A地域と同じ	可	可	無	特に上限を定めないが、文化財等の保全のために客観的に必要な範囲まで。後退距離の緩和との併用は、後退距離の緩和要件が別表Ⅰの「環境配慮等」の場合に限る。また建ぺい率の緩和との併用は、都市計画（角地の場合は建築基準法及び地区計画（以下「建基法等」という。））で定められる建ぺい率との差の $1/2+40\%$ までとする。
教育文化施設	A地域と同じ	可	可	Ⅱ	原則として既存の高さの範囲内。後退距離の緩和との併用は、後退距離の緩和要件が別表Ⅰの「環境配慮等」の場合に限る。また、建ぺい率の緩和との併用は、都市計画（角地の場合は建基法等）で定められる建ぺい率との差の $1/2+40\%$ までとする。
特別用途	B地域と同じ	可	可	Ⅱ	公共性かつ公益性が認められる規模。後退距離の緩和との併用は、後退距離の緩和要件が別表Ⅰの「環境配慮等」の場合に限る。また、建ぺい率の緩和との併用は、都市計画（角地の場合は建基法等）で定められる建ぺい率との差の $1/2+40\%$ までとする。
建て替え	B地域と同じ	可	可	Ⅱ	既存の高さの範囲内。また、建ぺい率及び後退距離の緩和との併用は、別表Ⅰの「環境配慮等」の場合のほかは、同表の「建て替え」の例による。
再開発等 促進区	B地域と同じ	可	可	Ⅱ	特に上限を定めないが、再開発等促進区を定める地区計画運用基準の範囲内。後退距離の緩和との併用は、後退距離の緩和要件が別表Ⅰの「環境配慮等」の場合に限る。また、建ぺい率の緩和との併用は、地域の緑化に著しく寄与した場合（都市計画公園の整備及び開放等）に限り、都市計画（角地の場合は建基法等）で定められる建ぺい率との差の $1/2+40\%$ までとする。

※風致地区内において許可が必要な行為を実施する場合は、必ず窓口で事前相談をしてください。特に、条例第5条第1項第5号のただし書きの適用については、早い段階でご相談ください。

地域区分 要件	要件説明	他の緩和との併用		緩和の条件 (緑化基準)	緩和の上限等	
		建ぺい率	後退距離			
D 地 域	特定街区	C地域と同じ	可	可	II	特に上限を定めないが、東京都特定街区運用基準の範囲内。後退距離の緩和との併用は、後退距離の緩和要件が別表Iの「環境配慮等」の場合に限る。また、建ぺい率の緩和との併用は、地域の緑化に著しく寄与した場合（都市計画公園の整備及び開放等）に限り、都市計画（角地の場合は建基法等）で定められる建ぺい率との差の1/2+40%までとする。
	総合設計制度	C地域と同じ	可	可	II	特に上限を定めないが、東京都総合設計許可要綱及び港区住宅型総合設計許可要綱の範囲内。後退距離の緩和との併用は、後退距離の緩和要件が別表Iの「環境配慮等」の場合に限る。また、建ぺい率の緩和との併用は、地域の緑化に著しく寄与した場合（都市計画公園の整備及び開放等）に限り、都市計画（角地の場合は建基法等）で定められる建ぺい率との差の1/2+40%までとする。
	公共事業協力	C地域と同じ	可	可	II	24m前後を上限とする。後退距離の緩和との併用は、後退距離の緩和要件が別表Iの「環境配慮等」の場合のほか、1.0mを上限として2方向までとする。また、建ぺい率の緩和との併用は、都市計画（角地の場合は建基法等）で定められる建ぺい率との差の1/2+40%までとする。
	付近状況等	付近に条例基準を超える高さの建築物がある場合もしくは条例基準建ぺい率と都市計画で定める容積率とに大きな差のある場合であって、風致の維持について有効な措置がとられる場合	可	可	II	付近の状況により21m前後を上限とする。後退距離の緩和との併用は、後退距離の緩和要件が別表Iの「環境配慮等」の場合のほか、1.0mを上限として2方向までとする。また、建ぺい率の緩和との併用は、都市計画（角地の場合は建築基準法）で定められる建ぺい率との差の1/2+40%までとする。