

別表第1（第4条関係）

令和4年1月24日施行 別表第1

2つの要件に該当する場合、(1)建蔽率または(2)後退距離のうち、緩和の上限の緩い方との組合せが適用できる。

地域区分 要件	要件説明	緩和の条件 (緑化基準)	緩和の上限
A 地域			
角地	1 建築基準法第53条第3項第2号に該当する場合	I	(1) 建蔽率 (都市計画で定める建蔽率+10%-40%) × 1/4 + 40% (2) 後退距離 ア 道路側後退距離 1.0m イ 隣地側後退距離 緩和なし
建替え	1 建築物が存在し、当該敷地の形状が変わることなく新たに建築をする場合（既存建築物が建築基準法に適合しているものに限る。）	I	(1) 建蔽率 45%と既存建築物の建蔽率を比較していずれか小さい値 (2) 後退距離 ア 道路側後退距離 1.0mと既存建築物の道路側後退距離を比較していずれか長い値。ただし、東京都風致地区条例（昭和45年東京都条例第36号）で許可を受けた道路側後退距離が1.0mより短い場合は、その値とする。 イ 隣地側後退距離 1.0mと既存建築物の隣地側後退距離を比較していずれか長い値。ただし、東京都風致地区条例で許可を受けた隣地側後退距離が1.0mより短い場合において、隣地土地所有者、隣地建物所有者等の承諾書を添付したときは、その値とする。
保護樹木・文化財	1 練馬区みどりを愛し守りはぐくむ条例（平成19年12月練馬区条例第79号）第19条第1項に基づき指定された保護樹木、保護樹林または同条第2項の規定に基づき指定されたねりまの名木の保全のために、これらの存する土地の部分を避けて建築する場合（同一の敷地内に保護樹木等が複数ある場合は、その全てを残存した場合にのみ適用する。） 2 文化財保護法（昭和25年法律第214号）に規定する文化財また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	無	(1) 建蔽率 緩和なし (2) 後退距離 保護樹木等の生育または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とする。 この場合において、隣地側後退距離を緩和するときは、隣地土地所有者、隣地建物所有者等の承諾書の添付により、0.5m未満も認めるものとする。
環境配慮等	1 条例、規則等により建築物に付随して設置が義務付けられている廃棄物等の保管施設を設置する場合 2 練馬区福祉のまちづくり推進条例（平成22年3月練馬区条例第16号）に基づき、障害者等に配慮した施設を設置する場合	I	(1) 建蔽率 緩和なし (2) 後退距離 ア 道路側後退距離（1方向のみ） 0.5m ただし、障害者等への配慮のためやむを得ないと認められる場合はこの限りでない。 イ 隣地側後退距離 緩和なし

地域区分 要件	要件説明	緩和の条件 (緑化基準)	緩和の上限																													
B 地域																																
角地	1 建築基準法第53条第3項第2号に該当する場合	I	(1) 建蔽率 (都市計画で定める建蔽率+10%-40%) × 1/2 + 40% (一戸建専用住宅、一戸建兼用住宅) (都市計画で定める建蔽率+10%-40%) × 1/4 + 40% (上記以外) (2) 後退距離 ア 道路側後退距離 (ア) 建蔽率の緩和を伴うもの (建蔽率が40%を超えるもの) 1.0m (イ) 建蔽率の緩和を伴わないもの (建蔽率が40%以下のもの) 0.7m イ 隣地側後退距離 緩和なし																													
狭小宅地	1 敷地面積が100㎡未満の住宅用地 (ただし、条例の施行後に敷地を分割したことにより創られたものを除く。)	II	(1) 建蔽率 45% (2) 後退距離の緩和については、下表のとおりとする。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>緩和できる壁面数</th> <th>建蔽率緩和</th> <th colspan="2">緩和の上限</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <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面</td> <td>有 (40%超)</td> <td>1.7</td> <td>1.2</td> </tr> <tr> <td>無 (40%以下)</td> <td>1.5</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2面</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面</td> <td>有</td> <td>1.0</td> <td>0.5</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>0.5</td> <td>0.5</td> </tr> </tbody> </table>	緩和できる壁面数	建蔽率緩和	緩和の上限				道路側後退距離 (m)	隣地側後退距離 (m)	3面	有 (40%超)	1.7	1.2	無 (40%以下)	1.5	1.0	2面	有	1.5	1.0	無	1.2	0.7	1面	有	1.0	0.5	無	0.5	0.5
緩和できる壁面数	建蔽率緩和	緩和の上限																														
		道路側後退距離 (m)	隣地側後退距離 (m)																													
3面	有 (40%超)	1.7	1.2																													
	無 (40%以下)	1.5	1.0																													
2面	有	1.5	1.0																													
	無	1.2	0.7																													
1面	有	1.0	0.5																													
	無	0.5	0.5																													
準狭小宅地	1 敷地面積が100㎡以上120㎡未満の住宅用地 2 条例施行後に敷地を分割したことにより創られた100㎡未満の住宅用地	II	(1) 建蔽率 45% (2) 後退距離の緩和については、下表のとおりとする。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>緩和できる壁面数</th> <th>建蔽率緩和</th> <th colspan="2">緩和の上限</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <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面</td> <td>有 (40%超)</td> <td>緩和しない</td> <td>1.2</td> </tr> <tr> <td>無 (40%以下)</td> <td>緩和しない</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2面</td> <td>有</td> <td>緩和しない</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>1.2</td> <td>0.7</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">1面</td> <td>有</td> <td>1.0</td> <td>0.5</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>0.5</td> <td>0.5</td> </tr> </tbody> </table>	緩和できる壁面数	建蔽率緩和	緩和の上限				道路側後退距離 (m)	隣地側後退距離 (m)	3面	有 (40%超)	緩和しない	1.2	無 (40%以下)	緩和しない	1.0	2面	有	緩和しない	1.0	無	1.2	0.7	1面	有	1.0	0.5	無	0.5	0.5
緩和できる壁面数	建蔽率緩和	緩和の上限																														
		道路側後退距離 (m)	隣地側後退距離 (m)																													
3面	有 (40%超)	緩和しない	1.2																													
	無 (40%以下)	緩和しない	1.0																													
2面	有	緩和しない	1.0																													
	無	1.2	0.7																													
1面	有	1.0	0.5																													
	無	0.5	0.5																													

地域区分 要件	要件説明	緩和の条件 (緑化基準)	緩和の上限																									
B 地	建 替 え 1 建築物が存在し、当該敷地の形状が変わることなく新たに建築をする場合（既存建築物が建築基準法に適合しているものに限る。）	II	(1) 建蔽率 (都市計画で定める建蔽率-40%) × 1/2 + 40%と既存建築物の建蔽率を比較していずれか小さい値 (2) 後退距離 ア 道路側後退距離 (ア) 建蔽率の緩和を伴うもの（建蔽率が40%を超えるもの） 1.0mと既存建築物の道路側後退距離を比較していずれか長い値。ただし、東京都風致地区条例で許可を受けた道路側後退距離が1.0mより短い場合は、その値とする。 (イ) 建蔽率の緩和を伴わないもの（建蔽率が40%以下のもの） 0.7mと既存建築物の道路側後退距離を比較していずれか長い値。ただし、東京都風致地区条例で許可を受けた道路側後退距離が0.7mより短い場合は、その値とする。 イ 隣地側後退距離 (ア) 建蔽率の緩和を伴うもの（建蔽率が40%を超えるもの） 0.7mと既存建築物の隣地側後退距離を比較していずれか長い値。ただし、東京都風致地区条例で許可を受けた隣地側後退距離が0.7mより短い場合において、隣地土地所有者、隣地建物所有者等の承諾書の添付したときは、その値とする。 (イ) 建蔽率の緩和を伴わないもの（建蔽率が40%以下のもの） 0.5mと既存建築物の隣地側後退距離を比較していずれか長い値。ただし、東京都風致地区条例で許可を受けた隣地側後退距離が0.5mより短い場合において、隣地土地所有者、隣地建物所有者等の承諾書の添付したときは、その値とする。																									
域	特別事情 1 つぎの各号のいずれかの条件を満たす場合 (1) 4親等以内の家族が住む2世帯以上の住宅（バス、トイレおよびキッチンの全てが世帯数分ある構造の建築物に限る。） (2) 4親等以内の家族が住む5人以上の住宅 (3) 居住者が行う商売のための兼用住宅（店舗・事務所） (4) (1) から(3)まで以外で建築物の配置上等の客観的な事情でやむを得ないと区長が認めた場合	I	(1) 建蔽率 45% (2) 後退距離の緩和については、下表のとおりとする。 <table border="1" data-bbox="1043 986 1883 1318"> <thead> <tr> <th rowspan="2">緩和できる壁面数</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">2面</td> <td>有 (40%超)</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。 ア 建蔽率の緩和を伴う場合 0.5 イ 建蔽率の緩和を伴わない場合 1.0</td> </tr> <tr> <td>無 (40%以下)</td> <td>1.5</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">1面</td> <td>有</td> <td>1.5</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>1</td> <td>0.5</td> </tr> </tbody> </table>				緩和できる壁面数	建蔽率緩和	緩和の上限		各方向の緩和数値の合計 (m)	道路側後退距離 (m)	隣地側後退距離 (m)	2面	有 (40%超)	1.7	1.2	左記の上限の範囲内で、各方向の緩和数値 (= 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。 ア 建蔽率の緩和を伴う場合 0.5 イ 建蔽率の緩和を伴わない場合 1.0	無 (40%以下)	1.5	1.0	1面	有	1.5	1.0	無	1	0.5
緩和できる壁面数	建蔽率緩和	緩和の上限		各方向の緩和数値の合計 (m)																								
		道路側後退距離 (m)	隣地側後退距離 (m)																									
2面	有 (40%超)	1.7	1.2	左記の上限の範囲内で、各方向の緩和数値 (= 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。 ア 建蔽率の緩和を伴う場合 0.5 イ 建蔽率の緩和を伴わない場合 1.0																								
	無 (40%以下)	1.5	1.0																									
1面	有	1.5	1.0																									
	無	1	0.5																									

地域区分 要件	要件説明	緩和の条件 (緑化基準)	緩和の上限																		
公共事業協力	1 国、地方公共団体またはこれらに準ずる公的団体が行う都市施設の用地買収に伴い、風致地区内に建築物の移転を余儀なくされた場合（契約日から2年以内に条例に基づく建築物の許可申請をする場合に限る。）	II	(1) 建蔽率 (都市計画で定める建蔽率-40%) × 1/2 + 40% (2) 後退距離 <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">ア</td> <td>道路側後退距離</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">(ア)</td> <td>建蔽率の緩和を伴うもの（建蔽率が40%を超えるもの）</td> <td>1.0m</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">(イ)</td> <td>建蔽率の緩和を伴わないもの（建蔽率が40%以下のもの）</td> <td>0.7m</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">イ</td> <td>隣地側後退距離</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">(イ)</td> <td>建蔽率の緩和を伴うもの（建蔽率が40%を超えるもの）</td> <td>0.7m</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">(ロ)</td> <td>建蔽率の緩和を伴わないもの（建蔽率が40%以下のもの）</td> <td>0.5m</td> </tr> </table>	ア	道路側後退距離		(ア)	建蔽率の緩和を伴うもの（建蔽率が40%を超えるもの）	1.0m	(イ)	建蔽率の緩和を伴わないもの（建蔽率が40%以下のもの）	0.7m	イ	隣地側後退距離		(イ)	建蔽率の緩和を伴うもの（建蔽率が40%を超えるもの）	0.7m	(ロ)	建蔽率の緩和を伴わないもの（建蔽率が40%以下のもの）	0.5m
ア	道路側後退距離																				
(ア)	建蔽率の緩和を伴うもの（建蔽率が40%を超えるもの）	1.0m																			
(イ)	建蔽率の緩和を伴わないもの（建蔽率が40%以下のもの）	0.7m																			
イ	隣地側後退距離																				
(イ)	建蔽率の緩和を伴うもの（建蔽率が40%を超えるもの）	0.7m																			
(ロ)	建蔽率の緩和を伴わないもの（建蔽率が40%以下のもの）	0.5m																			
B 地 域 不整形地	1 敷地面積が120㎡未満の三角地およびこれに準ずる土地（原則として、条例の施行後に敷地を分割したことにより創られたものを除く。）	I	(1) 建蔽率 緩和なし (2) 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="margin-left: 20px; width: 100%;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">緩和できる壁面数</th> <th colspan="2">緩和の上限</th> <th rowspan="2">各方向の緩和数値の合計 (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>3面</td> <td>1.5</td> <td>1.0</td> <td rowspan="3">左記の上限の範囲内で、各方向の緩和数値（＝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。</td> </tr> <tr> <td>2面</td> <td>1.5</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>1面</td> <td>1.0</td> <td>0.5</td> </tr> </tbody> </table>	緩和できる壁面数	緩和の上限		各方向の緩和数値の合計 (m)	道路側後退距離 (m)	隣地側後退距離 (m)	3面	1.5	1.0	左記の上限の範囲内で、各方向の緩和数値（＝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。	2面	1.5	1.0	1面	1.0	0.5		
緩和できる壁面数	緩和の上限		各方向の緩和数値の合計 (m)																		
	道路側後退距離 (m)	隣地側後退距離 (m)																			
3面	1.5	1.0	左記の上限の範囲内で、各方向の緩和数値（＝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。																		
2面	1.5	1.0																			
1面	1.0	0.5																			
保護樹木・文化財	1 練馬区みどりを愛し守りはぐくむ条例第19条第1項に基づき指定された保護樹木、保護樹林または同条第2項の規定に基づき指定されたねりまの名木の保全のために、これらの存する土地の部分を避けて建築する場合（同一の敷地内に保護樹木等が複数ある場合は、その全てを残存した場合にのみ適用する。） 2 文化財保護法に規定する文化財また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	無	1 保護樹木 (1) 建蔽率 緩和なし (2) 後退距離 保護樹木等の生育のために必要な土地を確保することが可能な範囲までとする。この場合において、隣地側後退距離を緩和するときは、隣地土地所有者、隣地建物所有者等の承諾書の添付により、0.5m未満も認めるものとする。 2 文化財 (1) 建蔽率 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とする。 (2) 後退距離 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とする。この場合において、隣地側後退距離を緩和するときは、隣地土地所有者、隣地建物所有者等の承諾書の添付により、0.5m未満も認めるものとする。																		

地域区分	要件説明	緩和の条件 (緑化基準)	緩和の上限																													
B 地 域	地区境界	1 1つの敷地が風致地区の内外にまたがっている場合	II (風致地区内に限る。) (1) 建蔽率 風致地区内の建蔽率は、都市計画で定める建蔽率までとする。 (敷地全体の建蔽率は、風致地区外との比例按分を認める。) (2) 後退距離 緩和なし																													
	複合要件	1 特別用途および環境配慮等の要件を除く3以上の要件に該当している場合	II (1) 建蔽率 ア (都市計画で定める建蔽率-40%) × 1/2 + 40% イ 角地が要件に含まれている場合は、 (都市計画で定める建蔽率+10%-40%) × 3/4 + 40% ウ 建替えが要件に含まれている場合は、 (都市計画で定める建蔽率-40%) × 3/4 + 40% (2) 後退距離の緩和については、下表のとおりとする。 <table border="1" data-bbox="1041 574 1881 949"> <thead> <tr> <th rowspan="2">緩和できる壁面数</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面</td> <td>有 (40%超)</td> <td>1.5</td> <td>1.0</td> <td rowspan="6">左記の上限の範囲内で、各方向の緩和数値 (= 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。 ア 建蔽率の緩和を伴う場合 2.6 イ 建蔽率の緩和を伴わない場合 3.3</td> </tr> <tr> <td>無 (40%以下)</td> <td>1.0</td> <td>0.7</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">3面</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面以下</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> </tbody> </table> <p>なお、建替えが要件に含まれている場合において、東京都風致地区条例で許可を受けた既存建築物の道路側後退距離または隣地側後退距離がそれぞれ上表の値より短いときは、その値とする。ただし、隣地側後退距離については、隣地土地所有者、隣地建物所有者等の承諾書を添付した場合に限る。</p>	緩和できる壁面数	建蔽率緩和	緩和の上限		各方向の緩和数値の合計 (m)	道路側後退距離 (m)	隣地側後退距離 (m)	4面	有 (40%超)	1.5	1.0	左記の上限の範囲内で、各方向の緩和数値 (= 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。 ア 建蔽率の緩和を伴う場合 2.6 イ 建蔽率の緩和を伴わない場合 3.3	無 (40%以下)	1.0	0.7	3面	有	1.0	0.7	無	0.7	0.5	2面以下	有	0.7	0.5	無	0.5	0.5
	緩和できる壁面数	建蔽率緩和	緩和の上限			各方向の緩和数値の合計 (m)																										
			道路側後退距離 (m)	隣地側後退距離 (m)																												
4面	有 (40%超)	1.5	1.0	左記の上限の範囲内で、各方向の緩和数値 (= 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。 ア 建蔽率の緩和を伴う場合 2.6 イ 建蔽率の緩和を伴わない場合 3.3																												
	無 (40%以下)	1.0	0.7																													
3面	有	1.0	0.7																													
	無	0.7	0.5																													
2面以下	有	0.7	0.5																													
	無	0.5	0.5																													
特別用途	1 公共性または公益性が認められる建築物であって、当該位置以外ではその機能が十分に果たせない場合 2 他の要件との重複は不可とする。	I	(1) 建蔽率 公共性または公益性が認められる規模までとする。 (2) 後退距離 公共性または公益性が認められる範囲までとする。																													
環境配慮等	1 条例、規則等により建築物に付随して設置が義務付けられている廃棄物等の保管施設を設置する場合 2 練馬区福祉のまちづくり推進条例に基づき、障害者等に配慮した施設を設置する場合 3 複合要件の対象には含まれない。	II	(1) 建蔽率 緩和なし (2) 後退距離 ア 道路側後退距離 (1方向のみ) 0.5m ただし、障害者等への配慮のためやむを得ないと認められる場合はこの限りでない。 イ 隣地側後退距離 緩和なし																													

地域区分 要件	要件説明	緩和の条件 (緑化基準)	緩和の上限																																
C 地域	角地	1 建築基準法第53条第3項第2号に該当する場合	II	(1) 建蔽率 (都市計画で定める建蔽率+10%-40%) × 3/4 + 40% (一戸建専用住宅、一戸建兼用住宅) (都市計画で定める建蔽率+10%-40%) × 1/2 + 40% (上記以外)																															
	狭小宅地	1 敷地面積が100㎡未満の住宅用地 (ただし、条例の施行後に敷地を分割したことにより創られたものを除く。)		II	(1) 建蔽率 (都市計画で定める建蔽率-40%) × 1/2 + 40%																														
					(2) 後退距離の緩和については、下表のとおりとする。																														
標準狭小宅地	1 敷地面積が100㎡以上120㎡未満の住宅用地 2 条例施行後に敷地を分割したことにより創られた100㎡未満の住宅用地	II	(1) 建蔽率 (都市計画で定める建蔽率-40%) × 1/2 + 40%																																
			(2) 後退距離の緩和については、下表のとおりとする。																																
			<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">緩和できる壁面数</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面</td> <td>有 (40%超)</td> <td>1.5</td> <td>1.0</td> <td rowspan="6">左記の上限の範囲内で、各方向の緩和数値 (= 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。 ア 建蔽率の緩和を伴う場合 2.6 イ 建蔽率の緩和を伴わない場合 3.3</td> </tr> <tr> <td>無 (40%以下)</td> <td>1.0</td> <td>0.7</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">3面</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面以下</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> </tbody> </table>				緩和できる壁面数	建蔽率緩和	緩和の上限		各方向の緩和数値の合計 (m)	道路側後退距離 (m)	隣地側後退距離 (m)	4面	有 (40%超)	1.5	1.0	左記の上限の範囲内で、各方向の緩和数値 (= 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。 ア 建蔽率の緩和を伴う場合 2.6 イ 建蔽率の緩和を伴わない場合 3.3	無 (40%以下)	1.0	0.7	3面	有	1.0	0.7	無	0.7	0.5	2面以下	有	0.7	0.5	無	0.5	0.5
緩和できる壁面数	建蔽率緩和	緩和の上限		各方向の緩和数値の合計 (m)																															
		道路側後退距離 (m)	隣地側後退距離 (m)																																
4面	有 (40%超)	1.5	1.0	左記の上限の範囲内で、各方向の緩和数値 (= 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。 ア 建蔽率の緩和を伴う場合 2.6 イ 建蔽率の緩和を伴わない場合 3.3																															
	無 (40%以下)	1.0	0.7																																
3面	有	1.0	0.7																																
	無	0.7	0.5																																
2面以下	有	0.7	0.5																																
	無	0.5	0.5																																
			<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">緩和できる壁面数</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面</td> <td>有 (40%超)</td> <td>緩和しない</td> <td>1.0</td> <td rowspan="6">左記の上限の範囲内で、各方向の緩和数値 (= 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。 ア 建蔽率の緩和を伴う場合 2.4 イ 建蔽率の緩和を伴わない場合 3.0</td> </tr> <tr> <td>無 (40%以下)</td> <td>緩和しない</td> <td>0.7</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">3面</td> <td>有</td> <td>緩和しない</td> <td>0.7</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>1.0</td> <td>0.5</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2面以下</td> <td>有</td> <td>1.0</td> <td>0.5</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>0.5</td> <td>0.5</td> </tr> </tbody> </table>				緩和できる壁面数	建蔽率緩和	緩和の上限		各方向の緩和数値の合計 (m)	道路側後退距離 (m)	隣地側後退距離 (m)	4面	有 (40%超)	緩和しない	1.0	左記の上限の範囲内で、各方向の緩和数値 (= 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。 ア 建蔽率の緩和を伴う場合 2.4 イ 建蔽率の緩和を伴わない場合 3.0	無 (40%以下)	緩和しない	0.7	3面	有	緩和しない	0.7	無	1.0	0.5	2面以下	有	1.0	0.5	無	0.5	0.5
緩和できる壁面数	建蔽率緩和	緩和の上限		各方向の緩和数値の合計 (m)																															
		道路側後退距離 (m)	隣地側後退距離 (m)																																
4面	有 (40%超)	緩和しない	1.0	左記の上限の範囲内で、各方向の緩和数値 (= 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。 ア 建蔽率の緩和を伴う場合 2.4 イ 建蔽率の緩和を伴わない場合 3.0																															
	無 (40%以下)	緩和しない	0.7																																
3面	有	緩和しない	0.7																																
	無	1.0	0.5																																
2面以下	有	1.0	0.5																																
	無	0.5	0.5																																

地域区分	要件説明	緩和の条件 (緑化基準)	緩和の上限																													
C 地 域	建 替 え	III	(1) 建蔽率 (都市計画で定める建蔽率-40%) × 3/4 + 40%と既存建築物の建蔽率を比較していずれか小さい値 (2) 後退距離 ア 道路側後退距離 (イ) 建蔽率の緩和を伴うもの(建蔽率が40%を超えるもの) 0.7mと既存建築物の道路側後退距離を比較していずれか長い値。ただし、東京都風致地区条例で許可を受けた道路側後退距離が0.7mより短い場合は、その値とする。 (イ) 建蔽率の緩和を伴わないもの(建蔽率が40%以下のもの) 0.5mと既存建築物の道路側後退距離を比較していずれか長い値。ただし、東京都風致地区条例で許可を受けた道路側後退距離が0.5mより短い場合は、その値とする。 イ 隣地側後退距離 0.5mと既存建築物の隣地側後退距離を比較していずれか長い値。ただし、東京都風致地区条例で許可を受けた隣地側後退距離が0.5mより短い場合において、隣地土地所有者、隣地建物所有者等の承諾書を添付したときは、その値とする。																													
地 域	特 別 事 情	II	(1) 建蔽率 (都市計画で定める建蔽率-40%) × 1/2 + 40% (2) 後退距離の緩和については、下表のとおりとする。 <table border="1" data-bbox="1041 821 1881 1189"> <thead> <tr> <th rowspan="2">緩和できる壁面数</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面</td> <td>有 (40%超)</td> <td>1.5</td> <td>1.0</td> <td rowspan="6">左記の上限の範囲内で、各方向の緩和数値(=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。 ア 建蔽率の緩和を伴う場合 1.8 イ 建蔽率の緩和を伴わない場合 2.3</td> </tr> <tr> <td>無 (40%以下)</td> <td>1.0</td> <td>0.7</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2面</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面</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> </tbody> </table>	緩和できる壁面数	建蔽率緩和	緩和の上限		各方向の緩和数値の合計 (m)	道路側後退距離 (m)	隣地側後退距離 (m)	3面	有 (40%超)	1.5	1.0	左記の上限の範囲内で、各方向の緩和数値(=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。 ア 建蔽率の緩和を伴う場合 1.8 イ 建蔽率の緩和を伴わない場合 2.3	無 (40%以下)	1.0	0.7	2面	有	1.0	0.7	無	0.7	0.5	1面	有	0.7	0.5	無	0.5	0.5
緩和できる壁面数	建蔽率緩和	緩和の上限				各方向の緩和数値の合計 (m)																										
		道路側後退距離 (m)	隣地側後退距離 (m)																													
3面	有 (40%超)	1.5	1.0	左記の上限の範囲内で、各方向の緩和数値(=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。 ア 建蔽率の緩和を伴う場合 1.8 イ 建蔽率の緩和を伴わない場合 2.3																												
	無 (40%以下)	1.0	0.7																													
2面	有	1.0	0.7																													
	無	0.7	0.5																													
1面	有	0.7	0.5																													
	無	0.5	0.5																													
地 域	公 共 事 業 協 力	III	(1) 建蔽率 (都市計画で定める建蔽率-40%) × 3/4 + 40% (2) 後退距離 ア 道路側後退距離 0.7m イ 隣地側後退距離 0.5m																													

地域区分 要件	要件説明	緩和の条件 (緑化基準)	緩和の上限																
C 不整形地	1 敷地面積が120㎡未満の三角地およびこれに準ずる土地（原則として、条例の施行後に敷地を分割したことにより創られたものを除く。）	II	<p>(1) 建蔽率 緩和なし</p> <p>(2) 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" data-bbox="1043 360 1883 608"> <thead> <tr> <th rowspan="2">緩和できる壁面数</th> <th colspan="2">緩和の上限</th> <th rowspan="2">各方向の緩和数値の合計（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>3面</td> <td>1.5</td> <td>1.0</td> <td rowspan="3">左記の上限の範囲内で、各方向の緩和数値（＝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。</td> </tr> <tr> <td>2面</td> <td>1.0</td> <td>0.7</td> </tr> <tr> <td>1面</td> <td>0.7</td> <td>0.5</td> </tr> </tbody> </table>	緩和できる壁面数	緩和の上限		各方向の緩和数値の合計（m）	道路側後退距離（m）	隣地側後退距離（m）	3面	1.5	1.0	左記の上限の範囲内で、各方向の緩和数値（＝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。	2面	1.0	0.7	1面	0.7	0.5
緩和できる壁面数	緩和の上限		各方向の緩和数値の合計（m）																
	道路側後退距離（m）	隣地側後退距離（m）																	
3面	1.5	1.0	左記の上限の範囲内で、各方向の緩和数値（＝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。																
2面	1.0	0.7																	
1面	0.7	0.5																	
C 地域 保護樹木・文化財	<p>1 練馬区みどりを愛し守りはぐくむ条例第19条第1項に基づき指定された保護樹木、保護樹林または同条第2項の規定に基づき指定されたねりまの名木の保全のために、これらの存する土地の部分を避けて建築する場合（同一の敷地内に保護樹木等が複数ある場合は、その全てを残存した場合のみ適用する。）</p> <p>2 文化財保護法に規定する文化財また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</p>	無	<p>1 保護樹木</p> <p>(1) 建蔽率 緩和なし</p> <p>(2) 後退距離 保護樹木等の生育のために必要な土地を確保することが可能な範囲までとする。この場合において、隣地側後退距離を緩和するときは、隣地土地所有者、隣地建物所有者等の承諾書の添付により、0.5m未満も認めるものとする。</p> <p>2 文化財</p> <p>(1) 建蔽率 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とする。</p> <p>(2) 後退距離 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とする。この場合において、隣地側後退距離を緩和するときは、隣地土地所有者、隣地建物所有者等の承諾書の添付により、0.5m未満も認めるものとする。</p>																
地域 地区境界	1 1つの敷地が風致地区の内外にまたがっている場合	III (風致地区内に限る)	<p>(1) 建蔽率 風致地区内の建蔽率は、都市計画で定める建蔽率までとする。（敷地全体の建蔽率は、風致地区外との比例按分を認める。）</p> <p>(2) 後退距離 緩和なし</p>																

地域区分	要件説明	緩和の条件 (緑化基準)	緩和の上限
C 地 域	複合要件	1 耐火建築物、用途地域、特別用途および環境配慮等の要件を除く3以上の要件に該当している場合	III (1) 建蔽率 ア (都市計画で定める建蔽率-40%) × 3/4 + 40% イ 角地が要件に含まれている場合は、 (都市計画で定める建蔽率+10%-40%) × 3/4 + 40% (2) 後退距離 ア 道路側後退距離 (ア) 建蔽率の緩和を伴うもの (建蔽率が40%を超えるもの) 0.7m (イ) 建蔽率の緩和を伴わないもの (建蔽率が40%以下のもの) 0.5m イ 隣地側後退距離 0.5m なお、建替えが要件に含まれている場合において、東京都風致地区条例で許可を受けた既存建築物の後退距離が上記より短いときは、その値とする。ただし、隣地側後退距離については、隣地土地所有者、隣地建物所有者等の承諾書を添付した場合に限る。
	耐火建築物	1 防火地域内における建築物であって、建築基準法第65条に該当する場合 2 他の要件とは別に適用できるものとする。 3 複合要件の対象には含まれない。	II (1) 建蔽率 緩和なし (2) 後退距離の緩和を1面に限り0.5mまでとする。 1面の緩和が隣地側の場合において、隣地土地所有者、隣地建物所有者等の承諾書を添付したときは0.5m未満も認める。
	用途地域	1 都市計画で定める建蔽率が60%以上の場合 2 複合要件の対象には含まれない。	I (1) 建蔽率 (都市計画で定める建蔽率-40%) × 1/4 + 40% (2) 後退距離 緩和なし
	特別用途	1 公共性または公益性が認められる建築物であって、当該位置以外ではその機能が十分に果たせない場合 2 他の要件との重複は不可とする。	II (1) 建蔽率 公共性または公益性が認められる規模までとする。 (2) 後退距離 公共性または公益性が認められる範囲までとする。
	環境配慮等	1 条例、規則等により建築物に付随して設置が義務付けられている廃棄物等の保管施設を設置する場合 2 練馬区福祉のまちづくり推進条例に基づき、障害者等に配慮した施設を設置する場合 3 複合要件の対象には含まれない。	III (1) 建蔽率 緩和なし (2) 後退距離 ア 道路側後退距離 (1方向に限る。) 0.5m ただし、障害者等への配慮のためやむを得ないと認められる場合はこの限りでない。 イ 隣地側後退距離 緩和なし

地域区分 要件	要件説明	緩和の条件 (緑化基準)	緩和の上限
D 地域			
角地	1 建築基準法第53条第3項第2号に該当する場合	Ⅲ	(1) 建蔽率 都市計画で定める建蔽率+10% ただし、80%を超えないものとする。 (2) 後退距離 ア 道路側後退距離 0.5m イ 隣地側後退距離 緩和なし
狭小宅地	1 敷地面積が100㎡未満の住宅用地 (ただし、条例の施行後に敷地を分割したことにより創られたものを除く。)	Ⅲ	(1) 建蔽率 (都市計画で定める建蔽率-40%) × 3/4 + 40% (2) 後退距離 ア 道路側後退距離 (ア) 建蔽率の緩和を伴うもの(建蔽率が40%を超えるもの) 0.7m (イ) 建蔽率の緩和を伴わないもの(建蔽率が40%以下のもの) 0.5m イ 隣地側後退距離 0.5m
準狭小宅地	1 敷地面積が100㎡以上120㎡未満の住宅用地 2 条例施行後に敷地を分割したことにより創られた100㎡未満の住宅用地	Ⅲ	(1) 建蔽率 (都市計画で定める建蔽率-40%) × 3/4 + 40% (2) 後退距離 ア 道路側後退距離 (ア) 建蔽率の緩和を伴うもの(建蔽率が40%を超えるもの) 0.7m (イ) 建蔽率の緩和を伴わないもの(建蔽率が40%以下のもの) 0.5m イ 隣地側後退距離 0.5m
建替え	1 建築物が存在し、当該敷地の形状が変わることなく新たに建築をする場合(既存建築物が建築基準法に適合しているものに限る。)	Ⅲ	(1) 建蔽率 都市計画で定める建蔽率と既存建築物の建蔽率を比較していずれか小さい値 (2) 後退距離 ア 道路側後退距離 0.5mと既存建築物の道路側後退距離を比較していずれか長い値。ただし、東京都風致地区条例で許可を受けた道路側後退距離が0.5mより短い場合は、その値とする。 イ 隣地側後退距離 0.5mと既存建築物の隣地側後退距離を比較していずれか長い値。ただし、東京都風致地区条例で許可を受けた隣地側後退距離が0.5mより短い場合において、隣地土地所有者、隣地建物所有者等の承諾書を添付したときは、その値とする。

地域区分	要件説明	緩和の条件 (緑化基準)	緩和の上限					
要件			緩和の上限					
			緩和できる壁面数	建蔽率緩和	道路側後退距離 (m)	隣地側後退距離 (m)	各方向の緩和数値の合計 (m)	
D	特別事情	1 つぎの各号のいずれかの条件を満たす場合 (1) 4親等以内の家族が住む2世帯以上の住宅 (バス、トイレおよびキッチンの全てが世帯数分ある構造の建築物に限る。) (2) 4親等以内の家族が住む5人以上の住宅 (3) 居住者が行う商売のための兼用住宅(店舗・事務所) (4) (1)から(3)まで以外で建築物の配置上等の客観的な事情でやむを得ないと区長が認めた場合	III	(1) 建蔽率 (都市計画で定める建蔽率-40%)×3/4+40% (2) 後退距離の緩和については、下表のとおりとする。				
				4面	有 (40%超)	1.0	0.7	左記の上限の範囲内で、各方向の緩和数値(=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。 ア 建蔽率の緩和を伴う場合 3.3 イ 建蔽率の緩和を伴わない場合 3.5
	無 (40%以下)	0.7	0.7					
3面	有	0.7	0.5					
	無	0.5	0.5					
2面以下	有	0.5	0.5					
	無	0.5	0.5					
地	公共事業協力	1 国、地方公共団体またはこれらに準ずる公的団体が行う都市施設の用地買収に伴い、風致地区内に建築物の移転を余儀なくされた場合 (契約日から2年以内に条例に基づく建築物の許可申請をする場合に限る。)	III	(1) 建蔽率 都市計画で定める建蔽率までとする。 (2) 後退距離 ア 道路側後退距離 0.5m イ 隣地側後退距離 0.5m				
域	付近事情	1 都市計画で定める建蔽率が80%以上の場合	II	(1) 建蔽率 (都市計画で定める建蔽率-40%)×3/4+40% (2) 後退距離の緩和については、下表のとおりとする。				
				3面	有 (40%超)	1.5	1.0	左記の上限の範囲内で、各方向の緩和数値(=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。 ア 建蔽率の緩和を伴う場合 1.8 イ 建蔽率の緩和を伴わない場合 2.3
	無 (40%以下)	1.0	0.7					
2面	有	1.0	0.7					
	無	0.7	0.5					
1面	有	0.7	0.5					
	無	0.5	0.5					

地域区分	要件説明	緩和の条件 (緑化基準)	緩和の上限																
D 地域	不整形地	1 敷地面積が120㎡未満の三角地およびこれに準ずる土地（原則として、条例の施行後に敷地を分割したことにより創られたものを除く。）	<p>(1) 建蔽率 緩和なし</p> <p>(2) 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">緩和できる壁面数</th> <th colspan="2">緩和の上限</th> <th rowspan="2">各方向の緩和数値の合計 (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>4面</td> <td>1.0</td> <td>0.7</td> <td rowspan="3">左記の上限の範囲内で、各方向の緩和数値（＝条例基準値－許可する後退距離）の合計は、3.3を超えないものとする。</td> </tr> <tr> <td>3面</td> <td>0.7</td> <td>0.5</td> </tr> <tr> <td>2面以下</td> <td>0.5</td> <td>0.5</td> </tr> </tbody> </table>	緩和できる壁面数	緩和の上限		各方向の緩和数値の合計 (m)	道路側後退距離 (m)	隣地側後退距離 (m)	4面	1.0	0.7	左記の上限の範囲内で、各方向の緩和数値（＝条例基準値－許可する後退距離）の合計は、3.3を超えないものとする。	3面	0.7	0.5	2面以下	0.5	0.5
	緩和できる壁面数	緩和の上限			各方向の緩和数値の合計 (m)														
		道路側後退距離 (m)	隣地側後退距離 (m)																
	4面	1.0	0.7	左記の上限の範囲内で、各方向の緩和数値（＝条例基準値－許可する後退距離）の合計は、3.3を超えないものとする。															
3面	0.7	0.5																	
2面以下	0.5	0.5																	
保護樹木・文化財	<p>1 練馬区みどりを愛し守りはぐくむ条例第19条第1項に基づき指定された保護樹木、保護樹林または同条第2項の規定に基づき指定されたねりまの名木の保全のために、これらの存する土地の部分を避けて建築する場合（同一の敷地内に保護樹木等が複数ある場合は、その全てを残存した場合にのみ適用する。）</p> <p>2 文化財保護法に規定する文化財また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</p>	無	<p>1 保護樹木</p> <p>(1) 建蔽率 緩和なし</p> <p>(2) 後退距離 保護樹木等の生育のために必要な土地を確保することが可能な範囲までとする。この場合において、隣地側後退距離を緩和するときは、隣地土地所有者、隣地建物所有者等の承諾書の添付により、0.5m未満も認めるものとする。</p> <p>2 文化財</p> <p>(1) 建蔽率 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とする。</p> <p>(2) 後退距離 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とする。この場合において、隣地側後退距離を緩和するときは、隣地土地所有者、隣地建物所有者等の承諾書の添付により、0.5m未満も認めるものとする。</p>																
地区境界	1 1つの敷地が風致地区の内外にまたがっている場合	Ⅲ (風致地区内に限る)	<p>(1) 建蔽率 風致地区内の建蔽率は、都市計画で定める建蔽率までとする。（敷地全体の建蔽率は、風致地区外との比例按分を認める。）</p> <p>(2) 後退距離 緩和なし</p>																
高架下	<p>1 高架鉄道または道路の下に建築する場合</p> <p>2 他の要件とは別に適用する。</p>	無	立地条件が特殊であるため、特に上限を定めない。																

地域区分	要件説明	緩和の条件 (緑化基準)	緩和の上限
D 地域	複合要件	1 高架下、耐火建築物、用途地域、特別用途および環境配慮等の要件を除く3以上の要件に該当している場合	III (1) 建蔽率 都市計画で定める建蔽率までとする。ただし、角地が要件に含まれている場合は、都市計画で定める建蔽率+10%までとし、80%を超えないものとする。 (2) 後退距離 ア 道路側後退距離 0.5m イ 隣地側後退距離 0.5m なお、建替えが要件に含まれている場合において、東京都風致地区条例で許可を受けた既存建築物の後退距離が0.5mより短いときは、その値とする。ただし、隣地側後退距離については、隣地土地所有者、隣地建物所有者等の承諾書を添付した場合に限る。
	耐火建築物	1 防火地域内における建築物であって、建築基準法第65条に該当する場合 2 他の要件とは別に適用できるものとする。 3 複合要件の対象には含まれない。	III (1) 建蔽率 緩和なし (2) 後退距離の緩和を2面に限り0.5mとする。 2面の緩和が隣地側の場合において、隣地土地所有者、隣地建物所有者等の承諾書を添付したときは0.5m未満も認める。
	用途地域	1 都市計画で定める建蔽率が60%以上の場合 2 複合要件の対象には含まれない。	II (1) 建蔽率 (都市計画で定める建蔽率-40%) × 1/2 + 40% (2) 後退距離 緩和なし
	特別用途	1 公共性または公益性が認められる建築物であって、当該位置以外ではその機能が十分に果たせない場合 2 他の要件との重複は不可とする。	III (1) 建蔽率 公共性または公益性が認められる規模までとする。 (2) 後退距離 公共性または公益性が認められる範囲までとする。
	環境配慮等	1 条例、規則等により建築物に付随して設置が義務付けられている廃棄物等の保管施設を設置する場合 2 練馬区福祉のまちづくり推進条例に基づき、障害者等に配慮した施設を設置する場合 3 複合要件の対象には含まれない。	III (1) 建蔽率 緩和なし (2) 後退距離 ア 道路側後退距離 (1方向に限る。) 0.5m ただし、障害者等への配慮のためやむを得ないと認められる場合はこの限りでない。 イ 隣地側後退距離 緩和なし

備考

別表第1 緩和の上限の欄の壁面について、敷地境界の曲がり角の内角が120° 以上の場合においては、一つの壁面とみなす。ただし、曲がり角が複数ある場合、敷地境界の延長線の内角が120° 未満になる際、別の面として取り扱うものとする。