

別表 I (第4-1(5)③関係)

2つの要件が対象になる場合、どちらかの要件を適用する。

○特に条件をさだめない △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>・都市の美観風致を維持するための樹木の保存に関する法律（昭和37年法律第142号）により指定された保存樹木又はこれに準ずる樹木の保全のために、これらの存する土地の部分を避けて建築する場合</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>	○	○	×	無	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保存樹木の幹及び樹木の生育を可能にする根を避けることが可能な範囲までとする。</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とする。</li> </ul>
角地	建築基準法第53条第3項第2号に該当する場合	△	×	△	I	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建蔽率 建築基準法及び地区計画（以下「建築基準法等」という。）で認められる建蔽率との差の1/4+40% (ただし、第一種風致地区においては、緩和は認めない。)</li> <li>・道路側後退距離 1.0m (ただし、第一種風致地区においては、緩和は認めない。)</li> </ul>
建て替え	既存不適格の建築物等 (条例施行以前に建築したもの等)	△	△	△	I (ただし、第一種風致地区においては、緑地率40%とする。)	<p>既存の建築物の規模の範囲内で、かつ次の各項を上限とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路側後退距離 1.0m (第一種風致地区においては、2.0m)</li> <li>・隣地側後退距離 1.0m</li> <li>・建蔽率 45% (第一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%)</li> </ul> <p>なお、条例施行後に許可を受けた建築物の規模（許可内容）が上記を超える場合は、その規模の範囲内とする。</p>
環境配慮等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・条例、規則等により建物に付随して設置が義務づけられている廃棄物等の保管施設を設置する場合</li> <li>・町田市福祉のまちづくり総合推進条例（平成5年町田市条例第42号）等に基づき、障がい者等に配慮した施設を設置する場合 (他の要件とは別に適用できるものとする。)</li> </ul>	△	△	×	I	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路側後退距離（1方向のみ） 0.5m ただし、障がい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はない。</li> </ul>

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>・都市の美観風致を維持するための樹木の保存に関する法律（昭和37年法律第142号）により指定された保存樹木又はこれに準ずる樹木の保全のために、これらの存する土地の部分を避けて建築する場合</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>	○	○	△	無	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保存樹木の幹及び樹木の生育を可能にする根を避けることが可能な範囲までとする。</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とする。</li> </ul>
角地	建築基準法第53条第3項第2号に該当する場合	△	×	△	I	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建蔽率 建築基準法等で認められる建蔽率との差の1/2+40% ただし、マンション・アパート等の共同住宅の場合は、 建築基準法等との差の1/4+40%  (第一種風致地区においては、 建築基準法等で認められる建蔽率との差の1/2+20%) ただし、マンション・アパート等の共同住宅の場合は、 建築基準法等との差の1/4+20%</li> <li>・道路側後退距離 1.0m (第一種風致地区においては、2.0m)  建蔽率の緩和を伴わないもの 0.7m (第一種風致地区においては、1.7m)</li> </ul>
建て替え	既存不適格の建築物等 (条例施行以前に建築したもの等)	△	△	△	II	<p>既存の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) 後退距離</p> <p>① 道路側後退距離 1.0m (第一種風致地区においては、2.0m)</p> <p>・建蔽率の緩和を伴わないもの 0.7m (第一種風致地区においては、1.5m)</p> <p>② 隣地側後退距離 0.7m</p> <p>・建蔽率の緩和を伴わないもの 0.5m</p> <p>(2) 建蔽率 都市計画で定める建蔽率との差1/2+40% (第一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1/2+20%)</p> <p>なお、条例施行後に許可を受けた建築物の規模（許可内容）が上記を超える場合は、その規模の範囲内とする。</p>

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	狭小宅地 敷地規模が100㎡未満の住宅用地 (ただし、敷地分割による分譲・ミニ開発等の 場合を除く。)	△	△	△	II	<p>(1) 建蔽率 45% (第一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%)</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 方向数</th> <th rowspan="2">建蔽率 緩和</th> <th colspan="2">緩和の上限 ( )内は第一種風致</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 (2.5)</td> <td>1.2</td> <td rowspan="6">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。 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</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>1.5 (2.0)</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2方向</td> <td>有</td> <td>1.5 (2.0)</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>1.2 (1.7)</td> <td>0.7</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">1方向</td> <td>有</td> <td>1.0 (2.0)</td> <td>0.5</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>0.5 (1.4)</td> <td>0.5</td> </tr> </tbody> </table>	緩和できる 方向数	建蔽率 緩和	緩和の上限 ( )内は第一種風致		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 (2.5)	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。 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	無	1.5 (2.0)	1.0	2方向	有	1.5 (2.0)	1.0	無	1.2 (1.7)	0.7	1方向	有	1.0 (2.0)	0.5	無	0.5 (1.4)	0.5
	緩和できる 方向数	建蔽率 緩和	緩和の上限 ( )内は第一種風致		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 (2.5)	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。 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																															
	無	1.5 (2.0)	1.0																																
2方向	有	1.5 (2.0)	1.0																																
	無	1.2 (1.7)	0.7																																
1方向	有	1.0 (2.0)	0.5																																
	無	0.5 (1.4)	0.5																																
準狭小宅地	敷地規模が100㎡以上120㎡未満の住宅用地	△	△	△	II	<p>(1) 建蔽率 45% (第一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%)</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 方向数</th> <th rowspan="2">建蔽率 緩和</th> <th colspan="2">緩和の上限 ( )内は第一種風致</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>緩和しない</td> <td>1.2</td> <td rowspan="6">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。 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</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>緩和しない</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2方向</td> <td>有</td> <td>緩和しない</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>1.2 (1.7)</td> <td>0.7</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">1方向</td> <td>有</td> <td>1.0 (2.0)</td> <td>0.5</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>0.5 (1.4)</td> <td>0.5</td> </tr> </tbody> </table>	緩和できる 方向数	建蔽率 緩和	緩和の上限 ( )内は第一種風致		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	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。 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	無	緩和しない	1.0	2方向	有	緩和しない	1.0	無	1.2 (1.7)	0.7	1方向	有	1.0 (2.0)	0.5	無	0.5 (1.4)	0.5
緩和できる 方向数	建蔽率 緩和	緩和の上限 ( )内は第一種風致		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	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。 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																															
	無	緩和しない	1.0																																
2方向	有	緩和しない	1.0																																
	無	1.2 (1.7)	0.7																																
1方向	有	1.0 (2.0)	0.5																																
	無	0.5 (1.4)	0.5																																

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	不整形地	三角地、菱形地、段丘地及びこれらに準ずる土地	△	△	×	I	<p>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 colspan="2">緩和の上限 ( )内は第一種風致</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>3方向</td> <td>1.5 (2.0)</td> <td>1.0</td> <td rowspan="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、1.0を超えないものとする。</td> </tr> <tr> <td>2方向</td> <td>1.5 (2.0)</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>1方向</td> <td>1.0 (2.0)</td> <td>0.5</td> </tr> </tbody> </table>	緩和できる 方向数	緩和の上限 ( )内は第一種風致		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	1.5 (2.0)	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、1.0を超えないものとする。	2方向	1.5 (2.0)	1.0	1方向	1.0 (2.0)	0.5
	緩和できる 方向数	緩和の上限 ( )内は第一種風致		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	1.5 (2.0)	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、1.0を超えないものとする。																			
2方向	1.5 (2.0)	1.0																					
1方向	1.0 (2.0)	0.5																					
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 (他の要件とは別に適用できるものとする。)	○	○	×	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とする。																	
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とする。)	△	△	△	I	・公共性かつ公益性が認められる規模とする。																	
日照確保	当該建築物等の位置が、近隣居住者の日照時間を阻害すると認められる場合	△	△	×	II	<p>当該建築物等による影響の範囲で、次の各項を上限とする。 (緩和の前提として、日照時間を阻害する隣地側の後退距離については、条例第5条第1項の基準を満たすものとする。)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路側後退距離 1.0m</li> <li>・隣地側後退距離 1.0m</li> </ul>																	

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 特別事情 地域	建築物の用途上及び配置上等の客観的に事情やむを得ないと判断される場合	△	△	△	I	(1) 建蔽率 45% (第一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1/2+20%) (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">緩和できる方向数</th> <th rowspan="2">建蔽率緩和</th> <th colspan="2">緩和の上限 ( )内は第一種風致</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">2方向</td> <td>有</td> <td>1.7 (2.7)</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。 ① 建蔽率の緩和を伴う場合 0.5 ② 建蔽率の緩和を伴わない場合 1.0</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>1.5 (2.5)</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">1方向</td> <td>有</td> <td>1.5 (2.5)</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>1.0 (2.0)</td> <td>0.5</td> </tr> </tbody> </table>	緩和できる方向数	建蔽率緩和	緩和の上限 ( )内は第一種風致		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	有	1.7 (2.7)	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。 ① 建蔽率の緩和を伴う場合 0.5 ② 建蔽率の緩和を伴わない場合 1.0	無	1.5 (2.5)	1.0	1方向	有	1.5 (2.5)	1.0	無
緩和できる方向数	建蔽率緩和	緩和の上限 ( )内は第一種風致		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	有	1.7 (2.7)	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。 ① 建蔽率の緩和を伴う場合 0.5 ② 建蔽率の緩和を伴わない場合 1.0																						
	無	1.5 (2.5)	1.0																							
1方向	有	1.5 (2.5)	1.0																							
	無	1.0 (2.0)	0.5																							
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都市施設の用地買収等に伴い風致地区内に建物移転を余儀なくされた場合	△	△	△	II	(1) 後退距離 ① 道路側後退距離 1.0m (第一種風致地区においては、2.0m) ・建蔽率の緩和を伴わないもの 0.7m (第一種風致地区においては、1.5m) ② 隣地側後退距離 0.7m ・建蔽率の緩和を伴わないもの 0.5m (2) 建蔽率 都市計画で定める建蔽率との差の1/2+40% (第一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1/2+20%)																				

地域区分	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	複合要件 3以上の要件が複合している場合 (ただし、各要件のなかで、建蔽率緩和が適用できるものをひとつも含んでいない場合は、右の建蔽率緩和に関する項目は適用できない。)	△	△	△	II	<p>(1) 建蔽率 都市計画で定める建蔽率との差の1/2+40% (第一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1/2+20%)</p> <p>① 角地が要件に含まれている場合は、 建築基準法等で認められる建蔽率との差の3/4+40% (第一種風致地区においては 建築基準法等で認められる建蔽率との差の3/4+20%)</p> <p>② 建て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との差の3/4+40% (第一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3/4+20%)</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">緩和できる方向数</th> <th rowspan="2">建蔽率緩和</th> <th colspan="2">緩和の上限 ( )内は第一種風致</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 (2.5)</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。 ① 建蔽率の緩和を伴う場合 2.6 ② 建蔽率の緩和を伴わない場合 3.3</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>1.0 (1.7)</td> <td>0.7</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">3方向</td> <td>有</td> <td>1.0 (2.0)</td> <td>0.7</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>0.7 (1.5)</td> <td>0.5</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2方向以下</td> <td>有</td> <td>0.7 (1.5)</td> <td>0.5</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>0.5 (1.0)</td> <td>0.5</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、建て替えが要件に含まれている場合で、条例施行後に許可を受けた建築物の規模 (許可内容) が上記を超える場合は、その規模の範囲内とする。</p>	緩和できる方向数	建蔽率緩和	緩和の上限 ( )内は第一種風致		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 (2.5)	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。 ① 建蔽率の緩和を伴う場合 2.6 ② 建蔽率の緩和を伴わない場合 3.3	無	1.0 (1.7)	0.7	3方向	有	1.0 (2.0)	0.7	無	0.7 (1.5)	0.5	2方向以下	有	0.7 (1.5)	0.5	無	0.5 (1.0)	0.5
	緩和できる方向数	建蔽率緩和	緩和の上限 ( )内は第一種風致		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 (2.5)	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。 ① 建蔽率の緩和を伴う場合 2.6 ② 建蔽率の緩和を伴わない場合 3.3																														
無		1.0 (1.7)	0.7																																
3方向	有	1.0 (2.0)	0.7																																
	無	0.7 (1.5)	0.5																																
2方向以下	有	0.7 (1.5)	0.5																																
	無	0.5 (1.0)	0.5																																
地区境界	ひとつの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	×	×	△	II (風致地区内に限る。)	・風致地区内建蔽率 40%+10%=50% (第一種風致地区においては、20%+10%=30%)																													
環境配慮等	・条例、規則等により建物に付随して設置が義務づけられている廃棄物等の保管施設を設置する場合 ・町田市福祉のまちづくり総合推進条例 (平成5年町田市条例第42号) 等に基づき、障がい者等に配慮した施設を設置する場合 (他の要件とは別に適用できるものとする。)	△	△	×	II	・道路側後退距離 (1方向のみ) 0.5m ただし、障がい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はない。																													
河川・水路等	隣接地が河川・水路等の場合 (他の要件とは別に適用できるものとする。)	△	△	×	II	・後退距離 0.5m																													

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																																			
保存樹木・文化財等	・都市の美観風致を維持するための樹木の保存に関する法律（昭和37年法律第142号）により指定された保存樹木又はこれに準ずる樹木の保全のために、これらの存する土地の部分を避けて建築する場合 ・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。）	○	○	△	無	・保存樹木の幹及び樹木の生育を可能にする根を避けることが可能な範囲までとする。 ・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。																													
角地	建築基準法第53条第3項第2号に該当する場合	△	×	△	II	・建蔽率 建築基準法等で認められる建蔽率との差の3/4+40% ただし、マンション・アパート等の共同住宅の場合は、 建築基準法等との差の1/2+40% ・道路側後退距離 0.7m 建蔽率の緩和を伴わないもの 0.5m																													
建て替え	既存不適格の建築物等 (条例施行以前に建築したもの等)	△	△	△	III	既存の建築物の規模の範囲内で、かつ次の各項を上限とする。 (1) 後退距離 ① 道路側後退距離 0.7m 建蔽率の緩和を伴わないもの 0.5m ② 隣地側後退距離 0.5m ただし、既存の建築物の規模の範囲内で、許可申請にあたり隣地土地所有者または使用権者の承諾書を添付した場合は、0.5m未満でも認める。 (2) 建蔽率 都市計画で定める建蔽率との差の3/4+40% なお、条例施行後に許可を受けた建築物の規模（許可内容）が上記を超える場合は、その規模の範囲内とする。																													
狭小住宅	敷地規模が100㎡未満の住宅用地 (ただし、敷地分割による分譲・ミニ開発等の場合を除く。)	△	△	△	II	(1) 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>1.5</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。 ① 建蔽率の緩和を伴う場合 2.6 ② 建蔽率の緩和を伴わない場合 3.3</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> </tr> <tr> <td>無</td> <td>0.5</td> <td>0.5</td> </tr> </tbody> </table> (2) 建蔽率 都市計画で定める建蔽率との差の1/2+40%	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。 ① 建蔽率の緩和を伴う場合 2.6 ② 建蔽率の緩和を伴わない場合 3.3	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	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。 ① 建蔽率の緩和を伴う場合 2.6 ② 建蔽率の緩和を伴わない場合 3.3																															
	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																																
	無	0.5	0.5																																

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 準狭小宅地  地  域	敷地規模が100㎡以上120㎡未満の住宅用地	△	△	△	II	(1) 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>緩和しない</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。 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合 3.0</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>緩和しない</td> <td>0.7</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">3方向</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方向以下</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	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。 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合 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
						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	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。 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合 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%																													
	不整形地 三角地、菱形地、段丘地及びこれに準ずる土地	△	△	×	II	(1) 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">緩和できる方向数</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>3方向</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。</td> </tr> <tr> <td>2方向</td> <td>1.0</td> <td>0.7</td> </tr> <tr> <td>1方向</td> <td>0.7</td> <td>0.5</td> </tr> </tbody> </table>	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	道路側後退距離 m	隣地側後退距離 m	3方向	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、1.8を超えないものとする。	2方向	1.0	0.7	1方向	0.7	0.5													
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																																
	道路側後退距離 m	隣地側後退距離 m																																	
3方向	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、1.8を超えないものとする。																																
2方向	1.0	0.7																																	
1方向	0.7	0.5																																	

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 事 情	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 (他の要件とは別に適用できるものとする。)	○	○	×	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とする。																												
	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とする。)	△	△	△	II	・公共性かつ公益性が認められる規模とする。																												
	日照確保	当該建築物等の位置が、近隣居住者の日照時間を阻害すると認められる場合	△	△	×	III	当該建築物等による影響の範囲で、次の各項を上限とする。 (緩和の前提として、日照時間を阻害する隣地側の後退距離については、条例第5条第1項の基準を満たすものとする。) ・道路側後退距離 0.7m ・隣地側後退距離 0.7m																												
	特別事情	建築物の用途上及び配置上等の客観的に事情をやむを得ないと判断される場合	△	△	△	II	(1) 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">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。 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</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> </tr> <tr> <td>無</td> <td>0.5</td> <td>0.5</td> </tr> </tbody> </table> (2) 建蔽率 都市計画で定める建蔽率との差の1/2+40%	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。 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
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。 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																																

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	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都市施設の用地買収等に伴い風致地区内に建物移転を余儀なくされた場合	△	△	△	Ⅲ	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路側後退距離 0.7m</li> <li>隣地側後退距離 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>
	複合要件	3以上の要件が複合している場合(ただし、各要件のなかで、建蔽率緩和が適用できるものをひとつも含んでいない場合は、右の建蔽率緩和に関する項目は適用できない。)	△	△	△	Ⅲ	(1) 後退距離 <ul style="list-style-type: none"> <li>① 道路側後退距離 0.7m</li> <li>・建蔽率の緩和を伴わないもの 0.5m</li> <li>② 隣地側後退距離 0.5m</li> </ul> (2) 建蔽率 都市計画で定める建蔽率との差の3/4+40% 角地が要件に含まれている場合は、建築基準法等で認められる建蔽率との差の3/4+40% なお、建て替えが要件に含まれている場合で、条例施行後に許可を受けた建築物の規模(許可内容)が上記を超える場合は、その規模の範囲内とする。
	地区境界	ひとつの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	×	×	△	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>
	環境配慮等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・条例、規則等により建築物に付随して設置が義務づけられている廃棄物等の保管施設を設置する場合</li> <li>・町田市福祉のまちづくり総合推進条例(平成5年町田市条例第42号)等に基づき、障がい者等に配慮した施設を設置する場合(他の要件とは別に適用できるものとする。)</li> </ul>	△	△	×	Ⅲ	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路側後退距離(1方向のみ) 0.5m</li> <li>ただし、障がい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はない。</li> </ul>
	河川・水路等	隣接地が河川・水路等の場合(他の要件とは別に適用できるものとする。)	△	△	×	Ⅱ	<ul style="list-style-type: none"> <li>後退距離 0.5m</li> </ul>
	耐火建築物	防火地域内における建築物等であって、建築基準法第65条に該当する場合(他の要件とは別に適用できるものとする。)	△	△	×	Ⅱ	<ul style="list-style-type: none"> <li>後退距離の緩和を1方向に限り0.5m未満でも認める。ただし、隣地側の緩和の場合においては、許可申請に当たり隣地土地所有者または使用権者の承諾書を添付するものとする。</li> </ul>
	用途地域	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	×	×	△	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>

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																						
保存樹木・文化財等	・都市の美観風致を維持するための樹木の保存に関する法律（昭和37年法律第142号）により指定された保存樹木又はこれに準ずる樹木の保全のために、これらの存する土地の部分を避けて建築する場合 ・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。）	○	○	△	無	・保存樹木の幹及び樹木の生育を可能にする根を避けることが可能な範囲までとする。 ・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。																
角地	建築基準法第53条第3項第2号に該当する場合	△	×	△	Ⅲ	・建蔽率 建築基準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。 ・道路側後退距離 0.5m																
建て替え	既存不適格の建築物等 (条例施行以前に建築したもの等)	△	△	△	Ⅲ	既存の建築物の規模の範囲内で、かつ次の各項を上限とする。 ・道路側後退距離 0.5m ・隣地側後退距離 0.5m ただし、既存の建築物の規模の範囲内で、許可申請にあたり隣地土地所有者または使用権者の承諾書を添付した場合は、0.5m未満でも認める。 ・建蔽率 都市計画で定める建蔽率までとする。																
狭小宅地	敷地規模が100㎡未満の住宅用地 (ただし、敷地分割による分譲・ミニ開発等の場合を除く。)	△	△	△	Ⅲ	・道路側後退距離 0.7m 建蔽率の緩和を伴わないもの 0.5m ・隣地側後退距離 0.5m ・建蔽率 都市計画で定める建蔽率との差の3/4+40%																
準狭小宅地	敷地規模が100㎡以上120㎡未満の住宅用地	△	△	△	Ⅲ	・道路側後退距離 0.7m 建蔽率の緩和を伴わないもの 0.5m ・隣地側後退距離 0.5m ・建蔽率 都市計画で定める建蔽率との差の3/4+40%																
不整形地	三角地、菱形地、段丘地及びこれらに準ずる土地	△	△	×	Ⅲ	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 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>4方向</td> <td>1.0</td> <td>0.7</td> <td rowspan="3">左記の上限の範囲内で、各方向ごとの緩和数値（＝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方向</td> <td>0.7</td> <td>0.5</td> </tr> <tr> <td>2方向以下</td> <td>0.5</td> <td>0.5</td> </tr> </tbody> </table>	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	道路側後退距離 m	隣地側後退距離 m	4方向	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、3.3を超えないものとする。	3方向	0.7	0.5	2方向以下	0.5	0.5
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																			
	道路側後退距離 m	隣地側後退距離 m																				
4方向	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、3.3を超えないものとする。																			
3方向	0.7	0.5																				
2方向以下	0.5	0.5																				

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	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とする。)	○	○	×	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とする。																													
	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とする。)	△	△	△	Ⅲ	・公共性かつ公益性が認められる規模とする。																													
	日照確保	当該建築物等の位置が、近隣居住者の日照時間を阻害すると認められる場合	△	△	×	Ⅲ	当該建築物等による影響の範囲で、次の各項を上限とする。 (緩和の前提として、日照時間を阻害する隣地側の後退距離については、条例第5条第1項の基準を確保させる。) ・道路側後退距離 (緩和の前提として、日照時間を阻害する隣地側の後退距離については、風致条例基準を確保させる。) 0.5m ・隣地側後退距離 0.5m																													
	特別事情	建築物の用途上及び配置上等の客観的に事情をやむを得ないと判断される場合	△	△	△	Ⅲ	(1) 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。 ① 建蔽率の緩和を伴う場合 3.3 ② 建蔽率の緩和を伴わない場合 3.5</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> </tr> <tr> <td>無</td> <td>0.5</td> <td>0.5</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。 ① 建蔽率の緩和を伴う場合 3.3 ② 建蔽率の緩和を伴わない場合 3.5	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	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	1.0	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。 ① 建蔽率の緩和を伴う場合 3.3 ② 建蔽率の緩和を伴わない場合 3.5																																
	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																																	
	無	0.5	0.5																																	
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都市施設の用地買収等に伴い風致地区内に建築移転を余儀なくされた場合	△	△	△	Ⅲ	・道路側後退距離 0.5m ・隣地側後退距離 0.5m ・建蔽率 都市計画で定める建蔽率までとする。																														
複合要件	3以上の要件が複合している場合 (ただし、各要件のなかで、建蔽率緩和が適用できるものをひとつも含んでいない場合は、右の建蔽率緩和に関する項目は適用できない。)	△	△	△	Ⅲ	・道路側後退距離 0.5m ・隣地側後退距離 0.5m ・建蔽率 都市計画で定める建蔽率までとする。 角地が要件に含まれている場合は、建築基準法等で認められる建蔽率までとする。ただし、80%を超えないものとする。																														

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	ひとつの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	×	×	△	Ⅲ (風致地区内に限る。)	・風致地区内建蔽率  40%+20%=60%																												
	環境配慮等	・条例、規則等により建物に付随して設置が義務づけられている廃棄物等の保管施設を設置する場合 ・町田市福祉のまちづくり総合推進条例(平成5年町田市条例第42号)等に基づき、障がい者等に配慮した施設を設置する場合(他の要件とは別に適用できるものとする。)	△	△	×	Ⅲ	・道路側後退距離(1方向のみ) 0.5m ただし、障がい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はない。																												
	河川・水路等	隣接地が河川・水路等の場合(他の要件とは別に適用できるものとする。)	△	△	×	Ⅲ	・後退距離  0.5m																												
	耐火建築物	防火地域内における建築物等であって、建築基準法第65条に該当する場合(他の要件とは別に適用できるものとする。)	△	△	×	Ⅲ	・後退距離の緩和を2方向まで0.5m未満でも認める。ただし、隣地側の緩和の場合においては、許可申請にあたり隣地土地所有者または使用権者の承諾書を添付するものとする。																												
	用途地域	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	×	×	△	Ⅱ	・建蔽率  都市計画で定める建蔽率との差の1/2+40%																												
	付近事情	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	△	△	△	Ⅱ	(1) 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">3方向</td> <td>有</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。 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</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> </tr> <tr> <td>無</td> <td>0.5</td> <td>0.5</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	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。 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
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。 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																																
高架鉄道下	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。)	○	○	○	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	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			
S 地 域 甲	新築				IV	(1) 建蔽率 30%
	改築					(2) 後退距離
	増築	△	△	△		① 道路側壁面後退距離 2.0m
	移転					② 隣地側壁面後退距離 1.0m

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			
S 地 域 乙	新築				IV	(1) 建蔽率 30%
	改築					(2) 後退距離
	増築	△	△	△		① 道路側壁面後退距離 2.0m
	移転					② 隣地側壁面後退距離 1.0m

別表Ⅱ（第4-1(5)④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
		建蔽率	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。
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。

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
		建蔽率	後退距離		
B 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とする。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	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	原則として既存の高さの範囲内とする。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。
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。
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とする。また、建蔽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。

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
		建蔽率	後退距離		
C 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。
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	原則として既存の高さの範囲内とする。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。
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。
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とする。また、建蔽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	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」の場合に限る。また、建蔽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（角地の場合は建築基準法等）で定められる建蔽率との差の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」の場合に限る。また、建蔽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（角地の場合は建築基準法等）で定められる建蔽率との差の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、町田市総合設計許可基準の範囲内とする。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」の場合に限る。また、建蔽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（角地の場合は建築基準法等）で定められる建蔽率との差の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等に伴い、残地等における建物再建を余儀なくされた場合	否	可	Ⅰ	建蔽率の緩和は行わず、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蔽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	建蔽率の緩和は行わず、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。

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
		建蔽率	後退距離		
D 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	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」の場合に限る。また建蔽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「建築基準法等」という。））で定められる建蔽率との差の $1/2+40\%$ までとする。
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	可	可	Ⅱ	原則として既存の高さの範囲内とする。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」の場合に限る。また、建蔽率の緩和との併用は、都市計画（角地の場合は建築基準法等）で定められる建蔽率との差の $1/2+40\%$ までとする。
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	可	可	Ⅱ	公共性かつ公益性が認められる規模とする。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」の場合に限る。また、建蔽率の緩和との併用は、都市計画（角地の場合は建築基準法等）で定められる建蔽率との差の $1/2+40\%$ までとする。
建て替え	既存不適格の建築物等	可	可	Ⅱ	既存の高さの範囲内とする。また、建蔽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	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」の場合に限る。また、建蔽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（角地の場合は建築基準法等）で定められる建蔽率との差の $1/2+40\%$ までとする。

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	
		建蔽率	後退距離			
D 地 域	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	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」の場合に限る。また、建蔽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（角地の場合は建築基準法等）で定められる建蔽率との差の1/2+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	Ⅱ	特に上限を定めないが、町田市総合設計許可基準の範囲内とする。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」の場合に限る。また、建蔽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（角地の場合は建築基準法等）で定められる建蔽率との差の1/2+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等に伴い、残地等における建物再建を余儀なくされた場合	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、建蔽率の緩和との併用は、都市計画（角地の場合は建築基準法等）で定められる建蔽率との差との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蔽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、建蔽率の緩和との併用は、都市計画（角地の場合は建築基準法等）で定められる建蔽率との差の1/2+40%までとする。

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
		建蔽率	後退距離		
S 地域甲					
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。
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	Ⅳ	既存の高さの範囲内とする。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。

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
		建蔽率	後退距離		
S 地域乙					
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とする。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	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	Ⅳ	原則として既存の高さの範囲内とする。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。
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	Ⅳ	公共性かつ公益性が認められる規模とする。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。
建て替え	既存不適格の建築物等	可	可	Ⅳ	既存の高さの範囲内とする。また、建蔽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	Ⅳ	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。