

## ◆「都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例」が10月1日より施行されています。

「この条例は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第33条第3項及び第4項並びに都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「令」という。)第23条の3ただし書の規定に基づき、開発許可の基準に関し必要な事項を定めるものとする。」

全5条から成るこの条例では、次の3点で許可基準が強化されています。

1. 公園等の設置基準の強化(第3条)
2. 予定建築物の敷地面積の最低限度(第4条)
3. 風致地区において、樹木の保存等の措置が講ぜられるように設計が定められなければならない開発行為の規模(第5条)

## ◆世田谷区における建築物の敷地面積の最低限度について

上記開発許可条例にも規定される「敷地面積の最低限度」について、世田谷区では以下のように定めています。それぞれで対象要件が異なります。比較表にまとめてみました。

表 建築物の敷地面積の最低限度

法令等名称	対象要件	敷地面積の最低限度			
		建蔽率 30%	40%	50%	60%
建築基準法	第1種・第2種低層住居 専用地域*1	—	100㎡	80㎡	70㎡
開発許可条例*2	開発面積 500㎡以上*2	—	100㎡	80㎡	70㎡
小規模開発要綱*3	4棟(区画)以上*3	120㎡	100㎡	80㎡	70㎡

《お断り》これらを定める条件等は複雑ですので、ここでは詳細が欠落していますが、ご容赦下さい。

**\*1: 建築基準法第53条の2第1項:**「建築物の敷地面積は、用途地域に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められたときは、当該最低限度以上でなければならない。」  
⇒世田谷区の都市計画で、表記の用途地域について敷地面積の最低限度が定められています。「新たに建物の敷地を分割する際の敷地面積の最低限度を制限します。これは、敷地が細分化されることで、日照、通風、防災などにおける環境の悪化を防止するための措置です。」(世田谷区建築ガイドより) [http://www.city.setagaya.tokyo.jp/030/pdf/8362\\_3.pdf](http://www.city.setagaya.tokyo.jp/030/pdf/8362_3.pdf)

### \*2: 世田谷区都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例

[http://www.city.setagaya.tokyo.jp/topics/houki/d1w\\_reiki/42390101001600000000/42390101001600000000/42390101001600000000.html](http://www.city.setagaya.tokyo.jp/topics/houki/d1w_reiki/42390101001600000000/42390101001600000000/42390101001600000000.html)

### \*3: 世田谷区小規模宅地開発指導要綱

[http://www.city.setagaya.tokyo.jp/topics/houki/d1w\\_youkou/35590910000000000000/35590910000000000000/35590910000000000000.html](http://www.city.setagaya.tokyo.jp/topics/houki/d1w_youkou/35590910000000000000/35590910000000000000/35590910000000000000.html)

「4棟以上の分譲住宅について、無秩序な小規模宅地開発を防止し、住環境水準の維持・向上を目指して、宅地面積や隣地距離などについて指導基準を定めています。」(区HP 建築に関する条例等や事前手続き「一覧表」より) <http://www.city.setagaya.tokyo.jp/030/d00012154.html>

これらの他に、

- 都市計画法 第12条の5第7項第2号
- 密集市街地における防災街区の整備に関する法律 第32条第4項第2号

によるものがあります。前者は地区計画の地区整備計画に、後者は防災街区整備地区計画に定められる敷地面積の最低限度です。両者は地域的に個別に策定するものです。

また、建築基準法第69条に規定される「建築協定」により、敷地面積の最低限度を定めている例もあります。区内では17地区(平成22年3月末在)で結ばれているとのことです。

その他、街づくり協定第1号となった成城憲章にも定められています。

(文責:中井基博)