

## 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

(趣旨)

第1条 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。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語の意義は、法及び令において使用する用語の例による。

(公園等の設置基準の強化)

第3条 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為においては、開発区域に設置すべき公園、緑地又は広場（開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為にあっては、公園。以下「公園等」という。）に関する基準は、次のとおりとする。

(1) 公園等の面積の合計は、開発区域の面積に対し別表第1に定める割合以上とする。

(2) 公園等の1箇所当たりの面積は、別表第2に定める面積以上とする。

(予定建築物の敷地面積の最低限度)

第4条 次に掲げる地域内においては、開発区域内において予定される建築物（以下「予定建築物」という。）の敷地面積の最低限度は、別表第3に定める面積とする。

ただし、当該予定建築物の敷地が建築基準法（昭和25年法律第201号）第53条の2第1項、法第12条の5第7項又は密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第32条第4項の規定による建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を受ける場合において、これらの規定による最低限度が同表の規定による最低限度を超えるときは、この限りでない。

(1) 第一種低層住居専用地域

(2) 第二種低層住居専用地域

(3) 第一種中高層住居専用地域

(4) 第二種中高層住居専用地域

(5) 第一種住居地域

(6) 第二種住居地域

(7) 準住居地域

(8) 準工業地域

2 予定建築物の敷地が前項の規定による制限を受ける地域の内外にわたる場合においては、当該地域に属する部分が当該敷地の2分の1以上であるときは、当該敷地の全部について同項の規定を適用し、2分の1に満たないときは、当該敷地の全部について同項の規定を適用しない。

(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 風致地区内においては、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は、0.3ヘクタールとする。

2 0.3ヘクタール以上の規模の開発行為が風致地区の内外にわたり行われる場合において、風致地区内における開発行為の規模が0.3ヘクタール以上であるときは、開発区域の全部が風致地区内にあるものとみなして、法第33条第1項第9号の規定を適用する。

#### 附 則

1 この条例は、平成23年10月1日（以下「施行日」という。）から施行する。

2 この条例の規定は、施行日以後に法第29条第1項の規定による許可の申請のあった開発行為について適用する。

別表第1（第3条関係）

開発区域の面積	公園等の面積の合計の開発区域の面積に対する割合
0.3ヘクタール以上0.6ヘクタール未満	3パーセント
0.6ヘクタール以上0.8ヘクタール未満	4パーセント
0.8ヘクタール以上1.0ヘクタール未満	5パーセント
1.0ヘクタール以上	6パーセント

別表第2（第3条関係）

開発区域の面積	公園等の1箇所当たりの面積
0.3ヘクタール以上0.6ヘクタール未満	90平方メートル
0.6ヘクタール以上0.8ヘクタール未満	160平方メートル
0.8ヘクタール以上1.0ヘクタール未満	250平方メートル
1.0ヘクタール以上	300平方メートル

別表第3（第4条関係）

予定建築物の敷地の建ぺい率	予定建築物の敷地面積の最低限度
40パーセント	100平方メートル
50パーセント	80平方メートル
60パーセント以上	70平方メートル

## 備考

- 1 建ぺい率とは、建築基準法第53条第1項に規定する建築物の建ぺい率の限度をいう。ただし、予定建築物の敷地が法第12条の5第7項又は密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第32条第4項の規定による建築物の建ぺい率の最高限度に関する制限を受ける場合は、当該建築物の建ぺい率の最高限度をいう。
- 2 予定建築物の敷地が2以上の異なる建ぺい率の制限を受ける場合においては、当該予定建築物の敷地の建ぺい率は、建築基準法第53条第2項の規定の例により算出した数とする。
- 3 建ぺい率に10パーセント未満の端数がある場合は、当該端数を四捨五入して得た数を建ぺい率とする。