

「西部地域地区計画 未整備地区(第一種風致地区・補助216号線沿道地区を除く)」における

風致地区(S地域)許可基準の緩和〈概略〉

		建蔽率	壁面後退距離			緑化基準 <b>(※2)</b>		
			道路側	その他	道路の隅切り	—		
風致の許可基準		40%	2.0m	1.5m	2.0m	(別途、みどりの基本条例の届け出が必要 <b>★3</b> )		
							緑地率	接道緑化率
許可基準 の緩和	① 地区整備計画の ただし書きを適用する <b>(※1)</b>	50% (角地60%)	1.5m	1.0m	1.0m	基準1	30%	60%
		45% (角地55%)	1.5m	1.0m	1.0m	基準2	20%	50%
	② 地区整備計画の ただし書きを適用しない	40% (角地 別表 I - B)	別表 I - B (2ページ目参照)			上記、基準1または基準2		

◎壁面後退の緩和を適用できるのは、敷地面積200㎡未満の敷地です。(区画道路用地提供敷地について、用地提供者が建築する場合(1回限り)を除く。)

**(※1) ただし書きについて〈地区計画の制限解除〉**

西部地域地区計画における地区整備計画のただし書きは、以下の通りです。

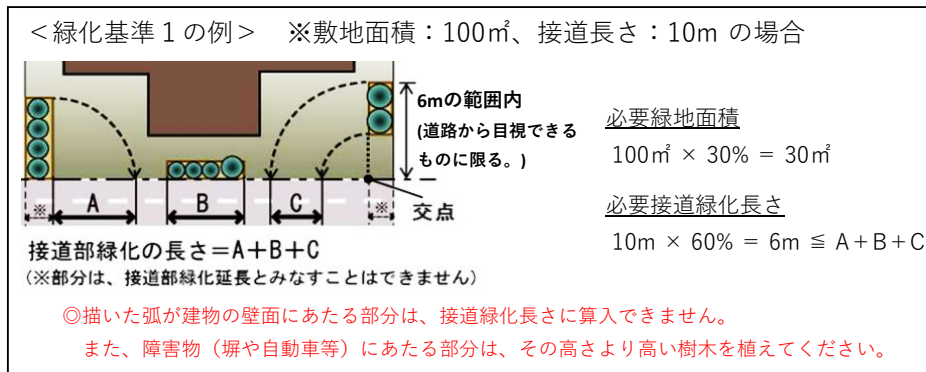
1. 建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び、都市計画道路の部分、道路として整備された当該敷地。
2. 道路築造を伴う開発行為で開発許可の工事完了公告のあった区域。
3. 土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域。

**★1** 世田谷区HP(ページID 4175)「世田谷西部地域地区計画パンフレット」参照  
(世田谷西部地域〇〇地区ページ内の「添付ファイル」の欄にあります。)

**(※2) 緑化基準について**

緩和を受けるためには、緑化基準を満たす必要があります。

また、地区整備計画のただし書きを適用する場合、建蔽率は緑化基準に  
応じて、任意で選ぶことができます。(45%または50%、角地はさらに10%加算)



**★2** 世田谷区HP(ページID 4733)「風致・許可申請についてのご案内パンフ」参照

**★3** 緩和なしにおけるみどりの基本条例届出は、世田谷区HP(ページID 4727)参照

別表 I-B抜粋 (地区整備計画のただし書きを適用しない場合)  
 ※敷地が表の要件に当てはまる場合、緑化基準を満たせば、緩和が使えます

要件	要件説明	緩和の条件		緩和の上限	緩和の例																																						
		緩和の条件	緑化基準																																								
角地	・建築基準法第53条第3項第2号に該当する場合	緑化基準1 (緑地率 30% 接道緑化率 60%)	緩和の上限																																								
			<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">緩和の上限</th> </tr> <tr> <th>建ぺい率</th> <th>道路後退距離m</th> <th>隣地後退距離m</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>45% (一戸建ての住宅、兼用住宅の場合)</td> <td rowspan="2">1.0</td> <td>緩和なし</td> </tr> <tr> <td>42.5% (上記以外の用途)</td> <td>緩和なし</td> </tr> </tbody> </table> <p>※緩和の上限の範囲内で各方向ごとの緩和数値(条例基準値一許可する後退距離)の合計は1.0mを超えないものとする。</p>	緩和の上限			建ぺい率	道路後退距離m	隣地後退距離m	45% (一戸建ての住宅、兼用住宅の場合)	1.0	緩和なし	42.5% (上記以外の用途)	緩和なし																													
緩和の上限																																											
建ぺい率	道路後退距離m	隣地後退距離m																																									
45% (一戸建ての住宅、兼用住宅の場合)	1.0	緩和なし																																									
42.5% (上記以外の用途)		緩和なし																																									
狭小宅地	・敷地規模が100㎡未満の住宅用地(ただし、平成12年4月1日以降に敷地分割を行ったものを除く。) ・確認申請書(建築計画概要書)の提示など事実の証明を要す。	緑化基準2 (緑地率 20% 接道緑化率 50%)	緩和の上限																																								
			<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">緩和できる方向数</th> <th rowspan="2">建ぺい率緩和</th> <th colspan="2">緩和の上限</th> </tr> <tr> <th>道路後退距離m</th> <th>隣地後退距離m</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">3方向</td> <td>有(角地のみ)</td> <td>1.7</td> <td>1.2</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>1.5</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2方向</td> <td>有(角地のみ)</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方向</td> <td>有(角地のみ)</td> <td>1.0</td> <td>0.6</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>0.6</td> <td>0.6</td> </tr> </tbody> </table>	緩和できる方向数		建ぺい率緩和	緩和の上限		道路後退距離m	隣地後退距離m	3方向	有(角地のみ)	1.7	1.2	無	1.5	1.0	2方向	有(角地のみ)	1.5	1.0	無	1.2	0.7	1方向	有(角地のみ)	1.0	0.6	無	0.6	0.6												
緩和できる方向数	建ぺい率緩和	緩和の上限																																									
		道路後退距離m	隣地後退距離m																																								
3方向	有(角地のみ)	1.7	1.2																																								
	無	1.5	1.0																																								
2方向	有(角地のみ)	1.5	1.0																																								
	無	1.2	0.7																																								
1方向	有(角地のみ)	1.0	0.6																																								
	無	0.6	0.6																																								
準狭小宅地	・敷地規模が120㎡未満の住宅用地	緑化基準2 (緑地率 20% 接道緑化率 50%)	緩和の上限																																								
			<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">緩和できる方向数</th> <th rowspan="2">建ぺい率緩和</th> <th colspan="2">緩和の上限</th> </tr> <tr> <th>道路後退距離m</th> <th>隣地後退距離m</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">3方向</td> <td>有(角地のみ)</td> <td>緩和なし</td> <td>1.2</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>緩和なし</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2方向</td> <td>有(角地のみ)</td> <td>緩和なし</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>1.2</td> <td>0.7</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">1方向</td> <td>有(角地のみ)</td> <td>1.0</td> <td>0.6</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>0.6</td> <td>0.6</td> </tr> </tbody> </table>	緩和できる方向数		建ぺい率緩和	緩和の上限		道路後退距離m	隣地後退距離m	3方向	有(角地のみ)	緩和なし	1.2	無	緩和なし	1.0	2方向	有(角地のみ)	緩和なし	1.0	無	1.2	0.7	1方向	有(角地のみ)	1.0	0.6	無	0.6	0.6												
緩和できる方向数	建ぺい率緩和	緩和の上限																																									
		道路後退距離m	隣地後退距離m																																								
3方向	有(角地のみ)	緩和なし	1.2																																								
	無	緩和なし	1.0																																								
2方向	有(角地のみ)	緩和なし	1.0																																								
	無	1.2	0.7																																								
1方向	有(角地のみ)	1.0	0.6																																								
	無	0.6	0.6																																								
不整形地	・敷地面積が200㎡未満の場合に限り適用できる。 ・三角地、路地状敷地(路地状の敷地部分の面積を除いた敷地面積が120㎡未満になるもの)、長方形敷地(短辺方向の最大が7m未満、かつ直交する長辺方向の長さの3分の1未満の敷地) ※許可申請前に事前相談書の提出を要す。	緑化基準1 (緑地率 30% 接道緑化率 60%)	緩和の上限																																								
			<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> </tr> <tr> <th>道路後退距離m</th> <th>隣地後退距離m</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3方向</td> <td>1.5</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>2方向</td> <td>1.5</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>1方向</td> <td>1.0</td> <td>0.6</td> </tr> </tbody> </table> <p>※緩和の上限の範囲内で各方向ごとの緩和数値(条例基準値一許可する後退距離)の合計は1.0mを超えないものとする。</p>	緩和できる方向数		緩和の上限		道路後退距離m	隣地後退距離m	3方向	1.5	1.0	2方向	1.5	1.0	1方向	1.0	0.6																									
緩和できる方向数	緩和の上限																																										
	道路後退距離m	隣地後退距離m																																									
3方向	1.5	1.0																																									
2方向	1.5	1.0																																									
1方向	1.0	0.6																																									
※要件が複合する場合	二つ以上の緩和要件を満たす場合、壁面後退・建ぺい率ごとそれぞれ異なる要件を適用できる。	緑化基準1 (緑地率 30% 接道緑化率 60%)	<p>緩和の要件: 角地(建ぺい率)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">緩和の上限</th> </tr> <tr> <th>建ぺい率</th> <th>道路後退距離m</th> <th>隣地後退距離m</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>45% (一戸建ての住宅、兼用住宅の場合)</td> <td rowspan="2">1.0</td> <td>緩和なし</td> </tr> <tr> <td>42.5% (上記以外の用途)</td> <td>緩和なし</td> </tr> </tbody> </table> <p>緩和の要件: 準狭小宅地(壁面後退)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">緩和できる方向数</th> <th rowspan="2">建ぺい率緩和</th> <th colspan="2">緩和の上限</th> </tr> <tr> <th>道路後退距離m</th> <th>隣地後退距離m</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">3方向</td> <td>有(角地のみ)</td> <td>緩和なし</td> <td>1.2</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>緩和なし</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2方向</td> <td>有(角地のみ)</td> <td>緩和なし</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>1.2</td> <td>0.7</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">1方向</td> <td>有(角地のみ)</td> <td>1.0</td> <td>0.6</td> </tr> <tr> <td>無</td> <td>0.6</td> <td>0.6</td> </tr> </tbody> </table> <p>建ぺい率について角地の要件、壁面後退について準狭小宅地の要件を使う場合、壁面後退についての角地の要件(道路後退1m)は使えません。</p>		緩和の上限			建ぺい率	道路後退距離m	隣地後退距離m	45% (一戸建ての住宅、兼用住宅の場合)	1.0	緩和なし	42.5% (上記以外の用途)	緩和なし	緩和できる方向数	建ぺい率緩和	緩和の上限		道路後退距離m	隣地後退距離m	3方向	有(角地のみ)	緩和なし	1.2	無	緩和なし	1.0	2方向	有(角地のみ)	緩和なし	1.0	無	1.2	0.7	1方向	有(角地のみ)	1.0	0.6	無	0.6	0.6	
緩和の上限																																											
建ぺい率	道路後退距離m	隣地後退距離m																																									
45% (一戸建ての住宅、兼用住宅の場合)	1.0	緩和なし																																									
42.5% (上記以外の用途)		緩和なし																																									
緩和できる方向数	建ぺい率緩和	緩和の上限																																									
		道路後退距離m	隣地後退距離m																																								
3方向	有(角地のみ)	緩和なし	1.2																																								
	無	緩和なし	1.0																																								
2方向	有(角地のみ)	緩和なし	1.0																																								
	無	1.2	0.7																																								
1方向	有(角地のみ)	1.0	0.6																																								
	無	0.6	0.6																																								