

令和 3 年第 1 回区議会定例会提出予定案件

案 件 名

世田谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例

概 要

1 改正理由

「東京都市計画上用賀一丁目地区地区計画の変更」が都市計画決定されたことに伴い、世田谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例（以下「建築物制限条例」という）別表第 2 中「東京都市計画上用賀一丁目地区地区整備計画」の部の制限内容について、地区計画の変更内容と整合させる必要が生じたことから建築物制限条例の一部改正を行う。

併せて、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」（平成 18 年法律第 9 1 号）（以下「バリアフリー法」という。）、バリアフリー法施行令の一部改正に伴い、建築物制限条例において、引用する条ずれが生じることから規定の整備を行う。

並びに「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」（平成 27 年法律第 5 3 号）（以下「建築物省エネ法」という。）施行令の一部改正に伴い、建築物制限条例において、引用する条ずれが生じることから規定の整備を行う。

以上について、建築物制限条例の一部を改正する条例を令和 3 年第 1 回区議会定例会に提案する。

2 建築物制限条例改正に関連する法改正等の概要

別紙 1 のとおり。

3 施行予定日

公布の日。

ただし、第 4 条第 6 項及び第 8 項の改正規定は、令和 3 年 4 月 1 日とする。

4 条例改正新旧対照表

別紙 2 のとおり。

5 添付資料

（別紙 1）建築物制限条例改正に関連する法改正の概要について

（別紙 2）新旧対照表（改正箇所抜粋）

（参考 1）地区計画変更図書・計画図

（参考 2）上用賀一丁目地区パンフレット

（参考 3）新旧対照表（バリアフリー法等一部改正）

（参考 4）新旧対照表（建築物省エネ法等一部改正）

建築物制限条例改正に関連する法改正等の概要について

1 東京都市計画上用賀一丁目地区地区計画における建築制限の内容

(1) アの欄（建築してはならない建築物）

地区の健全な市街地環境の形成を図るため、建築してはならない建築物を制限する。

(2) ウの欄（建築物の建ぺい率の最高限度）

ゆとりある住環境等の確保を図るため、建築物の建ぺい率の最高限度を制限する。

(3) オの欄（壁面の位置）

建築物等の圧迫感を抑え、ゆとりある住環境等の確保を図るため、壁面の位置を制限する。

(4) カの欄（壁面の位置の適用除外）

公益上必要な建築物等に対しては、壁面の位置の適用除外を定める。

(5) キの欄（建築物の高さの最高限度）

周辺住宅地との調和を図るため、建築物等の高さを制限する。

2 バリアフリー法等の一部改正の主な内容

公共交通施設や建築物等のバリアフリー化の推進に関連し、「高齢者障害者等用施設等」及び「旅客特定車両停留施設」をバリアフリー法の定義に創設するとともに、「公立小学校等」を特別特定建築物に追加。

(1) 「高齢者障害者等用施設等^{*}」について、各施設設置管理者に対し、情報提供、優先席・車椅子用駐車施設等の適正利用推進のため広報・啓発活動の努力義務などを規定。

※高齢者、障害者等が円滑に利用することができる施設又は設備であって、主としてこれらの者の利用のために設けられたものであることその他の理由により、これらの者の円滑な利用が確保されるために適正な配慮が必要となるもの（車椅子使用者用トイレ、車椅子使用者駐車施設等）。

(2) バリアフリー化の推進を図るため、バリアフリー基準適合の対象施設として、「旅客特定車両停留施設^{*}」、「公立小学校等」の施設を追加。

※道路法第二条第二項第八号に規定する特定車両停留施設であって、公共交通機関を利用する旅客の乗降、待合いその他の用に供するもの（バス・タクシー・トラック等の事業者専用の停留施設）。

3 建築物省エネ法等の一部改正の主な内容

省エネ基準への適合を推進するため、小規模（延べ面積300㎡未満）の住宅・建築物の新築等の際に、設計者（建築士）から建築主への省エネ性能に関する説明を義務付け。

現行制度と改正法との比較

	現行制度		→	改正法	
	建築物	住宅		建築物	住宅
大規模 (2000㎡以上)	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> 特定建築物 適合義務 </div>	届出義務	→	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> 特定建築物 適合義務 </div>	届出義務
中規模 (300㎡以上2000㎡未満)	届出義務			<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> 適合義務 </div>	
小規模 (300㎡未満)	努力義務		→	努力義務 + 建築士から建築主への説明義務	

世田谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例新旧対照表

改正後	改正前
○世田谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例	○世田谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例
昭和62年7月1日条例第34号	昭和62年7月1日条例第34号
改正	改正
平成元年9月27日条例第52号	平成元年9月27日条例第52号
中略	中略
令和2年3月4日条例第18号	令和2年3月4日条例第18号
令和3年●月●日条例第●●号	
(建築物の容積率の最高限度)	(建築物の容積率の最高限度)
<p>第4条 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）は、別表第2から別表第4までの計画地区に応じ、それぞれ別表第2の計画地区にあつては同表イ欄、別表第2の2の計画地区にあつては同表イ欄、別表第3の計画地区にあつては同表ア欄、別表第4の計画地区にあつては同表イ欄に掲げる数値以下でなければならない。ただし、別表第2イ欄に計画地区内の公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率の最高限度（以下「暫定容積率」という。）及び当該計画地区の特性に応じた建築物の容積率の最高限度（以下「目標容積率」という。）が定めてある場合においては、法第68条の4の規定により当該計画地区の地区計画の内容（暫定容積率を除く。）に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められた建築物については、暫定容積率を適用しない。</p> <p>2 前項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）に次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該各号に定める割合を乗じて得た面積を限度として、当該各号に掲げる建築物の部</p>	<p>第4条 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）は、別表第2から別表第4までの計画地区に応じ、それぞれ別表第2の計画地区にあつては同表イ欄、別表第2の2の計画地区にあつては同表イ欄、別表第3の計画地区にあつては同表ア欄、別表第4の計画地区にあつては同表イ欄に掲げる数値以下でなければならない。ただし、別表第2イ欄に計画地区内の公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率の最高限度（以下「暫定容積率」という。）及び当該計画地区の特性に応じた建築物の容積率の最高限度（以下「目標容積率」という。）が定めてある場合においては、法第68条の4の規定により当該計画地区の地区計画の内容（暫定容積率を除く。）に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められた建築物については、暫定容積率を適用しない。</p> <p>2 前項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）に次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該各号に定める割合を乗じて得た面積を限度として、当該各号に掲げる建築物の部</p>

改正後	改正前
<p>分の床面積は算入しない。</p> <p>(1) 自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分 5分の1</p> <p>(2) 専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分 50分の1</p> <p>(3) 蓄電池（床に据え付けるものに限る。）を設ける部分 50分の1</p> <p>(4) 自家発電設備を設ける部分 100分の1</p> <p>(5) 貯水槽を設ける部分 100分の1</p> <p>(6) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第4号へに規定する宅配ボックスを設ける部分 100分の1</p> <p>3 第1項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるものの住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この項及び第5項において「老人ホーム等」という。）の用途に供する部分（法第52条第6項の政令で定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム等の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分を除く。以下この項において同じ。）の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）は、算入しない。</p> <p>4 前項の地盤面とは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3メートルを超える場合においては、その高低差3メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。ただし、建築物が世田谷区斜面地等における建築物の制限に関する条例（平成17年3月世田谷区条例第19号）</p>	<p>分の床面積は算入しない。</p> <p>(1) 自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分 5分の1</p> <p>(2) 専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分 50分の1</p> <p>(3) 蓄電池（床に据え付けるものに限る。）を設ける部分 50分の1</p> <p>(4) 自家発電設備を設ける部分 100分の1</p> <p>(5) 貯水槽を設ける部分 100分の1</p> <p>(6) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第4号へに規定する宅配ボックスを設ける部分 100分の1</p> <p>3 第1項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるものの住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この項及び第5項において「老人ホーム等」という。）の用途に供する部分（法第52条第6項の政令で定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム等の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分を除く。以下この項において同じ。）の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）は、算入しない。</p> <p>4 前項の地盤面とは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3メートルを超える場合においては、その高低差3メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。ただし、建築物が世田谷区斜面地等における建築物の制限に関する条例（平成17年3月世田谷区条例第19号）</p>

改正後	改正前
<p>第2条第2項に規定する斜面地建築物であつて、同条例第7条に規定する用途地域内にあるときは、同条に定める地盤面を前項の地盤面とする。この場合において、当該建築物が同条に規定する用途地域の内外にわたるときは、同条例第8条の規定を準用する。</p>	<p>第2条第2項に規定する斜面地建築物であつて、同条例第7条に規定する用途地域内にあるときは、同条に定める地盤面を前項の地盤面とする。この場合において、当該建築物が同条に規定する用途地域の内外にわたるときは、同条例第8条の規定を準用する。</p>
<p>5 第1項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、法第52条第6項の政令で定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム等の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積は、算入しない。</p>	<p>5 第1項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、法第52条第6項の政令で定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム等の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積は、算入しない。</p>
<p>6 第1項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）第17条の規定による計画の認定を受けた計画（同法第18条第1項の規定による変更の認定があつたときは、その変更後のもの）に係る同法第2条第18号に規定する特定建築物（以下「認定特定建築物」という。）の建築物特定施設（同法第2条第20号に規定する建築物特定施設をいう。以下同じ。）又は同法第22条の2の規定による計画の認定を受けた計画（同条第5項において準用する同法第18条第1項の規定による変更の認定があつたときは、その変更後のもの）に係る同法第22条の2第1項に規定する協定建築物（以下「認定協定建築物」という。）の協定建築物特定施設（同項に規定する協定建築物特定施設をいう。以下同じ。）の床面積のうち、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（平成18年政令第379号）第25条の規定により、認定特定建築物又は認定協定建築物の延べ面積の10分の1を限度として、当該認定特定建築物の建築物特定施設又は当該認定協定建築物の協定建築物特定施設の床面積のうち、通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなるものとして国土交通大臣が定めるものは、算入しない。</p>	<p>6 第1項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）第17条の規定による計画の認定を受けた計画（同法第18条第1項の規定による変更の認定があつたときは、その変更後のもの）に係る同法第2条第16号に規定する特定建築物（以下「認定特定建築物」という。）の建築物特定施設（同法第2条第18号に規定する建築物特定施設をいう。以下同じ。）又は同法第22条の2の規定による計画の認定を受けた計画（同条第5項において準用する同法第18条第1項の規定による変更の認定があつたときは、その変更後のもの）に係る同法第22条の2第1項に規定する協定建築物（以下「認定協定建築物」という。）の協定建築物特定施設（同項に規定する協定建築物特定施設をいう。以下同じ。）の床面積のうち、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（平成18年政令第379号）第24条の規定により、認定特定建築物又は認定協定建築物の延べ面積の10分の1を限度として、当該認定特定建築物の建築物特定施設又は当該認定協定建築物の協定建築物特定施設の床面積のうち、通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなるものとして国土交通大臣が定めるものは、算入しない。</p>
<p>7 第1項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、都市の低炭素化の促進に関する法律施行令（平成24年政令第286号）第13</p>	<p>7 第1項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、都市の低炭素化の促進に関する法律施行令（平成24年政令第286号）第13</p>

改正後	改正前
<p>条の規定に基づき、低炭素建築物の床面積のうち通常の建築物の床面積を超えることとなるものとして国土交通大臣が定める設備を設ける部分の床面積の合計（当該床面積の合計が当該低炭素建築物の延べ面積の20分の1を超える場合においては、当該低炭素建築物の延べ面積の20分の1）は、算入しない。</p> <p>8 第1項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行令（平成28年政令第8号）<u>第15条</u>の規定に基づき、認定建築物エネルギー消費性能向上計画に係る建築物（以下この項において「計画に係る建築物」という。）の床面積のうち通常の建築物の床面積を超えることとなるものとして国土交通大臣が定める設備を設ける部分の床面積の合計（当該床面積の合計が計画に係る建築物の延べ面積の10分の1を超える場合においては、当該計画に係る建築物の延べ面積の10分の1）は、算入しない。</p> <p>付 則 この条例は、昭和62年8月1日から施行する。</p> <p>付 則（平成元年9月27日条例第52号） この条例は、平成元年10月11日から施行する。</p> <p>附 則（令和2年3月4日条例第18号） この条例は、公布の日から施行する。</p> <p>附 則（令和3年●月●●日条例第●●号） この条例は、公布の日から施行する。ただし、第4条第6項及び第8項の改正規定は、令和3年4月1日から施行する。</p>	<p>条の規定に基づき、低炭素建築物の床面積のうち通常の建築物の床面積を超えることとなるものとして国土交通大臣が定める設備を設ける部分の床面積の合計（当該床面積の合計が当該低炭素建築物の延べ面積の20分の1を超える場合においては、当該低炭素建築物の延べ面積の20分の1）は、算入しない。</p> <p>8 第1項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行令（平成28年政令第8号）<u>第14条</u>の規定に基づき、認定建築物エネルギー消費性能向上計画に係る建築物（以下この項において「計画に係る建築物」という。）の床面積のうち通常の建築物の床面積を超えることとなるものとして国土交通大臣が定める設備を設ける部分の床面積の合計（当該床面積の合計が計画に係る建築物の延べ面積の10分の1を超える場合においては、当該計画に係る建築物の延べ面積の10分の1）は、算入しない。</p> <p>付 則 この条例は、昭和62年8月1日から施行する。</p> <p>付 則（平成元年9月27日条例第52号） この条例は、平成元年10月11日から施行する。</p> <p>附 則（令和2年3月4日条例第18号） この条例は、公布の日から施行する。</p>

世田谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例新旧対照表

改正後	改正前								
<p>○世田谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例 昭和62年7月1日条例第34号</p> <p>別表第1（第2条関係） 1 2の区域以外の地区整備計画区域</p> <table border="1" data-bbox="172 486 1066 671"> <thead> <tr> <th>名称</th> <th>区域</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>東京都市計画上用賀一丁目地区地区整備計画区域</td> <td>東京都市計画上用賀一丁目地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域</td> </tr> </tbody> </table>	名称	区域	東京都市計画上用賀一丁目地区地区整備計画区域	東京都市計画上用賀一丁目地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域	<p>○世田谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例 昭和62年7月1日条例第34号</p> <p>別表第1（第2条関係） 1 2の区域以外の地区整備計画区域</p> <table border="1" data-bbox="1173 486 2067 671"> <thead> <tr> <th>名称</th> <th>区域</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>東京都市計画上用賀1丁目地区地区整備計画区域</td> <td>東京都市計画上用賀1丁目地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域</td> </tr> </tbody> </table>	名称	区域	東京都市計画上用賀1丁目地区地区整備計画区域	東京都市計画上用賀1丁目地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
名称	区域								
東京都市計画上用賀一丁目地区地区整備計画区域	東京都市計画上用賀一丁目地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域								
名称	区域								
東京都市計画上用賀1丁目地区地区整備計画区域	東京都市計画上用賀1丁目地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域								

別表第2 (第3条 - 第9条、第10条、第11条関係)

地区整備 計画の名称	計画地区	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ	ク	ケ	コ
		建築してはならない建築物	建築物の 容積率の 最高限度	建築物の建ぺい 率の最高限度	建築物の敷地面積 の最低限度	壁面の位置	壁面の位置の適用除外	建築物の高さの最高限度	建築物の 高さの最 低限度	建築物の 形態又は 意匠の制 限	かき又は さくの構 造の制限
東京都市 計画上用 賀1丁目 地区地区 整備計画	A地区	次に掲げる用途の建築物以外のもの (1) 法別表第2(イ)項第4号に規定する学校、図書館その他これらに類するもの及び同表(ハ)項第2号に規定する大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの(各種学校を除く。) (2) 法別表第2(イ)項第6号に規定する老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (3) 法別表第2(ハ)項第4号に規定する老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (4) 前3号の建築物に附属するもの		10分の4		計画図その3に示すとおり、1号壁面については敷地境界線から3m、2号壁面及び3号壁面については敷地境界線から5m	法別表第2(イ)項第9号に規定する巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので、建築基準法施行令第130条の4に定める公益上必要な建築物	24m			
	B地区	1 集会場(業として葬儀を行うものに限る。) 2 法別表第2(イ)項第3号に規定する共同住宅のうち、住戸専用部分の床面積が40㎡未満の住戸を20戸以上有するもの。ただし、国家公務員宿舎法(昭和24			70㎡						
	C地区	年法律第117号)第2条第3号に規定する宿舎を除く。						24m。建築物の敷地面積が20,000㎡以上で、当該敷地内の建築物が次に掲げる要件のすべてに該当する場合は、当該敷地内の建築物のうち建築面積が2,000㎡以下のもの1棟に限り、30m (1) 法別表第2(ハ)項第2号に規定する大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するものであること。 (2) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面が、道路境界線から10m以上、かつ、隣地境界線から5m以上後退したものであること。			

別表第2 (第3条 - 第9条、第10条、第11条関係)

地区整備 計画の名称	計画地区	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ	ク	ケ	コ
		建築してはならない建築物	建築物の 容積率の 最高限度	建築物の建ぺい 率の最高限度	建築物の敷地面積 の最低限度	壁面の位置	壁面の位置の適用除外	建築物の高さの最高限度	建築物の 高さの最 低限度	建築物の 形態又は 意匠の制 限	かき又は さくの構 造の制限
東京都市 計画上用 賀一丁目 地区地区 整備計画	広域避難 場所地区	<p>1 法別表第2(イ)項第1号に規定する住宅</p> <p>2 法別表第2(イ)項第2号に規定する住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの</p> <p>3 法別表第2(イ)項第3号に規定する共同住宅のうち、住戸専用部分の床面積が30㎡未満の住戸を有するもの</p> <p>4 法別表第2(イ)項第5項に規定する神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>5 法別表第2(イ)項第7号に規定する公衆浴場</p> <p>6 集会場(業として葬儀を行うものに限る。)</p>		10分の4		<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、次のとおりとする。</p> <p>(1) 1号壁面線については、区画道路境界線から10m</p> <p>(2) 2号壁面線については、道路境界線及び区画道路境界線から5m</p> <p>(3) 3号壁面線については、隣地境界線から5m</p> <p>(4) 4号壁面線については、隣地境界線及び道路境界線から3m</p>	<p>1号壁面線及び2号壁面線の各境界線から3mを超える区域において、軒の高さが3m以下の平屋建ての建築物</p>	<p>2.4m。ただし、この規定の適用の際、現に存する学校の施設の敷地として使用されている土地の区域(以下この項において「既存区域」という。)において、次に掲げる要件の全てに該当するものは、3.0m</p> <p>(1) 現に存する学校の施設の機能を更新する建替えであること。</p> <p>(2) 既存区域以外に現に存する学校の施設の機能を更新するための敷地の拡張が行われていないこと。</p>			
	住宅地区	<p>1 法別表第2(イ)項第3号に規定する共同住宅のうち、住戸専用部分の床面積が25㎡未満の住戸を有するもの</p> <p>2 法別表第2(イ)項第5項に規定する神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>3 法別表第2(イ)項第7号に規定する公衆浴場</p> <p>4 集会場(業として葬儀を行うものに限る。)</p>				<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、5号壁面線まで</p>	<p>敷地面積が300㎡以下の建築物</p>				