

『世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例』取扱基準

令和6年5月31日

6世建調第45号

- 1（趣旨） この基準は、世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例（平成13年12月世田谷区条例第68号。以下「条例」という。）及び、世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例施行規則（平成14年3月世田谷区規則第15号。以下「規則」という。）の適正かつ円滑に運用するために必要な事項を定めるものとする。

第1章 総則

2（定義）条例第2条関係

（1）条例第2条第4号に規定する集合住宅等建築物

- ①条例第2条第4号イにおける延べ面積は、同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計とする。
- ②条例における建築物の用途の定義は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）によるものとし、確認申請上の用途と同じとする。

（2）条例第2条第7号に規定するワンルームマンション建築物

- ①条例第2条第7号のア、イに定める住戸の数を有する建築物は、ワンルーム形式の住戸を配置しない階があっても建築物全体をワンルームマンション建築物として扱う。

（3）条例第2条第8号に規定する特定商業施設

- ①「小特定商業施設の対象店舗は「世田谷区特定商業施設の立地に伴う生活環境保全のための要綱」の届け出対象店舗と一致する。小売業、飲食店業、興行場及び音楽・映像記録物賃貸業の営業」に該当する事業所分類は、標準産業分類による。
- ②特定商業施設の店舗面積に含まれる部分及び含まない部分の判断は、大規模小売店舗立地法の適用を受けるか否かの判断と同一である。

（4）条例第2条第11号に規定する長屋

- ①東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号。以下「建築安全条例」という。）第10条第1項第1号の適用を受ける敷地は、路地状敷地として扱わない。

3（適用建築）条例第3条関係

- ①建築物の規模及び用途において、条例第3条第1号から第4号の要件に複数該当する適用建築物は、該当する適用建築物のそれぞれの規定を満たすものとする。
- ②他区市にまたがる敷地に計画される建築物の一部が当区に存する場合、区の内外を含め条例が適用される。

4（適用除外）条例第4条関係

- ①規則第4条第2号の「その他これに類するもの」に、駅舎上駅ビルを含む。
- ②規則第4条第3号の「寺院等」に、「神社、教会」を含む。

第2章 建築計画の届出及び協議等

5（建築計画の届出及び協議）条例第7条関係

- ①区長と行わなければならない協議とは、協議終了を意味する。
- ②規則第5条第1項第2号に掲げる図面には、次に掲げるものを明示する。

図面の種類	明示すべき事項
案内図	方位、道路、目標物（駅・バス停等）
敷地求積図	敷地面積の求積に必要な各部分の寸法及び算式
配置図	縮尺、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置、敷地に接する道路・水路の道路種別と位置及び幅員、現況の道路幅員、道路拡幅位置及び面

	積、環境空地の位置及び面積、防火水槽の位置及び規模等
各階平面図	縮尺、戸数、各住戸の間取り及び住戸専用面積、各階別面積表（容積対象、対象外床面積）、複合用途の場合は用途別床面積表（条例第3条第1項の各号の別がわかるもの）
立面図	4面以上 ※外壁及び広告板等の色彩を明示又はカラー図
断面図	2面以上 ※からぼりがある場合は、からぼりの形態がわかる部分

③規則第5条第1項第4号における図書に、狭あい道路拡幅整備事前協議済通知書等道路の種別及び位置の確認を行った資料を含む。

6（建築計画が適合している旨の通知等）条例第8条関係

条例第8条第1項（第9条第2項において準用する場合を含む。）の規定による通知は、条例第3章から第7章までの規定に適合すると認められる場合は、建築計画適合通知書（第2号様式）により行うものとし、それ以外の場合は、建築計画協議済通知書（第2号の2様式）により行うものとする。

第3章 住環境の整備及び周辺環境への配慮

7（敷地の道路状の整備等）条例第10条関係

①規則別表第1の「主要道路」とは、法及び建築安全条例上の主たる出入口が面する道路とする。

②主要道路等の整備は、当該敷地が主要道路等と接する全ての部分とする。

③複合施設等で主要道路等が2以上となる場合の道路の整備は、主要道路等に該当する全ての道路を整備対象とする。

④主要道路等以外の整備

（ア）延べ面積 10,000 ㎡以上

敷地に接する全ての道路を整備対象とする。

（イ）延べ面積 10,000 ㎡未満

角地による建ぺい率の緩和を利用する場合、緩和要件となる角地を構成する道路を整備対象とする。（ただし角地の加算をせずに建蔽率を満たしている場合を除く。）

⑤法第42条第2項の規定のより後退する場合の整備は、狭あい道路拡幅整備事業の対象にならない。また、その道路が区道又は区管理道路の場合には、区域変更を行い道路状に整備をするものとする。

8（隣地からの壁面等の後退）条例第12条関係

①ベランダ等、人の出入りを伴うもの及び手すりや壁面等で立ち上がりを伴うものは、当該部分の先端を「外壁又はこれに代わる柱の面」とみなす。

②壁面等の後退部分において、隣地境界線から 0.5m以内は、天空とする。

③隣地と当該地の高低差に関わらず、後退距離は隣地境界線から算定する。

④道路境界線以外はすべて隣地境界線だが、隣地が都市公園（都市公園配置図を参照）及び河川法による河川（一級もしくは二級河川）の場合は、道路境界線と同様の扱いとする。

9（駐車施設の附置及び騒音等の防止）条例第14条関係

（1）自動車のための駐車施設

①ワンルームマンション建築物と集合住宅等建築物（共同住宅）とからなる建築物の自動車の駐車施設設置台数を算定する際は、それぞれの住戸数で算定した数（端数を切捨て）を合算する。

②集合住宅等建築物の駐車施設設置台数を共同住宅の用途に供する部分の床面積から算出する場合には、40 ㎡未満の住戸、店舗等に供する部分、駐車場、駐輪場の面積をはずして算出する。共用の廊下等については各用途による按分計算により算出する。

③鉄道駅等からおおむね半径 500m以内にある敷地であり、駐車施設を設けない場合であって

も、別表第3備考8項に掲げる一時的な利用のために停車する空間を設けること。

- ④代替える場合の駐車施設基準面積は、1台分(2.3m×5.0m)11.5㎡とする。
- ⑤備考9項及び10項は、備考8項を優先して適用するものとし、9項及び10項の数値が1未満となるときは、どちらかの数値に振り分けるものとする。
- ⑥電気自動車用充電設備は1基を1台分とする。(つまり充電施設+駐車スペースで2台分とする。)
- ⑦再生可能エネルギー利用設備は、別表3備考10項に掲げるもののほか、建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律施行規則第80条の2に掲げるものも含む。

(2) 自転車のための駐車施設

- ①特定商業施設と複合する場合、自転車等の駐車施設設置は、本条例による必要な設置台数と世田谷区自転車条例に基づく必要な設置台数とを分けて設置すること。
- ②複合建築物の自転車用の駐車施設設置台数は、それぞれの建築物の種類及び用途により算定し合算するが、備考欄1の1/20の算定は合算した数の1/20とし、端数を切り捨てる。

第4章 集合住宅等建築物に関する措置

10 (防火及び震災対策等に必要な施設) 条例第17条関係

- ①防災用資機材を収納するための倉庫その他これに類するもの(以下「防災倉庫等」という。)の広さは、居住者等が最低3日間自給できる分は確保できる大きさとする。防災用資機材とは、「防災区民組織活動奨励金の交付及び防災資機材の整備の助成に関する要綱」第13条の別表第1及び第3に定めるところによる。
- ②防災倉庫等は廊下等共用部から出し入れ可能な位置に設け、防災倉庫等である旨の表示をすること。

11 (環境空地の設置) 条例第18条関係

- ①環境空地の算定において、建築物の敷地が建蔽率の異なる2以上の地域にわたる場合は、各々の敷地部分で環境空地を算定し、それらを合算した面積とする。
- ②環境空地は、原則、周囲の道路と高低差がないものとする。
- ③道路状に整備する部分が法及び道路法(昭和27年法律第180号)による道路となる場合は、道路となる部分を除外した敷地面積で環境空地の面積を算定する。なお、道路となる部分を除外した敷地面積が1,000㎡未満になる場合は、条例第18条を適用しない。
- ④歩道状空地の幅員は「有効幅員」とする。
- ⑤緑地とは、樹木を基本とした立体的な緑化空間をいう。地被類のみは含まれない。
- ⑥上部にバルコニーやひさしがある場合には、その先端から2mまでを高い開放性があるとみなす。
- ⑦道路に接して設ける緑地帯として算入可能な部分の奥行きは、間口の1.5倍までとする。
- ⑧隣地境界に接する敷地の部分に設けた緑地帯、広場状空地は、建築安全条例の窓先空地、窓先空地から道路・公園・広場その他これらに類するものまでの避難経路と兼ねることはできない。

12 (大規模な集合住宅等建築物に関する整備) 条例第20条関係

- ①規則第17条第1項第3号の下水道直結型のマンホールトイレの整備は、マンホールだけでなく、トイレ本体を含めた整備とする。また、便器の洗浄やし尿の貯留、流下のための水源を確保すること。整備する数は、居住者等の概ね100人につき1基を目安とする。
- ②災害時に使用可能な災害用トイレを設ける場合、下水道直結型マンホールトイレと同程度のものとみなせるものはマンホールトイレと認める。
- ③条例第20条第2項の落下物を避けるための措置とは、地面からの高さ12mを超える部分(設計GLや平均GLではない)において、有効な空地、有効なバルコニー、有効なひさし等を設けたものとする。

- (ア) 有効な空地とは、 $1/2 \times \sqrt{H}$ (m) 以上とする。
- (イ) 有効なバルコニーとは、バルコニーの先端から 40 cm 以上後退した位置に高さが 1.1m 以上の手すりを設け、手すりの外側には物品を置けない構造とする。
- (ウ) 有効なひさし等とは、落下物のおそれがある部分に落下物が落下しない対策を講じたものとする。

第5章 ワンルームマンション建築物に関する措置

1 3 (ファミリー向け住戸の設置) 条例第 22 条関係

規則で定める戸数以上に 40 m²以上の住戸を計画する場合、平均住戸専用面積の算定は、基準住戸（規則で定める戸数分）の平均とする。

第6章 特定商業施設に関する措置

1 4 (道路からの壁面等の後退) 条例第 26 条関係

- ①規則第 22 条の壁面等の後退については、店舗の主たる出入口が面する道路側のみとする。
後退は 1 階部分のみとし、構造上必要な柱等は、壁面等の後退の中にあっても支障がないものとする。
- ②後退部分は、環境空地、自転車等のための駐車施設、緑地等と兼ねることができる。

第7章 長屋に関する措置

1 5 (隣地からの壁面等の後退) 条例第 27 条関係

8 項の規定に準ずる。

1 6 (廃棄物等保管場所の位置) 条例第 29 条関係

「一時的に設置されるもの」とは、折りたたみ式のもの及び車輪等により容易に移動が可能なものとする。避難上支障ないポリ容器を通常は各住戸に保管し、収集日の朝に通路部分に置き、収集後速やかに住戸に戻す場合を想定している。