

# 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11日規則第15号

改正	平成16年7月1日規則第61号	平成18年4月14日規則第73号
	平成19年6月25日規則第67号	平成22年6月30日規則第53号
	平成23年3月11日規則第6号	平成23年11月30日規則第57号
	平成24年10月2日規則第91号	平成25年12月27日規則第107号
	平成29年6月26日規則第52号	平成30年3月30日規則第66号
	平成31年3月5日規則第11号	令和3年1月29日規則第10号
	令和6年3月5日規則第17号	<u>令和7年2月28日規則第10号</u>

## 目次

- 第1章 総則（第1条—第4条）
- 第2章 建築計画の届出等（第5条—第8条）
- 第3章 住環境に関する整備基準等（第9条—第14条）
- 第4章 集合住宅等建築物に関する整備基準（第15条—第17条）
- 第5章 ワンルームマンション建築物に関する整備基準等（第18条—第21条）
- 第6章 特定商業施設に関する整備基準（第22条）
- 第7章 長屋に関する整備基準等（第23条—第25条）
- 第8章 雜則（第26条—第28条）

## 附則

### 第1章 総則

#### （趣旨）

第1条 この規則は、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。）の施行について必要な事項を定めるものとする。

#### （定義）

第2条 この規則において「からぼり」とは、建築物の地階における住戸が面する土地の部分を掘り下げて設ける建築物本体と一体的な構造とした周壁で囲まれた空間で、当該周壁の外側が周囲の地面と接する位置が建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第2条第2項に規定する建築物が周囲の地面と接する位置となるものであって、次の各号に掲げるいずれかの用に供するものをいう。

（1）住戸に必要な採光、換気等の確保

（2）東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）第19条第1項第2号口の窓先空地（以下「窓先空地」という。）又は同条第2項の屋外通路

2 前項に定めるもののほか、この規則において使用する用語の意義は、条例において使用する用語の例による。

#### （住戸専用面積の算定）

第2条の2 住戸専用面積は、平面図において、当該住戸の外壁及び界壁等の中心線で囲まれた部分の面積から、パイプスペース、メーターボックス、バルコニーその他これらに類するもの用に供する部分の面積を減じて算定する。

#### （建築物の敷地が地域の内外にわたる場合の適用）

第2条の3 建築物の敷地が住居系・準工業地域及び商業系地域にわたる場合は、当該敷地の過半の属する地域に当該建築物は建築されるものとみなして条例を適用する。

2 前項の規定にかかわらず、条例第12条及び第27条の規定は、住居系・準工業地域に存する建築物の部分について適用する。

(適用除外建築物)

第3条 条例第3条第2項及び第3項に規定する規則で定めるものは、次に掲げるものとする。

- (1) 条例第36条の規定により適合していると認められた条例第3条第1項に規定する建築物の増築又は用途の変更（以下「増築等」という。）をする場合における当該適合していると認められた整備等の内容に変更が生じない当該増築等の後の建築物（既に存する建築物の部分を含む。）
  - (2) 条例第36条の規定により適合していると認められた集合住宅等建築物（住戸（住戸専用面積が40平方メートル以上のものをいう。）の数が30以上又は延べ面積が2,000平方メートル以上のものに限る。）であって、同条の規定により適合していると認められた以後の増築に係る部分の床面積の合計が300平方メートル未満のもの
  - (3) 前2号に掲げるもののほか、区長が特に認めるもの
- 第4条 条例第4条第3号に規定する規則で定める建築物は、次に掲げるものとする。
- (1) 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第21条各号（第6号、第11号から第13号まで、第17号、第18号、第21号、第22号及び第25号を除く。）に規定するもの
  - (2) 駅舎その他これに類するもの
  - (3) 墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第5項に規定する墓地を有する寺院等又は宗教法人法（昭和26年法律第126号）第3条第1号に規定する建築物で区長が特に認めるもの
  - (4) 前3号に掲げるもののほか、前3号に準ずる建築物で区長が特に認めるもの

第2章 建築計画の届出等

(建築計画の届出等)

第5条 条例第7条第1項及び第2項の規定による建築に係る計画の届出は、次に掲げる図書を添えて、建築計画届出書（第1号様式）により行うものとする。

- (1) 建築計画書（第1号の2様式）
- (2) 案内図、敷地求積図、配置図、各階平面図、立面図、断面図その他関係図面
- (3) 雨水流出抑制施設設置計算書（第1号の3様式）及び図面
- (4) 前3号に掲げるもののほか、区長が必要と認める図書

2 条例第7条第2項の規則で定める行為は、次に掲げるものとする。

- (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第6条第1項（法第87条第1項において準用する場合を含む。）に規定する確認の申請
- (2) 法第6条の2第1項（法第87条第1項において準用する場合を含む。）に規定する確認を受けるための書類の提出
- (3) 法第18条第2項（法第87条第1項において準用する場合を含む。）に規定する計画の通知
- (4) 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条第1項（同法第18条第2項において準用する場合を含む。）又は第22条の2第1項（同条第5項において準用する場合を含む。）に規定する計画の認定の申請
- (5) 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第17条第1項（同法第18条第2項において準用する場合を含む。）に規定する計画の認定の申請
- (6) 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4条第1項若しくは第7条第1項に規定する計画の認定の申請又は同法第116条第1項に規定する許可の申請
- (7) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）第5条第1項から第5項まで（同法第8条第2項において準用する場合を含む。）に規定する認定の申請
- (8) 都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号）第53条第1項に規定する認定の申請

### 申請又は同法第55条第1項に規定する変更の認定の申請

(9) 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成27年法律第53号）第29条第1項に規定する認定の申請又は同法第31条第1項に規定する変更の認定の申請

3 指定建築物の所有者は、条例第14条の規定により設置された自動車のための駐車施設（建物内に設置するものを除く。）の台数を変更する場合は、次に掲げる図書を添えて、駐車施設変更届（第1号の4様式）により区長にその変更について届け出るとともに、区長と協議を行わなければならない。

- (1) 案内図
- (2) 変更に係る図面
- (3) 前2号に掲げるもののほか、区長が必要と認める図書

（建築主又は承継者に対する要請）

第6条 区長は、条例第7条第1項及び第2項並びに第9条第1項の規定による建築に係る計画の届出があった場合において、その整備等の的確な実施を確保するために必要があると認めるときは、当該建築に係る計画に関する事項について、当該届出をした建築主又は承継者（同項に規定する承継をした者をいう。以下同じ。）に対し、必要な整備等をするよう要請することができる。

（建築計画が適合している旨の通知等）

第7条 区長は、条例第8条第1項（条例第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、区長が別に定める基準に基づき、建築計画適合通知書（第2号様式）又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。

（建築計画の変更の届出）

第8条 条例第9条第1項の規定による届出は、次に掲げる図書を添えて、建築計画変更届出書（第3号様式）により行うものとする。

- (1) 建築計画書
- (2) 案内図
- (3) 配置図
- (4) 変更に係る図面
- (5) 前各号に掲げるもののほか、区長が必要と認める図書

2 条例第9条第1項に規定する規則で定める軽易な変更は、条例第3章から第7章までの規定による整備等以外のものに係る変更で区長が認めるものとする。

### 第3章 住環境に関する整備基準等

（敷地の道路状の整備基準）

第9条 条例第10条第1項に規定する住戸とは、住戸専用面積が40平方メートル以上の住戸をいう。

2 条例第10条第1項に規定する規則で定める基準は、別表第1に定めるとおりとする。

3 条例第10条第2項に規定する規則で定める基準は、次の表の左欄に定める店舗面積に応じ、当該駐車施設の出入口が面する道路の反対側の境界線から当該敷地側に、それぞれ同表右欄に定める水平距離以上の線と現に存する道路の境界線との間の敷地の部分を道路状に整備することとする。

500平方メートルを超えるもの	6メートル
3,000平方メートルを超えるもの	8メートル

4 条例第10条第4項に規定する規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 電柱、街路灯、ガードレール等が道路に設置されている場合は、当該道路状に整備した敷地の部分で交通の安全上支障のない位置に移設すること。
- (2) 自動車のための駐車施設への出入りにより交通の安全上支障が生ずる場合は、当該駐車施設の出入口付近（道路状に整備した敷地の部分を除く。）に、反射鏡を設置すること。

(3) 当該建築物の建築に係る工事により現に存する道路を損傷し、又は汚損した場合は、当該道路を原状に回復すること。

5 条例第10条の規定により整備等を行う場合における工事の施行については、世田谷区工事施行規程（昭和50年9月世田谷区訓令甲第33号。以下「工事施行規程」という。）第7条の規定に基づき区長が定める土木構造物の設計基準及び工事施行規程第9条に規定する標準仕様書並びに区長が別に定める土木材料に関する仕様書に定めるとおりとする。

(区が管理する道路)

第10条 条例第11条第3項に規定する規則で定める道路の用に供するものは、特別区道以外の区が管理する道路とする。

(隣地からの壁面等の後退の距離)

第11条 条例第12条に規定する規則で定める数値は、別表第2の左欄に定める建築物の規模又は用途に応じ、それぞれ同表右欄に定める数値とする。

2 前項の規定にかかわらず、集合住宅等建築物又はワンルームマンション建築物で、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内にあるからぼりを有する建築物又は建築物の部分については、条例第12条に規定する規則で定める数値は、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該からぼりの周壁の外側までの水平距離に次の各号に定める区分に応じ、当該各号に定める距離を加えた数値とする。ただし、当該数値が前項に定める数値未満となる場合は、前項の規定を適用する。

(1) からぼりの周壁の下端から上端までの垂直距離（以下「からぼりの深さ」という。）が4.5メートル未満 別表第2の2の延べ面積の欄に定める延べ面積の区分に応じ、それぞれ同表距離の欄に定める計算式により算出された距離

(2) からぼりの深さが4.5メートル以上 3メートル

(駐車施設の設置基準等)

第12条 条例第14条第1項に規定する規則で定める基準は、別表第3に定めるとおりとする。

2 条例第14条第2項の規則で定める必要な措置は、次に掲げるとおりとする。

(1) 自動車のための駐車施設に防音壁等を設置し、又は当該駐車施設と隣地境界との間の敷地の部分に植栽を行うこと。

(2) 立体自走式の自動車のための駐車施設の走行面には、騒音防止材を用いること。

(3) 自転車等が歩道に突出しないための措置をとること。

(生活環境への配慮)

第13条 条例第15条に規定する規則で定める必要な措置は、次に掲げるとおりとする。ただし、第4号から第7号までの規定については、特定商業施設に限る。

(1) 冷暖房設備の室外機の設置に当たっては、その排気の方向に配慮するとともに、防音壁及び防振材を設置すること。

(2) 換気設備の設置に当たっては、その排気の方向に配慮するとともに、防臭対策を講ずること。

(3) 隣地に面する窓、廊下その他これらに類するものの設置に当たっては、近隣の住民のプライバシーの保護に配慮し、視線を遮る等の措置をとること。

(4) 自動車が当該建築物又はその敷地内に進入するための経路は、左折を原則とすること。

(5) 自動車のための駐車施設（来客が利用するものに限る。以下この条において同じ。）の出入口付近に、出庫する自動車を感知する警報装置又は反射鏡を設置すること。

(6) 自動車のための駐車施設内及び当該駐車施設の出入口においては、自動車の車路と自転車等及び歩行者等の通路を分離すること。

(7) 夜間の照明による周辺環境への影響、夜間の静穏の確保等に配慮すること。

(8) 前各号に掲げるもののほか、区長が必要と認めること。

(雨水対策)

第14条 条例第16条に規定する規則で定める雨水の河川等への流出を抑制するための施設(以下「雨水流出抑制施設」という。)は、浸透地下埋管、浸透ます、透水性舗装、浸透側溝、貯留施設又は緑地等(地上部(敷地のうち、建築物の存する部分を除いた部分をいう。)に設ける芝地、植栽、裸地又はグラウンドをいう。以下同じ。)のうち、区長が必要と認めるものとする。

2 次の各号に掲げる場合における前項の規定により設置する施設の全体としての対策量(敷地内において確保すべき雨水の浸透量及び貯留量の合計量をいう。)は、それぞれ当該各号に掲げる数値以上とする。

(1) 指定建築物を新築する場合 次の表の左欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表右欄に定める計算式により算出した数値

(単位:立方メートル)

区分	計算式
1 敷地面積が500平方メートル未満の指定建築物(公共施設を除く。)	敷地面積×0.03
2 敷地面積が500平方メートル以上の指定建築物(公共施設を除く。)	敷地面積×0.06
3 指定建築物(公共施設(区立の小学校及び中学校を除く。)に限る。)	敷地面積×0.06
4 世田谷区雨水流出抑制施設の設置に関する指導要綱(平成22年7月12日22世土計第204号)第4条に規定する目黒川エリア、北沢川エリア、烏山川エリア、蛇崩川エリア、神田川エリア及び立会川エリア(烏山川エリア及び蛇崩川エリアにあっては、上馬四丁目及び五丁目、弦巻一丁目から五丁目まで、新町三丁目、桜新町二丁目並びに駒沢二丁目及び三丁目を除く。)の中にある指定建築物(公共施設(区立の小学校及び中学校に限る。)に限る。)	敷地面積×0.06
5 4の項に規定するエリアの外にある指定建築物(公共施設(区立の小学校及び中学校に限る。)に限る。)	敷地面積×0.1

(2) 指定建築物を改築する場合 改築の規模に応じ、区長が必要と認める数値

3 前項の「公共施設」とは、国、地方公共団体その他の区長が別に定める者が区内において管理する建築物(道路上又は公園内にある建築物を除く。)をいう。

4 指定建築物の新築又は改築にあたり緑地等を設ける場合の当該緑地等に係る浸透量及び貯留量は、第1号又は第2号に掲げる緑地等の種類の区分に応じ、当該各号に定める値を合計した値とする。この場合において、当該新築又は改築にあたり世田谷区みどりの基本条例(平成17年3月世田谷区条例第13号)第26条第1項の規定による届出をしたときは、当該届出に係る地上部基準緑化面積(世田谷区みどりの基本条例施行規則(平成17年4月世田谷区規則第77号)第24条に規定する地上部基準緑化面積をいう。以下この項において同じ。)について第3号に定めるところにより計算した値を第1号及び第2号に定める値を合計した値に代えることができる。

(1) 芝地又は植栽 1平方メートルの面積に対し0.05を乗じて得た値

(2) 裸地又はグラウンド 1平方メートルの面積に対し0.002を乗じて得た値

(3) 地上部基準緑化面積 1平方メートルの面積に対し0.03を乗じて得た値

#### 第4章 集合住宅等建築物に関する整備基準

##### (防火及び震災対策等に必要な施設)

第15条 条例第17条の規定で定める防火及び震災対策等に必要な施設は、次に掲げるものとする。

- (1) 次の表の左欄に掲げる延べ面積の区分に応じ、それぞれ同表右欄に掲げる数値以上の規模の水槽（当該規模のプールその他の区長が特に認めるものを設置しようとする場合又はこれが設置されている場合を除く。）

3,000平方メートル以上5,000平方メートル未満のもの	40立方メートル
5,000平方メートル以上10,000平方メートル未満のもの	60立方メートル
10,000平方メートル以上のもの	100立方メートル

備考 消防法（昭和23年法律第186号）第17条第1項に規定する消防用水若しくは同法第21条第1項に規定する消防水利のための施設を設置しようとする場合又は設置されている場合は、当該施設の水量の規模をこの基準に従い設置する水槽の規模とすることができる。

- (2) 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。）  
(環境空地の形態及び配置の基準)

第16条 条例第18条第2項に規定する規則に定める基準は、別表第4に定めるとおりとする。ただし、周辺の環境に配慮したと区長が認める場合は、この限りでない。

（大規模な集合住宅等建築物に関する整備基準）

第17条 条例第20条第1項に規定する規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 当該建築物を主に共同住宅の用途に供する場合は、当該建築物の近隣の住民も利用することができる防災倉庫等を整備すること。
- (2) 当該建築物の敷地に接する道路にバス停留所が設置されている場合は、当該建築物の敷地内に、バス停留所を利用する人のための待合場所等を整備すること。
- (3) 当該建築物の敷地内に、災害時において使用するための下水道直結型のマンホールトイレを整備すること。
- (4) 前3号に掲げるもののほか、区長が必要と認める施設を整備すること。

## 第5章 ワンルームマンション建築物に関する整備基準等

### 第18条 削除

（ファミリー向け住戸の設置の数）

第19条 条例第22条に規定する規則で定める数は、当該建築物のワンルーム形式の住戸の数から30を減じたものに2分の1を乗じて得たもの（その数に1未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた数）以上とする。

（管理施設等の設置基準）

第20条 条例第23条に規定する規則で定める基準は、管理施設又は清掃業務等の管理を行うために必要な倉庫を設置することとし、管理施設を設ける場合は、その建築物の出入口を見通すことができる場所に設けるとともに、管理施設である旨の表示をすることとする。

（管理に関する基準）

第21条 条例第24条の規定による管理は、次に掲げる方法により行うこととする。

- (1) 駐在等により、資源及びごみの収集、駐車施設及び建物内外の清掃等の管理を行うこと。
- (2) 管理人又は管理会社の氏名又は名称、連絡先、夜間等の不在時の緊急連絡先等を記載した表示板をその建築物の主な出入口の見やすい場所に設置すること。

## 第6章 特定商業施設に関する整備基準

第22条 条例第26条に規定する規則で定める数値は、次の表の左欄に定める店舗面積に応じ、それぞれ同表右欄に定める数値とする。

500平方メートルを超える1,000平方メートル以下のもの	2メートル
1,000平方メートルを超える3,000平方メートル以下のもの	3メートル
3,000平方メートルを超えるもの	5メートル

2 条例第26条に規定する道路境界線とは、当該建築物の主要道路の境界線とする。ただし、条例第10条第1項の規定により整備を行う場合は別表第1の1の項の基準により水平距離が指定された線、同条第2項の規定により整備を行う場合は第9条第3項の規定により水平距離が指定された線とする。

## 第7章 長屋に関する整備基準等

(隣地からの壁面等の後退の距離)

第23条 条例第27条に規定する規則で定める数値は、別表第5の左欄に定める建ぺい率等に応じ、それぞれ同表右欄に定める数値とする。

2 前項の規定にかかわらず、からぼりを有する長屋又は長屋の部分については、条例第27条に規定する規則で定める数値は、長屋の外壁又はこれに代わる柱の面から当該からぼりの周壁の外側までの水平距離に次の各号に定める区分に応じ、当該各号に定める距離を加えた数値とする。ただし、当該数値が前項に定める数値未満となる場合は、同項の規定を適用する。

(1) からぼりの深さが4.5メートル未満 別表第6距離の欄に定める計算式により算出された距離

(2) からぼりの深さが4.5メートル以上 3メートル

(自転車等のための駐車施設の設置基準)

第24条 条例第28条第1項に規定する規則で定める基準は、別表第3の2の項に定めるとおりとする。

第25条 削除

## 第8章 雜則

(工事完了届)

第26条 条例第34条第1項の規定による届出は、次に掲げる図書を添えて、住環境整備完了届出書(第4号様式)により行うものとする。

(1) 建築計画書

(2) 案内図

(3) 竣工図

(4) 整備完了写真

(5) 前号の整備完了写真の撮影位置及び方向を明示した図面

(6) 前各号に掲げるもののほか、区長が必要と認める図書

2 条例第34条第3項に規定する身分を示す証明書は、第5号様式による。

(適合証)

第27条 条例第36条に規定する証票は、住環境整備適合証(第6号様式)による。

(委任)

第28条 この規則の施行に関し必要な事項は、区長が定める。

### 附 則

この規則は、平成14年4月1日から施行する。

附 則(平成16年7月1日規則第61号)

この規則は、平成16年10月1日から施行する。ただし、第4条の改正規定は、公布の日から施行する。

附 則(平成18年4月14日規則第73号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成19年6月25日規則第67号)

1 この規則は、平成19年10月1日から施行する。ただし、別表第4備考3の改正規定は、公布の

日から施行する。

- 2 この規則による改正後の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の規定（別表第4備考3の規定を除く。）は、平成19年10月1日以後に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）第7条第1項及び第2項の規定による届出（以下「条例の規定による届出」という。）がなされた計画に係る建築物の建築について適用し、同日前に条例の規定による届出がなされた計画に係る建築物の建築については、なお従前の例による。

附 則（平成22年6月30日規則第53号）

この規則は、公布の日から施行する。ただし、第14条に2項を加える改正規定は、平成22年10月1日から施行する。

附 則（平成23年3月11日規則第6号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成23年11月30日規則第57号）

この規則は、公布の日から施行し、平成23年10月20日から適用する。

附 則（平成24年10月2日規則第91号）

- 1 この規則は、平成25年1月1日から施行する。

- 2 この規則の施行の際、この規則による改正前の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の規定に基づき作成された様式の用紙で現に残存するものは、当分の間、修正して使用することができる。

附 則（平成25年12月27日規則第107号）

この規則は、平成26年3月1日から施行する。

附 則（平成29年6月26日規則第52号）

- 1 この規則は、平成29年10月1日から施行する。

- 2 この規則の施行の際、この規則による改正前の第1号様式、第3号様式及び第4号様式の規定に基づき作成された様式の用紙で現に残存するものは、当分の間、修正して使用することができる。

附 則（平成30年3月30日規則第66号）

- 1 この規則は、平成30年4月1日（以下「施行日」という。）から施行する。

- 2 この規則による改正後の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の規定は、施行日以後に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）第7条第1項又は第2項の規定による届出（以下「条例の規定による届出」という。）がなされた計画に係る建築物の建築について適用し、同日前に条例の規定による届出がなされた計画に係る建築物の建築については、なお従前の例による。

附 則（平成31年3月5日規則第11号）

この規則は、平成31年4月1日から施行する。ただし、第15条の表の改正規定及び別表第4備考3の改正規定は、公布の日から施行する。

附 則（令和3年1月29日規則第10号）

- 1 この規則は、公布の日から施行する。

- 2 この規則の施行の際、この規則による改正前の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の規定に基づき作成された様式の用紙で現に残存するものは、当分の間、修正して使用することができる。

附 則（令和6年3月5日規則第17号）

- 1 この規則は、令和6年6月1日から施行する。ただし、第14条第2項第1号の表の改正規定は、公布の日から施行する。

- 2 この規則の施行の際、この規則による改正前の第1号様式、第3号様式及び第4号様式の規定

に基づき作成された様式の用紙で現に残存するものは、当分の間、修正して使用することができる。

#### 附 則（令和7年2月28日規則第10号）

- 1 この規則は、公布の日から施行する。ただし、第5条第2項第9号の改正規定は、令和7年4月1日から施行する。
- 2 この規則の施行の際、この規則による改正前の第1号の2様式、第1号の3様式、第3号様式及び第4号様式の規定に基づき作成された様式の用紙で現に残存するものは、当分の間、修正して使用することができる。

#### 別表第1（第9条関係）

##### 1 主要道路等に接する敷地の道路状の整備基準

主要道路又は自動車の駐車台数が20以上の駐車施設の出入口が面する道路（以下「主要道路等」という。）に接する敷地の部分については、当該道路の反対側の境界線から当該敷地側に水平距離6メートル以上の線と現に存する道路の境界線との間の敷地の部分を道路状に整備すること。

##### 2 主要道路等以外の道路に接する敷地の道路状の整備基準

延べ面積	敷地の部分	整備基準
10,000平方メートル未満のもの（法第53条第3項第2号の規定による建ぺい率の緩和を受けるものに限る。）	幅員5メートル未満の道路に接する敷地の部分	主要道路に交わる1の道路の道路中心線から敷地側に水平距離2.5メートル以上の線と現に存する道路の境界線との間の敷地の部分を道路状に整備すること。
10,000平方メートル以上のもの	幅員5メートル以上の道路に接する敷地の部分	
	幅員2.7メートル以上5メートル未満の道路に接する敷地の部分	道路中心線から敷地側に水平距離3メートル以上の線と現に存する道路の境界線との間の敷地の部分を道路状に整備すること。
	幅員5メートル以上6メートル未満の道路に接する敷地の部分	道路の反対側の境界線から敷地側に水平距離6メートル以上の線と現に存する道路の境界線との間の敷地の部分を道路状に整備すること。
	幅員6メートル以上の道路に接する敷地の部分	

##### 3 道路が交わる角敷地の道路状の整備基準

道路が交わる角敷地（隅角が120度以上の場合を除く。以下同じ。）においては、当該敷地の隅を頂点とする道路が交わる角度に応じて、次の表に掲げる数値を底辺に有する二等辺三角形の敷地の部分を道路状に整備すること（都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項の規定により開発行為の許可を受け、道路が交わる角敷地を道路状に整備する場合については、当該許可の内容に従って整備するものとする。）。この場合において、この表の1の項又は2の項の整備基準（以下「道路状整備基準」という。）の適用があるときは、道路状整備基準の定めるところにより道路状に整備する敷地の部分は、道路とみなすものとする。

（単位：メートル）

道路が交わる角度	75度未満	75度以上105度未満	105度以上120度未満
底辺の長さ	4	3	2

別表第2（第11条関係）

延べ面積が1,500平方メートル未満のもの	0.50メートル
延べ面積が1,500平方メートル以上5,000平方メートル未満のもの	0.75メートル
延べ面積が5,000平方メートル以上10,000平方メートル未満のもの	1.00メートル
延べ面積が10,000平方メートル以上のもの	2.00メートル
特定商業施設	1.00メートル
附属建築物	0.50メートル

## 備考

- 1 延べ面積が10,000平方メートル未満の特定商業施設（集合住宅等建築物又はワンルームマンション建築物と併設されるもので、特定商業施設、集合住宅等建築物又はワンルームマンション建築物に係る床面積の合計が10,000平方メートル未満のものを含む。）は特定商業施設の項の数値、延べ面積が10,000平方メートル以上の特定商業施設（集合住宅等建築物又はワンルームマンション建築物と併設されるもので、特定商業施設、集合住宅等建築物又はワンルームマンション建築物に係る床面積の合計が10,000平方メートル以上のものを含む。）は延べ面積が10,000平方メートル以上のものの項の数値を適用する。
- 2 「附属建築物」とは、駐車施設、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が50平方メートル以内のものをいう。

別表第2の2（第11条関係）

延べ面積	距離
1,500平方メートル未満のもの	からぼりの深さ×0.8-2
1,500平方メートル以上3,000平方メートル未満のもの	からぼりの深さ×0.8-1.9
3,000平方メートル以上5,000平方メートル未満のもの	からぼりの深さ×0.8-1.8
5,000平方メートル以上のもの	からぼりの深さ×0.8-1.6

## 備考

- 1 からぼりの深さの単位及び距離の欄に定める計算式により算出された距離の単位は、メートルとする。
- 2 算出された距離が0.5メートル未満の場合は、0.5メートルとする。

別表第3（第12条、第24条関係）

## 1 自動車のための駐車施設設置基準

次の表の建築物の規模及び用途又は位置の欄に定める建築物の規模及び用途又は位置の区分に応じ、それぞれ同表自動車のための駐車施設の規模の欄に定める基準により算出した数値以上の台数の自動車のための駐車施設を設置すること。ただし、鉄道駅等からおおむね半径500メートル以内にある建築物の敷地で、当該建築物の使用又は用途から周辺環境を悪化させないと区長が認めるものについては、この限りでない。

建築物の規模及び用途又は位置	自動車のための駐車施設の規模	
	商業系地域	住居系・準工業地域
集合住宅等建築物	共同住宅	住戸専用面積が40平方メートル以上の住戸の計画戸数（高齢者、障害者等の居住の用に供する住戸の数を除く。以下同じ。）の10分の3と共同住宅の用途に供する部分の床面積（単位は、平方メートルとする。）を350で除して得た数値とのいざれか小さい方の数値

	上記以外のもの	床面積（学校（専修学校及び各種学校を含む。以下同じ。）、寄宿舎及び児童福祉施設等の用に供する部分の床面積を除く。）の合計が300平方メートルを超えるごとに1
ワンルームマンション建築物		1
特定商業施設	鉄道駅等からおおむね半径500メートル以内にある敷地にあるもの	店舗面積の合計が100平方メートルを超えるごとに1 店舗面積の合計が100平方メートルを超えるごとに3
	上記以外のもの	店舗面積の合計が100平方メートルを超えるごとに2

#### 備考

- 1 「児童福祉施設等」とは、令第19条第1項に規定する児童福祉施設等をいう。
- 2 建築物がこの表の建築物の規模及び用途又は位置の欄に定める複数の建築物の規模及び用途又は位置の区分に該当する場合は、当該区分に応じ、それぞれ同表自動車のための駐車施設の規模の欄に定める基準により算出した数値を合計したもの以上の台数の駐車施設を設置すること。
- 3 建築物の敷地が、商業系地域又は住居系・準工業地域の用途地域の内外にわたる場合は、その建築物又はその敷地の全部について、敷地の過半の属する用途地域の基準を適用する。
- 4 建築物の構造又は敷地の位置若しくは形態により、区長が特にやむを得ないと認める場合において、この表の自動車のための駐車施設の規模の欄に定める基準により設置すべき駐車施設を当該建築物の敷地からおおむね300メートル以内の場所に設置するときは、当該駐車施設を当該建築物又はその敷地内に設置するものとみなす。
- 5 病院、研修所その他公共施設等の用に供する部分の床面積については、病院及び研修所にあっては当該施設の利用者が利用することができる施設の部分の面積、公共施設等にあっては専ら執務のために使用する部分を除いた施設の部分の面積をもって、この表の自動車のための駐車施設の規模の欄に定める基準により設置すべき駐車施設の規模の算定用の床面積とする。
- 6 この表の規定により算出した数値に1未満の端数があるときは、その端数を切り捨てるものとする。ただし、当該数値が1未満となるときは、1とする。
- 7 駐車施設は、原則として平置式とし、1台当たりの規模を幅2.3メートル以上、奥行き5メートル以上とすること。
- 8 特定商業施設を除く建築物にあっては、自動車のための駐車施設のうち1を福祉サービス、宅配便等の一時的な利用のために停車することのできる空間に代えることができる。この場合において、当該空間の規模は、区長が特別の事情があると認める場合を除き、幅2.5メートル以上、奥行き6メートル以上、高さ3.2メートル以上とし、当該建築物の出入口付近に設置することとする。
- 9 この表の規定により算出した数値から1を減じた数値の2分の1以下の台数の駐車施設は、住環境を向上させる施設等（条例第18条第1項に定める数値を超える環境空地又は緑地その他区長が認めるものをいう。）に代えることができる。
- 10 特定商業施設を除く建築物において、太陽光発電施設、電気自動車用の充電設備その他の再生可能エネルギー利用設備を設置する場合は、この表の規定により算出した数値から1を減じた数値の2分の1以下の台数の駐車施設に代えることができる。
- 11 前2項の規定は、あわせて適用することができる。この場合において、これらの規定により算出した数値に1未満の端数が生じた際には、その端数をいずれかの数値に割り振るものとする。

のとする。

12 第9項又は第10項の規定を適用する場合には、第8項に規定する空間を設置するものとする。

## 2 自転車等のための駐車施設設置基準

次の表の建築物の種類及び用途の欄に定める区分に応じ、それぞれ同表自転車等のための駐車施設の規模の欄に定める基準により算出した数値以上の台数の自転車等のための駐車施設を設置すること。

建築物の種類及び用途		自転車等のための駐車施設の規模
集合住宅等建築物	共同住宅及び寄宿舎	計画戸数（寄宿舎の場合は、寝室数）
	病院、診療所その他公共施設（学校及び児童福祉施設等を除く。以下この表において同じ。）	床面積の合計が50平方メートルを超えるごとに1
ワンルームマンション建築物及び長屋		計画戸数

### 備考

- 1 自転車等のための駐車施設は、原則として平置式とし、1台当たりの規模を幅0.6メートル以上、奥行き2メートル以上とする。この場合において、設置台数のうち20分の1は、1台当たりの規模を幅1メートル以上、奥行き2.3メートル以上とすること。
- 2 自転車等を駐車するための装置を用いる場合は、この表の規定により算出した数値の台数のうち住戸専用面積が40平方メートル以上の住戸にあってはその2割以上、他の住戸にあってはその1割以上を平置式の自転車等のための駐車施設とすること。
- 3 前項の規定により算出した数値に1未満の端数があるときは、その端数を切り捨てるものとする。ただし、当該数値が1未満となるときは、1とする。
- 4 病院、診療所その他公共施設の用に供する部分の床面積については、病院及び診療所にあってはこれらの施設の利用者が利用することができる施設（患者の収容施設を除く。）の部分の面積、公共施設にあっては専ら執務のために使用する部分を除いた施設の部分の面積をもって、この表の自転車等のための駐車施設の規模の欄に定める基準により設置すべき自転車等のための駐車施設の規模の算定用の床面積とする。

別表第4（第16条関係）

### 環境空地の形態及び配置の基準

種別	形態及び配置の基準
歩道状空地	<ol style="list-style-type: none"><li>1 敷地から道路に通ずる自動車及び自転車等用の出入口の部分を除き、連続した歩行者用の通路とし、必要に応じて固定式の休憩施設を設けること。</li><li>2 幅員2メートル（区長が現に存する樹木又は緑地を保存することが相当と認めた場合にあっては、当該樹木又は緑地が存する部分に応じた箇所及び前号の休憩施設を設けた連続しない部分に限り、幅員1.5メートル）以上とし、かつ、歩行者の通行に支障がない形態とすること。</li></ol>

	<p>3 道路、緑道、公園等又は条例第10条第1項から第3項までの規定により道路状に整備する敷地の部分その他これに類する部分（以下「道路等」という。）に接して設けること。</p> <p>4 大規模建築物にあっては、道路等に接する敷地の部分の全てに設けること。ただし、当該大規模建築物の敷地の位置若しくは形態又は道路等の形態により、道路等に接する敷地の部分の全てに設ける必要がないと区長が認める場合は、この限りでない。</p> <p>5 前2号の規定にかかわらず、道路等に接して樹木又は緑地を配置する場合で、区長が相当と認めるときは、当該樹木又は緑地が存する部分に応じた箇所の通路の部分に限り、道路等に接して設けることを要しない。</p> <p>6 必要に応じて車止め等を設けること。この場合において、車止め等が連続した防護柵ではなく、点在する杭形状で区長が認めるときは、第2号の規定における幅員に含めることができる。</p>
緑地帯	<p>1 縁石又は立ち上がりを含めた幅員1メートル以上の連続した緑地（芝その他の地被植物のみで構成される緑地を除く。）又は樹林地で高い開放性を有すると認められるものとすること。</p> <p>2 道路等又は歩道状空地に接して設けること。ただし、敷地の位置若しくは形態又は道路等の形態により、道路等又は歩道状空地に接して設ける必要がないと区長が認める場合は、条例第18条第1項の規定により設置しなければならない環境空地の面積の10分の3に相当する面積を限度に、窓先空地以外の隣地境界に接する敷地の部分に設けることができる。</p> <p>3 道路等又は歩道状空地に接して設ける緑地帯には、必要に応じて植栽ますの立ち上がりを座ることのできる形状にすることができる。</p>
広場状空地	<p>1 空地を構成する最も狭い部分の幅員は、4メートル以上で高い開放性を有すると認められるものとすること。</p> <p>2 必要に応じて休憩施設、遊戯施設、緑地等を設けること。</p> <p>3 空地の周囲の長さの6分の1以上を道路等に接すること。</p> <p>4 窓先空地以外の敷地の部分に設けること。</p>
アーケード、ピロティ等	<p>1 商業系地域内に設けるものであること。</p> <p>2 アーケード、ピロティ、アトリウム（建築物内に設ける大規模な吹抜け空間で、一般の利用に供され、天空光を確保することができるものをいう。）又は建築物の屋上（以下「アーケード等」という。）で、通路状（アーケード等の相互間を有効に連絡する通路又は階段等を含む。）又は広場状とすること。</p> <p>3 ピロティの天井の高さは、3メートル以上とすること。</p> <p>4 アーケード及びピロティは、敷地内を通り抜け、道路等の相互間を有効に連絡すること。</p>
貫通常路	<p>1 幅員2メートル以上とすること。</p> <p>2 敷地内を通り抜け、道路等の相互間を有効に連絡すること。</p>
敷地内空地	建築物（別表第2備考第2項に規定する附属建築物を除く。）と隣地境界との水平距離が2メートル（商業系地域においては、0.5メートル）以上確保されている建築物における当該建築物の敷地内の通路若しくは

	緑地又は居住者のコミュニティ形成の場として活用される空地で天空とすること。
樹林保存空地	既存の樹林地で一団の形態が確保されているものとすること。

備考

- 1 敷地内空地は、敷地が道路等に接する長さの合計が、当該敷地境界線の長さの合計の6分の1に満たない敷地について適用する。
- 2 特定商業施設（小売業及び興行場の営業を行うものに限る。）の敷地内に設けられる環境空地内に自転車等のための駐車施設（平置式で天空状のものに限る。）を設置する場合は、当該駐車施設は広場状空地とみなすものとする。
- 3 敷地内に設置される法第59条の2に規定する空地及び都市計画法第9条第20項に規定する特定街区における建築物の敷地内に設置される空地は、広場状空地とみなすものとする。
- 4 環境空地の概要を記した表示板を作成し、環境空地内の見やすい場所に設置すること。
- 5 環境空地にフェンスを設ける場合は、建築物側に設けること。
- 6 緑地帯を除く環境空地は、別表第3の1の項の表備考第8項による空間を兼ねることができる。
- 7 歩道状空地に設ける休憩施設及び緑地帯に設ける座ることのできるものは、当該部分を重複して環境空地の面積に計上することができる。

別表第5（第23条関係）

条例第2条第11号ア又はイに規定する長屋（同号ウに規定する長屋を除く。）		0.75メートル
条例第2条第11号ウに規定する長屋	建蔽率が100分の50以上で、かつ、建築物の高さが8メートル以下のもの	0.75メートル
	建蔽率が100分の50未満のもの又は建築物の高さが8メートルを超えるもの	1.00メートル
附属建築物	0.50メートル	

備考 「附属建築物」とは、自転車等駐車施設、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が50平方メートル以内のものをいう。

別表第6（第23条関係）

距離
からぼりの深さ×0.8－2

備考

- 1 からぼりの深さの単位及び距離の欄に定める計算式により算出された距離の単位は、メートルとする。
- 2 算出された距離が0.5メートル未満の場合は、0.5メートルとする。