



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



このパンフレットは、世田谷区のホームページから閲覧できます。

●世田谷区のホームページ

世田谷区ホームページのトップページ (<https://www.city.setagaya.lg.jp/index.html>)
の「検索」または「キーワードで探す」にページ番号 (3772) を入力し、検索してください。



※ 届出書も、『添付ファイル』からご利用いただけます。

世田谷区

— 条例の内容、手続き等についてのお問い合わせは
各管轄区域の街づくり課まで —

ご計画地の管轄区域をご確認のうえ、各総合支所街づくり課にお問い合わせください。
なお、計画に対する個別の取扱い等については、具体的な資料をご準備の上、窓口にて
ご相談ください。

総合支所	管轄区域（町別）	電話番号	ファクシミリ
世田谷 総合支所	池尻（4丁目33番～39番を除く）・上馬・経堂・ 駒沢（1、2丁目）・桜・桜丘・三軒茶屋・下馬・ 世田谷・太子堂・弦巻・野沢・三宿・宮坂・若林	(5432)2460	(5432)3055
北沢 総合支所	赤堤・池尻（4丁目33番～39番のみ）・梅丘・ 大原・北沢・豪徳寺・桜上水・代沢・代田・羽根木・ 松原	(5478)8076	(5478)8019
玉川 総合支所	奥沢・尾山台・上野毛・上用賀・駒沢（3～5丁目）・ 駒沢公園・桜新町・新町・瀬田・玉川・玉川台・ 玉川田園調布・玉堤・等々力・中町・野毛・東玉川・ 深沢・用賀	(3702)4573	(3702)0942
砧 総合支所	宇奈根・大蔵・岡本・鎌田・喜多見・砧・砧公園・ 成城・ 祖師谷・千歳台・船橋	(3482)1398	(3482)1471
烏山 総合支所	粕谷・上北沢・上祖師谷・北烏山・給田・八幡山・ 南烏山	(3326)9618	(3326)6159

1. はじめに

世田谷区では、昭和52年に「東京都世田谷区集合住宅等建設指導要綱」、昭和59年に「世田谷区ワンルームマンションの建築に関する指導要綱」を策定し、事業者と協議し、良好な生活環境の維持、向上に取り組んできました。しかしながら、私たちを取り巻く社会状況の変化に対して、要綱による指導では十分な対応が困難になってきました。

そこで地域の環境に調和した良好な生活環境の維持と向上を図り、安全で住みやすい快適な環境の街並みを形成することを目的に、この2つの要綱を整理・統合し、「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10日公布）」を制定し、制定後も時代の要請に対応するために、幾度か条例改正をしながら、街づくりをすすめています。

このパンフレットは、条例の対象となる建築物を建築するために必要な手続等について、条例と施行規則の概要をまとめたものです。

条例の対象となる建築物

条例で対象となる建築物は、次に掲げる建築物です。

◆集合住宅等建築物

- ・ 40㎡以上の住戸の数が20以上の共同住宅
- ・ 建物用途に関係なく、延べ面積が1,500㎡以上の建築物

◆ワンルームマンション建築物

- ・ 住居系・準工業地域 → 40㎡未満の住戸の数が12以上の共同住宅
- ・ 商業系地域 → 40㎡未満の住戸の数が15以上の共同住宅

◆特定商業施設

- ・ 小売業（物品加工修理業を含む。）、飲食店業、興行場又は音楽・映像記録物賃貸業の営業を行うための店舗面積（当該営業を行うための店舗の用に供される部分（階段、便所、作業場等を除く。）の床面積をいう。）の合計が500㎡を超える施設を有する建築物

◆長屋

- ・ 住居系・準工業地域 → 40㎡未満の住戸の数が12以上
- ・ 商業系地域 → 40㎡未満の住戸の数が15以上
- ・ 路地状敷地に建築される長屋で、敷地面積が300㎡以上、かつ4戸以上のもの

2. 条例の概要

【適用建築物】

集合住宅等建築物

☆共同住宅で、
住戸専用面積40㎡以上の
住戸が20戸以上

☆建物用途に関係なく、
延べ面積1,500㎡以上の建築物
(延べ面積は、容積率対象面積で
はありません。)

ワンルームマンション建築物

☆共同住宅で、用途地域が住居系
または準工業の場合
住戸専用面積40㎡未満の住戸
が12戸以上

☆共同住宅で、用途地域が商業系
の場合
住戸専用面積40㎡未満の住戸
が15戸以上

※敷地が異なる2以上の用途地
域にまたがる場合は、過半の用
途地域の制限による。

特定商業施設

☆店舗部分の床面積が
500㎡を超える建築物

長屋

☆用途地域が住居系または準工
業の場合
住戸専用面積40㎡未満の住戸
が12戸以上

☆用途地域が商業系の場合
住戸専用面積40㎡未満の住戸
が15戸以上

※敷地が異なる2以上の用途地
域にまたがる場合は、過半の用
途地域の制限による。

☆路地状敷地に建築される長屋
で敷地面積が300㎡以上かつ4
戸以上

【適用建築物に係る基本整備項目】

共通事項	<ul style="list-style-type: none"> ◎2項道路の整備(条例第10条第3項) 法42条第2項により後退した部分を道路状に整備する。 ○交通安全施設・道路の復旧(条例第10条第4項) ○外壁等の色彩(条例第13条) 街並みや周辺の景観に配慮した色彩とする。 ○駐車台数(条例第14条第1項) ⇒代替え措置あり ※延べ面積1,500㎡未満の長屋を除く。 1台当たり幅2.3m以上×奥行き5m以上 40㎡以上の住戸→計画戸数の3/10以上又は、床面積に応じて 40㎡未満の住戸→1台以上 上記以外及び特定商業施設→床面積に応じて ○駐輪台数(条例第14条第1項) 計画戸数以上 1台当たり幅0.6m以上×奥行き2m以上 そのうち1/20 1台当たり幅1m以上×奥行き2.3m以上 ○駐車施設の防音措置等(条例第14条第2項) 騒音、排ガス等に対して防音、防臭等の対策を講じる。 ○近隣への配慮(条例第15条) 防音、近隣へのプライバシー保護等に関する措置を講じる。 ◎雨水流出抑制(条例第16条) 単位対策量を満たす雨水流出抑制施設を設置する。
	ワンルームマンション建築物
特定商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ○1階部分の壁面後退(条例第26条) 店舗面積1,000㎡以下 → 2メートル 1,000㎡超～3,000㎡以下 → 3メートル 3,000㎡超 → 5メートル
長屋	<ul style="list-style-type: none"> ○駐輪台数(条例第28条第1項) 計画戸数以上 ◎駐輪施設の位置(同条第2項) 各住戸まで通路幅有効2～4m以上 ◎廃棄物保管場所の位置(条例第29条) ◎最低住戸専用面積の確保(条例第30条) 25㎡以上

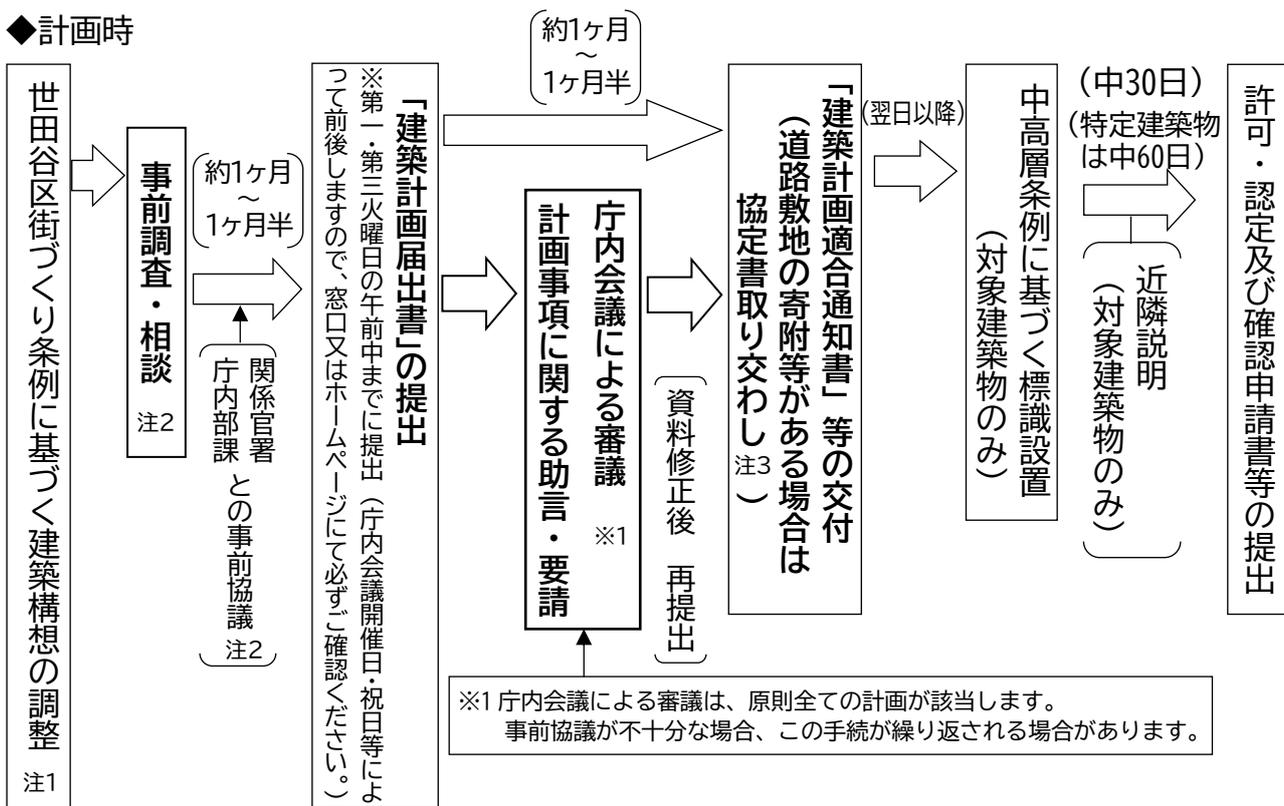
- (注意) 1. 表中の◎は整備事項、○は協議事項を表します。
2. この条例の適用を受ける中高層建築物の標識設置は、確認申請等の提出の30日前(特定建築物は60日前)になります。
3. ごみ集積所等については清掃事務所と別途協議してください。
4. 共同住宅・長屋以外の建築物を計画されている方は、駐輪場について土木部交通安全自転車課と協議してください。

【規模等により整備する項目】

共通事項	<p>○道路状の整備 (条例第10条第1・2項) 【適用】 ①集合住宅等建築物で戸数が30戸以上(住戸専用面積が40㎡以上のものに限る。) ②延べ面積2,000㎡以上 ③特定商業施設で駐車台数が20台以上の規模を有するもの</p> <p>【整備基準】</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>(①②の場合)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主要道路 ・20台以上の駐車施設の出入口が接する道路 ・その他の道路→下表による </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>6 m</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>(③の場合)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・3000㎡以下→6 m ・3000㎡超え→8 m </div> </div> <table border="1" style="margin: 10px auto; width: 80%;"> <thead> <tr> <th>延べ面積</th> <th>現況道路幅員</th> <th>整備基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10,000㎡未満</td> <td>5 m未満</td> <td>中心から2.5m(※)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">10,000㎡以上</td> <td>5 m以上6 m未満</td> <td>反対側の境界線から6 m</td> </tr> <tr> <td>2.7 m以上5 m未満</td> <td>中心から3 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>(※法53条に規定する角地緩和を活用し計画したもののみ適用) ・隅切り→条例規則別表第1による(角地緩和活用有無によらず全てが対象)</p>	延べ面積	現況道路幅員	整備基準	10,000㎡未満	5 m未満	中心から2.5m(※)	10,000㎡以上	5 m以上6 m未満	反対側の境界線から6 m	2.7 m以上5 m未満	中心から3 m		
	延べ面積	現況道路幅員	整備基準											
10,000㎡未満	5 m未満	中心から2.5m(※)												
10,000㎡以上	5 m以上6 m未満	反対側の境界線から6 m												
	2.7 m以上5 m未満	中心から3 m												
<p>○壁面後退 (条例第12条) ※長屋については、長屋の項目を参照。 ・用途地域が住居系・準工業地域の場合適用。 建築物の規模や用途に応じて隣地境界線から壁面を有効で0.5m~2.0m後退させる。 ・用途地域が一低・二低については、からぼりの後退あり。</p>														
集合住宅等建築物	<p>○防火及び震災対策等に必要施設 (条例第17条) ・防火水槽 →延べ面積3,000㎡以上で適用。延べ面積に応じて40㎡~100㎡の防火水槽を設置する。設置にあたり、位置、構造等について所管の消防署にて協議する。 ・防災倉庫等 →備蓄品や防災用資機材を収納するための防災倉庫等を設置する。</p> <p>○環境空地 (条例第18条) 敷地面積が1,000㎡以上の場合適用。 建築基準法第53条第1項に規定する建蔽率に応じて、下記の割合の環境空地及び環境空地の概要を記した表示板を敷地内に設置し、自主管理する。(※角地緩和等は適用されません。) 建蔽率80%の地域 → 敷地面積×0.08 建蔽率60%の地域 → 敷地面積×0.1 建蔽率50%以下の地域 → 敷地面積×0.12</p> <p>○店舗・事務所等の附置 (条例第19条) 商業地域、準工業地域で適用。</p> <p>○大規模建築物(延べ面積10,000㎡以上)の特則 (条例第20条) ・気流による影響や落下物に対する措置 ・道路等(緑道・公園等含む)に接する敷地のすべてに歩道状空地を設ける(条例第18条) ・近隣住民も利用できる防災倉庫等の設置 ・既存のバス停留所がある場合は、敷地内に待合場所の整備 ・災害時にトイレとして利用できる下水道直結型のマンホールトイレの設置</p>													
	<p>○ファミリー向け住戸の附置 (条例第22条) 住戸専用面積40㎡未満の住戸の戸数が30戸を超え、かつ延べ面積1,500㎡以上で適用。 ワンルーム形式の住戸が30戸を超える部分の1/2以上の住戸をファミリー向け住戸(平均住戸専用面積50㎡以上)とする。</p>													
特定商業施設	<p>○荷さばきスペース (条例第25条第1項) 小売業で店舗面積が500㎡を超えるものに適用。1台以上の荷さばきスペースを確保する。</p> <p>○駐車待ちスペース (条例第25条第2項) 小売業で店舗面積が700㎡を超えるものに適用。(設置基準→条例別表参照)</p>													
長屋	<p>○壁面後退 (条例第27条)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>建蔽率、建築物の規模、用途</th> <th>隣地境界線までの水平距離</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>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。)</td> <td>0.75m</td> </tr> <tr> <td>条例第2条第11号ウ</td> <td>建蔽率50%以上かつ建築物の高さ8m以下</td> <td>0.75m</td> </tr> <tr> <td>に規定する長屋</td> <td>建蔽率50%未満又は建築物の高さ8mを超える</td> <td>1.0m</td> </tr> <tr> <td>附属建築物</td> <td></td> <td>0.5m</td> </tr> </tbody> </table>	建蔽率、建築物の規模、用途	隣地境界線までの水平距離	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。)	0.75m	条例第2条第11号ウ	建蔽率50%以上かつ建築物の高さ8m以下	0.75m	に規定する長屋	建蔽率50%未満又は建築物の高さ8mを超える	1.0m	附属建築物		0.5m
	建蔽率、建築物の規模、用途	隣地境界線までの水平距離												
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。)	0.75m													
条例第2条第11号ウ	建蔽率50%以上かつ建築物の高さ8m以下	0.75m												
に規定する長屋	建蔽率50%未満又は建築物の高さ8mを超える	1.0m												
附属建築物		0.5m												
<p>○管理施設等の設置 ○管理に関する基準 (条例第31条) ・40㎡未満の住戸が、12戸以上のものに限る。</p>														

3. 手続きの流れ

◆計画時

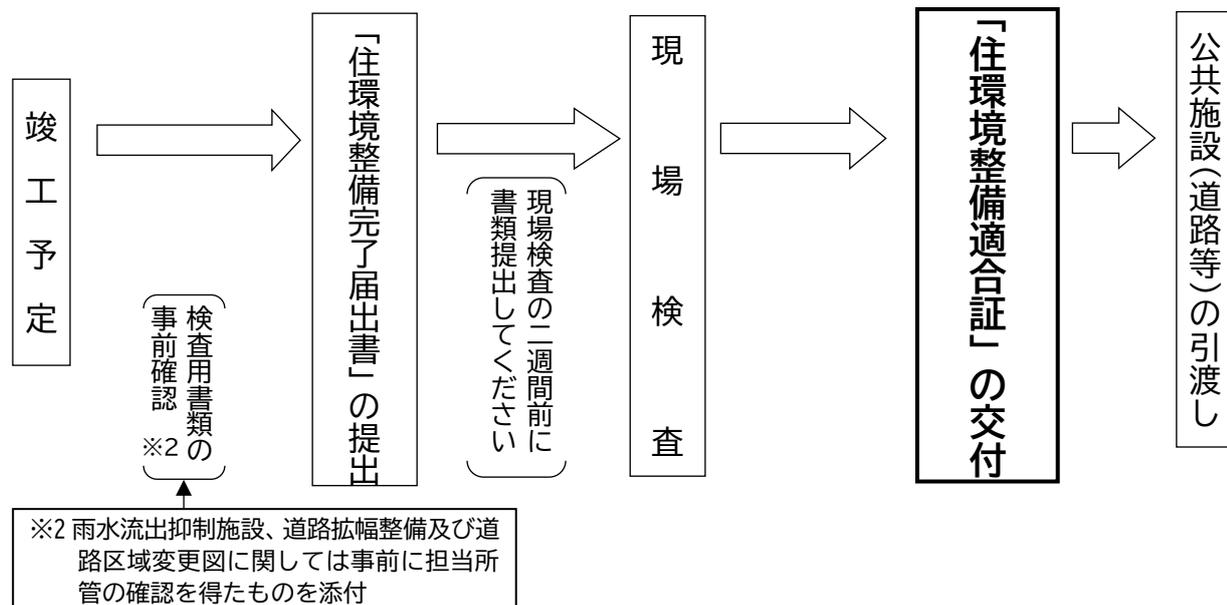


注1：世田谷区街づくり条例第31条により建築構想の届出が必要な場合、本条例の届出前に手続きを完了する必要があります。

注2：各種事前相談についてのお問い合わせは本パンフレットの巻末をご参照ください。

注3：道路敷地の寄附、道路区域の変更等がある場合は、P14を参照してください。

◆完了時



4. 建築計画届出時の提出書類について

1. 提出書類 ※各種様式は、ホームページからダウンロードしてください。

書類名	明示内容
1 建築計画届出書 (第1号様式)	建築物の名称(仮称)等
2 建築計画書(両面) (第1号の2様式)	計画建築物の概要
3 案内図	縮尺、方位、道路、目標物(駅・バス停等)
4 敷地求積図	敷地面積の求積に必要な敷地の各部分の寸法及び算式
5 配置図	縮尺、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置、方位、敷地の接する道路・水路の種別と位置及び幅員、現況の道路幅員、道路中心線、道路拡幅の位置及び面積、環境空地の位置及び面積、防火水槽の位置及び規模等
6 各階平面図	縮尺、戸数、各住戸の間取り、各階別面積表(容積対象、対象外床面積)、用途別面積表(床面積:共用部分を除く) ※ワンルームマンション建築物・長屋の場合は、各戸の専用面積を明示
7 立面図	縮尺、4面以上 ※外壁及び広告板等の色彩を明示(又はカラー図)
8 断面図	縮尺、2面以上 ※からぼりがある場合はその部分を含む
9 雨水流出抑制施設関係書類 ※担当所管の協議済図面を添付してください。	雨水流出抑制施設計算書(第1号の3様式)、排水施設計画平面図、透水性舗装面積求積図、浸透施設構造図、雨水貯留槽平面詳細図、雨水貯留槽断面詳細図、雨水排水ポンプ排水量計算書、雨水排水ポンプ選定(適用)図、雨水排水ポンプ仕様図、地上緑化面積及び位置がわかるもの
10 道路整備関係書類 ※担当所管の協議済図面を添付してください。 ※道路の整備部分の管理を区で行う場合は必要。	道路整備平面図、構造図、断面図
11 その他	公図、関係図面(道路の種別及び位置の確認を行った資料)等

2. 提出部数

- ・紙2部(正本1部+副本1部)+庁内会議資料として電子データ

注: 図面はA4折り、左綴じ。

電子データは、PDF形式、容量1GB以内(電子媒体)、ウイルスチェック済(使用したウイルスチェックソフト及びバージョンを電子媒体に記載または書面にて提出)であること。

3. 提出期限

- ・各月 第1火曜日及び第3火曜日の午前中

(庁内会議開催日、祝日等によって前後しますので、窓口又はホームページにて必ずご確認ください。)

5. 駐車施設について

台数算定の考え方 条例第14条・第28条、規則第12条・第24条、規則別表第3

1. 自動車のための駐車施設（小数点以下切り捨て、ただし1未満の場合は1）

※原則平置きとし、1台あたり2.3m×5m以上

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㎡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。）の10分の3 と共同住宅の用途に供する部分の床面積（注1）を350で除して得た数値とのいず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。）、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㎡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500m以内の敷地にあるもの	店舗面積の合計が100㎡を超えるごとに1	店舗面積の合計が100㎡を超えるごとに3
	上記以外のもの	店舗面積の合計が100㎡を超えるごとに2	

（注1）40㎡未満の住戸面積、店舗等別用途の面積、駐車施設の面積を除く。共用部分は按分計算により算出。

2. 自転車等のための駐車施設（小数点以下切り捨て、ただし1未満の場合は1）

※原則平置きとするが、駐輪ラック等の装置を用いる場合は、算出した数値の台数のうち、40㎡以上の住戸にあっては2割以上、その他にあっては1割以上を平置きとすること。

建築物の規模及び用途又は位置	整備基準
集合住宅等建築物 （共同住宅及び寄宿舎のみ） ワンルームマンション建築物 長屋	計画戸数（寄宿舎は寝室数）以上の台数（1台あたり0.6m×2m） このうちの1/20は1台あたり1m×2.3m
集合住宅等建築物 （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	床面積の合計が50㎡を超えるごとに1台（1台あたり0.6m×2m） このうちの1/20は1台あたり1m×2.3m

自動車のための駐車施設の代替措置（特定商業施設を除く）

①～③は併用することができます。また、自転車等のための駐車施設には適用されません。

① 福祉サービス、宅配便等の車両が一時的な利用のために停車することのできる空間

※幅2.5m以上 × 奥行6m以上 × 高さ3.2m以上 で出入口付近に設置するものに限る

② 住環境を向上させる設備の面積（①を除いた台数の1/2以下）

※住環境を向上させる設備とは、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等

③ 再生可能エネルギー利用設備の面積（①を除いた台数の1/2以下）

※再生可能エネルギー利用設備とは、太陽光発電施設、電気自動車用の充電設備等

台数算定例 (40㎡以上の住戸と40㎡未満の住戸が複数ある場合)

★ 集合住宅等建築物は、「40㎡以上の住戸数の3/10」と「床面積/350」の小さいほうの数であるが、例では住戸数の3/10で計算している。

- ① 延べ面積1,500㎡以上 □ 40㎡以上の住戸 2戸 □ 40㎡未満の住戸 28戸の場合

5F	1	2					
4F	22	23	24	25	26	27	28
3F	15	16	17	18	19	20	21
2F	8	9	10	11	12	13	14
1F	1	2	3	4	5	6	7

集合住宅等建築物に該当し、ワンルームにも該当するため

40㎡以上の住戸* 2戸×0.3=0.6 → 1未満は1 1台

40㎡未満の住戸 28戸 → 1台

必要台数 2台

- ② 延べ面積1,500㎡以上 □ 40㎡以上の住戸 19戸 □ 40㎡未満の住戸 11戸の場合

5F	17	18	19				
4F	13	14	15	16	10	11	
3F	9	10	11	12	7	8	9
2F	5	6	7	8	4	5	6
1F	1	2	3	4	1	2	3

集合住宅等建築物に該当し、ワンルームに該当しないため

40㎡以上の住戸* 19戸×0.3=5.7 → 端数切捨て 5台

必要台数 5台

- ③ 延べ面積1,500㎡未満 □ 40㎡以上の住戸 20戸 □ 40㎡未満の住戸 11戸の場合

5F	17	18	19	20			
4F	13	14	15	16	10	11	
3F	9	10	11	12	7	8	9
2F	5	6	7	8	4	5	6
1F	1	2	3	4	1	2	3

集合住宅等建築物に該当し、ワンルームに該当しないため

40㎡以上の住戸* 20戸×0.3=6.0 → 端数切捨て 6台

必要台数 6台

- ④ 延べ面積1,500㎡未満 □ 40㎡以上の住戸 19戸 □ 40㎡未満の住戸 12戸の場合

5F	17	18	19				
4F	13	14	15	16	10	11	12
3F	9	10	11	12	7	8	9
2F	5	6	7	8	4	5	6
1F	1	2	3	4	1	2	3

集合住宅等建築物に該当せず、ワンルームに該当するため

40㎡未満の住戸 12戸 → 1台

必要台数 1台

- ⑤ 延べ面積1,500㎡未満 □ 40㎡以上の住戸 19戸 □ 40㎡未満の住戸 11戸の場合

5F	17	18	19				
4F	13	14	15	16	10	11	
3F	9	10	11	12	7	8	9
2F	5	6	7	8	4	5	6
1F	1	2	3	4	1	2	3

集合住宅等建築物に該当せず、ワンルームにも該当しないため、条例の適用外

必要台数 0台

6. 環境空地について

環境空地の設置基準 条例第18条、規則第16条、規則別表第4

集合住宅等建築物で敷地面積1,000㎡以上の場合、環境空地の設置が必要です。

建築基準法第53条第1項に規定する建蔽率	環境空地の必要面積
100分の80	敷地面積×0.08
100分の60	敷地面積×0.10
100分の50以下	敷地面積×0.12

※建築基準法第53条第3項及び都市計画法第58条第1項（風致地区内における建築物の規制による建蔽率の加算又は制限）による建蔽率は適用しない。

※敷地が建蔽率の異なる2以上の地域にわたる場合は、それぞれの地域ごとに算定し、合計すること。

環境空地整備例

※注意事項

歩道状空地

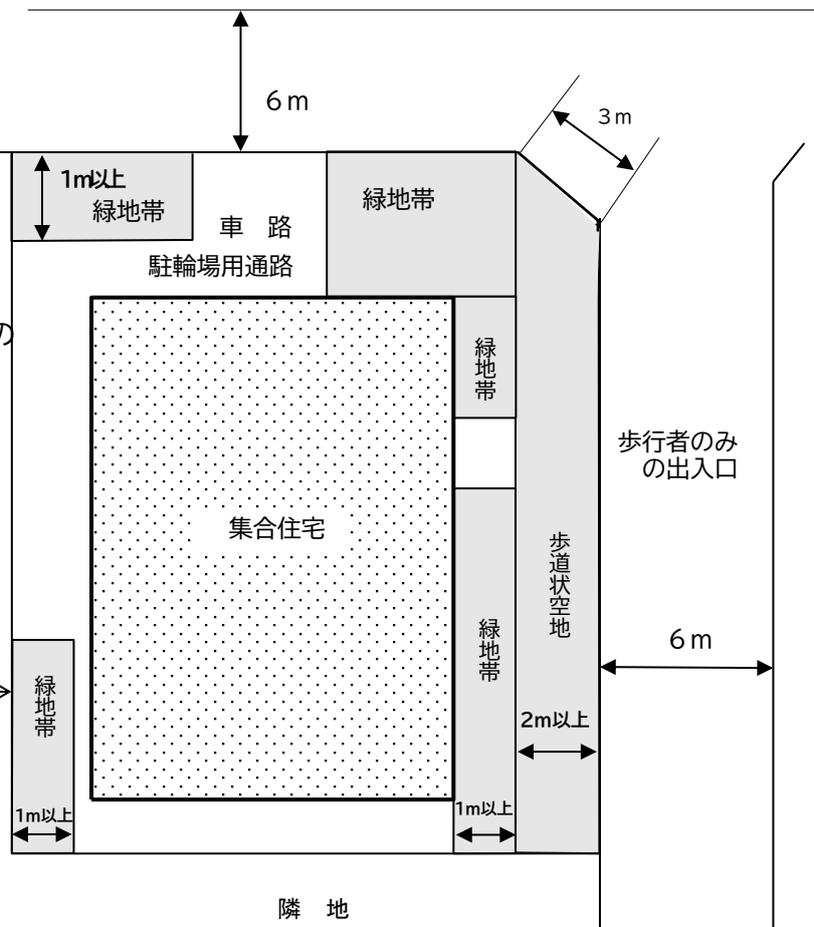
・車路は環境空地に算入できませんが、可能な限り連続した仕上げとしてください。

緑地帯

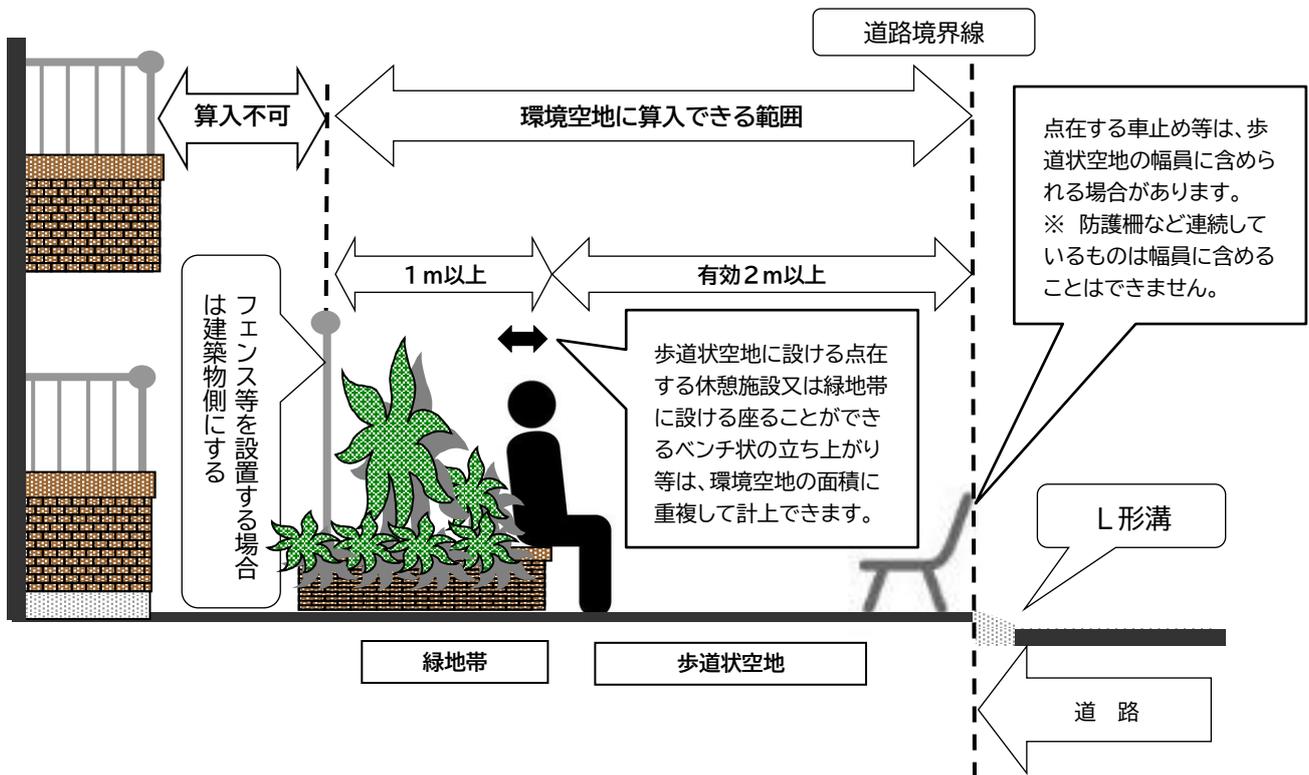
・必要環境空地面積の3/10に相当する面積を限度に、窓先空地以外の隣地境界に設ける場合でも
幅員1m以上
連続している

ことは必須条件です。

必要環境空地面積の3/10が上限



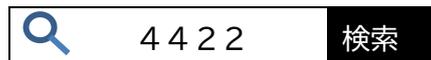
※ 部分が環境空地として面積算入。



●座れる形状の整備例は、「座れる場づくりガイドライン」をご参照ください。

世田谷区のホームページのトップページ (<https://www.city.setagaya.lg.jp/index.html>) の「検索」または「キーワードで探す」にページ番号(4422)を入力し、検索してください。

※環境空地の算定等は街づくり課へご相談ください。



環境空地の表示板について

- ・環境空地は地域に開放するため、区民の方々が見やすい位置に設置してください。
- ・大きさの標準は、おおむね幅 600mm×高さ 300mm です。
- ・下記はあくまでも例です。環境に合った独自のものを設置していただいても結構です。
- ・表示板の大きさや支柱の長さは、表示内容、設置場所などの現場状況に合わせて決めてください。(支柱を設けず、壁面等に直接取り付けいただいても結構です。)
- ・環境空地が点在する場合や区域が明確でない場合は、簡単な図面を記載してください。

(表示例)

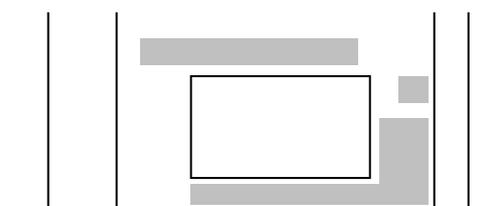
この〇〇は、世田谷区との協議により、住環境向上及び区民の方々に利用していただくために整備したものです。

面積 $\Delta\Delta\Delta\text{m}^2$
 管理者 $\times\times$ 株式会社
 03-1234-5678

※〇〇には、広場、遊び場、歩道、貫通通路など、形態に合った名称を入れてください。

この〇〇は、世田谷区との協議により、住環境の向上及び区民の方々に利用していただくために整備したものです。

面積 $\Delta\Delta\Delta\text{m}^2$
 管理者 $\times\times$ 株式会社
 03-1234-5678



〇〇通り

7. 「からぼり」について

1. 集合住宅等建築物、ワンルームマンション建築物（規則第11条第2項）

対象地域：第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域

（他の用途地域とまたがる場合は、この地域に存するもののみが対象）

「からぼり」の深さと建築物の規模に応じて、以下の表により、隣地境界線から「からぼり」の周壁の外側までの距離を後退させる。

条件	延べ面積	数値 (m) ※
「からぼり」の深さが 4.5m未満の場合	1,500㎡未満	(からぼりの深さ) × 0.8 - 2.0
	1,500㎡以上 3,000㎡未満	(からぼりの深さ) × 0.8 - 1.9
	3,000㎡以上 5,000㎡未満	(からぼりの深さ) × 0.8 - 1.8
	5,000㎡以上	(からぼりの深さ) × 0.8 - 1.6
「からぼり」の深さが 4.5m以上の場合	延べ面積にかかわらず	3

※数値が0.5未満の場合は0.5mとする。

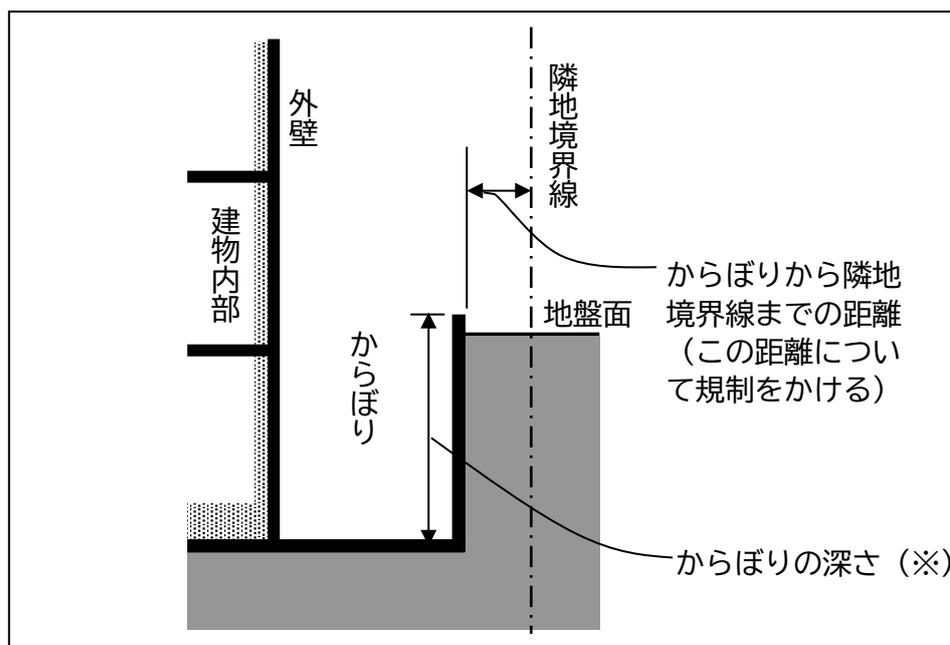
2. 長屋（規則第23条第2項）

対象地域：住居系・準工業地域

条件	数値 (m) ※
「からぼり」の深さが4.5m未満の場合	(からぼりの深さ) × 0.8 - 2.0
「からぼり」の深さが4.5m以上の場合	3

※数値が0.5未満の場合は0.5mとする。

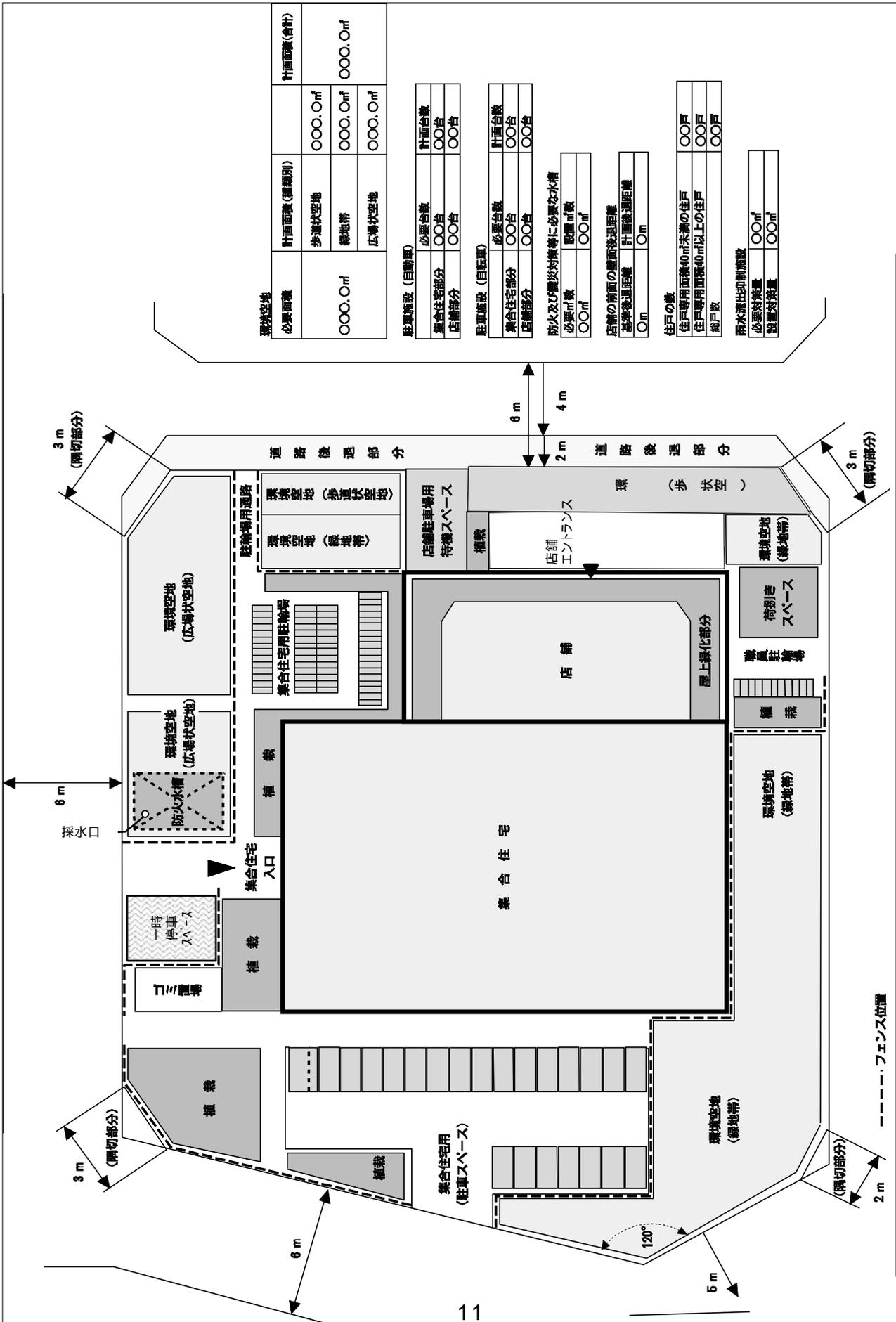
《イメージ図》



※「からぼり」の深さとは、からぼりの周壁の下端から上端までの垂直距離

参考図

添付図面作製の際の参考にしてください。



環境空地	計画面積(種類別)	計画面積(合計)
必要面積	歩道状空地	〇〇〇.〇㎡
〇〇〇.〇㎡	緑地帯	〇〇〇.〇㎡
	広場状空地	〇〇〇.〇㎡

駐車施設 (自動車)	
必要台数	計画台数
〇〇台	〇〇台
店舗部分	〇〇台

駐車施設 (自転車)	
必要台数	計画台数
〇〇台	〇〇台
店舗部分	〇〇台

防火及び震災対策等に必要な水槽	
必要容量	設置容量
〇〇㎡	〇〇㎡

店舗の前面の裏面後退距離	
基準後退距離	計画後退距離
〇m	〇m

住戸の数	
住戸専用面積40㎡未満の住戸	〇〇戸
住戸専用面積40㎡以上の住戸	〇〇戸
総戸数	〇〇戸

雨水流出抑制施設	
必要対容量	〇〇㎡
設置対容量	〇〇㎡

8. 雨水流出抑制施設の設計にあたって

設計の基本条件

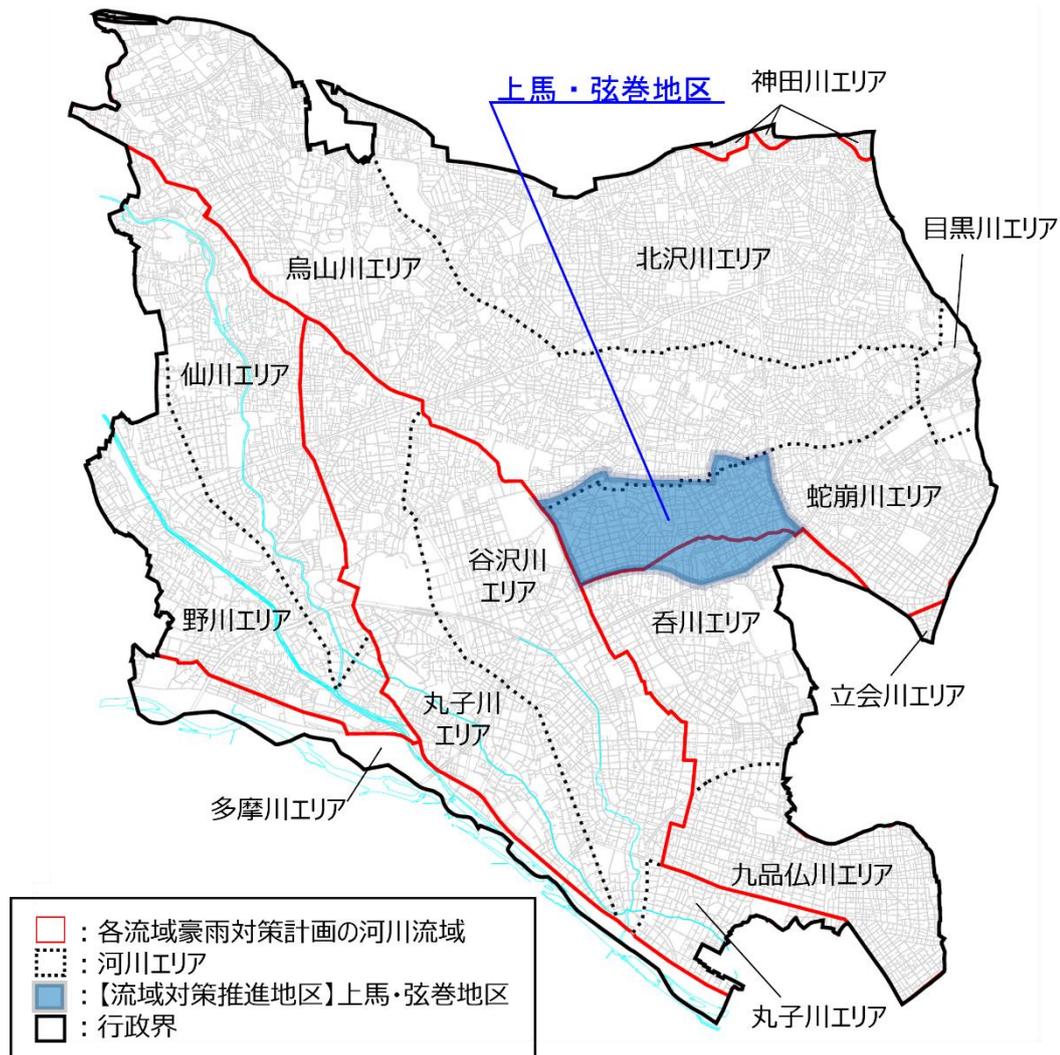
条例第 16 条、規則第 14 条

(1) 対象施設別の雨水流出抑制施設の単位対策量

規則第 14 条により、対象施設の敷地面積に単位対策量を乗じた量以上の雨水流出抑制施設の設置が必要です。※「世田谷区雨水流出抑制施設の設置に関する指導要綱」に準ずる。

対象施設		単位対策量(m ³ /ha) ⇒(B)	
		・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 ・立会川エリア	・左欄以外のエリア ・【流域対策推進地区】上馬・弦巻地区 <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; display: inline-block;"> 上馬4・5丁目 弦巻1～5丁目 新町3丁目 桜新町2丁目 駒沢2・3丁目 </div>
民間施設	敷地面積500㎡未満	300	
	敷地面積500㎡以上	600	
公共施設(以下の施設を除く。)		600	
教育施設(区立小学校・中学校)		600	1,000

《エリア図》



(2) 緑地等による対策

敷地内の地上部に設置する緑地については、緑地の浸透量を設置対策量に含めることができます。また、世田谷区みどりの基本条例に規定するみどりの保全及び創出に関する計画書を届け出た場合には、地上部基準緑化面積を用いて対策量を算出することができます。

(3) 必要対策量の算出 →規則第14条の数値

敷地面積に単位対策量をかけた数値が必要対策量となります。

◆必要対策量 (C)

$$\text{敷地面積 (A)} \quad \underline{\hspace{2cm}} \text{ m}^2 \times \text{単位対策量 (B)} \quad \underline{\hspace{2cm}} \text{ m}^3/\text{ha} \div 10,000 \\ = \underline{\hspace{2cm}} \text{ m}^3 \quad (\text{必要対策量})$$

(4) 雨水流出抑制施設による施設対策量の算出

雨水流出抑制施設（浸透施設・貯留施設）による施設対策量を計算します。

◇浸透施設による対策量 $\underline{\hspace{2cm}} \text{ m}^3 \quad \dots \textcircled{2}$

◇貯留施設による対策量 $\underline{\hspace{2cm}} \text{ m}^3 \quad \dots \textcircled{3}$

◆施設対策量 (②+③) = ④ $\underline{\hspace{2cm}} \text{ m}^3$

(5) 設置対策量の算出

緑地等による対策量と施設対策量による設置対策量により必要対策量を満たしていただきます。

◇緑地等による対策量 $\underline{\hspace{2cm}} \text{ m}^3 \quad \dots \textcircled{1}$

◇施設対策量 $\underline{\hspace{2cm}} \text{ m}^3 \quad \dots \textcircled{4}$

◆設置対策量 (①+④) = ⑤ $\underline{\hspace{2cm}} \text{ m}^3 \geq (C) \quad (\text{必要対策量})$

(6) 雨水流出抑制施設設置計算書の提出

(1) から (5) について、雨水流出抑制施設設置計算書に記載し、関係する図面を添えて提出してください。計算書は区のホームページからご利用になれます。

(7) 完了検査時のお願い

街づくり課へ「住環境整備完了届出書」を提出する前に、完了書類の内容について工事第一課、または工事第二課に確認してください。

検査時には 点検用ミラー、巻尺、懐中電灯、検査用図面をご用意ください。

詳しくは、以下の担当へお問い合わせください。

世田谷・北沢・烏山地域 土木部 工事第一課 工務担当 電話番号 6432-7971

玉川・砧地域 土木部 工事第二課 工務担当 電話番号 6432-7976

(管轄地域は巻末『問い合わせ先一覧』をご覧ください)

●雨水流出抑制施設設置計算書は世田谷区のホームページからダウンロードできます。世田谷区ホームページのトップページ(<https://www.city.setagaya.lg.jp/index.html>)の「検索」または「キーワードで探す」にページ番号(4630)を入力し、検索してください。

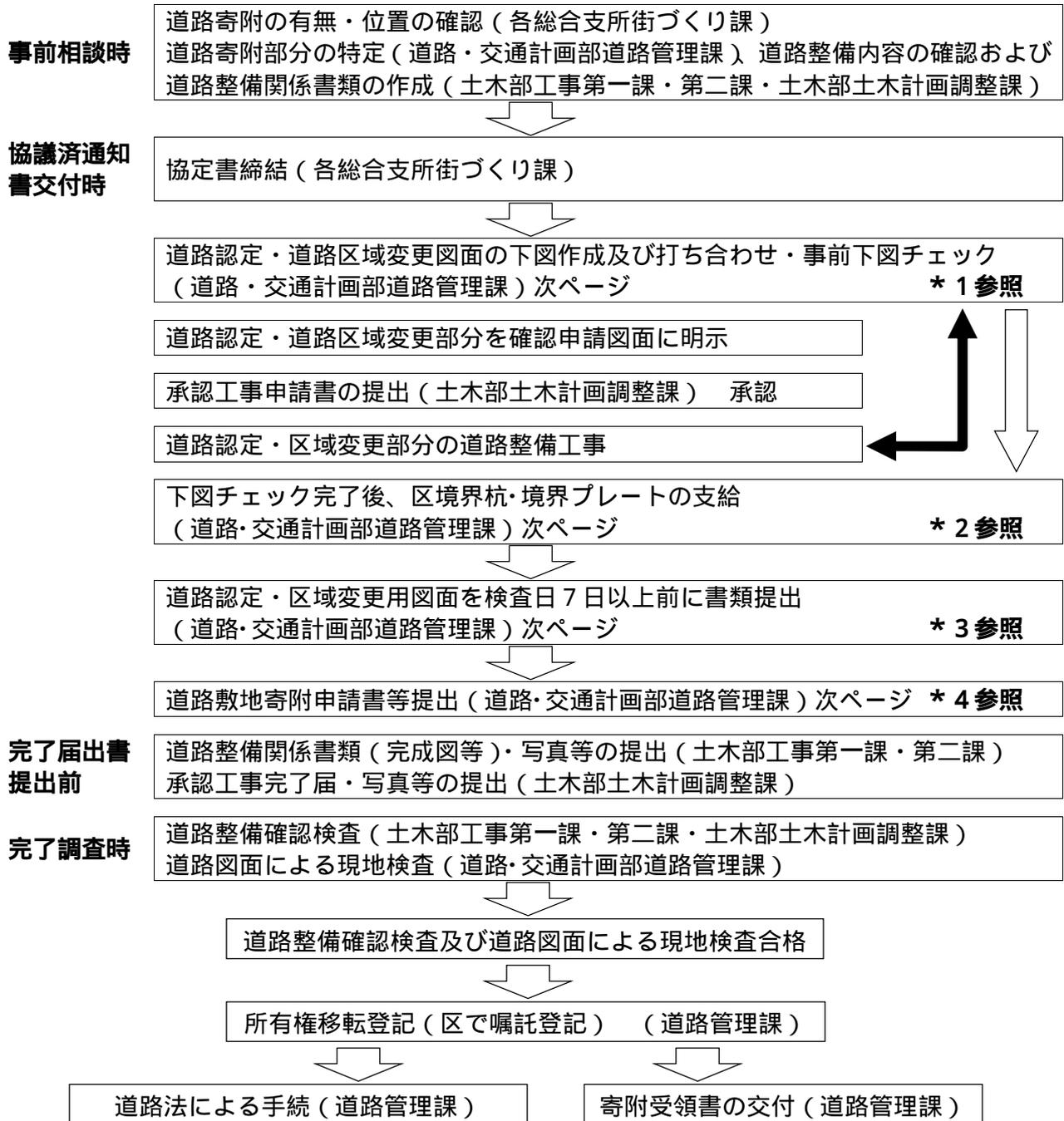


4630

検索

9 . 道路整備・用地の引渡しについて

道路後退部分の管理を区で行う場合は、道路整備のほか、道路区域の変更、寄附等による所有権移転手続きが必要です。



* 道路整備に関する費用（電柱移設、交通管理者協議等含む）及び図面の作成費用等は、すべて建築主の負担となります。

* 既設の道路を工事する場合は、道路管理者の承認（道路法第24条）が必要になります。
事前に下記部署に申請してください。

申請先	区道	世田谷区土木部 土木計画調整課 占用担当	電話番号6432 - 7960
	都道	東京都建設局第二建設事務所 管理課 占用係	電話番号3774 - 8184
	国道	東京国道事務所代々木出張所	電話番号3374 - 9451

*** 1 認定図面等の事前のチェック(下図作成) 打合せ先：道路管理課道路認定担当**

区道の区域変更や認定の手続きには、各種図面が必要となります。

また、道路後退部分など土地の寄附を受ける場合、図面と現地及び土地登記事項証明書等が一致していることが必要です。公有地等の境界点からの位置や、求積図の整合性がとれず、再度、分合筆が必要となる場合もあります。このようなことを防ぐため、**分筆前に**図面のチェックを受けるようにしてください。

公共基準点の採用について

世田谷区では、平成11年度に区内全域に3級基準点を設置しています(測地成果2011)。災害発生後の復元等に大変有効です。

なお、公共基準点は区のホームページ(せたがや Map)にて公開しております。

*** 2 境界杭等について 支給先：道路管理課道路認定担当**

道路を拡幅して区で管理を行う場合は、境界点測量図をもとに必要な位置に道路区域界標をいれます。世田谷区のマーク入りのコンクリート製の杭や境界プレートを使用し、道路路面と同じ高さに埋設してください。なお、境界杭等は区より必要数お渡しします。お渡しする時期は、認定図面(下図)のチェック終了後になりますので、工事のスケジュールに合わせて、早めに下図の作成をしてください。

*** 3 工事完了の現場検査日の7日以上前に提出するもの 提出先：道路管理課道路認定担当**

地籍図写(登記所備え付けの公図の写し)	}	左記の図面及び図面の電子データ (PDF形式及びDXF形式) 図面の提出部数は担当者の指示に従って下さい。
道路附属物及び占用物件表示図(縮尺1/250)		
境界点測量図(縮尺1/250)		

*** 4 工事完了の現場検査日まで提出するもの 提出先：道路管理課道路認定担当**

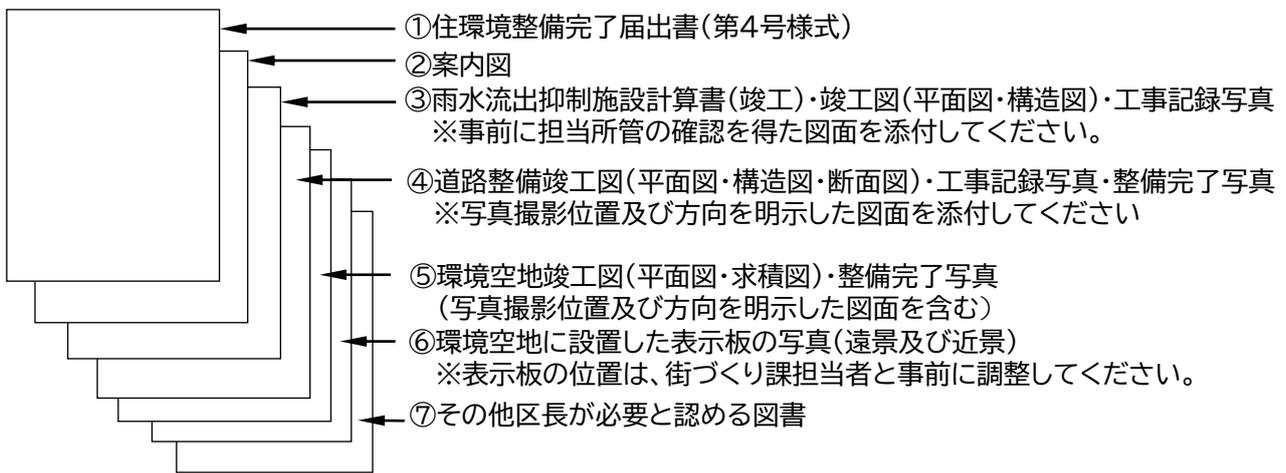
道路敷地寄附申出書	}	各1部
登記原因証明情報兼登記承諾書		
土地登記事項証明書(所有権以外の権利抹消済のもの)		
公図		
地番図	}	各2部
土地所有者の印鑑証明書		
土地所有者の資格証明書(法人のみ必要)		

詳しくは、道路・交通計画部 道路管理課 道路認定担当へお問い合わせください
電話 6432-7919~7922

10. 完了時の手続きについて

完了届を提出する際の注意事項

- ※ 《建築計画届出書》の内容に変更がある場合は、完了届を提出する前に条例第9条に基づく手続きが必要です。必要書類は内容により異なりますので、事前に担当地域の街づくり課へご相談ください。
- ※ 完了届を提出する際には、下記のように綴じて担当地域の街づくり課に提出してください。提出部数は2部（正副）です。
- ※ 図面は原則としてA3に統一し、A4折りとしてください。竣工図は、事前に各担当部署の確認を得たものを添付してください。
- ※ ①～③は全ての建築物、④は道路後退がある場合、⑤⑥は環境空地がある場合に添付してください。



また、工事が完了した際はこの条例に基づく完了検査の他、下記の手続きが必要です。

各条例に基づく完了検査も併せて行ってください。

■「世田谷区みどりの基本条例」に基づく手続きを行ったもの

世田谷区みどりの基本条例第28条による「完了届」

■「世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例」に基づく手続きを行ったもの

世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例施行規則第15条による「特定公共的施設整完了届出書」

協 定 書

世田谷区（以下「区」という。）と〇〇〇株式会社（以下「建築主」という。）は、世田谷区 丁目 番地 に建設予定の（仮称）の建築計画に関して、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に基づく公共施設、住環境の整備等について、下記の通り協定する。

記

1. 建築主は、別添図面のとおり道路を整備造成し、建物竣工後、区に無償譲渡する。ただし、道路境界が未確定のものについては、境界の確定又は確認後、区の指導に基づき面積及び後退位置の更正を行うものとする。

建築主は、概ね建物竣工の2ヶ月前までに、区道路・交通計画部道路管理課と協議の上、譲渡手続きに必要な書類・図面等を作成し、区道路・交通計画部道路管理課に対し譲渡手続きを行う。

また、必要に応じてガードレール、街路灯等交通安全施設等の公共的環境整備を行うものとする。なお、工事については、区土木部工事第〇課と協議して行うものとする。

譲渡手続き完了後、区は速やかに道路管理のための区域変更等の手続きを行い、その後の管理等を行うものとする。

2. 建築主は、この建設事業に関する権利を第三者に譲渡する場合は、責任を持って本協定事項をその者に継承するものとする。

3. 本協定書に疑義が生じた場合については、区と建築主で協議、調整し、行うものとする。

本協定の証として本書2通を作成し、両者記名押印のうえ各自1通を保有する。

年 月 日

世田谷区 世田谷区世田谷四丁目21番27号 代表者 世田谷区長 ⑩

建 築 主 住所（所在地）

氏名

⑩

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10日

条 例 第 6 8 号

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、建築物の建築に係る住環境の整備について基本的事項を定めることにより、建築主及び所有者の理解及び協力の下に、地域の環境に調和した良好な生活環境の維持及び向上を図り、もって安全で住みやすい快適な環境の街並みを形成することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 建築主 建築物に関する工事の請負契約の注文者若しくは請負契約によらないで自らその工事をする者又は建築物の用途の変更（建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第87条第1項において準用する法第6条第1項及び第6条の2第1項に規定する確認を必要とする用途の変更に限る。以下同じ。）をする者をいう。
- (2) 建築 法第2条第13号に規定する建築及び建築物の用途の変更をいう。
- (3) 住戸 居住に必要な設備を備え、他の部分と独立して区画された建築物の部分（一室のみで構成され、便所、浴室又は台所のいずれかが共用に供される住室及び寄宿舎の寝室を除く。）をいう。
- (4) 集合住宅等建築物 次のいずれかに該当する建築物をいう。
 - ア 住戸専用面積が40平方メートル以上の住戸の数が20以上の共同住宅の用途に供する建築物
 - イ 延べ面積（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1項第4号に規定する床面積の合計をいう。以下同じ。）が1,500平方メートル以上の建築物
- (5) 住居系・準工業地域 都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定する用途地域（以下「用途地域」という。）のうち、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域及び準工業地域をいう。
- (6) 商業系地域 用途地域のうち、近隣商業地域及び商業地域をいう。
- (7) ワンルームマンション建築物 次のいずれかに該当する建築物をいう。
 - ア 住居系・準工業地域内に建築される建築物であって、住戸専用面積が40平方メートル未満の住戸（以下「ワンルーム形式の住戸」という。）の数が12以上の共同住宅の用途に供するもの。ただし、次のいずれかの用途に供するものを除く。
 - (ア) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの
 - (イ) 介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第20項に規定する認知症対応型共同生活介護の事業を行うための施設
 - (ウ) 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成17年法律第123号）第5条第17項に規定する共同生活援助の事業を行うための施設
 - (エ) 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅（同法第7条第1項第1号から第3号までに規定する基準に適合するものに限る。）の用途に供すると区長が認めるもの
 - (オ) (ア) から (エ) までに掲げるもののほか、これらに類すると区長が認めるもの
 - イ 商業系地域内に建築される建築物であって、ワンルーム形式の住戸の数が15以上の共同住宅の用途に供するもの。ただし、アただし書に規定するものを除く。

- (8) 特定商業施設 小売業（物品加工修理業を含む。以下同じ。）、飲食店業、興行場又は音楽・映像記録物賃貸業の営業を行うための店舗面積（当該営業を行うための店舗の用に供される部分（階段、便所、作業場等を除く。）の床面積をいう。以下同じ。）の合計が500平方メートルを超える施設を有する建築物をいう。
- (9) 道路 法第42条に規定する道路をいう。
- (10) 主要道路 建築物の主要な出入口が面する道路をいう。
- (11) 長屋 2以上の住戸を有する1の建築物であって、隣接する住戸又は重なり合う住戸間において、内部での行き来をすることができない完全に分離された構造を有するもののうち、廊下、階段等の共用部分を有しないもので、かつ、次のいずれかに該当する建築物をいう。
- ア 住居系・準工業地域内に建築される建築物であって、ワンルーム形式の住戸の数が12以上のもの
- イ 商業系地域内に建築される建築物であって、ワンルーム形式の住戸の数が15以上のもの
- ウ 路地状敷地（路地状部分のみによって道路に接する敷地であって、面積が300平方メートル以上のものをいう。）に建築される建築物であって、住戸の数が4以上のもの
- (12) 廃棄物等保管場所 家庭廃棄物（世田谷区清掃・リサイクル条例（平成11年12月世田谷区条例第52号）第2条第2項第1号に規定する家庭廃棄物をいう。）及び再利用（同項第4号に規定する再利用をいう。）の対象となる物を保管する場所をいう。

（適用建築）

第3条 この条例は、区内における次に掲げる建築物の建築について適用する。

- (1) 集合住宅等建築物
 - (2) ワンルームマンション建築物
 - (3) 特定商業施設
 - (4) 長屋
- 2 既に存する建築物の増築又は用途の変更（以下「増築等」という。）をする場合において、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。以下同じ。）が前項各号に規定する建築物に該当するときは、規則で定めるものを除き、当該増築等の後の建築物を同項各号に規定する建築物とみなして、この条例を適用する。
- 3 法第86条第1項から第4項まで及び法第86条の2第1項から第3項までの規定により認定又は許可を受けることとなる建築物の建築をする場合において、当該建築に係る建築物が当該認定又は許可を受けることにより同一敷地内にあるとみなされる2以上の建築物を1の建築物とみなすと、当該1の建築物とみなされたものが第1項各号に規定する建築物に該当するときは、規則で定めるものを除き、当該1の建築物とみなされたものを同項各号に規定する建築物とみなして、この条例を適用する。

（適用除外）

第4条 前条の規定にかかわらず、この条例の規定は、次に掲げる建築については、適用しない。

- (1) 都市計画法に基づく都市計画事業に係る建築
- (2) 法第85条に規定する仮設建築物の建築又は法第87条の3に規定する建築物の建築
- (3) 前2号に掲げるもののほか、規則で定める建築物の建築

（区長の責務）

第5条 区長は、この条例の目的を達成するため、第3条に規定する建築物（以下「指定建築物」という。）の建築をしようとする建築主及び当該建築物の所有者の理解及び協力の下に、当該建築物の建築に係る計画等について適切な指導を行うよう努めなければならない。

(建築主等の責務)

第6条 指定建築物の建築をしようとする建築主及び当該建築物の所有者は、当該建築物の建築によって生ずる周辺環境への影響に十分配慮するとともに、地域の環境に調和した良好な生活環境の維持及び向上に努めなければならない。

第2章 建築計画の届出及び協議等

(建築計画の届出及び協議)

第7条 世田谷区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和53年12月世田谷区条例第51号。以下「区中高層建築物等条例」という。）又は東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和53年東京都条例第64号。以下「都中高層建築物条例」という。）の適用を受ける指定建築物の建築をしようとする建築主は、区中高層建築物等条例第6条第1項の規定による標識の設置又は都中高層建築物条例第5条第1項の規定による標識の設置を行おうとする日の前までに、当該建築に係る計画を区長に届け出るとともに、住環境の整備及び周辺環境への配慮等について、区長と協議を行わなければならない。

2 前項に規定する建築物以外の指定建築物の建築をしようとする建築主は、規則で定める行為を行おうとする日の前までに、当該建築に係る計画を区長に届け出るとともに、住環境の整備及び周辺環境への配慮等について、区長と協議を行わなければならない。

3 前2項の規定による協議は、次章から第7章までの規定（第10条第3項、第16条、第18条、第24条（第31条において準用する場合を含む。）、第25条、第27条、第28条第2項、第29条及び第30条の規定（以下「住環境整備規定」という。）を除く。）による整備等について行うものとする。

(建築計画が適合している旨の通知等)

第8条 区長は、前条第1項若しくは第2項の規定による届出の内容が住環境整備規定に適合していると認めるとき、及び同条第1項若しくは第2項の規定による協議が成立したときは、当該建築主に対しその旨を通知するものとする。

2 前項に規定する協議の成立後に当該成立した協議に係る建築物の所有権を第三者に譲渡する場合は、当該建築物の建築主は、当該協議の内容を当該第三者に承継させるものとする。

(変更の届出及び協議)

第9条 前条第1項の規定により通知を受けた建築主又は同条第2項の規定により成立した協議の内容の承継をした者（以下「建築主等」という。）は、当該建築に係る計画の内容の変更（規則で定める軽易な変更を除く。）をしようとする場合は、当該変更に係る工事に着手する前までに、当該変更をしようとする内容について、区長に届け出るとともに、当該変更をしようとする内容が第7条第3項の規定により協議を行うものとされる規定の適用を受けるときは、当該規定による整備等について、区長と協議を行わなければならない。

2 前項の規定による届出及び協議については、前条第1項の規定を準用する。

第3章 住環境の整備及び周辺環境への配慮

(敷地の道路状の整備等)

第10条 集合住宅等建築物のうち、住戸の数が30以上又は延べ面積が2,000平方メートル以上のものの建築をしようとする建築主は、当該建築に係る建築物の敷地が道路に接する部分を、規則で定める基準に従い、道路状に整備するよう努めなければならない。

2 特定商業施設であって、自動車の駐車台数が20以上の駐車施設が設置されているものの建築をしようとする建築主は、当該駐車施設の出入口が面する道路に接する敷地の部分を、当該建築物の店

舗面積に応じ、規則で定める基準に従い、道路状に整備するよう努めなければならない。

3 前2項の規定にかかわらず、指定建築物の建築をしようとする建築主は、法第42条第2項の規定により後退する部分を道路状に整備しなければならない。

4 前3項の規定により整備を行う建築主は、次に掲げる事項について、当該建築物の敷地又は周辺の状況に応じ、規則で定める基準に従い、必要な措置をとるよう努めなければならない。

(1) 交通の安全の確保に関すること。

(2) 当該建築に係る建築物の敷地に接する道路の復旧に関すること。

(道路状の敷地等の権原及び管理)

第11条 前条の規定により整備する道路状の敷地及び当該敷地に附帯する施設の権原及び管理については、当該建築主と区長との協議により定めるものとする。

2 前項の協議により区に対する寄附又は無償使用の承諾があった当該敷地及び施設は、区が管理するものとする。

3 前項の規定により区が管理する敷地は、特別区道その他規則で定める道路の用に供するものとする。

(隣地からの壁面等の後退)

第12条 住居系・準工業地域内において指定建築物（長屋を除く。以下この条及び第14条第1項において同じ。）の建築をしようとする建築主は、当該建築に係る建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離を当該建築物の規模及び用途に応じ、規則で定める数値以上とするよう努めなければならない。ただし、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月世田谷区条例第34号。以下「地区計画等条例」という。）第7条の規定により、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面に係る隣地境界線までの距離又は隣地境界線からの位置の制限の適用を受けることとなる指定建築物の建築をしようとする場合は、この限りでない。

(外壁等の色彩)

第13条 指定建築物の建築をしようとする建築主は、当該建築に係る建築物の外壁及び建築物に設置する広告板等の色彩について、街並み及び周辺の景観との調和に配慮するよう努めるものとする。

(駐車施設の附置及び騒音等の防止)

第14条 指定建築物の建築をしようとする建築主は、当該建築に係る建築物又はその敷地内に当該建築物の規模及び用途に応じ、規則で定める基準に従い、自動車及び自転車、原動機付自転車、自動二輪車その他これらに類するもの（以下「自転車等」という。）のための駐車施設を附置するよう努めなければならない。

2 前項の場合において、当該建築主は、当該建築に係る駐車施設の使用により周辺の生活環境に著しい影響を及ぼすことがないように、防音、防臭等規則で定める必要な措置をとるよう努めなければならない。

(生活環境への配慮)

第15条 指定建築物の建築をしようとする建築主は、当該建築に係る計画をするに当たり、当該建築に係る建築物の使用又は建築物における商業活動による騒音、排出ガス等が周辺の生活環境に著しい影響を及ぼすと予測される場合は、防音、防臭及び近隣の住民のプライバシーの保護その他規則で定める必要な措置をとるよう努めなければならない。

(雨水対策)

第16条 指定建築物の建築をしようとする建築主は、当該建築に係る建築物の敷地内に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を整備しなければならない。

第4章 集合住宅等建築物に関する措置

(防火及び震災対策等に必要な施設の設置)

第17条 集合住宅等建築物の建築をしようとする建築主は、当該建築に係る建築物に当該建築物の延べ面積に応じ、規則で定める防火及び震災対策等に必要な施設を設置するよう努めなければならない。

(環境空地の設置)

第18条 1,000平方メートル以上の敷地に集合住宅等建築物の建築をしようとする建築主は、当該建築に係る建築物の敷地内に当該敷地に適用される次の表の左欄に定める建ぺい率（法第53条第1項に規定する建ぺい率をいう。以下同じ。）の数値の区分に応じ、それぞれ同表右欄に定められた計算式により算出された面積の環境空地（建築物若しくは工作物に覆われていない敷地の部分又は商業系地域内に建築をする建築物のアーケード、ピロティ等のうち日常一般に公開される部分をいう。以下同じ。）を設置しなければならない。

100分の80	敷地面積×0.08
100分の60	敷地面積×0.10
100分の50以下	敷地面積×0.12

2 前項に規定する環境空地の形態及び配置については、規則に定める基準によるものとする。

(店舗、事務所等の設置)

第19条 集合住宅等建築物の建築をしようとする建築主は、当該建築に係る建築物に次の各号に掲げる場合に依り、当該各号に掲げる用途に供する施設を設置するよう努めるものとする。

(1) 都市計画法第8条第1項第1号に規定する商業地域内に建築をする場合 店舗、事務所等

(2) 都市計画法第8条第1項第1号に規定する準工業地域内に建築をする場合 工場、事務所等
(大規模な集合住宅等建築物に関する整備)

第20条 集合住宅等建築物のうち、延べ面積が10,000平方メートル以上のもの（以下「大規模建築物」という。）の建築をしようとする建築主は、規則で定める基準に従い、当該建築に係る建築物の整備を行うよう努めなければならない。

2 大規模建築物の建築をしようとする建築主は、当該建築に係る建築物の敷地内に当該建築物からの落下物を避けるために有効な空地、バルコニー、ひさし等を設けるよう努めなければならない。

3 大規模建築物の建築をしようとする建築主は、当該建築に係る計画をするに当たり、当該建築物の建築により気流の変化が生じ、当該変化が周辺的生活環境に著しい影響を及ぼすと予想される場合は、当該著しい影響を抑制するために必要な措置をとるよう努めなければならない。

第5章 ワンルームマンション建築物に関する措置

(居住水準の確保)

第21条 ワンルームマンション建築物の建築をしようとする建築主は、当該建築に係る建築物の住戸専用面積を25平方メートル以上とするよう努めなければならない。

(ファミリー向け住戸の設置)

第22条 ワンルームマンション建築物であって、延べ面積が1,500平方メートル以上でワンルーム形式の住戸の数が30を超えるものの建築をしようとする建築主は、当該建築に係る建築物の規則で定める数の住戸について、住戸専用面積を40平方メートル以上とし、かつ、住戸専用面積の合計を当該住戸の数で除して得た面積が50平方メートル以上となるよう努めなければならない。

(管理施設等の設置)

第23条 ワンルームマンション建築物の建築をしようとする建築主は、当該建築に係る建築物に、規

則で定める基準に従い、管理施設等を設置するよう努めなければならない。

(管理に関する基準)

第24条 ワンルームマンション建築物の建築をしようとする建築主、当該建築に係る建築物の所有者又は所有者から当該建築物の管理を委託された者は、規則で定めるところにより当該建築物を適正に管理しなければならない。

第6章 特定商業施設に関する措置

(交通渋滞の防止)

第25条 特定商業施設のうち、小売業の営業を行うための店舗面積の合計が500平方メートルを超えるものの建築をしようとする建築主は、当該建築に係る建築物又はその敷地内に自動車を駐車することができる台数が1以上の規模を有する荷さばきのための駐車施設を附置しなければならない。ただし、区長が特に認めるときは、この限りでない。

2 前項に規定する建築物のうち、店舗面積が700平方メートルを超えるものの建築をしようとする建築主は、当該建築に係る建築物又はその敷地内に別表の店舗面積の欄に定める店舗面積の区分に応じ、当該建築物の駐車施設の利用を待つためのスペースであって、同表商業系地域の欄及び住居系・準工業地域の欄に定める数値以上の台数の自動車を駐車することができるものを確保しなければならない。ただし、区長が特に認めるときは、この限りでない。

3 第1項の規定により附置しなければならない駐車施設の1台当たりの規模は幅3メートル以上、奥行き7.7メートル以上又は幅3.5メートル以上、奥行き5メートル以上とし、前項の規定により確保しなければならないスペースの1台当たりの規模は幅2.5メートル以上、奥行き6メートル以上とする。

(道路からの壁面等の後退)

第26条 特定商業施設の建築をしようとする建築主は、当該建築に係る建築物の1階部分について、当該建築物の外壁又はこれに代わる柱(当該建築物に附属する外部階段等の部分を除く。)の面から道路境界線までの距離を当該建築物の店舗面積に応じ、規則で定める数値以上とするよう努めなければならない。ただし、地区計画等条例第7条の規定により、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面に係る道路境界線若しくは道路中心線までの距離又は道路境界線からの位置の制限の適用を受けることとなる特定商業施設の建築をしようとする場合は、この限りでない。

第7章 長屋に関する措置

(隣地からの壁面等の後退)

第27条 住居系・準工業地域内において長屋の建築をしようとする建築主は、当該長屋の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離を、当該長屋の敷地に適用される建ぺい率等に応じ、規則で定める数値以上としなければならない。

(自転車等のための駐車施設の附置)

第28条 長屋の建築をしようとする建築主は、当該長屋又はその敷地内に、規則で定める基準に従い、自転車等のための駐車施設を附置するよう努めなければならない。

2 前項の場合において、当該建築主は、その敷地内に自転車等のための駐車施設を設置するときは、当該自転車等のための駐車施設を、道路から各住戸の主要な出入口までの敷地内の通路の有効幅員が東京都建築安全条例(昭和25年東京都条例第89号。以下「都建築安全条例」という。)第5条第1項各号に規定する通路の幅員の数値未満となる位置に設置してはならない。ただし、同条第3項の規定による認定を受けた場合の当該認定に係る長屋の敷地については、この限りでない。

(廃棄物等保管場所の位置)

第29条 長屋の建築をしようとする建築主は、当該長屋の敷地内に廃棄物等保管場所（一時的に設置されるものを除く。）を設置する場合は、当該廃棄物等保管場所を、道路から各住戸の主要な出入口までの敷地内の通路の有効幅員が都建築安全条例第5条第1項各号に規定する通路の幅員の数値未滿となる位置に設置してはならない。ただし、同条第3項の規定による認定を受けた場合の当該認定に係る長屋の敷地については、この限りでない。

(居住水準の確保)

第30条 長屋の建築をしようとする建築主は、当該長屋の住戸専用面積を25平方メートル以上としなければならない。

(管理施設等の設置及び管理に関する基準についての規定の準用)

第31条 第23条の規定は長屋（ワンルーム形式の住戸の数が12以上のものに限る。以下この条において同じ。）の建築をしようとする建築主について、第24条の規定は長屋の建築をしようとする建築主、当該長屋の所有者又は所有者から当該長屋の管理を委託された者について、それぞれ準用する。

第8章 雑則

(建築物の維持・管理)

第32条 指定建築物の所有形態が建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）に基づく区分所有の場合は、当該建築物の区分所有者（同法第2条第2項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）は、管理者を置くよう努めるものとする。

2 指定建築物の所有形態が前項に規定する区分所有の場合は、当該建築物の区分所有者は、当該建築物について長期の修繕、建替え等の重要事項に関する計画書を作成するよう努めるものとする。

(道路状の敷地等の管理)

第33条 第10条（第11条第1項に規定する協議により当該建築主が管理することとなった場合に限る。）、第16条から第18条まで又は第20条第1項の規定により施設等の整備、設置等がなされた指定建築物の所有者は、当該施設等を適正に管理しなければならない。

(工事の完了の届出及び調査)

第34条 建築主等は、当該建築に係る建築物の工事が完了したときは、規則で定めるところにより、区長に届け出なければならない。

2 区長は、前項の規定による届出があったときは、職員に、当該届出をした建築主等の同意を得て、当該建築物、敷地等に立ち入り、第3章から前章までの規定（第11条及び第24条（第31条において準用する場合を含む。）の規定を除く。以下同じ。）に係る適合状況について調査させることができる。

3 前項の規定により調査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(建築主等に対する要請)

第35条 区長は、前条第2項の規定による調査により、当該調査に係る建築物及びその敷地が第3章から前章までの規定に適合していないと認めるときは、当該建築主等に対し、当該建築に係る建築物及びその敷地をこれらの規定に適合させるために必要な措置をとるよう要請することができる。

(適合証の交付)

第36条 区長は、第34条第2項の規定による調査により、当該調査に係る建築物及びその敷地が第3章から前章までの規定に適合していると認められるときは、当該建築主等に対し、これらの規定に適合していることを証する証票を交付するものとする。

(勧告及び公表)

第37条 区長は、指定建築物の建築をしようとする建築主又は第9条第1項に規定する成立した協議の内容の承継をした者が第7条第1項及び第2項並びに第9条第1項の規定による届出又は協議を行わないときは、当該者に対し、当該届出又は協議を行うよう勧告することができる。

2 区長は、第35条の規定による要請を受けた建築主等が当該要請の全部又は一部を受け入れないときは、当該要請を受け入れるよう勧告することができる。

3 区長は、前2項の規定による勧告を受けた者が、当該勧告に従わない場合において、必要があると認めるときは、その旨及び勧告の内容を公表することができる。

4 区長は、前項の規定による公表を行う場合には、第1項及び第2項の規定による勧告を受けた者に対し、あらかじめ意見を述べ、証拠を提示する機会を与えなければならない。

(委任)

第38条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則 (令和6年3月5日条例第23号)

この条例中第1条の規定は令和6年4月1日から、第2条の規定は同年6月1日から施行する。

別表 (第25条関係)

店舗面積	商業系地域		住居系・準工業地域
	敷地から鉄道の駅までの距離が200メートル以上500メートル以下のもの	敷地から鉄道の駅までの距離が500メートルを超えるもの	
700平方メートルを超え 1,000平方メートル以下のもの			1
1,000平方メートルを超え 3,000平方メートル以下のもの			1
3,000平方メートルを超え 5,000平方メートル以下のもの	1	2	4
5,000平方メートルを超えるもの	2	2	7

※附則は省略しています。
全文はホームページにて公開しています。

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

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34条第1項に規定する認定の申請又は同法第36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3,000平方メートル以下のもの	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、出庫する自動車を検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つては、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水槽の設置基準)

第15条 条例第17条の規則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用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

（寮、寄宿舍等の特例）

第18条 削除

（ファミリー向け住戸の設置の数等）

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 雑則

(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(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。
	幅員5メートル以上の道路に接する敷地の部分	
10,000平方メートル以上のもの	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ず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つ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、公共施設等にあつ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つては、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。
- 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	共同住宅及び寄宿舍	計画戸数（寄宿舍の場合は、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、その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"> 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。 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られた場合にあつては、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。 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。 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

	<p>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。</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線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、必要に応じて植栽する立ち上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。</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>
貫通通路	<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	<p>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。</p>
樹林保存空地	<p>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。</p>

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区内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。

※附則は省略しています。
全文はホームページにて公開しています。