いつまでも住み続けたい

「魅力あふれる安全・安心のまち世田谷」の実現をめざして

建 築 ガイド

この建築ガイド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　建築ガイド　検索

ホームページのURL　http://www.city.setagaya.lp.jp/index.html

世田谷区

はじめに

世田谷区は、いつまでも住み続けたい「魅力あふれる安全・安心のまち」の実現をめざしています。

そうしたまちづくりの目標として、
① 災害に強い快適な都市と建物づくり
② 高齢者や身体障害者などにやさしい建物とまちづくり
③ 住み続けられるまちづくり
④ 水と緑が豊かで美しいまちなみのあるまちづくり
などの実現が求められています。

これらの目標達成のための手だてとして、
・まちづくりへの区民参加を定めた「街づくり条例」
・住まうことの権利とうるおいのある住環境をめざした「住宅条例」
・人にやさしい建物づくりをめざした「ユニバーサルデザイン推進条例」
・環境改善へのとりくみと環境共生をめざした「環境基本条例」
・地域環境に調和した良好な住環境の維持・向上をめざした「建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例」
・みどり豊かな住環境づくりをめざした「みどりの基本条例」
・魅力ある風景を保全、創造し、地域の個性や価値を高める「風景づくり条例」
などの制定を行い、将来に向けた取り組みを始めています。

建築物の建築等をしようとする方は 、法律や条例を守るだけでなく、周辺環境に配慮し、少しずつ「まち」を良くしていくような姿勢が望まれます。「まち」は、一つ一つの建物が近隣の街並みと互いに調和・協調し、美しく快適で安全になってこそ、良くなっていきます。

このガイドは、みなさんが世田谷区で家を建てる時やまちづくりについて考える時、必要と思われることをまとめたものです。建物を建てる時のルールである「建築基準法」を守ることはもちろんですが、すぐれた居住環境を守り育てていくには、区民、企業、専門家、行政等の協働と連帯によることなしには実現できません。

このガイドの使われ方については、
① 建築主に読んでいただく
② まちづくり・建物づくりを考える時に読んでいただく
③ 専門家の方に法令・条例・要綱などの概要を知っていただく
などを目的に編集しております。

このガイドが手掛かりとなり、ひとつひとつの建築行為やまちづくりを通して、区民、企業、専門家、行政等が「協働と連帯」を広げ、いつまでも住み続けたい「魅力あふれる安全・安心のまち世田谷」を実現することができれば幸いです。

目　次

掲載ページ

１　区役所本庁と総合支所の窓口について ····· 1
２　建物を建てる時の手続きについて ····· 2
２－１ 建築確認申請とは ····· 2
２－２ 検査について ····· 4
２－３ 建築士と工事監理について ····· 5
２－４ 建築計画から完了までの流れ（概要） ····· 6
３　一人ひとりが取り組むまちづくり ····· 8
４　建築計画にあたって ····· 10
４－１ 道路と敷地の関係 ····· 10
４－２ 用途地域の指定 ····· 14
４－３ 防火上の制限 ····· 19
４－４ 建蔽率 ····· 20
４－５ 容積率 ····· 21
４－６ 敷地面積の最低限度の制限 ····· 22
４－７ 建築物の高さの制限 ····· 23
４－８ 木造の３階建住宅を建てるには ····· 30
４－９ 共同住宅を建てるには ····· 31
４－10 日影規制のあらまし ····· 32
４－11 災害に強い建物づくりについて ····· 36
４－12 塀の安全対策 ····· 42
４－13 ホームエレベーター等の設置について ····· 44
５　建物に関する世田谷区の条例や手続き ····· 45
５－１ 世田谷区みどりの基本条例・都市緑地法等 ····· 45
５－２ 世田谷区国分寺崖線保全整備条例 ····· 48
５－３ 世田谷区斜面地等における建築物の制限に関する条例 ····· 49
５－４ 世田谷区狭あい道路拡幅整備条例 ····· 51
５－５ 世田谷区街づくり条例 ····· 54
５－６ 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 ···· 56
５－７ 都市計画法に基づく地区計画 ····· 59
５－８ 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 ····· 60
５－９ 世田谷区環境基本条例 ····· 63
５－10 世田谷区風景づくり条例・景観法 ····· 65
５－11 世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例等 ····· 68
５－12 世田谷区建築物浸水予防対策要綱 ····· 70
５－13 世田谷区雨水流出抑制施設の設置に関する指導要綱 ····· 71
５－14 世田谷区住宅条例 ····· 72
５－15 世田谷区斎場等の設置等に関する指導要綱 ····· 72

６　建築とまちづくりの関係法令 ····· 73
６－１　都市計画法に基づく開発許可制度 ····· 73
６－２　宅地造成及び特定盛土等規制法（旧：宅地造成等規制法）····· 74
６－３　建設リサイクル法 ····· 75
６－４　大気汚染防止法 ····· 76
６－５　騒音規制法・振動規制法・事前周知に関する要綱····· 77
６－６　国土利用計画法····· 79
６－７　建築協定 ····· 80
６－８　東京都風致地区条例 ····· 82
６－９　都市計画道路、公園及び緑地等の計画区域内の制限 ····· 83
６－10　土地区画整理事業を施行すべき区域 ····· 84
６－11　建築物省エネ法に係る性能向上計画認定・適合性判定 ····· 85
６－12　低炭素建築物の認定 ····· 86
６－13　長期優良住宅の認定 ····· 87
６－14　土砂災害防止法 ····· 88
６－15　その他の条例等 ····· 89
◎東京都駐車場条例　◎世田谷区自転車条例　◎東京都文教地区建築条例
◎世田谷区特別工業地区建築条例　◎埋蔵文化財保護のための届出について
◎都民の健康と安全を確保する環境に関する条例
◎世田谷区準工業地域における工業用地保全及び共同住宅等の建築に関する指導基準
◎電波伝搬障害防止制度について（電波法に基づく届出）
◎再利用対象物保管場所・廃棄物保管場所等の事前協議について
◎事故に係る報告について　◎町会・自治会からのお知らせ
◎道路の沿道掘削、Ｌ形溝切下げをする場合の道路管理者との協議・承認について
◎河川保全区域における行為の制限について　◎排水設備計画届出について
７　相談・助成・報告・証明等について ····· 94
７－１ 住宅相談・弁護士相談 ····· 94
７－２ 相隣関係（民法） ····· 95
７－３ 住宅改修費助成（高齢者・障害者） ····· 96
７－４ 世田谷区エコ住宅補助金 ····· 97
７－５ 小規模店舗等改修費補助 ····· 98
７－６ 敷地のがけ（斜面）・擁壁に関する支援制度····· 99
７－７ 定期報告制度 ····· 100
８　建築に関する相談事項と問い合わせ先 ····· 102
９　総合支所・消防署・警察署・税務署等の管轄 ····· 105
10　世田谷区役所・総合支所案内図 ····· 106
（付録） 指定確認検査機関一覧・指定構造計算適合性判定機関一覧 ···· 107
建築ガイドホームページ　ページ番号対照表 ····· 108

1　区役所本庁と総合支所の窓口について

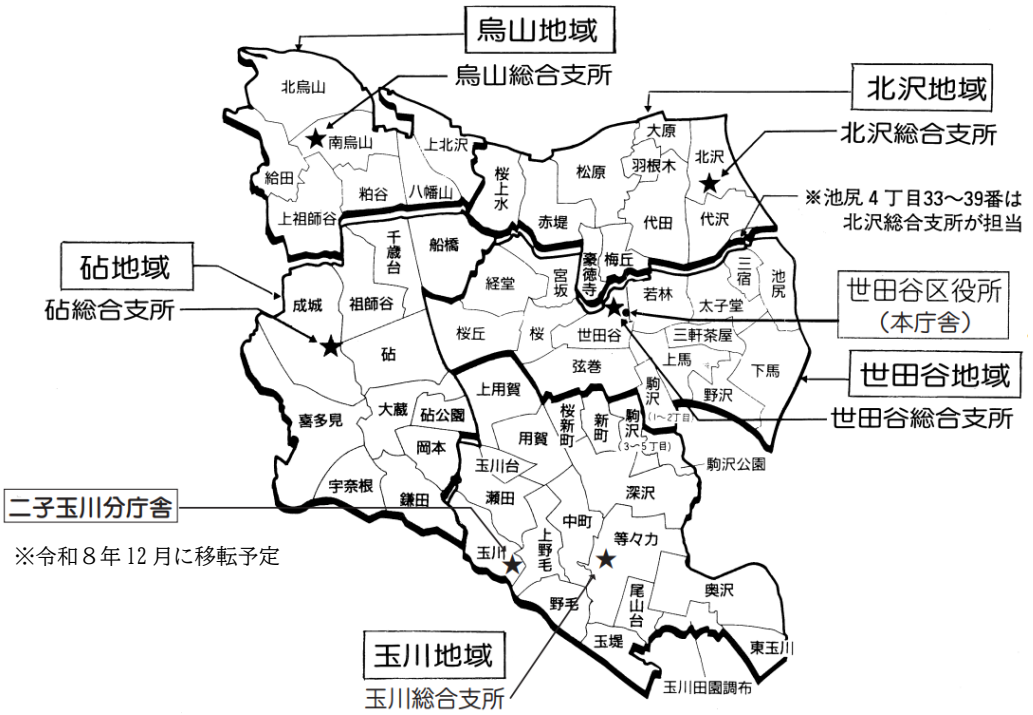
本庁舎・分庁舎／５つの総合支所の街づくり課

世田谷区では、建物等の建設をする場合の調査・手続きについて、区役所本庁と各地域の総合支所で事務を行っています。

区を５つの地域に分けて、その地域の特性に応じた内容については、地域の総合支所が担当します。また、区全体で統一して行う内容については、区役所本庁（本庁舎及び二子玉川分庁舎など）が担当します。

各内容について、担当する窓口をご確認いただいてからお問合わせ、ご来庁いただきますようお願いいたします。

５つの地域の総合支所　（各総合支所の所在地は 106 ページをご参照ください）



町名別総合支所早見表

世…世田谷総合支所
北…北沢総合支所
玉…玉川総合支所
砧…砧総合支所
烏…烏山総合支所

行	町　名	総合支所
あ	赤　堤	北
	池尻(下記以外)	世
	池尻４丁目 33-39	北
	梅　丘	北
	宇 奈 根	砧
	大　蔵	砧
	大　原	北
	尾 山 台	玉
	岡　本	砧

あ	奥　沢	玉
か	上 用 賀	玉
	上 野 毛	玉
	上 祖 師 谷	烏
	鎌　田	砧
	上　馬	世
	粕　谷	烏
	上 北 沢	烏
	経　堂	世
	砧 公 園	砧
	砧	砧
	北 烏 山	烏
	喜 多 見	砧
	北　沢	北
	給　田	烏
	豪 徳 寺	北
	駒沢1～2	世
	駒沢3～5	玉

か	駒 沢 公 園	玉
さ	桜 上 水	北
	桜　丘	世
	三 軒 茶 屋	世
	桜 新 町	玉
	桜	世
	新　町	玉
	下　馬	世
	成　城	砧
	瀬　田	玉
	世 田 谷	世
	祖 師 谷	砧
た	玉 川 台	玉
	太 子 堂	世
	代　田	北
	玉川田園調布	玉
	玉　川	玉
	玉　堤	玉

た	代　沢	北
	千 歳 台	砧
	弦　巻	世
	等 々 力	玉
な	中　町	玉
	野　毛	玉
	野　沢	世
は	羽 根 木	北
	八 幡 山	烏
	東 玉 川	玉
	船　橋	砧
	深　沢	玉
ま	松　原	北
	宮　坂	世
	三　宿	世
	南 烏 山	烏
よ	用　賀	玉
わ	若　林	世

2　建物を建てる時の手続きについて

2−1　　建築確認申請とは

建築基準法による建築確認申請と手続きについて

1．建築基準法とは

建築物は、都市の中で、道路、敷地、用途、面積、高さなど一定のルールに基づいて建築されなければなりません。

個々の建築物は、構造の強さ、防火性、耐火性、不燃性、避難、居住性、設備などについて最低限必要な性能や基準を満たしていなければなりません。

建築基準法は、そうした最低限の基準を定めている法律です。

しかし、建築基準法はほぼ全国一律の基準であり、地域の特性に合わないことや景観や緑化など法に定めのないこともあります。

従って、そうした内容について、世田谷区では、地区計画や建築協定、まちづくりに関する条例、要綱などで、建築確認申請提出前に協議などの手続きを要請しています。

2．建築確認申請が必要な建築行為

建築物の新築・増築・改築・移転・特殊建築物（共同住宅・店舗等）への用途変更などを行う場合には、建築主事又は民間の指定確認検査機関の確認を受けなければなりません。

ただし、防火地域及び準防火地域の指定のない地域で、法に適合する 10 ㎡以内の増築等の建築行為について建築確認申請の必要はありません。

窓口相談

建築計画や建築確認申請について、建築基準法にかかわる建築物の維持管理、修繕、模様替えについてなども窓口でご相談ください。※窓口相談は予約制を導入しています。

3．建築確認申請とは

建築工事に着手する前に、建築主は、建築主事（区長の任命した資格者）もしくは、民間の指定確認検査機関に建築基準法をはじめ関係法令に適合しているかどうかの「確認」を受けなければなりません。この手続きを「建築確認申請」といいます。

建築の計画が適合していると認められると、「確認済証」が交付され、その後、工事に着手となります。工事施工者は、建築基準法による「確認済」の表示を工事現場に掲示し、設計図書を工事現場に備えておかなければなりません。

法令で定められた申請様式や設計図面などで申請書を作成します。書式は建築士事務所等におたずねください。正本と副本の２通必要となります。

4．民間の指定確認検査機関について

平成 11 年５月１日に施行された改正建築基準法により、従来は都道府県や市町村の建築主事が行ってきた建築物の確認や検査の業務が民間の指定確認検査機関でも行えるようになりました。どちらに申請するかは建築主自身の判断で選択できます。

5.東京都扱いとなる建築確認申請

下記の条件に該当するものは東京都所管の建築確認申請となります。

１．延べ面積 10,000 ㎡を超えるもの。
２．その他の都知事の許可を必要とする新築、増築、改築、移転又は用途変更。

６．建築確認審査・検査の適正化について

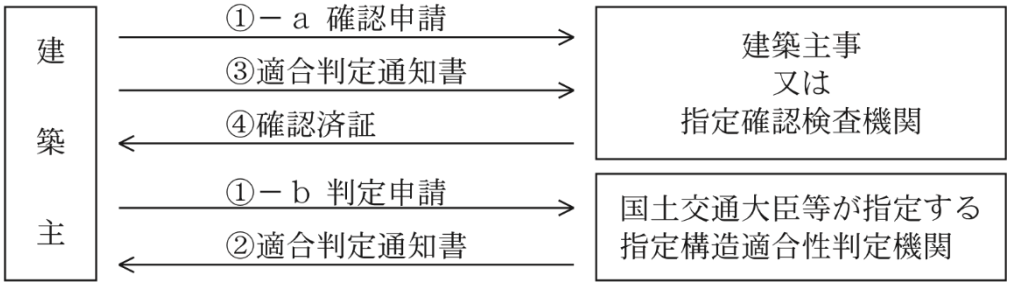
平成19年６月20日に改正建築基準法が施行されました。この法改正は構造計算偽装事件のような問題の再発防止を目的に、建築確認・検査を公正かつ適確に実施するため、確認審査及び完了検査、中間検査の方法が告示により規定され、建築確認審査・検査の適格化が図られました。

７．構造計算適合性判定について

平成19年６月20日に施行された改正建築基準法により、一定の構造計算を行っている建築物は、確認審査を行う際に構造計算適合性判定が義務付けられました。

構造計算適合性判定とは、高さが60メートル以下の対象建築物について、一定の構造計算に係る基準に適合するかどうかを、第三者である専門機関が審査することをいいます。

以下、標準的な審査の流れを図に示します。



（注）丸数字は、順序を示しています。
（①－ａ、①－ｂは、どちらが先でも可）

（注）平成27年６月１日に制度が改定されました。

構造計算適合性判定が必要な建築物は以下のとおりです。

① 限界耐力計算によるもの
② 保有水平耐力計算（ルート３）（同等計算を含む）によるもの
（保有水平耐力の計算、許容応力度計算、層間変形角計算及び屋根ふき材の計算）
③ 許容応力度等計算（ルート２）（同等計算を含む）によるもの
（許容応力度計算、層間変形角計算、剛性率・偏心率の計算及び屋根ふき材の計算）
④ 大臣認定プログラムを用いた構造計算（プログラム適用範囲内）によるもの
⑤ プレストレストコンクリート造・免震建築物・壁式ラーメン鉄筋コンクリート造・膜構造等の特殊な建築方法による建築物について、告示で①～③と同等以上の安全性が確かめられることとして国土交通大臣が定める計算方法によるもの

※増築、改築の場合を含みます。
※仮設建築物、工作物に関しては、構造計算適合性判定は不要です。
※③に該当する建築物で、ルート２審査対応機関に確認申請する場合には、構造計算適合性判定は不要です。

８．省エネ適合性判定について

手続きの要否については85ページをご覧ください。

担当	都市整備政策部　建築審査課 建築審査担当　電話番号 03－6432－7166　ファクシミリ 03－6432－7985 構造審査担当　電話番号 03－6432－7169　ファクシミリ 03－6432－7985 設備審査担当　電話番号 03－6432－7170　ファクシミリ 03－6432－7985

2－2　検査について

中間検査、完了検査とは

１．建築基準法に適合した、安全で安心な建物に住むために

安全な建物を建てるには、適切な設計をし、工事が設計図どおりに行われているか、しっかり監理し、検査することが必要です。建築基準法には中間検査制度と完了検査制度があり、いずれも確認申請どおりに工事が行われているか検査をする制度です。安全で安心な建物に住むために、建物を建てる方だけでなく、購入される方も是非知っておいて頂きたい制度です。

なお、検査業務については、確認申請と同様に都道府県及び市区町村の建築主事だけでなく民間の指定確認検査機関でも行えるようになりました（平成 11 年５月１日改正施行）。どちらに検査の申請をするかは建築主自身の判断で選択できます。

２．中間検査制度とは

建物の安全性に深くかかわる構造体部分の工程（「特定工程」）が終わった段階で、建築確認申請どおりに工事が行われているかを検査します。検査に合格すると「中間検査合格証」が交付されます。この検査に合格しないと次の工事段階へ進めることはできません。

中間検査対象建築物（平成 19 年６月 20 日改正施行）

・階数が３以上である共同住宅

特定工程：２階の床及びこれを支持するはりに鉄筋を配置する工事

・地階を除く階数が３以上のもの（ただし上記の建築物は除く）

特定工程：以下のとおり

① 鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造	１階の鉄骨その他の構造部材の建て方工事
② 鉄筋コンクリート造	２階の床及びこれを支持するはりに鉄筋を配置する工事（当該工事を現場で行わないものは、２階の床板及びこれを支持するはりの取付け工事）
③ 木造	屋根工事
④ ①から③以外の構造のもの	２階の床工事

３．完了検査制度とは

建物が完成したときに、適法性を確認する検査です。この検査はほとんどの建物に義務付けられています。検査に合格すると「検査済証」が交付されます。

４．建築物の適法性について

違反建築物は、大きさや高さの超過により隣近所や良好な住環境に悪影響を与えるばかりでなく、地震や台風に対する構造上の問題や、火災等に対する防火避難上の問題があると考えられます。また、将来の建替えや増築等、売買の際にトラブルが発生する可能性があります。

建築物の建築、購入等をされる場合は、「確認済証」と「検査済証」が交付されているか等、違反建築物でないことを確かめましょう。

担当	都市整備政策部　建築審査課 建築審査担当　電話番号 03－6432－7166　ファクシミリ 03－6432－7985 構造審査担当　電話番号 03－6432－7169　ファクシミリ 03－6432－7985 設備審査担当　電話番号 03－6432－7170　ファクシミリ 03－6432－7985

2－3　建築士と工事監理について

建築を進めるにあたって/建築士の業務範囲/工事監理について

１．建築を進めるにあたって

建築主として建築の計画を進めるにあたって、大切なことは、まず要望をまとめ、専門家とよく話し合うことです。建築主側の話に耳を傾け、納得のいく説明や計画づくりを進めてくれる専門家に依頼することが第一歩となります。

建築の良し悪しを大きく左右するのは設計です。安全で快適な建物を地域の環境に配慮し、適法かつ合理的に設計するということが大切です。この専門家である設計者（工務店、ハウスメーカー、建設会社の場合もあります。）を選ぶことを大切にしてください。

２．建築士の資格について

建築物の設計及び工事監理については、建築物の規模に応じて、下表のように建築士の資格が必要となります。ご自分の建てる建物の種類や規模にふさわしい建築士を選ぶことが大切です。

建築物の設計・工事監理に必要な資格　（※建築士法第３条に該当するものは一級建築士でなければ設計・工事監理ができません。）

<table>
<tr><td rowspan="3">延べ面積　S(㎡)</td><td colspan="5">高さ≦16m</td><td rowspan="3">高さ＞16mまたは4階建(地階除く)　以上</td></tr>
<tr><td colspan="3">木造</td><td colspan="2">RC・S造等</td></tr>
<tr><td>1階建</td><td>2階建</td><td>3階建</td><td>2階建以下</td><td>3階建</td></tr>
<tr><td>S≦30</td><td colspan="2" rowspan="2">資格なし</td><td rowspan="3"></td><td>資格なし</td><td rowspan="3"></td><td rowspan="8"></td></tr>
<tr><td>30＜S≦100</td><td rowspan="3" colspan="2">1級・2級建築士</td></tr>
<tr><td>100＜S≦300</td><td colspan="2">1級・2級・木造建築士</td></tr>
<tr><td>300＜S≦500</td><td colspan="3" rowspan="3"></td><td rowspan="3" colspan="2">1級建築士</td></tr>
<tr><td>500＜S≦1,000</td><td>特殊建築物は1級</td></tr>
<tr><td>1,000＜S</td><td>特殊建築物以外は2級建築士も可</td></tr>
</table>

また、高度な専門能力を必要とする一定の建築物（以下の表に掲げるもの）については「構造設計一級建築士及び設備設計一級建築士による設計への関与」が義務付けられています。

構造設計一級建築士	一級建築士が設計しなければならない建築物のうち、建築基準法第 20 条第１号又は第２号に掲げる建築物
設備設計一級建築士	階数が３以上かつ床面積が 5000 ㎡を超える建築物

３．工事監理について

一定規模以上の建築物を設計するには建築士の資格が要求されますが、工事を始めるにあたっても同様に建築士を工事監理者として定めなければ、工事に着手してはならないと法に規定されています。安全な建築物を完成させるために、工事監理契約も忘れないようにご注意ください。

お問合わせ	・建築士事務所についての相談	
	一般社団法人　東京都建築士事務所協会　建築相談室	電話番号 03－3203－2601
	公益社団法人　日本建築家協会関東甲信越支部首都圏建築相談室	電話番号 03－3408－8291
	一般社団法人　東京建築士会　建築相談室	電話番号 03－3527－3100
	・建築士事務所登録等について（登録、登録簿の閲覧）	
	一般社団法人　東京都建築士事務所協会	電話番号 03－5272－1069

2−4　建築計画から完了までの流れ（概要）

各種事前調査、条例・要綱による手続き、建築確認申請などの流れ

設計者などの専門家

建築主

チェック	事前調査・各種相談 ※概要です
	道路調査・敷地調査
	用途地域
	容積率、建蔽率、敷地の最低限度
	防火地域
	高度地区等
	日影規制
	特別用途地区等
	風致地区
	土地区画整理事業等
	都市計画施設等（都市計画道路・公園）
	地区計画
	開発許可・盛土規制法許可
	東京都建築安全条例
	東京都駐車場条例・世田谷区自転車条例
	バリアフリー法 ユニバーサルデザイン推進条例
	景観法・風景づくり条例
	環境基本条例
	中高層条例
	住環境整備条例
	みどりの基本条例・緑化地域
	国分寺崖線保全整備条例
	斜面地等における建築物の制限条例
	住宅条例
	街づくり条例 （地区街づくり計画・大規模土地取引 ・建築構想届出）
	建築協定
	狭あい道路拡幅整備条例
	廃棄物保管場所設置要綱
	準工業地域の指導基準
	建設リサイクル法
	騒音規制法・振動規制法
	解体工事等の事前周知要綱
	石綿除去工事の事前届出 大気汚染防止法に基づく事前調査
	建築物省エネ法に基づく適合判定及び提出
	低炭素建築物の認定
	長期優良住宅の認定
	東京都下水道整備条例（分流地区届出）
	浸水予防対策要綱
	雨水流出抑制施設の設置に関する指導要綱
	埋蔵文化財包蔵地の届出
	河川法（河川保全区域届出）
	その他の条例等

構想段階・基本計画・基本設計段階

法令等の事前相談、法令に基づく許可・認定等

各種事前相談

ユニバーサルデザイン推進条例

狭あい道路拡幅整備条例

中高層建築物の条例
みどりの基本条例
緑化地域制度
国分寺崖線保全条例
地区計画・街づくり誘導地区・推進地区

街づくり条例（建築構想）

環境基本条例
事前協議→説明会→計画書提出→環境配慮幹事会

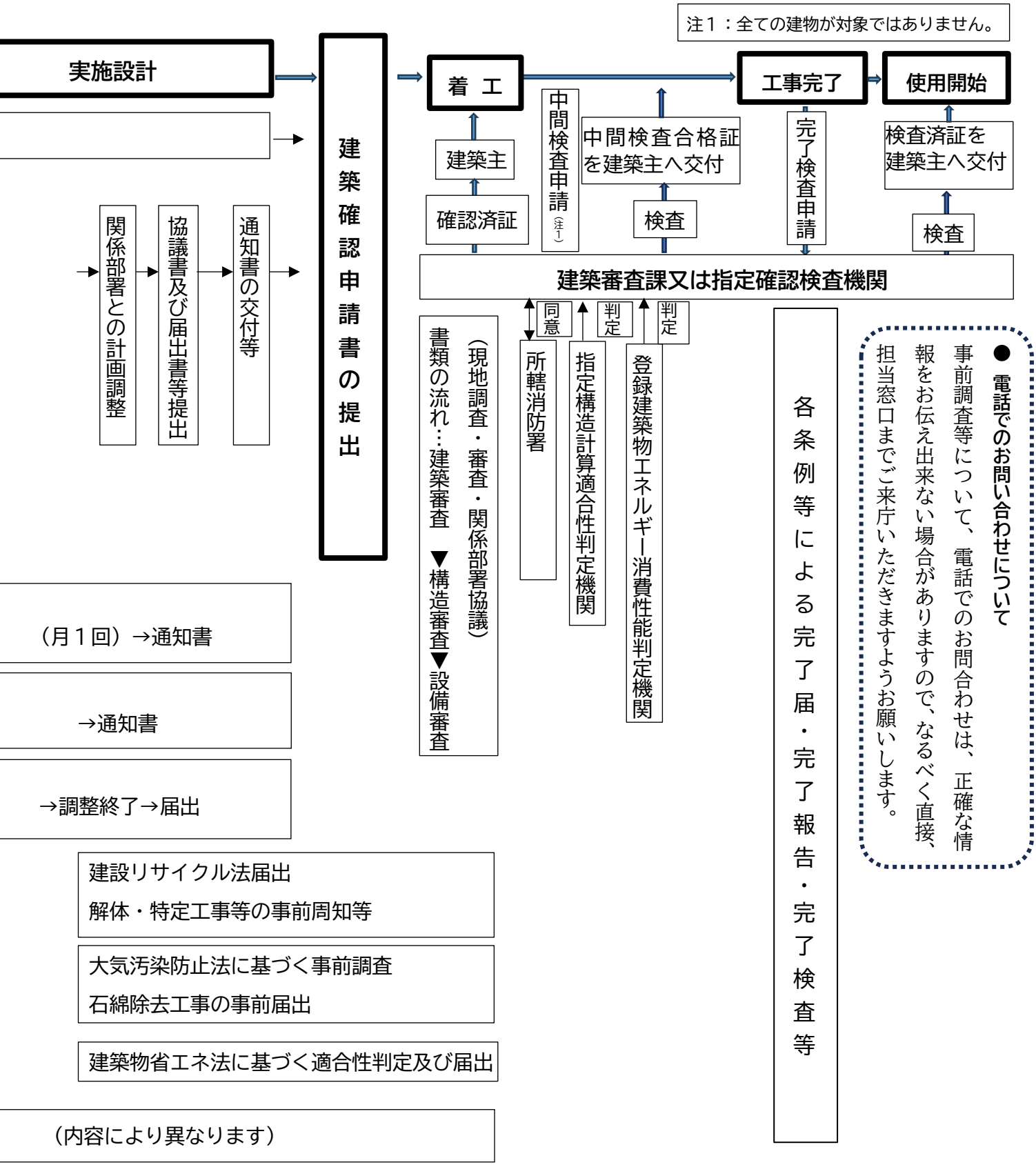
住環境整備条例
協議届出→調整会議（月２回）

風景づくり条例・景観法
住民説明会→事前調整会議（月２回）

準工業地域指導基準協議

その他の条例・要綱等に基づく手続き

- 手続きの必要部署、順序等については、個々の事例により異なります。具体的に事前相談の段階等で確認されるようお願いします。
- 建築基準法による許可、認定等の手続きについては、計画初期の段階で事前相談してください。



3　一人ひとりが取り組むまちづくり

まちづくりと「いえづくり」／「いえづくり」の考え方／区の役割

1．まちづくりに調和した『いえづくり』を

いえ＝住宅は、それぞれのお宅の生活の舞台であり、住宅の建替えにあたっては個々のお宅の生活の事情が優先されます。

しかし、周辺環境を含むまち自体も皆さんの生活上の財産であり、まち全体としても安全で快適な環境を実現していくことが大切なことです。

従って、両者の要請を満たしていくためには、個々の住宅の建替えや増改築の際に、可能な範囲でまちづくりに貢献することを考え、周辺環境と調和したいえづくりをしていくことが必要ではないでしょうか。

2．いえづくりはこんな考え方で

一人ひとりが取り組むまちづくりは、いえづくりが中心となります。世田谷区のように、既にいえが建ち並んでいるまちでは、一つ一つのいえづくりによって少しずつまちを良くしていくことが求められています。

まちづくりを考えた、いえづくりには、次の３つの考え方が大切です。

①　安全ないえづくり

地震や火災に対して安全な住宅にしていくことは、まち全体の人々の生命を守ることでもあり、いえづくりの最も大切な目標です。そのため、耐震補強や住宅の不燃化（燃えにくい建物にする）や、お隣との間隔を少しでも多くとるなどの対策が必要です。

②　まちに開かれたいえづくり

隣近所やまち全体の安全性や生活環境を少しでも良くしていくためには、住宅がまちと接する部分、例えば生垣や道路などをまちに開かれた空間としていくことが必要です。

親しみやすく安全な塀、消防車などの緊急車両が入りやすい道、立ち話ができる掲示板のあるポケット広場など、ちょっとした工夫がまちの安全性を高め、豊かな環境をつくります。

③　まちを育てるルールづくり

また、それぞれの人がばらばらにいえづくりを進めるよりは、まわりの人といっしょに考えたいえづくりの目標やルールを決めておいた方が、より効果的です。例えば建築協定（※80 ページ）を活用した「建て方のルールづくり」、あるいはお隣の方々といっしょに行う※「協調建替え」、※「共同建替え」などもご検討ください。

協調建替え

隣り合った方々が、建替える際の計画をいっしょに考え、建物の形・デザイン・オープンスペースのとり方などを統一し、全体として調和の良い建築を行うことです。

共同建替え

２人以上の隣り合った土地所有者等が、共同して一つの建物を建てる方法です。法律の制限などで、個々の土地では十分な建物が建てられない場合などに有効です。

３．区の役割

世田谷区は大部分が住宅地です。緑豊かな一戸建の住宅地、農地が点在する住宅地、また木造アパートなどが密集する住宅街、高層マンションが連なる地域など、その表情は様々です。

世田谷のまちの成り立ちは、道路や公園の整備が追いつかないままに急速に宅地化した地域があり、住宅地としてまだ多くの問題を抱えていることから、まちづくりの必要性が叫ばれ、区としてもいっそうの住宅環境の改善に向けまちづくりに取り組み、努力を傾けています。

一方、区の大部分は、みなさん個々の所有地です。まちづくりを進めるには、みなさんの権利の制限につながることもあり、区のみで進めることはできません。みなさんの協力がぜひ必要となります。

区の役割のひとつは、みなさんが主役のまちづくりに対して、地区街づくり協議会への支援や、※「専門家派遣」などの制度を活用していただき、みなさんの納得と賛同のもとに、少しずつでもより良いまちづくりを支援していくことです。

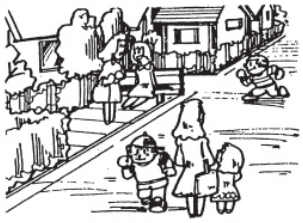


専門家派遣

コンサルタント派遣ともいいますが、住民が取り組む街づくり計画や建築協定づくりに対し、区に登録した一級建築士などの街づくりの専門家を、区の費用により派遣する制度です。

まちづくりと家づくりの例

公開空地をとる



防災を配慮する
通り抜け路をつくる
不燃化をすすめる



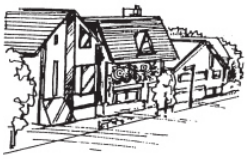
壁面を後退させる



コミュニティーの装置を考える



道の表情を豊かにする



緑を守り育てる



建物の共同化をすすめる



関連事項　建築協定：80 ページ　地区計画：59 ページ　街づくり条例：54 ページ

担当	各総合支所　街づくり課　街づくり担当　（連絡先は 106 ページをご覧ください）

4　建築計画にあたって

4－1　　道路と敷地の関係

建築基準法による道路の扱い（建築基準法第 42 条）

１．道路とは

建物を建てる時、その敷地は建築基準法に定める道路に２ｍ以上接しなければなりません。道路は、いろいろな法律に定めがありますが、建物を建てることができる敷地が接する前面の道路の条件は、建築基準法第 42 条に規定されているものだけです。例えば、アスファルトで舗装され、見た目が道の形態であっても、建築基準法第 42 条に定められた道路に接していなければ、原則として建物を建てることができません。

建築基準法に規定されている道路とは、道路の幅が４ｍ以上であり、次の表のものがあります。

建築基準法の条文	内　　容
① 第 42 条第 1 項第 1 号	道路法による道路（国道、都道、区道など）
② 第 42 条第 1 項第２号	都市計画法や土地区画整理法等の法律により造られた道路
③ 第 42 条第 1 項第３号	既存道路（建築基準法の施行時の昭和 25 年 11 月 23 日現在から存在する道路）
④ 第 42 条第 1 項第４号	計画道路（都市計画法等で２年以内に道路を造る事業が予定されかつ特定行政庁（区長）が指定したもの）
⑤ 第 42 条第 1 項第５号	位置指定道路（建物を建てるために一定の基準で造られた道で特定行政庁（区長）がその位置を指定したもの）
⑥ 第 42 条第２項	みなし道路（道の幅は４ｍ未満だが一定の条件のもと特定行政庁（区長）が指定したもの）（→次項参照）（2項道路）

道路と敷地の接し方や道路の幅員は、建物の大きさや使い方に関係しますので、建築計画にあたって、その敷地の接する道が建築基準法やその他の法令に規定する道路かどうか十分に調べる必要があります。

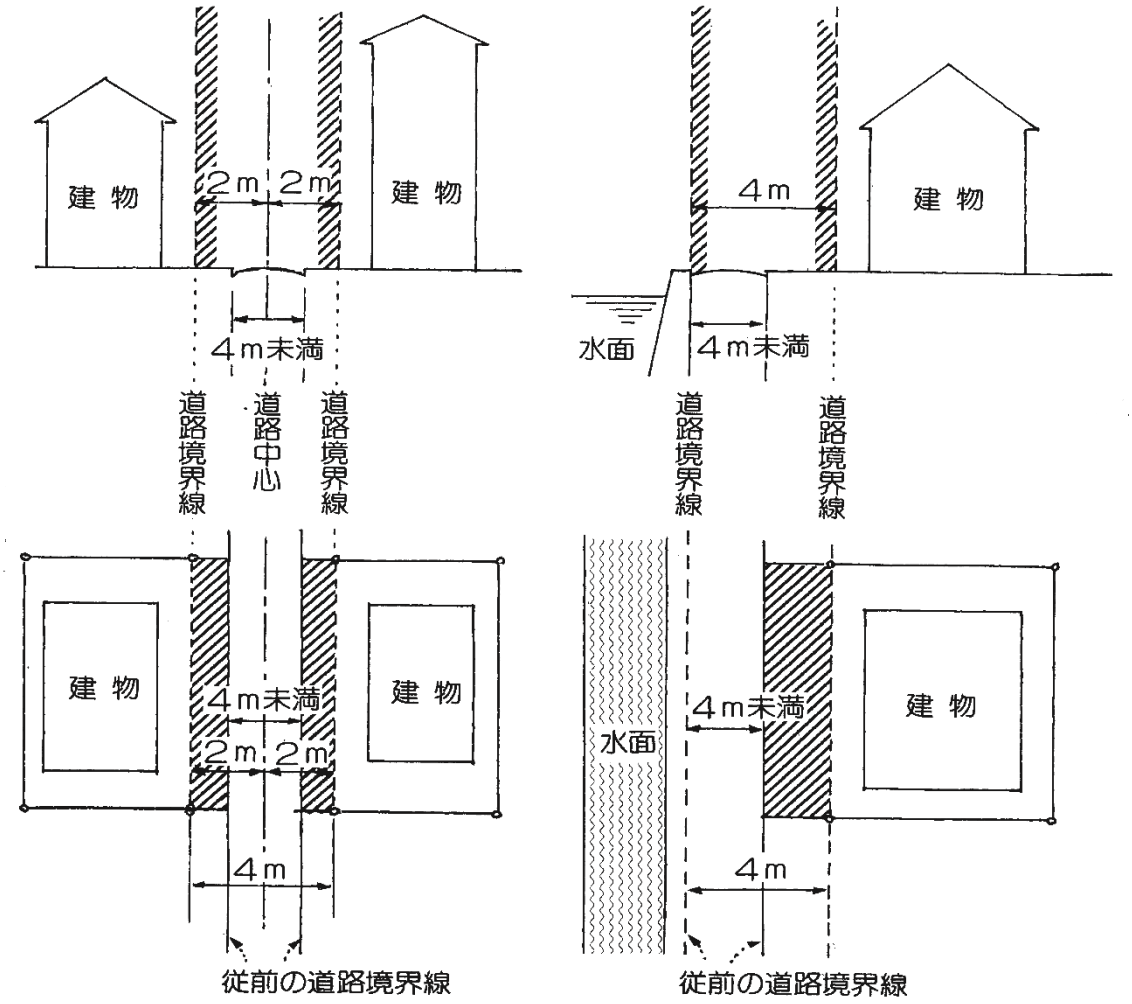
担当	防災街づくり担当部　建築安全課　建築線･狭あい道路整備担当 電話番号 03－6432－7187　ファクシミリ 03－6432－7987 ※建築基準法上の道路種別等については、電話でのご案内は行っておりません。 直接窓口（二子玉川分庁舎）までお越しいただきますようお願いいたします。

２．幅員４m未満の道路（２項道路）

建築基準法が施行された昭和 25 年当時の道路には４mに満たないものが数多くあります。そこで、既に家が立ち並んでいたことを条件に、幅員が４m未満であっても 1.8m以上あり特定行政庁（区長）が指定した場合は、道路とみなし、その中心線から２m後退した線を道路と敷地の境界線とします。これは、建築基準法第 42 条第２項に定めてあるので、通称「２項道路」と呼んでいます。

この道路沿いの建物や塀を建て替える時は、この境界線より後退して建てることによって、４mの道路幅員を確保しようとするものです。

また、建蔽率等を算定する場合には下図に表すように、後退した線と道路との間の斜線の部分は、敷地面積に算入することはできませんし、道路内なので建築物をはじめ門や塀、また擁壁などを突き出して設けることはできません。



この部分は、敷地面積に算入されません。門、塀などを含め建築することはできません。

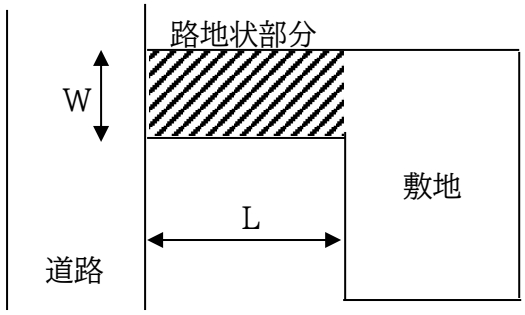
担当	防災街づくり担当部　建築安全課　建築線･狭あい道路整備担当 電話番号 03－6432－7187　ファクシミリ 03－6432－7987 ※建築基準法上の道路種別等については、電話でのご案内は行っておりません。 直接窓口（二子玉川分庁舎）までお越しいただきますようお願いいたします。

３．建築物の敷地が道路に接する長さなどの制限

○　建築物の敷地は、道路に２m以上接しなければなりません。（建築基準法第 43 条）

さらに東京都建築安全条例（以下安全条例と略）により建築物の用途や規模に応じて、敷地の接道条件が付加されています。

① 路地状部分のみで道路に接する敷地は、その路地状部分の長さに応じて、一定長さ以上の幅員が必要です。（安全条例第３条）
原則として路地状部分のみで道路に接する敷地には、共同住宅、店舗や学校等の特殊建築物は建築できません。



	Wの幅	
延べ面積 ＼ Lの長さ	200㎡以下耐火建築物及び準耐火建築物で200㎡超える	耐火建築物及び準耐火建築物以外で200㎡超える
20m以下	2m以上	3m以上
20m超える	3m以上	4m以上

② 延べ面積が 1,000 ㎡を超える建築物の敷地は、その延べ面積に応じて一定長さ以上道路に接しなければなりません。（安全条例第４条）

延べ面積	接道長さ
1,000 ㎡を超え 2,000 ㎡以下	6m以上
2,000 ㎡を超え 3,000 ㎡以下	8m以上
3,000 ㎡を超えるもの	10m以上

③ 延べ面積が 3,000 ㎡を超え、かつ高さが 15mを超える建築物の敷地は幅員６m以上の道路に表１に示した長さ以上接しなければなりません。（安全条例第４条第２項）

担当	都市整備政策部　建築審査課　建築審査担当 電話番号 03－6432－7166　ファクシミリ 03－6432－7985

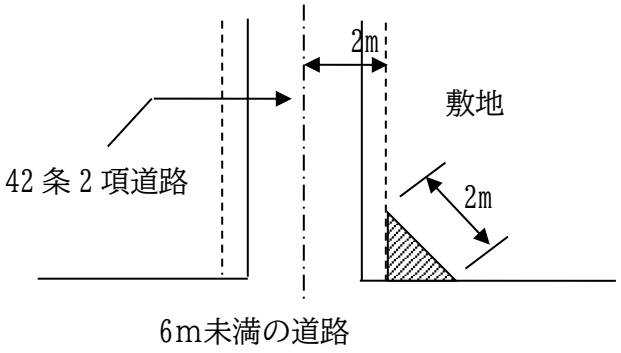
４．かど敷地の建築制限（東京都建築安全条例第２条）

道路の幅員がそれぞれ６ｍ未満の道路が交わるかど敷地に建築する場合、自動車の回転と見通しを良くし交通上の危険防止を図るために、敷地のすみを頂点とする長さ２ｍの底辺をもつ二等辺三角形の部分を道路状に整備しなければなりません。（図Ａ）

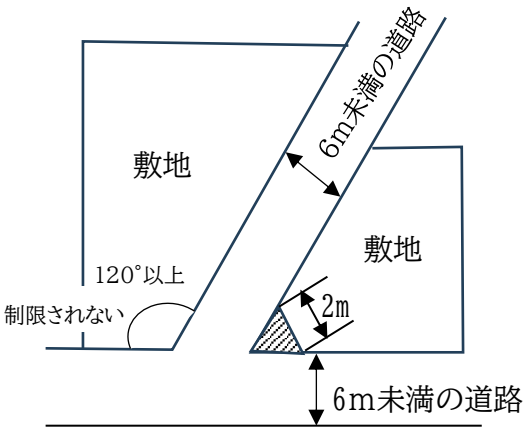
また、その部分は敷地面積に算入することができますが、建築物（塀、門等を含む）を建築することはできません。また、交通上支障のある擁壁の類も築造できません。但し、道路状の面から高さが 4.5ｍを超える部分については除かれます。

なお、道路の交差する角度が 120 度以上の場合は、かど敷地の建築制限はありません。（図Ｂ）

（図Ａ）



（図Ｂ）



角敷地の隅切りで道路状に整備する部分
→建築物等禁止部分（道路区域でない場合等は敷地に算入できます。）

参考

建蔽率の角地緩和について（基準法第 53 条第３項第２号／区建築基準法施行細則第 45 条）

以下の条件に該当する敷地の場合は、建蔽率が 10%緩和されます。

街区の角にある敷地で、敷地の周辺の長さ３分の１以上が道路又は公園、広場、川その他これらに類するもの（以下「公園等」という）に接し、かつ、次に掲げる敷地のいずれかに該当するもの。

① ２つの道路（法第 42 条第２項の規定による道路で、同項の規定により道路境界線とみなされる線と道との間の当該敷地の部分を道路として築造しないものを除く。）が隅角 120 度未満で交わる角敷地
② 幅員が各々８ｍ以上の道路の間にある敷地で、道路境界線相互の間隔が 35ｍを超えないもの
③ 公園等に接する敷地又はその前面道路の反対側に公園等がある敷地で、前２号に掲げる敷地に準ずるもの

担当	都市整備政策部　建築審査課　建築審査担当 電話番号　03-6432-7166　　ファクシミリ　03-6432-7985

4－2　用途地域の指定

用途地域・地区／建築物の用途制限

１．用途地域について

都市は、人や建築物の大きな集まりです。その中でいろいろな用途や形態の建築物が無秩序、無計画に建築されると、環境が悪化するばかりでなく、都市としての機能は低下し、住みにくく災害にも弱くなってしまいます。そのようにならないように、都市全体の利用を計画的に定めたものが都市計画の地域地区の一つである用途地域・地区です。

その地域地区の分類により、建築物の用途、建蔽率、容積率、高さなどを制限しています。これらは、建築を計画する際の大切な目安となりますので、事前に正確に調べてください。

２．用途地域の種類と目的

昭和 43 年、戦後の高度経済成長に伴い、人口や産業が大都市に集中したことによる混乱に対応するため「新都市計画法」が制定されました。その際に、用途地域が４種類から８種類へ改められ、平成４年には８種類から 12 種類に細分化しました。

その後、平成 29 年５月に「都市緑地法等の一部を改正する法律」が公布され、これに関連し、平成 30 年４月１日には都市計画法に「田園住居地域」が追加され、用途地域の種類が 13 種類になりました。世田谷区では、このうち 10 種類の用途地域を定めています。

用途地域の種類（都市計画法第９条／建築基準法第 48 条）

	用途地域の種類	略称	内　　容
住居系	第一種低層住居専用地域	一　低	良好な住環境を保護する低層住宅地
	第二種低層住居専用地域	二　低	小規模な店舗などの立地も認める低層住宅地
	第一種中高層住居専用地域	一中高	良好な住環境を保護する中高層住宅地
	第二種中高層住居専用地域	二中高	必要な利便施設を認める中高層住宅地
	第一種住居地域	一　住	大規模な事務所店舗などは制限する住宅地
	第二種住居地域	二　住	大規模な事務所店舗なども認められる住宅地
	準住居地域	準　住	幹線道路沿道で業務の利便と調和した住宅地
	田園住居地域	田　住	農地と調和した低層住宅地
商業系	近隣商業地域	近　商	近隣住民のための店舗などの利便増進地域
	商業地域	商　業	主に商業などの業務の利便を増進する地域
工業系	準工業地域	準　工	環境悪化のおそれのない工業の利便増進地域
	工業地域	工　業	主に工業の利便を増進する地域
	工業専用地域	工　専	工業の利便を増進する専用地域

※世田谷区内には、田園住居地域、工業地域、工業専用地域の指定はありません。

３．その他の主な地域地区

その他の地域地区の種類		目　　的	参考頁
特別用途地区	文教地区	教育、文化施設の環境を維持保全する地区。 規制の内容により、第一種と第二種に分かれる。	90 ページ
	特別工業地区	環境悪化をもたらさない中小工業の利便を図る地区	90 ページ
高度地区		市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため建物の高さの限度を定める地区	23 ページ
高度利用地区		市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建物の形態制限を定める地区	
防火地域・準防火地域		防火性能の高い建物を促進することにより火災の危険を防ぐことを定める地域	19 ページ
風致地区		都市の風致（自然・景観）を維持するため定める地区。 規制の内容により第一種と第二種に分かれる。	82 ページ

世田谷区内の都市計画情報（用途地域・建蔽率・容積率等）は、世田谷区ホームページ
「せたがや iMap」で確認できます。また、一覧表を表示・印刷することができます。

都市計画情報へのアクセス方法は下記のとおりです。



トップページ:検索メニューをクリック



ページ ID から探す場合は、３６７５を入力して検索

分類から探す場合は、
住まい・街づくり・環境 ⇒ 都市計画⇒
⇒ 都市計画・方針等 ⇒
都市計画情報のインターネット提供サービス
について（せたがや iMap）
と進んでください

そのあと、せたがや iMap の都市計画情報をクリックすると、せたがや iMap が起動します。

担当	
	用途地域について 都市整備政策部　都市計画課　都市計画担当 電話番号 03－6432－7148　　ファクシミリ 03－6432－7982 各総合支所街づくり課　街づくり担当（連絡先は 106 ページをご覧ください） 用途制限について 都市整備政策部　建築審査課　建築審査担当 電話番号 03－6432－7166　　ファクシミリ 03－6432－7985

４．用途地域別建物用途制限一覧表

分　類	□ 建てられる用途　■ 建てられない用途
居　住	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿
	兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のもの
文　教	幼稚園、小学校、中学校、高等学校
	図書館等
	大学、高等専門学校、専修学校等
宗　教	神社、寺院、教会等
医　療 福　祉	老人ホーム、福祉ホーム等
	保育所等、公衆浴場、診療所
	老人福祉センター、児童厚生施設等(1) (1)
	病院
レジャー施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ・バッティング練習場等
商　業	２階以下かつ床面積の合計が 150 ㎡以内の一定の店舗、飲食店等
	２階以下かつ床面積の合計が 150 ㎡を超え、500 ㎡以内の一定の店舗、飲食店等
	上記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店 （兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のものは可）
	店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、ナイトクラブ等でその用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 ㎡を超える大規模な集客施設
	上記以外の事務所等（兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のものは可）
	ホテル、旅館
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等
	カラオケボックス、ダンスホール等
	２階以下かつ床面積の合計が 300 ㎡以下の自動車車庫
	倉庫業を営む倉庫、３階以上又は床面積の合計が 300 ㎡を超える自動車車庫（一定規模以下の付属車庫等を除く）
	客席部分の床面積の合計が 200 ㎡未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ
	客席部分の床面積の合計が 200 ㎡以上の劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、ナイトクラブ等でその用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 ㎡を超える大規模な集客施設
	キャバレー、料理店等
	個室付浴場業に係る公衆浴場等
工　場	兼用住宅で、作業場の床面積 50 ㎡以内の自家販売のための食品製造業を営むパン屋、米屋等
	作業場の床面積 50 ㎡以内の自家販売のための食品製造業を営むパン屋、米屋等
	作業場の床面積 50 ㎡以内のパン屋、米屋等の食品製造業
	作業場の床面積の合計が 50 ㎡以下の自動車修理工場
	作業場の床面積の合計が 50 ㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの
	作業場の床面積の合計が 150 ㎡以下の自動車修理工場
	作業場の床面積の合計が 150 ㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの
	日刊新聞の印刷所、作業所の床面積の合計が 300 ㎡以下の自動車修理工場
	作業場の床面積の合計が 150 ㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場
	火薬類、石油類、ガス等の危険物貯蔵、処理の量が非常に少ない施設
	火薬類、石油類、ガス等の危険物貯蔵、処理の量が少ない施設
	火薬類、石油類、ガス等の危険物貯蔵、処理の量がやや多い施設
	火薬類、石油類、ガス等の危険物貯蔵、処理の量が多い施設
その他	巡査派出所、公衆電話所、一定規模以下の郵便業務、電話局
	自動車教習所、床面積の合計が 15 ㎡を超える畜舎
	倉庫業を営まない倉庫

⑴　については、一定規模以下のものに限り建築可能。
⑵　については、当該用途に供する部分が２階以下かつ 1,500 ㎡以下の場合に限り建築可能。
⑶　については、当該用途に供する部分が 3,000 ㎡以下の場合に限り建築可能。

注意：建築基準法の「別表第二」の概要を示すもので、すべての制限について記載したものではありません。

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	近隣商業地　域	商業地域	準工業地域
(1)	(1)								
				(3)					
			(2)	(3)					
			(2)	(3)					
				(3)					
			(2)	(3)					
				(3)					
			(2)	(3)					

担当	都市整備政策部　建築審査課　建築審査担当 電話番号 03－6432－7166　ファクシミリ 03－6432－7985

5．敷地が異なる用途地域・地区にまたがるとき

一つの敷地が、２以上の用途地域・地区にまたがっている場合の制限は、次のようになっています。

1. 用途制限は、その敷地の過半を占める用途地域の制限が、適用されます。

2. 建築物の各部分の高さは、それぞれの地域・地区ごとに適用されます。高度地区もそれぞれの指定された高度地区の制限を受けます。つまり一つの敷地内の建築物であっても、各部分で異なった制限を受けます。

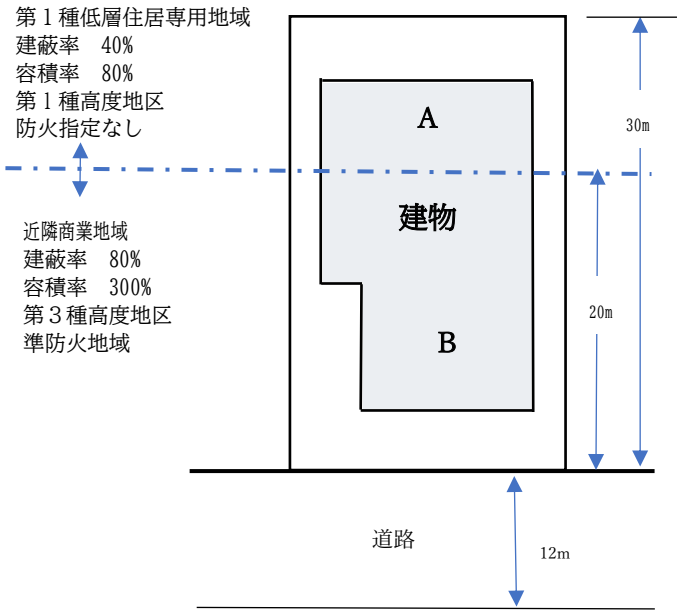
3. 防火上の制限は、対象の建物がそれぞれの地域にわたる場合は厳しいほうの制限を下表のように受けます。ただし、防火壁で区画する場合は、それぞれの制限が適用されます。

例	適用
無指定＋準防火	準防火
無指定＋防　火	防　火
準防火＋防　火	防　火

4. 建蔽率・容積率の制限は、それぞれの割合について、各敷地面積で加重平均した数値がその敷地の制限として適用されます。

5. 日影規制については、32 ページをご覧ください。

（例）



（上図の場合は）

⑴ 敷地面積はＡ部分よりＢ部分が広いので、Ｂ部分の用途制限が適用されます。

⑵ Ａ部分は第１種高度地区、Ｂ部分は第３種高度地区制限が適用されます。

⑶ 建築物全体に、準防火地域の制限が適用されます。

⑷ 建蔽率の計算方法

$$\frac{\text{Ａ部分敷地面積}\times 0.4+\text{Ｂ部分敷地面積}\times 0.8}{\text{Ａ部分敷地面積}+\text{Ｂ部分敷地面積}}\times 100\%$$

⑸ 容積率の計算方法

$$\frac{\text{Ａ部分敷地面積}\times 0.8+\text{Ｂ部分敷地面積}\times 3.0}{\text{Ａ部分敷地面積}+\text{Ｂ部分敷地面積}}\times 100\%$$

担当	市整備政策部　建築審査課　建築審査担当 電話番号 03－6432－7166　　ファクシミリ 03－6432－7985

4－3　防火上の制限

防火地域／準防火地域／新たな防火規制区域

◎　防火地域を指定する地域

・容積率 400％以上の区域。

・主要な幹線道路沿い、避難道路沿い及び避難場所周辺など。

◎　準防火地域を指定する地域

・原則として建蔽率 50％以上の区域。

これらの指定がされている地域では、防火上の制限として建築物を下表の構造にしなければなりません。このほか、防火地域・準防火地域とも、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分には「防火設備」の設置が必要です。

防火地域、準防火地域が指定されている地域の建築物の防火上の制限一覧表（法 61 条）

耐火建築物：鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート、耐火被覆をした鉄骨造など

準耐火建築物：鉄骨造、木造等で一定の技術的基準に適合するもの

防火構造：鉄鋼モルタル、タイル張りなどで外壁などを規定の厚さ以上で仕上げたもの

	耐火建築物としなければならないもの※	耐火建築物または準耐火建築物としなければならないもの※		防火構造でよいもの※
防火地域	階数３以上又は延べ面積 100 ㎡超える	左記以外のもの		原則木造禁止
準防火地域	地階除く階数４以上又は延べ面積 1,500 ㎡超える	地階除く階数３で 1,500 ㎡以下	地階除く階数２以下で 500 ㎡超え 1,500 ㎡以下	地階除く階数 2 以下で 500 ㎡以下

※又はそれぞれの区分に応じて求められる延焼防止時間以上の建築物

◎　東京都建築安全条例第７条の３の規定に基づく新たな防火規制区域の指定

木造密集地域等で災害時の危険性が高い区域のうち、特に震災時に発生する火災等による危険性が高く、東京都知事が指定した区域内の準防火地域については、通常の準防火地域と防火規制が異なり、原則全ての建築物は準耐火建築物以上、延べ面積が 500 ㎡超えるものは耐火建築物とする必要があります。

区内の指定区域

赤堤1,2丁目の一部、池尻4丁目の一部、大原1丁目全域、上馬1丁目全域、梅丘2,3丁目、北沢3,4,5丁目全域、経堂2,3丁目全域、豪徳寺1丁目全域、豪徳寺2丁目の一部、三軒茶屋1丁目の一部、下馬1,2,3丁目の一部、世田谷3,4丁目の一部、太子堂1,2,3,4,5丁目全域、野沢1,2丁目全域、船橋1丁目全域、松原6丁目の一部、三宿1,2丁目全域、宮坂2丁目の一部、宮坂3丁目全域、若林1,3,4,5丁目全域、若林2丁目の一部

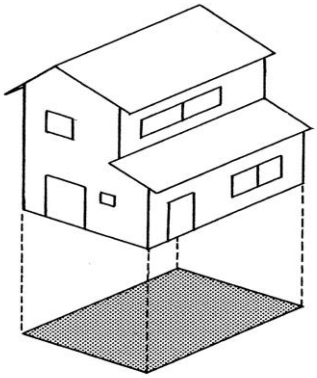
担当	都市整備政策部　建築審査課　建築審査担当	電話番号 03－6432－7166	ファクシミリ 03－6432－7985
	世田谷総合支所　街づくり課　街づくり担当	電話番号 03－5432－2872	ファクシミリ 03－5432－3055
	北沢総合支所　街づくり課　街づくり担当	電話番号 03－5478－8031	ファクシミリ 03－5478－8019
	砧総合支所　街づくり課　街づくり担当	電話番号 03－3482－2594	ファクシミリ 03－3482－1471

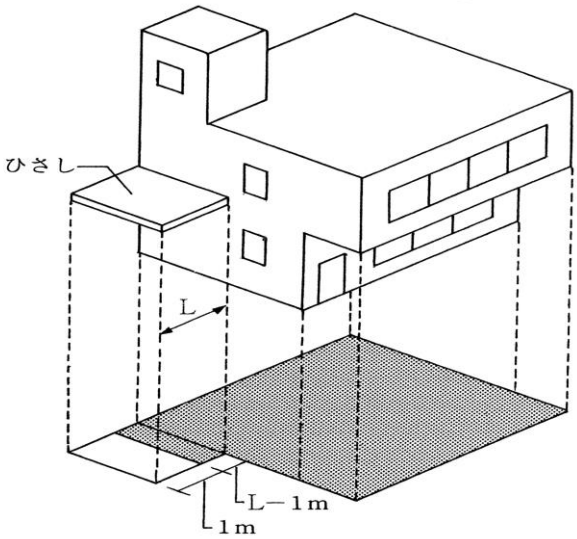
4－4　建蔽率

建築面積／敷地面積／建蔽率

1．建築面積

下図のように、建物を真上から見たとき、柱や外壁などの中心線で囲まれた範囲のもっと大きい面積をいいます。一般にいわれている建坪のことですが、はね出し縁やひさし、軒など、建物から突き出た部分の長さＬが１ｍ以上ある場合には、Ｌ－１ｍの部分（ ▒▒ 部分）を建築面積に加えて算定することになります。





2．敷地面積

原則として、一棟の建物が建つ敷地の水平面積をいいます。ただし、２棟以上の建物がある場合で、用途上きりはなせないような工場の事務所・倉庫・作業場などは、まとめて一つの敷地に考えます。

3．建蔽率

「建蔽率」とは、「建築面積の敷地面積に対する割合」のことで

$$\text{建蔽率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 = ○○\%$$

計算例として、建蔽率制限が 60％で、敷地面積が 100 ㎡あるとき

$$100\ \text{㎡} \times \frac{60}{100} = 60\ \text{㎡}$$

したがって、建築面積は 60 ㎡まで建てられることになります。なお建蔽率については一定の条件を備えた敷地については緩和規定もあります。（建蔽率の角地緩和について 13 ページ参照）

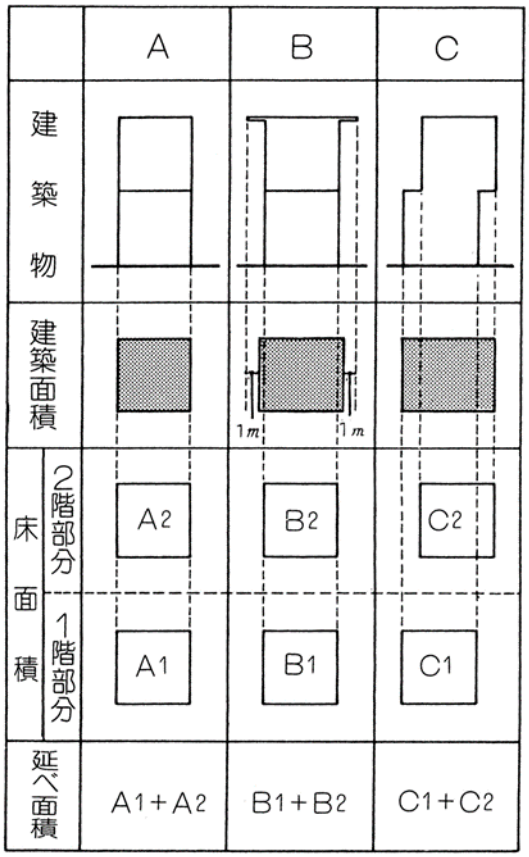
担当	都市整備政策部　建築審査課　建築審査担当 電話番号 03－6432－7166　ファクシミリ 03－6432－7985

4－5　容積率

床面積／容積率／容積率算定の特例

1．床面積

建物の各階またはその一部で、壁や柱などの中心線によって囲まれた部分の水平投影面積をいいます。右の表と、前のページの建築面積を比較してみましょう。



2．容積率

建物の各階の床面積を合計したものを延べ面積といいますが、敷地面積に対するこの延べ面積の割合を容積率といい、以下の式で表します。

$$容積率＝\frac{延べ面積}{敷地面積}\times100＝○○\%$$

この算定による容積率が、指定容積率を超えないことが必要です。地域ごとに指定されている容積率は、敷地に面する道路の幅員が12m未満の場合は、

$$道路幅員(m)\times\frac{4}{10}(商業系は\frac{6}{10})\times100＝○○\%$$

近隣商業地域・商業地域・準工業地域など

という容積率の算定をし、どちらか厳しい方の容積率を適用します。なお前面道路が２つ以上あるときには、広い方の幅員をとります。

容積率算定の特例

●自動車の車庫、バイク、自転車置場、駐車や停留のための施設の床面積は、建物の延べ面積の１／５を限度に容積率の計算から除外されます。
●住宅及び老人ホーム等の用途に供する地階部分の床面積は、その建築物の住宅等の用途に供する部分の床面積の合計の１／３を限度に容積率の計算から除外されます。
●エレベーターの昇降路の床面積は、容積率の計算から除外されます。
●共同住宅及び老人ホーム等の共用廊下等の床面積は、容積率の計算から除外されます。
●防災用の備蓄倉庫等の床面積は一定の割合まで容積率の計算から除外されます。
●宅配ボックスの床面積は一定の割合まで容積率の計算から除外されます。

担当	都市整備政策部　建築審査課　建築審査担当 電話番号 03－6432－7166　ファクシミリ 03－6432－7985

4－6　敷地面積の最低限度の制限

住居系用途地域及び準工業地域における敷地面積の最低限度の指定（建築基準法第 53 条の 2）

新たに建物の敷地を分割する際の敷地面積の最低限度を制限します。これは、敷地が細分化されることで、日照、通風、防災などにおける環境の悪化を防止し、市街地の良好な環境の保全を図るための措置です。

住居系用途地域及び準工業地域を対象に、都市計画に定める建蔽率に応じて指定します。

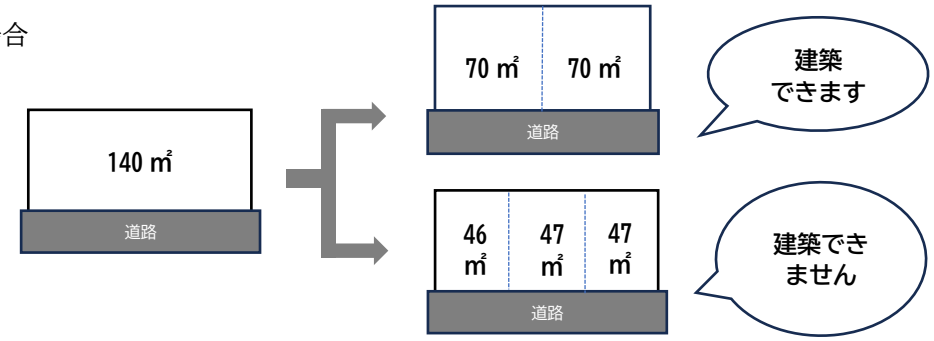
敷地面積の最低限度が定められた時点※で最低限度に満たない敷地は、新たに分割しない限り、建物の新築や建替えが可能です。

建ぺい率	対象地域		指定値
40%	住居系用途地域		100 ㎡
50%	住居系用途地域		80 ㎡
60%	第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域		70 ㎡
	第一・二種中高層住居専用地域 第一・二種住居地域 準住居地域・準工業地域	環状 7 号線西側（外側）	70 ㎡
		環状 7 号線東側（内側）	60 ㎡

※敷地面積の最低限度が定められた時点
⇒第一・二種低層住居専用地域：平成 16 年 6 月 24 日
上記以外の用途地域（近隣商業・商業地域除く）：平成 31 年 4 月 1 日

【例】敷地面積の最低限度を 70 ㎡に定めた地域

・敷地を分割する場合



・敷地面積の最低限度が定められた時点で最低限度に満たない敷地



担当	都市整備政策部　建築審査課　建築審査担当 電話番号 03－6432－7166　ファクシミリ 03－6432－7985

4－7　建築物の高さの制限

第一種・第二種低層住居専用地域内における高さの制限／
高度地区による高さ制限（最高高さ・北側斜線制限）／道路斜線制限／隣地斜線制限

１．第一種・第二種低層住居専用地域内における高さの制限
（建築基準法第 55 条）

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居用地域は、低層住宅の住環境を保護する地域です。建築物の高さは 10m又は 12m以下とする地域指定がなされています。

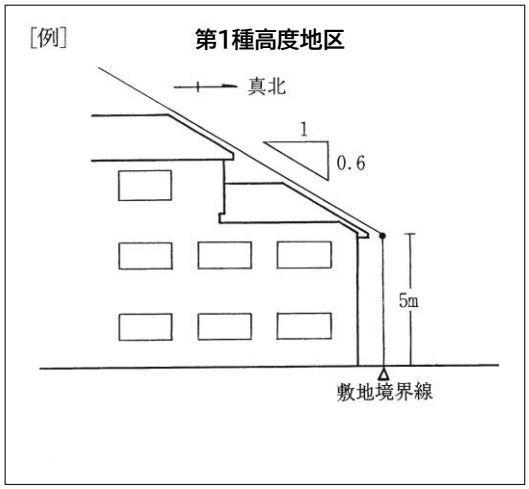
世田谷区内の場合、原則として、第一種低層住居専用地域では 10m以下、第二種低層住居専用地域では 12m以下とする高さ制限があります。

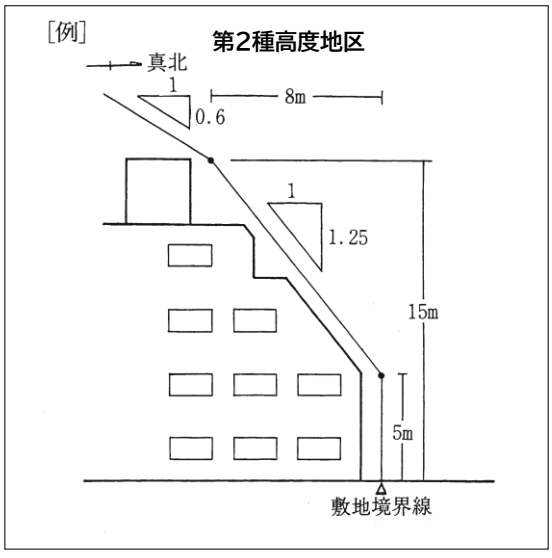
２．高度地区による高さ制限
（都市計画法第８条/建築基準法第 58 条）

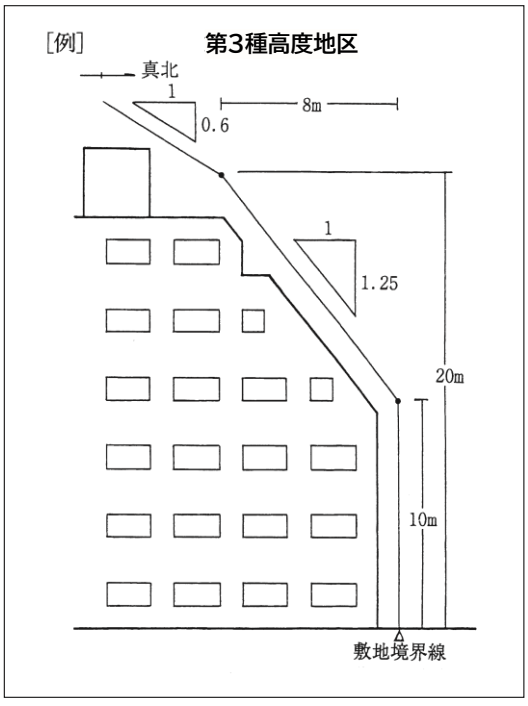
高度地区は、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区です。特に、高さの最高限度については、斜線型高さ制限と絶対高さ制限の２つの制限を組み合わせて定めています。

⑴ 斜線型高さ制限について

北側敷地への日照や圧迫感などによる影響に対する制限として、３種類の斜線型高さ制限を定めています。真北方向に当たる隣地境界線、又は道路の反対側の境界線、あるいは水面、線路敷等の中心線から、各図に示す斜線を超えて建築することはできません。







担当	都市整備政策部　建築審査課　建築審査担当 電話番号 03－6432－7166　ファクシミリ 03－6432－7985

(2) 絶対高さ制限について

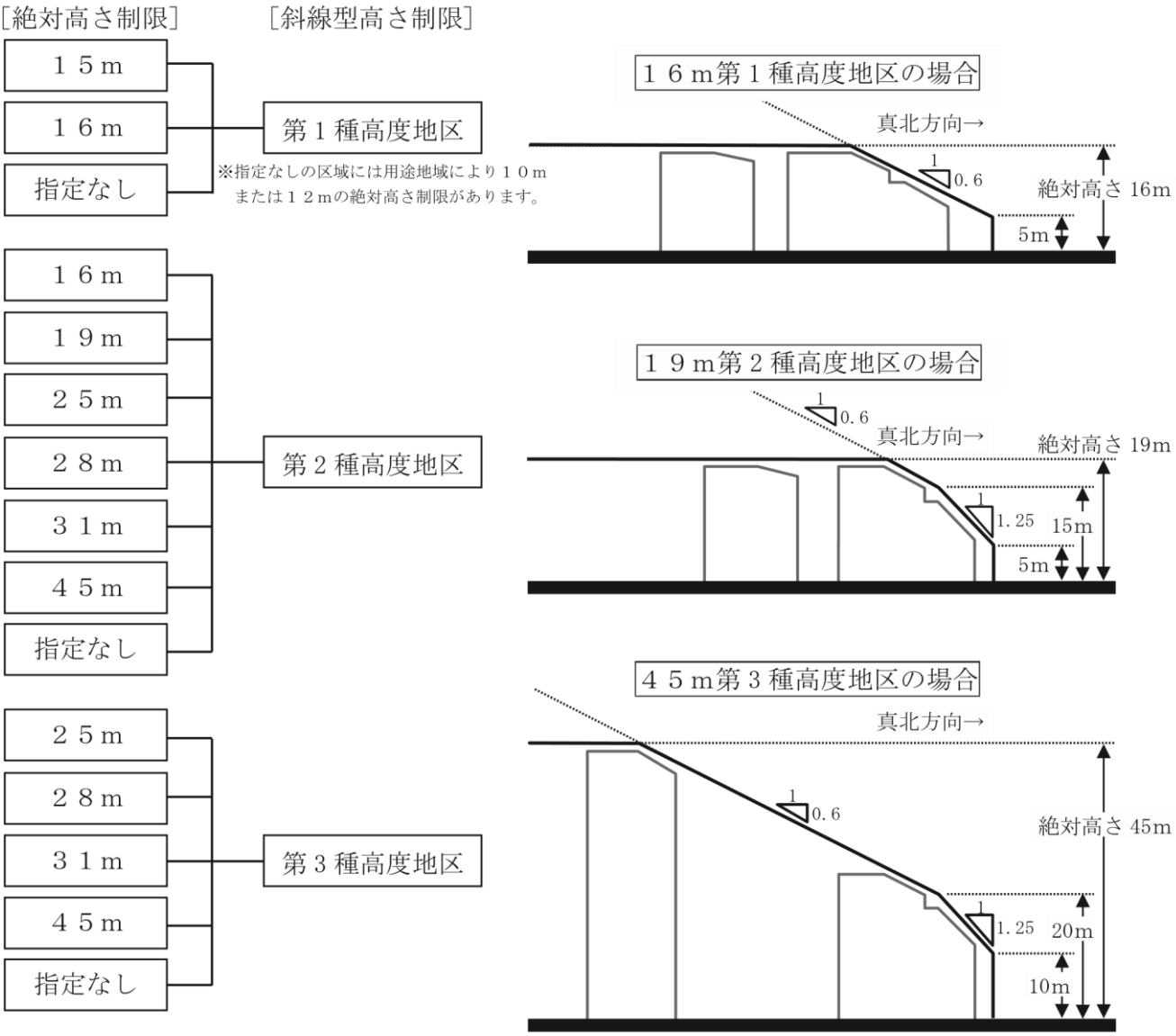
住環境の保全を図るため、建築物の高さの最高限度を規定する絶対高さ制限を定めています。原則として、下図に示す斜線や高さを超えて建築することはできません。

ただし、敷地内緑化や壁面後退距離の確保など、市街地環境の向上に資する建築物等に対しては、絶対高さ制限における特例制度を設けており基準内での高さの緩和を認めています。

このように、絶対高さ制限を定めて周辺住環境の保全を図る「規制」とともに、市街地環境の向上に資する建築物等の「誘導」を組み合わせた「規制」と「誘導」の仕組みとしています。

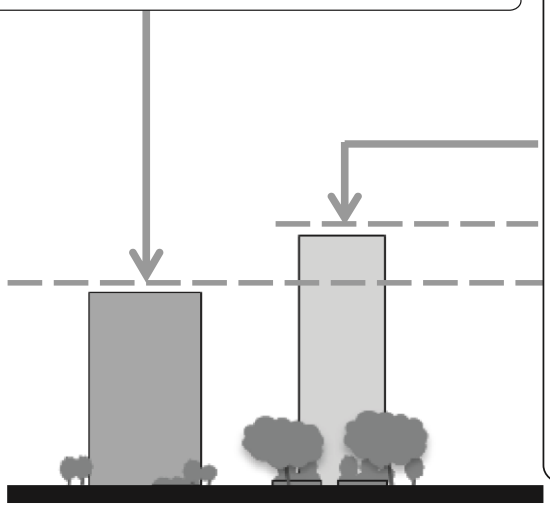
なお、地区計画等で建築物の高さの最高限度を定めている場合については、高度地区の絶対高さ制限の指定値にかかわらず、地区計画等で定めた内容を適用します。(地区計画等の内容に関する問い合わせ先は各総合支所街づくり課)

高度地区による斜線型高さ制限と絶対高さ制限の組み合わせ例



「規制」と「誘導」の仕組み

◇絶対高さ制限の指定値（規制）
・地域ごとの実態をふまえた指定値



◇絶対高さ制限における特例制度（誘導）

敷地内緑化や壁面後退距離の確保など、市街地環境の向上に資する建築物等に対しては、指定値を超える高さの上限を設定し、良好な建築物を誘導します。
また、既存建築物の建替えや継続的に検討されてきた分譲マンションの建替え計画に対応するための特例等を定めます。
①市街地環境の向上に資する建築物の特例
②絶対高さ制限既存不適格建築物の建替えに関する特例
③絶対高さ制限に係る経過措置（継続的に検討されてきた分譲マンションの建替え計画に関して）
④総合設計許可制度等を活用する建築物の特例
⑤公益上やむをえない建築物等の特例
⑥地区計画等の区域内の建築物の特例

◇絶対高さ制限の見直しの経緯 ◇

世田谷区では、平成 16 年６月 24 日に、住居系用途地域又は準工業地域における突出した高さの建築を抑制するため、第１種・第２種・第３種高度地区の区域に絶対高さ制限を導入しました。

その後、区の都市計画に関する基本的な方針である都市整備方針（平成 27 年４月策定）において、区のめざすべきまちの姿のひとつに「みどりとやすらぎがあり、住みたくなるまち」を掲げ、これを実現する取組みのひとつとして、「建築物の高さと敷地面積に関するルール」の見直しを進めてまいりました。

平成 29 年９月には、区民の皆様のご意見などをふまえ、今回の見直しの方針を示した「建築物の高さと敷地面積に関するルールの見直しの基本的考え方」を策定し、これに基づき都市計画手続きを進め、平成 31 年４月１日に「高度地区に定める絶対高さ制限」と「用途地域に定める敷地面積の最低限度の制限」の都市計画変更について告示しました。

(3) 高さの最低限度について

幹線道路沿道の防火性の向上を図るため、世田谷通り沿道の一部（環状七号線と馬事公苑の間）と目黒通り沿道に指定しています。この地区内では建築物の高さを最低７m以上としなければなりません。※ただし、一部適用除外される場合があります。

担当	■高度地区による高さ制限について 都市整備政策部　建築審査課　建築審査担当 電話番号 03－6432－7166　ファクシミリ 03－6432－7985 ■地区計画等区域内の高さ制限について 各総合支所　街づくり課　街づくり担当（連絡先は 106 ページをご覧ください） 烏山総合支所　駅周辺整備担当課（千歳烏山駅周辺地区地区計画に関すること） ■絶対高さ制限の見直しに関すること 都市整備政策部　都市計画課　都市計画担当 電話番号 03－6432－7148　ファクシミリ 03－6432－7982

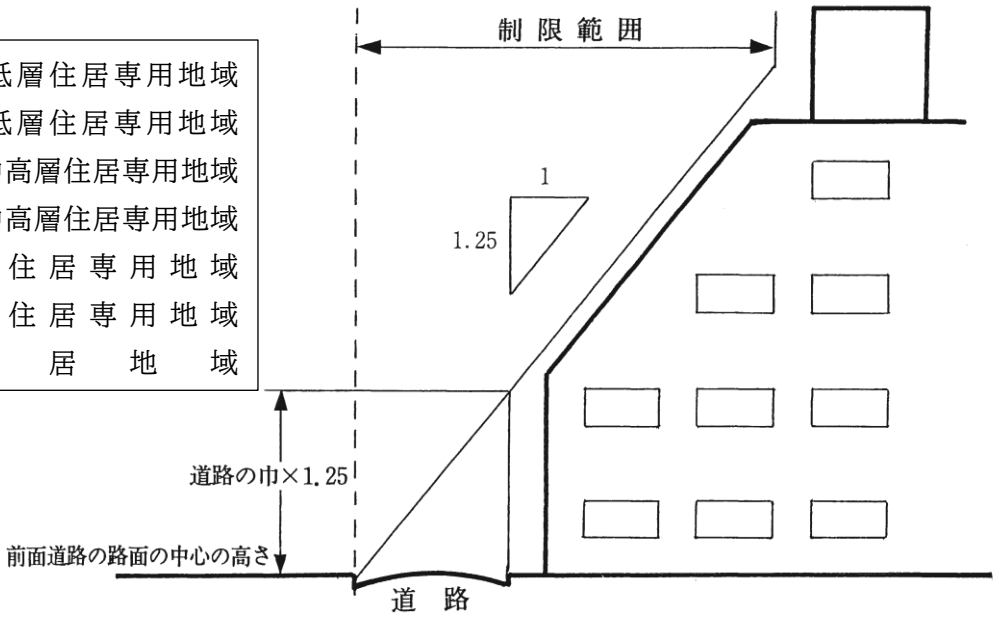
３．道路斜線制限

道路の反対側から引かれる一定の傾きを持った線を超えて、建物を建てることはできません。道路斜線制限には、図のように用途地域によって２種類あります。また、制限を受ける範囲が別表のように決められています。

ただし、これらの建物と同等以上に採光、通風等が確保された「天空率」を有するものは除きます。

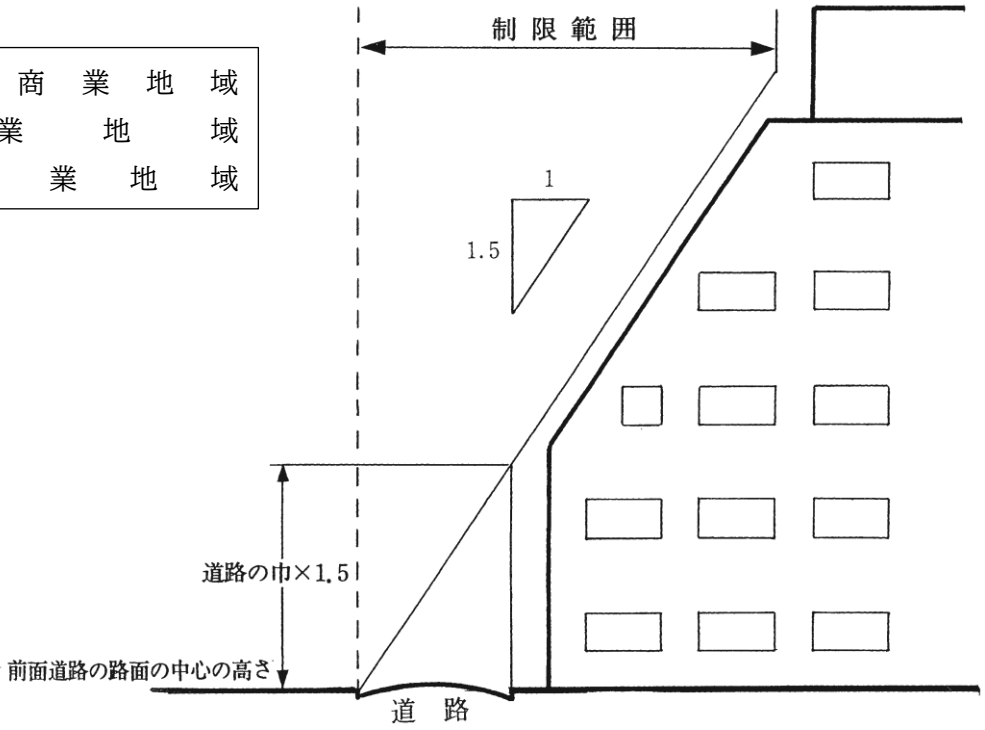
［例］

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
第一種住居専用地域
第二種住居専用地域
準住居地域



［例］

近隣商業地域
商業地域
準工業地域

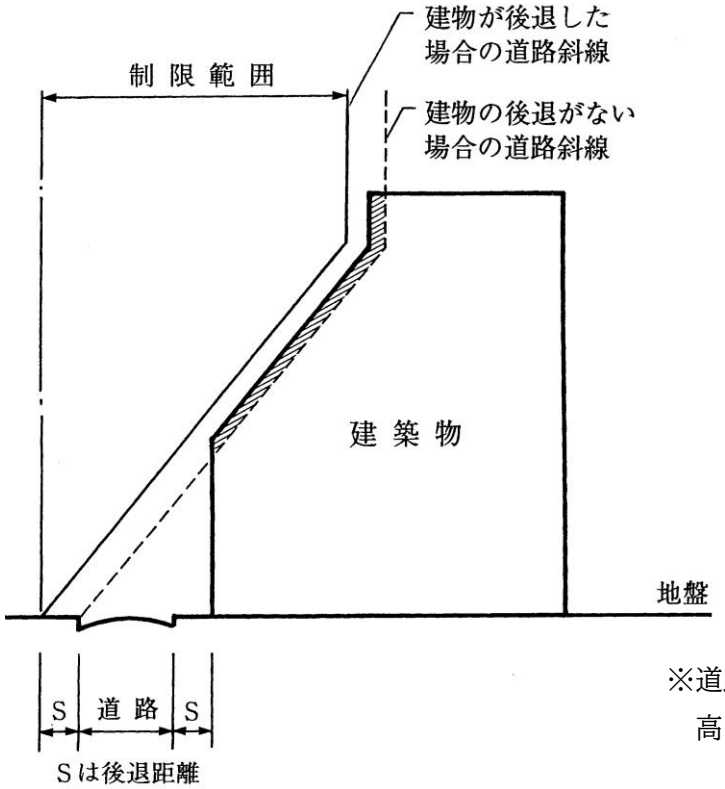


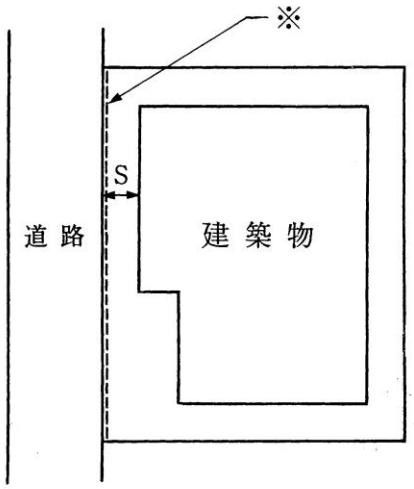
担当	都市整備政策部　建築審査課　建築審査担当 電話番号 03－6432－7166　ファクシミリ 03－6432－7985

別表

用途地域	容積率	制限範囲
第一種、第二種低層住居専用地域 第一種、第二種中高層住居専用地域 第一種、第二種住居地域 準住居地域、準工業地域	200%以下	20m
	200%を超え300%以下	25m
	300%を超える	30m
近隣商業地域、商業地域	400%以下	20m
	400%を超え600%以下	25m

なお、建築物が前面道路の境界線から後退して建てられる場合には、後退した距離に相当する分だけ前面道路の反対側の境界線は、外側にあるものとみなされます。





※道路境界線に沿って設けられる門や塀の高さ等は制限されます。

「天空率」による斜線制限の緩和

「天空率」とは、ある点から天空を見上げたとき、建物により隠れる部分を除いた天空が見える割合です。

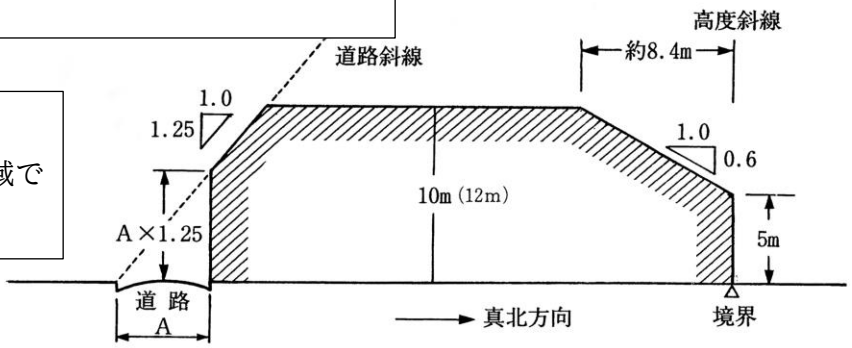
計画建築物の天空率が、現行の斜線制限と比較して同等以上に採光、通風等が確保されている場合、斜線制限は適用されません。（高度地区制限は緩和されません。）

担当	都市整備政策部　建築審査課　建築審査担当 電話番号 03－6432－7166　ファクシミリ 03－6432－7985

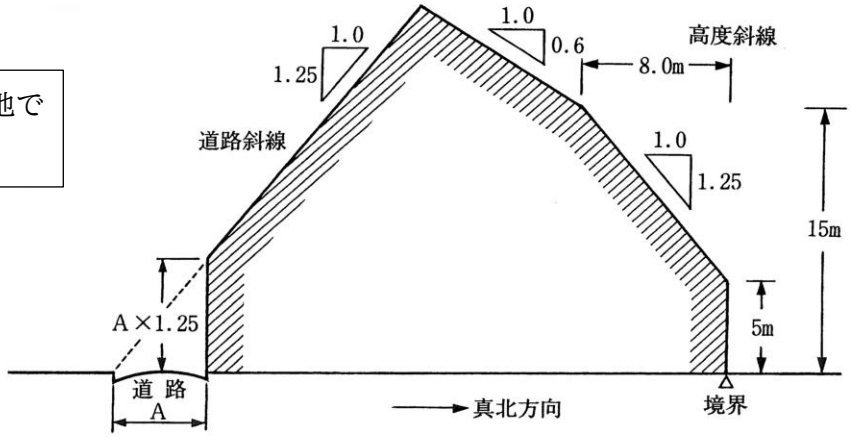
●各種の斜線制限が組み合わされた例

（建物はこの ▨ 部分を超えては建築できません。）

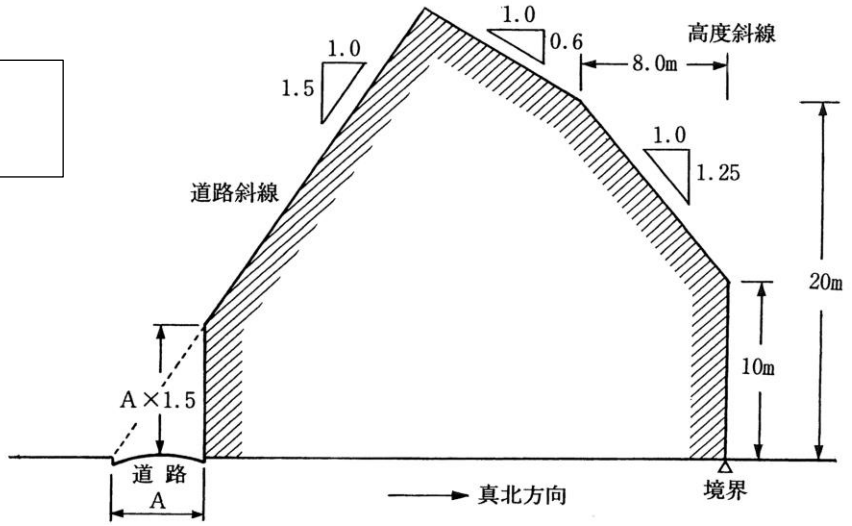
(1)第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域で
第１種高度地区の場合



(2)第一種中高層住居専用地で
第2種高度地区の場合



(2)近隣商業地域で
第3種高度地区の場合



(注)日影規制の対象となる中高層建築物は、隣地の日影規制等によって ▨ の部分まで建てられない場合があります。

(注)道路斜線は制限範囲として示しています

担当	都市整備政策部　建築審査課　建築審査担当 電話番号 03－6432－7166　ファクシミリ 03－6432－7985

４．隣地境界線からの高さの制限（隣地斜線）

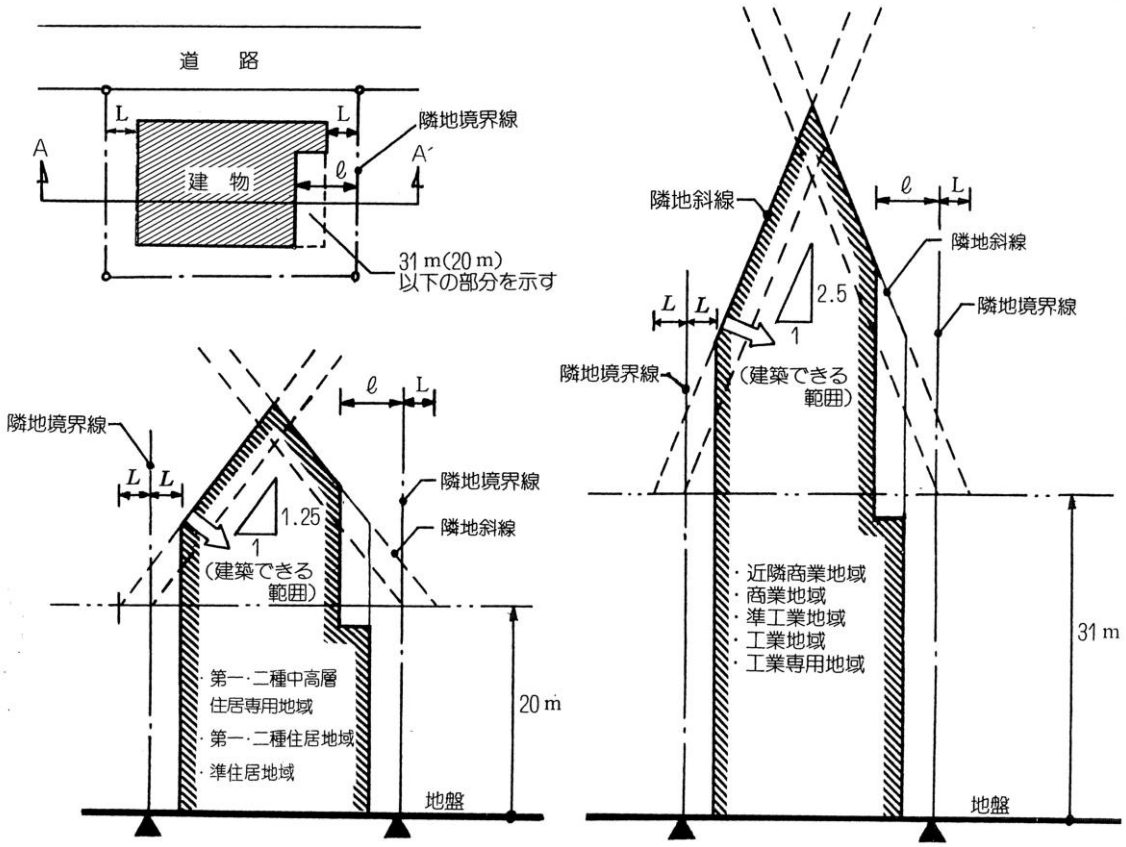
建築物の各部分の高さは、隣地境界線からの距離に応じて下記のとおり制限されます。

ただし、これらの建物と同等以上に採光、通風等が確保された「天空率」を有するものは除きます。

第一･二種中高層住居専用地域 第一･二種住居専用地域 第二種住居専用地域 準住居地域	20m＋1.25×（L＋ℓ）
近隣商業地域 商業地域 準工業地域	31m＋2.5×（L＋ℓ）

L：高さが 20m又は 31mを超える部分の隣地境界線からの最小後退距離

ℓ：高さが 20m又は 31mを超える当該部分の隣地境界線からの後退距離



Ａ－Ａ´断面部分を示す

担当	都市整備政策部　建築審査課　建築審査担当 電話番号 03－6432－7166　ファクシミリ 03－6432－7985

4－8　木造の３階建住宅を建てるには

木造３階建住宅の構造・防火上の制限

木造３階住宅の建築を考える場合、おおむね、次の条件を満足させることが必要です。

１．構造的には

２階木造住宅より太い柱、梁などの材料や、筋かいの入った壁（ツーバイフォー構造の場合は壁量と壁の強度）を多く必要とします。

２．防火上の規制としては

（準防火地域内に建築する場合）

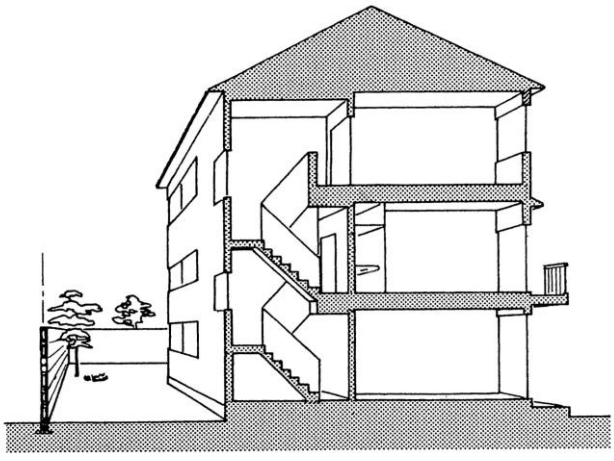
用途は住宅、事務所などに限定され、防火、避難などの安全上の条件を満足させなければなりません。外壁、軒裏は防火構造とし、内壁、天井下地全面に石膏ボードを貼るなどの工事が必要となります。

窓などの開口部は面積が制限され、より防火上の機能が求められます。ただし、準耐火建築物となる場合は制限されません。

準耐火建築物による木造３階建とする場合は、柱・壁・梁・床・屋根・階段など木造の軸組や部材などに、石膏ボードなどを貼って防火被覆を行い、耐火構造に準ずる防火性能が要求されます。

３階部分には道路に直接面する窓（進入口）等を設けるなど、消火活動や避難等に関する条件も満たさなければなりません。

防火上の制限については 19 ページをご参照ください。



担当	都市整備政策部　建築審査課　建築審査担当 電話番号 03－6432－7166　ファクシミリ 03－6432－7985

4－9　共同住宅を建てるには

共同住宅に対する制限

共同住宅には、多くの世帯が居住しますので、火災や地震などの災害が発生したとき、安全かつ迅速に避難や消防・救助活動ができるよう特別な配慮が必要となります。

そこで建築基準法や東京都建築安全条例では、共同住宅の敷地形態、建物の構造および避難通路などについて、特に厳しい基準を定めています。

共同住宅の敷地の一部を分割したり、自宅の敷地の一部に共同住宅を建築する場合、それらの基準を守る必要があります。

所有者や居住者等の生命や財産を保護する立場からも、共同住宅を建てるときには、まえもって建築士事務所などによく相談し、基準に合った安全な建築物になるよう計画してください。

以下に共同住宅に対する制限の概要を挙げますので、参考としてください。

- 路地状部分だけで道路に接する敷地には、原則として建築出来ません。（図１）※
- 敷地は建物の規模により、道路に４ｍ～10m以上接しなければなりません。（図１）※
- 主要な出入り口は、原則として直接道路に面して設けなければなりません。
- 各戸の居室の窓は、直接道路に面するか、建物の規模により窓先に幅1.5m～４m以上の空地をとり道路まで有効に通じるようにしなければなりません。（図２）
- 木造建築物で避難階以外の階の住戸が６戸を超えるときには、階段を２カ所以上設けなければなりません。（準耐火建築物の場合は除く）
- このほかにも規定があります。

※　小規模な共同住宅については、一部緩和されます。

図１

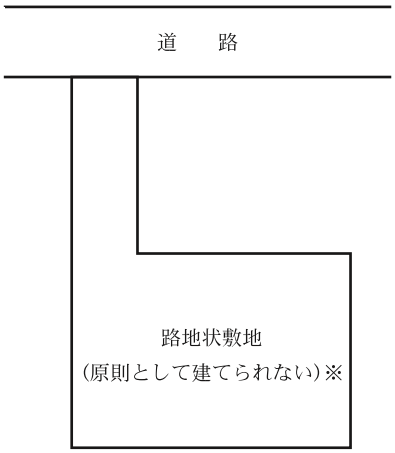
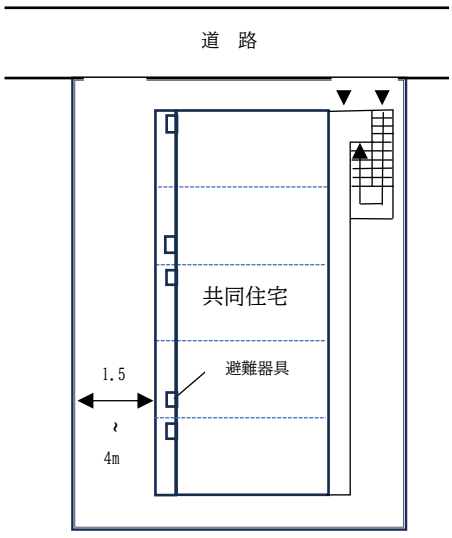


図２



担当	都市整備政策部　建築審査課　建築審査担当 電話番号 03－6432－7166　ファクシミリ 03－6432－7985

4－10　日影規制のあらまし

日影規制の概要

近年、中高層建築物の建築によって生じる日照の障害が増えています。住宅地における日照を確保するため、昭和 52 年の建築基準法の改正により定めたものが「日影規制」です。これは、中高層建築物が周囲に落とす日影の時間を制限することにより、日照条件の悪化を防ごうとするものです。日影規制をうける建築物は、用途地域ごとに高さや階数で定められています。

1. 日影規制の概要(標準)

用途地域 ＊1	規制される建築物	規制値の種別	規制される日影時間 ＊2		
			規制される範囲		測定水平面（平均地盤面からの高さ）
			5mを超える範囲	10mを超える範囲	
第一種、第二種低層住居専用地域	軒高が7mを超える建築物又は地上3階以上の建築物	（一）	3時間以上	2時間以上	1.5m
		（二）	4時間以上	2.5 時間以上	
		（三）	5時間以上	3時間以上	
第一種、第二種中高層住居専用地域	高さが 10mを超える建築物	（一）	3時間以上	2時間以上	4m ＊3
		（二）	4時間以上	2.5 時間以上	
		（三）	5時間以上	3時間以上	
第一種、第二種住居地域、準住居地域近隣商業地域準工業地域	高さが 10mを超える建築物	（一）	4時間以上	2.5 時間以上	4m ＊3
		（二）	5時間以上	3時間以上	

＊1　商業地域内で、高さが 10mを超える建築物は、他の規制区域に影を落とす場合、影を落とす規制区域の規制を受けます。

＊2　規制される日影は、冬至日における真太陽時の午前８時から午後４時までの間に生ずる日影です。例えば、「３時間以上」というのは、日影になっている時間が３時間以上あるという事です。

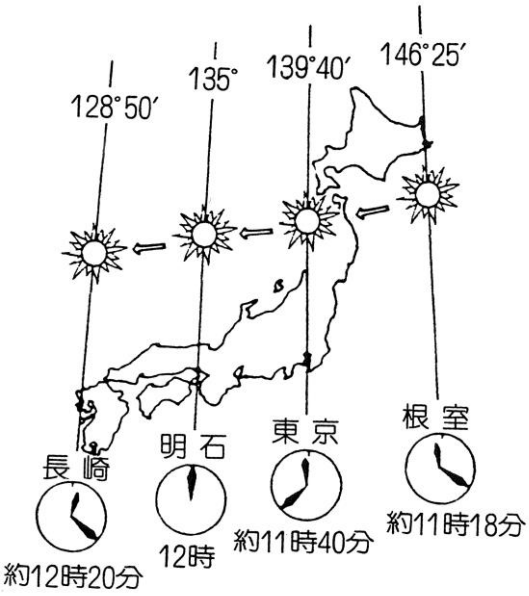
＊3　区内では、測定水平面 6.5mの指定はありません。

担当	
	日影規制の規制値について 都市整備政策部　都市計画課　都市計画担当 電話番号 03－6432－7148　ファクシミリ 03－6432－7982 各総合支所 街づくり課 街づくり担当 （連絡先は 106 ページをご覧ください） 建築物の計画について 都市整備政策部　建築審査課　建築審査担当 電話番号 03－6432－7166　ファクシミリ 03－6432－7985

2. 規制される日影とは

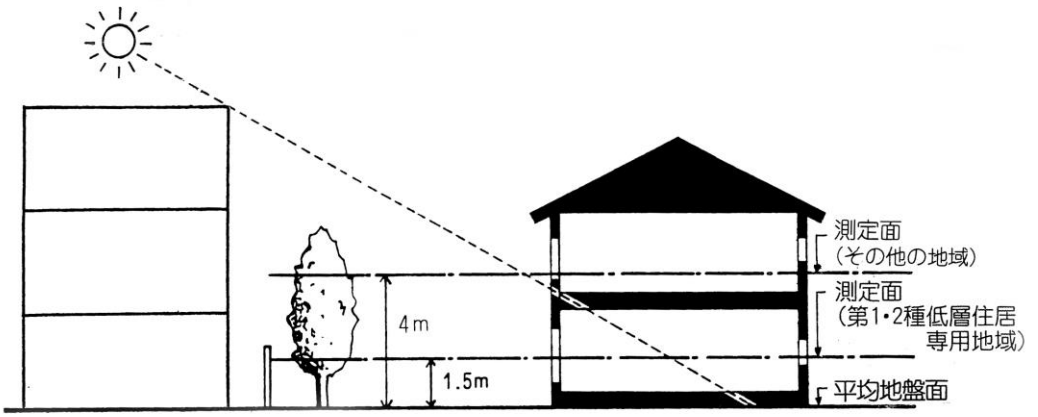
規制される日影は、一年のうちで影の長くなる冬至の真太陽時の午前８時から午後４時までの日影です。

真太陽時とは、太陽が真南にきた時（南中時刻という）を 12 時とするものです。一般にいう中央標準時（兵庫県明石市の南中時刻を 12 時とする時刻法であり、いわゆる時計の時刻）とはズレが生じます。東京の南中時刻は、明石市より約 20 分早くなります。



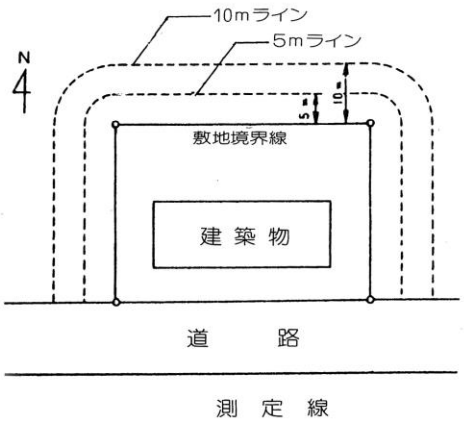
3. 日影時間の規制方法

日影を測定する高さについては、この規制では実際の地面にできる日影ではなく、地面より高い所を想定してそこの日影を規制します。第一種・第二種低層住居専用地域では平均地盤面より 1.5 メートル、その他の地域では平均地盤面より４メートル高い所です。



4. 日影の規制範囲

日影規制は、二段階の規制になっています。まず５メートルの範囲で建築物が直接隣地に及ぼす影響を規制し、10 メートルの範囲でこれを超えて広がる日影や隣地の建築物などの日影による影響を規制しています。そこで建築物がつくる日影を時間で表し、規制範囲内で規制値以内に日影をおさえます。

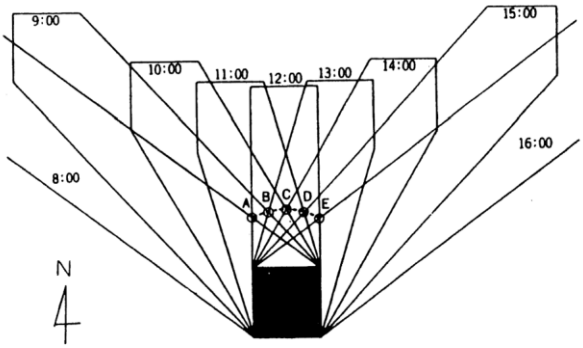


5. 日影図と日影時間図

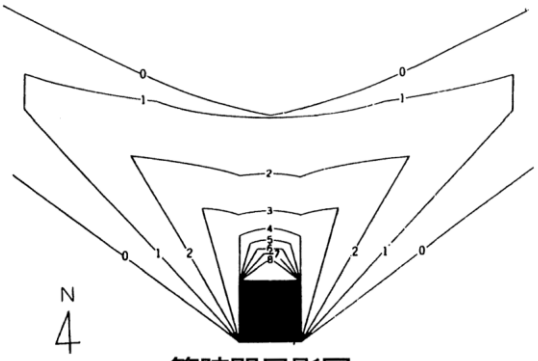
日影図とは時間ごとの影を描いたものです。これを「時間日影図」といい、日影の様子が読み取れます。例えば８時と 11 時の日影の重なる部分は３時間日影になる部分となります。この日影図をもとに同じ時間だけ日影になる点を結んだものを「等時間日影図」といいます。

日影規制が規制値以内にあるかの判断は「時間日影図」、「等時間日影図」をもとに判断します。

例えば規制値が、３時間・２時間と指定されている場合、３時間日影が５メートル範囲を、２時間日影が 10 メートル範囲を超えてはいけません。



時間日影図

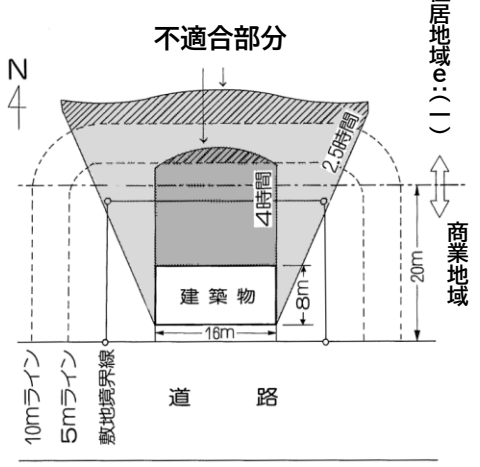


等時間日影図

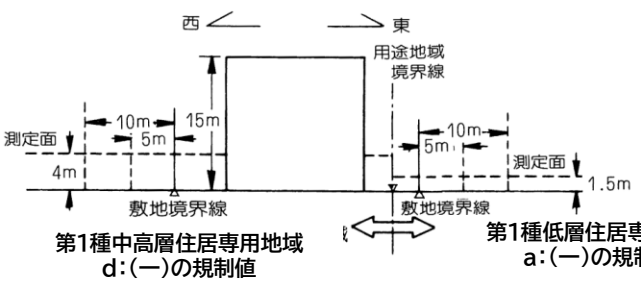
6. 日影が規制の異なる区域にまたがる場合

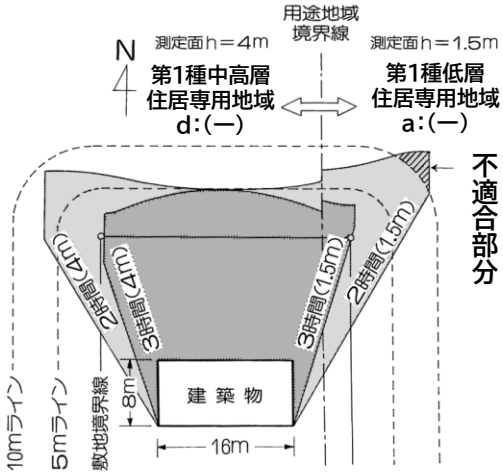
①商業地域に建てる場合にもまったく規制を受けないわけではなく、建築物の高さが 10ｍを超え、右図のように日影が第一種住居地域ｅ(－)に落ちる場合には規制の対象となり、５ｍラインで４時間、10ｍラインで 2.5 時間以内に日影を収めなければなりません。この例では斜線で表した部分が不適合となります。

②測定面または日影規制時間の異なる地域にまたがる日影は、それぞれの地域の規制を受けます。下図の例のように第一種中高層住居専用地域ｄ(－)と第一種低層住居専用地域ａ(－)は、共に３時間と２時間の規制を受けますが、測定面の高さに４ｍと 1.5ｍの差がありますので、下図の斜線で表した部分が 10ｍラインを超えて不適合となります。



商業地域内の建築物が規制される





日影の測定面が厳しくなる例

7. 日影規制の注意事項

①日影規制は、建築物を建てる場所の規制値ではなく日影を落とすところの規制値が適用されます。

②敷地の内に２つ以上の建築物がある場合は、それらを一つの建築物とみなして日影規制が適用されます。

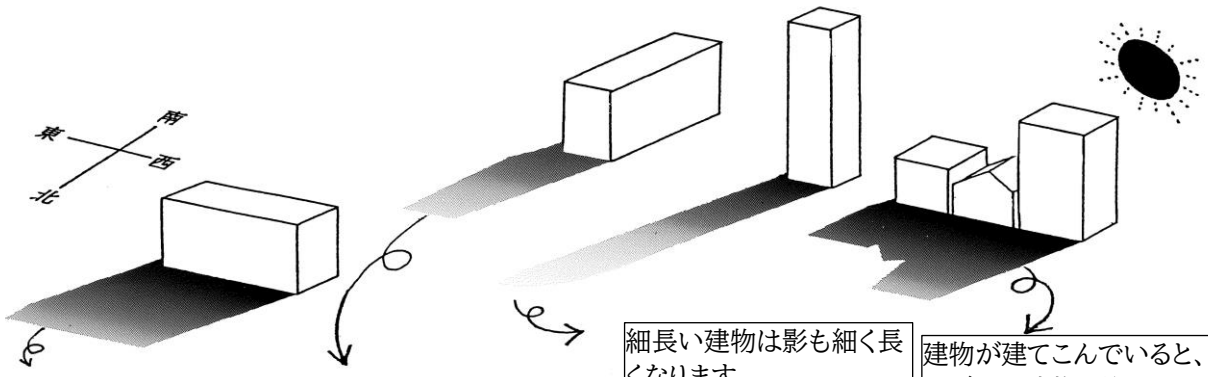
③敷地が道路、河川に接している場合や、敷地が隣地より１ｍ以上低い場合には緩和があります。

④日影規制では、方位を正確に求めることが必要です。真北方向の測定は、磁石ではなく日時計や下げ振り等の方法で正しく測定してください。

(参考)冬至の太陽の位置と日影の長さ(北緯 36°00′　東経 139°45′)

真太陽時	太陽方位角	影の倍率	太陽高度
8：00　16：00	53° 20′	7.220	7° 53′
8：30　15：30	48° 13′	4.479	12° 35′
9：00　15：00	42° 41′	3.289	16° 55′
9：30　14：30	36° 41′	2.634	20° 47′
10：00　14：00	30° 10′	2.232	24° 08′
10：30　13：30	23° 10′	1.975	26° 52′
11：00　13：00	15° 44′	1.813	28° 53′
11：30　12：30	7° 57′	1.723	30° 08′
12：00	0° 0′	1.694	30° 33′

8. 建物による日影について



建物の横幅が東西に長いと、北側への影の影響は大きくなります。

建物が南北に長いと、北側への影の影響は比較的少なくなります。

細長い建物は影も細く長くなります。
影の先の方は、太陽の光が拡散する(まわり込む)ため建物の根元の方より薄くなります。

建物が建てこんでいると、それぞれの建物の影は重なり合って、北側の日陰になっている時間が長くなります。

日照による一定の環境水準を確保するためには、最低敷地規模･壁面後退距離･高さ制限などの基準を、地区街づくり計画(Ｐ54)・地区計画(Ｐ59)・建築協定(Ｐ80)などにより設けていくことも必要です。

担当	都市整備政策部　建築審査課　建築審査担当 電話番号 03－6432－7166　ファクシミリ 03－6432－7985

4－11　災害に強い建物づくりについて

地震に強い建物づくり／火災に強い建物づくり　等

「首都直下地震等による東京の被害想定」による世田谷区の被害想定では、広範囲の地域で震度６強の揺れが観測され、建物の倒壊や同時多発火災などによる甚大な被害が想定されています。

区では、災害に強い建物づくりのため、耐震化・不燃化助成・土砂災害対策などの支援を行っています。

１．地震に強い建物づくり

阪神・淡路大震災では、多くの建物が倒壊し大惨事につながりました。東日本大震災や熊本地震でも想定を超えた地震が起きました。首都圏においても首都直下地震が切迫しています。

建物を地震による倒壊から守ることは、かけがえのない生命と財産を守ることになり、生活を維持していくうえで最も重要なことです。日ごろから地震に備えて、住まいを点検しましょう。

(1) 地盤と基礎

① 地盤が軟弱でないか。軟弱な場合、基礎工事や杭工事で対策が講じられているか。
② 高さのある石垣、擁壁、がけなどに近い場合の安全確認や対策が講じられているか。
③ 建物の基礎にひび割れや沈下などが生じていないかどうか。（図１）

(2) 建物の形と壁の配置

① 平面的、立面的に整形であることが望ましい。（図２）
② 壁が少ないもの、壁の配置のつりあいが良くないものは望ましくない。（図３）
③ 建物の１階がピロティとなっているものは、望ましくない。

(3) 建物の維持管理

① 木造の土台などが腐ったり、白蟻に食われたりして、構造上支障が出ていないか。
② 外壁仕上げ材（モルタル、タイルなど）、ガラス、エアコン室外機・看板などの落下の危険はないか。
③ 建物外部の鉄部（鉄骨階段・手すりなど）が、さびの腐食により危険となっていないか。
④ 昭和 56 年５月以前に建築確認を受けた建物については、旧耐震基準による設計となるため、すすんで耐震診断を受けましょう。

図１　基礎

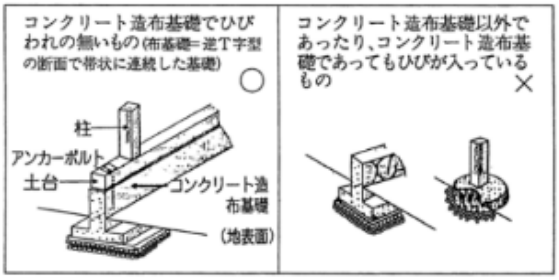


図２　建物の形

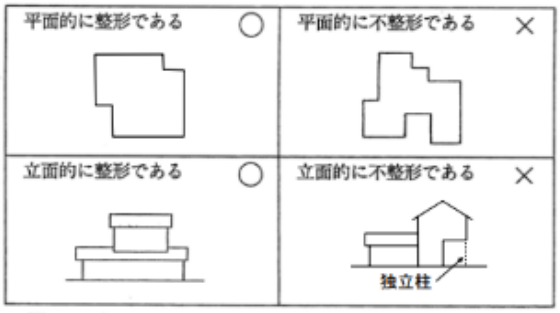
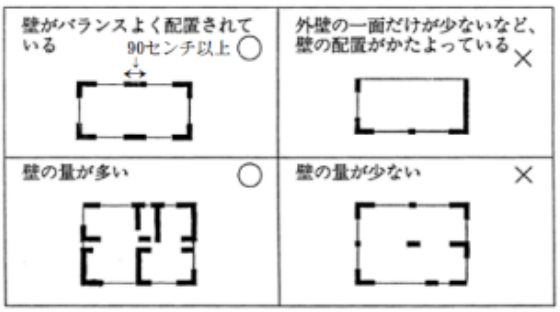


図３　壁



(4) 耐震診断等の助成について

昭和 56 年５月 31 日以前（木造住宅については平成 12 年５月 31 日以前）に着工した建築物の耐震診断等に対する助成制度があります。要件や助成額、手続きの内容等詳細は担当までお問合せください。ホームページにもご案内がありますので合わせてご確認ください。

該当ページのリンク

昭和 56 年５月 31 日以前に着工した木造住宅	ページ ID 3893	昭和 56 年５月 31 日以前に着工した特定緊急輸送道路沿道建築物	ページ ID 3891
昭和 56 年６月１日以降平成 12 年５月 31 日以前に着工した木造住宅	ページ ID 10906	それ以外の住宅、建築物（昭和 56 年５月 31 日以前に着工したものに限る）	ページ ID 3895

耐震診断/補強設計/耐震改修工事/除却工事の助成一覧（詳細はお問い合わせください。）

対象建築物			耐震診断	補強設計	耐震改修工事	除却工事
住宅	木造	昭和 56 年以前に建てられた平屋または２階建ての在来軸組構法またはツーバイフォー工法（平面的混構造を除く）	●※1	●	●	●
		昭和 56 年以降平成 12 年以前に建てられた平屋または２階建ての在来軸組構法（平面的混構造を除く）	●※1	●	●	
	プレハブ	建築基準法に基づき認定されたプレハブ工法の住宅	●			
	非木造	「地上部分が木造以外の構造で建てられた住宅」または「木造と木造以外の構造を併用して建てられた住宅」	●	●	●	
	分譲マンション	3 階建て以上で 2 以上の区分所有者が所有する、住宅としての専有部分が延床面積の 1/2 以上の共同住宅かつ「耐火建築物」または「準耐火建築物」	●	●	●	●
緊急輸送道路沿いで高さを満たす建築物	一般緊急輸送道路		●	●	●	●
	特定緊急輸送道路		●	●	●	●
防災上特に重要な建築物		保育所、幼稚園、病院、老人ホーム等災害時の要援護者（高齢者や幼児等）が日常的に利用している施設等	●	●	●	
特定建築物		1,000 ㎡以上ある事務所、店舗、賃貸住宅等	●	●	●	

※１　区に登録している耐震診断士を無料で派遣する制度です。

【耐震診断】既存建築物を調査し、耐震性能を評価すること。
【補強設計】耐震診断で得られた結果を基に、補強すべき箇所や補強内容を計画し、設計すること。
【耐震改修】補強設計に基づき、耐震性能を一定基準に上げる改修工事を実施すること。
【除却】既存建築物を全て解体すること。

特定緊急輸送道路沿道建築物とは…

区内には、東京都が指定した特定緊急輸送道路があります。主な道路としては、甲州街道、玉川通り、環状７号線、環状８号線などです。これらの道路は、災害時には救急救命活動や緊急支援物資の輸送等の重要な役割を持っています。そのため、区では沿道建築物が災害時に倒壊等により道路を塞ぐことがないよう耐震化を重点的にすすめています。

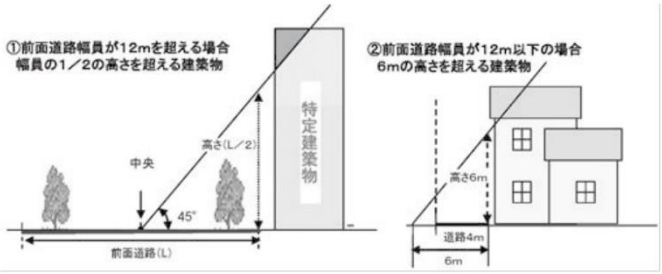


助成対象建築物

① 建築物のそれぞれの部分から特定緊急輸送道路の境界線までの水平距離に、道路幅員の 1/2 に相当する距離（幅員が 12m以下の場合は６ｍ）を加えたものに相当する高さの建築物

② 敷地が特定緊急輸送道路に接する建築物

③ 昭和 56 年５月 31 日以前に着工した建築物



●　木造住宅訪問相談制度

【耐震診断前の訪問相談】

※除却を検討されている方は本制度を活用してください。

木造住宅の所有者で、主に建物の除却の実施を検討されている方に建築士を派遣します。建築士が伺い、工事等の実施に係る相談と、外観調査及び簡易耐震診断を行います。

ページ ID 3894

【耐震診断後の訪問相談】

区の無料耐震診断を受け、上部構造評点が 1.0 未満と判定された木造住宅の所有者で耐震改修の実施を検討されている方に相談員を派遣します。耐震改修に関するご質問にお答えしたり、簡易補強設計や概算工事費算出を行います。

●　耐震改修アドバイザー派遣制度

【支援の内容】

耐震改修アドバイザーを無料で派遣します。

派遣回数は建物により異なります。

・分譲マンション　　：耐震診断前３回まで・診断後２回まで。

・特定緊急輸送道路沿道建築物：耐震診断前２回まで・診断後１回まで。

ページ ID 3896

【支援対象となる建築物及び対象者】

下のいずれかの分譲マンション又は特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者で、専門的立場から相談や助言を行うアドバイザーを必要とする個人や管理組合等の方が対象者となります。

・区の耐震診断助成事業の対象であり、耐震診断を受けようとする建築物

・区の助成を受けて耐震診断をした結果、耐震改修工事が必要と判断された建築物

(5) 家具転倒防止器具取付支援制度

区が委託した家具転倒取付事業者を派遣して、取付費（器具代金含む）等２万５千円分まで支援します。（２万５千円を超える部分は、申請者の負担となります。）事前申請が必要です。

ページ ID 2407

次のいずれかに該当する方がお住まいの住戸が支援の対象となります。

- 満 65 歳以上の方
- 身体障害者手帳（１級又は２級）の交付を受けている方
- 特殊疾病の医療費助成対象者の方
- 愛の手帳（１度又は２度）の交付を受けている方
- 精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている方
- 被爆者健康手帳の交付を受けている方
- 要介護者（要介護状態区分が３～５）の方
- 生活保護法による保護を受けている世帯

(6) 耐震シェルター等設置助成制度

区が指定した耐震シェルターまたは耐震ベッドを、１階に設置する費用（設置のための補強工事費を含む）に対し、30 万円を上限に助成します。（身体障害者、要介護者の方には 30 万円の上乗せ助成があります。）

ページ ID 2406

次のすべてに該当する方が助成の対象となります。

- 昭和 56 年５月 31 日以前に着工した平屋又は２階建ての木造建築物で、用途が戸建住宅、過半が住宅である店舗等併用住宅、長屋又は共同住宅に現にお住まいになっている方。
- 申請日において、満 65 歳以上、身体障害者手帳１・２級の交付を受けている、又は要介護状態区分が３～５の要介護者の方。
- 申請者の年間所得額が、200 万円以下で、区民税を滞納していない方。
- 区の木造住宅耐震改修助成金の交付を受けていない方。

(7) ブロック塀等撤去工事助成制度

所定の条件を満たした道路に面する高さ 0.8ｍを超えるブロック塀・万年塀・大谷石塀等の撤去工事に要する費用の一部を助成します。※事前の相談が必要です。

ページ ID 3889

(8) 住宅・建築物の耐震改修促進税制

昭和 56 年５月 31 日以前の旧耐震基準に建築された住宅等について、耐震改修工事や建替えを行った際には、所得税や固定資産税・都市計画税の優遇を受けられる場合があります。

税の優遇の内容、適用条件や申告手続き方法等については、各税の管轄担当部署にお問合せください。

ページ ID 3902

※平成 12 年（2000 年）以前に建築された木造住宅の耐震改修工事についても、固定資産税・都市計画税の優遇を受けられる場合があります。所得税の優遇は対象外です。

● 所得税・法人税（国税）

世田谷税務署	電話番号	03-6758-6900（代表）	世田谷区若林４-22-13 世田谷合同庁舎３、４階
北沢税務署	電話番号	03-3322-3271（代表）	世田谷区松原６-13-10
玉川税務署	電話番号	03-3700-4131（代表）	世田谷区玉川２－１－７

● 固定資産税・都市計画税（都税）

世田谷都税事務所	電話番号	03-3413-7111（代表）	世田谷区若林４-22-13 世田谷合同庁舎５、６階

◎　耐震診断・改修工事のトラブルにご注意ください！

「無料で耐震診断します」と業者が直接訪問や電話、チラシ等で勧誘し、その後「工事しないと危険」などと危機感をあおって、高額または不要な工事契約を迫る、いわゆる「点検商法」の被害が多発しています。

※工事を行う場合は、工事内容を十分に確認し、必ず契約書を取り交わしましょう。

※区が行う無料耐震診断の際は、区長が交付した「登録証」で区の派遣した耐震診断士であることをご確認ください。

「おかしいな」と思ったら、以下へ相談ください。

※契約関係の相談　世田谷区消費生活センター（電話番号 03-3410-6522）

※工事関係の相談　（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター
（電話番号 03-3556-5147）

◇　区では、木造住宅の耐震診断を行う診断士を登録しています。
区のホームページや窓口で登録簿を閲覧できます。

担当	防災街づくり担当部　防災街づくり課 耐震促進担当 電話番号 03－6432－7177　ファクシミリ 03－6432－7987

２．敷地のがけ（斜面）・擁壁に関する支援制度

世田谷区では、次の支援制度を設けています。

詳細ついては、「７－６敷地のがけ（斜面）・擁壁に関する支援制度」（99 ページ）をご覧ください。

- 擁壁改修専門家派遣制度（区内全域）
- 公道に面する敷地の擁壁改修等補助金
- 住宅・建築物土砂災害対策改修補助金（土砂災害特別警戒区域内）
- がけ地近接等危険住宅移転事業補助金（土砂災害特別警戒区域内）

※「土砂災害防止法」の趣旨や指定区域の概要については「６－14 土砂災害防止法」（88 ページ）をご覧ください。

担当	防災街づくり担当部　市街地整備課　宅地防災促進担当 電話番号 03－6432－7158　ファクシミリ 03－6432－7982

３．火災に強い建物づくり

木造住宅密集地域では、大地震が発生した場合、同時多発火災により大規模な市街地災害が発生する恐れがあります。延焼による焼失ゼロの「燃えないまち」を実現するため、木造住宅密集地域のうち特に危険度が高い地区を不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）に指定し、老朽建築物の不燃化建替え・除却等を行う場合に助成を行います。不燃化特区の助成制度は、令和７年度で終了予定でしたが、支援内容を見直し継続します（最長で令和１２年度まで）。

(1) 助成内容

① 老朽建築物の建替えに伴う費用の助成
　老朽建築物（耐用年数が３分の２以上経過した木造又は軽量鉄骨造）を除却し、耐火・準耐火建築物の「戸建てまたは小規模な４戸までの共同住宅・長屋」に建替えた場合、除却にかかる費用及び建築設計・監理費を助成します。

② 老朽建築物の除却費用の助成
　老朽建築物（耐用年数が３分の２以上経過した木造又は軽量鉄骨造）の除却にかかる費用を助成します。

③ 専門家（弁護士・建築士・ファイナンシャルプランナー等）による建替え、除却、権利関係に関する出張相談（無料）

④ 固定資産税・都市計画税の減免
　※詳しくは、世田谷都税事務所固定資産税班　電話番号 03-3413-7117

> ①　②の助成については、工事着工前にご相談ください。着工後の申請はできません。
> 詳しくは、管轄の総合支所街づくり課街づくり担当にお問い合わせください。

(2) 不燃化特区助成制度の対象地区

地区名	住　　所	助成内容	問合せ先
太子堂・若林地区	太子堂四・五丁目全域、 若林一丁目全域、若林二丁目１～36 番	①、②、③、④	世田谷 総合支所 街づくり課
区役所周辺地区	世田谷三丁目 20～26 番、世田谷四丁目全域 宮坂二丁目１番の一部、２～９番、26 番、27 番 若林三・四・五丁目全域	①、②、③、④	
	赤堤一丁目１～５番、赤堤二丁目１～６番 梅丘二・三丁目全域 豪徳寺一丁目全域、豪徳寺二丁目２～10 番、25～31 番 松原六丁目 42 番、43 番		北沢 総合支所 街づくり課
北沢三・四丁目地区	北沢三・四丁目全域	①、②、③、④	
北沢五丁目・ 大原一丁目地区	北沢五丁目全域、大原一丁目全域	①、②、③、④	

担当	世田谷総合支所	街づくり課	街づくり担当 電話番号 03-5432-2871　ファクシミリ 03-5432-3055
	北沢総合支所	街づくり課	街づくり担当 電話番号 03-5478-8031　ファクシミリ 03-5478-8074

4－12　塀の安全対策

塀の構造

共同住宅には、多くの世帯が居住しますので、火災や地震などの災害が発生したとき、安全か昭和53年６月12日に起きた「宮城県沖地震」では27人の方が亡くなりました。そのうち17人の方はブロック塀の倒壊によるものでした。

平成７年１月17日に起きた「阪神・淡路大震災」では、神戸を中心に６千人以上の方が建物の倒壊等で亡くなりました。また、平成23年３月11日に起きた「東日本大震災」では、東北地方の太平洋側の地域を中心に１万５千人以上の方が津波の被害により亡くなりました。どちらの地震も、塀の倒壊による死者は報告されていないものの、塀の損壊は多数生じました。

近年起きた地震でも、塀の損壊が多数生じており、なかには、塀の倒壊による死者が報告されているものもあります。

現在世田谷区内にはブロック塀、石塀等、重量のある塀が多く存在しますが、施工方法や材質・形状等に問題があると地震に弱く、危険なものになってしまいます。さらに避難や救助・消火活動の障害にもなることが予想されます。

ブロック塀、石塀等を安易に考える事なく、粗悪工事による危険性を十分認識して、重量のある塀を造るときは、基準を守り正しい工事を行ってください。

古くなったブロック塀等、危険をはらんだ塀については、生垣・鉄網フェンス等、安全なものに改修するよう心掛けましょう。

ブロック塀が倒壊した原因は

①高さが高いもの
②壁の厚さが不足しているもの
③控え壁がないもの
④基礎に欠陥があるもの
⑤スカシブロックを多く使っているもの
⑥鉄筋不足や、基礎への鉄筋定着長さが不足しているもの
⑦鉄筋の回りのモルタルが十分詰まっていないもの

等の欠陥工事によるものがほとんどでした。

いざというときに備えて、特に地震で被害を大きくするブロック塀などについて、もう一度点検して安全を確かめておきましょう。

①～⑤までは外観からでもわかります。ぜひチェックしてみてください。

また、塀の基準や点検・補強について、区が作成した、
小冊子『安全なまちづくりへ向けて』を是非ご活用ください。

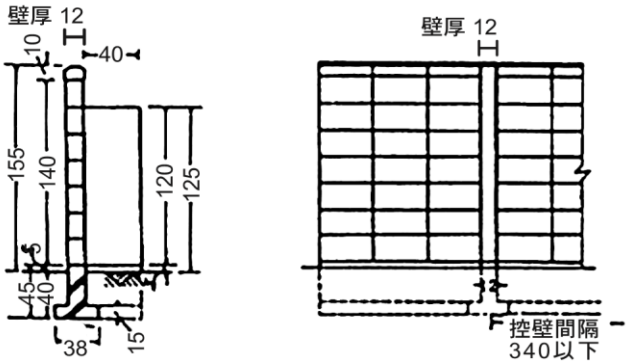
ページ ID 3862

塀について建築基準法で最低基準を下記のように定めています。

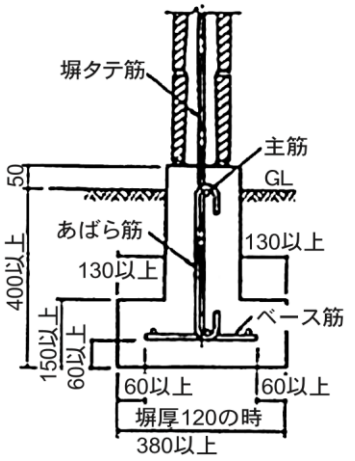
塀の種類	補強コンクリートブロック造 建築基準法施行令第 62 条の６、第 62 条の８	組積造（れんが造、石造など） 建築基準法施行令第 61 条
高さ	2.2m以下とする	1.2m以下とする
壁の厚さ	高さが２ｍを超える時は 15 ㎝以上とする 高さが２ｍ以下の時は 10 ㎝以上とする	高さ 10 分の 1 以上とする
控壁の間隔	高さが 1.2ｍをこえるものは長さ 3.4m以下ごとに控壁を設ける（控壁の長さは壁の高さの５分の 1 以上）	長さ４ｍ以下ごとに控壁を設ける（厚さの 1.5 倍以上とする）
基礎	高さが 1.2ｍをこえるものは基礎の丈は 35 ㎝以上とし、根入れ深さは 30 ㎝以上とする。	基礎の根入れ深さを 20 ㎝以上とする
鉄筋（直径９㎜以上）	①壁の両端、上下と基礎に配筋する ②基礎への定着は十分とる ③タテ、ヨコ 80 ㎝以下ごとに配筋する ④先端はカギ状に折り曲げる ⑤鉄筋の回りにはモルタルを十分つめる	

※補強コンクリートブロック造で、上記によらない場合は、国土交通大臣が定める基準(告示平 12 建告第 1355 号)に従った構造計算によって構造耐力上安全であることを確かめなければなりません。

ブロック塀の設計例（寸法　㎝）



Ｔ形基礎（寸法　㎜）



担当	都市整備政策部　建築審査課　構造審査担当 電話番号 03－6432－7169　ファクシミリ 03－6432－7985

4－13　ホームエレベーター等の設置について

昇降機に関する確認申請等

１．エレベーター等の確認申請

建築物に設ける昇降機（エレベーター（段差解消機、椅子式階段昇降機等を含む）、エスカレーター、小荷物専用昇降機）の設置には、一部の建築物を除いて確認申請等が必要となります。

通常、昇降機の確認申請は、建築物の確認申請時に昇降機のメーカー等が決定していないことなどの理由から、建築物の確認申請とは別の申請（別願）で取り扱うことが一般的です。ただし、建築基準法第６条第１項第三号に該当する建築物に設置する場合は、建築物の確認申請に含めた申請（併願）となります。

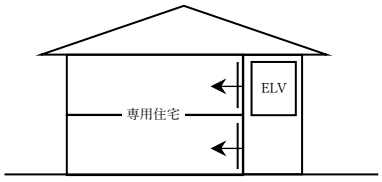
昇降機の設置には法令上の様々な制限があり、特にホームエレベーターについては、籠が住戸内のみを昇降する場合以外の設置は認められていません。

２．ホームエレベーターについて

ホームエレベーターとは、個人住宅の住戸内に設置することを目的とした家族専用の垂直式昇降機です。このことから不特定多数の人が利用する形態の場合は、その設置が認められません。また、日常の管理は建物所有者の責任により行われ、専門技術者による定期的な保守点検を依頼して安全確保に努める必要があります。

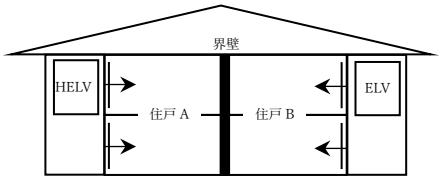
令和７年４月１日から、ホームエレベーターを既存建物に設置する場合は確認申請が不要となりました。新築等にホームエレベーターを設置する場合は、建築物の確認申請に併願する必要があります。なお、確認申請が不要であっても、設置する場合は建築基準法を遵守する必要があります。

［ホームエレベーターの例］



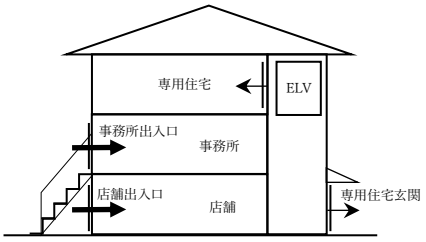
一戸建住宅

可



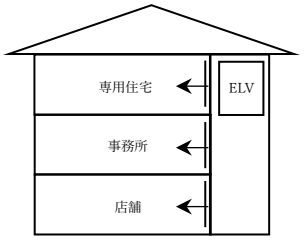
長屋建

可



複合建築物

可



複合建築物

不可

担当	都市整備政策部　建築審査課 設備審査担当　　電話番号 03－6432－7170　　ファクシミリ 03－6432－7985

5　建物に関する世田谷区の条例や手続き

5－1　世田谷区みどりの基本条例・都市緑地法等

世田谷区みどりの基本条例／都市緑地法（緑化地域制度）／生垣・植栽帯・シンボルツリー・屋上・壁面緑化助成制度／樹木移植助成制度／事業用等駐車場の緑化助成制度

1．みどりの計画書の届出・申請

区では、豊かなみどりを守り増やすため、区制 100 周年となる 2032 年に区内のみどり率 33%の達成を目指すことを目標として設定しています。みどりの保全・創出による豊かな住環境の形成のため「みどりの基本条例」に基づき、建築行為等を行う場合に一定の緑地の確保をお願いしています。また、平成 22 年 10 月 1 日より、都市緑地法に基づく緑化地域制度を導入し、建築に伴って敷地の一定割合を緑化することが、法律に基づき義務付けられています。

法令	制度	対象
世田谷区みどりの基本条例	みどりの計画書制度	敷地面積 150 ㎡以上の新築・増築・自動車駐車場の設置、面積 500 ㎡以上の開発　等
都市緑地法	緑化地域制度	敷地面積 300 ㎡以上の新築・増築

※都市緑地法は建築基準関係規定となっています。※風致地区内においては、150 ㎡未満でも届出が必要になる場合があります。詳しくは、以下の表の「対象となる緑化基準」を確認してください。※「緑化地域制度」に該当する場合、工事完了後においても、緑化率の維持が法律に基づく義務となります。

【対象となる緑化基準】

該当する行為＼対象となる緑化基準		Ⅰ 地上部緑化	Ⅱ 建築物上の緑化	★ 都市緑地法	Ⅲ 樹木本数	Ⅳ 接道部緑化	Ⅴ 敷地境界部の緑化	Ⅵ 駐車場緑化	◆ 中木本数
建築行為	敷地面積 150 ㎡以上 250 ㎡未満（風致地区を除く）								○
	敷地面積 250 ㎡以上	○			○	○			
	敷地面積 300 ㎡以上			○					
	建蔽率 80%以上かつ、敷地面積 1000 ㎡以上		○						
	風致地区条例の許可に緑化条件を伴わないもの						○		
その他	面積 500 ㎡以上の区域の開発行為	○			○	○			
	敷地面積 150 ㎡以上の自動車駐車場を設置する行為							○	

※該当するすべての緑化基準が対象となります。

【地上部の緑化基準】

地上部において、地上部基準緑化面積以上の緑化面積を確保してください。

地上部基準緑化面積＝敷地又は区域の面積×地上部緑化率

地上部緑化率表　（単位：%）

敷地又は区域の面積＼建蔽率	30%以下	40%	50%	60%	70%	80%	90%
250～500 ㎡未満	20	15	15	10	10	5	5
500～1,000 ㎡未満	25	20	15	10	10	5	5
1,000～3,000 ㎡未満	35	30	25	20	15	10	7
3,000～5,000 ㎡未満	38	34	30	26	22	10	7
5,000 ㎡以上	46	41	36	32	28	11	8

※総合設計、建築基準法第 55 条第 2 項の認定、地区計画に基づく建蔽率が適用される場合、国分寺崖線保全重点地区、風致地区の場合は、緑化率の適用が異なります。

【建築物上（屋上・壁面等）の緑化基準】

建蔽率 80%以上で且つ敷地面積が 1,000 ㎡以上の建築物では、建築物上（屋上、壁面等）において、建築物上緑化基準面積以上の緑化面積を確保してください。

区分	緑化面積
ア　総合設計制度を適用して計画する建築物の敷地又は再開発等促進区、高度利用地区若しくは特定街区内の建築物	屋上の面積×0.35
イ　ア以外の建築物	屋上の面積×0.25

※屋上とは、建築物の屋根部分で、人の出入及び利用可能な部分をいいます。

【都市緑地法に基づく緑化率】

区では、多摩川河川敷以外の市街化区域全域を緑化地域に指定しております。都市計画で定められた緑化率は、敷地面積と建蔽率により、下表のとおりです。（単位：%）

敷地の面積＼建蔽率	30%	40%	50%	60%	70%	80%
250～500 ㎡未満	20	15	15	10	10	5
500～1,000 ㎡未満	25	20	15	10	10	5
1,000～3,000 ㎡未満	25	25	25	20	15	10
3,000 ㎡以上	25	25	25	26	22	10

【樹木の本数基準】

樹木本数基準面積（地上部緑化基準面積－控除面積（水流、池、園路等））を基に、樹木の区分に応じて基準以上の樹木本数を確保してください。

区分	基準樹木本数（本）
高木（４m以上）	樹木本数基準面積（㎡）×　0.02
準高木（2.5m以上　４m未満）	樹木本数基準面積（㎡）×　0.03
中木（１m以上　2.5m未満）	樹木本数基準面積（㎡）×　0.25
低木（30 ㎝以上　１m未満）	樹木本数基準面積（㎡）×　0.90

【接道部の緑化基準】

接道部の総延長に、下表に掲げる建築１階部分の主たる用途と建築面積の区分に応じた割合を乗じて得た長さ以上の緑化を確保してください。

用途＼敷地面積	250～500 ㎡未満	500～1,000 ㎡未満	1,000～3,000 ㎡未満	3,000～10,000 ㎡未満	10,000～30,000 ㎡未満	30,000 ㎡以上
住宅・宿泊施設	４／10	５／10	６／10	７／10		８／10
屋外運動施設・屋外娯楽施設・墓地・廃棄物等の処理施設	６／10	７／10			８／10	
工場･店舗･事務所･駐車場･資材置場･作業場	２／10	３／10	５／10	６／10	７／10	
庁舎･学校･医療施設･福祉施設･集会施設	４／10	６／10	７／10			８／10
上記以外の施設	２／10	３／10	６／10		７／10	

【敷地境界部の緑化基準】（風致地区条例の許可に緑化の条件を伴わない建築行為）

敷地境界部（接道部＋隣地境界部）の総延長に、下表の区分に応じた割合を乗じて得た長さ以上の緑化を確保してください。

敷地面積	500 ㎡未満	500～1,000 ㎡未満	1,000 ㎡以上
割合	４／10	５／10	６／10

【自動車駐車場の緑化基準】

敷地の面積に 15%を乗じて得た面積以上の緑化を確保してください。

【中木の本数基準】

敷地面積と建蔽率に応じた本数以上の中木を確保してください。

敷地の面積＼建蔽率	30%	40%	50%	60%	70%	80%
150～200 ㎡未満	中木４本		中木３本		中木２本	
200～250 ㎡未満	中木７本		中木５本		中木３本	

※建蔽率が適用されない建築物については、「屋外において可能な緑化」を基準とします。

担当	各総合支所　街づくり課　（連絡先は 106 ページをご覧ください）

２．樹木の伐採届（世田谷区みどりの基本条例）

(1)　届出対象

次に該当する樹木の伐採は「みどりの基本条例」に基づき、届出が必要となります。

- 地上 1.5mの高さにおける幹周り 80 ㎝以上の樹木の伐採行為
- 高さ 10m以上の樹木の伐採行為

※建築行為等の際に「みどりの計画書」の届出を行った樹木の伐採は、届出の必要はありません
※東京都風致地区条例に基づく許可を受けた樹木の伐採は、届出の必要はありません

(2)　届出時期と届出先

樹木を伐採する前に所有者は「伐採届」を提出してください。

担当	各総合支所　街づくり課　（連絡先は 106 ページをご覧ください）

３．生垣・植栽帯・シンボルツリー、屋上・壁面緑化助成制度（世田谷区接道部緑化及び屋上緑化等整備助成金交付要綱）

区では、みどり豊かな環境を確保し、安全で潤いとやすらぎのあるまちづくりを進めるため、生垣・植栽帯・シンボルツリー、屋上・壁面緑化の助成を行っています。

なお、みどりの基本条例若しくは東京都風致地区条例において緑化が定められている場合は、当該法令・条例等を超える部分のみを助成対象とします。

【生垣・植栽帯・シンボルツリー】

道路に接した部分に新たに生垣や植栽帯を造成する場合や、シンボルツリーを植栽する場合、一定の条件により造成費の一部を助成します。助成限度額は、合計で２５万円までです。

【屋上・壁面緑化】

新たに建築物の屋上や壁面などを緑化する場合、一定の条件により造成費の一部を助成します。助成限度額は、実費費用の１／２かつ５０万円までです。

４．樹木移植助成制度（世田谷区樹木移植助成金交付要綱）

区内に残された貴重な樹木を保全するため、建物の新築や増改築等によりやむを得ず移植する場合、一定の条件により移植費用の一部を助成します。

※世田谷区内に現存する樹木を区内に移植するもの。（ただし、移植のための仮植え場所については区外も可。）

５．事業用等駐車場の緑化助成制度（世田谷区駐車場緑化の緑化造成助成金交付要綱）

事業用等駐車場を新たに緑化する場合、一定の条件により造成費の一部を助成します。助成限度額は、５０万円までです。

※150 ㎡以上の敷地で収容能力 20 台以上の駐車場を新設する場合、みどりの計画書の届出が必要です。この場合、みどりの計画書の届出を行い、緑化基準を遵守することが助成の要件となります。

※３の助成制度については、公共的団体や、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第３条の対象事業者は助成対象外となります。
※各助成制度については、工事発注前、資材購入前に申請手続きが必要ですので、お問い合わせください。

担当	みどり 33 推進担当部　みどり政策課 電話番号 03－6432－7902　ファクシミリ 03－6432－7989

5－2　世田谷区国分寺崖線保全整備条例

崖線地区の指定／建築物の構造制限／色彩の配慮／建築計画の届出

1．条例の趣旨

区では、貴重な自然環境が残された国分寺崖線の保全整備を推進していくため、平成 17 年３月 14 日、世田谷区国分寺崖線保全整備条例を制定しました。

2．条例適用対象－崖線地区の指定

傾斜度 10％以上の斜面地（約 183ha）を概ね含み、国分寺崖線と一体的な環境形成が必要なエリアを崖線地区（約 300ha）に指定しています。

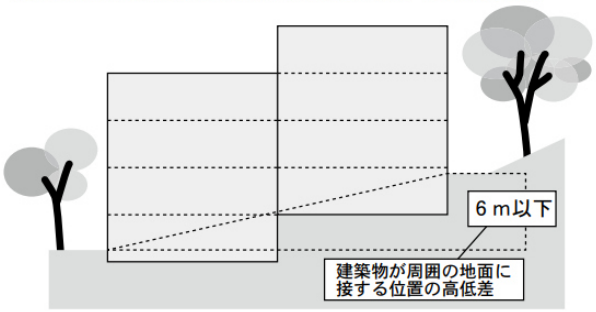
崖線上部	崖線下部
○風致地区又は宅地造成工事規制区域内の地域を基本とする。	○成城四丁目～大蔵五丁目付近までは野川 ○大蔵五丁目～岡本三丁目付近までは宅地造成工事規制区域 ○岡本三丁目～尾山台一丁目付近までは丸子川 上記を境界とし、その北東側の部分。
○以上の区域内で、防火地域及び近隣商業地域に指定されている区域を除外する。	

この地区では	敷地面積500㎡以上の敷地における建築行為を対象として	⇨	建築物の構造に係る制限
	崖線地区内での建築物の外壁について	⇨	色彩の配慮
	敷地面積 500 ㎡以上の場合、建築確認申請をする前には	⇨	建築計画の届出

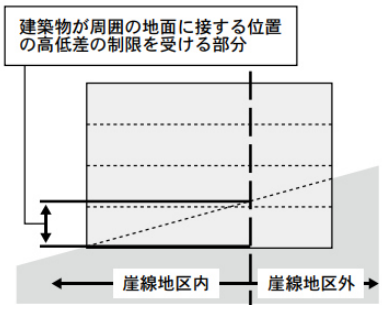
3．建築物の構造に係る制限（建築基準法第 50 条関係）

階段状建築物を制限するため、敷地面積 500 ㎡以上の建築物が周囲の地面と接する位置の高低差は６ｍ以下とします。

建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が６ｍ以下とは



敷地が崖線地区の内外にまたがる場合



4．色彩の配慮

建築物の外壁の色彩に関して、国分寺崖線及びその周辺地域の景観との調和に配慮していただきます。

5．建築計画の届出

建築確認申請をする前に、「崖線地区建築計画届出書」を提出してください。

担当	玉川総合支所 街づくり課 街づくり担当　電話番号 03-3702-4513　ファクシミリ 03-3702-0942 砧総合支所 街づくり課 街づくり担当　電話番号 03-3482-1398　ファクシミリ 03-3482-1471

5－3　世田谷区斜面地等における建築物の制限に関する条例

建築基準法第５０条及び第５２条第５項に基づく建築物の制限

この条例は、建築基準法第 50 条及び第 52 条第５項に基づき、斜面地建築物及び地階に住戸を有する建築物の構造に関する制限及び容積率算定に係る地盤面について定めることにより、周辺の住環境との調和と良好な住居の環境を保護することを目的としています。条例では、主に以下の３つの制限内容を定めています。

１.斜面地建築物に対する階数の制限（建築基準法第 50 条に基づく制限）

□対象建築物　　平成 17 年７月１日施行

建築物の接する地面の位置の高低差が３ｍを超える共同住宅又は長屋で、これらの用途に供する部分（附属する駐車場なども含みます。）を地階に有するもの。

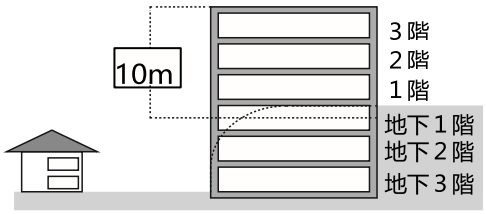
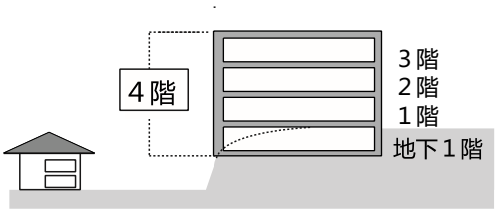
□適用地域

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域

□規制内容（条例第３条）

建築基準法第 55 条第１項に規定する建築物の高さの限度が、
10mと定められた地域　→　階数４を超えてはならない
12mと定められた地域　→　階数５を超えてはならない

○規制のイメージ（例：第一種低層住居専用地域で高さ制限が 10mの場合）

規制前	規制後
高さ制限が10mであっても、地階を加えると５階建て以上も建築可能。  	高さ制限10mの地域においては階数を４以下とする。 

２.斜面地建築物に対する容積率算定に係る地盤面の指定

（建築基準法第 52 条第５項に基づく指定）　　平成 19 年２月１日施行　平成 28 年２月１日施行（改正）

□対象建築物

建築物の接する地面の位置の高低差が３ｍを超える共同住宅、長屋又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの用途に供する建築物で、当該用途に供する部分（附属する駐車場なども含みます。）を地階に有するもの。

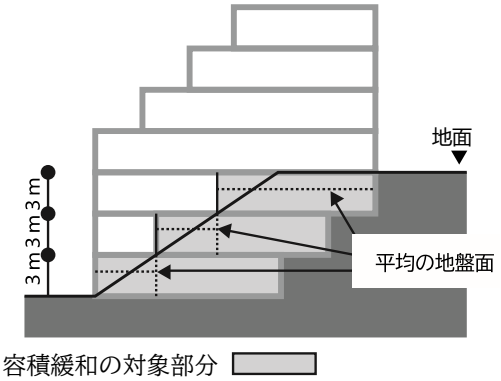
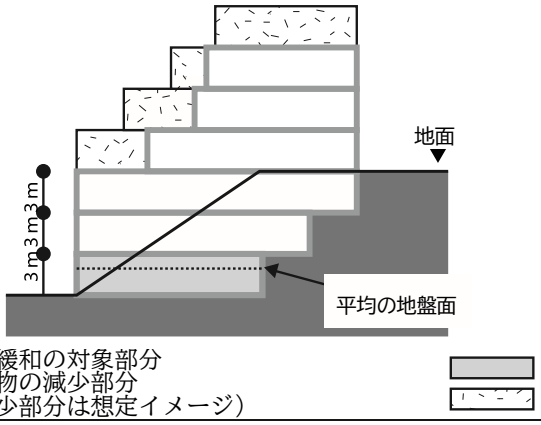
□対象地域

住居系用途地域及び準工業地域（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、準工業地域）

□地盤面の指定（条例第７条）

建築基準法第 52 条第５項の規定に基づく住宅地下室の容積率算定に係る地盤面を、建築物が周囲の地面と接する位置のうち最も低い位置から３メートルの高さまでの平均の高さにおける水平面とします。

○規制のイメージ（例：第一種中高層住居専用地域の場合）

指定前	指定後
建築物が接する地面の高低差が３m以内ごとの平均の地盤面が複数発生する。高低差が大きいほど複数の地盤面が発生し、各地盤面を基準とした地階の住宅部分の床面積が、容積率の算定から除外される。（住宅部分全体の３分の１を限度）	建築物が接する地面の最も低い位置から３mまでの平均の高さを地盤面とする。この条例により斜面地において、容積率緩和が受けられる部分が最下階のみになり、住宅地下室の容積率緩和によるボリュームの増加が抑えられる。
	

３.地階に住戸を有する建築物に対する地下のみの住戸の制限

（建築基準法第 50 条に基づく制限）　　平成 22 年 1 月 1 日施行

□対象建築物

地階に住戸を有する建築物（斜面地には限りません。また、一戸建ての住宅も含みます。）

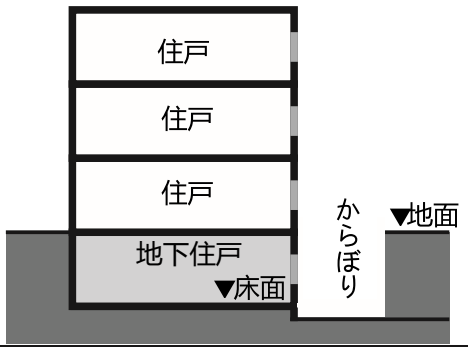
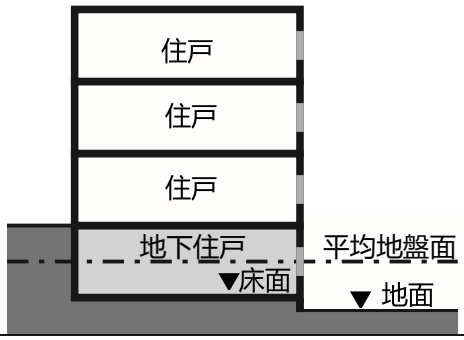
□対象地域

住居系用途地域（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）

□規制内容（条例第９条）

地階に住戸を有する建築物は、その住戸の居室のうち１つ以上を地上階に設けなければなりません。ただし、地階の住戸の１の外壁（窓等があるものに限ります）について、その外壁に接する全ての居室の床面が、その外壁が接する周囲の地面より高い位置にある場合は、その住戸は制限を受けません。（前面にからぼりがある場合は建築基準法施行令第２条第２項に規定する地盤面を算定する場合に基礎となる地面の位置と居室の床面とを比較します）

○規制のイメージ

規制を受ける建築物の例	ただし書きの例
	

担当	都市整備政策部　建築審査課　建築審査担当 電話番号 03－6432－7166　ファクシミリ 03－6432－7985

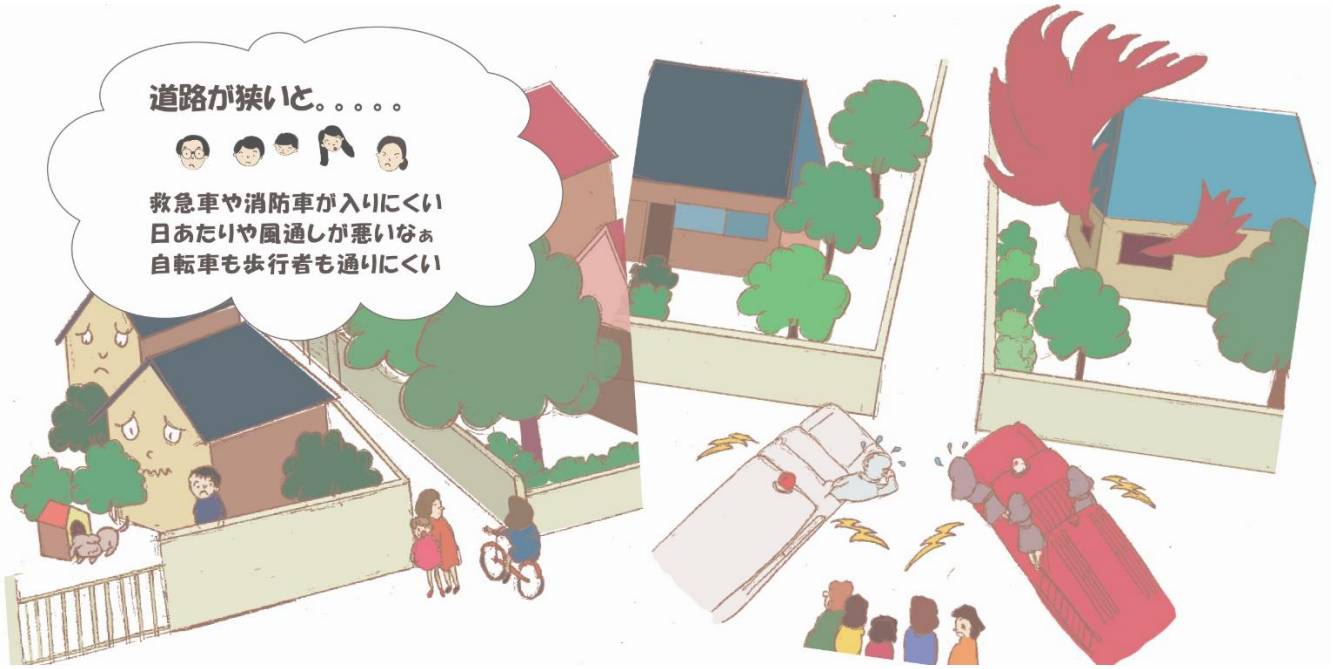
5－4　世田谷区狭あい道路拡幅整備条例

狭あい道路拡幅整備事業とは

1．事業の目的

平成７年１月 17 日に発生した阪神・淡路大震災では、建物や壁の倒壊で道路がふさがれ、救助・救援活動などの大きな妨げとなりました。特に道幅が４ｍに満たない道路（世田谷区では「狭あい道路」と呼んでいます。）は、災害時だけでなく、通常の交通や支援活動等に問題となる場合が多く、毎年行なわれる「世田谷区民意識調査」では、地域における日常生活での困りごとという項目の中で、「道路が狭くて危険」が最も高くなっています。

令和３年に行なわれた世田谷区土地利用現況調査では、道路の総延長に対する幅員４ｍ未満の道路延長の割合が31.9％となっており、４ｍ未満の道路が未だ多く存在しています。 このため、区は平成９年３月に制定した「狭あい道路拡幅整備条例」に基づき、狭あい道路の整備を促進し、安全で災害に強い街づくりを進めています。



2．事業の対象

（1）「狭あい道路」の対象は、次のような道で、現況幅員が４ｍ未満のものです。

２項道路
（建築基準法第 42 条第２項）により指定されている道路

位置指定道路
（建築基準法第 42 条第１項第５号）のうち指定幅員が 4mの道路

➡ 世田谷区では、これらのうち幅員が 4m未満のものを『狭あい道路』と呼びます。

- ☐ 狭あい道路に接して建築行為等をする場合
- ☐ 建築行為等を伴わず狭あい道路の拡幅整備工事を希望される場合
- ☐ 建築行為等を伴わず狭あい道路に面する塀を撤去、新設する場合

(2) (1)の各狭あい道路に接し、「後退用地」や角敷地の「隅切り用地」の利用方法や形態の変更が生じる場合には、「狭あい道路拡幅整備条例」に基づき、事前に「狭あい道路拡幅整備事前協議書」（以下、「協議書」という。）の提出が必要です。
※建築計画がなくても、狭あい道路に接する塀等を撤去する場合は協議が必要です。
(3) 「協議書」は、**建築確認申請等の 30 日前までに提出**してください。
(4) 以下に該当する場合、自ら拡幅整備を行なう必要があります。
① 開発行為（都市計画法第 29 条）を行なう場合
② 宅地造成（宅地造成等規制法第 8 条第 1 項）に関する工事を行なう場合
③ 土地区画整理事業（土地区画整理法）を施行する場合
④ 「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」が適用される場合

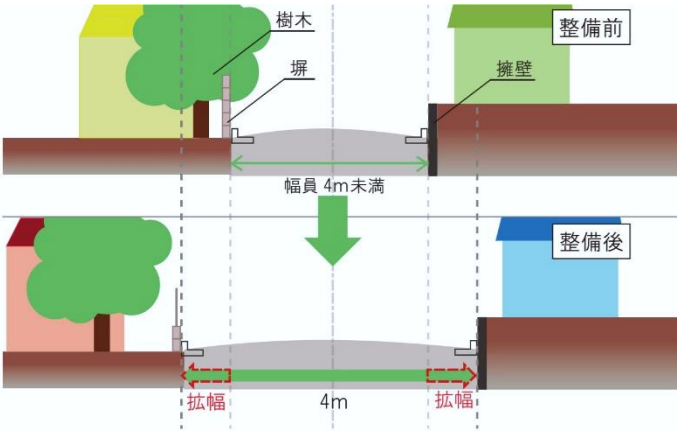
3．整備及び管理について

(1) 後退用地等の整備・管理は下記の方法によります。前面道路の種別により、整備方法に制限があります。（区道：特別区道及び区管理道路）

整備方法名称	道路種別	整備	管理	説　　明
無償使用承諾	区道	区	区	所有権は従前のまま、道路区域に編入し、区が区道として管理。
寄附	区道			分筆し、所有権は区に移転。 ※分筆には土地の境界（官民、民民）の確定が必須。
整備等承諾	私道		所有者	所有権は従前のまま、区が拡幅整備を行い、所有者が管理。
自主整備	区道・私道	所有者		所有権は従前のまま、整備、管理とも所有者。

(2)区道に接している後退用地等を区が整備する際には、「無償使用承諾書」もしくは「道路敷地寄附申出書」の提出が必要です。
(3)「寄附」の場合、所有権の移転を伴うため、土地の分筆をする必要があります。分筆の際には、宅地と道路の境界（官民境界）並びに宅地と宅地の境界（民民境界）の確定をする必要があります。なお、境界確定に係る費用は建築主等の負担となります。
(4) 私道に接する後退用地等を区が整備する際には、「整備等承諾書」等の提出が必要です。





４．助成制度等について

区による拡幅整備が完了し適正と認められた場合は、申請に基づき助成金等を交付します。ただし、他の助成制度を活用した場合は、この助成制度等を重複して受けることはできません。

奨励金

二面以上の道路に接し、二面以上又は一面と隅切りを寄附いただいた場合、2 項道路の後退用地、東京都建築安全条例の隅切り用地については、土地所有者に次の表のとおり合計 200 万円を上限として奨励金を交付します。
※後退用地一面と隅切り用地の寄附については、隅切り用地のみ奨励金交付の対象です。
※法 42 条 1 項 5 号道路の後退用地、隅切りについては奨励金交付の対象外です。

区分	算出方法
隅切り用地	面積 × 平均路線価※×1/2
後退用地(2 面以上の寄附)	それぞれの面積 × それぞれの路線価※×1/4

※路線価：相続税を算定する際に路線ごとに財産評価の基準として決められている地価

助成金

家の建替えや増改築を伴わない場合には、次のとおり撤去費用などの一部を助成します。

隣地境界に沿って設置されたブロック塀等の撤去

撤去に要した費用（撤去に伴う補修工事を含む）に相当する額 上限 200, 000 円
※隣地境界に沿った工作物とそれを支える基礎までが対象となります。道路に平行な工作物は対象外です。

水道メーター、地下埋設配管等の撤去

撤去に要した費用（撤去に伴う切り回し工事を含む）に相当する額 上限 300, 000 円
配管が複数あるなど一部条件に該当する場合は 上限 500, 000 円

工作物の撤去

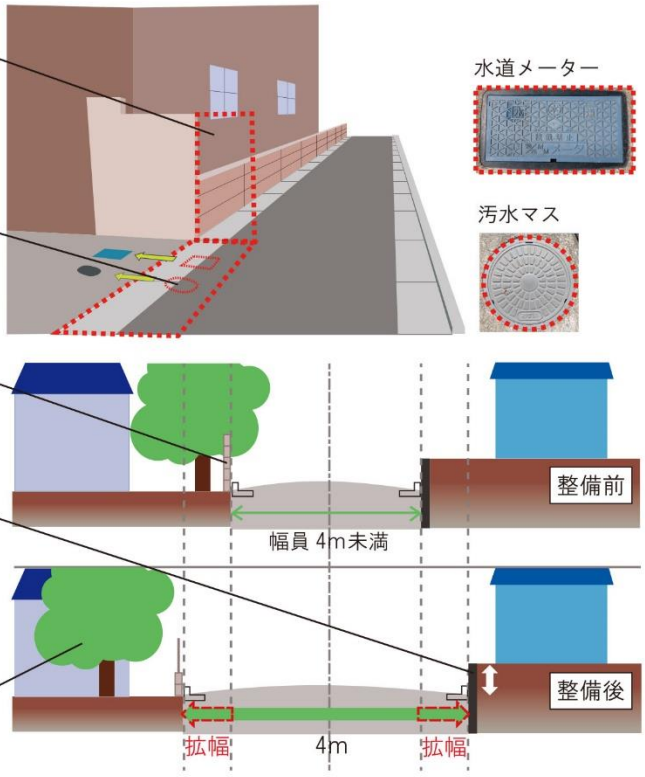
門柱、塀、生垣、垣根等
5, 000 円 /m

擁壁の移設 ※撤去のみの場合は助成対象外です。

狭あい道路と敷地の高低差が以下のもの
0. 5m以上 1. 0m未満　5, 000 円 /m
1. 0m以上 2. 0m未満　11, 000 円 /m
2. 0m以上 3. 0m未満　32, 000 円 /m
3. 0m以上　51 ,000 円 /m

樹木の移植 ※撤去のみの場合は助成対象外です。
※家の建替えや増改築を伴う拡幅整備工事も可

幹回り 30cm 以上かつ樹高 3m以上
10, 000 円 / 本



担当	防災街づくり担当部　建築安全課　建築線・狭あい道路整備担当 電話番号 03－6432－7187　ファクシミリ 03－6432－7987

5－5　世田谷区街づくり条例

各制度や手続きの概要

1．条例の目的

街づくり条例は、安全で住みやすい快適な環境の市街地を形成することを目的としています。世田谷区には様々な街があり、それぞれの街の個性を守りながら、より暮らしやすい街にしていくためには、実際に暮らしている住民が主体となった街づくりが重要です。この条例に基づき、「地区街づくり計画」など、様々な「街（づくり）のルール」が世田谷区内で定められています。

2．街づくり条例に基づく様々な制度

① 区民街づくり協定

住民同士や町会・商店街等で定めた、それぞれの街の街づくりに関する取決めを届け出ていただき、区が「区民街づくり協定」として登録します（一定の要件があります）。区は建築等を行う事業者に、窓口等で協定の存在を周知します。（建築等に際しては、事前に協定の代表者にご連絡の上、ご相談ください。）

② 地区街づくり計画（街づくり誘導地区）

建物や道路・公園など、街づくりに関する地区特有のルールを、地区住民の提案等に基づき、区が策定するものです。建築行為等を行う際は地区街づくり計画に即した計画とし、街づくり誘導地区として指定されている場合は、建築確認申請の前かつ工事着手の 30 日前までに、「建築行為等届出書」を管轄の街づくり課に提出することが必要となります。

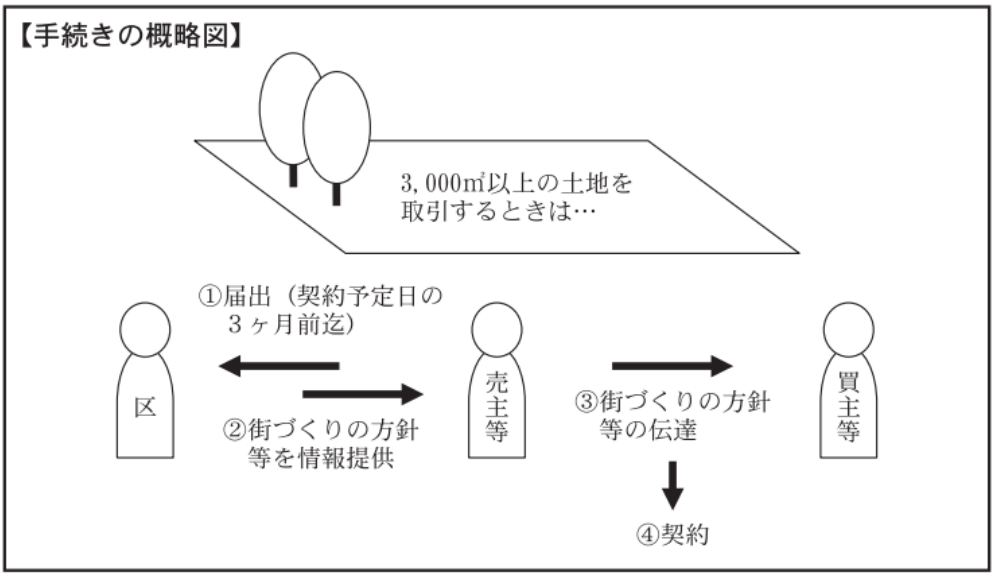
③ 地区計画（法に基づく制度ですが、策定手続が条例で定められています。）

⇒詳細は、59 ページをご覧ください。

④ 大規模土地取引行為の届出

大規模（3,000 ㎡以上）な土地の取引に当たっては、その契約予定日の３ヶ月前までに、譲渡人（売主等）より、区への届出が必要になります。

区は、届出を受けたのち、当該土地に関連する街づくりの方針等の情報を届出者に提供しますので、届出者は、その情報を譲受人（買主等）に伝達した上で、土地取引の契約を行うようにしてください。



⑤　建築構想の調整

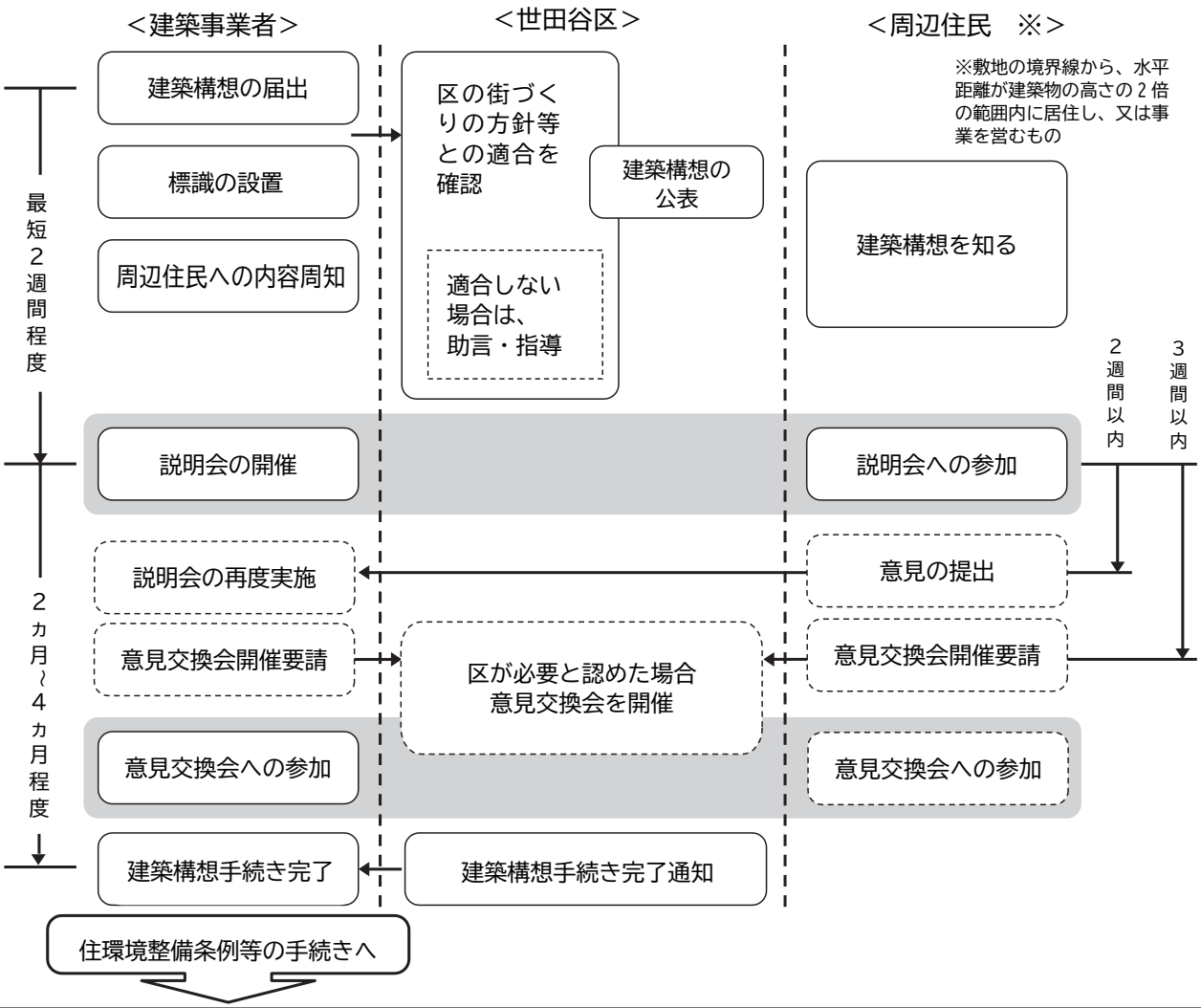
敷地面積 3,000 ㎡以上または延べ面積 5,000 ㎡以上の建築物を建築しようとする事業者（以下「建築事業者」といいます。）は「建築構想の調整」の手続きを行うことが必要です。

（手続きの概要）

①　建築構想を区に届け出る。
②　建設予定地に標識を設置する。（区への報告が必要）
③　周辺住民に対し、建築構想の内容を図面等により周知する。（区への報告が必要）
④　周辺住民に対し、建築構想の説明会を実施する。（周辺住民からの求めがあれば２度まで実施）
⑤　意見交換会に出席する。（意見交換会は、周辺住民又は事業者から開催の求めがあった場合に、必要に応じて区が開催）

※本制度に基づく必要な手続きを完了した場合は、「手続完了通知書」の交付を受けて、その後他の条例等（住環境整備条例、中高層紛争予防条例等）に基づく手続きに入ります。

【手続きの概略図】



担当	◆街づくり条例の上記各種制度についての届出、問い合わせ 各総合支所　街づくり課（連絡先は 106 ページをご覧ください） ◇街づくり条例に基づいて登録・策定された協定や計画等の区域の調査 都市整備政策部　都市計画課　都市計画担当 電話番号 03－6432－7148　ファクシミリ 03－6432－7982

5－6　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

建築計画のお知らせ看板設置／設置届提出／近隣説明／紛争調整

１．条例の目的

この条例は、中高層建築物又は特定建築物の建築に係る計画の事前公開並びに紛争のあっせん及び調停に関し必要な事項を定めて紛争の予防に努めることにより、良好な近隣関係を保持し、地域における健全な生活環境の維持及び向上に資する事を目的としています。

２．中高層建築物とは、下の表の建築物をいいます。

建築敷地の用途地域	計画建築物の高さ又は階数
第一種 第二種　低層住居専用地域	軒の高さが７メートルを超える建築物 又は 高さが８メートルを超える建築物 又は 地階を除く階数が３以上の建築物
第一種 第二種　中高層住居専用地域 第一種 第二種 準　住居地域 準工業地域	高さが 10 メートルを超える建築物 又は 地階を除く階数が３以上の建築物
近隣商業地域 商業地域	高さが 10 メートルを超える建築物

（注１）
階数、高さ、軒の高さは建築基準法施行令第１条及び第２条の規定によります。

（注２）
建築物が２以上の用途地域にわたる場合は、それぞれの用途地域上の建築物の部分が左表の条件に該当すれば、その建築物の全体を中高層建築物とします。

（注３）
仮設建築物で、確認申請等が必要なものも対象となります

３．特定建築物とは、下の表の建築物をいいます。

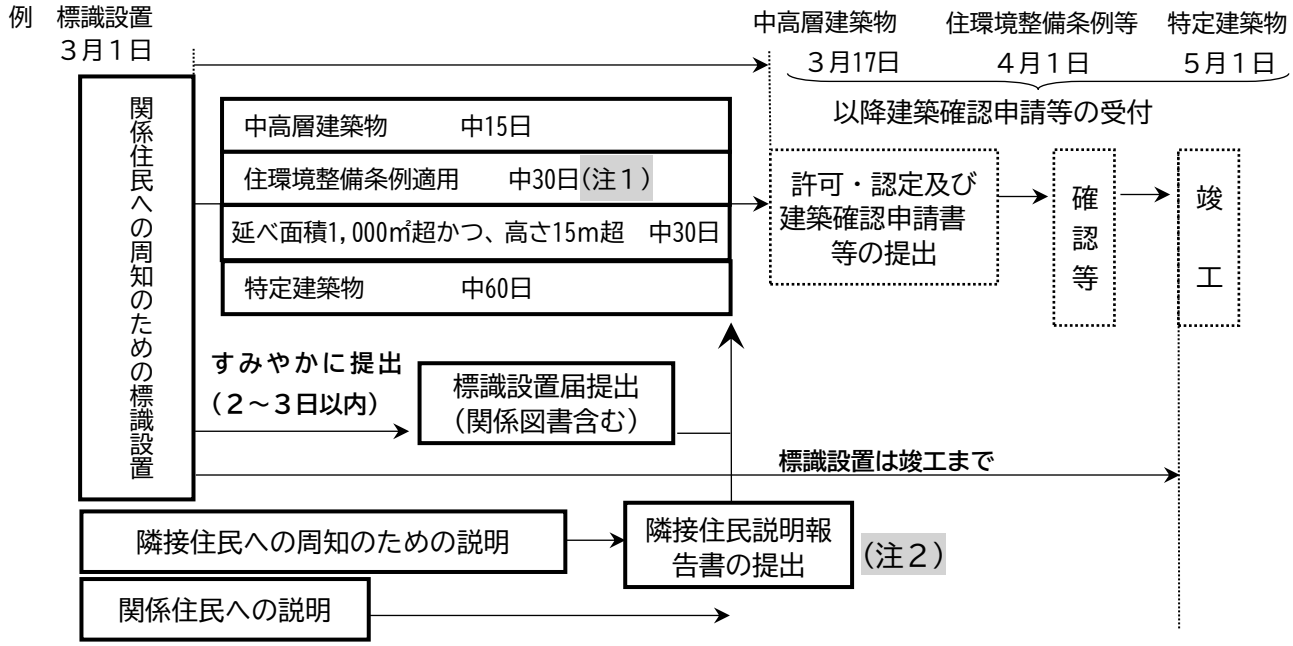
平成 27 年２月９日に規則を一部改正し、特定建築物に「遺体保管所」と「エンバーミング施設」を新たに加えるとともに、特定建築物の標識設置期間の始期を確認申請等の手続きの「30 日前から」を「60 日前から」に改めました。（施行日は平成 27 年４月１日です。）

用途地域のうち、商業地域以外の地域内の次に掲げる建築物をいいます。
⑴　斎場（葬儀を行うことを目的とした施設をいう。）
⑵　納骨堂（他人の委託を受けて人の焼骨を収蔵することを目的とした施設をいう。）
⑶　遺体保管所（遺体を保管することを目的とした施設をいう。）
⑷　エンバーミング施設（薬剤を使用した遺体の保存、修復等の作業を行うことを目的とした施設をいう。）
⑸　カラオケボックスその他これらに類するもの

（注）⑴及び⑵については、建築基準法　別表第二（い）項第５号に規定される神社、寺院、教会その他これらに類する建築物（以下「神社等」という）に附属するものを除きます。
⑶及び⑷については、神社等、斎場又は、病院その他の医療機関に附属するものは除きます。

東京都扱いの建築確認申請（２ページ参照）で、「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」に該当する場合は、東京都都市整備局市街地建築部調整課紛争調整担当電話番号 03－5388－3377（直通）への届出となります。

4．条例に基づく手続きの流れ　（太枠内が条例上の手続き）



(注１)「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」の適用がある中高層建築物です。
(注２) 隣接住民説明報告書は、遅くとも確認、認定、許可の申請までに提出してください。なお、条例第３条第２項の規定により、隣接住民説明報告書の提出が不要な建築物もあります。

5．標識の設置と住民説明について

中高層建築物等を建築する場合には、関係住民（計画敷地の境界線からその高さの２倍の範囲内にある土地又は建築物の権利者と居住者、及び電波障害の影響を受けると認められる者）への周知のための標識を設置しなければなりません。

さらに、中高層建築物等を第一種・第二種低層住居専用地域に建築する場合又はその他の用途地域に高さが 10mを超えて建築する場合、もしくは特定建築物を建築する場合には、標識の設置のほかに隣接住民（計画敷地の境界線から 10mの範囲内に居住する者）に対し建築計画について周知のための説明が義務づけられています。

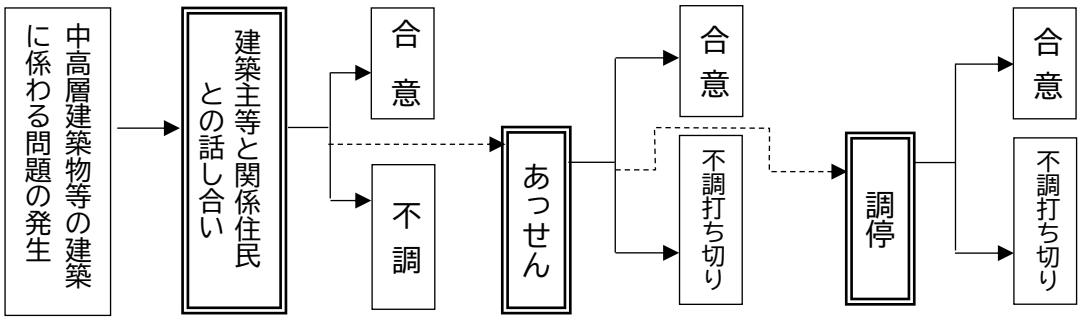
その他に、関係住民から説明を求められた場合には説明をしなければなりません。

6.『あっせん・調停』について

建築計画によっては、その建築物の建築に伴って、影響を受ける近隣の方から、様々な意見・要望（例：日照・プライバシー・工事関係）等が出され、紛争に発展する場合があります。話し合いによる方法では解決が見い出せない場合は､紛争当事者間の話し合いの調整を図る区の『あっせん・調停』制度を利用することもできます。

ただし、第一種・第二種中高層住居専用地域、第一種・第二種住居地域・準住居地域及び準工業地域内で、高さが 10m以下の中高層建築物（特定建築物を除く）については『調停』ができません。

7.『あっせん・調停』事務の流れ



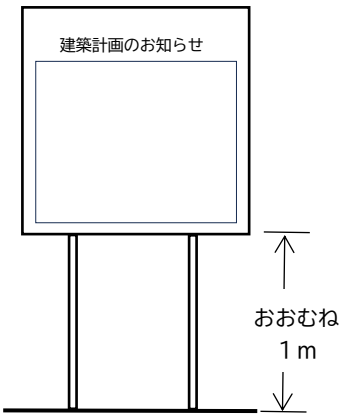
現地へ設置する標識（お知らせ看板）第１号様式（規則第３条関係）

90㎝以上

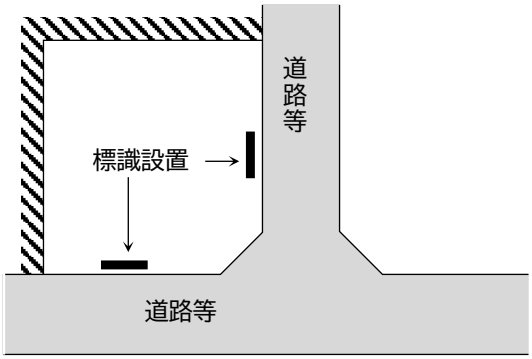
90㎝以上

建築計画のお知らせ				
建築物の名称				
建築敷地の地名地番				
建築物の概要	用途		敷地面積	㎡
	建築面積	㎡	延べ面積	㎡
	構造		基礎工法	
	階数	地上　階　地下　階	高さ	m
着工予定		年　月　日	完了予定	年　月　日
建築主(住所) **又は事業者**(氏名)		電話（　　）		
設計者(住所) (氏名)		電話（　　）		
施工者(住所) (氏名)		電話（　　）		
標識設置年月日		年　月　日		
○この標識は、**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**第６条第１項**の規定により設置したものです。 ○上記建築計画についての説明の申し出は下記へ御連絡ください。 （連絡先）　電話（　　） **（担当者）**				

※販売している標識は、本区以外でも使えるよう**太字**部分が印刷されておりません。
世田谷区内で設置の際には、**太字**の部分の追加記入が必要です。



工事完了の日まで設置



敷地が、２以上の道路等に接するときは、それぞれの道路等に接する部分に設置。

担当	
	・手続き、紛争調整 　各総合支所　街づくり課　街づくり担当　（連絡先は 106 ページをご覧ください） ・標識の販売先 　一般社団法人　東京都建築士事務所協会　電話番号 03－3203－2601(代) 　一般社団法人　東京建築士会　電話番号 03－3527－3100(代)

5－7 都市計画法に基づく地区計画

地区計画と建築制限条例

1．地区計画

都市計画法に基づく制度です。地区の将来像に基づき、建築物の用途や形態、道路、公園等、法律の範囲内で街づくりのルールを定め､安全で住み良い街を実現することを目的としています。

用途地域等が世田谷区ほぼ全域にかかる制限であるのに対し､地区計画等は身近な地区を対象とした計画です。また、私権を制限することもあるので、地区住民の意見を十分反映しながら策定します。

世田谷区内の地区計画の数
（令和８年４月１日現在）

地区計画	74 地区	93 地区
防災街区整備地区計画	３地区	
沿道地区計画	16 地区	

2．地区計画の構成

地区計画は２つの要素から成り立ちます。

(1) 地区計画の方針

地区の街づくりの全体構想を定め、計画の目標と整備、開発及び保全の方針を定めます。

(2) 地区整備計画

定めた方針を、具体的な街づくりとして実現するため、道路、公園、広場等の地区施設の配置、建築物の用途、容積率、建蔽率、敷地面積、壁面の位置、高さ、形態若しくは意匠の制限などを、地区の特性に合わせて定めます。

3．地区計画を実現する仕組み

地区の将来像は、みなさんが地区整備計画にもとづいて新築や、建て替えを進めることにより、一歩一歩着実に実現されていきます。

(1)届出

地区整備計画が定められている区域で、次の行為を行おうとする場合は、その行為に着手する日の 30 日前までに、その内容等を区長に届出なければなりません。

●土地の区画形質の変更　●建築物の建築又は工作物の建設
○建築物等の用途の変更　○建築物等の形態又は意匠の変更　○木材の伐採
○土石､廃棄物又は再生資源の堆積　（なお　○印は､地区計画に定められている場合）

(2)建築制限条例

地区整備計画の中で特に重要な事項は、建築基準法第 68 条の２に定める条例に定められています。条例に定められた事項は、建築確認の必要条件となり、内容に適合しない場合は建てられなくなります。

(3)開発行為の指導・規制

「開発許可」が必要な開発やそれに準ずる開発の場合、道路（私道）をつくり「道路の位置の指定」を受ける場合などは、地区整備計画の内容に従って整備されることになります。

担当	各総合支所　街づくり課　街づくり担当（連絡先は 106 ページをご覧ください） 烏山総合支所　駅周辺整備担当課（千歳烏山駅周辺地区地区計画に関すること） ※用途地域などの調査の際、地区計画区域内かどうかの確認をしてください。 都市整備政策部　都市計画課　都市計画担当 電話番号 03－6432－7148　ファクシミリ 03－6432－7982

5－8 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

条例のあらまし

【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地域の場合、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地域の場合、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	◎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	○最低住戸専用面積の確保(条例第21条) 25㎡以上 ※パイプスペース、メーターボックス、バルコニー等含まず。 ○管理施設等の設置(条例第23条) 管理施設又は清掃業務等の管理に必要な倉庫の設置 ◎管理に関する基準(条例第24条) ・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。 ・管理人又は管理会社の名称、緊急連絡先等の表示
特定商業施設	○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	○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。

地域の環境に調和した良好な生活環境の維持および向上と、安全で住みやすい街並みの形成を促進するために、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を定めています。

【規模等により整備する項目】

共通事項

○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

【整備基準】

（①②の場合）
・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

→ ６ｍ

（③の場合）
・3,000㎡以下→６ｍ
・3,000㎡超え→８ｍ

延べ面積	現況道路幅員	整備基準
10,000㎡未満	５ｍ未満	中心から2.5m(※)
10,000㎡以上	５ｍ以上６ｍ未満	反対側の境界線から６ｍ
	2.7m以上５ｍ未満	中心から３ｍ

（※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）

○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。

集合住宅等建築物

○防火及び震災対策等に必要な施設　（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。

◎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

○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。

○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

ワンルーム

○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。

特定商業施設

◎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。

◎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）

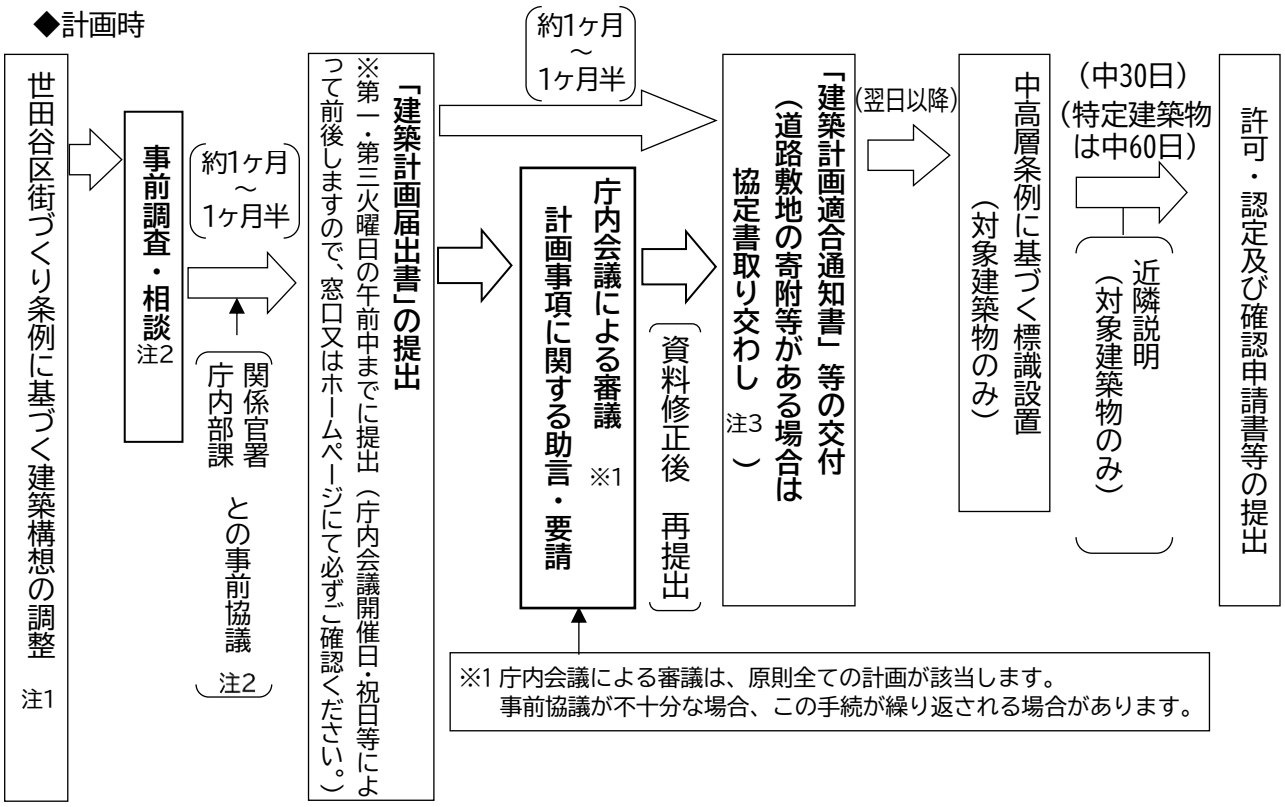
長屋

◎壁面後退
（条例第27条）

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号ウに規定する長屋	建蔽率50%以上かつ建築物の高さ８m以下	0.75m
	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

○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。

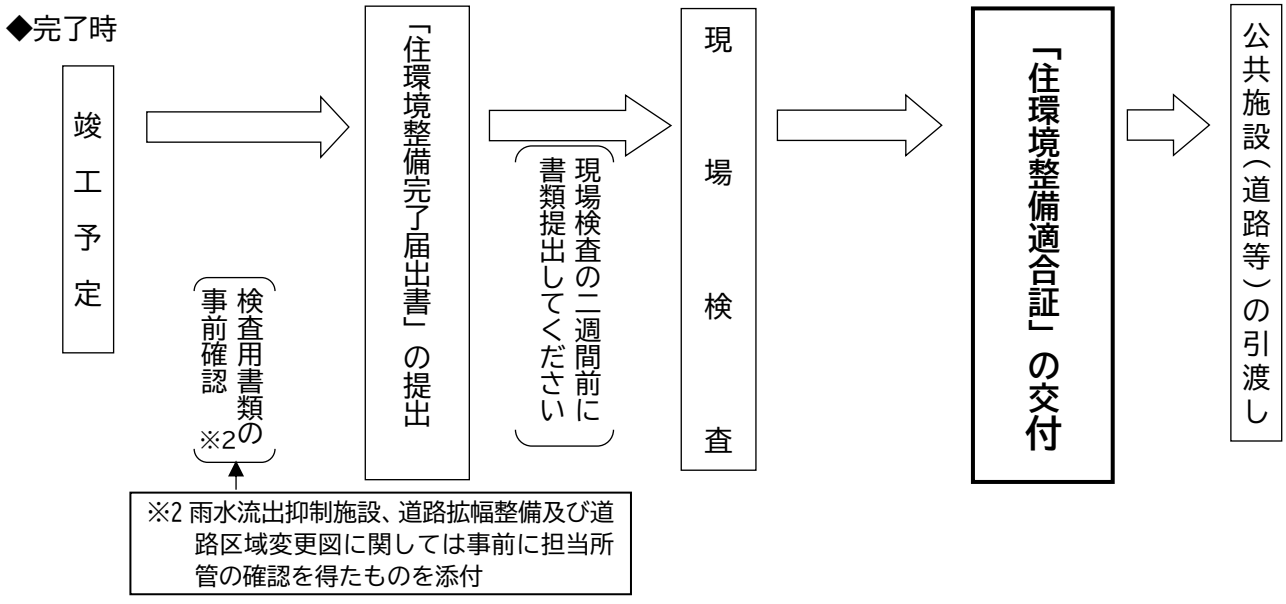
住環境整備条例に基づく手続きの流れ（概要）



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 102 ページ以降をご覧ください。

注３：道路敷地の寄附、道路区域の変更等がある場合は、住環境整備条例パンフレット 14 ページを参照してください。



担当	各総合支所　街づくり課　（連絡先は 106 ページをご覧ください）

5－9 世田谷区環境基本条例

環境への配慮要請／説明会の開催／環境計画書及び説明会開催状況報告書の提出

⑴ 環境配慮制度

この制度は、開発事業者等の方々に環境への配慮を要請し、協議終了後に「環境計画書」及び「説明会開催状況報告書」の提出を求め、その内容を『環境配慮幹事会』で検討したうえで手続き終了となります。なお、各段階で環境への配慮が不十分と認めた場合は、改めて配慮を要請します。また、手続き終了後に『世田谷区環境審議会』に報告します。

⑵ 対象事業（概略）

下表の種類及び規模の事業で、新設又は増改築等を行う場合が対象となります。

	種類	略称	規模
1	建築物等の建設	建	敷地面積が 3,000 ㎡以上又は高さが 60m以上又は延べ床面積が 5,000 ㎡以上のもの
2	土地の開発行為	開	区域の面積が 3,000 ㎡以上のもの
3	自動車駐車場の建設	駐	同時駐車能力が 50 台以上又は駐車場の面積が 1,000 ㎡以上のもの
4	住宅団地の建設	住	住宅戸数が 100 戸以上のもの
5	土地区画整理事業	土	施行する土地の区域の面積が５ha 以上のもの
6	市街地再開発事業	市	施行する土地の区域の面積が５ha 以上のもの
7	道路の建設	道	道路区間の延長が 500m以上で、幅員 12m以上のもの
8	廃棄物処理施設の建設	廃	一般又は産業廃棄物処理施設のすべてのもの
9	鉄道又はモノレールの建設	鉄	旅客又は貨物の運送の常用に供するすべてのもの
10	河川の改修	河	改修する区間の延長が 50m以上のもの
11	指定作業場の建設	指	指定作業場の面積が 1,000 ㎡以上のもの
12	公園の建設	公	公園の面積が 1,000 ㎡以上のもの

※対象単位は、原則として敷地全体とします。

⑶ 他条例との関係

① 「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」、「世田谷区みどりの基本条例」、「世田谷区風景づくり条例」及び「世田谷区雨水流出抑制事業」等に基づく届出は、原則本制度の手続提出前に済ませておいてください。

② 建築確認申請（計画通知を含む）及び開発許可申請は、本制度の手続終了後に提出願います。

⑷ 環境配慮事項

次の事項について、環境への配慮を願います。想定される具体的な項目は、事業の種類により異なります。

① 公害の防止　② 水に係る環境の確保　③ みどりに係る環境の確保
④ 生き物の生息環境の確保　⑤ 良好な風景の形成　⑥ 歴史的文化的遺産の確保
⑦ 資源の循環的な利用　⑧ エネルギーの有効利用
⑨ ユニバーサルデザインに関する配慮　⑩ 災害の防止
⑪ その他区長が必要があると認めるもの

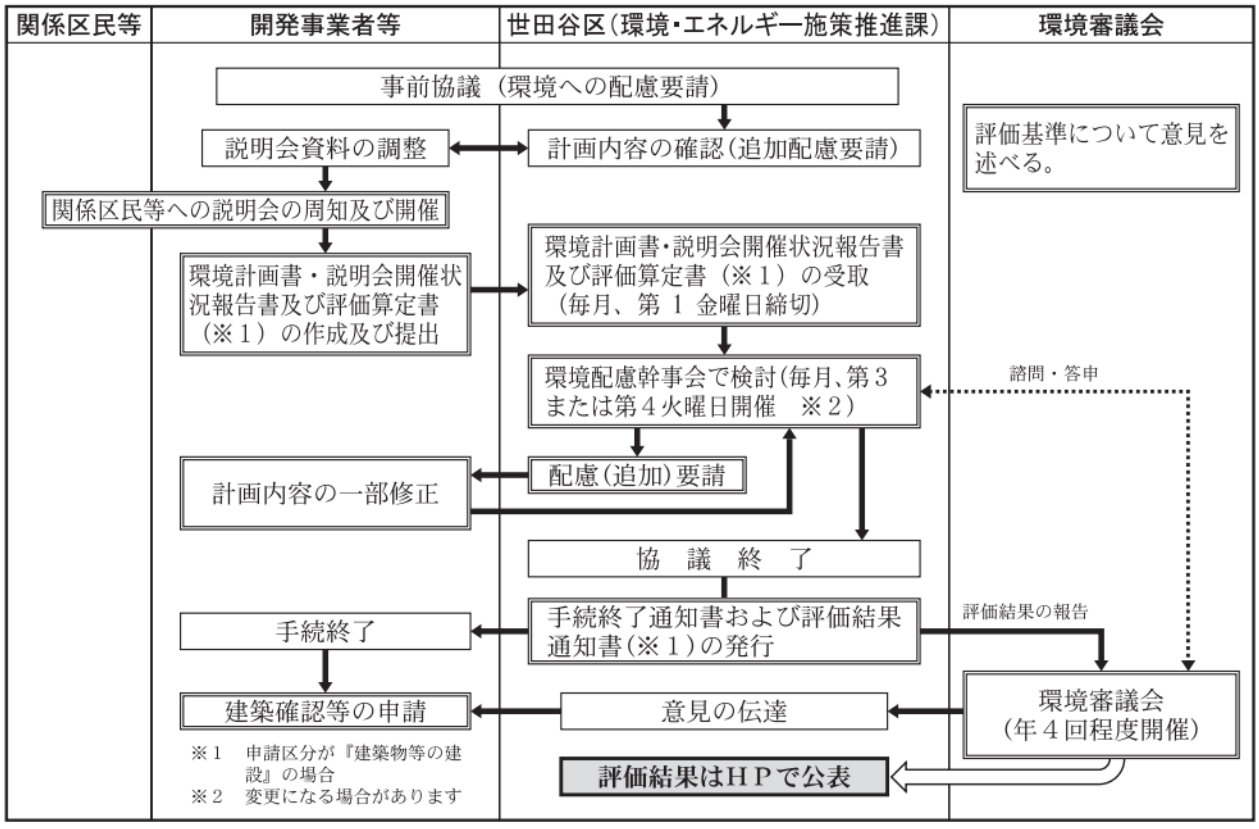
⑸ 環境計画書の配慮内容を評価する仕組み

平成 28 年７月から環境配慮制度の対象となる事業のうち「建築物等の建築」を行った開発事業者は、環境計画書の提出と共に開発事業者が取り組んだ環境配慮の具体的な内容を自己評価の上、提出していただきます。これは次に掲げる４つの評価区分ごとに三段階で評価し、その評価結果を区のホームページにて公表いたします。

【４つの評価区分】

① 自然エネルギーの有効利用　② 省エネルギー対策
③ みどりの保全、創出　④ 災害対策

手続の流れ図



【重要】ご来庁の際は、事前に担当者へご連絡・日程調整をお願いいたします。

担当	環境政策部　気候危機対策課　環境配慮担当 電話番号 03－6432－7140　ファクシミリ 03－6432－7981

5－10 世田谷区風景づくり条例・景観法

魅力ある風景の形成に向けた建設行為等の届出・屋外広告物等に関する協議

●風景づくりとは…

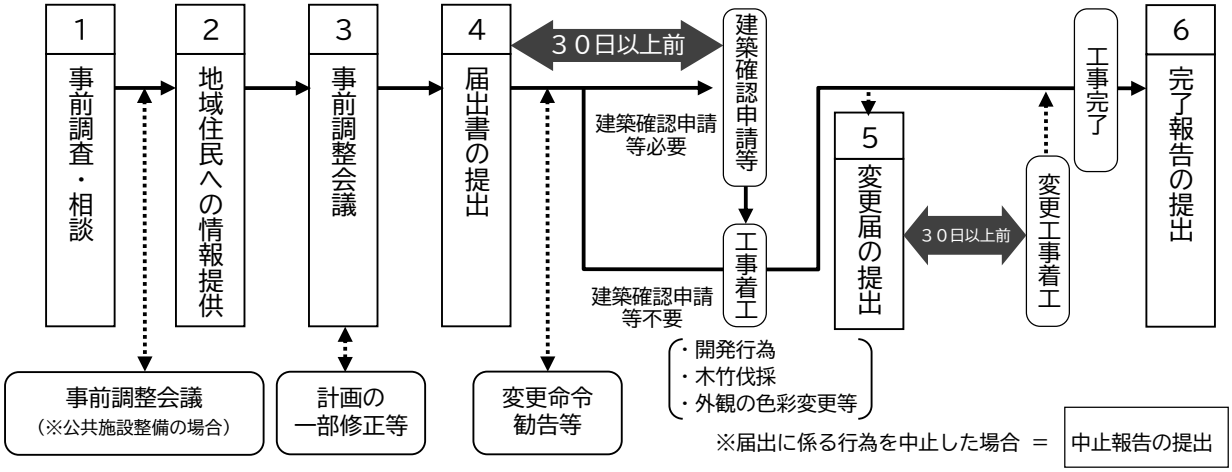
地域の個性あふれる世田谷らしい風景を守り、育て、つくること、そして魅力や質をさらに高めていくことが「風景づくり」です。そのためには、建築主や事業者の方が計画の敷地やその周辺の魅力をとらえ、それらを活かした「風景づくり」に取り組んでいただくことが必要です。

1．建設行為等の届出

●届出制度

世田谷区は、平成 19 年 12 月に景観法に基づく景観行政団体となりました。そのため一定規模以上の建設行為等については、景観法第 16 条及び風景づくり条例第 29 条に基づく届出手続きを行うことが義務づけられています。

●手続きの流れ（概要）



1 事前調査・相談

計画の早い段階から事前相談（協議）を求め、風景づくりへの配慮について調整します。

2 地域住民への情報提供

情報提供の方法は、個別訪問、説明会、現場掲示があります。

3 事前調整会議（月２回程度実施、要予約）

風景づくり計画との整合等を確認するため、事業者、専門家、区の３者で調整を行います。

4 届出書の提出

届出書は、建築確認申請等の 30 日前、それ以外は工事着手の 30 日前までに提出が必要です。

5 変更届の提出

計画の変更が生じた場合は、変更行為の着手の 30 日前までに変更届の提出が必要です。

6 完了報告の提出

植栽等の外構も含めて工事が完了したら、完了報告書を提出します。検査は行っておりません。

●景観計画区域

景観計画区域は世田谷区全域です。景観計画区域は、『一般地域』の低層住宅系ゾーン、住宅共存系ゾーン、商業系ゾーンと『風景づくり重点区域』の水と緑の風景軸、界わい形成地区に区分されています。



一般地域（低層住宅系ゾーン）
一般地域（住宅共存系ゾーン）
一般地域（商業系ゾーン）
風景づくり重点区域（水と緑の風景軸）
風景づくり重点区域（界わい形成地区）

区　分		該当する用途地域など
一般地域	低層住宅系ゾーン	第一種低層住居専用地域、 第二種低層住居専用地域
	住宅共存系ゾーン	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、準工業地域、市街化調整区域
	商業系ゾーン	近隣商業地域、商業地域
風景づくり重点区域	水と緑の風景軸	国分寺崖線とその周辺（下表のとおり）
	界わい形成地区	「水と緑の風景軸」以外で、風景づくりを重点的に推進する区域（下表のとおり）

※計画敷地が複数のゾーンにまたがる場合は、過半を占めるゾーンの基準を適用

水と緑の風景軸の範囲　（市街化調整区域を除く）

玉川総合支所管内	砧総合支所管内
玉川田園調布 1 丁目 9 番～21 番 尾山台 1・2 丁目全域 玉堤 1・2 丁目全域 等々力 1 丁目全域 等々力渓谷名勝指定範囲（公有地） 野毛 1・2・3 丁目全域 上野毛 2 丁目全域 上野毛 3 丁目 1 番～9 番・16 番～26 番 玉川 1・2・3・4 丁目全域 瀬田 1 丁目 1 番～18 番・24 番～26 番・29～31 番 瀬田 2 丁目 31 番～32 番 瀬田 4 丁目 1 番～16 番・19 番・36 番～41 番	岡本 1 丁目 1 番～4 番, 6 番～11 番, 17 番～21 番, 23 番～39 番 岡本 2・3 丁目全域 鎌田 3・4 丁目全域 宇奈根 3 丁目全域 大蔵 3・4・5・6 丁目全域 砧 7 丁目 1 番 喜多見 3・4・5・6・7・8・9 丁目全域 成城 1 丁目 1 番～2 番・5 番～21 番 成城 3・4 丁目全域

界わい形成地区の範囲

奥沢１～３丁目等界わい形成地区
奥沢 1・2・3 丁目全域 奥沢 4 丁目 1 番・2 番・8 番・9 番・15 番・16 番・24 番・26 番～28 番の一部 奥沢 5 丁目 1 番・12 番～14 番・22 番～25 番の一部

●主な届出の対象［抜粋］

建設行為等	規模又は内容				
	一般地域			風景づくり重点区域	
	低層住宅系ゾーン	住宅共存系ゾーン	商業系ゾーン	水と緑の風景軸	奥沢 1～3 丁目等界わい形成地区
建築物の新築、増築、改築、外観の変更など	延べ面積が 1,500 ㎡以上又は高さが 10m以上のもの	延べ面積が 1,500 ㎡以上又は高さが 15m以上のもの	延べ面積が 3,000 ㎡以上又は高さが 30m以上のもの	延べ面積が 500 ㎡以上又は見かけの高さ※1が10m以上のもの	すべてのもの
工作物※2の新設、増改築、外観の変更など	敷地面積が 3,000 ㎡以上又は高さが 60m以上のもの			敷地面積が 1,000 ㎡以上又は見かけの高さ※1が10m以上のもの	敷地面積が 3,000 ㎡以上又は高さが 60m以上のもの。 自動販売機及び商業地域、近隣商業地域以外に設置される自動車車庫等についてはすべてのもの
	河川等を横断する延長 10m以上の橋梁				
開発行為	区域の面積が 3,000 ㎡以上のもの			区域の面積が 500 ㎡以上のもの	区域の面積が 3,000 ㎡以上のもの
木竹の伐採	樹林地の面積が 1,000 ㎡以上のもの			樹林地の面積が 1,000 ㎡以上のもの。ただし、高さ 10m以上の樹木（竹を除く）についてはすべてのもの	

※1　見かけの高さとは、建築物（工作物）が地盤と接する場所の最も低い所から建築物（工作物）の最上部までの高さとする。建築物の屋上部の塔屋又は建築物以外のもので壁面状の物がある場合は、見かけの高さに含むものとする。

※2　橋梁以外の工作物は、煙突、鉄柱、装飾塔、記念塔、物見塔、昇降機、コースター、製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫（建築物であるものを除く）、墓園、その他これらに類するものとする。なお、架空電線路用並びに電気事業法第 2 条第 1 項第 10 号に規定する電気事業者及び同項第 12 号に規定する卸供給事業者の保安通信設備用のもの（擁壁を含む）並びに電気通信事業法第 2 条第 5 項に規定する電気通信事業者の電気通信用のものを除く。

２．屋外広告物等に関する協議

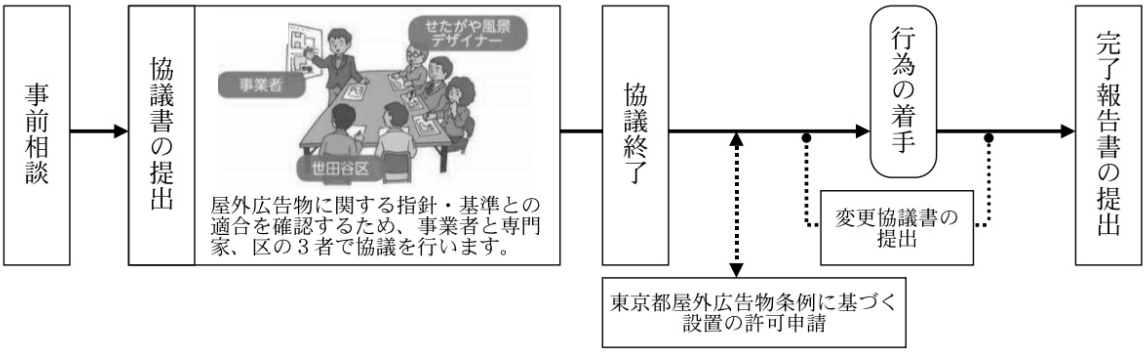
●協議制度

世田谷区は、平成 30 年３月に屋外広告物等を計画する上での周辺の風景への配慮事項等を示した「風景づくりのガイドライン（屋外広告物編）」を策定しました。

区内で屋外広告物を計画する場合は、よりよい風景づくりにつながるよう、ガイドラインに基づき計画してください。

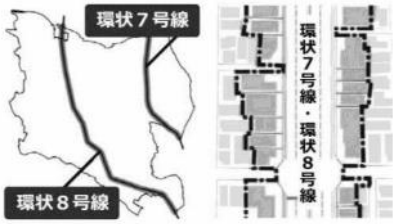
このうち、特定の区域において、一定規模以上の屋外広告物を計画する場合は、風景づくり条例第３１条の２に基づく協議が必要です。なお、協議は許可申請の前かつデザイン変更の可能な段階で行ってください。

●協議の流れ



●協議の対象

【区域】環状７号線及び環状８号線に面する敷地
【規模】東京都屋外広告物条例に定める屋外広告物で表示面積の合計が 10 ㎡を超えるもの
【行為】屋外広告物の設置又は表示内容の変更



●その他主な手続きの問い合わせ先

自己の敷地及び建築物に屋外広告物を設置するとき	建築調整課 建築調整担当　03-6432-7160
区道上空に屋外広告物を設置するとき（道路占用申請） ※環状７号線及び環状８号線の道路占用は、東京都建設局第二建設事務所管理課（03-3774-8184）へお問い合わせください。	土木計画調整課 占用担当　03-6432-7960
地区計画及び地区街づくり計画の区域に屋外広告物を設置するとき ※行為に着手する 30 日前までに届出が必要です。一部届出を要しないものがありますので、各総合支所街づくり課へお問い合わせください。	世田谷総合支所 街づくり課　03-5432-2872 北沢総合支所 街づくり課　03-5478-8031 玉川総合支所 街づくり課　03-3702-4539 砧総合支所 街づくり課　03-3482-2594 烏山総合支所 街づくり課　03-3326-9618

担当	都市整備政策部　都市デザイン課　都市デザイン企画調整担当 電話番号 03－6432－7153　ファクシミリ 03－6432－7996

5－11 世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例等

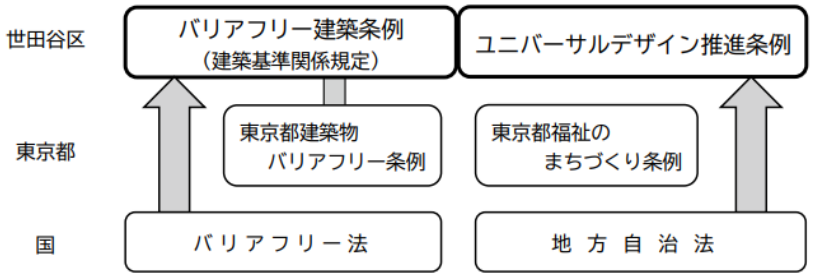
ユニバーサルデザイン推進条例（世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例）
バリアフリー建築条例（世田谷区高齢者、障害者等が安全で安心して利用しやすい建築物に関する条例）
バリアフリー法（高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律）

社会の急速な高齢化と少子化の進展、高齢者や障害者を含めたすべての人々の社会参加の要請の高まりの中で、ユニバーサルデザインの考え方が重要視されるようになりました。

世田谷区は、平成 19 年４月に「ユニバーサルデザイン推進条例」と、建築基準法の関係規定である「バリアフリー建築条例」を施行しました。

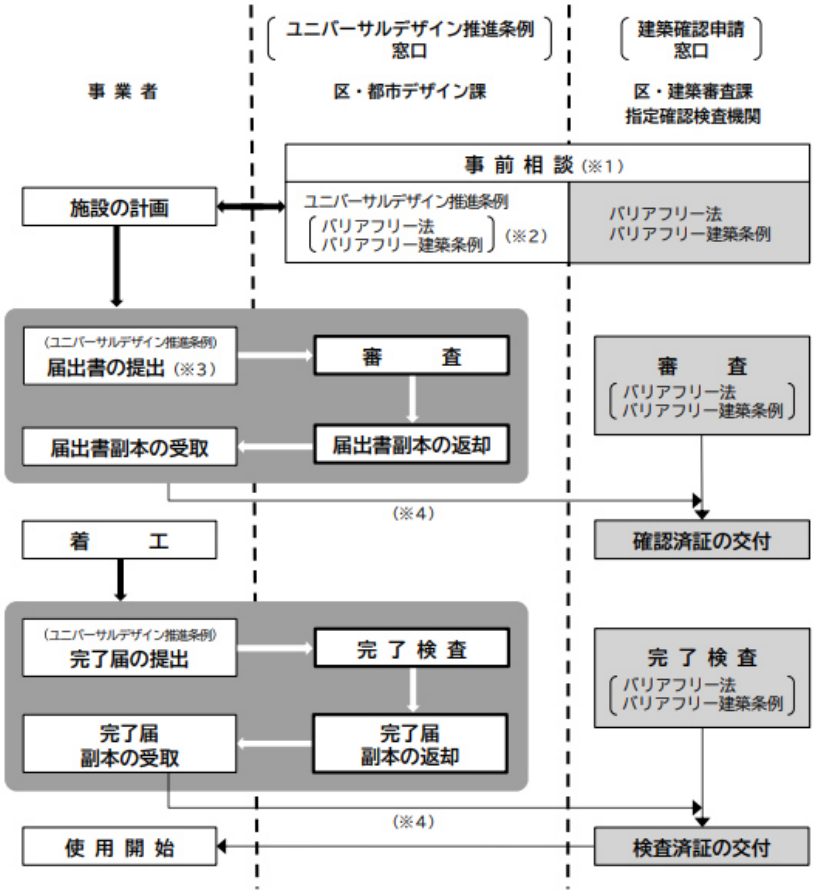
ユニバーサルデザイン推進条例には、遵守すべき遵守基準と適合に努める整備基準があります。用途・規模により、届出対象項目も異なりますので、ホームページ等でご確認ください

■国や東京都との関係性



※世田谷区の条例に都・国の基準は含まれています。

■届出と建築確認申請の流れ



※１　区の窓口相談は予約制です。
※２　建築確認申請を区に申請する場合に限ります。
※３　建築確認申請の２～３週間前までに提出をお願いします。（建築確認申請を伴わない場合は工事着手の30日前までに提出）
なお、審査期間は規模、用途により異なります。
※４　建築確認申請を区に申請する場合は、副本の写しを添付してください。

■ユニバーサルデザイン推進条例　届出対象施設

公共的施設の名称			特定公共的施設　床面積（以上～未満） 100㎡　200㎡　500㎡　1,000㎡　2,000㎡　5,000㎡						
1	医療等施設	病院、診療所（入院設備あり）	●	●	●	●	●	●	●
		診療所（入院設備なし）	★	★	◎	●	●	●	●
		助産所、施術所、薬局（医薬品の販売業を併せて行うものを除く）	★	★	○	○	○	○	○
2	公益施設	保健所、税務署その他不特定かつ多数の者が利用する官公署	●	●	●	●	●	●	●
3	福祉施設	老人ホーム、保育所、福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センター	●	●	●	●	●	●	●
4	学校等施設	学校（幼稚園を除く）その他これらに類する施設（個人経営を除く）	●	●	●	●	●	●	●
		幼稚園	●	●	●	●	●	●	●
5	停車場又は発着場を構成する建築物	車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合いの用に供するもの	●	●	●	●	●	●	●
6	自動車関連施設	自動車の駐車のための施設、自動車の停留のための施設			○*1	●	●	●	●
		自動車修理工場、自動車洗車場			○	○	○	○	○
		自動車教習所					○	○	○
		給油取扱所	★	★	○	○	○	○	○
7	公衆便所	公衆便所	●	●	●	●	●	●	●
8	集会施設	公会堂、集会場・冠婚葬祭施設等（一の集会室の床面積が200㎡を超えるもの）	●	●	●	●	●	●	●
		集会場・冠婚葬祭施設等（すべての集会室の床面積が200㎡以下のもの）	○	○	○	○	●	●	●
9	物品販売業を営む店舗等	卸売市場						○	○
		百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗	★	★	◎	●	●	●	●
10	飲食店	飲食店	★	★	◎	●	●	●	●
11	サービス業を営む店舗等	郵便局、銀行、質屋、貸衣装屋、理美容室、クリーニング取次店、その他これらに類するもの	★	★	◎	●	●	●	●
		学習塾、華道教室、囲碁教室、ガス･電気･電信営業所等、その他これらに類するもの（500㎡未満のﾌｨｯﾄﾈｽｸﾗﾌﾞ等を含む）	★	★	○	○	○	○	○
12	宿泊施設	ホテル、旅館等				○	●	●	●
13	興行施設	劇場、観覧場、映画館、演劇場等				○	●	●	●
14	文化施設	博物館、美術館、図書館等	●	●	●	●	●	●	●
15	展示施設	展示場、住宅展示施設等（住宅展示施設は敷地面積）				○	●	●	●
16	運動施設	体育館、水泳場、ボーリング場等（500㎡以上のﾌｨｯﾄﾈｽｸﾗﾌﾞ等及び会員制運動施設を含む）				○	●	●	●
17	遊興施設	料理店				○	●	●	●
		キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホール				○	○	○	○
18	公衆浴場	公衆浴場等			○	○	●	●	●
19	業務施設	事務所				○	○	○	○
20	工業施設	工場等						○	○
21	公共用歩廊	公共用歩廊					○	●	●
22	地下街	地下街等					○	○	○
23	複合施設	1から22の項に掲げる公共的施設、集合住宅					○	●	●
24	集合住宅	共同住宅	△*4	△*4	△*4	△*4	▼*2 ▼*3	▲	▲
		長屋、寮、宿舎	△*4	△*4	△*4	△*4	△*2 △*3	△	△

＊2:床面積が1,000㎡以上かつ階数が3で住戸・住室の数が30以上のもの、階数が4で住戸・住室の数が20以上のもの及び階数が5以上のもの
＊3:床面積が1,000㎡以上で＊2以外のもの
＊4:住戸・住室の数が20以上のもの
注）集合住宅に利用居室等・車椅子使用者用便房・車椅子使用者用駐車施設･居住者用集会施設がある場合はそこまでの経路が移動等円滑経路となる。

＊1：床面積が250㎡以上かつ駐車可能台数が20台以上のもの

【届出が必要な整備項目の参照基準】
●：バリアフリー建築条例の建築物基準+ユニバーサルデザイン推進条例の建築物の遵守基準及び整備基準
◎：バリアフリー建築条例の中規模建築物基準+ユニバーサルデザイン推進条例の建築物の遵守基準及び整備基準
○：ユニバーサルデザイン推進条例の建築物の遵守基準及び整備基準
★：ユニバーサルデザイン推進条例の小規模建築物の遵守基準(整備基準に適合させる場合は規則別表第２を適用)
▲：バリアフリー建築条例の共同住宅基準+ユニバーサルデザイン推進条例の集合住宅の遵守基準及び整備基準
▼：バリアフリー建築条例の中規模共同住宅基準+ユニバーサルデザイン推進条例の集合住宅の遵守基準及び整備基準
△：ユニバーサルデザイン推進条例の集合住宅の遵守基準及び整備基準
※用途が複数ある複合建築物の場合、**全体の床面積の合計が1,000㎡以上**で複合施設として特定公共的施設となるため、用途ごとの床面積にかかわらず、すべての用途、規模が特定公共的施設となる。さらに、**全体の床面積の合計が2,000㎡以上**になると、特定公共的施設の用途、規模がバリアフリー法に基づく特別特定建築物となり、それぞれの用途がすべて整備の対象となる。

担当	都市整備政策部　都市デザイン課　都市デザイン企画調整担当 電話番号 03－6432－7152　ファクシミリ 03－6432－7996

5－12 世田谷区建築物浸水予防対策要綱

建築物の浸水予防対策検討結果の届出

近年、台風や集中豪雨により、世田谷区内で浸水被害が多く発生しています。局地的な激しい集中豪雨の発生に加え、浸水対策を講じていない建築物が計画されていることが原因の一つです。

世田谷区では浸水被害を未然に防ぎ、建築物の安全と衛生を確保することを目的として「建築物浸水予防対策要綱」を定めており、令和２年６月より届出対象を世田谷区洪水・内水氾濫ハザードマップにおける浸水の予想される区域に拡充しました。

建築物の浸水対策を十分に行ない、浸水被害が起こらないように備えましょう。

１．対象となる建築物

■建築物の周囲の地面又は道路面より低い位置に床を有する建築物

■建築物の周囲の状況により便所、浴室等の排水が逆流するおそれのある建築物

■世田谷区洪水・内水氾濫ハザードマップにおいて、浸水予想区域となっている区域内の建築

２．提出時期

確認済証受領時までにご提出ください。

３．区への提出

届出書一式を２部ご用意の上、都市整備政策部建築調整課までご提出又は電子申請をご利用ください。

４．届出書について

■窓口で配布しています。またはホームページよりダウンロードできます。

■添付書類について

案内図及び浸水対策の概要が分かる資料（配置図等）の添付をお願いします。

■申請者が建築主ではない場合、建築主へ報告、了解を得た上で日付と建築主のお名前を記入してください。委任状は必要ありません。

■建売住宅等で所有者が変更になる際にも、講じた浸水対策を変更後の所有者に説明をお願いします。

■浸水予防対策について

近年の局地的豪雨はいつどこで起こるかわかりません。

地下や半地下の玄関等には、道路面より少し高く工作物を設けるなどして水が流れ込まない工夫を、またトイレや浴室が道路面より低い位置にある場合、下水が逆流しないように逆流防止弁等を設けるなど、設計段階で何らかの対策を講じていただくことで浸水被害が軽減されます。

■世田谷区の洪水・内水氾濫ハザードマップ及び浸水確認箇所一覧／浸水確認箇所図は、ホームページでご覧いただけます。世田谷区洪水・内水氾濫ハザードマップは、最新版をご確認ください。

（対策例①）

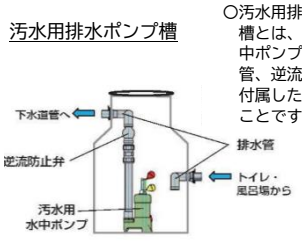
道路面より高い工作物を設け、水の流入を防止する。



（対策例②）

半地下のトイレの下水道管に逆流防止弁と水中ポンプを設置する。

※トイレや浴室が道路面より低い位置にある場合は、下水が逆流する場合があります。



○汚水用排水ポンプ槽とは、汚水用水中ポンプ、排水管、逆流防止弁が付属した排水層のことです。

担当	都市整備政策部　建築調整課　建築調整担当 電話番号 03－6432－7162　ファクシミリ 03－6432－7985

5－13 世田谷区雨水流出抑制施設の設置に関する指導要綱

浸透ます・浸透トレンチ・雨水タンクの設置

近年、都市化の進展に伴い、地表がコンクリートやアスファルトで覆われることにより大雨の際には今まで地面にしみ込んでいた雨水が､短時間に集中して下水や河川に流れ込むようになり、浸水被害が発生しています。区では、このような事態に対応するため、区民や事業者の方々と協力して豪雨対策を進めています。

豪雨対策では、河川や下水道の整備に加え、大量の雨水を一時に流出させないための流域対策（雨水貯留浸透）が重要となります。皆様のご協力をお願いします。

□対象となる施設

公共施設及び民間施設が対象となります。
（駐車場、駐輪場、私道を含む）
※民間施設は､敷地面積 150 ㎡以上の場合､計画書の提出が必要となります。

□対象となる行為

建物の新築・改築
公園、道路、私道、鉄道、高速道路、駐車場及び駐輪場の新設・改修
都市計画法に規定する開発行為

□雨水流出抑制施設の設置量

		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	谷沢川エリア 丸子川エリア 野川エリア 仙川エリア 呑川エリア 九品仏川エリア 多摩川エリア	【流域対策推進地区】 用賀３、４丁目・上用賀地区 鎌田１、２丁目地区 上馬・弦巻地区 中町・上野毛地区 尾山台・奥沢地区 玉川・野毛地区
公共施設（以下の施設を除く）		600 ㎥/ha		
教育施設（区立小学校・中学校）		600 ㎥/ha	1000 ㎥/ha	
公園	敷地面積 3,000 ㎡以上	600 ㎥/ha	1000 ㎥/ha	
	敷地面積 1,000 ㎡以上 3,000 ㎡未満	600 ㎥/ha	700 ㎥/ha	1000 ㎥/ha
	敷地面積 1,000 ㎡未満	600 ㎥/ha		
道路		300 ㎥/ha	500 ㎥/ha	600 ㎥/ha
鉄道又は高速道路施設		300 ㎥/ha		
大規模民間施設（敷地面積 500 ㎡以上）		600 ㎥/ha		
小規模民間施設（敷地面積 500 ㎡未満）		300 ㎥/ha		
私道		300 ㎥/ha		

□助成制度

世田谷区では、雨水浸透施設･雨水ﾀﾝｸを設置する場合に助成制度を利用することができます。

・雨水浸透施設
「標準工事費単価×設置数量」又は「見積額」のいずれか低い額
※限度額 400,000 円（湧水保全重点地区又は流域対策推進地区は 500,000 円）

・雨水タンク
１基あたり「本体価格＋設置費」の１／２の額
※限度額 35,000 円（ただし設置費の限度額は 5,000 円）（年度内の助成額の総額は 14 万円）
詳しくは下記担当までお問い合わせください

担当	世田谷区雨水流出抑制施設の設置に関する指導要綱協議先について 土木部 工事第一課 工務担当（世田谷、北沢、烏山地域） 電話番号 03－6432－7971 土木部 工事第二課 工務担当（玉川、砧地域） 電話番号 03－6432－7976 助成制度について 土木部 豪雨対策・下水道整備課 豪雨対策担当 電話番号 03－6432－7963

5－14 世田谷区住宅条例

住宅・住環境の水準

世田谷区では、区民の健康で文化的な住生活の維持及び向上を図ることを目的として、世田谷区住宅条例（平成２年４月１日施行）を制定し、住生活の向上をさらに促進するため、「最低住戸専用面積の確保」に係る内容を（平成 19 年３月 14 日施行）一部改正し、住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）に示された最低居住面積水準に基づく単身者の住戸専用面積以上とするよう定めています。

世田谷区住宅条例
（最低住戸専用面積の確保）
第 13 条　区、区民及び事業者は、その建設する住宅の住戸専用面積を、住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）第 15 条第１項に規定する全国計画に定められた最低居住面積水準に基づく単身者の住戸専用面積以上とするようにしなければならない。

・住宅条例第 13 条では、「最低住戸専用面積の確保」について、
１戸あたり 25 ㎡以上としていただくことを面積水準として定めています。

担当	・住宅条例第 13 条（最低住戸専用面積の確保）について 都市整備政策部　居住支援課 電話番号 03－5432－2504　ファクシミリ 03－5432－3040

5－15　世田谷区斎場等の設置等に関する指導要綱

斎場等設置計画届出書／標識設置

区では、斎場（葬儀を行うことを主たる目的とした施設）、遺体保管所（遺体を保管することを目的とした施設）、エンバーミング施設（薬剤を使用した遺体の保存等を目的とした施設）を設置する際に、事前周知の手続きを定めることにより、事業者と関係住民の紛争を未然に防止し、良好な生活環境の維持に資することを目的とする「世田谷区斎場等の設置等に関する指導要綱」を制定（平成 27 年４月１日施行）しました。
斎場等の設置を計画する事業者は、計画地を所轄する総合支所街づくり課に「斎場等設置計画届出書」の届出を行った上で、当該計画地へ「標識」を設置し、隣接住民等に説明を行ってください。斎場等の設置に係る工事が確認申請等の手続きが必要でない場合も、上記の手続きは行ってください。
詳細は、計画地を所轄する総合支所街づくり課までお問い合わせください。

担当	各街づくり課　街づくり課　街づくり担当 （連絡先は 106 ページをご覧ください）

6　建築とまちづくりの関係法令

6－1 都市計画法に基づく開発許可制度

開発行為の許可（都市計画法）

1．開発許可制度の趣旨

開発許可制度とは、都市における無秩序な市街化（スプロール）を防止するとともに、良好な環境を備えた市街地を整備することを目的とする都市計画法上の制度です。

都市計画法上の「開発行為」とは、主として建物を建てることなどを目的として行われる土地の区画又は形質の変更をいいます。

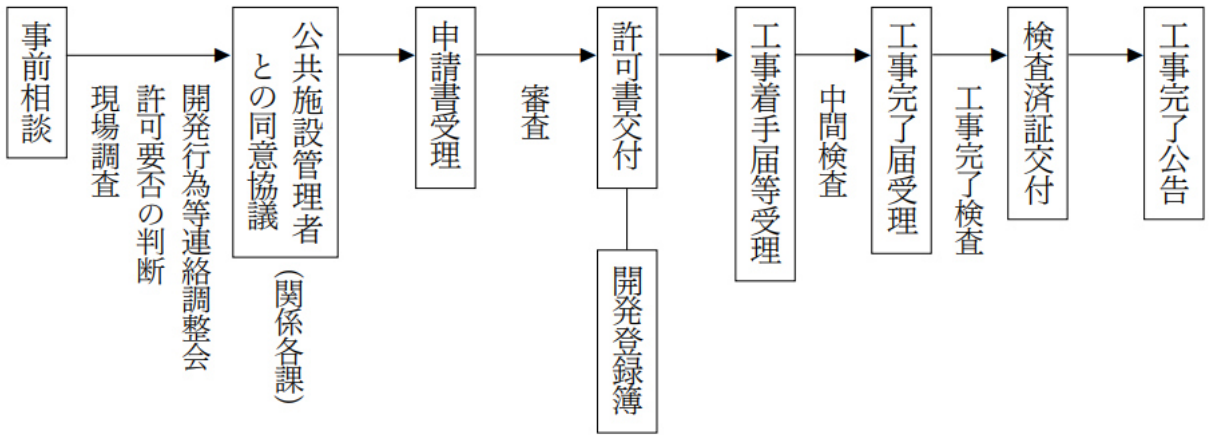
具体的には面積が 500 ㎡以上の敷地で、以下のような変更がある場合には、事前に区長の許可を受けなければ工事ができません。

１）区画の変更：道路、河川、水路等の廃止あるいは新設等により、一団の土地の利用形態を変更するとき。
２）形の変更：切土、盛土等により土地を造成するとき。（切土が２ｍを超える場合、盛土が１ｍを超える場合、切土及び盛土を同時に行うときに生じるがけの高さが２ｍを超える場合、50 ㎝以上の切土又は盛土であって当該切土又は盛土をする土地の面積の合計が 500 ㎡を超える場合）
３）質の変更：宅地以外の土地を宅地とするとき。

2．開発行為の事前相談について

面積が 500 ㎡以上の敷地で建築物の建築等をする場合は、『事前相談書』の提出をお願いいたします。

開発行為許可事務の流れ



※令和６年７月 31 日以降、宅地造成及び特定盛土等規制法（以下、「盛土規制法」という。）許可が必要な造成行為を含んだ開発許可を受けた場合は、盛土規制法第 15 条第２項によるみなし規定により、盛土規制法による中間検査や定期報告の対象となります。

3．開発登録簿の閲覧について

開発許可制度では、土地の取引で第三者が不測の損害を受けないように、又その保護をはかるために、開発行為の内容などを開発登録簿に記載して、一般の閲覧に供することになっています。

担当	防災街づくり担当部　市街地整備課　開発許可担当 電話番号 03－6432－7156～7157　ファクシミリ 03－6432－7982 ※開発許可の審査基準は窓口または区のホームページで閲覧が可能です。ページ ID 3691 ※事前相談書は区のホームページからダウンロードできます

6－2 宅地造成及び特定盛土等規制法（旧：宅地造成等規制法）

宅地造成工事等の許可

1．宅地造成等規制法（宅造法）による規制（区内一部地域　令和６年７月 30 日まで）

宅地造成工事規制区域で、以下の宅地造成工事を行うときは、事前に区長の許可を受けてから施工しなければなりません。

① 切土又は盛土により、それぞれ２ｍ、１ｍを超える崖が生じるとき
② 切土・盛土を同時にする場合で、２ｍを超える崖が生じるとき
③ ①、②に該当しない切土または盛土による造成面積が 500 ㎡を超えるとき

2．宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）による規制（区内全域　令和６年７月 31 日より）

盛土等による災害から国民の生命・財産を守る観点から、盛土等を行う土地の用途や目的にかかわらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制するために、法改正が行われました。

東京都が、「宅地造成等工事規制区域」を指定した日から規制が開始されます。

以下（１）（２）の宅地造成工事等を行う前に、必ず区長の許可を取得してください。

【宅造法から盛土規制法への主な変更点】
①規制区域の拡大（一部地域から区内全域へ）
②土石の一時堆積に対する規制
③宅地造成等に関する工事の周辺住民への事前説明の義務化
④宅地造成工事に関する中間検査・定期報告の義務化　　など

（１）形質の変更（盛土規制法第２条第２号および第３号、施行令第３条、規則第８条）

① 盛土の場合で、その部分に高さが１ｍを超える崖ができるもの
② 切土の場合で、その部分に高さが２ｍを超える崖ができるもの
③ 切土と盛土を同時に行う場合で、その部分に高さが２ｍを超える崖ができるもの
④ ①③に該当しない盛土の場合で、高さが２ｍを超えるもの
⑤ 前記の①～④に該当しない行為で、30cm を超える高さで行う切土または盛土をする土地の面積が 500 ㎡を超えるもの

（２）土石の堆積（盛土規制法第２条第４号、施行令第４条、規則第８条）

① 最大時に堆積する高さが２ｍを超え、かつ面積が 300 ㎡を超える場合
② 最大時に堆積する高さが 30cm を超え、かつ面積が 500 ㎡を超える場合

3．宅地造成工事等に関する事前相談について

規制区域内の敷地（面積要件なし）で建築や造成工事等を計画する際には、市街地整備課へ事前相談書の提出等により、許可の要否を確認してください（建築基準法施行令第９条による建築基準関係規定です。）。

なお、規制区域内で次の工事を行う場合は、着手する日の 14 日前までに区長に届け出てください。

・擁壁若しくは崖面崩壊防止施設で高さが２ｍを超えるものの全部又は一部の除却
・雨水その他の地表水を排除するための排水施設の全部又は一部の除却

担当	防災街づくり担当部　市街地整備課　開発許可担当 電話番号 03－6432－7156～7157　ファクシミリ 03－6432－7982 ※宅地造成工事等に関する許可の審査基準は窓口または区のホームページで閲覧が可能です。ページ ID 3691 ※事前相談書は区のホームページからダウンロードできます

6－3 建設リサイクル法

建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律に基づく届出

建設資材廃棄物の有効な利用等を図るために、「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」（通称「建設リサイクル法」）が平成 14 年５月 30 日に本格施行されました。建設リサイクル法の届出は、工事に着手する日の７日前と定められています。（法第 10 条）

１．届出の対象となる建設工事（政令第２条）

① 建築物の解体工事で床面積の合計が 80 ㎡以上のもの
② 建築物の新築、増築工事で床面積の合計が 500 ㎡以上のもの
③ 建築物の修繕、模様替えなどのリフォーム工事で請負金額が 1 億円以上（消費税を含む）のもの
④ 建築物以外の工作物の解体又は新築工事で請負金額が 500 万円以上（消費税を含む）のもの

※届出書の提出先は防災街づくり担当部建築安全課建築安全担当になります。
ただし、④の工事のうち次の土木工事に該当する場合は、土木部土木計画調整課占用担当が届出書の提出先となります。

・道路、河川、公園内（国、都管理のものを含む）の土木工事
・鉄道事業者の鉄道敷地内における土木工事
・私道舗装助成工事、私道排水設備助成工事

２．再資源化等を図る特定建設資材

① コンクリート
② コンクリート及び鉄からなる建設資材
③ 木材
④ アスファルト・コンクリート



３．解体工事における石綿調査

建設リサイクル法及び大気汚染防止法では解体時の事前調査として、「対象建築物等に用いられた特定建設資材に付着した、吹き付け石綿その他のものの有無の調査」が義務付けられています。

担当	建築工事関係　防災街づくり担当部　建築安全課　建築安全担当 ※届出書は区のホームページからもダウンロードできます。　ページ ID 3775 電話番号 03－6432－7180　ファクシミリ 03－6432－7987 土木工事関係　土木部　土木計画調整課　占用担当 電話番号 03－6432－7960　ファクシミリ 03－6432－7993 アスベスト関係　環境政策部　環境保全課 電話番号 03－6432－7137　ファクシミリ 03－6432－7981

6－4　大気汚染防止法

大気汚染防止法に基づく石綿に関する届出

建築物等の解体・補修時には、事前に石綿含有建材の有無の調査を行い、調査結果を区窓口または国の電子申請により報告する必要があります。（法第 18 条の 15）

１．事前調査の対象となる建築物

解体・改修を行うすべての建築物が対象となり、元請業者又は自主施工者が事前調査を行い、事前調査結果は、石綿含有建材使用の有無にかかわらず、①発注者に事前調査結果を書面で報告する。②記録を作成・工事終了後３年間保存する。③事前調査結果を現場に備え付ける。④事前調査結果を現場に表示する必要があります。

※建築物石綿含有建材調査者等の必要な知識を有する者が事前調査を行う必要があります。

２．事前調査結果の報告対象となる工事

① 建築物を解体する作業を伴う建設工事であって、当該対象となる床面積の合計が 80 ㎡以上のもの

② 建築物を改造し、又は補修する作業を伴う建設工事であって、当該作業の請負代金の合計額が 100 万円以上（消費税を含む）であるもの

③ 工作物を解体し、改造し、又は補修する作業を伴う建設工事であって、当該作業の請負代金の合計額が 100 万円以上（消費税を含む）のもの

３．届出対象工事

建築物の解体・改修を行う際に、吹付石綿や石綿含有断熱材等が使用されている場合は、大気汚染防止法（法第 18 条の 17）、環境確保条例により工事着手日の 14 日前までに届出が必要です。また、「世田谷区建築物等の解体工事等の事前周知に関する指導要綱」により解体工事等及び石綿（アスベスト）除去工事等の事前周知についての届出が必要です。

担当	環境政策部環境保全課 電話番号 03－6432－7137　ファクシミリ 03－6432－7981

6－5 騒音規制法・振動規制法・事前周知に関する要綱

騒音・振動に対する規制と届出／解体工事等の事前周知

1．騒音・振動を伴う工事や施設の事前届出

騒音規制法・振動規制法では、生活環境を保全し、国民の健康の保護に資することを目的に建設工事や工場･事業場における事業活動に伴い発生する騒音･振動について規制を行っています。

① 特定建設作業

建設作業等のうち、著しく騒音・振動を発生させる作業は、施工者が作業開始の７日前までに届出をする必要があります。

対象となる機械

○くい打機(もんけんを除く)　…ドロップハンマー、ディーゼルハンマー、バイブロハンマー、アースオーガ併用等
○くい抜き機又はくい打くい抜き機（圧入式杭打ち・杭抜き機を除く）
○びょう打機　…リベットガン等
○さく岩機　…ジャイアントブレーカー、ハンドブレーカー、ピックハンマー、電動式ブレーカー等
○掘削機　…出力 80kW 以上のバックホウ、70kW 以上のトラクターショベル、40kW 以上のブルドーザー（但し、低騒音型の指定を受けた機種は除く）
○空気圧縮機　…原動機が電動以外で出力 15kW 以上のもの
○コンクリートプラント　…混練容量 0.45 ㎥以上（但し、モルタル用は除く）
○アスファルトプラント　…混練重量 200 kg以上
○鋼球使用の破壊作業
○舗装版破砕機

② 特定施設

著しい騒音・振動が発生する金属加工機械等を「特定施設」と定め、これらの施設を使用する工場・事業場を「特定工場等」といいます。特定施設については、騒音・振動の規制基準が定められているほか、他法令の届出等と別に、工事を始める 30 日前までに届出をする必要があります。

対象となる機械

○金属加工機械（騒音・振動）
○空気圧縮機及び送風機　…原動機の定格出力が 7.5kW 以上（騒音）
○圧縮機　…原動機の定格出力が 7.5kW 以上（振動）
○土石用又は鉱物用の破砕機、ふるい及び分級機 … 原動機定格出力が 7.5kW 以上（騒音・振動）
○織機　…原動機を用いるもの（騒音・振動）
○建設用資材製造機械（騒音）
○コンクリートブロックマシン（原動機の定格出力合計が 2.95kW 以上のもの）等（振動）
○穀物用製粉機　…ロール式のもので原動機の定格出力が 7.5kW 以上（騒音）
○木材加工機械（騒音・振動）
○抄紙機（騒音）
○印刷機械　…原動機を用いるもの（騒音・振動）
○ゴム練用又は合成樹脂練用のロール機　…カレンダーロール機以外で原動機の定格出力が 30kW 以上（振動規制法）
○合成樹脂用射出成形機（騒音・振動）
○鋳型造型機　…ジョルト式のもの（騒音・振動）

２．解体工事等及び石綿（アスベスト）除去工事等の近隣への事前周知

建築物等の解体工事に伴う騒音・振動や、石綿（アスベスト）による近隣住民等とのトラブルを未然に防ぐため、世田谷区では「世田谷区建築物等の解体工事等の事前周知に関する指導要綱」に基づき近隣住民に対して事前周知を行うよう定めています。

対象となる工事

① 「騒音規制法」又は「振動規制法」に基づく『特定建設作業』に該当する作業で、建築物等を解体するもの。
② 「大気汚染防止法」に基づく石綿の除去の届出が必要な作業で、建築物等の解体及び改修工事をするもの。
③ 建設リサイクル法に基づく届出が必要な作業で、建築物等の解体及び改修工事をするもの。

標識の設置

下記の時期までに標識を設置し、その工事が完了するまで掲示してください。

① 『特定建設作業』を伴う解体工事及び『建設リサイクル法』に基づく届出が必要な解体及び改修工事については、工事開始の７日前までに第１号様式の標識を設置してください。
② 吹付け石綿等を使用した建築物等の解体及び改修工事については、工事開始の 14 日前までに第２号様式の標識を設置してください。

近隣への説明

工事開始日の３日前までに、工事計画の内容について、近隣住民に説明してください。

説明する範囲は、解体工事等を施工する建築物等の高さの２倍の範囲（30ｍを超える場合は 30ｍの範囲内）となります。

以下の内容を説明してください。

① 工期、解体方法、作業時間、作業内容
② 騒音、振動、粉じん等に対する公害防止対策
③ 工事車両の通行経路及び資材、廃材等の搬出経路
④ 石綿（アスベスト）の使用状況及び使用されている場合の除去方法

区への報告

標識の設置・近隣説明を行いましたら工事開始日の前日までに報告書（第３号様式）を区窓口に提出してください。

上記の「対象となる工事」③に該当する工事については、報告書の提出を「建設リサイクル法」届出書別表備考欄への記入に代えることができます。

※標識や報告書の書式など要綱に関する詳細については、下記担当までお問合わせください。

担当	環境政策部　環境保全課 電話番号 03－6432－7137　ファクシミリ 03－6432－7981

6－6 国土利用計画法

2,000 ㎡以上の土地取引の届出

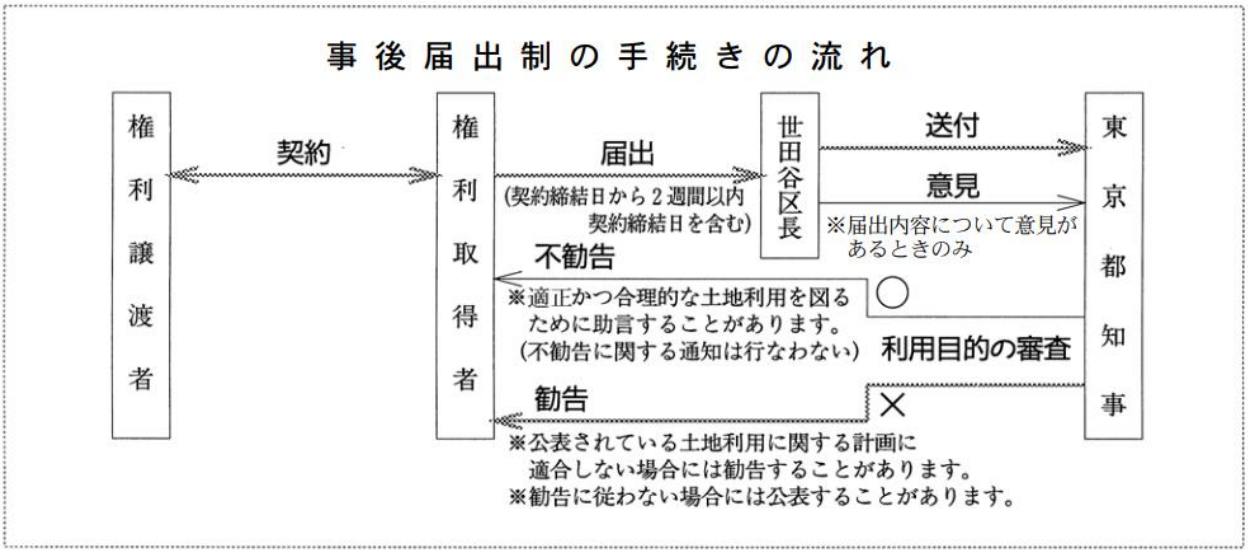
土地の投機的取引や地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去し、適正かつ合理的な土地利用を確保するため、一定面積以上の土地取引については契約締結後一定の期間内に届出が必要です。（事後届出制）

１．届出が必要な面積

対象面積は、下記の２種類に分かれています。

① 市街化区域の全域……2,000 ㎡以上
② 市街化調整区域……5,000 ㎡以上（多摩川の河川敷等）

２．届出の流れ



３．届出が必要な土地取引

契約（予約を含む）の締結後、２週間以内に国土利用計画法に基づく届出が必要です。ただし「監視区域」「注視区域」においては、契約締結前の届出が必要となります。

令和８年４月１日現在、世田谷区内には、「監視区域」、「注視区域」はありません。

届出をする人

土地等の権利取得者（譲受人）が行います。

一団の土地取引

事後届出制においては、権利取得者が権利を取得する土地の合計面積が 2,000 ㎡以上となる場合、すなわち「買いの一団」となる場合も届出が必要となります。

担当	■届出書の提出先 都市整備政策部 都市計画課 都市計画担当 電話番号 03－6432－7148　　ファクシミリ 03－6432－7982 ■土地利用目的の審査等について 東京都　都市整備局　都市づくり政策部　都市計画課 電話番号 03－5388－3216　ファクシミリ 03－5388－1351

6－7 建築協定

建築基準法及び区建築協定条例に基づく建築協定

1．建築協定とは

建築協定は、街の環境保全や改善に効果がある範囲内で、建築物や敷地について建築基準法の制限よりも厳しい独自の基準をつくり、お互いに守りあっていくことを約束（協定）する制度です。

建築協定は、土地所有者や借地権者などが建築協定の認可を区に申請し、公告・縦覧・公開による聴聞などの手続きと審査を経て、認可・公告されてはじめて効力が発生します。

協定の有効期間中に土地所有者などが替わった場合でも、建築協定に定められた内容は、引き継いでいただくことになります。

仮に協定違反者があった場合には、運営委員長による是正請求や、最終的には協定運営委員会からの提訴によることとなります。

建築協定で決められることの概要	参考例
用途	住宅系の用途に制限する
敷地の最低面積	敷地は◎◎㎡以上とする
敷地の地盤面の変更	地盤面は変更禁止とする
建物の面積（建蔽率・容積率）	法規制以下の建蔽率・容積率に制限する
建物の高さ（階数・最高高さ・軒高さ）	法規制以下で高さの上限を設ける
柱・壁の敷地境界線からの後退距離	敷地境界からの◎◎m以上後退する
意匠（色彩・材料等）	屋根、外壁は無彩色の落着いた色調とする
構造	戸数４以上の共同住宅は耐火建築物とする
設備	雨水は地下浸透とする
垣柵（塀など）	生垣又は透視性のある格子状のものとする

※ 協定区域については、特に定めはありませんが、街の環境保全や環境改善に役立つ区域となることが望まれます。

現在有効な建築協定一覧（令和８年１月１日現在）

○世田谷区桜丘３丁目松が根建築協定
○世田谷区船橋７丁目（旧養和会土地）建築協定
○世田谷区桜丘２丁目街づくりの会建築協定
○世田谷区北烏山１丁目住宅地建築協定
○世田谷区深沢七丁目住宅地区建築協定
○世田谷区八幡山 242 地区建築協定
○世田谷区奥沢四丁目建築協定

２．建築協定づくりの手順

まちづくりの必要性	むかしからの良好な環境を守りたい 魅力ある商店街づくりに協定を活用したい 地域に合わない建物は困る
↓	
建築協定制度の学習	協定制度の勉強 地区の建物実態を調べ制限したい建物を考える 区域の将来イメージを考える
↓	
おおよその協定対象区域を決めます	区から専門家（コンサルタント）を派遣します
↓	
建築協定の内容を決めます	協定の骨子に基づき建築協定書を作成する 作成にあたっては担当課と十分に相談をして 下さい
↓	
（申請）代表者を決めます	
↓	
区域内の土地所有者等の合意を得ます	協定合意書には実印、印鑑証明、登記事項証明書 （借地権の場合は借地の証明となるもの）などが 必要です
↓　（区域の確定）	
↓	
区に建築協定認可の申請をします	縦覧・公告、公開による聴聞などの手続きは、 およそ５ヵ月以上を要します
↓	
区が認可して建築協定の成立	
↓	
協定による街づくりスタート	協定運営委員会の設置・運営細則づくり

- 建築協定づくりのための専門家の派遣（一級建築士などのコンサルタント）や区街づくり課の職員による支援を行っています。
- 「建築協定区域隣接地」を協定の申請とあわせて指定しておけば、その区域の土地所有者や借地権者は、協定認可後でも協定に加わることができます。

担当	各総合支所　街づくり課　街づくり担当　（連絡先は 106 ページをご覧ください）

商店街の街づくり協定

以下の商店街では、関係者間において「街づくり協定」を締結し、建築形態や用途などについての事前調整事項を定めています。これらの商店街のエリアで建築行為を予定される方は、商店街との事前調整が必要です。

該当するエリアや商店街の連絡先等については、下記までお問い合わせください。

■東深沢商店街　■用賀商店街　■三軒茶屋銀座商店街

■桜新町商店街　■尾山台商栄会商店街

お問合せ先　経済産業部商業課　電話番号 03－3411－6667　ファクシミリ 03－3411－6635

6－8　東京都風致地区条例

昭和 45 年４月１日制定

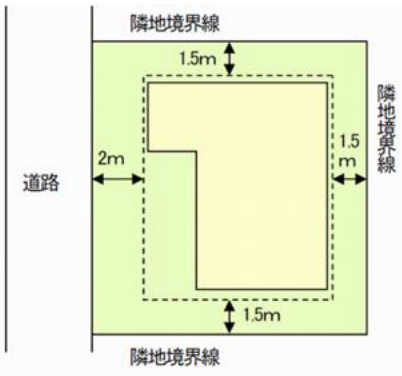
都市の風致維持のため東京都では都市計画法に基づき、「東京都風致地区条例」を定めています。
区内では、岡本・喜多見・玉川・等々力など、多摩川の周辺が風致地区に指定されています。風致地区には、第一種風致地区と第二種風致地区があり、地区内での建築物・工作物の建築、宅地造成、木竹の伐採等が制限されます。

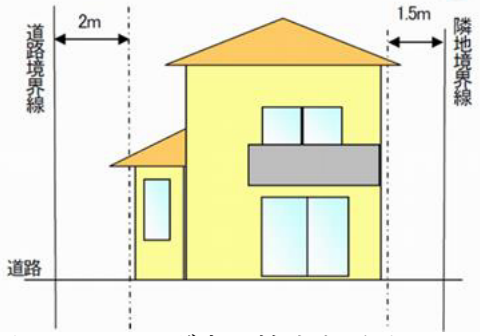
風致地区内での下記の行為は、区長の許可が必要となります。

【許可の必要な行為】以下の行為をする場合は事前にご相談ください。
①宅地造成、土地の開墾その他の土地形質変更（盛土、切土等）　②木竹の伐採
③土石の類の採取　④水面の埋めたて、干拓　⑤建築物その他の工作物の新築、改築、増築、移転
⑥建築物等の色彩の変更　⑦屋外における土石、廃棄物又は再生資源のたい積

	建蔽率	建築物の高さ	壁面後退距離	
			道路側	他の部分
第一種風致地区	２０％以下	１０ｍ以下	３ｍ以上	１．５ｍ以上
第二種風致地区	４０％以下	１５ｍ以下	２ｍ以上	１．５ｍ以上
建築物の位置、形態及び意匠がその建築物の敷地及び周辺地域の風致と著しく不調和になってはいけません。				

（第二種風致地区における例）





・壁面後退距離は、各境界線から最短の有効寸法です。
・庇、出窓、バルコニー、屋根付きカーポートなどのうち、建築面積に含まれない部分は、壁面後退の対象としませんが、隣地境界から 50cm 以上離してください。

【完了届】行為終了後は完了届を提出して、必ず完了検査を受けて下さい。

◆世田谷区では、東京都風致地区条例に基づく事前相談、許可申請の手続き、受付事務等について風致地区指定のある各町丁目を担当する**玉川総合支所・砧総合支所の街づくり課**で行います。担当支所をご確認の上、下記担当へお問い合わせください。
◆なお、平成 26 年４月１日から建築物・工作物の新築等で延床面積が 10,000 ㎡を超えるもの、及び、その他の行為で行為面積が 1,000 ㎡を超えるものも、**玉川総合支所・砧総合支所の街づくり課**へご相談ください。

担当	玉川総合支所 街づくり課 街づくり担当 電話番号 03-3702-4513 ファクシミリ 03-3702-0942 砧総合支所　街づくり課 街づくり担当 電話番号 03-3482-1398 ファクシミリ 03-3482-1471 （支所の管轄区域は１ページをご参照ください）

6－9　都市計画道路、公園及び緑地等の計画区域内の制限

都市計画として計画決定された都市施設には、道路・公園・緑地等があります。その計画区域内では、事業認可されるまでの間についても、事業の施行に大きな支障を及ぼさないように建築行為を制限しています。

建築物を建築する場合は、都市計画法第 53 条の許可が必要となります。許可基準は概ね次のとおりです。

許可の基準（１）（都市計画法第 54 条による許可基準）	次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転又は除却できる建築物 ①　階数が２以下で、かつ、地階のないもの ②　主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造、その他これらに類する構造のもの
許可の基準（２）（都市計画道路内の世田谷区許可基準）	都市計画道路内で、当該建築物が次に掲げる要件に該当し、かつ容易に移転し又は除却することができるものであること。 １．市街地開発事業（区画整理・再開発など）等の支障にならないこと。 ２．階数が３、高さが 10m以下であり、かつ地階を有しないこと。 ３．主要構造部が、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造、その他これらに類する構造であること。 ４．建築物が都市計画道路区域の内外にわたる場合は、将来において、都市計画道路区域内の部分を分離することができるよう設計上の配慮をすること。 ５．本基準は平成 28 年４月１日から適用する。
許可の基準（３）（都市計画公園及び緑地内の世田谷区許可基準）	都市計画公園・緑地内で、当該建築物が次に掲げる要件に該当し、かつ容易に移転し、又は除却することができるものであると認められるもの。 １．階数が３以下であり、かつ地階を有しないこと。 ２．主要構造部が、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。 ３．本基準は令和２年 10 月１日から適用する。

担当	各総合支所　街づくり課　街づくり担当　（連絡先は 106 ページをご覧ください） 都市整備政策部 建築審査課 建築審査担当 電話番号 03－6432－7166　ファクシミリ 03－6432－7985

6－10 土地区画整理事業を施行すべき区域

世田谷北部、世田谷南部、世田谷多摩川付近

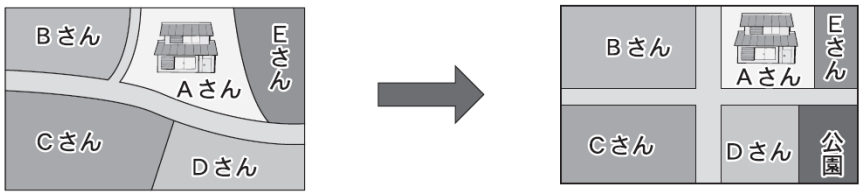
昭和 23 年、特別都市計画法に基づき、東京区部の周辺部では、戦災復興を促進するとともに、市街地の無秩序な拡大を防止し、農地を確保することを目的として「緑地地域」が指定されました。しかし、昭和 40 年頃には地価が急激に高騰し、住宅用地の不足や無秩序な宅地化が進行したことで、「緑地地域」は現実にそぐわない制度となりました。このため、「緑地地域」は廃止され、昭和 44 年 5 月 8 日（建設省告示第 1804 号）に、健全な市街地の造成を図るため「土地区画整理事業を施行すべき区域」が旧都市計画法に基づいて都市計画決定されました。

現在は、現行都市計画法（昭和 44 年 6 月 14 日施行）において、市街地開発事業の一つである土地区画整理法による土地区画整理事業（第 12 条第 1 項第 1 号）として位置付けられています。なお、この区域内で建築物を建てる際には、都市計画法第 53 条に基づく許可が必要です。

また、将来的に事業が施行される際には、円滑な事業の推進に協力することが条件となります。許可にあたっては、下記の基準に基づいて判断されます。

※土地区画整理事業とは、道路や公園などの公共施設を整備・改善し、土地の区画と形質を整えて、土地の利用増進を図り、健全な市街地の造成を図る事業です。その際、公共用地等を確保するため、土地所有者がそれぞれの土地の一部を提供する「減歩」の仕組みが用いられます。

（土地区画整理事業のイメージ）



整理前　　整理後

許可基準は下記のとおりです。

許可の基準（１） （都市計画法第 54 条第３号による許可基準）	当該建築物が次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し、又は除却することができるものであると認められること。 ①　階数が２以下で、かつ、地階を有しないこと。 ②　主要構造部が、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。
許可の基準（２） （土地区画整理事業を施行すべき区域における世田谷区許可基準	１　次の各号の要件に該当しかつ、容易に移転又は除却ができる建築物 ①　階数が３、高さが 10m以下であり、かつ地階を有しないこと。 ②　主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造、その他これらに類する構造であること。
	２　市街化予想図※と照合して支障がないと認められる建築物 ※市街化予想図は土地区画整理事業で、整備が見込まれる道路の位置（市街化予想線）を示した図です。市街化予想線にかからない建築物については、許可基準に階数、高さ、構造の制限は設けておりません。 また、「市街化予想線の置き換え地区」の区域内は、市街化予想線を現況道路に置き換えているため市街化予想図の確認は不要です。

□市街化予想図の確認方法

区ホームページからご確認いただけます※。

（※管轄の総合支所街づくり課、二子玉川分庁舎１階コピー機横、区政情報センターでも閲覧及びコピー可。）

ページ ID　3690

担当	●お問い合わせ・許可申請先 北沢総合支所　街づくり課　03－5478－8031　　玉川総合支所　街づくり課　03－3702－4539 砧総合支所　　街づくり課　03－3482－1398　　烏山総合支所　街づくり課　03－3326－9618 建築審査課（区に建築確認申請書を提出する場合）　03－6432－7166

6－11 建築物省エネ法に基づく性能向上計画認定･適合性判定

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 28 年４月１日施行）

１．性能向上計画認定制度とは？（法第 29 条）

・新築及び省エネ改修（増築・改築、修繕・模様替え、空気調和設備等の設置・改修）を行う場合に、所管行政庁から誘導基準に適合している旨の認定を受けることができます。なお、申請受付は工事着工前のみです。着工後の申請はできません。

・認定の基準は下記の通りです。

① 建築物のエネルギー消費性能基準(誘導基準以上)

② 基本方針

③ 資金計画

詳細は国土交通省のホームページをご覧ください。

・認定を受けるための申請書等は、国土交通省のホームページでご確認の上、作成をお願いいたします。申請は、申請書等のほか、以下の書類を添付の上で正副２部提出してください。

① 委任状

② 技術的審査適合証、設計住宅性能評価書の写し

③ 確認済証の写し

・共同住宅等の複数住戸が存在する建築物を申請する場合、受付に時間を要しますので、時間に余裕をもってのご来庁をお願いいたします。

２．適合性判定とは？（法第 11 条）

・建築主は、建築物の新築・増改築を行う場合、その用途や規模に応じて、建築確認申請時等に建築物エネルギー消費性能基準への適合性判定が必要になります。

・設計住宅性能評価書や長期優良住宅認定等を取得している場合は、これらの書面の添付をもって適合性判定に代えることができます。

・建築物エネルギー消費性能基準への適合を仕様基準等で評価する場合は、適合性判定に代えて確認申請で基準への適合を確認することができます。

・建築確認申請に係る完了検査時に、計画建築物が建築物エネルギー消費性能基準へ適合しているか、適合性判定等の内容(断熱材の種別、厚さ、施工箇所、建築設備の種別、施工状況等)に照らし合わせて確認します。基準適合が確認できない場合、完了検査済証が交付されません。

○ 延べ面積が 10,000 ㎡を超える建築物については東京都にご相談ください。

○ 詳しい内容や提出に用いる様式については、国土交通省や区のホームページをご覧ください。

○ 令和７年度からの基準適合義務化は、工事着手日が施行日以降の場合に適用されます。施行日前に確認済証を取得していても、着手が施行日以降となると基準適合義務対象となりますので、ご注意ください。

担当	都市整備政策部　建築審査課　設備審査担当 電話番号 03－6432－7170　ファクシミリ 03－6432－7985

6－12 低炭素建築物の認定

都市の低炭素化の促進に関する法律（平成 24 年 12 月４日施行）

１．低炭素建築物の認定制度とは？（法第 53 条）

市街化地域等内において低炭素化に資する措置を一定以上講じた建築物について所管行政庁の認定を受けることができます。認定されると一定の税制優遇や容積緩和（低炭素化に資する設備等を設ける部分が対象）等が受けられます。

２．認定基準の概要

認定の基準は下記の通りです。

① 建築物のエネルギー消費性能に関する誘導基準
② 誘導すべきその他の措置
③ 再生可能エネルギーの導入
④ 基本方針
⑤ 資金計画

詳細は国土交通省のホームページをご覧ください。

３．認定を受けるには？

まず、申請地の敷地条件を確認してください。事前に各種手続きが必要な区域や、認定できない区域があります。その後、各々の認定基準を満たすように建物を設計し、『確認済証』（注１）と『適合証』（注２）を取得後、必要書類を揃えて着工前に認定申請してください。

注１『確認済証』は建築基準法及び関係法令に適合していると認められると建築主事または指定確認検査機関から交付されます。ただし低炭素認定で容積緩和の適用を受ける場合には、確認済証が発行される前に認定される必要があります。

注２『適合証』は民間の登録建築物エネルギー消費性能判定機関や登録住宅性能評価機関（住宅についてのみ）で技術的審査を受け、適合が確認されると発行されます。

認定を受けるための申請書等は、国土交通省のホームページでご確認の上、作成をお願いいたします。申請は、申請書等のほか、以下の書類を添付の上で正副２部提出してください。

① 委任状（代理者を立てた場合、自署が必要。自署に替えて押印でも可。）
② 技術的審査適合証、又は、設計住宅性能評価書の写し

４．認定を受けた後の手続き

工事完了時には、『工事完了報告書』を提出してください。

５．その他

・ 延べ面積が 10,000 ㎡を超える建築物については東京都にご相談ください。
・ 詳しい内容や提出に用いる様式については、国土交通省や区のホームページをご覧ください。
・ 令和７年度から申請様式が変更されましたので、ご注意ください。
・ 複数住戸を有する共同住宅等を申請される場合、受付にお時間を頂くため、予めのご連絡にご協力をお願いいたします。

担当	都市整備政策部　建築審査課　設備審査担当 電話番号 03－6432－7170　ファクシミリ 03－6432－7985

6－13 長期優良住宅の認定

長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 21 年６月４日施行）

１．長期優良住宅の認定とは？

長期にわたって良好な状態が維持されるように措置が講じられているとして、所管行政庁が認定した住宅のことをいいます。

２．認定基準の概要

詳細は国土交通省ホームページ(法第６条､規則第４，５条､告示H21 第 208、209 号等)をご覧ください。

項目	性能
居住環境 ・地区計画 ・景観計画 ・都市計画施設 等	良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること（例えば、都市計画道路内、都市計画公園内、市街化予想線内等に建物がある場合は認定出来ません）
劣化対策	数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること
耐震性	極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷のレベルの低減を図ること
可変性	居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること
維持管理・ 更新の容易性	構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理（清掃・点検・補修・更新）を容易に行うために必要な措置が講じられていること
高齢者等対策	将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要なスペースが確保されていること
省エネルギー対策	必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること
住宅の規模	良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること（一戸建ては 75 ㎡以上、共同住宅等は 1 戸あたり 40 ㎡以上の床面積の必要です。また、少なくとも 1 の階の階段を除く床面積が 40 ㎡以上必要です。）
維持保全計画	建築時から将来を見据えて、定期的な点検等に関する計画が策定されていること
自然災害配慮	自然災害による被害の発生の防止、または軽減に配慮されたものであること

※建物用途によって認定基準の項目は変わります

３．認定を受けるには？

まず、申請地の敷地条件を確認してください。事前に各種手続きが必要な区域や、**認定できない区域があります。**その後､長期使用に必要な認定基準を満たすように建物を設計し､｢確認済証｣※1と｢確認書｣※2又は｢設計住宅性能評価書｣※3を取得後、必要書類を揃えて**着工前に認定申請**してください。

※1｢確認済証｣は、建築基準法及び関係法令に適合していると認められると建築主事または指定確認検査機関から交付されます。

※2｢確認書｣は､民間の登録住宅性能評価機関で長期使用構造等であることの確認を受け合格すると発行されます。

※3｢設計住宅性能評価書｣は長期使用構造等であることの確認の結果を記載したものが必要であり、民間の登録住宅性能評価機関に申請し、性能が評価されると発行されます。

４．認定を受けた後の手続き

工事完了時には、必要書類を揃えて、『完了した旨の報告書』を提出してください。

担当	都市整備政策部　建築審査課　建築審査担当 電話番号 03－6432－7165　ファクシミリ 03－6432－7985

6－14 土砂災害防止法

建築物の構造規制、特定の開発行為に対する許可制等

1．土砂災害防止法※の趣旨

※土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律

土砂災害防止法とは、土砂災害から国民の生命を守るため、土砂災害のおそれのある区域について危険の周知、警戒避難体制の整備、一定の開発行為の制限、建築物の構造規制等のソフト対策を推進しようとするものです。

2．土砂災害防止法に基づく警戒区域・特別警戒区域について

○土砂災害警戒区域では、
- 地域防災計画への記載、土砂災害ハザードマップによる周知の徹底等
- 宅地建物取引における措置

◎土砂災害特別警戒区域ではさらに、
- 特定の開発行為に対する許可制
  （対象：住宅宅地分譲、社会福祉施設等のための開発行為）
- 建築物の構造規制（建築基準法施行令第 80 条の３に適合させる必要）
- 土砂災害時に著しい損壊が生じる建築物に対する移転等の勧告

土砂災害
ハザードマップ
ページ ID 605

3．区内の警戒区域・特別警戒区域

世田谷区内では、「土砂災害警戒区域」104 箇所、（うち「土砂災害特別警戒区域」81 箇所）が東京都により指定されています（令和８年４月１日現在）。

ページ ID 598

区内の指定状況

町丁名	警戒区域	（うち特別警戒区域）
池尻４丁目の一部	4	4
大蔵３・４・５・６丁目の各一部	13	10
岡本１・２・３丁目の各一部	14	13
尾山台１・２丁目、及び玉川田園調布１丁目の各一部	5	3
上野毛２・３丁目の各一部	7	4
北沢１丁目の一部	1	1
喜多見６丁目の一部	3	1
桜１丁目、及び宮坂１丁目の各一部	1	0
成城１・３・４丁目の各一部	22	15
瀬田１・４丁目の各一部	15	12
代田１丁目の一部	1	1
等々力１・２丁目の各一部	4	4
中町１丁目の一部	3	3
野毛１・２・３丁目の各一部	11	10
計（箇所）	104	(81)

※土砂災害特別警戒区域内への支援制度については 99 ページをご覧ください。

担当	防災街づくり担当部　市街地整備課　宅地防災促進担当 電話番号 03－6432－7158　ファクシミリ 03－6432－7982

6－15　その他の条例等

◎ 東京都駐車場条例（大規模建築物に対する駐車場附置義務）

東京都駐車場条例（第 17 条関係）では、大規模建築物に対して最低限の駐車場附置を義務付けています。下表のとおり、延べ面積が一定の規模以上の建築物は、この条例の適用を受けます。

対象建築物の規模及び附置義務台数算定の基準値（条例第 17 条関係・別表）

	用　途	内　容	対象建築物の規模	附置義務台数
商業地域 近隣商業地域	特定用途	百貨店・その他の店舗	1,500 ㎡を超えるもの	1 台／250 ㎡
		その他（業務施設）事務所等	1,500 ㎡を超えるもの	1 台／300 ㎡
	非特定用途	共同住宅	2,000 ㎡を超えるもの	1 台／350 ㎡
		その他		1 台／300 ㎡
その他の用途地域	特定用途		2,000 ㎡を超えるもの	1 台／300 ㎡

荷さばきのための駐車施設の附置義務台数（条例第 17 条の２関係・別表）

	用　途	内　容	対象建築物の規模	附置義務台数
商業地域 近隣商業地域	特定用途	百貨店・その他の店舗	2,000 ㎡を超えるもの	1 台／2,500 ㎡
		事務所		1 台／5,500 ㎡
		倉庫		1 台／2,000 ㎡
		その他		1 台／3,500 ㎡
その他の用途地域	特定用途		3,000 ㎡を超えるもの	1 台／7,000 ㎡

（特定用途とは、劇場、映画館、演芸場、観覧場、放送用スタジオ、公会堂、集会場、展示場、結婚式場、斎場、旅館、ホテル、料理店、飲食店、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、ボーリング場、体育館、百貨店その他の店舗、事務所、病院、卸売市場、倉庫若しくは工場又はこれらの２以上のものをいう。）

担当	都市整備政策部　建築審査課　建築審査担当 電話番号 03－6432－7166　ファクシミリ 03－6432－7985

◎ 世田谷区自転車条例（商業施設等の自転車等駐車場附置義務）

世田谷区自転車条例（第 28 条～第 32 条関係）では、第一種及び第二種低層住居専用地域以外の地域において、特定の用途に供する一定の規模以上の施設を新築・増築する場合に、下表のとおり自転車等駐車場附置を義務付けています。

対象施設の用途・規模・附置義務台数

施設の用途	駐輪場の規模
スーパーマーケット等、ぱちんこ屋等の遊技場、学習施設	施設面積 20 ㎡ごとに 1 台
スポーツ施設	施設面積 25 ㎡ごとに 1 台
飲食店	施設面積 30 ㎡ごとに 1 台
ドラッグストア、日用品店、衣料品店、金融機関	施設面積 40 ㎡ごとに 1 台
各種専門店、映画館・劇場等	施設面積 100 ㎡ごとに 1 台

☆対象施設、店舗面積等の詳細については、下記にお問い合わせください。

担当	土木部　交通安全自転車課　交通安全自転車担当 電話番号 03－6432－7967　ファクシミリ 03－6432－7996

◎ 東京都文教地区建築条例

学校、図書館や公民館などの教育施設、文化施設がまとまっている地区で、教育文化活動の環境を維持保全するために指定されています。

区内には奥沢一丁目や二丁目の一部に二種類の地区が指定されています。この地区内では、風俗営業に係わるもの、ホテル、映画館、マーケットなどを建築したり用途を変更したりはできません。

担当	都市整備政策部　建築審査課　建築審査担当 電話番号 03－6432－7166　ファクシミリ 03－6432－7985

◎ 世田谷区特別工業地区建築条例

「東京都特別工業地区建築条例」が平成 16 年４月に廃止されたことに伴い、世田谷区ではこれまでの都条例による制限内容を見直し、区内の特別工業地区内の環境の維持・保全を図るために新たに条例を制定いたしました。

特別工業地区内に建築を予定される場合は、下記まで事前にご相談ください。

主な規制内容

① 原動機を使用する工場で、作業場の床面積の合計が 500 ㎡を超える建築物の建築等を禁止
（ただし船橋５・６丁目の特別工業地区内は 300 ㎡）

② 用途の制限
- 骨炭その他の動物質炭の製造
- かわら、れんが、陶磁器等の製造
- 鉱物、コンクリート、ガラス、貝殻等の粉砕で原動機を使用するもの
- レディミクストコンクリートの製造　等

③ 風俗営業等の禁止
キャバレー、バー、料理店、ナイトクラブ　等

担当	都市整備政策部　建築審査課　建築審査担当 電話番号 03－6432－7166　ファクシミリ 03－6432－7985

◎ 埋蔵文化財保護のための届出について

区内には埋蔵文化財包蔵地（遺跡等）が約 300 ヶ所あります。

埋蔵文化財包蔵地にかかる土地に掘削を含む工事の計画がある場合には、文化財保護法の規定による届出が義務付けられています。

１．区教育委員会への事前照会（届出の要否の確認）

土木・建築などの工事を計画されている方は、計画地が周知の埋蔵文化財包蔵地に該当するかどうかを下記担当まで照会してください。区のホームページでも照会できます。

２．埋蔵文化財発掘の届出

計画地が埋蔵文化財包蔵地に該当する場合、事業主は「埋蔵文化財発掘の届出」（文化財保護法第 93 条第 1 項）を着工の 60 日前までに区教育委員会に提出してください。

詳しい内容については下記担当までお問合わせください。

担当	教育委員会事務局　生涯学習課　文化財係 電話番号 03－3429－4264　ファクシミリ 03－3429－4267

◎ 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（環境確保条例）

●工場の設置・変更をする場合には、事業活動に伴って発生する公害を未然に防止するために、事前に工場認可が必要です。
●指定作業場の設置・変更をする場合にも、同様の趣旨により 30 日前までに届出が必要です。建物の有無にかかわらず、20 台以上の駐車場・ガソリンスタンド・100 ㎡以上の材料置場・洗濯施設（コインランドリーを含む）・ボイラー・300 床以上の病院などが該当します。
●石綿を含有する吹付け材又は保温材等を使用する建築物の解体・改修工事を行う場合、事前に届出が必要です。
●動力を用いる揚水施設（井戸）を設置する場合、事前に届出が必要です。ただし、一戸建て住宅で家事用のみに使用する場合は、揚水機の出力 300 ワットを超えるものに限ります。
●有害物質取扱事業者が、工場・指定作業場を廃止または施設の除去を行う場合は、土壌汚染の調査を実施し、その結果を届け出ることが必要です。
●3,000 ㎡以上の敷地内において、土地を切り盛り・掘削または建築物等の建設に伴う土地の形質の変更をする場合（土地の改変）、過去の有害物質取扱事業場の設置状況等について調査し、その結果を東京都に届け出ることが必要です。

担当	環境政策部　環境保全課 電話番号 03－6432－7137　ファクシミリ 03－6432－7981

◎世田谷区準工業地域における工業用地保全及び共同住宅等の建築に関する指導基準

準工業地域内において、延べ面積が 300 ㎡以上の規模を有する集合住宅及び敷地面積が 280 ㎡以上で、その敷地内に分譲、賃貸等を目的として複数建築される住宅（専用住宅、併用住宅、共同住宅）については、共同住宅等建築計画書を区に提出し、建築確認申請等の手続きを行う日の前までに、工業団体及び工場設置者と協議を行うことが必要です。

また、準工業地域内に建築する集合住宅等については、工場、事務所の設置が求められます。

準工業地域内に建築を予定される場合は、下記担当へ事前にご相談ください。

担当	経済産業部 工業･建設業･雇用促進課 電話番号 03-3411-6662　ファクシミリ 03-3411-6635

◎ 電波伝搬障害防止制度について（電波法に基づく届出）

伝搬障害防止区域内において 31 メートルを超える高層建築物等を建築しようとするときは、届出が必要です。届出等のお問い合わせは、下記へお願いします。

なお、伝搬障害防止区域については、総務省ホームページ（右記二次元コード）「伝搬障害防止区域図縦覧システム」でご確認ください。

担当	総務省関東総合通信局　無線通信部　陸上第一課　電話番号 03-6238-1763

◎ 再利用対象物保管場所・廃棄物保管場所等の事前協議について

４戸以上の集合住宅や延べ面積 1,000 ㎡以上（特定商業施設は 500 ㎡超）の事業用建築物を建設するときは、その規模に応じて、再利用対象物保管場所・廃棄物保管場所・粗大ごみ集積所の設置及び資源・ごみ集積所の位置等について、建築確認申請前に管轄の清掃事務所と協議が必要です。

詳細については、区 HP 掲載の**「再利用対象物保管場所及び廃棄物保管場所・保管設備設置の手引き」**をご確認ください。（右記二次元コードからご覧いただけます）

・事前協議の対象となる建築物と主な協議内容

	対象建築物	再利用対象物保管場所及び廃棄物保管場所	粗大ごみ集積所（住宅用） 大型ごみ置き場（事業用）	資源･ごみ集積所（住宅用） 業者収集場所（事業用）
住宅	延べ面積 3,000 ㎡以上の建築物	必要面積の確保 附帯設備の設置 構造基準あり	３㎡以上	原則として敷地内の公道に面した場所に確保する（上記二次元コードから手引き（住宅用）15 頁を参照のうえ、管轄の清掃事務所と事前協議してください）
	20 戸以上又は延べ面積 1,500 ㎡以上の集合住宅		管轄の清掃事務所と協議の上定める	
	上記の対象とならないワンルームマンション			
	上記の対象とならない４戸以上の集合住宅	管轄の清掃事務所と協議の上定める		
事業	延べ面積 1,000 ㎡以上の事業用建築物（住宅と複合の場合を含む）（※1）	必要面積の確保 附帯設備の設置 構造基準あり	①３㎡以上 （延べ面積 3,000 ㎡以上） ②管轄の清掃事務所と協議の上定める （① 以外）	原則として敷地内に確保する
	特定商業施設			
１区画あたり２棟以上の分譲住宅（※2）		資源・ごみ集積所の位置や利用開始日等について、管轄の清掃事務所と事前協議をお願いします。		

１区画あたり２棟未満の分譲住宅や４戸未満の集合住宅についても、資源・ごみ集積所の位置や利用開始日等について、管轄の清掃事務所へ事前にご相談ください。

（※1）廃棄物管理責任者の選任、再利用計画書の提出について
延べ面積（事業用途に供する部分の床面積の合計）が 1,000 ㎡以上の建築物所有者の方は、建築物の使用開始後、廃棄物管理責任者の選任及び届出と年１回の再利用計画書の提出が世田谷区清掃・リサイクル条例で義務付けられています。

（※2）要綱第２条第５項（「再利用対象物保管場所及び廃棄物保管場所及び保管設備設置の手引き（住宅用）」32 頁）参照

	建築物所在地	管轄清掃事務所（所在地）	電話番号
担当	世田谷地域・北沢地域	世田谷清掃事務所　上馬５－21－13	03－3425－3111
	玉川地域	玉川清掃事務所　野毛１－３－７	03－3703－2638
	砧地域・烏山地域	砧清掃事務所　八幡山２－７－１	03－3290－2151

◎ 事故に係る報告について

工事の施工者・建築主・所有者・管理者等の方々は、世田谷区内での建築工事や多数の人々が利用する建築物の建築設備が起因で発生した事故について区に報告が必要です。（世田谷区建築基準法施行細則第 14 条の５）

■申請書類は区のホームページをご覧ください。

担当	都市整備政策部　建築調整課 建築調整担当 電話番号 03－6432－7162　ファクシミリ 03－6432－7985

ページ ID:3784

◎ 町会・自治会からのお知らせ

安心して快適に住み続けるためには、地域のつながりが大切です。町会・自治会は、地域の方々や世田谷区などと協力し助け合い、住みやすいまちづくりに貢献しています。

加入等に関するお問い合せは下記へお願いします。

世田谷区町会総連合会事務所	世田谷区若林 4－31－9　ポライト第２ビル 202	03-5481-3456
地域行政部　地域行政課	世田谷区世田谷 4－21－27	03-5432-2037

※各総合支所地域振興課、各まちづくりセンターでも受け付けています。

◎ 道路の沿道掘削、Ｌ形溝切下げをする場合の道路管理者との協議・承認について

⑴ 道路管理者は、道路法第 44 条に基づき、道路の構造または交通に及ぼす損害と危険を防止するため、道路に接する区域を沿道区域として指定しております。

新築もしくは解体工事により、沿道区域内の掘削を計画する施主・請負者は山留等の施設を設け、その損害と危険の防止に努めるとともに、事前にその内容を区域に接する道路の管理者と協議する必要があります。

沿道掘削施行協議が必要となる範囲（世田谷区道の場合）

前面の道路幅員が６ｍ未満	道路境界から道路幅員の１／２以内を掘削する場合
前面の道路幅員が６ｍ以上 20m未満	道路境界から３ｍ以内を掘削する場合
前面の道路幅員が 20m以上	道路境界から５ｍ以内を掘削する場合

⑵ 車乗入れのために歩道やＬ形溝等を切下げるなど、道路工作物の改造工事を必要とする場合は事前に道路管理者の承認が必要です。

担当	前面道路が**区道**　世田谷区　土木部　土木計画調整課　世田谷区玉川１-20-１ 電話番号 03-6432-7960 ファクシミリ 03-6432-7993 前面道路が**都道**　東京都建設局　第二建設事務所　管理課占用係 品川区広町２-１-36 品川総合庁舎８階 電話番号 03-3774-8184 前面道路が**国道**　国土交通省　東京国道事務所　代々木出張所　渋谷区代々木４-30-８ 電話番号 03-3374-9451

◎ 河川保全区域における行為の制限について（河川法に基づく許可）

「河川保全区域（世田谷区内は多摩川河川敷境界より 40m以内の区域）」において住宅等の工作物の新築・改築、もしくは土地の掘削・盛土など土地の形状変更をするときは、河川管理者の許可が必要です。

事前に下記担当までご相談ください。

担当	国土交通省関東地方整備局京浜河川事務所 東名より上流：多摩出張所　〒206－0801 稲城市大丸 3117－１ 電話番号 042－377－7403 東名より下流：田園調布出張所　〒145－0072 大田区田園調布本町 31－１ 電話番号 03－3721－4288

◎ 排水設備計画届出について（東京都下水道局）

世田谷区を含む 23 区では、下水道法により公共下水道の設置、改築、修繕、維持その他管理は東京都が行っています。建築物を新築・増築する際は、東京都下水道条例に基づき『排水設備計画届出』の提出が義務付けられています。詳しくは担当までお問い合わせください。

※世田谷区内は下水の排除方式として、合流地区と分流地区に分かれています（下水道台帳は東京都下水道局ホームページで公開しています。）。分流地区では、宅地内の汚水・雨水の排水系統を分離する必要があります。

担当	東京都下水道局 南部下水道事務所 お客さまサービス課 排水設備担当 電話番号 03-5734-5043　ファクシミリ 03-3728-8280

7　相談・助成・報告・証明等について

7－1　住宅相談・弁護士相談

◎住宅相談

相談は 30 分間（無料）で予約優先です。
電話で「住まいサポートセンター」（電話番号 6379－1420）へお問合わせください。

相談名	内容	日時・会場
住 宅 まちづくり 総合相談	相 談 員　◆一級建築士 相談内容　○住宅の建築やまちづくりに関する相談 ○住宅の耐震・リフォームなどの相談 ○新築・改築・改修（リフォーム・バリアフリー）の計画や設計の相談	●午後１：30～３：30 第２月曜　世田谷総合支所 第１水曜　北沢総合支所 第２・４木曜　玉川総合支所 第１・３金曜　砧総合支所 第２・４火曜　烏山総合支所 第４月曜　三茶しゃれなあどホール オリオン ●午後６：30～８：30（夜間相談） 第１月曜　三茶しゃれなあどホール ビーナス
不動産 相 談	相 談 員　◆宅地建物取引士 相談内容　○借地借家に関する相談 ○不動産取引に関する相談 ○空き家の売買や賃貸に関する相談 ○空き家の管理の相談	●午後１：30～３：30 第１月曜　世田谷総合支所 第２・４水曜　北沢総合支所 第３木曜　玉川総合支所 第４金曜　砧総合支所 第１火曜　烏山総合支所 第４月曜　三茶しゃれなあどホール オリオン
ﾏﾝｼｮﾝ 相 談	相 談 員　◆一級建築士　◆ﾏﾝｼｮﾝ管理士 相談内容　○ﾏﾝｼｮﾝの維持管理や大規模修繕の相談 ○ﾏﾝｼｮﾝの管理組合の運営の相談	●午後１：30～３：30 第４月曜　三茶しゃれなあどホール オリオン
住まいの 法律相談	相 談 員　◆弁護士 相談内容　○住宅の建築、敷地、不動産取引、相続に関する権利関係など、住まいに関する法律の相談	●午後１：30～３：30 第１火曜　北沢総合支所 第４月曜　三茶しゃれなあどホール オリオン
登記相談	相 談 員　◆司法書士 相談内容○不動産売買や相続に伴う所有権の移転の相談 ○空き家における成年後見や財産管理に関する相談 ○空き家の所有者特定に関する相談	●午後１：30～３：30 第３水曜　北沢総合支所 第４月曜　三茶しゃれなあどホール オリオン
土地家屋 調査士 相 談	相 談 員　◆土地家屋調査士 相談内容　○不動産の表示･測量や調査などに関する相談	●午後１：30～３：30 第４月曜　三茶しゃれなあどホール オリオン

担当	相談予約受付　住まいサポートセンター　月～金曜　午前８時 30 分～午後５時（祝日・年末年始除く） 電話番号 03-6379-1420　ファクシミリ 03-6379-4233 都市整備政策部居住支援課　電話番号 03-5432-2499　ファクシミリ 03-5432-3040

◎弁護士相談（民法に関すること）―＜お問い合わせ　各総合支所 区民相談室＞

隣り合った敷地や建物に関する「きまり」は、建築基準法ばかりでなく民法にもいろいろな規定があります。建築基準法は、建物について定めた基準ですが、民法は、土地や家屋を介して起こる人と人との問題をどう考えるかについてのルールです。言うなれば話し合いのルールとでも言えましょう。区では、弁護士による無料の相談を行っております。問題解決に向けての法律的な助言・アドバイスを行っておりますので、ご利用ください。

会場・申込先 ／ 相談内容・時間	世田谷総合支所 地域振興課 （区民相談室） 03-5432－2016	北沢総合支所 地域振興課 （区民相談室） 03-5478－8001	玉川総合支所 地域振興課 （区民相談室） 03-3702－4864	砧総合支所 地域振興課 （区民相談室） 03-3482－3139	烏山総合支所 地域振興課 （区民相談室） 03-3326－6304	申し込み方法
弁護士相談 13：30～16：15	水曜日	木曜日	金曜日	火曜日	月曜日	実施日の１週間前の同じ曜日の９時から電話で予約

※相談時間　１人 25 分。該当日が休日の場合は、お休みです。

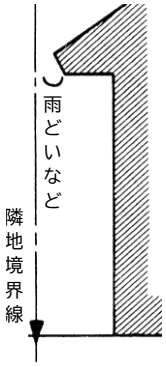
7－2　相隣関係（民法）

１．隣地の使用権は？（209 条）

お隣りが境界線の近くでへいや建物の工事をするとき、必要があれば必要の範囲内であなたの土地を使用したい旨の請求をする権利が、お隣りにあります。これによって生じた損害についてはお隣りに請求ができます。

２．隣りからくる雨水は？（214～216 条）

水が高いところから低いところに流れるのは自然の法則です。自然に流れてきた水に対して文句を言うことはできません。しかし、お隣りの地盛りや工作物によって流れてくる場合は、流水防止のための工事をするよう、お隣りに請求ができます。



３．隣りの屋根から直接くる雨水は？　（218 条）

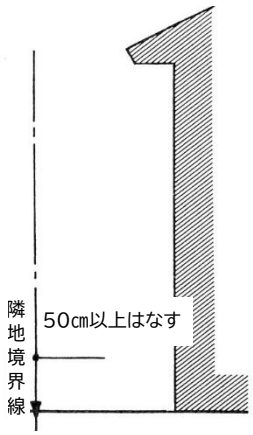
雨水がお隣りから自然に流れ込んでくるのはやむをえませんが、屋根が境界線の近くにあって、屋根に降った雨が直接隣地に注ぎ込むようなことはゆるされません。お互いに気をつけましょう。

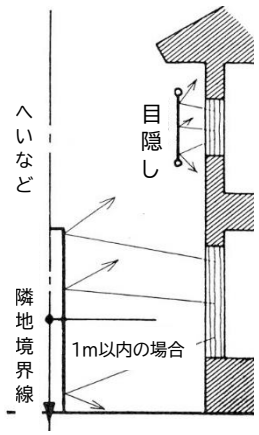
４．建物を境界線から 50 センチはなす規定は？（234、236 条）

お隣りが、何の了解もないまま、建物を 50 センチ以内に建てようとしている場合、不都合なら変更してもらうようお隣りに請求できます。ただし、この規定も、壁と壁を接して家が立ち並んでいる慣習のある土地柄の場合は適用されません。また、お隣りが工事を始めてから一年経過してしまったり、工事が終わってしまった場合には、損害賠償を請求することはできますが、建物自体を変更してもらうことはできなくなりますから注意してください。

５．目隠しについて（235～236 条）

隣地境界から１メートル未満の距離において他人の宅地を見通すことのできる窓又は縁側（ベランダを含む）を設ける場合は目隠しをつけるように定められています。





６．工事中の問題は？（716 条）

工事にあたって、施工者が第三者に与えた損害は、注文者にではなく施工者に賠償責任があります。たとえば、お隣りの屋根の上に材料を落として、カワラをこわしてしまったとか、材料搬入のトラックがよそのへいをキズつけたとかのトラブルは、みな施工者に責任があるのです。注文者の指示に無理があって施工者から、無理を指摘され、それでもなおやらせたときに損害を与えたのであれば、その責任は注文者が負うことになります。

7－3　住宅改修費助成（高齢者・障害者）

高齢者及び障害者が居住している住宅の改修費の助成

	高齢者	障害者
目的	高齢者が居住している住宅の改修に要する費用を助成することによって､高齢者が住みやすい住宅の整備を促進し、高齢者の要介護化と重度化を予防することを目的とするものです。	障害者が居住している住宅の改修に要する費用を助成することによって、障害者が住みやすい住宅の整備を促進し、障害者の日常生活の利便を図ることを目的とするものです。
助成種目	予防改修 手すりの取付け、段差の解消等 設備改修 浴槽・流し・洗面台・洋式便器への取替え	小規模改修　中規模改修 手すりの取付け、段差の解消等 ※中規模改修には、玄関等の住宅設備改修を含む。 屋内移動設備 簡易設置型及び天井走行型リフト、階段昇降機等の屋内の移動にかかる設備の購入費及び設置費
助成対象者 （世田谷区内に在住の入院・施設入所者を除く）	予防改修 65 歳以上の方で、介護保険の要介護認定で要支援・要介護に該当しなかった方のうち、身体機能の低下のため、住宅改修が必要と認められる方。 設備改修 65 歳以上の方で、介護保険の要介護認定の申請をした方のうち､身体機能の低下のため､既存の設備の使用が困難な方（所得制限があります。） ※介護保険の要介護認定を受け、要支援や要介護に該当する方に対しては、転倒予防、生活環境整備などのために必要な小規模な住宅改修（新築・増築を除く）を行った場合、かかった費用の一部が支給されます。	小規模改修 原則として６歳以上の身体障害者手帳をお持ちの方で下肢または体幹障害３級以上（特殊便器への取替えは上肢障害１・２級）の方、原則として６歳以上の方で障害者総合支援法の対象となる難病により下肢または体幹機能に障害のある方 中規模改修 原則として６歳以上の身体障害者手帳をお持ちの方で以下のいずれかに該当する方 ① 下肢または体幹障害１・２級の方 ② 補装具として車いすの交付を受けた内部障害のある方 屋内移動設備 身体障害者手帳をお持ちの方で以下のいずれかに該当する方 ① 上・下肢または体幹障害１級で、歩行が著しく困難な方 ② 補装具として車いすの交付を受けた内部障害のある方 ※表記の年齢未満であっても対象となる場合がありますので、お住まいの地域の各総合支所保健福祉センター保健福祉課へ、事前にご相談ください。 ※小規模・中規模改修は、介護保険の制度が優先されます。
助成金額	費用の一部または全部を助成します。工事内容により助成基準額が変わります。 また、助成基準額を超える分は自己負担になります。 詳しくは、下記担当におたずねください。	
申込方法	**工事着工前にご相談ください。工事着工後の助成はできません。** 詳しくは、下記担当におたずねください。	

担当	支所・課	係	電話	ファクシミリ
高齢者 高齢福祉部　高齢福祉課 事業担当 電話番号 03-5432-2407 ﾌｧｸｼﾐﾘ 03-5432-3085 障害者 →障害福祉部　障害施策推進課 事業担当 電話番号 03-5432-2388 ﾌｧｸｼﾐﾘ 03-5432-3021	世田谷総合支所 保健福祉センター保健福祉課	地域支援担当	03-5432-2850	03-5432-3049
		障害支援担当	03-5432-2865	
	北沢総合支所 保健福祉センター保健福祉課	地域支援担当	03-6804-8701	03-6804-8813
		障害支援担当	03-6804-8727	
	玉川総合支所 保健福祉センター保健福祉課	地域支援担当	03-3702-1894	03-5707-2661
		障害支援担当	03-3702-2092	
	砧総合支所 保健福祉センター保健福祉課	地域支援担当	03-3482-8193	03-3482-1796
		障害支援担当	03-3482-8198	
	烏山総合支所 保健福祉センター保健福祉課	地域支援担当	03-3326-6136	03-3326-6154
		障害支援担当	03-3326-6115	

7－4　世田谷区エコ住宅補助金

目　　的	住宅の改修等により、住宅から排出される二酸化炭素を削減し、住宅機能の維持向上及び環境に配慮した住宅の普及促進を目指します。	
補助金の申請ができる方及び申請対象となる工事	・ 世田谷区に住民登録がある個人の方。 ・ 助成対象工事費用の支払い者であること。 ・ 申請する建物が区内に存する住宅であること。 ・ 令和８年度エコ住宅補助金の助成を受けていないこと。 ※その他、区ホームページに記載の要件を満たす必要があります。	
補助対象メニュー 補助・上限金額	令和８年４月以降、 区ホームページをご確認ください。 ※ 世田谷区ホームページ ID 「31250」 または「世田谷区エコ住宅補助金」で検索ください。	スマホはこちらから
工事の概要・条件	各補助対象メニューについて当該補助金が定める一定の条件を満たす必要があります。	
その他	申請の要件や申請のタイミング､必要書類等については区ホームページをご確認いただくか、 **【気候危機対策課内　エコ住宅補助金電話窓口 （電話番号 03-5539-3242)】**へお問合せください。	

＜注＞省エネルギー･創エネルギー機器類の設置に関する留意事項

国および東京都では、省エネや再エネ設備に関する各種補助制度を設けています。以下の設備の設置にあたっては、近隣の迷惑にならないように配慮ください。

※家庭用燃料電池(エネファーム)の設置

・ 燃料電池実用化推進協議会発行「運転音に配慮した家庭用燃料電池コージェネレーションシステムの据付けガイドブック」

※高効率給湯器の設置

・ 一般社団法人日本冷凍空調工業会発行「騒音等防止を考えた家庭用ヒートポンプ給湯器の据付けガイドブック」

担当	◆世田谷区エコ住宅補助金 環境政策部 気候危機対策課　電話番号 03－6432－7140　ﾌｧｸｼﾐﾘ 03－6432－7981 ◇省エネルギー･創エネルギー機器類の設置に関する留意事項 環境政策部 環境保全課　　電話番号 03－6432－7137　ﾌｧｸｼﾐﾘ 03－6432－7981

7－5　小規模店舗等改修費補助

補助対象となる対象者

・ 建築物を所有し、管理し、又は使用している方（個人又は中小企業者等）
・ 建築物又は敷地の所有者の同意を得ている方

補助対象となる建築物　※個人住宅は対象外

・ 区内の建築物で、平成 21 年９月 30 日以前に建てられたものであって、平成 21 年 10 月１日以降にユニバーサルデザイン推進条例の届出が必要な増築・改築・大規模な修繕・大規模な模様替・用途変更を行っていない建築物
・ 下記の表に該当する用途(区分･種類)と規模の建築物又は建築物の部分

補助対象となる改修工事

・ ユニバーサルデザイン推進条例の整備基準又は遵守基準に則した工事など
　　例）店舗等の出入口幅（80㎝以上）の確保、段差の解消、車いす使用者用便房の設置
・ 簡易工事　例）出入口の簡易スロープの整備、出入口の段差部分に手すりの設置

補助金額　※工事内容の組み合わせにより、補助金額が異なりますので、ご相談ください。（千円未満切り捨て）

① ユニバーサルデザイン推進条例の基準に則した工事
→**改修に要する経費の１／２まで、かつ 50 万円以下**

② 出入口の手すりの設置や簡易スロープなどの簡易工事
→**改修に要する経費の１／２まで、かつ５万円以下**

区 分	種類	規模
医療等施設	診療所及び助産所、施術所、薬局（医薬品の販売業を併せて行うものを除く。)、その他これらに類する施設	その用途に供する部分の床面積の合計が 200 ㎡未満
物品販売業を営む店舗	物品販売業を営む店舗	
飲食店	飲食店	
サービス店舗	サービス店舗 理容所、美容所、クリーニング取次店及びコインランドリー、旅行業を営む者の営業所、その他これらに類する施設	
集会施設	公会堂、集会場、冠婚葬祭施設等（世田谷区町会・自治会会館建設等助成金交付要綱（昭和 63 年４月１日施行)に規定する助成金の交付の対象に該当するものを除き、一の集会室の面積が 200 ㎡未満のものに限る。）	その用途に供する部分の床面積の合計が 1000 ㎡未満
公衆浴場	公衆浴場	その用途に供する部分(ボイラー室等を含む。）の床面積の合計が 1000 ㎡未満
集合住宅	共同住宅、寄宿舎、寮の共用部分（各住戸、各住室は対象外）	その用途に供する部分の床面積の合計が 1000 ㎡未満かつ 20 戸未満

担当	各総合支所街づくり課街づくり担当 （連絡先は 106 ページをご覧ください）

7－6　敷地のがけ（斜面）・擁壁に関する支援制度

近年、全国で地震や豪雨等による、敷地のがけ（斜面）や擁壁、土壌の崩壊被害が多発しています。敷地のがけ（斜面）・擁壁は所有者が適切に管理を行わないと、地震や豪雨で崩れる危険性が増え、人命や財産に影響を及ぼすことがあります。定期的に点検を行い、維持管理に努めましょう。また、少しでも不安な点があれば、建築士などの専門家に相談しましょう。世田谷区では、がけ（斜面）や擁壁の崩壊による土砂災害に備え、次の支援制度を設けています。

※安全性については、こちらを参考にしてください。
わが家の擁壁チェックシート
https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_tobou_tk_000067.html
また、区内にがけや擁壁を所有している方を対象に無料相談会を開催しています。

無料相談会

ページ ID 15829

(1)擁壁改修専門家派遣制度

擁壁の改修を検討している方に、擁壁に関する専門家を派遣し、築造する場合の擁壁の構造や、概算工事費を無料でご提案します。（※ただし、補修工事は除きます。）

ページ ID 619

対象：区内全域の高さ２ｍ以上のがけ（斜面）や擁壁。

(2)公道に面する敷地の擁壁改修等補助金

区内全域の公道に面する、安全上問題のあるがけ（斜面）・擁壁について、300 万円を上限に、改修等の費用の１/３を補助します。（※ただし、補修工事は除きます。）

ページ ID 618

対象：次のすべての要件に該当するもの。

① 改修・新設後の擁壁の高さが２ｍを超えるもの
② 建築基準法等の基準に適合し、検査済証を交付されること

(3)住宅・建築物土砂災害対策改修補助金

土砂災害特別警戒区域内に建てられている住宅等について、77 万２千円を上限に、土砂崩れに対して構造耐力上の安全性を有する外壁や塀の設置に要する工事費の 23%を補助します。

ページ ID 620

対象：次のすべての要件に該当するもの。

① 土砂災害特別警戒区域内にあり、区域に指定される前から建てられている既存不適格住宅等であること
② 居室を有するもので、土砂災害に対する構造耐力上の安全性を有していないこと
③ 土砂災害対策改修の結果、土砂災害に対して安全な構造となること

(4)がけ地近接等危険住宅移転事業補助金

土砂災害特別警戒区域内の住宅を、区内の区域外の場所へ移転する場合に、既存住宅の除却費用（延床面積×国が別途定める額）、引越費用等（上限：97 万５千円）及び移転先住宅の取得費用にかかる借入金の利子相当額（上限：421 万円（年利率は 8.5%を限度））を補助します。

ページ ID 621

対象：次のすべての要件に該当するもの

① 土砂災害特別警戒区域内にある住宅で、区域に指定される前から建てられている既存不適格住宅
② 移転先住宅の新築については、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 53 号）第２条第１項第３号に規定する建築物エネルギー消費性能基準（省エネ基準）に適合すること

※土砂災害特別警戒区域については、「６－14 土砂災害防止法」（88 ページ）をご覧ください。

担当	防災街づくり担当部　市街地整備課　宅地防災促進担当 電話番号 03－6432－7158　ファクシミリ 03－6432－7982

7－7　定期報告制度

特定建築物等の定期報告制度とは

デパート、病院、飲食店や共同住宅などの不特定多数の人が利用する建築物は、適切な維持管理がされていないと、火災などの災害が起こったときに大惨事になるおそれがあります。また、エレベーターなどは人が日常利用する設備であり、適切に維持保全されていないと人命を損なうことになりかねません。このような危険をさけるため特定建築物、防火設備、建築設備、昇降機等は定期的に専門の技術者に調査・検査をしてもらい、その結果を報告するように建築基準法第 12 条第 1 項及び第 3 項で定められています。
（検査済証の交付を受けた場合においては、その直後の時期の報告が免除になります。）

定期報告は下記の受付窓口に提出してください。

報告の種類	受付窓口
1.　特定建築物 建築物の敷地及び地盤、外部及び内部、屋上及び屋根、避難施設等	公益財団法人　東京都防災･建築まちづくりセンター 電話番号 03－5989－1929 〒160－8353　新宿区西新宿７－７－30 小田急西新宿 0-PLACE２階
2.　防火設備 防火扉、防火シャッター、耐火クロススクリーン、ドレンチャーその他の水幕を形成する防火設備	公益財団法人　東京都防災･建築まちづくりセンター 電話番号 03－5989－1937 〒160－8353　新宿区西新宿７－７－30 小田急西新宿 0-PLACE２階
3.　建築設備 特定建築物に設置された換気設備、排煙設備、給排水設備、非常用の照明装置	一般財団法人　日本建築設備・昇降機センター 電話番号 03－3591－2421 〒105－0003　港区西新橋１－15－５ 内幸町ケイズビル２階
4.　昇降機等 エレベーター、エスカレーター、小荷物専用昇降機、遊戯施設など（テーブルタイプを除く）	一般社団法人　東京都昇降機安全協議会 電話番号 03－6304－2225 〒151－0053　渋谷区代々木１－35－４ 代々木クリスタルビル２階

定期報告が必要なものは次頁の一覧表をご覧ください。

担当	防災街づくり担当部　建築安全課　建築安全担当 電話番号 03－6432－7180　ファクシミリ 03－6432－7987

定期報告が必要な特定建築物・防火設備・建築設備・昇降機等及び報告時期一覧

	用　途	規模又は階　※いずれかに該当するもの	報 告 時 期
特定建築物	劇場、映画館、演芸場	・地階若しくはF≧３階 ・A＞200 ㎡ ・主階が１階にないものでA＞100 ㎡（※） ※A≦200 ㎡の場合、階数が３以上のものに限る。	11月1日から翌年の1月31日まで（毎年報告）
	観覧場（屋外観覧席のものを除く。）、公会堂、集会場	・地階若しくはF≧３階 ・A＞200 ㎡ （平家建て、かつ、客席及び集会室の床面積の合計が 400 ㎡未満の集会場を除く。）	
	旅館、ホテル	F≧３階かつA＞2,000 ㎡	
	百貨店、マーケット、勝馬投票券発売所、場外車券売場、物品販売業を営む店舗	F≧３階かつA＞3,000 ㎡	
	地下街	A＞1,500 ㎡	
	児童福祉施設等（注意４に掲げるものを除く。）	・F≧３階 ・A＞300 ㎡ （平家建て、かつ、床面積の合計が 500 ㎡未満のものを除く。）	2028年の5月1日から10月31日まで（３年ごとの報告）
	病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る。）、児童福祉施設等（注意４に掲げるものに限る。）	・地階若しくはF≧３階 ・A≧300 ㎡（２階部分）・A＞300 ㎡ （平家建て、かつ、床面積の合計が 500 ㎡未満のものを除く。）	
	旅館、ホテル（毎年報告のものを除く。）		
	学校、学校に附属する体育館	・F≧３階・A＞2,000 ㎡	
	博物館、美術館、図書館、ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場、体育館（いずれも学校に附属するものを除く。）	・F≧３階 ・A≧2,000 ㎡	
	下宿、共同住宅又は寄宿舎の用途とこの表（事務所等を除く。）に掲げられている用途の複合建築物	F≧５階かつA＞1,000 ㎡	
	百貨店、マーケット、勝馬投票券発売所、場外車券売場、物品販売業を営む店舗（毎年報告のものを除く。）	・地階若しくはF≧３階 ・A≧500 ㎡（２階部分）・A＞500 ㎡	2026年の5月1日から10月31日まで（３年ごとの報告）
	展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、待合、料理店、飲食店	・地階若しくはF≧３階 ・A≧500 ㎡（２階部分）・A＞500 ㎡	
	複合用途建築物（共同住宅等の複合用途及び事務所等のものを除く。）	・F≧３階 ・A＞500 ㎡	
	事務所その他これに類するもの	A＞1,000 ㎡ （５階建て以上、かつ、延べ面積が 2,000 ㎡を超える建築物のうち、F≧３階のものに限る。）	
	高齢者、障害者等の就寝の用に供する共同住宅又は寄宿舎（注意４に掲げるものに限る。）	・地階若しくはF≧３階 ・A≧300 ㎡（２階部分）	2027年の5月1日から10月31日まで（３年ごとの報告）
	下宿、共同住宅、寄宿舎（注意４に掲げるものを除く。）	F≧５階かつA＞1,000 ㎡	
防火設備	随時閉鎖又は作動をできるもの（防火ダンパーを除く。）	・上記の特定建築物に該当する建築物に設けられるもの ・以下に掲げる用途A＞200 ㎡の建築物に設けられるもの ・病院、診療所（患者の収容施設のあるものに限る。） ・高齢者、障害者等の就寝の用に供する用途（注意４）	4月1日から翌年の1月31日まで（毎年報告）
建築設備	換気設備（自然換気設備を除く。）注意５	上記の特定建築物に該当する建築物に設けられるもの	毎年報告（前年の報告日の翌日から起算して１年を経過する日まで）（遊戯施設等は６ヶ月ごとに報告）
	排煙設備（排煙機又は送風機を有するもの）		
	非常用の照明装置		
	給水設備及び排水設備（給水タンク等を設けるもの）		
昇降機等	エレベーター（労働安全衛生法の性能検査を受けているものを除く。）		
	エスカレーター		
	小荷物専用昇降機（テーブルタイプを除く。）		
	遊戯施設等（乗用エレベーター、エスカレーターで観光用のものを含む。）		

1. F≧３階、F≧５階、地階若しくはF≧３階とは、それぞれ３階以上の階、５階以上の階、地階若しくは３階以上の階で、その用途に供する部分の床面積の合計が 100 ㎡を超えるものをいいます。ただし、A≦200 ㎡の場合、階数が３以上のものに限ります。
2. Aは、その用途に供する部分の床面積の合計をいいます。
3. 共同住宅（高齢者、障害者等の就寝の用に供するものを除く。）の住戸内は、定期調査・検査の報告対象から除かれます。
4. 高齢者、障害者等の就寝の用に供する用途とは、共同住宅及び寄宿舎（サービス付き高齢者向け住宅、認知症高齢者グループホーム、障害者グループホームに限る。）並びに児童福祉施設等（助産施設、乳児院、障害児入所施設、助産所、盲導犬訓練施設、救護施設、更生施設、老人短期入所施設その他これに類するもの、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、有料老人ホーム、母子保健施設、障害者支援施設、福祉ホーム及び障害福祉サービスを行う施設に限る。）をいいます。
5. 報告対象の換気設備は、火気使用室、無窓居室又は集会所等の居室に設けられた機械換気設備に限ります。
6. 一戸建て、共同住宅等の住戸内に設けられたホームエレベーター等は報告対象から除かれます。
7. 新築の建築物は、検査済証の交付を受けた直後の時期については報告する必要はありません。

8　建築に関する相談事項と問い合わせ先

※二子玉川分庁舎は令和 8 年 12 月に移転予定です。移転後の連絡先は、ホームページ等で最新情報をご確認ください。

		お問合せ事項	各地域の担当課		電話番号
各総合支所街づくり課	全支所で対応	●都市計画の案内 ＊用途地域 建蔽率 容積率 高度地区 防火地域 日影規制時間等 ●建築計画概要書の閲覧 ●建築台帳証明 ●自動車臨時運行（仮ナンバー）許可	世田谷総合支所 街づくり課 （西棟２階）		5432－2460 5432－2870～72
	管轄総合支所に相談・提出	●地域整備方針 ●中高層建築物に関する紛争調整 ●土地区画整理事業を施行すべき区域（市街化予想線）（世田谷総合支所を除く） ●東京都風致地区条例に基づく規制・許可（玉川・砧総合支所） ●建築確認に伴う条例・要綱の手続き ＊住環境整備条例、都市緑地法（緑化地域制度） みどりの基本条例（みどりの計画書の届出） 国分寺崖線保全整備条例（玉川・砧総合支所） 中高層条例（標識設置） ●都市計画法第 53 条・土地区画整理法第 76 条の許可（建築確認を伴うものを除く） ●都市計画法第 65 条の許可 ●地区計画、沿道地区計画、地区街づくり計画、建築協定、緑地協定など ●街づくり条例（大規模土地取引行為の届出、建築構想の届出、区民街づくり協定） ●道路等に関する相談 ●市街地再開発事業等に関する相談 ●小田急線上部の街づくり（北沢総合支所） ●千歳烏山駅周辺の街づくり（駅周辺整備担当課） ●外環周辺の街づくり（砧・烏山総合支所） ●不燃化特区制度の相談・助成（世田谷・北沢総合支所） ●店舗等のＵＤ改修・ベンチ等設置補助 ●斎場等の設置等に関する指導要綱	北沢総合支所 街づくり課		5478－8031 5478－8073 5478－8074 5478－8076
			玉川総合支所 街づくり課		3702－4539 3702－4573 3702－4538
			砧総合支所 街づくり課		3482－1301 3482－1398 3482－2594
			烏山総合支所	街づくり課	3326－9618 3326－6306
				駅周辺整備 担 当 課	3326－9836

		お問合せ事項	担当課	電話番号
二子玉川分庁舎Ａ棟	２階	■都市計画の案内 ＊用途地域 建蔽率 容積率 高度地区 防火・準防火 日影規制時間等 ■国土法に基づく届出　■都市計画審議会事務局　■建築審査会事務局	都市整備政策部 都市計画課	（都市計画） 6432－7148～7149 （調整係）6432－7146
		■ユニバーサルデザイン推進条例届出（条例に基づく届出、店舗等の UD 改修・ベンチ等設置補助） ■バリアフリー法・バリアフリー建築条例認定 ■風景づくり条例届出（建設行為等の届出、屋外広告物に関する協議） ■地域風景資産・景観法・せたがや百景	都市整備政策部 都市デザイン課	（ユニバーサル・バリアフリー） 6432－7152 （風景づくり） 6432－7153
		■開発許可　■宅地造成許可　■盛土規制法許可 ■市街地再開発事業　■優良建築物等整備事業 ■土地区画整理事業　■擁壁改修・土砂災害特別警戒区域への助成	防災街づくり担当部 市街地整備課	（宅地防災）6432－7158 （再開発・区画整理）6432－7155 （開発許可）6432－7156、7157
		■建設リサイクル法（建築工事）の届出　■定期報告 ■空家等に関すること　■建築基準法令違反の建築物等の通報 ■建築基準法の道路に関する相談及び調査 ■位置指定道路の手続き ■狭あい道路拡幅整備条例に基づく協議・工事等	防災街づくり担当部 建築安全課	（建築安全）　6432－7180 （空家・老朽建築物対策）6432－7183 （監察）　6432－7185、7186 （建築線・狭あい道路整備）6432－7187 （建築線・狭あい道路整備　工事） 6432－7191
		■特別区道認定・区管理道路指定等　■認定証明・区域証明・境界証明 ■道路・水路用途廃止　■道路・水路境界確定 ■地籍調査　■公共基準点　■浸水確認箇所一覧／浸水確認箇所図	道路・交通計画部 道路管理課	（道路認定）6432－7919～7922 （境界確定）6432－7923～7927 （道路台帳）6432－7929、7930
		■放置自転車に関すること　■駐輪場・保管所管理　■民間駐輪場助成 ■自動二輪車駐車場助成　■商業施設等駐輪場　■交通安全啓発 ■区民交通傷害保険　■自転車通行空間整備	土木部 交通安全自転車課	6432－7966～7969
	３階	■都市計画道路・主要生活道路の計画　■せたがや道づくりプラン ■外環道に係る調査	道路・交通計画部 道路計画課	（道路計画）　6432－7935 （外環調整）　6432－7936
		■都市計画道路（下北沢・明大前・千歳烏山の各駅前交通広場を含む）・主要生活道路の整備事業の推進 ■道路代替地管理（一時貸付を含む） ■都市計画法第 67 条届出（区施行）	道路・交通計画部 道路事業推進課	（道路事業調整）6432－7938 （下北沢道路事業推進） 6432－7939、7940 （道路事業推進）6432－7941～7943
		■交通まちづくり基本計画　■公共交通機関（鉄道・バス） ■連続立体交差事業（京王線）	道路・交通計画部 交通政策課	（交通企画）　6432－7945、7946

		お問合せ事項		担当課	電話番号
二子玉川分庁舎B棟	2階	■建築確認・長期優良住宅・低炭素建築物・建築物省エネ法認定申請の受付 ■建築計画概要書・台帳記載事項証明 ■住宅用家屋証明　■屋外広告物許可　■優良住宅認定 ■浸水予防対策届出　■事故報告　■建築に係る許可・認定		都市整備政策部 建築調整課	（建築調整） 6432－7160～7162 （許可・認定） 6432－7163
		■建築確認申請の審査　■中間検査・完了検査 ■長期優良住宅建築等計画の認定　■建築物省エネ法の届出 ■低炭素建築物新築等計画の認定 ■建築物省エネ法確保計画の適合性判定 ■指定確認検査機関に関すること		都市整備政策部 建築審査課	（建築審査） 6432－7166、7167 （構造審査）　6432－7169 （設備審査）　6432－7170
		■耐震診断・耐震改修工事等の相談・助成 ■家具転倒防止器具取付支援　■耐震シェルター等設置助成 ■ブロック塀等撤去助成		防災街づくり担当部 防災街づくり課	（耐震促進）　6432-7177～7178 （防災街づくり・不燃化） 6432-7174～7176
		■みどりの基本計画　■生物多様性地域戦略　■みどりのトラスト基金 ■公園緑地用地取得　■国分寺崖線･湧水保全 ■保存樹林地・保存樹木　■みどりと花いっぱい協定の締結 ■緑化助成（樹木の移植・生垣・植栽帯造成・シンボルツリー･屋上･壁面緑化・事業用等駐車場緑化）		みどり３３推進担当部みどり政策課	（事業調整）　6432－7902 （公園等事業）　6432－7903 （みどり保全）　6432－7904 （みどり創出）　6432－7905
		■公園･緑地等の工事設計及び監督 ■公園･広場等の占用についての相談		みどり３３推進担当部公園緑地課	（建設）　6432－7910、7911　（施設管理）　6432－7907、7908
	3階	■道路・河川占用許可申請　■沿道掘削施行協議 ■道路工事等施行承認申請（自費工事） ■建築リサイクル法（土木工事）届出　■路上広告物許可 ■路外駐車場届出　■不法占用監察　■特殊車両通行許可 ■違反広告物除去協力員制度　■土木事業実施計画 ■無電柱化計画　■舗装更新計画　■土木工事の基準類		土木部 土木計画調整課	（調整係）　6432－7954 （土木計画）　6432－7955、7956 （技術指導）　6432－7957 （道路監察）　6432－7958、7959 （占用）6432－7960
		■河川（野川・仙川・谷沢川・丸子川）等に係る調査・調整（都との調整） ■都市型水害対策　■雨水浸透施設・雨水タンク設置助成 ■下水道事業受託工事の設計及び監督		土木部 豪雨対策･下水道整備課	（豪雨対策）　6432－7963　（下水道整備）6432－7964
		■開発行為第 32 条協議　■雨水流出抑制施設設置協議 ■道路、水路、河川等の設計 ■街路灯管理　■防犯灯助成		土木部工事第一課 （世田谷･北沢・烏山地域）	（工務）　6432－7971 （設計）　6432－7972 （街路灯）　6432－7973、7974
		■開発行為第 32 条協議　■雨水流出抑制施設設置協議 ■道路、水路、河川等の設計 ■橋梁長寿命化修繕計画　■橋梁の点検、設計及び工事		土木部 工事第二課 （玉川・砧地域）	（工務）　6432－7976 （設計）（橋梁） 6432－7977、7978
		■工場・指定作業場の設置・廃止（土壌汚染）　■特定建設作業 ■解体工事等に関する報告書　■アスベストに関すること		環境政策部 環境保全課	6432-7137
		■環境配慮型住宅リノベーション ■環境配慮制度（環境基本条例）		環境政策部 気候危機対策課	（住宅リノベーション） 6432-7133 （環境配慮制度）6432-7140
西棟1階		■区営・区立住宅の運営管理　■都営住宅・都民住宅募集案内 ■住宅整備方針　■住宅条例（第 13 条（最低住戸面積の確保）は除く） ■シルバーピア募集案内		都市整備政策部 住宅課	5432－2498
		■マンション建替え円滑化法　■お部屋探しサポート ■世田谷区マンション交流会　■マンション管理状況届出制度 ■住宅条例第 13 条（最低住戸面積の確保）について		都市整備政策部 居住支援課	5432－2499、2504、2505
第2庁舎		■公共用地取得に伴う契約に関すること ■地価公示		財務部　用地課	5432－2507～11
公園管理事務所	土木管理事務所	（土木管理事務所） ■道路、水路、河川等維持管理 ■道路、水路、河川等工事監督 ■交通安全施設維持管理 ■へい死犬猫等処理 ■私道整備・私道排水設備助成 （公園管理事務所） ■公園、緑地、緑道、街路樹等維持管理 ■公園等管理協定 ■保存樹木・樹林地 ■公園一時占用	世田谷 （若林 1－34－2）	世田谷土木管理事務所　3424－2790 世田谷公園管理事務所　3412－7841	
			北　沢 （代田 5－19－1）	北沢土木管理事務所　5486－7010 北沢公園管理事務所　5431－1822	
			玉　川 （中町 4－35－11）	玉川土木管理事務所　3702－4914 玉川公園管理事務所　3704－4972	
			砧 （大蔵 4－6－2）	砧土木管理事務所　3417－9571 砧公園管理事務所　3417－9575	
			烏　山 （粕谷 4－9－27）	烏山土木管理事務所　3308－8133 烏山公園管理事務所　3308－0731	

お問合せ事項	担当課	窓口・電話番号
特定建設作業･アスベスト除去に関する届出､工場･指定作業場（20 台以上の駐車場等）の届出･指導、環七･環八沿道防音助成	環境政策部環境保全課　環境指導・調査・公害担当	二子玉川分庁舎３階 03-6432-7137
環境配慮制度（環境基本条例）	環境政策部気候危機対策課課	二子玉川分庁舎３階 03-6432-7140
環境配慮型住宅リノベーション推進事業	環境政策部気候危機対策課課	二子玉川分庁舎３階 03-6432-7133
準工業地域における工業用地保全及び共同住宅等の建築に関する指導基準	経済産業部工業・建設業･雇用促進課	三軒茶屋分庁舎４階 03-3411-6662
特定商業施設の立地に伴う生活環境保全の要綱（大規模小売店舗立地法等）	経済産業部 商業課	三軒茶屋分庁舎４階 03-3411-6652
埋蔵文化財包蔵地の確認	教育委員会事務局 生涯学習課 文化財係	教育会館３階 03-3429-4264
国土法の届出	都市整備政策部　都市計画課	二子玉川分庁舎 03-6432-7148
公有地の拡大の推進に関する法律による届出・申請	財務部　経理課　財産管理係	区役所東棟５階 03-5432-2142～4
住居表示に関すること（新築届等）	地域行政部　住民記録・戸籍課住民票集中管理・住居表示係	03-5432-2235
工業等制限法	東京都　都市整備局　市街地建築部建築指導課　指導係	03-5321-1111 内線 30-745
高圧線下の建築行為	東京電力パワーグリッド渋谷支社　世田谷営業センター送電保守グループ	03-5450-5108
都市計画道路(交通広場を含む)主要生活道路整備事業推進道路代替地管理	道路・交通政策部 道路事業推進課	二子玉川分庁舎 03-6432-7941、7943
用地買収等	財務部　用地課	第２庁舎５階 5432－2507～11
鉄道路線の近接工事	京王電鉄　ホームページ 京王線・井の頭線の近くで工事を行われる皆様へ https://www.keio.co.jp/corporate/kinsetsu_kouji/	
	小田急電鉄株式会社　ホームページ 近接工事お問い合わせフォーム https://krs.bz/odakyu-g/m?f=528	
	東急電鉄株式会社　ホームページ 東急線の線路の近くで工事をされる方へ https://www.tokyu.co.jp/railway/company/houjin/construction/	
生産緑地地区内の建築行為の制限	（建築行為の制限） 経済産業部　都市農業課 （生産緑地地区内の指定） 都市整備政策部　都市計画課	03-3411-6660 （三軒茶屋分庁舎４階） 03-6432-7148 （二子玉川分庁舎）
住宅相談	都市整備政策部　居住支援課	住まいサポートセンター 03-6379-1420

●関連事業所等

事業所		住所	電話番号
水 道 局	世田谷給水管工事事務所（世田谷営業所内）	太子堂１－13－13	03－5431－3162
下水道局	南部下水道事務所	大田区雪谷大塚町 13－26	03－5734－5031
電　　力	東京電力パワーグリッド渋谷支社	渋谷区神南１－12－10	0120－995－007
ガ　　ス	東京ガス お客様センター		0570－002211
法 務 局	東京法務局 世田谷出張所	若林４-22-13（世田谷合同庁舎２階）	03－5481－7519

9　総合支所・消防署・警察署・税務署等の管轄

●保健所は区内全域が世田谷保健所　電話番号 5432－1111㈹です。
●法務局は区内全域が東京法務局世田谷出張所　電話番号 5481ー7519 です。
●都税事務所は区内全域が東京都世田谷都税事務所　電話番号 3413-7111 です。

街区（町丁名）	官公署						
	まちづくりセンター	総合支所	税務署	清掃事務所	水道局	警察署	消防署
池尻１～３、池尻４（１～32番）、三宿１・２	池尻まちづくりセンター 03-3413-1843	世田谷 総合支所 03-5432-1111 ㈹	世田谷税務署 03-6758-6900 宮坂１～３、経堂１～５は北沢	世田谷 清掃事務所 03-3425-3111	世田谷 営業所 03-5326-1101	世田谷警察署 03-3418-0110 宮坂１～３経堂１～５池尻４（33 ～39番）は北沢、駒沢１（20 ～24番）は玉川	世田谷消防署 03-3412-0119
太子堂１～５、三軒茶屋１	太子堂まちづくりセンター 03-5787-6368						
若林１～５、三軒茶屋２	若林まちづくりセンター 03-3413-1341						
世田谷１～４、桜１～３、弦巻１～５	上町まちづくりセンター 03-3420-4241						
宮坂１～３、桜丘１～５、経堂１～５	経堂まちづくりセンター 03-3420-7197						
下馬１～６、野沢１～４	下馬まちづくりセンター 03-3424-1781						
上馬１～５、駒沢１～２	上馬まちづくりセンター 03-3422-7415						
代田１～３、梅丘１～３、豪徳寺１・２	梅丘まちづくりセンター 03-3428-6171	北沢 総合支所 03-5478-8000 ㈹	北沢税務署 03-3322-3271 池尻４（33～39番）は世田谷			北沢警察署 03-3324-0110 桜上水１～５は成城	
代沢１～５、池尻４（33～39番）	代沢まちづくりセンター 03-3413-0513						
代田４～６、羽根木１・２、大原１・２	新代田まちづくりセンター 03-3322-7691						
北沢１～５	北沢まちづくりセンター 03-5478-8020						
松原１～６	松原まちづくりセンター 03-3321-4186						
赤堤１～５、桜上水１～５	松沢まちづくりセンター 03-3323-8391						
東玉川１・２、奥沢１～３	奥沢まちづくりセンター 03-3720-3111	玉川 総合支所 03-3702-1131 ㈹	玉川税務署 03-3700-4131	玉　川 清掃事務所 03-3703-2638		玉川警察署 03-3705-0110	玉川消防署 03-3705-0119
瀬田１～５、玉川１～４	二子玉川まちづくりセンター 03-3707-0733						
玉川田園調布１・２、奥沢４～８	九品仏まちづくりセンター 03-3703-2341						
玉堤１・２、等々力１～８、尾山台１～３	等々力まちづくりセンター 03-3702-2143						
上野毛１～４、野毛１～３、中町１～５	上野毛まちづくりセンター 03-3705-1361						
上用賀１～６、玉川台１～２、用賀１～４	用賀まちづくりセンター 03-3700-9120						
駒沢３～５、駒沢公園、新町１～３、桜新町１・２、深沢１～８	深沢まちづくりセンター 03-3422-8391						
祖師谷１～６、千歳台１・２	祖師谷まちづくりセンター 03-3482-2201	砧 総合支所 03-3482-1321 ㈹	北沢税務署 祖師谷１～６、成城１～９は世田谷	砧 清掃事務所 03-3290-2151		成城警察署 03-3482-0110	成城消防署 03-3416-0119 上北沢１～５は世田谷
成城１～９	成城まちづくりセンター 03-3482-1348						
船橋１～７、千歳台３～６	船橋まちづくりセンター 03-3482-0341						
喜多見１～９、宇奈根１～３、鎌田１～４	喜多見まちづくりセンター 03-3417-3401		玉川税務署 喜多見１～９、砧１～８は世田谷				
岡本１～３、大蔵１～６、砧１～８、砧公園	砧まちづくりセンター 03-3417-3405						
上北沢１～５、八幡山１～３	上北沢まちづくりセンター 03-3303-0111	烏山 総合支所 03-3326-1202 ㈹	北沢税務署 上祖師谷１～７は世田谷				
上祖師谷１～７、粕谷１～４	上祖師谷まちづくりセンター 03-3305-8611						
給田１～５、南烏山１～６、北烏山１～９	烏山まちづくりセンター 03-3300-5420						

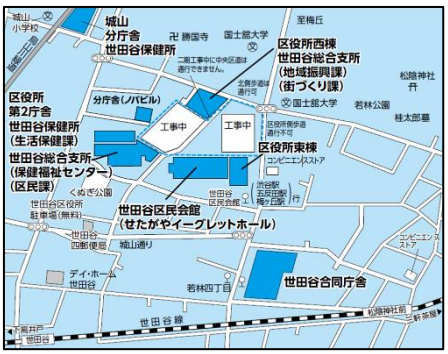
10　世田谷区役所・総合支所案内図

世田谷区役所

〒154-8504 世田谷区世田谷４-21-27
電話番号 03-5432-1111㈹

世田谷総合支所 街づくり課

世田谷区役所 西棟２階（新庁舎）
電話番号 03-5432-2460



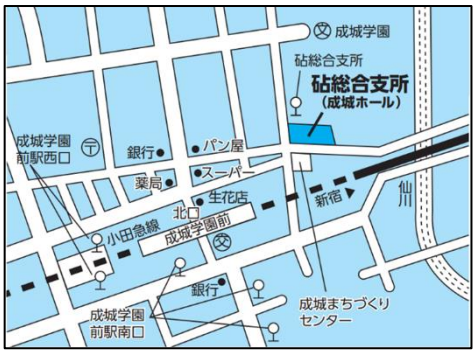
玉川総合支所　街づくり課

〒158-8503 世田谷区等々力 3-4-1
電話番号 03-3702-4573



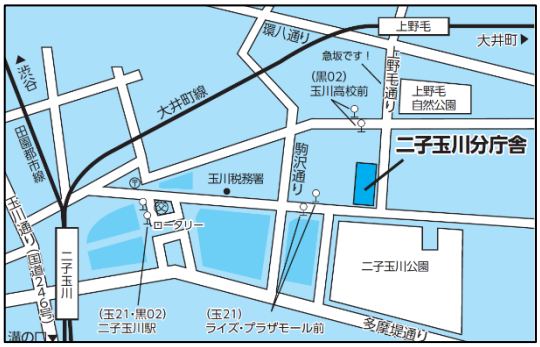
砧総合支所　街づくり課

〒157-8501 世田谷区成城 6-2-1
電話番号 03-3482-1398



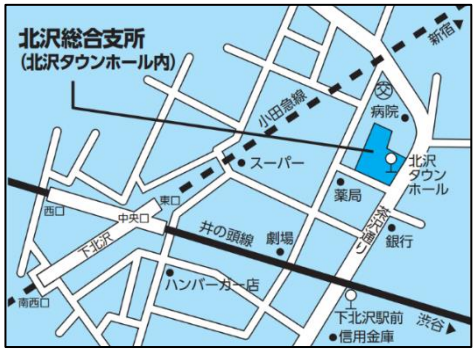
二子玉川分庁舎 （R8 年 12 月移転予定）

〒158-0094 世田谷区玉川１-20-１
※問い合わせ先は 102 から 104 ページを
ご覧ください。



北沢総合支所　街づくり課

〒155-8666 世田谷区北沢 2-8-18
北沢タウンホール内
電話番号 03-5478-8076



烏山総合支所　街づくり課
駅周辺整備担当課

〒157-8555 世田谷区南烏山 6-22-14
街づくり課　　電話番号 03-3326-9618
駅周辺整備担当課　電話番号 03-3326-9836



窓口受付時間：８時 30 分～17 時　閉庁日：土・日曜日、祝日、年末年始

（付録）

指定確認検査機関一覧

2025 年 3 月現在

指定確認検査機関名	郵便番号	所　在　地	電　話	ファクシミリ
(一財)日本建築センター	101-8986	東京都千代田区神田錦町 1-9 東京天理ビル	03-5283-0469	03-5281-2825
日本ＥＲＩ㈱（本社）	107-0052	東京都港区赤坂 8-10-24 住友不動産青山ビル南館３階	03-5775-2401	03-5772-6768
(一財)住宅金融普及協会	112-0014	東京都文京区関口 1-24-2 関口町ビル	03-3260-7395	03-3260-3819
㈱東日本住宅評価センター東京支店	163-1021	東京都新宿区西新宿 8-14-24 西新宿ＫＦビル５階	03-5937-1507	03-5937-1897
ハウスプラス確認検査㈱（本社）	105-0022	東京都港区海岸 1-11-1 ニュービア竹芝ノースタワー17 階	03-4531-7300	03-4531-7301
㈱都市居住評価センター	105-0001	東京都港区虎ノ門 1-1-21 新虎ノ門実業会館３階	03-3504-2386	03-3595-0900
(一財)ベターリビング	102-0071	東京都千代田区富士見 2-7-2 ステージビルディング４・６・７階	03-5211-0599	03-5211-0596
ビューローベリタスジャパン㈱新宿事務所	163-1517	東京都新宿区西新宿 1-6-1 新宿エルタワー17 階	03-5325-7338	03-3342-8515
㈱住宅性能評価センター	160-0022	東京都新宿区新宿 1-7-1 新宿 171 ビル３階	03-5367-8773	03-5367-8825
㈱国際確認検査センター（東京本社）	104-0031	東京都中央区京橋 2-8-7 読売八重洲ビル２階	03-3562-8989	03-3562-8991
㈱ジェイ・イー・サポート東京支店	101-0043	東京都千代田区神田富山町 22 オフィスビル７階	03-3254-7788	03-3254-7789
日本建築検査協会㈱	103-0027	東京都中央区日本橋 3-13-11 油脂工業会館ビル７階	03-6202-3277	03-6202-3288
ＳＢＩアーキクオリティ㈱	163-0222	東京都新宿区西新宿 2-6-1 新宿住友ビル 22 階	03-6871-9504	03-6871-9509
アウェイ建築評価ネット㈱	162-0824	東京都新宿区揚場町 2-18 白宝ビル２階	03-6457-5540	03-6457-5535
㈱確認サービス	160-0022	東京都新宿区新宿 1-16-10 コスモス御苑ビル６階	03-5369-8461	03-5369-8462
㈱グッド・アイズ建築検査機構	169-0073	東京都新宿区百人町 2-16-15 Ｍ・Ｙビル２階	03-3362-0476	03-3362-0479
富士建築センター㈱	215-0004	神奈川県川崎市麻生区万福寺 1-1-1 新百合ヶ丘シティビルディング6階	044-959-6786	044-952-2849
㈱確認検査機構トラスト（東京本部）	180-0004	東京都武蔵野市吉祥寺本町 1-31-11 ＫＳビル４Ｆ	0422-27-5441	0422-27-5462
日本建物評価機構㈱	103-0027	東京都中央区日本橋三丁目 8-16 ぶよおビル６階	03-5542-1720	03-5542-1721
ＡＩ確認検査センター㈱	194-0013	東京都町田市原町田 1-7-17 ガレリア町田ビル４階	042-785-4075	042-785-4076
㈱東京建築検査機構	103-0006	東京都中央区日本橋富沢町 10-16 ＭＹ　ＡＲＫ日本橋ビル４階	03-6264-9583	03-6264-9613
㈱Ｊ建築検査センター	150-0002	東京都渋谷区渋谷 1-13-9 渋谷たくぎんビル５階	03-5464-7778	03-5464-7779
日本確認センター㈱	273-0026	千葉県船橋市山野町 161-1	047-410-1266	047-410-1267
㈱神奈川建築確認検査機関（本店）	252-0303	神奈川県相模原市南区相模大野 7-8-10 大塚ビル２階	042-701-3935	042-701-3945
㈱ビルディングナビゲーション・確認評価機構	170-0005	東京都豊島区南大塚 3-37-5 大塚台パークサイドビル７階	03-5960-3410	03-5391-2730
ユーディーアイ確認検査㈱（新宿本部）	163-0633	東京都新宿区西新宿 1-25-1　新宿センタービル 33 階	03-6894-5151	03-6894-5152
イーハウス建築センター㈱	101-0021	東京都千代田区東松下町 17 ファーストビル６階	03-5294-2621	03-5294-2624
一般社団法人　日本住宅性能評価機構	151-0053	東京都渋谷区代々木 1-38-2 ミヤタビル６階	03-5358-8580	03-5358-8508
㈱ガイア	271-0073	千葉県松戸市小根本 2-9 吉ビル２階	047-703-5525	047-703-5526
多摩確認検査㈱	202-0021	東京都西東京市東伏見 1-17-25 繁野ビル１階	042-426-8339	042-426-8343
(一財)さいたま住宅検査センター（東京事務所）	180-0023	東京都武蔵野市境南町 2-11-22 第一飛翔ビル３階	0422-38-8390	0422-38-8392
㈱高良ＧＵＴ	101-0061	東京都千代田区三崎町 3-2-15 ORIENT BLD.No.68 GUARANTEE21 ６階	03-6265-6428	03-6265-6429
㈱都市建築確認センター	113-0034	東京都文京区湯島 1-9-15 御茶ノ水ＨＹビル５階	03-5844-0066	03-5844-0067
㈱湘南建築センター	254-0035	神奈川県平塚市宮の前 13-3	0463-22-0667	0463-22-0021
日本タリアセン㈱	151-0053	東京都渋谷区代々木 1-55-4 山門ビル３階	03-6383-4870	03-6383-4871
㈱ＹＫＳ確認検査機構	400-0041	山梨県甲府市上石田 3-4-10	055-287-8701	055-287-8702
シー・アイ建築認証機構㈱	100-0004	東京都千代田区飯田橋 1-4-8 アイルズＢＭビル６階	03-6272-4180	03-6272-4882
(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター	160-8353	東京都新宿区西新宿 7-7-30 小田急西新宿 0-PLACE３階	03-5989-1835	03-5989-1843

指定構造計算適合性判定機関一覧

2025 年 3 月現在

指定構造計算適合性判定機関名	郵便番号	所　在　地	電　話	ファクシミリ
(一財)日本建築センター	101-8986	東京都千代田区神田錦町 1-9 東京天理ビル	03-5283-0475	03-5281-2826
(一財)住宅金融普及協会	112-0014	東京都文京区関口 1-24-2 関口町ビル３階	03-5654-7593	03-3260-3762
(一財)ベターリビング	102-0071	東京都千代田区富士見 2-7-2 ステージビルディング７階	03-5211-0738	03-5211-0627
㈱都市居住評価センター	105-0001	東京都港区虎ノ門 1-1-21 新虎ノ門実業会館３階	03-3504-2390	03-3595-0902
㈱建築構造センター	160-0022	東京都新宿区新宿 1-8-1 大橋御苑駅ビル６階	03-6413-5777	03-3350-1261
㈱東京建築検査機構	103-0006	東京都中央区日本橋富沢町 10-16 ＭＹ　ＡＲＫ日本橋ビル４階	03-6264-9586	03-6264-9619
ハウスプラス確認検査㈱	105-0022	東京都港区海岸 1-11-1 ニュービア竹芝ノースタワー17 階	03-4531-7305	03-4531-7413
㈱グッド・アイズ建築検査機構	169-0073	東京都新宿区百人町 2-16-15 Ｍ・Ｙビル３階	03-3362-0517	03-3362-0519
ビューローベリタスジャパン㈱	101-0062	東京都千代田区神田駿河台 4-3 新お茶の水ビルディング 16 階	03-5577-8383	03-5577-8422
(一財)日本建築総合試験所	105-0003	東京都港区西新橋 1-5-8 西新橋一丁目川手ビル４Ｆ	03-3580-0866	03-3580-0868
アウェイ建築評価ネット㈱	162-0824	東京都新宿区揚場町 2-18 白宝ビル２階	03-6672-6136	03-6683-2250
日本建築検査協会㈱	103-0027	東京都中央区日本橋 3-12-2 朝日ビルヂング６階	03-3243-2788	03-3243-2799
アスコ適判㈱	141-0031	東京都品川区西五反田 2-29-10 五反田サニーフラット 202 号室	03-6910-4680	03-6910-4681
(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター	160-8353	東京都新宿区西新宿 7-7-30 小田急西新宿 0-PLACE３階	03-5989-1850	03-5989-1879

一財）：一般財団法人　（公財）：公益財団法人

建築ガイドホームページ　　ページ番号対照表

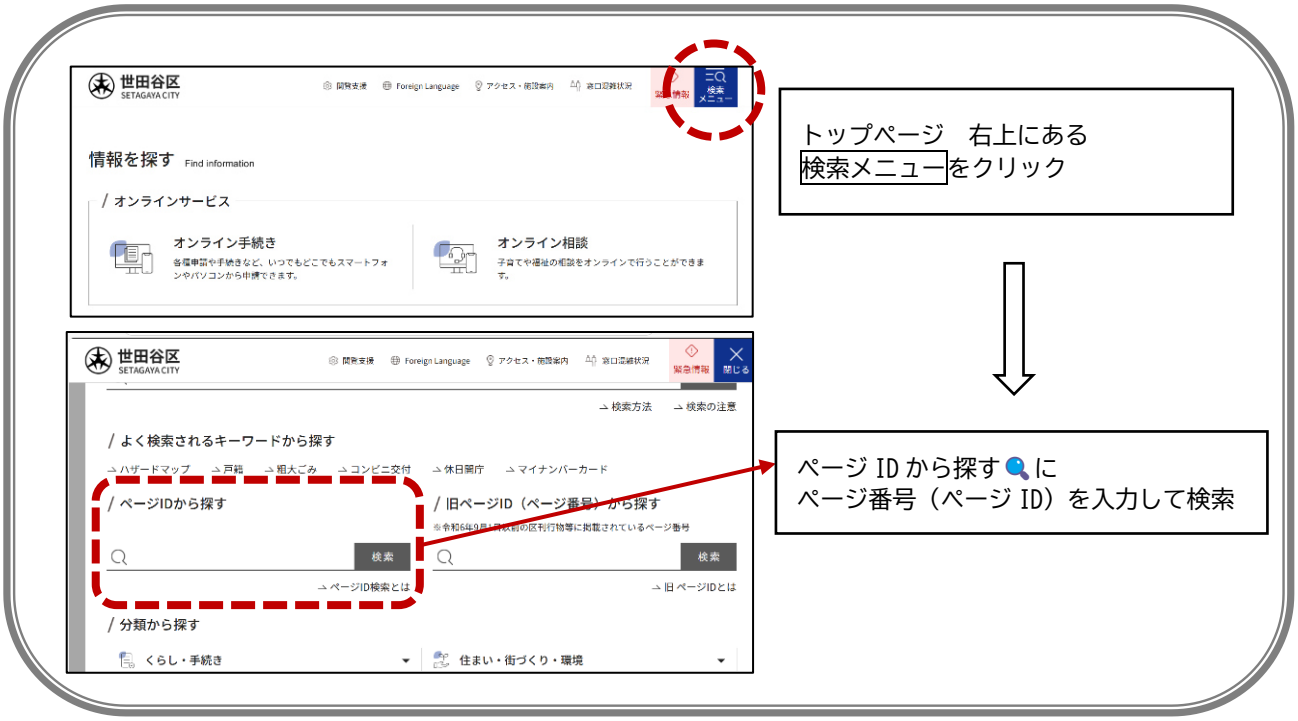


世田谷区ホームページのトップページ検索より、下表の建築ガイドの該当の**ページ番号（ページ ID）**を入力して検索してください。

2025.10

建築ガイドページ	ページ番号（ページ ID）	ページタイトル
1	8475	管轄区域について
2	3800	建築確認申請
	3826	建築基準法等の取扱について（よくある質問）
4	3800	建築確認申請（検査について）
8	4173	地区街づくり協議会への支援・専門家派遣
10	3821	建築基準法上の道路について
14	3675	都市計画情報のインターネット提供サービスについて（せたがや iMap）
19	3777	東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制区域の指定
36	3892	建物の耐震化を支援します
41	3921	建物の不燃化に向けた助成制度のご案内【不燃化特区制度】
42	3862	塀・がけ・擁壁等の安全性
45	4727	みどりの計画書・緑化地域制度（面積 250 平方メートル以上及び風致地区内等）
	4731	みどりの計画書（風致地区等を除く面積 150 平方メートル以上 250 平方メートル未満）
47	4738	樹木の伐採届について
	4705	緑化助成
	4707	樹木移植助成
	4963	事業用等駐車場の緑化助成
48	4735	国分寺崖線保全整備条例
49	3791	斜面地等における建築物の制限に関する条例
51	3823	狭あい道路拡幅整備事業について
54	4166	世田谷区街づくり条例
56	3773	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（中高層条例）
59	4176	街づくりで定めるルールや計画について
60	3772	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（住環境条例）
63	4844	環境配慮制度のあらまし
65	4211	風景づくり条例に基づく届出制度
67	4215	屋外広告物による風景づくり
68	4389	世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例
	4391	世田谷区バリアフリー建築条例
	4385	届出のご案内
70	3778	世田谷区建築物浸水予防対策要綱　届出等について
	601	浸水確認箇所一覧／浸水確認箇所図
	606	世田谷区洪水・内水氾濫ハザードマップ（多摩川洪水版、内水氾濫・中小河川洪水版）
71	4630	世田谷区雨水流出抑制施設の設置に関する指導要綱
	622	雨水浸透施設の設置に関する助成制度(補助金、助成金)
	629	雨水タンクの設置に関する助成制度(補助金、助成金)
72	3875	世田谷区住宅条例
	3780	世田谷区斎場等の設置等に関する指導要綱
73,74	3691	開発行為・宅地造成等の工事の規制
75	3775	建設リサイクル法に基づく届出
76	4840	建築物等の解体・改修時のアスベストの規制について
77	4812	特定建設作業の届出
	4813	特定施設の設置
78	4817	解体工事等の事前周知について
79	4636	土地売買等の届け出
80	3768	建築協定（建築基準法及び区建築協定条例に基づく建築協定）
81	5036	商店街の街づくり協定
82	4733	東京都風致地区条例

83	3687	都市計画道路、公園及び緑地等の計画区域内の建築制限
84	3689	土地区画整理事業を施行すべき区域
	3690	市街化予想線の閲覧について
85	3785	建築物省エネ法（建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律）に基づく諸手続きについて
86	3871	低炭素建築物新築等計画の認定について
87	3869 3864 3865	〈長期優良住宅〉認定基準 〈長期優良住宅〉認定申請 〈長期優良住宅〉認定申請以外の手続き
88	598	土砂災害防止法に基づく指定区域について
89	4486	商業施設等自転車等駐車場附置義務制度
90	8486	せたがや iMap（世田谷区電子地図情報配信サービス）
	3484	埋蔵文化財保護のための届出について
91	4816	土壌汚染に関すること
	3786	世田谷区準工業地域における工業用地保全及び共同住宅等の建築に関する指導基準
92	459	集合住宅や事業用建築物を建築するとき
	3784	事故に係る報告（建築物関連）
93	4619 4620 4618	道路を使用するとき（道路占用許可申請） 公共の道路に許可なく物を置いてはいけません 歩道の切下げやガードレール撤去等の工事をしたいとき
	4651	排水なんでも相談所・東京都指定排水設備工事業者について
94	3737	世田谷区住宅相談
	1163	弁護士相談
96	2405	高齢者向け住宅改修の助成・相談
	2775	住宅改修費の助成
	2239	居宅介護(介護予防)住宅改修費の支給申請
97	4777	令和７年度 世田谷区エコ住宅補助金について
98	4392	ユニバーサルデザイン生活環境整備補助金のご案内
99	619 618 15829 620 621	擁壁改修専門家派遣制度のご案内 公道に面した擁壁改修等工事の補助制度 宅地防災の専門家によるがけ・擁壁の無料相談会【事前申込制】 土砂災害特別警戒区域内への支援制度（その 1）（住宅・建築物土砂災害対策改修補助金） 土砂災害特別警戒区域内への支援制度（その 2）（がけ地近接等危険住宅移転事業補助金）
100	3776	定期調査・検査報告制度
102	3917	都市整備・道路整備・街づくりに関する窓口のご案内



令和８年４月発行

建築ガイド

編集・発行/世田谷区　都市整備政策部　建築調整課
〒158-0094　世田谷区玉川 1-20-1
電話番号:03-6432-7162　ﾌｧｸｼﾐﾘ:03-6432-7985

※内容のお問い合わせは、各ページの担当までお願いいたします。
なお、二子玉川分庁舎は令和 8 年 12 月に移転予定です。
移転後の連絡先は、ホームページ等で最新情報をご確認ください。