

# 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 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。</li> <li>○ 交通安全施設・道路の復旧(条例第10条第4項)</li> <li>○ 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。</li> <li>○ 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台あたり幅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</li> <li>○ 駐輪台数(条例第14条第1項) 計画戸数以上 1台あたり幅0.6m以上×奥行き2m以上 そのうち1/20 1台あたり幅1m以上×奥行き2.3m以上</li> <li>○ 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。</li> <li>○ 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。</li> <li>◎ 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。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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。</li> <li>○ 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</li> <li>◎ 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</li> </ul>
特定商業施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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</li> </ul>
長屋	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 駐輪台数(条例第28条第1項) 計画戸数以上</li> <li>◎ 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</li> <li>◎ 廃棄物保管場所の位置(条例第29条)</li> <li>◎ 最低住戸専用面積の確保(条例第30条) 25㎡以上</li> </ul>

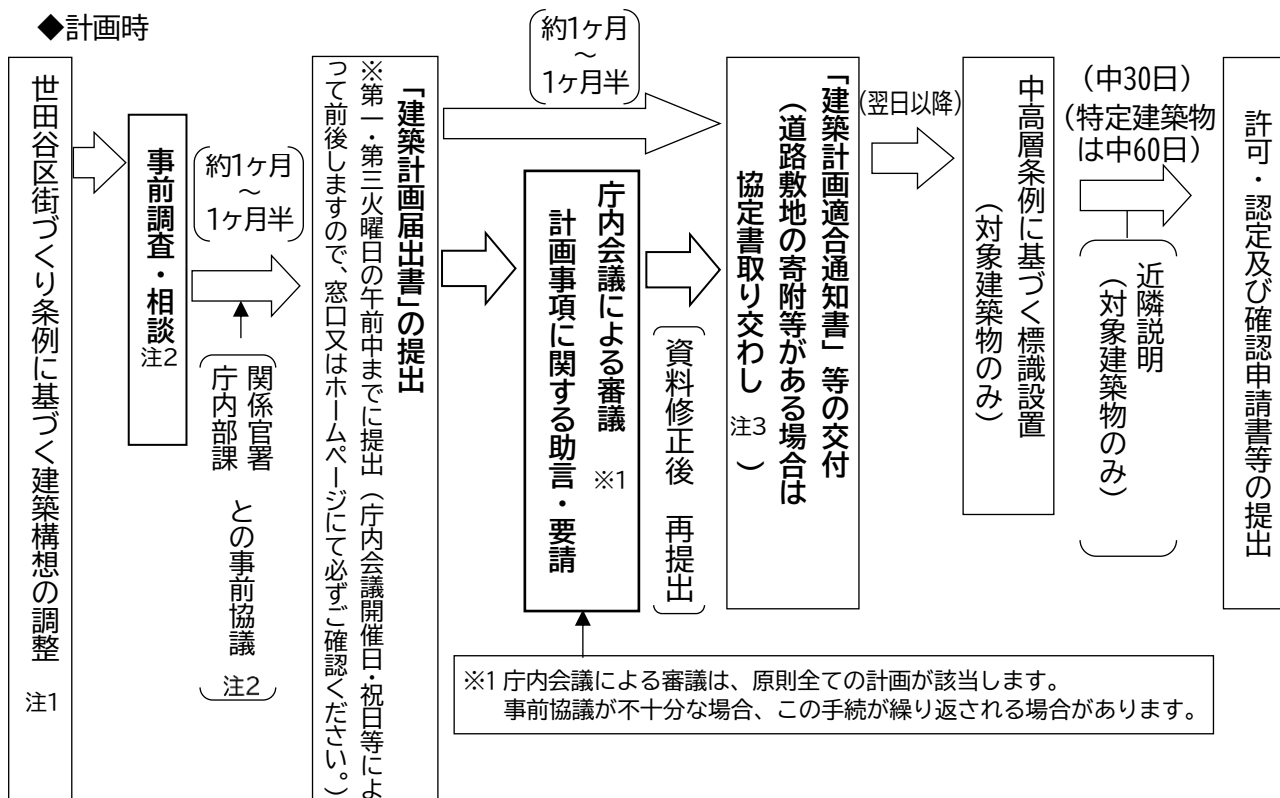
- (注意) 1. 表中の◎は整備事項、○は協議事項を表します。  
2. この条例の適用を受ける中高層建築物の標識設置は、確認申請等の提出の30日前(特定建築物は60日前)になります。  
3. ごみ集積所等については清掃事務所と別途協議してください。  
4. 共同住宅・長屋以外の建築物を計画されている方は、駐輪場について土木部交通安全自転車課と協議してください。

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。

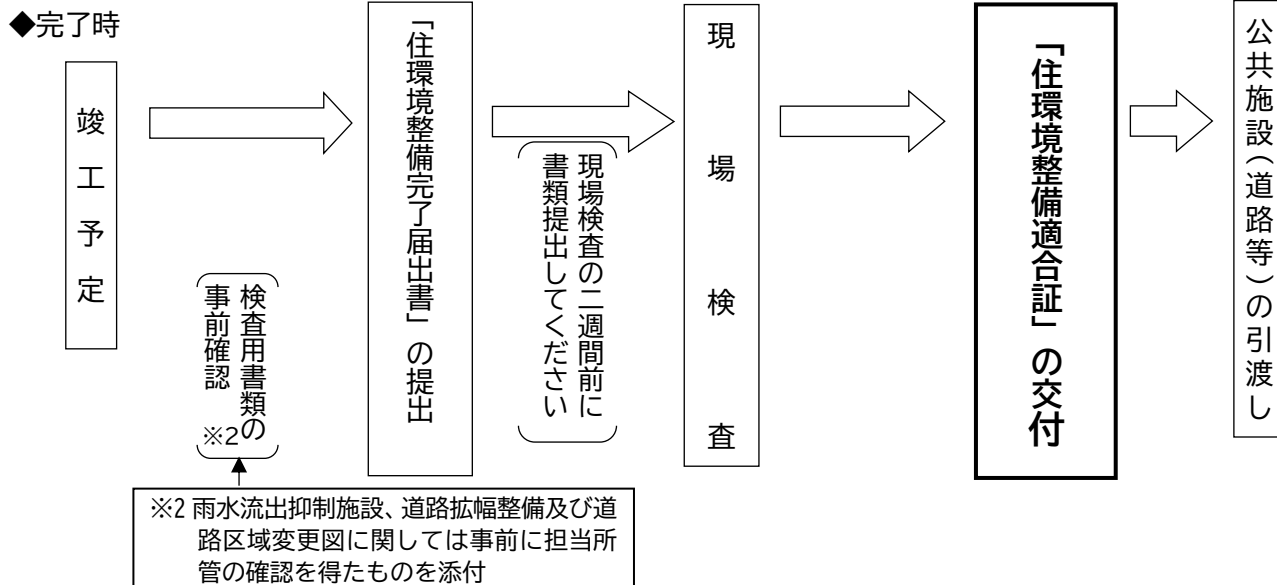
**【規模等により整備する項目】**

共通事項	<p>○<b>道路状の整備</b> (条例第10条第1・2項)</p> <p>【適用】 ①集合住宅等建築物で戸数が30戸以上 (住戸専用面積が40㎡以上のものに限る。) ②延べ面積2,000㎡以上 ③特定商業施設で駐車台数が20台以上の規模を有するもの</p> <p>【整備基準】 (①②の場合) } <b>6 m</b> (③の場合)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・主要道路</li> <li>・20台以上の駐車施設の出入口が接する道路</li> <li>・その他の道路→下表による</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>延べ面積</th> <th>現況道路幅員</th> <th>整備基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10,000㎡未満</td> <td>5 m未満</td> <td>中心から2.5m(※)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">10,000㎡以上</td> <td>5 m以上6 m未満</td> <td>反対側の境界線から6 m</td> </tr> <tr> <td>2.7m以上5 m未満</td> <td>中心から3 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>(※法53条に規定する角地緩和を活用し計画したもののみ適用) ・隅切り→条例規則別表第1による (角地緩和活用有無によらず全てが対象)</p>	延べ面積	現況道路幅員	整備基準	10,000㎡未満	5 m未満	中心から2.5m(※)	10,000㎡以上	5 m以上6 m未満	反対側の境界線から6 m	2.7m以上5 m未満	中心から3 m
	延べ面積	現況道路幅員	整備基準									
10,000㎡未満	5 m未満	中心から2.5m(※)										
10,000㎡以上	5 m以上6 m未満	反対側の境界線から6 m										
	2.7m以上5 m未満	中心から3 m										
集合住宅等建築物	<p>○<b>壁面後退</b> (条例第12条) ※長屋については、長屋の項目を参照。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・用途地域が一低・二低については、からぼりの後退あり。</li> </ul> <p>○<b>防火及び震災対策等に必要な施設</b> (条例第17条)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>○<b>環境空地</b> (条例第18条)</p> <p>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。)</p> <p>建蔽率80%の地域 → 敷地面積×0.08 建蔽率60%の地域 → 敷地面積×0.1 建蔽率50%以下の地域 → 敷地面積×0.12</p> <p>○<b>店舗・事務所等の附置</b> (条例第19条) 商業地域、準工業地域で適用。</p> <p>○<b>大規模建築物(延べ面積10,000㎡以上)の特則</b> (条例第20条)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・気流による影響や落下物に対する措置</li> <li>・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)</li> <li>・近隣住民も利用できる防災倉庫等の設置</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>											
ワンルーム	<p>○<b>ファミリー向け住戸の附置</b> (条例第22条)</p> <p>住戸専用面積40㎡未満の住戸の戸数が30戸を超え、かつ延べ面積1,500㎡以上で適用。 ワンルーム形式の住戸が30戸を超える部分の1/2以上の住戸をファミリー向け住戸(平均住戸専用面積50㎡以上)とする。</p>											
特定商業施設	<p>○<b>荷さばきスペース</b> (条例第25条第1項)</p> <p>小売業で店舗面積が500㎡を超えるものに適用。1台以上の荷さばきスペースを確保する。</p> <p>○<b>駐車待ちスペース</b> (条例第25条第2項)</p> <p>小売業で店舗面積が700㎡を超えるものに適用。(設置基準→条例別表参照)</p>											
長屋	<table border="1"> <thead> <tr> <th>建蔽率、建築物の規模、用途</th> <th>隣地境界線までの水平距離</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>条例第2条第11号ア又はイに規定する長屋(同号ウに規定する長屋を除く。)</td> <td>0.75m</td> </tr> <tr> <td>条例第2条第11号ウに規定する長屋</td> <td>建蔽率50%以上かつ建築物の高さ8m以下 建蔽率50%未満又は建築物の高さ8mを超える</td> </tr> <tr> <td>附属建築物</td> <td>0.5m</td> </tr> </tbody> </table> <p>○<b>壁面後退</b> (条例第27条)</p> <p>○<b>管理施設等の設置</b> ○<b>管理に関する基準</b> (条例第31条)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・40㎡未満の住戸が、12戸以上のものに限る。</li> </ul>	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 建蔽率50%未満又は建築物の高さ8mを超える	附属建築物	0.5m			
建蔽率、建築物の規模、用途	隣地境界線までの水平距離											
条例第2条第11号ア又はイに規定する長屋(同号ウに規定する長屋を除く。)	0.75m											
条例第2条第11号ウに規定する長屋	建蔽率50%以上かつ建築物の高さ8m以下 建蔽率50%未満又は建築物の高さ8mを超える											
附属建築物	0.5m											

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）
----	---------------------------------