

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 改正しました（令和6年6月1日施行）

世田谷区では、「世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例」を定め、一定規模以上の共同住宅等建築物の建築に対し、事業主の協力により歩道状空地や緑地帯等の環境空地の設置、駐車駐輪施設の附置、壁面等の後退など、地域の環境に調和した良好な生活環境の維持及び向上や、安全で住みやすい快適な環境の街並み形成を図ってまいりました。

しかしながら駐車施設の利用率の低下や、宅配等の増加による路上駐車増加、大型電動自転車等身近な交通手段の多様化、災害対策の強化、さらに歩きやすい街づくりへの需要など新たな課題へ対応するため、基準を見直し、条例及び規則を改正いたしました（令和6年3月5日決定）。

【改正概要】

1. 駐車施設の見直し（条例第14条、規則第12条、別表第3）

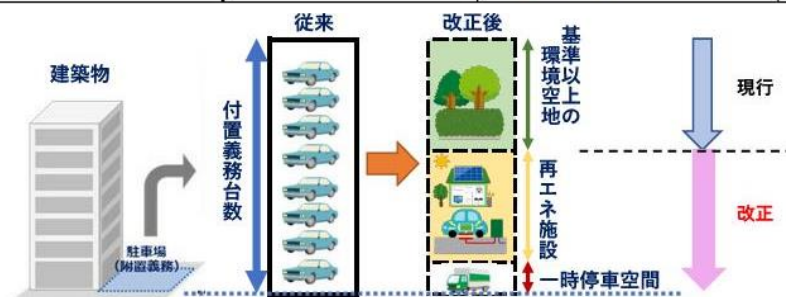
(1) 自動車のための駐車施設代替え措置の追加

- ・ 福祉サービス、宅配便やバイク便、引越車両などを出入口付近に一時的に停車できる空間を設ける場合、附置義務台数の1台として代替え可能。
- ・ 現在の住環境を向上させる施設を設ける場合に加え、再生可能エネルギー利用設備等を設ける場合にも、それぞれ1/2を上限に附置義務台数に代替え可能。
- ・ 既存建築物においても、改正代替え措置を協議により利用可能。
- ・ 駐車施設は居住者に限定せず、カーシェアやコインパーキングなどの運用も可能。

(2) 自転車等のための駐車施設の多様性への対応

- ・ 多様化に対応するため、用途を限定せず、附置義務台数の1/20を平置かつ大型。

指定建築物	自動車の駐車施設		自転車等の駐車施設
集合住宅等建築物 ・ 40㎡以上が20戸以上 または ・ 1,500㎡以上 	附置義務台数 変更なし	(代替え措置) 【追加】 福祉サービスや宅配便等の一時利用のための空間 ⇒1台分代替 	附置義務台数 変更なし 【変更】 附置義務台数の1/20を平置かつ大型 (多様性に対応) 
ワンルームマンション建築物 ・ 40㎡未満が12戸以上 (住居系・準工業) 15戸以上 (商業系) 	【変更】 1台 一時利用空間を誘導 	【変更】 太陽光発電施設 電気自動車用充電設備 ⇒1/2まで代替可能 	



2. 環境空地にベンチ等設置を誘導（規則別表第4）

- ・ 歩きやすい街づくりに貢献するため、「座れる場づくりガイドライン」を参考に、歩道状空地や緑地帯を活用して、建築敷地内にも休憩できるベンチ等の設置を誘導。



3. その他

(1) 保育所等設置協議の廃止（条例第9条の2、規則第8条の2）

- ・ 計画時期を捉え、より実効性の高い制度へ移行。

(2) 防災倉庫等の設置促進（条例第17条、規則第15条）

- ・ 災害時に在宅避難を円滑に行うことができるよう、集合住宅等建築物に備蓄品やハンマー、スコップ等の防災用資機材を収納するための防災倉庫等の設置を誘導。

(3) ワンルームマンション建築物・長屋に関わる規定の見直し （条例第21条、第23条、第30条、規則第20条、第21条）

- ・ 様々な法規制への対応により、天井内への配管が多くなるなど階高が高くなる傾向があり、高さによる圧迫感など周囲の環境へ配慮するため、天井高さの基準を廃止。

現行	改正後
2.3m	－（基準法により2.1m）

- ・ 管理施設等の設置基準を見直し、ごみ収集を主とした適切な管理を促す。

	現行	改正後
管理施設	受付小窓と便所を備えた管理人室	管理人室又は清掃業務用倉庫
管理基準	週4日以上かつ日中2時間以上駐在	ごみ収集日に駐在等による管理
連絡先表示	管理人	管理人若しくは管理会社

(4) その他必要な規定の整備

- ・ 「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律」（令和4年6月17日公布 令和4年法律第69号）施行に伴う「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」の名称を変更。