

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



No.425

目 次

1. はじめに	1
2. 条例のあらまし	2
3. 条例・規則の別表一覧	4
4. 手続きの流れ（概要）	7
5. 提出書類について	8
6. 道路用地の引渡しについて	14
7. 雨水流出抑制施設の設計にあたって	16
8. 用途・規模別適用条文一覧表及びチェックリスト	18
9. 整備参考図	22
10. 必要駐車台数の算定について（参考例）	23
11. 完了時の手続きについて	25
《資 料》	
・条例・施行規則（本文）.....	26
・問い合わせ先一覧	巻末

1. はじめに

世田谷区ではこれまで、一定規模以上の共同住宅等建築物の建築に対して「世田谷区集合住宅等建設指導要綱」および「世田谷区ワンルームマンション等建築物の建築に関する指導要綱」により、事業者と協議し、良好な居住環境の維持・向上に努めてきました。しかしながら、私たちを取り巻く社会状況は要綱制定時とは大きく変化し、これまでの要綱では、居住環境への十分な対応が困難になってきています。

そこで、地域の環境に調和した良好な居住環境の維持および向上と、安全で住み良い街並みの形成を促進するために、これまでの要綱を整理・統合し、新たに対象建築物に特定商業施設を加えて条例化した世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例（平成13年12月10日公布）を策定しました。

このパンフレットは、上記条例・施行規則のあらましと、対象となる建築物を建築するため必要な手続きについて説明したものです。

このたび、関連法令・他条例の改正や内容の見直しに伴い、改正を行いました（平成19年6月25日公布）。主な内容は以下の3点です。

1. ワンルームマンション建築物の最低住戸専用面積の一部引き上げ
2. 集合住宅等建築物及びワンルームマンション建築物について、自動二輪車の駐車施設の設置義務付け
3. 地下室マンションの「からぼり」から隣地境界線までの距離

なお、改正内容の施行日は平成19年10月1日となります。施行日以降に条例に基づく届出をされる計画より新しい規定が適用されますので、ご注意ください。

——条例の内容、手続き等についての問い合わせは下記まで——

世田谷総合支所	総合支所	街づくり課	街づくり担当	03(5432)2460
北 沢総合支所	総合支所	街づくり課	街づくり担当	03(5478)8076
玉 川総合支所	総合支所	街づくり課	街づくり担当	03(3702)4573
砧 総合支所	総合支所	街づくり課	街づくり担当	03(3482)1398
鳥 山総合支所	総合支所	街づくり課	街づくり担当	03(3326)9618

管轄区域は巻末『問い合わせ一覧』をご覧ください

2. 条例のあらまし

【適用建築物】

【適用建築物に係る基本整備項目】

【規模等により整備する項目】

集合住宅等建築物

☆専用床面積40m²以上の住戸
が20戸以上の集合住宅

☆延べ面積1,500m²以上の建
築物

ワンルームマンション 建築物

☆用途地域が住居系または準
工業の場合
階数が3以上で、専用床面積
40m²未満の住戸が12戸以上

☆用途地域が商業系の場合
階数が3以上で、専用床面積
40m²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500m²
を超える建築物

- **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)
40m²以上の住戸→計画戸数の3/10以上
40m²未満の住戸→計画戸数の1/10以上
上記以外及び特定商業施設→床面積に応じて
※ 長屋については、床面積300m²を越えるごとに1台の割合
で設置
- **駐輪台数** (条例第14条第1項)
計画戸数以上 (ワンルーム形式の住戸を含む)
そのうち1/20を自動二輪車用とする H19.10.1より
- **駐車施設の防音措置等** (条例第14条第2項)
排ガス、防音対策を講じる。
- **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)
区の総合治水計画により事業区域内の雨水は地下浸透させる。
- **最低住戸面積の確保** (条例第21条)
住居系・準工業地域→ 25m²以上
商業系 → 21m²以上 → 25m²以上 H19.10.1より
※住戸専用面積にパイプスペース、メーターボックス、
デッドスペース、バルコニー等は含みません。
天井高さ → 2.3m以上
- **管理人室の設置** (条例第23条)
- **管理に関する基準** (条例第24条)
20戸未満 → 巡回管理
20戸以上 → 駐在管理
- **階部分の壁面後退** (条例第26条)
店舗面積1,000m²以下 → 2メートル
1,000m²超~3,000m²以下 → 3メートル
3,000m²超 → 5メートル

共通事項

- **壁面後退** (条例第12条)
・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。
・さらに、用途地域が一低・二低について H19.10.1より
建物の規模等に応じて隣地境界線からからぼりを有効で0.5m~3.0m後退させる。
- **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40m²以上のものに限る。)
②延べ面積2,000m²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 } 6m
□その他の道路→下表による
延べ面積 現況道路幅員 整備基準
10,000m²未満 5m未満 中心から2.5m (※)
10,000m²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の適用を受けるもののみ適用)

集合住宅等建築物

- **防火水槽** (条例第17条)
延べ面積3,000m²以上で適用。延べ面積に応じて40トン~100トンの防火水槽を設置する。
設置にあたり、消防水利の指定を受け、位置、構造等について所管の消防署にて協議する。
- **環境空地** (条例第18条)
敷地面積が1,000m²以上の場合適用。
法定建ぺい率に応じて、下記の割合の環境空地を敷地内に設置し、自主管理する。
建ぺい率80%の地域 → 敷地面積×0.08
建ぺい率60%の地域 → 敷地面積×0.1
建ぺい率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10,000m²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
・近隣住民も利用できる集会施設及び防災資機材収納用倉庫の設置
・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)
専用床面積40m²未満の住戸の戸数が30戸を超え、かつ延べ面積1,500m²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 (平均専用床面積50m²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500m²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700m²を超えるものに適用。(設置基準→条例別表参照)

(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. 共同住宅以外の建築物を計画されている方は、駐輪場について交通政策担当部交通安全自転車課と協議してください。

3. 条例・規則の別表一覧

(条例第10条)

(道路)

敷地の道路状の整備等

延べ面積		道路幅員	後退の基準の線と距離
イ	10,000m ² 未満	5 m未満	道路中心から2.5 m (※)
□	10,000m ² 以上	5 m以上6 m未満	道路の反対側の境界から当該敷地側に6 m
		2.7 m以上5 m未満	道路中心から3 m

(※建築基準法第53条第3項の規定による建ぺい率の緩和を受けるもののみ適用)

(条例第10条)

(隅切り)

敷地の道路状の整備等

(単位: m)

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

※ 都市計画法第29条第1項の規定により開発行為の許可を受け、道路が交わる角敷地を道路状に整備する場合については、当該許可の内容に従って整備するものとする。

(条例第10条)

(店舗)

敷地の道路状の整備等 (店舗)

店舗面積	後退の距離
500m ² 超～3,000m ² 以下	6 m
3,000m ² 超	8 m

(条例第12条)

(隣地からの壁面の後退)

1. 壁面の後退 (商業系用途地域は除く)

建築物の規模・用途	隣地境界線までの水平距離
延べ面積が1,500m ² 未満	0.50 m
1,500m ² 以上～5,000m ² 未満	0.75 m
5,000m ² 以上～10,000m ² 未満	1.00 m
10,000m ² 以上	2.00 m
特定商業施設	1.00 m
附属建築物	0.50 m

この規定は平成19年10月1日から適用となります

2. からぼりの後退

対象地域：第一種低層住居専用地域 及び 第二種低層住居専用地域

対象建築物：集合住宅等建築物 及び ワンルームマンション建築物

条件	延べ面積	からぼりから隣地境界線までの距離(m)※
からぼりの深さが4.5m未満の場合	1500m ² 未満	(からぼりの深さ)×0.8-2
	1500m ² 以上3000m ² 未満	(からぼりの深さ)×0.8-1.9
	3000m ² 以上5000m ² 未満	(からぼりの深さ)×0.8-1.8
	5000m ² 以上	(からぼりの深さ)×0.8-1.6
からぼりの深さが4.5m以上の場合	面積にかかわらず	3

※算出した距離が0.5未満の場合は0.5とする。

(条例第14条)

(駐車施設の設置)

1. 自動車のための駐車施設（小数点以下は切り捨て）

建築物の規模及び用途		自動車のための駐車施設の規模	
		商業系地域	住居系・準工業地域
集合住宅等建築物	共同住宅	住戸専用面積が40m ² 以上の住戸の計画戸数（高齢者、障害者等の居住の用に供する住戸の数を除く。以下同じ。）の10分の3	
	上記以外のもの	床面積（学校（専修学校及び各種学校を含む。）及び児童福祉施設等の用に供する部分の床面積を除く。）の合計300m ² を超えるごとに1	
ワンルームマンション建築物（寮、寄宿舎等の用途に供するものを除く）		ワンルーム形式の住戸の計画戸数の10分の1	
特定商業施設	敷地から鉄道の駅までの距離が500m未満のもの	店舗面積の合計100m ² を超えるごとに1	店舗面積の合計が100m ² を超えるごとに3
	敷地から鉄道の駅までの距離が500m以上のもの	店舗面積の合計100m ² を超えるごとに2	

2. 自転車及び原動機付自転車及び自動二輪車のための駐車施設

整備項目	整備基準
集合住宅等建築物の共同住宅等及びワンルームマンション建築物	建築される戸数の数値以上の台数 〔このうちの1/20を自動二輪車のための 駐車施設（1m×2.3m）とする〕

自動二輪車の規定は平成19年10月1日から適用となります

(条例第17条)

(防火及び震災対策用水槽)

防火及び震災対策等に必要な水槽の設置

建築物の延べ床面積	水槽の規模
3,000m ² 以上 5,000m ² 未満	40t
5,000m ² 以上 10,000m ² 未満	60t
10,000m ² 以上	100t

(条例第18条)

(環境空地の必要面積)

環境空地の設置

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

*建築基準法第53条第3項（街区の角にある敷地及び防火地域内にある耐火建築物の特例）及び都市計画法第58条第1項（風致地区内における建築物の規制による建ぺい率の加算又は制限）による建ぺい率は適用しない。

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

(条例第25条)

(店舗駐車施設の待機スペース)

条例25条別表

店舗面積	商業系地域		住居系・ 準工業 地域
	敷地から鉄道の駅までの距離 が200m以上500m以下のもの	敷地から鉄道の駅までの距離 が500mを超えるもの	
700m ² を超え 1,000m ² 以下のもの			1台
1,000m ² を超え 3,000m ² 以下のもの			1台
3,000m ² を超え 5,000m ² 以下のもの	1台	2台	4台
5,000m ² を超えるもの	2台	2台	7台

(条例第26条)

(店舗前の前面空地)

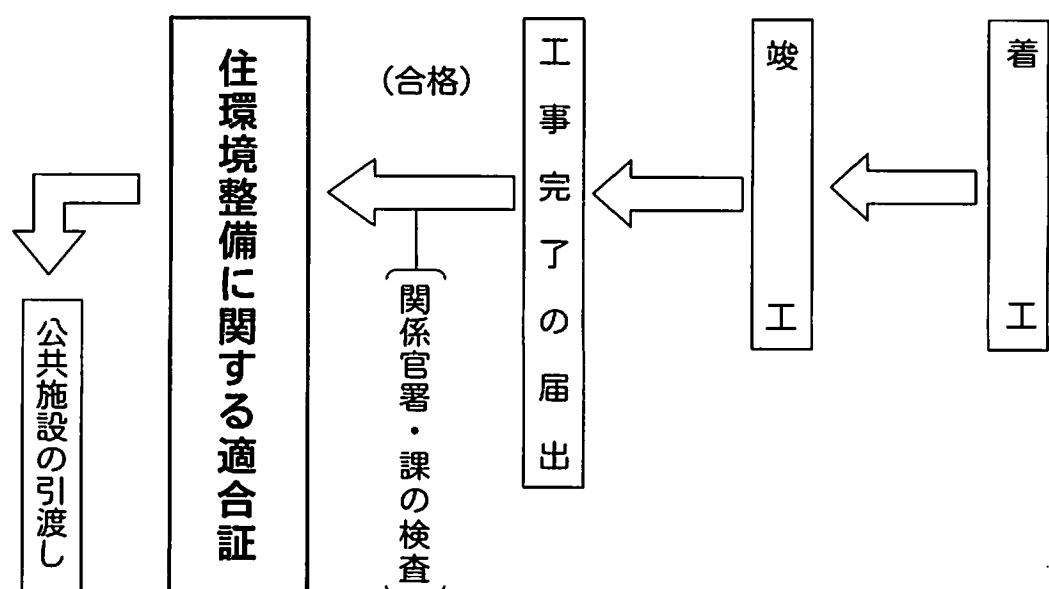
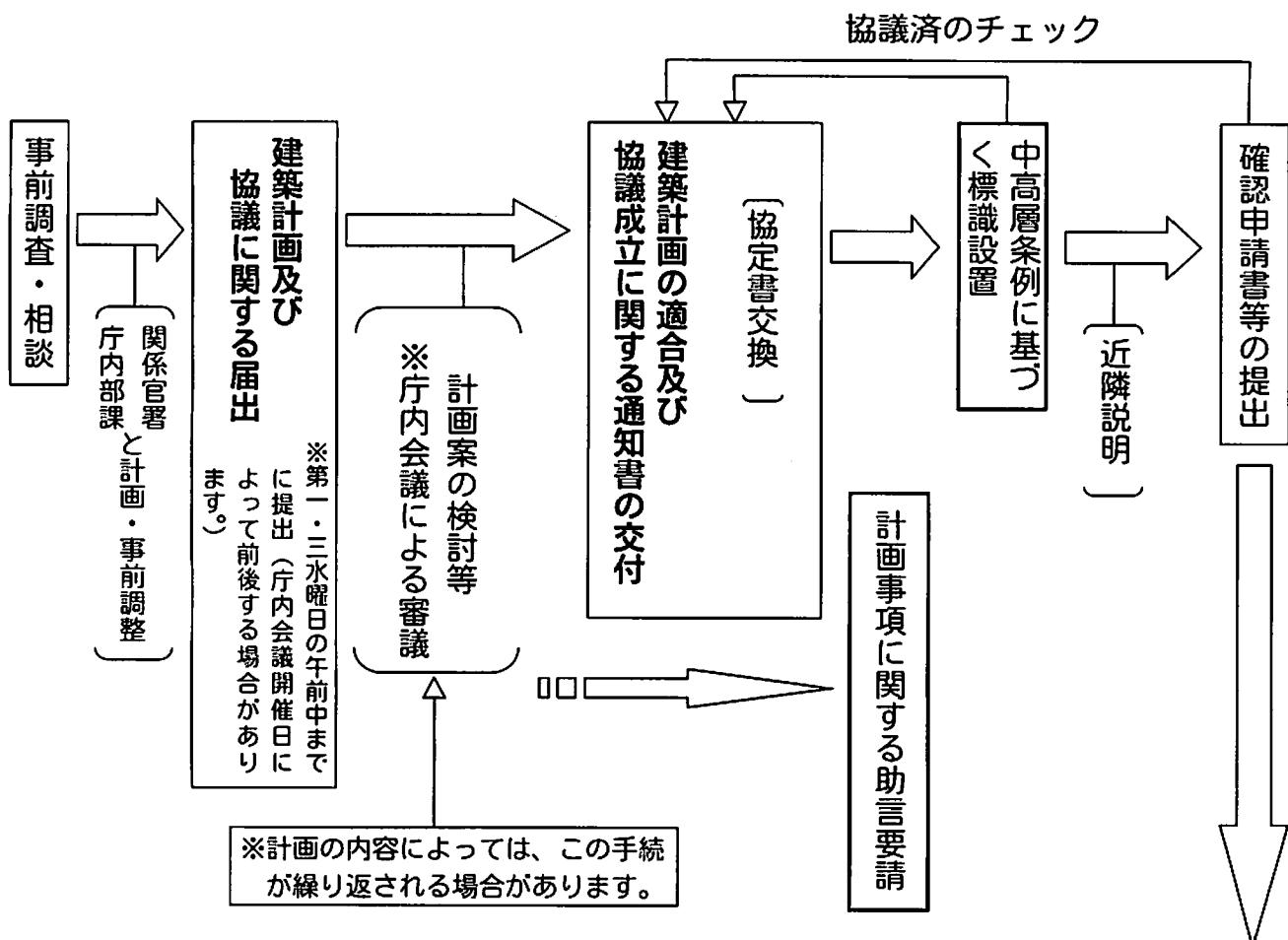
店舗前の前面空地

店舗面積	前面空地
500m ² 超～1,000m ² 以下	2m
1,000m ² 超～3,000m ² 以下	3m
3,000m ² 超	5m

4. 手続きの流れ（概要）

以下は、条例に基づく手続きの流れの概要を表したものです。

（※印の項目については、条例第3条第1項第1号に規定する『集合住宅等建築物』に該当する場合にのみ適用される項目になります。）



5. 提出書類について

1. 提出図面

書類名	明示内容
1 建築計画届出書	建築物の名称（仮称）等
2 建築計画書（両面）	計画建築物の概要
3 案内図	縮尺、方位、道路、目標物（駅・バス停等）
4 配置図	縮尺、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置、方位、敷地の接する道路・水路の位置及び幅員、道路拡幅の位置及び面積、環境空地の位置及び面積、緑地の位置及び面積、防火水槽の位置及び規模、等
5 各階平面図	縮尺、戸数、各階別面積表、用途別面積表 ※ワンルームマンション建築物の場合は、各戸の専用面積を明示
6 立面図	縮尺、4面以上 ※外壁及び広告板等の色彩を明示（もしくはカラー図）
7 断面図	縮尺、2面以上
8 公図（写）	地目、権利者等（申請部分及びその隣接地） ※区域を明確に
9 その他の	雨水流出抑制施設計算書と関係図面等

2. 提出部数

11部（正本 1部 + 副本 10部）

※副本はコピー可。

※図面はA3に統一し、A4折り左綴じとする。

※計画の内容により、提出部数の追加をお願いする場合がございますので、提出の前に担当にご確認ください。

※但し、集合住宅等建築物に該当しないワンルームマンション建築物、特定商業施設については、3部（正本1部+副本2部）で結構です。

3. 提出期限

各月 第1水曜日及び第3水曜日

（府内会議開催日によって前後する場合がありますので、窓口にてご確認ください）

第1号様式（第5条関係）

年 月 日

建築計画届出書

世田谷区長 あて

建築主 住所

(印)

氏名

(法人にあっては、主たる事務所の
所在地、名称及び代表者の氏名)

電話番号

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7条第1項又は第2項の規定に基づき建築計画について下記のとおり届け出ます。

建築物の名称			
敷地の地名地番	世田谷区	丁目	番地
建築物の種別	集合住宅等建築物 ワンルームマンション建築物 特定商業施設		
代理者	住所	郵便番号	—
	氏名	担当者
設計者	住所	郵便番号	—
	氏名	電話	()
施工者	住所	郵便番号	—
	氏名	担当者

- 注意 1 「建築物の種別」の欄は、該当するものすべてを○で囲むこと。
2 「代理者」、「設計者」、「施工者」の欄は、法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入すること。
3 届出書には、建築計画書、案内図、配置図、各階平面図、立面図及び公図の写し（集合住宅等建築物に該当する場合のみ）を添えて提出すること。

建築計画書

敷地	世田谷区_____		丁目_____	番地_____
			(住居表示)	番号
用途地域※1 一低・二低・一中高・二中高・一住・二住・準住・準工・近商・商業				
	法定建ぺい率※1 %	法定容積率※1 %	角地緩和の適用※2	有・無
計画	主要用途	所有形態		分譲・賃貸・その他
	敷地面積 m ²	建築面積 m ²	延べ面積 m ²	容積率算定用床面積 【 】 m ²
建築物	道路拡幅後の敷地面積 【 】 m ²			
	建ぺい率 %	容積率 %		
構造	階数	地上 階	地下 階	戸
	高さ	m		うち40m以上 戸
工事計画	着工予定 平成 年 月	～	竣工予定 平成 年 月	
整備	○道路拡幅	有【 】 m ² • 無	○二項道路の後退	
	○隅切り	有【 】 m ² • 無	有【 】 m ² • 無	
内容	○駐車台数	基準【 】 台※3	設置【 】 台※3	
	○駐輪台数	基準【 】 台	設置【 】 台	
内容	○雨水対策	基準【 】 m ³	設置【 】 m ³	
	緑化面積	基準【 】 m ²	設置【 】 m ²	
内容	○隣地までの水平距離(有効)	m※4		
	○清掃事務所との協議	年 月 日	担当者名	
内容	○環境配慮の措置			
内容	○建築物の維持管理・管理組合等の設立(有・無)・長期修繕計画等の作成(有・無)			
建築主 担当者	氏名 電話番号 ()			

※1：複数の指定にまたがる場合は、すべて記入する。

※2：法53条第3項第2号に規定する建ぺい率の緩和を受けるものについて記入する。

※3：自動二輪車の台数をカッコ書きで記入する。

※4：からぼりがある場合は別途記入する。 ※ 表中の○は整備事項、○は協議事項を表す。

該当する事業をチェックし、必要事項を記入してください。

□ 集合住宅等建築物に関する事項

<input type="checkbox"/> 防火施設	防火水槽 {有【】m・無} / その他【】
<input type="checkbox"/> 環境空地	基準面積【】m ² ≤ 設置面積【】m ²
<input type="checkbox"/> 店舗・事務所等の附置	有【】m ² ・無

□ ワンルームマンション建築物に関する事項

計画戸数	40m ² 未満	40m ² 以上	計画戸数	
	【】戸 + 【】戸 = 【】戸			
<input type="checkbox"/> 最低住戸面積の基準	基準面積【】m ²	≤ 最低住戸面積【】m ²		
<input type="checkbox"/> 居室の天井高	m	<input type="checkbox"/> 管理人室等の附置	有【】m ² ・無	
<input type="checkbox"/> ファミリー型住戸 (平均50m ² 以上) の併設(注)	{40m ² 未満の住戸数 - 30戸} × 1/2 = 必要戸数 ≤ 設置戸数 {【】戸 - 30戸} × 1/2 = 【】戸 ≤ 【】戸			平均床面積【】m ²
管理人の住所 氏名 (代表者)			<input type="checkbox"/> 管理規約等の作成	有・無
<input type="checkbox"/> 管理の基準	(具体的に記入)			

(注) 延べ面積が1,500m²以上の場合に必要になります。

□ 特定商業施設に関する事項

特定商業施設の用途	小売業	・ その他【】
店舗面積	m ²	<input type="checkbox"/> 利用者の待機駐車スペース
駅からの距離	m	<input type="checkbox"/> 1階部分の前面空地(幅)
<input type="checkbox"/> 荷さばき場の駐車スペース	m ×	m

□ 大規模建築物に関する特則

<input type="checkbox"/> 歩道状空地の設置	有 {総延長【】m 歩道状空地の面積【】m ² } ・ 無	
<input type="checkbox"/> 集会施設等及び防災倉庫の設置	有【】・ 無	
<input type="checkbox"/> バス停留所の整備等	有・無	有りの場合 整備内容【】
<input type="checkbox"/> トイレに代用できるマンホール設置		
<input type="checkbox"/> 落下物防止措置		
<input type="checkbox"/> 気流の変化に対する抑制措置		

※ 表中の◎は整備事項、○は協議事項を表す。

建築計画変更届出書

世田谷区長 あて

建築主 住所



氏名

（法人にあっては、主たる事務所の
所在地、名称及び代表者の氏名）

電話番号

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9条第1項の規定に基づき
建築計画の変更について下記のとおり届け出ます。

記

建築物の名称			
敷地の地名地番	世田谷区	丁目	番地
及び住居表示	世田谷区	丁目	番 号
建築物の種別	集合住宅等建築物 ワンルームマンション建築物 特定商業施設		
変更内容	変更前		変更後

- 注意 1 「建築物の種別」の欄は、該当するものすべてを○で囲むこと。
2 「変更内容」の欄は、変更内容について記入すること。
3 本届出書には、建築計画書、案内図、配置図、各階平面図、立面図及び公
図の写し（集合住宅等建築物に該当する場合のみ）を添えて提出すること。

第4号様式（第23条関係）

年 月 日

住環境整備完了届出書

世田谷区長 あて

建築主 住所



氏名

(法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)

電話番号

次の建築物の工事が完了しましたので、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29条第1項の規定に基づき、下記のとおり届け出ます。

記

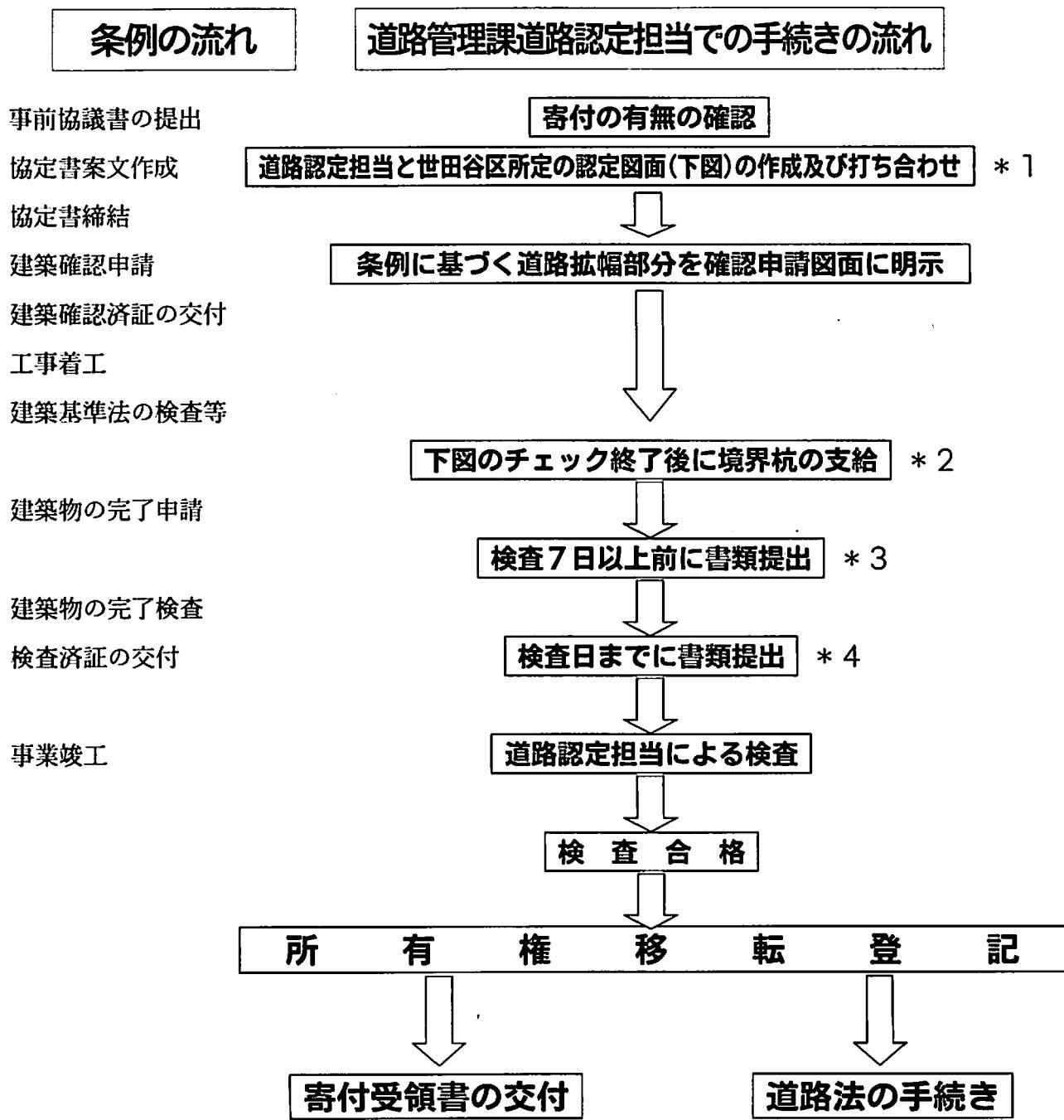
建築物の名称			
敷地の地名地番 及び住居表示	世田谷区	丁目	番地 (地番)
	世田谷区	丁目	番 号 (住居表示)
代理者	住所 氏名	電話番号	
完了年月日	年 月 日		
建築物の種別	集合住宅等建築物 ワンルームマンション建築物 特定商業施設		
備考			

確認事項欄（記入しないでください）		受付欄
意見等		

- 注意 1 「建築物の種別」の欄は、該当するものすべてを○で囲むこと。
2 「代理者」の欄は、法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入すること。
3 整備完了写真及び写真の撮影位置、方向を明示した図面を添付すること。

6. 道路用地の引渡しについて

協議により道路の整備部分の管理を区で行う場合は、道路敷地寄付、道路区域の変更等が発生します。その場合の流れは以下のようになります。



認定図面等の事前のチェック（下図作成） * 1

区道の区域変更や認定の手続きには、各種の図面が必要となります。

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

世田谷区基準点の採用について

世田谷区では、平成11年度に区内全域に3級基準点を設定しています。災害発生後の復元等に大変有効ですので、採用をお願いします。

境界杭について * 2

道路を拡幅して区に無償譲渡するものにあっては、必要な位置に道路区域界標をいれます。世田谷区のマーク入りのコンクリート製の杭を使用し、道路面と同じ高さに埋設してください。なお、境界杭は区より必要数お渡しします。お渡しする時期は、認定図面（下図）のチェック終了後になりますので、工事のスケジュールに合わせて、早めに下図の作成をしてください。

工事完了の現場検査日の7日以上前に提出するもの * 3

- ①地籍図写（登記所備え付けの公図の写し）
 - ②実測求積平面図（縮尺1/250）
 - ③道路附属物及び占用物件表示図（縮尺1/250）
 - ④道路境界点実測図（縮尺1/250）
- } 以下の下図及び図面毎にマイラー原図1部、複写2部

工事完了の現場検査日までに提出するもの * 4

- ①道路敷地寄付（譲与）申請書
 - ②登記承諾書
 - ③土地登記事項証明書（所有権以外の権利抹消済のもの）
 - ④土地所有者の印鑑証明書
 - ⑤土地所有者の資格証明書（法人のとき）
- } 各一部

詳しくは、道路整備部 道路管理課 道路認定担当へお問い合わせください。

☎ 5432-2564～2567

7. 雨水流出抑制施設の設計にあたって

設計の基本条件

(1) 対策量

各流域の治水暫定計画の対策量を満たすために、『世田谷区流域治水対策推進計画』では、区全域について下記の単位対策量を満足する以上の貯留・浸透施設を設置することを原則とします。

公共施設（学校、庁舎、集会施設、住宅、公園など）	500m³/ha
民間施設	敷地面積1,000m²以上の施設
	敷地面積1,000m²未満の施設
道 路	幅員6m以上
	幅員6m未満

(2) 段階的な整備

新設および大規模な改修の際は、単位対策量を満たす施設の設置を計画します。小規模の改修の際は、現在施設の機能維持に影響の少ない部分への対策を計画します。

(3) 設置区域

世田谷区内全域を設置対象区域としますが、浸透施設の設置により安全性が損なわれる区域には設置を禁止し、浸透しにくい場所や周辺環境への影響がある場所には注意して設置することにしています。

設置禁止区域

- ① 急傾斜地
- ② 法面の安全性が損なわれる区域
- ③ 擁壁上部で、土圧荷重の増加により危険な区域
- ④ 地下水汚染など自然環境を害する恐れがある区域

注意する区域

- ① 地下水位が高い区域
- ② 既設工作物や占用埋設物に連続する区域
- ③ 既設浸透施設に隣接する区域
- ④ 隣接地の地盤が低く、浸透雨水の影響がある区域

(4) 自然浸透能力

自然の地下浸透が期待できる土地においては、浸透できない雨水について流出抑制施設を設計します。土地利用の状況による自然浸透能力は、次の値を標準とします。

裸地・グラウンド	20m³/ha
草地	200m³/ha
植樹ます・芝地・樹木地	500m³/ha

(5) 必要とされる対策量の計算

「雨水流出抑制のあらまし」に折り込んである『雨水流出抑制施設計算書』によって算出させていただきますが、その概要は以下のとおりです。

■敷地面積 (A) _____ m^2

■総対策量 (A) \times $0.05 \text{ m}^3/\text{m}^2$ = _____ m^3 ————— ①
※ 敷地面積1,000 m^2 未満の民間施設の場合は、
(A) \times $0.03 \text{ m}^3/\text{m}^2$ = _____ m^3 ————— ②

■自然浸透量

土地の形態	形態別面積 (P)	浸透能力 (I)	(P) \times (I)
植栽・芝地	m^2	$0.05 \text{ m}^3/\text{m}^2$	m^3
草地	m^2	$0.02 \text{ m}^3/\text{m}^2$	m^3
裸地・グラウンド	m^2	$0.002 \text{ m}^3/\text{m}^2$	m^3
その他(屋根・舗装等)	m^2	$0.00 \text{ m}^3/\text{m}^2$	m^3
合計	m^2 = (A)		m^3

■必要とされる対策量 = ① _____ m^3 - ② _____ m^3

※ この対策量を、設置する雨水浸透・貯留施設によってカバーしていただきます。

詳しくは、土木事業担当部 工事課 工務担当へお問い合わせください。

世田谷・北沢 ☎5432-2375

玉川・砧・烏山 ☎5432-2378

8. 用途・規模別適用条文一覧表及びチェックリスト

【集合住宅等建築物】

規模等		摘要条文
基 本	専用床面積40m ² 以上 の住戸が20戸以上 若しくは 延べ面積1,500m ² 以上	第2章 第7条 (建築計画の届出及び協議) 第8条 (建築計画が適合している旨の通知等) 第9条 (変更の届出及び協議) 第3章 第10条第3, 4項 (敷地の道路状の整備等) 第11条 (道路状の敷地等の権原及び管理) 第13条 (外壁等の色彩) 第14条 (駐車施設の附置及び騒音等の防止) 第15条 (生活環境への配慮) 第16条 (雨水対策) 第7章 第27条 (建築物の維持・管理) 第28条 (道路状の敷地等の管理) 第29条 (工事の完了の届出及び調査)
附加	住戸が30戸以上 若しくは 延べ面積2,000m ² 以上	第3章 第10条 (敷地の道路状の整備等)
附加	住居系用途・準工業地域	第3章 第12条 (隣地からの壁面等の後退)
附加	敷地面積1,000m ² 以上	第4章 第18条 (環境空地の設置)
附加	延べ面積10,000m ² 以上	第4章 第20条 (大規模な集合住宅等建築物に関する整備)
附加	商業地域・準工業地域	第4章 第19条 (店舗、事務所等の設置)
附加	延べ面積3,000m ² 以上	第4章 第17条 (防火及び震災対策等に必要な水槽の設置)

【ワンルームマンション建築物】

規模等		摘要条文
基 本	住居系用途・準工業地域で 階数3以上で専用床面積 40m ² 未満の住戸が12戸以上 若しくは 商業系用途地域で 階数3以上で専用床面積 40m ² 未満の住戸が15戸以上	第2章 第7条 (建築計画の届出及び協議) 第8条 (建築計画が適合している旨の通知等) 第9条 (変更の届出及び協議) 第3章 第10条第3, 4項 (敷地の道路状の整備等) 第11条 (道路状の敷地等の権原及び管理) 第13条 (外壁等の色彩) 第14条 (駐車施設の附置及び騒音等の防止) 第15条 (生活環境への配慮) 第16条 (雨水対策) 第5章 第21条 (居住水準の確保) 第23条 (管理人室等の設置) 第24条 (管理に関する基準) 第7章 第27条 (建築物の維持・管理) 第28条 (道路状の敷地等の管理) 第29条 (工事の完了の届出及び調査)
附加	専用床面積40m ² 未満の住戸 が30戸を超えるかつ 延べ面積1,500m ² 以上	第5章 第22条 (ファミリー向け住戸の設置)
附加	住居系用途・準工業地域	第3章 第12条 (隣地からの壁面等の後退)
附加	延べ面積1,500m ² 以上かつ 敷地面積1,000m ² 以上	第4章 第18条 (環境空地の設置)
附加	延べ面積1,500m ² 以上 で住戸が30戸以上 若しくは 延べ面積2,000m ² 以上	第3章 第10条 (敷地の道路状の整備等)
附加	延べ面積10,000m ² 以上	第4章 第20条 (大規模な集合住宅等建築物に関する整備)
附加	商業地域・準工業地域で 延べ面積1,500m ² 以上	第4章 第19条 (店舗、事務所等の設置)
附加	延べ面積3,000m ² 以上	第4章 第17条 (防火及び震災対策等に必要な水槽の設置)

【特定商業施設】

	規模等	摘要条文
基 本	店舗面積500m ² を 超えるもの	第2章 第7条（建築計画の届出及び協議） 第8条（建築計画が適合している旨の通知等） 第9条（変更の届出及び協議） 第3章 第10条第3、4項（敷地の道路状の整備等） 第11条（道路状の敷地等の権原及び管理） 第13条（外壁等の色彩） 第14条（駐車施設の附置及び騒音等の防止） 第15条（生活環境への配慮） 第16条（雨水対策） 第6章 第26条（道路からの壁面等の後退） 第7章 第27条（建築物の維持・管理） 第28条（道路状の敷地等の管理） 第29条（工事の完了の届出及び調査）
附加	小売業に係わる店舗面積が 500m ² を超えるもの	第6章 第25条（交通渋滞の防止）
附加	小売業に係わる店舗面積が 700m ² を超えるもの	第6章 第25条第2項（交通渋滞の防止）
附加	駐車台数20台以上	第3章 第10条第2項（敷地の道路状の整備等）
附加	住居系用途・準工業地域	第3章 第12条（隣地からの壁面等の後退）
附加	延べ面積1,500m ² 以上かつ 敷地面積1,000m ² 以上	第4章 第18条（環境空地の設置）
附加	延べ面積2,000m ² 以上	第3章 第10条（敷地の道路状の整備等）
附加	延べ面積10,000m ² 以上	第4章 第20条（大規模な集合住宅等建築物に関する整備）
附加	商業地域・準工業地域で 延べ面積1,500m ² 以上	第4章 第19条（店舗、事務所等の設置）
附加	延べ面積3,000m ² 以上	第4章 第17条（防火及び震災対策等に必要な水槽の設置）

【チェックリスト】

『建築計画届出および協議申出書』の提出をする前に、もう一度チェックしてみてください。

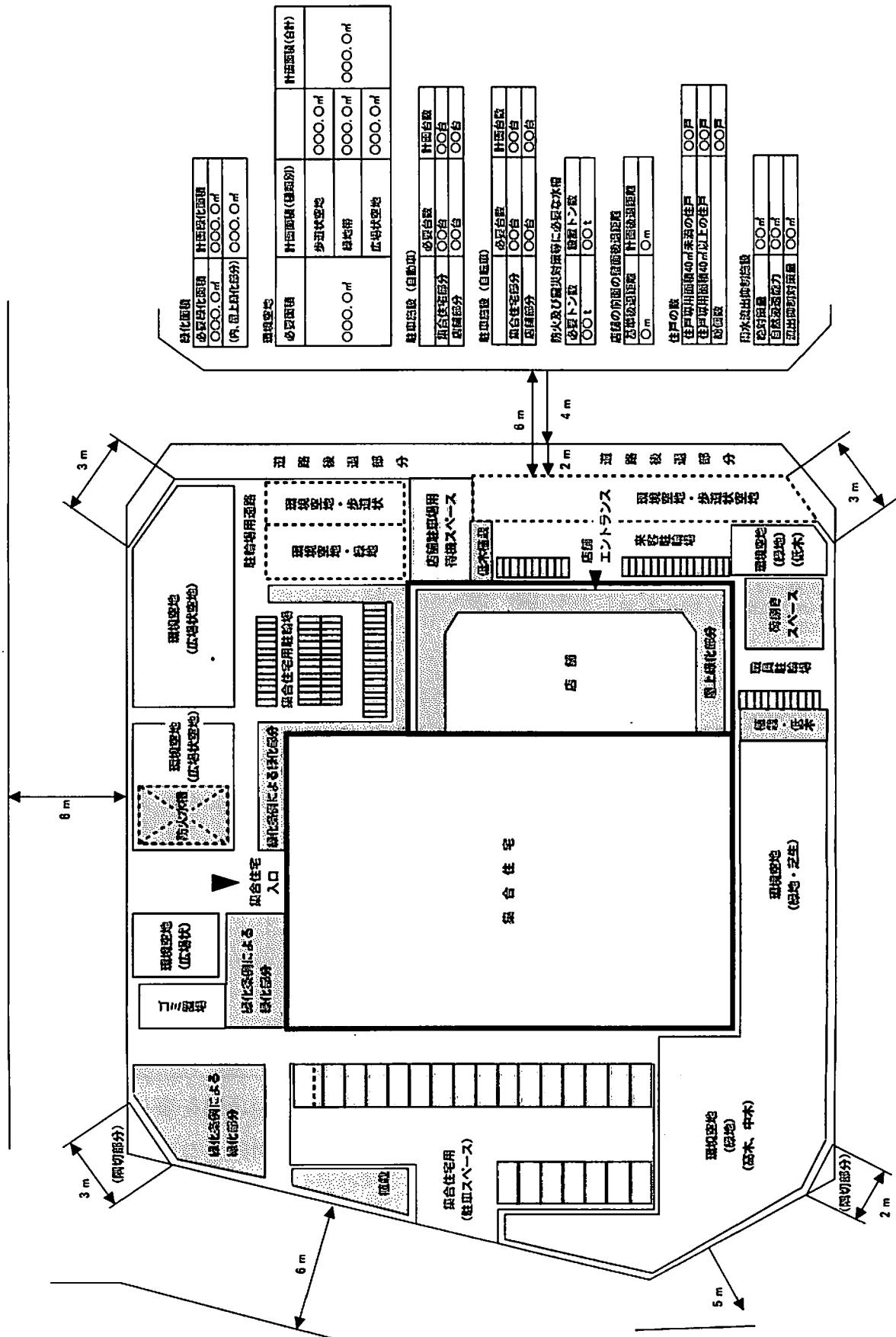
建築物の規格		条例	7条	8条	9条	10条	10条2項	10条3項	11条	12条	13条	14条	15条	16条	17条	18条	19条	20条	21条	22条	23条	24条	25条	25条2項	26条	27条	28条	29条	
□	専用床面積が40m ² 以上の住戸が20戸以上 若しくは、延べ面積1,500m ² 以上		○	○	○		○	○	○	○	○	○													○	○	○		
集合住宅等建築物	専用床面積が40m ² 以上の住戸が30戸以上 若しくは、延べ面積2,000m ² 以上				○																								
	居住系用途地域又は準工業地域								○																				
	敷地面積1,000m ² 以上															○													
	延べ面積3,000m ² 以上														○														
	商業地域又は準工業地域														○														
	延べ面積10,000m ² 以上															○													
□ワンルームマンション建築物	居住系用途地域又は準工業地域で階数3以上で専用床面積が40m ² 未満の住戸が12戸以上若しくは商業系用途地域で階数3以上で専用床面積が40m ² 未満の住戸が15戸以上		○	○	○		○	○	○	○	○	○	○			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	専用床面積40m ² 未満の住戸が30戸を超え、かつ延べ面積1,500m ² 以上																			○									
	居住系用途地域又は準工業地域								○																				
	延べ面積1,500m ² 以上、敷地面積1,000m ² 以上															○													
	延べ面積1,500m ² 以上で、専用床面積が40m ² 以上の住戸が30戸以上若しくは、延べ面積2,000m ² 以上						○																						
	延べ面積3,000m ² 以上															○													
	商業地域又は準工業地域で1,500m ² 以上															○													
	延べ面積10,000m ² 以上																○												
□特定商業施設	店舗面積が500m ² を超えるもの		○	○	○		○	○	○	○	○	○	○											○	○	○	○		
	小売業に係わる店舗面積が500m ² を超えるもの																						○						
	小売業に係わる店舗面積が700m ² を超えるもの																						○						
	駐車台数が20台以上						○																						
	居住系用途地域又は準工業地域							○																					
	延べ面積1,500m ² 以上、敷地面積1,000m ² 以上																○												
	延べ面積2,000m ² 以上						○											○											
	延べ面積3,000m ² 以上						○									○													
	商業地域又は準工業地域で1,500m ² 以上															○													
	延べ面積10,000m ² 以上																○												

※一覧表の一番上の数字は条例の数字に対応し、○は整備該当項目を表しています。複合用途の場合は、各々該当する整備項目があれば、整備の対象となります。

9. 整備参考図

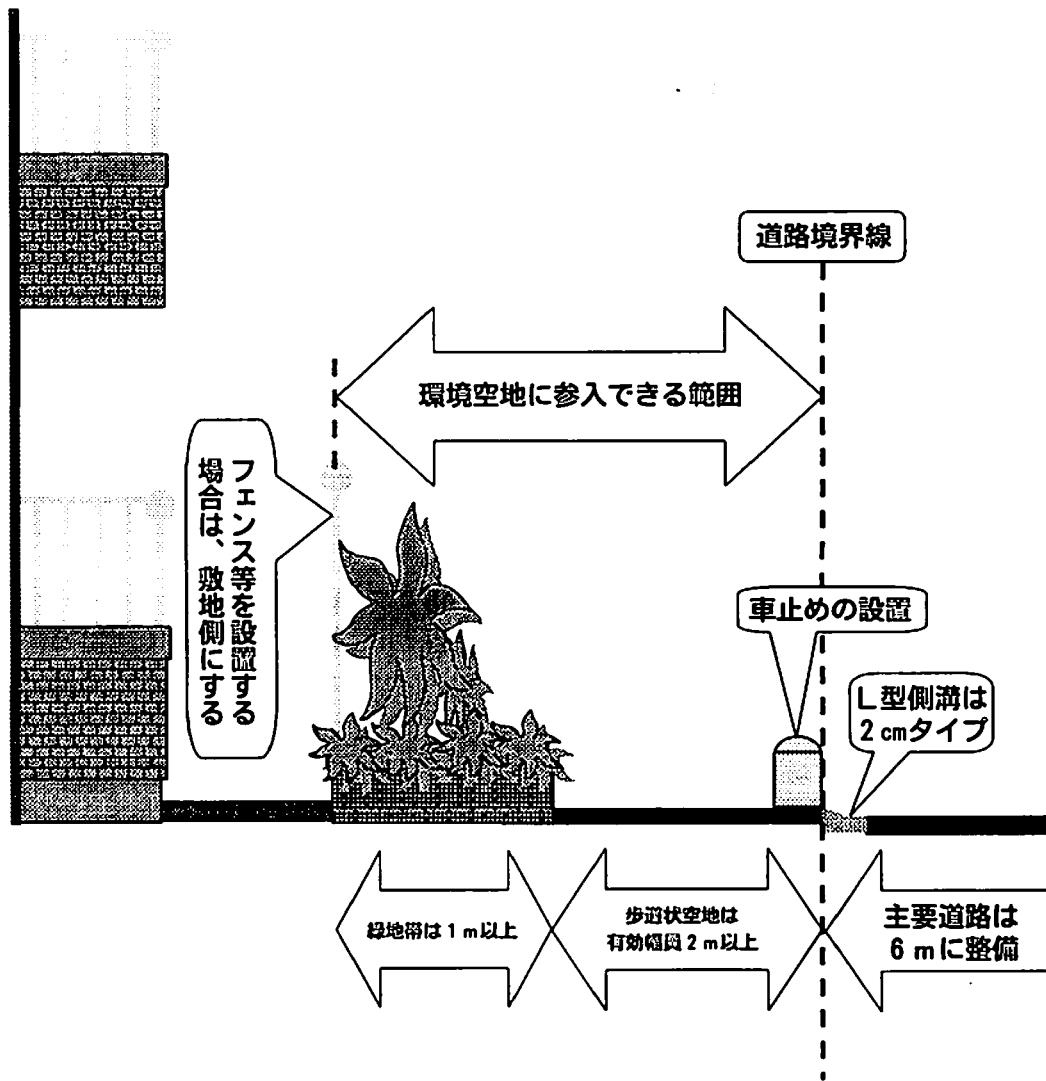
店舗併用集合住宅の場合

★添付図面作製の際の参考にしてください。



環境空地の整備例

★環境空地を整備する際には、参考にしてください。



10. 必要駐車台数の算定について

(用途地域を住居系とした場合の参考例)

① 延べ面積1500m²以上

40m²以上の住戸 19戸

40m²未満の住戸 12戸の場合

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

集合住宅等建築物に該当し、ワンルームにも該当するため

40m²以上の住戸 19戸×0.3=5.7 → 端数切捨て 5台

40m²未満の住戸 12戸×0.1=1(台) となり必要台数は6台

② 延べ面積1500m²以上

40m²以上の住戸 19戸

40m²未満の住戸 11戸の場合

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

集合住宅等建築物に該当し、ワンルームに該当しないため

40m²以上の住戸 19戸×0.3=5（台）となり必要台数は5台

③ 延べ面積1500m²未満

40m²以上の住戸 19戸

40m²未満の住戸 12戸の場合

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

集合住宅等建築物に該当せず、ワンルームに該当するため

40m²未満の住戸 12戸×0.1=1（台）となり必要台数は1台

④ 延べ面積1500m²未満

40m²以上の住戸 19戸

40m²未満の住戸 11戸の場合

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

集合住宅等建築物に該当せず、ワンルームにも該当しないため（条例の適用外）

必要台数は0台

③ 延べ面積1500m²未満

40m²以上の住戸 20戸

40m²未満の住戸 11戸

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

集合住宅等建築物に該当し、ワンルームに該当しないため

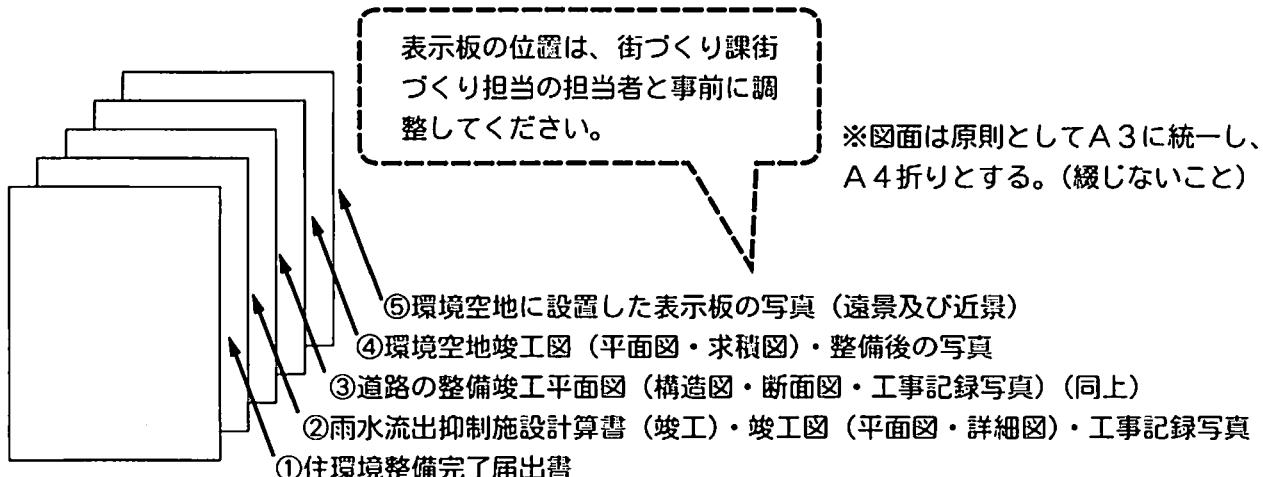
40m²以上の住戸 20戸×0.3=6（台）となり必要台数は6台

11. 完了時の手続きについて

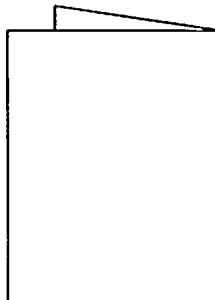
《住環境整備完了届出書》に以下の書類を添付して街づくり課に提出してください。

※《建築計画届出書》の内容に変更がある場合は、変更前に条例第9条に基づく手続きが必要です。

(雨水流出抑制施設・道路整備・環境空地)について



場合によっては、右記の図面の提出もお願いすることがありますので、提出前に、工事課工務担当の担当者へご相談ください。



⑥別紙（第2原図（B4））
(トレーシングペーパーもしくはマイラーで作成)
〔②環境空地の竣工平面図〕
〔③環境空地の求積図〕
(スケールは問いませんが、バースケールを記載してください。)

また、工事が完了した際は、

- 「世田谷区みどりの基本条例」に基づく手続きを行ったものは、「世田谷区みどりの基本条例第23条第1項」による「みどりの計画完了届」
- 「世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例」に基づく手続きを行ったものは、「世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例施行規則第16条による「完了届出書兼整備基準適合証交付申請書」

をあわせて提出し、各条例に基づく検査を受けるようにしてください。

詳しくは管轄の各総合支所街づくり担当へお問い合わせください。
(ユニバーサルデザイン推進条例については、都市整備部地域整備課都市デザイン担当へ
お問い合わせ下さい)
※お問い合わせ先は巻末『問い合わせ一覧』をご覧ください

世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例

平成13年12月10日

条例 第 68 号

改正	平成14年12月 6 日条例第68号 平成18年 3 月14日条例第40号	平成15年 3 月13日条例第29号 平成19年 6 月25日条例第41号
----	--	--

目次

- 第1章 総則（第1条－第6条）
- 第2章 建築計画の届出及び協議等（第7条－第9条）
- 第3章 住環境の整備及び周辺環境への配慮（第10条－第16条）
- 第4章 集合住宅等建築物に関する措置（第17条－第20条）
- 第5章 ワンルームマンション建築物に関する措置（第21条－第24条）
- 第6章 特定商業施設に関する措置（第25条・第26条）
- 第7章 雜則（第27条－第33条）

附 則

第1章 総 則

（目的）

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

（定義）

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

- (1) 建築主 建築物に関する工事の請負契約の注文者若しくは請負契約によらないで自らその工事をする者又は建築物の用途の変更（建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第87条第1項において準用する法第6条第1項及び第6条の2第1項に規定する確認を必要とする用途の変更に限る。以下同じ。）をする者をいう。
- (2) 建築 法第2条第13号に規定する建築及び建築物の用途の変更をいう。
- (3) 集合住宅等建築物 次のいずれかに該当する建築物をいう。
 - イ 住戸専用面積が40平方メートル以上の住戸の数が20以上の共同住宅、寮、寄宿舎等（以下「共同住宅等」という。）の用途に供する建築物
 - ロ 延べ面積（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第2条第1項第4号に規定する床面積の合計をいう。以下同じ。）が1,500平方メートル以上の建築物
- (4) 住居系・準工業地域 都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定す

る用途地域（以下「用途地域」という。）のうち、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域及び準工業地域をいう。

- (5) 商業系地域 用途地域のうち、近隣商業地域及び商業地域をいう。
- (6) ワンルームマンション建築物 次のいずれかに該当する建築物をいう。ただし、地階を有する階数が3のものであって、階数の1以上を駐車施設、倉庫その他これらに類するもの用に供するものを除く。
 - イ 住居系・準工業地域内に建築される階数が3以上の建築物であって、住戸専用面積が40平方メートル未満の住戸（以下「ワンルーム形式の住戸」という。）の数が12以上の共同住宅等の用途に供するもの
 - ロ 商業系地域内に建築される階数が3以上の建築物であって、ワンルーム形式の住戸の数が15以上の共同住宅等の用途に供するもの
- (7) 特定商業施設 小売業（物品加工修理業を含む。以下同じ。）、飲食店業、興行場又は音楽・映像記録物販賣業の営業を行うための店舗面積（当該営業を行うための店舗の用に供される部分（階段、便所、作業場等を除く。）の床面積をいう。以下同じ。）の合計が500平方メートルを超える施設を有する建築物をいう。
- (8) 道路 法第42条に規定する道路をいう。
- (9) 主要道路 建築物の主要な出入口が面する道路をいう。

（適用建築）

第3条 この条例は、区内における次に掲げる建築物の建築について適用する。

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

（適用除外）

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

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

(区長の責務)

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

(建築主等の責務)

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

第2章 建築計画の届出及び協議等

(建築計画の届出及び協議)

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

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

- (1) 法第6条第1項（法第87条第1項において準用する場合を含む。）に規定する確認の申請
- (2) 法第6条の2第1項（法第87条第1項において準用する場合を含む。）に規定する確認を受けるための書類の提出
- (3) 法第18条第2項（法第87条第1項において準用する場合を含む。）に規定する計画の通知
- (4) 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（平成6年法律第44号）第6条第1項（同法第7条第2項において準用する場合を含む。）に規定する計画の認定の申請
- (5) 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第8条第1項（同法第9条第2項において準用する場合を含む。）に規定する計画の認定の申請
- (6) 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第4条第

1項若しくは第7条第1項に規定する計画の認定の申請又は同法第115条第1項に規定する許可の申請

3 前2項の規定による協議は、次章から第6章までの規定（第10条第3項、第16条、第18条、第21条第1項及び第2項、第24条並びに第25条の規定（以下「住環境整備規定」という。）を除く。）による整備等について行うものとする。

（建築計画が適合している旨の通知等）

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

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

（変更の届出及び協議）

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

2 前項の規定による届出及び協議については、前条第1項の規定を準用する。

第3章 住環境の整備及び周辺環境への配慮

（敷地の道路状の整備等）

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

2 特定商業施設であって、自動車の駐車台数が20以上の駐車施設が設置されているものの建築をしようとする建築主は、当該駐車施設の出入口が面する道路に接する敷地の部分を、当該建築物の店舗面積に応じ、規則で定める基準に従い、道路状に整備するよう努めなければならない。

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

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

(2) 当該建築に係る建築物の敷地に接する道路の復旧に関すること。

(道路状の敷地等の権原及び管理)

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

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

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

(隣地からの壁面等の後退)

第12条 住居系・準工業地域内において指定建築物（世田谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例（昭和62年7月世田谷区条例第34号。以下「地区計画等条例」という。）第7条の規定の適用を受けることとなるものを除く。）の建築をしようとする建築主は、当該建築に係る建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離を当該建築物の規模及び用途に応じ、規則で定める数値以上とするよう努めなければならない。

(外壁等の色彩)

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

(駐車施設の附置及び騒音等の防止)

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

2 前項の場合において、当該建築主は、当該建築に係る計画をするに当たり、当該建築に係る建築物の駐車施設から発せられる騒音、排出ガス等が周辺の生活環境に著しい影響を及ぼすと予測されるときは、防音、防臭等規則で定める必要な措置をとるよう努めなければならない。

(生活環境への配慮)

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

(雨水対策)

第16条 指定建築物の建築をしようとする建築主は、当該建築に係る建築物の敷地内に規則で定める雨水の河川等への流出を抑制するための施設を整備しなければならない。

第4章 集合住宅等建築物に関する措置

(防火及び震災対策等に必要な水槽の設置)

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

(環境空地の設置)

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

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

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

(店舗、事務所等の設置)

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

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

(大規模な集合住宅等建築物に関する整備)

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

- 2 大規模建築物の建築をしようとする建築主は、当該建築に係る建築物の敷地内に当該建築物からの落下物を避けるために有効な空地、バルコニー、ひさし等を設けるよう努めなければならない。
- 3 大規模建築物の建築をしようとする建築主は、当該建築に係る計画をするに当たり、当該建築物の建築により気流の変化が生じ、当該変化が周辺の生活環境に著しい影響を及ぼすと予想される場合は、当該著しい影響を抑制するために必要な措置をとるよう努めなければならない。

第5章 ワンルームマンション建築物に関する措置

(居住水準の確保)

第21条 ワンルームマンション建築物（寮、寄宿舎等の用途に供するものを除く。）の建築をしようとする建築主は、当該建築に係る建築物の住戸専用面積を25平方メートル以上としなければならない。ただし、介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第18項に規定する認知症対応型共同生活介護の事業を行うための施設その他これに類する施設については、この限りでない。

2 ワンルームマンション建築物（寮、寄宿舎等の用途に供するものに限る。）の建築をしようとする建築主は、当該建築に係る建築物の住戸専用面積を次の各号のいずれにも該当するようにならなければならない。ただし、単身者の居住の用に供するものについては、第2号の規定は適用しない。

(1) 住戸専用面積は、18平方メートル以上であること。

(2) 当該建築に係る建築物の住戸専用面積に、当該建築物の共用の食堂、浴室等の床面積の合計を当該建築物の住戸の数で除して得た面積を加算した面積が25平方メートル以上であること。

3 ワンルームマンション建築物の建築をしようとする建築主は、当該建築に係る建築物の住居の居室の天井の高さ（令第21条第3項に規定する天井の高さをいう。）を2.3メートル以上とするよう努めなければならない。

(ファミリー向け住戸の設置)

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

(管理人室等の設置)

第23条 ワンルームマンション建築物の建築をしようとする建築主は、当該建築に係る建築物に、規則で定める基準に従い、管理人室等を設置するよう努めなければならない。

(管理に関する基準)

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

第6章 特定商業施設に関する措置

(交通渋滞の防止)

第25条 特定商業施設のうち、小売業の営業を行うための店舗面積の合計が500平方メートルを

超えるものの建築をしようとする建築主は、当該建築に係る建築物又はその敷地内に自動車を駐車することができる台数が1以上の規模を有する荷さばきのための駐車施設を附置しなければならない。ただし、区長が特に認めるときは、この限りでない。

- 2 前項に規定する建築物のうち、店舗面積が700平方メートルを超えるものの建築をしようとする建築主は、当該建築に係る建築物又はその敷地内に別表の店舗面積の欄に定める店舗面積の区分に応じ、当該建築物の駐車施設の利用を待つためのスペースであって、同表商業系地域の欄及び住居系・準工業地域の欄に定める数値以上の台数の自動車を駐車することができるものを確保しなければならない。ただし、区長が特に認めるときは、この限りでない。
- 3 第1項の規定により附置しなければならない駐車施設の1台当たりの規模は幅3メートル以上、奥行き7.7メートル以上又は幅3.5メートル以上、奥行き5メートル以上とし、前項の規定により確保しなければならないスペースの1台当たりの規模は幅2.5メートル以上、奥行き6メートル以上とする。

(道路からの壁面等の後退)

第26条 特定商業施設（地区計画等条例第7条の規定の適用を受けることとなるものを除く。）の建築をしようとする建築主は、当該建築に係る建築物の1階部分について、当該建築物の外壁又はこれに代わる柱（当該建築物に附属する外部階段等の部分を除く。）の面から道路境界線までの距離を当該建築物の店舗面積に応じ、規則で定める数値以上とするよう努めなければならない。

第7章 雜則

(建築物の維持・管理)

第27条 指定建築物の所有形態が建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）に基づく区分所有の場合は、当該建築物の区分所有者（同法第2条第2項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）は、管理者を置くよう努めるものとする。

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

(道路状の敷地等の管理)

第28条 第10条（第11条第1項に規定する協議により当該建築主が管理することとなった場合に限る。）、第16条から第18条まで又は第20条第1項の規定により施設等の整備、設置等がなされた指定建築物の所有者は、当該施設等を適正に管理しなければならない。

(工事の完了の届出及び調査)

第29条 建築主等は、当該建築に係る建築物の工事が完了したときは、規則で定めるところにより、区長に届け出なければならない。

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

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

（建築主等に対する要請）

第30条 区長は、前条第2項の規定による調査により、当該調査に係る建築物及びその敷地が第3章から前章までの規定に適合していないと認めるときは、当該建築主等に対し、当該建築に係る建築物及びその敷地をこれらの規定に適合させるために必要な措置をとるよう要請することができる。

（適合証の交付）

第31条 区長は、第29条第2項の規定による調査により、当該調査に係る建築物及びその敷地が第3章から前章までの規定に適合していると認められるときは、当該建築主等に対し、これらの規定に適合していることを証する証票を交付するものとする。

（勧告及び公表）

第32条 区長は、指定建築物の建築をしようとする建築主又は第9条第1項に規定する成立した協議の内容の承継をした者が第7条第1項及び第2項並びに第9条第1項の規定による届出又は協議を行わないときは、当該者に対し、当該届出又は協議を行うよう勧告することができる。

2 区長は、第30条の規定による要請を受けた建築主等が当該要請の全部又は一部を受け入れないときは、当該要請を受け入れるよう勧告することができる。

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

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

（委任）

第33条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

1 この条例は、平成14年4月1日から施行する。

2 この条例は、平成14年5月2日以後に行われる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施行規則（昭和53年12月世田谷区規則第65号）第5条各号のいずれかの行為、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施行規則（昭和53年東京都規則第159号）第5条第1項各号のいずれかの行為又は第7条第2項各号のいずれかの行為に係る建築物の建築について適用する。

附 則（平成14年12月6日条例第68号）

- この条例は、建築基準法等の一部を改正する法律（平成14年法律第85号）の施行の日から施行する。
- この条例による改正後の世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例の規定は、平成15年3月1日以後に行われた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施行規則（昭和53年12月世田谷区規則第65号）第5条各号のいずれかの行為、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施行規則（昭和53年東京都規則第159号）第5条第1項各号のいずれかの行為又は同条例第7条第2項各号のいずれかの行為（以下「区規則、都規則又は条例に規定する行為」という。）に係る建築物の建築について適用し、同日前に行われた区規則、都規則又は条例に規定する行為に係る建築物の建築については、なお従前の例による。

附 則（平成15年3月13日条例第29号）

この条例は、平成15年4月1日から施行する。

附 則（平成18年3月14日条例第40号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成19年6月25日条例第41号）

- この条例は、平成19年10月1日から施行する。
- この条例の施行前にこの条例による改正前の第7条第1項及び第2項の規定による届出がなされた計画に係る建築物の建築については、なお従前の例による。

別表（第25条関係）

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

世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例施行規則

平成14年3月11日

世田谷区規則第51号

改正 平成16年7月1日条例第61号
平成19年6月25日条例第67号

平成18年4月14日条例第73号

目次

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

附則

第1章 総則

(趣旨)

第1条 この規則は、世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例（平成13年12月世田谷区条例第68号。以下「条例」という。）の施行について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

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

(1) 住戸に必要な採光、換気等の確保

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

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

(適用除外建築物)

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

(1) 条例第31条の規定により適合していると認められた条例第3条第1項に規定する建築物の増築又は用途の変更（以下「増築等」という。）をする場合における当該適合していると認

められた整備等の内容に変更が生じない当該増築等の後の建築物（既に存する建築物の部分を含む。）

- (2) 条例第31条の規定により適合していると認められた集合住宅等建築物（住戸（住戸専用面積が40平方メートル以上のものをいう。）の数が30以上又は延べ面積が2,000平方メートル以上のものに限る。）であって、同条の規定により適合していると認められた以後の増築に係る部分の床面積の合計が300平方メートル未満のもの
- (3) 既に存する建築物の部分であって、当該建築物の構造又はその敷地の位置若しくは形態により、条例第16条、第18条、第21条第1項及び第2項並びに第25条の規定を適用することができないと区長が認めるもの
- (4) 前3号に掲げるもののほか、区長が特に認めるもの

第4条 条例第4条第3号に規定する規則で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- (1) 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第21条各号（第6号、第11号から第13号まで、第17号、第18号、第21号、第22号及び第25号を除く。）に規定するもの
- (2) 駅舎その他これに類するもの
- (3) 墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第5項に規定する墓地を有する寺院等又は宗教法人法（昭和26年法律第126号）第3条第1号に規定する建築物で区長が特に認めるもの
- (4) 前3号に掲げるもののほか、前3号に準ずる建築物で区長が特に認めるもの

第2章 建築計画の届出等

（建築計画の届出）

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

（建築主に対する要請）

第6条 区長は、条例第7条第1項及び第2項並びに第9条第1項の規定による建築に係る計画の届出があった場合は、条例第7条第3項に規定する整備等の内容について審査し、当該整備等の的確な実施を確保するために必要があると認めるときは、当該建築に係る計画に関する事項について、当該届出をした建築主に対し、必要な整備等をするよう要請することができる。

（建築計画が適合している旨の通知等）

第7条 区長は、条例第8条第1項及び条例第9条第2項において準用する条例第8条第1項の規定による通知は、建築計画（変更）適合・協議済通知書（第2号様式）により行うものとする。

（建築計画の変更の届出）

第8条 条例第9条第1項の規定による届出は、建築計画変更届出書（第3号様式）により行うものとする。

2 条例第9条第1項に規定する規則で定める軽易な変更は、条例第3章から第6章までの規定による整備等以外のものに係る変更で区長が認めるものとする。

第3章 住環境に関する整備基準等

(敷地の道路状の整備基準)

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

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

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

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

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

- (1) 電柱、街路灯、ガードレール等が道路に設置されている場合は、当該道路状に整備した敷地の部分で交通の安全上支障のない位置に移設すること。
- (2) 自動車のための駐車施設への出入りにより交通の安全上支障が生ずる場合は、当該駐車施設の出入口付近（道路状に整備した敷地の部分を除く。）に、反射鏡を設置すること。
- (3) 当該建築物の建築に係る工事により現に存する道路を損傷し、又は汚損した場合は、当該道路を原状に回復すること。

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

(区が管理する道路)

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

(隣地からの壁面等の後退の距離)

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

2 前項の規定にかかわらず、集合住宅等建築物又はワンルームマンション建築物で、第一種低

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

- (1) からぼりの周壁の下端から上端までの垂直距離（以下「からぼりの深さ」という。）が4.5メートル未満 別表第2の2の延べ面積の欄に定める延べ面積の区分に応じ、それぞれ同表距離の欄に定める計算式により算出された距離
- (2) からぼりの深さが4.5メートル以上 3メートル
(駐車施設の設置基準等)

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

2 条例第14条第2項の規則で定める必要な措置は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 自動車のための駐車施設に防音壁等を設置し、又は当該駐車施設と隣地境界との間の敷地の部分に植栽を行うこと。
- (2) 立体自走式の自動車のための駐車施設の走行面には、騒音防止材を用いること。
- (3) 自転車、原動機付自転車及び自動二輪車（以下「自転車等」という。）のための駐車施設から自転車等が歩道に突出しないための措置をとること。

(生活環境への配慮)

第13条 条例第15条に規定する規則で定める必要な措置は、次に掲げるとおりとする。ただし、第4号から第8号までの規定については、特定商業施設に限る。

- (1) 冷暖房設備の室外機の設置に当たっては、その排気の方向に配慮するとともに、防音壁及び防振材を設置すること。
- (2) 換気設備の設置に当たっては、その排気の方向に配慮するとともに、防臭対策を講ずること。
- (3) 隣地に面する窓、廊下その他これらに類するものの設置に当たっては、近隣の住民のプライバシーの保護に配慮し、視線を遮る等の措置をとること。
- (4) 自動車が当該建築物又はその敷地内に進入するための経路は、左折を原則とすること。
- (5) 自動車のための駐車施設（来客が利用するものに限る。以下この号において同じ。）の出入口付近に、出庫する自動車を感知する警報装置又は反射鏡を設置すること。
- (6) 店舗面積が1,000平方メートルを超えるものにあっては、自動車のための駐車施設の出入口等の交通の安全上重要な地点に、交通整理のための人員を配置すること。
- (7) 自動車のための駐車施設内及び当該駐車施設の出入口においては、自動車の車路と自転車等及び歩行者等の通路を分離すること。
- (8) 夜間の照明による周辺環境への影響及び夜間の静穏の確保等に配慮すること。

(9) 前各号に掲げるもののほか、区長が必要と認めること。

(雨水対策)

第14条 条例第16条に規定する規則で定める雨水の河川等への流出を抑制するための施設は、浸透地下埋管、浸透ます、透水性舗装、浸透側溝又は貯留施設のうち、区長が必要と認めるものとする。

第4章 集合住宅等建築物に関する整備基準

(防火及び震災対策等に必要な水槽の設置基準)

第15条 条例第17条に規定する規則で定める基準は、次の表の左欄に定める延べ面積に応じ、それぞれ同表右欄に定める数値以上の規模の水槽を設置することとする。ただし、プール等で区長が特に認めるものを設置しようとする場合又は設置されている場合は、この限りでない。

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

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

(環境空地の形態及び配置の基準)

第16条 条例第18条第2項に規定する規則に定める基準は、別表第4に定めるとおりとする。

(大規模な集合住宅等建築物に関する整備基準)

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

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

第5章 ワンルームマンション建築物に関する整備基準等

(寮、寄宿舎等の特例)

第18条 条例第21条第2項に規定する寮、寄宿舎等の用途に供するものとは、特定の居住者の用に供する建築物であって、居住者のための談話室等の共用部分を有し、居室に浴室、便所等を備えたものをいう。

(ファミリー向け住戸の設置の数等)

第19条 条例第22条に規定する住戸の数が30を超えるものとは、住戸専用面積が40平方メートル未満の住戸（以下「ワンルーム形式の住戸」という。）の数が30を超えるものをいう。

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

(管理人室等の設置基準)

第20条 条例第23条に規定する規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

(1) 管理人室は、当該建築物の出入口を見通すことができる場所に設けるとともに、管理人室である旨の表示をすること。

(2) 管理人室は、管理人が管理業務を行うに当たり必要な受付小窓、便所その他必要な設備を備えたものとすること。

(3) 前2号の規定にかかわらず、当該建築物のワンルーム形式の住戸の数が20未満のものであって、当該建築物の建築主が当該建築物又はその近接地に居住して当該建築物の管理業務を行う場合は、管理人室の設置に代えて清掃業務等の管理を行うために必要な倉庫を設置することができる。

(管理に関する基準)

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

(1) 管理人を、管理人室に資源及びごみの収集日を含む週4日以上かつ日中2時間以上駐在させる方法により当該建築物に関して管理すること。ただし、管理人に代わり確実な管理業務を行うことができる管理システムを備え、区長が適正な管理業務を行うことができると認められる場合は、管理人に当該建築物を資源及びごみの収集日を含む週4日以上巡回させる方法により管理することができる。

(2) 前号の規定にかかわらず、前条第3号に規定する場合は、建築主は、資源及びごみの収集日を含む週4日以上の巡回の方法により当該建築物に関して管理すること。

(3) 管理人の氏名又は名称、連絡先、夜間等の不在時の緊急連絡先等を記載した表示板を当該建築物の主な出入口の見やすい場所に設置すること。

第6章 特定商業施設に関する壁面等の後退の距離等

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

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

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

第7章 雜則

(工事完了届)

第23条 条例第29条第1項の規定による届出は、住環境整備完了届出書（第4号様式）により行うものとする。

2 条例第29条第3項に規定する身分を示す証明書は、第5号様式による。

(適合証)

第24条 条例第31条に規定する証票は、住環境整備適合証（第6号様式）による。

(委任)

第25条 この規則の施行に関し必要な事項は、区長が定める。

附 則

この規則は、平成14年4月1日から施行する。

附 則（平成16年7月1日規則第61号）

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

附 則（平成18年4月14日規則第73号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成19年6月25日規則第67号）

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

2 この規則による改正後の世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例施行規則の規定（別表第4備考3の規定を除く）は、平成19年10月1日以後に世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例（平成13年12月世田谷区条例第68号）第7条第1項及び第2項の規定による届出（以下「条例の規定による届出」という。）がなされた計画に係る建築物の建築について適用し、同日前に条例の規定による届出がなされた計画に係る建築物の建築については、なお従前の例による。

別表第1（第9条関係）

1 主要道路等に接する敷地の道路状の整備基準

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

2 主要道路等以外の道路に接する敷地の道路状の整備基準

延べ面積	敷地の部分	整備基準
10,000平方メートル未満のもの（建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第53条第3項第2号の規定による建ぺい率の緩和を受けるものに限る。）	幅員5メートル未満の道路に接する敷地の部分	主要道路に交わる1の道路の道路中心線から敷地側に水平距離2.5メートル以上の線と現に存する道路の境界線との間の敷地の部分を道路状に整備すること。
	幅員5メートル以上の道路に接する敷地の部分	
10,000平方メートル以上のもの	幅員2.7メートル以上5メートル未満の道路に接する敷地の部分	道路中心線から敷地側に水平距離3メートル以上の線と現に存する道路の境界線との間の敷地の部分を道路状に整備すること。
	幅員5メートル以上6メートル未満の道路に接する敷地の部分	道路の反対側の境界線から敷地側に水平距離6メートル以上の線と現に存する道路の境界線との間の敷地の部分を道路状に整備すること。
	幅員6メートル以上の道路に接する敷地の部分	

3 道路が交わる角敷地の道路状の整備基準

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

（単位：メートル）

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

別表第2（第11条関係）

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

備考

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

別表第2の2（第11条関係）

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

備考

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

別表第3（第12条関係）

1 自動車のための駐車施設設置基準

次の表の建築物の規模及び用途の欄に定める建築物の規模及び用途の区分に応じ、それぞれ同表自動車のための駐車施設の規模の欄に定める基準により算出した数値以上の台数の自動車のための駐車施設（居住者又は来客が利用するものに限る。以下同じ。）を設置すること。ただし、建築物の敷地から鉄道等の駅までの距離が500メートル未満の建築物で、当該建築物の使用又は用途から周辺環境を悪化させないと区長が認めるものについては、この限りでない。

建築物の規模及び用途		自動車のための駐車施設の規模	
		商業系地域	住居系・準工業地域
集合住宅等建築物	共同住宅	住戸専用面積が40平方メートル以上の住戸の計画戸数（高齢者、障害者等の居住の用に供する住戸の数を除く。以下同じ。）の10分の3	
	上記以外のもの	床面積（学校（専修学校及び各種学校を含む。）及び児童福祉施設等の用に供する部分の床面積を除く。）の合計300平方メートルを超えるごとに1	
ワンルームマンション建築物（寮、寄宿舎等の用途に供するものを除く）		ワンルーム形式の住戸の計画戸数の10分の1	
特定商業施設	敷地から鉄道の駅までの距離が500メートル未満のもの	店舗面積の合計100平方メートルを超えるごとに1	店舗面積の合計100平方メートルを超えるごとに3
	敷地から鉄道の駅までの距離が500メートル以上のもの	店舗面積の合計100平方メートルを超えるごとに2	

備考

- 「児童福祉施設等」とは、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第19条第1項に規定する児童福祉施設等をいう。
- 建築物がこの表の建築物の規模及び用途の欄に定める複数の建築物の規模及び用途の区分に該当する場合は、当該区分に応じ、それぞれ同表自動車のための駐車施設の規模の欄に定める基準により算出した数値を合計したもの以上の台数の自動車のための駐車施設を設置すること。
- 建築物の敷地が、商業系地域又は住居系・準工業地域の用途地域の内外にわたる場合は、その建築物又はその敷地の全部について、敷地の過半の属する用途地域の基準を適用する。
- 特定商業施設又は1の道路のみに接する敷地で、当該敷地が当該道路に長さ13メートル未満で接する建築物（特定商業施設を除く。）については、これらの建築物の構造又は敷地の位置若しくは形態により、区長が特にやむを得ないと認める場合において、この表の自動車のための駐車施設の規模の欄に定める基準により設置すべき駐車施設を当該建築物の敷地からおおむね300メートル以内の場所に設置するときは、当該駐車施設を当該建築物又はその敷地内に設置するものとみなす。
- 病院、研修所その他公共施設等の用に供する部分の床面積については、病院及び研修所にあっては当該施設の利用者が利用することができる施設の部分の面積、公共施設等にあっては専ら執務のために使用する部分を除いた施設の部分の面積をもって、この表の自動車のための駐車施設の規模の欄に定める基準により設置すべき駐車施設の規模の算定用の床面積とする。
- この表により算出した数値に1未満の端数があるときは、その端数を切り捨てるものとする。ただし、当該数値が1未満となるときは、1とする。
- 駐車施設は、原則として平置式とし、1台当たりの規模を幅2.3メートル以上、奥行5メートル以上とすること。

2 自転車等のための駐車施設設置基準

集合住宅等建築物及びワンルームマンション建築物については、計画戸数以上の台数の自転車等のための駐車施設を設置し、そのうち20分の1以上の台数（1未満の端数があるときは、その端数を切り捨てるものとする。ただし、当該数値が1未満となるときは、1とする。）を自動二輪車のための駐車施設とすること。この場合の駐車施設は、原則として平置式とし、自転車及び原動機付自転車のための駐車施設は1台当たりの規模を幅0.6メートル以上、奥行き2メートル以上と、自動二輪車のための駐車施設は1台当たりの規模を幅1メートル以上、奥行き2.3メートル以上とすること。自転車等を駐車するための装置を用いた駐車施設と併用する場合は、計画戸数の数値に1.2平方メートルを乗じて得た数値以上の面積を確保し、その面積のうち1割以上は、平置式の駐車施設部分を確保すること。

別表第4（第16条関係）

環境空地の形態及び配置の基準

種別	形態及び配置の基準
緑地帯	<p>1 幅員1メートル以上の連続した緑地又は樹林地で天空とすること。</p> <p>2 道路、緑道、公園等又は条例第10条第1項から第3項までの規定により道路状に整備する敷地の部分（以下「道路等」という。）に接して設けること。ただし、敷地の位置又は形態により、道路等に接して設けることが困難であると区長が認める場合は、条例第18条第1項の規定により設置しなければならない環境空地の面積の10分の3に相当する面積を限度に、窓先空地（東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）第19条第1項第2号ロに規定する窓先空地をいう。以下同じ。）以外の隣地境界に接する敷地の部分に設けることができる。</p>
歩道状空地	<p>1 幅員2メートル以上の連続した歩行者用通路で天空とすること。</p> <p>2 必要に応じて車止め等を設けること。</p> <p>3 自動車の車路以外の道路等に接する敷地の部分に設けること。</p> <p>4 大規模建築物にあっては、道路等に接する敷地の部分のすべてに設けること。ただし、当該建築物の敷地の位置又は形態により、道路等に接する敷地の部分のすべてに設けることが困難であると区長が認める場合は、この限りでない。</p>
広場状空地	<p>1 空地を構成する最も狭い部分の幅員は、4メートル以上で天空とすること。</p> <p>2 必要に応じて休養施設、遊戯施設、緑地等を設けること。</p> <p>3 空地の周囲の長さの6分の1以上を道路等に接すること。</p> <p>4 窓先空地以外の敷地の部分に設けること。</p>
アーケード、ピロティ等	<p>1 商業系地域内に設けるものであること。</p> <p>2 アーケード、ピロティ、アトリウム（建築物内に設ける大規模な吹抜け空間で、一般的の利用に供され、天空光を確保することができるものをいう。）又は建築物の屋上（以下「アーケード等」という。）で、通路状（アーケード等の相互間を有効に連絡する通路又は階段等を含む。）又は広場状とすること。</p> <p>3 ピロティの天井の高さは、3メートル以上とすること。</p> <p>4 アーケード、ピロティーは、敷地内を通り抜け、道路等の相互間を有効に連絡すること。</p>
貫通常路	<p>1 幅員2メートル以上とし、通行部分の有効幅員は、1.5メートル以上の歩行者用通路で天空とすること。</p> <p>2 敷地内を通り抜け、道路等の相互間を有効に連絡すること。</p>
敷地内空地	建築物（別表第2備考2に規定する附属建築物を除く。）と隣地境界との水平距離が2メートル（商業系地域においては、0.5メートル）以上確保されている建築物における当該建築物の敷地内の通路若しくは緑地又は居住者のコミュニティ形成の場として活用される空地で天空とすること。
樹林保存空地	既存の樹林地で一団の形態が確保されているものとすること。

備考

- 1 敷地内空地は、敷地が道路等に接する長さの合計が、当該敷地境界線の長さの合計の6分の1に満たない敷地について適用する。
- 2 特定商業施設（小売業及び興行場の営業を行うものに限る。）の敷地内に設けられる環境空地内に自転車等のための駐車施設（平置式で天空状のものに限る。）を設置する場合は、当該駐車施設は広場状空地とみなすものとする。
- 3 敷地内に設置される法第59条の2に規定する空地及び都市計画法第9条第19項に規定する特定街区における建築物の敷地内に設置される空地及び令第25条第6号の規定により設置される公園等は、広場状空地とみなすものとする。
- 4 環境空地の概要を記した表示板を作成し、環境空地内の見やすい場所に設置すること。
- 5 環境空地にフェンスを設ける場合は、建築物側に設けること。

第1号様式

(第5条関係) 略

第2号様式

(第7条関係) 略

第3号様式

(第8条関係) 略

第4号様式

(第23条関係) 略

第5号様式

(第23条関係) 略

第6号様式

(第24条関係) 略

問い合わせ先一覧

管轄の総合支所・消防署・清掃事務所

総合支所	管 轄 区 域	消 防 署	清掃事務所
世田谷 総合支所	池尻(4丁目33番~39番を除く)・上馬・経堂・駒沢 (1・2丁目)・桜・桜丘・三軒茶屋・下馬・世田 谷・太子堂・弦巻・野沢・三宿・宮坂・若林	世田谷消防署 三軒茶屋2-3-11 3412-0119	世田谷清掃事務所 上馬5-21-13 3425-3111
北 沢 総合支所	赤堤・池尻(4丁目33番~39番のみ)・梅丘・大原・ 北沢・豪徳寺・桜上水・代沢・代田・羽根木・松原		
玉 川 総合支所	奥沢・尾山台・上野毛・上用賀・駒沢(3~5丁目) ・駒沢公園・桜新町・新町・瀬田・玉川・玉川台・ 玉川田園調布・玉堤・等々力・中町・野毛・東玉川・ 深沢・用賀	玉川消防署 中町3-1-19 3705-0119	玉川清掃事務所 野毛1-3-7 3703-2638
砧 総合支所	宇奈根・大蔵・岡本・鎌田・喜多見・砧・砧公園・ 成城・祖師谷・千歳台・船橋	成城消防署 成城1-21-14 3416-0119 [上北沢は世田谷消防署]	砧清掃事務所 八幡山2-7-1 3290-2151
烏 山 総合支所	柏谷・上北沢・上祖師谷・北烏山・給田・八幡山・ 南烏山		

窓 口 一 覧

用途地域・都市計画道路 住環境整備条例 中高層建築物条例 みどりの基本条例 風景づくり条例 風致地区条例 崖線保全整備条例	各総合支所 街づくり課 街づくり担当	世田谷 5432-2460
		北 沢 5478-8076
		玉 川 3702-4573
		砧 3482-1398
		烏 山 3326-9618
ユニバーサルデザイン推進条例	都市整備部 地域整備課 都市デザイン	5432-2038
道路整備・排水・交通安全施設	土木事業担当部 工事課 工務担当	世田谷・北沢 5432-2375 玉川・砧・烏山 5432-2378
自転車条例	交通政策担当部 交通安全自転車課	5432-2515
開発行為・宅地造成許可	生活拠点整備担当部 拠点整備担当課	5432-2625
土地区画整理事業		5432-2557
建築確認申請の受付	都市整備部 建築調整課	5432-2464、2465
建築基準法の許可・認定		5432-2462
建築確認申請等の審査	都市整備部 建築審査課	5432-2474、2482
建築リサイクル法の届出		5432-2477
防災施設	危機管理室 危機・災害対策課	5432-2262~6
環境基本条例 指定作業場の届出	環境総合対策室 環境保全課	5432-2276
リサイクル条例	清掃・リサイクル部 事業課	5432-2287
建築物の環境衛生指導	世田谷保健所 生活保健課	5432-2904
準工業地域内の共同住宅建築指導	産業政策部 工業・雇用促進課	3411-6662
特定商業施設立地要綱	産業政策部 商業課	3411-6667

平成19年7月発行
編集・発行／世田谷区都市整備部建築調整課



古紙配合率100%再生紙を使用しています

印刷 株アライ印刷