

令和 7 年 2 月 5 日
都市整備政策部建築調整課

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の一部を改正する条例

1 改正理由

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（以下「建築物バリアフリー法施行令」という。）及び建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律施行令（以下「建築物省エネ法施行令」という。）の一部改正に伴い、「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」（以下「建築物制限条例」という。）について規定の整備を行う。

2 改正内容

建築物制限条例第 4 条第 6 項における建築物バリアフリー法施行令「第 26 条」を「第 27 条」に、同条第 8 項における建築物省エネ法施行令「第 11 条」を「第 7 条」に各々改正する。

3 施行予定日

令和 7 年 4 月 1 日

（第 4 条第 6 項の改正規定については令和 7 年 6 月 1 日）

4 条例改正新旧対照表

別紙のとおり

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の一部を改正する条例新旧対照表

改正後	改正前
○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 1 日条例第34号 改正 平成元年 9 月27日条例第52号 (中略) 令和 4 年12月 9 日条例第61号 令和 5 年 6 月27日条例第52号 <u>令和〇年〇月〇日条例第〇号</u> (建築物の容積率の最高限度) 第 4 条 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）は、別表第 2 から別表第 4 までの計画地区に応じ、それぞれ別表第 2 の計画地区にあっては同表イ欄、別表第 2 の 2 の計画地区にあっては同表イ欄、別表第 3 の計画地区にあっては同表ア欄、別表第 4 の計画地区にあっては同表イ欄に掲げる数値以下でなければならない。ただし、別表第 2 イ欄に計画地区内の公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率の最高限度（以下「暫定容積率」という。）及び当該計画地区の特性に応じた建築物の容積率の最高限度（以下「目標容積率」という。）が定めてある場合においては、法第68条の 4 の規定により当該計画地区の地区計画の内容（暫定容積率を除く。）に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めた建築物については、暫定容積率を適用しない。 2 前項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）	○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 1 日条例第34号 改正 平成元年 9 月27日条例第52号 (中略) 令和 4 年12月 9 日条例第61号 令和 5 年 6 月27日条例第52号 (建築物の容積率の最高限度) 第 4 条 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）は、別表第 2 から別表第 4 までの計画地区に応じ、それぞれ別表第 2 の計画地区にあっては同表イ欄、別表第 2 の 2 の計画地区にあっては同表イ欄、別表第 3 の計画地区にあっては同表ア欄、別表第 4 の計画地区にあっては同表イ欄に掲げる数値以下でなければならない。ただし、別表第 2 イ欄に計画地区内の公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率の最高限度（以下「暫定容積率」という。）及び当該計画地区の特性に応じた建築物の容積率の最高限度（以下「目標容積率」という。）が定めてある場合においては、法第68条の 4 の規定により当該計画地区の地区計画の内容（暫定容積率を除く。）に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めた建築物については、暫定容積率を適用しない。 2 前項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）

改正後	改正前
に次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該各号に定める割合を乗じて得た面積を限度として、当該各号に掲げる建築物の部分の床面積は算入しない。 (1) 自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分 5分の1 (2) 専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分 50分の1 (3) 蓄電池（床に据え付けるものに限る。）を設ける部分 50分の1 (4) 自家発電設備を設ける部分 100分の1 (5) 貯水槽を設ける部分 100分の1 (6) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第4号へに規定する宅配ボックスを設ける部分 100分の1 3 第1項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるものの住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この項及び第5項において「老人ホーム等」という。）の用途に供する部分（法第52条第6項各号に掲げる建築物の部分を除く。以下この項において同じ。）の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）は、算入しない。 4 前項の地盤面とは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3メートルを超える場合においては、その高低差3メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。ただし、建築物が世田谷区斜面地等における建築物の制限に関する条例（平成17年3月世田谷区条例第19号）	に次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該各号に定める割合を乗じて得た面積を限度として、当該各号に掲げる建築物の部分の床面積は算入しない。 (1) 自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分 5分の1 (2) 専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分 50分の1 (3) 蓄電池（床に据え付けるものに限る。）を設ける部分 50分の1 (4) 自家発電設備を設ける部分 100分の1 (5) 貯水槽を設ける部分 100分の1 (6) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第4号へに規定する宅配ボックスを設ける部分 100分の1 3 第1項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるものの住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この項及び第5項において「老人ホーム等」という。）の用途に供する部分（法第52条第6項各号に掲げる建築物の部分を除く。以下この項において同じ。）の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）は、算入しない。 4 前項の地盤面とは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3メートルを超える場合においては、その高低差3メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。ただし、建築物が世田谷区斜面地等における建築物の制限に関する条例（平成17年3月世田谷区条例第19号）

改正後	改正前
第2条第2項に規定する斜面地建築物であつて、同条例第7条に規定する用途地域内にあるときは、同条に定める地盤面を前項の地盤面とする。この場合において、当該建築物が同条に規定する用途地域の内外にわたるときは、同条例第8条の規定を準用する。	第2条第2項に規定する斜面地建築物であつて、同条例第7条に規定する用途地域内にあるときは、同条に定める地盤面を前項の地盤面とする。この場合において、当該建築物が同条に規定する用途地域の内外にわたるときは、同条例第8条の規定を準用する。
5 第1項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、法第52条第6項各号に掲げる建築物の部分の床面積は、算入しない。	5 第1項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、法第52条第6項各号に掲げる建築物の部分の床面積は、算入しない。
6 第1項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）第17条の規定による計画の認定を受けた計画（同法第18条第1項の規定による変更の認定があつたときは、その変更後のもの）に係る同法第2条第18号に規定する特定建築物（以下「認定特定建築物」という。）の建築物特定施設（同法第2条第20号に規定する建築物特定施設をいう。以下同じ。）又は同法第22条の2の規定による計画の認定を受けた計画（同条第5項において準用する同法第18条第1項の規定による変更の認定があつたときは、その変更後のもの）に係る同法第22条の2第1項に規定する協定建築物（以下「認定協定建築物」という。）の協定建築物特定施設（同項に規定する協定建築物特定施設をいう。以下同じ。）の床面積のうち、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（平成18年政令第379号）第27条の規定により、認定特定建築物又は認定協定建築物の延べ面積の10分の1を限度として、当該認定特定建築物の建築物特定施設又は当該認定協定建築物の協定建築物特定施設の床面積のうち、通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなるものとして国土交通大臣が定めるものは、算入しない。	6 第1項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）第17条の規定による計画の認定を受けた計画（同法第18条第1項の規定による変更の認定があつたときは、その変更後のもの）に係る同法第2条第18号に規定する特定建築物（以下「認定特定建築物」という。）の建築物特定施設（同法第2条第20号に規定する建築物特定施設をいう。以下同じ。）又は同法第22条の2の規定による計画の認定を受けた計画（同条第5項において準用する同法第18条第1項の規定による変更の認定があつたときは、その変更後のもの）に係る同法第22条の2第1項に規定する協定建築物（以下「認定協定建築物」という。）の協定建築物特定施設（同項に規定する協定建築物特定施設をいう。以下同じ。）の床面積のうち、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（平成18年政令第379号）<u>第26条</u>の規定により、認定特定建築物又は認定協定建築物の延べ面積の10分の1を限度として、当該認定特定建築物の建築物特定施設又は当該認定協定建築物の協定建築物特定施設の床面積のうち、通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなるものとして国土交通大臣が定めるものは、算入しない。
7 第1項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、都市の低炭素化の促進に関する法律施行令（平成24年政令第286号）第13条の規定に基づき、低炭素建築物の床面積のうち通常の建築物の床面積を超えることとなるものとして国土交通大臣が定める設備を設	7 第1項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、都市の低炭素化の促進に関する法律施行令（平成24年政令第286号）第13条の規定に基づき、低炭素建築物の床面積のうち通常の建築物の床面積を超えることとなるものとして国土交通大臣が定める設備を設

改正後	改正前
ける部分の床面積の合計（当該床面積の合計が当該低炭素建築物の延べ面積の20分の1を超える場合においては、当該低炭素建築物の延べ面積の20分の1）は、算入しない。 8 第1項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律施行令（平成28年政令第8号）<u>第7条</u>の規定に基づき、認定建築物エネルギー消費性能向上計画に係る建築物（以下この項において「計画に係る建築物」という。）の床面積のうち通常の建築物の床面積を超えることとなるものとして国土交通大臣が定める設備を設ける部分の床面積の合計（当該床面積の合計が計画に係る建築物の延べ面積の10分の1を超える場合においては、当該計画に係る建築物の延べ面積の10分の1）は、算入しない。 附 則（令和7年●月●日条例第●号） <u>この条例中第4条第8項の改正規定は令和7年4月1日から、同条第6項の改正規定は同年6月1日から施行する。</u>	ける部分の床面積の合計（当該床面積の合計が当該低炭素建築物の延べ面積の20分の1を超える場合においては、当該低炭素建築物の延べ面積の20分の1）は、算入しない。 8 第1項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律施行令（平成28年政令第8号）<u>第11条</u>の規定に基づき、認定建築物エネルギー消費性能向上計画に係る建築物（以下この項において「計画に係る建築物」という。）の床面積のうち通常の建築物の床面積を超えることとなるものとして国土交通大臣が定める設備を設ける部分の床面積の合計（当該床面積の合計が計画に係る建築物の延べ面積の10分の1を超える場合においては、当該計画に係る建築物の延べ面積の10分の1）は、算入しない。