

令和6年2月6日  
都市整備政策部建築調整課

## 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一部を改正する条例

### 1 改正理由

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、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を図り、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、建築物の誘導に取り組んできた。

今般共同住宅における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の増加、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とともに、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の改正と併せて規定の整備等を図るため、条例の一部を改正する。

### 2 改正内容

別紙1のとおり

### 3 施行予定日

令和6年6月1日

(引用条項の改正に伴う規定の整備のみ令和6年4月1日)

### 4 条例改正新旧対照表

別紙2のとおり

### 5 添付資料

(別紙1) 改正概要

(別紙2) 条例新旧対照表

(参考1) 規則新旧対照表

## 改正概要

別紙1

## (1) 駐車施設の見直し（条例第14条、規則第12条、別表第3）

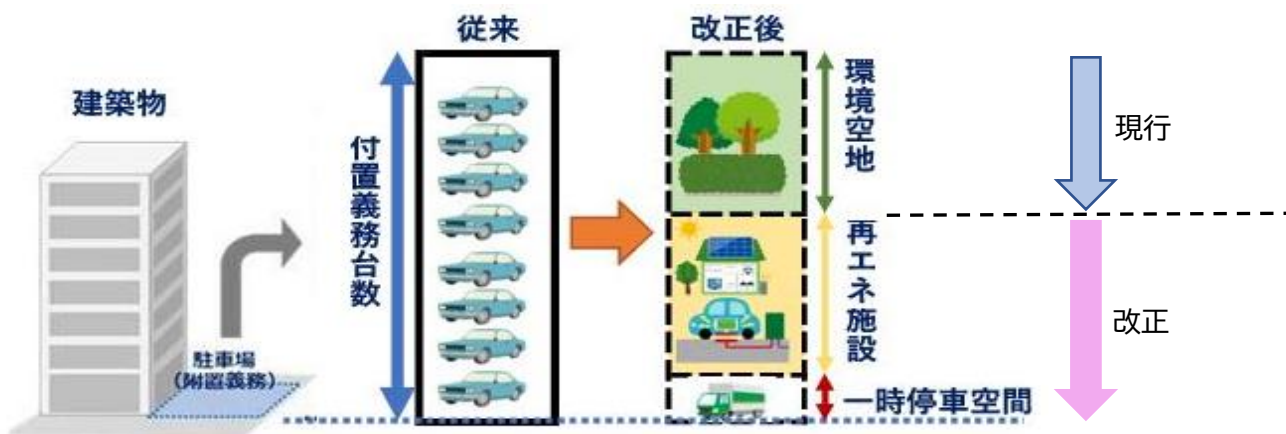
## ① 自動車のための駐車施設代替え措置の追加

自家用車の保有台数が減少傾向にあり、駐車施設の利用率が低下している一方、宅配等の停車や脱炭素化等、新たなニーズに対応するため、以下のとおり見直す。

- ・ 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台として代替えすることを可能にする。
- ・ 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することを可能にする。
- ・ 既存建築物において、建築行為がなくても、改正代替え措置を協議により利用可能にする。
- ・ 利用者を限定した規定を外し、柔軟な運用を可能にする。

## 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を平置かつ大型にする。



指定建築物	自動車の駐車施設	自転車等の駐車施設
<b>集合住宅等建築物</b> ・ 40㎡以上が20戸以上 または ・ 1,500㎡以上 	(付置義務) ・ 共同住宅 40㎡以上の住戸数 ×3/10 または床面積×1/350 ・ 共同住宅以外 床面積300㎡を超える毎 に1 <div style="border: 1px solid red; padding: 5px; text-align: center; color: red;">変更なし</div>	附置義務台数 <b>変更なし</b> 1/20を 原動機付自転車及び 自動二輪車の駐車施設 ⇒1/20を 平置かつ大型 (多様性に対応) 
<b>ワンルームマンション建築物</b> ・ 40㎡未満が12戸以上 (住居系・準工業) 15戸以上 (商業系) 	40㎡未満の住戸 ×1/10 ⇒1 <div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; text-align: center; color: blue;">一時停車空間に誘導</div>	(緩和措置) ・ 駅から500m以内 ・ 福祉サービスや宅配便等の 一時停車空間 ⇒1台分代替  ・ 規定値以上の環境空地、 緑地、防災倉庫 ⇒1/2まで代替可能 + 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、「世田谷区路上ベンチ等設置指針」「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する。



## (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）

- ・ 待機児童数の減少に伴い、当面の間、認可保育園の新規整備は実施しないこととしているため廃止する。

## 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する。

## 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）

- ・ 様々な法規制による対応のため、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、建物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する。

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」の名称を変更する。
- ・ 今後の様々な法令改正の可能性から、条例に規定されている届出に係る行為を条例本文から規則へ移行する。

## 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一部を改正する条例新旧対照表

別紙 2

改正後	改正前
<p>○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</p> <p><u>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一部を改正する条例第1条</u> (建築計画の届出及び協議)</p> <p>第7条 2(9) 建築物のエネルギー消費性能の向上<u>等</u>に関する法律(平成27年法律第53号)第34条第1項に規定する認定の申請又は同法第36条第1項に規定する変更の認定の申請</p> <p><u>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一部を改正する条例第2条</u></p> <p>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) 以下省略 (定義)</p> <p>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)、(2) 省略 <u>(3) 住戸 居住に必要な設備を備え、他の部分と独立して区画された建築物の部分(一室のみで構成され、便所、浴室又は台所のいずれかが共用に供される住室及び寄宿舍の寝室を除く。)をいう。</u> (4) 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。</p>	<p>○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</p> <p>(建築計画の届出及び協議)</p> <p>第7条 2(9) 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34条第1項に規定する認定の申請又は同法第36条第1項に規定する変更の認定の申請</p> <p>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<u>の2</u>) 以下省略 (定義)</p> <p>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)、(2) 省略 <u>(新設)</u></p> <p>(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。</p>



改正後	改正前
<p>ア 住戸専用面積が40平方メートル以上の住戸の数が20以上の共同住宅の用途に供する建築物</p> <p>イ 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</p> <p>(5)、(6)省略</p> <p>(7) 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。</p> <p>ア 住居系・準工業地域内に建築される建築物であって、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以上の共同住宅の用途に供するもの。<u>ただし、次のいずれかの用途に供するものを除く。</u></p> <p><u>(ア) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</u></p> <p><u>(イ) 介護保険法(平成9年法律第123号)第8条第20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</u></p> <p><u>(ウ) 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律(平成17年法律第123号)第5条第17項に規定する共同生活援助の事業を行うための施設</u></p> <p><u>(エ) 高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号)第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅(同法第7条第1項第1号から第3号までに規定する基準に適合するものに限る。)の用途に供すると区長が認めるもの</u></p> <p><u>(オ) (ア)から(エ)までに掲げるもののほか、これらに類すると区長が認めるもの</u></p> <p>イ 商業系地域内に建築される建築物であって、ワンルーム形式の住戸の数が15以上の共同住宅の用途に供するもの。<u>ただし、アただし書に規定するものを除く。</u></p>	<p>ア 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、<u>寮、寄宿舎等(以下「共同住宅等」という。)</u>の用途に供する建築物</p> <p>イ 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</p> <p>(4)、(5)省略</p> <p>(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。</p> <p>ア 住居系・準工業地域内に建築される建築物であって、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<u>等</u>の用途に供するもの</p> <p>イ 商業系地域内に建築される建築物であって、ワンルーム形式の住戸の数が15以上の共同住宅<u>等</u>の用途に供するもの</p>

改正後	改正前
<p>(8)～(12) 省略 (建築計画の届出及び協議)</p> <p>第7条 (省略)</p> <p>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、<u>規則で定める</u>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。</p> <p><u>(削除)</u></p>	<p>(7)～(11) 省略 (建築計画の届出及び協議)</p> <p>第7条 (省略)</p> <p>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、<u>次の各号のいずれかの</u>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。</p> <p>(1) <u>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</u></p> <p>(2) <u>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</u></p> <p>(3) <u>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</u></p> <p>(4) <u>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条第1項(同法第18条第2項において準用する場合を含む。)又は第22条の2第1項(同条第5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</u></p> <p>(5) <u>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17条第1項(同法第18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</u></p> <p>(6) <u>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116条第1項に規定する許可の申請</u></p> <p>(7) <u>長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成20年法律第87号)第5条第1項から第5項まで(同法第8条第2項において準用する場合を含む。)に規定する認定の申請</u></p> <p>(8) <u>都市の低炭素化の促進に関する法律(平成24年法律第84号)</u></p>

改正後	改正前
<p>3 前2項の規定による協議は、次章から第7章までの規定（第10条第3項、第16条、第18条、第24条（第31条において準用する場合を含む。）、第25条、第27条、第28条第2項、第29条及び第30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。</p> <p><u>（削除）</u> <u>第9条の2 （削除）</u></p> <p>（駐車施設の附置及び騒音等の防止）</p> <p>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、自動車及び自転車、原動機付自転車、自動二輪車その他これらに類するもの（以下「自転車等」という。）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。</p> <p>2 前項の場合において、当該建築主は、当該建築に係る駐車施設の使用により周辺の生活環境に著しい影響を及ぼすことがないように、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。</p>	<p><u>第53条第1項に規定する認定の申請又は同法第55条第1項に規定する変更の認定の申請</u></p> <p><u>（9）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27年法律第53号）第34条第1項に規定する認定の申請又は同法第36条第1項に規定する変更の認定の申請</u></p> <p>3 前2項の規定による協議は、次章から第7章までの規定（第10条第3項、第16条、第18条、<u>第21条第1項及び第2項</u>、第24条（第31条において準用する場合を含む。）、第25条、第27条、第28条第2項、第29条並びに第30条<u>第1項</u>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。</p> <p><u>（保育所等の設置に関する協議）</u> <u>第9条の2 住戸専用面積が40平方メートル以上の住戸の数が50以上又は住宅の用途に供する部分の床面積の合計が5,000平方メートル以上の指定建築物（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、第7条第1項又は第2項の規定による届出を行おうとする日の前までに、児童福祉法（昭和22年法律第164号）第39条に規定する保育所その他子育てを支援するための施設で規則で定めるものの設置について、区長と協議を行わなければならない。</u></p> <p>（駐車施設の附置及び騒音等の防止）</p> <p>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、<u>自動二輪車、自転車及び原動機付自転車</u>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。</p> <p>2 前項の場合において、当該建築主は、当該建築に係る<u>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</u>周辺の生活環境に著しい影響を及ぼすと<u>予測されると</u></p>

改正後	改正前
<p>ない。</p> <p>(防火及び震災対策等に必要な<u>施設</u>の設置)</p> <p>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、規則で定める防火及び震災対策等に必要な<u>施設</u>を設置するよう努めなければならない。</p> <p>(居住水準の確保)</p> <p>第21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の住戸専用面積を25平方メートル以上とするよう努めなければならない。</p>	<p><u>きは</u>、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。</p> <p>(防火及び震災対策等に必要な<u>水槽</u>の設置)</p> <p>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<u>基準に従い</u>、防火及び震災対策等に必要な<u>水槽</u>を設置するよう努めなければならない。</p> <p>(居住水準の確保)</p> <p>第21条 ワンルームマンション建築物 <u>(寮、寄宿舎等の用途に供するものを除く。)</u> 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<u>し</u>なければならない。<u>ただし、介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第20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。</u></p>
<p><u>2、3 (削除)</u></p> <p>(ファミリー向け住戸の設置)</p>	<p><u>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しなければならない。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。</u></p> <p><u>(1) 住戸専用面積は、18平方メートル以上であること。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>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2項に規定する天井の高さをいう。以下同じ。）を2.3メートル以上とするよう努めなければならない。</u></p> <p>(ファミリー向け住戸の設置)</p>



改正後	改正前
<p>第22条 ワンルームマンション建築物であつて、延べ面積が1,500平方メートル以上でワンルーム形式の住戸の数が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。</p> <p>(管理施設等の設置)</p>	<p>第22条 ワンルームマンション建築物であつて、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。</p> <p>(管理人室等の設置)</p>
<p>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、管理施設等を設置するよう努めなければならない。</p> <p>(自転車等のための駐車施設の附置)</p>	<p>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。</p> <p>(自転車等駐車施設の附置)</p>
<p>第28条 長屋の建築をしようとする建築主は、当該長屋又はその敷地内に、規則で定める基準に従い、自転車等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。</p>	<p>第28条 長屋の建築をしようとする建築主は、当該長屋又はその敷地内に、規則で定める基準に従い、自転車及び原動機付自転車のための駐車施設(以下「自転車等駐車施設」という。)を附置するよう努めなければならない。</p>
<p>2 前項の場合において、当該建築主は、その敷地内に自転車等のための駐車施設を設置するときは、当該自転車等のための駐車施設を、道路から各住戸の主要な出入口までの敷地内の通路の有効幅員が東京都建築安全条例(昭和25年東京都条例第89号。以下「都建築安全条例」という。)第5条第1項各号に規定する通路の幅員の数値未満となる位置に設置してはならない。ただし、同条第3項の規定による認定を受けた場合の当該認定に係る長屋の敷地については、この限りでない。</p> <p>(居住水準の確保)</p>	<p>2 前項の場合において、当該建築主は、当該長屋又はその敷地内に自転車等駐車施設を設置するときは、当該自転車等駐車施設を、道路から各住戸の主要な出入口までの敷地内の通路の有効幅員が東京都建築安全条例(昭和25年東京都条例第89号。以下「都建築安全条例」という。)第5条第1項各号に規定する通路の幅員の数値未満となる位置に設置してはならない。ただし、同条第3項の規定による認定を受けた場合の当該認定に係る長屋の敷地については、この限りでない。</p> <p>(居住水準の確保)</p>
<p>第30条 長屋の建築をしようとする建築主は、当該長屋の住戸専用面積を25平方メートル以上としなければならない。</p> <p><u>2 (削除)</u></p>	<p>第30条 長屋の建築をしようとする建築主は、当該長屋の住戸専用面積を25平方メートル以上としなければならない。</p> <p><u>2 長屋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を2.3メートル以上とするよう努めなければ</u></p>

改正後	改正前
<p>(管理施設等の設置及び管理に関する基準についての規定の準用) 第31条 (省略)</p> <p><u>附 則 (令和6年●月●日条例第●号)</u> <u>この条例中第1条の規定は令和6年4月1日から、第2条の規定は同年6月1日から施行する。</u></p>	<p><u>ならない。</u> (管理人室等の設置及び管理に関する基準についての規定の準用) 第31条 (省略)</p>

## 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一部を改正する規則新旧対照表

参考 1

改正後	改正前
<p>○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日規則第15号</p> <p>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） 第3章～第5章 省略 第6章 特定商業施設に関する<u>整備基準</u>（第22条） 以下省略 （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。<u>以下「令」という。</u>）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。 以下（省略） （住戸専用面積の算定） 第2条の2 住戸専用面積は、平面図において、当該住戸の外壁及び境界壁等の中心線で囲まれた面積から、パイプスペース、メーターボックス、バルコニーその他これらに類するものの用に供する部分の面積を減じて算定する。  （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</p>	<p>○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日規則第15号</p> <p>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 <u>の2</u>） 第3章～第5章 省略 第6章 特定商業施設に関する<u>壁面等の後退の距離等</u>（第22条） 以下省略 （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。 以下（省略） （住戸専用面積の算定） 第2条の2 住戸専用面積は、平面図において、当該住戸の外壁及び境界壁等の中心線で囲まれた面積から、パイプスペース、メーターボックス、バルコニーその他これらに類するものの用に供する部分<u>及びデッドスペース（設計上生じた使用することができないと認められる閉塞（そく）空間をいう。）の部分</u>の面積を減じて算定する。  （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</p>

改正後	改正前
<p>は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1)、(2) 省略</p> <p><u>(削除)</u></p> <p><u>(3) 前2号に掲げるもののほか、区長が特に認めるもの</u></p>	<p>は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1)、(2) 省略</p> <p>(3) <u>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、第25条及び並びに第30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</u></p> <p><u>(4) 前3号に掲げるもののほか、区長が特に認めるもの</u></p>
<p>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。</p> <p>(1) 都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)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</p> <p>(2)～(4) 省略</p> <p>(建築計画の届出等)</p>	<p>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。</p> <p>(1) 都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。<u>以下「令」という。</u>)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</p> <p>(2)～(4) 省略</p> <p>(建築計画の届出)</p>
<p>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、<u>次に掲げる図書を添えて、建築計画届出書(第1号様式)により行うものとする。</u></p> <p><u>(1) 建築計画書(第1号の2様式)</u></p> <p><u>(2) 案内図、敷地求積図、配置図、各階平面図、立面図、断面図</u> <u>その他関係図面</u></p> <p><u>(3) 雨水流出抑制施設設置計算書(第1号の3様式)及び図面</u></p> <p><u>(4) 前3号に掲げるもののほか、区長が必要と認める図書</u></p>	<p>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。</p> <p><u>(新設)</u></p>
<p>2 条例第7条第2項の規定で定める行為は、次に掲げるものとする。</p> <p><u>(1) 建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)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</u></p> <p><u>(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</u></p>	<p><u>(新設)</u></p>

改正後	改正前
<p><u>(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</u></p> <p><u>(4) 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条第1項（同法第18条第2項において準用する場合を含む。）又は第22条の2第1項（同条第5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</u></p> <p><u>(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17条第1項（同法第18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</u></p> <p><u>(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116条第1項に規定する許可の申請</u></p> <p><u>(7) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）第5条第1項から第5項まで（同法第8条第2項において準用する場合を含む。）に規定する認定の申請</u></p> <p><u>(8) 都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号）第53条第1項に規定する認定の申請又は同法第55条第1項に規定する変更の認定の申請</u></p> <p><u>(9) 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27年法律第53号）第34条第1項に規定する認定の申請又は同法第36条第1項に規定する変更の認定の申請</u></p>	
<p><u>3 指定建築物の所有者は、条例第14条の規定により設置された自動車のための駐車施設（建物内に設置するものを除く。）の台数を変更する場合は、次に掲げる図書を添えて、駐車施設変更届（第1号の4様式）により区長にその変更について届け出るとともに、区長と協議を行わなければならない。</u></p> <p><u>(1) 案内図</u></p>	<p><u>(新設)</u></p>



改正後	改正前
<p><u>(2) 変更に係る図面</u>  <u>(3) 前2号に掲げるもののほか、区長が必要と認める図書</u>  (建築主又は承継者に対する要請)</p> <p>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において、<u>その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</u>、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<u>又は承継者（同項に規定する承継をした者をいう。以下同じ。）</u>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)</p> <p>第7条 区長は、<u>条例第8条第1項（第9条第2項において準用する場合を含む）の規定による通知は、区長が別に定める基準に基づき、建築計画適合通知書（第2号様式）又は建築計画協議済通知書（第2号の2様式）</u>により行うものとする。  (建築計画の変更の届出)</p> <p>第8条 条例第9条第1項の規定による届出は、<u>次に掲げる図書を添えて</u>、建築計画変更届出書（第3号様式）により行うものとする。  <u>(1) 案内図</u>  <u>(2) 配置図</u>  <u>(3) 変更に係る図面</u>  <u>(4) 前3号に掲げるもののほか、区長が必要と認める図書</u></p> <p>2 省略</p> <p>(削除)</p>	<p>(建築主に対する要請)</p> <p>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、<u>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</u>、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)</p> <p>第7条 区長は、<u>条例第8条第1項及び第9条第2項において準用する条例第8条第1項</u>の規定による通知は、建築計画 <u>(変更) 適合・協議済通知書（第2号様式）</u> により行うものとする。  (建築計画の変更の届出)</p> <p>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。</p> <p>2 省略  <u>(設置に関する協議を行うべき施設)</u></p> <p><u>第8条の2 条例第9条の2に規定する規則で定めるものは、次に掲げる施設とする。</u>  <u>(1) 児童福祉法（昭和22年法律第164号）第6条の3第6項に規定する地域子育て支援拠点事業を実施する施設</u>  <u>(2) 児童福祉法第6条の3第7項に規定する一時預かり事業を实</u></p>

改正後	改正前
<p>(駐車施設の設置基準等)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(1)、(2) 省略</p> <p>(3) 自転車等が歩道に突出しないための措置をとること。</p> <p>(生活環境への配慮)</p> <p>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7号までの規定については、特定商業施設に限る。</p> <p>(1)～(4) 省略</p> <p>(5) 自動車のための駐車施設(来客が利用するものに限る。以下この条において同じ。)の出入口付近に、出庫する自動車を検知する警報装置又は反射鏡を設置すること。</p> <p><u>(6) 削除</u></p> <p><u>(6)</u> 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</p>	<p><u>施する施設</u></p> <p><u>(3) 児童福祉法第6条の3第9項に規定する家庭的保育事業を実施する施設</u></p> <p><u>(4) 児童福祉法第59条の2第1項の規定による届出を要する施設</u></p> <p><u>(5) 前各号に掲げるもののほか、子育てを支援するための施設で区長が特に認めるもの</u></p> <p>(駐車施設の設置基準等)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(1)、(2) 省略</p> <p>(3) <u>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</u>自転車等が歩道に突出しないための措置をとること。</p> <p>(生活環境への配慮)</p> <p>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。</p> <p>(1)～(4) 省略</p> <p>(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、出庫する自動車を検知する警報装置又は反射鏡を設置すること。</p> <p><u>(6) 店舗面積が1,000平方メートルを超えるものにあつては、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。</u></p> <p><u>(7)</u> 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</p>

改正後	改正前
-----	-----

と。

(7) 夜間の照明による周辺環境への影響、夜間の静穏の確保等に配慮すること。

(8) 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

1 省略

2 次の各号に掲げる場合における前項の規定により設置する施設の全体としての対策量（敷地内において確保すべき雨水の浸透量及び貯留量の合計量をいう。）は、それぞれ当該各号に掲げる数値以上とする。

(1) 指定建築物を新築する場合 次の表の左欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表右欄に定める計算式により算出した数値  
(単位：立方メートル)

区分	計算式
1 敷地面積が500平方メートル未満の指定建築物（公共施設を除く。）	敷地面積×0.03
2 敷地面積が500平方メートル以上の指定建築物（公共施設を除く。）	敷地面積×0.06
3 指定建築物（公共施設（区立の小学校及び中学校を除く。）に限る。）	敷地面積×0.06
4 <u>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、立会川エリア内の指定建築物（公共施設（区立の小学校及び中学校に限る。）に限る。）</u>	敷地面積×0.06
5 <u>上記エリア外の</u> 指定建築物（公共施設（区立の小学校及び中学校に限る。）に限	敷地面積×0.1

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

1 省略

2 次の各号に掲げる場合における前項の規定により設置する施設の全体としての対策量（敷地内において確保すべき雨水の浸透量及び貯留量の合計量をいう。）は、それぞれ当該各号に掲げる数値以上とする。

(1) 指定建築物を新築する場合 次の表の左欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表右欄に定める計算式により算出した数値  
(単位：立方メートル)

区分	計算式
1 敷地面積が500平方メートル未満の指定建築物（公共施設を除く。）	敷地面積×0.03
2 敷地面積が500平方メートル以上の指定建築物（公共施設を除く。）	敷地面積×0.06
3 指定建築物（公共施設（区立の小学校及び中学校を除く。）に限る。）	敷地面積×0.06
(新設)	(新設)
4 指定建築物（公共施設（区立の小学校及び中学校に限る。）に限る。）	敷地面積×0.1

改正後		改正前													
る。)															
(2) 指定建築物を改築する場合 改築の規模に応じ、区長が必要と認める数値		(2) 指定建築物を改築する場合 改築の規模に応じ、区長が必要と認める数値													
3、4 省略 (防火及び震災対策等に必要な <u>施設</u> )		3、4 省略 (防火及び震災対策等に必要な <u>水槽の設置基準</u> )													
第15条 条例第17条の規則で定める <u>防火及び震災対策等に必要な施設</u> は、 <u>次に掲げるものとする。</u>		第15条 条例第17条に規定する規則で定める <u>基準</u> は、 <u>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。</u>													
<u>(1) 次の表の左欄に掲げる延べ面積の区分に応じ、それぞれ同表右欄に掲げる数値以上の規模の水槽（当該規模のプールその他の区長が特に認めるものを設置しようとする場合又はこれが設置されている場合を除く。）</u>															
<table border="1"> <tr> <td>3,000平方メートル以上5,000平方メートル未満のもの</td> <td>40立方メートル</td> </tr> <tr> <td>5,000平方メートル以上10,000平方メートル未満のもの</td> <td>60立方メートル</td> </tr> <tr> <td>10,000平方メートル以上のもの</td> <td>100立方メートル</td> </tr> </table>	3,000平方メートル以上5,000平方メートル未満のもの	40立方メートル	5,000平方メートル以上10,000平方メートル未満のもの	60立方メートル	10,000平方メートル以上のもの	100立方メートル		<table border="1"> <tr> <td>3,000平方メートル以上5,000平方メートル未満のもの</td> <td>40立方メートル</td> </tr> <tr> <td>5,000平方メートル以上10,000平方メートル未満のもの</td> <td>60立方メートル</td> </tr> <tr> <td>10,000平方メートル以上のもの</td> <td>100立方メートル</td> </tr> </table>	3,000平方メートル以上5,000平方メートル未満のもの	40立方メートル	5,000平方メートル以上10,000平方メートル未満のもの	60立方メートル	10,000平方メートル以上のもの	100立方メートル	
3,000平方メートル以上5,000平方メートル未満のもの	40立方メートル														
5,000平方メートル以上10,000平方メートル未満のもの	60立方メートル														
10,000平方メートル以上のもの	100立方メートル														
3,000平方メートル以上5,000平方メートル未満のもの	40立方メートル														
5,000平方メートル以上10,000平方メートル未満のもの	60立方メートル														
10,000平方メートル以上のもの	100立方メートル														
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とすることができる。		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 <u>含め</u> ることができる。													
<u>(2) 防災用資機材を収納するための倉庫その他これに類するもの（以下「防災倉庫等」という。）</u>		<u>(新設)</u>													
(大規模な集合住宅等建築物に関する整備基準)		(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。		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		(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													

改正後	改正前
<p>物の近隣の住民も利用することができる<u>防災倉庫等</u>を整備すること。</p> <p>(2)～(4) 省略</p>	<p>物の近隣の住民も利用することができる<u>集会施設等及び防災用資機材を収納するための倉庫</u>を整備すること。</p> <p>(2)～(4) 省略</p> <p>(寮、寄宿舎等の特例)</p>
<p><u>第18条 削除</u></p>	<p>第18条 <u>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つて、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。</u></p>
<p>(ファミリー向け住戸の設置の数等)</p> <p>第19条 <u>(削除)</u></p>	<p>(ファミリー向け住戸の設置の数等)</p> <p>第19条 <u>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。</u></p>
<p>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。</p> <p><u>(削除)</u></p>	<p><u>2</u> 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 <u>(次に掲げるものを除く。)</u> 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。</p>
<p>(管理施設等の設置基準)</p> <p>第20条 条例第23条に規定する規則で定める基準は、<u>管理人室又は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とし、管理人室を設ける場合は、その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とする。</u></p> <p>(削除)</p>	<p>(1) <u>寮、寄宿舎等の用途に供するもの</u></p> <p>(2) <u>高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅（同法第7条第1項第1号から第3号までに規定する基準に適合するものに限る。）の用途に供すると区長が認めるもの</u></p> <p>(管理人室等の設置基準)</p>
<p>第20条 条例第23条に規定する規則で定める基準は、<u>管理人室又は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とし、管理人室を設ける場合は、その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とする。</u></p> <p>(削除)</p>	<p>第20条 条例第23条に規定する規則で定める基準は、<u>次に掲げるとおりとする。</u></p> <p>(1) <u>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。</u></p>



改正後	改正前
<p>(管理に関する基準)</p> <p>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。</p> <p>(1) <u>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こと。</u></p> <p><u>(削除)</u></p> <p><u>(2) 管理人又は管理会社</u>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<u>その</u>建築物の主な出入口の見やすい場所に設置すること。</p> <p>第6章 特定商業施設に関する<u>整備基準</u> (自転車等<u>のための</u>駐車施設の設置基準)</p> <p>第24条 条例第28条第1項の規定する規則で定める基準は、別表第3の2の部に定めるとおりとする。</p> <p>(工事完了届)</p>	<p><u>(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。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p>(管理に関する基準)</p> <p>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。</p> <p>(1) <u>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。</u></p> <p><u>(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日以上巡回の方法により当該建築物に関して管理すること。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p>第6章 特定商業施設に関する<u>壁面等の後退の距離等</u> (自転車等駐車施設の設置基準)</p> <p>第24条 条例第28条第1項の規定する規則で定める基準は、別表第3の2の部に定めるとおりとする。</p> <p>(工事完了届)</p>

改正後	改正前																		
<p>第26条 条例第34条第1項の規定による届出は、<u>次に掲げる図書を添えて、</u>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。</p> <p><u>(1) 案内図</u>  <u>(2) 竣工図</u>  <u>(3) 整備完了写真</u>  <u>(4) 前号の整備完了写真の撮影位置及び方向を明示した図面</u>  <u>(5) 前各号に掲げるもののほか、区長が必要と認める図書</u></p> <p><u>附 則（令和6年●月●日規則第●号）</u></p>	<p>第26条 条例第34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。</p>																		
<p><u>1 この規則は、令和6年6月1日から施行する。</u></p> <p><u>2 この規則の施行の際、この規則による改正前の第1号様式、第3号様式及び第4号様式の規定に基づき作成された様式の内紙で現に残存するものは、当分の間、修正して使用することができる。</u></p>																			
<p>別表第1（第9条関係）</p>	<p>別表第1（第9条関係）</p>																		
<p>1 省略</p> <p>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</p>	<p>1 省略</p> <p>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</p>																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>延べ面積</th> <th>敷地の部分</th> <th>整備基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10,000平方メートル未満のもの（法第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。）</td> <td>幅員5メートル未満の道路に接する敷地の部分</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td></td> <td>幅員5メートル以上の道路に接する敷地の部分</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	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（法第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		<table border="1"> <thead> <tr> <th>延べ面積</th> <th>敷地の部分</th> <th>整備基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10,000平方メートル未満のもの（<u>建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）</u>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</td> <td>幅員5メートル未満の道路に接する敷地の部分</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td></td> <td>幅員5メートル以上の道路に接する敷地の部分</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	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（ <u>建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）</u> 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	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	
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（法第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																		
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（ <u>建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）</u> 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	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																		

改正後			改正前		
(省略)	(省略)	(省略)	(省略)	(省略)	(省略)

別表第3 (第12条、第24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又は位置の欄に定める建築物の規模及び用途又は位置の区分に応じ、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を設置すること。ただし、鉄道駅等からおおむね半径500メートル以内にある建築物の敷地で、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又は位置		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	(省略)	
	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。以下同じ。） <u>並びに</u> 寄宿舍及び児童福祉施設等の用に供する部分の床面積を除く。）の合計が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		<u>1</u>	
特定商業施設	<u>鉄道駅等から</u>	店舗面積の合計	店舗面積の合計

別表第3 (第12条、第24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。以下この部において「駐車施設」という。）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	(省略)	
	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。以下同じ。） <u>並びに</u> 学校に附属する寮及び寄宿舍 <u>並びに</u> 児童福祉施設等の用に供する部分の床面積を除く。）の合計が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		<u>ワンルーム形式の住戸の計画戸数の10分の1</u>	
特定商業施設	<u>敷地から</u> 鉄道	店舗面積の合計	店舗面積の合計

改正後				改正前			
	<u>おおむね半径500メートル以内の敷地にあり</u> るもの	が100平方メートルを超えるごとに1	が100平方メートルを超えるごとに3		<u>の駅までの距離が500メートル未満</u> のもの	が100平方メートルを超えるごとに1	が100平方メートルを超えるごとに3
	<u>上記以外</u> のもの	店舗面積の合計が100平方メートルを超えるごとに2			<u>敷地から鉄道の駅までの距離が500メートル以上</u> のもの	店舗面積の合計が100平方メートルを超えるごとに2	
備考				備考			
<p>1 「児童福祉施設等」とは、令第19条第1項に規定する児童福祉施設等をいう。</p> <p>2 建築物がこの表の建築物の規模及び用途 <u>又は位置</u> の欄に定める複数の建築物の規模及び用途 <u>又は位置</u> 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の以上の台数の駐車施設を設置すること。</p> <p>3～7 (省略)</p> <p><u>8 特定商業施設を除く建築物にあっては、自動車のための駐車施設のうち1を福祉サービス、宅配便等の一時的な利用のために停車することのできる空間に代えることができる。この場合において、当該空間の規模は、区長が特別な事情があると認める場合を除き、幅2.5メートル以上、奥行き6メートル以上、高さ3.2メートル以上とし、当該建築物の出入口付近に設置することとする。</u></p> <p><u>9 この表の規定により算出した数値 (前項の規定を適用する場合には、当該数値から1を減じた数値) の2分の1以下の台数の駐車施設は、住環境を向上させる施設等に代えることができる。</u></p>				<p>1 「児童福祉施設等」とは、<u>建築基準法施行</u>令第19条第1項に規定する児童福祉施設等をいう。</p> <p>2 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の以上の台数の駐車施設を設置すること。</p> <p>3～7 (省略)</p> <p><u>(新設)</u></p> <p><u>8 この表の規定により算出した数値の2分の1以下の台数の駐車施設は、住環境を向上させる施設等に代えることができる。</u></p>			

改正後	改正前
-----	-----

10 特定商業施設を除く建築物において、太陽光発電施設、電気自動車用の充電設備その他の再生可能エネルギー利用設備を設置する場合は、この表の規定により算出した数値（第8項の規定を適用する場合には、当該数値から1を減じた数値）の2分の1以下の台数の駐車施設に代えることができる。この場合において、この規定は前項とあわせて適用することができる。

11 第9項の「住環境を向上させる施設等」とは、条例第18条に定める数値を超える環境空地又は緑地、防災倉庫等、その他区長が認めるものとする。

2 自転車等のための駐車施設設置基準  
 次の表の建築物の種類及び用途の欄に定める区分に応じ、それぞれ同表自転車等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転車等のための駐車施設を設置すること。

建築物の種類及び用途		自転車等のための駐車施設の規模
集合住宅等 建築物	共同住宅 <u>及び寄宿舍等</u>	計画戸数（ <u>寄宿舍の場合は、寝室数</u> ）
	病院、診療所その他公共施設（ <u>学校及び児童福祉施設等</u> を除く。以下この表に	床面積の合計が50平方メートルを超えるごとに1

(新設)

9 前項の「住環境を向上させる施設等」とは、条例第18条に定める環境空地又は緑地、防災倉庫その他区長が認めるものとする。

2 自転車等のための駐車施設設置基準  
 次の表の建築物の種類及び用途の欄に定める区分に応じ、それぞれ同表自転車等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駐輪施設（自転車等のための駐車施設をいう。以下この部において同じ。）を設置すること。

建築物の種類及び用途		自転車等のための駐車施設の規模
集合住宅等 建築物	共同住宅 <u>等</u>	計画戸数 <u>（そのうち20分の1（算出した数値に1未満の端数があるときは、その端数は切り捨てるものとする。当該数値が1未満となるときは、1とする。）は、自動二輪車のための駐輪施設とすること。）</u>
	病院、診療所その他公共施設（ <u>学校並びに学校に附属する寮及び寄宿舍並びに</u>	床面積の合計が50平方メートルを超えるごとに1



改正後		改正前	
	において同じ。)		児童福祉施設等を除く。以下この表において同じ。)
ワンルームマンション建築物及び長屋	計画戸数	ワンルームマンション建築物	計画戸数 <u>(そのうち20分の1 (算出した数値に1未満の端数があるときは、その端数は切り捨てるものとする。当該数値が1未満となるときは、1とする。))</u> は、自動二輪車のための駐輪施設とすること。)
(削除)	(削除)	長屋	計画戸数

備考

- 1 自転車等のための駐車施設は、原則として平置式とし、1台当たりの規模を幅0.6メートル以上、奥行き2メートル以上とする。この場合において、設置台数のうち20分の1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。
- 2 自転車等を駐車するための装置を用いる場合は、この表の規定により算出した数値の台数のうち住戸専用面積が40平方メートル以上の住戸にあってはその2割以上、その他の住戸にあってはその1割以上を平置式の自転車等のための駐車施設とすること。
- 3 省略
- 4 病院、診療所その他公共施設の用に供する部分の床面積については、病院及び診療所にあってはこれらの施設の利用者が利用することができる施設（患者の収容施設を除く。）の部分の面

備考

- 1 駐輪施設は、原則として平置式とし、自転車のための駐輪施設は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、原動機付自転車及び自動二輪車のための駐輪施設は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。ただし、自転車等を駐車するための装置を用いる場合は、この限りでない。
- 2 自転車等を駐車するための装置を用いた駐輪施設を用いる場合は、この表の規定により算出した数値の台数のうち住戸専用面積が40平方メートル以上の住戸にあってはその2割以上、その他の住戸にあってはその1割以上を平置式の駐輪施設とすること。
- 3 省略
- 4 病院、診療所その他公共施設の用に供する部分の床面積については、病院及び診療所にあってはこれらの施設の利用者が利用することができる施設（患者の収容施設を除く。）の部分の面

改正後		改正前	
<p>積、公共施設にあつ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、この表の自転車等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<u>自転車等のための</u>駐車施設の規模の算定用の床面積とする。</p>		<p>積、公共施設にあつ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、この表の自転車等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。</p>	
<p>別表第4（第16条関係） 環境空地の形態及び配置の基準</p>		<p>別表第4（第16条関係） 環境空地の形態及び配置の基準</p>	
種別	形態及び配置の基準	種別	形態及び配置の基準
歩道状空地	<p>1 敷地から道路に通ずる自動車及び自転車等の出入口の部分を除き、連続した歩行者用の通路とし、<u>必要に応じて固定式の休憩施設を設けること。</u></p> <p>2 幅員2メートル（区長が現に存する樹木又は緑地を保存することが相当と認めた場合にあつては、当該樹木又は緑地が存する部分に応じた箇所<u>及び前号の休憩施設を設けた連続しない部分</u>）に限り、幅員1.5メートル）以上とし、かつ、歩行者の通行に支障がない形態とすること。</p> <p>3～5 省略</p> <p>6 必要に応じて車止め等を設けること。<u>この場合において、車止め等が連続した防護柵ではなく、点在する杭形状で区長が認める場合は、第2号の規定における幅員に含めることができる。</u></p>	歩道状空地	<p>1 敷地から道路に通ずる自動車及び自転車等の出入口の部分を除き、連続した歩行者用の通路と<u>す</u>ること。</p> <p>2 幅員2メートル（区長が現に存する樹木又は緑地を保存することが相当と認めた場合にあつては、当該樹木又は緑地が存する部分に応じた箇所に限り、幅員1.5メートル）以上とし、かつ、歩行者の通行に支障がない形態とすること。</p> <p>3～5 省略</p> <p>6 必要に応じて車止め等を設けること。</p>
緑地帯	<p>1 <u>縁石又は立ち上がりを含めた</u>幅員1メートル以上の連続した緑地（芝その他の地被植物のみで構成される緑地を除く。）又は樹林地で<u>高い開放性を有すると認められるもの</u>とす</p>	緑地帯	<p>1 幅員1メートル以上の連続した緑地（芝その他の地被植物のみで構成される緑地を除く。）又は樹林地で<u>天空</u>とすること。</p>

改正後		改正前	
	<p>ること。</p> <p>2 道路等又は歩道状空地に接して設けること。ただし、敷地の位置若しくは形態又は道路等の形態により、道路等又は歩道状空地に接して設ける必要がない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> <p><u>3 道路等又は歩道状空地に接して設ける緑地帯には、必要に応じて植栽ますの立ち上りを座ることのできる形状にすることができる。</u></p>		<p>2 道路等又は歩道状空地に接して設けること。ただし、敷地の位置若しくは形態又は道路等の形態により、道路等又は歩道状空地に接して設ける必要がない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> <p><u>(新設)</u></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<u>高い開放性を有すると認められるもの</u>とすること。</p> <p>2 必要に応じて休憩施設、遊戯施設、緑地等を設けること。</p> <p>3～4 省略</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<u>天空</u>とすること。</p> <p>2 必要に応じて休<u>養</u>施設、遊戯施設、緑地等を設けること。</p> <p>3～4 省略</p>
アーケード、ピロティ等	省略	アーケード、ピロティ等	省略
貫通通路	<p>1 幅員2メートル以上とすること。</p> <p>2 省略</p>	貫通通路	<p>1 幅員2メートル以上と<u>し、通行部分の有効幅員は、1.5メートル以上の歩行者用の通路で天空と</u>とすること。</p> <p>2 省略</p>
敷地内空地	建築物（別表第2備考第2項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	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

改正後		改正前	
	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。		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	省略	樹林保存空地	省略
備考		備考	
1～2 省略		1～2 省略	
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20項に規定する特定街区内における建築物の敷地内に設置される空地及び <u>都市計画法施行</u> 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。		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20項に規定する特定街区内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。	
4～5 省略		4～5 省略	
<u>6 緑地帯を除く環境空地は、別表第3の1の部備考第8項による空間を兼ねることができる。</u>		<u>(新設)</u>	
<u>7 歩道状空地に設ける休憩施設及び緑地帯に設ける座ることのできるものは、当該部分を重複して環境空地の面積に計上することができる。</u>		<u>(新設)</u>	