

はじめに

世田谷区は、いつまでも住み続けたい「魅力あふれる安全・安心のまち」の実現をめざしています。

そうしたまちづくりの目標として、

- ① 災害に強い快適な都市と建物づくり
- ② 高齢者や身体障害者などにやさしい建物とまちづくり
- ③ 住み続けられるまちづくり
- ④ 水と緑が豊かで美しいまちなみのあるまちづくり

などの実現が求められています。

これらの目標達成のための手だてとして、

- ・まちづくりへの区民参加を定めた「街づくり条例」
 - ・住まうことの権利とうるおいのある住環境をめざした「住宅条例」
 - ・人にやさしい建物づくりをめざした「ユニバーサルデザイン推進条例」
 - ・環境改善へのとりくみと環境共生をめざした「環境基本条例」
 - ・地域環境に調和した良好な住環境の維持・向上をめざした「建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例」
 - ・みどり豊かな住環境づくりをめざした「みどりの基本条例」
 - ・魅力ある風景を保全、創造し、地域の個性や価値を高める「風景づくり条例」
- などの制定を行い、将来に向けた取り組みを始めています。

建築物の建築等をしようとする方は、法律や条例を守るだけでなく、周辺環境に配慮し、少しずつ「まち」を良くしていくような姿勢が望まれます。「まち」は、一つ一つの建物が近隣の街並みと互いに調和・協調し、美しく快適で安全になってこそ、良くなっていきます。

このガイドは、みなさんが世田谷区で家を建てる時やまちづくりについて考える時、必要と思われることをまとめたものです。建物を建てる時のルールである「建築基準法」を守ることはもちろんですが、すぐれた居住環境を守り育てていくには、区民、企業、専門家、行政等の協働と連帯によることなしには実現できません。

このガイドの使われ方については、

- ① 建築主に読んでいただく
 - ② まちづくり・建物づくりを考える時に読んでいただく
 - ③ 専門家の方に法令・条例・要綱などの概要を知っていただく
- などを目的に編集しております。

このガイドが手掛かりとなり、ひとつひとつの建築行為やまちづくりを通して、区民、企業、専門家、行政等が「協働と連帯」を広げ、いつまでも住み続けたい「魅力あふれる安全・安心のまち世田谷」を実現することができれば幸いです。

目 次

(掲載ページ)

1	区役所本庁と総合支所の窓口について	5
2	建物を建てる時の手続きについて	6
2-1	建築確認申請とは	6
2-2	検査について	8
2-3	建築士と工事監理について	9
2-4	建築計画から完了までの流れ(概要)	10
3	一人ひとりが取り組むまちづくり	12
4	建築計画にあたって	14
4-1	道路と敷地の関係	14
4-2	用途地域の指定	18
4-3	防火上の制限	23
4-4	建蔽率	24
4-5	容積率	25
4-6	敷地面積の最低限度の制限	26
4-7	建築物の高さの制限	27
4-8	木造の3階建住宅を建てるには	34
4-9	共同住宅を建てるには	35
4-10	日影規制のあらまし	36
4-11	災害に強い建物づくりについて	40
4-12	塀の安全対策	46
4-13	ホームエレベーター等の設置について	48
5	建物に関する世田谷区の条例や手続き	49
5-1	世田谷区みどりの基本条例・都市緑地法等	49
5-2	世田谷区国分寺崖線保全整備条例	52
5-3	世田谷区斜面地等における建築物の制限に関する条例	53
5-4	世田谷区狭あい道路拡幅整備条例	55
5-5	世田谷区街づくり条例	59
5-6	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	61
5-7	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	64
5-8	都市計画法に基づく地区計画	67
5-9	世田谷区環境基本条例	68
5-10	世田谷区風景づくり条例・景観法	70
5-11	世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例等	73
5-12	世田谷区建築物浸水予防対策要綱	75
5-13	世田谷区雨水流出抑制施設の設置に関する指導要綱	76
5-14	世田谷区住宅条例	77
5-15	世田谷区斎場等の設置等に関する指導要綱	77

6	建築とまちづくりの関係法令	78
6-1	都市計画法に基づく開発許可制度	78
6-2	宅地造成及び特定盛土等規制法（旧：宅地造成等規制法）	79
6-3	建設リサイクル法	80
6-4	大気汚染防止法	81
6-5	騒音規制法・振動規制法・事前周知に関する要綱	82
6-6	国土利用計画法	84
6-7	建築協定	85
6-8	東京都風致地区条例	87
6-9	都市計画道路、公園及び緑地等の計画区域内の制限	88
6-10	土地区画整理事業を施行すべき区域	89
6-11	建築物省エネ法に基づく適合性判定・届出について	90
6-12	建築物省エネ法に係る性能向上計画認定・認定表示制度	91
6-13	低炭素建築物の認定	92
6-14	長期優良住宅の認定	93
6-15	土砂災害防止法	94
6-16	その他の条例等	95
	◎東京都駐車場条例 ◎世田谷区自転車条例 ◎東京都文教地区建築条例	
	◎世田谷区特別工業地区建築条例 ◎埋蔵文化財保護のための届出について	
	◎都民の健康と安全を確保する環境に関する条例	
	◎世田谷区準工業地域における工業用地保全及び共同住宅等の建築に関する指導基準	
	◎電波伝搬障害防止制度について（電波法に基づく届出）	
	◎再利用対象物保管場所・廃棄物保管場所等の事前協議について	
	◎事故に係る報告について ◎町会・自治会からのお知らせ	
	◎道路の沿道掘削、L形溝切下げをする場合の道路管理者との協議・承認について	
	◎河川保全区域における行為の制限について ◎排水設備計画届出について	
7	相談・助成・報告・証明等について	100
7-1	住宅相談・弁護士相談	100
7-2	相隣関係（民法）	101
7-3	住宅改修費助成（高齢者・障害者）	103
7-4	世田谷区エコ住宅補助金	104
7-5	小規模店舗等改修費助成	104
7-6	敷地の擁壁・自然斜面に関する支援制度	105
7-7	定期報告制度	106
8	建築に関する相談事項と問い合わせ先	108
9	総合支所・消防署・警察署・税務署等の管轄	111
10	「建築ガイド」キーワード	112
11	世田谷区役所・総合支所案内図	114
(付録)	指定確認検査機関一覧・指定構造計算適合性判定機関一覧	115
	建築ガイドホームページ ページ番号対照表	116