

目黒区大規模建築物等の建築に係る 住環境の整備に関する条例 (略称：住環境整備条例) のあらまし

この条例は、以下の建築物の建築（用途の変更を含む）について適用します。

1 大規模建築物

- ① 敷地面積が1,000㎡以上の建築物
(一戸建ての住宅を除く。)
- ② 延べ面積が1,500㎡以上、
かつ、高さ15m以上又は地上5階以上の建築物
- ③ 延べ面積が1,500㎡以上、
かつ、住戸の数が20以上の建築物

2 ワンルーム形式集合建築物

1区画の床面積が40㎡未満の戸数（小規模区画）10以上、
かつ、階数3以上の建築物（長屋、共同住宅又は寄宿舍等）

3 特定商業施設建築物

店舗の用に供する部分（売場等）の床面積が500㎡を超える建築物

4 開発許可対象区域内建築物

都市計画法第29条の開発行為の許可を要する区域内の建築物

目黒区都市整備部都市整備課

目 次

1	住環境整備条例のあらまし	1
2	手続き及び提出図書について	2
2-1	手続きの流れ（概略）	2
2-2	提出図書について	3
	（1）建築計画届出書	3
	（2）建築計画変更届出書	3
	（3）住環境整備工事完了届出書	3
3	住環境の整備指針	4
3-1	整備指針と指定建築物	4
	（1）整備指針の適用項目	4
	（2）指定建築物とは	5
	（3）整備指針の適用例	5
3-2	整備指針の共通項目	7
	（1）生活環境への配慮等	7
	（2）隣地境界線からの壁面の後退	8
	（3）環境空地の確保	9
	（4）駐車施設等の設置	9
3-3	整備指針の指定建築物による適用項目	12
	（1）歩道状空地の整備（大規模建築物・開発許可対象区域内建築物）	12
	（2）公開広場の設置（大規模建築物・開発許可対象区域内建築物）	12
	（3）道路境界線からの壁面の後退（特定商業施設建築物）	13
	（4）防災貯水槽及び防災器具置場の設置（大規模建築物）	13
	（5）集会施設の設置基準（大規模建築物）	14
	（6）小規模区画以外の住戸の設置（ワンルーム形式集合建築物）	14
	（7）ワンルーム形式集合建築物の居住水準（ワンルーム形式集合建築物）	15
	（8）管理体制（ワンルーム形式集合建築物・大規模建築物）	15

3 資料

整備指針の適用項目チェックリスト

1 住環境整備条例のあらまし

制定の主旨

一定規模以上の建築物について住環境の整備に関する基本的事項を定め、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、安全で快適に住み続けられる街づくりをめざします。

適用建築物

大規模建築物

- ① 敷地面積1,000㎡以上の建築物（一戸建ての住宅を除く。）
- ② 延べ面積1,500㎡以上、かつ、高さ15m以上又は地上5階以上の建築物
- ③ 延べ面積1,500㎡以上、かつ、住戸数20戸以上の建築物

ワンルーム形式集合建築物

1区画の床面積が40㎡未満の戸数が10戸以上で、かつ、階数が3階以上の建築物

開発行為の許可を要する区域内の建築物

都市計画法第29条の開発行為の許可を要する区域内の建築物

特定商業施設建築物

店舗面積が500㎡を超える小売業、飲食店業、興業場、遊技場、音楽・映像記録物賃貸業の店舗

住環境の整備指針

共通項目

周辺環境への配慮について

- 都市計画等との調和に努める。
- プライバシーの保護、防音・防臭等の生活環境への配慮に努める。
- 地域コミュニティの形成に努める。
- 敷地面積や延べ面積の規模に応じて隣地境界線からの壁面等の後退をする。（商業系地域を除く）
- 環境空気を確保する。

駐車場等について

- 住戸の形式及び戸数に応じた駐車施設（駐車場、駐輪場、オートバイ置場）を設置する。
- 店舗面積500㎡を超える場合は、駐車場を設置する。
- 駐車場のうち1台以上を障害者のための駐車場とする。
- 荷さばきスペースを整備する。
- 騒音及び振動等の防止に努める。

大規模建築物・ワンルームマンションなど

オープンスペースについて

- 歩道状空地を設置する。（敷地面積の規模に応じて設置）
- 公開広場を設置する。（敷地面積の規模に応じて設置）

防災施設について

- 防災貯水槽を設置する。（大規模建築物を建築する場合は、延べ面積の規模に応じた容量の貯水槽を設置）
- 防災器具置場の設置に努める。

居住環境について

- 集会施設を設置する。（住戸数の規模に応じて集会所を設置）
- ファミリー形式住戸を設置する。（ワンルームマンションの住戸数により、ファミリー形式住戸を設置）
- ワンルームマンションの居住水準の向上に努める。

管理について

- 大規模なマンション及びワンルームマンションは、適切な管理体制を行う。（住戸数の規模に応じて管理人室の設置・管理者を配置）

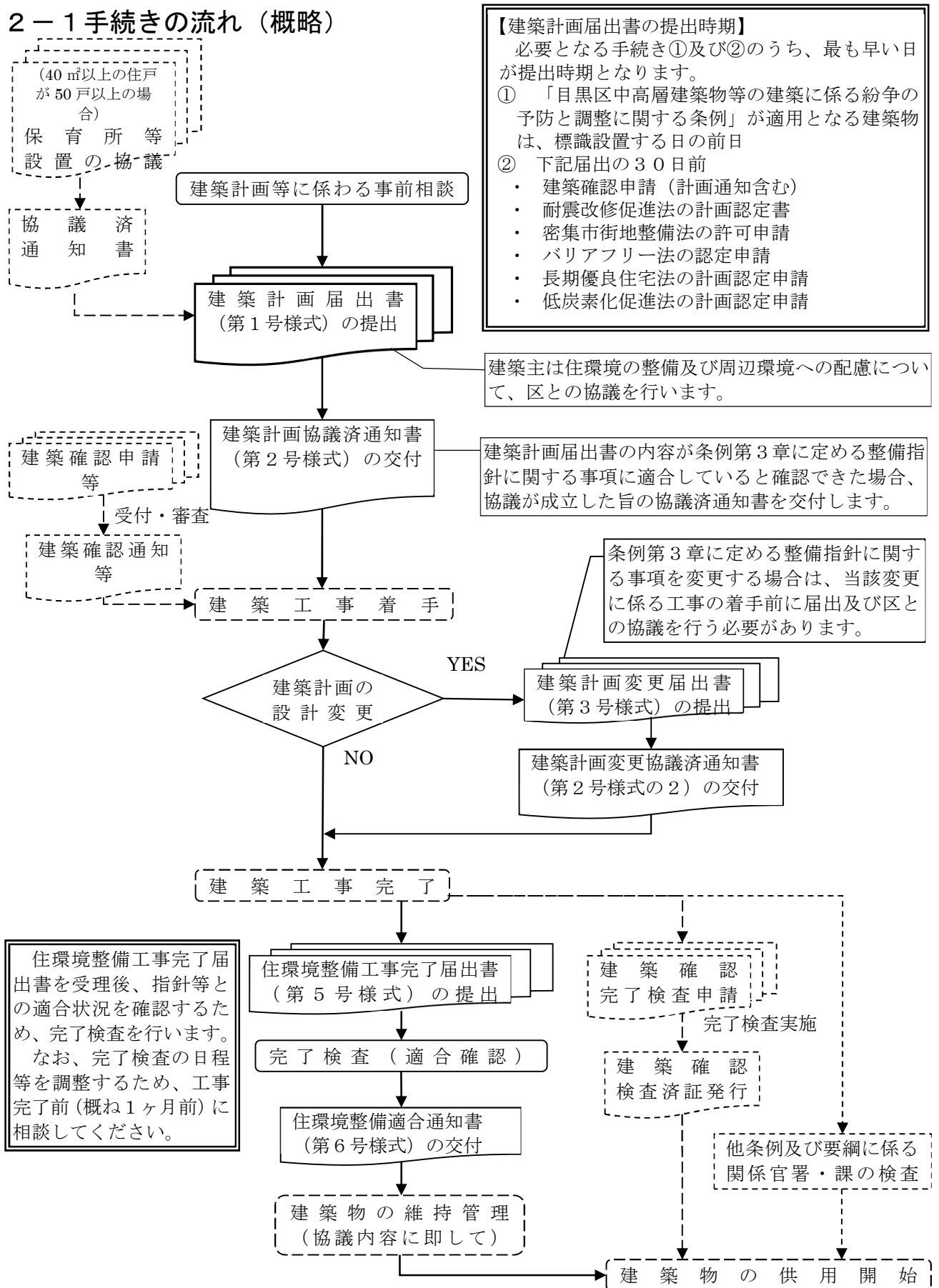
特定商業施設建築物

オープンスペースについて

- 1階部分を道路境界から壁面を後退する。

2 手続き及び提出図書について

2-1 手続きの流れ（概略）



2-2 提出図書について

提出部数は、地域連絡担当者選任届出書については1部、その他の届出書については2部（正本・副本 各1部）が必要となります。なお、副本はコピーでも可です。

提出図書は、図面をできる限りA3に統一し、A4ファイルにA4折り左綴じとしてください。

ただし、建築計画変更届出書及び住環境整備工事完了届出書にあつては、A4ファイルを省略してください。

(1) 建築計画届出書

図 書 名	主 な 明 示 内 容 等	備 考	
建築計画届出書	第1号様式	建築主、建築物の名称・場所等	1式セットで添付してください。 ^{※1}
	第1号様式の2	建物概要等	
	第1号様式の3	計画・設計に関する指針	
	別紙1、別紙2	各住戸タイプ別面積、駐車施設の設置数	
案 内 図	縮尺、方位、道路、目標物（駅・バス停等）	1/1,500程度	
配 置 図	縮尺、敷地境界線、建物の位置（外壁面の後退距離）、道路等の幅員、環境空地・歩道状空地・公開広場の位置及び面積 ^{※2} 、緑地の位置及び面積 ^{※2} 、駐車施設の位置、設備機器等の位置	1/200程度 開発許可の場合は、土地利用計画図です。	
平 面 図	縮尺、各住戸・室の面積、廃棄物保管場所等、防災貯水槽及び防災器具置場、雨水貯留槽、管理人室等の表示、設備機器等の位置	1/200程度	
立 面 図	縮尺、4面以上、目隠し等の位置、設備機器等の位置	1/200程度	
断 面 図	縮尺、2面以上、天井高さ	1/200程度	
そ の 他	機械式駐車施設・自転車ラックのカタログ等		

^{※1} 別紙1及び別紙2において、基準の適用除外の場合には、備考欄に適用除外と記入してください。

^{※2} 別図にて作成し、その他として添付することでも可です。

(2) 建築計画変更届出書

建築計画変更届出書には、第3号様式、上記(1)の建築計画届出書のうち、第1号様式の2、第1号様式の3、別紙1及び別紙2を添付してください。また、変更内容及び変更理由の記入は、記入別紙の添付でも可です。

添付図面は、上記(1)の添付図面のうち、整備指針に関する事項の変更に伴う図面のみです。なお、変更後及び変更前の図面を添付の上、変更前の図面に変更箇所を明示してください。

また、建築主が変更となる場合は、建築確認申請における建築主等変更届の写しをその他として添付してください。

(3) 住環境整備工事完了届出書

住環境整備工事完了届出書には、第5号様式、案内図、完了写真及びその撮影箇所を明示した図面（配置図又は平面図）を添付してください。

完了写真は、カラー画像の遠景及び近景のセットとし、A4版に6枚程度のサイズで内容が確認できるものとしてください。なお、寸法が整備指針の基準となっている事項（壁面後退、駐車施設等）は、スケール等を当てて確認できる完了写真としてください。

また、管理規約（入居者への注意事項・取決め事項等）及び建築確認申請における建築主等変更届の写し（建築主が変更となる場合）は、その他として添付してください。

集合住宅の場合は、第9号様式により地域連絡担当者選任届出書を1部提出してください。

3 住 環 境 の 整 備 指 針

3-1 整備指針と指定建築物

(1) 整備指針の適用項目

整備指針は、共通項目、指定建築物（大規模建築物・ワンルーム形式集合建築物・特定商業施設建築物・開発許可対象区域内建築物）を対象とする項目及び面積・住戸数等の規模を対象とする項目となります。

なお、複数の指定建築物の適用となる場合は、該当する整備項目をすべて満たす必要があります。

整備指針項目 (参照ページ)		指 定 建 築 物			
		大規模建築物	ワンルーム形式 集合建築物	特 定 商 業 施 設 建 築 物	開発許可対象 区域内建築物
10 条	都市計画等との調和	○	○	○	○
11 条	生活環境への配慮等 (P7)	○	○	○	○
12 条	隣地境界線からの壁面の後退 ^{※2} (P8)	○	○	○	○ ^{※1}
13 条	環境空地の確保 (P9)	○	○	○	○
14 条	歩道状空地の整備 (P12)	○ ^{※3}	—	—	○
15 条	公開広場の設置 (P12)	○ ^{※4}	—	—	○ ^{※5}
16 条	道路境界線からの壁面の後退 (P13)	—	—	○	—
17 条	防災貯水槽・ 防災器具置場 の設置(P13)	貯水槽	○	—	—
		器具置場	○ ^{※4}	—	—
18 条	駐車施設等 の設置(P9)	自動車	○	○	○
		オートバイ	○	○	—
		自転車	○	○	—
		荷さばき場	○	○	○
19 条	集会施設の設置 (P14)	○	○	—	○
20 条	小規模区画以外の住戸の設置 (P14)	—	○	—	—
21 条	ワンルーム形式集合 建築物の居住水準 (P15)	—	○	—	—
22 条	管 理 体 制 (P15)	○ ^{※6}	○	—	—
23 条	建築物の維持管理	○	○	○	○
24 条	地区計画等の適用	○	○	○	○

○：整備指針項目の適用 —：整備指針項目の適用外

※1 一戸建ての住宅の用に供する目的で行う開発行為に係る建築物は、指定建築物の適用除外ですが、隣地境界線からの壁面の後退の整備指針項目のみ適用となります。

※2 商業系地域にかかる敷地の部分においては、適用除外となります。

※3 敷地面積2,000㎡以上の建築物が適用となります。

※4 敷地面積3,000㎡以上の建築物が適用となります。

※5 敷地面積2,000㎡以上3,000㎡未満の建築物が適用となります。

※6 住戸の数が20戸以上かつ、延べ床面積1,500㎡以上の建築物が適用となります。

(2) 指定建築物とは

条例の手続きが必要となる指定建築物は、下表のとおりです。なお、条例の整備指針項目が適用となる建築物（適用建築物）には、指定建築物のほかに、指定建築物（開発許可対象区域内建築物）の適用除外となる一戸建ての住宅の用に供する目的で行う開発行為に係る建築物を含みます。

大規模建築物	① 敷地面積1,000㎡以上の建築物 ^{※1} ② 延べ面積1,500㎡以上、かつ、高さ15m以上又は地上5階以上の建築物 ^{※2} ③ 延べ面積1,500㎡以上、かつ、住戸数20戸以上の建築物 ^{※2}
ワンルーム形式集合建築物	1区画の床面積が40㎡未満の戸数が10戸以上で、かつ、階数が3階以上の建築物 ^{※3}
特定商業施設建築物	店舗面積が500㎡を超える小売業、飲食店業、興行場、遊技場、音楽・映像記録物賃貸業の店舗 ^{※4} を有する建築物
開発許可対象区域内建築物	都市計画法第29条の開発行為の許可を要する区域内の建築物 ^{※5}

※1 一戸建ての住宅は適用除外です。

※2 延べ面積は、容積率の算定の基礎となる延べ面積ではなく、建築物全体の延べ面積（総延べ面積）です。

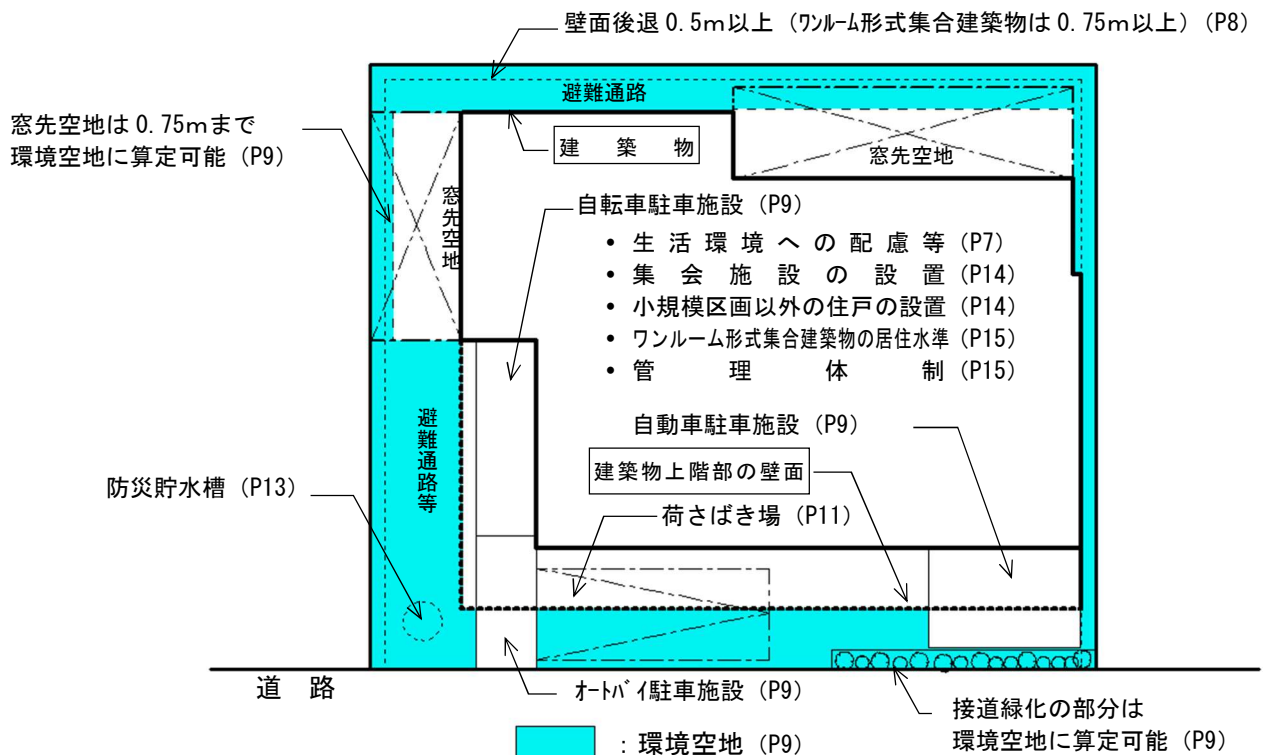
※3 床面積40㎡未満の住戸の数が建築物の総戸数の3分の1以下となる場合は、適用除外です。なお、住戸の数には、店舗や事務所なども含みます。また、床面積とは、壁又は柱等に囲まれた区画からバルコニーやパイプスペース・メーターボックス（共用部の廊下に面し、かつ、共用部からの点検扉等で点検・確認等を行うもの）等を除き、建築基準法に規定する算定方法による床面積となります。

※4 店舗面積とは、階段、便所、作業場等を除いた床面積となります。また、小規模店舗が集まる店舗の場合には、店舗に供する床面積（壁で区画されていない通路を含む）の合計となります。

※5 一戸建ての住宅は手続きの適用除外ですが、住環境の整備指針項目の一部が適用となります。

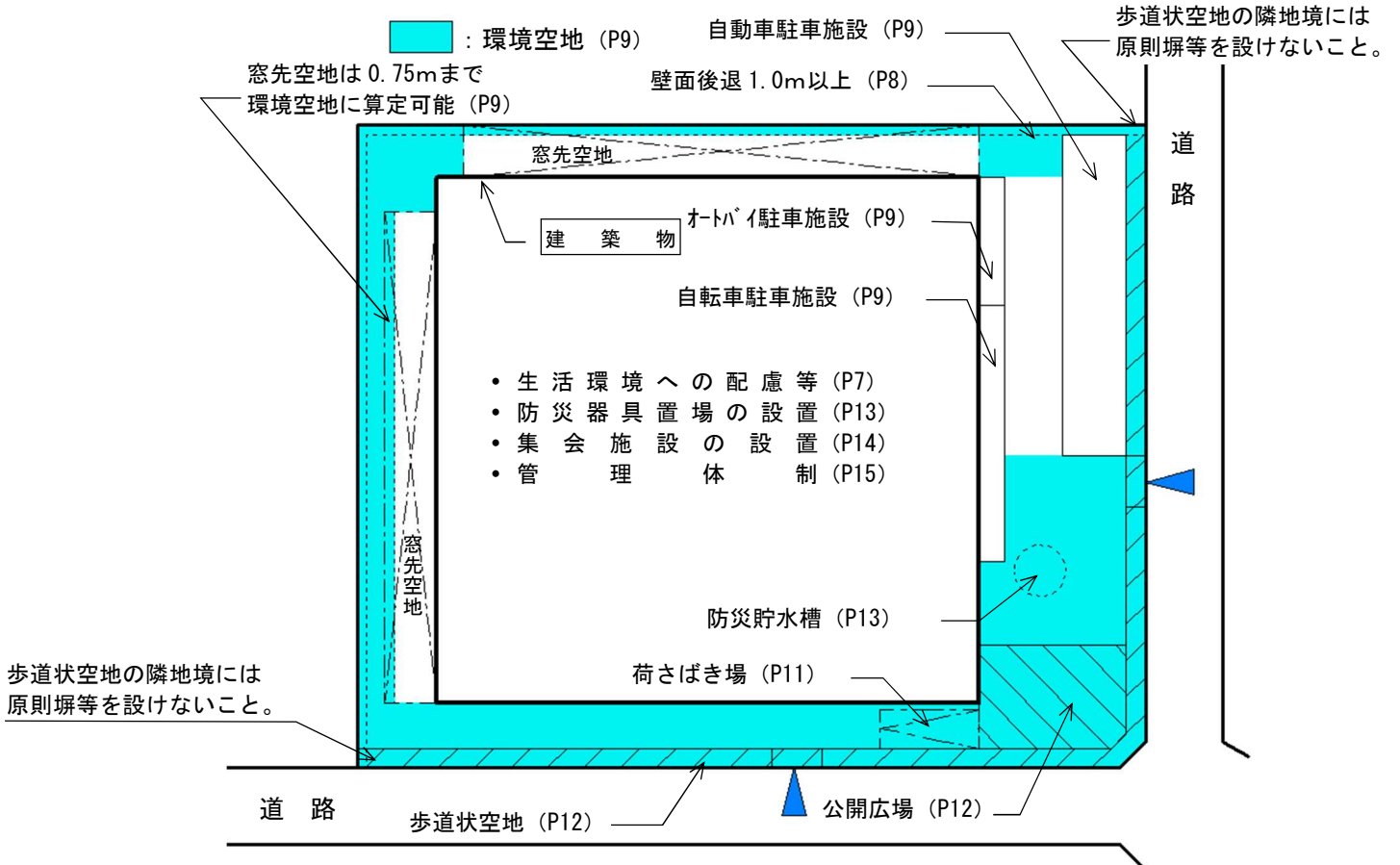
(3) 整備指針の適用例

ア 敷地面積1,000㎡未満かつ延べ面積5,000㎡未満（特定指定建築物・ワンルーム形式集合建築物）



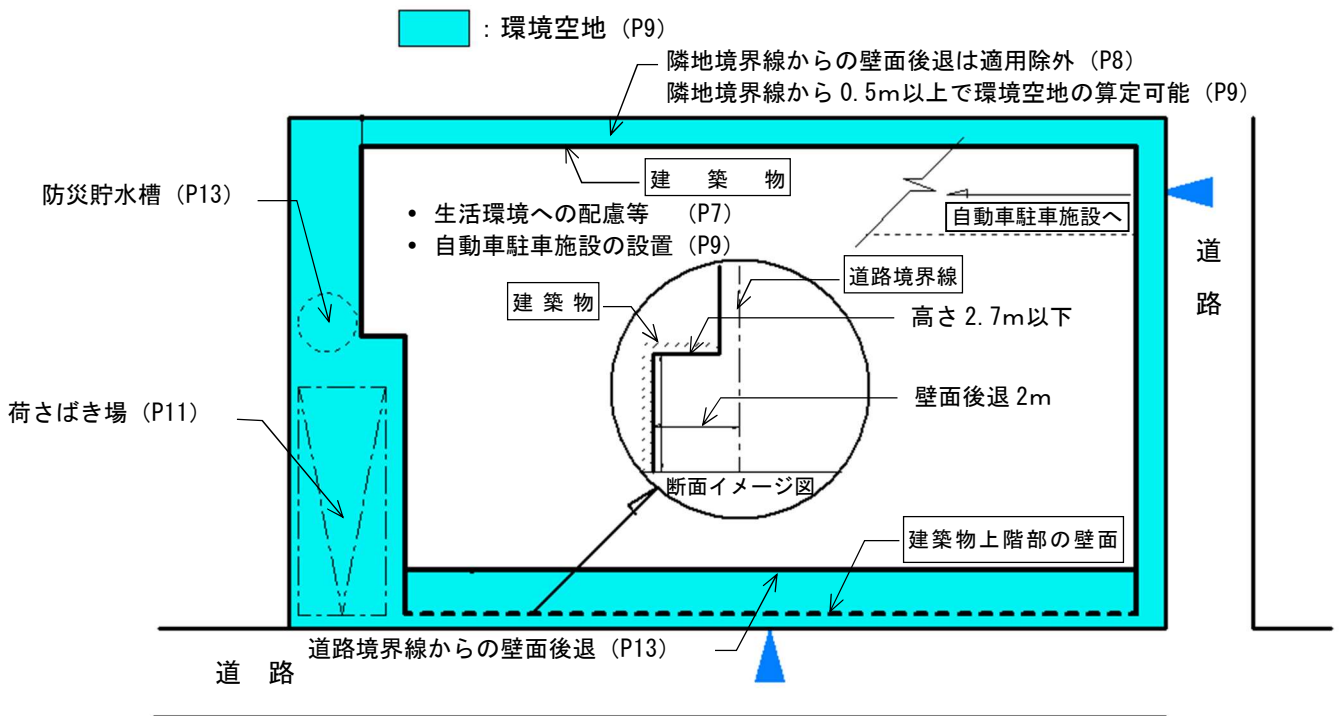
※ 整備項目の詳細は（参照ページ）を確認してください。

イ 敷地面積3,000㎡以上かつ延べ面積5,000㎡以上(大規模建築物)



※ 整備項目の詳細は(参照ページ)を確認してください。

ウ 商業地域内、敷地面積2,000㎡未満、店舗面積500㎡以上(特定商業施設建築物)



※ 整備項目の詳細は(参照ページ)を確認してください。

3-2 整備指針の共通項目

(1) 生活環境への配慮等

ア 生活環境への配慮

建築主は、当該指定建築物が周辺の生活環境に及ぼす影響を考慮し、下記事項について必要な措置を講ずるよう努めてください。

- ① 冷暖房設備の室外機及び給湯器等の設置には、その排気の方に配慮すると共に、防音及び防振の措置を行ってください。
- ② 換気設備の設置には、その排気方向に配慮すると共に、防臭対策を講じてください。
- 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ってください。
- ④ 室内、外廊下、外階段、エアコン等には、騒音防止の必要な措置（仕上材、機器類の選定など）を講じてください。

イ 地域のコミュニティ活動

安全で快適に住み続けられる街づくりのため、指定建築物の建築主及び所有者は、地域連絡担当者^{※1}を選任していただくとともに、下記事項の地域のコミュニティ活動への協力に努めてください。

- ① 入居者への町会、自治会等に関する案内を配布することなど
- ② ゴミ収集などの周知
- ③ 区長が地域コミュニティの形成に特に必要と認める協力

^{※1} 地域連絡担当者とは、マンション等の集合住宅の居住者と地域住民の交流を円滑に進めるため町会や自治会との連絡・調整を行っていただく方です。町会の代表者等がマンションの居住者に町会等の加入案内を行う際の事前連絡や、行事周知の掲示物の依頼などの協力をお願いします。

目黒区では、町会や自治会から申出があった場合に、その情報を開示します。

(2) 隣地境界線からの壁面の後退

隣地境界線からの壁面の後退距離は、対象建築物の延べ面積の規模等により、下表（施行規則別表第1）の有効寸法が適用となります。大規模建築物や附属建築物に該当する場合は、それぞれの規定を適用します。ただし、建築敷地の商業系地域の部分は適用除外です。

- ① バランダ及びバルコニーでは、手すり等の隣地境界に最も近い部分が外壁となります。
- ② 建築面積に算入しない庇及び床面積に算入しない出窓のうち、0.3m以下（施行規則別表第1の適用する数値が1m以上の場合は、この数値の1/2以下）の出幅となるものは、外壁に含みません。
- ③ 縦樋、設備配管等は、外壁に含みません。
- ④ ワンルーム形式集合建築物の壁面後退距離は、敷地面積1,000㎡未満であっても0.75m以上となり、特定指定建築物の0.5m以上は適用しません。
- ⑤ 一戸建ての住宅を目的とする開発行為（条例第2条第2項第7号ただし書に規定する建築物）は、壁面後退距離0.5m以上が適用となります。

施行規則別表第1（第8条関係）

対象建築物等	数値
敷地面積が1,000平方メートル未満の指定建築物（ワンルーム形式集合建築物を除く。）（以下「特定指定建築物」という。）	0.5メートル
延べ面積が5,000平方メートル未満の指定建築物（特定指定建築物を除く。）	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指定建築物（特定指定建築物を除く。）	1メートル
延べ面積が10,000平方メートル以上の指定建築物（特定指定建築物を除く。）	2メートル
高さが5メートル未満の附属建築物及び工作物	0.5メートル
高さが5メートル以上の附属建築物及び工作物	0.75メートル
条例第2条第2項第7号ただし書に規定する建築物	0.5メートル

備考 この表において「附属建築物」とは、倉庫及び駐車施設等で別棟のものをいう。

(3) 環境空地の確保

環境空地の確保は、建て詰まりの防止を目的としています。指定建築物は、敷地面積の10%以上の環境空地を確保してください。環境空地として面積算定の対象となる部分は、下表のとおり、用途地域及び敷地面積の条件により異なります。

用途地域・敷地面積(S) 面積に算定できる部分	商業系地域	商業系地域以外		
		$S \leq 1,000 \text{ m}^2$	$1,000 \text{ m}^2 < S < 2,000 \text{ m}^2$	$2,000 \text{ m}^2 \leq S$
道路・隣地境界側の壁面後退の空地	○ (0.5m以上)	○ (0.5m以上)	○ (0.75m以上)	○ (0.75m以上)
窓先空地部分は0.75mまで ^{※1}	○	○	○	○
幅員2m以上の敷地内通路 ^{※2}	○	○	○	○
接道緑化部分 ^{※3}	○	○	—	—
歩道状空地の代替の広場状空地	○	—	—	○
外部空間と一体的に連続しているピロティ等	○	—	—	—

※1 「東京都建築安全条例」第19条第1項第2号に規定する窓先空地です。

※2 一団地認定等の大規模な敷地における敷地内通路です。

※3 「目黒区みどりの条例」及び「東京における自然の保護と回復に関する条例」に基づく接道部の緑化を行う部分であり、奥行の規定はありません。

(4) 駐車施設等の設置

ア 自動車、自転車及びオートバイの駐車施設の設置

駐車施設は、指定建築物の用途及び規模に応じて敷地内に設置し、近隣住民への騒音及び振動の防止に配慮した構造としてください。

なお、自動車駐車施設を機械式又は立体式とすることも可能ですが、付属建築物又は工作物となるため、壁面後退が適用となります。

① 大規模建築物及びワンルーム形式集合建築物

次頁の表（施行規則別表第3の1から3）のとおり、各駐車施設台数を算定し、備考に則して計画してください。なお、障害者のための駐車施設（幅3.5メートル以上、奥行き6メートル以上）を、自動車駐車施設で求められる台数のうち1台以上かつ施設規模や動線計画等により必要な台数設ける必要があります。

② 特定商業施設建築物

自動車駐車施設の設置は、次頁の表（施行規則別表第3の1）のとおり、駐車施設台数を算定し、備考に則して計画してください。なお、障害者のための駐車施設（幅3.5メートル以上、奥行き6メートル以上）を、自動車駐車施設で求められる台数のうち1台以上かつ施設規模や動線計画等により必要な台数設ける必要があります。

また、自転車駐車施設の設置は、目黒区自転車等放置防止条例に基づき整備が必要となる場合があるため、土木管理課自転車対策係にお問い合わせください。

施行規則別表第3（第14条関係）抜粋

1 自動車駐車施設

指定建築物の種類	区分		台数
大規模建築物及び ワンルーム形式集合 建築物	総住戸数が2以上31未満		1以上
	総住戸 数が3 1以上	小規模区画以外の 住戸数が31未満	$1 + (\text{総住戸数} - 30) \times 0.1$ 以上
		小規模区画以外の 住戸数が31以上	$1 + (\text{小規模区画以外の住戸数} - 30) \times 0.3 + \text{小規模区画の数} \times 0.1$ 以上
特定商業施設建築物	-		1以上

備考

- (1) この表において「総住戸数」とは、小規模区画以外の住戸及び小規模区画の総数をいう。
- (2) 算出した台数に1未満の端数が生じた場合は、その端数を四捨五入する。
- (3) 駐車施設の1台当たりの規模は、幅2.5メートル以上、奥行き5メートル以上とし、そのうち1台以上は、障害者のための駐車施設として幅3.5メートル以上、奥行き6メートル以上とする。ただし、機械式又は立体式で必要台数を確保できる場合は、この限りでない。

2 オートバイ駐車施設

指定建築物の種類	区分	台数
大規模建築物及び ワンルーム形式集合 住宅建築物	小規模区画以外の住戸	住戸数 $\times 0.25$ 以上
	小規模区画	住戸数 $\times 0.2$ 以上

備考

- (1) この表において「オートバイ」とは、自動二輪車及び原動機付自転車をいう。
- (2) 1の建築物に小規模区画以外の住戸及び小規模区画がある場合の台数は、それぞれの区分により算出した台数の合計とする。
- (3) 算出した台数に1未満の端数が生じた場合は、その端数を四捨五入する。
- (4) 駐車施設の1台当たりの規模は、幅1メートル以上、奥行き2メートル以上とする。ただし、機械式又は立体式で必要台数を確保できる場合は、この限りでない。

3 自転車駐車施設

指定建築物の種類	区分	台数
大規模建築物及び ワンルーム形式集合 住宅建築物	小規模区画以外の住戸	住戸数 $\times 1.0$ 以上
	小規模区画	住戸数 $\times 0.6$ 以上

備考

- (1) 1の建築物に小規模区画以外の住戸及び小規模区画がある場合の台数は、それぞれの区分により算出した台数の合計とする。
- (2) 算出した台数に1未満の端数が生じた場合は、その端数を四捨五入する。
- (3) 駐車施設の1台当たりの規模は、幅0.5メートル以上、奥行き2メートル以上とする。ただし、機械式又は立体式で必要台数を確保できる場合は、この限りでない。

イ 荷さばき場の設置

- (1) 大規模建築物、ワンルーム形式集合建築物及び特定商業施設建築物は、荷物の集配等に使用できる広さの荷さばきスペース（概ね東京都駐車場条例の荷捌きの大きさのスペース）を確保してください。原則として、幅3 m以上・奥行き7.7 m以上又は幅4 m以上・奥行き6 m以上のスペースで高さ3 m以上が必要となります。ただし、指定建築物の種類がワンルーム集合建築物のみに該当する場合は、原則として、幅2.5 m以上・奥行き5 m以上のスペースで高さ3 m以上とすることができます。設置台数は、自動車駐車施設とは別に、最低限1台とし、住戸数若しくは店舗面積等の規模又は搬出入される車両及び荷物の量若しくは搬出入の頻度等により必要な台数となります。

ウ 自転車駐車施設等への代替え

自動車又はオートバイ駐車施設の台数は、その台数の水平投影面積の合計面積を、以下に記載する①、②の区分により算出した台数の合計を限度とした自転車駐車施設に代替えすることができます。

① 小規模区画以外の住戸の場合、戸数の100分の100以下

② 小規模区画の住戸の場合、戸数の100分の40以下

※②で算出した台数に1未満の端数が生じた場合は、その端数を切り上げた台数となります。

[計算例（代替えの上限値）]

小規模区画以外(ファミリー)住戸が8戸、小規模区画(ワンルーム)住戸が12戸、合計20戸

① : $8 \text{戸} \times 100/100 = \text{自転車} 8 \text{台分} (= 8 \text{m}^2)$

② : $12 \text{戸} \times 40/100 = 4.8 \text{台} \rightarrow \text{自転車} 5 \text{台分} (= 5 \text{m}^2)$

①+② : 自転車13台分(=13m²) (代替えの上限値)

バイク(2m²/1台)の場合6台分(=12m²)は、代替えの上限値(13m²)以下のため代替えが可能

※代替えにより設置する自転車は原則平置きとなります。

上記計算例では12m²分の代替え用駐輪場面積(0.5m×2m×12台)の確保が必要となります。

エ 駐車施設等の設置基準の緩和

区長が用途の特殊性、敷地の形状又は周辺道路の状況からやむを得ないと認める場合は、施行規則別表第3の基準を緩和することができます。

区長が用途の特殊性、敷地の形状又は周辺道路の状況からやむを得ないと認める場合とは主に次に掲げるものです。詳細は開発係の担当あてにお問い合わせください。

【主な例】

① 用途の特殊性

・老人ホーム等

② 敷地の形状

・敷地面積が300m²未満

③ 敷地の形状又は周辺道路の状況

・自動車駐車施設の出入りを設けることが著しく困難なもの等

(5) 既存分譲マンションの利用実績までの減台について

既存分譲マンションにおいては、区との協議により実際に利用されている台数まで附置駐車台数を緩和できる場合があります。詳細は開発係の担当あてにお問い合わせください。

3-3 整備指針の指定建築物による適用項目

(1) 歩道状空地の整備（大規模建築物・開発許可対象区域内建築物）

次の指定建築物は、道路に沿って一般公衆の利用に供する歩道状空地を整備してください。

- ① 敷地面積が2,000㎡以上の大規模建築物
- ② 開発許可対象区域内建築物

住居系・工業系地域（商業地域・近隣商業地域以外の地域）内では幅員1.5m以上、商業系地域（商業地域・近隣商業地域）内では幅員0.5m以上の歩道状空地の整備が必要となります。

また、歩道状空地の設置には、下記の事項について留意してください。

- ① 一般歩行者等への配慮として、連続的な歩行空間を確保し、駐車場の出入口等による分断を最小限に止めてください。
- ② 天空で確保し、バリアフリーに配慮した歩行空間としてください。
- ③ 住居系・工業系地域で接道緑化を行う場合は、区との協議により、幅員を1.2m以上とすることができます。

なお、前面道路が下記のいずれかに該当する場合であって、区長がやむを得ないと認めるときには、緩和の検討ができますので、具体的に相談してください。

- ① 前面道路が2以上ある場合
- ② 前面道路にガードレール等により歩車道分離された幅員1.5m以上の歩道がある場合

(2) 公開広場の設置（大規模建築物・開発許可対象区域内建築物）

次の指定建築物は、敷地面積の3%以上となる一般公衆の利用に供する公開広場を設置してください。

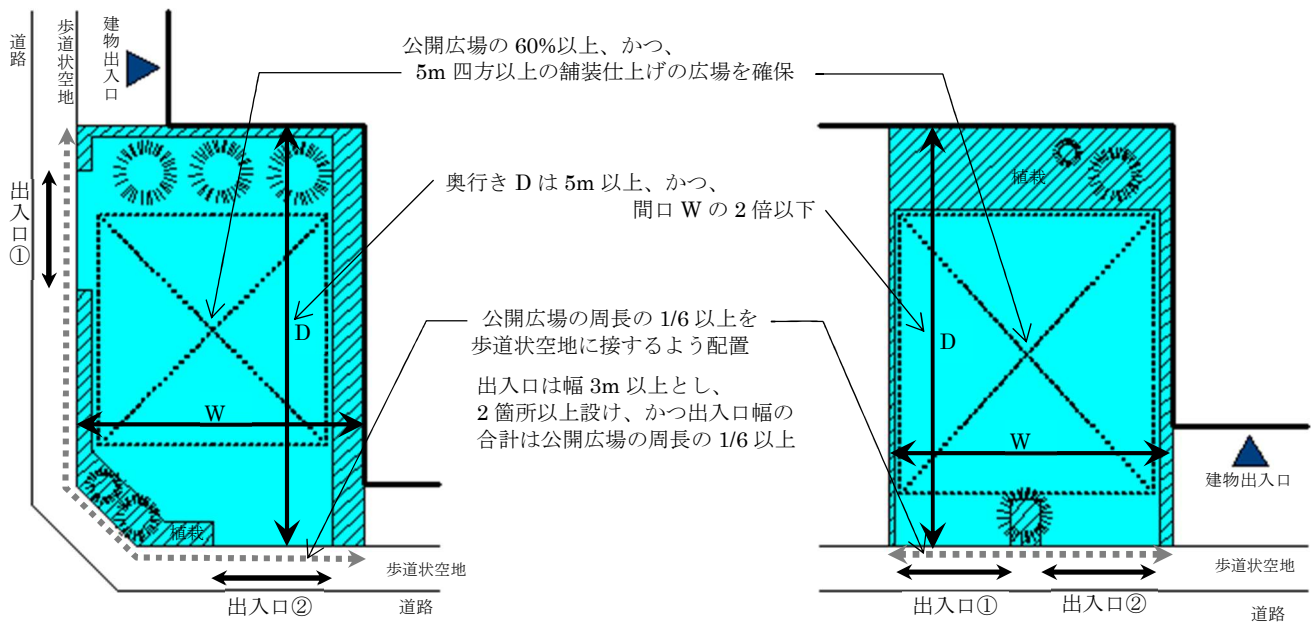
- ① 敷地面積が3,000㎡以上の大規模建築物
- ② 敷地面積が2,000㎡以上3,000㎡未満の開発許可対象区域内建築物

ただし、敷地の一部又は全部が商業系地域にある場合は、公開広場の設置基準を次のとおり緩和することができます。

- ① 敷地の全部が商業系地域にある場合は、敷地面積の1.5%以上の公開広場となります。
- ② 敷地が商業系地域と他の用途地域にまたがる場合は、商業系地域部分の敷地面積の1.5%以上の面積及び商業系地域以外の用途地域部分の敷地面積の3%以上の面積を合計した面積となります。

また、公開広場の設置には、下記の事項について留意してください。

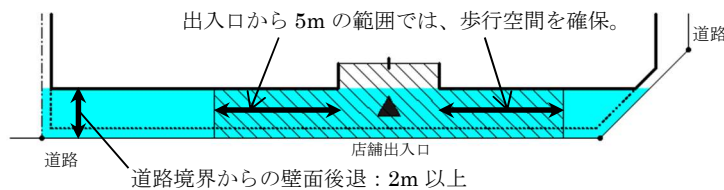
- ① 一般利用者への配慮として道路又は歩道状空地から直接出入りできる構造とし、バリアフリーに配慮してください。
- ② 天空で確保し、建築物へのエントランスの主たる動線とは別に配置してください。
- ③ 単なる広場空間又は緑地のみとせず、一般利用者が休息等に利用できる憩いの場となるよう工夫し、舗装等による広場機能を確保した上で、緑化に努めてください。



(3) 道路境界線からの壁面の後退（特定商業施設建築物）

特定商業施設建築物の店舗で出入口を設ける面は、建築物の高さ2.7m以下の部分の壁面から道路境界線までの距離2.0m以上を確保し、道路状に整備してください。なお、壁面とは、建築物の外壁又は、これに代わる柱の面となります。

また、当該店舗出入口の端から5m以内は、一般公衆の歩行が可能な空間として、常に確保してください。



(4) 防災貯水槽及び防災器具置場の設置（大規模建築物）

ア 防災貯水槽の設置

指定建築物のうち、大規模建築物に該当する場合は、下表（施行規則別表第2）のとおり、延べ面積の規模に応じた貯水槽容量の防災貯水槽を設置してください。

40t以上及び100t以上の防災貯水槽の設置場所及び構造等仕様については、目黒消防署と協議してください。

また、延べ面積が2,000㎡未満の大規模建築物における5t以上の防災貯水槽は、設置要望も含め、設置場所及び構造等仕様について目黒区防災課と協議してください。

イ 防災器具置場の設置

指定建築物のうち、敷地面積が3,000㎡以上の大規模建築物に該当する場合に必要な整備項目です。防災器具置場の設置は、防災区民組織が利用するため、設置要望も含め、設置場所及び構造等仕様について目黒区防災課と協議してください。

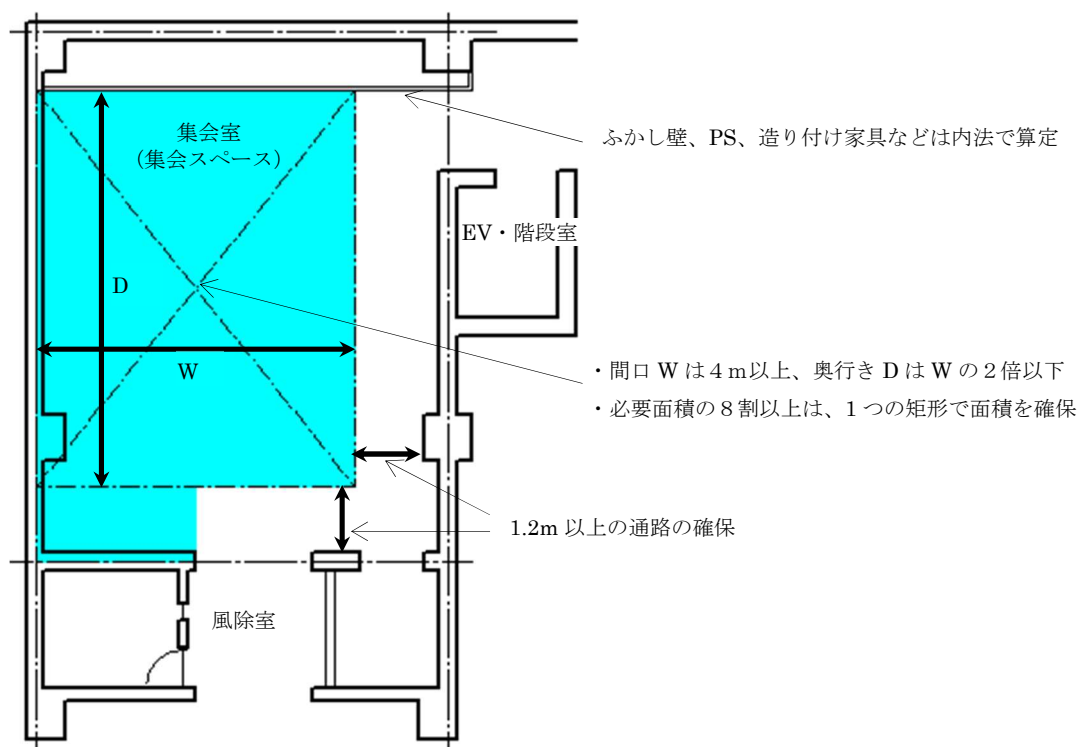
施行規則別表第2（第13条関係）

延べ面積	貯水槽容量
2,000平方メートル未満	5トン以上
2,000平方メートル以上5,000平方メートル未満	40トン以上
5,000平方メートル以上	100トン以上

(5) 集会施設の設置基準（大規模建築物）

ファミリー形式住戸（床面積40㎡以上の住戸）の数が戸数50以上の場合は、下表（施行規則別表第4）に応じて集会所を設置してください。なお、ワンルーム形式住戸（床面積40㎡未満の住戸）1戸は、ファミリー形式住戸1/2戸の換算です。

集会室の設置場所は、居住者がマンション内のコミュニティ形成及び管理組合等の住民自治活動を行うために必要なスペースとし、部屋状のものを原則としますが、エントランスホール等共用スペースを利用することもできます。ただし、通路、避難通路その他これらに類する部分は除きます。



施行規則別表第4（第15条関係）

住戸数	集会施設面積
50以上100未満	30平方メートル以上
100以上200未満	75平方メートル以上
200以上	100平方メートル以上

(6) 小規模区画以外の住戸の設置（ワンルーム形式集合建築物）

ワンルーム形式集合建築物において、ワンルーム形式住戸（床面積40㎡未満の住戸）の数が30戸を超える（31戸以上）場合は、下記算定式により必要となった付置ファミリー形式住戸（床面積40㎡以上の住戸かつ平均55㎡以上の床面積となる住戸）を設置した計画としてください。算定した付置ファミリー形式住戸数に端数があるときは、その端数を切り捨てた数となります。また、住戸の床面積は、壁芯での計算とし、バルコニー、共用部分からのパイプスペース及びメーターボックス等は含みません。

$$\text{付置ファミリー形式住戸数} = (\text{ワンルーム形式住戸数} - 29 \text{戸}) \times 1/2$$

なお、建築基準法における建築物の用途が寄宿舍となるもの、学校法人直営の学生寮及び法令に基づく認知症関連の介護施設等は、適用除外となりますので、具体的に相談してください。

(7) ワンルーム形式集合建築物の居住水準（ワンルーム形式集合建築物）

ワンルーム形式住戸の床面積（小規模区画の面積）は、25㎡以上としてください。住戸の床面積は、壁芯での計算とし、バルコニー、共用部分からのパイプスペース及びメーターボックス等は含みません。

また、ワンルーム形式住戸における居室の天井高さは2.3m以上としてください。

なお、建築基準法における建築物の用途が寄宿舍となるもの、並びに法令に基づく認知症関連の介護施設等は、居住水準のうちワンルーム形式住戸の床面積（小規模区画の面積）が適用除外となります。

(8) 管理体制（ワンルーム形式集合建築物・大規模建築物）

ワンルーム形式集合建築物及び延べ面積1,500㎡以上かつ住戸の数が20以上の大規模建築物の建築主は、適正な管理及び近隣関係住民からの苦情等に対する迅速な対応ができるように適切な管理体制を整えてください。

建築主等の管理体制は、下表（施行規則別表第5）に定めるもののほか、次の事項についても対応してください。

- ① 当該建築物の各出入口には、管理者の氏名及び連絡先を記載した表示板の掲示が必要となります。建築物の出入口が2ヶ所以上ある場合は各出入口に掲示してください。また、表示板の形状及び様式は右記を標準とし、金属又は合成樹脂等破損しにくい材質を使用の上、容易に剥離しない方法で取り付けてください。
- ② 当該建築物の使用に当たっての注意事項及び近隣への配慮に関する取決め事項を定め、入居者にはあらかじめ周知してください。

管 理 者 連 絡 先		
この建物の管理は、下記の管理者が行っています。ご用の方は、ご連絡ください。		
建 築 物	名 称	
	所 在 地	
管 理 者	名 称	
	所 在 地	
	電 話 番 号	()
	夜 間 等 緊 急 時	()

施行規則別表第5（第17条関係）

(注意) 表示板の大きさは、タテ25cmヨコ35cm若しくはA4版程度とする。

区分	管理体制
小規模区画の数が20未満のワンルーム形式集合建築物	次のいずれかにより管理を行うこと。 1 管理人室を設置し、管理人を置くこと。 2 管理詰所を設置し、建築主若しくは所有者が当該ワンルーム形式集合建築物に居住し、又は隣接して居住し、自ら管理を行うこと。 3 管理詰所を設置し、複数のビルディングを同時に管理することができる人的・物的システムを備えた専門会社に管理を委託すること。
小規模区画の数が20以上40未満のワンルーム形式集合建築物	次のいずれかにより管理を行うこと。 1 管理人室を設置し、管理人を置くこと。 2 管理詰所を設置し、建築主若しくは所有者が当該ワンルーム形式集合建築物に居住し、又は隣接して居住し、自ら管理を行うこと。
小規模区画の数が40以上のワンルーム形式集合建築物及び条例第2条第2項第4号ウに規定する建築物	管理人室を設置し、管理人を置くこと。

備考

- (1) この表において「管理人室」とは、台所、便所等を備えた宿泊が可能な形態で、長時間の管理業務を行うに当たり支障のない面積のものをいう。
- (2) この表において「管理詰所」とは、管理人が一時的に管理業務を行うに当たり支障のない面積のものをいう。
- (3) 管理人室及び管理詰所は、主要な出入口付近の適切な位置に設置し、窓口等を設けるものとする。

整備指針の適用項目チェックリスト1/2

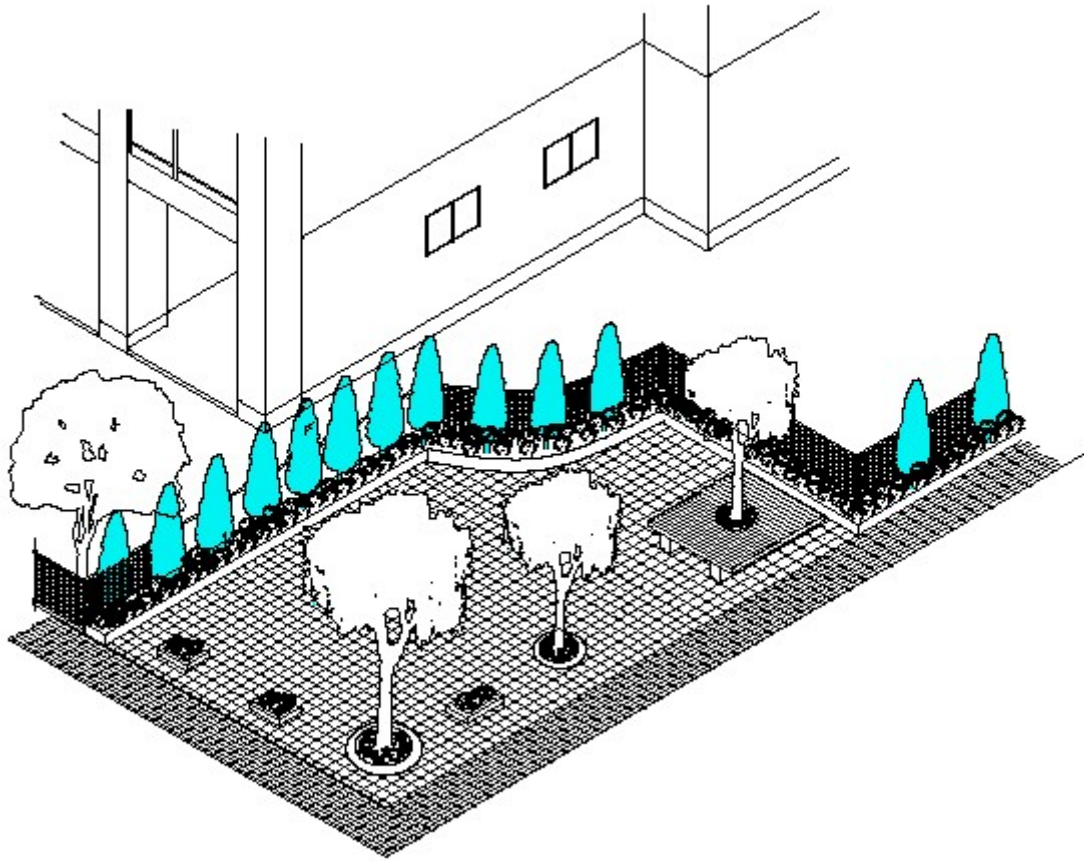
○及び特記の建築物等が整備項目の適用となり、—は適用外となります。

整備項目		指定建築物		大 規 模 建 築 物			
				敷地面積が1,000㎡以上の建築物（一戸建ての住宅を除く。）	延べ面積が1,500㎡以上で、かつその高さが15m以上又は地階を除く階数が5以上の建築物	住戸の数が20戸以上かつ、延べ床面積1,500㎡以上の建築物	
10条	都市計画等との調和					○	
11条	生活環境への配慮等					○	
12条	隣地境界線からの壁面の後退 (商業系地域の部分は適用除外)		0.5m以上の壁面後退	付属建築物及び工作物(高さ5m未満)	付属建築物及び工作物(高さ5m未満)	敷地面積1,000㎡未満	
			0.75m以上の壁面後退	敷地面積1,000㎡以上かつ延べ面積5,000㎡未満			
			1m以上の壁面後退	付属建築物及び工作物(高さ5m以上)			
			2m以上の壁面後退	敷地面積1,000㎡以上かつ延べ面積5,000㎡以上10,000㎡未満			
13条	環境空地の確保 (敷地面積の10%)	面積に算定できる部分	道路境界側	0.75m以上の壁面後退の空地	商業系地域以外かつ敷地面積1,000㎡超		
			道路境界側	0.5m以上の壁面後退の空地	商業系地域		
			隣地境界側	0.75m以上の壁面後退の空地	敷地面積1,000㎡以下		
			隣地境界側	0.5m以上の壁面後退の空地	商業系地域以外かつ敷地面積1,000㎡超		
				窓先空地部分は0.75mまで	商業系地域		
				幅員2m以上の敷地内通路	敷地面積1,000㎡以下		
				歩道状空地の代替の広場状空地	○		
				接道緑化部分	敷地面積2,000㎡以上		
14条	歩道状空地の整備		幅員1.5m以上	商業系地域以外かつ敷地面積2,000㎡以上			
			幅員0.5m以上	商業系地域かつ敷地面積2,000㎡以上			
15条	公開広場の設置		敷地面積の3%以上	商業系地域以外かつ敷地面積3,000㎡以上			
			敷地面積の1.5%以上	商業系地域かつ敷地面積3,000㎡以上			
16条	道路境界線からの壁面の後退		建築物の高さ2.7m以下の部分を道路境界線から壁面後退2m以上	—			
17条	防災貯水槽及び防災器具置場の設置		5t以上	延べ面積2,000㎡未満			
			40t以上	延べ面積2,000㎡以上5,000㎡未満			
			100t以上	延べ面積5,000㎡以上			
			防災器具置場	敷地面積3,000㎡以上			
18条	駐車施設等の設置		1以上	総住戸数が2以上31未満			
			「1+(総住戸-30)×0.1」以上	総住戸数が31以上かつ小規模区画以外の住戸数が31未満			
			「1+(小規模区画以外の住戸数-30)×0.3+小規模区画の数×0.1」以上	総住戸数が31以上かつ小規模区画以外の住戸数が31以上			
			戸数の100%以上	小規模区画以外(床面積40㎡以上の住戸)			
			戸数の60%以上	小規模区画(床面積40㎡未満の住戸)			
			オートハイ	戸数の25%以上	小規模区画以外(床面積40㎡以上の住戸)		
			戸数の20%以上	小規模区画(床面積40㎡未満の住戸)			
			荷捌き場のスペース	○			
19条	集会施設の設置	(小規模区画は1/2戸換算の住戸数)	30㎡以上	住戸数50以上100未満			
			75㎡以上	住戸数100以上200未満			
			100㎡以上	住戸数200以上			
20条	小規模区画以外の住戸の設置		小規模区画以外(平均床面積55㎡以上)の必要数 =(小規模区画数-29)×1/2	—			
21条	ワンルーム形式集合建築物の居住水準		一戸当たり床面積25㎡以上かつ居室の天井高さ2.3m以上	—			
22条	管理体制		管理人室の設置+管理人の配置	—		○	
			管理詰所の設置+建築主の居住・自主管理	—			
			管理詰所の設置+管理専門会社の委託管理	—			
23条	建築物の維持管理			○			
24条	地区計画等の適用			○			

整備指針の適用項目チェックリスト2/2

○及び特記の建築物等が整備項目の適用となり、—は適用外となります。

ワンルーム形式集合建築物	特定商業施設	開発許可対象区域内建築物	
床面積が40㎡未満の住戸の数が10以上で、かつ、階数が3以上である建築物(全体の戸数の数の1/3以下は除く。)	小売業(物品加工修理業を含む)、飲食店業、興行場、遊技場の営業又は音楽・映像記録物賃貸業を営むための店舗面積(階段、便所、作業場等を除く)の床面積の合計が500㎡を超える建築物	都市計画法第29条の開発行為の許可を要する区域内の建築物(一戸建ての住宅の場合、届出は適用除外です。)	
		一戸建ての住宅以外	一戸建ての住宅
○	○	○	—
○	○	○	—
付属建築物及び工作物(高さ5m未満)	付属建築物及び工作物(高さ5m未満)	付属建築物及び工作物(高さ5m未満)	○
	敷地面積1,000㎡未満	敷地面積1,000㎡未満	
延べ面積5,000㎡未満	敷地面積1,000㎡以上かつ延べ面積5,000㎡未満	敷地面積1,000㎡以上かつ延べ面積5,000㎡未満	—
付属建築物及び工作物(高さ5m以上)	付属建築物及び工作物(高さ5m以上)	付属建築物及び工作物(高さ5m以上)	—
延べ面積5,000㎡以上10,000㎡未満	敷地面積1,000㎡以上かつ延べ面積5,000㎡以上10,000㎡未満	敷地面積1,000㎡以上かつ延べ面積5,000㎡以上10,000㎡未満	—
延べ面積10,000㎡以上	敷地面積1,000㎡以上かつ延べ面積10,000㎡以上	敷地面積1,000㎡以上かつ延べ面積10,000㎡以上	—
商業系地域以外かつ敷地面積1,000㎡超	商業系地域以外かつ敷地面積1,000㎡超	商業系地域以外かつ敷地面積1,000㎡超	—
商業系地域	商業系地域	商業系地域	—
敷地面積1,000㎡以下	敷地面積1,000㎡以下	敷地面積1,000㎡以下	—
商業系地域以外かつ敷地面積1,000㎡超	商業系地域以外かつ敷地面積1,000㎡超	商業系地域以外かつ敷地面積1,000㎡超	—
商業系地域	商業系地域	商業系地域	—
敷地面積1,000㎡以下	敷地面積1,000㎡以下	敷地面積1,000㎡以下	—
○	—	○	—
○	○	○	—
敷地面積2,000㎡以上	敷地面積2,000㎡以上	○	—
商業系地域	商業系地域	商業系地域	—
敷地面積1,000㎡以下	敷地面積1,000㎡以下	敷地面積1,000㎡以下	—
商業系地域	商業系地域	商業系地域	—
—	—	商業系地域以外	—
—	—	商業系地域	—
—	—	商業系地域以外	—
—	—	かつ敷地面積2,000㎡以上3,000㎡未満	—
—	—	商業系地域	—
—	—	かつ敷地面積2,000㎡以上3,000㎡未満	—
—	○	—	—
—	—	—	—
総住戸数が2以上31未満	○	—	—
総住戸数が31以上かつ小規模区画以外の住戸数が31未満	—	—	—
総住戸数が31以上かつ小規模区画以外の住戸数が31以上	—	—	—
小規模区画以外(床面積40㎡以上の住戸)	—	—	—
小規模区画(床面積40㎡未満の住戸)	—	—	—
小規模区画以外(床面積40㎡以上の住戸)	—	—	—
小規模区画(床面積40㎡未満の住戸)	—	—	—
○	○	○	—
住戸数50以上100未満	住戸数50以上100未満	住戸数50以上100未満	—
住戸数100以上200未満	住戸数100以上200未満	住戸数100以上200未満	—
住戸数200以上	住戸数200以上	住戸数200以上	—
小規模区画(床面積40㎡未満の住戸)31以上	—	—	—
○	—	—	—
○	—	—	—
小規模区画(床面積40㎡未満の住戸)40未満の場合に可	—	—	—
小規模区画(床面積40㎡未満の住戸)20未満の場合に可	—	—	—
○	○	○	—
○	○	○	—



目黒区大規模建築物等の建築に係る
住環境整備に関する条例
(略称：住環境整備条例)
のあらまし

令和5年4月発行

発行 目黒区

編集 目黒区都市整備部都市整備課開発係

郵便番号 153-8573

東京都目黒区上目黒二丁目19番15号

電話 (03) 5722-9715 (直通)