

「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」の一部改正(素案)について

(付議の要旨)

一定規模以上の長屋等を対象に、良好な建築行為の誘導を図るため、「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」(以下「住環境整備条例」という。)の一部を改正する。

1 主旨

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、住環境整備条例を定めて良好な生活環境の維持および向上に取り組んできた。

路地状敷地に建つ一定規模以上の長屋については、平成24年度に住環境整備条例の対象建築物に加え、壁面後退の確保など周辺環境に配慮した建築計画の誘導を図ってきた。

しかし、近年は路地状敷地に限らず、住戸数の多い長屋等が増え、良好な生活環境の保全の面で相隣問題が発生し、その対応が求められている。

そのため、一定規模以上の戸数を有する長屋について、住環境に配慮した建築物への誘導強化の観点から、新たに住環境整備条例の適用建築物に加えることとし、あわせて現行のワンルームマンション建築物に関する規定と整合を図るよう、住環境整備条例の一部改正を行う。なお、必要な規則改正も併せて行う。

2 改正概要(別紙資料「住環境整備条例及び施行規則の改正概要」参照)

(1) 現行の適用建築物である「路地状敷地に建築される長屋」に加え、以下のアとイに規定する長屋も適用建築物とする。(条例第2条、条例第3条)

なお、路地状敷地に建築される長屋の誘導内容は引き続き行う。

ア 住居系・準工業地域内に建築される住戸専用面積が40㎡未満の住戸(以下「ワンルーム形式の住戸」という。)の数が12以上の長屋

イ 商業系地域内に建築されるワンルーム形式の住戸の数が15以上の長屋

(2) 現行の適用建築物であるワンルームマンション建築物は、階数3以上に限られるが、長屋(上記ア、イ)と同様に一定規模以上の戸数を階数に関わらず対象とするため、階数の規定を削除し、2階以下の建築物も適用建築物とする。(条例第2条)

(3) 整備項目

隣地からの壁面等の後退距離 (規則第23条)

居住水準の確保 (条例第30条)

管理に関する基準 (条例第31条)

駐車施設の附置及び騒音の防止 (規則第12条)

(4) その他必要な規定の整備を行う。

3 改正による効果

一定規模以上のワンルーム形式の住戸を有する長屋や階数2以下のワンルームマンション建築物を新たに適用建築物に加えることで、さらに良好な住環境の確保に向けて建築計画の誘導を図ることができる。

4 今後の予定

平成29年	2月	都市整備常任委員会（素案報告）
	3月15日～4月5日	素案の公表・区民意見募集
	4月	政策会議（区民意見募集結果、案報告）
	5月	都市整備常任委員会 （区民意見募集結果、案報告）
	6月	第二回定例会に条例の改正を提案 改正条例公布
	10月1日	改正条例・同施行規則の施行