

- 1 現行の「長屋」の定義を以下のとおり整理し、適用建築物とする。(条例第2条、第3条)
 - (ア)用途地域が住居系・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以上の長屋の用途に供するもの。
 - (イ)用途地域が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以上の長屋の用途に供するもの。
 - (ウ)路地状敷地(路地状部分のみによって道路に接する敷地であって、300平方メートル以上のものをいう。)に建築される住戸数4以上のもの。

- 2 **ワンルームマンション建築物の該当建築物にある階数3以上の規定を削除する。**(条例第2条)

住戸数の多い単身者向けの長屋は、複数の世帯が入居する建築物という面でワンルームマンション建築物と同様であり、現行条例の対象外である階数2以下の共同住宅等の建築物は、住環境面、管理運営面、居住空間の面において課題もあるため、**階数2以下のワンルームマンション建築物も適用建築物とし、両者の整合を図る。**

ただし、駐車施設の設置については、近年の若者の自動車離れや、環境への意識の高まりなどの理由により駐車施設の設置の緩和を行うため、階数2以下は適用外とする。

3 改正する整備項目

【1】長屋について個別に規定する項目

隣地からの壁面等の後退距離 (規則第23条)

当該長屋の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離を、当該長屋に適合される建ぺい率等に応じ、規則で定める数値以上としなければならない。

建築物の規模・用途		隣地境界線までの水平距離
ワンルーム形式の長屋		0.75メートル
路地状敷地に建築される長屋	建ぺい率50%以上で、かつ建築物の高さが8メートル以下	0.75メートル
	建ぺい率50%未満のもの又は建築物の高さが8メートルを超えるもの	1.0メートル
附属建築物		0.50メートル

建築物のからぼりの周壁の外側から隣地境界線までの水平距離

からぼりの深さが4.5メートル未満	からぼりの深さ×0.8-2
からぼりの深さが4.5メートル以上	3メートル

算出された距離が0.5メートル未満の場合は、0.5メートルとする。

居住水準の確保 (条例第30条)

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。

住戸の居室の天井高さを2.3メートル以上とするよう努めなければならない。

管理に関する基準 (条例第31条)

長屋についても条例第23条及び第24条のワンルームマンションの管理に関する規定を準用する。

【2】ワンルームマンションについて個別に規定する項目

駐車施設の附置及び騒音の防止 (規則第12条)

階数が2以下の建築物を除き、自動車のための駐車施設の規模は、ワンルーム形式の

住戸の計画戸数の10分の1とする。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は、この限りでない。
計画戸数以上の台数の自転車のための駐車施設を設置し、そのうち20分の1以上の台数を自動二輪車のための駐車施設とする。

4 改正せずに適用となる整備項目

【1】長屋について個別に規定する項目

自転車等駐車施設の附置 (条例第28条、規則第24条)

自転車及び原動機付自転車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。

- (1) 計画戸数以上の台数の自転車等駐車施設を設置すること。
- (2) 原則として平置きとし、1台当たりの規模を0.6メートル以上、奥ゆき2メートル以上とすること。
- (3) 自転車等駐車施設は設置することにより道路から各住戸の主要な出入口までの敷地内通路の有効幅員が2メートルを欠ける位置に設置してはならない。

廃棄物等保管場所の位置 (条例第29条)

長屋の敷地内に廃棄物保管場所を設置する場合は、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2メートル未満となる位置に設置してはならない。

【2】ワンルームマンションについて個別に規定する項目

隣地からの壁面等の後退距離 (条例第12条、規則11条)

- (1) 当該建築に係る建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの水平距離は、当該建築物及び用途に応じる。

延べ面積が1,500平方メートル未満のもの	0.50メートル
延べ面積が1,500平方メートル以上5,000平方メートル未満のもの	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もの	1.0メートル
延べ面積が10,000平方メートル以上のもの	2.0メートル
附属建築物	0.50メートル

- (2) 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内にあるからぼりを有する建築物のからぼりの周壁の外側から隣地境界線までの水平距離

からぼりの深さが4.5メートル未満	延べ面積が1,500平方メートル未満のもの	からぼりの深さ×0.8-2
	延べ面積が1,500平方メートル以上3,000平方メートル未満のもの	からぼりの深さ×0.8-1.9
	延べ面積が3,000平方メートル以上5,000平方メートル未満のもの	からぼりの深さ×0.8-1.8
	延べ面積が5,000平方メートル以上のもの	からぼりの深さ×0.8-1.6
からぼりの深さが4.5メートル以上	3メートル	

算出された距離が0.5メートル未満の場合は、0.5メートルとする。

居住水準の確保 (条例第 21 条)

ワンルームマンション建築物 (寮、寄宿舍等の用途に供するものを除く。) 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。

ワンルームマンション建築物 (寮、寄宿舍等の用途に供するものに限る。) の住戸専用面積を 18 平方メートル以上としなければならない。また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。

住戸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ならない。

ファミリー向け住戸の附置 (条例第 22 条、規則第 19 条)

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 を超えるものは、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。

【 3 】長屋、ワンルームマンション建築物ともに適用される共通事項

敷地の道路状の整備 (条例第 10 条 規則第 9 条)

- (1) 法 42 条第 2 項の規定による後退部分を道路状に整備しなければならない。
- (2) 当該建築物の建築により道路を損傷、汚損した場合は現状回復する。

外壁等の色彩 (条例第 13 条)

街並み及び周辺の景観との調和に配慮するよう努める。

生活環境への配慮 (条例第 15 条 規則第 13 条)

- (1) 冷暖房設備の室外機の設置に当たっては、その排気の方に配慮するとともに、防音壁及び防振材を設置すること。
- (2) 換気設備の設置に当たっては、その排気の方に配慮するとともに防臭対策を講じること。
- (3) 隣地に面する窓の設置に当たっては、近隣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講じること。

雨水対策 (条例第 16 条 規則第 14 条)

- (1) 雨水の河川等への流出を抑制するための施設を整備しなければならない。
- (2) 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は、敷地面積に応じ、次に定める数値以上とする。

500 平方メートル未満	敷地面積 × 0.03
500 平方メートル以上	敷地面積 × 0.06

管理人室等の設置 (条例第 23 条)

現行条例では路地状敷地の長屋は対象外になっている。

管理人室等を設置するよう努めなければならない。

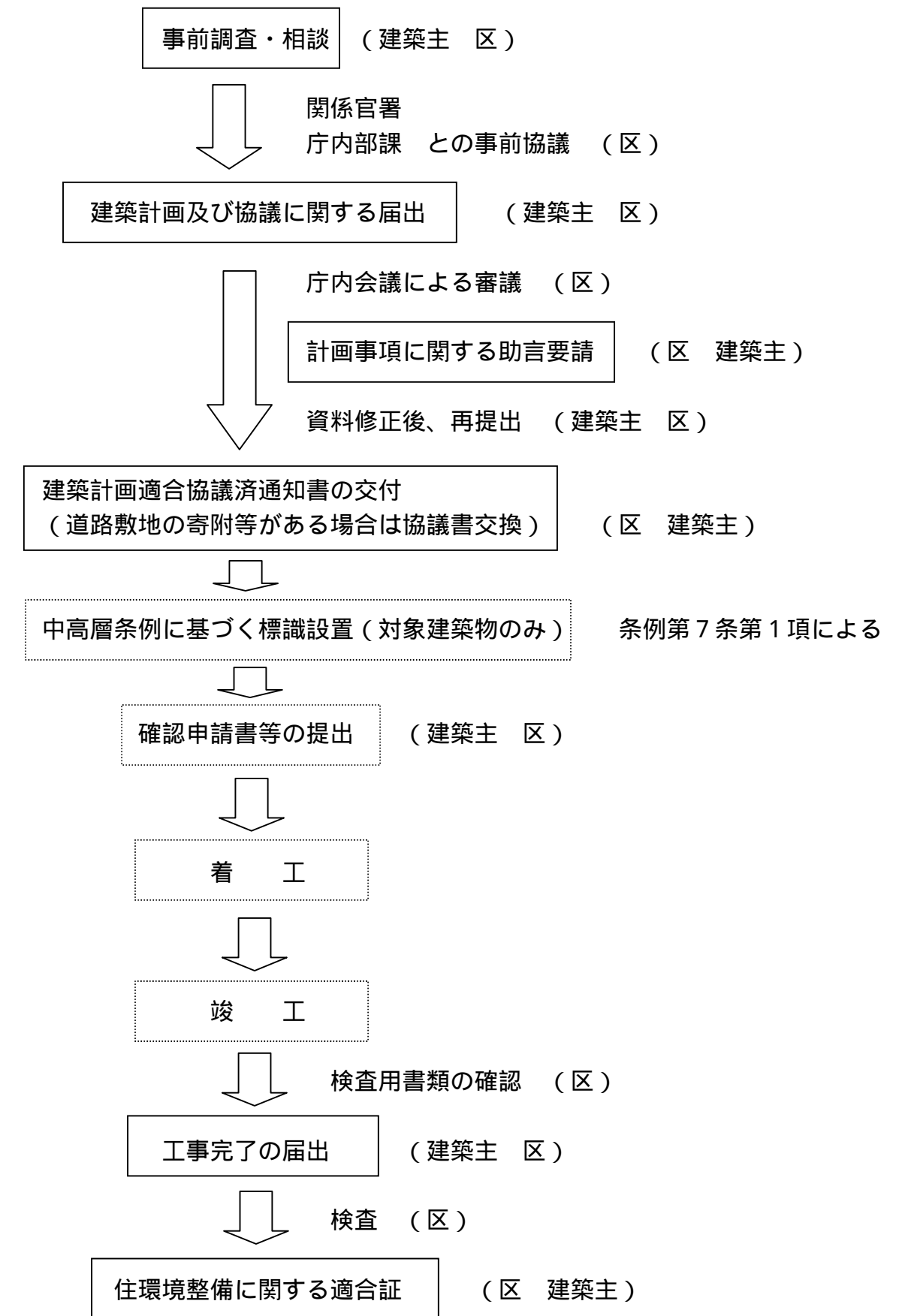
住戸の数が 20 未満のものであって、当該建築物又はその近接地に居住して当該建築物の管理業務を行う場合は、管理人室の設置に代えて清掃業務等の管理を行うために必要な倉庫を設置することができる。

管理に関する基準 (条例第 24 条)

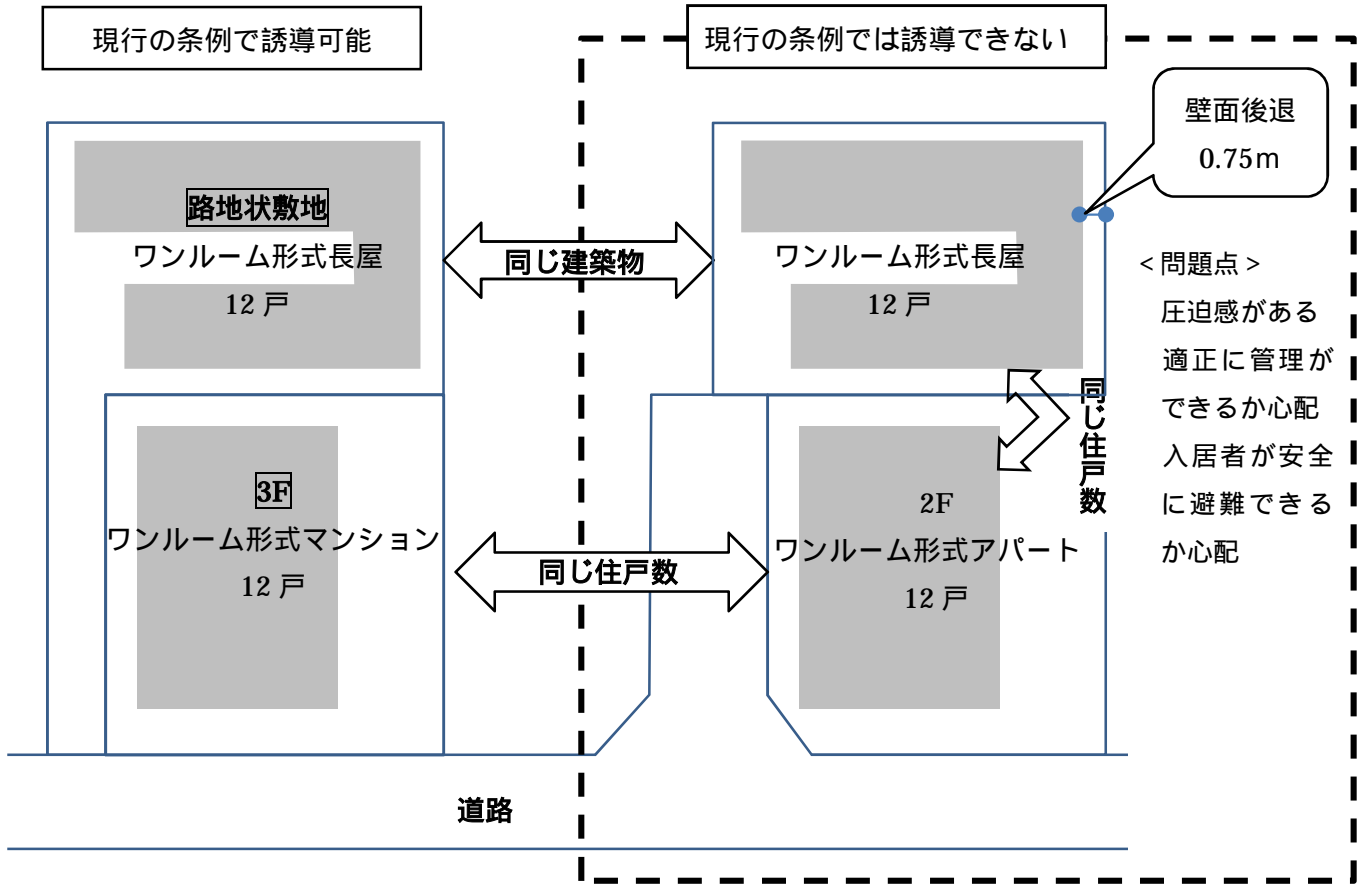
現行条例では路地状敷地の長屋は 40 m²未満の住戸の数が 12 戸以上のものに限る。

- (1) 資源及びごみ収集日を含む週 4 日以上駐在又は巡回させる方法により管理を行うこと。
- (2) 管理人の氏名、連絡先、夜間等の緊急連絡先等を記載した表示板を当該建築物の見やすい場所に表示すること。

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手続きの流れ



住環境整備条例の適用建築物の拡充案（イメージ）



住環境の保全の面で相隣紛争になるものが増加傾向

条例の適用建築物とすることで、住環境に配慮した建築計画に誘導

