

新宿区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例の改正骨子(案)

改正の経緯

新宿区では、昭和 53 年 12 月に新宿区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する改正（以下「条例」という。）を施行し、中高層建築物に係る建築に起因する紛争の防止を図るとともに、良好な近隣関係を保持し、地域における健全な生活環境の維持及び向上に努めてきました。

条例では、第一種低層住居専用地域において軒高 7 メートルを超える建築物又は地階を除く階数 3 以上の建築物、その他の地域において高さ 10 メートルを超える建築物又は地階を除く階数 4 以上の建築物を規制対象としてきました。

近年、条例の対象とならない地階を含む小規模な共同住宅（ワンルームマンション）の建設が増加しています。これらの計画においては条例に基づく建築計画の説明がない等、近隣住民からの相談が寄せられています。

このことから、現在の条例の対象を拡大することにより、紛争の防止を図り、良好な近隣関係や生活環境の維持をさらに推進していきます。

改正案の概要

条例の対象

中高層建築物の定義を中高層建築物等とし、下表のとおり改正し、条例の対象を拡大します。

改正案	現行
<u>中高層建築物等 次のア又はイのいずれかに該当する建築物をいう。</u> <u>ア 中高層建築物（高さが10メートルを超える建築物又は地階を除く階数が4以上の建築物（第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域及び田園住居地域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に掲げる第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域及び田園住居地域をいう。）にあつては、軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物）をいう。）</u> <u>イ 新宿区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例（平成15年新宿区条例第72号）第2条第2号に規定するワンルームマンション等</u>	<u>中高層建築物 高さが10メートルを超える建築物又は地階を除く階数が4以上の建築物をいう。ただし、第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域及び田園住居地域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に掲げる第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域及び田園住居地域をいう。）にあつては、軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物をいうものとする。</u>

※なお、条文中の「中高層建築物」を「中高層建築物等」に改正します。