

第 6 7 号 議 案

足立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
上記の議案を提出する。

平成 2 8 年 6 月 1 0 日

提出者 足立区長 近 藤 弥 生

足立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

目 次

- 第 1 章 総 則（第 1 条—第 6 条）
- 第 2 章 建築計画の周知等（第 7 条—第 1 2 条）
- 第 3 章 建築及び管理に関する基準（第 1 3 条—第 2 8 条）
- 第 4 章 雑 則（第 2 9 条—第 3 4 条）

付 則

第 1 章 総 則

（ 目 的 ）

第 1 条 この条例は、ワンルームマンション等の建築及び管理に関し基本的事項を定めることにより、ワンルームマンション等の建築に起因する紛争の防止を図るとともに、地域における生活環境及び居住環境の向上を図り、もって良好な近隣関係を形成することを目的とする。

（ 定 義 ）

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- （ 1 ） 住戸 居室及び台所、浴室（シャワー室を含む。次号において同じ。）、便所等の設備を有するものをいう。
- （ 2 ） 住室 居室を有し、台所、浴室、便所等の設備のいずれか又は全てを有しないものをいう。
- （ 3 ） ワンルーム形式住戸 住戸専用面積及び住室専用面積が 4 0 平方メートル未満の住戸及び住室をいう。

(4) 住戸専用面積 外壁、界壁及び廊下に面する壁の中心線で囲まれた部分の面積(バルコニー、ベランダを除く。)をいう。

(5) 住室専用面積 外壁、防火上主要な間仕切壁及び廊下に面する壁の中心線で囲まれた部分の面積(バルコニー、ベランダを除く。)をいう。

(6) 寄宿舍等 規則で定める特定の単身者を入居させる目的で建築する寄宿舍又は寮で、次に掲げる要件を全て満たすものをいう。
ただし、高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号)に基づき、都道府県知事の登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅事業に係るサービス付き高齢者向け住宅で、次に掲げる要件の全てを満たすものを含むものとする。

ア 住戸専用面積及び住室専用面積が18平方メートル以上であること。

イ 共用室(入居者が集会、談話等の用に供することができる室をいう。)として独立した30平方メートル以上の部屋を有すること。

ウ 住戸専用面積及び住室専用面積に、当該建築物のうち、共用施設(共用の厨房、食堂、浴室、便所、洗面所及び談話室等)の面積の合計を住戸及び住室を合計した数で除して得た数値を加算した面積が22平方メートル以上であること。

エ 管理規約等を定めて管理を行うもの

オ 第25条に規定する管理人室等を設け、第26条に規定する管理体制を整えているもの

(7) ワンルームマンション等 共同住宅、寄宿舍等又は長屋(その他の用途に併用する場合を含む。)で、次に掲げる全ての要件に該当する建築物をいう。

ア 地階を除く階数が3以上であること。

イ ワンルーム形式住戸を15戸以上有すること。

ウ 当該建築物の住戸及び住室を合計した数の3分の1以上がワン

ルーム形式住戸であること。

(8) 建築 建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第2条第13号に規定する建築又は建築物の用途の変更(法87条第1項において準用する法第6条第1項及び第6条の2第1項の規定による確認を必要とする用途の変更に限る。)をいう。

(9) 建築主 ワンルームマンション等に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をするものをいう。

(10) 所有者 ワンルームマンション等の所有者(建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号)第2条第2項に規定する区分所有者を含む。)及び管理者をいう。

(11) 建築主等 第9条第1項の規定により建築計画書を提出した建築主又は第10条の規定により建築計画の内容を承継した者をいう。

(12) 交通利便地域 駅から直線距離でおおむね500メートル以内の区域をいう。

(13) 隣接関係住民 ワンルームマンション等の建築に係る敷地境界線から当該建築物の高さと等しい水平距離の範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有する者及び当該範囲内に居住する者をいう。

(14) 近隣関係住民 ワンルームマンション等の建築に係る敷地境界線から当該建築物の高さの2倍の水平距離の範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有する者及び当該範囲内に居住する者(隣接関係住民を除く。)をいう。

2 前項に規定するもののほか、この条例において使用する用語は、法及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)において使用する用語の例による。

(適用の範囲)

第3条 この条例は、規則で定める場合を除き、次に掲げる行為につい

て適用する。

(1) ワンルームマンション等を建築する場合(次号に規定する場合を除く。)における当該建築及び当該建築後のワンルームマンション等の管理

(2) 建築物を増築し、改築し、又は建築物の用途の変更(以下「増築等」という。)をすることにより、当該増築等後の建築物がワンルームマンション等に該当することとなる場合における当該増築等及び当該増築等後のワンルームマンション等の管理

(適用除外)

第4条 前条の規定にかかわらず、次に掲げる建築物については、区長と建築主等又は所有者との協議により、この条例の規定の全部又は一部を適用しないことができる。

(1) 法第18条第2項に規定する計画の通知に係る建築物

(2) 法第85条に規定する仮設建築物

(3) 規則で定める福祉施設

(4) その他公益上区長が特に必要と認めるもの

(区長の責務)

第5条 区長は、この条例の目的を達成するため、建築主及び所有者の理解と協力の下に、ワンルームマンション等の建築及び当該建築後のワンルームマンション等の管理について適切な指導及び助言を行うように努めなければならない。

(建築主及び所有者の責務)

第6条 建築主及び所有者は、ワンルームマンション等の建築及び当該建築後のワンルームマンション等の管理に当たり、周辺環境への影響に配慮し、円滑な近隣関係の維持に努めなければならない。

第2章 建築計画の周知等

(標識の設置)

第7条 建築主は、ワンルームマンション等を建築しようとするときは、

当該建築敷地内の見やすい場所に、規則で定めるところにより、標識を設置しなければならない。

- 2 前項の場合において、当該ワンルームマンション等が足立区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整条例（昭和54年足立区条例第7号。以下「紛争予防条例」という。）の適用を受けることとなるときは、紛争予防条例第5条第1項に規定する標識に規則で定める事項を明示することをもって、前項の規定による標識の設置に代えることができる。

（近隣の居住者等への説明等）

第8条 建築主は、前条第1項の標識を設置したとき（同条第2項の規定により紛争予防条例第5条第1項に規定する標識に規則で定める事項を明示したときを含む。）は、当該隣接関係住民に対し、建築計画のうち規則で定める事項について、戸別訪問又は説明会の方法（以下「説明会等」という。）により、説明を行わなければならない。ただし、当該隣接関係住民が長期間不在等により説明を行うことができず、かつ、説明会等に代え規則で定める事項について文書により周知した場合については、この限りでない。

- 2 前項の規定により説明を行うに当たっては、建築主は、隣接関係住民から説明会の開催を求められた場合には、説明会の開催により説明を行わなければならない。

- 3 第1項の規定にかかわらず、建築主は、前条の規定による標識の設置後、近隣関係住民から申出があったときは、建築計画のうち規則で定める事項について、説明会等により、説明しなければならない。

- 4 前項の規定により説明を行うに当たっては、建築主は、近隣関係住民から説明会の開催を求められた場合には、説明会の開催に努めるものとする。

- 5 建築主は、第1項又は第3項の規定により行った説明会等の内容を規則で定めるところにより、区長に報告しなければならない。

(建築計画書の提出)

第 9 条 建築主は、第 7 条第 1 項の標識を設置したとき (同条第 2 項の規定により紛争予防条例第 5 条第 1 項の標識に規則で定める事項を明示したときを含む。) は、規則で定めるところにより、建築計画書を区長に提出しなければならない。

2 区長は、前項の規定による建築計画書の提出があった場合は、当該建築計画書の内容について審査し、第 13 条から第 19 条まで、第 20 条第 2 項から第 4 項まで、第 21 条から第 23 条まで、第 24 条第 1 項、第 25 条及び第 26 条の規定に適合していないと認めるときは、当該建築主に対して必要な措置を講ずるよう要請するものとする。

(適合通知)

第 10 条 区長は、前条第 1 項の規定により提出された建築計画書の内容が、第 13 条から第 19 条まで、第 20 条第 2 項から第 4 項まで、第 21 条から第 23 条まで、第 24 条第 1 項、第 25 条及び第 26 条の規定に適合していると認めるときは、規則で定める建築計画適合書により建築主に通知するものとする。

2 前項の適合通知を受けた後に当該建築物の所有権等を第三者に譲渡する場合は、当該建築物の建築主は、当該建築計画の内容を第三者に承継させなければならない。

(変更の届出)

第 11 条 建築主等は、建築計画書の内容の変更をしようとする場合は、速やかに規則で定める建築計画変更届を区長に届け出なければならない。この場合において、第 7 条第 1 項の規定により設置した標識の記載事項 (同条第 2 項の規定により明示した事項を含む。) に変更を生じるときは、速やかに当該記載事項を修正するものとする。

2 前項の規定による届出については、第 9 条第 2 項の規定を準用する。この場合において、「建築計画書」とあるのは「建築計画変更届」と、「建築主」とあるのは「建築主等」と読み替えるものとする。

(建築計画書等の閲覧)

第 1 2 条 区長は、建築計画書及び建築計画変更届 (以下「建築計画書等」という。) を閲覧に供するものとする。

2 建築計画書等の閲覧をしようとする者は、規則で定めるところにより、区長に申請しなければならない。

3 区長は、建築計画書等の閲覧をする者が当該建築計画書等を汚損又は毀損した場合には、当該閲覧を中止することができる。

第 3 章 建築及び管理に関する基準

(居住水準の確保)

第 1 3 条 建築主は、ワンルームマンション等 (寄宿舍等を除く。) に係る住戸専用面積を 2 5 平方メートル以上確保するものとする。

2 ワンルーム形式住戸を 3 0 戸以上含むワンルームマンション等を建築しようとする建築主は、当該建築物におけるワンルーム形式住戸 (寄宿舍等の住戸及び住室を除く。) の数から 2 9 を減じた数以上の住戸を、住戸専用面積が 7 5 平方メートル以上の住戸としなければならない。

3 交通利便地域内においては、前項中「 3 0 戸」とあるのは「 4 0 戸」と、「 2 9 」とあるのは「 3 9 」と読み替える。

(生活環境の向上)

第 1 4 条 建築主は、当該建築物の外壁又はこれに代わる柱の面 (バルコニーがある場合はバルコニーの先端とする。以下同じ。) から隣地境界線までの距離の最低限度は、 5 0 センチメートルとする。ただし、外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの 5 0 センチメートル内にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(1) 外壁面から突出した開口部で床面積として算定されない部分

(2) 軒の高さが 2 . 3 メートル以下で、かつ、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の 5 0 センチメートルに満たない部分の床面積の合計が 5 平方メートル以内である物置その他こ

れらに類する用途（自動車車庫を除く。）に供するもの

（３） 軒の高さが２．３メートル以下である自動車車庫又は自転車駐車場

２ 建築主は、区と協議の上、廃棄物保管場所を設置するものとする。

（歩道）

第１５条 建築主は、規則で定める基準により、ワンルームマンション等の敷地が接する全ての道路境界線に沿って幅員１．５メートル以上の歩道を当該敷地内に整備するものとする。ただし、ワンルームマンション等の敷地に接して公共歩道（専ら歩行者の通行の用に供するために、縁石線又は柵その他これに類する工作物（国、都道府県、市区町村その他規則で定めるものが設置したものに限る。）により区画して設けられる道路の部分をいう。）が整備されている道路については、この限りでない。

（空地）

第１６条 建築主は、規則で定める基準により、公共の用に供する空地をワンルームマンション等の敷地内の道路に面した位置に確保するものとする。

（自動車駐車場）

第１７条 建築主は、規則で定める基準により、自動車駐車場をワンルームマンション等の敷地内に設置するものとする。ただし、駐車場となるべき土地を所有し、若しくは賃借し、又は駐車場を賃借する場合には、規則で定める台数を敷地外に設けることができるものとする。

（自動車駐車場以外の駐車スペース）

第１８条 建築主は、規則で定める基準により、前条に規定する自動車駐車場以外に、緊急車両その他の車両を停留させるための駐車スペースをワンルームマンション等の敷地内に設置するものとする。

（自転車駐車場）

第１９条 建築主は、規則で定める基準により、自転車駐車場をワンル

ームマンション等の敷地内に設置するものとする。

（災害対策用施設）

第20条 建築主は、規則で定める基準により、防災備蓄倉庫及び防災用機材倉庫の設置並びに備蓄品及び備品の収納に努めるものとする。

2 建築主は、6階以上又は50戸以上のワンルームマンション等を建築する場合は、前項で定める防災備蓄倉庫を設置し、備蓄品及び備品を収納しなければならない。

3 建築主は、100戸以上のワンルームマンション等を建築する場合は、前項に規定するもののほか、規則で定める基準により、防災用機材倉庫を設置し、備品を収納するものとする。

4 建築主は、規則で定める基準による防火貯水槽を設置するものとする。

（集会室等）

第21条 建築主は、住戸数が30戸以上のワンルームマンション等を建築する場合で、寄宿舍等以外のものにあつては、規則で定める基準により、入居者が集会の用に供することができる室又は空間を設けるものとする。ただし、規則で定める場合は、この限りでない。

（子育て支援施設の協議）

第22条 建築主は、住戸専用面積が40平方メートル以上の住戸を50戸以上含むワンルームマンション等を建築する場合は、別に定めるところにより、子育て支援施設（子どもを預け、又は遊ばせることができる施設であつて、児童福祉法（昭和22年法律第164号）に規定する保育所その他の規則で定めるものをいう。）の設置について、区と協議するものとする。

（雨水流出抑制）

第23条 建築主は、敷地面積が500平方メートル以上のワンルームマンション等を建築する場合においては、規則で定める基準により、雨水流出抑制を行うものとする。

(安全で安心な生活環境対策)

第24条 建築主は、地上4階建て以上のワンルームマンション等を建築する場合は、水害時の避難場所としての当該建築物の活用について、区と協議するものとする。

2 地階を有するワンルームマンション等にあつては、集中豪雨等による浸水被害を有効に防ぐことができるよう、止水板等の設置に努めるものとする。

3 建築主は、別に定める基準に基づき、防犯環境設計に努めるものとする。

4 建築主は、ワンルームマンション等の建築による住環境に及ぼす影響を把握し、周辺の良い居住環境及び生活環境を保つための整備に努めるものとする。

5 建築主は、震災時における落下物からの安全対策に努めるものとする。

(管理人室)

第25条 建築主は、規則で定める基準により、ワンルームマンション等に管理人室を設置するものとする。ただし、ワンルームマンション等のうち、寄宿舍等以外のものであつて、規則で定める場合は、この限りでない。

(管理体制)

第26条 所有者は、ワンルームマンション等を管理するに当たっては、管理人を定めるとともに、規則で定める基準により、管理体制を整えるものとする。

(管理規約等)

第27条 建築主等及び所有者(ワンルームマンション等のうち、寄宿舍等であるものに係るものを除く。)は、規則で定める基準により、管理規約等を作成し、その内容を入居者に遵守させるよう努めなければならない。

(地域コミュニティの推進)

第 28 条 建築主等、所有者及び委託を受けて入居をあっせんする者は、規則で定めるところにより、当該ワンルームマンション等の入居に係る地域におけるコミュニティの推進に関し、必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第 4 章 雑 則

(工事完了の届出等)

第 29 条 建築主等は、ワンルームマンション等の建築に関する工事を完了したときは、規則で定めるところにより、速やかに区長に届け出なければならない。

(完了検査)

第 30 条 区長は、前条の規定による届出があったときは、遅滞なく建築主等の立会いの下、工事完了検査を実施するものとする。

2 区長は、前項の規定による検査の結果、当該ワンルームマンション等が第 13 条から第 19 条まで、第 20 条第 2 項から第 4 項まで、第 21 条から第 23 条まで、第 24 条第 1 項、第 25 条及び第 26 条の規定に適合していることを確認したときは、速やかに建築主等に対して規則で定める検査合格通知書を交付するものとする。

3 区長は、工事完了検査の結果、第 13 条から第 19 条まで、第 20 条第 2 項から第 4 項まで、第 21 条から第 23 条まで、第 24 条第 1 項、第 25 条及び第 26 条の規定に適合していないと認めるときは、当該建築主等に対し、必要な措置を講ずるよう要請するものとする。

(1 のワンルームマンション等とみなし条例を適用する建築物)

第 31 条 法第 86 条第 1 項若しくは第 2 項又は法第 86 条の 2 第 1 項の規定による認定を受けることによって同一敷地内にあるとみなされる 2 以上の建築物が、1 の建築物とみなされることにより 1 のワンルームマンション等に該当することとなる場合における当該 1 の建築物とみなされる 2 以上の建築物の建築(規則で定める場合を除く。)及び

当該建築後の管理については、当該 2 以上の建築物を 1 の建築物とみなして、この条例を適用する。

- 2 同一の建築主等が隣接した土地において行う建築で、法第 6 条第 1 項又は法第 6 条の 2 第 1 項に規定する確認の申請を行った日から同時に又は引き続き行う建築のうち、次の各号のいずれにも該当する場合には、これらを 1 の建築物とみなし、この条例を適用する。

(1) 地階を除く階数が 3 以上である建築物に係るワンルーム形式住戸を合計した数が 15 戸以上であること。

(2) 地階を除く階数が 3 以上である建築物に係る住戸を合計した数の 3 分の 1 以上がワンルーム形式住戸であること。

(報告の徴収)

- 第 3 2 条 区長は、必要があると認めるときは、建築主等及び所有者に対し、ワンルームマンション等の建築又は当該建築後の管理等に関し必要な報告を求めることができる。

(勧告及び公表)

- 第 3 3 条 区長は、次に掲げる者に対し、期限を定め、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(1) 第 7 条の規定による標識の設置をしない者

(2) 第 8 条第 1 項の隣接関係住民への説明会等又は同条第 3 項の近隣関係住民への説明会等を行わない者

(3) 第 9 条第 1 項の規定による建築計画書の提出又は第 11 条の規定による建築計画変更届の届出を行わない者

(4) 第 9 条第 2 項 (第 11 条第 2 項の規定において準用する場合を含む。) 又は第 30 条第 3 項の規定による要請に応じない者

(5) 第 29 条の規定による届出をしない者

- 2 区長は、前項の規定による勧告に従わない者に対し、特に必要があると認めるときは、規則で定めるところにより、その事実を公表することができる。

(委任)

第 3 4 条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

付 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成 2 8 年 1 0 月 1 日 (以下「施行日」という。) から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行日前に、足立区環境整備基準 (1 7 足都建開発第 4 8 5 号) 第 4 条第 1 項の規定により事前協議申請書の提出があり、かつ、法第 6 条第 1 項 (法第 8 7 条第 1 項において準用する場合を含む。) 又は法第 6 条の 2 第 1 項 (法第 8 7 条第 1 項において準用する場合を含む。) の規定による確認の申請が行われたワンルームマンション等の建築及び管理については、この条例の規定は、適用しない。

(提案理由)

ワンルームマンション等の建築及び管理に関する基準を定める必要があるので、この条例案を提出いたします。