

第 3 3 号議案

足立区集合住宅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 3 0 年 2 月 2 1 日

提出者 足立区長 近 藤 弥 生

足立区集合住宅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 集合住宅の建築及び管理に関する基準

第 1 節 マンションに関する基準（第 1 3 条 第 2 9 条）

第 2 節 特定寄宿舍に関する基準（第 3 0 条 第 4 2 条）

第 3 節 特定長屋に関する基準（第 4 3 条 第 5 4 条）

第 4 章 完了検査等（第 5 5 条・第 5 6 条）

第 5 章 雑則（第 5 7 条 第 6 0 条）

付則

第 1 章 総則

（目的）

第 1 条 この条例は、集合住宅の建築及び管理に関し基本的事項を定めることにより、集合住宅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 居室を有し、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区画された建築物の部分をい

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区画された建築物の部分进行う。

(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40平方メートル未満の住戸及び住室进行う。

(4) ファミリー形式住戸 住戸専用面積及び住室専用面積が40平方メートル以上の住戸及び住室进行う。

(5) 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。)进行う。

(6) 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。)进行う。

(7) ワンルームマンション 共同住宅(その他の用途(寄宿舍又は長屋を除く。)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进行う。

ア 階数が3以上(住戸のない地階を除く。)であること。

イ ワンルーム形式住戸数が15以上であること。

ウ 当該建築物の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。

エ 企業等の寮に該当しないものであること。

(8) ファミリーマンション 共同住宅(その他の用途(寄宿舍又は長屋を除く。)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进行う。

ア 階数が3以上(住戸のない地階を除く。)であること。

イ 住戸数が15以上であること。

ウ ワンルームマンション及び企業等の寮に該当しないものであること。

(9) 企業等の寮 規則で定める特定の单身者を入居させる目的で

建築する共同住宅（その他の用途（寄宿舍又は長屋を除く。）に併用する場合を含む。）又はサービス付き高齢者向け住宅である共同住宅（その他の用途（寄宿舍又は長屋を除く。）に併用する場合を含む。）で、次に掲げる要件に該当する建築物をいう。

ア 階数が3以上（住戸のない地階を除く。）であること。

イ 住戸数が15以上であること。

(10) マンション 第7号から前号までの建築物をいう。

(11) 特定寄宿舍 寄宿舍（その他の用途（共同住宅又は長屋を除く。）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 階数が3以上（住室のない地階を除く。）であること。

イ 住室数が15以上であること。

(12) 特定長屋 長屋（その他の用途（共同住宅又は寄宿舍を除く。）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 階数が2以上（住戸のない地階を除く。）であること。

イ 住戸数が10以上であること。

(13) 集合住宅 第7号から前号までの建築物をいう。

(14) サービス付き高齢者向け住宅 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をいう。

(15) 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（法第87条第1項において準用する法第6条第1項又は第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。

(16) 路地状敷地 東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）第3条に規定する路地状部分のみによって道路に接する

敷地をいう。

(1 7) 建築主 集合住宅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。

(1 8) 所有者等 集合住宅の所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和 3 7 年法律第 6 9 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。

(1 9) 建築主等 第 9 条第 1 項若しくは第 2 項の規定により建築計画書を提出した建築主又は第 1 0 条第 4 項の規定により建築計画の内容を承継した者をいう。

(2 0) 交通利便地域 駅から直線距離でおおむね 5 0 0 メートル以内の区域をいう。

(2 1) 隣接関係住民 ワンルームマンション、企業等の寮及び特定寄宿舍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土地を敷地とする建築物に居住する者をいう。

(2 2) 近隣関係住民 ワンルームマンション、企業等の寮及び特定寄宿舍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土地を敷地とする建築物に居住する者（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 2 5 年政令第 3 3 8 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) 集合住宅を建築する場合（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集合住宅の管理

(2) 建築物を増築し、若しくは改築し、又は建築物の用途の変更をすること(以下「増築等」という。)により、当該増築等後の建築物が集合住宅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集合住宅の管理

(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等との協議により、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、建築主及び所有者等の理解と協力の下に、集合住宅の建築及び当該建築後の集合住宅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 建築主及び所有者等は、集合住宅の建築及び当該建築後の集合住宅の管理に当たり、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、企業等の寮又は特定寄宿舍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、企業等の寮又は特定寄宿舍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 建築主は、ファミリーマンション又は特定長屋を建築する場合は、法第6条第1項又は法第6条の2第1項の申請の少なくとも30日前までに建築計画書を区長に提出しなければならない。
- 3 区長は、マンションに係る第1項又は前項の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条第1項から第4項まで、第15条から第20条まで、第21条第2項から第4項まで、第22条（第2項を除く。）、第23条（第2項を除く。）、第24条、第25条第1項、第26条、第27条及び第29条第2項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。
- 4 区長は、特定寄宿舍に係る第1項の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30条、第32条から第36条まで、第37条第2項から第4項まで、第38条、第39条第1項、第40条及び第41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。
- 5 区長は、特定長屋に係る第2項の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43条、第45条から第51条まで及び第53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項又は第2項の規定により提出されたマンションに係る建築計画書の内容が、第13条第1項から第4項まで、第15条から第20条まで、第21条第2項から第4項まで、第22条（第2項を除く。）、第23条（第2項を除く。）、第24条、第25条第1項、第26条、第27条及び第29条第2項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 区長は、前条第1項の規定により提出された特定寄宿舍に係る建築

計画書の内容が、第30条、第32条から第36条まで、第37条第2項から第4項まで、第38条、第39条第1項、第40条及び第41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。

3 区長は、前条第2項の規定により提出された特定長屋に係る建築計画書の内容が、第43条、第45条から第51条まで及び第53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。

4 第1項から前項までに規定する建築計画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、建築計画書の内容を変更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により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変更するものとする。

2 前項の規定による届出については、第9条第3項から第5項までの規定を準用する。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12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 集合住宅の建築及び管理に関する基準

第1節 マンションに関する基準

(居住水準の確保)

第13条 建築主(マンションに関するものに限る。以下この節において同じ。)は、マンション(企業等の寮を除く。)に係る住戸専用面積を25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30戸以上含むマンション(企業等の寮を除く。)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から29を減じた数以上の住戸を、住戸専用面積が55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「30戸」とあるのは「40戸」と、「29」とあるのは「39」と読み替える。ただし、全てのワンルーム形式住戸の住戸専用面積を35平方メートル以上とし、かつ、ワンルーム形式住戸の数を合計した数の3分の1以上のワンルーム形式住戸について、次条第1項のバリアフリー(高齢者、障がい者等が円滑に利用できる施設の構造及び設備の整備をいう。以下同じ。)への配慮を行ったものについては、この限りでない。

4 建築主は、企業等の寮に係る住戸専用面積を22平方メートル以上確保するものとする。ただし、サービス付き高齢者向け住宅については、25平方メートル以上確保するものとする。

5 建築主は、ファミリーマンションを建築する場合は、規則で定める居住水準を確保するよう努めるものとする。

(バリアフリーへの配慮)

第14条 建築主は、規則で定める基準により、全ての住戸をバリアフリーに配慮した住戸とするよう努めるものとする。

2 建築主は、規則で定める基準により、バリアフリーに配慮した通路等とするよう努めるものとする。

(生活環境の向上)

第15条 建築主は、マンション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を、50センチメートル以上とするものとする。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50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ものは、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50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16条 建築主は、規則で定める基準により、マンション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、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という。以下同じ。）が整備されている道路との道路境界線に沿った部分については、この限りでない。

2 区長は、次の各号のいずれかに該当する場合であって、規則で定める基準により、やむを得ないと認めるときは、前項の規定を緩和することができる。

（1） 敷地面積が200平方メートル未満で、かつ、敷地に接する公共歩道のない道路が2以上ある場合

- (2) 他の条例により間口率の最低限度が定められている場合
- (3) 敷地に接している道路が行き止まりとなっている場合
- (4) 建築物の敷地に接する道路に隅切りをされている場合における当該隅切りに係る道路境界線から 1 . 5 メートル以内に建築物が存する場合

(空地)

第 1 7 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マンション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 1 8 条 建築主は、敷地面積 2 0 0 平方メートル以上のマンション(企業等の寮を除く。) を建築する場合は、規則で定める基準により、自動車駐車場を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。

2 建築主は、企業等の寮を建築する場合は、規則で定める基準により自動車駐車場を敷地内に設置するものとする。

(自動車駐車場以外の駐車スペース)

第 1 9 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マンションの敷地内に設置するものとする。ただし、敷地が路地状敷地等であり、自動車駐車場以外の駐車スペースを敷地内に設置することができないと区長が認めたものについては、この限りでない。

(自転車駐車場)

第 2 0 条 建築主は、マンション(企業等の寮を除く。) を建築する場合は、規則で定める基準により、自転車駐車場を敷地内に設置するものとする。

2 建築主は、企業等の寮を建築する場合は、規則で定める基準により、自転車駐車場を敷地内に設置するものとする。

(災害対策用施設)

第 2 1 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 5 0 戸以上のマンションを建築する場合は、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、1 0 0 戸以上のマンションを建築する場合は、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必要に応じ、設置するものとする。

(集会室等)

第 2 2 条 建築主は、ファミリー形式住戸を 5 0 戸以上含むマンションを建築する場合で、企業等の寮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。

2 建築主は、前項に該当するマンション以外のマンション(企業等の寮を除く。) を建築する場合は、規則で定める基準により、居住者が集会の用に供することができるスペースの確保に努めるものとする。

3 建築主は、企業等の寮を建築する場合は、入居者が集会の用に供することができる 3 0 平方メートル以上の室を設けるものとする。

(子育て支援施設等の協議)

第 2 3 条 建築主は、ファミリー形式住戸を 5 0 戸以上含むマンションを建築する場合は、次に掲げる事項を行うものとする。

(1) 当該マンションの住戸数、住戸の形態及び居住形態(賃貸又は分譲の別) の区への情報提供

(2) 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 2 2 年法律第 1 6 4 号) に規定す

る保育所その他の規則で定めるものをいう。以下同じ。)の設置についての区との協議

2 前項に定めるもののほか、建築主は、ファミリー形式住戸を50戸以上含むマンションを建築する場合は、当該マンションを建築することにより予測される就学前の居住者増加数に係る区への情報提供及び子育て支援施設の設置に努めるものとする。

3 建築主は、ファミリー形式住戸を100戸以上含むマンションを建築する場合は、周辺の小学校・中学校の児童・生徒数増加への対応について、区と協議するものとする。

(雨水流出抑制)

第24条 建築主は、敷地面積が500平方メートル以上のマンションを建築する場合には、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25条 建築主は、地上4階建て以上のマンションを建築する場合は、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 地階を有するマンションにあつては、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、防犯に配慮したマンションとするよう努めるものとする。

(管理人室)

第26条 建築主は、ワンルーム形式住戸が15戸以上のマンション(企業等の寮を除く。)を建築する場合は、規則で定める基準により、管理人室を設置するものとする。ただし、規則で定める場合は、この限りでない。

2 建築主は、企業等の寮を建築する場合は、規則で定める基準により、管理人室を設置するものとする。

(管理体制)

第27条 所有者等は、ワンルーム形式住戸が15戸以上のマンション(企業等の寮を除く。)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。

2 建築主は、企業等の寮を建築する場合は、規則で定める基準により、管理人を定めるものとする。

(管理規約等)

第28条 建築主等及び所有者等は、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29条 建築主等、所有者等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、当該マンション(ファミリーマンションを除く。)の入居者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。

2 ファミリーマンションの建築主等、所有者等及び委託を受けて入居をあっせんする者は、自治会の設立又は地域の地縁団体への加入について、区と協議するものとする。

第2節 特定寄宿舍に関する基準

(居住水準の確保)

第30条 建築主(特定寄宿舍に関するものに限る。以下この節において同じ。)は、特定寄宿舍に係る住室専用面積等を次の各号のいずれにも該当するようにしなければならない。

(1) 住室専用面積を18平方メートル以上確保するものとする。

(2) 住室専用面積を合計した数に、当該建築物の共用の厨房、食堂、便所、洗面所、談話室等の面積を合計した数を加え、住室の数で除して得た数を加算した面積が22平方メートル以上であること。ただし、サービス付き高齢者向け住宅については、25平方メー

ル以上とする。

(バリアフリーへの配慮)

第31条 建築主は、規則で定める基準により、住室及び共用の厨房、食堂、便所、洗面所、談話室等をバリアフリーに配慮したものとするよう努めるものとする。

2 建築主は、規則で定める基準により、バリアフリーに配慮した通路等とするよう努めるものとする。

(生活環境の向上)

第32条 建築主は、特定寄宿舍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を、50センチメートル以上とするものとする。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50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ものは、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50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33条 建築主は、規則で定める基準により、特定寄宿舍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、特定寄宿舍の敷地に接して公共歩道が整備されている道路との道路境界線に沿った部分については、この限りでない。

2 区長は、次の各号のいずれかに該当する場合であって、規則で定める基準により、やむを得ないと認めるときは、前項の規定を緩和することができる。

(1) 敷地面積が 2 0 0 平方メートル未満でかつ敷地に接する公共歩道のない道路が 2 以上ある場合

(2) 他の条例により間口率の最低限度が定められている場合

(3) 敷地に接している道路が行き止まりとなっている場合

(4) 建築物の敷地に接する道路に隅切りをされている場合における当該隅切りに係る道路境界線から 1 . 5 メートル以内に建築物が存する場合

(空地)

第 3 4 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特定寄宿舍の敷地内の道路に面した位置に確保するものとする。

(自動車駐車場以外の駐車スペース)

第 3 5 条 建築主は、規則で定める基準により、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敷地内に設置するものとする。ただし、敷地が路地状敷地等であり、自動車駐車場以外の駐車スペースを敷地内に設置することができないと区長が認めたものについては、この限りでない。

(自転車駐車場)

第 3 6 条 建築主は、規則で定める基準により、自転車駐車場を敷地内に設置するものとする。

(災害対策用施設)

第 3 7 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 5 0 室以上の特定寄宿舍を建築する場合は、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室以上の特定寄宿舍を建築する場合は、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必要に応じ設置するものとする。

(雨水流出抑制)

第38条 建築主は、敷地面積が500平方メートル以上の特定寄宿舍を建築する場合は、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39条 建築主は、地上4階建て以上の特定寄宿舍を建築する場合は、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 地階を有する特定寄宿舍にあつては、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、防犯に配慮した特定寄宿舍とするよう努めるものとする。

(管理人室)

第40条 建築主は、ワンルーム形式住戸が15室以上の特定寄宿舍を建築する場合は、規則で定める基準により、管理人室を設置するものとする。ただし、規則で定める場合は、この限りでない。

(管理体制等)

第41条 所有者等は、ワンルーム形式住戸を15室以上含む特定寄宿舍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、管理体制等を整えるものとする。

(地域コミュニティの推進)

第42条 建築主等、所有者等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、当該特定寄宿舍の入居者に係る地域

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に努めるものとする。

第3節 特定長屋に関する基準

(居住水準の確保)

第43条 建築主(特定長屋に係るものに限る。以下この節において同じ。)は、住戸専用面積を25平方メートル以上確保するものとする。

(バリアフリーへの配慮)

第44条 建築主は、規則で定める基準により、全ての住戸をバリアフリーに配慮した住戸とするよう努めるものとする。

2 建築主は、規則で定める基準により、バリアフリーに配慮した通路等とするよう努めるものとする。

(生活環境の向上)

第45条 建築主は、特定長屋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を、50センチメートル以上とするものとする。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50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50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46条 建築主は、階数が3以上(住戸のない地階を除く。)、かつ1

5戸以上の特定長屋を建築する場合においては、規則で定める基準により、特定長屋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、特定長屋の敷地に接して公共歩道が整備されている道路との道路境界線に沿った部分については、この限りでない。

2 区長は、次の各号のいずれかに該当する場合であって、規則で定める基準により、やむを得ないと認めるときは、前項の規定を緩和することができる。

(1) 敷地面積が200平方メートル未満で、かつ敷地に接する公共歩道のない道路が2以上ある場合

(2) 他の条例により間口率の最低限度が定められている場合

(3) 敷地に接している道路が行き止まりとなっている場合

(4) 建築物の敷地に接する道路に隅切りをされている場合における当該隅切りに係る道路境界線から1.5メートル以内に建築物が存するとき。

(空地)

第47条 建築主は、階数が3以上（住戸のない地階を除く。）、かつ15戸以上で敷地面積200平方メートル以上の特定長屋を建築する場合は、規則で定める基準により、公共の用に供する空地を特定長屋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48条 建築主は、階数が3以上（住戸のない地階を除く。）、かつ15戸以上で敷地面積200平方メートル以上の特定長屋を建築する場合は、規則で定める基準により、自動車駐車場を特定長屋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49条 建築主は、階数が3以上（住戸のない地階を除く。）、かつ15戸以上の特定長屋を建築する場合は、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特定長屋の敷地内に設置するものとする。ただし、敷地が路地状敷地等であり、自動車駐車場以外の駐車スペースを敷地内に設置することができないと区長が認めたものについては、この限りでない。

（自転車駐車場）

第50条 建築主は、階数が3以上（住戸のない地階を除く。）、かつ15戸以上の特定長屋を建築する場合は、規則で定める基準により、自転車駐車場を特定長屋の敷地内に設置するものとする。

（雨水流出抑制）

第51条 建築主は、敷地面積が500平方メートル以上の特定長屋を建築する場合は、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52条 地階を有する特定長屋にあつては、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。

2 建築主は、別に定める基準に基づき、防犯に配慮した特定長屋とするよう努めるものとする。

（管理体制）

第53条 所有者等は、ワンルーム形式住戸が15戸以上の特定長屋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。

（地域コミュニティの推進）

第54条 建築主等、所有者等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、当該特定長屋の入居者に係る地域に

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に努めるものとする。

第4章 完了検査等

(工事完了の届出等)

第55条 建築主等は、集合住宅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56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、マンションが第13条第1項から第4項まで、第15条から第20条まで、第21条第2項から第4項まで、第22条(第2項を除く。)、第23条(第2項を除く。)、第24条、第25条第1項、第26条、第27条及び第29条第2項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し、適合していないと認めるときは、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。

3 区長は、第1項の規定による検査の結果、特定寄宿舍が第30条、第32条から第36条まで、第37条第2項から第4項まで、第38条、第39条第1項、第40条及び第41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し、適合していないと認めるときは、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。

4 区長は、第1項の規定による検査の結果、特定長屋が第43条、第45条から第51条まで及び第53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し、適合していないと認めるときは、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。

第5章 雑則

(1 の集合住宅とみなし条例を適用する建築物)

第57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のマンション、特定寄宿舍又は特定長屋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 共同住宅、寄宿舍又は長屋の用途が併用される1の建築物で、次の各号のいずれにも該当するものを建築する場合は、当該建築物を1の集合住宅とみなして、この条例を適用する。この場合における第2章(第12条を除く。)、第3章及び前条の規定の適用については、規則で定める。

(1) 住戸及び住室の数の合計が15以上であること。

(2) 階数が3以上(住戸又は住室のない地階を除く。)であること。

3 長屋及び共同住宅又は寄宿舍の用途が併用される1の建築物で、次の各号のいずれにも該当するもの(前項の規定に該当するものを除く。)を建築する場合は、当該建築物を1の特定長屋とみなして、この条例を適用する。

(1) 長屋に係る住戸の数が10以上であること。

(2) 階数が2以上(住戸又は住室のない地階を除く。)であること。

4 同一の建築主等が隣接した土地において行う共同住宅(寄宿舍又は長屋の用途と併用される場合を除く。)、寄宿舍(共同住宅又は長屋の用途と併用される場合を除く。)又は長屋(共同住宅又は寄宿舍の用途と併用される場合を除く。)を用途とする建築物で、次の各号のいずれにも該当するもの(次項から第7項までの規定に該当するものを除く。)の建築を、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、又は引き続き行う場合は、これらの建築物を1の集合住宅とみなし、この条例を適用する。この場合における第2章（第12条を除く。）、第3章及び前条の規定の適用については、規則で定める。

（1） 住戸及び住室の数の合計が15以上であること。

（2） 階数が3以上（住戸又は住室のない地階を除く。）であること。

5 同一の建築主等が隣接した土地において行う共同住宅を用途とする建築物（寄宿舍又は長屋の用途と併用されるものを除く。）で、次の各号のいずれにも該当するものの建築を、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、又は引き続き行う場合は、これらの建築物を1のマンションとみなし、この条例を適用する。

（1） 住戸の数の合計が15以上であること。

（2） 階数が3以上（住戸のない地階を除く。）であること。

6 同一の建築主等が隣接した土地において行う寄宿舍を用途とする建築物（共同住宅又は長屋の用途と併用されるものを除く。）で、次の各号のいずれにも該当するものの建築を、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、又は引き続き行う場合は、これらの建築物を1の特定寄宿舍とみなし、この条例を適用する。

（1） 住室の数の合計が15以上であること。

（2） 階数が3以上（住室のない地階を除く。）であること。

7 同一の建築主等が隣接した土地において行う長屋を用途とする建築物（共同住宅又は寄宿舍の用途と併用されるものを除く。）で、次の各号のいずれにも該当するものの建築を、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、又は引き続き行う場合は、これらの建築物を1の特定長屋とみなし、この条例を適用する。

(1) 長屋に係る住戸の数の合計が 10 以上であること。

(2) 階数が 2 以上(住戸のない地階を除く。)であること。

8 同一の建築主等が隣接した土地において行う共同住宅(寄宿舍又は長屋の用途と併用される場合を含む。)、寄宿舍(共同住宅又は長屋の用途と併用される場合を含む。)又は長屋(共同住宅又は寄宿舍の用途と併用される場合を含む。)を用途とする建築物で、次の各号のいずれにも該当するもの(第 4 項から前項までの規定に該当するものを除く。)の建築を、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、又は引き続き行う場合は、これらの建築物を 1 の集合住宅とみなし、この条例を適用する。この場合における第 2 章(第 12 条を除く。)、第 3 章及び前条の規定の適用については、規則で定める。

(1) 住戸及び住室の数の合計が 15 以上であること。

(2) 階数が 3 以上(住戸又は住室のない地階を除く。)であること。

9 同一の建築主等が隣接した土地において行う長屋(共同住宅又は寄宿舍の用途と併用される場合を含む。)を用途とする建築物で、次の各号のいずれにも該当するもの(第 4 項から前項までの規定に該当するものを除く。)の建築を、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、又は引き続き行う場合は、これらの建築物を 1 の特定長屋とみなし、この条例を適用する。

(1) 長屋に係る住戸の数の合計が 10 以上であること。

(2) 階数が 2 以上(住戸又は住室のない地階を除く。)であること。

(報告の徴収)

第 58 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、集合住宅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 59 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 項若しくは第 2 項の規定による建築計画書の提出又は第 1 1 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 3 項から第 5 項まで(第 1 1 条第 2 項の規定において準用する場合を含む。)又は第 5 6 条第 2 項から第 4 項までの規定による要請に応じない者

(5) 第 5 6 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 6 0 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 3 0 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、次の各号のいずれかの行為に係る集合住宅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。

(1) 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。)の規定による確認の申請

(2) 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)の規定による確認を受けるための書類の提出

(3) 足立区環境整備基準(1 7 足都開発第 4 8 5 号) 第 4 条第 1 項の規定による事前協議申請

(4) 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
(平成28年足立区条例第44条)第9条第1項又は第2項の規定
に基づく建築計画書の提出

(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の廃止)

3 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は、廃止する。

(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の廃止に伴う経過措置)

4 施行日前に、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に基づき、建築計画書が提出された建築物については、なお従前の例による。

(提案理由)

集合住宅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。