

第 26 号議案

足立区集合住宅の建築及び管理に関する条例の一部を改正する条例

上記の議案を提出する。

平成 31 年 2 月 20 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の一部を改正する条例

足立区集合住宅の建築及び管理に関する条例（平成 30 年足立区条例第 15 号）の一部を次のように改正する。

目次中「第 3 節 特定長屋に関する基準（第 43 条 第 54 条）」を「第 3 節 小規模特定寄宿舍に関する基準（第 43 条 第 47 条）」に、第 4 節 特定長屋に関する基準（第 48 条 第 59 条）」、「第 55 条・第 56 条」を「第 60 条・第 61 条」に、「第 57 条 第 60 条」を「第 62 条 第 65 条」に改める。

第 2 条第 1 項第 22 号中「及び特定寄宿舍」を「、特定寄宿舍及び小規模特定寄宿舍」に改め、同号を同項第 23 号とし、同項第 21 号中「及び特定寄宿舍」を「、特定寄宿舍及び小規模特定寄宿舍」に改め、同号を同項第 22 号とし、同項中第 20 号を第 21 号とし、第 12 号から第 19 号までを 1 号ずつ繰り下げ、第 11 号の次に次の 1 号を加える。

（12） 小規模特定寄宿舍 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 2 以上（住室のない地階を除く。）であること。

イ 住室数が 10 以上であること。

ウ 特定寄宿舍に該当しないものであること。

第 7 条中「又は特定寄宿舍」を「、特定寄宿舍又は小規模特定寄宿舍」

に改める。

第9条第5項中「第43条、第45条から第51条まで及び第53条」を「第48条、第50条から第56条まで及び第58条」に改め、同項を同条第6項とし、同条第4項の次に次の1項を加える。

5 区長は、小規模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43条から第46条までの規定に適合していないと認めるときは、当該建築主に対し必要な措置を講ずるよう要請するものとする。

第10条第4項を同条第5項とし、同条第3項中「第43条、第45条から第51条まで及び第53条」を「第48条、第50条から第56条まで及び第58条」に改め、同項を同条第4項とし、同条第2項の次に次の1項を加える。

3 区長は、前条第1項の規定により提出された小規模特定寄宿舍に係る建築計画書の内容が、第43条から第46条まで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。

第11条第2項中「第9条第3項から第5項まで」を「第9条第3項から第6項まで」に改める。

第15条第1項ただし書(各号列記以外の部分に限る。)中「外壁又は」を「外壁若しくは」に改める。

第32条第1項中「(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。)」を削り、同項ただし書(各号列記以外の部分に限る。)中「外壁又は」を「外壁若しくは」に改める。

第60条を第65条とする。

第59条第1項第4号中「第9条第3項から第5項まで」を「第9条第3項から第6項まで」に、「第56条第2項から第4項まで」を「第61条第2項から第5項まで」に改め、同項第5号中「第56条」を「第60条」に改め、同条を第64条とする。

第58条中「又は」の次に「設備の設置、」を加え、同条を第63条とする。

第57条第1項中「特定寄宿舍」の次に「、小規模特定寄宿舍」を加え、同条第3項を次のように改める。

3 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) 寄宿舍及び長屋に係る住戸及び住室の数の合計が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。

第57条第4項各号列記以外の部分中「次項から第7項まで」を「第6項から第9項まで」に改め、同条第5項から第9項までを次のように改める。

5 同一の建築主等が隣接した土地において行う寄宿舍（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（前項又は次項から第9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。

6 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。

7 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。

8 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(前項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の小規模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10以上であること。

(2) 階数が2以上(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) 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。

第 57 条に次の 2 項を加え、同条を第 62 条とする。

10 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。

11 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) 寄宿舍及び長屋に係る住戸及び住室の数の合計が 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。

第56条第4項中「第43条、第45条から第51条まで及び第53条」を「第48条、第50条から第56条まで及び第58条」に改め、同項を同条第5項とし、同条第3項の次に次の1項を加え、同条を第61条とする。

4 区長は、第1項の規定による検査の結果、小規模特定寄宿舍が第43条から第46条まで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55条を第60条とし、第46条から第54条までを5条ずつ繰り下げる。

第45条第1項中「(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。)」を削り、同項ただし書(各号列記以外の部分に限る。)中「外壁又は」を「外壁若しくは」に改め、同条を第50条とし、第44条を第49条とし、第43条を第48条とする。

第3章中第3節を第4節とし、第2節の次に次の1節を加える。

第3節 小規模特定寄宿舍に関する基準

(居住水準の確保)

第43条 建築主(小規模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、小規模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9平方メートル以上確保するものとする。
- (2) 住宅全体の面積は15平方メートルに住室数を乗じたものに10平方メートルを加算した面積以上であること。
- (3) 共用部分に規則で定める設備等を設けること。ただし、小規模特定寄宿舍の各専用部分に、規則で定める当該設備等が備えられていると認める場合には不要とする。
- (4) 便所、洗面設備及び浴室又はシャワー室の数は、小規模特定

寄宿舍の住室数を5で除して得た数(1未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げる。)に相当する人数が一度に利用するのに必要な数を備えるものとする。ただし、必要な数が備えられていない場合においては、同等以上の機能を確保するものとする。

(生活環境の向上)

第44条 建築主は、小規模特定寄宿舍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、50センチメートル以上とするものとする。ただし、外壁若しく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。

(自転車駐車場)

第45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。

(管理体制)

第46条 所有者等は、小規模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、管理体制を整えるものとする。

(地域コミュニティの推進)

第47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、当該小規模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。

付 則

(施行期日)

1 この条例は、平成 3 1 年 7 月 1 日 (以下「施行日」という。) から施
行する。

(経過措置)

2 この条例による改正後の足立区集合住宅の建築及び管理に関する条
例の規定は、施行日前に次の各号のいずれかの行為がなされた集合住
宅の建築及び管理については適用しない。

(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

(提案理由)

小規模特定寄宿舍について建築及び管理の基準を設ける必要があるの
で、この条例案を提出いたします。