

墨田区集合住宅の建築に係る居住環境の整備及び管理に関する条例

の一部を改正する条例（案）概要

1 改正理由

東日本大震災の発生を踏まえ、一定規模以上の集合住宅に対して地震災害対策を講ずることを義務化するほか、より実態に合わせた集合住宅の定義の変更及び多様な世代が住み続けられる居住面積の向上を図るための改正を行う。また、事業者等に対し指導を強化するため計画内容の報告を求める条文を新設する。

2 主な改正内容

(1) 地震災害対策義務の新設（条例第8条の2）

大規模・高層集合住宅の地震災害の影響を軽減するため、以下の事項について規則で定める。また、当該規模未満の集合住宅についても努める規定を設ける。

規 模	地震災害対策
住戸数が100戸以上の集合住宅（大規模集合住宅）	複数箇所に防災備蓄倉庫の整備（備蓄飲食料及び救出工具の配備については努める規定とし、関係部課と事前協議することとする） 災害時に利用可能な便所が設置できるようなマンホールの整備 雨水貯留槽の整備
高さが31メートルを超える集合住宅（高層集合住宅）	家具転倒防止対策（内装下地などの配慮） 住戸内のガラス飛散防止対策 造付家具の開閉防止対策 耐震玄関扉により住戸内閉じ込め防止対策

(2) 集合住宅の定義変更（条例第2条）

一 家族が共同で生活するために建築する多世代住宅<sup>1</sup>を緩和すると共に、開発指導要綱<sup>2</sup>の小規模集合住宅の一部を条例化し規制強化を図る。（1：建築基準法、同法施行令上による共同住宅等をいう。2：墨田区良好な建築物と市街地の形成に関する指導要綱をいう。）

現 行	改 正 案
ア 住戸数が15戸以上の共同住宅	ア 住戸数又は住室数が15以上の共同住宅、寄宿舎又は長屋
イ 延べ床面積が1,000平方メートル以上の共同住宅	【削除】
ウ 地階を除く階数が5以上の共同住宅	【削除】
	イ 地階を除く階数が3以上かつ住戸数又は住室数が10以上の共同住宅、寄宿舎又は長屋

(3) 専用床面積に係る基準の改正(条例第8条)

多様な世代が住み続けるために、一定規模以上の大規模集合住宅に対しファミリータイプ住戸の附置割合を拡大する。また、それ以下の集合住宅にあってはファミリータイプ住戸の誘導規定を設け事業者に対し選択肢の拡大を図る。

現 行	改 正 案
【新設】	住戸数が100戸以上の場合、その50%以上の住戸を40㎡以上とし、20%以上の住戸を70㎡以上とすること。
住戸数が50戸以上の場合で、その半数以上の住戸を40㎡以上としたときは、全体の20%以上の住戸を70㎡以上とすること。	住戸数が50戸以上100戸未満の場合で、その半数以上の住戸を40㎡以上としたときは、全体の20%以上の住戸を70㎡以上とすること。ただし、全住戸を40㎡以上としたときは、この限りでない。
住戸数が25戸以上の場合、その30%以上の住戸を40㎡以上とすること。	住戸数が25戸以上100戸未満の場合、その30%以上の住戸を40㎡以上とすること。

(4) 計画内容の報告を求める条文の新設(条例第20条の2)

条例による整備規定の実効性を高めるために、事業者等に対し建築計画等の内容について報告を求めることができるとし、当該事業者等が求めに応じず報告を行わない場合は指導・勧告ができることとする。

3 施行予定日等と経過措置

- (1) 施行予定日は平成24年7月1日とする。ただし、条例第8条の2(災害対策)については、同年9月1日とする。
- (2) 経過措置としては、施行日前までに協議申請を行い、その後協議が成立して建築確認を受けた集合住宅については、なお従前の例による。