

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）新旧対照表

改 正 案	現 行
<p>（定義）</p> <p>第2条 この条例における用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の例によるほか、次に定めるところによる。</p> <p>集合住宅 次のいずれかに該当するものをいう。</p> <p>ア 住戸数又は住室数が15以上の共同住宅、<u>寄宿舎又は長屋の用途（その他の用途を併用する場合を含む。以下この号において同じ。）</u>に供する建築物</p> <p>イ <u>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、寄宿舎又は長屋の用途に供する建築物</u></p> <p>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（店舗、事務所等を含む。）をいう。</p> <p>― <u>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。</u></p> <p>― 事業者等 集合住宅の建築主、所有者、設計者、<u>施工者</u>、管理を行う者及び入居に関して仲介を行う者をいう。</p> <p>― 区民等 次のいずれかに該当するものをいう。</p> <p>ア 計画建築物（事業者等が建築を計画している集合住宅をいう。以下この号において同じ。）の敷地境界線から、計画建築物の高さと等しい水平距離の範囲内に居住する者</p> <p>イ 冬至日における真太陽時の8時から16時までの間に、計画建築物から受ける日影が2時間以上となる範囲内に居住す</p>	<p>〔同左〕</p> <p>第2条 〔同左〕</p> <p>〔同左〕</p> <p>ア 住戸数が15戸以上の共同住宅の用途（その他の用途を併用する場合を含む。以下この号において同じ。）に供する建築物</p> <p>イ <u>延べ床面積が1,000平方メートル以上の共同住宅の用途に供する建築物</u></p> <p>ウ 地階を除く階数が5以上の共同住宅の用途に供する建築物</p> <p>住戸 居室及び流し、浴室、洗面所、便所等の設備を有するもの（店舗、事務所等を含む。）をいう。</p> <p>〔新設〕</p> <p>― 事業者等 集合住宅の建築主、所有者、設計者、<u>工事施工者</u>、管理を行う者及び入居に関して仲介を行う者をいう。</p> <p>― 〔同左〕</p>

る者

ウ ア及びイに規定する範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有する者

— 専用床面積 住戸の面積のうち、建築物の柱芯、壁芯、窓サッシ等により囲まれた区画の水平投影面積からパイプスペース、バルコニー、メーターボックス等の面積を除いたものをいう。

(適用範囲)

第3条 この条例は、区内における集合住宅の建築について適用する。

2 建築物(既に存する建築物の部分を含む。以下この項において同じ。)の増築、用途の変更等により、当該建築物の住戸数若しくは居室数又は階数が前条第1号ア又はイに規定する数値以上となる場合(墨田区規則(以下「規則」という。)で定める場合を除く。)は、この条例を適用する。ただし、当該建築物の構造、配置等の理由により区長がやむを得ないと認めるときは、この限りでない。

3 一団の土地で行われる建築事業又は一団の土地とみなされる土地において同時期に行われる2以上の建築事業(規則で定めるものに限る。)により建築される建築物の住戸数若しくは居室数の合計又は階数が、前条第1号ア又はイに規定する数値以上となる場合は、この条例を適用する。

(適用除外)

第4条 前条の規定にかかわらず、次に掲げる集合住宅については、区長と事業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。

都市再開発法(昭和44年法律第38号)第2条第1号に規定する市街地再開発事業その他規則で定める法令の規定に基づき実施する事業に係る集合住宅

前号に掲げるもののほか、国又は地方公共団体が実施する事業に係る集合住宅

— その他公益上区長が特に必要と認める集合住宅

(良質な住まいの提供)

〔同左〕

〔同左〕

第3条 〔同左〕

2 建築物の増築、用途の変更等により、住戸数、延べ床面積又は階数が前条第1号アからウまでに規定する数値以上となる場合は、この条例を適用する。ただし、既存建築物の構造、配置等の理由により区長がやむを得ないと認めるときは、この限りでない。

3 一団の土地で行われる建築事業又は一団の土地とみなされる土地において同時期に行われる2以上の建築事業であって、住戸数又は延べ床面積の合計が前条第1号アからウまでに規定する数値以上となる場合は、この条例を適用する。

〔同左〕

第4条 前条の規定にかかわらず、次に掲げる事業については、区長と事業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。

都市再開発法(昭和44年法律第38号)第2条第1号に規定する市街地再開発事業その他墨田区規則(以下「規則」という。)で定める法令の規定に基づき実施する事業

前号に掲げるもののほか、国又は地方公共団体が実施する事業

〔新設〕

〔同左〕

第8条 事業者等は、集合住宅の建築に当たっては、次に定めるところにより、多様な世代が安心して住み続けられる良質な住まいの提供を行わなければならない。

・ [略]

全体の住戸数が25戸以上100戸未満の場合においては、その住戸数の30パーセント以上を専用床面積が40平方メートル以上の住戸とすること。

全体の住戸数が50戸以上100戸未満で、かつ、その住戸数の50パーセント以上を専用床面積が40平方メートル以上の住戸が占める場合においては、全体の住戸数の20パーセント以上を専用床面積が70平方メートル以上の住戸とすること。ただし、全ての住戸の専用床面積が40平方メートル以上の場合には、この限りでない。

全体の住戸数が100戸以上の場合においては、その住戸数の50パーセント以上を専用床面積が40平方メートル以上の住戸とし、20パーセント以上を専用床面積が70平方メートル以上の住戸とすること。

規則で定めるところにより、全ての住戸をバリアフリーに配慮した住戸とすること。

(災害対策)

第8条の2 事業者等は、集合住宅を建築するときは、規則で定めるところにより、地震災害時における対策を講じなければならない。

(適切な維持及び管理)

第10条 事業者等は、集合住宅の適切な維持及び管理を行うために、次の措置(長屋の用途に供する建築物については、第3号及び第5号に掲げるものに限る。)を講じなければならない。

[略]

管理人室は、日常的に利用する出入口から見える位置に設置し、管理人室である旨を明示すること。

管理責任者を選任するとともに、規則で

第8条 [同左]

・ [略]

全体の住戸数が25戸以上の場合においては、その住戸数の30パーセント以上を専用床面積が40平方メートル以上の住戸とすること。

全体の住戸数が50戸以上で、かつ、その半数以上を専用床面積が40平方メートル以上の住戸が占める場合においては、全体の住戸数の20パーセント以上を専用床面積が70平方メートル以上の住戸とすること。

[新設]

規則で定めるところにより、すべての住戸をバリアフリーに配慮した住戸とすること。

[新設]

[同左]

第10条 事業者等は、集合住宅の適切な維持及び管理を行うために、次の措置を講じなければならない。

[略]

[新設]

[同左]

定める緊急連絡先の表示板を設置すること。

― 管理体制は、全体の住戸数の区分に応じて次に掲げるとおりとすること。ただし、規則で定める場合は、この限りでない。

ア 20戸未満 週5日以上^の定時巡回管理

イ 20戸以上50戸未満 週5日以上かつ1日4時間以上の駐在管理

ウ 50戸以上100戸未満 週5日以上かつ1日8時間以上の駐在管理

エ 100戸以上 常駐管理

― 当該集合住宅の入居予定者と入居に係る契約を締結する際には、次のことについて管理規約に盛り込む等、その周知徹底を図ること。

ア 近隣への迷惑行為又は不快行為となる騒音等を発生させないこと。

イ ごみ・資源の分別等適正な処理ルール等を徹底させること。

ウ 周辺道路に自動車、自動二輪車、原動機付自転車、自転車等を駐車させないこと。

(建築計画の届出及び協議)

第13条 事業者等は、集合住宅の建築に当たっては、建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認の申請の75日前(当該集合住宅の高さが15メートル以下かつ延べ床面積が1,000平方メートル以下の場合については、30日前)又は墨田区中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例(昭和53年墨田区条例第30号。以下「紛争予防条例」という。)第5条第1項本文に規定する標識を設置する日の15日前までに、第8条から第11条までに規定する事項について、規則で定める協議申請書に必要な書類を添付して区長に届け出て、その内容を協議しなければならない。

(施設整備の標識設置)

第14条 事業者等は、前条の規定による協議申請後速やかに、規則で定めるところにより、施設整備の標識を設置しなければならな

― 〔同左〕

― 〔同左〕

〔同左〕

第13条 事業者等は、集合住宅の建築に当たっては、建築基準法第6条第1項に規定する確認の申請の75日前(当該集合住宅の高さが15メートル以下かつ延べ床面積が1,000平方メートル以下の場合については、30日前)又は墨田区中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例(昭和53年墨田区条例第30号。以下「紛争予防条例」という。)第5条第1項本文に規定する標識を設置する日の15日前までに、第8条から第11条までに規定する事項について、規則で定める協議申請書に必要な書類を添付して区長に届け出て、その内容を協議しなければならない。

〔同左〕

第14条 事業者等は、前条の規定による協議申請後7日以内に、規則で定めるところにより、施設整備の標識を設置しなければならな

<p>い。</p> <p>2 〔略〕</p> <p><u>(報告)</u></p> <p><u>第20条の2 区長は、特に必要があると認めるときは、事業者等に対し、建築計画の内容について報告を求めることができる。</u></p> <p>(指導及び勧告)</p> <p>第21条 区長は、次に掲げる場合においては、事業者等に対し指導を行うものとする。</p> <p>～ 〔略〕</p> <p><u>事業者等が前条の規定による報告を行わない場合</u></p> <p>2 〔略〕</p>	<p>い。</p> <p>2 〔略〕</p> <p>〔新設〕</p> <p>〔同左〕</p> <p>第21条 〔同左〕</p> <p>～ 〔略〕</p> <p>〔新設〕</p> <p>2 〔略〕</p>
---	---

付 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成24年7月1日から施行する。ただし、第8条の次に1条を加える改正規定は、同年9月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例による改正後の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(以下「新条例」という。)第2条から第4条まで、第8条、第10条、第14条第1項、第20条の2及び第21条第1項の規定は、この条例の施行の日(以下この項において「施行日」という。)以後に協議の申請があった集合住宅について適用し、施行日前に協議の申請があった集合住宅で、施行日前又は施行日以後に当該協議が成立し、建築基準法(昭和25年法律第201号)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受けたものについては、なお従前の例による。ただし、当該確認を受けた日以後において、当該集合住宅が新条例第3条第2項本文に規定する場合に該当することとなったときは、この限りでない。
- 3 新条例第8条の2の規定は、付則第1項ただし書に規定する改正規定の施行の日(以下「改正規定の施行日」という。)以後に協議の申請があった集合住宅について適用し、改正規定の施行日前に協議の申請があった集合住宅で、改正規定の施行日前又は改正規定の施行日以後に当該協議が成立し、建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認を受けたものについては、なお従前の例による。ただし、当該確認を受けた日以後において、当該集合住宅が新条例第3条第2項本文に規定する場合に該当することとなったときは、この限りでない。