

荒川区住宅等の建築に係る住環境の整備に関する条例

平成19年9月27日荒川区条例第29号
改正平成27年10月30日荒川区条例第32号

荒川区は、都心に近接し、交通の利便性に優れた温かいコミュニティの街である。

近年、多くの住宅等が建設され、区民の生活環境等に様々な影響を及ぼすようになった。

このため、住宅等の建築に係る住環境の整備についての基本的なルールを定め、区並びに住宅等の建築主及び所有者等がそれぞれの役割を果たすことにより、良好な住環境を創出するとともに、住宅等の建設による周辺への影響を緩和し、地域コミュニティの保全を図ることが求められている。

区は、住宅等の居住者にとって快適な居住環境を確保し、かつ、周辺における生活環境の維持向上を図るとともに、住宅等の居住者と周辺住民とにより良好な近隣関係と豊かな地域社会が形成されることを目指し、この条例を制定するものである。

(目的)

第1条 この条例は、区内における住宅等の建築に係る住環境の整備に関し基本的事項を定めることにより、良好な生活環境と豊かな地域社会の形成に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)において使用する用語の例による。

2 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) 共同住宅等 住戸(住室を含む。以下同じ。)の数が15以上の共同住宅又は寄宿舍(住戸以外の部分が併設されるものを含む。)の用途に供する建築物をいう。
- (2) 住宅等 共同住宅等、一戸建ての住宅又は長屋の用途に供する建築物をいう。
- (3) 建築主 区内における住宅等の建築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者をいう。
- (4) 所有者等 住宅等の所有者(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。以下この号において同じ。)及び所有者から委託を受けて住宅等の管理を行う者をいう。
- (5) 近隣関係住民 住宅等の敷地境界線からその高さの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をいう。

(適用の範囲)

第3条 この条例は、次に掲げる行為について適用する。

- (1) 共同住宅等の建築(法第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(以下「用途の変更」という。)を含む。以下同じ。)をする場合(次号に掲げる場合を除く。)における当該建築及び当該建築後の管理
- (2) 建築物の増築、改築又は用途の変更(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共同住宅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管理
- (3) 一団の土地を6区画以上に分割する一戸建ての住宅及び長屋の建築
- (4) 350平方メートル以上の土地における区画形質の変更を伴う一戸建ての住宅の建築
- (5) 350平方メートル以上の敷地における長屋の建築

- 2 法第86条第1項若しくは第2項又は第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、一の建築物とみなされることにより1つの共同住宅等に該当することとなる場合における当該一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以上の建築物を一の建築物とみなして、この条例を適用する。
- 3 隣接する土地において、同一の者（土地の所有者、建築主、設計者及び工事施工者の全部又は一部が同一であるものをいう。）により同時期（法第6条第1項に規定する確認の申請書の提出又は法第6条の2第1項に規定する確認を受けるための書類の提出があった日から法第7条第5項又は法第7条の2第5項の規定による検査済証の交付を受ける日までの期間の全部又は一部が重複する時期をいう。）に行われる共同住宅、寄宿舎又は長屋の用途に供する2以上の建築物（当該2以上の建築物の住戸の数の合計が15以上になるものに限る。）の建築及び当該建築後の管理については、当該2以上の建築物を一の建築物とみなして、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、次に掲げる事業等については、区長と建築主との協議により、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) 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荒川区規則（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
- (2) 国又は地方公共団体が実施する事業
- (3) 前2号に掲げるもののほか、規則で定めるもの

（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（以下「建築主等」という。）の理解と協力の下に、適切な指導及び助言を行うよう努めなければならない。

（建築主等の責務）

第6条 建築主等は、住宅等の建築及び当該建築後の管理に当たり、周辺環境への影響に配慮するとともに、良好な近隣関係の形成に努めなければならない。

（事前協議書の届出等）

第6条の2 住戸の数が50以上の共同住宅等の建築を計画しようとする建築主（以下この条及び次条において「事業者」という。）は、東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和53年東京都条例第64号）第5条第1項又は荒川区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和53年荒川区条例第34号）第5条第1項に規定する標識（以下この項及び第8条において「標識」という。）の設置期間の初日の5月前（標識を設置する必要がない共同住宅等にあつては、法第6条第1項に規定する確認の申請書の提出又は法第6条の2第1項に規定する確認を受けるための書類の提出（法第87条第1項においてこれらの規定を準用する場合を含む。第8条において「確認申請等」という。）が行われることとなる日の5月前）の日までに、子育てのために必要な施設の設置等その他の規則で定める事項を記載した事前協議書を区長に届け出て、その内容について協議しなければならない。ただし、区長が特に認めるときは、必要な限度において届出の時期を変更することができる。

2 区長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出があつた日から45日以内に、事業者に対し、子育てのために必要な施設の設置等に関する協力その他の必要な意見について書面により通知するものとする。

3 事業者は、前項の規定による通知を受けたときは、当該通知を受けた日から45日以内に、

区長に対し、当該通知の内容の計画への反映その他の意見について書面により回答しなければならない。

- 4 区長は、第2項に規定する通知の期限及び前項に規定する回答の期限について、特に認めるときは、15日を限度として延長することができる。
- 5 区長は、第1項から第3項までの協議が終了したときは、規則で定めるところにより、当該協議の内容を公表することができる。

(手続の前置)

第6条の3 事業者は、前条第1項の規定による届出を行った後でなければ、次に掲げる手続を行うことができない。

- (1) 第8条第1項の規定による届出及び協議
- (2) 荒川区大規模マンションの建設計画に係る地域における生活環境の配慮のための事前協議等に関する条例(平成18年荒川区条例第47号)第6条第1項の規定による計画書の提出

(近隣関係住民への周知)

第7条 建築主は、住宅等の建築をしようとするときは、次条第1項の規定による届出の前に、あらかじめ、その建築計画の内容のうち規則で定める事項(以下「周知事項」という。)について、近隣関係住民に周知しなければならない。ただし、荒川区大規模マンションの建設計画に係る地域における生活環境の配慮のための事前協議等に関する条例の適用を受ける場合において、同条例第8条第1項の規定により行われた説明会の内容が周知事項を満たしていると区長が認めるときは、この限りでない。

- 2 建築主は、前項の規定により周知を行ったときは、当該周知の結果等を、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。

(建築計画書の届出、協議等)

第8条 建築主は、住宅等の建築をしようとするときは、規則で定める事項を記載した建築計画書を作成し、標識の設置期間の初日の7日前(標識を設置する必要がない住宅等にあっては、確認申請等が行われることとなる日の20日前)までに区長に届け出て、その内容について協議しなければならない。

- 2 区長は、前項の規定による届出があった場合は、当該建築計画書の内容について審査し、この条例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ことができる。

(変更の届出、協議等)

第9条 前条第1項の規定により建築計画書を届け出た建築主及び第24条第1項(同条第2項において準用する場合を含む。)の規定により協議の内容を承継した者は、建築計画書の内容を変更しようとするときは、速やかに規則で定める事項を記載した建築計画変更書を区長に届け出て、その内容について協議しなければならない。

- 2 前項の規定による届出については、前条第2項の規定を準用する。

(区画面積)

第10条 一戸建ての住宅の建築をしようとする建築主は、当該建築物の敷地面積が、60平方メートル以上となるようにしなければならない。ただし、規則で定める敷地については、土地の状況により当該敷地面積の確保が困難であると区長が認めるときは、この限りでない。

(住戸の専用床面積)

第11条 共同住宅等(規則で定める用途に供するものを除く。次項において同じ。)又は長屋の建築をしようとする建築主は、当該建築物の各住戸について、規則で定めるところにより算定した専用床面積が、25平方メートル以上となるようにしなければならない。

2 共同住宅等又は長屋(住戸の数が15以上の長屋をいう。)の建築をしようとする建築主は、その建築物について、次の各号に掲げる住戸の数の区分に応じ当該各号に定める割合の住戸が、家族向け住戸(規則で定めるところにより算定した専用床面積が50平方メートル以上の住戸をいう。)となるようにしなければならない。

(1) 15戸以上30戸未満 3分の1以上

(2) 30戸以上 2分の1以上

(駐車施設等の設置)

第12条 共同住宅等(規則で定めるものを除く。)の建築をしようとする建築主は、当該建築物又はその敷地内に、規則で定める基準に従い、自動車の駐車施設を設置するよう努めなければならない。

2 共同住宅等の建築をしようとする建築主は、当該建築物又はその敷地内に、規則で定める基準に従い、緊急自動車、自動車運送事業者等が停留するための空地を設けなければならない。

(防災対策)

第13条 住戸の数が30以上の共同住宅等の建築をしようとする建築主は、防火水槽の設置、位置等に関し、当該建築が予定されている区域を管轄する消防署と協議し、その結果を、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。

2 住宅等の建築をしようとする建築主は、当該建築物について、規則で定める基準に従い、防災対策を講じるよう努めなければならない。

(管理人室の設置)

第14条 共同住宅等の建築をしようとする建築主は、当該建築物又はその敷地内に、規則で定める基準に従い、管理人室を設置しなければならない。

(集会室の設置)

第15条 住戸の数が50以上の共同住宅等の建築をしようとする建築主は、当該建築物又はその敷地内に、規則で定める基準に従い、集会室を設置するよう努めなければならない。

(道路等の整備)

第16条 住宅等の建築をしようとする建築主は、当該建築物の敷地が道路に接する部分を、規則で定める基準に従い、道路状に整備するよう努めなければならない。この場合において、当該建築主は、道路状に整備する部分の権原及び管理について、区長と協議することができるものとする。

2 前項の規定にかかわらず、建築主は、法第42条第2項の規定により後退する部分を、規則で定める基準に従い、道路形態に拡幅整備しなければならない。

(壁面の後退)

第17条 地階を除く階数が5以上又は高さが15メートル以上の住宅等(規則で定める区域に存するものを除く。)の建築をしようとする建築主は、当該建築物の壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離が、規則で定める数値以上となるよう努めなければならない。

(景観への配慮)

第 18 条 住宅等 (規則で定めるものを除く。) の建築をしようとする建築主は、当該建築物について、規則で定めるところにより、周辺の景観との調和に配慮するよう努めなければならない。

(電波障害対策)

第 19 条 地階を除く階数が 5 以上又は高さが 15 メートル以上の住宅等の建築をしようとする建築主は、当該建築物の建築に伴う電波障害の予測調査を実施するとともに、当該建築物に起因することが明らかな電波障害について対策を講じなければならない。

(管理の基準)

第 20 条 共同住宅等の所有者等は、当該共同住宅等の管理に当たり、管理人を定めるとともに、規則で定める基準に従い、緊急時の連絡先等を表示しなければならない。

2 共同住宅等の所有者等は、前項の規定により定めた管理人を、規則で定める基準に従い、駐在させるよう努めなければならない。

3 共同住宅等又は長屋の所有者等は、当該共同住宅等又は長屋の入居者が遵守すべきものとして規則で定める事項について記載した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。

(町会等の加入、設立等に関する協議等)

第 21 条 建築主等は、住宅等の入居者の既存の町会又は自治会 (以下「町会等」という。) への加入、町会等の設立等に関し、規則で定めるところにより、区長と協議し、必要な協力を行わなければならない。

(その他の協議事項)

第 22 条 住宅等 (第 1 号に掲げる事項にあっては、住戸の数が規則で定める数以上の場合に限る。) の建築をしようとする建築主は、次に掲げる事項について、規則で定めるところにより、区長と協議しなければならない。

(1) 義務教育施設等の設置等に関すること。

(2) 住宅等に係る敷地の土壌汚染に関する調査等に関すること。

(3) 住宅等に係る敷地の埋蔵文化財に関する調査等に関すること。

(4) 高齢者、障害者等への配慮に関すること。

(5) 省エネルギー対策等地球環境への配慮に関すること。

(6) 自助及び共助による地域における災害対策に関すること。

(7) 住宅等に係る敷地の周辺に既に存在し、又は設置が計画されている店舗又は工場等の施設への配慮に関すること。

(8) 地域の住環境整備のための施策等への配慮に関すること。

(9) その他規則で定める事項に関すること。

(工事の完了の届出)

第 23 条 建築主は、住宅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。

2 区長は、前項の規定による届出の内容が、第 8 条第 1 項の建築計画書又は第 9 条第 1 項の建築計画変更書の内容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。

(協議内容の承継)

第24条 建築主は、この条例の規定により協議を行った後、当該協議に係る建築物の所有権を第三者に譲渡する場合は、当該協議の内容を当該第三者に承継させるものとする。

2 前項の規定は、同項の規定により協議の内容を承継した者が当該建築物の所有権を譲渡する場合について準用する。

(報告の徴収)

第25条 区長は、必要があると認めるときは、建築主等に対し、住宅等の建築又は建築後の管理に関し必要な報告を求めることができるものとし、建築主等は、これに応じなければならない。

(勧告)

第26条 区長は、建築主等が次の各号のいずれかに該当するときは、当該建築主等に対し、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6条の2第1項、第8条第1項、第9条第1項又は第23条第1項の規定による届出を行わないとき。

(2) 第6条の2第1項、第8条第1項、第9条第1項、第13条第1項若しくは第22条の規定による協議を行わないとき又は第21条の規定による協議及び必要な協力を行わないとき。

(3) 第7条、第10条、第11条、第12条第2項、第14条、第16条第2項、第19条又は第20条第1項の規定に適合しないことについて、第8条第2項(第9条第2項において準用する場合を含む。)の規定により区長が行った要請に応じないとき。

(4) 第12条第1項、第13条第2項、第15条、第16条第1項、第17条、第18条又は第20条第2項若しくは第3項の規定に適合しないことについて、第8条第2項(第9条第2項において準用する場合を含む。)の規定により区長が行った要請に、正当な理由なく応じないとき。

(5) 第23条第2項の規定により区長が行った要請に応じないとき。

(6) 前条の規定による報告を行わないとき。

(公表)

第27条 区長は、建築主等が前条の規定による勧告に従わないときは、規則で定めるところにより、その事実経過を公表することができる。

(委任)

第28条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

附 則(平成27年10月30日条例第32号)

(施行期日)

1 この条例は、平成28年2月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正後の荒川区住宅等の建築に係る住環境の整備に関する条例(以下「新条例」という。)の規定(第6条の2、第6条の3並びに第26条第1号及び第2号の規定を除く。)は、平成28年2月1日(以下「施行日」という。)以後に行われる新条例第8条第1項の規定による届出に係る建築物について適用し、同日前にされた改正前の荒川区住宅等の建築に係る住環境の整備に関する条例(以下「旧条例」という。)第8条第1項の規定による届出に係る建築物については、なお従前の例による。
- 3 新条例第6条の2、第6条の3並びに第26条第1号及び第2号の規定は、平成28年7月1日以後に行われる新条例第8条第1項の規定による届出に係る建築物について適用し、同日前にされた同項の規定による届出に係る建築物については、適用しない。
- 4 前2項の規定にかかわらず、施行日前にされた旧条例第8条第1項の規定による届出に係る建築物であって、施行日以後1年以内に建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第6条第1項に規定する確認の申請書の提出又は法第6条の2第1項に規定する確認を受けるための書類の提出(法第87条第1項においてこれらの規定を準用する場合を含む。)が行われないものについては、新条例の規定を適用する。

(荒川区大規模マンションの建設計画に係る地域における生活環境の配慮のための事前協議等に関する条例の一部改正)

- 5 荒川区大規模マンションの建設計画に係る地域における生活環境の配慮のための事前協議等に関する条例(平成18年荒川区条例第47号)の一部を次のように改正する。

| 改正後 | 改正前 |
|---|------------------------------|
| (計画書の提出等) 第6条 (略) 2 (略) 3 第1項の規定による計画書の提出については、その大規模マンションが荒川区住宅等の建築に係る住環境の整備に関する条例(平成19年荒川区条例第29号)第6条の2第1項に規定する共同住宅等に該当するときは、同項の規定による届出を経た後でなければ、これを行うことができない。 | (計画書の提出) 第6条 (略) 2 (略) |