

荒川区住宅等の建築に係る住環境の整備に関する条例 改正前後対照

改正後	改正前
<p>(定義)</p> <p>第2条 (略)</p> <p>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。</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 住宅等 <u>次に掲げるいずれかの建築物をいう。</u></p> <p>ア <u>住戸の数が15以上の共同住宅、寄宿舍又は長屋(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</u></p> <p>イ <u>一戸建ての住宅の用途に供する建築物</u></p> <p>ウ <u>長屋の用途に供する建築物(アに掲げる建築物であるものを除く。)</u></p> <p>(3) から (5) まで (略)</p>	<p>(定義)</p> <p>第2条 (略)</p> <p>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。</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 住宅等 <u>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。</u></p> <p>(3) から (5) まで (略)</p>
<p>(適用の範囲)</p> <p>第3条 この条例は、次に掲げる行為について適用する。</p> <p>(1) <u>前条第2項第2号アに掲げる建築物の建築</u>(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</p> <p>(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<u>前条第2項第2号アに掲げる建築物</u>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</p>	<p>(適用の範囲)</p> <p>第3条 この条例は、次に掲げる行為について適用する。</p> <p>(1) <u>共同住宅等の建築</u>(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</p> <p>(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<u>共同住宅等</u>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</p>

(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並びに当該建築後の管理

(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及び当該建築後の管理

(5) 350平方メートル以上の敷地における長屋の建築及び当該建築後の管理

2 (略)

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。次項及び第5項において同じ。）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。次項及び第5項において同じ。）に行われる共同住宅、寄宿舍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。

4 隣接する土地において、同一の者により同時期に行われる2以上の一団の土地（当該2以上の一団の土地の区画の数の合計が6以上になるものに限る。）を分割する一戸建ての住宅及び長屋の建築並びに当該建築後の管理については、当該2以上の一団の土地を一の一団の土地とみなして、この条例を適用する。

5 隣接する土地において、同一の者により同時期に行われる2以上の土地（当該2以上の土地の面積の合計が350平方メートル以上になるものに限る。）における区画

(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 (略)

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、寄宿舍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。

形質の変更を伴う一戸建ての住宅の建築及び当該建築後の管理については、当該2以上の土地を一の土地とみなして、この条例を適用する。

(近隣関係住民への周知)

第7条 建築主又は区内における一戸建ての住宅若しくは長屋の建築に係る一団の土地の分割をする者若しくは一戸建ての住宅の建築に係る区画形質の変更に関する工事の請負契約の注文者若しくは請負契約によらないで自らその工事をする者（以下「開発者」という。）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 建築主又は開発者は、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 建築主又は開発者は、住宅等の建築をしようとするときは、当該住宅等の用途その他の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つては、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。

(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つては、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、当該建築主又は開発者に対し、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又は開発者及び第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、第23条第1項の規定による届出の前に、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 (略)

(住戸の専用床面積)

第11条 第2条第2項第2号アに掲げる建築物(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。)又は同号ウに掲げる建築物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 第2条第2項第2号アに掲げる建築物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) 及び (2) (略)

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 (略)

(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) 及び (2) (略)

(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、規則で定める基準に従い、当該建築物又はその敷地内に、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 (略)

(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、区長と協議するとともに、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、当該消防署との協議の結果を、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 (略)

(管理の基準)

第20条 (略)

2 (略)

3 第2条第2項第2号ア又はウに掲げる建築物の所有者等は、当該建築物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。

(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又は開発者は、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) から (9) まで (略)

(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 (略)

(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 (略)

(管理の基準)

第20条 (略)

2 (略)

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。

(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) から (9) まで (略)

(協議内容の承継)

第24条 建築主又は開発者は、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又はその敷地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協議に係る建築物又はその敷地の所有権を譲渡する場合について準用する。

(協議内容の遵守)

第24条の2 建築主等は、この条例の規定による協議の内容を遵守しなければならない。

(用途等の変更の届出及び協議)

第24条の3 共同住宅等の建築主等は、第23条第1項の規定による届出の日から1年以内に当該共同住宅等の用途を変更しようとするときは、当該用途を変更した後の当該共同住宅等の使用を開始することとなる日（第3条第1項第1号の確認を必要とする変更にあつては、法第87条第1項において準用する法第6条第1項に規定する確認の申請書の提出又は法第87条第1項において準用する法第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行われることとなる日）の前日までに、規則で定める事項を記載した用途変更届出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 共同住宅等の建築主等は、第23条第1項の規定による届出の後に、当該共同住宅等に係る第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に記載された事項を変更しようとするとき（前項に規定

(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。

するときに除く。）は、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

。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、令和4年7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24条の3の規定を除く。）は、令和4年7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、施行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24条の3の規定は、施行日以後に行われる同条第1項に規定する用途又は同条第2項に規定する事項の変更に係る建築物について適用する。