

(仮称)
東京都北区集合住宅の建築
及び管理に関する条例
骨子(案)

～パブリックコメント（区民意見公募手続）
ご意見をお寄せください～

<提出期間> 10月1日(月)～30日(火)

<提出方法> まちづくり部住宅課(第一庁舎7階4番)、地域振興室、区立図書館にある応募用紙(ホームページからダウンロードもできます)に記入して、郵送、ファクシミリ、直接持参又はホームページからお寄せください。

提出の際は必ず、案件名、住所、氏名をご記入ください。なお、ご意見を公表する場合は、名前など個人が特定できる情報は公開しません。

ホームページ <http://www.city.kita.tokyo.jp/public/>

<提出先> 〒114-8508 (住所不要) 住宅課建築調整担当

(第一庁舎7階) 電話 (3908) 9206

FAX (3908) 2244

※地域振興室、区立図書館では受け付けいたしません。

東京都北区

条例制定の背景

区における集合住宅の建設戸数は、年々増加しており、日照やプライバシーに係る近隣住民との建築紛争や、自転車の駐輪、騒音、ごみの排出方法などの生活ルールを巡るトラブルが生じています。またここ数年、特に建設戸数が増加しているワンルーム形式マンションは、北区のめざすファミリー層の定住化につながりにくいという面があります。そこで、だれもが快適でゆとりある居住を実現し、ファミリー世帯の定住化を図るため、（仮称）北区集合住宅の建築及び管理に関する条例を区議会に提案する予定です。そのための骨子（案）を作成しました。

条例制定の必要性

◇建築する際の標識設置や近隣への説明を求めることで、集合住宅の建築に起因する紛争の防止を図ります。

◇一住戸の最低専用面積の基準を設けることや、家族向け住戸の設置義務を定めることにより、快適な都市居住を実現するための良質な住環境の確保やファミリー層の定住化を図ります。

◇管理に関する基準を定めることで、適正な管理を促進します。

◇建築主や所有者等に対して、入居者の遵守事項を定めて、当該入居者へ遵守を求めることで、近隣住民との調和を促進します。

◇段差の解消や通路幅の確保など、高齢者や障害者等に配慮した措置を求めることで、高齢者や障害者等が安心して住み続けられるような住環境を確保します。

(仮称)東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例骨子(案)

(仮称) 東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例構成

目次

前文

総則

- ・目的
- ・用語の定義
- ・適用の範囲
- ・区長の責務
- ・建築主及び所有者等の責務

建築計画の周知等

- ・標識の設置
- ・近隣への説明
- ・建築計画書の届出及び協議
- ・建築計画書等の閲覧

建築及び管理に関する基準

- ・住戸の規模
- ・自転車駐輪施設の設置
- ・多目的室の設置
- ・ごみ集積所等の設置
- ・管理人室の設置
- ・管理に関する基準
- ・地域コミュニティの形成

少子高齢化社会への対応

- ・バリアフリーへの配慮
- ・家族向け住戸の設置

工事完了の届出等

- ・工事完了の届出及び調査
- ・建築主及び所有者等に対する要請

報告及び勧告等

- ・報告の徴収
- ・勧告及び公表

条例に盛り込む内容

1 目的

・集合住宅の建築及び管理に関し基本的事項を定めることにより、集合住宅の建築に起因する紛争の防止を図るとともに、ファミリー層の定住化に資する住戸の整備を促し、もって区民の円滑な近隣関係の維持と良好な居住環境を形成することを目的とします。

2 用語の定義

・集合住宅、ワンルーム形式住戸、建築、建築主、所有者等、近隣居住者、近隣関係住民について、定義を規定します。

- (1) 集合住宅 地階を除く階数が3以上で、かつ、住戸数が15以上の共同住宅の用途に供する建築物（いずれもその他の用途を併用する場合を含む）をいう。
- (2) ワンルーム形式住戸 規則で定める基準により算出した1住戸の住戸専用面積が一定面積（40平方メートル未満で検討しています）以下の住戸をいう。
- (3) 建築 建築基準法でいう建築または建築確認を必要とする用途の変更をいう。
- (4) 建築主 集合住宅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。
- (5) 所有者等 集合住宅の所有者及び所有者から委託を受けて集合住宅の管理を行う者をいう。
- (6) 近隣居住者 集合住宅の建築に係る敷地境界線からその計画建物の高さと同じ水平距離の範囲内に居住する者をいう。
- (7) 近隣関係住民 建築物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。

3 適用の範囲

次の行為について適用することとします。

- ・集合住宅を建築する場合の当該建築及び当該建築後の管理。
- ・建築物を増築し、若しくは改築し、又は建築物の用途の変更（以下「増築等」という。）をすることにより当該増築若しくは改築又は用途の変更後の建築物が集合住宅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。

- ・同一の建築主が、同一敷地又は隣接地に建設事業を行い、このことにより全体の規模が条例適用となる規模に該当する場合は、この条例を適用することとします。

- ・建築基準法第86条（一の敷地とみなすこと等による制限の緩和）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つの集合住宅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こととします。

4 区長の責務

- ・区長は、建築主及び所有者等の理解と協力の下に、集合住宅の建築及び当該建築後の管理について適切な指導及び助言を行うように努めるものとします。

5 建築主及び所有者等の責務

- ・建築主及び所有者等は、集合住宅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し、円滑な近隣関係の維持に努めるとともに、少子高齢社会に対応した良好な居住環境の形成に努めなければならないものとします。

6 標識の設置

・建築主は、集合住宅を建築しようとするときは、当該建築敷地内の見やすい場所に、規則で定めるところにより、標識を設置しなければならないものとしします。

ただし、当該集合住宅が「東京都北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」（以下「紛争予防条例」という。）の適用を受けることとなるときは、紛争予防条例に規定する標識に規則で定める事項を明示することをもって、標識の設置に代えることができるものとしします。

・建築主は、集合住宅にワンルーム形式住戸が存する場合は、標識にその旨及びその戸数を明示しなければならないものとしします。

・建築主は、標識を設置したときは、速やかにその旨を規則で定めるところにより、区長に届け出なければならないものとしします。

7 近隣への説明

・建築主は、標識を設置後、近隣関係住民から申し出があったときは、建築計画のうち規則で定める事項について、戸別訪問又は説明会の方法により、説明を行わなければならないものとしします。

・建築主は、標識を設置したときは、近隣居住者に対し、建築計画のうち規則で定める事項について、戸別訪問又は説明会の方法により、説明を行わなければならないものとしします。

ただし、長期間の不在等により説明を行うことができない場合は、この限りではないものとしします。

・建築主及び所有者等は、近隣居住者等との間で工事協定又は一般協定等（以下「協定等」という。）を締結するよう努めるとともに、締結した協定等を遵守しなければならないものとしします。

8 建築計画書の届出及び協議

- ・建築主は、標識を設置したときは、速やかに規則で定める建築計画書を区長に届け出て、協議しなければならないものとします。
- ・建築主は、前項の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建築変更計画書を区長に届け出て、協議しなければならないものとします。また、標識の記載事項に変更が生じるときは、速やかに当該記載事項を修正しなければならないものとします。

9 建築計画書の閲覧

- ・区長は、建築計画書及び建築変更計画書（以下「建築計画書等」という）を閲覧に供するものとします。
- ・建築計画書等の閲覧をしようとする者は、規則で定めるところにより、区長に申請しなければならないものとします。
- ・区長は、建築計画書等の閲覧をする者が、汚損又はき損した場合には、当該閲覧を中止させることができるものとします。

10 住戸の規模

- ・建築主は、集合住宅の建築をしようとするときは、集合住宅の1住戸の専用面積を一定面積（20～25平方メートル程度で検討しています）以上となるようにしなければならないものとします。
ただし、規則で定める場合は、適用しないものとします。

11 自転車駐輪施設の設置

- ・建築主は、集合住宅の建築をしようとするときは、当該集合住宅又はその敷地内に、規則で定める基準に従い、自転車の駐輪のための施設を設置しなければならないものとします。

1.2 多目的室の設置

・建築主は、集合住宅の住戸の数が 50 以上のものの建築をしようとするときは、当該建築物又はその敷地内に、規則で定める面積以上の多目的室を設置しなければならないものとします。ただし、区長がやむを得ない理由があると認めるときは、この限りでないものとします。

1.3 ごみ集積所等の設置

・建築主は、あらかじめ区長と協議のうえ、規則で定める基準により、敷地内に、ごみ集積所及び資源保管場所を設置しなければならないものとします。

1.4 管理人室の設置

・建築主又は所有者等は、集合住宅の建築をしようとするときは、規則で定めるところにより、管理人室を設置しなければならないものとします。
ただし、区長がやむを得ない理由があると認めるときは、この限りでないものとします。

1.5 管理に関する基準

・建築主又は所有者等は、集合住宅の管理にあたり、管理人を定め、規則で定めるところにより、緊急時の連絡先等の事項を記載した表示板を設置しなければならないものとします。
・建築主又は所有者等は、集合住宅の管理にあたり、規則で定める入居者の遵守事項を定めるとともに、当該集合住宅の入居者に遵守させるように努めなければならないものとします。
・建築主又は所有者等は、集合住宅の管理にあたり、規則で定めるところにより当該建築物を適正に管理しなければならないものとします。

16 地域コミュニティの形成

・建築主又は所有者等は、地域コミュニティの形成の促進を図るため、規則で定めるところにより入居者に係る町会、自治会への加入等に関する協力を努めるものとします。

17 バリアフリーへの配慮

・建築主又は所有者等は、集合住宅に入居を希望する高齢者、障害者等を受け入れるように努めなければならないものとします。

・建築主は、集合住宅を次に掲げる事項に適合させるように努めなければならないものとします。

(1) 建築敷地に接する道路から住戸に至るまでの主要な経路について、規則で定めるところにより、高齢者、障害者等の利用に配慮した措置を講ずること。

(2) 高齢者、障害者等の入居する住戸を低層の階にする等、災害時における高齢者の避難及び安全に配慮すること。

18 家族向け住戸の設置

・建築主は、ワンルーム形式住戸30戸以上を含む集合住宅を建築しようとする場合、当該建築物に規則で定める基準により、家族向け住戸（専用面積55平方メートル程度で検討しています）を設置しなければならないものとします。ただし、規則で定める場合は、適用しないものとします。

19 工事完了の届出及び調査

・建築主は、集合住宅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ものとします。

・区長は、届出があったときは、職員に、当該届出をした建築主又は所有者等の同意を得て、当該建築物、敷地等に立ち入り、適合状況について、調査させることができることとします。

・調査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならないこととします。

20 建築主及び所有者等に対する要請

・区長は、建築主及び所有者等に対し、建築計画書、建築変更計画書の内容及び工事完了後の立入調査の内容が、規定に適合していないと認めるとき、必要な措置を要請することができるものとします。

21 報告の徴収

・区長は、この条例を施行するために必要があると認めるときは、建築主及び所有者等に対し、集合住宅の建築又は当該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ます。

22 勧告及び公表

・区長は、標識を設置しない者、建築計画書等を提出しないもの、建築に関する基準に適合しておらず区長の要請に応じない者、定められた近隣説明を行わない者、工事完了の届け出をすみやかに行わない者に対して、必要な措置を講じるよう勧告することができるものとします。

・区長は、勧告に従わない者に対し、特に必要があると認めるときは、規則で定めるところにより、その事実を公表することができるものとします。

23 委任

・この条例の施行に関して必要な事項は、規則で定めるものとします。

(仮称) 東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する
条例骨子 (案)

平成19年10月 発行

(問い合わせ先)

北区まちづくり部住宅課(建築調整担当)

〒114-8508

東京都北区王子本町1-15-22

直通電話 3908-9206