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

（目的）

第１条　この条例は、集合住宅の建築に関し必要な事項を定めることにより、良質な集合住宅の整備を促し、もって地域の居住環境の保全及び良好な近隣関係の形成を図ることを目的とする。

（定義）

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。

⑴　集合住宅　次のいずれかに該当するものをいう。

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

イ　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

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

⑵　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。

⑶　事業者等　集合住宅の建築主、所有者、設計者、工事施工者、管理を行う者及び入居に関して仲介を行う者をいう。

⑷　区民等　次のいずれかに該当するものをいう。

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

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

⑸　専用床面積　住戸の面積のうち、建築物の柱芯、壁芯、窓サッシュ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たときは、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。

（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。

⑴　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

⑵　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

（区の責務）

第５条　区は、第１条の目的を達成するため、集合住宅の建築及び管理に関して事業者等との協議及び事業者等に対する適切な指導を行い、良質な住宅ストックの形成及び良好な居住環境の保全に努めなければならない。

（事業者等の責務）

第６条　事業者等は、第１条の目的を達成するため、集合住宅の建築に当たっては、建築計画の内容について区との協議及び区民等への説明を十分に行い、近隣紛争を未然に防ぐとともに、紛争が生じた場合においては、速やかに解決を図る努力を行う等、区民等が安全で快適に住み続けられる地域のまちづくりへの協力に努めなければならない。

（区民等の責務）

第７条　区民等は、第１条の目的を達成するため、地域の良好なコミュニティの形成

に主体的に取り組み、安全で快適に住み続けられる地域のまちづくりに努めなければならない。

（良質な住まいの提供）

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。

⑴　１住戸の専用床面積は、２５平方メートル以上とすること。

⑵　居室の天井の高さは、２．３メートル以上とすること。

⑶　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。

⑷　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。

⑸　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。

（施設の整備）

第９条　事業者等は、集合住宅の建築に当たっては、その敷地内に規則で定める施設の整備を行わなければならない。

（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、次の措置を講じなければならない。

⑴　全体の住戸数が２０戸以上の場合においては、原則として床面積が１０平方メートル以上の管理人室を設置すること。ただし、全体の住戸数が３０戸未満の場合においては、その床面積を５平方メートル以上とすることができる。

⑵　管理責任者を選任するとともに、規則で定める緊急連絡先の表示板を設置すること。

⑶　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

⑷　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。

（周辺地域の居住環境への配慮）

第１１条　事業者等は、集合住宅の建築に当たっては、周辺地域の居住環境に及ぼす影響等について十分に配慮し、規則で定める措置を講じなければならない。

（地域団体への説明）

第１２条　事業者等は、次条の規定による届出の前に、建築計画の内容を地域団体に説明しなければならない。

（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。

（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い。

２　事業者等は、前項の規定により施設整備の標識を設置したときは、規則で定める

ところにより、速やかにその旨を区長に届け出なければならない。

（協議成立の通知）

第１５条　区長は、第１３条の規定による協議が成立したときは、規則で定める協議成立書により事業者等に通知し、協議事項について相互に確認するものとする。

２　事業者等は、前項の協議事項を、第１８条に規定する協議申請書の閲覧の日の前日までに建築計画の内容に反映させなければならない。

３　事業者等は、第１項の協議が成立した後に当該協議に係る建築物の権利を第三者に譲渡する場合は、規則で定めるところにより区長に届け出て、当該協議の内容を第三者に承継させるものとする。

（建築計画の変更の届出及び協議）

第１６条　前条第１項の規定による通知を受けた事業者等又は同条第３項の規定により協議の内容を承継した者は、当該建築計画の内容を変更しようとするときは、当該変更に係る工事に着手する前までに、規則で定めるところにより区長に届け出て、当該変更内容について協議を行わなければならない。ただし、規則で定める軽易な変更については、この限りでない。

２　前項本文の規定による届出及び協議については、第１４条及び前条第１項の規定を準用する。

（説明会の開催等）

第１７条　事業者等は、第１５条第１項の規定による通知を受けた後、区民等に対し、速やかに建築計画の内容に関する説明会を開催しなければならない。

２　事業者等は、前項の説明会の終了後、速やかに規則で定める報告書を区長に提出しなければならない。

３　当該建築計画に係る集合住宅が紛争予防条例の適用を受ける場合においては、前項に規定する説明会及び報告は、紛争予防条例第６条第１項に規定する説明会及び同条第４項の規定による報告をもってこれに代えることができる。

（閲覧）

第１８条　区長は、次に掲げるものについて、閲覧に供するものとする。

⑴　第１３条の協議申請書（第１６条第１項本文の規定による建築計画の変更に係

るものを含む。）及び規則で定める添付書類

⑵　前条第２項の報告書

２　前項各号に掲げる書類を閲覧しようとする者は、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。

（完了届の提出等）

第１９条　事業者等は、集合住宅の建築工事が完了したときは、規則で定めるところにより、速やかにその旨を区長に届け出て、立会いによる確認を受けなければならない。

２　区長は、前項の立会いによる確認の結果、当該建築物及びその敷地がこの条例の規定に適合していると認めたときは、事業者等に対し、速やかに規則で定める適合証を交付するものとする。

（公共施設及び公益施設の整備）

第２０条　事業者等は、規則で定める事業区域（面積が５，０００平方メートル以上のものに限る。）において集合住宅を建築しようとする場合で、かつ、区長が特に必要があると認めるときは、公共施設及び公益施設の整備について区長と協議するものとする。

（指導及び勧告）

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。

⑴　事業者等が、第１３条の規定による建築計画の届出をしない場合、虚偽の届出をした場合又は第８条から第１２条までに規定する事項に適合していない建築計画の届出をした場合

⑵　事業者等が第１３条の規定による協議を行わない場合

⑶　事業者等が、第１９条第１項の規定による完了届を提出しない場合、虚偽の完了届を提出した場合又は第１３条の協議申請書の内容に適合していない完了届を提出した場合

２　区長は、事業者等が前項の規定による指導に従わない場合において、必要があると認めるときは、規則で定めるところにより、当該事業者等に対し必要な措置を講

ずるよう勧告することができる。

（公表）

第２２条　区長は、事業者等が前条の規定による勧告に従わない場合において、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。

（委任）

第２３条　この条例に定めるもののほか、この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

付　則

１　この条例は、平成２０年７月１日から施行する。

２　この条例の施行の日前に、墨田区良好な建築物と市街地の形成に関する指導要綱（平成７年１０月１１日７墨都開第２５３号）第７条第１項に規定する協議合意書が提出された建築物でこの条例の規定による集合住宅に該当するものの建築については、この条例の規定は、適用しない。