

建 議 書
足立区建築審査会

平成 2 9 年 1 月

足立区長 殿

平成 29 年 1 月 30 日

足立区建築審査会

大規模長屋の適切な規制・誘導について（建議）

東京都における長屋住宅の建設状況は、平成 10 年度の 4,227 戸を底に年ごとに増加し、近年は 14,000 戸に届こうとしている。特に、足立区においては、昨年後半から今年にかけて立て続けに、大規模かつ高密度な長屋住宅の建設計画が進行しており、その大半は狭隘な道路や敷地内通路に依存した計画となっている（別紙参照）。

これらの大規模長屋には乳幼児、高齢者等の入居も想定されることから、火災時の避難及び消火・救助活動に大きな困難が生ずるおそれがあるほか、生活スタイルの違いなどによる近隣居住者との生活上のトラブルの多発も懸念される。このような建築物の蓄積は、地域の防災水準の低下をもたらすほか、健全なコミュニティ維持の面からも好ましくなく、とりわけ、社会資本としての良好な住宅ストックの形成という観点からすると、大きな社会的損失をもたらすものと考えられる。

上記のような認識から当審査会は、関係当局が速やかに以下のような措置を実施すべきであると考えている。

(1) 東京都建築安全条例の改正

大規模長屋の建築基準について、主に火災時の安全性確保の見地から関連規定を見直し必要な改正を行うこと。

たとえば、東京都建築安全条例第 10 条は特殊建築物（定義上、共同住宅はこれに含まれ、長屋は含まれない。）に対して路地状敷地を制限するものである。同条の趣旨は、主として非常時の安全確保のために敷地と道路との接続状況を規定したものと解されるが、その趣旨からすると、低層集合住宅に関しては共同住宅か長屋かの違いは本質的な要素ではなく、敷地内の戸数密度ないし絶対戸数を問題とすべきである。

(2) 足立区における自主条例等による誘導

足立区においては、上記の条例改正までの間にも類似する建築計画が企画される可能性が低いと考えられるので、高密度な長屋住宅を狭隘な道路

に接続して計画する場合の取扱いについて、足立区独自の基準を条例等により定めて適切に誘導する必要がある。

平成 2 9 年 1 月 3 0 日

足立区建築審査会

委員 柳沢 厚



委員 松本 昭

委員 内山 忠明

委員 堀切 忠和

委員 渡部 典子

(別 紙)

概要書検索結果一覧 (10戸以上の長屋 / 平成28年7月以降確認案件)

No	建築確認年月日	所在地	敷地面積	戸数	建築基準法道路	備考
		構造階数	延べ面積			
1	平成28年07月07日	足立区千住東	243.27㎡	1 2 戸	4 2 条 1 項 3 号	I 字型
		木造 3 階	422.75㎡			
2	平成28年07月13日	足立区伊興	480.50㎡	1 0 戸	4 2 条 1 項 1 号	I 字型
		木造 2 階	425.97㎡			
3	平成28年07月21日	足立区小台	354.37㎡	1 4 戸	4 2 条 1 項 1 号	I 字型
		木造 2 階	449.97㎡			
4	平成28年07月21日	足立区扇	888.37㎡	2 4 戸	4 2 条 2 項	I 字型
		木造 3 階	1143.75㎡			
5	平成28年07月22日	足立区新田	373.25㎡	1 0 戸	4 2 条 1 項 1 号	I 字型・路地状敷地
		木造 2 階	320.73㎡			
6	平成28年07月26日	足立区足立	173.74㎡	1 0 戸	4 2 条 2 項	I 字型
		木造 2 階	239.82㎡			
7	平成28年08月04日	足立区千住宮元町	187.06㎡	1 2 戸	4 2 条 2 項	U 字型・路地状敷地
		木造 3 階	298.11㎡			
8	平成28年08月25日	足立区南花畑	101.54㎡	1 0 戸	4 2 条 1 項 1 号	L 字型
		木造 2 階	108.58㎡			
9	平成28年08月30日	足立区梅島	562.87㎡	1 8 戸	4 2 条 1 項 5 号	I 字型
		鉄骨造 2 階	585.46㎡			
10	平成28年08月30日	足立区梅島	498.45㎡	2 0 戸	4 2 条 1 項 5 号	I 字型
		鉄骨造 2 階	608.00㎡			
11	平成28年09月23日	足立区足立	174.50㎡	1 0 戸	4 2 条 2 項	L 字型
		木造 2 階	200.74㎡			
12	平成28年09月26日	足立区伊興	421.64㎡	1 0 戸	4 2 条 1 項 1 号	I 字型
		木造 2 階	453.72㎡			
13	平成28年09月30日	足立区竹の塚	313.56㎡	3 0 戸	4 2 条 1 項 1 号	E 字型
		木造 2 階	345.94㎡			
14	平成28年10月12日	足立区島根	394.47㎡	1 2 戸	4 2 条 1 項 1 号	I 字型
		木造 2 階	366.21㎡			
15	平成28年10月13日	足立区北加平町	552.71㎡	1 6 戸	4 2 条 1 項 1 号	I 字型
		木造 2 階	488.78㎡			
16	平成28年10月17日	足立区西竹の塚	434.47㎡	3 2 戸	4 2 条 2 項	E 字型
		木造 2 階	535.04㎡			
17	平成28年10月27日	足立区西新井	550.48㎡	1 5 戸	4 2 条 1 項 1 号	I 字型
		木造 3 階	714.94㎡			
18	平成28年10月28日	足立区竹の塚	250.46㎡	2 0 戸	4 2 条 1 項 1 号	U 字型・路地状敷地
		木造 2 階	230.60㎡			
19	平成28年11月08日	足立区中央本町	447.64㎡	1 4 戸	4 2 条 2 項	I 字型・路地状敷地
		木造 2 階	442.31㎡			
20	平成28年11月16日	足立区伊興	313.08㎡	1 0 戸	4 2 条 1 項 1 号	I 字型・路地状敷地
		木造 2 階	298.89㎡			
21	平成28年11月25日	足立区伊興	210.26㎡	1 8 戸	4 2 条 1 項 1 号	U 字型・路地状敷地
		木造 2 階	220.59㎡			
22	平成28年11月28日	足立区中央本町	447.24㎡	1 4 戸	4 2 条 2 項	I 字型・路地状敷地
		木造 2 階	442.31㎡			
23	平成28年12月21日	足立区江北	273.28㎡	1 0 戸	4 2 条 1 項 5 号	I 字型・路地状敷地
		木造 2 階	282.28㎡			
24	平成28年12月28日	足立区千住龍田町	264.79㎡	1 2 戸	4 2 条 1 項 1 号	L 字型・路地状敷地
		木造 2 階	288.69㎡			

隣接地に同様の長屋がある状況