

参 考

（仮称）東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例施行規則（案）の概要

東京都北区

(仮称) 東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例 施行規則(案)の概要

1 趣旨

- ・この規則は、条例の施行について必要な事項を定めます。

2 用語の定義

- ・「公営住宅等」の定義を定めます。
- ・この規則で使用する用語は、条例で使用する用語の例によるものとします。

3 住戸面積の算出方法

- ・住戸専用面積は、当該住戸の外壁及び界壁の中心線で囲まれた部分（ベランダ、バルコニー及び住戸の外部に開口部を設けたメーターボックス、パイプスペース等の部分を除く。）の床面積により算出するものとします。

4 標識の設置

- ・標識の様式を定めます。
- ・建築主は、標識を容易に破壊又は倒壊しない方法で設置するとともに、その記載事項が、期間中不鮮明にならないように維持管理するものとします。
- ・標識の設置方法について定めます。
- ・標識を設置する期間は、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施行規則の規定（規模により15日、30日、60日）によるものとします。

ただし、ワンルーム形式住戸を15以上含む集合住宅の場合、標識設置期間を少なくとも30日以上とします。

- ・標識を設置したときは、建築計画書に記載することで届け出るものとします。

5 説明及び周知事項

- ・ 近隣住民に説明する事項は、次に掲げるとおりとします。
 - (1) 敷地の形態及び規模、建築物の配置並びに付近の建築物の位置の概要
 - (2) 建築物の規模、構造及び用途
 - (3) 工期、工法、作業方法等
 - (4) 工事による危害の防止策
 - (5) 建築に伴って生ずる周辺的生活環境に及ぼす日影、その他の影響及びその対策
 - (6) 計画建築物についての問い合わせ先及び工事中の連絡先

6 建築計画書等の様式

- ・ 建築計画書は、正本及び副本に次に掲げる図書を添えたものとしします。
 - (1) 案内図
 - (2) 配置図及び平面図
 - (3) 立面図（4面）
 - (4) 断面図
 - (5) 日影図
 - (6) 各住戸の専用面積の一覧表
 - (7) その他区長が必要と認めるもの
- ・ 建築変更計画書は、正本及び副本に、変更に係る図書を添えたものとしします。
- ・ 建築主を変更しようとするときは、建築主変更届により区長に届け出るものとしします。

7 閲覧の申請等

- ・ 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。）の閲覧をしようとする者は、建築計画書等閲覧申請書により、区長に申請しなければならないとします。
- ・ 閲覧項目は、次の事項を除外したものとします。
 - （１）印影の全部又は一部
 - （２）個人建築主の電話番号
- ・ 建築計画書等に添付された資料は、公開しないものとします。

8 適用の除外（住戸の規模）

- ・ 1住戸の専用面積に係る規定の除外事項は、一の法人等の施設である寮として用いる共同住宅で、次に掲げる書類が提出できるものとします。
 - ア 寮規
 - イ 法人等と建築主が異なる場合にあっては、契約書の写し
 - ウ その他区長が必要と認めるもの

9 自転車駐輪施設の設置

- ・ 次の区分に応じる台数を設置するものとします（端数切り上げ）。
 - （１）家族向け住戸でない場合、1戸につき1を乗じた台数
 - （２）家族向け住戸の場合、1戸につき1.5を乗じた台数
- ・ 自動二輪車又は原動機付自転車の駐車のための施設を設置したときは、当該施設の駐車台数を自転車駐輪施設の駐車台数として計算するものとします。

10 多目的室の設置基準

- ・設置する面積は、次の区分に応じた面積とします。
 - (1) 総戸数が50戸以上80戸未満の場合 50平方メートル以上
 - (2) 総戸数が80戸以上200戸未満の場合 計画戸数に0.7を乗じた面積以上
 - (3) 総戸数が200戸以上の場合 150平方メートル以上

11 ごみ集積所等の設置

- ・設置基準は、次のとおりとします。
 - (1) ごみ集積所 閉鎖された構造により臭気、汚水等の流出を防止するとともに、ごみ収集作業に支障の無い近隣に配慮した位置に設置すること。また廃棄物の種類、排出量及び保管日数に応じて、十分に収納できる規模とすること。
 - (2) 資源保管場所 集合住宅等の建設における資源保管場所の設置等に関する指導要綱（平成6年9月8日区長決裁）による基準。

12 管理人室の設置基準

- ・管理人室は、次に掲げる措置を講ずるものとします。
 - (1) 管理人室は、主に使用する出入口を見通すことができる場所に設置し、受付窓、その他管理業務を行うにあたり必要な設備を設置すること。
ただし、総戸数30戸以下の場合に限り、管理人が当該建築物に居住する場合または管理人が隣接住居に居住する場合は、当該居室を管理人室とみなすことができる。
 - (2) 管理人室である旨を表示すること。

13 管理に関する基準

- ・ 表示板は、次に掲げる事項を記載し、主に使用する出入口等外部から見やすい場所に設置するものとします。
 - (1) 緊急時の連絡先
 - (2) 管理人の氏名（法人の場合は、当該法人の所在地及び法人名）
 - (3) 建築物の名称

- ・ 入居者の遵守事項は、次に掲げるものとします。
 - (1) 住宅の用途転用の禁止に関すること。
 - (2) 周辺道路への自動車、自動二輪車、原動機付自転車及び自転車の駐車駐輪の禁止に関すること。
 - (3) 騒音の発生その他近隣関係住民への迷惑行為の禁止に関すること。
 - (4) 廃棄物の排出方法に関すること。
 - (5) 落下物による危害の防止に関すること。

- ・ 管理人の駐在は、次に掲げる区分に応じたものとします。
 - (1) 総戸数が30戸未満の場合
必要に応じ、定期的に駐在すること。
 - (2) 総戸数が30戸以上100戸未満の場合
週5日以上かつ日中4時間以上駐在すること。
 - (3) 総戸数が100戸以上の場合
常駐すること。ただし、管理人を常駐させる時間を除く時間について、管理人による管理の方法と同等の管理が行うことができると区長が認める措置を行った場合は、週5日以上かつ日中8時間以上駐在すること。

14 町会・自治会への加入等に関する協力

- ・ 協力とは、入居者への町会・自治会への加入等に関する案内の配布等及び区長が必要と認める協力とします。

15 バリアフリーへの配慮

- ・ 建築主は、次の事項に適合するよう努めるものとします。
 - (1) 段差を設けないこと。ただし、傾斜路を設けている場合又は適切な位置に手すりを設置している場合は、この限りでない。
 - (2) 床面は滑りにくい仕上げとすること。
 - (3) 廊下、傾斜路、敷地内通路の有効幅は1.2メートル以上とすること。
 - (4) 出入口の有効幅は、80センチメートル以上とすること。

16 家族向け住戸の設置

- ・ 家族向け住戸の設置は、当該建築物の総戸数から30を減じたものに2分の1を乗じて得たもの（その数に1未満の端数があるときは、これを切り上げる。）以上とします。

17 適用の除外（家族向け住戸の設置）

- ・ 家族向け住戸の除外事項は、次に掲げるものとします。
 - (1) 一の法人等の施設である寮として用いる共同住宅で、次に掲げる書類が提出できるもの。
 - ア 寮規
 - イ 法人等と建築主が異なる場合にあっては、契約書の写し
 - ウ その他区長が必要と認めるもの
 - (2) 公営住宅等の建替事業で、従前居住者に配慮する必要があると区長が認めるもの。

18 工事完了の届出及び調査

- ・ 届出は、工事完了届によるものとします。
- ・ 職員の身分を示す証明書は、立入検査証によるものとします。

19 報告の徴収

・建築主及び所有者等は、区長から報告を求められたときは、報告書に必要な書類を添付して報告しなければならないものとします。

20 勧告及び公表

- ・区長の勧告は、勧告書によるものとします。
- ・公表は、次の事項を、区役所掲示場に掲示及びホームページにより行うものとします。
 - (1) 建築物の敷地の位置
 - (2) 建築物の名称
 - (3) 勧告に従わなかった建築主又は所有者等の住所及び氏名
 - (4) 勧告内容

21 認定申請書

- ・条例に定める適用除外事項について認定を受けようとする建築主は、認定申請書の正本及び副本に、区長が必要と認めた図書を添えて、区長に提出しなければならないものとします。
- ・区長は、認定の申請を受けたときは、認定通知書又は認定しない旨の通知書により、申請者に通知しなければならないものとします。

22 委任

この規則の実施に関し必要な事項は、区長が別に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
条例施行規則(案)の概要

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