

東京都台東区集合住宅の建築及び管理に関する条例

平成17年3月23日 条例第 3号
改正 平成20年3月25日 条例第22号

第1章 総則（第1条—第5条）

第2章 建築計画の届出及び協議等（第6条—第7条）

第3章 建築及び管理に関する基準（第8条—第19条の2）

第4章 雑則（第20条—第23条）

付則

第1章 総 則

（目 的）

第1条 この条例は、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、地域の良好な生活環境及び住環境の形成及び向上に資することを目的とする。

（用語の定義）

第2条 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。

- （1） 集合住宅 住戸の数が10以上の下宿、共同住宅又は寄宿舎（その他の用途を併用する場合を含む。）の用途に供する建築物をいう。
- （2） 建築 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第2条第13号に規定する建築又は建築物の用途の変更（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に限る。以下同じ。）をいう。
- （3） 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。
- （4） 所有者 集合住宅の所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第2条第2項に規定する区分所有者を含む。以下同じ。）をいう。

（適用の範囲）

第3条 この条例は、次に掲げる行為について適用する。

- （1） 集合住宅を建築する場合（次号に規定する場合を除く。）における当該建築及び当該建築後の管理
 - （2） 建築物を増築し、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等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（台東区規則（以下「規則」という。）で定める場合を除く。）及び当該増築等の後の管理
- 2 法第86条第1項若しくは第2項又は第86条の2第1項の規定による認定を受けることにより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（規則で定める場合を除く。）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。

（区長の責務）

第4条 区長は、この条例の目的を達成するため、建築主及び所有者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なければならない。

（建築主及び所有者の責務）

第5条 建築主及び所有者は、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なければならない。

第2章 建築計画の届出及び協議等

（建築計画の届出及び協議）

第6条 東京都台東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（平成12年3月台東区条例第19号。以下「区条例」という。）又は東京都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（昭和53年東京都条例第64号。以下「都条例」という。）の適用を受ける集合住宅の建築をしようとする建築主は、区条例第6条第1項の規定による標識の設置又は都条例第5条第1項の規定による標識の設置をする日の前日までに、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。

2 前項の集合住宅以外の集合住宅の建築をしようとする建築主は、次の各号のいずれかの行為を行おうとする日の15日前までに、建築計画書を区長に届け出て、協議しなければならない。

（1）法第6条第1項（法第87条第1項において準用する場合を含む。）の規定による確認の申請

（2）法第6条の2第1項（法第87条第1項において準用する場合を含む。）の規定による確認を受けるための書類の提出

（3）法第18条第2項（法第87条第1項において準用する場合を含む。）の規定による計画の通知

3 区長は、前2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、次章の規定に適合していないと認めるときは、当該建築主に対して必要な措置をとるよう要請することができる。

（協議内容の承継）

第6条の2 前条第1項又は第2項の規定による協議の成立後に当該成立した協議に係る建築物の所有権等を第三者に譲渡する場合は、当該建築物の建築主（この条の規定により当該協議の内容を承継した者を含む。）は、当該協議の内容を当該第三者に承継させなければならない。

（変更の届出及び協議）

第7条 第6条第1項又は第2項の規定により建築計画書を届け出た建築主又は前条の規定により成立した協議の内容を承継した者（以下「建築主等」という。）は、建築計画書の内容の変更をしようとするときは、速やかに規則で定める計画変更書を区長に届け出て、協議しなければな

らない。

- 2 前項の規定による届出については、第6条第3項の規定を準用する。この場合において、「建築計画書」とあるのは「計画変更書」と、「建築主」とあるのは「建築主等」と読み替えるものとする。

第3章 建築及び管理に関する基準

(住戸専用面積)

第8条 集合住宅の建築をしようとする建築主は、当該建築物の1住戸の専用面積を25平方メートル以上となるようにしなければならない。

(駐車施設の設置)

第9条 集合住宅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、規則で定めるところにより、自動車の駐車のための施設並びに自動二輪車及び原動機付自転車の駐車のための施設を設置するよう努めなければならない。

- 2 集合住宅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、規則で定めるところにより、自転車の駐車のための施設を設置しなければならない。

(廃棄物保管場所の設置)

第10条 集合住宅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、規則で定めるところにより、廃棄物保管場所を設置しなければならない。

(空地の確保)

第11条 200平方メートル以上の敷地において集合住宅の建築をしようとする建築主は、当該建築物の敷地内に、規則で定めるところにより、空地を確保しなければならない。

(壁面等の後退)

第11条の2 200平方メートル以上の敷地において集合住宅の建築をしようとする建築主は、当該建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離を50センチメートル以上確保するよう努めなければならない。

(集会室の設置)

第12条 集合住宅であって、住戸の数が50以上のもの（以下「大規模集合住宅」という。）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、規則で定める面積以上の集会室を設置しなければならない。ただし、区長がやむを得ない理由があると認めたときは、この限りでない。

(雨水対策)

第13条 大規模集合住宅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、規則で定める雨水の河川等への流出を抑制するための施設を整備するよう努めなければならない。

(省エネルギー対策)

第14条 大規模集合住宅の建築をしようとする建築主は、当該建築物に、規則で定めるところにより、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止のための措置を講ずるよう努めなければならない。

(防火水槽の設置)

第15条 大規模集合住宅の建築をしようとする建築主は、当該大規模集合住宅を管轄する消防署と協議し、当該建築物又はその敷地内に、必要に応じて防火水槽を設置するよう努めなければならない。

(高齢者の利用に配慮した住戸の設置)

第16条 集合住宅であって、住戸の数が15以上のものの建築をしようとする建築主は、当該集合住宅の住戸の総戸数の5分の1（1未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）以上の住戸に、次に掲げる措置を講じなければならない。

(1) 管理人室への連絡のための通報設備の設置

(2) 手すりの設置その他の規則で定める高齢者の利用に配慮した措置

2 建築主及び所有者は、前項に規定する高齢者の利用に配慮した住戸を賃貸の用に供する場合は、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第4条に規定する高齢者円滑入居賃貸住宅の登録を受けるよう努めなければならない。

(家族向け住戸の設置)

第17条 集合住宅であって、住戸の数が15以上のものの建築をしようとする建築主は、当該建築物に、当該集合住宅の住戸の総戸数及び高さに応じ、別表に定める専用面積及び数の住戸を、家族向け住戸として設置しなければならない。ただし、区長がやむを得ない理由があると認めたときは、この限りでない。

(管理人室の設置)

第18条 集合住宅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、規則で定めるところにより、管理人室を設置しなければならない。

(管理に関する基準)

第19条 所有者は、集合住宅の管理に当たり、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。

2 所有者は、集合住宅の管理に当たり、規則で定める当該集合住宅の入居者の遵守事項を記載した管理規約等を作成するよう努めなければならない。

3 所有者は、集合住宅の管理に当たり、規則で定めるところにより、管理人を駐在させるよう努めなければならない。

(町会等への加入に関する協力)

第19条の2 建築主等又は所有者は、集合住宅の入居者の町会又は自治会への加入に関し、規則で定めるところにより、必要な協力を行うよう努めなければならない。

第4章 雑 則

(工事の完了の届出等)

第20条 建築主等は、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。

2 区長は、前項の規定による届出の内容が集合住宅に係る第6条第1項若しくは第2項の規定に

よる建築計画書又は第7条の規定による計画変更書の内容と適合していないと認めるときは、当該建築主等に対し、必要な措置を講ずるよう要請するものとする。

(報告の徴収)

第21条 区長は、必要があると認めるときは、建築主等及び所有者に対し、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。

(勧告及び公表)

第22条 区長は、次に掲げる者に対し、期限を定め、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

- (1) 第6条第1項若しくは第2項又は第7条の規定による届出及び協議を行わない者
- (2) 第6条第3項又は第20条第2項の規定による要請に応じない者
- (3) 第20条第1項の規定による届出をしない者

2 区長は、前項の規定による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。

(委任)

第23条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

付 則

- 1 この条例は、平成17年7月1日（以下「施行日」という。）から施行する。
- 2 この条例は、施行日以後に次の各号のいずれかの行為を行う集合住宅の建築及び当該建築後の管理について適用する。
 - (1) 法第6条第1項（法第87条第1項において準用する場合を含む。）の規定による確認の申請
 - (2) 法第6条の2第1項（法第87条第1項において準用する場合を含む。）の規定による確認を受けるための書類の提出
 - (3) 法第18条第2項（法第87条第1項において準用する場合を含む。）の規定による計画の通知

付 則（平成20年3月25日条例第22号）

(施行期日)

- 1 この条例は、平成20年7月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の日（以下「施行日」という。）前にこの条例による改正前の東京都台東区集合住宅の建築及び管理に関する条例の規定に基づき届け出た建築計画書に係る集合住宅（東京都台東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（平成12年3月台東区条例第19号。以下「区条例」という。）又は東京都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（昭和53年東京都条例第64号。以下「都条例」という。）の適用を受ける集合住宅にあつては、施行日から起算して60日を経過す

る日以前に区条例第6条第1項の規定による標識の設置又は都条例第5条第1項の規定による標識の設置を行うものに限る。)については、なお従前の例による。

3 住戸の数が10以上15未満の下宿、共同住宅又は寄宿舍（その他の用途を併用する場合を含む。）の用途に供する建築物で、次の各号に掲げるものについては、この条例による改正後の東京都台東区集合住宅の建築及び管理に関する条例の規定は適用しない。

(1) 区条例又は都条例の適用を受ける建築物（以下「中高層建築物」という。）で、施行日から起算して30日を経過する日以前に行われた区条例第6条第1項の規定による標識の設置又は都条例第5条第1項の規定による標識の設置に係るもの

(2) 中高層建築物以外の建築物で、施行日から起算して30日を経過する日以前に行われた建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第6条第1項（法第87条第1項において準用する場合を含む。）の規定による確認の申請、法第6条の2第1項（法第87条第1項において準用する場合を含む。）の規定による確認を受けるための書類の提出又は法第18条第2項（法第87条第1項において準用する場合を含む。）の規定による計画の通知に係るもの

別表（第17条関係）

区分	家族向け住戸の専用面積及び数
総戸数が15以上50未満で、かつ、高さが40メートル以下の集合住宅	専用面積が40平方メートル以上の住戸を総戸数の3分の1に相当する数（1未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）以上設置すること。
総戸数が15以上50未満で、かつ、高さが40メートルを超え50メートル以下の集合住宅又は総戸数が50以上100未満で、かつ、高さが50メートル以下の集合住宅	専用面積が50平方メートル以上の住戸を総戸数の9分の1に相当する数（1未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）以上、かつ、専用面積が40平方メートル以上の住戸を総戸数の3分の1に相当する数（1未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）以上設置すること。
総戸数が100以上の集合住宅又は高さが50メートルを超える集合住宅	専用面積が75平方メートル以上の住戸を総戸数の20分の1に相当する数（1未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）以上、かつ、専用面積が50平方メートル以上の住戸を総戸数の4分の1に相当する数（1未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）以上、かつ、専用面積が40平方メートル以上の住戸を総戸数の2分の1に相当する数（1未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）以上設置すること。

備考

- 1 高さとは、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第6号に規定する高さをいう。
- 2 専用面積が50平方メートル以上の住戸の戸数には専用面積が75平方メートル以上の住戸の戸数を、専用面積が40平方メートル以上の住戸の戸数には専用面積が75平方メートル以上の住戸の戸数及び50平方メートル以上の住戸の戸数を算入するものとする。