

東京都台東区集合住宅の建築及び管理に関する条例施行規則

平成17年3月31日

規則第31号

改正 平成18年3月31日規則第30号

平成20年3月31日規則第24号

平成24年7月31日規則第71号

平成25年3月29日規則第37号

目次

第1章 総則（第1条—第4条）

第2章 計画書の様式等（第5条・第6条）

第3章 建築及び管理に関する基準（第7条—第16条の2）

第4章 雑則（第17条—第19条）

付則

第1章 総則

（趣旨）

第1条 この規則は、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月台東区条例第3号。以下「条例」という。）の施行について、必要な事項を定めるものとする。

（用語の定義）

第2条 この規則において使用する用語の意義は、別に定めるものを除き、条例で使用する用語の例による。

（専用面積の算出方法）

第3条 条例第8条及び第17条に規定する専用面積は、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、バルコニーの部分を除く。）の床面積により算出する。

（適用の除外）

第4条 条例第3条第1項第2号及び第2項に規定する規則で定める場合は、次のとおりとする。

（1） 条例第3章の規定に適合していると区長が認めた建築物の増築若しくは改築又は用途の変更（以下「増築等」という。）をする場合において、当該適合していると認められた条例第3章の規定に係る部分について変更を生じないとき。

（2） 建築物の増築等をする場合において、当該建築物の立地条件、構造又は形態により、条例第3章の規定を適用することができないと区長が認めたとき。

第2章 計画書の様式等

(建築計画書の様式等)

第5条 条例第6条第1項に規定する規則で定める建築計画書(以下「計画書」という。)の様式は、第1号様式による。

2 計画書には、次に掲げる事項を明示した図面を添付するものとする。ただし、当該計画書の内容により、添付の必要がないと区長が認めるときは、添付する図面の一部を省略することができる。

(1) 案内図(方位、道路及び目標物を表示すること。)

(2) 配置図(空地、緑地、駐車施設並びに廃棄物の保管場所及び持出場所を表示すること。)

(3) 各階平面図(管理人室、集会室、住戸の間取り及び床面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法を表示すること。)

(4) 断面図

(5) 立面図

(6) その他区長が必要と認める事項

(計画変更書の様式等)

第6条 条例第7条第1項に規定する規則で定める計画変更書の様式は、第2号様式による。

2 計画変更書には、前条第2項各号に掲げる事項のうち当該変更に係る事項を明示した図面を添付するものとする。

第3章 建築及び管理に関する基準

(駐車施設の設置基準)

第7条 条例第9条第1項に規定する自動車の駐車のための施設は、少なくとも1台の駐車区画を、幅3.5メートル以上、奥行き6メートル以上とするものとする。

2 条例第9条第1項に規定する自動二輪車及び原動機付自転車の駐車のための施設は、当該集合住宅の住戸の総戸数(以下「総戸数」という。)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。)以上の台数の自動二輪車及び原動機付自転車を駐車させることができる構造とし、1台の駐車区画を、幅0.7メートル以上、奥行き2メートル以上とするものとする。

3 条例第9条第2項に規定する自転車の駐車のための施設(以下「自転車駐車場」という。)は、総戸数と同数以上の台数の自転車を駐車させることができる構造とするものとする。この場合において、建築主が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車場の駐車台数として計算するものとする。

(廃棄物保管場所の設置基準)

第8条 建築主は、条例第10条に規定する廃棄物保管場所に次に掲げる措置を講ずるものとする。

- (1) 閉鎖型の構造とすること。
- (2) 給排水設備を設置すること。
- (3) 資源ごみ（東京都台東区廃棄物の処理及び再利用に関する条例（平成11年12月台東区条例第36号）第12条に規定する資源ごみをいう。）を保管する場所を設置すること。

（空地の確保に関する基準）

第9条 建築主は、条例第11条に規定する空地を別表に定めるところにより確保するものとする。

（集会室の設置に関する基準）

第10条 条例第12条に規定する規則で定める面積は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に掲げる面積とする。

- (1) 総戸数が100未満の場合 30平方メートル
- (2) 総戸数が100以上の場合 50平方メートル

（雨水対策に関する基準）

第11条 条例第13条に規定する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は、雨水浸透ます、雨水浸透トレンチ、透水性舗装、雨水浸透側溝、浸透池又は雨水貯留施設のうち、敷地及び建築物の規模及び形態に応じて区長が必要と認めるものとする。

（省エネルギー対策に関する基準）

第12条 条例第14条に規定する外壁、窓等を通しての熱の損失の防止のための措置は、次に掲げるものとする。

- (1) 外壁には、厚さが20ミリメートル以上の吹付け硬質ウレタンフォーム断熱材その他これに相当する断熱性能を有する断熱材を使用すること。
- (2) 屋根には、厚さが50ミリメートル以上のポリスチレンフォーム板その他これに相当する断熱性能を有する断熱材を使用すること。
- (3) 窓には、ガラス単板入り建具の二重構造又はガラス単板2枚使用建具若しくは複層ガラス入り建具その他これに相当する断熱性能を有する建具を使用すること。

（高齢者の利用に配慮した住戸の設置）

第13条 条例第16条第1項第2号に規定する規則で定める高齢者の利用に配慮した措置は、次に掲げるものとする。

- (1) 玄関、廊下等の壁面に手すりを設置すること。ただし、当該壁面を自由に手すりが設置できる構造とした場合は、この限りでない。

- (2) 便所、浴室の壁面に手すりを設置すること。
- (3) 住戸内（玄関の上がりかまち、階段を除く。）の床面を段差のない構造とすること。
- (4) 玄関の出入口の有効幅及び廊下の有効幅を80センチメートル以上とすること。
（家族向け住戸の設置）

第14条 条例第17条ただし書に規定するやむを得ない理由は、法第18条第2項に規定する国の機関の長等が建築する集合住宅で区長が公益上必要と認めるもの又は次の各号のいずれかの用途に供する集合住宅（次の各号に掲げる用途以外の用途（集合住宅に係るものに限る。）に供する部分を有するものを除く。）を建築する場合をいう。

- (1) 各住戸に専用の台所、浴室を備えていない下宿又は寄宿舎（第3号に規定する附属寄宿舎を除く。）
- (2) 公営住宅法（昭和26年法律第193号）第2条第2号に規定する公営住宅
- (3) 事業附属寄宿舎規程（昭和22年労働省令第7号）第1条又は建設業附属寄宿舎規程（昭和42年労働省令第27号）第1条に該当する附属寄宿舎
- (4) 介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第18項に規定する認知症対応型共同生活介護を行う施設
- (5) 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成17年法律第123号）第5条第15項に規定する共同生活援助を行う施設

2 前項各号に掲げる用途に供する集合住宅で、同項各号に掲げる用途以外の用途（集合住宅に係るものに限る。）に供する部分を有するものについて条例第17条の規定を適用する場合には、同条及び条例別表の集合住宅の総戸数には、同項各号に掲げる用途に供する部分に係る住戸の数は算入しないものとする。

（管理人室の設置基準）

第15条 建築主は、条例第18条に規定する管理人室に次に掲げる措置を講ずるものとする。

- (1) 主に使用する出入口を見通すことができる場所に設置すること。
- (2) 管理人室である旨を表示すること。
- (3) 受付窓、便所その他管理業務を行うに当たり必要な設備を設置すること。

（管理に関する基準）

第16条 所有者は、条例第19条第1項に規定する表示板に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する。

- (1) 建築物の名称
- (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) 管理人の駐在時間

(4) 緊急時の連絡先

2 条例第19条第2項に規定する規則で定める入居者の遵守事項は、次に掲げるものとする。

(1) 住宅の用途転用の禁止に関する事。

(2) 周辺道路への自動車、自転車及び原動機付自転車の駐車の禁止に関する事。

(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事。

(4) 廃棄物の排出方法に関する事。

(5) 落下物による危害の防止に関する事。

3 条例第19条第3項の規定による管理人の駐在は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定めるところにより行うものとする。

(1) 総戸数が30未満の場合 必要に応じ、定期的に駐在する事。

(2) 総戸数が30以上50未満の場合 週5日以上かつ日中4時間以上駐在する事。

(3) 総戸数が50以上100未満の場合 週5日以上かつ日中8時間以上駐在する事。

(4) 総戸数が100以上の場合 常駐する事。ただし、管理人を駐在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時間以上駐在する事。

(町会等への加入に関する協力)

第16条の2 条例第19条の2に規定する協力は、次に掲げるものとする。

(1) 町会又は自治会への加入について、必要な情報を当該集合住宅の入居者に周知する事。

(2) その他区長が必要と認める協力

第4章 雑則

(工事の完了の届出等)

第17条 条例第20条第1項の規定による届出は、第3号様式により行うものとする。

2 区長は、前項の規定による工事完了報告書を受領したときは、工事の完了を確認し、建築主等に工事完了確認通知書(第4号様式)を交付するものとする。

(公表)

第18条 条例第22条第2項の規定による公表は、次に掲げる事項を東京都台東区公告示条例(昭和25年9月台東区条例第12号)第2条に規定する東京都台東区役所門前掲示場及び都市づくり部住宅課に掲示する方法並びにインターネットを利用して閲覧に供する方法により行うものとする。

- (1) 建築物の名称
- (2) 建築主の氏名（法人の場合は、法人名）
- (3) 建築物の敷地の位置
- (4) 勧告及び協議の内容
（委任）

第19条 この規則の施行について必要な事項は、別に定める。

付 則

この規則は、平成17年7月1日から施行する。

付 則（平成18年3月31日規則第30号）

- 1 この規則は、平成18年4月1日から施行する。
- 2 この規則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施行規則の規定は、この規則の施行の日以後に行われる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月台東区条例第3号）第6条第1項又は第2項に規定する届出に係る集合住宅について適用する。

付 則（平成20年3月31日規則第24号）

- 1 この規則は、平成20年7月1日から施行する。
- 2 この規則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施行規則第5条第2項、第13条及び第16条第1項の規定は、この規則の施行の日以後に行われる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月台東区条例第3号）第6条第1項又は第2項に規定する届出に係る集合住宅について適用する。

付 則（平成24年7月31日規則第71号）

- 1 この規則は、平成24年8月1日から施行する。
- 2 この規則による改正後の別表の規定は、この規則の施行の日以後に行われる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月台東区条例第3号）第6条第1項又は第2項に規定する届出に係る集合住宅について適用する。

付 則（平成25年3月29日規則第37号）

この規則は、平成25年4月1日から施行する。ただし、第2条の規定は、平成26年4月1日から施行する。

別表（第9条関係）

区分		最低限度確保すべき空地の面積・幅員
敷地の用途地域	敷地の面積	
商業地域又は近隣商業地域	300平方メートル未満	敷地面積の100分の4の広場状空地又は幅員0.5メートルの歩道状空地

	300平方メートル以上	敷地面積の100分の6の広場状空地又は幅員0.5メートルの歩道状空地
上記以外	300平方メートル未満	敷地面積の100分の8の広場状空地又は幅員1メートルの歩道状空地
	300平方メートル以上	敷地面積の100分の12の広場状空地又は幅員1メートルの歩道状空地

備考

- 1 広場状空地とは、広場状に整備した空地をいう。
- 2 広場状空地には、植栽等による緑化を行うことができる。
- 3 広場状空地を確保しようとする建築主は、この表に定める最低限度確保すべき面積相当分の空地を敷地と道路の境界線から敷地の側に水平距離4メートル以内の部分に確保するよう努めること。
- 4 歩道状空地とは、敷地と接する道路と一体として整備され、歩道の用に供される空地をいう。
- 5 歩道状空地を確保しようとする建築主は、敷地内の道路に接する敷地の部分のすべてに空地を確保すること。
- 6 広場状空地及び歩道状空地の上空には、建築物又は工作物を設けないこと。ただし、歩道状空地については、安全上及び機能上支障がなく、かつ、やむを得ない理由があると区長が認めたときは、この限りでない。
- 7 敷地が2以上の用途地域にわたる場合は、当該敷地の過半が属する用途地域に当該敷地があるものとみなす。