

集合住宅の建築及び管理に関する条例

(総戸数10戸以上の集合住宅・標識設置の前日までに)

●目的

この条例は、集合住宅の建築及び管理について、基本的な事項を定め、良好な住環境の形成に寄与することを目的としています。

●適用範囲

総戸数が10戸以上の集合住宅（共同住宅・寄宿舍・下宿）の建築に適用します。（増改築や用途変更を含む）

●提出時期

- ・「台東区(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」の規定による標識を設置する前日まで
- ・上記条例の対象外の場合は、確認申請等の15日前まで

●提出書類（下記の書類を正副2部提出）

- 建築計画書（第1号様式）
- 案内図 配置図 各階平面図（間取り、寸法等記入） 立面図 断面図 求積図等

●工事完了時の届出（下記の書類を正副2部提出）

- 工事完了報告書（第3号様式）
- 案内図 整備した内容が確認できる写真（注） 検査済証の写し
- 管理人の駐在時間や入居者の遵守事項を記載した管理規約等の写し

(注)整備した内容が確認できる写真とは、高齢者に配慮した部分、駐車場、駐輪場、バイク置き場、廃棄物保管場所、管理人室、表示板、空地、壁面等の後退、集会室、雨水対策、省エネ対策、防火水槽を撮影したもの

●このパンフレット、条例本文、建築計画書等の様式は台東区のホームページからダウンロードできます。

「建築計画書等の作成方法について」と「取り扱い基準」も本パンフレットと合わせてご覧ください。

台東区トップページ⇒まちづくり・住宅・環境⇒住まい・建築・区施設整備⇒建築⇒事前協議（建築確認の前に）⇒集合住宅の建築および管理に関する条例

台東区 都市づくり部 住宅課

〒110-8615 台東区東上野4-5-6

TEL 03-5246-1338

E-mail jyutaku-chousei.tym@city.taito.tokyo.jp

●総戸数が10戸以上の集合住宅の場合

◆住戸専用面積

最低25㎡以上として下さい。(壁芯で計算される面積で、バルコニー、PS等は除く)

◆駐車場の設置

最低1台以上を敷地内に設置し、その内1台は幅3.5m以上×奥行6m以上として下さい。

(延べ面積が2,000㎡を超える集合住宅は「東京都駐車場条例」による駐車場の付置義務があります。)

◆駐輪場の設置

総戸数と同数以上を敷地内に設置して下さい。

(バイク置き場の台数を駐輪場の台数として算入することができます。)

◆バイク置き場の設置

・総戸数の1/20以上を敷地内に設置(端数切捨)

・幅0.7m以上×奥行2m以上の駐車区画を確保

◆廃棄物保管場所の設置

・閉鎖型の構造 ・給排水設備の設置 ・資源ごみ保管場所の設置

(規模やごみの持ち出し場所等については、清掃事務所と協議のうえ計画して下さい。)

また、届出後に変更が生じるときは事前に清掃事務所へご相談下さい。)

協議先 台東清掃事務所 TEL 03-3876-5771 台東区今戸1-6-26

◆管理人室の設置

・主に使用する出入口を見通すことができる場所に設置 ・管理人室である旨を表示

・受付窓、便所その他管理業務に必要な設備を設置

◆表示板の設置

管理人の駐在時間や緊急時の連絡先等を記載した表示板を、主に使用する出入口等外部から見やすい場所に設置して下さい。

◆管理規約等の作成

次に掲げる入居者の遵守事項を記載した管理規約、使用規則等を作成して下さい。

- ・住宅の用途転用の禁止
- ・廃棄物の排出方法
- ・周辺道路への自動車、自転車及びバイクの駐車の禁止
- ・落下物による危害の防止
- ・騒音の発生その他近隣関係住民への迷惑行為の禁止

◆管理人の駐在

総戸数に応じて管理人を駐在させて下さい。

総戸数	～29戸	30戸～49戸	50戸～99戸	100戸～
管理形態	必要に応じ定期的に駐在	週5日以上かつ日中4時間以上の駐在	週5日以上かつ日中8時間以上の駐在	常駐

◆町会等への加入に関する協力

集合住宅の入居者の町会または自治会への加入に関し、区民課【台東区役所 3階 TEL 03-5246-1122】と協議のうえ、必要な協力を行なって下さい。

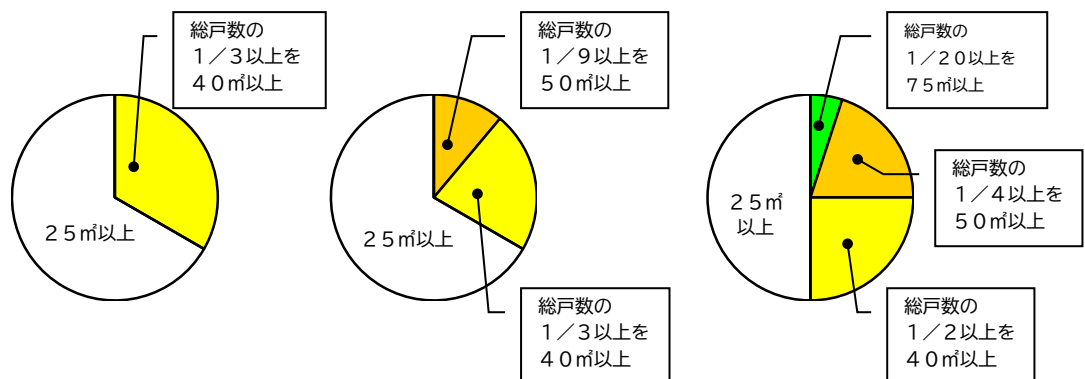
●総戸数が15戸以上の集合住宅の場合

◆家族向け住戸の設置

総戸数や高さに応じて家族向け住戸を設置して下さい。(端数切捨)

※高さとは、建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定する高さをいう。

区分	総戸数が15～49戸 (高さが40m以下)	総戸数が50～99戸 または 高さが40mを超えるもの (高さが50m以下)	総戸数が100戸以上 または 高さが50mを超えるもの
家族向け住戸の 専用面積及び数	総戸数の1/3以上を 40㎡以上の住戸とする	総戸数の1/3以上を 40㎡以上の住戸とし、 かつ、そのうち 総戸数の1/9以上を 50㎡以上の住戸とする	総戸数の1/2以上を 40㎡以上の住戸とし、 かつ、そのうち 総戸数の1/4以上を 50㎡以上の住戸とし、 かつ、そのうち 総戸数の1/20以上を 75㎡以上の住戸とする



◆高齢者の利用に配慮した住戸の設置

総戸数の1/5以上の住戸に、次に掲げる措置を講じて下さい。(端数切捨)

- ・ 管理人室への連絡のための**通報設備**を設置する。
- ・ 玄関、廊下に**手すり**を設置する。(または、手すり下地を設置する)
- ・ 便所、浴室に**手すり**を設置する。
- ・ 住戸内(浴室等含む)の床面を**段差のない構造**とする。(ただし、玄関の上がりかまちは除く)
- ・ 玄関の出入口、廊下の**有効幅を80cm以上**とする。

(家族向け住戸と高齢者の利用に配慮した住戸は兼用することができます。)

●総戸数が50戸以上の集合住宅（大規模集合住宅）の場合

◆集会室の設置

総戸数に応じて下表の面積以上の集会室を設置して下さい。

総戸数	50戸～99戸	100戸以上
集会室の面積	30㎡以上	50㎡以上

◆雨水対策

雨水の河川等への流出を抑制するための施設として、**雨水浸透施設**や**雨水貯留施設**を設置して下さい。雨水流出抑制対策量は敷地面積1㎡あたり0.05㎡以上（参考値）とします。

◆省エネルギー対策

- ・外 壁 厚さ20mm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
- ・屋 根 厚さ50mm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
- ・窓ガラス ガラス単板入り建具の2重構造、ガラス単板2枚使用建具、
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

◆防火水槽の設置

所轄の消防署と協議し、必要に応じて設置して下さい。

各消防署 警防課 防災係

上野消防署 TEL 03-3841-0119

浅草消防署 TEL 03-3847-0119

日本堤消防署 TEL 03-3875-0119

●敷地面積が200㎡以上の集合住宅の場合

◆空地の確保

広場状空地または歩道状空地のいずれかの空地を確保して下さい。

用途地域	商業・近隣商業地域		その他の用途地域	
	敷地面積	敷地面積	敷地面積	敷地面積
敷地面積	200～300㎡未満	300㎡以上	200～300㎡未満	300㎡以上
広場状空地	敷地面積の4%以上	敷地面積の6%以上	敷地面積の8%以上	敷地面積の12%以上
歩道状空地	接道面すべてを幅0.5m以上		接道面すべてを幅1m以上	

※広場状空地は道路に面して、道路から4m以内の部分に設置して下さい。

※広場状空地内には『みどりの条例』で求められる緑地を設けることができます。

※歩道状空地とした場合は、その空地内に緑地を設けることができません。

※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ることができません。

※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します。

◆壁面等の後退

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**50cm以上**確保して下さい。