

## 【取り扱い基準】

令和4年4月1日 施行  
令和4年5月9日 改正  
令和5年4月1日 改正  
令和6年4月1日 改正

- 「集合住宅の建築及び管理に関する条例」（以下、集合住宅条例）の適用範囲は、住戸の数が10以上の集合住宅（共同住宅・寄宿舍・下宿）の建築（増改築や用途変更を含む）です。
- 住戸とは、居住の用に供する住室、寝室、宿泊室を含みます。
- 同一建築主が同時に複数棟建築する場合であっても、条例の適用は各敷地単位となります。各敷地の住戸数が10戸未満の集合住宅であれば条例の適用外です。
- 複合用途の場合、事務所、店舗、長屋等は戸数に含みません。しかし、事務所や店舗であっても「トイレ」「台所」「浴室（シャワーブースのみの場合も含む）」のいわゆる住宅要件の「3点セット」を備えている場合は「住宅」として扱う場合があります。
- 特段の定めがないものについては建築基準法及び確認申請に準拠します。
- 住戸の数が10以上の寄宿舍のうち、台所、便所、浴室等の設備のいずれか又はすべてを共用としたものについては、以下の住戸に係る規定を適用しないものとします。
  - ・住戸専用面積
  - ・家族向け住戸の設置
  - ・高齢者の利用に配慮した住戸の設置
  - ・バイク置き場の設置
  - ・集会室の設置
  - ・雨水対策
  - ・省エネ対策
  - ・防火水槽の設置※駐車場の設置については、計画無しでもやむを得ないとする
- 計画地が都市計画道路の事業未着手区間に面している場合、道路の拡幅整備が予定されているところに駐車場や駐輪場、広場状空地、歩道状空地を設置することはやむを得ないものとします。

## ●総戸数が10戸以上の集合住宅の場合

### ◆住戸専用面積

- ・各住戸専用のメーターボックス（以下、MB）については、住戸面積に算入することができます。ただし、住戸に接していないMBは住戸面積に算入できません。少なくともMBの壁面の一边が住戸の壁面に接している必要があります。
- ・1つのMBを2住戸で兼用する場合は、MBの半分の面積をそれぞれの住戸面積に算入できます。
- ・パイプスペース（以下、PS）は上下階の住戸が共用で使用するものなので、PSは住戸面積に算入できません。除外するPSの面積は壁芯で計算して下さい。
- ・床スラブを貫通しない配管が収められているフカシ壁等は住戸面積に算入することができます。（床スラブを貫通しない配管の例：住戸内の空調配管、住戸内の給湯配管）  
ただし、配管が収められていないフカシ壁等によるデッドスペースは住戸面積に算入できません。

## ◆駐車場の設置

- ・ 駐車場は敷地内に設置して下さい。
- ・ 駐車場は集合住宅の入居者及び関係者（送迎車両、配送車両、運送車両、来客用車両など）の路上駐車を防止するために必要となります。
- ・ 駐車場は入居者以外の外部に貸し出すことはできませんが、余剰に設置した台数分に関しては外部に貸し出してもやむを得ないとしています。
- ・ 身体障害者の利用に配慮するため、3.5m×6m以上の大きさがが必要です。
- ・ 駐車場は建築基準法等関係法令上やむを得ない場合に限り、必要な時に車を駐車することができるスペース（3.5m×6m以上）が確保されていれば、駐車場とみなします。
- ・ 駐車場は、建築基準法等関係法令の避難はしご等の降下位置、窓先空地等と重複しないように設置して下さい。
- ・ 駐車場の幅3.5mのうち幅1m部分については、エントランス通路等と重複することはやむを得ないとしていますが、建築基準法等関係法令上の取り扱いについては指定確認検査機関等にお問い合わせ下さい。
- ・ 駐車場の一角に建物の柱があって、3.5m×6mの大きさが一部欠けてしまうことについては、幅及び奥行1m部分までは構造上やむを得ないとしています。
- ・ 東京都駐車場条例に基づく身体障害者用駐車場（3.5m×6m）を設置する場合は、集合住宅条例で求める駐車場と兼用することができます。
- ・ 建物内に駐車場を設置する場合、駐車場の天井高さは2.1m以上として下さい。
- ・ 駐車場の出入口にあるL型側溝は、5cmの高さに切り下げて下さい。
- ・ 駐車場は必要に応じて白線等で区画して下さい。身障者マークの表示および車止めの設置は任意です。
- ・ 狭小敷地（敷地面積が100㎡程度のもの）や、敷地間口が狭い（接道長さが10m程度のもの）場合などにおいては、駐車場の幅及び奥行の寸法は2.5m×5mでやむを得ないとしています。
- ・ 駐車場は、特殊の装置として国土交通大臣が認定したものであれば、機械式駐車施設とすることができます。この場合、幅3.5m以上の平面が確保され、自力で乗降できる構造のものが対象となります。人的介助を前提とした通常の機械式駐車施設は該当しません。認定書の写しを建築計画書に添付して下さい。
- ・ 駐車場はやむを得ないと認められる場合に限り隔地駐車場とすることができます。

やむを得ないと認められる場合とは

- 1 敷地の前面にバス停、地下鉄出入口、横断歩道等がある場合
- 2 商店街に面している敷地で、店舗等を計画する場合
- 3 交通安全上支障があると認められる場合

隔地駐車場の要件は

- 1 当該敷地からの直線距離が概ね300mの距離の範囲内とすること
- 2 貸駐車場を賃借するときは、10年以上の賃貸借契約期間を設定し、契約書の写しを建築計画書に添付すること

## ◆駐輪場の設置

- ・ 駐輪場は入居者以外の外部に貸し出すことはできませんが、余剰に設置した台数分に関しては外部に貸し出してもやむを得ないとしています。
- ・ 平置き駐輪場の大きさは0.5m×2m以上として下さい。

- ・平置き駐輪場は白線等で区画して下さい。
- ・駐輪場は機械式（ラック式）とすることができます。また、2段式とすることもできます。自転車を上げ下げするときに、駐輪ラックや自転車が道路等にはみ出して危険な状況にならないようにして下さい。
- ・駐輪場は1階に設置してください。やむを得ず2階以上の階や地階に設置する場合は、以下の通りとします。
  - ・エレベーターのかごの大きさを奥行2m以上とすること。
  - ・注意喚起等の看板を1階に設置すること。
  - ・入居者が路上駐輪をすることのないように周知を徹底すること。
- ・駐輪場は屋上および住戸内に設置することはできません。

#### ◆バイク置き場の設置

- ・バイク置き場は入居者以外の外部に貸し出すことはできませんが、余剰に設置した台数分に関しては外部に貸し出してもやむを得ないとしています。
- ・バイク置き場の大きさは0.7m×2m以上として下さい。
- ・バイク置き場は白線等で区画して下さい。
- ・小数点以下は切り捨てます。総戸数20戸未満の場合、バイク置き場の設置は任意です。
- ・計算例1：総戸数が13戸の場合  
 $13戸 \times 1/20 = 0.65 \rightarrow 0台以上$
- ・計算例2：総戸数が21戸の場合  
 $21戸 \times 1/20 = 1.05 \rightarrow 1台以上$
- ・バイク置き場の台数は駐輪場の台数に含めることができます。  
 計算例：総戸数が21戸の場合  
 自転車置き場 → 20台  
 バイク置き場 → 1台

#### ◆廃棄物保管場所の設置

- ・廃棄物保管場所の必要面積やごみの持出場所の位置等については、台東清掃事務所と事前に協議して下さい。
- ・集合住宅条例の建築計画書を住宅課に提出する前に、台東清掃事務所へ「再利用対象物保管場所設置届兼廃棄物保管場所等設置届」を提出して下さい。
- ・清掃事務所との協議年月日とは、上記の設置届の提出日です。
- ・物置やストッカー等を廃棄物保管場所の代替とすることはできません。
- ・各住戸から出るごみは、一度、廃棄物保管場所に保管し、ごみ収集日に持出場所へ移動して下さい。

#### ◆管理人室の設置

- ・管理人は近隣住民や町会等の対応等をしていただくため、管理人室及び受付窓は風除室に面して設置して下さい。
- ・管理人室は間仕切壁で囲まれた専用の室とし、管理業務を行うのに十分な広さとして下さい。
- ・管理人室内に便所を設置することができない場合は、管理人が使用するのに支障がない場所に便所を設置して下さい。ただし、住戸内の便所と兼用することはできません。

- ・ 集合住宅の所有者等が当該集合住宅に居住する場合、または、近隣に居住する場合であっても、管理人室は必要です。
- ・ 受付窓は、幅30cm以上×高さ30cm以上の大きさとして下さい。
- ・ 受付窓は、建築基準法等関係法令上問題がある場合を除き、来客等と直接会話ができるように開閉できる構造の窓として下さい。やむを得ずはめ殺し（FIX）窓とする場合は、集合玄関機で管理人室を呼び出すことができるようにして下さい。
- ・ 受付窓は、相手を視認できるよう透明ガラスとして下さい。
- ・ やむを得ず、管理人室を風除室に面して設置ができず、オートロックの出入口の内側（セキュリティーの内部）に設ける場合は、以下の通りとします。
  - ・ 集合玄関機で管理人室を呼び出すことができるようにすること。
  - ・ 風除室に監視カメラを設置すること。
  - ・ 受付窓は、管理人室にいる管理人がオートロックのある出入口を見通すことができる場所に設置すること。
- ・ 監視カメラを設置したとしても、受付窓は必要です。

#### ◆表示板の設置

- ・ 表示板は、近隣住民や町会等の方々に対して、管理人の駐在時間や緊急時の連絡先等をお知らせするためのものです。
- ・ 表示板は、風除室内や主要な出入口付近の壁面等の、近隣住民や町会等の方々が見やすい場所に設置して下さい。
- ・ 表示板を管理人室の受付窓に設置する場合、表示板の設置部分を除いた受付窓の大きさを幅30cm以上×高さ30cm以上確保して下さい。また、受付窓の内側にカーテン等を設置する場合（管理人の不在時にカーテン等を使用する場合）、カーテン等を閉めた場合でも容易に表示板の記載内容が確認できるようにして下さい。
- ・ 表示板の大きさはA4サイズ以上としてください。
- ・ 表示板は、金属または合成樹脂製等破損しにくい材質を使用し、容易に剥離しない方法で取り付けてください。紙（ラミネート加工したものを含む）を貼り付けたものではありません。

#### ◆管理規約等の作成

- ・ 入居者の遵守事項は管理規約、使用規則、入居のしおり、重要事項説明等に記載して下さい。
- ・ 「周辺道路への自動車、自転車及びバイクの駐車の禁止」については、「周辺道路への」の文言を必ず記載して下さい。「指定場所以外禁止」ではありません。
- ・ 「騒音の発生その他近隣住民への迷惑行為の禁止」については、「近隣住民への」の文言を必ず記載して下さい。「マンション居住者への迷惑行為の禁止」ではありません。

#### ◆管理人の駐在

- ・ 「必要に応じ定期的に駐在」とは、清掃やごみ出し、その他維持管理に必要な業務のために管理人が駐在するものです。
- ・ 総戸数が100戸以上の場合、管理人を駐在させる時間を除く時間について、機械警備等により適切な管理が行えるもので、管理人による管理の方法と同等の管理ができると認められる場合は、週5日以上かつ日中8時間以上の駐在をもって、常駐管理とみなします。

#### ◆町会等への加入に関する協力

- ・ 町会等への加入に関する協力については、区民課と事前に協議してください。区民課から町会に関する情報提供があります。
- ・ 集合住宅条例の「建築計画書」を住宅課に提出する前に、区民課へ「町会加入に関する申請書兼管理表」を提出して下さい。
- ・ 区民課との協議年月日とは、上記の申請書の提出日です。

### ●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

- ・ 総戸数や高さによって、家族向け住戸の面積や必要戸数が変わります。
- ・ 小数点以下は切り捨てます。
- ・ 計算例1：総戸数が28戸、建築物の高さが40m以下の場合  
 $28 \text{戸} \times 1/3 = 9.3 \rightarrow 9 \text{戸以上を} 40 \text{m}^2 \text{以上とする}$
- ・ 計算例2：総戸数が28戸、建築物の高さが40mを超え50m以下の場合  
 $28 \text{戸} \times 1/3 = 9.3 \rightarrow 9 \text{戸以上を} 40 \text{m}^2 \text{以上とする}$   
 $28 \text{戸} \times 1/9 = 3.1 \rightarrow 3 \text{戸以上を} 50 \text{m}^2 \text{以上とする}$   
つまり、計算例2では、家族向け住戸の総戸数は9戸以上必要となり、その内の3戸以上が50m<sup>2</sup>以上の住戸で、残り6戸以上が40m<sup>2</sup>以上の住戸とする必要があります。

#### ◆高齢者の利用に配慮した住戸の設置

- ・ 小数点以下は切り捨てます。
- ・ 計算例：総戸数が16戸の場合  
 $16 \text{戸} \times 1/5 = 3.2 \rightarrow 3 \text{戸以上とする}$
- ・ 高齢者の利用に配慮した住戸は、高齢者の入居が想定される住戸に設置して下さい。
- ・ 「管理人室への連絡のための通報設備」は管理人室への通報機能のみでも可能ですが、通話機能もあるものが望ましいです。
- ・ 玄関と廊下の手すりについては、将来的に高齢者が使用しやすい適切な場所に手すりを設置できるよう、手すり下地を設置して下さい。また、集合住宅条例の完了報告書を提出していただく際には、手すり下地を設置したことの確認ができる写真を提出していただきます。写真の撮影を忘れないよう注意して下さい。
- ・ 便所、浴室に設置する手すりの形状はL型、またはI型とし、使いやすい場所に設置して下さい。ハンドグリップタイプやひじ掛けは認められません。
- ・ 浴室にシャワーのスライドバー兼用タイプの手すりを設置する場合は、手すりとしての使用を想定して、十分な強度がある商品であることが分かるカタログの写し等を添付して下さい。
- ・ 住戸内の段差については、許容範囲として認められるものは2cm以下とします。玄関と共用廊下の段差については2cm以上でもやむを得ないとしていますが、可能な限り段差を小さくするように努めて下さい。
- ・ 玄関の出入口は有効幅で80cm以上必要です。玄関ドアの厚みやドア枠を考慮したうえで、扉を90度開いた状態で有効80cm以上確保して下さい。
- ・ 住戸内の廊下は有効幅で80cm以上必要ですが、手すり等の出幅はやむを得ないとしています。

## ●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

- ・ 集会室は壁で囲まれた専用の室として下さい。
- ・ 集会室の面積の算定方法は住戸の場合と同じです。
- ・ 集会室に必要な給湯コーナー、収納、便所等は、集会室の面積に含む事ができます。
- ・ 集会を行うとき以外はリモートワーク等の他の用途で運用することができますが、固定された家具や間仕切壁等を設置しないでください。
- ・ 固定された家具や間仕切壁等を設置する場合は、その家具の部分及び間仕切壁等で囲われた部分は集会室の面積から除外してください。
- ・ やむを得ず、エントランスホールの一部を集会スペースとする場合は、以下の通りとします。
  - ・ 道路からエレベーターまで、有効幅員1.2m以上の通路を集会スペースと重複しないように確保して下さい。
  - ・ 上記の通路や固定された家具等を除いた部分で、必要面積を確保して下さい。
  - ・ 面積の算定は内法有効寸法で計算して下さい。
  - ・ 集会スペースの形状はなるべく整形になるように計画して下さい。
  - ・ 集会スペースの中には、固定された家具や間仕切壁等を設置しないで下さい。
  - ・ 集会スペースの床面は段差のない構造として下さい。
  - ・ 容積率の算定に関しては指定確認検査機関等にお問い合わせください。

### ◆雨水対策

- ・ 雨水流出抑制対策量は、敷地面積1㎡あたり0.05㎡以上です。
- ・ 計算例：敷地面積が300㎡の場合
$$300 \times 0.05 = 15 \text{ m}^2 \text{ 以上}$$
雨水浸透施設で5㎡以上を確保する  
雨水貯留施設で10㎡以上を確保する
- ・ 雨水浸透施設とは、植栽地、浸透枡、浸透トレンチ、透水性舗装等
- ・ 雨水貯留施設とは、地下ピット等に雨水を一時的に貯留するもの
- ・ 管径、ポンプ能力、逆流防止措置、維持管理等については適切に計画して下さい。
- ・ 雨水浸透施設や雨水貯留施設の雨水対策が確認できる図面、計算書、パンフレット等を添付して下さい。
- ・ パンフレット等は、製品の浸透能力等が分かるものとして下さい。
- ・ 浸透能力の参考値

植栽地	0.05㎡/㎡
浸透枡	0.07㎡/個
浸透トレンチ	0.07㎡/m
インターロッキング	0.02㎡/㎡
透水性舗装	0.05㎡/㎡

### ◆省エネルギー対策

- ・ 省エネルギー対策のための窓ガラスの設置は、居室のみでもやむを得ません。
- ・ 省エネ法の基準を満たすものであれば、同等とみなします。

#### ◆防火水槽の設置

- ・ 集合住宅条例の建築計画書を提出する前に、所轄の消防署と協議を行ない、必要に応じて必要な大きさの防火水槽を設置して下さい。

### ●敷地面積が200㎡以上の集合住宅の場合

#### ◆空地の確保

- ・ 空地は「広場状空地」または「歩道状空地」のどちらかを設置して下さい。
- ・ 広場状空地及び歩道状空地の上空には、建築物や工作物を設けることができません。ただし、建築基準法等関係法令上必要な排煙窓や非常用進入口等の開放時の突出についてはやむを得ないとします。
- ・ 空地の仕様(仕上げ)はインターロッキングやアスファルトなど滑りにくいものとしてください。
- ・ 空地内にグレーチングや柵を設置する場合は、段差が無いようにして下さい。ただし、可動式(差込式、上下式)であってもバリカーの設置はできません。

##### 『広場状空地』で計画する場合

- ・ 広場状空地は敷地内に分散して設けることができます。
- ・ 広場状空地の大きさの最低寸法は1m以上として下さい。
- ・ 広場状空地には、駐車場、駐輪場、バイク置き場、パットマウント、隣地境界沿いの塀(フェンス)等を設置することはできません。これらを除いた部分で、必要面積を確保して下さい。なお、避難通路、敷地内通路、窓先空地、車路、ごみの持ち出し場所、消火栓、機械式駐車場のターンテーブル等は設置することができます。

##### 『歩道状空地』で計画する場合

- ・ 歩道状空地には、駐車場、駐輪場、バイク置き場、パットマウント、消火栓等を設置することはできません。なお、避難通路、敷地内通路、窓先空地、車路、ごみの持ち出し場所、隣地境界沿いの塀(フェンス)等は設置することができます。
- ・ 角敷地に隅切りがある場合は、歩道状空地が連続するように、隅切りの形状に沿って設置して下さい。

#### ◆壁面等の後退

- ・ 外壁又はこれに代わる柱の面には、廊下、階段、出窓、バルコニー、建築物として扱う別棟の廃棄物保管場所等を含みます。なお、庇、雨樋、開放性のある駐輪場、門扉等は除きます。
- ・ 建築物の地下の部分は適用外です。
- ・ 隣地境界線とは、確認申請上の境界線です。なお、隣地の建築物の越境により、やむを得ず隣地境界線を設定している場合は、土地所有権境界を隣地境界線とみなします。