

第33号議案

東京都台東区集合住宅の建築及び管理に関する条例の一部
を改正する条例

上記の議案を提出する。

令和8年2月6日

提出者 東京都台東区長 服 部 征 夫

(提案理由)

この案は、条例の適用範囲に大規模建築物を加えるとともに、
建築及び管理に関する基準を改めるため提出します。

東京都台東区集合住宅の建築及び管理に関する条例の一部 を改正する条例

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）の一部を次のように改正する。

題名中「集合住宅」の次に「及び大規模建築物」を加える。

第1条中「集合住宅」の次に「及び大規模建築物」を加え、「良好な」を「調和のとれた安全で住みよい生活環境の維持及び向上を図るとともに、良好な市街地環境及び快適な」に改める。

第2条第1号中「寄宿舎」の次に「(以下「下宿等」という。)」を、「建築物」の次に「であって、複合建築物に当たらないもの」を加え、同条第4号中「集合住宅」を「集合住宅等」に改め、「。以下同じ」を削り、同号を同条第7号とし、同条第3号中「集合住宅」を「集合住宅等」に改め、同号を同条第6号とし、同条第2号を同条第5号とし、同条第1号の次に次の3号を加える。

(2) 大規模建築物 敷地面積が300平方メートル以上で、かつ、台東区規則（以下「規則」という。）で定める規模以上の建築物（次に掲げるものを除く。）をいう。

ア 下宿等の用途のみに供する建築物

イ 下宿等の用途に供する部分及び規則で定める規模未満の下宿等以外の用途に供する部分を有する建築物

ウ 規則で定める公益施設

エ 戸建住宅の用途に供する建築物

オ 複合建築物

(3) 複合建築物 敷地面積が300平方メートル以上で、か

つ、規則で定める規模以上の建築物であって、次のいずれにも該当するものをいう。

ア 住戸の数が10以上の下宿等の用途に供する部分を有するもの

イ 規則で定める規模以上の下宿等以外の用途に供する部分を有するもの。ただし、前号ウ及びエに掲げるものを除く。

(4) 集合住宅等 集合住宅、大規模建築物及び複合建築物をいう。

第2条に次の1号を加える。

(8) 所有者等 所有者及び所有者から委託を受けて集合住宅等の管理を行う者をいう。

第3条第1項第1号中「集合住宅」を「集合住宅等」に改め、同項第2号中「集合住宅」を「集合住宅等」に、「台東区規則（以下「規則」という。）」を「規則」に改め、同条第2項中「集合住宅」を「集合住宅等」に改め、同条の次に次の1条を加える。

（適用除外）

第3条の2 前条の規定にかかわらず、法第85条に規定する仮設建築物及び法第87条の3に規定する建築物については、この条例の規定は、適用しない。

第4条中「所有者」を「所有者等」に、「集合住宅」を「集合住宅等」に改める。

第5条の見出し中「所有者」を「所有者等」に改め、同条中「所有者」を「所有者等」に、「集合住宅」を「集合住宅等」に改める。

第6条第1項及び第2項中「集合住宅」を「集合住宅等」に改める。

第8条中「集合住宅」の次に「又は複合建築物」を加える。

第9条第1項及び第2項中「集合住宅」の次に「又は複合建築物」を加え、同条に次の1項を加える。

3 次の各号のいずれかに該当する大規模建築物又は複合建築物（規則で定める床面積以上の建築物に限る。）の建築をしようとする建築主は、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。

- (1) 小売店又は飲食店
- (2) 銀行その他の金融機関
- (3) 遊技場

第10条中「集合住宅」を「次の各号のいずれかに該当する建築物」に改め、同条に次の各号を加える。

- (1) 集合住宅
- (2) 下宿等以外の用途に供する部分の床面積の合計が1,000平方メートル以上の大規模建築物
- (3) 複合建築物

第11条中「集合住宅」を「集合住宅等」に改める。

第11条の2中「集合住宅」の次に「又は複合建築物」を加える。

第12条中「という。」の次に「又は複合建築物であって、戸の数が50以上のもの」を加える。

第13条中「大規模集合住宅」の次に「、大規模建築物又は複合建築物」を加える。

第14条を次のように改める。

(宅配ボックスの設置)

第14条 集合住宅又は複合建築物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、宅配ボックスを設置しなければならない。

第14条の次に次の1条を加える。

(防災備蓄倉庫の設置)

第14条の2 次の各号のいずれかに該当する建築物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、防災備蓄倉庫を設置しなければならない。

- (1) 住戸の数が15以上の集合住宅
- (2) 大規模建築物
- (3) 複合建築物

第15条中「大規模集合住宅の」を「大規模集合住宅、大規模建築物又は複合建築物の」に、「当該大規模集合住宅」を「当該建築物」に改める。

第16条の見出し中「高齢者の利用」を「バリアフリー」に改め、同条中「もの」の次に「又は複合建築物であって、住戸の数が15以上のもの」を加え、「当該集合住宅」を「当該建築物」に、「次に掲げる措置」を「規則で定めるバリアフリーに配慮した措置」に改め、同条各号を削る。

第17条中「もの」の次に「又は複合建築物であって、住戸の数が15以上のもの」を加え、「に、当該集合住宅」を削る。

第18条中「集合住宅」の次に「又は複合建築物」を加える。

第19条第1項中「集合住宅」を「集合住宅等」に改め、同条第2項中「所有者は、集合住宅」を「所有者等は、集合住宅又は複合建築物（下宿等の用途に供する部分に限る。次項及び次条に

おいて同じ。)」に、「当該集合住宅」を「当該建築物」に改め、同条第3項中「所有者」を「所有者等」に改め、「集合住宅」の次に「又は複合建築物」を加える。

第19条の2中「所有者」を「所有者等」に改め、「集合住宅」の次に「又は複合建築物」を加える。

第20条第1項及び第2項中「集合住宅」を「集合住宅等」に改める。

第21条中「所有者」を「所有者等」に、「集合住宅」を「集合住宅等」に改める。

別表中備考以外の部分を次のように改める。

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30未満で、かつ、高さが40メートル以下の集合住宅又は複合建築物	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30以上50未満で、かつ、高さが40メートル以下の集合住宅又は複合建築物	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15以上50未満で、かつ、高さが40メートルを超え50	専用面積が50平方メートル以上の住戸を総戸数の6分の1に相当する数（1未満の端数があるとき

メートル以下の集合住宅若しくは複合建築物又は総戸数が50以上又は高さが50メートル以下	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。
合建築物 総戸数が100以上の集合住宅若しくは複合建築物又は高さが50メートルを超える集合住宅若しくは複合建築物	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。

付 則

(施行期日)

1 この条例は、令和8年10月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の際、この条例による改正後の東京都台東区集合住宅及び大規模建築物の建築及び管理に関する条例（以下「新条例」という。）第2条第2号に規定する大規模建築物のうち、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第3号に規定する高度利用地区、同項第4号に規定する特定街区

及び同法第12条の5第3項に規定する再開発等促進区を定める地区計画並びに建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第59条の2第1項に規定する敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例の適用を受ける大規模建築物並びに都市計画法第29条に規定する開発行為の許可を要する区域内に建築する大規模建築物並びに法第18条第2項及び第4項に規定する国の機関の長等が建築する大規模建築物については、この条例の施行の日（以下「施行日」という。）から起算して1年を経過した日までの間は、新条例の規定は、適用しない。

3 施行日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のうち、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っては、施行日から60日を経過した日以前に区条例第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（区条例又は都条例の適用を受けない集合住宅にあっては、施行日から60日を経過した日以前に次の各号のいずれかの行為を行うもの）については、なお従前の例による。

（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項又は第4項（これらの規定を法第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

4 施行日前に東京都台東区大規模建築物建築指導要綱（平成3年11月15日付台建建発第84号）の規定に基づき届け出た事前協議書に係る大規模建築物のうち、区条例又は都条例の適用を受ける大規模建築物にあっては、施行日から60日を経過した日以前に区条例第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（区条例又は都条例の適用を受けない大規模建築物にあっては、施行日から60日を経過した日以前に次の各号のいずれかの行為を行うもの）については、新条例の規定は、適用しない。

(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

（東京都台東区大規模マンション等の建設における保育所等の整備に係る事前届出等に関する条例の一部改正）

5 東京都台東区大規模マンション等の建設における保育所等の整備に係る事前届出等に関する条例（平成26年6月台東区条例第16号）の一部を次のように改正する。

第9条第1号中「集合住宅」の次に「及び大規模建築物」を加える。