

豊島区法定外税検討会議

第二部会・ワンルームマンション税(第1回)

日 時；平成14年6月18日(火)午後7時～ [区役所・第1委員会室]

【配布資料】

第二部会資料1-1・・・「ワンルームマンション税構想の考え方と背景」
参考資料；豊島区中高層集合住宅建築指導要綱について

1. ワンルームマンション税構想の考え方と背景

(1)ワンルームマンション税の考え方

(2)人口・世帯に関する動向

(3)住宅に関する動向

2. その他

ワンルームマンション税構想の考え方と背景

ワンルームマンション税構想の考え方と背景（目次）

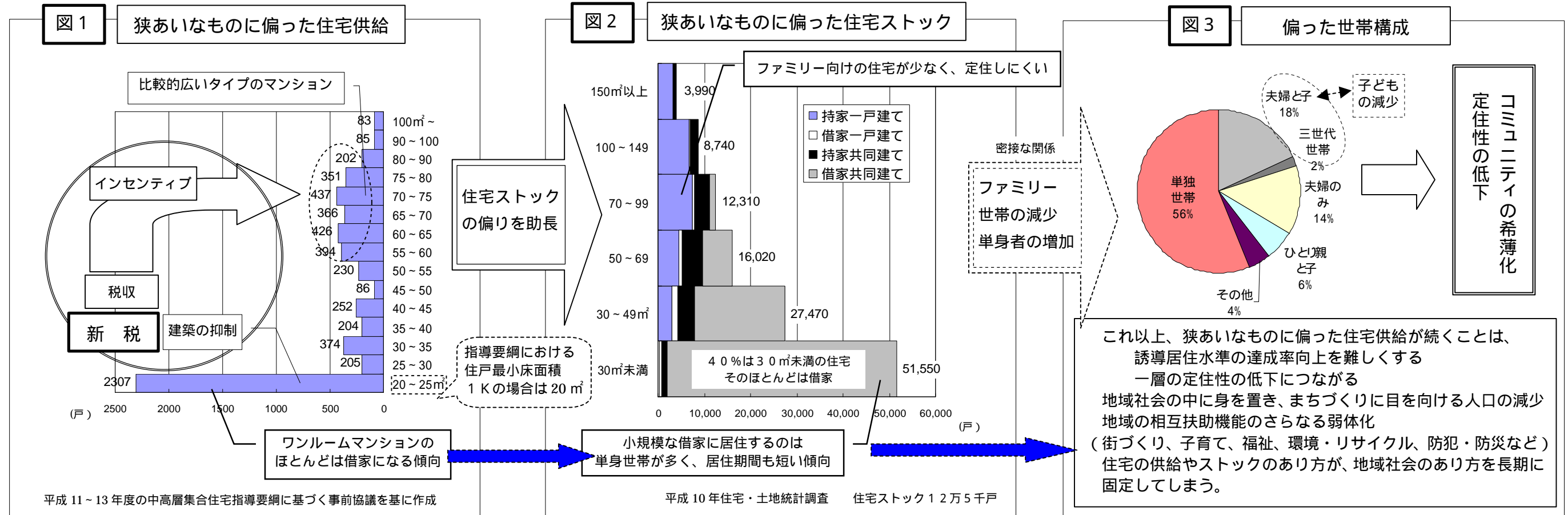
1	ワンルームマンション税（仮称）の考え方	1
2	人口・世帯に関する動向	
2 - 1	微増傾向に転じた人口	2
2 - 2	転入超過の拡大（人口動態の推移）	3
2 - 3	単独世帯の増加とファミリー世帯の減少	4
3	住宅に関する動向	
3 - 1	土地利用の現況	5
	(ファイルサイズが大きいため掲載は省略いたします。)	
3 - 2	住宅ストックの現状	6
3 - 3	住宅ストックの現状	7
3 - 4	住宅の供給状況（中高層集合住宅建築指導要綱）	8
3 - 5	居住水準の達成状況	8
3 - 6	分譲型ワンルームマンションの供給状況	9
3 - 7	持家世帯と借家世帯の居住状況	10

1 ワンルームマンション税（仮称）の考え方

目的 税を課することで狭いワンルームマンションの建築を抑制し、ゆとりある住宅・住環境を実現する。
 （「ワンルームマンション税」は住宅ストックのバランスを調整するための税ともいえる。）
 税収の用途 公共住宅の供給、定住支援対策、良質な民間住宅の供給誘導など、特に、ファミリータイプの比較的広い住宅の供給誘導に充てる。

課税対象 新たに建築される狭いワンルームマンション（階数が3以上であり、25㎡以下の住戸数が15戸以上、かつ総戸数の3分の1以上の中高層集合住宅）賃貸・分譲ともに対象。
 納税義務者 建築確認申請時の建築主
 課税標準・税率 戸数を課税標準とし、1戸あたり50万円

これらは構想段階で設定したものであり、以上の考え方の適否も含めて議論の対象とする。



住宅政策の課題と目標

第2次豊島区住宅マスタープラン（平成9年3月策定）
 【現在、新たなマスタープランを策定中】

〔住宅政策の課題〕
 (1) バランスのとれた地域社会の形成
 コミュニティの育成、ファミリー世帯の定住支援
 (2) 高齢社会への対応と居住継続支援
 (3) 居住水準の向上 など

〔基本理念〕
 住生活の安定、主体的参加の推進、コミュニティの形成

〔居住水準の目標〕
 最低居住水準未満の世帯をできるだけ早期に解消
 都市居住型誘導居住水準の達成率の向上を目指す

最低居住水準と誘導居住水準の設定

世帯人員	最低居住水準	誘導居住水準	
		都市居住型	一般型
1人	18㎡	37㎡	50㎡
1人(中高年単身)	25	43	55
2人	29	55	72
3人	39	75	98
4人	50	91	123
5人	56	104	141
6人	66	112	147

（この水準は国の第八期住宅建設五箇年計画と同内容である。）

〔参考〕
 一般的なワンルームマンションに関する問題

1. 住宅ストックの偏りを助長する（上記の内容）
2. 区分所有者が遠隔地に住むことによる維持管理の問題
3. 建設にともなう近隣紛争
4. 商業地にある場合、非住宅化しやすい傾向がある

ワンルームマンション税の構想では、地域に特徴的な問題として、上記の1を主に取り上げています。

2 - 1 微増傾向に転じた人口

一貫して減少を続けていた豊島区の人口は、平成 9 年の 24 万 6 千人を底に増加に転じ、その後 5 年連続して微増となっています。平成 11 年中には 1,114 人、平成 12 年中には 2,260 人、平成 13 年中には 1,434 人が増加し、平成 14 年 1 月 1 日現在の人口は 25 万 2 千人となっています。(図 1)

こうした人口回帰の傾向は 23 区にほぼ共通してみられます。平成 12 年中には、人口の増加は、北区と葛飾区を除く 21 区にまで拡大しています。平成 9 年と平成 13 年の比較で人口増加率をみると、区部平均が 1.5% であるのに対し、中央区が 10.4% と高く、港区・江東区・渋谷区・江戸川区は 4% 台、練馬区・文京区・世田谷区は 3~2% 台となっています。豊島区は 1.4% の増加であり、増加傾向は区によってバラツキがみられます。(図 2)

人口の減少と回帰には、地価が大きな影響を与えていることが考えられます。地価高騰が都心部ではじまった昭和 60 年、そして周辺へ波及した昭和 62 年前後以降、人口の減少が著しかった区においても、平成 3 年以降、地価が 10 年連続して下落するなかで、人口は次第に増加に転じてきています。(図 2)

豊島区の外国人の数は、平成 14 年 1 月 1 日現在 15,820 人で、人口の約 6% となっています。平成 5 年に 16,300 人でピークを迎えた後、減少していましたが、平成 10 年以降は増加に転じています。平成 13 年中には 1,039 人増加しており、外国人の増加が人口増加の大きな要因となっていることがわかります。(図 3)

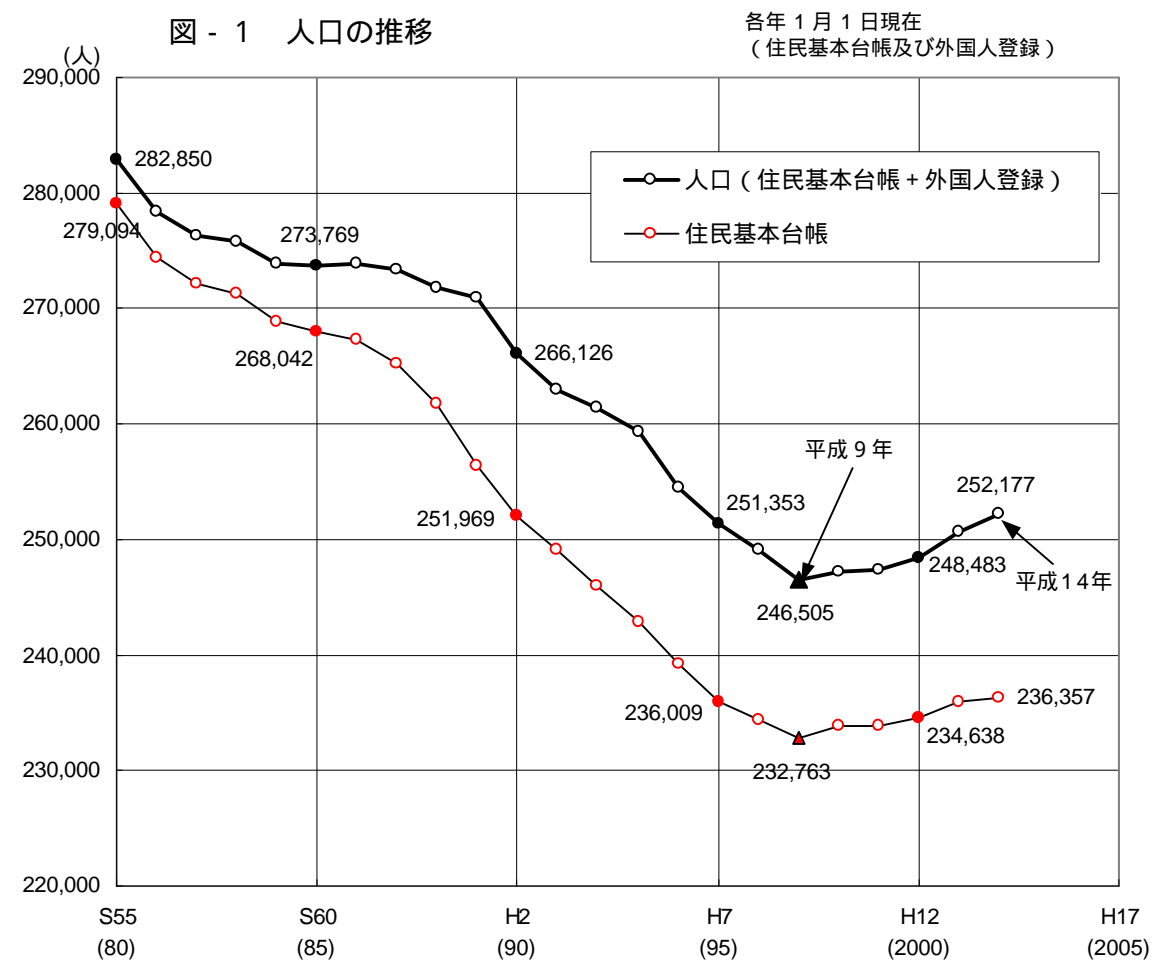


図 - 2 都心・近隣区と比較した人口の推移

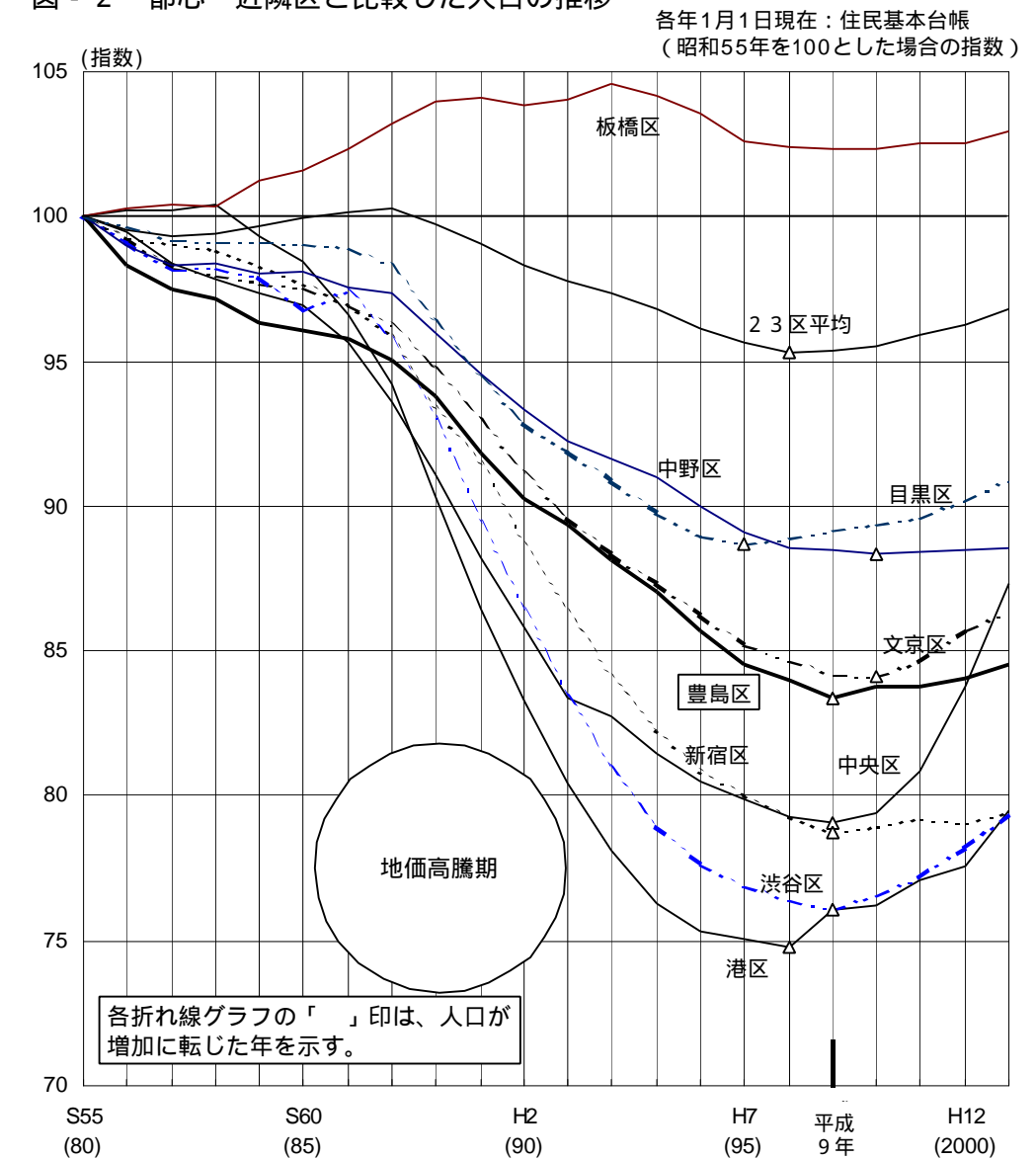
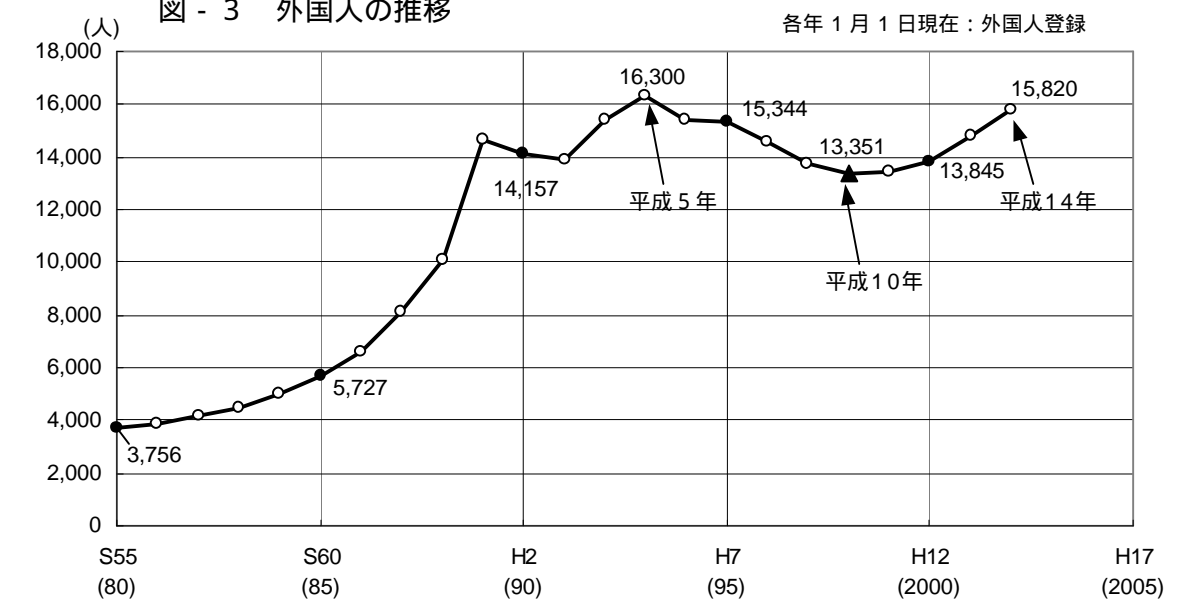


図 - 3 外国人の推移



2-2 転入超過の拡大 (人口動態の推移)

平成 8 年以前の豊島区の人口減少は、社会減 (転出超過) が主な要因となっていました。その推移をみると、昭和 45 年以降減少する傾向がみられ、昭和 62 年以降の地価高騰により一時的に増加しましたが、平成 6 年以降は再度減少に向かいました。平成 9 年以降の人口増加は、従来の社会減 (転出超過) が社会増 (転入超過) に転じたことによるものです。(図 4、5)

出生数は一貫して減少し続けています。昭和 45 年頃には 6,000 人台の出生がありましたが、その後急速に減少し、平成 2 年には 1,814 人となり、初めて死亡が出生を上回りました。その後、出生数の減少は次第に緩やかになり、最近では横ばいとなっていますが、死亡数が増加し続けているため、自然減は少しずつ拡大しています。(図 4、6)

平成 7 年以降、転出・転入者の合計は約 4 万 4 千人で推移しています。平成 13 年には 44,336 人であり、平成 13 年 1 月の住民基本台帳人口 235,962 人の約 2 割が入れ替わったこととなります。(図 5) また、平成 12 年中の転出者について居住年数を見ると、居住期間 5 年未満が約 6 割となっており、人口移動が激しいことがうかがわれます。(図 7)

平成 12 年中の転入・転出を地域別にみると、転入の 40%、転出の 47% が 2 区区内での移動です。次いで埼玉県との移動が転出・転入ともに 11% と多くなっています。また、平成 10 年までは、埼玉・千葉・神奈川県との間では転出超過が続いていましたが、平成 11 年と 12 年については転入超過に転じており、この点でも人口回帰の傾向がうかがえます。(図 8)

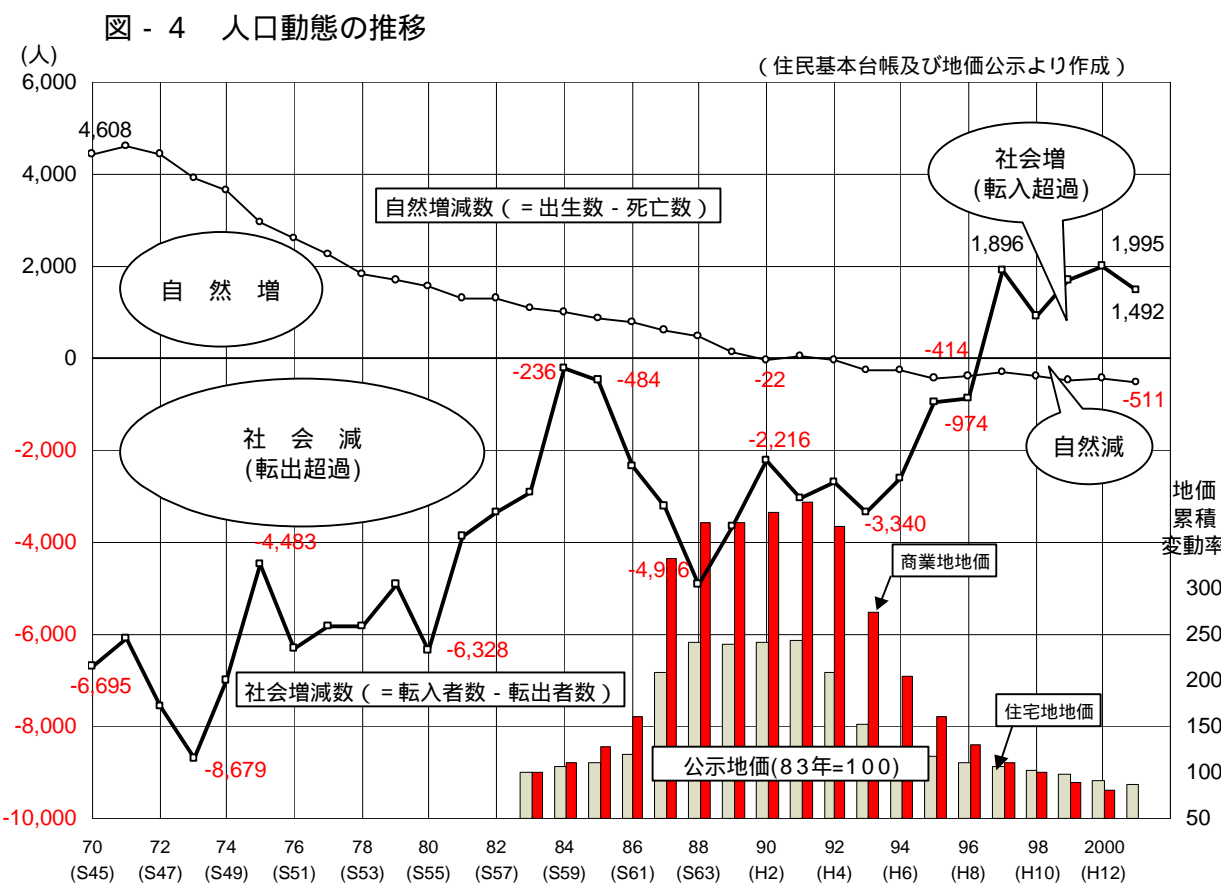
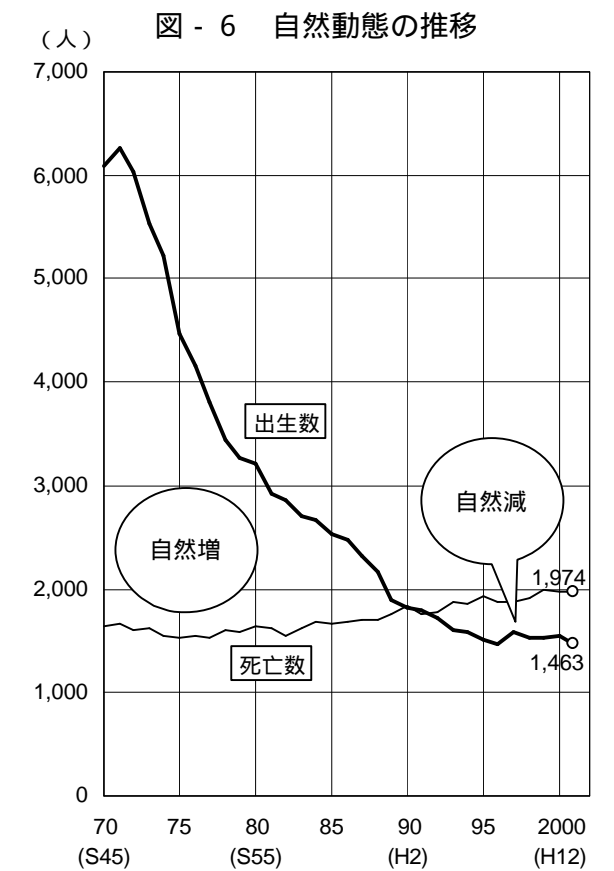
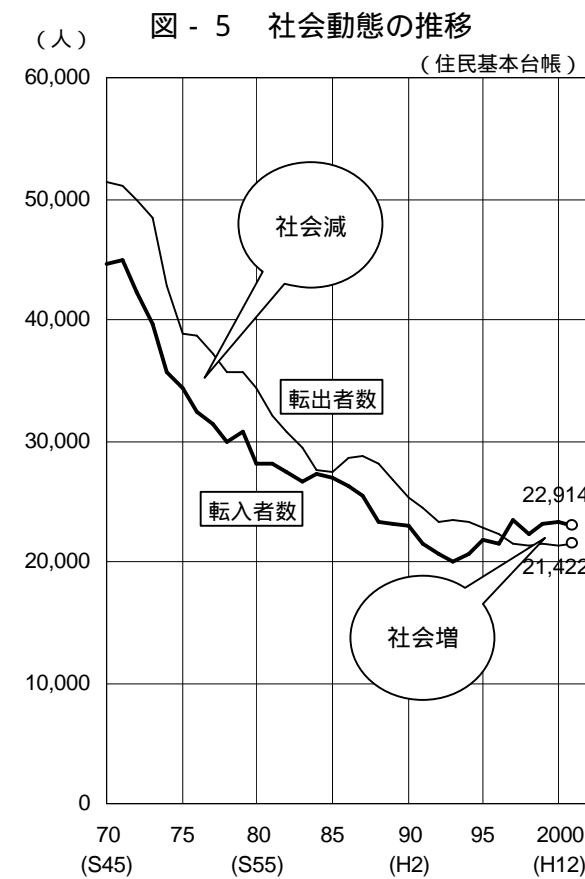
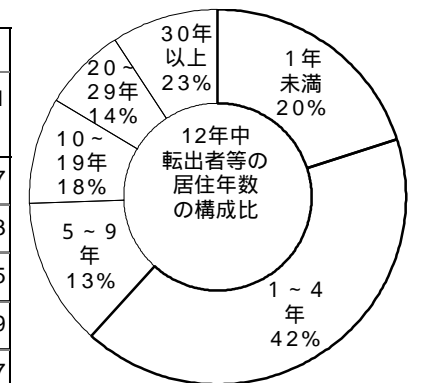


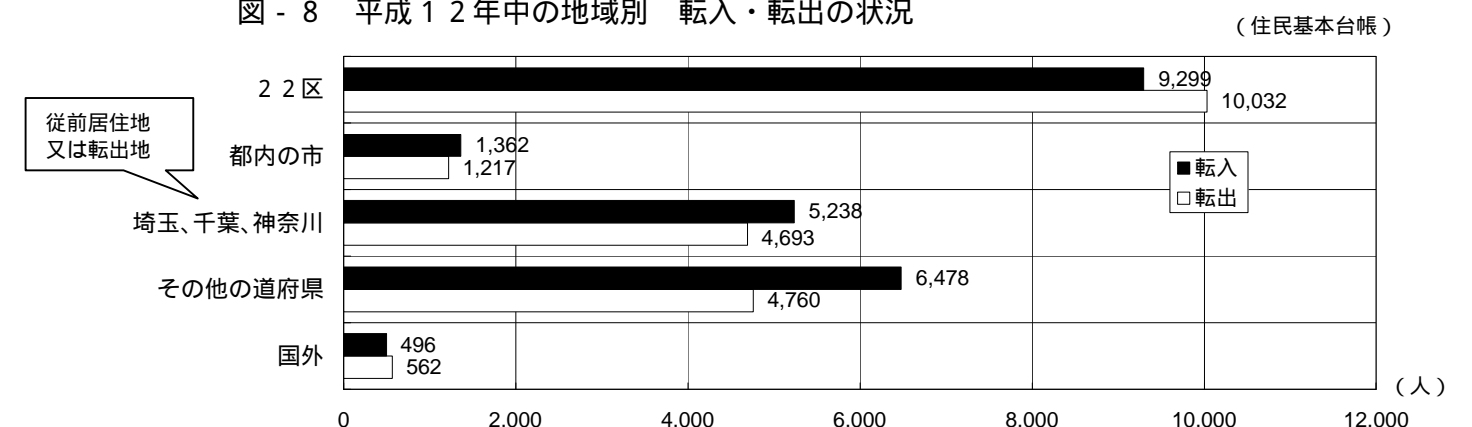
図 - 7 平成 12 年中の転出者等の居住年数 (単位: 人 住民基本台帳)

	1年未満	1～4年	5～9年	10～19年	20～29年	30年以上	計
除票者 計	4,677 (19.9%)	9,851 (41.8%)	3,014 (12.8%)	2,124 (9.0%)	1,696 (7.2%)	2,179 (9.3%)	23,541
0～10代	762	961	376	268	-	-	2,367
20代	2,306	5,341	854	306	876	-	9,683
30代	797	2,130	1,031	433	92	312	4,795
40～50代	613	1,068	597	714	384	273	3,649
60以上	199	351	246	403	344	1,594	3,137



除票者とは、転出者に職権消除等を加えたものである。

図 - 8 平成 12 年中の地域別 転入・転出の状況 (住民基本台帳)



2-3 単独世帯の増加とファミリー世帯の減少

豊島区の世帯数は、昭和 55 年から平成 7 年まで、12 万世帯台で推移していましたが、平成 7 年から平成 12 年までの間に約 1 万世帯増加し、133,884 世帯となりました。これは最も世帯数が多かった昭和 50 年と同程度です。(図 13)

世帯類型別にみると、特に「単独世帯」の増加が著しいことがわかります。平成 7 年から平成 12 年の間に約 1 万世帯増加して 75,197 世帯となっていることから、世帯数の増加の主な要因は、「単独世帯」の増加であると推定されます。また、一般世帯数に占めるその割合は平成 12 年には 56.2% となりましたが、これは新宿区、渋谷区と並び、23 区で最も高いものです。(図 13、14、15)

また、「夫婦と子の世帯」は、一貫して減少を続けてきましたが、平成 7 年から平成 12 年の減少幅はやや縮まっています。また、平成 12 年における「夫婦と子の世帯」の割合は約 18% であり、これに「三世帯世帯」の 2% を加えた、いわゆるファミリー世帯の割合は 20% となっています。この数値もやはり新宿区、渋谷区と並び、23 区の中でも低いものとなっています。(図 13、14、15)

総人口とファミリー世帯の世帯人員を比較すると、平成 7 年までは、ほぼ並行するかたちで減少しており、この間の人口減少はファミリー世帯の減少としてとらえることができます。また、平成 7 年から平成 12 年の人口増加は、単独世帯の増加が主な要因であると推測されます。(図 16)

図 - 10 世帯構成の変化

(各年 10 月 1 日現在：国勢調査)

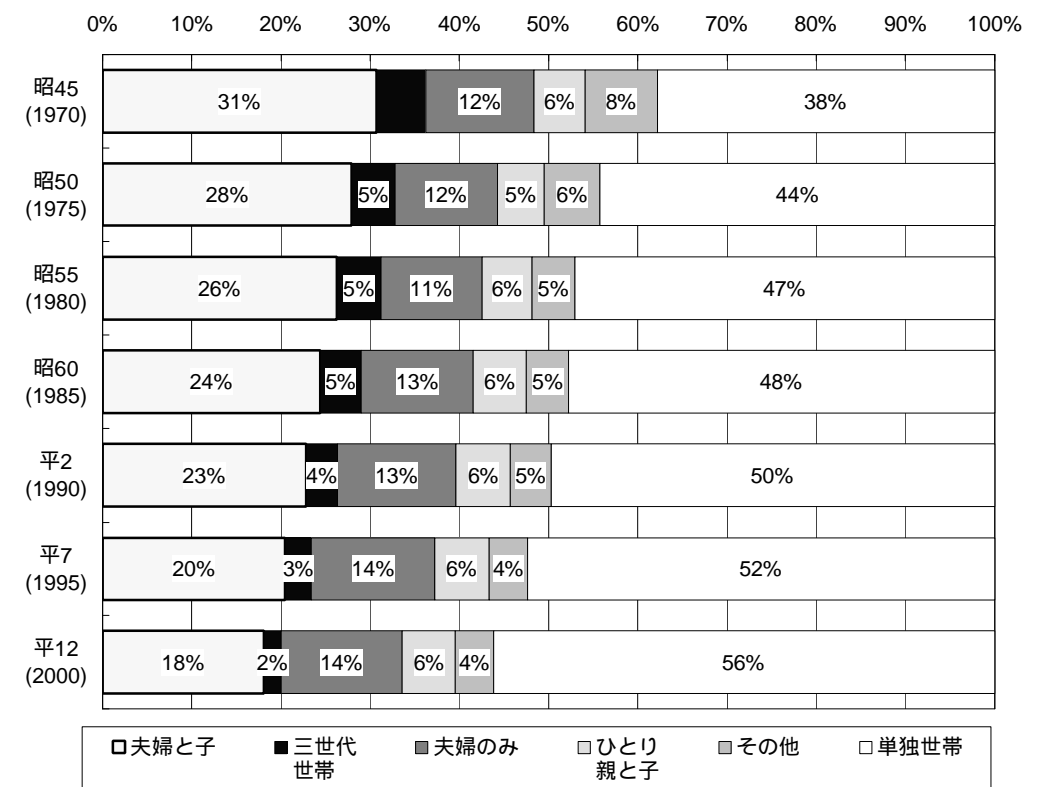


図 - 9 世帯数の推移

(各年 10 月 1 日現在：国勢調査)

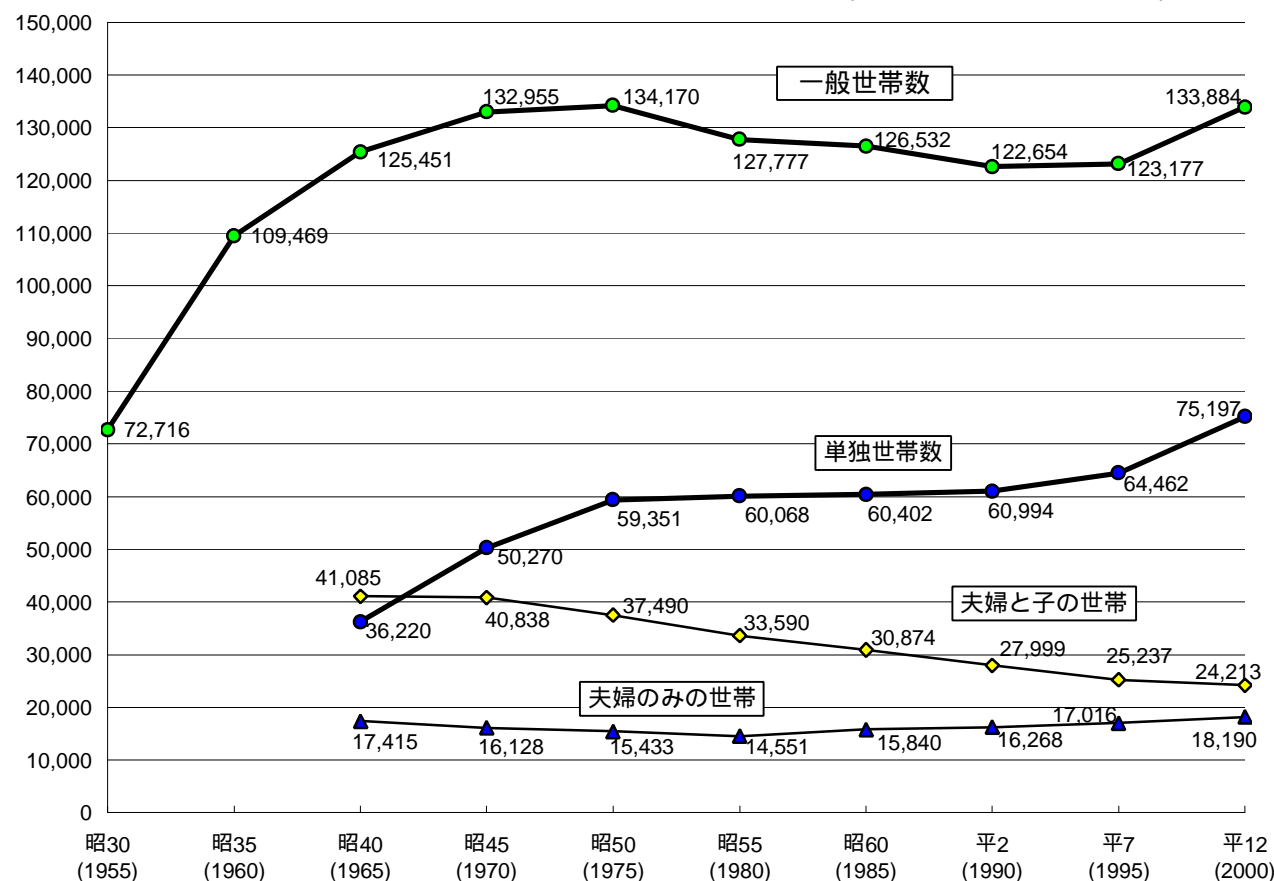


図 - 11 23 区別 ファミリー世帯と単独世帯の割合

平成 12 年 10 月 1 日現在 (国勢調査)

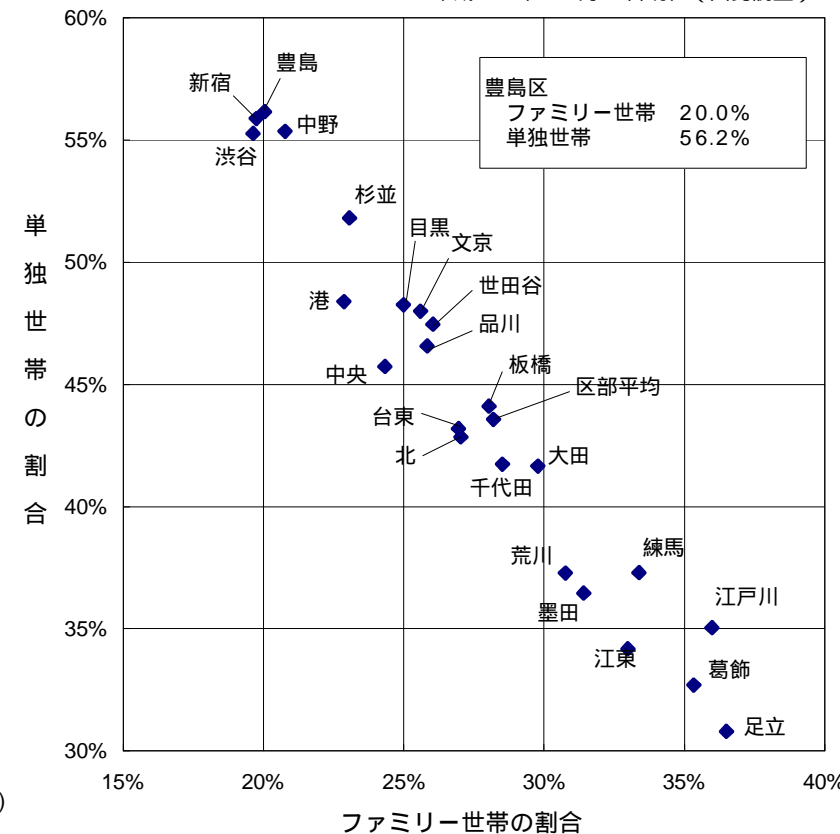
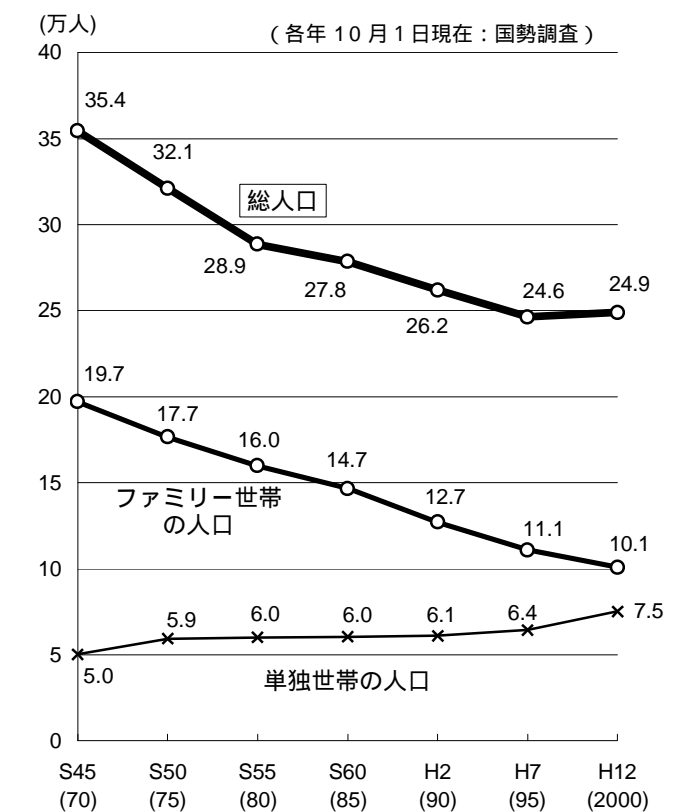


図 - 12 ファミリー世帯人口と単独世帯人口の推移

(各年 10 月 1 日現在：国勢調査)



3-2 住宅ストックの現状

平成 10 年の住宅・土地統計調査によると、豊島区の居住世帯のある住宅ストックは 124,940 戸となっています。住宅ストックを所有関係別にみると、持家が 33%、借家が 67%です。借家の中では**民間借家の割合が高く、23区平均と比べても、このことが豊島区の住宅ストックの特徴となっています。**(図 14)

民間借家を住戸規模別にみると、木造・非木造ともに、30㎡未満の狭小なものが多く、**ファミリー世帯の子育てにふさわしい広さの賃貸住宅は非常に少ない状況**です。(図 14) 民間借家の平均面積は 23区平均で 33.5㎡ですが、豊島区では 28.6㎡です。

民間借家のうち、共同建でかつ非木造、住戸面積 30㎡未満の住戸をワンルームマンションと定義した場合、その割合は全ストックの 19.7%であり、**23区で最も高くなっています。**(図 14、15)

近年の住戸規模別の住宅ストックの変化をみると、**6畳～11.9畳の借家が大きく増加**しています。(図 16)

図 - 14 住宅ストックの現状

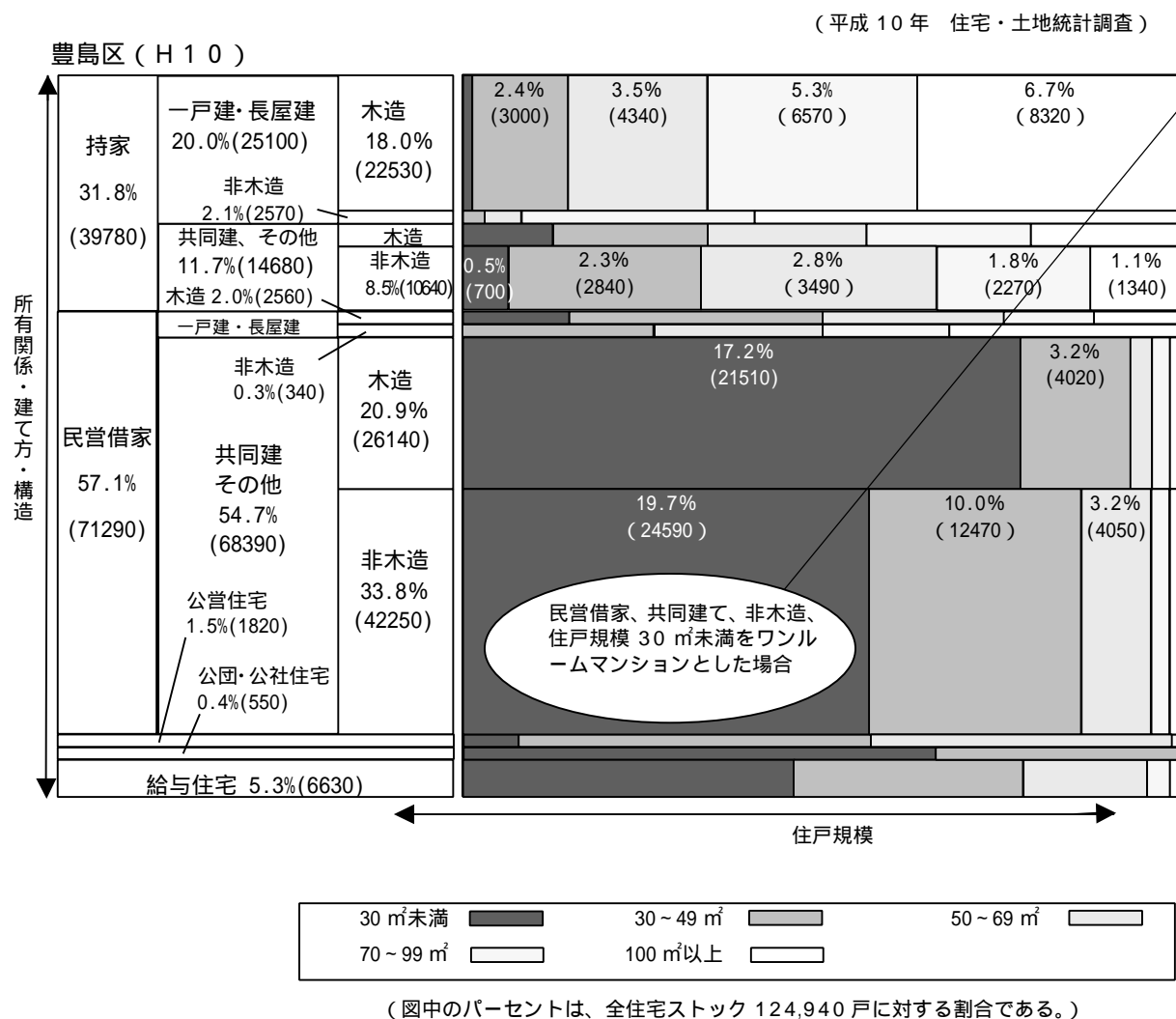


図 - 15 民間借家・共同建・非木造・30㎡未満の住戸の割合

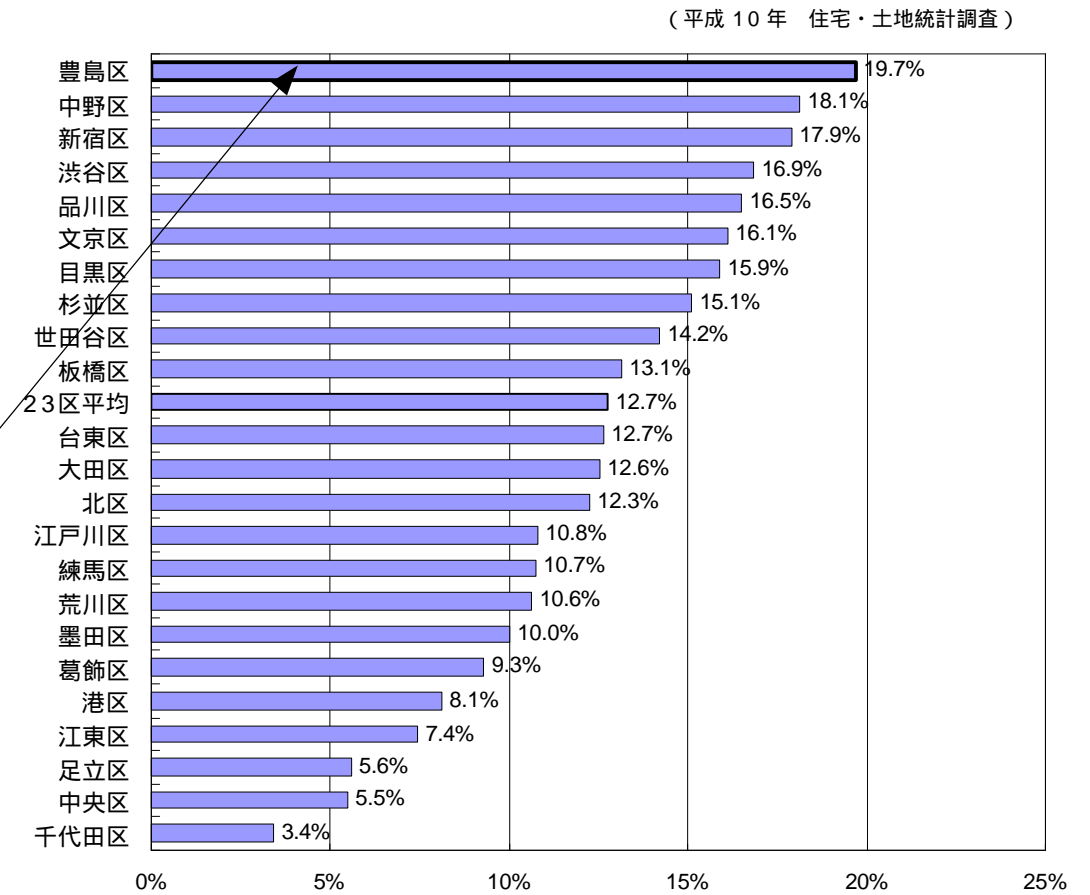
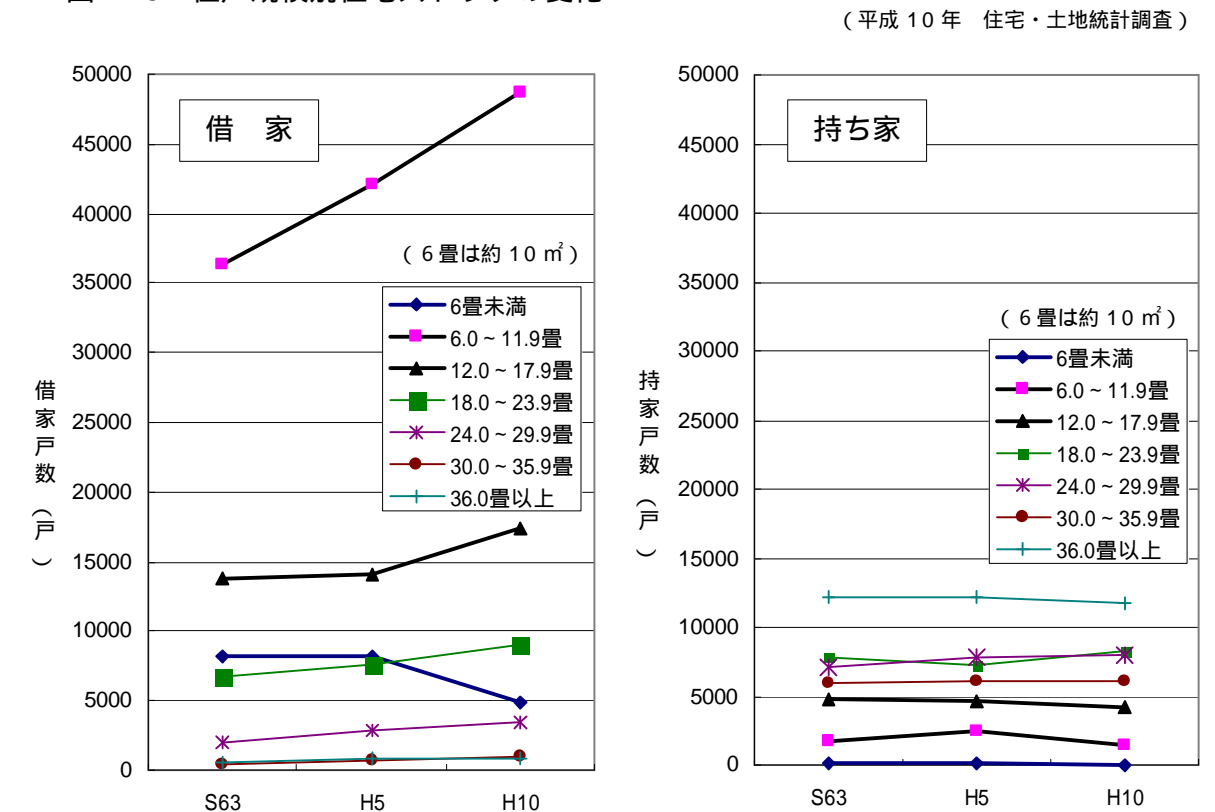


図 - 16 住戸規模別住宅ストックの変化



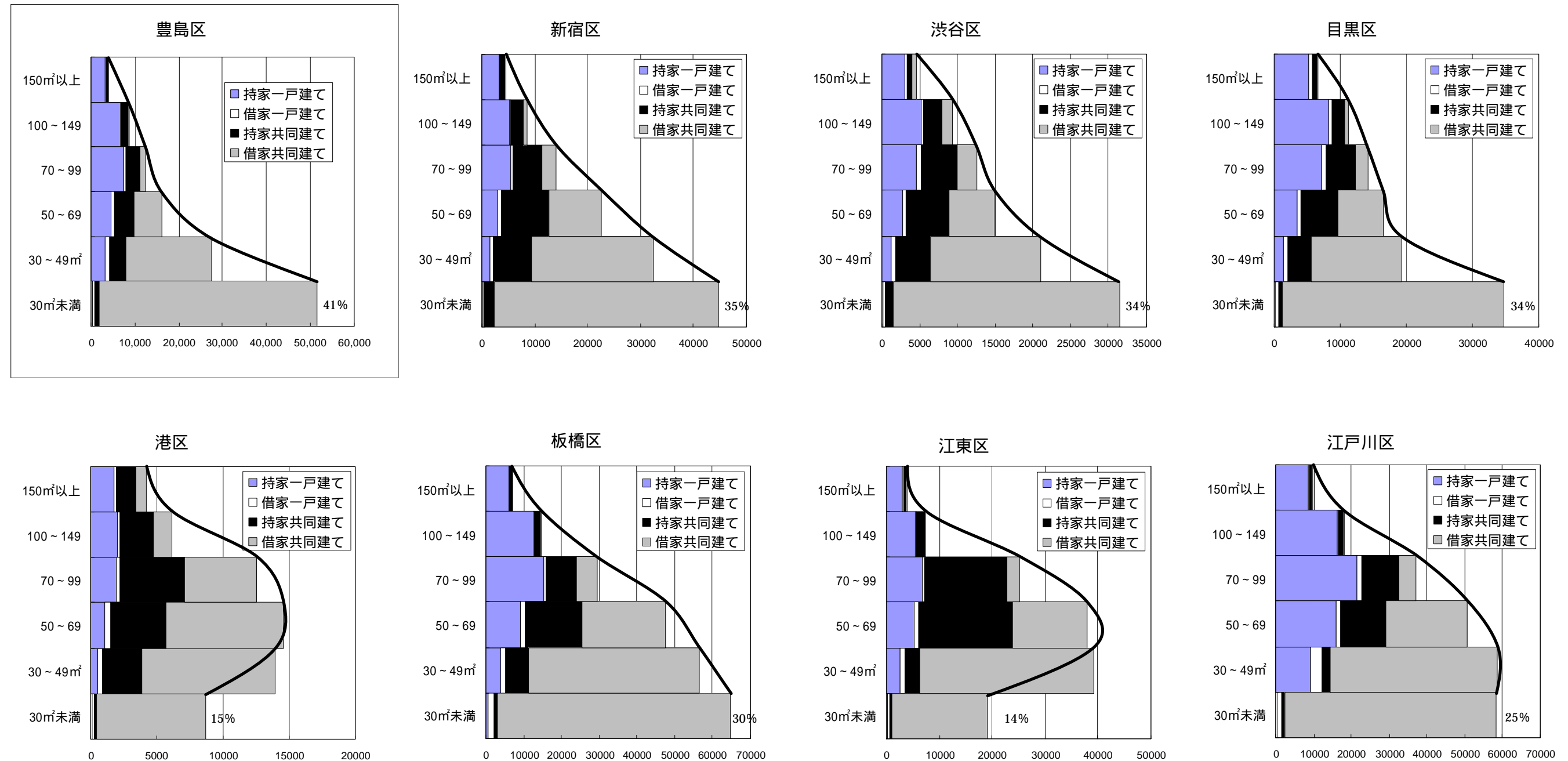
3-3 住宅ストックの現状

前ページの図 - 14を住戸規模に着目して表現したものが図 - 10です。副都心を抱える新宿区、渋谷区と比較してみると、形状は似ていますが、豊島区に比べて70～99㎡、50～69㎡の部分の厚みがあることが分かります。また、豊島区は黒色の持家共同建ての部分の面積が小さいことも特徴的です。(図 17)

港区、江東区では、30㎡未満より、70～99㎡、50～69㎡の部分の方が多くなっています。

図 - 17 住戸規模別の住宅ストック

(平成 10 年 住宅・土地統計調査)

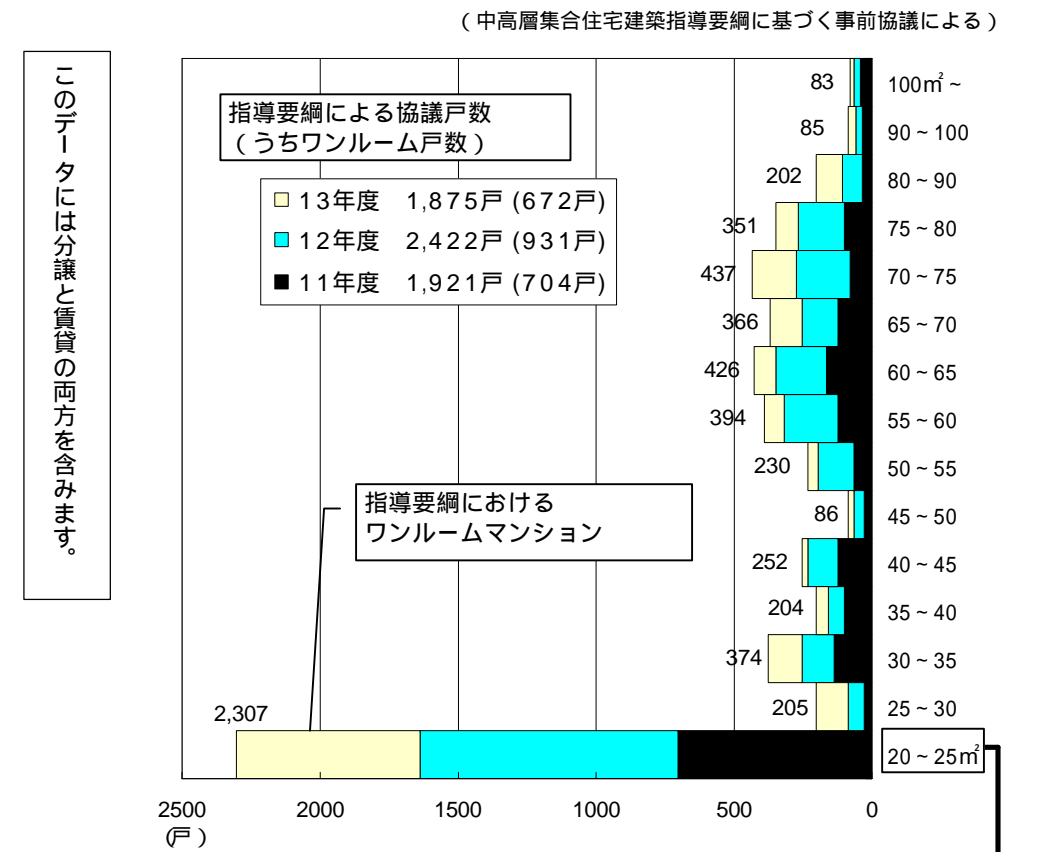


3-4 住宅の供給状況 (中高層集合住宅建築指導要綱)

住戸規模別の住宅供給状況を中高層集合建築指導要綱の事前協議対象の物件からみると、20~25㎡の住宅が飛びぬけて多いことがわかります。また、近年の旺盛なマンション供給を反映して、70㎡前後でも山がみられます。(図18)

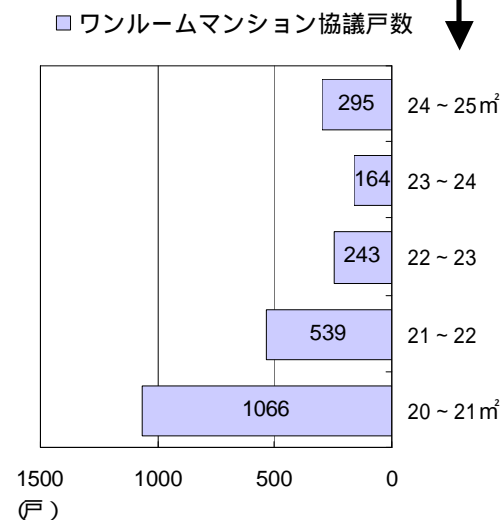
20~25㎡の内訳をみると、20~21㎡が多くなっています。これは指導要綱が最低居室面積として20㎡を規定しているためと考えられます。(図18下)

図-18 住戸規模別の住宅供給状況 (11~13年度)



中高層集合住宅建築指導要綱に基づく事前協議の状況

事前協議		11年度	12年度	13年度
		件数	48	58
うちワンルーム建築物	件数	25	25	18
	戸数	704	931	672
うちその他の建築物	件数	23	33	30
	戸数	1,217	1,491	1,203



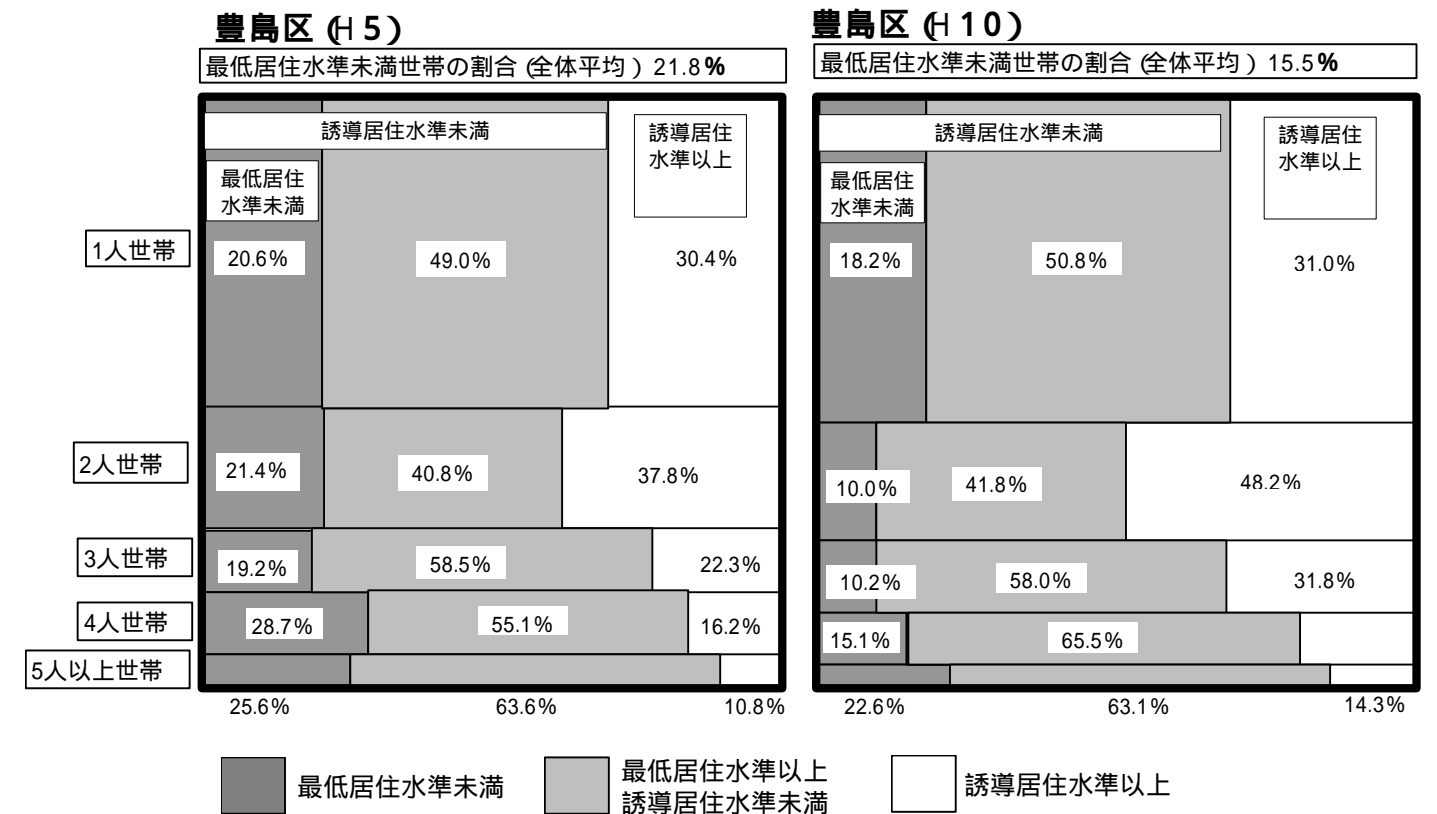
3-5 居住水準の達成状況

平成10年における最低居住水準未達の世帯の割合は15.5%であり、平成5年の21.8%と比べ6.3ポイント改善しています。一方、誘導居住水準以上の世帯は3割程度であり、約半数は、最低居住水準以上誘導居住水準未達となっています。(図19)

持家・借家別に最低居住水準未達世帯の状況を見ると、借家において水準未達の世帯の割合が高く、世帯人員が多くなるにつれてその傾向が顕著となっています。(図20)

図-19 住宅ストックの特徴

(平成10年 住宅・土地統計調査)



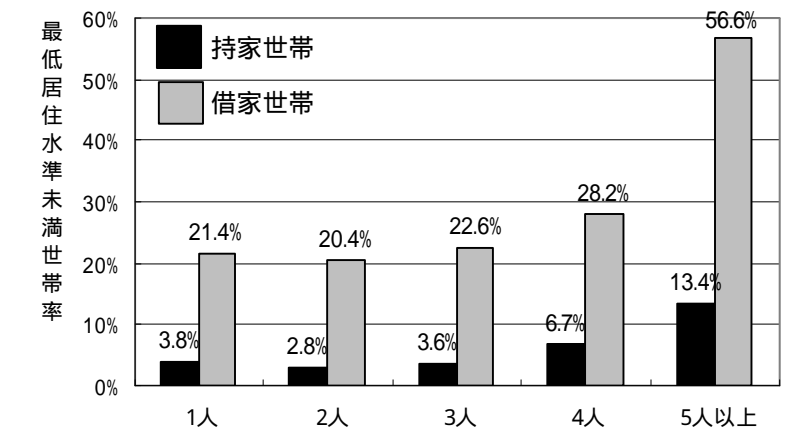
最低居住水準と誘導居住水準の設定

世帯人員	最低居住水準	誘導居住水準	
		都市居住型	一般型
1人	18㎡	37㎡	50㎡
1人(中高年単身)	25	43	55
2人	29	55	72
3人	39	75	98
4人	50	91	123
5人	56	104	141
6人	66	112	147

住戸専用面積(壁芯)

図-20 住宅ストックの特徴

(平成10年 住宅・土地統計調査)



3-6 分譲型ワンルームマンションの供給状況

分譲型のワンルームマンションは、平成 8 年以降増加傾向にあります。平成 13 年 12 月現在、23 区で約 11 万 3 千戸、区内では約 200 棟 7,900 戸程度供給されています。(図 21)

平成 8 年以降の最近 6 年間では、区内では 1400 戸の供給状況されており、供給地域は都心に集中する傾向があります。(図 22)

区内の物件を住戸規模別にみると、20㎡以上 21㎡未満のものが最も多くなっています。また、平均住戸面積は次第に広くなってきていますが、21㎡程度となっています。(図 23、24)

図 - 21 ワンルームマンション数の比較 (分譲、25㎡以下、13年12月現在)

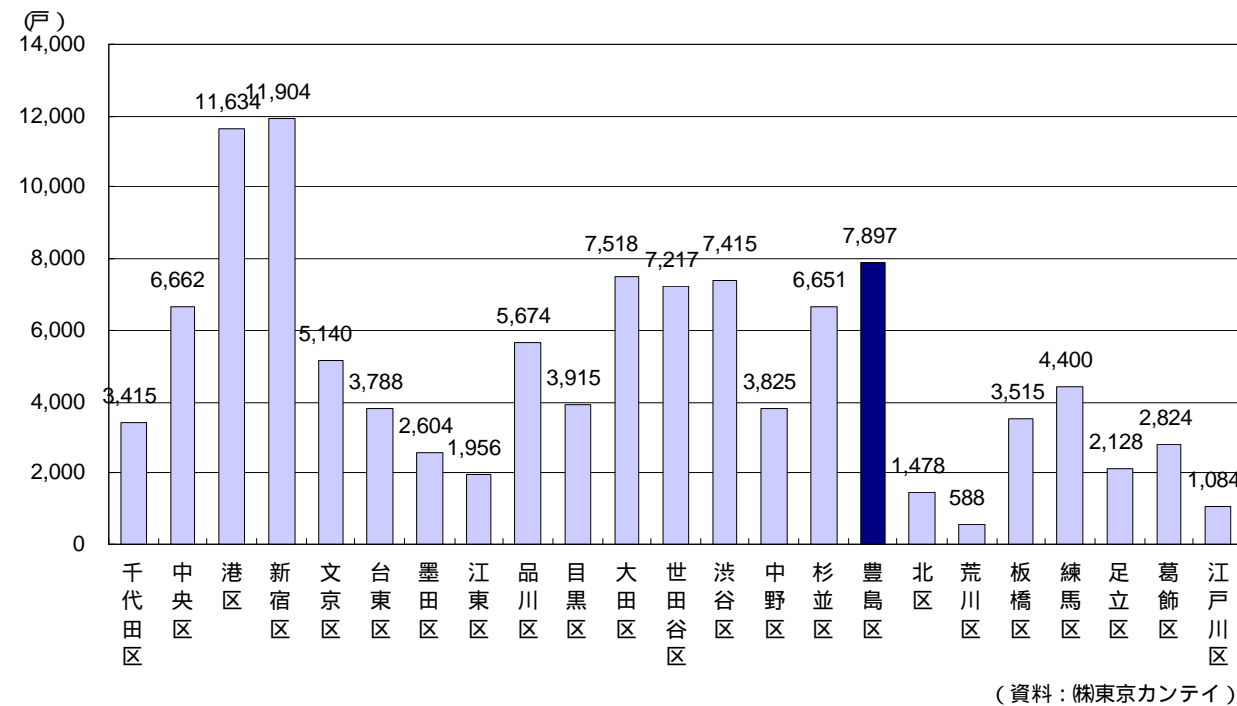


図 - 22 最近 6 年間のワンルームマンション供給状況の比較

(分譲、25㎡以下、13年12月現在)

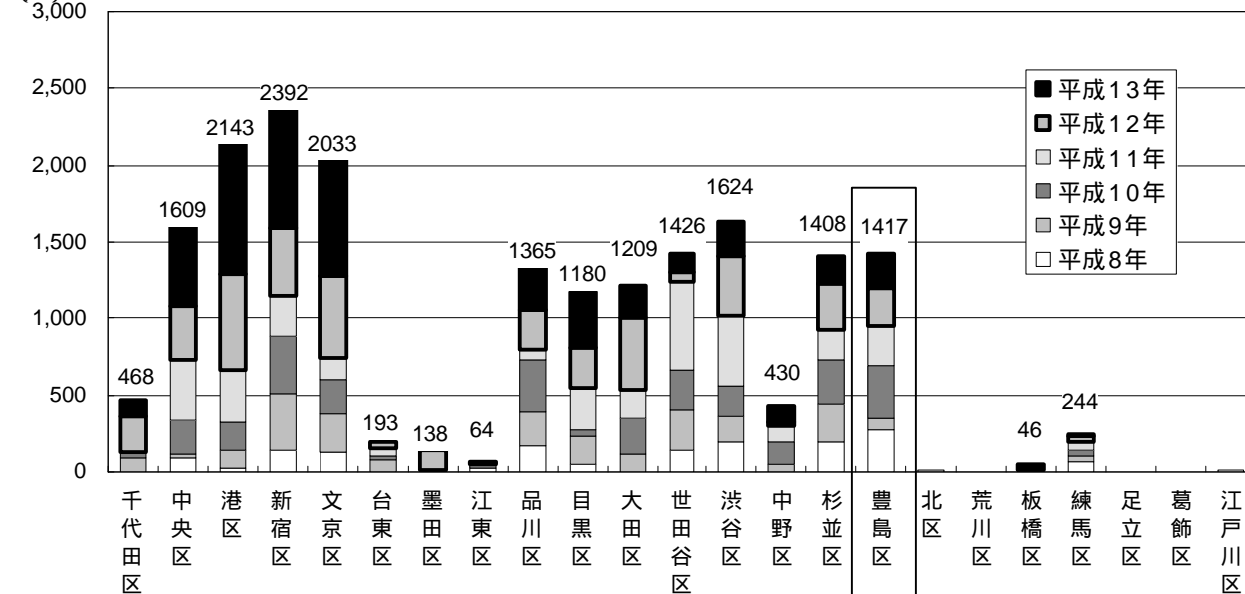


図 - 23 住戸規模別のワンルームマンション戸数 (分譲、13年12月現在)

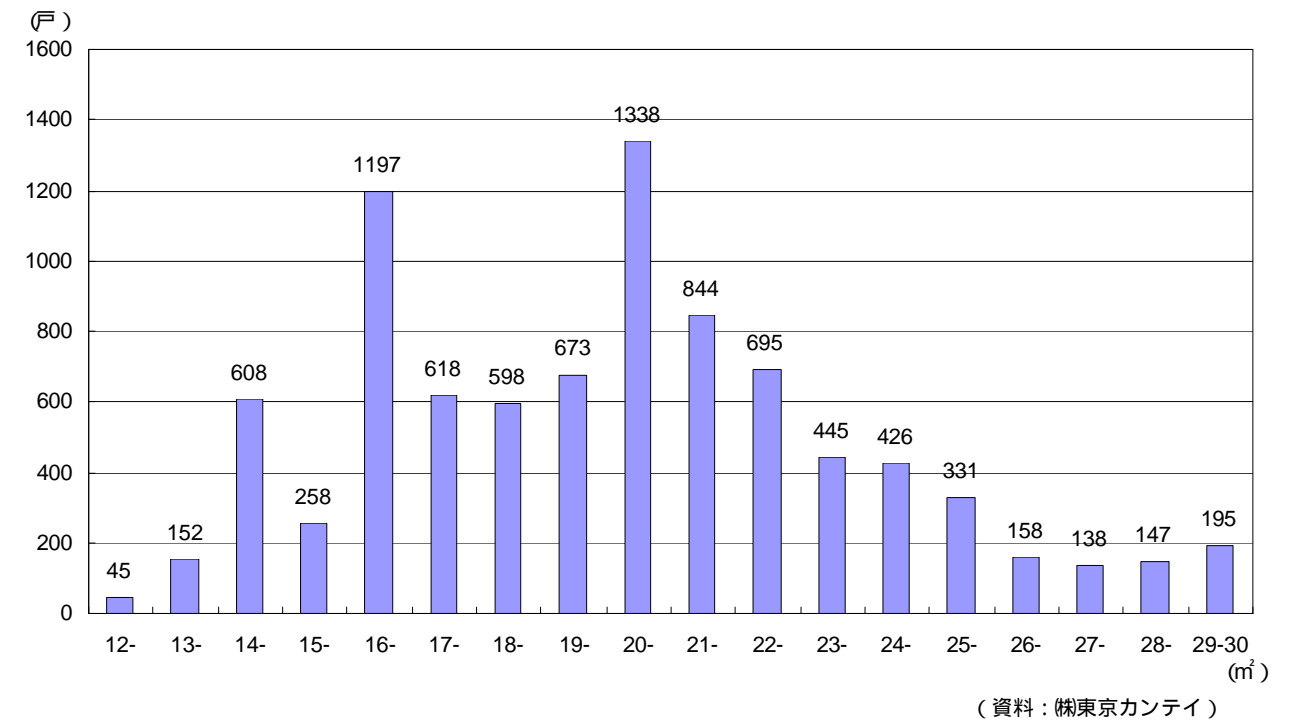
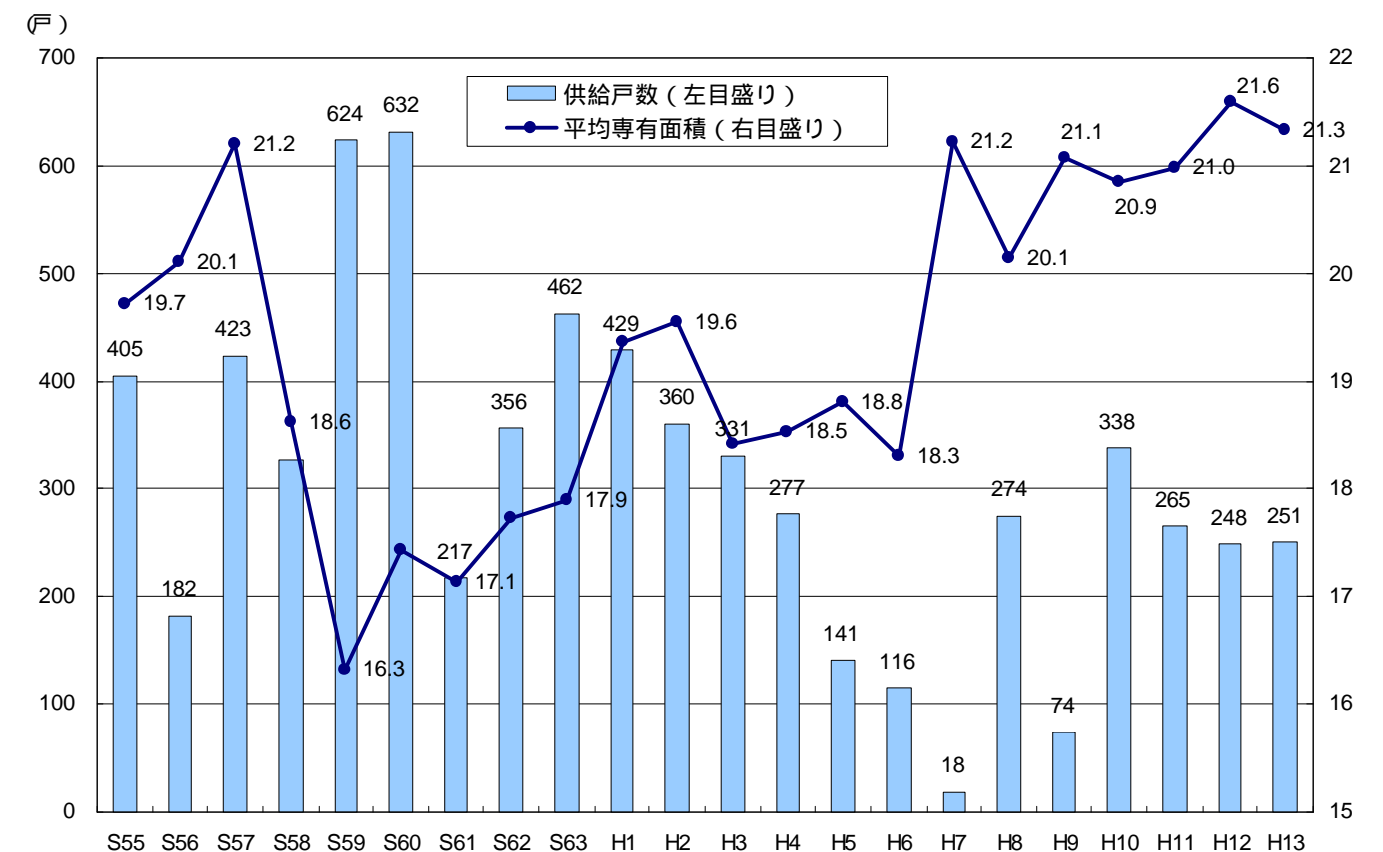


図 - 24 年次別供給状況と平均住戸面積の推移 (分譲、25㎡以下、13年12月現在)



3-7 持ち家世帯と借家世帯の居住状況

住宅床面積別の居住世帯人員を比較すると、持家と民間借家それぞれに、住宅の規模と居住する世帯人員には、密接な関係があることが確認できます。(図 25)

単独世帯の居住状況をみると、76%にあたる5万4千世帯が民間借家、16%にあたる1万1千世帯が持ち家に居住しています。さらに、単独世帯を年齢別にみると、民間借家には若い単身者が多く住む一方、持ち家に住む単身世帯の半数は65歳以上の高齢者となっています。(図 26、27)

夫婦と子の世帯の居住状況をみると、24%にあたる5,600世帯が民間借家、62%にあたる1万5千世帯が持ち家に居住しています。さらに、世帯主の年齢別にみると、民間借家に住む世帯の62%が50歳未満、持ち家に住む世帯の35%が50歳未満となっています。(図 26、27)

図 - 26 世帯類型別の居住状況

(平成 12 年 国勢調査)

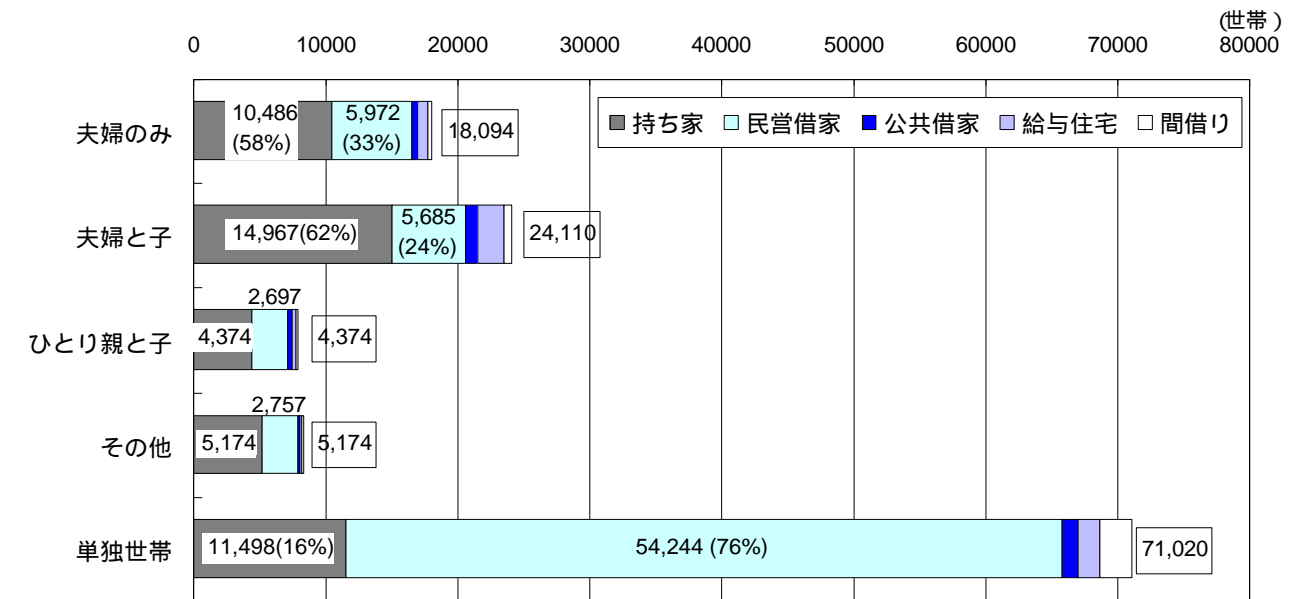


図 - 25 住宅規模と居住世帯人員

(平成 10 年 住宅・土地統計調査)

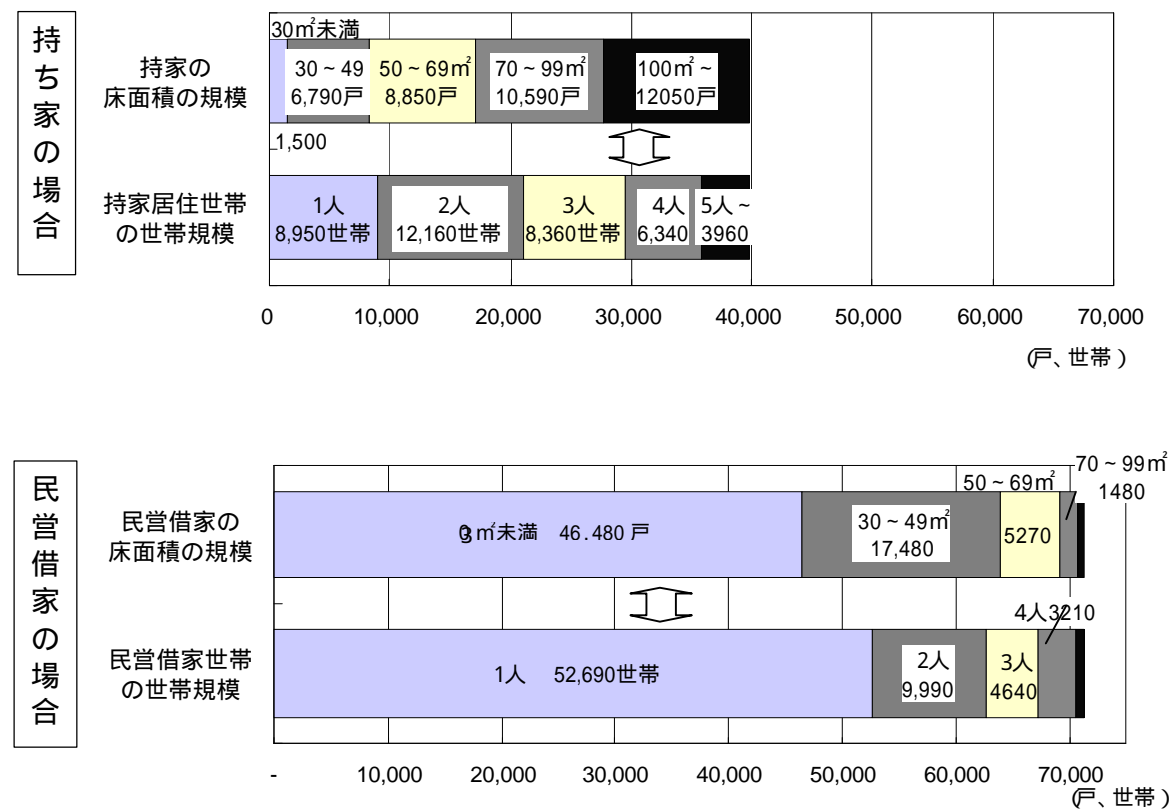
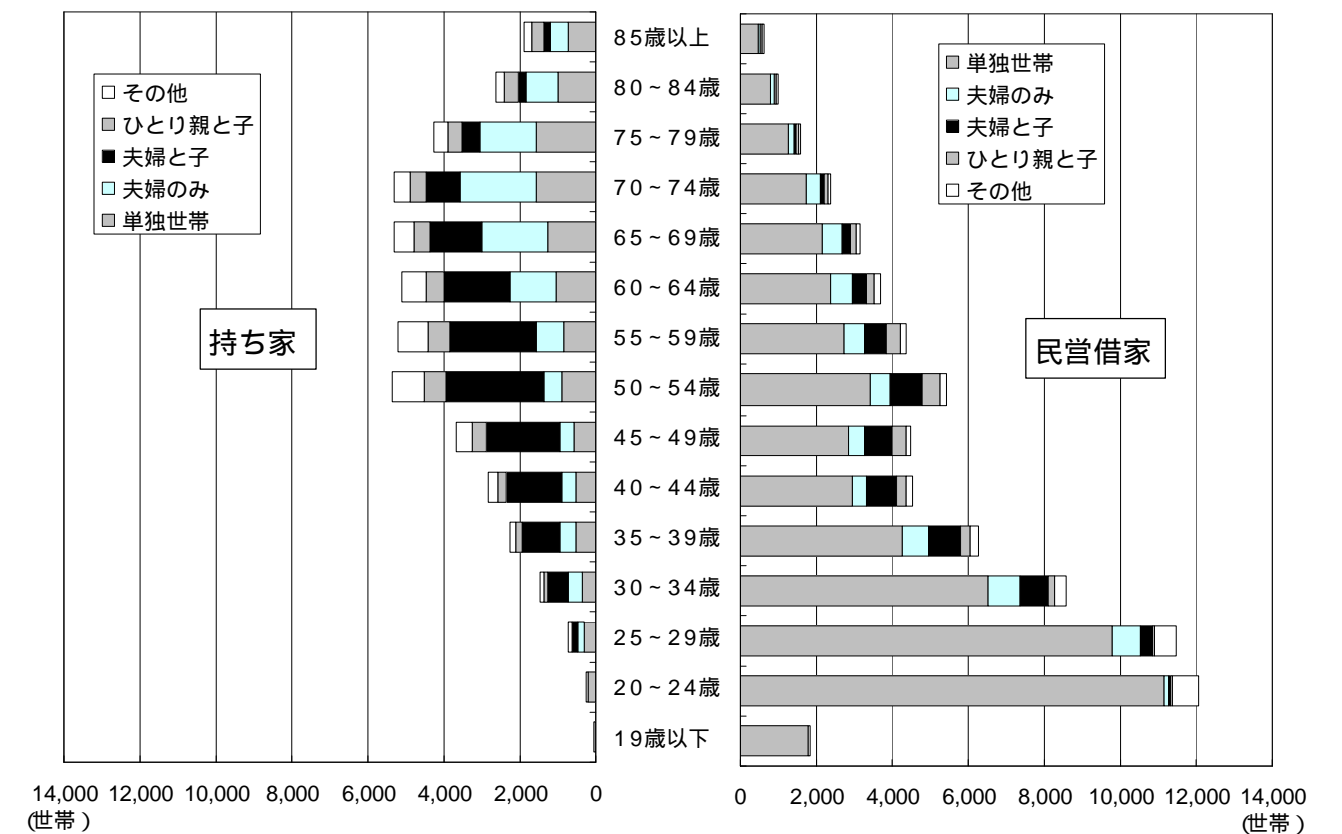


図 - 27 世帯主の年齢別居住状況 (持ち家、民間借家)

(平成 12 年 国勢調査)



豊島区中高層集合住宅建築指導要綱について

【要綱制定の経緯】

昭和58年頃から、狭隘な住戸面積のワンルームマンション建設が増加しはじめ、その建設に伴ない、居住者による深夜の騒音、違法駐車、ゴミの無秩序な放置等の近隣紛争問題が生じてきた。

こうしたことから、基本的には、ワンルームマンション問題は、国が住宅対策の一環として対応すべきものとしつつも、当面の対応策として、豊島区では、ワンルーム形式集合建築物の建築に伴う近隣関係住民との紛争を未然に防止するとともに、周辺住環境と調和のとれた良好な集合住宅を確保するため、建築主に建築の計画及び管理について必要な指導を行うことを目的とした、指導指針を定め（昭和59年2月施行）、行政指導をはじめめる。

その後、一般的な共同住宅を含め指導要綱として定めた。（平成5年4月）

【要綱の概要】

1. 制定目的

区内に建築される中高層の集合住宅に関して必要な指導基準を定め、豊島区住宅基本条例に基づく良好な集合住宅の確保と円滑な近隣関係の維持に努め、もって、本区の居住環境の改善に資することを目的として制定。

2. 適用範囲・責務

適用範囲；区内に建築される集合住宅建築物
建築主等の責務；良好な居住環境の確保と円滑な近隣関係の維持

3. 指導項目

事前協議等 緑とオープンスペースの確保 周辺環境との調和
生活環境施設の整備改善 居住水準の向上 安全性・防災性の向上
近隣への配慮 管理的事項 その他実効性の確保等

【要綱におけるワンルーム関連事項】

ワンルーム住戸の定義（第2条2号）

一住戸の床面積（バルコニー、メーパックス等除く）が25㎡以下のもの

ワンルーム建築物の定義（第2条3号）

3階以上の建築物でワンルーム住戸が15戸以上、かつ総戸数の1/3以上集合しているもの

1K（ワンルーム形式を含む）住戸等の規模（第21条1項）

最小住戸床面積数；20㎡以上

常駐管理人の設置（第36条3項）

ワンルーム住戸が50戸以上の場合、常駐管理人を置くものとする

要綱施行細目における関連事項

自転車駐車場の設置基準（施行細目第10条1項1号）

自動車駐車場の設置基準（施行細目第11条1項1号）

常駐管理人住戸の設置（施行細目第15条3項）

東京都豊島区中高層集合住宅建築指導要綱

平成 5 年 4 月 7 日
区 長 決 裁
改正 平成 8 年 2 月 2 2 日
平成 1 3 年 3 月 2 4 日
平成 1 3 年 8 月 1 6 日

第1章 総 則

(目 的)

第1条 この要綱は、区内に建築される中高層の集合住宅に関して必要な指導基準を定め、東京都豊島区住宅基本条例に基づく良好な集合住宅の確保と円滑な近隣関係の維持に努め、もって本区の居住環境の改善に資することを目的とする。

(定 義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ該当各号に定めるところによるものとする。

- (1) 中高層集合住宅建築物 階数（住戸を有しない地階を除く。）が3以上の建築物で、次のア又はイのいずれかに該当するものをいう。
 - ア 共同住宅の用途に供する部分の床面積の合計が、商業地域にあっては800平方メートル以上、その他の地域にあっては600平方メートル以上のもの。
 - イ 共同住宅の住戸数が15戸以上のもの。
- (2) ワンルーム住戸 1の住戸（寮等を含む。）の床面積（パイプスペース及びメーターボックス等は除く。）が25平方メートル以下のものをいう。
- (3) ワンルーム建築物 階数（住戸を有しない地階を除く。）が3以上の建築物で、ワンルーム住戸数が15戸以上、かつ、総戸数の3分の1以上集合しているものをいう。
- (4) 集合住宅建築物 中高層集合住宅建築物及びワンルーム建築物をいう。
- (5) 近隣関係住民 次のア又はイに掲げる者をいう。
 - ア 集合住宅建築物の敷地境界線から、当該建築物の高さの2倍の水平距離の範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有する者及び当該範囲内に居住する者。
 - イ 集合住宅建築物によるテレビ電波受信障害（以下「電波障害」という。）の影響を著しく受けると認められる者。
- (6) 隣接住民 前号のアに規定する者のうち、次のア又はイの範囲内の者をいう。
 - ア 集合住宅建築物の敷地境界線から、当該建築物の高さと等しい水平距離の範囲内の者。
 - イ 集合住宅建築物による、冬至日の午前8時から午後4時まで日影がおよぶ範囲内の者。
- (7) 建築主等 集合住宅建築物の建築主、所有者又は管理者をいう。
- (8) 常駐管理人 概ね、午前9時から午後5時までの8時間駐在する管理人をいう。
- (9) 常住管理人 昼夜にわたり常時駐在する管理人をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、区内に建築される集合住宅建築物について適用するものとする。

(建築主の責務)

第4条 建築主等は、この要綱に定める事項を遵守することにより、良好な居住環境の確保と円滑な近隣関係の維持に努めるものとする。

第2章 事前協議等

(標識の設置等による計画の周知)

第5条 建築主等は、東京都豊島区中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例(昭和53年豊島区条例第26号。以下「条例」という。)第5条第1項及び同条例施行規則第4条から第6条まで並びに本要綱施行細目(以下「細目」という。)で定める方法により標識を設置し、かつ、その旨を区長に届け出るとともに、隣接住民には、建築に係る計画の内容について、細目で定めるところにより周知を図るものとする。

2 前項の標識には、計画建築物がワンルーム建築物である場合には、ワンルーム形式の集合住宅建築物である旨を明記するものとする。

(事前協議)

第6条 建築主等は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)に基づく確認及び許可等の申請を行う日の30日前までに、細目で定めるところにより事前協議書を区長に提出するものとする。

2 建築主等は、事前協議を行った後にその内容を変更する場合は、速やかに、細目で定めるところにより事前協議書を区長に提出するものとする。

3 区長は、事前協議が終了した場合は、建築主等に通知するものとする。

(説明会の開催)

第7条 建築主等は、近隣関係住民から申出があったときは、条例第6条、条例施行規則第7条で定める方法及び細目で定める事項について、説明会等の方法により説明するものとする。

第3章 緑とオープンスペースの確保

(緑地の確保)

第8条 建築主等は、東京都豊島区アメニティ形成条例(平成5年豊島区条例第12号)に基づく指導及び豊島区みどりの保護と育成に関する要綱(昭和57年2月15日区長決裁)の算定基準に基づき、細目で定める割合に従い敷地内に緑地を確保するものとする。

(塀等の緑化)

第9条 建築主等は、前面道路に沿って塀等を新設する場合は、生け垣等とする。ただし、区長が相当な理由があると認め、かつ、細目で定める基準に従ってブロック塀等を築造する場合には、適用しない。

(既存樹木等の保護)

第10条 建築主等は、敷地内の保護樹木その他の既存樹木については、豊島区みどりの保護と育成に関する要綱に基づき、移植等保護と育成に必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第4章 周辺環境との調和

(外壁後退)

第11条 建築主等は、建築物の外壁面を隣地境界線より50センチメートル以上後退させるものとする。ただし、区長が周囲の状況により止むを得ないと認めた場合は、この限りではない。

(周辺との協調)

第12条 建築主等は、騒音、振動及び臭気等についての予防策を事前に講ずるなど、既存の工場との協調にも配慮するものとする。

(アメニティの形成)

第13条 建築主等は、快適な戸外空間の形成に努めるため、東京都豊島区アメニティ形成条例第6条による届け出を確認申請の提出の30日前までに行わなければならない。

(街づくりの協力)

第14条 建築主等は、建築協定又は地区計画等の街づくりに対して積極的に協力し、その推進に努めるものとする。

(福祉のまちづくりの推進)

第15条 建築主等は、福祉のまちづくりに配慮し、積極的にその推進に努めるものとする。

第5章 生活環境施設の整備改善

(ゴミの保管施設)

第16条 建築主等は、敷地内に清掃事務所の指導に従って、細目で定める構造のゴミ保管施設を設けるものとする。

(再生資源の保管施設)

第17条 建築主等は、敷地内に清掃事務所の指導に従って、細目で定める構造の再生資源の保管施設を設けるものとする。

(自転車駐車場の設置)

第18条 建築主等は、敷地内に細目で定める居住者用自転車(原動機付自転車を含む。)駐車場を確保するものとする。

(自動車駐車場の設置)

第19条 建築主等は、本要綱に規定する建築物を新築しようとするときは、商業地域にあっては

住戸数の10パーセント以上、その他の地域については住戸数の20パーセント以上の駐車施設（規模については、細目で定める。）を当該建築物の敷地又は建築物内に附置しなければならない。ただし、細目で定める条件に該当する場合は、同細目に定める基準に従い駐車場を敷地外に設置することができる。

2 東京都集合住宅駐車施設附置要綱の適用となる建築物については、前項の規定は適用しない。

（集会施設の設置）

第20条 建築主等は、住戸数が100戸以上の場合は、その建築物内に細目で定める規模の集会その他の目的に利用できる部屋を確保するものとする。ただし、これに代わる同様の施設が近隣にある場合は、この限りでない。

第6章 居住水準の向上

（住戸等の規模）

第21条 建築主等は、各住戸の床面積を次の表に掲げる数値以上とするものとする。

住戸の室構成	最小住戸床面積（㎡）
1K（ワンルーム形式を含む）	20
1DK	29
2DK	39
3DK	50
4DK	66

2 前項のほか、必要な事項は細目に定めるものとする。

（天井高）

第22条 建築主等は、住戸の居室の天井の高さを2.3メートル以上とするものとする。

第7章 安全性及び防災性の向上

（落下物の防止）

第23条 建築主等は、道路側の外壁面にはひさし若しくはバルコニー又は網入りガラスを使用した窓を設置する等、震災時における落下物の安全対策を講ずるものとする。ただし、避難階については、この限りではない。

（消防水利）

第24条 建築主等は、延べ面積が3,000平方メートル以上の集合住宅建築物を建築する場合は、所轄の消防署の指導を受け、防火用貯水槽を設けるものとする。

(がけ及び擁壁の安全確保)

第25条 建築主等は、高さ1.5メートル以上のがけや擁壁に接して集合住宅建築物を建築する場合は、第6条に規定する事前協議書に、細目で定める計画書を添付するとともに、隣接敷地等への安全確保に努めるものとする。

(災害対策)

第26条 建築主等は、住戸数が50戸以上、または、延べ面積が1,000平方メートル以上の集合住宅建築物を建築する場合は、災害用仮設便所の保管場所を確保するものとする。

(防犯安全対策)

第27条 建築主等は、集合住宅建築物の防犯処置を講じ、生活の安全性を確保するため、東京都豊島区生活安全条例(平成12年豊島区条例第64号)に基づき、所轄の警察署と協議するものとする。

第8章 近隣への配慮

(日照障害)

第28条 建築主等は、保育園、幼稚園、小学校及び中学校などの敷地に接して集合住宅建築物を建築する場合は、当該敷地への日照障害を極力少なくするよう配慮するものとする。

(テレビ電波受信障害対策)

第29条 建築主等は、良好なテレビジョン放送の受信環境を確保するため、東京都豊島区テレビジョン放送の受信障害の解消に関する条例(平成9年豊島区条例第14号)第4条第2項の規定に基づき、確認申請を提出する日までに事前協議を行うものとする。

2 建築主等は、集合住宅建築物の高さが10メートルを超え、かつ、周囲の建物状況等から電波障害を生ずる恐れがあると予測される場合は、工事着手前に電波障害の予測調査を実施するものとする。

3 前項による調査の結果、電波障害の発生することが判明した場合は、工事中及び完成後の改善対策及び施設の維持管理等について、近隣関係住民との間で協定等を締結するものとする。

(風害)

第30条 建築主等は、隣接家屋等に集合住宅建築物に起因する風害を生じさせないように努めるとともに、生じさせた場合は、補修その他適切な措置を講ずるものとする。

(工事中の騒音、振動及び危害防止)

第31条 建築主等又は工事施工者は、低騒音及び低振動工法の採用等により、工事中の公害対策に十分配慮するとともに、工事危害の防止に努めるものとする。

(防音及び振動等の対策)

第32条 建築主等は、騒音、振動及び熱風等を伴う給排水並びに冷暖房、排気等の設備機器等を

配置する場合は、隣接家屋から離れた位置に設けるものとする。ただし、これに代わる措置を講じた場合は、この限りでない。

- 2 建築主等は、開放廊下及びベランダには、騒音防止及び避難経路確保のため、洗濯機等を配置しないものとする。
- 3 建築主等は、屋外階段及び開放廊下の床面には、クッション材を貼るなどの方式により、防音措置を講ずるものとする。
- 4 建築主等は、集合住宅建築物に工場又はカラオケスナック等を設ける場合、二重扉等の防音対策や防振対策を講ずるものとする。

(プライバシーの保護)

第33条 建築主等は、開放廊下や窓などで隣接家屋等への眺望が予測される部分には、目隠しの設置等隣接家屋のプライバシーを保護するための措置を講ずるよう努めるものとする。

(井戸水の汚濁及び枯渇の防止)

第34条 建築主等は、地階を有する集合住宅建築物を建築する場合は、第2条第5号アに掲げる近隣関係住民のうち、井戸水を使用している家屋の有無を極力事前に把握するとともに、使用している場合はその水位及び水質を調査し、汚濁及び枯渇の防止に努めるものとする。

(相隣紛争の予防と対応)

第35条 建築主等は、第28条から前条までに定める規定を遵守するほか、相隣紛争が生じた場合は誠意をもって解決に当たるものとする。

- 2 前項の目的を達するため建築主等は、近隣関係住民との間で、工事協定又は一般協定等を締結するよう努めるとともに、締結された協定などの遵守及び承継者等への徹底を図るものとする。

第9章 管理的事項

(管理人室及び常駐管理人等の設置)

第36条 建築主等は、細目で定めるところにより、主要な出入口に近い位置に管理人室を設けるものとする。

- 2 建築主等は、集合住宅建築物に常駐管理人を置くものとする。ただし、住戸数が30戸未満で常駐管理人を置くことが困難であると認めた場合は、この限りではない。
- 3 建築主等は、ワンルーム住戸数が50戸以上の場合は、常住管理人を置くものとする。
- 4 建築主等は、細目で定めるところにより、緊急時に直ちに対応できる措置を講ずるものとする。

(管理組合の設立)

第37条 建築主等は、ワンルーム住戸以外の分譲住戸数が30戸以上の場合は、建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号)の定めるところにより管理組合法人の設立に努めるものとする。

(管理規約等の制定)

第38条 建築主等は、入居者に対する管理上の遵守事項を徹底するため、細目で定める事項を含

めた管理規約及び使用細則を定めるものとする。

(維持保全)

第39条 建築主等は、集合住宅建築物が将来にわたって良好な状態で維持保全されるよう努めるものとする。

第10章 その他

(実効性の確保)

第40条 区長は、正当な理由なしにこの要綱に従わない建築主等に対して、要綱に従うよう勧告その他必要な措置をとることができる。

2 建築主等は、第18条、第19条、第29条第2項及び第3項、第30条、第31条、第32条第1項及び第2項、第33条、第34条、第35条第2項、第36条第4項、第37条より第39条までの規定については、将来にわたっての実効性を確保するため、誓約文書等を区長に提出するものとする。

(完了検査)

第41条 建築主等は、建築物及びその敷地に係る工事が完了した場合は、その旨を速やかに完了届をもって区長に届け出るものとする。

2 区長は、前項の規定による届出を受理した場合は、届出に係る建築物及びその敷地が適合しているかどうかを検査するものとする。

3 区長は、前項の規定による検査をした場合において、当該建築物及びその敷地が本要綱の規定に適合していることを認めた場合は、当該建築主に対して適合証を交付するものとする。ただし、法第7条第5項又は同法第18条第7項に規定する検査済証が交付されないものについては、この限りではない。

(細目の制定等)

第42条 区長は、本要綱に定めるもののほか、必要な事項を別に定めることができるものとする。

(増築に対する適用)

第43条 増築等により新たに第3条に規定する建築物となる場合は、当該建築物及び敷地の全てに本要綱を適用するものとする。ただし、増築を受ける建築物が竣工後相当の期間を経過していると区長が認めた場合は、増築部分に限り本要綱を適用するものとする。

2 この要綱の改正に本要綱、東京都豊島区ワンルーム形式集合住宅建設指導要綱若しくは東京都豊島区中高層集合住宅建設指導要綱(以下「旧要綱」という。)の適用を受けた建築物について増築等を行おうとするもので、旧要綱の指導内容が維持されているものについては、増築部分に限り本要綱を適用するものとする。

(適用の緩和)

第44条 区長は、要綱又は細目を適用することが著しく不相当又は止むを得ないと認めた場合は、要綱又は細目の規定を緩和することができるものとする。

附 則（平成 5 年 7 月）

- 1 この要綱は、平成 5 年 7 月 1 日から施行する。
- 2 この要綱の施行の際、現に事前協議書が受理されているものについては、この要綱による改正前の東京都豊島区ワンルーム形式集合住宅建設指導要綱若しくは東京都豊島区中高層集合住宅建設指導要綱（以下「旧要綱」という。）の効力を有するものとする。
- 3 前項の規定にかかわらず、旧要綱に基づく事前協議の終了した日から 6 カ月以内に工事に着手しない場合は、当該協議は、その効力を失う。また、施行日以前に事前協議が終了しているもので、施行日から 6 カ月以内に工事に着手しないものも同様とする。
- 4 この要綱の施行の際に、既に第 5 条に掲げる手続きを行った者又はこの要綱の施行の日から起算して第 6 条に規定する期間内に第 6 条に掲げる手続きを行おうとする者については、第 6 条中「確認申請等を行う日の 30 日前までに」とあるのは「速やかに」と読み替えて適用するとともに、当該申請等に係る標識の設置期間は、この要綱の施行の日から法第 7 条第 1 項の規定による届出又は法第 18 条第 5 項の規定による通知を行う日までとする。

附 則（平成 8 年 5 月）

- 1 この要綱は、平成 8 年 5 月 1 日から施行する。
- 2 この要綱の施行の際、現に事前協議書が受理されているものについては、改正前の要綱は、なおその効力を有する。
- 3 前項の規定にかかわらず、改正前の要綱に基づく事前協議の終了した日から 6 ヶ月以内に工事に着手しない場合は、当該協議はその効力を失う。また、施行日以前に事前協議が終了しているもので、施行日から 6 ヶ月以内に工事着手しないものも同様とする。

附 則

- 1 この要綱は、平成 12 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

- 1 この要綱は、平成 13 年 8 月 16 日から施行する。
- 2 この要綱の施行の際、現に事前協議書が受理されているものについては、改正前の要綱の効力を有するものとする。
- 3 前項の規定にかかわらず、改正前の要綱に基づく事前協議の終了した日から 6 カ月以内に工事を着手しない場合は、当該協議はその効力を失う。また、施行以前に事前協議が終了しているもので、施行日から 6 カ月以内に工事着手しないものも同様とする。

東京都豊島区中高層集合住宅建築指導要綱施行細目

〔平成 5 年 4 月 7 日〕
区 長 決 裁
改正 平成 8 年 2 月 2 2 日
平成 1 2 年 3 月 2 4 日
平成 1 3 年 8 月 1 6 日

(趣 旨)

第 1 条 この細目は、東京都豊島区中高層集合住宅建築指導要綱（平成 5 年 4 月 7 日区長決裁。以下「要綱」という。）第 4 2 条の規定により、要綱の施行について必要な事項を定めるものとする。

(建築敷地が 2 以上の用途地域にわたる場合の措置)

第 2 条 要綱第 2 条第 1 項第 1 号、第 8 条、第 1 2 条及び第 1 9 条の規定の適用に際し、中高層集合住宅建築物及びワンルーム建築物（以下「集合住宅建築物」という。）の建築敷地が、2 以上の異なる用途地域にわたる場合は、その敷地の全部について敷地の過半に属する地域にあるものとみなすものとする。

(標識の設置等)

第 3 条 要綱第 5 条第 1 項の規定により設置する標識は、風雨等のために容易に破壊又は倒壊しない方法で設置するとともに、記載事項が、その期間中不鮮明にならないように維持管理するものとする。

2 要綱第 5 条第 1 項に規定する標識の設置日は、東京都豊島区中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例（昭和 5 3 年豊島区条例第 2 6 号。）第 5 条の適用外である場合は、建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号。以下「法」という。）による建築確認申請等を行う日の 1 5 日前からとするものとする。

3 集合住宅建築物の計画内容を変更したときは、速やかに、標識の当該記載事項を訂正の上、写真を添えて区長に申し出るものとする。

(事前協議)

第 4 条 要綱第 6 条の規定による事前協議書（別記第 1 号様式）には、次に掲げる図書を添付するものとする。

- (1) 案内図
- (2) 現況図（隣地建築物を含む。）
- (3) 配置図（敷地内の植栽及び自転車駐車場等の外構計画を含む。）
- (4) 平面図（冷暖房の屋外機、洗濯機及び給湯機等の位置を含む。）
- (5) 立面図
- (6) 断面図
- (7) 各住戸床面積表
- (8) その他区長が必要と認める図書

- 2 前項に規定する協議は、事前協議書の受付をもって協議開始とするものとする。
- 3 区長は、事前協議が終了した場合は、事前協議済通知書（別記第2号様式）により通知するものとする。

（周知及び説明事項）

第5条 要綱第5条第1項に規定する建築に係る計画の内容について周知すべき事項、及び要綱第7条に規定する建築に係る計画の内容について説明すべき事項は、次の各号によるものとする。

- (1) 敷地の形態及び規模、建築物の配置並びに付近の建築物の位置の概要
- (2) 建築物の規模、構造及び用途
- (3) 工期、工法及び作業方法等
- (4) 工事による危害の防止策
- (5) 建築に伴って生ずる周辺の生活環境に及ぼす日影、テレビ電波受信障害、入居後の管理体制、その他の影響及びその対応策
- (6) 計画建築物についての問い合わせ先及び工事中の連絡先

（緑化率）

第6条 要綱第8条の規定により細目で定める割合は、商業地域及び近隣商業地域（以下「商業系地域」という。）にあっては敷地面積の3パーセント以上、その他の地域にあっては敷地面積の6パーセント以上とする。

第7条 要綱第9条の規定により細目で定める基準は、次の各号の一によるものとする。

- (1) 補強コンクリートブロック造等の塀にあっては、当該ブロック等の高さが80センチメートル以下であり、かつ、法施行令第62条の3、第62条の6及び第62条の8の規定を準用した施工方法で築造すること。
- (2) 構造計算等により、前号と同等以上の安全性が確かめられた施工方法で築造すること。

（ゴミ保管施設の構造）

第8条 要綱第16条に規定するゴミ保管施設の構造は、次の各号によるものとする。

- (1) 給排水・換気設備及び照明設備を備えるものとする。
- (2) 各戸のゴミ容器を保管できる規模で屋根付、かつ、閉鎖型のものとする。

（再生資源の保管施設の構造）

第9条 要綱第17条に規定する再生資源の保管施設の構造は屋根付、かつ、閉鎖型とし、換気設備を備えるものとする。

（自転車駐車場の設置）

第10条 要綱第18条の規定による自転車駐車場の設置基準は、次の各号に定めるところによるものとする。

- (1) 1住戸に1台以上の駐車スペースを確保すること。ただし、ワンルーム住戸数が100戸未満のものに限り、ワンルーム2住戸に1台として算定する。
- (2) 1台当たりの大きさは、幅0.5メートル、長さ2メートル以上とし、自転車駐車場であることを白線（ペンキ等による。）及び表示板により明示すること。ただし、機械式の駐車装

置を用いる場合は、別途原動機付自転車駐車を、前号に掲げるスペースの内の4分の1以上確保すること。

(自動車駐車場の設置)

第11条 要綱第19条第1項の規定による自動車駐車場の設置基準は、次の各号に定めるところによるものとする。

- (1) ワンルーム2住戸を1住戸として算定する。
 - (2) 自動車の格納又は駐車のために供する部分の1台当たりの規模は、機械式駐車場を除き幅2.3メートル以上、奥行き5メートル以上とし、自動車を安全に駐車させ、及び出入りさせることができるものとしなければならない。ただし、当該建築物若しくは建築物の敷地内の駐車施設のうち、1台以上は、幅3.5メートル以上、奥行き6メートル以上のものとする。
- 2 要綱第19条第1項但し書きの規定により細目で定める条件は、次の各号の一によるものとする。
- (1) 当該建築敷地が、商業系地域内にある。
 - (2) 既存建築物の上階に増築する場合で、構造上、駐車施設の設置が不可能又はきわめて困難である。
 - (3) 駐車場又は駐車場出入口の位置が他の法令に抵触して、設置が不可能又は困難である。
 - (4) 前面道路の交通規制のため、自動車の出入りが不可能又は、前面道路の交通上、駐車場を設けることが好ましくない。
 - (5) その他駐車場の出入口又は駐車施設を設置することがきわめて困難であると区長が認めた場合。
- 3 要綱第19条第1項但し書きの規定により細目で定める基準は、次の各号によるものとする。
- (1) 敷地内に最低1台以上、幅3.5メートル以上、奥行き6メートル以上の駐車スペースを設けること。
 - (2) 敷地外に設置する駐車場の台数は、3台を超えないこと。
 - (3) 他の用途に転用が容易でない駐車場であること。
 - (4) 当該建築敷地から、概ね300mの距離の範囲内であること。
 - (5) 建築主等により所有、管理、又は20年以上の賃貸契約が締結されるものであること。

(集会施設の設置)

第12条 要綱第20条の規定により細目で定める集会室は、次に掲げる規模以上とする。

$$\text{集会室面積} = 50 \text{ m}^2 + 0.5 \text{ m}^2 (\text{計画戸数} - 100)$$

(住戸等の規模)

第13条 要綱第21条第2項の規定により細目で定める事項は、次のとおりとするものとする。

- (1) 住戸面積の算定においては、パイプスペース及びメーターボックス等の面積を除くこと。
- (2) 居間は寝室とみなす。ただし、食事室のない住戸では、居間又は寝室の1を食事室とする。

(がけ及び擁壁の安全確保)

第14条 要綱第25条の規定による事前協議書に添付する計画書は、別記第5号様式に定める「がけ、擁壁に対する安全計画書」に、次に掲げる図書を添えたものとする。ただし、高さが2メー

トルを超える擁壁で工作物の確認申請を要する場合は、当該確認申請書をもって次の各号に掲げる図書にかえることができる

- (1) 案内図
- (2) 配置図（がけ及び擁壁の位置並びに高さを記入したもの）
- (3) 平面図
- (4) 断面図（がけ及び擁壁の位置並びに高さを記入したもの）
- (5) 擁壁の構造詳細図
- (6) 構造計算書

（管理人室及び常駐管理人等の設置）

第15条 要綱第36条第1項の規定による管理人室には管理人用の便所を設置するものとする。

2 要綱第36条第4項に規定する措置とは、玄関等の入り口の屋外に管理責任者の氏名及び連絡先等明記の表示板を設置するとともに、緊急時や近隣住民等からの苦情等に、直ちに対応が可能な管理体制を確立している場合をさすものとする。

3 ワンルーム住戸数が50戸以上の場合の管理人室には、20平方メートル以上の常住管理人用の住戸を附属させる。

（管理規約等の制定）

第16条 要綱第38条の規定による管理規約及び使用細目に定める事項は次の各号に掲げるものとする。

- (1) ステレオ、楽器、自動車、オートバイ、放歌高吟及びカラオケなどの騒音並びに煙草の吸いながら、空缶の投げ捨てなど、居住者及び近隣への迷惑行為又は不快行為の禁止に関すること。
- (2) 発火及び爆発の恐れのある危険物又は不潔及び悪臭のある物品の持ち込み禁止に関すること。
- (3) 周辺道路への自動車及び自転車等の違法駐車に関すること。
- (4) ゴミ保管施設及びゴミ容器の清掃並びに収集指定場所への指定日以外の持ち出し禁止に関すること。
- (5) 周辺住環境を阻害する恐れのある風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項、第6項、第7項、第8項及び第9項に規定する営業の制限及び同法第32条に規定する営業の制限に関すること。
- (6) 住民登録の届出に関すること。
- (7) 近隣関係住民等との間で締結された協定等の遵守と承継者等への徹底に関すること。
- (8) 法令又は管理規約等に違反した入居者に対する指導措置に関すること。

（完了届及び適合証の交付）

第17条 要綱第41条第1項の規定による完了届及び同条第3項に規定する適合証の様式は、それぞれ別記第3号様式及び別記第4号様式によるものとする。

附 則（平成5年7月）

この細目は、平成5年7月1日から施行する。

附 則（平成8年5月）

この細目は、平成 8 年 5 月 1 日から施行する。

附 則

この細目は、平成 1 2 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この細目は、平成 1 3 年 8 月 1 6 日から施行する。