

豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例施行規則

平成16年10月1日

規則第78号

(趣旨)

第1条 この規則は、豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例(平成16年豊島区条例第35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 この規則で使用する用語は、条例で使用する用語の例による。

(住戸の専用面積の算出方法)

第3条 条例第2条第2号の規則で定める基準は、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「施行令」という。)第2条第1項第3号に規定する壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積を基準に算出し、ベランダ、バルコニー、パイプスペース及びメーターボックスの面積は含めないものとする。

(適用の除外)

第4条 条例第3条第2項及び第3項の規則で定めるものとは、既に存する建築物の部分であって、当該中高層集合住宅建築物の構造又はその敷地の位置若しくは形態により、条例第3章から第5章までの規定を適用することができないと区長が認めたものとする。

(標識の設置)

第5条 条例第6条第1項の標識は、建築計画のお知らせ(別記第1号様式)による。

2 建築主は、前項の標識を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、その記載事項が、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。

3 第1項の標識は、中高層集合住宅建築物の敷地の道路に接する部分(その敷地が2以上の道路に接するときは、それぞれに接する部分)に、地面から標識の下端までの高さがおおむね1メートルとなるように設置するものとする。

4 条例第6条第1項(同条第2項の規定により同条第1項の規定による標識の設置に代える場合を含む。)の標識を設置する期間は、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施行規則(昭和53年豊島区規則第43号)第4条及び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施行規則(昭和53年東京都規則第159号)第5条の規定にかかわらず、中高層集合住宅建築物の延べ面積及び高さに応じて次に掲げるとおりとする。

(1) 延べ面積が 3,000 平方メートルを超え、かつ、高さが 20 メートルを超える場合は、中高層集合住宅建築物に係る次のいずれかの手続を行おうとする日(以下「建築確認申請等を行おうとする日」という。)の 90 日前から、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。)第 7 条第 1 項に規定する完了検査の申請の日(法第 87 条第 1 項において準用する場合は届出の日)、法第 18 条第 5 項の規定による工事の完了を通知した日(法第 87 条第 1 項において準用する場合を含む。)又は法第 7 条の 2 第 4 項に規定する工事が完了した日(以下「完了検査の申請等の日」という。)までの間とする。

ア 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

イ 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

ウ 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

エ 法第 44 条第 1 項第 3 号、第 55 条第 2 項、第 57 条第 1 項、第 68 条の 3 第 1 項から第 3 項まで、第 68 条の 4、第 68 条の 5 の 4 第 1 項若しくは第 2 項、第 68 条の 5 の 5、第 86 条第 1 項若しくは第 2 項、第 86 条の 2 第 1 項又は第 86 条の 6 第 2 項の規定による認定の申請

オ 法第 43 条第 1 項ただし書、第 44 条第 1 項第 2 号若しくは第 4 号、第 47 条ただし書、第 48 条第 1 項から第 12 項までの各項ただし書(法第 87 条第 2 項又は第 3 項において準用する場合を含む。)、第 51 条ただし書(法第 87 条第 2 項又は第 3 項において準用する場合を含む。)、第 52 条第 9 項、第 10 項若しくは第 13 項、第 53 条第 4 項若しくは第 5 項第 3 号、第 53 条の 2 第 1 項第 3 号若しくは第 4 号(法第 57 条の 2 第 3 項において準用する場合を含む。)、第 55 条第 3 項各号、第 56 条の 2 第 1 項ただし書、第 59 条第 1 項第 3 号若しくは第 4 項、第 59 条の 2 第 1 項、第 60 条の 2 第 1 項第 3 号、第 67 条の 2 第 3 項第 2 号、第 5 項第 2 号若しくは第 9 項第 2 号、第 68 条の 3 第 4 項、第 68 条の 5 の 2 第 2 項、第 68 条の 7 第 5 項、第 86 条第 3 項若しくは第 4 項又は第 86 条の 2 第 2 項若しくは第 3 項の規定による許可の申請

カ 法第 58 条の規定による高度地区に関する都市計画で定められた特例許可の申請

キ 豊島区特別工業地区建築条例(平成 15 年豊島区条例第 43 号)第 4 条ただし書の規定による許可の申請

ク 東京都文教地区建築条例(昭和 25 年東京都条例第 88 号)第 3 条ただし書又は第 4 条ただし書の規定による許可の申請

ケ 東京都建築安全条例(昭和 25 年東京都条例第 89 号)第 2 条第 3 項、第 3 条

第 1 項ただし書、第 4 条第 3 項、第 10 条第 3 号、第 10 条の 2 第 1 項ただし書、第 10 条の 3 ただし書、第 17 条第 3 号、第 22 条ただし書、第 24 条ただし書、第 32 条ただし書、第 41 条第 1 項ただし書、第 52 条又は第 73 条の 20 の規定による認定の申請

コ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成 18 年法律第 91 号)第 17 条第 1 項(同法第 18 条第 2 項において準用する場合を含む。)の規定による計画の認定の申請

サ 高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例(平成 15 年東京都条例第 155 号)第 14 条の規定による認定の申請

シ 建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成 7 年法律第 123 号)第 5 条第 1 項(同法第 6 条第 2 項において準用する場合を含む。)の規定による計画の認定の申請

ス 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律(平成 9 年法律第 49 号)第 4 条第 1 項若しくは第 7 条第 1 項の規定による計画の認定の申請又は同法第 116 条第 1 項の規定による許可の申請

(2) 前号に掲げる建築物以外の建築物で延べ面積が 1,000 平方メートルを超え、かつ、高さが 15 メートルを超える場合は、中高層集合住宅建築物に係る建築確認申請等を行おうとする日の 60 日前から、完了検査の申請等の日までの間とする。

(3) 前 2 号に掲げる建築物以外の建築物は、中高層集合住宅建築物に係る建築確認申請等を行おうとする日の 30 日前から、完了検査の申請等の日までの間とする。

5 条例第 6 条第 4 項の規定により、標識を設置したときに区長に届け出るものは、標識設置届(別記第 2 号様式)による。

(平 18 規則 85・一部改正)

(標識の設置期間の短縮)

第 6 条 区長は、建築主との協議により、当該建築主が条例第 5 条の規定による責務を十分に果たしていると認めるときは、前条第 4 項第 1 号又は第 2 号の規定にかかわらず、当該中高層集合住宅建築物に係る建築確認申請等を行おうとする日を次の各号のいずれか遅い日とさせることができる。

(1) 条例第 6 条第 1 項の標識を設置した日から 30 日を経過した日

(2) 条例第 9 条第 1 項の規定による通知をした日

2 建築主は、前項の規定による標識の設置期間の短縮に係る協議を求めるときは、標識設置期間短縮協議届(別記第 3 号様式)による。

(説明及び周知事項)

第 7 条 条例第 7 条第 1 項、第 2 項及び第 4 項で規定する規則で定める事項は、

次に掲げるとおりとする。

- (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、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的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
- (7) 条例第 7 条第 1 項の規定により説明又は周知するとき、若しくは同条第 2 項の規定により周知するときは、条例第 7 条第 3 項の規定により建築主に対して説明会の開催を求めることができる旨の記載
- (8) 条例第 7 条第 1 項ただし書の規定により周知するときは、その旨、訪問回数及びその日時

(事前協議書等の様式)

第 8 条 条例第 8 条第 1 項の事前協議書は、別記第 4 号様式による正本及び副本に次に掲げる図書を添えたものとする。

- (1) 案内図
- (2) 現況図(方位、隣接家屋の位置、名称、階数、窓等を表示すること。)
- (3) 配置図(隣地及び道路までの空き寸法、駐車施設並びにごみ、再生資源の保管施設等を表示すること。)
- (4) 各階平面図(管理人室(便所、受付窓並びに第 13 条第 1 項第 2 号及び第 4 項の表示板の位置を含む。)、冷暖房の室外機、給湯機等の位置を表示すること。)
- (5) 4 面以上の立面図(窓ガラスの種類(透明、型板、網入り等)、バルコニーの手すりの仕様並びに目隠しパネルを設置したときはその位置及び仕様を表示すること。)
- (6) 2 面以上の断面図
- (7) 日影時間図(中高層集合住宅建築物が冬至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時までの間に施行令第 2 条第 2 項に規定する地盤面に生じさせる日影についての日影線並びに近隣関係住民(条例第 2 条第 9 号アに規定するものに限る。))及び隣接住民の範囲を表示すること。)
- (8) 各住戸の専用面積の一覧表
- (9) 条例第 7 条第 1 項から第 4 項までの規定による隣接住民及び近隣関係住民への説明、周知及び説明会の記録
- (10) 条例第 13 条で規定する警察署との協議内容、条例第 18 条で規定する消防署との協議内容及び条例第 19 条で規定する商店会組織との協議内容の記

録

(11) その他区長が必要と認める書類

2 条例第8条第2項の事項変更届は、別記第5号様式による正本及び副本に前項各号のうち、変更に係る図書を添えたものとする。

3 前項の規定にかかわらず、事前協議書の内容で建築主を変更しようとするときは、建築主変更届(別記第6号様式)により区長に届け出るものとする。

(事前協議が適合している旨の通知等の様式)

第9条 条例第9条第1項の規定による通知は、事前協議済通知書(別記第7号様式)により行うものとする。

(駐車施設の設置基準)

第10条 条例第11条の規定による自動車のための駐車施設(入居者等又は来客者が利用するものに限る。以下同じ。)の設置に係る規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

(1) 駐車施設の収容台数は、中高層集合住宅建築物の敷地が、都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第1号に規定する商業地域(本号及び次号において「商業地域」という。)に存するときは、中高層集合住宅建築物の建築計画に係る住戸の総戸数(本号及び次項第1号において「建築計画に係る住戸の総戸数」という。)に10分の1を乗じて得た数以上とし、同法同号に規定する商業地域以外の地域(2以上の用途地域を含む。次号において「その他の地域」という。)に存するときは、建築計画に係る住戸の総戸数に5分の1を乗じて得た数以上とすること。この場合、中高層集合住宅建築物にワンルーム住戸が存するときは、2のワンルーム住戸を1の住戸とみなすことができる。

(2) 中高層集合住宅建築物の敷地が商業地域及びその他の地域にまたがるときは、当該敷地の過半が存するいずれかの地域に存するものとして、前号の規定により収容台数を算定すること。

(3) 駐車施設の1台当たりの規模は、幅2.3メートル以上、奥行5メートル以上とし、そのうち1台以上は、車いす使用者が円滑に利用できる駐車施設(以下「車いす使用者用駐車施設」という。)として幅3.5メートル以上とすること。ただし、車いす使用者用駐車施設を除き、自動車の駐車を容易に行うことのできる機械式の駐車施設を設置するときは、この限りでない。

(4) 2以上の道路に接する敷地(現況の幅員が4メートル以上の道路及び4メートルに満たない道路の双方に接する敷地に限る。)に中高層集合住宅建築物を建築しようとするときの駐車施設の出入口は、次のいずれかに掲げる場合を除き、現況の幅員が4メートル以上の道路に面して設けなければならない。

ア 収容台数が4以下の場合

イ 中高層集合住宅建築物及びその敷地の周囲の状況により、区長が安全上支障がないと認める場合

(5) 次のいずれかに該当する場合で、かつ、第1号及び第2号の規定により駐車施設(車いす使用者用駐車施設を除く。以下この号において同じ。)を中高層集合住宅建築物の敷地からおおむね300メートル以内の場所に設けるときは、中高層集合住宅建築物又はその敷地内に駐車施設を設置しないことができる。

ア 中高層集合住宅建築物又はその敷地内に駐車施設を設置しようとする、駐車施設の出入口の位置が他の法令等に抵触し、駐車施設の設定が不可能又は困難である場合

イ 中高層集合住宅建築物の敷地が接するすべての道路に歩道が設けられているときで、そのすべての歩道の切下げが制限されている場合

ウ ア又はイに掲げるもののほか、中高層集合住宅建築物の敷地の位置又は形態により、区長が特にやむを得ないと認める場合

2 条例第11条の規定による自転車及び原動機付自転車のための駐車施設(入居者等又は来客者が利用するものに限る。以下同じ。)の設置に係る規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

(1) 駐車施設の収容台数は、建築計画に係る住戸の総戸数以上の数とし、そのうちの4分の1以上を原動機付自転車の駐車施設として兼ねられるようにすること。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

ア ワンルーム住戸が存する中高層集合住宅建築物で、2のワンルーム住戸を1の住戸とみなして本号の規定による台数を設置し、かつ、当該敷地から鉄道の駅までの距離がおおむね500メートル以内である場合

イ 老人福祉法(昭和38年法律第133号)第5条の2第5項に規定する痴呆対応型老人共同生活援助事業等として中高層集合住宅建築物を建築するときで、入居者等が自転車を使用することが想定されないと区長が認める場合

(2) 駐車施設の1台当たりの規模は、幅0.5メートル、奥行2メートル以上とし、その位置を白線等(ペンキ等による。)により明示すること。ただし、前号に規定する原動機付自転車の駐車施設を除き、自転車の駐車を容易に行うことのできる機械式の駐車施設を設置する場合は、この限りでない。

(保管施設の構造)

第11条 条例第12条の規則で定めるごみ及び再生資源の保管施設の構造は、次に掲げるとおりとし、あらかじめ豊島清掃事務所長と協議するものとする。ただし、再生資源の保管施設については、第2号及び第3号に掲げる構造を満たさないことができる。

(1) 屋根付かつ閉鎖型としたもの

- (2) 換気、給排水及び照明の設備を備えるもの
 - (3) 各戸のごみ容器を保管できる規模としたもの
- (工事中の騒音の低減等の措置)

第12条 条例第15条の規則で定める必要な措置は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 建築主及び工事施工者は、中高層集合住宅建築物の工事を行うに当たり、低騒音、低振動工法等の採用により、工事中の公害対策に十分配慮すること。
- (2) 建築主及び工事施工者は、中高層集合住宅建築物又はその敷地内に騒音又は振動を発生させるおそれのある給水設備、給湯器、冷暖房設備の室外機又は機械式の自動車のための駐車施設等を設置するときは、事前に防音及び防振対策を講じておくこと。
- (3) 建築主及び工事施工者は、既に近隣に工場が存するときは、その工場が起因となる騒音、振動、臭気等に対して事前に中高層集合住宅建築物に予防策を講じておく等周辺環境との協調に配慮すること。
- (4) 建築主及び工事施工者は、中高層集合住宅建築物に開放廊下又は屋外階段があるときは、その床面に防音措置を講ずること。
- (5) 建築主及び工事施工者は、地階を有する中高層集合住宅建築物の工事を行うときは、事前に井戸水を使用している近隣関係住民の有無を把握し、当該工事の状況に応じて必要な対策を講じること。
- (6) 建築主は、隣接家屋等に中高層集合住宅建築物が起因とな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、補修その他の適切な措置を講ずること。
- (7) 建築主及び工事施工者は、中高層集合住宅建築物の敷地内を舗装するときは、浸透性舗装を行う等敷地外への雨水流出を抑制する対策を講じること。
- (8) 建築主は、保育園、幼稚園、小学校、中学校等に接する敷地に中高層集合住宅建築物を建築するときは、当該敷地への日照阻害を極力少なくするよう配慮すること。
- (9) 建築主及び所有者等は、中高層集合住宅建築物に隣地に面する窓及び開放廊下等を設置するときは、近隣のプライバシーを確保するための措置を講じること。

(管理人室の設置基準等)

第13条 条例第16条第1項の規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 管理人室は、当該中高層集合住宅建築物の主要な出入口を見通すことができる場所に設置すること。
- (2) 前号の規定により設置した管理人室には、管理業務を行うに当たり必要な便所及び受付窓を備えるとともに、入居者等又は外部の者が容易に確認することができる位置に管理人室である旨を記載した表示板を設置すること。

2 条例第 16 条第 2 項の規定による中高層集合住宅建築物の管理の方法は、住戸の総戸数に応じ、次に掲げるとおりとする。

- (1) 住戸の総戸数が 30 戸未満の場合は、管理人を週 4 日以上巡回させること。
- (2) 住戸の総戸数が 30 戸以上 50 戸未満の場合は、管理人を日中 4 時間程度駐在させること。
- (3) 住戸の総戸数が 50 戸以上の場合は、管理人を日中 8 時間程度駐在させること。

3 前項第 2 号及び第 3 号の規定にかかわらず、次に掲げる管理業務を確実にを行うことができると区長が認めるときは、管理人を巡回させる方法に変えることができる。

- (1) 中高層集合住宅建築物の内外の適切な管理、清掃及び設備機器の保守点検
- (2) 防犯及び防火等緊急時の連絡体制の整備
- (3) ごみ出し及び収集後の清掃
- (4) 自動車、自転車及び原動機付自転車のための駐車施設の管理

4 建築主及び所有者等は、緊急時及び隣接住民等から苦情等の申出があったとき(第 1 号において「緊急時等」という。)に直ちに対応が可能な管理体制を確立するとともに、当該中高層集合住宅建築物の管理の方法について、次に掲げる事項を記載した表示板を第 1 項第 2 号の表示板に隣接して設置しなければならない。ただし、前項の規定により管理人を巡回させる方法により管理を行うことができると区長が認めるときは、同項に規定する業務を行う者の氏名も表示しなければならない。

- (1) 管理人の氏名(法人の場合は名称及び代表者の氏名)、不在時の連絡先及び緊急時等の連絡先
- (2) 管理の方法

5 条例第 16 条第 3 項の規則で定める入居者等に対する管理上の遵守事項は、次に掲げるとおりとする。

- (1) ステレオ、楽器、自動車、原動機付自転車、放歌高吟、カラオケ等の騒音並びに煙草の吸殻及び空き缶の投げ捨て等近隣関係住民への迷惑行為及び不快行為の禁止に関すること。
- (2) 発火又は爆発の恐れがある危険物(店舗等で業務上不可欠なものは除く。)及び不潔又は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、自転車及び原動機付自転車の駐車の禁止に関すること。
- (4) ごみ及び再生資源の保管施設、ごみ容器の清掃並びにごみの収集指定場所への指定日以外の持ち込み禁止に関すること。
- (5) 周辺住環境を阻害するおそ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、第9項、第10項及び第11項に規定する営業の制限並びに同法第32条に規定する営業の規制に関すること。

- (6) 近隣関係住民等と締結した協定等があるときは、その遵守に関すること。
- (7) 法令、管理規約又は使用細則に違反した入居者等に対する指導措置に関すること。

(落下物による危害防止措置)

第14条 条例第17条の窓その他規則で定めるもの及び震災時における落下物による危害防止に係る規則で定める措置は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 窓を設けるときは、次のいずれかによること。ただし、落下物による危害防止のための措置として有効であると区長が認める措置を講ずるときは、この限りでない。

ア 当該窓の下部にバルコニー又はひさしを設けたもの

イ 当該窓に網入りのガラスを使用したもの

- (2) エアコンの室外機、袖看板等を中高層集合住宅建築物の外壁に取り付けるときは、落下しないよう施工及び維持管理に十分配慮すること。

(高齢者の入居への配慮)

第15条 条例第20条の規則で定める事項は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 段差を設けないこと。ただし、傾斜路を設けている場合又は適切な位置に手すりを設置している場合は、この限りでない。
- (2) 床面は、滑りにくい仕上げとすること。
- (3) 有効幅は、1.2メートル以上とすること。
- (4) 経路内の出入口の有効幅は、80センチメートル以上とすること。

(高齢者の居住に配慮した住戸の設置)

第16条 条例第21条で規定する規則で定める高齢者の居住に配慮した住戸は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 住戸内に段差を設けないこと。ただし、当該段差付近の壁を手すりが設置可能な構造とした場合は、この限りでない。
- (2) 玄関、便所及び浴室に手すりを設置すること。ただし、これらの壁を手すりが設置可能な構造とした場合は、この限りでない。
- (3) 玄関の出入口及び廊下の有効幅は、80センチメートル以上とすること。
- (4) 便所に腰掛便器を設ける等居住水準の向上に努めること。

(高齢者円滑入居賃貸住宅への登録)

第17条 建築主及び所有者等は、当該中高層集合住宅建築物を高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号)第4条に規定する高齢者円滑入居賃貸住宅に登録するよう努めなければならない。

(工事の完了の届出等)

第 18 条 条例第 22 条第 1 項の規定による届出は、工事完了届(別記第 8 号様式)による。

2 条例第 22 条第 3 項の規定による身分を示す証明書は、立入検査証(別記第 9 号様式)による。

3 建築主又は所有者等は、中高層集合住宅建築物に存する住戸の中で分譲するものがあるときは、当該分譲する住戸に関する資料を提出するよう努めなくてはならない。

(適合証)

第 19 条 条例第 23 条の規則に定める適合証は、別記第 10 号様式による。

(委任)

第 20 条 この規則の実施に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この規則は、平成 17 年 1 月 1 日から施行する。

附 則(平成 18 年 12 月 27 日規則第 85 号)

この規則は、公布の日から施行する。

別記様式 略