

# 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6月28日条例第35号

改正 平成21年3月30日条例第21号

改正 平成21年6月26日条例第40号

改正 平成26年3月25日条例第8号

第1章 総則(第1条—第5条)

第2章 標識の設置及び事前協議等(第6条—第9条)

第3章 良質な集合住宅の確保(第10条—第13条)

第4章 良好な近隣関係の維持向上(第14条—第22条)

第5章 高齢社会への対応(第23条・第24条)

第6章 雑則(第25条—第29条)

附則

## 第1章 総則

(目的)

**第1条** この条例は、中高層集合住宅建築物の建築に関する基本的事項を定めることにより、良質な集合住宅の確保、良好な近隣関係の維持向上及び高齢社会の進展に対応した居住環境の整備を図り、もって快適な住環境及び生活環境の形成に資することを目的とする。

(用語の定義)

**第2条** この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1)中高層集合住宅建築物 **地階を除く階数が3以上で、かつ、住戸数が15以上の共同住宅**(その他の用途を併用する場合を含む。)の用途に供する建築物をいう。
- (2)ワンルーム住戸 規則で定める基準により算出した1住戸(寄宿舍又は下宿等の住室を含む。)の専用面積が30平方メートル未満の住戸をいう。
- (3)建築 建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第2条第13号に規定する建築又は法第87条第1項において準用する法第6条第1項及び第6条の2第1項に規定する確認を必要とする用途の変更をいう。
- (4)建築主 中高層集合住宅建築物の建築に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。
- (5)所有者等 中高層集合住宅建築物の所有者(建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号)第2条第2項に規定する区分所有者は除く。以下同じ。)及び所有者から委託を受けて中高層集合住宅建築物の管理を行う者をいう。
- (6)工事施工者 中高層集合住宅建築物の建築に関する工事の請負人をいう。
- (7)宅地建物取引業者 建築主又は所有者等から中高層集合住宅建築物の売買又は貸借の代理若しくは媒介を委託された宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第3条第1項の免許を受けて宅地建物取引業を営む者をいう。
- (8)入居者等 建築主、所有者等又は宅地建物取引業者より、中高層集合住宅建築物の住戸、店舗、事務所その他これらに類するものの用に供される部分を取得した者(取得しようとする者を含む。)又は借り受けた者(借り受けようとする者を含む。)をいう。
- (9)近隣関係住民 次のいずれかに掲げる者をいう。

ア 中高層集合住宅建築物の敷地境界線から当該中高層集合住宅建築物の高さの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 中高層集合住宅建築物によるテレビ電波受信障害の影響を著しく受けると認められる者

(10)隣接住民 前号アに規定する者のうち、次のいずれかに掲げる者をいう。

ア 中高層集合住宅建築物の敷地境界線から当該中高層集合住宅建築物の高さと等しい水平距離の範囲内に居住する者

イ 中高層集合住宅建築物による冬至日の午前8時から午後4時まで日影が及ぶ範囲内に居住する者

(適用範囲)

**第3条** この条例は、区内に建築される中高層集合住宅建築物について適用する。

2 既に存する建築物の増築又は用途の変更(以下「増築等」という。)をする場合において、当該増築等の後の建築物(既に存する部分を含む。以下同じ。)が前項に規定する中高層集合住宅建築物に該当するときは、規則で定めるものを除き、当該増築等の後の建築物を前項に規定する中高層集合住宅建築物とみなす。

3 法第86条第1項及び第2項並びに法第86条の2第1項の規定により認定を受けることとなる建築物を建築する場合において、当該認定を受けることにより同一敷地内にあるとみなされる2以上の建築物を一の建築物とみなすと、第1項に規定する中高層集合住宅建築物に該当するときは、規則で定めるものを除き、当該一の建築物とみなされる2以上の建築物を第1項に規定する中高層集合住宅建築物とみなす。

(区長の責務)

**第4条** 区長は、この条例の目的を達成するため、建築主及び所有者等の理解と協力の下に、建築主及び所有者等に対し、中高層集合住宅建築物の建築に関する基本的事項について適切な指導及び助言を行うよう努めなければならない。

(建築主及び所有者等の責務)

**第5条** 建築主及び所有者等は、良質な集合住宅の確保、良好な近隣関係の維持向上及び高齢社会の進展に対応した居住環境の整備を図り、快適な住環境及び生活環境の形成に努めなければならない。

2 建築主及び所有者等は、中高層集合住宅建築物を建築することにより近隣との紛争が生じた場合は、誠意を持ってその解決に当たるものとする。

## 第2章 標識の設置及び事前協議等

(標識の設置)

**第6条** 建築主は、中高層集合住宅建築物を建築しようとするときは、当該建築敷地内の見やすい場所に、規則で定めるところにより、標識を設置しなければならない。

2 前項の場合において、中高層集合住宅建築物が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「紛争予防条例」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「都紛争予防条例」という。)の適用を受けるときは、紛争予防条例第5条第1項又は都紛争予防条例第5条第1項の規定による標識の設置を前項の規定による標識の設置に代えることができる。

3 建築主は、中高層集合住宅建築物にワンルーム住戸が存する場合は、前2項の標識にその旨及びその戸数を明示しなければならない。

4 建築主は、第1項の標識を設置したとき(第2項の規定により紛争予防条例第5条第1項又は都紛争予防条例第5条第1項に規定する標識の設置を第1項の標識の設置に代えたときを含む。次条、第8条及び第28条において同じ。)は、速やかにその旨を規則で定めるところにより、区長に届け出なければならない。

(隣接住民への戸別訪問による説明等)

- 第7条** 建築主は、前条第1項の標識を設置したときは、隣接住民に対し、速やかに中高層集合住宅建築物に係る建築計画のうち規則で定める事項について戸別訪問の方法により、説明を行わなければならない。ただし、長期間の不在等により説明を行うことができず、かつ、説明に代え規則で定める事項について文書により周知をした隣接住民については、この限りでない。
- 2 前項本文の規定にかかわらず、すでに存する建築物の用途の変更により当該用途変更後の建築物が中高層集合住宅建築物に該当する場合は、建築主は、隣接住民に対し、規則で定める事項について文書により周知することにより、同項本文の説明に代えることができる。
  - 3 建築主は、隣接住民から前2項の説明又は周知の内容に関し説明会の開催を求められたときは、速やかに説明会を開催しなければならない。
  - 4 建築主は、近隣関係住民から規則で定める事項に関し説明を求められたときは、速やかに説明会の開催その他の方法により、説明を行わなければならない。
  - 5 前2項の規定により、建築主が説明会を開催するに当たっては、建築主(建築主が法人の場合にあっては、その代表者又は当該中高層集合住宅建築物に係る計画若しくは工事に携わる当該法人の従業者)は、区長が特にやむを得ない事情があると認める場合を除き、その説明会に出席しなければならない。
  - 6 建築主及び所有者等は、近隣関係住民との間で工事協定又は一般協定等(以下「協定等」という。)を締結するよう努めるとともに、締結した協定等を遵守しなければならない。
  - 7 建築主及び所有者等は、当該建築物の所有権を承継した者がいる場合は、その者に対し、協定等の内容について文書により周知しなければならない。

(事前協議書等の届出)

- 第8条** 建築主は、第6条第1項の標識を設置したときは、速やかに規則で定める事前協議書を区長に届け出て、協議しなければならない。
- 2 建築主は、前項の事前協議書の内容を変更しようとするときは、速やかに規則で定める事項変更届を区長に届け出て、協議しなければならない。この場合において、第6条第1項の標識の記載事項に変更が生じるときは、速やかに当該記載事項を修正しなければならない。

(事前協議が適合している旨の通知等)

- 第9条** 区長は、前条第1項又は第2項の規定による届出の内容が第3章から第5章までの規定に適合していると認めるときは、規則で定めるところにより、当該建築主にその旨を通知するものとする。
- 2 建築主は、前項に規定する協議の成立後に中高層集合住宅建築物の所有権を第三者に譲渡するときは、当該協議の内容を当該第三者に承継させなければならない。

### 第3章 良質な集合住宅の確保

(住戸の規模)

- 第10条** 建築主は、中高層集合住宅建築物の住戸の専用面積を25平方メートル以上としなければならない。

(駐車施設の設置)

- 第11条** 建築主は、中高層集合住宅建築物又はその敷地内に、規則で定める基準に従い、自動車、自転車及び原動機付自転車のための駐車施設を設置するよう努めなければならない。

(ごみ及び再生資源の保管施設の設置)

**第12条** 建築主は、中高層集合住宅建築物又はその敷地内に、規則で定める構造のごみ及び再生資源の保管施設を設けなければならない。

(防犯安全対策)

**第13条** 建築主及び所有者等は、中高層集合住宅建築物の安全な環境を確保するため、防犯対策上効果的な設備の設置等に関して、当該管轄の警察署と協議するものとする。

#### 第4章 良好な近隣関係の維持向上

(外壁後退)

**第14条** 建築主は、中高層集合住宅建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離を**50センチメートル以上**確保するよう努めなければならない。

(工事中の騒音の低減等の措置)

**第15条** 建築主、所有者等及び工事施工者は、中高層集合住宅建築物の建築に際し、工事中の騒音の低減、隣接家屋のプライバシーの確保その他規則で定める必要な措置を講じるよう努めなくてはならない。

(管理人室の設置等)

**第16条** 建築主及び所有者等は、規則で定める基準に従い、中高層集合住宅建築物に管理人室を設置しなければならない。

2 建築主及び所有者等は、規則で定めるところにより、中高層集合住宅建築物を適正に管理しなければならない。

3 建築主及び所有者等は、規則で定める入居者等に対する管理上の遵守事項を管理規約又は使用細則に規定するものとする。

(落下物による危害防止措置)

**第17条** 建築主は、中高層集合住宅建築物の道路に面する側に窓その他規則で定めるものを設けるときは、震災時における落下物による危害防止のため、規則で定める措置を講じなければならない。ただし、避難階についてはこの限りでない。

(防火用貯水槽の設置)

**第18条** 建築主は、中高層集合住宅建築物の延べ面積が3,000平方メートル以上となるときは、当該管轄の消防署と協議し、必要に応じて防火用貯水槽を設置するものとする。

(防災用備蓄倉庫等の設置)

**第19条** 建築主は、中高層集合住宅建築物の延べ面積が3,000平方メートル以上で、かつ、地階を除く階数が6以上となるときは、当該建築物に規則で定める基準に従い、防災用備蓄倉庫等(入居者等が利用するものをいう。)を設置しなければならない。

(地域貢献としての災害対策施設の設置)

**第20条** 建築主は、中高層集合住宅建築物の延べ面積が3,000平方メートル以上で、かつ、地階を除く階数が6以上となるときは、当該建築物又はその敷地内における地域貢献災害対策施設(地域住民が利用可能

な防災用資器材庫、災害用仮設便所設備等の災害対策施設をいう。)の設置について、入居者等の居住する区域に属する町会又は自治会(以下「町会等」という。)と協議を行わなければならない。

(地域コミュニティの形成)

**第21条** 建築主は、地域コミュニティの形成のため、入居者等(建築主を含む。)の町会等への加入に関して、町会等と協議を行わなければならない。

(商店街の振興)

**第22条** 建築主は、商店街が形成されている地域に中高層集合住宅建築物を建築しようとするときは、当該商店街に存する商店会組織と協議し、商店街の振興に配慮するよう努めるものとする。

## 第5章 高齢社会への対応

(高齢者の入居への配慮)

**第23条** 建築主は、高齢者の入居への配慮として、当該敷地に接する道路から住戸に至る主要な経路を規則に定める事項に適合させるよう努めなければならない。

(高齢者の居住に配慮した住戸の設置)

**第24条** 建築主は、建築計画に係る中高層集合住宅建築物の住戸の総戸数の10%以上を規則で定める高齢者の居住に配慮した住戸としなければならない。

## 第6章 雑則

(工事の完了の届出等)

**第25条** 建築主は、中高層集合住宅建築物の工事が完了したときは、規則で定めるところにより、速やかに区長に届け出なければならない。

2 区長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出をした建築主の同意を得て、職員を中高層集合住宅建築物及びその敷地へ立ち入らせ、第3章から前章までの規定に係る適合状況について調査させることができる。

3 前項の規定により調査を行う職員は、規則で定めるところにより、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(適合証の交付)

**第26条** 区長は、前条第2項の規定による調査により、当該調査に係る中高層集合住宅建築物及びその敷地が第3章から前章までの規定に適合していると認めるときは、当該建築主に対し、規則に定める適合証を交付するものとする。

(建築主及び所有者等に対する要請)

**第27条** 区長は、次の各号のいずれかに該当する場合は、建築主及び所有者等に対し、必要な措置を講じるよう要請を行うことができる。

(1)第8条第1項の事前協議書又は同条第2項の事項変更届の内容が第3章から前章までの規定に適合していないと認めるとき。

(2)第25条第2項の規定による調査により、当該調査に係る中高層集合住宅建築物又はその敷地が第8条第1項の事前協議書又は同条第2項の事項変更届の内容と適合していないと認めるとき。

(勧告及び公表)

**第28条** 区長は、次の各号のいずれかに掲げる建築主及び所有者等に対し、特に必要があると認めるときは、その行為を是正させるための勧告を行うことができる。

- (1)第6条第1項の標識を設置しない者
  - (2)建築主又は第9条第2項の規定による成立した協議の内容を承継した者で、第8条第1項又は第2項に規定する届出及び協議を行わないもの
  - (3)第7条第1項から第3項までの規定による隣接住民への説明、周知若しくは説明会の開催若しくは同条第4項の規定による近隣関係住民への説明を行わない者又は同条第5項の規定による説明会に出席しない者
  - (4)第25条第1項の規定による届出をしない者
  - (5)第27条の規定による要請に応じない者
- 2 区長は、前項の規定による勧告に従わない者に対し、特に必要があると認めるときは、その旨及び氏名(法人の場合は名称及びその代表者名)の公表を行うことができる。
- 3 区長は、前項の規定による公表を行う場合は、第1項による勧告を受けた者に対し、あらかじめ意見を述べ、証拠を提示する機会を与えなければならない。

(委任)

**第29条** この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

#### 附 則

- 1 この条例は、平成17年1月1日から施行する。
- 2 この条例の施行前に豊島区中高層集合住宅建築指導要綱(平成5年豊島区要綱第61号)の規定によりなされた手続その他の行為は、この条例の相当の規定によりなされた手続その他の行為とみなす。

#### 附 則

- 1 この条例は、平成22年1月1日から施行する。
- 2 この条例による改正後の豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例(以下「新条例」という。)の規定は、この条例の施行の日以後に新条例8条第1項の規定により事前協議書の届出を行う建築主について適用し、同日前に事前協議書の届出を行った建築主については、なお従前の例による。

#### 附 則

- 1 この条例は、平成26年10月1日から施行する。
- 2 この条例による改正後の豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例(以下「新条例」という。)の規定は、この条例の施行の日以後に新条例8条第1項の規定により事前協議書の届出を行う建築主について適用し、同日前に事前協議書の届出を行った建築主については、なお従前の例による。

# 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 号改正  
改正 平成 18 年 12 月 27 日規則第 85 号  
改正 平成 21 年 1 月 26 日規則第 3 号  
改正 平成 21 年 9 月 30 日規則第 50 号  
改正 平成 25 年 11 月 25 日規則第 69 号  
改正 平成 27 年 7 月 7 日規則第 65 号  
改正 平成 28 年 3 月 31 日規則第 102 号  
改正 平成 29 年 3 月 28 日規則第 28 号  
改正 平成 30 年 3 月 15 日規則第 19 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つて、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 16 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 6 条の 3 第 1 項に規定する構造計算適合性判定の申請

エ 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

オ 法第 18 条第 4 項に規定する構造計算適合性判定に係る通知

カ 法第 44 条第 1 項第 3 号、第 55 条第 2 項、第 57 条第 1 項、第 68 条第 5 項、第 68 条の 3 第 1 項から第 3 項まで若しくは第 7 項、第 68 条の 4、第 68 条の 5 の 5 第 1 項若しくは第 2 項、第 68 条の 5 の 6、第 86 条第 1 項若しくは第 2 項、第 86 条の 2 第 1 項、第 86 条の 6 第 2 項又は第 86 条の 8 第 1 項若しくは第 3 項の規定による認定の申請

キ 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 14 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 10 項、第 11 項若しくは第 14 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 5 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 57 条の 4 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 60 条の 3 第 1 項ただし書き、第 67 条の 3 第 3 項第 2 号、第 5 項第 2 号若しくは第 9 項第 2 号、第 68 条第 1 項第 2 号、第 2 項第 2 号若しくは第 3 項第 2 号、第 68 条の 3 第 4 項、第 68 条の 5 の 3 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

ク 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

ケ 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

コ 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

サ 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 8 条の 19 第 1 項、第 10 条第 4 号、第 10 条の 2 第 1 項ただし書、10 条の 3 第 2 項第 2 号、第 17 条第 3 号、第 21 条第 2 項、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

シ 東京都駐車場条例(昭和 33 年東京都条例第 77 号)第 17 条第 1 項ただし書、第 17 条の 2 第 1 項ただし書、第 17 条の 3 ただし書、第 17 条の 4 第 1 項ただし書、第 17 条の 5 第 3 項、第 18 条第 1 項若しくは第 2 項又は第 19 条の 2 第 1 項に規定する認定の申請

ス 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

セ 東京都高齢者、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

ソ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成 20 年法律第 87 号)第 5 条第 1 項から第 3 項まで(同法第 8 条第 2 項において準用する場合を含む。)に規定する計画の認定の申請

タ 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 17 条第 1 項(同法第 18 条第 2 項に



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

チ 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

ツ 豊島区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例(平成 12 年豊島区条例第 61 号)第 17 条各号の規定による許可の申請

テ 都市の低炭素化の促進に関する法律(平成 24 年法律第 84 号)第 53 条第 1 項及び第 55 条第 1 項に規定する認定の申請

ト 都市再生特別措置法(平成 14 年法律第 22 号)第 19 条の 15 第 1 項若しくは第 3 項、第 19 条の 16 第 1 項若しくは第 19 条の 17 第 2 項に規定する協議の申出又は同条第 1 項(首都直下地震対策特別措置法(平成 25 年法律第 88 号)第 20 条において読み替えて適用する場合を含む。)に規定する認定の申請

ナ マンションの建替え等の円滑化に関する法律(平成 14 年法律第 78 号)第 105 条第 1 項に規定する許可の申請

ニ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(平成 27 年法律第 53 号)第 29 条第 1 項及び第 31 条第 1 項に規定する認定の申請

(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。

(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、工事車両の通行経路等

(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、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。)、防災備蓄倉庫等(第 15 条第 4 号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、条例第 20 条及び第 21 条で規定する町会等との協議内容並びに条例第 22 条で規定する商店会組織との協議内容の記録

(11) 工事車両の通行経路図

(12) 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**の設置に係る規則で定める基準は、**少なくとも 1 台の駐車区画を幅 3.5メートル以上、奥行き 5メートル以上設けるものとする。**ただし、東京都駐車場条例(昭和 33 年東京都条例第 77 号。以下「都駐車条例」という。)又は東京都集合住宅駐車施設附置要綱(平成 4 年四都市建調第 115 号。以下「都駐車要綱」という。)に該当する規模のものは、都駐車条例又は都駐車要綱の規定によるものとする。

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数の **100%以上**とし、**そのうちの 25%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(平置き)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 6 項に規定する認知症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、当該敷地への日照障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、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事。
  - (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事。
  - (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事。
  - (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事。
  - (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、第 11 項及び第 13 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事。
  - (6) 近隣関係住民等と締結した協定等があるときは、その遵守に関する事。
  - (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事。

(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。

(防災備蓄倉庫等の設置基準)

**第 15 条** 条例第 19 条に規定する規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

- (1)入居者等が、首都直下地震等の災害発生後、概ね 3 日間、当該建築物内で自立した生活を可能とするための飲料水、食料、携帯トイレ等の備蓄品(以下「備蓄品等」という。)が収納できる規模とすること。
- (2)入居者等が容易に備蓄品等の搬入及び搬出ができ、備蓄品等の保存に適した場所に設置すること。
- (3)入居者等が容易に備蓄品等の搬入及び搬出ができる形状とすること。
- (4)入居者等が容易に確認できる位置に、防災備蓄倉庫等である旨を記載した表示板を設置すること。

(高齢者の入居への配慮)

**第 16 条** 条例第 23 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 17 条** 条例第 24 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 18 条** 建築主及び所有者等は、当該中高層集合住宅建築物を東京都東京シニア円滑入居賃貸住宅情報登録・閲覧制度に係る基本方針(22 都市住民第 399 号)に基づく東京シニア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 19 条** 条例第 25 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 25 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 20 条** 条例第 26 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 21 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。

附 則(平成 21 年 1 月 26 日規則第 3 号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成 21 年 9 月 30 日規則第 50 号)

この規則は、平成 22 年 1 月 1 日から施行する。ただし、第 5 条第 4 項第 1 号を改正する規定については、公布の日から施行する。

附 則(平成 25 年 11 月 25 日規則第 69 号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成 27 年 7 月 7 日規則第 65 号)

この規則は、平成 27 年 10 月 1 日から施行する。ただし、第 10 条第 2 項第 1 号を改正する規定については、公布の日から施行する。

附 則(平成 28 年 3 月 31 日規則第 102 号)

この規則は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。ただし、第 13 条第 5 項第 5 号を改正する規定については、平成 28 年 6 月 23 日から施行する。

附 則(平成 29 年 3 月 28 日規則第 28 号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成 30 年 3 月 15 日規則第 19 号)

この規則は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

「豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例」の届出書等は、

豊島区ホームページ

<http://www.city.toshima.lg.jp/314/machizukuri/sumai/kekaku/tateru/010173.html>

からダウンロードできます。

トップページ>まちづくり・環境・産業>住まい・生活環境>

>建築関係の事業者の方へ>中高層集合住宅建築物（共同住宅）について

問合わせ先

豊島区 都市整備部 建築課 紛争調整グループ

電話 03-3981-1391