東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例施行規則

平成２０年　９月　４日
東京都北区規則第６１号

目次

第１章　　総則（第１条～第４条）
第２章　　建築計画の周知等（第５条～第８条）
第３章　　建築及び管理に関する基準（第９条～第１４条）
第４章　　良好な居住環境の形成（第１５条～第１７条）
第５章　　工事完了の届出等（第１８条）
第６章　　報告及び勧告等（第１９条・第２０条）
第７章　　雑則（第２１条・第２２条）

第１章　　総則

（趣旨）

第１条　この規則は、東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例（平成　２０年３月東京都北区条例第３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　この規則において、使用する用語の意義は、条例で使用する用語の例による。

（住戸専用面積の算出方法）

第３条　条例第２条第１項第２号に規定する住戸専用面積は、当該住戸の外壁及び界壁の中心線で囲まれた部分（ベランダ、バルコニー及び住戸の外部に開口部を設けたメーターボックス、パイプスペース等の部分を除く。）の床面積により算出する。

（適用の除外）

第４条　条例第３条第１項に規定する規則で定めるものは、次に掲げるものとする。

（１）条例第１０条、第１１条、第１２条、第１４条及び第１８条の規定は、次に掲げるものには適用しない。

ア　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条に基づき、都道府県知事に、高齢者であることを理由に入居を拒まない住宅として登録された高齢者円滑入居賃貸住宅のうち、専ら高齢者又は同居の配偶者を貸借人とする高齢者専用賃貸住宅

イ　介護保険法（平成９年法律第１２３号）第８条第１８項に規定する認知症対応型共同生活介護を行う施設

ウ　障害者自立支援法（平成１７年法律第１２３号）第５条第１０項に規定する共同生活介護又は同条第１６項に規定する共同生活援助を行う施設

エ　児童福祉法（昭和２２年法律第１６４号）第４１条に規定する児童養護施設又は同法第４４条に規定する児童自立支援施設

（２）条例第１０条、第１２条及び第１８条の規定は、一の法人等の施設である寮として用い

る共同住宅で、寮規を提出できるものには適用しない。

（３）条例第１４条及び第１８条の規定は、従前居住者に配慮する必要があると区長が認める公営住宅等の建替事業には適用しない。

（４）条例第１０条、第１２条、第１４条及び第１８条の規定は、次に掲げるものには適用しない。

ア　都市再開発法（昭和４４年法律第３８号）第２条第１号に規定する市街地再開発事業

イ　住宅市街地総合整備事業制度要綱（平成１６年４月１日付国住市第３５０号）に基づく住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型に限る。）

（５）条例第１２条、第１４条及び第１８条の規定は、個人である建築主（条例第８条第１項に定める建築計画書の届出の際に、北区に３年以上居住する者等で、かつ、引き続き将来にわたり北区に居住し続ける住民税を滞納していない個人の建築主をいう。）が建築する場合には適用しない。

（６）前各号の規定にかかわらず、増築、改築又は用途の変更を行うものであつて、条例第３条第１項第２号に適合させることが困難な場合であり、やむを得ないと区長が認めたとき。

２　条例第３条第３項に規定する規則で定めるものは、同一の建築主が、同一敷地又は隣接地で建設事業を行うことにより、全体の規模が条例適用となる規模に該当する場合で、条例第３条第１項に適合させることが困難な場合であり、やむを得ないと区長が認めたものとする。

第２章　建築計画の周知等

（標識の設置）

第５条　条例第６条第１項に規定する標識は、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、建築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、東京都北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施行規則（昭和５４年５月東京都北区規則第２２号。以下「紛争予防条例施行規則」という。）第５条の規定によるものとする。ただし、ワンルーム形式住戸を１５戸以上含む集合住宅を建築する場合には、紛争予防条例施行規則第５条第３項に規定する標識の設置期間にかかわらず、紛争予防条例施行規則第５条第１項第１号から第１４号までに掲げる手続のいずれか（２以上の手続を行う場合は、最初の手続）をしようとする日の少なくとも３０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若しくは法第１８条第１４項に規定する工事の完了の通知をした日又は法第７条の２第１項に規定する工事が完了した日までの間とする。

５　条例第６条第４項により、標識を設置したときに区長に届け出るものは、建築計画書（別記第２号様式）による。

（説明及び周知事項）

第６条　条例第７条第１項及び第２項に規定する規則で定める事項は、次に掲げるものとする。

（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、作業方法等

（４）工事による危害の防止策

（５）建築に伴つて生ずる周辺の生活環境に及ぼす日影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

（建築計画書等の様式）

第７条　条例第８条第１項の建築計画書は、別記第２号様式による正本及び副本とする。

２　前項の建築計画書を届け出る場合には、次に掲げる図書を添えるものとする。

（１）付近見取図

（２）配置図及び各階平面図

（３）４面以上の立面図

（４）２面以上の断面図

（５）日影図

（６）各住戸の専用面積の一覧表

（７）その他区長が必要と認めるもの

３　条例第８条第２項の建築変更計画書は、別記第３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るものとする。

４　前項の規定にかかわらず、建築主を変更しようとするときは、建築主変更届（別記第４号様式）により、区長に届け出るものとする。

（閲覧の申請等）

第８条　建築計画書及び建築変更計画書（以下「建築計画書等」という。）の閲覧をしようとする者は、建築計画書等閲覧申請書（別記第５号様式）により、区長に申請しなければならない。

第３章　建築及び管理に関する基準

（個人である建築主が建築する場合）

第９条　条例第１０条第２項に規定する個人である建築主が規則で定める場合とは、第４条第５号に規定する個人である建築主が集合住宅を建築する場合をいう。

（自転車駐輪施設の設置基準）

第１０条　条例第１１条に規定する規則で定める基準は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に掲げる台数とする。

（１）住戸専用面積が５５平方メートル未満の場合　１戸につき１を乗じた台数

（２）住戸専用面積が５５平方メートル以上の場合　１戸につき１．５を乗じた台数

２　前項の基準により計算を行い、合計で端数を生じた場合は、切り上げとする。

３　建築主が自動二輪車又は原動機付自転車の駐車のための施設を設置したときは、当該施設の駐車台数を自転車駐輪施設の駐輪台数として計算するものとする。

（多目的室の設置基準）

第１１条　条例第１２条に規定する規則で定める面積は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に掲げる面積とする。

（１）総戸数が５０戸以上８０戸未満の場合　５０平方メートル以上

（２）総戸数が８０戸以上２００戸未満の場合　総戸数に０．７を乗じた面積以上

（３）総戸数が２００戸以上の場合　１５０平方メートル以上

（廃棄物保管場所等の設置基準）

第１２条　条例第１３条第１号に規定する規則で定める基準は、次のとおりとする。

（１）閉鎖された構造により臭気、汚水等の流出を防止すること。

（２）廃棄物の収集作業に支障の無い近隣に配慮した位置に設置すること。

（３）廃棄物の種類、排出量及び保管日数に応じて、十分に収納できる規模とすること。

２　条例第１３条第２号に規定する規則で定める基準は、次のとおりとする。

（１）資源回収をより効果的に進めるため、十分な規模を確保すること。

（２）廃棄物保管場所と区別するとともに、資源の搬出搬入作業を効率的に実施できる場所に設置すること。

（３）資源の有価性を保持するとともに、周辺環境に悪影響を及ぼさないように配慮した構造とすること。

（管理人室の設置基準）

第１３条　条例第１４条に規定する管理人室は、次に掲げる措置を講ずるものとする。

（１）主に使用する出入口を見通すことができる場所に設置し、受付窓その他管理業務を行うに当たり必要な設備を設置すること。ただし、総戸数３０戸以下の場合に限り、管理人が当該建築物に居住する場合又は管理人が隣接住居に居住する場合には、当該居室を管理人室とみなすことができる。

（２）管理人室である旨を表示すること。

（管理に関する基準）

第１４条　建築主又は所有者等は、条例第１５条第１項に規定する表示板に次に掲げる事項を記載し、主に使用する出入口等外部から見やすい場所に設置するものとする。

（１）緊急時の連絡先

（２）管理人の氏名（法人の場合は、当該法人の所在地及び法人名）

（３）建築物の名称

２　条例第１５条第２項に規定する規則で定める入居者の遵守事項は、次に掲げるものとする。

（１）住宅の用途転用の禁止に関すること。

（２）周辺道路への自動車、自動二輪車、原動機付自転車及び自転車の駐車駐輪の禁止に関す

ること。
（３）騒音の発生その他近隣関係住民への迷惑行為の禁止に関すること。
（４）廃棄物の排出方法に関すること。
（５）落下物による危害の防止に関すること。
３　条例第１５条第３項に規定する適正な管理の方法は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める方法により、戸数に応じた十分な管理を行うものとする。
（１）総戸数が３０戸未満の場合　定期的に巡回又は駐在すること。
（２）総戸数が３０戸以上１００戸未満の場合　定期的に駐在すること。
（３）総戸数が１００戸以上の場合　常駐すること。ただし、管理人を常駐させる時間を除く時間について、管理人による管理の方法と同等の管理を行うことができると区長が認める措置を行つた場合は、定期的に駐在すること。
４　条例第１５条第４項に規定する規則で定める場合は、従前居住者に配慮する必要があると区長が認める公営住宅等の建替事業とする。

第４章　良好な居住環境の形成

（町会又は自治会への加入等に関する協力）
第１５条　条例第１６条第１項に規定する協力は、次に掲げるものとする。
（１）入居者への町会又は自治会が行う防災、防犯その他の地域活動の周知等
（２）入居者への町会又は自治会への加入等に関する案内の配布等
（３）前二号に掲げるもののほか、区長が必要と認める協力

（バリアフリーへの配慮）
第１６条　条例第１７条第２項第１号に規定する規則で定める事項は、建築敷地に接する道路から住戸に至るまでの主要な経路について、次に掲げるものとする。
（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においては、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）廊下、傾斜路及び敷地内通路の有効幅は、１．２メートル以上とすること。
（４）出入口の有効幅は、８０センチメートル以上とすること。

（家族向け住戸の設置基準）
第１７条　条例第１８条に規定する規則で定める基準は、当該建築物の総戸数から３０を減じたものに２分の１を乗じて得たもの（その数に１未満の端数があるときは、その端数を切り上げた数）以上とする。

第５章　工事完了の届出等

（工事完了の届出及び調査）
第１８条　条例第２０条第１項に規定する届出は、工事完了届（別記第６号様式）による。
２　条例第２０条第３項に規定する身分を示す証明書は、立入検査証（別記第７号様式）による。

第６章　報告及び勧告等

（報告の徴収）

第１９条　条例第２２条に規定する報告は、報告書（別記第８号様式）に必要な書類を添付して行うものとする。

（勧告及び公表）

第２０条　条例第２３条第１項に規定する勧告は、勧告書（別記第９号様式）による。

２　条例第２３条第２項に規定する公表は、次の各号に掲げる事項を、東京都北区公告式条例（昭和２５年東京都北区条例第６号）第２条第２項に規定する区役所門前掲示場に掲示する方法又はインターネットを利用して閲覧に供する方法により行うものとする。

（１）建築物の敷地の位置

（２）建築物の名称

（３）勧告に従わなかつた建築主又は所有者等の住所及び氏名（法人にあつては、その事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名）

（４）勧告の内容

第７章　雑則

（認定申請書）

第２１条　第４条第１項第６号及び同条第２項に定める認定を受けようとする建築主は、認定申請書（別記第１０号様式）の正本及び副本に、区長が必要と認めた図書を添えて、区長に提出しなければならない。

２　区長は、前項の申請を受けたときは、認定通知書（別記第１１号様式）又は認定しない旨の通知書（別記第１２号様式）により、申請者に通知しなければならない。

（委任）

第２２条　この規則の施行に関して必要な事項は、区長が別に定める。

付　則

（施行期日）

１　この規則は、平成２０年１０月１日から施行する。

（経過措置）

２　条例付則第２項に規定する法令に基づく手続は、紛争予防条例施行規則第５条第１項第１号から第１４号に規定する手続のいずれかとする。