

中野区共同住宅等建築指導要綱の手續について

都市整備部建築分野
建築防災・指導担当(区役所9階)
TEL3228-5521 / FAX3228-5471

(目次)

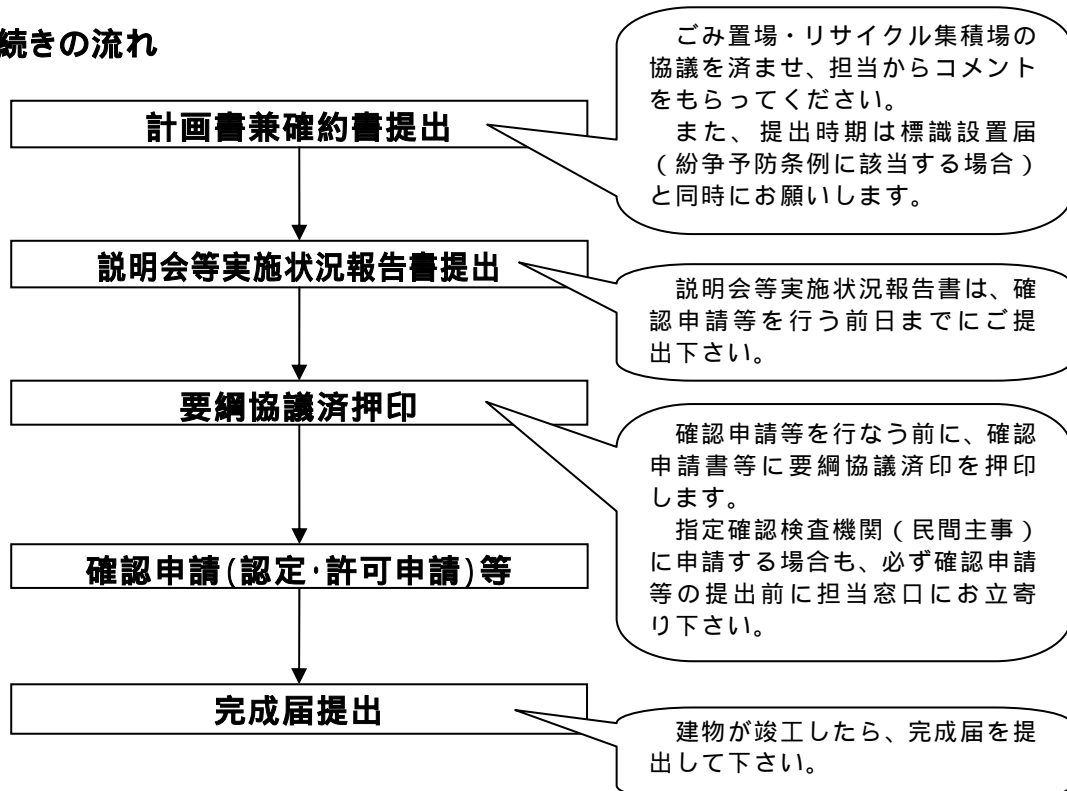
手続きの解説.....	1
様式(第1号様式・第2号様式・第3号様式).....	7
中野区共同住宅等建築指導要綱.....	13
中野区共同住宅等建築指導要綱実施要領.....	19

対象となる共同住宅(寮・寄宿舎を含む)の規模

- ①第1・2種低層住居専用地域及び第1・2種中高層住居専用地域
地上3階以上かつ12戸以上
- ②その他の用途地域
地上3階以上かつ15戸以上

- ★複数の用途地域にまたがる場合には、最大用途地域にあるものとして取り扱います。
- ★39㎡未満の店舗・事務所等は住戸として算入します。
- ★原則として管理人室は住戸として算入しません。ただし、住戸またはこれに類する形態のものを管理人室とするときには、住戸として算入。

手続きの流れ



手続きについて

(1) 計画書兼確約書の提出(2部)

- ①計画書兼確約書の提出前に下記担当と協議を行い、それぞれの確認印を押印の上、計画書兼確約書2部を提出して下さい。

ごみ置場:中野区清掃事務所

中野区松ヶ丘163 3387 5353

リサイクル資源集積所:ごみ減量担当

中野区中野4-9-4(中野区清掃事務所車庫内) 3228 5555

- ★中野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に該当する場合には、標識設置届と一緒に計画書兼確約書を提出してください。

②添付図面

★案内図

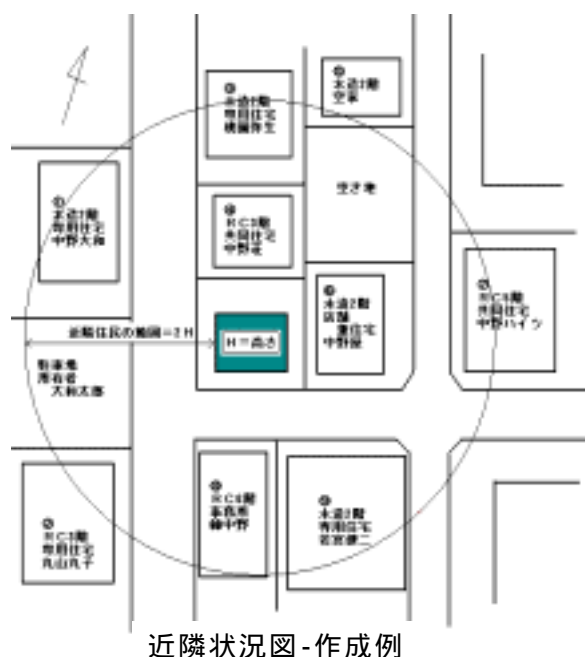
- ★配置図—駐輪・駐車場の配置、ごみ置場、リサイクル資源集積所、隣地境界線からの離隔距離などを記載して下さい。

- ★各階平面図—各住戸の専用床面積、管理人室、駐輪・駐車場の配置、ごみ置場、リサイクル資源集積所などを記載して下さい。

★立面図(4面)

- ★断面図(2面)—建築物の高さ、居室の天井高を記載して下さい。

- ★近隣状況図—外壁面から高さの2倍の範囲を記載し、範囲内の建物の配置、敷地境界、階数、構造、用途、氏名を記載してください(右図参照)。



(2) 設計上の基準

4ページを参照。

(3) 近隣住民への建築計画の説明

近隣住民への説明が必要になります。説明方法は、以下の通りお願いします。

- ①外壁面(バルコニー等含む)から建物高さの2倍の範囲内の居住者(共同住宅等居住者、事務所、店舗、公共施設等)に、建築主又は委任を受けた設計者等が説明して下さい。また、土地・建物権利者から申出があった場合も説明し、その旨を報告書に記載して下さい。
- ②建物の一部でも2倍の範囲内に入っていれば、その建物全体に説明して下さい。
- ③説明方法は、個別、説明会方式のいずれでも結構です。
- ④個別説明の場合、不在者には説明資料(連絡先を明記し、説明の要望に対応する旨の文書を添付)の投函等を行って下さい。また、投函した場合に、日を違えて複数回の訪問を行い、面会・説明をするようにして下さい。

説明会開催の場合、開催日の5日前までに開催を通知し(連絡先・発信月日明記)、

欠席者に対しては、資料の投函等周知を行なってください。

- ⑤説明・投函資料については、最低限配置図、立面図、近隣状況図及び連絡先等を明記した文書をお願いします。

(4) 説明会等実施状況報告書の提出(1部)

- ①確認申請等の前日までに、近隣状況図、説明・投函資料、説明会記録等を添付して提出して下さい。なお、必要に応じて再訪問をお願いすることがあります。

★紛争予防条例にも該当する場合は、それぞれに報告書の提出が必要となりますので、ご注意下さい。

- ②記入方法等の詳細については、6ページ記載例を参照して下さい。

- ③説明会等実施状況報告書の提出（決裁終了）により、事前協議が終了します。

なお、確認申請等を行なう前に、確認申請書等に要綱協議済印を押印しますので、区役所9階担当窓口までお越しください。

(5) 変更の手続

計画書兼確約書の記載内容の変更があった場合には、変更に関する届出をして下さい。

★計画書兼確約書の用紙の右上に“変更”と朱記し、『計画概要・敷地・住居表示』までは必ず記入してください。それ以下の項目については、変更のある項目のみ記載してください。また、ごみ置場、リサイクル資源集積所に変更がある場合には、清掃事務所、資源回収担当と再度協議し、確認印を押してもらい提出してください。なお、若干の面積変更のみの場合には、建築主の印は不要です。

★変更の場合にも、近隣住民への説明が必要になります。

変更内容	書類名称	部数	添付書類
届出書類の記載内容、建築計画の軽微な変更の場合	計画書兼確約書	2部	変更がわかる図面
建築主、設計者、施工者に変更があった場合	計画書兼確約書	2部	
施工者が決定した場合	計画書兼確約書	2部	

(6) 完成届(1部)

建物が竣工したら、完成届（管理規則、写真等添付）を提出して下さい。

★建物写真：管理人連絡先を記載した表示板の写真は、記載内容が読み取れるものを添付してください。

★表示板：管理人連絡先表示板については、固定式のを玄関付近（オートロックの場合には、それより外側）に設置してください。

★1階平面図：写真の撮影方向を記入してください。

★管理規則：騒音発生、ごみ不法投棄等迷惑行為の防止、管理体制（時間・曜日等）が明確にわかる部分に付箋等を貼付して下さい。

設計上の主な基準等(詳細は共同住宅等建築指導要綱本文を参照して下さい)

項 目	指 導 基 準
1 住戸の 専用床面積	<p>まちづくり事業等により別に定めがある場合を除き、住戸の専用床面積は、次の基準を満たすこと。</p> <p>(1) 全住戸について、第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域にあっては20㎡以上、その他の用途地域については18㎡以上とすること。</p> <p>(2) 全住戸数の5分の1以上(小数点以下四捨五入)の住戸については、39㎡以上とすること。ただし、全住戸数が15未満のもの及び寮又は寄宿舎の用途に供するものである場合を除く。</p> <p>※専用床面積の算出方法は壁心として、ベランダ、バルコニー、パイプスペース、メーターボックス等の面積は含めない。</p>
2 居室の 天井の高さ	各居室の天井の高さは、2.3m以上とすること。
3 壁・床の厚さ	外壁及び住戸間の仕切壁並びに床の厚さは、13cm以上(仕上げ含む)とすること。ただし、建設大臣の認定を受けた工業化住宅の場合を除く。
4 隣地境界 との距離	<p>外壁面から隣地境界線までの水平距離は、用途地域が住居系の部分は50cm以上とすること。</p> <p>※外壁面には、バルコニー、ベランダ、出窓、屋外階段、開放廊下等を含む。また、機械式駐車場も同様の取扱いとする。</p>
5 管理人室	<p>(1) 次の各号に掲げる住戸数の区分に応じて、当該各号に定める設備を有する管理人室又は管理人詰所を設けること。</p> <p>①20戸未満：巡回管理人の詰所としての設備(事務机、便所等)</p> <p>②20戸以上50戸未満：管理人が日中駐在し管理業務が行える設備(受付小窓、事務机、電話、便所等)</p> <p>③50戸以上：管理人が常時駐在して管理業務が行える設備(受付小窓、事務机、電話、宿泊室、台所、便所等)</p> <p>(2) 50戸以上の場合、管理人室の専用床面積を18㎡以上とする。</p>
6 自動車 駐車場	<p>(1) 次の各号に掲げる共同住宅部分の住戸の延べ床面積(各住戸の専用床面積の合計)に応じて、当該各号に定める割合の自動車駐車場を設けること(機械式駐車場可)。</p> <p>①1,000㎡未満 住戸数×0.1台以上(小数点以下四捨五入)</p> <p>②1,000㎡以上2,000㎡未満 住戸数×0.2台以上(")</p> <p>③2,000㎡以上 住戸数×0.3台以上(")</p> <p>なお、上記の住戸数の算定にあたっては以下の式によってください。</p> <p style="text-align: center;">住戸数 = (39㎡未満の住戸数 ÷ 2 + 39㎡以上の住戸数)</p> <p>(2) 平面駐車の場合には1台あたり15㎡とすること(窓先空地等避難上支障の生じる場所以外に設けること)。</p>

項 目	指 導 基 準
7 自転車等置場	<p>(1) 住戸1戸につき1台以上の割合で設けること（機械式駐輪場可）。</p> <p>(2) 平面駐車の場合には1台あたり1㎡とすること（窓先空地等避難上支障の生じる場所以外に設けること）。</p>
8 ごみ置場	<p>(1) 住戸3戸につき1個の割合（小数点以下切上げ）でゴミ容器が収納できる閉鎖式のごみ置場を設けること。又、清掃事務所による「整備基準」もありますのでその基準に従うこと。（特に床面積3,000㎡以上の場合は、注意して下さい。）</p> <p>(2) ゴミ容器は、高さ及び直径を各60cmとすること。</p>
9 リサイクル 資源集積所	<p>(1) 集積所は、保管場所及び作業場とし、保管場所の面積は、0.6㎡に住戸1戸につき0.04㎡を加えた面積以上とし、作業場の面積は1.5㎡以上とすること。</p> <p>ただし、周囲の状況により集積所内での作業の必要がない場合には、作業場を設けないことができる。</p> <p>(2) 集積所は、高さ2.0m以上、屋根付閉鎖型、換気設備の設置及び耐火構造とすること。</p> <p>(3) 集積所をごみ置場と隣接して設置する場合は、壁等で分けし、資源の有価性を保持できるよう配慮した構造とすること。</p>
10 管理体制	<p>住戸数に応じて、最低限、以下に定める管理人による管理体制とすること。</p> <p>①20戸未満 休日を除き、1日1回以上定時巡回する管理体制</p> <p>②20戸以上30戸未満 休日を除き、日中4時間程度駐在する管理体制</p> <p>③30戸以上50戸未満 休日を除き、日中8時間程度駐在する管理体制</p> <p>④50戸以上 24時間常時駐在する管理体制</p>

「説明会等実施状況報告書」記載例

- 個別訪問のケース -

（報告書表面）

用途地域（複数の場合敷地割合も記入）			住戸数	階数
1低 地域	近商 地域	地域	30 戸	8 階
45%	55%	%	その他 戸	地上 地下

配布した資料欄には、説明に使用したすべての資料を記入し添付して下さい。
話し合いの経過等の資料がある場合には、その資料を添付して下さい。

開催日時	場 所	配 付 資 料
9月5日	個別訪問	計画概要・配置図・立面図・近隣状況図
9月8日	〃	〃
9月11日	〃	〃

記事項欄には、近隣からの要望及びその処理を記載して下さい。

特記事項
No.5 管理体制について要望あり（9/11説明を行い了解）
No.12 工事詳細について質問あり（10月初旬に説明を約束）
※裏面出席者名簿○印は、不在のため資料投函（投函日9/5）

（報告書裏面） 報告書裏面は別紙作成可（記載内容等のもれが無いように）

整理は番号順にして下さい。

「No」は、近隣状況図の番号と一致させて下さい。

「月日」欄には、訪問日全てを記載して下さい。

不在のため資料投函をした場合には、番号に○印をする等の表示を行って下さい。

事務所ビル等は、テナント等に全て説明し、階の使用状況等を明記して下さい。

共同住宅は、全ての部屋を記載し、空室もその旨表示して下さい。

氏名が分からない場合は、氏名不明と記載して下さい。

建築主側		近隣住民		
氏 名	NO	月 日	氏 名	住 所
	1	9/5	◇◇◇◇	◇◇町1-2-3
	2	9/5	◇◇◇◇	◇◇町1-2-4
	3	9/5・8	◇◇◇◇	◇◇町1-2-5
	4	9/5	◇◇ 商店	◇◇町1-2-6◇◇ビル1階
		9/5・11	◇◇事務所	◇◇町1-2-6◇◇ビル2・3階
		9/5	（株）◇◇◇◇	◇◇町1-2-6◇◇ビル4階
	5	9/5・11	◇◇◇◇	◇◇町1-2-7
	6	9/5	◇◇◇◇	◇◇町1-2-8
	7	9/5・8	◇◇◇◇	◇◇町1-2-9◇◇マンション101
	○	9/5・8・11	氏名不明	◇◇町1-2-9◇◇マンション102
		9/5	空室	◇◇町1-2-9◇◇マンション201
	○	9/5・8・11	◇◇◇◇	◇◇町1-2-9◇◇マンション202

説明会方式により説明を行った場合には、説明会開催日の出席者だけでなく、通知・資料の配布日及びすべての該当者について報告書に記載して下さい。

【共同住宅要綱書式】

番号		決 裁	担当	執行責任者	統括管理者
起					

年 月 日

第1号様式（表）

計 画 書 兼 確 約 書

中野区長あて

住所

建築主 氏名

印

電話 ()

（法人にあっては、その事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名を記入して下さい）

1. 中野区共同住宅等建築指導要綱第6条第1項の規定に基づき、下記の計画について協議します。
2. 本要綱に定める事項については、誠意をもってこれを遵守することを確約します。

記

計 画 概 要	建築物の名称											
	敷 地	地名地番	中野区	丁目		番地						
		住居表示	中野区	丁目		番 (号)						
		用途地域	1低 2低 1中 2中	1住 2住	準住	近商	商業	準工				
	建 築 物	高さ	地上	m	地下	m	住戸数	住戸	戸	その他(店舗	戸・事務所	戸)
		階数	地上	階	地下	階		区分所有	賃貸	他(一括譲渡)		
		敷地面積					m ²	所有形態				
建築面積						m ²	工事予定	年 月 日 ~ 年 月 日				
延べ面積						m ²	入居予定	年 月 日				
	建物用途					構造						
設 計 者		住所 氏名 電話 ()										
施 工 者		住所 氏名 電話 ()										

正副2部提出。それぞれに必要な図面を添付して下さい。

第1号様式(裏)

設 計 上 の 基 準				
1 住戸専用床面積 (1低 2低 他)	全住戸数	内 訳		最小住戸
	戸	39㎡未満 戸	39㎡以上 戸	㎡ 戸
2 居室天井の高さ	m			
3 壁・床の厚さ	外壁	cm	住戸間	cm 床厚 cm
4 隣地境界線との距離	cm 用途地域(住居系 その他)			
5 管 理 人 室	㎡	事務机 トイレ 受付小窓 電話 宿泊室 その他()		
6 自動車駐車場	台	内訳	平置 台 (駐車場面積 ㎡)	
			機械式 台	
		共同住宅部分の延べ床面積 ㎡		
7 自転車等置場	台	内訳	平置 台 (駐輪場面積 ㎡)	
			機械式 台	
8 ごみ置場	㎡	ごみ容器 個 層		
9 リサイクル 資源集積所	㎡	保管場所 ㎡		作業場 ㎡
		コンテナ	個(びん 個アルミ 個スチール 個)	
中野区記入欄				

管 理 に 関 す る 規 律				
1 管 理 体 制	巡回管理 その他()	日中4時間	日中8時間	24時間駐在
2 管 理 人 氏 名 連 絡 先	電話 ()			
3 入居者管理規則	有	未作成(年 月作成予定)		
4 清掃事務所 との協議内容	月 日 担当			

【共同住宅要綱書式】

番号		決 裁	担当	執行責任者	統括管理者
起					

第2号様式(表)

年 月 日

中 野 区 長 あて

住所

建築主 氏名 (押印不要)

電話 ()

(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を記入して下さい)

説 明 会 等 実 施 状 況 報 告 書

中野区共同住宅等建築指導要綱第7条第2項の規定に基づき、説明会等の状況について報告します。

建築物の名称					
地名地番			住居表示		
用途地域(複数の場合敷地割合も記入)			住戸数	階 数	
地域	地域	地域	その他	戸	地上
%	%	%		戸	地下

開催日時	場 所	配 付 資 料
特記事項		

1部提出。配布・投函資料、会議録、近隣状況図を添付してください。

第2号様式（裏）

出席者名簿				
建築主側	近隣住民			
氏名	NO	月日	氏名	住所

近隣状況図に説明会等の方法により説明した上記の近隣住民の番号を付けたものを添付すること。

第3号様式

番号		決 裁	担当	執行責任者	統括管理者
起					

年 月 日

完 成 届

中野区長あて

住所

建築主 氏名 (押印不要)

電話 ()

(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を記入して下さい。)

中野区共同住宅等建築指導要綱第11条に基づき、完成届を提出します。

計画書兼確約書提出月日	年 月 日
1 建築物の名称	
2 住居表示	中野区 丁目 番 号
3 住戸数	戸

添付書類 (1)建物管理規則等(諸注意事項、管理体制を明確にできるもの)

(2)写真

建物	全景2方向各1枚
自転車等駐車場	全景1枚
自動車駐車場	全景1枚
ごみ置場	全景1枚
リサイクル資源集積所	全景1枚
表示板	遠景近景各1枚

(管理人の名称・連絡先)

寮又は寄宿舎の場合の追加添付

食堂・浴室・談話室・集会室等の共用部分

各部分全景各1枚

会社等の名称の明示状況

遠景近景各1枚

1階平面図(写真撮影方向記入)を添付して下さい。

中野区共同住宅等建築指導要綱

1991年3月1日

要綱第15号

(目的)

第1条 この要綱は、区内に建築される共同住宅等の居住水準の維持向上を図るため建築主等に対する指導基準を定め、もって良好な住宅の確保及び居住環境の改善に資することを目的とする。

(用語)

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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 共同住宅等 共同住宅(建築物の構造、形態等から判断して容易に共同住宅として転用可能なものを含む。)、寮及び寄宿舎の用途に供される建築物並びにこれらの用途と他の用途に併用される建築物のうち、この要綱に基づき指導の対象とするものをいう。
- (2) 住戸 共同住宅等のうち独立した1戸の住宅(区長が住宅に転用可能であると認定するものを含む。)として区分される部分をいう。
- (3) 所有者等 共同住宅等の所有者(住戸の区分所有者を含む。)及び建物管理業務受託者をいう。

(共同住宅等の範囲)

第3条 区長は、次の各号に掲げる要件を備えた共同住宅等の建築主及び所有者等に対し、この要綱に基づく指導を行うものとする。

- (1) 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域及び第2種中高層住居専用地域内に建築されるものであって、地上階数が3以上で、かつ、住戸の数が12以上のもの
 - (2) 前号の用途地域外に建築されるものであって、地上階数が3以上で、かつ、住戸の数が15以上のもの
- 2 その敷地が2以上の用途地域にわたる共同住宅等にあつては、全敷地に占める面積が最大の用途地域内に存するものとみなして前項の規定を適用する。

(共同住宅等の指導基準)

第4条 共同住宅等の建築主に対する設計上の指導基準は、別表第1のとおりとし、設計上の留意事項は、別表第2のとおりとする。

- 2 所有者等に対する管理上の指導基準は、別表第3のとおりとする。

(事前協議)

第5条 区長は、共同住宅等の建築が計画されていると認めるときは、当該建築に係る確認の申請又は計画の通知(以下「確認申請等」という。)を行う前に、建築計画について区長と協議(以下「事前協議」という。)をするよう建築主を指導するものとする。

(計画書兼確約書の提出)

第6条 事前協議を行う場合は、建築主に対し計画書兼確約書(別記第1号様式)正副2通の提出を求めるものとする。この場合において、共同住宅等が中野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に規定する中高層建築物に該当するものであるときは、同条例の規定により標識の届出をする際に提出させるものとする。

2 前項の場合において、第4条の指導基準に照らし計画書兼確約書の補正が必要であると認めるときは、建築主に対し建築計画を変更するよう指導し、その補正を求めるものとする。

(住民説明の実施及び報告)

第7条 計画書兼確約書を受領したときは、近隣住民(共同住宅等の外壁からの水平距離が当該建築物の高さの2倍の範囲内に居住する者をいう。)に対する建築計画の説明会等を、速やかに実施するよう建築主を指導するものとする。

2 前項の説明会等が実施されたときは、説明会等実施状況報告書(別記第2号様式)により、建築主から報告を求めるものとする。

(事前協議の終了)

第8条 事前協議は、前条第2項の説明会等実施状況報告書を受領したときに終了するものとする。

2 事前協議が終了したときは、計画書兼確約書の正本、副本及び共同住宅等に係る建築確認申請書(計画の通知である場合は、建築計画通知書)に、事前協議が終了した旨及びその年月日を表示し、副本及び建築確認申請書を建築主に返戻するものとする。

(遵守事項の引継ぎ)

第9条 区長は、建築主が共同住宅等の完成前にこれを他に譲渡する場合又は完成後にその管理権限を所有者等に委譲する場合には、指導基準に基づく遵守事項を後任者に引き継ぐよう指導するものとする。

(勧告)

第10条 建築主又は所有者等がこの要綱に基づく区長の指導に従わないときは、勧告その他の必要な措置をとるものとする。

(完成届)

第11条 事前協議に係る共同住宅等の建築が完成したときは、建築主又は所有者等に対し、完成届(別記第3号様式)を提出するよう求めるものとする。

2 前項の完成届には、別表第3第2項に規定する表示板の写真及び同表第3項に規定する管理規則を添付させるものとする。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、1991年4月1日から施行する。

(中野区ワンルーム形式共同住宅の建築に関する指導要綱の廃止)

- 2 中野区ワンルーム形式共同住宅の建築に関する指導要綱(昭和60年中野区要綱第100号)は、廃止する。

(経過措置)

- 3 この要綱の施行の際この要綱に基づき指導の対象となる共同住宅等のうち、現に建築基準法(昭和25年法律第201号)及びその関係法令の規定に基づき申請、届出等をしているもの並びにこの要綱による廃止前の中野区ワンルーム形式共同住宅の建築に関する指導要綱の規定に基づき計画書兼確約書を提出しているものに係る指導基準については、なお従前の例による。

附 則(1994年3月30日要綱第26号)

この要綱は、1994年4月1日から施行する。

附 則(1995年1月30日要綱第6号)

- 1 この要綱は、1995年4月1日から施行する。
- 2 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律(平成4年法律第82号)第1条の規定による改正前の都市計画法(昭和43年法律第100号)第2章の規定により定められている都市計画区域内の用途地域に係る規定がその効力を有する間、改正後の第3条の規定中「第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域及び第2種中高層住居専用地域」とあるのは「第1種住居専用地域及び第2種住居専用地域」と、別表第1の規定中「第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域」とあるのは「第1種住居専用地域」と読み替えてそれぞれ当該規定を適用する。

附 則(1996年5月23日要綱第34号)

この要綱は、1996年5月31日から施行する。

附 則(2004年2月3日要綱第3号抄)

(施行期日)

- 1 この要綱は、2004年2月3日から施行する。

(経過措置)

- 3 この要綱の施行の際この要綱による改正前の要綱で定める様式による用紙で現に残存するものは、その限りにおいて使用することができるものとする。

附 則(2004年3月31日要綱第94号)

この要綱は、2004年4月1日から施行する。

別表第1(第4条第1項関係)

共同住宅等の設計上の基準

項目	指導基準
1 住戸の専用床面積	<p>まちづくり事業等により別に定めがある場合を除き、住戸の専用床面積は、次の基準を満たすものとする。</p> <p>(1) 全住戸について、第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域内にあつては20㎡以上、その他の用途地域については18㎡以上とすること。</p> <p>(2) 全住戸数の5分の1以上の住戸について、39㎡以上とすること。ただし、全住戸数が15未満のもの及び寮又は寄宿舎の用途に供するものである場合を除く。</p>
2 居室の天井の高さ	<p>各居室の天井の高さは、2.3m以上とすること。</p>
3 壁・床の厚さ	<p>外壁及び住戸間の仕切壁並びに床の厚さは、13cm以上とすること。ただし、建設大臣の認定を受けた工業化住宅の場合を除く。</p>
4 隣地境界線との距離	<p>外壁面から隣地境界線までの水平距離は、用途地域が住居系の場合には50cm以上とすること。</p>
5 管理人室	<p>(1) 次の各号に掲げる住戸数の区分に応じて、当該各号に定める設備を有する管理人室又は管理人詰所を設けること。</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 20戸未満 巡回管理人の詰所としての設備(事務機、便所等) □ 20戸以上50戸未満 管理人が日中駐在して管理業務が行える設備(受付小窓、事務機、電話、便所等) □ 50戸以上 管理人が常時駐在して管理業務が行える設備(受付小窓、事務機、電話、宿泊室、台所、便所等) <p>(2) 住戸数が50戸以上の場合は、管理人室の専用床面積を18㎡以上とすること。</p>
6 自動車駐車場	<p>(1) 次の各号に掲げる共同住宅部分の住戸の延べ床面積に応じて、当該各号に定める割合の自動車駐車場を設けること。</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 1,000㎡未満 住戸10戸につき1台以上の割合 □ 1,000㎡以上2,000㎡未満 住戸10戸につき2台以上の割合 □ 2,000㎡以上 住戸10戸につき3台以上の割合 <p>(2) 窓先空地を除き、1台当たり15㎡とすること。</p>
7 自転車等置場	<p>(1) 住戸1戸につき1台以上の割合で自転車・バイク置場を設けること。</p> <p>(2) 窓先空地を除き、1台当たり1㎡とすること。</p>

8 ごみ置場	<p>(1) 住戸3戸につき1個の割合でごみ容器が収納できる閉鎖式のごみ置場を設けること。ただし、清掃局との協議によってはその基準に従うこと。</p> <p>(2) ごみ容器は、高さ及び直径を各60cmとすること。</p>
9 リサイクル資源集積所	<p>(1) 集積所は、保管場所及び作業場とし、保管場所の面積は、0.6㎡に住戸1戸につき0.04㎡を加えた面積以上とし、作業場の面積は、1.5㎡以上とすること。ただし、周囲の状況により集積所内での作業の必要がない場合には、作業場を設けないことができる。</p> <p>(2) 集積所は、高さ2.0m以上、屋根付閉鎖型、換気設備の設置及び耐火構造とすること。</p> <p>(3) 集積所をごみ置場と隣接して設置する場合は、壁等で分けし、資源の有価性を保持できるよう配慮した構造とすること。</p>

別表第2(第4条第1項関係)

共同住宅等の設計上の留意事項

項目	留意事項
1 騒音対策	<p>(1) 揚水ポンプ、冷暖房機、給湯機、洗濯機等騒音源となるものについて、設置場所に留意し、十分な防音措置を講じること。</p> <p>(2) 玄関等のドアの開閉時の衝撃音について、十分な防音措置を講じること。</p> <p>(3) 廊下、階段等の床面について、クッション材を使用するなど、十分な防音措置を講じること。</p> <p>(4) 水洗便所の排水音について、十分な防音措置を講じること。特に、屋外露出配管は避けること。</p>
2 排気対策	<p>換気扇、冷暖房機、給湯機等の臭気、煙、熱風を伴う機器の設置場所及び排気口の位置は、隣家の開口部の位置に十分に留意して定め、必要に応じて煙突、ダクト等を設けること。</p>
3 防犯対策	<p>必要に応じて屋外灯を設置すること。ただし、必要最小限の明るさとすること。</p>
4 プライバシー保護対策	<p>近隣住民のプライバシー保護対策のため必要な目隠しを設置すること。目隠しの設置が困難な場合は、不透明ガラスを使用するなど、十分な措置を講じること。</p>
5 周囲の景観との調和	<p>建築物の形態、色彩及び外装について、周囲の景観との調和を図ること。</p>

別表第3(第4条第2項関係)

共同住宅等の管理上の指導基準

項目	指導基準
1 管理体制	<p>次の各号に掲げる住戸数の区分に応じて、最低限、当該各号に定める管理体制とすること。</p> <p>(1) 20戸未満 休日を除き、1日1回以上定時巡回する管理人による管理</p> <p>(2) 20戸以上30戸未満 休日を除き、日中4時間程度駐在する管理人による管理</p> <p>(3) 30戸以上50戸未満 休日を除き、日中8時間程度駐在する管理人による管理</p> <p>(4) 50戸以上 24時間常時駐在する管理人による管理</p>
2 管理人氏名等の表示	<p>管理人の氏名、連絡先(不在時の緊急連絡先を含む。)等を記載した表示板を建築物の出入口付近の見やすい場所に設置すること。</p>
3 管理規則の作成・遵守等	<p>(1) 入居に当たっての注意事項(特に、騒音発生、ごみの不規則投棄、違法な路上駐車・駐輪等迷惑行為の防止)を定めた管理規則を作成し、入居者に遵守させること。</p> <p>(2) 入居者の表札の明示及び転入・転出に当たっての住所に関する届出を励行するよう、入居者を指導すること。</p>
4 ごみに関する協議	<p>ごみの収集方法並びにごみ保管場所の位置及び管理方法について、清掃事務所と協議し、その協議結果を計画書兼確約書により区長に報告すること。</p>

中野区共同住宅等建築指導要綱実施要領

中野区共同住宅等建築指導要綱（1991年中野区要綱第15号。以下「要綱」という。）の実施にあたり必要な事項を定める。

第1条 要綱第2条第2号中の「区長が住宅に転用可能であると認定するもの」とは、店舗及び事務所で専用床面積が39㎡未満のものをいう。ただし、専用床面積が39㎡未満の店舗のうち、共同住宅等の1階部分に設置されるもので、区長が住宅に転用される恐れがないと認める場合には、要綱第2条第2号の住戸の数には含めないものとする。

第2条 要綱第3条中の住戸の数には専用床面積18㎡未満（第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域では20㎡未満）の管理人室は含めない。また、寮の管理人室については面積に関わらず住戸の数に含めない。

第3条 要綱第6条の計画書兼確約書には次に定めるものを添付するものとする。

- (1) 案内図
- (2) 配置図（駐輪・駐車スペース、ごみ置場、リサイクル資源集積所及び隣地境界線等からの距離を明示すること。）
- (3) 各階平面図（各住戸の専用床面積及び管理人室を記載すること。）
- (4) 立面図 4面
- (5) 断面図 2面（居室の天井高を記載すること。）
- (6) 近隣状況図（外壁から建築物の高さの2倍の範囲内にある建物の配置・居住者・用途・階数・構造を記載すること。）

第4条 要綱第7条第1項中の「2倍の範囲内に居住する者」とは建築物の高さの2倍の範囲内に建築物がありそこに居住する者とする。

第5条 要綱第7条第2項の説明会等実施状況報告書には、説明会等における配布資料及び説明会等の内容を記載した資料を添付するものとする。

第6条 要綱第11条の完成届には、建物管理規則等及び要綱第4条で定める指導基準が確認できる写真を添付するものとする。

第7条 要綱別表第1の1の項の住戸の「専用床面積」の算出方法は壁心とし、ベランダ、バルコニー、パイプスペース、メーターボックス等の面積は含めない。

第8条 要綱別表第1の1の項第1号について、寮、寄宿舎の専用床面積は、食堂・浴室・談話室・集会室等の共用部分の床面積の合計を、寮室の数で除した面積を加算した面積とする。

第9条 要綱別表第1の1の項第2号中の「5分の1以上」は小数点以下の端数が出た場合は四捨五入とする。

第10条 要綱別表第1の1の項第2号中の「寮」とは次に定めるものとする。

- (1) 主として単身者が居住する、独身寮・学生寮等であること。
- (2) 一つの企業等が使用すること。
- (3) 食堂・浴室・談話室・集会室等の共用部分を、1戸当たり1㎡以上有すること。
- (4) 24時間常時駐在する管理人による管理とすること。
ただし、同等以上の管理システムを併用する管理体制とすることができるものとする。
- (5) 18㎡以上の管理人室を設けること。
ただし、管理体制に合わせ管理人室の専用床面積について協議できるものとする。
- (6) 入口に企業等の名称を明示すること。

第11条 要綱別表第1の4の項中の「外壁面」にはバルコニー、ベランダ、出窓、屋外階段、開放廊下、機械式駐車場を含める。

第12条 要綱別表第1の4の項中の「住居系」とは第1種低層住居専用地域・第2種低層住居専用地域・第1種中高層住居専用地域・第2種中高層住居専用地域・第1種住居地域・第2種住居地域及び準住居地域をいう。

2 住居系と他の用途地域とがまたがった場合は、用途地域が住居系の部分については50cm以上離すこととする。

第13条 次のいずれかに該当する場合は、協議により要綱別表第3の1の項によらぬ管理体制とすることができるものとする。

(1) 要綱別表第3の1の項と同等以上の管理システムを併用する管理体制とする場合。

(2) 国及び地方公共団体等の公的機関が設置、管理する共同住宅等の場合。

2 前項による管理体制の場合、要綱別表第1の5の項で定める管理人室の専用床面積及び設備について協議できるものとする。

第14条 要綱別表第1の6の項、7の項の「自動車駐車場」、「自転車等置場」は必要な台数が確実に確保できるときは、機械式またはラック式とすることができる。

第15条 要綱別表第1の6の項中の「10戸につき1台以上の割合」、「10戸につき2台以上の割合」、「10戸につき3台以上の割合」は小数点以下の端数が出た場合は四捨五入とする。

2 要綱別表第1の6の項中の住戸は、39㎡未満の住戸は2戸をもって1戸と取扱うものとする。

第16条 要綱別表第1の6の項において設置する自動車駐車場が、次のいずれかに該当する場合、協議により駐車施設の一部を当該敷地の外に設けることができるものとする。

(1) 当該敷地が近隣商業地域、または商業地域の区域内にあり、かつ、自動車駐車場の設置が困難な場合。

(2) 当該敷地と前面道路との高低差、交通規制などの事由により、自動車の出入りが困難な場合。

(3) 特に区長が認める場合。

2 要綱別表第1の6の項において設置する自動車駐車場が、次のいずれかに該当する場合、協議により同項に定める台数と異なる台数を決定することができるものとする。

(1) 学生寮として認められる場合。

(2) 高齢者または身体障害者のための住宅（以下「福祉住宅」という。）。

第17条 要綱別表第1の8の項中の「3戸につき1個の割合」は小数点以下の端数が出た場合は切り上げとする。

第18条 要綱別表第1の9の項中の「リサイクル資源集積所」とは保管場所及び作業場をいう。

2 作業場は状況により省略することもできるので、内部に設置するコンテナ等を含めて資源回収担当と事前に打ち合わせる事。

第19条 次のいずれかに該当する場合、要綱別表第1の1の項第2号及び要綱別表第1の7の項第1号について協議できるものとする。

(1) 当該敷地が商業地域の区域内であり、特に区長が認める場合。

(2) 福祉住宅。

附則

この細目は1995年4月1日から施行する。

附則

この細目は2003年1月1日から施行する。

附則

この細目は2003年4月1日から施行する。

附則

この要領は2004年9月1日から施行する。