

中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例の手續について

中野区都市基盤部建築課 建築審査係(区役所9階 9-7窓口)

TEL 3228-5596/FAX 3228-5672

■ 手續きの対象となる建築物

<特定集合住宅>

階数が3以上かつ住戸数が12戸以上の集合住宅

<小規模特定集合住宅>

- ・住戸数が6戸以上12戸未満の集合住宅
- ・階数が3未満で住戸数が12戸以上の集合住宅

※ 特定集合住宅に該当しない、
6戸以上の集合住宅

★集合住宅とは、共同住宅、長屋、寮、寄宿舎その他これらに類するものをいいます。

(用途は、建築基準法上の用途で判断します。)

★増築・用途変更等を行うことにより、上記の規模に該当する場合も対象となります。

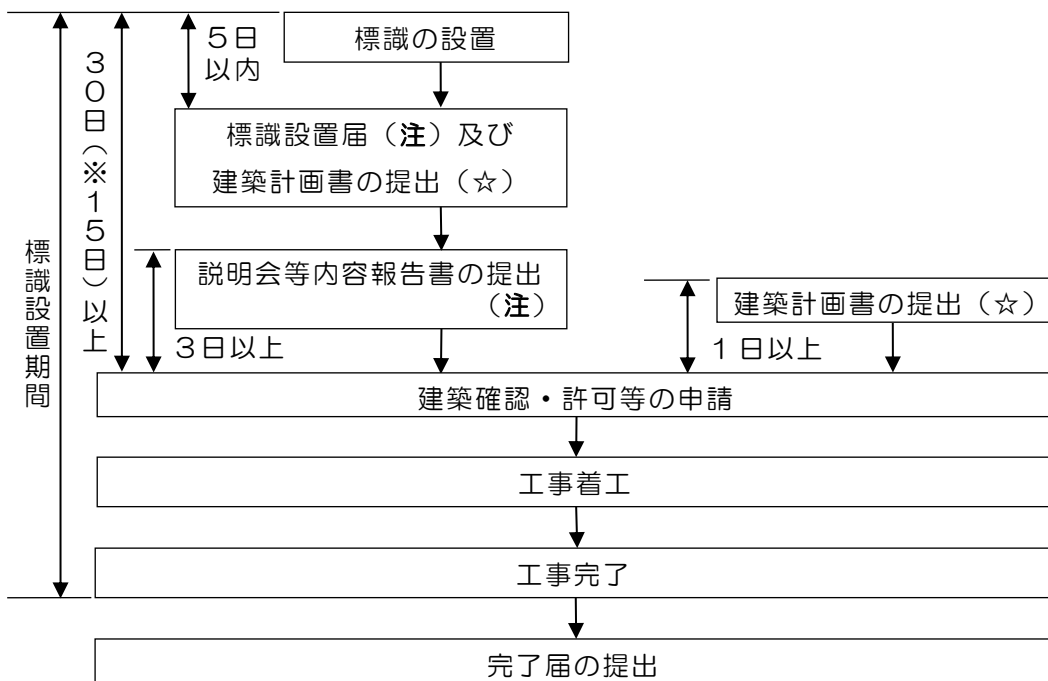
★台所、便所、浴室等を備える事務所及び店舗(1階にあり、住宅に転用される恐れがないと認められるものを除く。)は住戸として算入します。

★グループホーム、福祉ホームなどの福祉施設は条例の対象外ですが、ごみ置場・リサイクル資源集積所については、別途、事前に区清掃事務所及び区資源回収推進係へご相談ください。(問合せ先は3ページを参照ください。)

■ 手續きの流れ

<特定集合住宅の場合>

<小規模特定集合住宅の場合>



※建築物の規模によって標識の設置期間が異なります。詳しくは次ページを参照ください。

☆建築計画書は、区清掃事務所と区資源回収推進係、所轄消防署(特定集合住宅で、延べ面積5000㎡を超える場合のみ)に事前に書類を提出し、協議を終えてから、区建築課建築審査係(9-7窓口)に提出してください。

(注)紛争予防条例にも該当する場合は、それぞれに届出が必要となります。

■ 特定集合住宅を建築する場合の手続きについて

(1) 標識の設置

建築確認・許可等の申請をしようとする日の30日前（※15日前）までに、標識を設置してください。標識は、敷地の道路（2以上の道路に接する場合はそれぞれの道路）に接する部分で、路面から標識の下端までの高さが1m程度になるよう設置してください。

※「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」（以下、「中野区紛争予防条例」という。）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」（以下、「東京都紛争予防条例」という。）の規定により15日と規定されている建築物及び中野区・東京都紛争予防条例の対象外の建築物については、15日前

本条例の規定による標識は、下図（1）の様式です。中野区・東京都紛争予防条例の標識と違う箇所がありますので、ご注意ください。また、中野区紛争予防条例の対象となる建築物については、中野区紛争予防条例の規定による標識に、下図（2）のように追記することにより、本条例の規定により設置する標識と兼用することができます。（東京都紛争予防条例の規定による標識とは兼用することができませんのでご注意ください。）

(1) 本条例の規定のみにより設置する場合

建築計画のお知らせ					
建築物の名称					
建築敷地	地名地番	中野区	丁目	番地	
	住居表示	中野区	丁目	番	
建築物の概要	用途		敷地面積	㎡	
	構造		建築面積	㎡	
	高さ	m	延べ面積	㎡	
	階数	地上 階/地下 階			
着工予定	年 月 日		完了予定	年 月 日	
建築主 (住所) (氏名)					電話()
設計者 (住所) (氏名)					電話()
施工者 (住所) (氏名)					電話()
標識設置年月日	年 月 日				
<ul style="list-style-type: none"> この標識は、中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例第5条第1項の規定に基づき設置したものです。 この条例により、近隣関係住民にはいる居住者の方には、近日中に建築計画等について説明します。近隣関係住民中の居住者以外の方で、土地・建物に関し権利を有する方には申出があった場合、建築計画等について説明します。 					
(連絡先)		電話()			

90センチメートル以上

(2) 中野区紛争予防条例と兼用する場合

建築計画のお知らせ					
建築物の名称					
建築敷地	地名地番	中野区	丁目	番地	
	住居表示	中野区	丁目	番	
建築物の概要	用途		敷地面積	㎡	
	構造		建築面積	㎡	
	高さ	m	延べ面積	㎡	
	階数	地上 階/地下 階		基礎工法	
着工予定	年 月 日		完了予定	年 月 日	
建築主 (住所) (氏名)					電話()
設計者 (住所) (氏名)					電話()
施工者 (住所) (氏名)					電話()
標識設置年月日	年 月 日				
<ul style="list-style-type: none"> この標識は、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第5条第1項の規定に基づき設置したものです。また、この標識は、中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例第6条第1項の規定に基づき設置したものです。 この条例により、近隣関係住民にはいる居住者の方には、近日中に建築計画等について説明します。近隣関係住民中の居住者以外の方で、土地・建物に関し権利を有する方には申出があった場合、建築計画等について説明します。 					
(連絡先)		電話()			

90センチメートル以上

<標識を兼用する場合の記載方法>

「この標識は、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第5条第1項の規定に基づき設置したものです。」という記載のあとに、

「また、この標識は、中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例第6条第1項の規定に基づき設置したものです。」と記載してください。

(2) 標識設置届及び建築計画書(特定集合住宅用)の提出(それぞれ正副各1部)

① 標識設置届

標識を設置した日を含めて5日以内に提出してください。標識設置届の提出が、標識設置後5日を経過した場合は、受付日を含めた5日前を設置日とみなします。

標識設置届には、標識の設置状況写真(遠景及び近景を各1枚、標識を2枚以上設置する場合はすべての標識分)を貼付してください。(別紙可)

★中野区または東京都紛争予防条例にも該当する場合は、それぞれに標識設置の届出が必要となりますので、ご注意下さい。

② 建築計画書(特定集合住宅用)

①と同時に提出してください。

★建築計画上の基準については、7～9ページをご覧ください。

提出にあたっては、事前に(標識設置前でも可)次の各担当に建築計画書を提出し協議を終えてから、中野区都市基盤部 建築課 建築審査係(9-7窓口)に提出してください。

- **ごみ置場：中野区 清掃事務所**
中野区松ヶ丘 1-6-3 Tel3387-5353
 - **リサイクル資源集積所：中野区 資源回収推進係**
中野区松ヶ丘 1-6-3 (リサイクル展示室内) Tel3228-5555
 - **消防水利(延べ面積 5000㎡を超える場合のみ)：所轄消防署**
中野消防署：中野区中央 3-25-3 Tel3366-0119
野方消防署：中野区丸山 2-21-1 Tel3330-0119
- ※ 相談・申請にお越しの際は、事前にご連絡ください。

<添付書類>

- 付近見取図：建築物の壁面から高さの2倍の範囲を含んだ図面にしてください。
- 標識の設置位置を示した図面(配置図に記載可)
- 配置図：駐輪場・駐車場・ごみ置場・リサイクル資源集積所の位置及び建築物の外壁面から隣地境界線までの離隔距離を表示して下さい。
- 各階平面図：各住戸の専用床面積、管理人室の位置及び面積を表示して下さい。
- 断面図(2面以上)：建築物の高さ、居室の天井高を記載して下さい。
- 立面図(すべての面)
- ごみ置場及びリサイクル資源集積所の平面詳細図および立面図(1/50)
- 念書(廃棄物保管場所等に関する遵守事項) P.8「6 ごみ置場」右欄で案内のページよりダウンロードできます。

(3) 近隣関係住民への建築計画の説明

説明は、以下の通り行ってください。

- 建築物の外壁面(バルコニー、屋外階段等を含む)から建築物の高さの2倍の範囲内の居住者(共同住宅等居住者を含む)に対し、建築主又は委任を受けた設計者等が建築計画の内容を説明して下さい。(建築物の一部でも2倍の範囲内に入っていれば、その建築物の居住者に説明して下さい。)また、土地・建築物の権利者から申出があった場合は説明して下さい。(申出がない場合も、説明資料の郵送等により、建築計画の周知を行うよう努めてください。)2倍の範囲内にかかる建築物が店舗・事務所等の場合はその使用者に、公共施設の場合は管理者に説明するようお願いします。

- ・ 説明方法は、説明会開催、戸別訪問のいずれでも結構です。ただし、近隣関係住民から説明会実施の要望があった場合は、説明会を開催するようお願いします。
- ・ 説明をする内容は以下のとおりです。
 - 敷地の形態及び規模、集合住宅の位置と付近の建築物との位置関係
 - 集合住宅の規模、構造、用途等（住戸数や駐車場・駐輪場、ごみ置場・リサイクル資源集積場、管理人室の位置、管理体制なども説明するようにしてください。）
- ・ 上記の内容を説明するための資料として、付近見取図、配置図、平面図、立面図等の資料及び建築計画の問合せ先を配付するようにしてください。

<説明会等を行う上での注意事項>

① 戸別訪問の場合

戸別訪問の場合は、原則、居住者等に面会し、建築計画の説明をするよう努めてください。説明方法は以下のとおり行ってください。

- 1回目の訪問で不在の場合、日を違えて複数回（1回目の訪問を含め、計3回以上）訪問を行ってください。
- 1回目の訪問時に不在の場合は、連絡先及び配付日を記載した書面及び建築計画の説明資料を投函してください。
- 日を違えて訪問しても不在の場合は、再訪問した旨の通知書（不在通知書）を投函するようにしてください。

② 説明会開催の場合

説明会開催の場合は、開催日の5日前までに開催通知（日付・計画概要・連絡先・説明会に出席できない場合の対処を記載）を配付してください。欠席者に対しては、説明資料の配付をしてください。

★中野区または東京都紛争予防条例の規定による説明会等と兼ねて実施しても構いませんが、それぞれの条例で説明する内容に違いがありますので、どちらの説明内容も満たすよう注意してください。

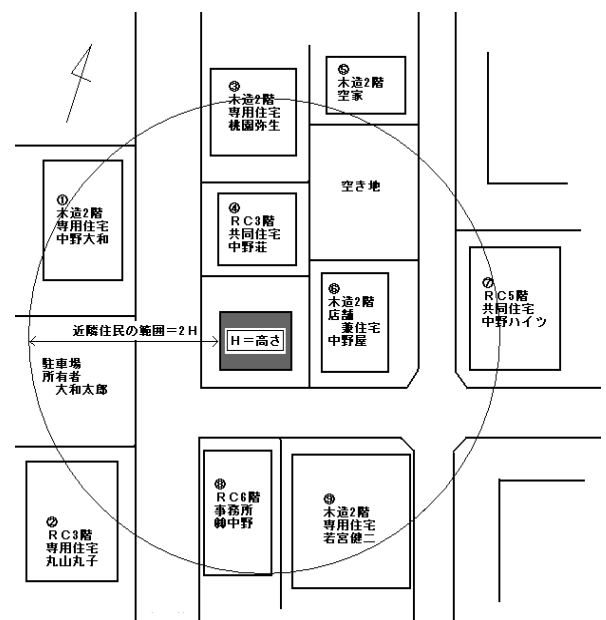
(4) 説明会等内容報告書の提出（正1部）

建築確認・許可等の申請をしようとする日の3日前までに提出してください。

<添付書類>

- ・ 近隣状況図：建築物の壁面から高さの2倍の範囲を記載し、範囲内の建築物の配置、敷地境界、階数、構造、用途、氏名を記載すること。（右図参照）
- ・ 配付資料：戸別訪問の場合は、戸別配付資料、説明会の場合は、説明会配付資料と欠席者配付資料
- ・ 説明会等の記録：説明会、戸別訪問で受けた質疑等をまとめたもの

★中野区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。



<説明会等内容報告書の記載例>

説明会等の経過	開催日時	場所	配布資料
	<戸別訪問の場合>		
	10月1日	戸別訪問	挨拶文、計画概要等、図面（配置図、平面図、立面図）
	10月5日	戸別訪問	再訪問（説明：5件、不在通知：5件）
	10月10日	戸別訪問	再訪問（説明：2件、不在通知：2件）
	<説明会開催の場合>		
	10月10日	〇〇集会室	挨拶文、計画概要等、図面（配置図、平面図、立面図） （参加者：20名）
特記事項			
<戸別訪問の場合>			
NO.5 窓の目隠し要望あり。（10/10に検討図を提案し、合意した。）			
NO.10 ごみ置場について質問あり。（10/5に詳細を説明し了解した。）			
★質疑・要望等の概要を記載してください。			
★別紙に記載しても構いません。			
<説明会開催の場合>			
別紙議事内容のとおり。			
★質疑事項が少ない場合は、戸別訪問の場合と同じように記載しても構いません。			

<説明会等の記録の記載例>

戸別訪問を行った場合は、訪問記録を以下のようにまとめてください。

建物番号	説明会等開催日時	説明者氏名	近隣関係住民	
			氏名	住所
①	10/1,5,10	〇〇 〇〇	△△ △△	◆◆町 1-1-1
2	10/1	//	□□ □□	◆◆町 1-1-2 ◆◆アパート 101
②	10/1,5,10	//	氏名不明	◆◆町 1-1-2 ◆◆アパート 102
3	10/1,5	//	☆☆ ☆☆	◆◆町 1-1-3
:	:	:	:	:
特記事項	建物番号に○印は、不在のため説明ができなかった住戸を示す。 なお、配付資料は10月1日に投函。その他の日は、不在通知を行った。			

説明会を開催した場合は、説明会の開催記録（日時、参加者、議事内容等）をまとめてください。また、欠席者への説明資料の配付記録（建物番号、氏名、住所、配付日時等）をリストにまとめてください。

(5) 建築計画変更書の提出（正副各1部）

建築計画書の内容の変更があった場合には、建築計画変更書を提出して下さい。

- ★ごみ置場、リサイクル資源集積所、消防水利に変更がある場合には、清掃事務所、資源回収推進係、所轄消防署と再度協議した上で提出してください。
- ★標識の記載内容に変更があった場合は、速やかに標識の記載を変更し、建築計画変更書の提出時に一緒に報告してください。
- ★変更内容によっては、再度近隣関係住民への説明をお願いする場合があります。

(6) 完了届の提出（正1部）

建築工事の完了後、速やかに完了届を提出して下さい。完了届には、以下の書類を添付して下さい。

<添付書類>

- ・管理人連絡先表示板の設置状況写真：固定式ではがれにくいもの（プラスチックなど）で作成し、建築物の出入口付近の見やすい場所（オートロックの場合は外側）に設置して下さい。
- ・駐車場・駐輪場の設置状況写真：駐車場・駐輪場を平置きで設置する場合は、設置位置がわかるよう白線等でラインを引いてください。
- ・管理規則の写し（抜粋可）：騒音発生、ごみの不適正排出、路上駐車・路上駐輪等迷惑行為の防止、及び管理体制（時間、曜日、機械警備等による管理体制と併用する場合はその時間および連絡先）を明記して下さい。

★完了届提出後に、協議事項に変更があった場合は、完了変更届の提出が必要になります。

■ 小規模特定集合住宅を建築する場合の手続きについて

(1) 建築計画書（小規模特定集合住宅用）の提出（正副各1部）

建築確認・許可等の申請をしようとする日の前日までに提出して下さい。提出にあたっては、事前に中野区清掃事務所及び中野区資源回収推進係（連絡先は3ページ参照）に建築計画書を提出し協議を終えてから、中野区都市基盤部建築課建築審査係（9-7窓口）に提出して下さい。

<添付書類>

- ・付近見取図
- ・配置図：駐輪場・駐車場を設ける場合は、その位置を表示して下さい。
- ・各階平面図
- ・断面図及び立面図：断面図は1面以上、立面図は2面以上提出して下さい。

★建築計画上の基準については、10ページをご覧ください。

(2) 完了届の提出（正1部）

建築工事の完了後、速やかに完了届を提出して下さい。添付書類は、特定集合住宅の場合と同様です。

■ 特定集合住宅の基準

特定集合住宅の計画にあたっては、以下に掲げる「住戸の面積に関する基準」、「建築に関する基準」及び「管理に関する基準」を満たす必要があります。また、設計にあたっては、「計画上の留意事項」に留意して建築計画をしてください。

特定集合住宅の住戸の面積に関する基準（条例第10条）

1 住戸の最低床面積	各住戸の専用面積を25㎡以上とすること。 (専用面積は壁芯で計算し、ベランダ・バルコニー・パイプスペース・メーターボックスの面積は除く。)
2 ファミリータイプ住戸の附置	総戸数から11を減じた数に2分の1を乗じた数(小数点切り上げ)以上の戸数をファミリータイプ住戸(40㎡以上で複数の居室を持つ住戸)とすること。

★上記1,2の規定は、社員寮・学生寮等(法人等が自らの職員・社員・学生等の住居とするための建築物で、食堂・談話室等の共用スペースを1住戸につき1㎡以上設置し、かつ常駐管理等の管理体制を整えているもの)については、適用されません。

★環境負荷低減に配慮した計画(CASBEEの評価ランクA以上を取得したものや、省エネルギー法の基準を満たし、かつ太陽光発電や緑化などの環境負荷低減対策を行ったものなど)は、上記2のファミリータイプ住戸の附置の規定が緩和されます。

★高齢者の円滑入居に配慮した計画や、高齢者・障害者のためのバリアフリー対策を行った計画については、上記2のファミリータイプ住戸の附置の規定が除外されます。

★これらの緩和規定については、条例第10条、施行規則第16条及び事務取扱要領をご覧ください。(閲覧場所は10ページ下段をご参照ください。)

特定集合住宅の建築に関する基準（施行規則別表第1）

項目	建築に関する基準
1 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。
2 隣地境界線との距離	外壁面から隣地境界線までの水平距離は、用途地域が第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域の場合には50cm以上とすること。
3 管理人室	(1) 管理人室を設け、管理人業務が行える設備(受付小窓、事務机、電話、便所等)を備えること。ただし、巡回による管理体制とする場合は、管理人用詰所を設ければ足りる。 (2) 24時間常時駐在する管理人による管理体制とする場合は、管理人室の専用床面積を18㎡以上とすること。
4 自動車駐車場	総戸数が50戸以上のものは、敷地内の道路に接する部分にサービスマン用車両が容易に駐車できる専用の屋外駐車施設(4.0×6.0m程度)を1箇所以上設ける。ただし、当該敷地と前面道路との高低差や交通規制などの事由により自動車駐車場の出入りが困難であると区長が認める場合を除く。
5 自転車等置場 (バイク置場を含む)	(1) ファミリータイプ住戸数の2倍に、ファミリータイプ以外の住戸数を加えた数の台数を収容する自転車等置場(バイク置場を含む)を設けること。

	<p>(2) 自転車駐輪場は、1台あたり0.5×2.0m以上とする。ただし、機械式駐輪設備を設ける場合は前号に規定する台数分を確保すれば足りる。</p> <p>(3) 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>
6 ごみ置場	<p>(1) 住戸の専用面積75㎡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、清掃事務所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> <p>※詳細は区ホームページ：暮らし・手続き→環境・ごみ→商店・事業所から出るごみと資源の出し方→集合住宅を建築するときは、をご覧ください。</p>
7 リサイクル資源集積所	<p>(1) 集積所には、保管場所及び作業場を設けること。</p> <p>(2) 作業場の面積は1.5㎡以上（面積は内法面積で計算する）とすること。ただし、資源回収推進係との協議によってはその基準に従うこと。</p> <p>(3) 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（燃えにくい素材）とすること。</p> <p>(4) 集積所とごみ置場を一体で設置する場合は、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> <p>※詳細は別紙もしくは区ホームページ：暮らし・手続き→環境・ごみ→商店・事業所から出るごみと資源の出し方→集合住宅のリサイクル資源集積所の設置について、をご覧ください。</p>
8 消防水利の設置	<p>延べ面積5,000㎡を超える特定集合住宅は、40㎡以上の消防水利の設置について、所轄消防署長と協議し、その協議結果を建築計画書により区長に報告すること。</p>

特定集合住宅の管理に関する基準（施行規則別表第3）

項目	管理に関する基準
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 定時巡回による管理等の適切な管理</p> <p>(2) 20戸以上30戸未満 週5回程度、1日につき日中4時間以上の駐在管理</p> <p>(3) 30戸以上50戸未満 週5回程度、1日につき日中8時間以上の駐在管理（ただし、駐在管理を行う以外の時間について、機械警備による管理等、常駐管理と同等以上と認められる管理を行う場合は、1日につき日中4時間以上の駐在管理とすることができる。）</p> <p>(4) 50戸以上 常駐管理（ただし、駐在管理を行う以外の時間について、機械警備による管理等、常駐管理と同等以上と認められる管理を行う場合は、1日につき日中8時間以上の駐在管理とすることができる。）</p>

2 管理人氏名等の表示	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。表示内容に変更が生じた場合も同様とする。
3 管理規則の作成・遵守等	(1) 入居に当たっての注意事項(特に、騒音発生、ごみの不適正排出、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。 (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。
4 ごみ・資源の排出に関する協議	ごみ・リサイクル資源の排出方法について、清掃事務所及び資源回収推進係と協議し、その協議結果を建築計画書により区長に報告すること。

特定集合住宅等の建築計画上の留意事項（施行規則別表第2）

項目	建築計画上の留意事項
1 騒音対策	(1) 外壁及び住戸間の仕切壁並びに床は、遮音性を考慮し、十分な厚さを確保すること。 (2) 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。 (3) 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。 (4) 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。 (5) 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。
2 排気対策	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。
3 防犯対策	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。
4 プライバシー保護対策	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。
5 周囲の景観との調和	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。
6 現存する樹木の保存及び敷地内の緑化	(1) 現存する樹木は、原則として保存すること。 (2) 敷地内の緑化に配慮した計画とすること。
7 入居者への町会等の情報提供	入居者に対し、町会等に関する情報提供を行うこと。

■ 小規模特定集合住宅の基準

小規模特定集合住宅の計画にあたっては、以下に掲げる「管理に関する基準」を満たす必要があります。

小規模特定集合住宅の管理に関する基準（施行規則別表第4）

項目	管理に関する基準
1 管理体制	定時巡回による管理等の適切な管理を行うこと。
2 管理人氏名等の表示	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。表示内容に変更が生じた場合も同様とする。
3 管理規則の作成・遵守等	(1) 入居に当たっての注意事項(特に、騒音発生、ごみの不適正排出、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。 (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。
4 ごみ・資源の排出に関する協議	ごみ・リサイクル資源の排出方法について、清掃事務所及び資源回収推進係と協議し、その協議結果を建築計画書により区長に報告すること。

条例本文及び施行規則、様式の電子データは、中野区ホームページ内の下記アドレスにてダウンロードすることができます。

区ホームページ：暮らし・手続き → まちづくり・住まい → 建築 → 建築に関する手続等（建築トップページ） → 集合住宅の建築及び管理に関する条例

<http://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/dept/505000/d014534.html>