

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理したときは、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理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	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。 (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20m ² 以上、その他の用途地域については18m ² 以上とすること。 (2) 全住戸数の5分の1以上の住戸について、39m ² 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。
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以上とすること。ただし、建設大臣の認定を受けた工業寮住宅の場合を除く。
4 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、用途地域が住居系の場合には50cm以上とすること。
5 管理人室	(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。 <input type="checkbox"/> 20戸未満 巡回管理人の詰所としての設備(事務机、便所等) <input type="checkbox"/> 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、事務机、電話、便所等) <input type="checkbox"/> 50戸以上 管理人が常時駐在して管理業務が行

	<p>える設備(受付小窓、事務机、電話、宿泊室、台所、便所等)</p> <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18m²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> <p><input type="checkbox"/> 1,000m²未満 住戸10戸につき1台以上の割合</p> <p><input type="checkbox"/> 1,000m²以上2,000m²未満住戸10戸につき2台以上の割合</p> <p><input type="checkbox"/> 2,000m²以上 住戸10戸につき3台以上の割合</p> <p>(2) 窓先空地を除き、1台当たり15m²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1m²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、0.6m²に住戸1戸につき0.04m²を加えた面積以上とし、作業場の面積は、1.5m²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、壁等で区分けし、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	(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

	<p>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。</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</p>

	<p>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>
<p>4 ごみに関する協議</p>	<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>