# 中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例手引き

中野区都市基盤部建築課 建築審査係（区役所9階）
TEL 3228-5596

## 1. 条例の対象となる建築物

●集合住宅・・・共同住宅、長屋、寮、寄宿舎

| | |
|---|---|
| 階数が 3 以上かつ住戸数 12 戸以上 | 住戸数 6 戸以上 12 戸未満または、階数が 3 未満で住戸数 12 戸以上 |
| 特定集合住宅 | 小規模特定集合住宅 |
| 住戸、建築、管理に関する基準（P6～） | 管理に関する基準（P10） |

・増築・用途変更等をすることにより、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。

## 2. 手続きの流れ

※1 標識設置日の算定方法
・実際に標識を設置した日を含め5日以内に標識設置届を提出⇒実際に標識を設置した日が標識設置日
・実際に標識を設置した日を含め5日を過ぎて標識設置届を提出⇒受付日を含めた5日前が標識設置日
※2 中野区紛争予防条例及び東京都紛争予防条例の規定により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日前になります。
※3 中野区・東京都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になります。
※4 清掃事務所等に事前に書類を提出し、協議を終えてから建築課に提出してください。

## 3. 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

・標識（第1号様式）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、右図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。

**追加の文言**

**「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。」**

※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。

第１号様式（第３条関係）

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 | | |

・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、近隣関係住民のうち居住者の方には、近日中に建築計画等について説明します。土地・建物に関し権利を有する方には、申出があった場合に、説明します。

（連絡先）　電話（　　）

９０センチメートル以上

９０センチメートル以上

### （2）標識設置届の提出（建築課用　正副各1部）

標識設置日から5日以内（設置日を含む）に、標識設置届（第2号様式）に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）を貼付してください。

### （3）建築計画書の提出（建築課用　正副各１部、清掃事務所用　副２部）

標識設置届と同時に・建築計画書（特定集合住宅用）（第 3 号様式）に以下の書類を添付して提出してください。また、事前に次の各担当に建築計画書を提出し協議を終えてから、建築課に提出してください。

| | |
|---|---|
| **・ごみ置場：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：資源回収推進係** | 中野区松ヶ丘 1-6-3　TEL3228-5555 |
| **・消防水利（延べ面積 5000 ㎡以上）：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 |

※協議の際には、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、バリアフリーに配慮した住戸の仕様（玄関及び廊下の有効幅・手すりの設置等）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

・念書（廃棄物保管場所等に関する遵守事項）

## （4）近隣関係住民への建築計画の説明

計画建築物の外壁面（バルコニー、屋外階段がある場合はその先端）から計画建築物の高さの2倍の範囲内にある建物の居住者に説明をしてください。建物の一部でも計画建築物の高さの2倍の範囲内に入っていれば、説明が必要です。

また、2倍の範囲内の土地・建物権利者から、申し出があった場合には、説明をしてください。

なお、隣接地にある空地等の土地権利者や建物権利者は、建築計画による影響が大きい場合があるため、申し出が無くとも建築計画説明資料の郵送等を行うように努めてください。

その他、建築計画により影響がある近隣の店舗・事務所等の場合はその使用者に、公共施設の場合にはその管理者にも説明を行うように努めてください。

### ①説明する内容

- 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、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。

### ②説明方法

- 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ください。
- 説明方法は、戸別訪問による説明又は説明会のいずれかで行なってください。

### ○戸別訪問の場合

- 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。
- 集合住宅で管理人等から投函等の指示があった場合は、その指示に従ってください。
- 不在だった場合、1回目は説明資料を投函し、日を違えて再訪問を行ってください。ただし、２回目は、説明資料を見ていただく期間を1週間程度あけてから、再訪問してください。
- 再訪問を行っても不在の居住者には、再訪問した旨、再訪問日及び連絡先を記載した不在通知書を投函してください。

※戸別訪問中に複数の近隣関係住民から説明会の要望があった場合には、説明会を開催するよう努めてください。

### ○説明会の場合

- 開催日の遅くとも5日前までに開催通知（開催日時・場所・配付日・計画概要・問い合わせ先等を記載）の配付を行ってください。
- 当日、説明会に欠席だった近隣関係住民には、説明会で使用した資料の配付を行ってください。（開催通知と同時に事前配付でも可）

※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。

## （5）説明会等内容報告書の提出（正1部）

建築確認・許可等の申請を行う3日以上前までに、説明会等内容報告書（第6号様式）に以下の書類を添付して提出してください。

**＜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。

・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

**＜説明会等内容報告書の記載例＞**

| | 開催日時 | 場所 | 配布資料 |
|---|---|---|---|
| 説明会等の経過 | ＜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 | ○○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<br>★質疑・要望等の概要を記載してください。<br>★別紙に記載しても構いません。 | | | |

○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。

近隣関係住民説明状況一覧

| No ※1 | 建物番号 ※2 | 日時等※3 9/5 | 9/12 | 9/13 | 9/14 | | 説明者氏名 | 近隣関係住民 氏名 | 住所 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | × | × | | | | 弥生 太郎 | 大和 次郎 | 中野○－△－□ |
| 2 | 2 | ○ | | | | | 〃 | 中央 良子 | 中野○－◇－△ |
| 3 | 3 | × | ○ | | | | 〃 | 氏名不明※4 | 中野○－△－△ △△ｱﾊﾟｰﾄ 101号室 |
| 4 | 3 | × | × | | | | 〃 | 丸山 四助 | 中野○－△－△ △△ｱﾊﾟｰﾄ 102号室 |
| 5 | 3 | × | ○ | | | | 〃 | 沼袋 五郎 | 中野○－△－△ △△ｱﾊﾟｰﾄ 103号室 |
| 6 | 4 | ○ | | | | | 〃 | ― | 中野○－△－□ ●●ﾏﾝｼｮﾝ（全35戸） |
| ： | ： | ： | ： | ： | ： | ： | ： | ： | ： |
| 19 | 12 | △ | | | | | 〃 | 空き家※5 | 中野△－○－○ |
| 20 | 13 | × | ○ | | | | 〃 | 氏名不明※4 | 中野△－○－□ |
| 21 | A | | | ○ | | | 〃 | 南台 六太 | 中野△－○－△ |
| 22 | C | | | | △ | | 郵送 | 若宮 七子 | △△県○－△－○○ |
| ： | ： | ： | ： | ： | ： | ： | ： | | ： |
| 説明 | | 17 | 8 | 1 | | | | | |
| 不在 | | 12 | 4 | | | | | | |
| その他 | | 1 | | | 1 | | | | |
| 計 | | 30 | 12 | 1 | 1 | | | | |

特記事項
・説明できた住戸等は○、不在は×、郵送・空き家等は△で示す。
・配付資料は、9/5に投函。その他の日は、不在通知の投函を行った。
・No.6　管理人○○様の指示により全戸投函した。
・No.21　A土地所有者から問合せがあったため、9/13に説明した。
・No.22　C土地所有者には、9/14に説明資料を郵送した。

集合住宅等は全ての住戸を記入してください。

管理人等の指示で全戸投函した場合などは1行にまとめてください。

郵送した時は、こちらに"郵送"と記入してください。

集合住宅などの説明方法、その他近隣関係住民への対応状況などを記入してください。

### （6）建築計画変更書の提出（建築課用　正副各１部、清掃事務所用　副２部）

・建築計画書の内容の変更があった場合は、建築計画変更書（第5号様式）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。

### （7）完了届の提出（正1部）

建築工事の完了後、速やかに完了届（第7号様式）に以下の書類を添付して提出してください。

＜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）に設置してください。
・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。
・バリアフリーに配慮した住戸の附置状況写真：住戸の玄関・廊下の有効幅（80cm 以上）、住戸の玄関・便所・浴室・廊下の手すり設置状況、または手すり下地の設置状況がわかるようにしてください。
・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）を明記してください。

## 4. 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）建築計画の提出（建築課用　正副各１部、清掃事務所用　副２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建築計画書（小規模特定集合住宅用）（第 4 号様式）建に以下の書類を添付して提出してください。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に建築計画書を提出し協議を終えてください。

＜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（第7号様式）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。

## 5. 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」、「建築」及び「管理」に関する基準を満たす必要があります。また、「計画上の留意事項」にも留意してください。

### （1）特定集合住宅の住戸に関する基準（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。<br>（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。 |
| 3 バリアフリーに配慮した住戸の附置 | 総戸数に5分の1を乗じた数（小数点切り上げ）以上の戸数をバリアフリーに配慮した住戸（以下のすべてを満たす住戸）とすること。<br>⑴当該住戸の玄関（住戸の出入口部分に限る。）及び廊下の有効幅は、80センチメートル以上とすること。<br>⑵当該住戸の玄関、便所、浴室、廊下等の部分の壁面には手すりを設け、又は当該壁面を手すりを設けることができる構造とすること。<br>⑶当該住戸の床の表面は、滑りにくい仕上げとするよう努めるとともに、その室内の床（玄関の上がりかまち並びに階段及び浴室の出入口を除く。）は、段差のない構造とするよう努めること（傾斜路又は手すり等を設ける場合を除く。）。 |

### （2）特定集合住宅の住戸に関する基準の除外・緩和について

| | | |
|---|---|---|
| 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 | 上記1,2の規定の除外 |
| 高齢者の円滑入居に配慮した計画 | すべての住戸がサービス付き高齢者向け住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律に規定される住宅） | 上記2の規定の除外 |
| 環境負荷低減に配慮にした計画 | ①CASBEEの評価ランクA以上を取得したもの<br>②太陽光発電設備等の設置かつ敷地緑化率30％以上確保したもの | 上記2の規定の緩和<br>総戸数から11を減じた数に 5 分の1を乗じた数とする |

※これらの除外・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。）

### （3）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 | ⑴ 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。<br>⑵ 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<br>（バイク置場を含む） | ⑴ 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。<br>⑵ 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。<br>⑶ 窓先空地等、避難上支障の生じる場所以外に設けること。 |
| 6 ごみ置場※ | ⑴ 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。<br>⑵ ごみ容器は、高さ及び直径を各60cmとすること。 |
| 7 リサイクル資源<br>集積所※ | ⑴ 集積所には、保管場所及び作業場を設けること。<br>⑵ 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。<br>⑶ 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。<br>⑷ 集積所とごみ置場を一体で設置する場合は、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。 |
| 8 消防水利の設置 | 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。 |

※6.7 の詳細は区ホームページ：くらし・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（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。

## （4）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 | 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。<br>⑴ 20戸未満　定時巡回による管理等の適切な管理<br>⑵ 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<br>⑶ 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。）<br>⑷ 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。） |
| 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 | ⑴ 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。<br>⑵ 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。 |

## （5） 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 | ⑴ 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。<br>⑵ 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。<br>⑶ 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。<br>⑷ 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。<br>⑸ 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 | ⑴ 現存する樹木は、原則として保存すること。<br>⑵ 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。 |

## 6. 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

### （1）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 | ⑴ 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。<br>⑵ 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。 |

**本パンフレット、条例、施行規則、事務取扱要領、様式は、中野区ホームページ内でダウンロードすることができます。**

**中野区役所トップページ ⇒ ページ ID 検索 ⇒ 288419582**

**⇒3 中野区集合住宅条例及び管理に関する条**

# よくある質問

注1）集合住宅条例：中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例、注2）特定：特定集合住宅、注3）小規模：小規模特定集合住宅

| 種別 | Q | | A |
|---|---|---|---|
| 全般 | 1 | 敷地を分割(分筆)して何棟か共同住宅を建築します。手続き対象となる建築物かどうかの判定は、元の敷地単位で行いますか。 | (同一の建築主であっても)**建築確認の敷地単位ごと**に判定します。 |
| | 2 | 集合住宅条例制定（平成23年3月）以前に建築された既存の集合住宅について、集合住宅条例の規定はかかりますか。 | **努力義務**にとどまります。 |
| 特定<br>【面積算定】 | 3 | 特定集合住宅の住戸の面積算定はどのようにしますか。 | 壁芯で計算し、住戸**外**のベランダ・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**除いて**算定します。（住戸内は含められます。） |
| 特定<br>【天井高さ】 | 4 | 居室の天井高さについて、梁型が出ている部分は2.3m以上確保できませんがどうすればよいですか。 | 梁型やダクトなどの局部的な天井の下がり部分は、2.3m以上なくても可です。また、平均天井高を出す必要もありません。 |
| 特定<br>【住居系用途地域の隣地境界線からの離れ】 | 5 | 用途地域が住居系の場合、付属の別棟駐輪場等は、外壁面から隣地境界線の離れについては、どこを算定すれば良いですか。 | 集合住宅の外壁面にはバルコニー、ベランダ、出窓、屋外階段、開放廊下を含めます。<br>①付属の屋根付き駐車場や駐輪場は、柱形から50cm以上とします。<br>ただし、②柱が中心にある駐輪場等は屋根先から50cm以上とします。<br>参考図①　参考図②<br> <br>隣地境界線　隣地境界線 |
| 特定<br>【管理人室】 | 6 | 管理人室の大きさや仕様について教えてください。 | 20戸未満で定時巡回の場合は、少なくとも掃除用具入れ等のスペース（階段下等でも可）があれば足ります。オーナー管理でインターホン等で連絡がとれる場合も同様です。面積の規定はありません。<br>（前述以外の場合は基準にそってご計画ください。） |
| 特定<br>【自動車駐車場・自転車等置場】 | 7 | 自動車駐車場の場所に決まりがありますか。 | 総戸数が50戸以上の場合は、サービス用車両用を１カ所以上、**屋外に**設けてください。なお、屋内やピロティ等を通過する駐車場の場合は、**梁下3.0m以上**を確保し、容易に視認できる場所（チェーンゲート等の奥は不可）としてください。 |
| | 8 | 自動車駐車場の大きさに決まりがありますか。 | **4.0m×6.0m程度**が原則ですが、**3.0m×7.7m**（東京都駐車場条例に規定された荷さばき用駐車の大きさ）でも可とします。 |
| | 9 | 東京都駐車場条例と集合住宅条例の両方で駐車場の附置義務があります。荷さばき用駐車場をそれぞれの条例の台数算定で兼用してもよいですか。 | 兼用できます。 |
| | 10 | 自転車等置場の場所に決まりがありますか。 | ありません。<br>（屋外、屋内、計画によっては住戸内も可としています。） |
| | 11 | 自転車等置場の台数にバイク置場を必ず含めないといけませんか。 | いいえ、その必要はありません。<br>（バイク置場がある場合に、自転車等置場の台数に含められるという規定です。） |
| 特定<br>【管理体制】 | 12 | 50戸以上の管理体制は「常駐管理か、常駐管理同等の場合は1日8時間以上の駐在管理」とありますが、毎日ですか。 | 他の規模と同様、**週5日程度**の管理体制としてください。 |
| 小規模 | 13 | 小規模特定集合住宅は、建築物に関する基準はありますか。 | ありません。<br>（「管理」に関すること（「ごみ・資源の排出」含む）のみです。） |