

東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例・施行規則の概要

項目 (条例条文)	主な内容						
施行期日	平成20年10月1日						
適用の範囲 (第3条)	・地階を除く階数が3以上かつ15戸以上の共同住宅の新築、増築、改築、用途変更が対象となります。 ・同一の建築主が、同一敷地又は隣接地で同一の時期に建設事業を行う場合は、全体を一の建築物として条例を適用します。						
標識の設置 (第6条)	・「建築計画のお知らせ」の標識を設置してください。 ●東京都北区中高層紛争予防条例による標識の設置がある場合には、兼用可（根拠条文を記載する必要があります。） ・ワンルーム形式住戸（40㎡未満）がある場合には、戸数を明示すること。 ・ワンルーム形式住戸が15戸以上ある場合には、標識設置期間は少なくとも30日以上となります。						
近隣への説明 (第7条)	・1Hの範囲内の住居者には、申し出がなくとも説明をすること。 ・2Hの範囲内の権利者及び所有者から申し出があった場合には説明すること。 ・説明の方法は、戸別訪問又は説明会によること。 ・工事協定、一般協定等の締結に努め、締結した協定を順守すること。						
建築計画書の提出 (第8条)	・建築計画書（第2号様式）を届け出ること。（正本・副本計2部）						
住戸の規模 (第10条)	・住戸専用面積25㎡以上（住戸専用面積には、ベランダ、バルコニー、共用部から使用するメーターボックス・パイプスペースの部分を除く。）とすること。 ・個人である建築主（※）は、22㎡以上とすること。						
自転車駐輪施設の設置 (第11条)	・住戸専用面積55㎡未満の場合、1戸につき1台以上確保 ・住戸専用面積55㎡以上の場合、1戸につき1.5台以上確保（端数切り上げ）						
多目的室の設置 (第12条)	・住戸数に応じた規模の多目的室を1の空間で確保すること。 <table border="1"> <tr> <td>50戸以上 80戸未満</td><td>: 50㎡以上</td></tr> <tr> <td>80戸以上 200戸未満</td><td>: 戸数に0.7を乗じた面積以上</td></tr> <tr> <td>200戸以上</td><td>: 150㎡以上</td></tr> </table>	50戸以上 80戸未満	: 50㎡以上	80戸以上 200戸未満	: 戸数に0.7を乗じた面積以上	200戸以上	: 150㎡以上
50戸以上 80戸未満	: 50㎡以上						
80戸以上 200戸未満	: 戸数に0.7を乗じた面積以上						
200戸以上	: 150㎡以上						
廃棄物保管場所及び 資源保管場所の設置 (第13条)	・廃棄物保管場所：臭気・汚水等の流出防止、収集作業に支障のない近隣に配慮した位置、十分な収納規模を確保して設置すること。 ・資源保管場所：資源の有価性を保持し、周辺環境に悪影響を及ぼさないように配慮した構造で、十分な収納規模を確保して設置すること。						
管理人室の設置 (第14条)	・主要な出入口を見通すことができる場所に設置すること。（面積の規定なし） ・管理人室の表示、受付窓及び必要な設備を設けること。						
管理に関する基準 (第15条)	・戸数に応じた十分な管理を行うこと。 <table border="1"> <tr> <td>30戸未満</td><td>定期的に巡回又は駐在</td></tr> <tr> <td>30戸以上 100戸未満</td><td>定期的に駐在（目安として、週5日以上かつ日中4時間以上）</td></tr> <tr> <td>100戸以上</td><td>常駐（緊急事態に対応できるなど体制整備がある場合、週5日以上かつ日中8時間以上）</td></tr> </table>	30戸未満	定期的に巡回又は駐在	30戸以上 100戸未満	定期的に駐在（目安として、週5日以上かつ日中4時間以上）	100戸以上	常駐（緊急事態に対応できるなど体制整備がある場合、週5日以上かつ日中8時間以上）
30戸未満	定期的に巡回又は駐在						
30戸以上 100戸未満	定期的に駐在（目安として、週5日以上かつ日中4時間以上）						
100戸以上	常駐（緊急事態に対応できるなど体制整備がある場合、週5日以上かつ日中8時間以上）						

項目 (条例条文)	主な内容
地域コミュニティの 形成 (第16条)	・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に努めること。 ・町会又は自治会への加入の誘導及び「町会・自治会加入誘導計画報告書」(第5号様式の2)を提出すること。 ・住民基本台帳に記録するための届出を行うよう手続きの周知に努めること。
バリアフリーへの配慮 (第17条)	・高齢者、障害者等の受け入れに努めること。 ・建物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、以下の点を考慮すること。 ・共用廊下等に段差を設けないこと ・床面を滑りにくい仕上げにすること ・廊下、傾斜路、敷地内通路の有効幅は、1.2m以上確保すること。 ・各住戸(玄関)及び住戸へ至る経路上の共有部の出入口の有効幅は、80cm以上確保すること。 ・高齢者、障害者等の入居する住戸を低層階にする等、災害時の避難及び安全に配慮すること。
家族向け住戸の設置 (第18条)	・ワンルーム形式住戸(40㎡未満)を30戸以上含む場合、 (総戸数-30)×1/2以上の家族向け住戸(55㎡以上)を設置すること。 (端数切り上げ)
地球温暖化への対策 (第19条)	・地球温暖化に配慮した建築を行うよう努めること。 例：緑化対策、太陽熱温水器設置、太陽光発電システム機器設置、LED照明
工事完了の届出 (第21条)	・工事完了時に、完了届(第6号様式)を提出すること。

適用除外(第3条)

対象となる事業(※1)	適用除外の項目				
	住戸の規模 (第10条)	自転車駐輪 施設の設置 (第11条)	多目的室の 設置 (第12条)	管理人室の 設置 (第14条)	家族向け 住戸の設置 (第18条)
高齢者・障害者グループ ホーム等	除外	除外	除外	除外	除外
一の法人の施設である寮	除外	○	除外	○	除外
公営住宅の建替事業	○	○	○	除外	除外
市街地再開発事業、 住宅市街地総合整備事業 (密集住宅市街地整備型)	除外	○	除外	除外	除外
個人である建築主(※2)	○ (22㎡緩和)	○	除外	除外	除外

(※1) 建築物完成後も規則第4条第1項の要件を満たす必要があります。

(※2) 個人である建築主・・・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います。

【問い合わせ先】 北区都市整備部住宅課建築調整担当(第二庁舎3階9番)

電話番号：03(3908)9206 FAX：03(3908)9086

東京都北区公式ウェブサイト：<https://www.city.kita.lg.jp/>

ホーム→「まちづくり・環境」→「建築」→「建築に関する条例・要綱・規則」
→「集合住宅の建築及び管理に関する条例の概要」をクリック

