

東京都北区

集合住宅の建築及び管理に関する条例

—手引き—



東京都北区都市整備部住宅課（建築調整担当）

〒114-8508

東京都北区王子本町1-15-22（第2庁舎3階9番）

直通電話 03-3908-9206



目 次

1 はじめに	P 1
2 用語の定義	P 2
3 適用の範囲	P 4
4 標識の設置	P11
5 近隣への説明	P12
6 建築計画書の提出	P13
7 住戸の規模	P14
8 自転車駐輪施設の設置	P15
9 多目的室の設置	P16
10 廃棄物保管場所等の設置	P18
11 管理人室の設置	P19
12 管理に関する基準	P20
13 地域コミュニティの形成	P22
14 バリアフリーへの配慮	P23
15 家族向け住戸の設置	P24
16 地球温暖化への対応	P25
17 工事完了の届出等	P26
18 建築主及び所有者等に対する要請	P27
19 報告	P27
20 勧告及び公表	P27
東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例	P28
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	P34
各種様式	P42
手続の流れ	P55
東京都北区集合住宅条例の建築計画書作成の留意点	P56

1 はじめに・・・

北区では、より一層質の高いまちづくりを推進するため平成20年10月に「東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例」（以下「条例」といいます。）及び「東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する施行規則」（以下「規則」といいます。）を施行しました。

この手引きは、「条例」及び「規則」について図示や例示を用いてわかりやすく解説したものです。

本条例及び規則の趣旨と内容をご理解いただき北区のまちづくりの発展のため、本手引きをご活用いただきたく思います。

2 用語の定義（条例第2条関係）

この条例及び規則で使用する用語の意味は、次のとおりです。

(1) 集合住宅

地階を除く階数が3以上で、かつ、住戸数が15戸以上の共同住宅（他の用途を併用する場合を含む。）の用途に供する条例の対象となる建築物をいいます。

なお、共同住宅以外の用途（長屋、下宿、寄宿舍、児童福祉施設等など）は、条例の対象外となります。

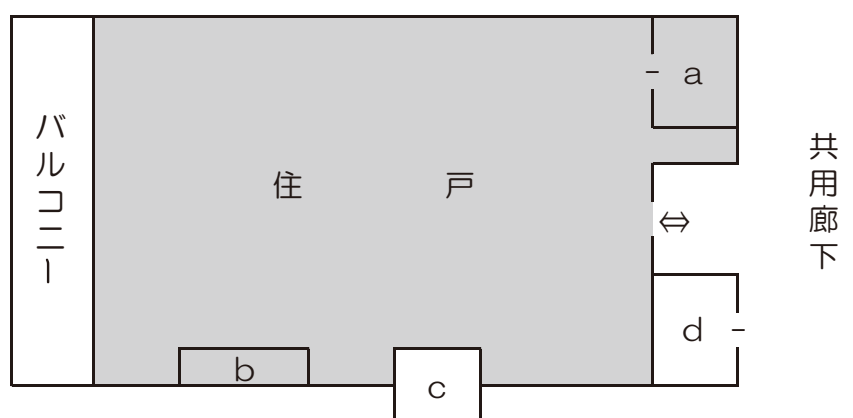
共同住宅の用途は、建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項に規定する確認申請書（第三面）【8. 主要用途】、第18条第2項に規定する計画通知書（第三面）【8. 主要用途】に記載する用途です。

複合用途の場合、建築物全体で地階を除く階数が3以上で、かつ、住戸数が15戸以上ある場合、条例の対象となります。

(2) ワンルーム形式住戸

一住戸の専用面積が40㎡未満の住戸をいいます。専用面積は、バルコニー、メーターボックス、パイプスペース等を除いた壁芯の床面積をいいます。ただし、パイプスペースが完全に住宅の専用部分に組み込まれている場合は、専用面積に算入します。

（例図）



a、bは算入する。c、dは算入しない。

(3) 建築

建築基準法第2条第13号に規定する建築（新築、増築、改築、移転）又は同法第87条第1項において準用する同法第6条第1項及び第6条の2第1項に規定する建築物の用途の変更をいいます。

(4) 建築主

建築基準法第2条第16号に規定する建築主をいいます。

(5) 所有者等

「集合住宅の所有者」とは、区分所有者、賃貸マンション・アパートのオーナーなど、集合住宅に関して所有権を有する者をいいます。「所有者から委託を受けて集合住宅の管理を行う者」とは、管理会社や管理人など、管理に携わる者をいいます。

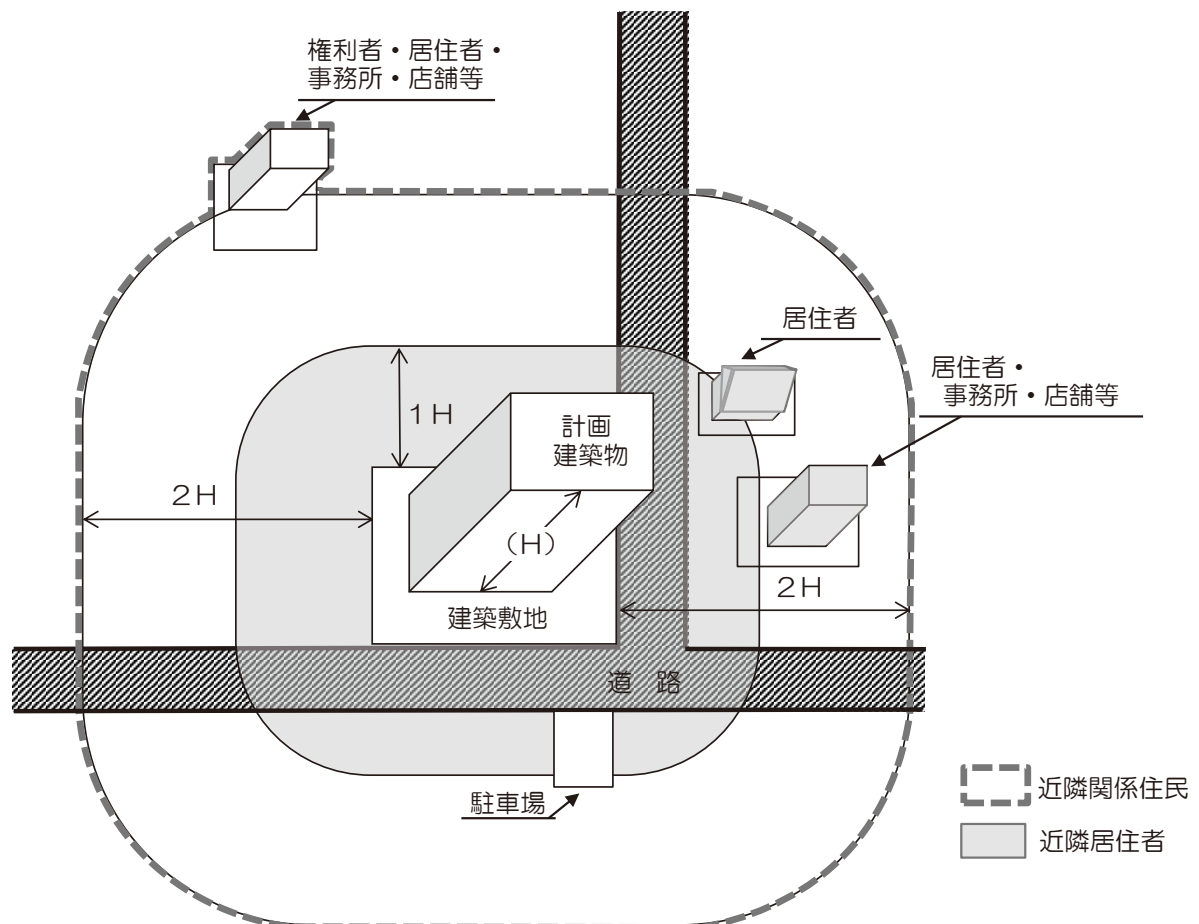
「集合住宅の所有者」及び「所有者から委託を受けて集合住宅の管理を行う者」を所有者等といいます。

(6) 近隣居住者

集合住宅の建築敷地境界線から、その建築物の高さ（H）の水平距離（1H）の範囲内にある建築物に居住している者をいいます。また、1Hの範囲の内外にわたる建築物に居住している者も含まれます。

(7) 近隣関係住民

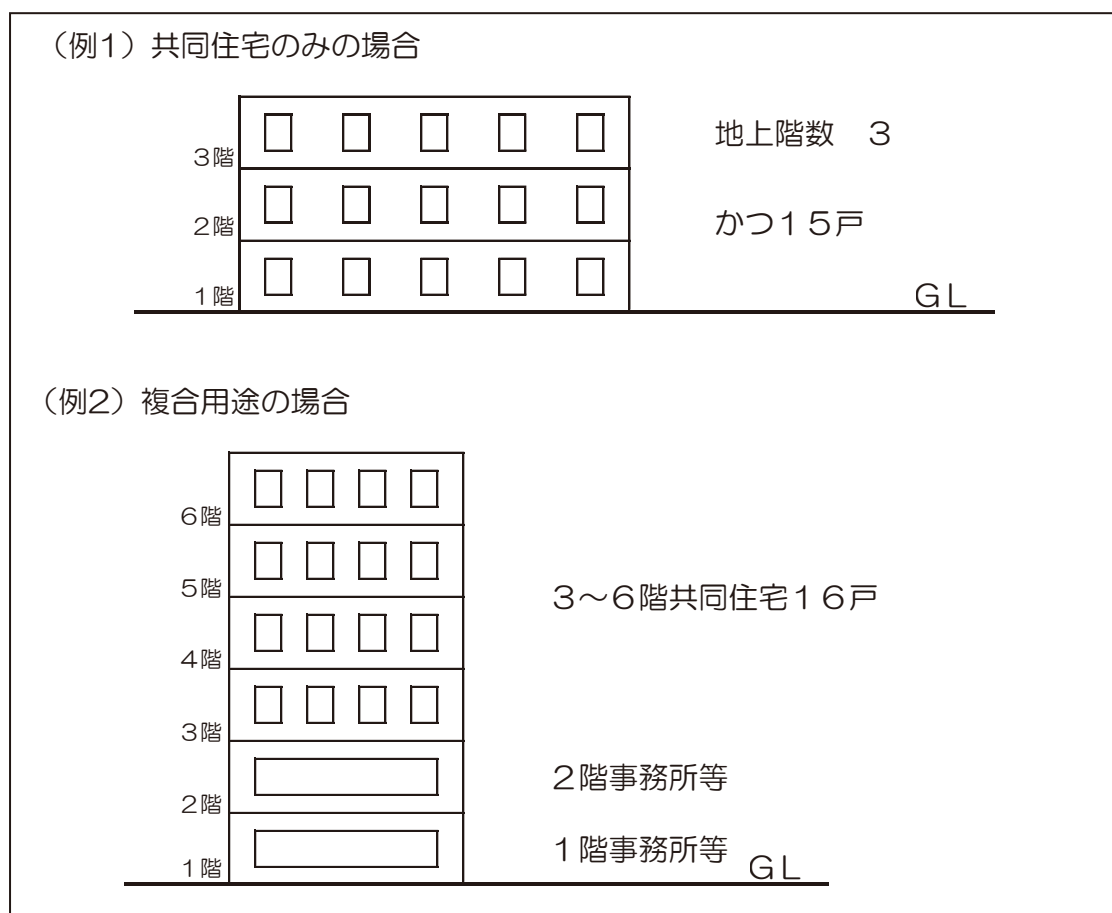
集合住宅の建築敷地境界線から、その高さの2倍の水平距離（2H）の範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有する者及び居住する者をいいます。また、2Hの範囲の内外にわたる土地又は建築物に権利を有する者及び居住している者も含まれます。



3 適用の範囲（条例第3条関係）

地階を除く階数が3以上で、かつ、住戸数が15戸以上の共同住宅で、次の①～③の行為について条例を適用します。

① 集合住宅を新築する場合



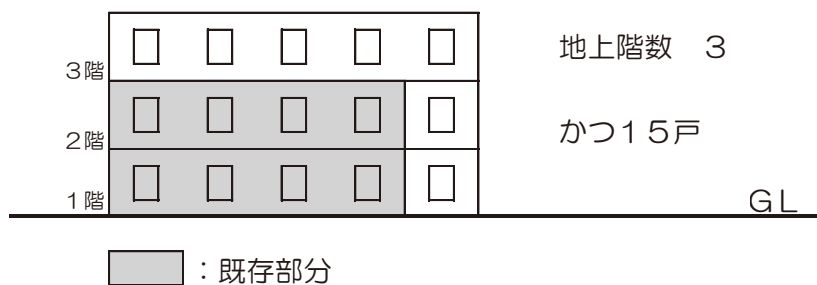
複合用途の場合は、条例上「他の用途を併用する場合を含む。」とありますので建築物全体の地上階数が3以上、かつ住戸数が15戸以上の場合条例を適用します。

例2の場合、建築物全体の地上階数は6、かつ住戸数は16戸となり、条例を適用します。

- ② 建築物の増築、改築、用途変更（以下「増築等」といいます。）を行い、この条例に規定する集合住宅に該当することとなる場合

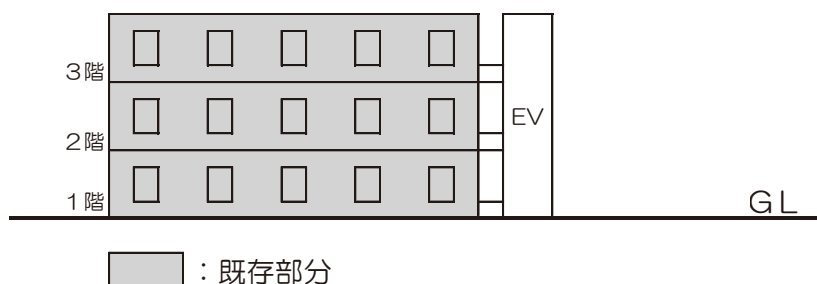
ただし、条例に適合しないことがやむを得ないと区長が認めた場合は、増築等については条例の適用はしません。増築等後の管理については条例を適用します。（P10「⑥増築、改築、用途変更（以下「増築等」といいます。）の場合」参照）

（例1）増築の場合



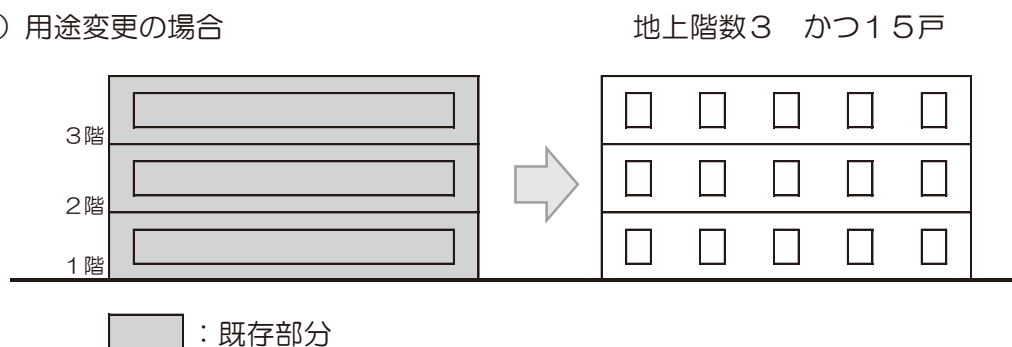
増築により、条例対象の規模になる場合

（例2）増築の場合



既存部分が条例対象で、昇降機等を設置する場合
一部適用除外となる場合があります。

（例3）用途変更の場合



用途の変更により、変更後が条例対象の規模となる場合

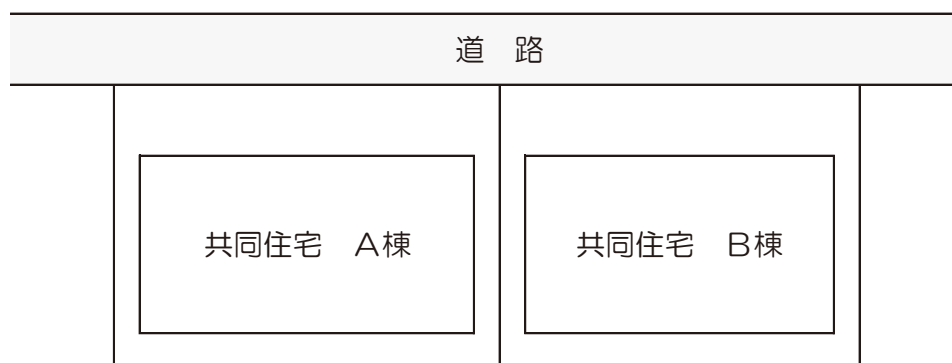
- ③ 建築基準法第86条第1項若しくは第2項又は第86条の2第1項に規定する認定を受ける場合、全体を一の建築物として条例を適用します。

同一の建築主が、同一敷地又は隣接地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。(例1)

ただし、(例2)のように、一点で接する場合等、分割することがやむを得ないと区長が認める場合は、おのこの独立した建設事業として条例を適用します。

また、(例3)のように道路をはさんで建設する場合は、原則として、おのこの独立した建設事業として条例を適用しますが、その地域の特性や建物の機能等を判断の上、全体を一つの建設事業として適用する場合があります。

(例1)



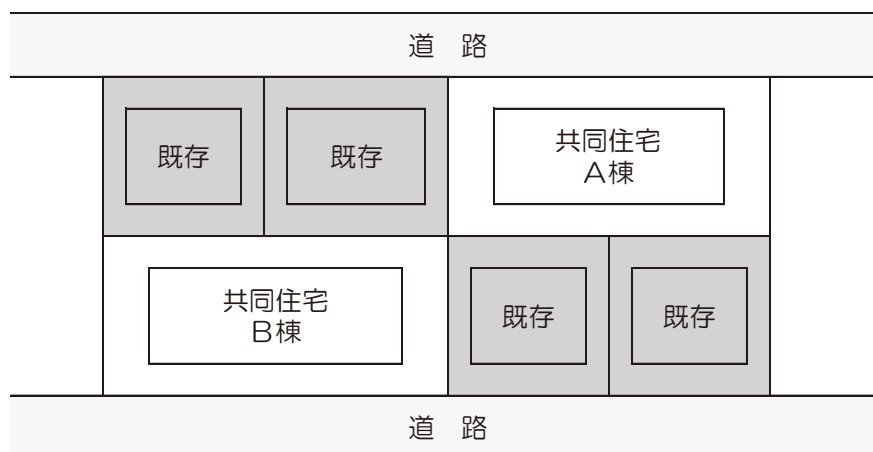
同一の建築主が、隣接地に建設事業を行う場合、全体の規模が条例の対象となる場合は対象となります。(イのケース)

それぞれが条例の対象となる場合においても、全体を一つの建築物として条例を適用します。(ウのケース)

A棟及びB棟がいずれも地階を除く階数が2以下の場合は、条例対象外となります。

	A棟(戸)	B棟(戸)	適用の範囲 (A棟・B棟の両方、若しくはいずれかが地階を除く階数が3以上の場合)
ア	5	5	合計10戸の建設事業なので条例の対象外
イ	10	10	合計20戸の建設事業として条例の対象
ウ	30	40	合計70戸の建設事業として条例の対象

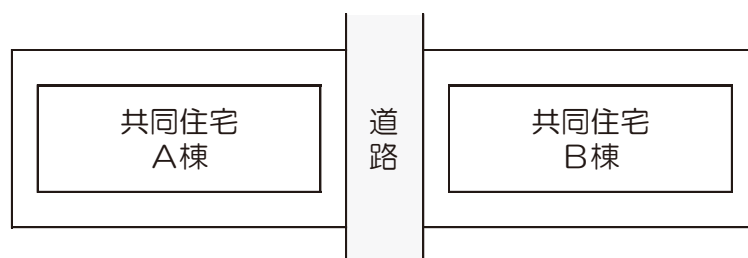
(例2)



同一の建築主が、隣接地に建設事業を行う場合、全体の規模が条例の対象となりますが、隣接地であっても、一点で接する場合で区長が認める場合（※）は、おのこの独立した建設事業として、地上階数3以上かつ15戸以上の棟が条例の対象となります。

※ 規則第21条に規定する認定申請が必要です。

(例3)



同一の建築主が、道路をはさんで行う建設事業の場合、原則として、おのこの独立した建設事業として、条例を適用します。

ただし、管理形態、建物の設備・共用施設等の機能上の観点から、一つの建設事業とみなす場合もあります。

◆適用の除外（規則第4条関係）

- (1) この条例は、建築基準法上の用途が「共同住宅」の場合に適用しますが、一定の要件を満たす共同住宅の場合は、規則第4条に規定する、一部適用の除外及び緩和を定めています。（規則第4条第1項）

① サービス付き高齢者向け住宅、グループホーム等の住宅（規則第4条第1項第1号）

次のア. ～エ. の福祉目的の性格が濃い建築物については、その事業の趣旨から建設の支障とならないよう適用除外項目を定めています。

ア. 高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づくサービス付き高齢者向け住宅、介護保険法に基づくグループホーム

イ. 公営住宅法に基づく高齢者専用住宅（65歳以上の者のみによって構成されている

世帯を専ら入居の対象とする住宅)

ウ. 障害者総合支援法に基づくケアホーム又はグループホーム

エ. 児童福祉法に基づく児童養護施設、児童自立支援施設

② 一の法人等の施設である寮（規則第4条第1項第2号）

次のア. 及びイ. の事項を満たす寮は、その事業の趣旨から建設の支障とならないよう適用除外項目を定めています。

ア. 一の法人等の施設である寮（〇〇会社独身寮や〇〇大学学生寮などを意味します。）

で、建築計画書提出時に寮規が提出できるもの

イ. 管理運営する法人と建築主が異なる場合、管理運営する法人と建築主との契約書の写しの提出できるもの

その他、建築主より、寮として用いることを確約した念書、寮の募集要項などを提出していただくこともあります。

なお、学生寮であっても、入居者を学生に限定したいいわゆる学生会館、学生マンションには適用除外項目はありません。

③ 公営住宅等の建替事業（規則第4条第1項第3号）

次のア.～エ.の住宅で、従前居住者に配慮する必要があると区長が認める場合は、その事業の趣旨から建設の支障とならないよう適用除外項目を定めています。

ア. 公営住宅法に基づく公営住宅

地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、この法律の規定による国の補助に係る住宅

イ. 住宅地区改良法に基づく改良住宅

住宅地区改良事業に伴い、住宅困窮者向けに建設される住宅

ウ. 独立行政法人都市再生機構がその業務として賃貸又は譲渡を行う住宅

エ. その他の公営住宅

国家公務員又は地方公共団体職員の宿舍、政府関係機関がその職員に貸与する住宅、又は国・地方公共団体における補助等を受けて建設される特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅等の住宅、さらに地方公共団体が単独で建設する賃貸住宅、地方公共団体等が賃貸し、又は分譲する住宅

④ 市街地再開発事業や住宅市街地総合整備事業（うち密集住宅市街地整備型）

（規則第4条第1項第4号）

次のア.及びイ.住宅で、まちづくりに関する貢献度の高い、特定なまちづくり事業について、その事業の趣旨から建設の支障とならないよう適用除外としています。

ア. 都市再開発法第2条第1号に規定する市街地再開発事業により建設する住宅

イ. 住宅市街地総合整備事業制度要綱に基づく住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街

地整備型に限る。)により建設する住宅

⑤ 個人である建築主（規則第4条第1項第5号）

次のア.～ウ.のすべての条件を満たす個人である建築主（以下、「個人建築主」といいます。）が行う事業は、その事業の趣旨から建設の支障とならないよう適用除外項目を定めています。

ただし、確認申請から工事完了後の所有権保存登記の完了までを、同一の個人建築主が行うことが必要です。

ア. 北区に3年以上居住する者（住民票の提出要）

イ. 引き続き将来にわたり北区に居住する者（誓約書の提出要）

ウ. 住民税を滞納していない者（前年度の納税証明書等の提出要）

個人建築主の子や孫又は父母も対象となります。

（注）工事完了後所有権保存登記を行い、登記事項証明書（建物）を提出してください。

規則 第4条第1項 条例		適用除外の項目					
		第10条 住戸の規模	第11条 自転車駐輪 施設の設置	第12条 多目的室の 設置	第14条 管理人室の 設置	第15条 管理に關す る基準	第18条 家族向け住 戸の設置
適用除外対象となる事業 ※1	第1号 高齢者・ 障害者等	除外	除外	除外	除外	○	除外
	第2号 寮	除外	○	除外	○	○	除外
	第3号 公営住宅の 建替	○	○	○	除外	除外	除外
	第4号 再開発事業 等	除外	○	除外	除外	○	除外
	第5号 個人建築主 ※2	○ (22㎡緩和)	○	除外	除外	○	除外

○：適用する

※1 適用除外対象となる事業・・・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 個人建築主・・・北区に3年以上居住する者で、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。

⑥ 増築、改築、用途変更（以下「増築等」といいます。）の場合

（規則第4条第1項第6号）

次のア～ウ. の増築等で条例第3条第1項第2号に規定する建築基準を適合することが難しいと区長が認めた場合は、下記の適用除外項目の一部又は全部が適用除外となります。

（注）適用除外となるのは建築に関する規定のみです。管理に関する規定は除外されません。

ア. 増築面積が比較的小さい増築（既存建築物への昇降機の設置等）

イ. 改築面積が比較的小さい改築

（本条例の建築基準の適合まで至ることが困難な規模の改築）

ウ. 一部分の用途変更

（本条例の建築基準の適合まで至ることが困難な用途変更）

適用除外項目

- 住戸の規模
- 自転車駐輪施設の設置
- 多目的室の設置
- 管理人室の設置
- 家族向け住戸の設置

なお、適用除外となる対象及び適用除外項目の範囲は、個別の計画により異なりますので、住宅課（建築調整担当）と事前相談をお願いします。

- (2) 同一建築主が同一敷地又は隣接地で同一の時期（※1）に建設事業を行う場合は、全体の規模が条例適用となる場合、「あわせて一つの建築物」とみなして、条例の適用となります。（おのこの建築物が条例適用規模である場合も、一つの建築物とみなします。）ただし、下記の《要件》を満たす建設事業の場合は、規則第4条に規定する、区長が認めた場合（※2）は、「あわせて一つの建築物」とはみなさない適用除外を定めています。（規則第4条第2項）

（※1）同一の時期とは、条例に基づく標識の設置から、工事完了（建築主への引き渡し）までの期間が一部でも重なる場合をいいます。

（※2）区長が認めた場合とは、規則第21条第1項に規定する認定申請に対し、区長が認定通知書（別記11号様式）を通知した場合をいいます。

《要件》

同一建築主の敷地同士が、一体の構造物として成り立たない敷地関係の場合の建設事業（敷地同士がある一点で接する場合等）

なお、上記《要件》に該当するかは、個別の計画により異なりますので、住宅課（建築調整担当）と事前相談をお願いします。

4 標識の設置（条例第6条関係）

建築主は、集合住宅を建築しようとするときは、第1号様式による標識を設置しなければなりません。（条例第6条第1項・規則第5条第1項）

ワンルーム形式住戸がある場合は、標識の用途欄に「共同住宅（ワンルーム形式住戸○戸を含む。）」と明示しなければなりません。（条例第6条第3項）

(1) 標識の設置場所（規則第5条第3項）

標識は建築敷地の道路に接する部分に地面から標識の下端までの高さが、おおむね1mとなるように設置してください。建築敷地が2以上の道路に接するときは、それぞれの道路に接する部分に設置してください。

(2) 標識の設置の兼用（条例第6条第2項）

「東京都北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「北区中高層紛争予防条例」といいます。）の対象となる場合は、兼用を可能としています。

兼用とする場合は、根拠となる条文を標識に追記してください。（P43「第1号様式記入例」参照）

北区中高層紛争予防条例の対象とならない場合は、必ず条例に基づく標識を設置し、建築計画書に標識設置状況のわかる写真（遠景及び近景）を添付してください。

(3) 建築確認申請等までの設置期間（設置開始）（規則第5条第4項）

下記の①～③いずれかの設置期間となります。ただし、ワンルーム形式（40㎡未満）住戸を15戸以上含む集合住宅の場合は、少なくとも「30日間」となります。

① 延べ面積が2,000㎡を超え、かつ高さが20mを超える建築物

⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒ 60日間

② ①を除く延べ面積が1,000㎡を超え、かつ高さが15mを超える建築物

⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒ 30日間

③ それ以外 ⇒⇒⇒⇒⇒ 15日間

ただし、ワンルーム形式住戸を15戸以上含む場合は30日間

＊「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「東京都中高層紛争予防条例」といいます。）に該当する場合の標識設置期間

東京都中高層紛争予防条例による標識設置は、建築確認申請等の30日前からが最長ですが、本条例に基づく標識設置は、北区中高層紛争予防条例の設置期間が適用（規模によっては60日前から）となります。

(4) 標識の設置期間（設置終了）（規則第5条第4項）

建築基準法による完了検査の申請日まで、又は工事が完了する日まで設置してください。

5 近隣への説明（条例第7条関係）

(1) 近隣関係住民への説明（条例第7条第1項）

近隣関係住民（2Hの範囲の土地又は建物の権利者）から申し出があったときは、戸別訪問又は説明会等の方法で、当該近隣関係住民に説明しなければなりません。

(2) 近隣居住者への説明（条例第7条第2項）

近隣居住者（1Hの範囲に居住する者、店舗・事務所等の場合は営業する者）には、説明の申し出がなくても戸別訪問又は説明会等の方法で、説明しなければなりません（説明の義務）。ただし、近隣居住者が長期間不在等により説明を行うことができない場合は、以下の事項について文書により周知することとします。

また、町会にも事前に説明をするよう努めてください。

〈問い合わせ先〉（町会・自治会について）

地域振興部地域振興課地域振興係 北とぴあ10階 電話 03-5390-0092

(3) 説明及び周知事項（規則第6条）

- ① 敷地の形態及び規模、建築物の配置並びに付近の建築物の位置の概要
- ② 建築物の規模、構造及び用途
- ③ 工期、工法、作業方法等
- ④ 工事による危害の防止策
- ⑤ 建築に伴って生ずる周辺の生活環境に及ぼす日影その他の影響及びその対策
- ⑥ 計画建築物についての問い合わせ先及び工事中の連絡先

(4) 経過報告

近隣関係住民、近隣居住者への説明等の対応をまとめた説明会等経過報告書は、建築確認申請等の手続時まで、住宅課（建築調整担当）へ提出してください。区が特別に指定する場合以外は、説明会等経過報告書の形式は自由です。なお、「北区中高層紛争予防条例」に該当することにより報告をされている場合は、改めて提出する必要はありません。

説明会等経過報告書の参考・記入例は、北区中高層紛争予防条例の手引きに掲載しています。また、東京都北区公式ウェブサイトからもダウンロードできます。必要に応じて使用してください。

(5) 協定の締結（条例第7条第3項）

建築主は、近隣居住者等との間で協定等を締結するよう努めるとともに、締結した協定等を遵守しなければなりません。取り交わす書類は、協定書という名称に限らず、合意書や覚書きという形式も考えられます。

6 建築計画書の提出及び協議（条例第8条関係）

標識設置後、建築計画書（第2号様式）の正本・副本と関係図書を添えて、速やかに住宅課（建築調整担当）へ届け出て、協議を行う必要があります。（条例第8条第1項・規則第7条第1項、第2項）

また、協議終了後に条例に規定する建築計画の内容を変更する場合は、建築変更計画書（第3号様式）を、建築主を変更する場合には、建築主変更届（第4号様式）を速やかに住宅課（建築調整担当）へ届け出て、協議を行う必要があります。（条例第8条第2項・規則第7条第3項、第4項）

建築計画書に添付する図面等について

- ① 各図面は、A3サイズで作成してください。
- ② タイプ別住戸の専用面積算出根拠（床面積求積図等）を示してください。多目的室を設置した場合も同様です。
- ③ 配置図は、一般的な記載事項のほか、道路面を±0として各部分の高さを、傾斜路がある場合はその勾配を記入してください。
- ④ 平面図は、一般的な記載事項のほか、以下の事項について明示してください。
 - ア. 管理人室の受付窓（形状・大きさ）、室名表示板の設置位置
 - イ. 緊急連絡先表示板の設置位置
 - ウ. 共用廊下、出入口の有効幅員
 - エ. 傾斜路がある場合はその勾配
- ⑤ 自転車駐輪施設は、平置きの場合は1台当たりの駐輪区画の寸法及び駐輪場全体の寸法を明示してください。また、自転車ラック（駐輪機）を設置する場合は、詳細図面やメーカーカタログ等の写しを添付してください。
- ⑥ 日影図は、冬至日の8時から16時までの1時間又は30分ごとの時刻日影を地盤面に投影したものとしてください。

7 住戸の規模（条例第10条関係）

(1) 一住戸の最低専用面積（条例第10条第1項）

一住戸の専用面積を25㎡以上とします。

(2) 最低面積の特例（条例第10条第2項・規則第9条）

次の① 緩和を受ける条件のア.～オ.のすべてに該当する場合、一住戸の専用面積を22㎡以上とする緩和があります。

① 緩和を受ける条件

ア. 建築主が個人であること。
イ. 北区に3年以上居住していること。
ウ. 引き続き将来にわたり居住し続けること。
エ. 住民税を滞納していないこと。
オ. 所有権保存登記の名義人は建築主個人であること。

② 各条件の確認方法

ア. について 建築基準法の建築確認申請の建築主と同一とし、確認。
イ. について 建築計画書への住民票の添付をもって確認。
ウ. について 建築計画書への誓約書（書式自由）の添付をもって確認。
エ. について 建築計画書への前年度の納税証明書又は納付済み印付き課税納付書（原本）の添付をもって確認。
オ. について 工事完了検査時に登記事項証明書（建物）の提出をもって確認。

(3) 専用面積の算出

専用面積の算出は、当該住戸の外壁及び界壁の中心線で囲まれた部分の床面積を算出します。ただし、ベランダ、バルコニー及び住戸の外部に開口部を設けたメーターボックス、パイプスペース等の部分を除きます。（P2「用語の定義（2）ワンルーム形式住戸」参照）

（注）建築計画書に、タイプ別住戸の専用面積算出根拠（床面積求積図等）を添付してください。

8 自転車駐輪施設の設置（条例第11条関係）

(1) 自転車駐輪施設の必要台数（規則第10条）

必要な自転車駐輪台数は以下のとおりです。

55㎡未満の住戸	1.0台/戸
55㎡以上の住戸	1.5台/戸

(2) 計算式

55㎡未満の住戸をX戸、55㎡以上の住戸をY戸とし、

$$(X \times 1.0) + (Y \times 1.5) = \text{必要数}$$

となり、端数は切り上げます。

（例）

総戸数45戸の共同住宅 40㎡の住戸が20戸

60㎡の住戸が25戸

の場合の算定

$$(20戸 \times 1.0) + (25戸 \times 1.5) = 57.5$$

※端数を切り上げ、必要な自転車駐輪施設台数は、58台となります。

（注1）自転車ラック（駐輪機）を設置する場合は、詳細図面やメーカーカタログ等の写しを添付してください。

（注2）平置きの駐輪施設にする場合の、自転車1台当たりの必要スペースは、190cm×60cmを基準とします。

(3) 自動二輪車及び原動機付自転車の駐車との関係（規則第10条第3項）

自動二輪車及び原動機付自転車の駐車のための施設を設置したときは、その台数を自転車駐輪施設の台数として計算します。

（注）「北区居住環境整備指導要綱」にバイク置場整備の規定があります。

〈問い合わせ先〉

（「北区居住環境整備指導要綱」について）

都市整備部都市計画課 第1庁舎3階13番 電話 03-3908-9152

9 多目的室の設置（条例第12条関係）

(1) 設置対象 総戸数50戸以上の場合

(2) 設置基準（規則第11条）

総戸数	多目的室の面積
50戸以上80戸未満	50㎡ 以上
80戸以上200戸未満	(総戸数 × 0.7) ㎡ 以上
200戸以上	150㎡ 以上

(3) 設置の留意点

- ① 多目的室は、理事会や住民総会等の集会に加え、懇親会や交流会、居住者間の親睦を図ることを目的としており、複数の部屋の合計ではありません。一の部屋（一の空間）で所定の面積を必要とします。

(注) 条例第3条第3項（同一敷地又は隣接地に建築する場合）に規定する、条例が適用される場合は、全体（複数棟）の合計で条例を適用しますので、当該建設事業地内のいずれかに設置すればよいということになります。

(例)

A棟が40戸、B棟が50戸の場合

一の建設事業となり、90戸の事業という条例の適用となります。

多目的室の必要面積は、 $(90 \times 0.7) = 63\text{㎡}$ 以上の多目的室が必要です。

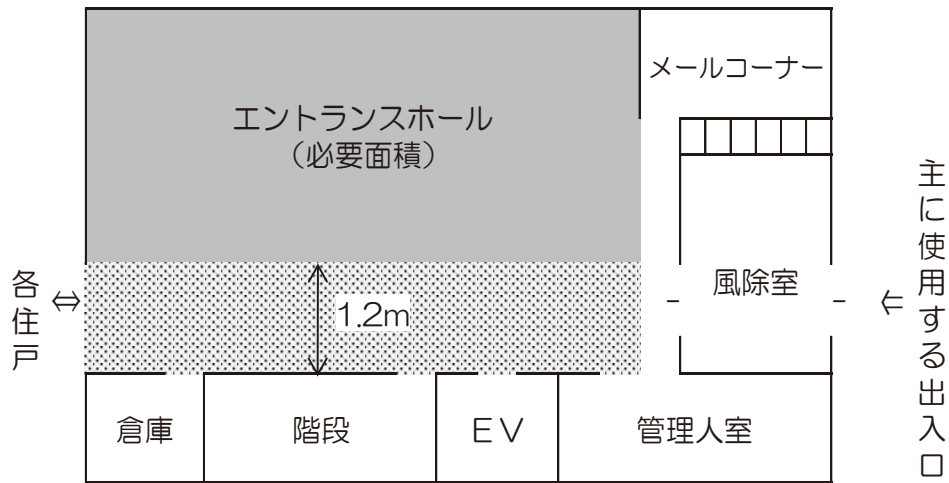
※ A棟かB棟に63㎡ 以上の多目的室の設置が必要です。

分散して合計が63㎡ 以上ということではありません。

- ② 多目的室を独立した部屋として設置することが困難な場合は、多目的室として機能できる場合に限り、エントランスホールを多目的室と兼用可能です。容積対象となるか否かは、事前に建築確認申請提出先へご相談ください。

(注) 建築計画書に、エントランスと兼用する部分を明示した面積算出根拠（床面積求積図等）を添付してください。

(例1)



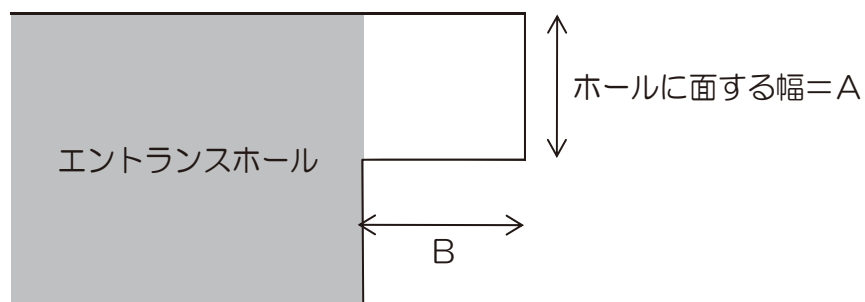
必ずしも部屋である必要はありません。

 : 多目的室のスペースとして算入可能です。

 : 主に使用する出入口から各住戸への経路（有効幅1.2m）は多目的室のスペースとして算入できません。

この部分と別に主に使用する出入口から、各住戸への経路が確保されているときは、多目的室のスペースとして算入可能となる場合があります。

(例2) エントランスホールに局所的な凹凸がある場合



$A \geq B$ の場合：多目的室のスペースとして算入可能です。

$A < B$ の場合：多目的室のスペースとして算入できません。

10 廃棄物保管場所等の設置（条例第13条関係）

(1) 廃棄物保管場所（規則第12条第1項）

- ① 閉鎖された構造により臭気、汚水等の流出を防止すること。
- ② 廃棄物の収集作業に支障の無い近隣に配慮した位置に設置すること。
- ③ 廃棄物の種類、排出量及び保管日数に応じて、十分に収納できる規模とすること。

「東京都北区廃棄物の処理及び再利用に関する条例」第50条第1項及び同規則第35条第1項に規定する、延べ面積3,000㎡以上の建築物を建設しようとする者は、その建築物又は敷地内に一般廃棄物の保管場所及び保管設備を設置しなければなりません。本条項は、延べ面積3,000㎡未満で階数3以上かつ住戸数15戸以上の集合住宅について、廃棄物保管場所の設置を義務付けたものです。

廃棄物保管場所の設置基準の詳細については、「北区集合住宅等の廃棄物保管場所等及び資源保管場所設置要綱」に規定しており、建築主は北区清掃事務所と事前協議を行う必要があります。詳しくは、北区清掃事務所へお問い合わせください。

(2) 資源保管場所（規則第12条第2項）

- ① 資源回収をより効果的に進めるため、十分な規模を確保すること。
- ② 廃棄物保管場所と区別するとともに、資源の搬出搬入作業を効率的に実施できる場所に設置すること。
- ③ 資源の有価性を保持するとともに、周辺環境に悪影響を及ぼさないように配慮した構造とすること。

資源保管場所の設置基準等の詳細については、「北区集合住宅等の廃棄物保管場所等及び資源保管場所設置要綱」に規定しており、建築主は北区清掃事務所と事前協議を行う必要があります。詳しくは、北区清掃事務所へお問い合わせください。

〈問い合わせ先〉

（「東京都北区廃棄物の処理及び再利用に関する条例」について）

（「北区集合住宅等の廃棄物保管場所等及び資源保管場所設置要綱」について）

北区清掃事務所 北区豊島8-4-3 電話 03-3913-3141

1.1 管理人室の設置（条例第14条関係）

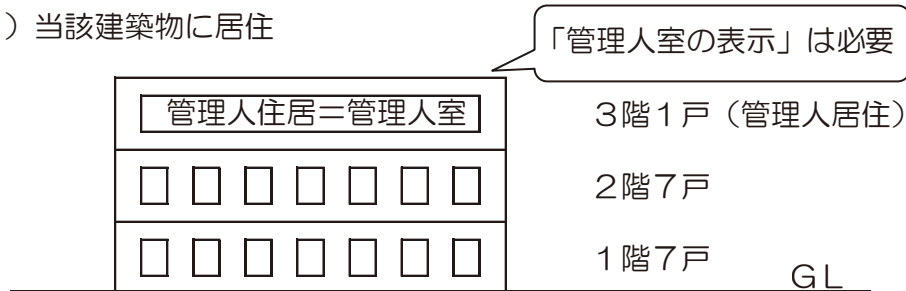
管理人室は、面積の規定はありませんが、下記の設置基準に沿い、設置することが必須です。

(1) 管理人室の設置基準（規則第13条第1号）

主に使用する出入口を見通すことができる場所に設置し、受付窓（透明ガラス）その他管理業務を行うに当たり必要な設備を設置することとします。必要な設備とは、机、椅子、電話、照明、トイレ等が考えられますが、管理形態に応じて備えるものとします。

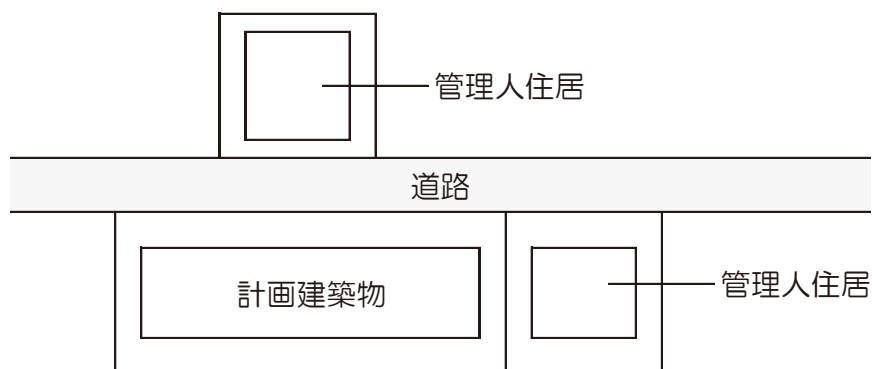
ただし、総戸数30戸以下に限り、管理人が当該建築物に居住する場合又は管理人が隣接住居に居住する場合で、居室を管理人室として機能することが可能であれば、当該居室を管理人室とみなします。当該建築物に居住する場合は、管理人室である旨を表示し、総戸数のうちの一住戸として算入します。

（例1）当該建築物に居住



3階建15戸の共同住宅であり、条例の対象となります。
この場合、3階の管理人が居住する一住戸を管理人室とみなします。

（例2）隣接住居に居住



この場合、隣接の管理人住居を管理人室とみなします。

隣接住居に居住するとは、隣接する敷地又は道路をはさんで反対側に管理人が居住していることが必要です。

(2) 管理人室の表示（規則第13条第2号）

管理人室には、管理人室である旨の表示をしなければなりません。

いわゆるオーナー管理で、居室を管理人室としてみなす場合も同様です。

12 管理に関する基準（条例第15条関係）

(1) 管理形態（規則第14条第3項）

管理形態は、総戸数の規模により、下記の形態となります。

① 総戸数30戸未満

必要に応じて定期的な巡回又は駐在とします。巡回管理を専門とする業者の普及等による管理形態の多様化に伴い、駐在に限定せず、定期的な巡回管理でも可能とします。

② 総戸数30戸以上100戸未満

清掃、ゴミ出しに加え、居住者や来訪者との日常的対応も必要となることから、適正な管理を行えるよう駐在することとします。

管理時間数は、週5日以上かつ日中4時間以上を目安とします。

③ 総戸数100戸以上

管理時間数は、24時間365日体制の常駐管理とします。ただし、管理人による管理の方法と同等の管理を行うことができると区長が認める措置をとった場合、週5日以上、かつ日中8時間以上を目安とします。

「管理人による管理の方法と同等の管理を行うことができると区長が認める措置を行った場合」とは、不在時連絡すれば、夜間でも迅速に駆けつけることができ、かつ緊急事態に対応することができる緊急通報体制を確保していることです。

(2) 表示板の設置（規則第14条第1項）

緊急時の連絡先等の事項を記載した表示板を設置しなければなりません。設置場所は主に使用する出入口等、外部から見やすい場所とし、居住者をはじめ、近隣住民も含めて、緊急時に管理人（管理会社）あてに連絡できるようにします。最低限表示する事項は以下のとおりです。

① 緊急時の連絡先

② 管理人の氏名（法人の場合は、当該法人の所在地及び法人名）

③ 建築物の名称

（注）建築計画書に添付する図面（平面図等）に、緊急連絡先表示板の設置場所を明示してください。

◎規則第14条第1項に規定する表示板の形状及び様式例（標準的なもの）

（サイズはA4以上）

緊 急 時 連 絡 先 この建物の管理は、下記の管理者が行っています。 緊急時等ご用の方はご連絡ください。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">建築物名称</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">管理人氏名 (管理会社名・所在地)</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="padding: 5px; vertical-align: middle;">不在時 連絡先</td> <td style="padding: 5px;">所 在 地</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">名 称</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">電話番号</td> <td style="padding: 5px;">()</td> </tr> </table>			建築物名称			管理人氏名 (管理会社名・所在地)			不在時 連絡先	所 在 地		名 称		電話番号	()
建築物名称															
管理人氏名 (管理会社名・所在地)															
不在時 連絡先	所 在 地														
	名 称														
	電話番号	()													

※表示板は金属又は合成樹脂等破損しにくい材質を利用し、容易に剥離しない方法で取り付けてください。

(3) 入居者の遵守事項（規則第14条第2項）

集合住宅の管理にあたっては、下記のとおり入居者の遵守事項を定め、入居者に遵守させるように努めなければなりません。

- ① 住宅の用途転用の禁止に関すること。
- ② 周辺道路への自動車・自動二輪車・原動機付自転車及び自転車の駐車駐輪の禁止に関すること。
- ③ 騒音の発生その他近隣関係住民への迷惑行為の禁止に関すること。
- ④ 廃棄物の排出方法に関すること。
- ⑤ 落下物による危害の防止に関すること。

(4) 適用除外（規則第14条第4項）

規則第4条第1項第3号に規定する公営住宅等の建替事業については、従前居住者に配慮する必要があると区長が認める場合、管理に関する基準を適用除外とすることができます。

なお、適用除外対象か否かの判断については、住宅課（建築調整担当）まで事前相談をお願いします。

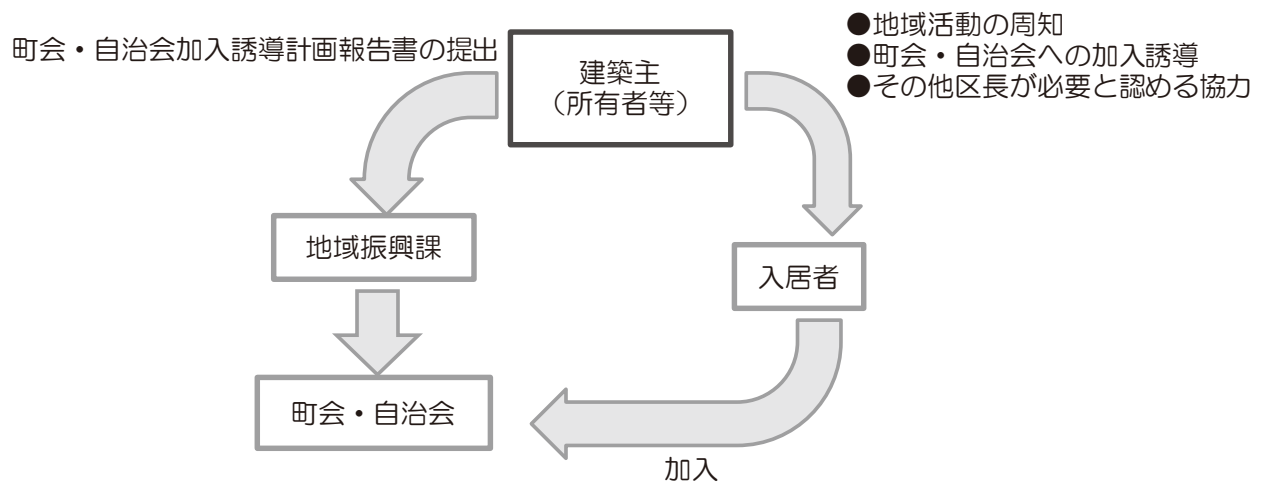
13 地域コミュニティの形成（条例第16条関係）

(1) 町会、自治会への加入への協力（条例第16条第1項）

建築主又は所有者等は、地域コミュニティの形成の促進を図るため、入居者に係る町会又は自治会への加入等に関する協力を努めるものとします。

協力とは、具体的には下記の事項です。（規則第15条）

- ① 入居者への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
- ② 入居者への町会又は自治会への加入の誘導並びに町会・自治会加入誘導計画報告書の区長への報告（必要に応じて、地元町会・自治会にご相談ください。計画報告書は地域振興課 北とぴあ 10階 へ提出してください。）
- ③ その他、地域コミュニティの形成に必要と区長が認める協力事項



〈問い合わせ先〉

（町会・自治会に関すること、「町会・自治会加入誘導計画報告書」の提出について）
地域振興部地域振興課地域振興係 北とぴあ 10階 電話 03-5390-0092

(2) 住民登録手続きの周知（条例第16条第2項）

入居者が、住民基本台帳に登録するための住居表示の届出手続きをするよう周知に努めるものとします。

〈問い合わせ先〉

（住居表示の届出「建物その他の工作物新築（新設）届」等の提出について）
区民部戸籍住民課王子区民事務所（住居表示窓口） 第二庁舎 1階
電話 03-3908-8746

14 バリアフリーへの配慮（条例第17条関係）

建築主及び所有者等に対し、集合住宅に入居を希望する高齢者や障害者等を受け入れるように努めることを規定しています。

（1）敷地に接する道路から住戸に至るまでの主要な経路の基準

（条例第17条第2項第1号・規則第16条）

- ① 共用廊下等に段差を設けないこと。ただし、傾斜路を設けている場合又は適切な位置に手すりを設置している場合には除きます。
- ② 床面は、滑りにくい仕上げにすること。
- ③ 廊下、傾斜路及び敷地内通路の有効幅は、1.2m以上とすること。
- ④ 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以上とすること。

◆延べ面積2,000㎡以上の共同住宅については、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」（平成18年法律第91号）及び「高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例」（通称：建築物バリアフリー条例）（平成15年東京都条例第155号）で建築物移動等円滑化基準を規定しています。条例では、延べ面積2,000㎡未満の共同住宅の場合でも、建築物バリアフリー条例に準じて同様の配慮を求めるものです。

◆延べ面積1,000㎡以上の共同住宅については、「北区の共同住宅等に関する福祉のまちづくり整備要綱」で整備基準を規定しており、地域福祉課と事前協議を行う必要があります。

〈問い合わせ先〉

（「北区の共同住宅等に関する福祉のまちづくり整備要綱」について）

福祉部地域福祉課事業調整係 北区役所第二庁舎3階

電話 03-3908-9049

- （2）高齢者、障害者等の入居する住戸を低層の階にする等、災害時における高齢者、障害者等の避難及び安全に配慮することとします。（条例第17条第2項第2号）

15 家族向け住戸の設置（条例第18条関係）

ワンルーム形式住戸（専用面積が40㎡未満）を30戸以上含む場合は、下記の算出式により算出された数以上を家族向け住戸（専用面積が55㎡以上）とします。

算定式（規則第17条）

$$(\text{総戸数} - 30) \times 1/2 = \text{必要戸数（端数切り上げ）}$$

総戸数	ワンルーム形式住戸 (40㎡未満の住戸)	40㎡以上55㎡未満 の住戸	家族向け住戸 (55㎡以上の住戸)
(X + Y + Z) 戸	X戸	Y戸	Z戸

建築が可能となるのは次のいずれかです。

① Xが30戸未満である。

② Xが30戸以上の場合 $\{(X + Y + Z) - 30\} / 2 \leq Z$ が成立する。

（ただしXが30戸でかつ総戸数30戸の場合、 $Z = 0$ となり、家族向住戸の設置は必要ありません。）

※ ワンルーム形式住戸が30戸未満の場合は、総戸数にかかわらず、この条文は適用しません。

（例）

総戸数 45戸の場合（ワンルーム形式住戸を30戸含む。）

$$(45 - 30) / 2 = 7.5 \rightarrow 8$$

（端数切り上げ）

8戸を家族向け住戸55㎡以上とします。

16 地球温暖化への対応（条例第19条関係）

地球温暖化に対して配慮していただく規定です。具体的には次のような措置が考えられます。

(1) 再生エネルギーの利用

再生エネルギーとは、温室効果ガスを排出せず、国内で生産できる、太陽光や風力などのエネルギー源や供給形態のことです。石油代替エネルギーとして導入することが特に有効です。

（例）太陽光発電システム機器

太陽熱温水器設備

の設置など

(2) 省エネルギー機器の導入

省エネルギーとは、電気やガスなどのエネルギーの消費を抑制することです。

ヒートポンプシステムを利用した高効率型給湯機や発電時に出る熱を利用して給湯を行う機器、新技術を利用した照明器具などがあり、機器を導入することで、少ないエネルギー使用量でこれまでと同等の効果を得ることができます。

（例）CO₂ 冷媒ヒートポンプ給湯器（エコキュート）

家庭用燃料電池装置（エネファーム）

LED照明器具

の導入など

◆『再生可能エネルギー及び省エネルギー機器等導入助成制度』

地球温暖化防止の一環として、温室効果ガスの排出を削減するために個人や事業者、分譲住宅の管理組合等を対象に、再生エネルギー及び省エネルギー機器等を導入する際の費用の一部を助成しています。

〈問い合わせ先〉

「再生可能エネルギー及び省エネルギー機器等導入助成制度」について

環境部環境政策課環境政策係 T I C王子ビル2階

電話 03-3908-8603

(3) 建築物の緑化、遮熱性向上への配慮

建築物の緑化とは、建築物の屋上や壁面、ベランダを緑化することをいいます。また、遮熱性向上とは、屋上や外壁等へ遮熱塗料を塗布すること等で、建築物への熱伝導をおさえることをいいます。

◆『都市建築物緑化助成制度』

ヒートアイランド現象の緩和やご家庭の省エネに効果があるといわれる、建物の屋上に3㎡以上の緑化区画を造成して樹木等を植栽する事業に対し、費用の一部を助成します。また、建物の壁面にフェンス等を設置し、つた等を這わせて緑化する事業に対し、費用の一部を助成します。

◆『生垣造成助成制度』

震災時の区民の安全と緑豊かな生活環境を確保するため、生垣を造成する事業に対し、費用の一部を助成します。

〈問い合わせ先〉

「都市建築物緑化助成制度」「生垣造成助成制度」について
環境部環境政策課地域環境係 T I C王子ビル2階

電話 03-3908-8618

17 工事完了の届出及び調査等（条例第20条関係）

建築主は、集合住宅の建築工事を完了したときは、工事完了届を提出してください。工事完了届提出に伴い、当該建築工事が建築計画書のとおり完了したことを確認するため、区職員が現地の調査に伺います。

18 建築主及び所有者等に対する要請（条例第21条関係）

以下の場合、建築主及び所有者等に対して、区長は必要な措置を講ずるように要請することができます。

- (1) 建築計画書又は建築変更計画書の内容が、下記①～⑦の条例の一部又は全部の項目が適合しない場合
 - ① 住戸の規模（条例第10条）
 - ② 自転車駐輪施設の設置（条例第11条）
 - ③ 多目的室の設置（条例第12条）
 - ④ 廃棄物保管場所等の設置（条例第13条）
 - ⑤ 管理人室の設置（条例第14条）
 - ⑥ 管理に関する基準のうち、表示板の設置と管理方法（条例第15条第1項、第3項）
 - ⑦ 家族向け住戸の設置（条例第18条）
- (2) 工事が完了し、区職員による現地調査の結果、建築計画書及び建築変更計画書の内容に一部又は全部が適合しない場合

19 報告の徴収（条例第22条関係）

区長は、建築主及び所有者等に対して、集合住宅の建築又は建築後の管理について、報告を求めることができます。

20 勧告及び公表（条例第23条関係）

以下の場合、区長は勧告することができます。

- (1) 建築計画のお知らせの標識を設置しない者
- (2) 近隣関係住民又は近隣居住者への説明を行わない者
- (3) 建築計画書又は建築変更計画書の提出をしない者
- (4) 工事完了届を提出しない者
- (5) 区長からの要請に応じない者

勧告に従わない者に対して、その事実をインターネット等の方法により公表することができます。

東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例

平成20年3月21日

東京都北区条例第3号

目次

- 第1章 総則（第1条～第5条）
- 第2章 建築計画の周知等（第6条～第9条）
- 第3章 建築及び管理に関する基準（第10条～第15条）
- 第4章 良好な居住環境の形成（第16条～第19条）
- 第5章 工事完了の届出等（第20条・第21条）
- 第6章 報告及び勧告等（第22条・第23条）
- 第7章 雑則（第24条）

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、集合住宅の建築及び管理に関し基本的事項を定めることにより、集合住宅の建築に起因する紛争の防止を図るとともに、ファミリー層の定住化につながる住戸の整備を促し、もって区民の円滑な近隣関係の維持と地域コミュニティの促進及び良好な居住環境の形成により、区民が住み続けることができるまちづくりを目的とする。

（用語の定義）

第2条 この条例において、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）集合住宅 地階を除く階数が3以上で、かつ、住戸数が15戸以上の共同住宅の用途に供する建築物（いずれもその他の用途を併用する場合を含む。）をいう。
- （2）ワンルーム形式住戸 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（以下「規則」という。）で定める基準により算出した一住戸の住戸専用面積が40平方メートル未満の住戸をいう。
- （3）建築 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第2条第13号に規定する建築又は法第87条第1項において準用する法第6条第1項及び第6条の2第1項に規定する確認を必要とする用途の変更をいう。
- （4）建築主 集合住宅の建築に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。
- （5）所有者等 集合住宅の所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第2条第2項に規定する区分所有者を含む。）及び所有者から委託を受けて集合住宅の管理を行う者をいう。
- （6）近隣居住者 集合住宅の建築に係る敷地境界線からその計画建物の高さと同じい水平距離の範囲内に居住する者をいう。
- （7）近隣関係住民 集合住宅の建築に係る敷地境界線からその計画建物の高さの2倍の水平距離の範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有する者及び当該範囲内に居住する者をいう。

(適用の範囲)

第3条 この条例は、次に掲げる行為について適用する。

- (1) 集合住宅を建築する場合（次号に規定する場合を除く。）における当該建築（規則で定めるものを除く。）及び当該建築後の管理
 - (2) 建築物を増築し、改築し、又は建築物の用途の変更（以下「増築等」という。）をすることにより当該増築等後の建築物（既存の建築物の部分を含む。以下同じ。）が集合住宅に該当することとなる場合における当該増築等（規則で定めるものを除く。）及び当該増築等後の管理
- 2 法第86条第1項若しくは第2項又は第86条の2第1項の規定による認定を受けることによつて同一敷地内にあるとみなされる2以上の建築物が、一の建築物とみなされることにより1つの集合住宅に該当することとなる場合における当該一の建築物とみなされる2以上の建築物の建築及び当該建築後の管理については、当該2以上の建築物を一の建築物とみなして、この条例を適用する。
- 3 同一の建築主が、同一敷地又は隣接地に建設事業を行うことにより、全体の規模が条例適用となる規模に該当する場合（規則で定めるものを除く。）は、この条例を適用する。

(区長の責務)

第4条 区長は、第1条の目的を達成するため、建築主及び所有者等の理解と協力の下に、集合住宅の建築及び当該建築後の管理について適切な指導及び助言を行うよう努めなければならない。

(建築主及び所有者等の責務)

第5条 建築主及び所有者等は、集合住宅の建築及び当該建築後の管理に当たり、周辺環境への影響及び景観に配慮し、円滑な近隣関係の維持及び地域コミュニティの促進に努めるとともに、少子高齢社会に対応した良好な居住環境の形成に努めなければならない。

第2章 建築計画の周知等

(標識の設置)

- 第6条 建築主は、集合住宅を建築しようとするときは、当該建築敷地内の見やすい場所に、規則で定めるところにより、標識を設置しなければならない。
- 2 前項の場合において、当該集合住宅が東京都北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（昭和54年3月東京都北区条例第3号。以下「紛争予防条例」という。）の適用を受けるときは、紛争予防条例第5条第1項の規定による標識の設置を前項の規定による標識の設置に代えることができる。
- 3 建築主は、集合住宅にワンルーム形式住戸が存する場合は、前2項の標識にその旨及びその戸数を明示しなければならない。
- 4 建築主は、第1項の標識を設置したとき（第2項の規定により紛争予防条例第5条第1項に規定する標識の設置を第1項の標識の設置に代えたときを含む。）は、速やかにその旨を規則で定めるところにより、区長に届け出なければならない。

(近隣への説明)

第7条 建築主は、前条第1項の規定による標識の設置後、近隣関係住民から申し出があつたときは、建築計画のうち規則で定める事項について、戸別訪問又は説明会の方法により、当該近隣関係住民に説明しなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、建築主は、前条第1項の標識を設置したとき又は前条第2項の規定により前条第1項に定める標識の設置に代えた場合、当該近隣居住者に対し、建築計画のうち規則で定める事項について、戸別訪問又は説明会の方法により、説明を行わなければならない。ただし、当該近隣居住者が長期間の不在等により説明を行うことができず、かつ、説明に代え規則で定める事項について文書により周知をした近隣居住者については、この限りでない。

3 建築主は、近隣居住者等との間で工事協定又は一般協定等（以下「協定等」という。）を締結するよう努めるとともに、締結した協定等を遵守しなければならない。

(建築計画書等の届出及び協議)

第8条 建築主は、第6条第1項の標識を設置したとき（第6条第2項の規定により紛争予防条例第5条第1項に規定する標識の設置を第6条第1項の標識の設置に代えたときを含む。）は、速やかに規則で定める建築計画書を区長に届け出て、協議しなければならない。

2 建築主は、前項の建築計画書の内容を変更しようとするときは、速やかに規則で定める建築変更計画書を区長に届け出て、協議しなければならない。

(建築計画書等の閲覧)

第9条 区長は、建築計画書及び建築変更計画書（以下「建築計画書等」という。）を閲覧に供するものとする。

2 建築計画書等の閲覧をしようとする者は、規則で定めるところにより、区長に申請しなければならない。

3 区長は、建築計画書等の閲覧をする者が当該建築計画書等を汚損し、又はき損した場合には、当該閲覧を中止させることができる。

第3章 建築及び管理に関する基準

(住戸の規模)

第10条 建築主は、集合住宅の建築をしようとするときは、集合住宅の一住戸の専用面積を25平方メートル以上となるようにしなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、個人である建築主が規則で定める場合に該当するときは、集合住宅の一住戸の専用面積を22平方メートル以上とすることができる。

(自転車駐輪施設の設置)

第11条 建築主は、集合住宅の建築をしようとするときは、当該集合住宅又はその敷地内に、規則で定めるところにより、自転車の駐輪のための施設を設置しなければならない。

(多目的室の設置)

第12条 建築主は、集合住宅の住戸の数が50戸以上のものを建築しようとするときは、当該集合住宅又はその敷地内に、規則で定める面積以上の多目的室を設置しなければならない。

(廃棄物保管場所等の設置)

第13条 建築主は、集合住宅の建築をしようとするときは、当該集合住宅の敷地内に、規則で定めるところにより、次に掲げる施設を設置しなければならない。

(1) 廃棄物保管場所

(2) 資源保管場所

(管理人室の設置)

第14条 建築主は、集合住宅の建築をしようとするときは、規則で定めるところにより、管理人室を設置しなければならない。

(管理に関する基準)

第15条 建築主又は所有者等は、集合住宅の管理に当たり、管理人を定め、規則で定めるところにより、緊急時の連絡先等の事項を記載した表示板を設置しなければならない。

2 建築主又は所有者等は、集合住宅の管理に当たり、規則で定める入居者の遵守事項を定めるとともに、当該集合住宅の入居者に遵守させるよう努めなければならない。

3 建築主又は所有者等は、集合住宅の管理に当たり、規則で定めるところにより、当該建築物を適正に管理しなければならない。

4 前3項の規定にかかわらず、規則で定める場合は、この限りでない。

第4章 良好な居住環境の形成

(地域コミュニティの形成)

第16条 建築主又は所有者等は、地域コミュニティの形成の促進を図るため、規則で定めるところにより、入居者に係る町会又は自治会への加入等に関する協力を努めるものとする。

2 建築主又は所有者等は、住民基本台帳に記録するための届出を入居者が行うよう手続の周知に努めるものとする。

(バリアフリーへの配慮)

第17条 建築主又は所有者等は、集合住宅に入居を希望する高齢者、障害者等を受け入れるように努めなければならない。

2 建築主は、集合住宅を次に掲げる事項に適合させるよう努めなければならない。

(1) 建築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、規則で定めるところにより、高齢者、障害者等の利用に配慮した措置を講ずること。

(2) 高齢者、障害者等の入居する住戸を低層の階にする等災害時における高齢者、障害者等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 建築主は、ワンルーム形式住戸30戸以上を含む集合住宅を建築しようとするときは、当該集合住宅に、規則で定めるところにより、家族向け住戸(専用面積が55平方メートル以上の住戸をいう。)を設置しなければならない。

(地球温暖化への対応)

第19条 建築主は、地球温暖化に配慮した建築を行うよう努めなければならない。

第5章 工事完了の届出等

(工事完了の届出及び調査)

第20条 建築主は、集合住宅の建築に関する工事を完了したときは、規則で定めるところにより、速やかに区長に届け出なければならない。

2 区長は、前項の規定による届出があつたときは、職員に当該届出をした建築主又は所有者等の同意を得て、当該建築物、敷地等に立ち入り、第3章及び第4章の規定に係る適合状況について調査させることができる。

3 前項の規定により調査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

(建築主及び所有者等に対する要請)

第21条 区長は、次の各号のいずれかに該当する場合は、建築主及び所有者等に対し、必要な措置を講ずるよう要請を行うことができる。

(1) 第8条第1項の建築計画書又は同条第2項の建築変更計画書の内容が、第10条から第14条まで、第15条第1項及び第3項並びに第18条に規定する事項に適合していないと認めるとき。

(2) 第20条第2項の規定による調査により、当該調査に係る集合住宅又はその敷地が、第8条第1項の建築計画書又は同条第2項の建築変更計画書の内容に適合していないと認めるとき。

第6章 報告及び勧告等

(報告の徴収)

第22条 区長は、この条例を施行するために必要があると認めるときは、建築主及び所有者等に対し、集合住宅の建築又は当該建築後の管理に関し必要な報告を求めることができる。

(勧告及び公表)

第23条 区長は、次に掲げる者に対し、必要があると認めるときは、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(1) 第6条の規定による標識の設置をしない者

(2) 第7条第1項の規定による近隣関係住民への説明又は同条第2項の規定による近隣居住者への説明を行わない者

(3) 第8条第1項の規定による建築計画書の提出又は同条第2項の規定による建築変更計画書の提出

をしない者

(4) 第20条第1項の規定による届出をしない者

(5) 第21条の規定による要請に応じない者

2 区長は、前項の規定による勧告に従わない者に対し、特に必要があると認めるときは、規則で定めるところにより、その事実を公表することができる。

第7章 雑則

(委任)

第24条 この条例の施行に関して必要な事項は、規則で定める。

付 則

(施行期日)

1 この条例は、平成20年10月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の際、現に北区居住環境整備指導要綱（平成4年12月3日4北環住第284号）第4の規定による協議の申し出がされた建設事業については、この条例の規定は適用しない。ただし、施行日から起算して6月以内に、当該事業を行うに当たり、規則で定める法令に基づく手続を申請していない場合は、この限りでない。

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

平成20年 9月 4日
東京都北区規則第61号
(最終改正：令和7年 3月18日)

目次

- 第1章 総則（第1条～第4条）
- 第2章 建築計画の周知等（第5条～第8条）
- 第3章 建築及び管理に関する基準（第9条～第14条）
- 第4章 良好な居住環境の形成（第15条～第17条）
- 第5章 工事完了の届出等（第18条）
- 第6章 報告及び勧告等（第19条・第20条）
- 第7章 雑則（第21条・第22条）

第1章 総則

（趣旨）

第1条 この規則は、東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例（平成20年3月東京都北区条例第3号。以下「条例」という。）の施行について必要な事項を定めるものとする。

（用語の定義）

第2条 この規則において、使用する用語の意義は、条例で使用する用語の例による。

（住戸専用面積の算出方法）

第3条 条例第2条第1項第2号に規定する住戸専用面積は、当該住戸の外壁及び界壁の中心線で囲まれた部分（ベランダ、バルコニー及び住戸の外部に開口部を設けたメーターボックス、パイプスペース等の部分を除く。）の床面積により算出する。

（適用の除外）

第4条 条例第3条第1項に規定する規則で定めるものは、次に掲げるものとする。

（1）条例第10条、第11条、第12条、第14条及び第18条の規定は、次に掲げるものには適用しない。

ア 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第7条第1項に基づき、都道府県知事に、サービス付き高齢者向け住宅として登録された住宅

イ 公営住宅法（昭和26年法律第193号）第2条第2号に規定する公営住宅であって、65歳以上の者のみによって構成されている世帯を専ら入居の対象とする住宅

ウ 介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第19項に規定する認知症対応型共同生活介護を行う施設

エ 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成17年法律第123号）第5条第15項に規定する共同生活援助を行う施設

オ 児童福祉法（昭和22年法律第164号）第41条に規定する児童養護施設又は同法第44条に規定する児童自立支援施設

（2）条例第10条、第12条及び第18条の規定は、一の法人等の施設である寮として用いる共同住宅で、寮規を提出できるものには適用しない。

（3）条例第14条及び第18条の規定は、従前居住者に配慮する必要があると区長が認める公営住宅等の建替事業には適用しない。

（4）条例第10条、第12条、第14条及び第18条の規定は、次に掲げるものには適用しない。

ア 都市再開発法（昭和44年法律第38号）第2条第1号に規定する市街地再開発事業

イ 住宅市街地総合整備事業制度要綱（平成16年4月1日国住市第350号）に基づく住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型に限る。）

（5）条例第12条、第14条及び第18条の規定は、個人である建築主（条例第8条第1項に定める建築計画書の届出の際に、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う。）が建築し、かつ、当該集合住宅の所有権の保存の登記をする場合には適用しない。

（6）前各号の規定にかかわらず、増築、改築又は用途の変更を行うものであつて、条例第3条第1項第2号に適合させることが困難な場合であり、やむを得ないと区長が認めたとき。

2 条例第3条第3項に規定する規則で定めるものは、同一の建築主が、同一敷地又は隣接地で建設事業を行うことにより、全体の規模が条例の適用となる規模に該当する場合で、条例第3条第1項に適合させることが困難な場合であり、やむを得ないと区長が認めたものとする。

第2章 建築計画の周知等

（標識の設置）

第5条 条例第6条第1項に規定する標識は、建築計画のお知らせ（別記第1号様式）による。

2 建築主は、前項の標識を風雨等のために容易に破壊又は倒壊しない方法で設置するとともに、その記載事項が、その期間中不鮮明にならないように維持管理するものとする。

3 第1項の標識は、建築敷地の道路に接する部分（その敷地が2以上の道路に接するときは、それぞれに接する部分）に、地面から標識の下端までの高さがおおむね1メートルとなるように設置するものとする。

4 条例第6条第1項（同条第2項の規定により同条第1項の規定による標識の設置に代える場合を含む。）の標識を設置する期間は、東京都北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施行規則（昭和54年5月東京都北区規則第22号。以下「紛争予防条例施行規則」という。）第5条の規定によるものとする。ただし、ワンルーム形式住戸を15戸以上含む集合住宅を建築する場合には、紛争予防条例施行規則第5条第3項に規定する標識の設置期間にかかわらず、紛争予防条例施行規則第5条第1項第1号から第17号までに掲げる手続のいずれか（2以上の手続を行う場合は、最初の手続）をしようとする日の少なくとも30日前から建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第7条第1項に規定する完了検査の申請若しくは法第18条第20項に規定する工事の完了の通知をした日又は法第7条の2第4項に規定する工事が完了した日までの間とする。

5 条例第6条第4項により、標識を設置したときに区長に届け出るものは、建築計画書（別記第2号様

式)による。

(説明及び周知事項)

第6条 条例第7条第1項及び第2項に規定する規則で定める事項は、次に掲げるものとする。

- (1) 敷地の形態及び規模、建築物の配置並びに付近の建築物の位置の概要
- (2) 建築物の規模、構造及び用途
- (3) 工期、工法、作業方法等
- (4) 工事による危害の防止策
- (5) 建築に伴って生ずる周辺の生活環境に及ぼす日影その他の影響及びその対策
- (6) 計画建築物についての問い合わせ先及び工事中の連絡先

(建築計画書等の様式)

第7条 条例第8条第1項の建築計画書は、別記第2号様式による正本及び副本とする。

2 前項の建築計画書を届け出る場合には、次に掲げる図書を添えるものとする。

- (1) 付近見取図
- (2) 配置図及び各階平面図
- (3) 4面以上の立面図
- (4) 2面以上の断面図
- (5) 日影図
- (6) 各住戸の専用面積の一覧表
- (7) その他区長が必要と認めるもの

3 条例第8条第2項の建築変更計画書は、別記第3号様式による正本及び副本に、前項各号のうち変更に係る図書を添えるものとする。

4 前項の規定にかかわらず、建築主を変更しようとするときは、建築主変更届(別記第4号様式)により、区長に届け出るものとする。

(閲覧の申請等)

第8条 建築計画書及び建築変更計画書(以下「建築計画書等」という。)の閲覧をしようとする者は、建築計画書等閲覧申請書(別記第5号様式)により、区長に申請しなければならない。

第3章 建築及び管理に関する基準

(個人である建築主が建築する場合)

第9条 条例第10条第2項に規定する個人である建築主が規則で定める場合とは、規則第4条第1項第5号に規定する個人である建築主が集合住宅を建築し、かつ、当該集合住宅の所有権の保存の登記をする場合をいう。

(自転車駐輪施設の設置基準)

第10条 条例第11条に規定する規則で定める基準は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に掲げ

る台数とする。

- (1) 住戸専用面積が55平方メートル未満の場合 1戸につき1 を乗じた台数
 - (2) 住戸専用面積が55平方メートル以上の場合 1戸につき1.5 を乗じた台数
- 2 前項の基準により計算を行い、合計で端数を生じた場合は、切り上げとする。
- 3 建築主が自動二輪車又は原動機付自転車の駐車のための施設を設置したときは、当該施設の駐車台数を自転車駐輪施設の駐輪台数として計算するものとする。

(多目的室の設置基準)

第11条 条例第12条に規定する規則で定める面積は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に掲げる面積とする。

- (1) 総戸数が50戸以上80戸未満の場合 50平方メートル以上
- (2) 総戸数が80戸以上200戸未満の場合 総戸数に0.7を乗じた面積以上
- (3) 総戸数が200戸以上の場合 150平方メートル以上

(廃棄物保管場所等の設置基準)

第12条 条例第13条第1号に規定する規則で定める基準は、次のとおりとする。

- (1) 閉鎖された構造により臭気、汚水等の流出を防止すること。
 - (2) 廃棄物の収集作業に支障の無い近隣に配慮した位置に設置すること。
 - (3) 廃棄物の種類、排出量及び保管日数に応じて、十分に収納できる規模とすること。
- 2 条例第13条第2号に規定する規則で定める基準は、次のとおりとする。
- (1) 資源回収をより効果的に進めるため、十分な規模を確保すること。
 - (2) 廃棄物保管場所と区別するとともに、資源の搬出搬入作業を効率的に実施できる場所に設置すること。
 - (3) 資源の有価性を保持するとともに、周辺環境に悪影響を及ぼさないように配慮した構造とすること。

(管理人室の設置基準)

第13条 条例第14条に規定する管理人室は、次に掲げる措置を講ずるものとする。

- (1) 主に使用する出入口を見通すことができる場所に設置し、受付窓その他管理業務を行うに当たり必要な設備を設置すること。ただし、総戸数30戸以下の場合に限り、管理人が当該建築物に居住する場合又は管理人が隣接住居に居住する場合には、当該居室を管理人室とみなすことができる。
- (2) 管理人室である旨を表示すること。

(管理に関する基準)

第14条 建築主又は所有者等は、条例第15条第1項に規定する表示板に次に掲げる事項を記載し、主に使用する出入口等外部から見やすい場所に設置するものとする。

- (1) 緊急時の連絡先
- (2) 管理人の氏名（法人の場合は、当該法人の所在地及び法人名）

(3) 建築物の名称

2 条例第15条第2項に規定する規則で定める入居者の遵守事項は、次に掲げるものとする。

- (1) 住宅の用途転用の禁止に関すること。
- (2) 周辺道路への自動車、自動二輪車、原動機付自転車及び自転車の駐車駐輪の禁止に関すること。
- (3) 騒音の発生その他近隣関係住民への迷惑行為の禁止に関すること。
- (4) 廃棄物の排出方法に関すること。
- (5) 落下物による危害の防止に関すること。

3 条例第15条第3項に規定する適正な管理の方法は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める方法により、戸数に応じた十分な管理を行うものとする。

- (1) 総戸数が30戸未満の場合 定期的に巡回又は駐在すること。
- (2) 総戸数が30戸以上100戸未満の場合 定期的に駐在すること。
- (3) 総戸数が100戸以上の場合 常駐すること。ただし、管理人を常駐させる時間を除く時間について、管理人による管理の方法と同等の管理を行うことができると区長が認める措置を行つた場合は、定期的に駐在すること。

4 条例第15条第4項に規定する規則で定める場合は、従前居住者に配慮する必要があると区長が認める公営住宅等の建替事業とする。

第4章 良好な居住環境の形成

(町会又は自治会への加入等に関する協力)

第15条 条例第16条第1項に規定する協力は、次に掲げるものとする。

- (1) 入居者への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
- (2) 入居者への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（別記第5号様式の2）の区長への提出
- (3) 前2号に掲げるもののほか、区長が必要と認める協力

(バリアフリーへの配慮)

第16条 条例第17条第2項第1号に規定する規則で定める事項は、建築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、次に掲げるものとする。

- (1) 段差を設けないこと。ただし、傾斜路を設けている場合又は適切な位置に手すりを設置している場合においては、この限りでない。
- (2) 床面は、滑りにくい仕上げとすること。
- (3) 廊下、傾斜路及び敷地内通路の有効幅は、1.2メートル以上とすること。
- (4) 出入口の有効幅は、80センチメートル以上とすること。

(家族向け住戸の設置基準)

第17条 条例第18条に規定する規則で定める基準は、当該建築物の総戸数から30を減じたものに2分の1を乗じて得たもの（その数に1未満の端数があるときは、その端数を切り上げた数）以上とする。

第5章 工事完了の届出等

(工事完了の届出及び調査)

第18条 条例第20条第1項に規定する届出は、工事完了届（別記第6号様式）による。

2 条例第20条第3項に規定する身分を示す証明書は、立入検査証（別記第7号様式）による。

第6章 報告及び勧告等

(報告の徴収)

第19条 条例第22条に規定する報告は、報告書（別記第8号様式）に必要な書類を添付して行うものとする。

(勧告及び公表)

第20条 条例第23条第1項に規定する勧告は、勧告書（別記第9号様式）による。

2 条例第23条第2項に規定する公表は、次の各号に掲げる事項を、東京都北区公告式条例（昭和25年東京都北区条例第6号）第2条第2項に規定する区役所門前掲示場に掲示する方法及びインターネットを利用して閲覧に供する方法により行うものとする。

(1) 建築物の敷地の位置

(2) 建築物の名称

(3) 勧告に従わなかつた建築主又は所有者等の住所及び氏名（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）

(4) 勧告の内容

第7章 雑則

(認定申請書)

第21条 第4条第1項第6号及び同条第2項に定める認定を受けようとする建築主は、認定申請書（別記第10号様式）の正本及び副本に、区長が必要と認めた図書を添えて、区長に提出しなければならない。

2 区長は、前項の申請を受けたときは、認定通知書（別記第11号様式）又は認定しない旨の通知書（別記第12号様式）により、申請者に通知しなければならない。

(委任)

第22条 この規則の施行に関して必要な事項は、区長が別に定める。

付 則

(施行期日)

1 この規則は、平成20年10月1日から施行する。

(経過措置)

2 条例付則第2項に規定する法令に基づく手続は、紛争予防条例施行規則第5条第1項第1号から第14号に規定する手続のいずれかとする。

付 則（平成22年5月7日規則第42号）

この規則は、公布の日から施行する。ただし、第4条第1項第1号アの改正規定は、平成22年5月19

日から施行する。

付 則（平成24年2月6日規則第3号）

この規則は、公布の日から施行する。

付 則（平成25年3月4日規則第3号）

- 1 この規則は、平成25年4月1日から施行する。ただし、第4条第1項第1号イの改正規定及び別記第2号様式の改正規定（「第8条第18項」を「第8条第19項」に改める部分に限る。）は公布の日から、第4条第1項第1号ウの改正規定（「第5条第10項に規定する共同生活介護又は同条第16項」を「第5条第15項」に改める部分に限る。）及び別記第2号様式の改正規定（「第5条第10項に規定する共同生活介護又は同条第16項」を「第5条第15項」に改める部分に限る。）は平成26年4月1日から施行する。
- 2 この規則の施行の際、この規則による改正前の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別記第2号様式による用紙で、現に残存するものについては、所要の修正を加え、なお使用することができる。

付 則（平成26年11月20日規則第57号）

（施行期日）

- 1 この規則は、平成27年1月1日から施行する。
（経過措置）
- 2 この規則の施行の際、この規則による改正前の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規定により調製した用紙で現に残存するものについては、所要の修正を加え、なお使用することができる。

付 則（平成27年7月27日規則第54号）

（施行期日）

- 1 この規則は、公布の日から施行する。
（経過措置）
- 2 この規則の施行の際、この規則による改正前の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規定により調製した用紙で現に残存するものについては、所要の修正を加え、なお使用することができる。

付 則（平成27年12月28日規則第82号）

（施行期日）

- 1 この規則は、平成28年4月1日から施行する。
（経過措置）
- 2 この規則の施行の際、この規則による改正前の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規定により調製した用紙で現に残存するものについては、所要の修正を加え、なお使用することができる。

付 則（令和3年11月1日規則第69号）

（施行期日）

- 1 この規則は、令和4年4月1日から施行する。（後略）
（経過措置）

2 この規則の施行の際、この規則の各条の規定による改正前の当該規定により改正される各規則の規定により調製した用紙で現に残存するものについては、所要の修正を加え、なお使用することができる。

付 則（令和7年3月18日規則第9号）

この規則は、公布の日から施行する。

第1号様式（第5条関係）

建 築 計 画 の お 知 ら せ				
建 築 物 の 名 称				
建築敷地の地名地番			住居表示 番 号 番 号	
建 築 物 の 概 要	用 途		敷地面積	
	建築面積		延べ面積	
	構 造		基礎工法	
	階 数	地上 階・地下 階	高 さ	
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、東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例第6条第1項の規定により設置したものです。 ○上記建築計画についての説明の申出は、下記へご連絡ください。 （連絡先） 電話（ ）				

（縦90cm×横90cm以上）

記入例

ワンルーム形式住戸(40㎡未満)を含む場合は、その旨及び戸数を用途欄に記載してください。

第1号様式(第5条関係)

建築計画のお知らせ					
建築物の名称		(仮称)〇〇マンション新築工事			
建築敷地の地名地番		北区 △△町 □丁目 □番 □ 外		住居表示 □番 □号	
建築物の概要	用途	共同住宅(総戸数〇戸) (ワンルーム形式住戸〇戸を含む)		敷地面積	635.90㎡
	建築面積	416.01㎡		延べ面積	2,035.75㎡
	構造	鉄筋コンクリート造		基礎工法	現場造成杭
	階数	地上 7階・地下 1階		高さ	20.30m 最高(階段室まで) 22.85m
着工予定		〇〇年〇〇月〇〇日		完了予定	〇〇年〇〇月〇〇日
建築主(住所) (氏名)		〇〇区 △△町 □丁目 □番 □号 (株)×××× 代表取締役〇〇〇〇 電話 ××(××××)××××			
設計者(住所) (氏名)		〇〇区 △△町 □丁目 □番 □号 ××一級建築士事務所 〇〇〇〇 電話 ××(××××)××××			
施工者(住所) (氏名)		〇〇区 △△町 □丁目 □番 □号 (株)×××× 代表取締役〇〇〇〇 電話 ××(××××)××××			
標識設置年月日		〇〇年〇〇月〇〇日			
○この標識は、東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例第6条第1項の規定により設置したものです。 ○上記建築計画についての説明の申出は下記へご連絡ください。 (連絡先)××一級建築士事務所 担当:〇〇 電話 ××(××××)××××					

住居表示は確定したところまでを記載してください。

高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定する高さを記載してください。

高さに算入されない屋上部分に突出する階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓等までの高さを標識に表示される場合は、「最高(〇〇まで)〇〇m」と併記してください。

施工者が決定していない場合は「未定」と記載してください。

北区中高層紛争予防条例の標識と兼ねる場合は、以下の事項を追記してください。
「○この標識は、東京都北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項の規定により設置したものです。」

年 月 日

建 築 計 画 書

東京都北区長 殿

住所
建築主
氏名

電話 （ ）

法人の場合は、事務所の所在地、
名称及び代表者の氏名

東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例第8条第1項の規定により建築計画書及び関係図書を添えて協議いたします。

1 建築物の概要

建築物の名称			
建 築 敷 地	地名地番		
	住居表示		
設計者住所・氏名	電話 （ ）		
施工者住所・氏名	電話 （ ）		
用 途 地 域	地域 （過半の地域）		
他の地域・地区			
容 積 率	%		
工 事 種 別	☐ 新築 ☐ 増築 ☐ 改築 ☐ 用途変更 ☐ その他（ ）		
主 要 用 途	☐ 共同住宅 ☐ その他（ ）		
建築物の高さ	m	階 数	地上 階・地下 階
構 造		基 礎 工 法	
	計画に係る部分	計画以外の部分	合 計
敷 地 面 積	m ²	m ²	m ²
建 築 面 積	m ²	m ²	m ²
延 べ 面 積	m ²	m ²	m ²
着 工 予 定	年 月 日	完 成 予 定	年 月 日

2 共同住宅の種別

共同住宅の種別	以下の住宅に該当する場合、□にチェックしてください ☐ 高齢者の居住の安定確保に関する法律第7条第1項に基づくサービス付き高齢者向け住宅 ☐ 公営住宅法(昭和26年法律第193号)第2条第2号に規定する公営住宅であって、65歳以上の者のみによって構成されている世帯を専ら入居の対象とする住宅 ☐ 介護保険法第8条第19項に規定する認知症対応型共同生活介護を行う施設 ☐ 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第15項に規定する共同生活援助を行う施設 ☐ 児童福祉法第41条に規定する児童養護施設又は同法第44条に規定する児童自立支援施設 ☐ 寮 室 ＊必要書類 ☐ 寮規 ☐ 法人と建築主が異なる場合契約書 ☐ 公営住宅等の建替事業 ☐ 都市再開発法第2条第1号に規定する市街地再開発事業 ☐ 住宅市街地総合整備事業制度要綱に基づく住宅市街地総合整備事業のうち密集住宅市街地整備型 ☐ 建築計画届出の際、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が建築し、かつ、当該集合住宅の所有権の保存の登記をする事業 ＊必要書類 ☐ 住民票の写し ☐ 将来にわたり住み続ける誓約書 ☐ 住民税の納税証明書 ☐ 登記事項証明(建物)【所有権の保存の登記後、速やかに】
---------	--

3 標識の設置

標 識 の 設 置	東京都北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項による標識の設置 ☐適用 ☐適用外 東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例第6条第1項による標識 (年 月 日) ☐設置済 ☐設置予定 ワンルーム形式住戸（40㎡未満）15戸以上含むことによる標識期間の設置延長 ☐延長無 ☐延長有
-----------	--

(第四面)

4 建築に関する基準

住戸の専用面積	住宅総戸数	戸
	内訳	
	□20 m ² 未満	戸
	□20 m ² 以上 22 m ² 未満	戸
	□22 m ² 以上 25 m ² 未満	戸
	□25 m ² 以上 30 m ² 未満	戸
	□30 m ² 以上 35 m ² 未満	戸
	□35 m ² 以上 40 m ² 未満	戸
	□40 m ² 以上 45 m ² 未満	戸
	□45 m ² 以上 50 m ² 未満	戸
	□50 m ² 以上 55 m ² 未満	戸
	□55 m ² 以上 60 m ² 未満	戸
	□60 m ² 以上 65 m ² 未満	戸
	□65 m ² 以上 70 m ² 未満	戸
	□70 m ² 以上 75 m ² 未満	戸
	□75 m ² 以上 80 m ² 未満	戸
	□80 m ² 以上 85 m ² 未満	戸
	□85 m ² 以上 90 m ² 未満	戸
	□90 m ² 以上 95 m ² 未満	戸
	□95 m ² 以上 100 m ² 未満	戸
	□100 m ² 以上	戸
【家族向け住戸の設置基準】		
40 m ² 未満の住戸を30戸以上含む場合、55 m ² 以上の住戸が必要		
必要戸数 (総戸数 戸－30戸) × 1/2 = 戸		
(端数切上げ)		

(第五面)

[illegible]

(第六面)

5 管理に関する基準

住 宅 の 種 別	☐ 分譲 ☐ 賃貸
緊急時連絡先表示板	☐ エントランス又は風除室 ☐ その他（場所）
入居者への遵守事項	☐ 住宅の用途転用の禁止 ☐ 違法な駐車・駐輪の禁止 ☐ 騒音の発生等、近隣への迷惑行為の禁止 ☐ 廃棄物の排出方法 ☐ 落下物による危害防止
入居者への遵守方法	☐ 管理規約 ☐ 賃貸借契約書 ☐ その他（）
管 理 形 態	☐ 定期的に巡回（週 日、1日当たり 回） ☐ 定期的に駐在（週 日、1日当たり 時間） ☐ 常駐

6 地域コミュニティの形成

入居者への町会又は自治会が行う防災、防犯その他地域活動の周知等について	☐ 協力する
入居者への町会又は自治会への加入誘導及び町会・自治会加入誘導計画の報告について	☐ 協力し、「町会・自治会加入誘導計画報告書」を提出する （ 年 月 日 ☐ 本計画書と同時に提出する） （ 年 月 日 ☐ 提出予定）
居住者が住民登録を行うことについて	☐ 居住者が届出を行うよう手続きの周知に努める

7 バリアフリーへの配慮

道路から住戸に至るまでの主要な経路	☐ 段差無 ☐ 段差有（勾配1／ の傾斜路・ ☐ 手すり設置） ☐ 滑りにくい仕上げを使用（材料） ☐ 廊下、傾斜路及び敷地内通路の有効幅 m ☐ 各住戸（玄関）の出入口の有効幅 cm
-------------------	---

(第七面)

8 地球温暖化への対応

地球温暖化への対応	☐ 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 ☐ その他（ （
-----------	---

9 添付書類

関係図書等	☐ 付近見取図 ☐ 配置図及び各階平面図 ☐ 4面以上の立面図 ☐ 2面以上の断面図 ☐ 日影図 ☐ 各住戸の専用面積の一覧表 ☐ その他（ ※各関係図書に明示すべき事項は、建築基準法施行規則（昭和25年11月16日建設省令第40号）第1条の3によるものとする。
-------	---

備考 建築計画書は、添付書類を含めて、正本・副本計2部を提出してください。

年 月 日

建 築 変 更 計 画 書

東京都北区長 殿

住所
建築主
氏名
電話 （ ）

法人の場合は、事務所の所在地、
名称及び代表者の氏名

東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例第8条第2項の規定により
届け出ます。

建築物の名称		
建 築 敷 地	地名地番	
	住居表示	
計画書提出		年 月 日 第 号
変 更 内 容		

- 備考 1 正本・副本計2部提出してください。
2 変更内容の分かる図書を添付してください。

年 月 日

建 築 主 変 更 届

東京都北区長 殿

住所
建築主
氏名
電話 ()

法人の場合は、事務所の所在地、
名称及び代表者の氏名

東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例第8条第2項の規定により
届け出ます。

建築物の名称		
建築敷地	地名地番	
	住居表示	
計 画 書 提 出		年 月 日 第 号
建 築 主 変 更		1 変更前の建築主 住所 氏名 2 変更後の建築主 住所 氏名

- 備考 1 建築主が法人にあっては、事務所の所在地、名称及び代表者の氏名
を記入すること。
- 2 届け出るべき建築主は、従前の届出にかかわった建築主です。

年 月 日

町会・自治会加入誘導計画報告書

東京都北区長 殿

住所

建築主

氏名

法人の場合は、事務所の所在地、名称及び代表者氏名

連絡者氏名

電話番号

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第15条第2号の規定により、町会・自治会への加入誘導を下記のとおり実施しますので報告します。なお、本報告書記載内容について、地元町会・自治会に情報提供することに同意します。

記

建築物の名称		
建築敷地	住居表示	東京都北区
完成予定	年 月 頃	
右記に該当するものの□にチェックを入れてください。 ※必ず1～3のいずれかの実施をお願いします。	1 モデルルーム見学会や内覧会などの場で加入の誘導を行う。 ☐ 区作成の案内文（チラシ）を渡す。 ☐ □頭で説明する。 ☐ その他（具体的にご記入ください。） 2 入居の契約時に加入の誘導を行う。 ☐ 区作成の案内文（チラシ）を渡す。 ☐ □頭で説明する。 ☐ その他（具体的にご記入ください。） 3 入居には町会・自治会への加入を前提とし検討する。 ☐ 加入者の町会・自治会費をまとめて集めるよう検討する。 ☐ その他（具体的にご記入ください。）	

備考 ご提出いただいた内容に関しましては、後日、北区地域振興課地域振興係（北とぴあ10階 電話：03-5390-0092）より実施状況等を確認させていただきます。

第6号様式（第18条関係）

年 月 日

工 事 完 了 届

東京都北区長 殿

住所
建築主
氏名

電話 ()

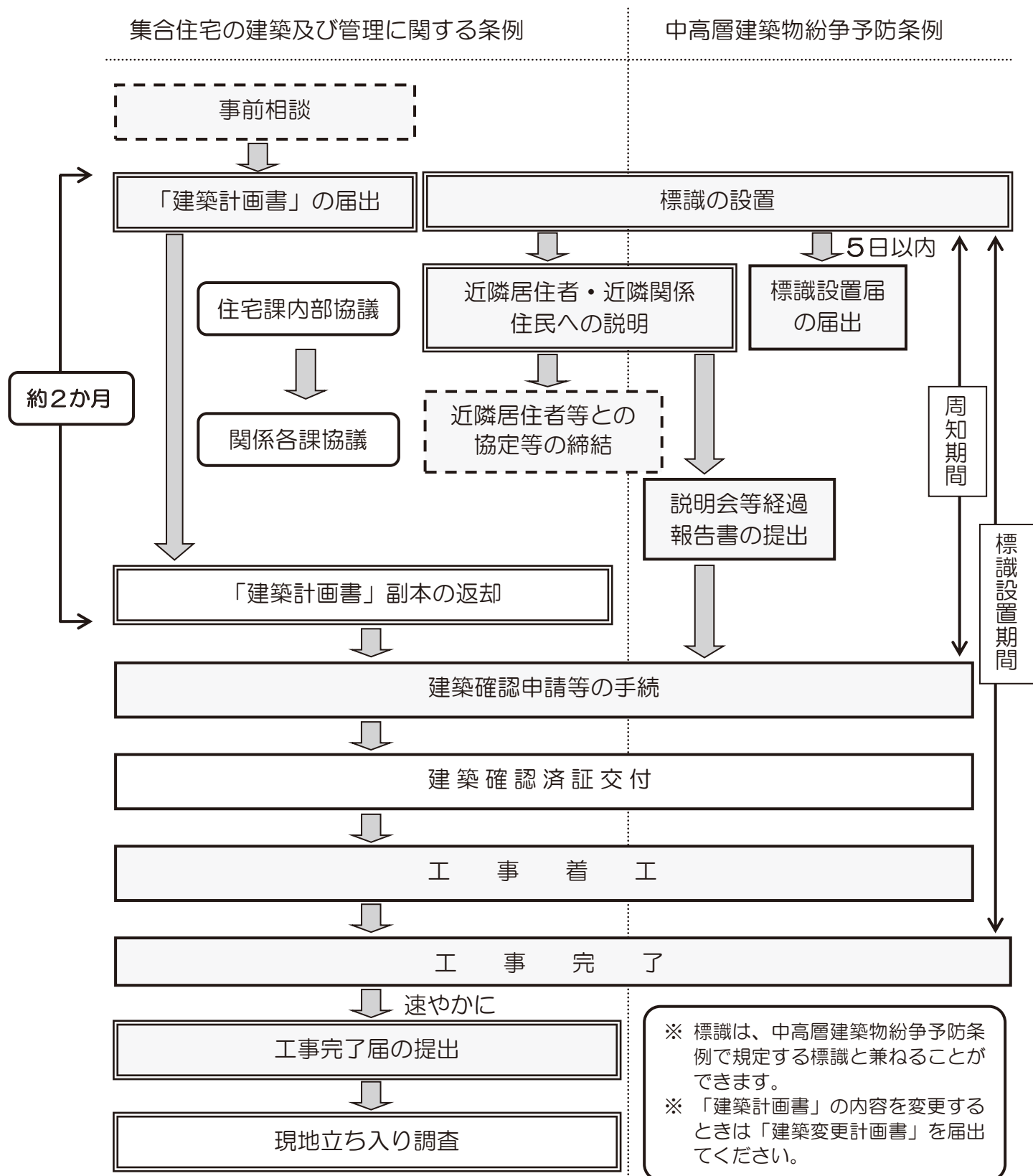
法人の場合は、事務所の所在地、
名称及び代表者の氏名

東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例第20条第1項の規定により届け出ます。

建築物の名称		
建築敷地	地名地番	
	住居表示	
計画書提出		年 月 日 第 号
設計者		住所 氏名
施工者		住所 氏名
工事監理者		住所 氏名
完了年月日		年 月 日

手続きの流れ

※「集合住宅の建築及び管理に関する条例」と「中高層建築物紛争予防条例」のどちらも適用される場合



集合住宅の建築及び管理に関する条例の建築計画書作成の留意点

建築計画書の1階平面図を作成する際の留意点をまとめました。計画書提出の前の確認にお使いください。

自転車駐輪施設の設置

【平置きの場合】

- 駐輪スペースの寸法の記載（基準：1900×600）

【自転車ラックの場合】

- 駐輪スペースの寸法の記載
- 詳細図面やメーカーカタログ等の写しの添付

廃棄物保管場所及び資源保管場所の設置

- 「廃棄物保管場所」及び「資源保管場所」の記載
兼ねる場合は、「廃棄物兼資源保管場所」

管理人室の設置等

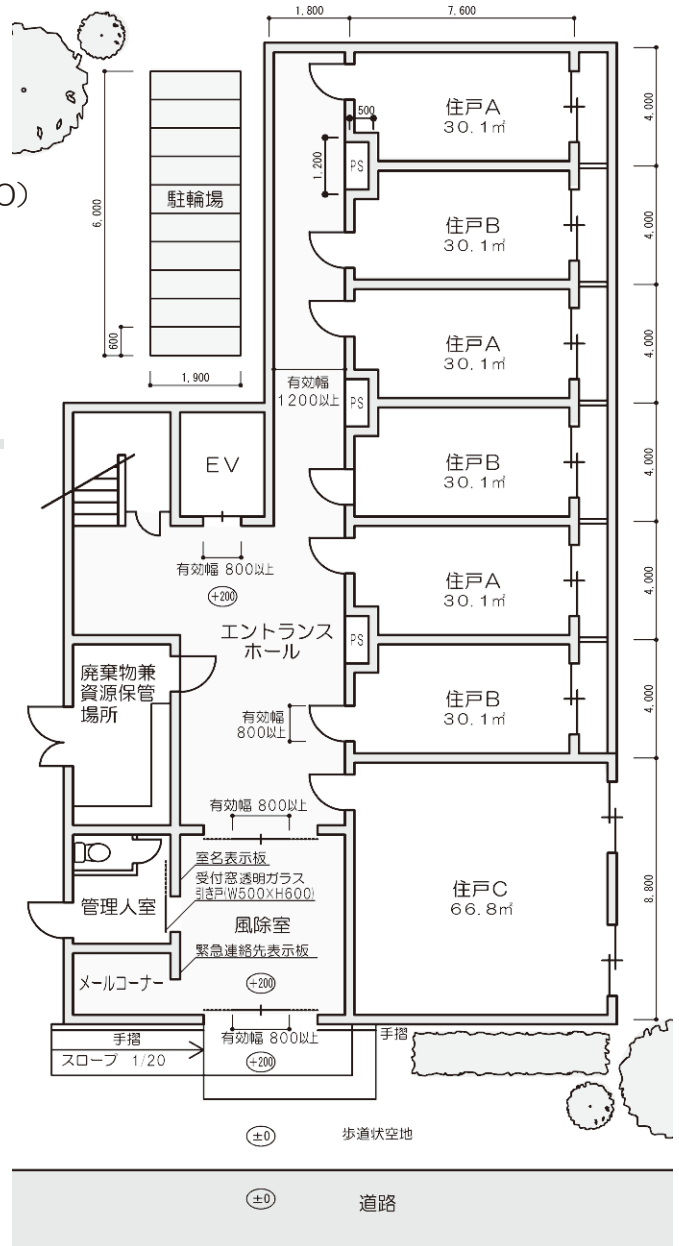
- 管理人室の表記は「管理人室」で統一
- 「受付窓」及び「室名表示板」の表記
- 受付窓の設置位置は出入りが見渡せる箇所
- 受付窓の形状（FIX・引き違い等）の記載
- 受付窓の大きさ（W×H）の記載
- 「緊急連絡先表示板」の表記
- 緊急連絡先表示板の位置は外から見やすい箇所

住戸の規模等

- 住戸専用面積は25㎡以上
- ワンルーム形式住戸30戸以上の場合は
家族向け住戸の設置
- タイプごとの住戸専用面積の記載
- 住戸の寸法の記載
- PS、MBの寸法の記載
- タイプごとの住戸専用面積算出根拠（別添）

その他

- 図面はA3サイズ
- 縮尺は合っているか
- 各図面の整合性はとれているか



バリアフリーへの配慮

- 各レベルの記載
（前面道路～エントランス～各住戸出入口の経路）
- 傾斜路がある場合は、勾配及び手摺の記載
- 通路有効幅の記載（1200以上）
- エントランス出入口有効幅の記載（800以上）
- EV出入口有効幅の記載（800以上）
- 各住戸出入口有効幅の記載（800以上）

★ 東京都北区公式ウェブサイト

(東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例に関するページ)

- 右の QR コードから直接アクセス



- インターネットより 「東京都北区公式ウェブサイト」を検索

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 の順にクリック

★ 提出先

- 北区役所住宅課（建築調整担当）窓口
(北区役所第2庁舎3階9番)
- 東京都北区公式ウェブサイトより電子申請

★ 様式類

- 東京都北区公式ウェブサイトよりダウンロード

刊行物登録番号 8-1-036

東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例一手引き一
令和8年8月発行（第12版）

東京都北区都市整備部住宅課（建築調整担当）
〒114-8508
東京都北区王子本町1-15-22
直通電話 03-3908-9206