

中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例施行規則

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15条）
- 第3章 建築及び管理に関する基準等（第16条—第18条）
- 第4章 工事の完了の届出等（第19条）
- 第5章 報告及び公表（第20条・第21条）
- 第6章 雑則（第22条）

附則

第1章 総則

（趣旨）

第1条 この規則は、中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例（平成23年中野区条例第24号。以下「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

（用語）

第2条 この規則で使用する用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）及び条例で使用する用語の例による。

（住宅に転用可能であると認定するもの）

第3条 条例第2条第2項第2号に規定する区長が住宅に転用可能であると認めるものは、店舗及び事務所で台所、便所、浴室等を備えているものをいう。ただし、集合住宅の1階部分に設置されるもので、区長が住宅に転用される恐れがないと認めるものを除く。

（専用面積の算出方法）

第4条 住戸の専用面積は、当該住戸の外壁及び界壁の中心線で囲まれた部分の面積により算出する。

（適用の除外）

第5条 条例第3条第1項第1号の規則で定める場合は、次のとおりとする。

- （1）介護保険法（平成9年法律第123号）第8条各項に規定する事業を行う施設を建築するとき。
- （2）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条各項に規定する事業を行う施設を建築するとき。
- （3）事業附属寄宿舍規程（昭和22年労働省令第7号）第1条又は建設業附属寄宿舍規程（昭和42年労働省令第27号）第1条に規定する附属寄宿舍を建築するとき。

(4) 法第85条第6項に規定する仮設建築物を建築するとき。

(5) 前4号のほか、公益上必要であると区長が特に認める施設を建築するとき。

2 条例第3条第1項第2号及び同条第2項の規則で定める場合は、前項各号に掲げる場合のほか、次のとおりとする。

(1) 条例第3章及び第4章の規定に適合していると区長が認めた建築物の増築等をする場合において、当該適合していると認められた条例第3章及び第4章の規定に係る部分について変更を生じないとき。

(2) 建築物の増築等をする場合において、当該建築物の立地条件、構造又は形態により、条例第3章及び第4章の規定を適用することが適当でないと区長が認めるとき。

第2章 建築計画の周知等

(標識の様式)

第6条 条例第6条第1項の標識（以下「標識」という。）の様式は、別記第1号様式による。

(標識の設置場所)

第7条 標識は、建築敷地が道路に接する部分（建築敷地が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おおむね1メートルとなるよう設置しなければならない。

(標識の設置期間)

第8条 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施行規則（昭和53年中野区規則第53号。以下「区紛争予防等規則」という。）第5条第1項又は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施行規則（昭和53年東京都規則第159号）第5条第1項の適用を受ける特定集合住宅に係る標識の設置期間は、次に掲げる手続又は区紛争予防等規則第5条第1項第2号の2、第3号の2若しくは第5号から第15号までに掲げる手続（以下「手続」と総称する。）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遅くとも30日前から法第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。

(1) 法第6条第1項（法第87条第1項において準用する場合を含む。）に規定する確認の申請

(2) 法第6条の2第1項（法第87条第1項において準用する場合を含む。）に規定する確認を受けるための書類の提出

(3) 法第18条第2項（法第87条第1項において準用する場合を含む。）に規定する計画の通知

(4) 法第43条第2項第1号、第44条第1項第3号、第52条第6項第3号、第55条第2項、第57条第1項、第68条第5項、第68条の3第1項から第3項まで若しくは第7項、第68条の4、第68条の5の2、第68条の5の5第1項若しくは第2項、第68条の5の6、第86条第1項若しくは第2項、第86条の2第1項、第86条の6第2項、第86条の8第1項若しくは第3項(法第87条の2第2項において準用する場合を含む。)又は同条第1項に規定する認定の申請

(5) 法第43条第2項第2号、第44条第1項第2号若しくは第4号、第47条ただし書、第48条
2 前項に規定する特定集合住宅以外の特定集合住宅に係る標識の設置期間は、前項各号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遅くとも15日前から法第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。

(標識の維持管理)

第9条 建築主は、前条の規定により定める標識の設置期間中、標識が風雨等のため容易に破損し、又は倒壊しない方法で設置するとともに記載事項が不鮮明にならないよう維持管理しなければならない。

(標識の設置の代替)

第10条 条例第6条第2項の規則で定める事項は、同条第1項の規定に基づき標識を設置する旨とする。

(標識の記載事項の変更)

第11条 建築主は、標識の記載事項に変更があったときは、速やかに標識の当該記載事項を改めなければならない。

(標識設置届)

第12条 条例第6条第3項に規定する標識設置の届出は、別記第2号様式により、標識を設置した日から起算して5日以内に行わなければならない。

2 前項に規定する期間を経過して届出が行われたときは、区長が届出を受理した日から起算して5日前に標識が設置されたものとみなす。

(建築計画書の提出等)

第13条 条例第7条第1項の規則で定める建築計画書(以下「計画書(特定集合住宅用)」という。)は、別記第3号様式による。

2 建築主が、計画書(特定集合住宅用)を提出するときは、次に掲げる図面等を添付するものとする。ただし、当該計画書の内容により、添付の必要がないと区長が認める場合は、添付する図面の一部を省略することができる。

(1) 付近見取図(建築物の壁面から高さの2倍の水平距離の範囲を含んだもの。)

- (2) 標識の設置位置を示した図面
 - (3) 配置図（自動車駐車場、自転車等置場、ごみ置場、リサイクル資源集積所の位置及び建築物の壁面から隣地境界線までの距離を表示するもの。）
 - (4) 各階平面図（管理人室の位置、面積及び各住戸の専用床面積を表示するもの。）
 - (5) 2面以上の断面図（居室の天井高を表示するもの。）
 - (6) 立面図（全ての面を表示するもの。）
 - (7) ごみ置場及びリサイクル資源集積所の平面詳細図及び立面図
 - (8) その他計画書（特定集合住宅用）に記載する内容を示す書類
- 3 条例第7条第2項の規則で定める日は、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前日とする。
- 4 条例第7条第2項の建築計画書（以下「計画書（小規模特定集合住宅用）」という。）は、別記第4号様式による。
- 5 建築主が、計画書（小規模特定集合住宅用）を提出するときは、次に掲げる図面等を添付するものとする。ただし、当該計画書の内容により、添付の必要がないと区長が認める場合は、添付する図面の一部を省略することができる。
- (1) 付近見取図
 - (2) 配置図（自動車駐車場、自転車等置場の位置を表示するもの。）
 - (3) 各階平面図
 - (4) 断面図及び立面図
 - (5) その他計画書（小規模特定集合住宅用）に記載する内容を示す書類
- 6 条例第8条第1項の規則で定める建築計画変更書は、別記第5号様式による。
- 7 建築主が、前項の建築計画変更書を提出するときは、第2項各号又は第5項各号に掲げる図面等のうち当該変更に係る事項を明示した図面等を添付するものとする。
- （説明会等の開催）
- 第14条 建築主は、条例第9条第1項に規定する説明を説明会の開催により行うときは、開催日の5日前までに、日時及び場所を近隣関係住民に掲示等の方法により周知を図らなければならない。
- 2 建築主は、条例第9条第1項に規定する説明を戸別の訪問により行う場合において、近隣関係住民が不在等の理由により説明できないときは、説明のための資料を配付するとともに、日を違えて複数の訪問を行わなければならない。
- 3 条例第9条第1項に規定する説明会等において説明しなければならない建築に係る計画の内容は、次に掲げる事項とする。

(1) 建築敷地の形態及び規模、建築敷地内における特定集合住宅の位置並びに付近の建築物の位置の概要

(2) 特定集合住宅の規模、構造及び用途

(説明会等の報告)

第15条 建築主は、条例第9条第2項の規定により説明会等の内容を別記第6号様式により、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3日前までに区長に報告しなければならない。

2 建築主は、前項に規定する報告をしようとするときは、次に掲げる図面等を添付するものとする。

(1) 近隣状況図(建築物の壁面から高さの2倍の水平距離の範囲を記載し、範囲内の建築物の配置、敷地境界、階数、構造、用途、氏名を記載するもの。)

(2) 説明会等における配布資料及び説明会等の内容を記載した資料

第3章 建築及び管理に関する基準等

(特定集合住宅の住戸の専用面積)

第16条 条例第10条第1項及び第2項の規則で定める場合は、次のとおりとする。

(1) 建築しようとする特定集合住宅が、次に掲げる条件を全て満たすとき。

ア 法人等が自らの職員、社員、学生等の住居とするために建築し、又は一括して借り受ける建築物であること。

イ 施設の入居者の福利厚生のため、食堂、管理人室、談話室及び娯楽室を1住戸につき1.0平方メートル以上設置していること(ただし、談話室及び娯楽室は、食堂と兼用させることができる。)

ウ 常駐管理(施設の管理人が常時駐在する状態をいう。ただし、管理人を駐在させる時間を除く時間について、管理人による場合と同等の管理ができると区長が認める措置を講じた場合は、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。)を行うことにより、施設の管理体制を十分に整えていること。

(2) 前号に掲げるもののほか、区長が特に認めるとき。

2 条例第10条第3項の環境負荷の低減に配慮した特定集合住宅は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(1) CASBEE(財団法人建築環境・省エネルギー機構に設けられた建築物の総合的環境評価研究委員会において開発された建築環境総合性能評価システムをいう。)による評価ランクがAランク以上である集合住宅

(2) 次に掲げる環境負荷の低減のための対策の全てを施した集合住宅

ア 当該太陽光発電設備に係る太陽電池モジュール等から発生する電力の最大出力の公称値の合計が1キロワットに緩和住戸数（当該特定集合住宅について、条例第10条第2項本文の規定により算出したファミリータイプ住戸としなければならない戸数から、当該特定集合住宅が同条第3項本文に規定する要件を満たすものとして同項の規定により算出したファミリータイプ住戸としなければならない戸数を差し引いた数をいう。以下同じ。）を乗じて得た値以上となる太陽光発電設備又はその太陽熱の集約のための部分の面積が3平方メートルに緩和住戸数を乗じて得た値以上となる太陽熱集熱設備等を導入していること。

イ 敷地緑化率（敷地の地上部の緑化面積（植樹による緑化に限る。）及び建築物上の緑化面積（樹木、芝、多年草等の植栽による緑化に限る。）の合計の敷地面積に対する割合をいう。）を30パーセント以上確保していること。

(3) 前2号に掲げるもののほか、区長が特に認める対策を施した集合住宅

3 条例第10条第4項の高齢者が円滑に入居できるよう配慮した特定集合住宅は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(1) 全ての住戸（建築主等、特定の居住者が居住する住居を除く。）が、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5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅として登録された集合住宅

(2) 前号に掲げるもののほか、区長が特に認める集合住宅

4 条例第10条第5項に規定する規則で定める基準は、次に掲げる条件を全て満たすこととする。

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。）。

（特定集合住宅の建築及び管理に関する基準）

第17条 条例第10条第6項の規則で定める建築に関する基準は、別表第1のとおりとし、同条第7項の規則で定める建築計画上の留意事項は、別表第2のとおりとする。

2 条例第11条の規則で定める管理に関する基準は、別表第3のとおりとする。

（小規模特定集合住宅の管理に関する基準）

第18条 条例第12条の規則で定める管理に関する基準は、別表第4のとおりとする。

第4章 工事の完了の届出等

(工事の完了の届出等)

第19条 条例第13条第1項の規定による工事の完了の届出は、別記第7号様式に次に掲げる書類を添付して行うものとする。ただし、当該届出の内容により、添付の必要がないと区長が認める場合は、添付する書類の一部を省略することができる。

- (1) 自動車駐車場及び自転車等置場の設置状況を示す写真
- (2) 管理人氏名等の表示板の設置状況を示す写真
- (3) 入居に当たっての注意事項を定めた管理規則の写し

2 条例第13条第3項の規定による変更の届出は、別記第8号様式による。

第5章 報告及び公表

(報告の様式)

第20条 条例第14条に規定する報告は、別記第9号様式に区長が必要と認める書類を添付して行う。

(公表)

第21条 条例第15条第2項の規定による公表は、区役所庁舎前の掲示場に掲示及び中野区ホームページに掲載する方法により行うものとする。

2 公表する内容は、次のとおりとする。

- (1) 建築物の名称及び敷地の位置
- (2) 建築主の住所及び氏名（法人の場合は、その事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名）
- (3) 勧告の内容

第6章 雑則

(補則)

第22条 この規則に定めるもののほか、この規則の施行に関し必要な事項は、区長が別に定める。

附 則

(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 改正後の第16条第2項第2号及び第4項並びに第17条の規定並びに第3号様式は、令和8年1月1日以後にその工事に着手し、又は用途を変更する中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例（平成23年中野区条例第24号）第3条第1項各号に掲げる行為（管理を除く。

以下同じ。)について適用し、同日前にその工事に着手し、又は用途を変更した同項各号に掲げる行為については、なお従前の例による。

別表第1（第17条関係）

（平31規則28・一部改正）

特定集合住宅の建築に関する基準

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。 (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。 (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。
6 ごみ置場	(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。

	(2) ごみ容器は、高さ及び直径を各60cmとすること。
7 リサイクル資源集積所	(1) 集積所には、保管場所及び作業場を設けること。 (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、環境部ごみゼロ推進課 資源回収推進係（以下「資源回収推進係」という。）との協議によってはその基準に従うこと。 (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とすること。 (4) 集積所とごみ置場を一体として設置する場合は、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。
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。

別表第2（第17条関係）

特定集合住宅等の建築計画上の留意事項

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

	るさとする事。
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 入居者への町会等への情報提供	(3) 入居者に対し、町会等に関する情報提供を行うこと。

別表第3（第17条関係）

特定集合住宅の管理に関する基準

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。 (1) 20戸未満 定時巡回による管理等の適切な管理 (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 (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。） (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。）
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。

別表第4（第18条関係）

（平31規則28・一部改正）

小規模特定集合住宅の管理に関する基準

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。