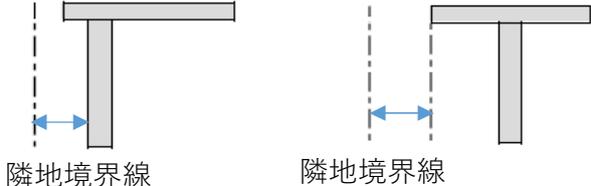


## よくある質問

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) <b>建築確認の敷地単位ごと</b> 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。	<b>努力義務</b> にとどまります。
特定 【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 <b>外</b> 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 <b>除いて</b> 算定します。（住戸内は含められます。）
特定 【ファミリータイプ住戸】	4	ファミリータイプ住戸の附置の戸数算定について教えてください。	<b>(総戸数-11) × 1/2</b> （小数点は切り上げ）とします。
	5	ファミリータイプ住戸の附置の緩和について教えてください。	下記条件を満たす集合住宅の場合は、ファミリータイプ住戸の戸数を、 <b>(総戸数-11) × 1/5</b> （小数点は切り上げ）とすることができます。 ①CASBEEの評価ランクA以上を取得したもの、②省エネ法の基準 <sup>※1</sup> を満たし、かつ太陽光発電設備等をすべての住戸に導入しているもの、③省エネ法の基準 <sup>※1</sup> を満たし、敷地緑化率 <sup>※2</sup> を30%以上確保しているもの、のいずれかになります。 <small>※1建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に規定される建築物エネルギー消費性能基準 ※2中野区みどりの保護と育成に関する条例（中野区緑化条例）に規定される計算方法による</small>
	6	ファミリータイプ住戸の附置の除外について教えてください。	① <b>すべての住戸がサービス付き高齢者向け住宅<sup>※1</sup></b> として登録されること、②品質法 <sup>※2</sup> の評価方法基準の <b>高齢者等配慮対策等級で等級5</b> を満たす住戸を <b>総戸数 × 1/5（小数点は切り上げ）以上</b> 設けること、のいずれかになります。 <small>※1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 ※2住宅の品質確保の促進等に関する法律</small>
特定 【天井高さ】	7	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所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。

種別	Q	A
特定 【住居系用途 地域の隣地境 界線からの離 れ】	8 用途地域が住居系の場合、付属の別棟駐輪場等は、 <u>外壁面から隣地境界線の離れ</u> 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。 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。 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。 参考図① 参考図②  隣地境界線                      隣地境界線
特定 【管理人室】	9 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）があれば足りません。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。 （前述以外の場合は基準にそってご計画ください。）
特定 【自動車駐車 場・自転車等 置場】	10 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、サービス用車両用を1カ所以上、 <b>屋外</b> 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、 <b>梁下3.0m以上</b> 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。
	11 自動車駐車場の大きさに決まりがありますか。	<b>4.0m×6.0m程度</b> が原則ですが、 <b>3.0m×7.7m</b> （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。
	12 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。
	13 自転車等置場の場所に決まりがありますか。	ありません。 （屋外、屋内、計画によっては住戸内も可としています。）
	14 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。 （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。）

種別	Q	A
特定 【管理体制】	15 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、 <b>週5日程度</b> の管理体制としてください。
小規模	16 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。 (「管理」に関すること(「ごみ・資源の排出」含む)のみです。)