

## 中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例事務取扱要領

### 第1 総則

この要領は、中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例施行規則（平成23年中野区規則第72号。以下、「規則」という。）第22条の規定に基づき、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

### 第2 特定集合住宅の住戸の専用面積の緩和

- 1 規則第16条第2項第1号の規定に基づき、条例第10条第3項の規定による緩和を適用する場合の基準は、以下のとおりとする。
  - (1) CASBEEによる評価を行う者は、CASBEE建築評価員として登録された者であること。
  - (2) CASBEEによる評価は、前号の規定による評価員の自己評価とし、条例第7条第1項に規定する建築計画書（以下、「建築計画書」という。）に評価結果表示シート及びスコアシートを添付すること。ただし、建築物総合環境性能評価認証制度による認証を取得する建築物については、認証書の写しを提出すれば足りる。
- 2 規則第16条第2項第2号の規定に基づき、条例第10条第3項の規定による緩和を適用する場合の基準は、以下のとおりとする。
  - (1) エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和54年法律第49号。以下、「省エネルギー法」という。）の対象となる建築物については、建築計画書の提出にさきがけて、省エネルギー法第75条第1項もしくは第75条の2第1項の規定による届出を行い、建築計画書に届出書の写しを添付すること。省エネルギー法の対象とならない建築物については、省エネルギー法第75条第1項もしくは第75条の2第1項の規定による届出と同等の書類を添付すること。
  - (2) 太陽光発電設備又は太陽熱集熱設備等をすべての住戸へ導入する計画については、当該設備図を建築計画書に添付すること。
  - (3) 敷地緑化率を30パーセント以上確保する計画については、建築計画書に以下に定める書類を添付すること。なお、緑化面積の計算方法については、中野区みどりの保護と育成に関する条例（昭和53年中野区条例第42号。以下、「中野区緑化条例」という。）の規定による計算方法に準じるものとする。
    - ・ [敷地緑化率計算表（別表1）](#)
    - ・ 緑化部分を明示した図面
    - ・ 中野区緑化条例もしくは東京における自然の保護と回復に関する条例（平成12年東京都条例第216号）の規定による緑化計画書の提出の対象となる建築物については、当該緑化計画書の写し
  - (4) 条例第13条第1項に規定する工事完了の届出（以下、「完了届」という。）の提出にあたっては、規則第19条第1項に定める書類のほか、以下に定める書類を添付すること。
    - ・ 太陽光発電設備又は太陽熱集熱設備等をすべての住戸へ導入する計画については、当該設備の写真
    - ・ 敷地緑化率を30パーセント以上確保する計画については、緑化を行った部分の写真

- 3 規則第16条第3項第1号の規定に基づき、条例第10条第4項の規定による緩和を行う場合の基準は、以下のとおりとする。
- (1) サービス付き高齢者向け住宅の登録は、建築工事着工までに完了させること。
  - (2) 建築計画書の提出にあたっては、建築計画書に以下に定める書類を添付すること。
    - ・ サービス付き高齢者向け住宅へ登録する旨を記載した誓約書
    - ・ サービス付き高齢者向け住宅として登録する住戸及び共用部分の詳細平面図
  - (3) サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けた後、速やかに、規則別表第9号様式により、サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けた旨を報告すること。
- 4 規則第16条第4項第1号の規定に基づき、条例第10条第4項の規定による緩和を適用する場合の基準は、以下のとおりとする。
- (1) 高齢者若しくは障害者の居住に必要な配慮をした住戸については、住宅の品質確保の促進に関する法律（平成11年法律第81号）第5条第1項に定める住宅性能評価（設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価）を取得すること。なお、設計住宅性能評価の取得は、建築工事着工までに完了させること。
  - (2) 高齢者若しくは障害者の居住に必要な配慮をした住戸については、高齢者若しくは障害者の居住を促進するため、当該集合住宅のエントランス等、見やすい場所に、当該集合住宅に高齢者若しくは障害者の居住に必要な配慮をした住戸がある旨を記載した[標識（別紙1）](#)を設置すること。
  - (3) 建築計画書の提出にあたっては、建築計画書に以下に定める書類を添付すること。
    - ・ [高齢者等配慮項目チェック表（別表2）](#)
    - ・ 高齢者若しくは障害者の居住に必要な配慮をした住戸の平面図（内部プランを含み、住戸内のレベル及び手すりの配置を記載すること。）
    - ・ 高齢者若しくは障害者の居住に必要な配慮をした住戸へ至る共用部分の平面図
    - ・ 高齢者若しくは障害者の居住に必要な配慮をした住戸へ至る共用部分にエレベータがある場合については、エレベータの詳細図
    - ・ 住宅性能評価を取得する旨を記載した誓約書
  - (4) 設計住宅性能評価の取得後、速やかに、規則別表第9号様式により、設計住宅性能評価を取得した旨を報告すること。報告書には、設計住宅性能評価書（9 高齢者等への配慮に関すること に関する部分のみ）の写しを添付すること。
  - (5) 完了届の提出にあたっては、規則第19条第1項に定める書類のほか、以下に定める書類を添付すること。
    - ・ 建設住宅性能評価書（9 高齢者等への配慮に関すること に関する部分のみ）の写し
    - ・ 高齢者若しくは障害者の居住に必要な配慮をした住戸及びその住戸へ至る共用部分の写真
    - ・ 第2号に定める標識の写真

### 第3 特定集合住宅の建築に関する基準

- 1 規則別表第1の1の項の天井の高さは、室の床面から測り、一室で天井の高さの異なる部分（はり等の小規模な突出部分を除く。）がある場合においては、その平均の高さによるものとする。
- 2 規則別表第1の2の項において、建築物が表中の用途地域と他の用途地域の内外にわたる場合は、用途地域が表中の用途地域となる部分について50cm以上離すことと

- する。
- 3 規則別表第1の2の項において、表中の「外壁面」にはバルコニー、ベランダ、出窓、屋外階段、開放廊下、機械式駐車場及び附属建築物（外壁があるものに限る。）の外壁面を含める。

附 則

- 1 この要領は、平成25年 7月 1日から施行する。