

足立区集合住宅の建築及び管理に関する条例

平成30年3月28日
足立区条例第15号

目次

- 第1章 総則（第1条—第6条）
- 第2章 建築計画の周知等（第7条—第12条）
- 第3章 集合住宅の建築及び管理に関する基準
 - 第1節 マンションに関する基準（第13条—第29条）
 - 第2節 特定寄宿舍に関する基準（第30条—第42条）
 - 第3節 小規模特定寄宿舍に関する基準（第43条—第47条）
 - 第4節 特定長屋に関する基準（第48条—第59条）
- 第4章 完了検査等（第60条・第61条）
- 第5章 雑則（第62条—第65条）
- 付則

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、地域における生活環境及び居住環境の向上を図り、もって良好な近隣関係を形成することを目的とする。

（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） 住戸 居室を有し、台所、浴室（シャワー室を含む。次号において同じ。）、便所等の設備を有する区画された建築物の部分をいう。
- （2） 住室 居室を有し、台所、浴室、便所等の設備のいずれか又は全てを有しない区画された建築物の部分をいう。
- （3） ワンルーム形式住戸 住戸専用面積及び住室専用面積が40平方メートル未満の住戸及び住室をいう。
- （4） ファミリー形式住戸 住戸専用面積及び住室専用面積が40平方メートル以上の住戸及び住室をいう。
- （5） 住戸専用面積 外壁、界壁及び廊下に面する壁の中心線で囲まれた部分の面積（バルコニー、ベランダ及びメーターボックスを除く。）をいう。
- （6） 住室専用面積 外壁、防火上主要な間仕切壁及び廊下に面する壁の中心線で囲まれた部分の面積（バルコニー、ベランダ及びメーターボックスを除く。）をいう。
- （7） ワンルームマンション 共同住宅（その他の用途（寄宿舍又は長屋を除く。）に併用する場合を含む。）で、次に掲げる全ての要

件に該当する建築物をいう。

ア 階数が3以上（住戸のない地階を除く。）であること。

イ ワンルーム形式住戸数が15以上であること。

ウ 当該建築物の住戸を合計した数の3分の1以上がワンルーム形式住戸であること。

エ 企業等の寮に該当しないものであること。

(8) ファミリーマンション 共同住宅（その他の用途（寄宿舍又は長屋を除く。）に併用する場合を含む。）で、次に掲げる全ての要件に該当する建築物をいう。

ア 階数が3以上（住戸のない地階を除く。）であること。

イ 住戸数が15以上であること。

ウ ワンルームマンション及び企業等の寮に該当しないものであること。

(9) 企業等の寮 規則で定める特定の単身者を入居させる目的で建築する共同住宅（その他の用途（寄宿舍又は長屋を除く。）に併用する場合を含む。）又はサービス付き高齢者向け住宅である共同住宅（その他の用途（寄宿舍又は長屋を除く。）に併用する場合を含む。）で、次に掲げる要件に該当する建築物をいう。

ア 階数が3以上（住戸のない地階を除く。）であること。

イ 住戸数が15以上であること。

(10) マンション 第7号から前号までの建築物をいう。

(11) 特定寄宿舍 寄宿舍（その他の用途（共同住宅又は長屋を除く。）に併用する場合を含む。）で次に掲げる全ての要件に該当する建築物をいう。

ア 階数が3以上（住室のない地階を除く。）であること。

イ 住室数が15以上であること。

(12) 小規模特定寄宿舍 寄宿舍（その他の用途（共同住宅又は長屋を除く。）に併用する場合を含む。）で次に掲げる全ての要件に該当する建築物をいう。

ア 階数が2以上（住室のない地階を除く。）であること。

イ 住室数が10以上であること。

ウ 特定寄宿舍に該当しないものであること。

(13) 特定長屋 長屋（その他の用途（共同住宅又は寄宿舍を除く。）に併用する場合を含む。）で次に掲げる全ての要件に該当する建築物をいう。

ア 階数が2以上（住戸のない地階を除く。）であること。

イ 住戸数が10以上であること。

(14) 集合住宅 第7号から前号までの建築物をいう。

(15) サービス付き高齢者向け住宅 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）に基づき、都道府県知事の登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅事業に係るサービス付き高齢者向け住宅をいう。

- (16) 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建築物の用途の変更（法第87条第1項において準用する法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認を必要とする用途の変更に限る。）をいう。
- (17) 路地状敷地 東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）第3条に規定する路地状部分のみによって道路に接する敷地をいう。
- (18) 建築主 集合住宅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ものをいう。
- (19) 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。）及び管理者をいう。
- (20) 建築主等 第9条第1項若しくは第2項の規定により建築計画書を提出した建築主又は第10条第4項の規定により建築計画の内容を承継した者をいう。
- (21) 交通利便地域 駅から直線距離でおおむね500メートル以内の区域をいう。
- (22) 隣接関係住民 ワンルームマンション、企業等の寮、特定寄宿舍及び小規模特定寄宿舍の建築に係る敷地境界線から当該建築物の高さと等しい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土地を敷地とする建築物に居住する者をいう。
- (23) 近隣関係住民 ワンルームマンション、企業等の寮、特定寄宿舍及び小規模特定寄宿舍の建築に係る敷地境界線から当該建築物の高さの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土地を敷地とする建築物に居住する者（隣接関係住民を除く。）をいう。

2 前項に規定するもののほか、この条例において使用する用語は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）において使用する用語の例による。

（適用の範囲）

第3条 この条例は、規則で定める場合を除き、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。）における当該建築及び当該建築後の集合住宅の管理
- (2) 建築物を増築し、若しくは改築し、又は建築物の用途の変更をすること（以下「増築等」という。）により、当該増築等後の建築物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及び当該増築等後の集合住宅の管理

（適用除外）

第4条 前条の規定にかかわらず、次に掲げる建築物については、区長

と建築主等又は所有者等との協議により、この条例の規定の全部又は一部を適用しないことができる。

- (1) 法第18条第2項に規定する計画の通知に係る建築物
- (2) 法第85条に規定する仮設建築物
- (3) 規則で定める福祉施設
- (4) その他公益上区長が特に必要と認めるもの
(区長の責務)

第5条 区長は、この条例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集合住宅の管理について適切な指導及び助言を行うように努めなければならない。
(建築主及び所有者の責務)

第6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集合住宅の管理に当たり、周辺環境への影響に配慮し、円滑な近隣関係の維持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7条 建築主は、ワンルームマンション、企業等の寮、特定寄宿舍又は小規模特定寄宿舍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、当該ワンルームマンション、企業等の寮、特定寄宿舍又は小規模特定寄宿舍が足立区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整条例（昭和54年足立区条例第7号。以下「紛争予防条例」という。）の適用を受けることとなるときは、紛争予防条例第5条第1項に規定する標識に規則で定める事項を明示することをもって、前項の規定による標識の設置に代えることができる。

(近隣の居住者等への説明等)

第8条 建築主は、前条第1項の標識を設置したとき（同条第2項の規定により紛争予防条例第5条第1項に規定する標識に規則で定める事項を明示したときを含む。）は、当該隣接関係住民に対し、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（以下「説明会等」という。）により、説明を行わなければならない。ただし、当該隣接関係住民が長期間不在等により説明を行うことができず、かつ、説明会等に代え、規則で定める事項について文書により周知した場合については、この限りでない。

- 2 前項の規定により説明を行うに当たっては、建築主は、隣接関係住民から説明会の開催を求められた場合には、説明会の開催により説明を行わなければならない。
- 3 第1項の規定にかかわらず、建築主は、前条の規定による標識の設置後、近隣関係住民から申出があったときは、建築計画のうち規則で定める事項について、説明会等により、説明しなければならない。

4 前項の規定により説明を行うに当たっては、建築主は、近隣関係住民から説明会の開催を求められた場合には、説明会の開催に努めるものとする。

5 建築主は、第1項又は第3項の規定により行った説明会等の内容を規則で定めるところにより、区長に報告しなければならない。
(建築計画書の提出)

第9条 建築主は、第7条第1項の標識を設置したとき(同条第2項の規定により紛争予防条例第5条第1項の標識に規則で定める事項を明示したときを含む。)は、規則で定めるところにより、建築計画書を区長に提出しなければならない。

2 建築主は、ファミリーマンション又は特定長屋を建築する場合は、法第6条第1項又は法第6条の2第1項の申請の少なくとも30日前までに建築計画書を区長に提出しなければならない。

3 区長は、マンションに係る第1項又は前項の建築計画書の提出があった場合は、当該建築計画書の内容について審査し、第13条第1項から第4項まで、第15条から第20条まで、第21条第2項から第4項まで、第22条(第2項を除く。)、第23条(第2項を除く。)、第24条、第25条第1項、第26条、第27条及び第29条第2項の規定に適合していないと認めるときは、当該建築主に対して必要な措置を講ずるよう要請するものとする。

4 区長は、特定寄宿舍に係る第1項の建築計画書の提出があった場合は、当該建築計画書の内容について審査し、第30条、第32条から第36条まで、第37条第2項から第4項まで、第38条、第39条第1項、第40条及び第41条の規定に適合していないと認めるときは、当該建築主に対して必要な措置を講ずるよう要請するものとする。

5 区長は、小規模特定寄宿舍に係る第1項の建築計画書の提出があった場合は、当該建築計画書の内容について審査し、第43条から第46条までの規定に適合していないと認めるときは、当該建築主に対して必要な措置を講ずるよう要請するものとする。

6 区長は、特定長屋に係る第2項の建築計画書の提出があった場合は、当該建築計画書の内容について審査し、第48条、第50条から第56条まで及び第58条の規定に適合していないと認めるときは、当該建築主に対して必要な措置を講ずるよう要請するものとする。

(適合通知)

第10条 区長は、前条第1項又は第2項の規定により提出されたマンションに係る建築計画書の内容が、第13条第1項から第4項まで、第15条から第20条まで、第21条第2項から第4項まで、第22条(第2項を除く。)、第23条(第2項を除く。)、第24条、第25条第1項、第26条、第27条及び第29条第2項の規定に適合していると認めるときは、規則で定める建築計画適合書により建築主に通知するものとする。

2 区長は、前条第1項の規定により提出された特定寄宿舍に係る建築

計画書の内容が、第30条、第32条から第36条まで、第37条第2項から第4項まで、第38条、第39条第1項、第40条及び第41条の規定に適合していると認めるときは、規則で定める建築計画適合書により建築主に通知するものとする。

- 3 区長は、前条第1項の規定により提出された小規模特定寄宿舍に係る建築計画書の内容が、第43条から第46条までの規定に適合していると認めるときは、規則で定める建築計画適合書により建築主に通知するものとする。
- 4 区長は、前条第2項の規定により提出された特定長屋に係る建築計画書の内容が、第48条、第50条から第56条まで及び第58条の規定に適合していると認めるときは、規則で定める建築計画適合書により建築主に通知するものとする。
- 5 第1項から前項までに規定する建築計画の適合通知を受けた後に当該建築物の所有権等を第三者に譲渡する場合は、当該建築物の建築主は、当該建築計画の内容を第三者に承継させなければならない。

(変更の届出)

第11条 建築主等は、建築計画書の内容を変更しようとする場合は、速やかに規則で定める建築計画変更届により区長に届け出なければならない。この場合において、第7条第1項の規定により設置した標識の記載事項(同条第2項の規定により明示した事項を含む。)に変更を生じるときは、速やかに当該記載事項を変更するものとする。

- 2 前項の規定による届出については、第9条第3項から第6項までの規定を準用する。この場合において、「建築計画書」とあるのは「建築計画変更届」と、「建築主」とあるのは「建築主等」と読み替えるものとする。

(建築計画書等の閲覧)

第12条 区長は、建築計画書及び建築計画変更届(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又は毀損した場合には、当該閲覧を中止することができる。

第3章 集合住宅の建築及び管理に関する基準

第1節 マンションに関する基準

(居住水準の確保)

第13条 建築主(マンションに関するものに限る。以下この節において同じ。)は、マンション(企業等の寮を除く。)に係る住戸専用面積を25平方メートル以上確保するものとする。

- 2 ワンルーム形式住戸を30戸以上含むマンション(企業等の寮を除く。)を建築しようとする建築主は、当該建築物におけるワンルーム形式住戸から29を減じた数以上の住戸を、住戸専用面積が55平方メ

一メートル以上の住戸としなければならない。

- 3 交通利便地域内においては、前項中「30戸」とあるのは「40戸」と、「29」とあるのは「39」と読み替える。ただし、全てのワンルーム形式住戸の住戸専用面積を35平方メートル以上とし、かつ、ワンルーム形式住戸の数を合計した数の3分の1以上のワンルーム形式住戸について、次条第1項のバリアフリー（高齢者、障がい者等が円滑に利用できる施設の構造及び設備の整備をいう。以下同じ。）への配慮を行ったものについては、この限りでない。
- 4 建築主は、企業等の寮に係る住戸専用面積を22平方メートル以上確保するものとする。ただし、サービス付き高齢者向け住宅については、25平方メートル以上確保するものとする。
- 5 建築主は、ファミリーマンションを建築する場合は、規則で定める居住水準を確保するよう努めるものとする。

（バリアフリーへの配慮）

第14条 建築主は、規則で定める基準により、全ての住戸をバリアフリーに配慮した住戸とするよう努めるものとする。

- 2 建築主は、規則で定める基準により、バリアフリーに配慮した通路等とするよう努めるものとする。

（生活環境の向上）

第15条 建築主は、マンションの外壁又はこれに代わる柱の面（バルコニー又はベランダがある場合は、その先端とする。以下同じ。）から隣地境界線までの距離を、50センチメートル以上とするものとする。ただし、外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの50センチメートル内にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。

（1） 外壁面から突出した開口部で床面積として算定されない部分

（2） 軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離の50センチメートルに満たない部分の床面積の合計が5平方メートル以内である物置その他これらに類する用途（自動車車庫を除く。）に供するもの

（3） 軒の高さが2.3メートル以下である自動車車庫又は自転車駐車場

- 2 建築主は、廃棄物等の保管場所及び持ち出し場所の設置について区と協議するものとする。

（環境負荷低減の為の施設）

第15条の2 建築主は、次に掲げる施設の設置に努めるものとする。

（1） 太陽光発電の設備

（2） 断熱性能の高い外壁及びサッシ

（3） 屋上緑化、遮熱舗装等のヒートアイランド現象の抑制に寄与する施設

（4） 宅配ボックス

(歩道)

第16条 建築主は、規則で定める基準により、マンションの敷地が接する全ての道路境界線に沿って幅員1.5メートル以上の歩道を当該敷地内に整備するものとする。ただし、マンション等の敷地に接して公共歩道（専ら歩行者の通行の用に供するために、縁石線又は柵その他これに類する工作物（国、都道府県、市区町村その他規則で定めるものが設置したものに限る。）により区画して設けられる道路の部分という。以下同じ。）が整備されている道路又は行き止まりとなっている道路との道路境界線に沿った部分については、この限りでない。

2 区長は、次の各号のいずれかに該当する場合であって、やむを得ないと認めるときは、前項本文の規定により建築主が整備するものとされる歩道について、同項の規定にかかわらず、規則で定める歩道とすることができる。

(1) 敷地面積が200平方メートル未満で、かつ、敷地が公共歩道のない2以上の通り抜け道路に接している場合

(2) 他の条例により間口率の最低限度が定められている場合

(3) 建築物の敷地に接する道路に隅切りが築造されている場合において当該隅切りに係る道路境界線から1.5メートル以内に建築物が存するとき

(4) 前3号に掲げるもののほか、区長がやむを得ないと認める場合

(空地)

第17条 建築主は、規則で定める基準により、公共の用に供する空地をマンションの敷地内の道路に面した位置に確保するものとする。

(自動車駐車場)

第18条 建築主は、敷地面積200平方メートル以上のマンション(企業等の寮を除く。)を建築する場合は、規則で定める基準により、自動車駐車場を敷地内に設置するものとする。ただし、駐車場となるべき土地を所有し、若しくは賃借し、又は駐車場を賃借する場合には、規則で定める台数を敷地外に設けることができるものとする。

2 建築主は、企業等の寮を建築する場合は、規則で定める基準により自動車駐車場を敷地内に設置するものとする。

(自動車駐車場以外の駐車スペース)

第19条 建築主は、規則で定める基準により、前条に規定する自動車駐車場以外に、緊急車両その他の車両を停留させるための駐車スペースをマンションの敷地内に設置するものとする。ただし、敷地が路地状敷地等であり、自動車駐車場以外の駐車スペースを敷地内に設置することができないと区長が認めたものについては、この限りでない。

(自転車駐車場)

第20条 建築主は、マンション(企業等の寮を除く。)を建築する場合は、規則で定める基準により、自転車駐車場を敷地内に設置するものとする。

2 建築主は、企業等の寮を建築する場合は、規則で定める基準により、自転車駐車を敷地内に設置するものとする。

(災害対策用施設)

第21条 建築主は、規則で定める基準により、防災備蓄倉庫及び防災用機材倉庫の設置並びに備蓄品及び備品の収納に努めるものとする。

2 建築主は、6階以上又は50戸以上のマンションを建築する場合は、前項で定める防災備蓄倉庫を設置し、備蓄品及び備品を収納しなければならない。

3 建築主は、100戸以上のマンションを建築する場合は、前項に規定するもののほか、規則で定める基準により、防災用機材倉庫を設置し、備品を収納するものとする。

4 建築主は、規則で定める基準による防火貯水槽を必要に応じ、設置するものとする。

(集会室等)

第22条 建築主は、ファミリー形式住戸を50戸以上含むマンションを建築する場で、企業等の寮以外のものにあつては、規則で定める基準により、入居者が集会の用に供することができる室を設けるものとする。ただし、規則で定める場合は、この限りでない。

2 建築主は、前項に該当するマンション以外のマンション(企業等の寮を除く。)を建築する場合は、規則で定める基準により、居住者が集会の用に供することができるスペースの確保に努めるものとする。

3 建築主は、企業等の寮を建築する場合は、入居者が集会の用に供することができる30平方メートル以上の室を設けるものとする。

(子育て支援施設等の協議)

第23条 建築主は、ファミリー形式住戸を50戸以上含むマンションを建築する場合は、次に掲げる事項を行うものとする。

(1) 当該マンションの住戸数、住戸の形態及び居住形態(賃貸又は分譲の別)の区への情報提供

(2) 子育て支援施設(子どもを預け、又は遊ばせることができる施設であつて、児童福祉法(昭和22年法律第164号)に規定する保育所その他の規則で定めるものをいう。以下同じ。)の設置についての区との協議

2 前項に定めるもののほか、建築主は、ファミリー形式住戸を50戸以上含むマンションを建築する場合は、当該マンションを建築することにより予測される就学前の居住者増加数に係る区への情報提供及び子育て支援施設の設置に努めるものとする。

3 建築主は、ファミリー形式住戸を100戸以上含むマンションを建築する場合は、周辺の小学校・中学校の児童・生徒数増加への対応について、区と協議するものとする。

(雨水流出抑制)

第24条 建築主は、敷地面積が500平方メートル以上のマンションを建築する場合には、規則で定める基準により、雨水流出抑制

を行うものとする。

(安全で安心な生活環境対策)

第25条 建築主は、地上4階建て以上のマンションを建築する場合は、水害時の避難場所としての当該建築物の活用について、区と協議するものとする。

2 地階を有するマンションにあつては、集中豪雨等による浸水被害を有効に防ぐことができるよう、止水板等の設置に努めるものとする。

3 建築主は、別に定める基準に基づき、防犯に配慮したマンションとするよう努めるものとする。

(管理人室)

第26条 建築主は、ワンルーム形式住戸が15戸以上のマンション(企業等の寮を除く。)を建築する場合は、規則で定める基準により、管理人室を設置するものとする。ただし、規則で定める場合は、この限りでない。

2 建築主は、企業等の寮を建築する場合は、規則で定める基準により、管理人室を設置するものとする。

(管理体制)

第27条 所有者等は、ワンルーム形式住戸が15戸以上のマンション(企業等の寮を除く。)を管理するに当たっては、管理人を定めるとともに、規則で定める基準により、管理体制を整えるものとする。

2 建築主は、企業等の寮を建築する場合は、規則で定める基準により、管理人を定めるものとする。

(管理規約等)

第28条 建築主等及び所有者等は、規則で定める基準により、管理規約等を作成し、その内容を入居者に遵守させるよう努めなければならない。

(地域コミュニティの推進)

第29条 建築主等、所有者等及び委託を受けて入居をあっせんする者は、規則で定めるところにより、当該マンション(ファミリーマンションを除く。)の入居者に係る地域におけるコミュニティの推進に関し、必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

2 ファミリーマンションの建築主等、所有者等及び委託を受けて入居をあっせんする者は、自治会の設立又は地域の地縁による団体への加入について、区と協議するものとする。

第2節 特定寄宿舍に関する基準

(居住水準の確保)

第30条 建築主(特定寄宿舍に関するものに限る。以下この節において同じ。)は、特定寄宿舍に係る住室専用面積等を次の各号のいずれにも該当するようしなければならない。

(1) 住室専用面積を18平方メートル以上確保するものとする。

(2) 住室専用面積を合計した数に、当該建築物の共用の厨房、食堂、便所、洗面所、談話室等の面積を合計した数を加えたものを、

住室の数で除した面積が22平方メートル以上であること。ただし、サービス付き高齢者向け住宅については、25平方メートル以上とする。

(バリアフリーへの配慮)

第31条 建築主は、規則で定める基準により、住室及び共用の厨房、食堂、便所、洗面所、談話室等をバリアフリーに配慮したものとするよう努めるものとする。

2 建築主は、規則で定める基準により、バリアフリーに配慮した通路等とするよう努めるものとする。

(生活環境の向上)

第32条 建築主は、特定寄宿舍の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離を、50センチメートル以上とするものとする。ただし、外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの50センチメートル内にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。

(1) 外壁面から突出した開口部で床面積として算定されない部分

(2) 軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離の50センチメートルに満たない部分の床面積の合計が5平方メートル以内である物置その他これらに類する用途(自動車車庫を除く。)に供するもの

(3) 軒の高さが2.3メートル以下である自動車車庫又は自転車駐車場

2 建築主は、廃棄物等の保管場所及び持ち出し場所の設置について区と協議するものとする。

(環境負荷低減の為の施設)

第32条の2 建築主は、次に掲げる施設の設置に努めるものとする。

(1) 太陽光発電の設備

(2) 断熱性能の高い外壁及びサッシ

(3) 屋上緑化、遮熱舗装等のヒートアイランド現象の抑制に寄与する施設

(4) 宅配ボックス

(歩道)

第33条 建築主は、規則で定める基準により、特定寄宿舍の敷地が接する全ての道路境界線に沿って幅員1.5メートル以上の歩道を当該敷地内に整備するものとする。ただし、特定寄宿舍の敷地に接して公共歩道が整備されている道路又は行き止まりとなっている道路との道路境界線に沿った部分については、この限りでない。

2 区長は、次の各号のいずれかに該当する場合であって、やむを得ないと認めるときは、前項本文の規定により建築主が整備するものとされる歩道について、同項の規定にかかわらず、規則で定める歩道とすることができる。

(1) 敷地面積が200平方メートル未満でかつ敷地が公共歩道の

ない 2 以上の通り抜け道路に接している場合

(2) 他の条例により間口率の最低限度が定められている場合

(3) 建築物の敷地に接する道路に隅切りが築造されている場合において当該隅切りに係る道路境界線から 1.5メートル以内に建築物が存するとき。

(4) 前 3 号に掲げるもののほか、区長がやむを得ないと認める場合

(空地)

第 3 4 条 建築主は、規則で定める基準により、公共の用に供する空地を特定寄宿舍の敷地内の道路に面した位置に確保するものとする。

(自動車駐車場以外の駐車スペース)

第 3 5 条 建築主は、規則で定める基準により、緊急車両その他の車両を停留させるための駐車スペースを敷地内に設置するものとする。ただし、敷地が路地状敷地等であり、自動車駐車場以外の駐車スペースを敷地内に設置することができないと区長が認めたものについては、この限りでない。

(自転車駐車場)

第 3 6 条 建築主は、規則で定める基準により、自転車駐車場を敷地内に設置するものとする。

(災害対策用施設)

第 3 7 条 建築主は、規則で定める基準により、防災備蓄倉庫及び防災用機材倉庫の設置並びに備蓄品及び備品の収納に努めるものとする。

2 建築主は、6 階以上又は 50 室以上の特定寄宿舍を建築する場合は、前項で定める防災備蓄倉庫を設置し、備蓄品及び備品を収納しなければならない。

3 建築主は、100 室以上の特定寄宿舍を建築する場合は、前項に規定するもののほか、規則で定める基準により、防災用機材倉庫を設置し、備品を収納するものとする。

4 建築主は、規則で定める基準による防火貯水槽を所轄の消防署と協議の上、必要に応じ設置するものとする。

(雨水流出抑制)

第 3 8 条 建築主は、敷地面積が 500 平方メートル以上の特定寄宿舍を建築する場合は、規則で定める基準により、雨水流出抑制を行うものとする。

(安全で安心な生活環境対策)

第 3 9 条 建築主は、地上 4 階建て以上の特定寄宿舍を建築する場合は、水害時の避難場所としての当該建築物の活用について、区と協議するものとする。

2 地階を有する特定寄宿舍にあつては、集中豪雨等による浸水被害を有効に防ぐことができるよう、止水板等の設置に努めるものとする。

3 建築主は、別に定める基準に基づき、防犯に配慮した特定寄宿舍とするよう努めるものとする。

(管理人室)

第40条 建築主は、ワンルーム形式住戸が15室以上の特定寄宿舍を建築する場合は、規則で定める基準により、管理人室を設置するものとする。ただし、規則で定める場合は、この限りでない。

(管理体制等)

第41条 所有者等は、ワンルーム形式住戸を15室以上含む特定寄宿舍を管理するに当たっては、管理人を定めるとともに、規則で定める基準により、管理体制等を整えるものとする。

(地域コミュニティの推進)

第42条 建築主等、所有者等及び委託を受けて入居をあっせんする者は、規則で定めるところにより、当該特定寄宿舍の入居者に係る地域におけるコミュニティの推進に関し、必要な措置を講ずるように努めるものとする。

第3節 小規模特定寄宿舍に関する基準

(居住水準の確保)

第43条 建築主(小規模特定寄宿舍に関するものに限る。以下この節において同じ。)は、小規模特定寄宿舍に係る住室専用面積等を次の各号のいずれにも該当するようにしなければならない。

- (1) 住室専用面積を9平方メートル以上確保するものとする。
- (2) 住宅全体の面積は15平方メートルに住室数を乗じたものに10平方メートルを加算した面積以上であること。
- (3) 規則で定める基準により、共用部分に設備等を設けること。ただし、小規模特定寄宿舍の各専用部分に、規則で定める当該設備等が備えられていると認める場合には不要とする。
- (4) 便所、洗面設備及び浴室若しくはシャワー室の数は、小規模特定寄宿舍の住室数を5で除して得た数(1未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げる。)に相当する人数が一度に利用するのに必要な数を備えるものとする。

(生活環境の向上)

第44条 建築主は、小規模特定寄宿舍の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離を、50センチメートル以上とするものとする。ただし、外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの50センチメートル内にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。

- (1) 外壁面から突出した開口部で床面積として算定されない部分
- (2) 軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離の50センチメートルに満たない部分の床面積の合計が5平方メートル以内である物置その他これらに類する用途(自動車車庫を除く。)に供するもの
- (3) 軒の高さが2.3メートル以下である自動車車庫又は自転車駐車場

2 建築主は、廃棄物等の保管場所及び持ち出し場所の設置について区

と協議するものとする。

(環境負荷低減の為の施設)

第44条の2 建築主は、次に掲げる施設の設置に努めるものとする。

(1) 太陽光発電の設備

(2) 断熱性能の高い外壁及びサッシ

(3) 屋上緑化、遮熱舗装等のヒートアイランド現象の抑制に寄与する施設

(4) 宅配ボックス

(自転車駐車場)

第45条 建築主は、規則で定める基準により、自転車駐車場を敷地内に設置するものとする。

(管理体制)

第46条 所有者等は、小規模特定寄宿舍を管理するに当たっては、管理人を定めるとともに、規則で定める基準により、管理体制を整えるものとする。

(地域コミュニティの推進)

第47条 建築主等、所有者等及び委託を受けて入居をあっせんする者は、規則で定めるところにより、当該小規模特定寄宿舍の入居者に係る地域におけるコミュニティの推進に関し、必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第4節 特定長屋に関する基準

(居住水準の確保)

第48条 建築主(特定長屋に係るものに限る。以下この節において同じ。)は、住戸専用面積を25平方メートル以上確保するものとする。

(バリアフリーへの配慮)

第49条 建築主は、規則で定める基準により、全ての住戸をバリアフリーに配慮した住戸とするよう努めるものとする。

2 建築主は、規則で定める基準により、バリアフリーに配慮した通路等とするよう努めるものとする。

(生活環境の向上)

第50条 建築主は、特定長屋の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離を、50センチメートル以上とするものとする。ただし、外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの50センチメートル内にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(1) 外壁面から突出した開口部で床面積として算定されない部分

(2) 軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離の50センチメートルに満たない部分の床面積の合計が5平方メートル以内である物置その他これらに類する用途(自動車車庫を除く。)に供するもの

(3) 軒の高さが2.3メートル以下である自動車車庫又は自転車駐車場

2 建築主は、廃棄物等の保管場所及び持ち出し場所の設置について区と協議するものとする。

(環境負荷低減の為の施設)

第50条の2 建築主は、次に掲げる施設の設置に努めるものとする。

(1) 太陽光発電の設備

(2) 断熱性能の高い外壁及びサッシ

(3) 屋上緑化、遮熱舗装等のヒートアイランド現象の抑制に寄与する施設

(4) 宅配ボックス

(歩道)

第51条 建築主は、階数が3以上(住戸のない地階を除く。)、かつ15戸以上の特定長屋を建築する場合には、規則で定める基準により、特定長屋の敷地が接する全ての道路境界線に沿って幅員1.5メートル以上の歩道を当該敷地内に整備するものとする。ただし、特定長屋の敷地に接して公共歩道が整備されている道路又は行き止まりとなっている道路との道路境界線に沿った部分については、この限りでない。

2 区長は、次の各号のいずれかに該当する場合であつて、やむを得ないと認めるときは、前項本文の規定により建築主が整備するものとされる歩道について、同項の規定にかかわらず、規則で定める歩道とすることができる。

(1) 敷地面積が200平方メートル未満で、かつ、敷地が公共歩道のない2以上の通り抜け道路に接している場合

(2) 他の条例により間口率の最低限度が定められている場合

(3) 建築物の敷地に接する道路に隅切りが築造されている場合において当該隅切りに係る道路境界線から1.5メートル以内に建築物が存するとき。

(4) 前3号に掲げるもののほか、区長がやむを得ないと認める場合

(空地)

第52条 建築主は、階数が3以上(住戸のない地階を除く。)、かつ15戸以上で敷地面積200平方メートル以上の特定長屋を建築する場合は、規則で定める基準により、公共の用に供する空地を特定長屋の敷地内の道路に面した位置に確保するものとする。

(自動車駐車場)

第53条 建築主は、階数が3以上(住戸のない地階を除く。)、かつ15戸以上で敷地面積200平方メートル以上の特定長屋を建築する場合は、規則で定める基準により、自動車駐車場を特定長屋の敷地内に設置するものとする。ただし、駐車場となるべき土地を所有し、若しくは賃借し、又は駐車場を賃借する場合には、規則で定める台数を敷地外に設けることができるものとする。

(自動車駐車場以外の駐車スペース)

第54条 建築主は、階数が3以上（住戸のない地階を除く。）、かつ15戸以上の特定長屋を建築する場合は、規則で定める基準により、前条に規定する自動車駐車場以外に、緊急車両その他の車両を停留させるための駐車スペースを特定長屋の敷地内に設置するものとする。ただし、敷地が路地状敷地等であり、自動車駐車場以外の駐車スペースを敷地内に設置することができないと区長が認めたものについては、この限りでない。

（自転車駐車場）

第55条 建築主は、階数が3以上（住戸のない地階を除く。）、かつ15戸以上の特定長屋を建築する場合は、規則で定める基準により、自転車駐車場を特定長屋の敷地内に設置するものとする。

（雨水流出抑制）

第56条 建築主は、敷地面積が500平方メートル以上の特定長屋を建築する場合は、規則で定める基準により、雨水流出抑制を行うものとする。

（安全で安心な生活環境対策）

第57条 地階を有する特定長屋にあっては、集中豪雨等による浸水被害を有効に防ぐことができるよう、止水板等の設置に努めるものとする。

2 建築主は、別に定める基準に基づき、防犯に配慮した特定長屋とするよう努めるものとする。

（管理体制）

第58条 所有者等は、ワンルーム形式住戸が15戸以上の特定長屋を管理するに当たっては、管理人を定めるとともに、規則で定める基準により、管理体制を整えるものとする。

（地域コミュニティの推進）

第59条 建築主等、所有者等及び委託を受けて入居をあっせんする者は、規則で定めるところにより、当該特定長屋の入居者に係る地域におけるコミュニティの推進に関し、必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第4章 完了検査等

（工事完了の届出等）

第60条 建築主等は、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。

（完了検査）

第61条 区長は、前条の規定による届出があったときは、遅滞なく建築主等の立会いの下、工事完了検査を実施するものとする。

2 区長は、前項の規定による検査の結果、マンションが第13条第1項から第4項まで、第15条から第20条まで、第21条第2項から第4項まで、第22条（第2項を除く。）、第23条（第2項を除く。）、第24条、第25条第1項、第26条、第27条及び第29条第2項

の規定に適合していることを確認したときは、速やかに建築主等に対して規則で定める検査合格通知書を交付し、適合していないと認めるときは、建築主等に対し、必要な措置を講ずるよう要請するものとする。

- 3 区長は、第1項の規定による検査の結果、特定寄宿舍が第30条、第32条から第36条まで、第37条第2項から第4項まで、第38条、第39条第1項、第40条及び第41条の規定に適合していることを確認したときは、速やかに建築主等に対して規則で定める検査合格通知書を交付し、適合していないと認めるときは、建築主等に対し、必要な措置を講ずるよう要請するものとする。
- 4 区長は、第1項の規定による検査の結果、小規模特定寄宿舍が第43条から第46条までの規定に適合していることを確認したときは、速やかに建築主等に対して規則で定める検査合格通知書を交付し、適合していないと認めるときは、建築主等に対し、必要な措置を講ずるよう要請するものとする。
- 5 区長は、第1項の規定による検査の結果、特定長屋が第48条、第50条から第56条まで及び第58条の規定に適合していることを確認したときは、速やかに建築主等に対して規則で定める検査合格通知書を交付し、適合していないと認めるときは、建築主等に対し、必要な措置を講ずるよう要請するものとする。

第5章 雑則

(1の集合住宅とみなし条例を適用する建築物)

第62条 法第86条第1項若しくは第2項又は法第86条の2第1項の規定による認定を受けることによって同一敷地内にあるとみなされる2以上の建築物が、1の建築物とみなされることにより1のマンション、特定寄宿舍、小規模特定寄宿舍又は特定長屋に該当することとなる場合における当該1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1の建築物とみなして、この条例を適用する。

- 2 共同住宅、寄宿舍又は長屋の用途が併用される1の建築物で、次の各号のいずれにも該当するものを建築する場合は、当該建築物を1の集合住宅とみなして、この条例を適用する。この場合における第2章(第12条を除く。)、第3章及び前条の規定の適用については、規則で定める。

(1) 住戸及び住室の数の合計が15以上であること。

(2) 階数が3以上(住戸又は住室のない地階を除く。)であること。

- 3 共同住宅、寄宿舍又は長屋の用途が併用される1の建築物で、次の各号のいずれにも該当するものを建築する場合は、当該建築物を1の集合住宅とみなして、この条例を適用する。この場合における第2章(第12条を除く。)、第3章及び前条の規定の適用については、規則で定める。

(1) 寄宿舍及び長屋に係る住戸及び住室の数の合計が10以上であ

ること。

- (2) 階数が2以上(住戸又は住室のない地階を除く。)であること。
- 4 同一の建築主等が隣接した土地において行う共同住宅(寄宿舍又は長屋の用途と併用される場合を除く。)、寄宿舍(共同住宅又は長屋の用途と併用される場合を除く。)又は長屋(共同住宅又は寄宿舍の用途と併用される場合を除く。)を用途とする建築物で、次の各号のいずれにも該当するもの(第6項から第9項までの規定に該当するものを除く。)の建築を、法第6条第1項又は法第6条の2第1項に規定する確認の申請を行った日から同時に、又は引き続き行う場合は、これらの建築物を1の集合住宅とみなし、この条例を適用する。この場合における第2章(第12条を除く。)、第3章及び前条の規定の適用については、規則で定める。
 - (1) 住戸及び住室の数の合計が15以上であること。
 - (2) 階数が3以上(住戸又は住室のない地階を除く。)であること。
- 5 同一の建築主等が隣接した土地において行う寄宿舍(共同住宅又は長屋の用途と併用される場合を除く。)又は長屋(共同住宅又は寄宿舍の用途と併用される場合を除く。)を用途とする建築物で、次の各号のいずれにも該当するもの(前項又は次項から第9項までの規定に該当するものを除く。)の建築を、法第6条第1項又は法第6条の2第1項に規定する確認の申請を行った日から同時に、又は引き続き行う場合は、これらの建築物を1の集合住宅とみなし、この条例を適用する。この場合における第2章(第12条を除く。)、第3章及び前条の規定の適用については、規則で定める。
 - (1) 住戸及び住室の数の合計が10以上であること。
 - (2) 階数が2以上(住戸又は住室のない地階を除く。)であること。
- 6 同一の建築主等が隣接した土地において行う共同住宅を用途とする建築物(寄宿舍又は長屋の用途と併用されるものを除く。)で、次の各号のいずれにも該当するものの建築を、法第6条第1項又は法第6条の2第1項に規定する確認の申請を行った日から同時に、又は引き続き行う場合は、これらの建築物を1のマンションとみなし、この条例を適用する。
 - (1) 住戸の数の合計が15以上であること。
 - (2) 階数が3以上(住戸のない地階を除く。)であること。
- 7 同一の建築主等が隣接した土地において行う寄宿舍を用途とする建築物(共同住宅又は長屋の用途と併用されるものを除く。)で、次の各号のいずれにも該当するものの建築を、法第6条第1項又は法第6条の2第1項に規定する確認の申請を行った日から同時に、又は引き続き行う場合は、これらの建築物を1の特定寄宿舍とみなし、この条例を適用する。
 - (1) 住室の数の合計が15以上であること。
 - (2) 階数が3以上(住室のない地階を除く。)であること。
- 8 同一の建築主等が隣接した土地において行う寄宿舍を用途とする建

建築物（共同住宅又は長屋の用途と併用されるものを除く。）で、次の各号のいずれにも該当するもの（前項の規定に該当するものを除く。）の建築を、法第6条第1項又は法第6条の2第1項に規定する確認の申請を行った日から同時に、又は引き続き行う場合は、これらの建築物を1の小規模特定寄宿舍とみなし、この条例を適用する。

（1） 住室の数の合計が10以上であること。

（2） 階数が2以上（住室のない地階を除く。）であること。

9 同一の建築主等が隣接した土地において行う長屋を用途とする建築物（共同住宅又は寄宿舍の用途と併用されるものを除く。）で、次の各号のいずれにも該当するものの建築を、法第6条第1項又は法第6条の2第1項に規定する確認の申請を行った日から同時に、又は引き続き行う場合は、これらの建築物を1の特定長屋とみなし、この条例を適用する。

（1） 住戸の数の合計が10以上であること。

（2） 階数が2以上（住戸のない地階を除く。）であること。

10 同一の建築主等が隣接した土地において行う共同住宅（寄宿舍又は長屋の用途と併用される場合を含む。）、寄宿舍（共同住宅又は長屋の用途と併用される場合を含む。）又は長屋（共同住宅又は寄宿舍の用途と併用される場合を含む。）を用途とする建築物で、次の各号のいずれにも該当するもの（第4項から前項までの規定に該当するものを除く。）の建築を、法第6条第1項又は法第6条の2第1項に規定する確認の申請を行った日から同時に、又は引き続き行う場合は、これらの建築物を1の集合住宅とみなし、この条例を適用する。この場合における第2章（第12条を除く。）、第3章及び前条の規定の適用については、規則で定める。

（1） 住戸及び住室の数の合計が15以上であること。

（2） 階数が3以上（住戸又は住室のない地階を除く。）であること。

11 同一の建築主等が隣接した土地において行う共同住宅（寄宿舍又は長屋の用途と併用される場合を含む。）、寄宿舍（共同住宅又は長屋の用途と併用される場合を含む。）又は長屋（共同住宅又は寄宿舍の用途と併用される場合を含む。）を用途とする建築物で、次の各号のいずれにも該当するもの（第4項から前項までの規定に該当するものを除く。）の建築を、法第6条第1項又は法第6条の2第1項に規定する確認の申請を行った日から同時に、又は引き続き行う場合は、これらの建築物を1の集合住宅とみなし、この条例を適用する。この場合における第2章（第12条を除く。）、第3章及び前条の規定の適用については、規則で定める。

（1） 寄宿舍及び長屋に係る住戸及び住室の数の合計が10以上であること。

（2） 階数が2以上（住戸又は住室のない地階を除く。）であること。

（報告の徴収）

第63条 区長は、必要があると認めるときは、建築主等及び所有者に

対し、集合住宅の建築又は設備の設置、当該建築後の管理等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64条 区長は、次に掲げる者に対し、期限を定め、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(1) 第7条の規定による標識の設置をしない者

(2) 第8条第1項の隣接関係住民への説明会等又は同条第3項の近隣関係住民への説明会等を行わない者

(3) 第9条第1項若しくは第2項の規定による建築計画書の提出又は第11条の規定による建築計画変更届の届出を行わない者

(4) 第9条第3項から第6項まで(第11条第2項の規定において準用する場合を含む。)又は第61条第2項から第5項までの規定による要請に応じない者

(5) 第60条の規定による届出をしない者

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。

(委任)

第65条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

付 則

(施行期日)

1 この条例は、平成30年10月1日(以下「施行日」という。)から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行日前に、次の各号のいずれかの行為に係る集合住宅の建築及び管理については、この条例の規定は適用しない。

(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。)の規定による確認の申請

(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。)の規定による確認を受けるための書類の提出

(3) 足立区環境整備基準(17足都開発第485号)第4条第1項の規定による事前協議申請

(4) 足立区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例(平成28年足立区条例第44条)第9条第1項又は第2項の規定に基づく建築計画書の提出

(足立区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例の廃止)

3 足立区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例は、廃止する。

(足立区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例の廃止に伴う経過措置)

4 施行日前に、足立区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例に基づき、建築計画書が提出された建築物については、なお従

前の例による。

付 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成31年7月1日（以下「施行日」という。）から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例による改正後の足立区集合住宅の建築及び管理に関する条例の規定は、施行日前に次の各号のいずれかの行為がなされた集合住宅の建築及び管理については適用しない。

(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。）の規定による確認の申請

(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。）の規定による確認を受けるための書類の提出

付 則

この条例は、令和4年4月1日から施行する。

足立区集合住宅の建築及び管理に関する条例施行規則

平成30年9月28日

足立区規則第65号

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11条）

第3章 建築及び管理に関する基準（第12条－第26条）

第4章 完了検査等（第27条－第29条）

第5章 1の集合住宅とみなされる建築物における条例の適用（第30条・第31条）

第6章 雑則（第32条・第33条）

付則

第1章 総則

（趣旨）

第1条 この規則は、足立区集合住宅等の建築及び管理に関する条例（平成30年足立区条例第15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、別に定めるものを除き、条例で使用する用語の例による。

（特定の単身者）

第3条 条例第2条第1項第9号の規則で定める特定の単身者を入居させる目的で建築する共同住宅は、建築主が学生又は建築主と雇用関係若しくはこれに準ずる関係にある者を入居させる目的で建築する共同住宅とする。

（適用の除外）

第4条 条例第3条の規則で定める場合は、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

の規定を適用することができないと区長が認めたときとする。

2 条例第4条第3号の規則で定める福祉施設は、次に掲げるものとする。

(1) 介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第19項に規定する小規模多機能型居宅介護を行う施設、同条第20項に規定する認知症対応型共同生活介護を行う施設及び同法第8条の2第14項に規定する介護予防小規模多機能型居宅介護を行う施設

(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条第17項に規定する共同生活援助を行う施設

第2章 建築計画の周知等

（標識の様式及び設置）

第5条 条例第7条第1項の標識の様式は、別記第1号様式によるものとする。

2 建築主は、前項の標識を風雨等のために容易に破損し、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、次条第1項に規定する期間において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、接する部分のそれぞれ）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7条第2項の規則で定める事項は、次に掲げる事項とする。

(1) ワンルームマンション、企業等の寮、特定寄宿舍又は小規模特定寄宿舍である旨

(2) 当該ワンルームマンション、企業等の寮、特定寄宿舍又は小規模特定寄宿舍等における住戸及び住室を合計した数（以下「総戸数」という。）

(3) 当該ワンルームマンション、企業等の寮、特定寄宿舍又は小

規模特定寄宿舍におけるワンルーム形式住戸の数

- 5 前項各号に掲げる事項は、足立区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整条例施行規則（昭和54年足立区規則第19号。以下「紛争予防条例施行規則」という。）別記第1号様式の標識の用途の欄に明示するものとする。

（標識の設置期間）

第6条 前条第1項の標識の設置期間は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第6条第1項又は第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。）の規定による確認の申請をしようとする日の少なくとも30日前から法第7条第1項の規定による完了検査の申請（法第87条第1項において準用する場合にあっては完了の届出）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。

- 2 前項の規定にかかわらず、当該ワンルームマンション、企業等の寮、特定寄宿舍又は小規模特定寄宿舍に条例第7条第2項の適用がある場合における当該標識の設置期間は、紛争予防条例施行規則第6条に定めるところによるものとする。

（説明及び周知事項）

第7条 条例第8条第1項及び第3項の規則で定める事項は、次に掲げる事項とする。

- （1） 敷地の形態及び規模、建築物の配置並びに当該敷地に隣接する土地に係る建築物の位置の概要を示す図面
- （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的生活環境に及ぼす日影その他の影響及びその対策
- （6） 当該建築物についての問合せ先及び工事中の連絡先

2 建築主は、条例第8条第2項又は第4項の説明会を行おうとするときは、開催日の5日前までに、日時及び会場を掲示等の方法により周知しなければならない。

3 条例第8条第5項の規定による説明会等の内容の報告は、説明会等報告書（別記第2号様式）を区長に提出することにより行うものとする。

（建築計画書）

第8条 条例第9条第1項及び第2項の建築計画書は、別記第3号様式によるものとする。

2 前項の建築計画書は、条例第7条第1項又は第2項の規定により標識を設置した日から7日以内に提出するものとする。

3 前項の規定による期限を経過した後に建築計画書の提出があったときは、当該建築計画書を提出した日に標識を設置したものとみなして第6条の規定を適用する。

4 第1項の建築計画書は、3部提出するものとし、それぞれに次に掲げる事項を明示した図面又は書類を添付するものとする。ただし、当該建築計画書の内容により、添付の必要がないと区長が認めるときは、添付する図面又は書類の一部を省略することができる。

（1） 案内図

（2） 現況図

（3） 現地写真

（4） 公図の写し

（5） 権利者表

（6） 配置図

（7） 各階平面図（住戸及び住室等の面積算定表を含む。）

（8） 立面図

（9） 断面図

（10） 雨水流出抑制設備図

(11) 条例第2条第1項第9号に規定する企業等の寮に該当することが確認できるもの

(12) その他区長が必要と認めるもの

5 区長は、第1項の建築計画書が提出された場合において、必要と認めるときは、集合住宅の建築計画の内容等について建築主からヒアリングを行うことができる。

(適合通知)

第9条 条例第10条第1項から第3項までの建築計画適合書は、別記第4号様式によるものとする。

2 前項の建築計画適合書には、前条第4項各号に定める図面又は書類を添付するものとする。

(建築計画変更届)

第10条 条例第11条第1項の建築計画変更届は、別記第5号様式によるものとする。

2 前項の建築計画変更届は、3部提出するものとし、それぞれに第8条第4項各号に掲げる事項のうち当該変更に係るものを明示した図面又は書類を添付するものとする。

3 区長は、条例第11条第2項の規定により準用される条例第9条第3項から第6項までの規定による審査を行ったときは、第1項の建築計画変更届1部及び第8条第4項各号に掲げる事項のうち当該変更に係るものを明示した図面又は書類を添えて、建築主等に通知するものとする。

(閲覧所の開設、閲覧の申請等)

第11条 区長は、条例第12条第1項の規定により建築計画書等を閲覧に供するため、足立区役所内に建築計画書等閲覧所（以下「閲覧所」という。）を設けるものとする。

2 閲覧所における閲覧日は、足立区の休日を定める条例（平成元年足立区条例第2号）に規定する区の休日以外の日とする。

- 3 閲覧所における閲覧時間は、午前9時から午後5時までとする。
- 4 区長は、建築計画書等の整理その他のため必要と認めるときは、臨時に閲覧に供しない日を定め、又は閲覧時間を伸縮することができる。
- 5 前項の規定により、臨時に閲覧に供しない日を定め、又は閲覧時間を伸縮する場合は、その旨を閲覧所に掲示する。
- 6 建築計画書等は、閲覧所以外の場所で閲覧をすることができない。
- 7 条例第12条第2項の規定による建築計画書等の閲覧の申請は、建築計画書等閲覧申請書（別記第6号様式）を区長に提出することにより行わなければならない。

第3章 建築及び管理に関する基準

（居住水準の確保）

第12条 条例第13条第5項の規則で定める居住水準は、次に掲げる区分に従い、当該各号に定めるものとする。

- (1) 住戸数50戸未満の場合 全てのワンルーム形式住戸及びファミリー形式住戸の住戸専用面積の合計をワンルーム形式住戸及びファミリー形式住戸の数で除した値が55平方メートル以上であること。
 - (2) 住戸数50戸以上の場合 全てのワンルーム形式住戸及びファミリー形式住戸の住戸専用面積の合計をワンルーム形式住戸及びファミリー形式住戸の数で除した値が55平方メートル以上であり、かつ、ワンルーム形式住戸及びファミリー形式住戸の数の20パーセント以上の数の住戸について、住戸専用面積が75平方メートル以上であること。
- 2 条例第43条の規則で定める設備等の基準は、次のとおりとする。
- (1) 設備等は次のとおりとすること。
 - ア 居間
 - イ 食堂

- ウ 台所
- エ 便所
- オ 洗面設備
- カ 浴室又はシャワー室
- キ 洗濯室又は洗濯場

- (2) 前号アからウまでの設備等はそれぞれ兼ねることができる。
- (3) 居間の面積は、それぞれ10平方メートル以上とすること。
- (4) 居間の面積は、1の住室につき1.65平方メートル以上とするよう努めること。
- (5) 第1号アからウまでの設備については、廊下、階段等と兼用しないこと。

(バリアフリーへの配慮)

第13条 条例第14条第1項、第31条第1項及び第49条第1項の規則で定める基準は、次の各号に定めるものとする。

- (1) 玄関、廊下、便所及び浴室に手すりを設置すること。
- (2) 玄関の出入口及び廊下の有効幅は、80センチメートル以上とすること。
- (3) 床は、滑りにくいものとし、床面（玄関の上がりかまち、階段及び浴室の出入口を除く。）には、段差を設けないこと。ただし、傾斜路を設ける場合又は適切な位置に手すりを設ける場合は、この限りでない。

2 条例第14条第2項、第31条第2項及び第49条第2項の規則で定める基準は、次に定めるものとする。

- (1) マンション若しくは特定寄宿舍の主要な出入口又は特定長屋の玄関に至る通路の1以上は、段差の無いものとし、その床は、滑りにくいものとする。
- (2) マンション及び特定寄宿舍の主要な出入口は、有効幅1メートル以上で段差の無いものとし、その床は、滑りにくいものとする。

こと。

(3) 階段には手すりを設け、その床は、滑りにくく、かつ、つまずきにくいものとする。

(歩道)

第14条 条例第16条第1項、第33条及び第51条第1項の規則で定める基準は、次の各号の全てを満たすこととする。

(1) 歩道の上部を開放し、建築物の屋根、ひさし、ベランダ等がかからないようにすること。ただし、当該建築物の敷地に係る建蔽率（当該敷地について複数の建蔽率（都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定により定められたものをいう。以下同じ。）が定められているときは、当該敷地の面積の過半の部分に係るもの）が80パーセントであり、かつ、歩道部分の地盤面から高さ2.6メートルの範囲内に建築物（地下部分を除く。）の一部がない場合は、この限りでない。

(2) 車止めを設置すること。

(3) 隣地との境界部分は、隣地側に現に設置され、又は将来設置される歩道と一体となるよう配慮すること。

2 条例第16条第1項ただし書の規則で定めるものは、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(1) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）による土地区画整理事業の施行者

(2) 都市再開発法（昭和44年法律第38号）による市街地再開発事業の施行者

(3) 独立行政法人都市再生機構法（平成15年法律第100号）に規定する独立行政法人都市再生機構

(4) 東京都住宅供給公社（地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号）に基づき東京都が設立した法人をいう。）

3 条例第16条第2項、第33条第2項及び第51条第2項の規則で

定める歩道は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定めるところによる。

- (1) 条例第16条第2項第1号、第33条第2項第1号及び第51条第2項第1号に該当する場合 歩道設置の優先度が最も高いと区長が認める道路の境界線に沿った歩道。
 - (2) 条例第16条第2項第2号、第33条第2項第2号及び第51条第2項第2号に該当する場合 間口率の最低限度の確保に必要な部分を除いた範囲の歩道
 - (3) 条例第16条第2項第3号、第33条第2項第3号及び第51条第2項第3号に該当する場合 隅切りに係る道路境界線から1.5メートル以内に存する建築物の部分を除いた範囲の歩道
 - (4) 条例第16条第2項第4号、第33条第2項第4号及び第51条第2項第4号に該当する場合 条例第16条第1項、第33条第1項及び第51条第1項の規定により整備するものとされる歩道の範囲内において区長が認める歩道
- (空地)

第15条 条例第17条、第34条及び第52条の規則で定める基準は、次のとおりとする。

- (1) 次のア又はイに掲げる地域の区分に応じ、それぞれア又はイに定める面積（当該敷地がア及びイに掲げる地域にまたがる場合は、当該面積に当該敷地の面積に対してそれぞれの地域が占める割合を乗じて得た面積の合計）を有すること。

ア 建蔽率80パーセントの地域 集合住宅の敷地面積の3パーセントに相当する面積以上

イ アに掲げる地域以外の地域 集合住宅の敷地面積の5パーセントに相当する面積以上

- (2) 空地は、建築物の屋根、ひさし、ベランダ等がかからないよう上部を開放するものとする。ただし、敷地の過半が建蔽率が

80パーセントで、かつ、空地部分に、地盤面から2.6メートル以下の高さに建築物（地下部分を除く。）の一部がない場合は、この限りでない。

（3） 空地にはベンチ及び植栽を配置するよう努めること。

2 前条第1項の基準を満たす歩道を設置したときは、当該歩道の面積を空地の面積に含めることができる。

（自動車駐車場）

第16条 条例第18条第1項及び第53条の規則で定める基準は、次のとおりとする。

（1） 次のアからオに掲げる算定住戸数（ワンルーム形式住戸の数に2分の1を乗じて得た数（1未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げる。）とファミリー形式住戸の数を合計した数をいう。以下同じ。）の区分に応じ、それぞれアからオまでに定める数以上の駐車台数を有すること。

ア 24戸以下 算定住戸数に100分の10を乗じて得た数

イ 25戸以上34戸以下 算定住戸数に100分の15を乗じて得た数

ウ 35戸以上39戸以下 算定住戸数に100分の20を乗じて得た数

エ 40戸以上44戸以下 算定住戸数に100分の25を乗じて得た数

オ 45戸以上 算定住戸数に100分の30を乗じて得た数

（2） 前号の規定にかかわらず、敷地の過半が建蔽率80パーセントであるマンション若しくは特定長屋又は交通利便地域内にあるマンション若しくは特定長屋である場合は、前号中「住戸のうち、ワンルーム形式住戸の数に2分の1を乗じて得た数（1未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げる。）とファミリー形式住戸の住戸の数を合計した数」とあるのを「ワンルーム形式住戸の数とフ

ファミリー形式住戸の数の合計を2で除した数（1未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げる。）』と読み替えて、同号を適用すること。

(3) 次条に定める自動車駐車場以外の駐車スペースを設けた場合は、当該自動車駐車場以外の駐車スペース1台分につき、第1号の駐車台数1台分を有するものとして同号を適用することができること。

(4) 自動車1台当たりの駐車スペースは、縦5メートル、横2.3メートル（機械式駐車施設については、小型車両が駐車できるスペース）以上とすること。ただし、第1号又は第2号の規定により算出して得た駐車台数が5台以上となる場合は、そのうち1台以上の駐車スペースを縦6メートル、横3.5メートル以上とすること。

(5) 前号ただし書の駐車スペースから屋内に至る通路は、主要な出入口又は玄関に至り、段差がないものとするとともに、その床は、滑りにくいものとするよう努めること。

(6) 駐車場の出入口には、必要に応じてカーブミラー等の安全施設を設置するよう努めること。

2 条例第18条第1項及び第53条ただし書の規則で定める台数は、前項第1号又は第2号の規定により算出した台数に100分の50を乗じて得た数を超えない数とする。この場合において、敷地外の駐車場は、当該敷地から300メートル以内に設けなければならない。

3 前項の規定にかかわらず、敷地状況等によりやむを得ないと区長が認める場合は、同項の数を超える台数の駐車場を敷地外に設けることができる。

4 条例第18条第2項の規則で定める基準は、来客用車両1台以上の駐車スペースを確保することとする。この場合において、当該駐車スペースは、縦5メートル、横2.3メートル（機械式駐車施設につい

ては、小型車両が駐車できるスペース)以上とする。

5 前項の駐車スペースについては、第1項第6号の規定を準用する。

(自動車駐車場以外の駐車スペース)

第17条 条例第19条、第35条及び第54条の規則で定める基準は、駐車スペースを平置きとし、かつ縦6メートル、横2.5メートル以上とすることとする。

(自転車駐車場等)

第18条 条例第20条第1項及び第55条の規則で定める基準は、ワンルーム形式住戸の数と、ファミリー形式住戸の数に100分の150を乗じて得た数(1未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げる。)とを合計した数以上の台数を駐車できることとする。

2 条例第20条第2項の規則で定める基準は、次のとおりとする。

(1) サービス付き高齢者向け住宅以外の場合にあっては、当該企業等の寮の総戸数に相当する数以上の台数を駐車できることとする。ただし、企業等の寮が一時的な居住を目的とするものなど、区長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りでない。

(2) サービス付き高齢者向け住宅の場合にあっては、当該企業等の寮の総戸数に100分の10を乗じて得た数(1未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げる。)以上の台数を敷地内に確保することとする。

3 条例第36条の規則で定める基準は、次のとおりとする。

(1) サービス付高齢者向け住宅以外の場合にあっては、当該特定寄宿舍の総戸数に相当する数以上の台数を駐車できることとする。ただし、特定寄宿舍が一時的な居住を目的とするなど、区長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りでない。

(2) サービス付高齢者向け住宅の場合にあっては、当該特定寄宿舍の総戸数に100分の10を乗じて得た数(1未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げる。)以上の台数を敷地内に確保す

るものとする。

4 条例第45条の規則で定める基準は、次のとおりとする。

(1) サービス付高齢者向け住宅以外の場合にあつては、当該小規模特定寄宿舍の総戸数に相当する数以上の台数を駐車できること。

(2) サービス付高齢者向け住宅の場合にあつては、当該小規模特定寄宿舍の総戸数に100分の10を乗じて得た数(1未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げる。)以上の台数を敷地内に確保すること。

5 前各項に定めるもののほか、条例第20条、第36条、第45条及び第55条の規則で定める基準は、次のとおりとする。

(1) 自動二輪車及び原動機付き自転車(以下「バイク」という。)の駐車場は、集合住宅におけるワンルーム形式住戸の数と、ファミリー形式住戸を合計した数に100分の5を乗じて得た数(1未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げる。)以上の台数を敷地内に設置するよう努め、交通安全上配慮する位置に設置するものとする。

(2) 前号のバイクの駐車場の駐車台数は、前3項の規定による自転車駐車場の台数に含めることができるものとする。

(3) 自転車1台当たりの駐車スペースは、機械式のものを除き、縦2メートル、横0.5メートル以上とすること。

(4) バイク1台当たりの駐車スペースは、縦2メートル、横1メートル以上とすること。

(災害対策用施設設置基準及び備蓄品)

第19条 条例第21条第1項及び第37条第1項の規則で定める基準は、次のとおりとする。

(1) 防災備蓄倉庫の面積は、次のとおりとすること。ただし、建築物の構造上やむを得ないと区長が判断する場合は、この限りでない。

ア 各防災備蓄倉庫の面積の合計は、住戸数又は住室数に0.1平方メートルを乗じて得た面積以上とすること。

イ 各防災備蓄倉庫の面積は、1平方メートル以上とすること。

(2) 当該建築物のいずれの階からも4層以内に防災備蓄倉庫が存するように配置すること。

(3) 各防災備蓄倉庫に収納する備品は、次に掲げる物資について、それぞれに定める数以上を有するものとする。

ア 懐中電灯等の照明器具 3台以上

イ ラジオ（AM及びFM放送が受信可能なもの） 1台以上

ウ カセットコンロ 1台以上

(4) 前号に定めるもののほか、居住者用の飲料水、食糧及び簡易トイレ3日分以上を備蓄するよう努めること。

2 条例第21条第3項及び第37条第3項の規則で定める基準は、次のとおりとする。

(1) 防災用機材倉庫の面積は、5平方メートル以上とし、避難階のいずれかに設置すること。

(2) 防災用機材倉庫に収納する備品は、次に掲げる物資について、それぞれに定める数以上を有すること。

ア 金づち（長さ900ミリメートル程度のもの） 1本以上

イ バール（長さ900ミリメートル程度のもの） 1本以上

ウ シャベル（長さ900ミリメートル程度のもの） 1本以上

エ つるはし（長さ900ミリメートル程度のもの） 1本以上

オ 軍手 10双以上

カ ヘルメット 3個以上

キ 灯光器（120ボルトで300ワットのもので2灯あるものでスタンド付き程度のもの） 1台以上

ク 発電機 1台以上

(3) 前2号に定めるもののほか、マンホールトイレの整備、備品

の機材倉庫への収納に努めること。

3 条例第21条第4項及び第37条第4項の規則で定める防火貯水槽に係る基準は、次に掲げる算定住戸数又は特定寄宿舍におけるワンルーム形式住戸の数に2分の1を乗じて得た数（1未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げる。）とファミリー形式住戸の住戸の数を合計した数について、当該各号に定める容量を有するものとする。

(1) 50戸以上100戸未満 40トン

(2) 100戸以上 100トン

(集会室等)

第20条 条例第22条第1項の規則で定める基準は、次に掲げるファミリー形式住戸の数の区分に応じ、当該各号に定める面積を有することとする。

(1) 50戸以上100戸未満 30平方メートル以上

(2) 100戸以上300戸未満 60平方メートル以上

(3) 300戸以上 100平方メートル以上

2 条例第22条第1項ただし書の規則で定める場合は、当該建築物が企業等の寮との複合施設であり、次に掲げる要件の全てを満たす共用室を設ける場合とする。

(1) 建築物の構造上共有できるもの

(2) 共用室の大きさが第1項の基準を満たすこと。

3 条例第22条第2項の規則で定める基準は、マンション（企業等の寮を除く。）の算定住戸数に0.5平方メートルを乗じて得た数以上の面積（1未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げる。）とすることとする。この場合において、当該スペースをエントランスホールと兼用することを妨げない。

(子育て支援施設)

第21条 条例第23条第2号の規則で定めるものは、次に掲げる施設とする。

(1) 認可保育所（児童福祉法（昭和22年法律第164号）に規定する保育所をいう。）

(2) 認証保育所（東京都認証保育所事業実施要綱（平成13年5月7日付12福子推第1157号）に定めた基準を満たし、東京都の認証を受けた保育所をいう。）

(3) 小規模保育事業を行う事業所（児童福祉法（昭和22年法律第164号）に規定する小規模保育事業を行う場所をいう。）

(4) 託児所、ベビーホテル等の認可外保育施設（東京都認可外保育施設に対する指導監督要綱（昭和57年6月15日付56福児母第990号）に則り運営している施設をいう。）

（雨水流出抑制）

第22条 条例第24条、第38条及び第56条の規則で定める雨水流出抑制に係る基準のうち、浸透又は貯留により敷地内で流出抑制を行う量は、次の表に定めるところによる。ただし、敷地が荒川流域に存する集合住宅で、区長が認めるものは、この限りでない。

河川流域	敷地面積（全ての施設の敷地の合計面積をいう。以下同じ。）の広さ	浸透又は貯留により敷地内で流出抑制を行う量（ m^3 ）
中川・綾瀬川流域	500 m^2 以上10,000 m^2 未満の場合	開発面積（新築又は建替えを行う施設の敷地面積をいう。以下同じ。）（ m^2 ） $\times 0.05$ （ m ）
	10,000 m^2 以上の場合	開発面積（ m^2 ） $\times 0.095$ （ m ）
荒川流域	500 m^2 以上の場合	開発面積（ m^2 ） $\times 0.05$ （ m ）

2 条例第24条、第38条及び第56条の規則で定める雨水流出抑制に係る基準のうち、雨水の放流量は、次の表に定めるところによる。ただし、敷地が荒川流域に存する集合住宅で、区長が認める場合は、

この限りでない。

1 時間当たりの雨水の 放流量 (m ³)	敷地面積 (m ²) × 0.02 (m ³ / m ²)
--------------------------------------	--

3 第 1 項の表に定める河川流域に該当する区域その他の雨水流出抑制に係る基準は、別に定める。

(管理人室)

第 2 3 条 条例第 2 6 条第 1 項及び第 4 0 条の規則で定める基準は、次に掲げるものとする。

(1) ワンルーム形式住戸の数が 3 0 戸未満の場合は、管理人が待機、休息できる広さを確保すること。ただし、管理体制が巡回管理（管理人を定期的に巡回させ、管理することをいう。）の場合で、管理に用いる機材を収納する倉庫を設けるとき又は管理用車両の駐車場（第 1 7 条の基準を満たすものに限る。）を設けるときは、この限りでない。

(2) ワンルーム形式住戸の数が 3 0 戸以上の場合は、当該建築物の出入口を見通すことができる場所に設置し、窓又は出入口等で受付に有効な設備、便所その他管理業務を行うために必要な設備を設けること。ただし、当該建築物に複数の棟が存する場合（条例第 2 6 条第 1 項ただし書又は第 4 0 条ただし書に該当するときを除く。）は、一方の管理人室が他方の管理人室を兼ね、又は別に管理棟を設けることができること。

(3) 管理人室である旨を表示すること。

2 条例第 2 6 条第 1 項ただし書及び第 4 0 条ただし書の規則で定める場合は、次の各号のいずれかの場合とする。

(1) 建築主等が当該マンション又は特定寄宿舍に居住し、管理する場合

(2) 建築主等が当該マンション又は特定寄宿舍の敷地から 3 0 0

メートル以内に居住し、及び当該マンション又は特定寄宿舍を管理し、かつ、当該マンション又は特定寄宿舍に管理人室の場所を表示している場合

(3) 条例第2条第1項第9号の規定（同号イを除く。）に定める要件に該当する建築物（以下この号において「企業等の寮として用いる部分」という。）と共同住宅（企業等の寮として用いる部分を除く。以下この条において同じ。）若しくは寄宿舍とが併設し、又は共同住宅と寄宿舍とが併設している場合であって、一方の管理人室が他方の管理人室を兼ねているとき。

3 条例第26条第2項の規則で定める基準は、次に掲げるものとする。

(1) 当該建築物の出入口を見通すことができる場所に設置し、窓又は出入口等で受付に有効な設備、便所その他管理業務を行うために必要な設備を設けること。ただし、共同住宅と寄宿舍とが併設している場合にあっては、一方の管理人室が他方の管理人室を兼ね、又は別に管理棟を設けることができること。

(2) 管理人室である旨を表示すること。

(管理体制)

第24条 条例第27条第1項及び第41条の規則で定める基準は、次に掲げるものとする。

(1) ワンルーム形式住戸の数が30戸未満の場合は、管理人を、ごみの収集日を含む週4日以上かつ日中2時間以上駐在させ、又はごみの収集日を含む週4日以上巡回させること。

(2) ワンルーム形式住戸の数が30戸以上の場合は、管理人を常駐させること。ただし、不在時においても機械警備等、緊急連絡に対応できる体制が整備されたと区長が認める場合は、ごみの収集日を含む週4日以上かつ日中2時間以上の駐在管理（管理人を駐在させ、管理することをいう。以下同じ。）とすることができる。

(3) 前号の規定にかかわらず、前条第2項第1号又は第2号に該当する場合は、管理人をごみの収集日を含む週4日以上巡回管理させること。

(4) 管理人の氏名及び連絡先を記載した表示板を当該建築物の主な出入口の見やすい場所に設置すること。ただし、前条第2項第1号及び第2号に該当する場合は、この限りでない。

2 条例第27条第2項の規則で定める基準は、次に掲げるものとする。

(1) 管理人を常駐させること。ただし、不在時においても機械警備等、緊急連絡に対応できる体制が整備されたと区長が認める場合には、ごみの収集日を含む週4日以上かつ日中2時間以上の駐在管理とすることができる。

(2) 管理人の氏名及び連絡先を記載した表示板を当該建築物の主な出入口の見やすい場所に設置すること。ただし、前条第2項第1号及び第2号に該当する場合は、この限りでない。

3 条例第46条の規則で定める基準は、次に掲げるものとする。

(1) ごみの収集日を含む週4日以上、管理人を巡回させるよう努めること。

(2) 管理人の氏名又は名称、連絡先及び夜間の緊急連絡先を記載した表示板を当該建築物の近隣住民等が見やすい場所に表示すること。

4 条例第58条の規則で定める基準は、次に掲げるものとする。

(1) ごみの収集日を含む週4日以上、管理人を巡回させること。

(2) 管理人の氏名又は名称、連絡先及び夜間の緊急連絡先を記載した表示板を当該建築物の近隣住民等が見やすい場所に表示すること。ただし、管理人が前条第3項第1号及び第2号に該当する場合は、この限りでない。

(管理規約等)

第25条 条例第28条の規則で定める基準は、次に掲げる事項を管理規約等において定めていることとする。

- (1) 大規模な修繕工事等のための費用の積立てに関すること。
- (2) 防犯、ガスの安全利用等安全に関すること。
- (3) 東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）による窓先空地の適正な確保に関すること。
- (4) 空地及び歩道の管理に関すること。
- (5) ゴミ出し、騒音等のマナーに関すること。
- (6) マンションの住戸を使用して住宅宿泊事業（住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）に定める住宅宿泊事業をいう。）を営むことの可否に関すること。

（地域コミュニティの推進）

第26条 条例第29条第1項、第42条、第47条及び第59条の規定により規則で定める必要な措置は、次に掲げることとする。

- (1) 重要事項説明書等に、足立区から自治会の設立又は地域の地縁による団体への加入の要請があることを明記すること。
- (2) 自治会の設立又は地域の地縁による団体への加入を促すこと。

第4章 完了検査等

（工事完了の届出等）

第27条 条例第60条の規定による工事の完了の届出は、工事完了届（別記第7号様式）を区長に提出することにより行うものとする。

（検査合格通知書）

第28条 条例第61条第2項から第4項までの検査合格通知書は、別記第8号様式による。

（公表）

第29条 条例第64条第2項の規定による公表は、次に掲げる事項を足立区役所の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) 建築物の名称
- (2) 建築主等の氏名（建築主等が法人の場合は、法人名）
- (3) 建築敷地の位置
- (4) 勧告及び協議の内容

第5章 1の集合住宅とみなされる建築物における条例の適用

(1の集合住宅とみなされる建築物)

第30条 条例第62条第2項から第5項まで、第10項及び第11項の規定により1の集合住宅とみなされる建築物（以下この章において「1の集合住宅とみなされる建築物」という。）のうち、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める部分（以下この章において「みなしマンション」という。）は、条例第13条第1項から第3項まで及び第5項、第14条、第20条第1項、第22条、第23条、第28条並びに第29条の規定の適用上これを1のマンションとみなす。この場合において、みなしマンションのうち、その住戸数の合計の3分の1以上がワンルーム形式住戸であるものにあつてはこれをワンルームマンションと、それ以外のものにあつてはこれをファミリーマンションとみなす。

(1) 共同住宅（企業等の寮及び次項のみなし企業等の寮を除く。

以下この項において同じ。）

1の建築物における当該共同住宅の区画

(2) 前号以外の場合 当該共同住宅の建築物

2 1の集合住宅とみなされる建築物のうち、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める部分（以下この章において「みなし企業等の寮」という。）は、条例第13条第4項、第14条、第20条第2項、第22条、第28条及び第29条の規定の適用上これを1の企業等の寮とみなす。

(1) 1の集合住宅とみなされる建築物において共同住宅（特定の

単身者を入居させる目的の共同住宅及びサービス付き高齢者住宅である共同住宅に限る。以下この項において同じ。）、寄宿舍又は長屋が併用される場合 当該共同住宅の区画

(2) 前号以外の場合 当該共同住宅の建築物

3 1の集合住宅とみなされる建築物（条例第62条第3項、第5項又は第11項に該当するものを除く。以下この項において同じ。）のうち、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める部分（以下この章において「みなし特定寄宿舍」という。）は、条例第30条、第31条、第36条及び第42条の規定の適用上これを1の特定寄宿舍とみなす。

(1) 1の集合住宅とみなされる建築物において共同住宅、寄宿舍又は長屋が併用される場合 当該寄宿舍の区画

(2) 前号以外の場合 当該寄宿舍の建築物

4 1の集合住宅とみなされる建築物（条例第62条第2項、第4項又は第10項に該当するものを除く。以下この項において同じ。）のうち、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める部分（以下この章において「みなし小規模特定寄宿舍」という。）は、条例第43条及び第45条から第47条の規定の適用上これを1の小規模特定寄宿舍とみなす。

(1) 1の集合住宅とみなされる建築物において共同住宅、寄宿舍又は長屋が併用される場合 当該寄宿舍の区画

(2) 前号以外の場合 当該寄宿舍の建築物

5 1の集合住宅とみなされる建築物のうち、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める部分（以下この章において「みなし特定長屋」という。）は、条例第48条、第49条、第55条及び第59条の規定の適用上これを1の特定長屋とみなす。

(1) 1の集合住宅とみなされる建築物において共同住宅、寄宿舍又は長屋が併用される場合 当該長屋の区画

(2) 前号以外の場合 当該長屋の建築物

6 前各項のいずれかの規定の適用がある場合においては、次の表の左欄に掲げる規定の適用については、これらの規定中同表の中欄に掲げる字句は、それぞれ同表の右欄に掲げる字句に読み替えるものとする。

条例第7条第1項	ワンルームマンション、企業等の寮、特定寄宿舍又は小規模特定寄宿舍	1の集合住宅とみなされる建築物（みなしマンションのうちファミリーマンションとみなされるもの又はみなし特定長屋を除く。）
条例第8条第1項	当該隣接関係住民	1の集合住宅とみなされる建築物の建築に係る敷地境界線から当該建築物の高さと等しい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土地を敷地とする建築物に居住する者
条例第8条第2項	隣接関係住民	前項の規定により説明の対象となる者
条例第8条第3項	近隣関係住民	1の集合住宅とみなされる建築物の建築に係る敷地境界線から当該建築物の高さの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土地を敷地とする建築物に居住する者（当該敷地境界線から当該建築物の高さと等しい

		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土地を敷地とする建築物に居住する者を除く。)
条例第8条第4項	近隣関係住民	前項の規定により説明の対象となる者
第23条第1項第2号及び第23条第3項第1号	当該建築物の出入口	当該建築物の出入口（建築物が複数ある場合は当該1の集合住宅とみなされる建築物の敷地の出入口のいずれか）
	設けること。	設け、かつ、次条第1項第4号、第2項第2号又は第3項第2号の表示板を設置するときは、これらに管理人室の位置を明示すること。
第23条第2項第1号	管理する場合	管理し、かつ、当該みなしマンション、みなし特定寄宿舍又はみなし小規模特定寄宿舍の各棟に管理人室の場所を表示している場合
第23条第2項第2号	に管理人室	の各棟に管理人室
第24条第1項第4号及び第24条第2項第2号	当該建築物の主な出入口	当該建築物の主な出入口のいずれか

第31条 1の集合住宅とみなされる建築物は、別に定めるものを除く

ほか、これを1のマンションとみなして条例第15条から第19条まで、第21条、第22条、第24条、第25条、第27条、第60条及び第61条の規定を適用する。

2 前項の場合において、1の集合住宅とみなされる建築物に対する条例第21条第2項及び第3項の適用に関しては、長屋の用に供される住戸の数は、算入しない。

3 1の集合住宅とみなされる建築物は、みなし企業等の寮を含む場合にあってはこれを1の企業等の寮と、それ以外の場合にあってはこれを1のマンションとみなして条例第26条を適用する。

第6章 雑則

(代替措置等による特例)

第32条 この規則の各規定の適用に関して、建築主が当該各規定により設けるべき施設に代替する施設を設ける等の措置を執った場合において、やむを得ないと区長が認めるときは、当該各規定は、適用しない。

(委任)

第33条 この規則の施行について必要な事項は、別に定める。

付 則

(施行期日)

1 この規則は、平成30年10月1日から施行する。

(足立区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例施行規則の廃止)

2 足立区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例施行規則(平成28年足立区規則第104号)は、廃止する。

(経過措置)

3 この規則の施行前に、足立区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例施行規則第5条の規定により標識を設置したものは、当該標識を設置した日に第5条の規定により標識を設置したものとみ

なす。

- 4 この規則の施行前に足立区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例施行規則第7条の規定により説明を行ったものは、第8条の規定により説明を行ったものとみなす。

付 則

(施行期日)

- 1 この規則は、令和元年7月1日から施行する。

付 則

この規則は、令和4年4月1日から施行する。