

豊島区マンション管理推進条例の制定について

制定の背景

課題

一戸建・一棟オーナーと異なる、分譲マンション特有の課題

分譲マンション＝私有財産の集合体

- 価値観や年齢、所得の異なる区分所有者間の合意形成の難しさ
- 管理の担い手が複数にわたり管理責任の所在が不明確
- 大規模な建物・設備の維持管理への対応
- 賃貸化や利用形態の混在

分譲マンション実態調査（平成22年度）から見られた課題

- 管理組合役員のなり手不足
- マンション管理に関する情報の不足
- マンション管理への関心の低さ
- 求められる大規模修繕工事への支援
- 実施率の低い防災への取り組み
- 進まない耐震化・建替えの検討
- マンション居住者間及び地域とのつながりが希薄
- 管理組合との接点があかぬマンションの存在

…課題の背景…

- 建物の老朽化と所有者の高齢化が同時進行する高経年マンション
- 管理組合との接点があかぬ小規模マンション
- 管理意識の低い賃貸化・複合用途型マンション

合意形成の難しさ

管理への関心の低さ

不明確な管理責任

管理に関する情報不足

このままでは
管理不全に

危険な建物の増加
↓
地域にも悪影響

マンションを取り巻く情勢

マンション関連法令

- 建物の区分所有等に関する法律
分譲マンションなどの区分所有建物に関する権利関係や管理運営について定めた法律。
- マンションの管理の適正化の推進に関する法律
「マンション」という用語が初めて定義された法律。マンション管理士・管理業務主任者制度、管理業者の登録制度の創設を中心に規定が設けられている。

先行事例

- 東京都「マンション管理ガイドライン」(平成17年11月策定)
分譲事業者及び区分所有者を対象としたマンションの維持管理についてのガイドライン。
- 中央区「マンションの適正な管理の推進に関する条例」(平成21年10月施行)
建築時及び既存マンションを対象に、管理に適した建築の推進、居住者間・地域コミュニティの育成・振興、適正な管理の推進等を規定。

管理に必要な事項を条例で示し、良好なマンション管理の合意形成を推進

条例の概要

条例の対象

【第1章 §2①, §3】

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に規定するマンション＝分譲マンション
(1棟オーナー(賃貸)マンションは除く)

責務

【第1章 §5-§10】

- 区長…マンション調査の実施及び状況の把握、必要な施策の実施
- 区分所有者等…管理規約等・条例の遵守、区分所有者共同による適正管理、管理者等の選任、貸与時の居住ルール等に関する説明の実施
- マンション代表者等…法令・管理規約等・条例に基づく適正管理、居住者等間及び地域のコミュニティ形成への主体的な取り組み、区の調査等への協力
- 居住者等…管理規約等・条例の遵守、居住者等間及び地域のコミュニティ形成
- 管理業者…管理業務の誠実な履行、管理に関する情報の提供及び助言
- 宅地建物取引業者…売買・賃貸借契約時の管理規約等・長期修繕計画の提示及び説明
- 専門家…関連する法令に基づく公平・適切な助言

内容

◎…義務 ㊦…努力義務

マンションの適正管理【第3章】

- ◎ 管理規約等の作成及び保管・閲覧【§12】
- ◎ 総会及び理事会議事録の作成及び保管・閲覧【§13】
- ◎ 名簿等の作成及び保管【§14】
- ◎ 設計図書、修繕履歴等管理に関する図書の適正保管【§15】
- ◎ 連絡先の明確化(管理組合ポスト、緊急連絡先表示板の設置)【§16】
- ㊦ 管理用の施設や設備及び管理員等管理体制の維持【§17】
- ◎ 法定点検及び設備点検・清掃の適切な実施【§18】
- ◎ 長期修繕計画の作成【§19】
- ㊦ 適時適切な修繕の実施【§20】
- ㊦ 旧耐震基準のマンションの耐震化【§21】

防災・防犯【第4章】

- ㊦ 防災への対応【§22】
・防災に関する手引の作成、防災用品の備蓄、災害時要援護者の把握
- ㊦ 防犯への対応【§23】
- ㊦ 暴力団排除の取り組み【§24】

居住者等間及び地域とのコミュニティ形成【第5章】

- ㊦ 居住者等間のコミュニティ形成及び活性化【§25】
- ㊦ 地域とのコミュニティ形成【§26】
- ◎ 町会と加入等について協議(未加入マンション対象)

実効性の確保

マンションの管理状況の届出の義務化【第2章】

マンション代表者等より、主に義務規定の項目について、現状を届け出る制度を義務化

届出をしないマンション、届出内容が本条例の規定に適合していないマンションに対しては、指導及び要請・勧告のうえ、マンション名を公表する罰則を規定【第6章】

条例の施行

平成25年7月1日

マンションの適正管理＝円滑な合意形成、長期修繕計画に基づく適切な修繕、コミュニティの形成による緊急時の共助

安全・安心・快適な住環境、生活環境の形成

「豊島区マンション管理推進条例施行規則」の概要

公布:平成 25 年 6 月 6 日(豊島区規則第 56 号) 施行:平成 25 年 7 月 1 日

◇条例・施行規則対応一覧

■…義務 ●…努力義務

豊島区マンション管理推進条例	施行規則						
第 1 章 総則 目的、定義、適用範囲、責務 【§ 1-10】 ■管理者の選任 【§ 5】 ■マンション代表者等、管理業者の区への協力【§ 6,8】	○趣旨、定義【第 1 条、第 2 条】						
第 2 章 管理状況の届出 ■マンション管理状況の届出及び変更届 【§ 11】	○マンション管理状況の届出【第 3 条】 ・届出及び更新(運用により施行後 5 年ごとに届出書の更新を行う) ・届出書の内容を確認するため、書類の提出・閲覧を求めることができる旨規定 ・変更届が必要な項目を規定(主に義務項目) ・「マンション管理状況届出書兼変更届出書(別記第 1 号様式)」により届出、変更、更新を同一様式で対応 ・新築等により施行後新たに条例の適用を受けるマンションは、最初の管理組合の総会開催後に届け出ることができる旨規定 ・マンションが滅失または利用形態・権利形態の変更により条例の適用を受けなくなった場合の届出を規定						
第 3 章 マンションの適正管理 ■管理規約等の作成及び保管・閲覧 【§ 12】 ■総会及び理事会議事録の作成及び保管・閲覧 【§ 13】 ■名簿等の作成及び保管 【§ 14】 ■設計図書、修繕履歴等管理に関する図書の適正保管 【§ 15】 ■連絡先の明確化 【§ 16】 (管理組合ポスト、緊急連絡先表示板の設置) ●管理用の施設や設備及び管理員等管理体制の維持 【§ 17】 ■法定点検及び設備点検・清掃の適切な実施 【§ 18】 ■長期修繕計画の作成 【§ 19】 ●適時適切な修繕の実施 【§ 20】 ●旧耐震基準のマンションの耐震化 【§ 21】	○区分所有者名簿及び居住者等名簿の作成【第 4 条】 ・「名簿等」及び「名簿の取扱いに関する細則」に最低限記載する項目を規定(マンションの実情に応じ記載項目の追加可能) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">区分所有者名簿</th> <th style="width: 33%;">居住者等名簿</th> <th style="width: 33%;">名簿の取扱いに関する細則</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> ・住戸番号 ・区分所有者氏名 ・区分所有者住所または所在地 ・自宅電話番号 ・緊急時の連絡先及び電話番号 ・登録(更新)年月日 </td> <td> ・住戸番号 ・世帯主又は代表者氏名 ・居住者等の氏名 ・電話番号 ・緊急時又は不在時の連絡先及び電話番号 ・災害時要援護者の有無及び援護を要する事由並びに援護活動にあたって配慮を要する事項 ・居住者等以外の緊急連絡先 ・登録(更新)年月日 </td> <td> ・作成及び利用目的 ・記載事項 ・届出及び更新方法 ・管理及び保管方法並びに保管場所 ・閲覧方法 ・外部提供の範囲 ・守秘義務 </td> </tr> </tbody> </table> ○設計図書保管義務の適用外事由【第 5 条】 ・分譲業者及び施工業者にも保管されていないことが確認された場合 ・各業者が倒産等により現存しないことが確認された場合 ○管理組合用郵便受けの設置【第 6 条】 ・管理組合専用の郵便受け設置が難しい場合、個人用郵便受けとの兼用も可能である旨規定 ○緊急連絡先表示板の設置【第 7 条】 ・「豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例(以下「建築条例」という。)」と整合性を図るため同一要件とする ・管理者又は管理員の氏名(法人の場合は名称及び代表者の氏名) ・緊急時又は不在時の連絡先及び電話番号 ・管理の方法 ○管理用の施設や設備及び管理員等管理体制の維持の適用外事由【第 8 条】 ・大幅な形状変更を伴う場合	区分所有者名簿	居住者等名簿	名簿の取扱いに関する細則	・住戸番号 ・区分所有者氏名 ・区分所有者住所または所在地 ・自宅電話番号 ・緊急時の連絡先及び電話番号 ・登録(更新)年月日	・住戸番号 ・世帯主又は代表者氏名 ・居住者等の氏名 ・電話番号 ・緊急時又は不在時の連絡先及び電話番号 ・災害時要援護者の有無及び援護を要する事由並びに援護活動にあたって配慮を要する事項 ・居住者等以外の緊急連絡先 ・登録(更新)年月日	・作成及び利用目的 ・記載事項 ・届出及び更新方法 ・管理及び保管方法並びに保管場所 ・閲覧方法 ・外部提供の範囲 ・守秘義務
区分所有者名簿	居住者等名簿	名簿の取扱いに関する細則					
・住戸番号 ・区分所有者氏名 ・区分所有者住所または所在地 ・自宅電話番号 ・緊急時の連絡先及び電話番号 ・登録(更新)年月日	・住戸番号 ・世帯主又は代表者氏名 ・居住者等の氏名 ・電話番号 ・緊急時又は不在時の連絡先及び電話番号 ・災害時要援護者の有無及び援護を要する事由並びに援護活動にあたって配慮を要する事項 ・居住者等以外の緊急連絡先 ・登録(更新)年月日	・作成及び利用目的 ・記載事項 ・届出及び更新方法 ・管理及び保管方法並びに保管場所 ・閲覧方法 ・外部提供の範囲 ・守秘義務					
第 4 章 防災・防犯 ●防災への対応 【§ 22】 ●防犯への対応 【§ 23】 ●暴力団排除の取り組み 【§ 24】							
第 5 章 居住者等間及び地域とのコミュニティ形成 ●居住者等間のコミュニティ形成及び活性化 【§ 25】 ●地域とのコミュニティ形成 【§ 26】 ■町会と加入等について協議(未加入マンション対象) 【§ 26】	○町会・自治会加入等協議【第 9 条】 ・町会・自治会と加入等協議を行った場合に提出する「町会・自治会加入等協議報告書(別記第 2 号様式)」を規定						
第 6 章 雑則 届出をしないまたは届出内容が本条例の規定に適合していないマンションに対しては、指導及び要請・勧告のうえ、マンション名を公表する罰則を規定 【§ 27,28】	○公表方法【第 10 条】 ・罰則によるマンション名の公表は、告示等区民に広く周知する方法により行う旨を規定						

豊島区マンション管理推進条例

平成 24 年 12 月 21 日

条例第 39 号

目次

- 第 1 章 総則（第 1 条－第 10 条）
- 第 2 章 管理状況の届出（第 11 条）
- 第 3 章 マンションの適正管理（第 12 条－第 21 条）
- 第 4 章 防災・防犯（第 22 条－第 24 条）
- 第 5 章 居住者等間及び地域とのコミュニティの形成（第 25 条・第 26 条）
- 第 6 章 雑則（第 27 条－第 29 条）

第 1 章 総則

（目的）

第 1 条 この条例は、豊島区(以下「区」という。)の区域内(以下「区内」という。)のマンションの管理に関する事項を定めることにより、マンションの良好な維持管理を行うための合意形成の円滑化並びに居住者等間及び地域とのコミュニティの形成を推進し、もって安全・安心で快適な住環境及び生活環境の形成に資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) マンション 区内に所在する、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号。以下「適正化法」という。）第 2 条第 1 号に規定するマンションをいう。
- (2) 区分所有者等 適正化法第 2 条第 2 号に規定するマンションの区分所有者等をいう。
- (3) 管理組合 適正化法第 2 条第 3 号に規定する管理組合をいう。
- (4) 管理者等 適正化法第 2 条第 4 号に規定する管理者等をいう。
- (5) 専門家 適正化法第 2 条第 5 号に規定するマンション管理士等のマンションを管理するうえで必要な知識を有する資格者をいう。
- (6) 管理事務 適正化法第 2 条第 6 号に規定する管理事務をいう。
- (7) 管理業者 適正化法第 2 条第 8 号に規定するマンション管理業者をいう。
- (8) マンション代表者等 マンションの管理組合及び管理者等又は管理者等が選任されていないマンションにあつては区分所有者等及び管理事務を行う管理業者をいう。
- (9) 宅地建物取引業者 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 2 条第 3 号に規定する宅地建物取引業者及び同法第 77 条第 2 項の規定により宅地建物取引業者とみなされる者

(マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行令(平成13年政令第238号)第10条で規定するもの及び宅地建物取引業法施行令(昭和39年政令第383号)第8条で規定する信託会社を含む。)をいう。

(10) 居住者等 現にマンションに居住している者又は使用している者をいう。

(11) 管理規約等 建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。)第30条第1項及び第2項に規定する規約並びに規約に基づき定める細則等をいう。

(12) 設計図書 マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則(平成13年国土交通省令第110号)第102条に規定する図書をいう。

(13) 長期修繕計画 マンションの共用部分に係る経年劣化等に対応するための長期にわたる修繕の計画及びその実施にかかる経費の積算並びにその資金計画をいう。

(適用範囲)

第3条 この条例は、既存及び新築の全てのマンションについて適用する。

(区長の責務)

第4条 区長は、マンションの適正な管理を推進するため、マンションの調査の実施及び状況の把握に努めるとともに、必要な施策を実施するものとする。

(区分所有者等の責務)

第5条 区分所有者等は、当該マンションへの居住又は使用の有無にかかわらず、管理組合の一員として、管理規約等及びこの条例の規定を遵守するとともに、区分所有者等で共同してマンションを適正に管理するよう努めるものとする。

2 区分所有者等は、当該マンションの管理者等を選任するものとする。

3 区分所有者等は、当該マンションに本人以外の者を居住又は使用させようとするときは、その者に対し、当該マンションの管理規約等を入居前に提示して十分に説明するとともに、居住ルール及び管理組合運営の仕組みについて十分に理解を得るよう努めるものとする。

(マンション代表者等の責務)

第6条 マンション代表者等は、適正化法及びマンションの管理に関連する法令、この条例、管理規約等の規定に基づき、マンションを適正に管理するよう努めるとともに、居住者等間及び地域とのコミュニティの形成に主体的に取り組むよう努めるものとする。

2 マンション代表者等は、区が行う調査等に協力するものとする。

(居住者等の責務)

第7条 居住者等は、当該マンションの所有の有無にかかわらず、マンションに居住し、又は使用する一員として、この条例、管理規約等の規定を遵守するとともに、居住者等間及び地域と

のコミュニティの形成に努めるものとする。

(管理業者の責務)

第8条 管理業者は、受託したマンションの管理業務を誠実に履行するとともに、マンションの適正な管理に資するため、区分所有者等及び管理組合に対し当該マンションの管理に関する情報の提供及び助言を行うよう努めるものとする。

2 管理業者は、区分所有者等間、居住者等間及び地域とのコミュニティの形成の支援に努めるものとする。

3 管理業者は、区が行う調査及び支援業務に協力するものとする。

(宅地建物取引業者の責務)

第9条 宅地建物取引業者は、マンションの売買契約業務又は賃貸借契約業務を行うときは、契約を予定する者に対し、当該マンションの管理規約等及び長期修繕計画を契約前に提示して十分に説明するとともに、居住ルール及び管理組合運営の仕組みについて十分に理解を得るよう努めるものとする。

(専門家の責務)

第10条 専門家は、マンションの管理に関する法令に基づき、公平な立場から当該マンションの実情に応じた適切な助言を行うよう努めるものとする。

第2章 管理状況の届出

(届出)

第11条 マンション代表者等は、マンションの管理状況のうち規則で定める事項について、区長に届け出なければならない。

2 マンション代表者等は、前項の届出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変更届を区長に届け出なければならない。

3 区長は、届出内容についてこの条例の規定に適合しない事項がある場合は、専門家の派遣等の支援を行うことにより、当該マンションの管理の適正化に努めるものとする。

第3章 マンションの適正管理

(管理規約等の作成及び保管・閲覧)

第12条 マンション代表者等は、当該マンションの実情に応じた管理規約等を作成するとともに、区分所有法第33条の規定に基づき、管理規約等を適正に保管し、閲覧できるようにするものと

する。

(総会及び理事会議事録の作成及び保管・閲覧)

第 13 条 マンション代表者等は、総会又は理事会が開催されたときは、速やかに区分所有法第 42 条の規定に基づき総会議事録又は理事会議事録を作成し、適正に保管し、閲覧できるようにするものとする。

(名簿等の作成及び保管)

第 14 条 マンション代表者等は、区分所有者等及び居住者等への平常時における連絡に加え、地震等の自然災害及び火災や漏水等の事故並びに犯罪発生などの緊急時(以下「緊急時」という。)の迅速な対応を行うため、規則で定めるところにより、区分所有者等及び居住者等の名簿(以下「名簿等」という。)及び名簿等の取扱いに関する細則を備え、適正に保管するものとする。

2 マンション代表者等は、緊急時又は人の生命、身体又は財産の保護のために必要が生じた場合は、区又は消防・警察機関等に名簿等の情報を提供するように努めるものとする。

(設計図書及び修繕履歴等管理に関する図書の適正保管)

第 15 条 マンション代表者等は、設計図書及び修繕履歴等マンションの管理に関する図書を適正に保管するものとする。ただし、区長が特別の事情があると認める場合は、この限りでない。

(連絡先の明確化)

第 16 条 マンション代表者等は、管理組合用の郵便受けを設置し、適切に運用するものとする。

2 マンション代表者等は、緊急時に直ちに対応が可能な管理体制を確立するように努めるとともに、規則で定める事項を記載した緊急連絡先表示板を設置するものとする。

(管理用の施設や設備及び管理員等管理体制の維持)

第 17 条 マンション代表者等は、良好な管理体制を維持するように努めるとともに、豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例(平成 16 年豊島区条例第 35 号)第 16 条の規定について、既存のマンションにおいても遵守するように努めるものとする。ただし、区長が特別の事情があると認める場合は、この限りでない。

(法定点検及び設備点検・清掃の適切な実施)

第 18 条 マンション代表者等は、当該マンション並びにその敷地内に設けられた施設及び設備について、法に定められた定期点検及び報告(以下「法定点検」という。)並びにマンションを良好に維持管理するための設備点検及び清掃を適切に実施するものとする。

2 居住者等は、法定点検、設備点検並びに清掃の実施に伴う専有部分及び専用使用部分の立ち入り等に協力するように努めるものとする。

(長期修繕計画の作成及び適切な見直し)

第 19 条 マンション代表者等は、当該マンション並びにその敷地内に設けられた施設及び設備について、長期修繕計画を作成するものとする。

2 マンション代表者等は、適時に劣化診断等を行い、その結果に基づき長期修繕計画の見直しを行うよう努めるものとする。

3 定期借地権（借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 22 条の規定に基づく定期借地権及び同法第 24 条の規定に基づく建物譲渡特約付借地権）付マンションは、契約満了時までの長期修繕計画を作成するよう努めるとともに、適時に劣化診断等を行い、その結果に基づき必要な見直しを行うよう努めるものとする。

(適時適切な修繕の実施)

第 20 条 マンション代表者等は、長期修繕計画に基づき適時に適切な修繕を行うよう努めるとともに、当該マンション並びにその敷地内に設けられた施設及び設備に不具合が生じたときは、適切な修繕を行うよう努めるものとする。

(旧耐震基準のマンションの耐震化)

第 21 条 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 6 条に基づく確認を受けたマンションのマンション代表者等は、耐震性を把握するため、耐震診断を実施するよう努めるとともに、その結果に基づき改修を検討するよう努めるものとする。

第 4 章 防災・防犯

(防災への対応)

第 22 条 マンション代表者等は、災害時の対応について、防災用品の備蓄、定期的な防災訓練の実施、災害時において特に援護を要する者（以下「災害時要援護者」という。）情報の把握に努めるとともに、当該マンションの実情に応じた防災に関する手引を作成し、居住者等への周知徹底を図るよう努めるものとする。

2 居住者等は、災害時に備え、家具の転倒防止等による室内の安全確保及び防災用品の備蓄等に努めるとともに、当該マンションの防災に関する手引の確認、消防設備点検への協力及び防災訓練への参加に努めるものとする。

3 災害時要援護者は、マンション代表者等が行う災害時要援護者の情報の把握に協力するよう努めるものとする。

(防犯への対応)

第 23 条 マンション代表者等は、防犯について、建物の構造に合わせた防犯設備及び管理体制の充実を図るよう努めるものとする。

(暴力団排除の取組)

第 24 条 区分所有者等及び宅地建物取引業者は、豊島区暴力団排除条例（平成 23 年豊島区条例第 26 号。以下「暴力団排除条例」という。）第 13 条の規定について遵守するよう努めるものとする。

2 マンション代表者等は、暴力団排除条例第 13 条第 1 項及び第 3 項に規定するマンションの暴力団等の居住又は使用の禁止について、管理規約等に規定するよう努めるものとする。

第 5 章 居住者等間及び地域とのコミュニティの形成

(居住者等間のコミュニティの形成及び活性化)

第 25 条 マンション代表者等及び居住者等は、日常的なトラブルの未然防止及び犯罪抑止並びに緊急時の協力体制の構築に重要となる居住者等間のコミュニティの形成に、積極的に取り組むよう努めるものとする。

2 マンション代表者等は、居住者等の団体の組織化及び居住者等間のイベントの実施等により、日頃から居住者等がコミュニティの形成及び活性化を円滑に行えるよう努めるものとする。

3 居住者等は、居住者等間のコミュニティの形成に主体的に取り組むよう努めるとともに、居住者等の団体の組織化及び居住者等間のイベントの実施等に参加するよう努めるものとする。

(地域とのコミュニティの形成)

第 26 条 マンション代表者等及び居住者等は、当該マンションの所在する地域の住民との良好なコミュニティの形成に取り組むよう努めるものとする。

2 マンションの所在する地域の町会・自治会に加入していない当該マンションのマンション代表者等は、町会・自治会と加入等について協議するものとする。

第 6 章 雑則

(指導及び要請)

第 27 条 区長は、マンションが次の各号のいずれかに該当する場合は、当該マンションのマンション代表者等に対し、必要な措置を講じるよう指導することができる。

(1) 第 11 条第 1 項及び第 2 項の届出をしないマンション

(2) 第 11 条第 1 項及び第 2 項の届出内容が、この条例の規定に適合していないマンション

(3) その他、区長が必要と認めるマンション

- 2 区長は、前項の規定により指導したマンション代表者等が指導に応じない場合は、指導に応じるよう要請をすることができる。

(勧告及び公表)

第 28 条 区長は、前条の指導又は要請を行ったマンション代表者等に対し、特に必要があると認めるときは、是正させるための勧告をすることができる。

- 2 区長は、前項の規定による勧告に従わないマンション代表者等に対し、特に必要があると認めるときは、その旨及びマンション名を公表することができる。

- 3 区長は、前項の規定による公表を行う場合は、第 1 項による勧告を受けたマンション代表者等に対し、あらかじめ意見を述べる機会を与えなければならない。

(委任)

第 29 条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附則

この条例は、平成 25 年 7 月 1 日から施行する。

豊島区マンション管理推進条例施行規則

平成 25 年 6 月 6 日

豊島区規則第 56 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、豊島区マンション管理推進条例（平成 24 年豊島区条例第 39 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。

(定義)

第 2 条 この規則で使用する用語は、条例で使用する用語の例による。

(届出)

第 3 条 条例第 11 条第 1 項に規定する規則で定める事項とは、マンション管理状況届出書兼変更届出書（別記第 1 号様式）に掲げる事項とする。

2 マンション代表者等は、前項に規定する届出書を、速やかに区長に届け出なければならない。ただし、条例の施行後新たに条例第 3 条の適用を受けるマンションにあつては、適用後最初の管理組合の総会開催後に届け出ることができる。

3 条例第 11 条に規定する変更届は、マンション管理状況届出書兼変更届出書（別記第 1 号様式）による。

4 前項の規定による届出が必要な変更は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 管理者等
- (2) 管理規約
- (3) 区分所有者名簿
- (4) 居住者等名簿
- (5) 管理組合用郵便受け
- (6) 緊急連絡先表示板
- (7) 長期修繕計画
- (8) 代表者
- (9) 受託管理業者
- (10) 連絡先

5 マンション代表者等は、当該マンションが条例第 3 条の規定の適用がなくなった場合は、その旨を速やかに区長に届け出なければならない。

6 区長は、マンション代表者等に対し、マンション管理状況届出書兼変更届出書の内容を確認するために必要な書類の提出又は閲覧を求めることができる。

7 区長は、マンション代表者等に対し、条例第 11 条第 1 項に規定する届出及び更新を求めることができる。

(名簿等の作成及び保管)

第 4 条 条例第 14 条第 1 項に規定する名簿等は、次の各号に定めるところによる。

ただし、マンション代表者等は当該マンションの実情に応じて記載事項を追加することができる。

(1) 区分所有者名簿は、次に掲げる事項を記載するものとする。

- ア 住戸番号
- イ 区分所有者氏名
- ウ 区分所有者住所または所在地
- エ 自宅電話番号
- オ 緊急時の連絡先及び電話番号
- カ 登録（更新）年月日

(2) 居住者等名簿は、次に掲げる事項を記載するものとする。

- ア 住戸番号
- イ 世帯主又は代表者氏名
- ウ 居住者等の氏名
- エ 電話番号
- オ 緊急時又は不在時の連絡先及び電話番号
- カ 災害時要援護者の有無及び援護を要する事由並びに援護活動にあたって配慮を要する事項
- キ 居住者等以外の緊急連絡先
- ク 登録（更新）年月日

(3) 名簿の取扱いに関する細則については、次に掲げる事項を記載するものとする。

- ア 作成及び利用目的
- イ 記載事項
- ウ 届出及び更新方法
- エ 管理及び保管方法並びに保管場所
- オ 閲覧方法
- カ 外部提供の範囲
- キ 守秘義務

(設計図書及び修繕履歴等管理に関する図書の適正保管)

第5条 条例第15条に規定する、区長が特別の事情があると認める場合とは、設計図書が管理組合に保管されておらず、分譲業者及び施工業者にも保管されていないことが確認された場合又は各業者が倒産等により現存しないことが確認された場合とする。

(連絡先の明確化)

第6条 条例第16条第1項に規定する管理組合用の郵便受けは、管理組合専用の郵便受けを設置することが難しい場合は、マンション代表者等の郵便受けと兼用することができる。

(緊急連絡先表示板の設置)

第7条 条例第16条第2項に規定する規則で定める事項は、次の各号に掲げるものとし、緊急連絡先表示板は、主に使用する出入り口付近で訪問者が確認できる場所に、風雨等のため容易に破損又は倒壊をしない方法で設置するものとする。

- (1) 管理者又は管理員の氏名（法人の場合は名称及び代表者の氏名）
- (2) 緊急時又は不在時の連絡先及び電話番号
- (3) 管理の方法

2 マンション代表者等は、前項の表示板をその記載事項が不鮮明にならないように維持管理し、記載事項に変更が生じた場合は速やかに更新するものとする。

(管理用の施設や設備及び管理員等管理体制の維持)

第8条 条例第17条に規定する区長が特別の事情があると認める場合とは、建物の大幅な形状変更を必要とするもの等とする。

(地域とのコミュニティの形成)

第9条 条例第26条第2項の規定による加入等協議を行ったマンション代表者等は、区長に町会・自治会加入等協議報告書（別記第2号様式）を提出するものとする。

(公表)

第10条 条例第28条第2項の規定による公表は、告示等区民に広く周知する方法により行うものとする。

(委任)

第11条 この規則の実施に関し必要な事項は、別に定める。

附則

この規則は、平成25年7月1日から施行する。

豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例

平成16年 6月28日条例第35号
改正 平成21年 3月30日条例第21号
改正 平成21年 6月26日条例第40号
改正 平成26年 3月25日条例第 8号

- 第1章 総則(第1条—第5条)
 - 第2章 標識の設置及び事前協議等(第6条—第9条)
 - 第3章 良質な集合住宅の確保(第10条—第13条)
 - 第4章 良好な近隣関係の維持向上(第14条—第22条)
 - 第5章 高齢社会への対応(第23条・第24条)
 - 第6章 雑則(第25条—第29条)
- 附則

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、中高層集合住宅建築物の建築に関する基本的事項を定めることにより、良質な集合住宅の確保、良好な近隣関係の維持向上及び高齢社会の進展に対応した居住環境の整備を図り、もって快適な住環境及び生活環境の形成に資することを目的とする。

(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) 中高層集合住宅建築物 地階を除く階数が3以上で、かつ、住戸数が15以上の共同住宅(その他の用途を併用する場合を含む。)の用途に供する建築物をいう。
- (2) ワンルーム住戸 規則で定める基準により算出した1住戸(寄宿舍又は下宿等の住室を含む。)の専用面積が30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 中高層集合住宅建築物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 中高層集合住宅建築物の所有者(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は除く。以下同じ。)及び所有者から委託を受けて中高層集合住宅建築物の管理を行う者をいう。
- (6) 工事施工者 中高層集合住宅建築物の建築に関する工事の請負人をいう。
- (7) 宅地建物取引業者 建築主又は所有者等から中高層集合住宅建築物の売買又は貸借の代理若しくは媒介を委託された宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第3条第1項の免許を受けて宅地建物取引業を営む者をいう。
- (8) 入居者等 建築主、所有者等又は宅地建物取引業者より、中高層集合住宅建築物の住戸、店舗、

事務所その他これらに類するものの用に供される部分を取得した者(取得しようとする者を含む。)
又は借り受けた者(借り受けようとする者を含む。)をいう。

(9) 近隣関係住民 次のいずれかに掲げる者をいう。

ア 中高層集合住宅建築物の敷地境界線から当該中高層集合住宅建築物の高さの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範囲内に居住する者

イ 中高層集合住宅建築物によるテレビ電波受信障害の影響を著しく受けると認められる者

(10) 隣接住民 前号アに規定する者のうち、次のいずれかに掲げる者をいう。

ア 中高層集合住宅建築物の敷地境界線から当該中高層集合住宅建築物の高さと等しい水平距離の範囲内に居住する者

イ 中高層集合住宅建築物による冬至日の午前8時から午後4時まで日影が及ぶ範囲内に居住する者

(適用範囲)

第3条 この条例は、区内に建築される中高層集合住宅建築物について適用する。

2 既に存する建築物の増築又は用途の変更(以下「増築等」という。)をする場合において、当該増築等の後の建築物(既に存する部分を含む。以下同じ。)が前項に規定する中高層集合住宅建築物に該当するときは、規則で定めるものを除き、当該増築等の後の建築物を前項に規定する中高層集合住宅建築物とみなす。

3 法第86条第1項及び第2項並びに法第86条の2第1項の規定により認定を受けることとなる建築物を建築する場合において、当該認定を受けることにより同一敷地内にあるとみなされる2以上の建築物を一の建築物とみなすと、第1項に規定する中高層集合住宅建築物に該当するときは、規則で定めるものを除き、当該一の建築物とみなされる2以上の建築物を第1項に規定する中高層集合住宅建築物とみなす。

(区長の責務)

第4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、建築主及び所有者等に対し、中高層集合住宅建築物の建築に関する基本的事項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、良質な集合住宅の確保、良好な近隣関係の維持向上及び高齢社会の進展に対応した居住環境の整備を図り、快適な住環境及び生活環境の形成に努めなければならない。

2 建築主及び所有者等は、中高層集合住宅建築物を建築することにより近隣との紛争が生じた場合は、誠意を持ってその解決に当たるものとする。

第2章 標識の設置及び事前協議等

(標識の設置)

第6条 建築主は、中高層集合住宅建築物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、中高層集合住宅建築物が豊島区中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例(昭和53年豊島区条例第26号。以下「紛争予防条例」という。)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(昭和53年東京都条例第64号。以下「都紛争予防条例」という。)の適用を受けるときは、紛争予防条例第5条第1項又は都紛争予防条例第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、中高層集合住宅建築物にワンルーム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項又は都紛争予防条例第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。次条、第8条及び第28条において同じ。)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。

(隣接住民への戸別訪問による説明等)

第7条 建築主は、前条第1項の標識を設置したときは、隣接住民に対し、速やかに中高層集合住宅建築物に係る建築計画のうち規則で定める事項について戸別訪問の方法により、説明を行わなければならない。ただし、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隣接住民については、この限りでない。

- 2 前項本文の規定にかかわらず、すでに存する建築物の用途の変更により当該用途変更後の建築物が中高層集合住宅建築物に該当する場合は、建築主は、隣接住民に対し、規則で定める事項について文書により周知することにより、同項本文の説明に代えることができる。
- 3 建築主は、隣接住民から前2項の説明又は周知の内容に関し説明会の開催を求められたときは、速やかに説明会を開催しなければならない。
- 4 建築主は、近隣関係住民から規則で定める事項に関し説明を求められたときは、速やかに説明会の開催その他の方法により、説明を行わなければならない。
- 5 前2項の規定により、建築主が説明会を開催するに当たっては、建築主(建築主が法人の場合にあっては、その代表者又は当該中高層集合住宅建築物に係る計画若しくは工事に携わる当該法人の従業者)は、区長が特にやむを得ない事情があると認める場合を除き、その説明会に出席しなければならない。
- 6 建築主及び所有者等は、近隣関係住民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。
- 7 建築主及び所有者等は、当該建築物の所有権を承継した者がいる場合は、その者に対し、協定等の内容について文書により周知しなければならない。

(事前協議書等の届出)

第8条 建築主は、第6条第1項の標識を設置したときは、速やかに規則で定める事前協議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、前項の事前協議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事項変更届を区長に届け出て、協議しなければならない。この場合において、第6条第1項の標識の記載事項に変更が生じるときは、速やかに当該記載事項を修正しなければならない。

(事前協議が適合している旨の通知等)

第9条 区長は、前条第1項又は第2項の規定による届出の内容が第3章から第5章までの規定に適合していると認めるときは、規則で定めるところにより、当該建築主にその旨を通知するものとする。

- 2 建築主は、前項に規定する協議の成立後に中高層集合住宅建築物の所有権を第三者に譲渡するときは、当該協議の内容を当該第三者に承継させなければならない。

第3章 良質な集合住宅の確保

平成26年9月30日までに、第8条第1項の規定による事前協議書の届出をするものについては、改正前の「20平方メートル以上」が適用されます。

(住戸の規模)

第10条 建築主は、中高層集合住宅建築物の住戸の専用面積を25平方メートル以上としなければならない。

(駐車施設の設置)

第11条 建築主は、中高層集合住宅建築物又はその敷地内に、規則で定める基準に従い、自動車、自転車及び原動機付自転車のための駐車施設を設置するよう努めなければならない。

(ごみ及び再生資源の保管施設の設置)

第12条 建築主は、中高層集合住宅建築物又はその敷地内に、規則で定める構造のごみ及び再生資源の保管施設を設けなければならない。

(防犯安全対策)

第13条 建築主及び所有者等は、中高層集合住宅建築物の安全な環境を確保するため、防犯対策上効果的な設備の設置等に関して、当該管轄の警察署と協議するものとする。

第4章 良好な近隣関係の維持向上

(外壁後退)

第14条 建築主は、中高層集合住宅建築物の外壁面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確保するよう努めなければならない。

(工事中の騒音の低減等の措置)

第15条 建築主、所有者等及び工事施工者は、中高層集合住宅建築物の建築に際し、工事中の騒音の低減、隣接家屋のプライバシーの確保その他規則で定める必要な措置を講じるよう努めなくてはならない。

(管理人室の設置等)

第16条 建築主及び所有者等は、規則で定める基準に従い、中高層集合住宅建築物に管理人室を設置しなければならない。

2 建築主及び所有者等は、規則で定めるところにより、中高層集合住宅建築物を適正に管理しなければならない。

3 建築主及び所有者等は、規則で定める入居者等に対する管理上の遵守事項を管理規約又は使用細則に規定するものとする。

(落下物による危害防止措置)

第17条 建築主は、中高層集合住宅建築物の道路に面する側に窓その他規則で定めるものを設けるときは、震災時における落下物による危害防止のため、規則で定める措置を講じなければならない。ただし、避難階についてはこの限りでない。

(防火用貯水槽の設置)

第18条 建築主は、中高層集合住宅建築物の延べ面積が3,000平方メートル以上となるときは、当該管轄の消防署と協議し、必要に応じて防火用貯水槽を設置するものとする。

(防災用備蓄倉庫等の設置)

第19条 建築主は、中高層集合住宅建築物の延べ面積が3,000平方メートル以上で、かつ、地階を除く階数が6以上となるときは、当該建築物に規則で定める基準に従い、防災備蓄倉庫等（入居者等が利用するものをいう。）を設置しなければならない。

(地域貢献としての災害対策施設の設置)

第20条 建築主は、中高層集合住宅建築物の延べ面積が3,000平方メートル以上で、かつ、地階を除く階数が6以上となるときは、当該建築物又はその敷地内における地域貢献災害対策施設（地域住民が利用可能な防災用資器材庫、災害用仮設便所設備等の災害対策施設をいう。）の設置について、入居者等の居住する区域に属する町会又は自治会（以下「町会等」という。）と協議を行わなければならない。

(地域コミュニティの形成)

第21条 建築主は、地域コミュニティの形成のため、入居者等（建築主を含む。）の町会等への加入に関して、町会等と協議を行わなければならない。

(商店街の振興)

第22条 建築主は、商店街が形成されている地域に中高層集合住宅建築物を建築しようとするときは、当該商店街に存する商店会組織と協議し、商店街の振興に配慮するよう努めるものとする。

第5章 高齢社会への対応

(高齢者の入居への配慮)

第23条 建築主は、高齢者の入居への配慮として、当該敷地に接する道路から住戸に至る主要な経路を規則で定める事項に適合させるよう努めなければならない。

(高齢者の居住に配慮した住戸の設置)

第24条 建築主は、建築計画に係る中高層集合住宅建築物の住戸の総戸数の10分の1以上を規則で定める高齢者の居住に配慮した住戸としなければならない。

第6章 雑則

(工事の完了の届出等)

第25条 建築主は、中高層集合住宅建築物の工事が完了したときは、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ったときは、当該届出をした建築主の同意を得て、職員を中高層集合住宅建築物及びその敷地へ立ち入らせ、第3章から前章まで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、規則で定めるところにより、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(適合証の交付)

第26条 区長は、前条第2項の規定による調査により、当該調査に係る中高層集合住宅建築物及びその敷地が第3章から前章までの規定に適合していると認めるときは、当該建築主に対し、規則に定め

る適合証を交付するものとする。

(建築主及び所有者等に対する要請)

第27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、必要な措置を講じるよう要請を行うことができる。

(1) 第8条第1項の事前協議書又は同条第2項の事項変更届の内容が第3章から前章までの規定に適合していないと認めるとき。

(2) 第25条第2項の規定による調査により、当該調査に係る中高層集合住宅建築物又はその敷地が第8条第1項の事前協議書又は同条第2項の事項変更届の内容と適合していないと認めるとき。

(勧告及び公表)

第28条 区長は、次の各号のいずれかに掲げる建築主及び所有者等に対し、特に必要があると認めるときは、その行為を是正させるための勧告を行うことができる。

(1) 第6条第1項の標識を設置しない者

(2) 建築主又は第9条第2項の規定による成立した協議の内容を承継した者で、第8条第1項又は第2項に規定する届出及び協議を行わないもの

(3) 第7条第1項から第3項までの規定による隣接住民への説明、周知若しくは説明会の開催若しくは同条第4項の規定による近隣関係住民への説明を行わない者又は同条第5項の規定による説明会に出席しない者

(4) 第25条第1項の規定による届出をしない者

(5) 第27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、その旨及び氏名(法人の場合は名称及びその代表者名)の公表を行うことができる。

3 区長は、前項の規定による公表を行う場合は、第1項による勧告を受けた者に対し、あらかじめ意見を述べ、証拠を提示する機会を与えなければならない。

(委任)

第29条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

1 この条例は、平成17年1月1日から施行する。

2 この条例の施行前に豊島区中高層集合住宅建築指導要綱(平成5年豊島区要綱第61号)の規定によりなされた手続その他の行為は、この条例の相当の規定によりなされた手続その他の行為とみなす。

附 則

1 この条例は、平成22年1月1日から施行する。

2 この条例による改正後の豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例(以下「新条例」という。)の規定は、この条例の施行の日以後に新条例8条第1項の規定により事前協議書の届出を行う建築主について適用し、同日前に事前協議書の届出を行った建築主については、なお従前の例による。

附 則

1 この条例は、平成26年10月1日から施行する。

2 この条例による改正後の豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例(以下「新条例」という。)の規定は、この条例の施行の日以後に新条例第8条第1項の規定により事前協議書の届出を行う建築主について適用し、同日前に事前協議書の届出を行った建築主については、なお従前の例による。

豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例施行規則

平成16年10月1日

豊島区規則第78号

改正 平成18年12月27日規則第85号

改正 平成21年 1月26日規則第 3号

改正 平成21年9月30日規則第50号

(趣旨)

第1条 この規則は、豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例(平成16年豊島区条例第35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 この規則で使用する用語は、条例で使用する用語の例による。

(住戸の専用面積の算出方法)

第3条 条例第2条第2号の規則で定める基準は、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「施行令」という。)第2条第1項第3号に規定する壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積を基準に算出し、ベランダ、バルコニー、パイプスペース及びメーターボックスの面積は含めないものとする。

(適用の除外)

第4条 条例第3条第2項及び第3項の規則で定めるものとは、既に存する建築物の部分であって、当該中高層集合住宅建築物の構造又はその敷地の位置若しくは形態により、条例第3章から第5章までの規定を適用することができないと区長が認めたものとする。

(標識の設置)

第5条 条例第6条第1項の標識は、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、中高層集合住宅建築物の敷地の道路に接する部分(その敷地が二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1m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、豊島区中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例施行規則(昭和53年豊島区規則第43号)第4条及び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条の規定にかかわらず、中高層集合住宅建築物の延べ面積及び高さに応じて次に掲げるとおりとする。

(1) **延べ面積が3,000㎡を超え、かつ、高さが20mを超える場合は、**中高層集合住宅建築物に係る次のいずれかの手続を行おうとする日(以下「建築確認申請等を行おうとする日」という。)の**90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の日(法第87条第1項において準用する場合は届出の日)、法第18条第14項の規定による工事の完了を通知した日(法第87条第1項において準用する場合を含む。)又は法第7条の2第4項に規定する工事が完了した日(以下「完了検査の申請等の日」という。)までの間とする。

- ア 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
 - イ 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
 - ウ 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。）の規定による計画の通知
 - エ 法第44条第1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項若しくは第7項、第68条の4、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項又は第86条の8第1項若しくは第3項の規定による認定の申請
 - オ 法第43条第1項ただし書、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条第1項から第13項までの各項ただし書（第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。）、第51条ただし書（第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。）、第52条第10項、第11項若しくは第14項、第53条第4項若しくは第5項第3号、第53条の2第1項第3号若しくは第4号（法第57条の5第3項において準用する場合を含む。）、第55条第3項各号、第56条の2第1項ただし書、第57条の4第1項ただし書、第59条第1項第3号若しくは第4項、第59条の2第1項、第60条の2第1項第3号、第67条の2第3項第2号、第5項第2号若しくは第9項第2号、第68条第1項第二号、第2項第二号若しくは第3項第二号、第68条の3第4項、第68条の5の3第2項、第68条の7第5項、第86条第3項若しくは第4項又は第86条の2第2項若しくは第3項の規定による許可の申請
 - カ 法第58条の規定による高度地区に関する都市計画で定められた特例許可の申請
 - キ 豊島区特別工業地区建築条例（平成15年豊島区条例第43号）第4条ただし書の規定による許可の申請
 - ク 東京都文教地区建築条例（昭和25年東京都条例第88号）第3条ただし書又は第4条ただし書の規定による許可の申請
 - ケ 東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）第2条第3項、第3条第1項ただし書、第4条第3項、第10条第3号、第10条の2第1項ただし書、第10条の3ただし書、第17条第3号、第22条ただし書、第24条ただし書、第32条ただし書、第41条第1項ただし書、第52条又は第73条の20の規定による認定の申請
 - コ 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）第17条第1項（同法第18条第2項において準用する場合を含む。）の規定による計画の認定の申請
 - サ 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（平成15年東京都条例第155号）第14条の規定による認定の申請
 - シ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）第5条第1項から第3項まで（第8条第2項において準用する場合を含む。）に規定する計画の認定の申請
 - ス 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第8条第1項（同法第9条第2項において準用する場合を含む。）の規定による計画の認定の申請
 - セ 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第4条第1項若しくは第7条第1項の規定による計画の認定の申請又は同法第116条第1項の規定による許可の申請
 - ソ 豊島区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成12年豊島区条例第61号）第17条各号の規定による許可の申請
- (2) 前号に掲げる建築物以外の建築物で**延べ面積が1,000㎡を超え、かつ、高さが15mを超える場合は**、中高層集合住宅建築物に係る建築確認申請等を行おうとする日の**60日前**から、完了検

査の申請等の日までの間とする。

- (3) **前二号に掲げる建築物以外**の建築物は、中高層集合住宅建築物に係る建築確認申請等を行おうとする日の**30日前**から、完了検査の申請等の日までの間とする。

5 条例第6条第4項の規定により、標識を設置したときに区長に届け出るものは、標識設置届（別記第2号様式）による。

(標識の設置期間の短縮)

第6条 区長は、建築主との協議により、当該建築主が条例第5条の規定による責務を十分に果たしていると認めるときは、前条第4項第1号又は第2号の規定にかかわらず、当該中高層集合住宅建築物に係る建築確認申請等を行おうとする日を次の各号のいずれか遅い日とさせることができる。

- (1) 条例第6条第1項の標識を設置した日から30日を経過した日
- (2) 条例第9条第1項の規定による通知をした日

2 建築主は、前項の規定による標識の設置期間の短縮に係る協議を求めるときは、標識設置期間短縮協議届（別記第3号様式）による。

(説明及び周知事項)

第7条 条例第7条第1項、第2項及び第4項で規定する規則で定める事項は、次に掲げるとおりとする。

- (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的生活環境に及ぼす日影、テレビ電波受信障害、入居後の管理体制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
- (7) 条例第7条第1項の規定により説明又は周知するとき、若しくは同条第2項の規定により周知するときは、条例第7条第3項の規定により建築主に対して説明会の開催を求めることができる旨の記載
- (8) 条例第7条第1項ただし書の規定により周知するときは、その旨、訪問回数及びその日時

(事前協議書等の様式)

第8条 条例第8条第1項の事前協議書は、別記第四号様式による正本及び副本に次に掲げる図書を添えたものとする。

- (1) 案内図
- (2) 現況図（方位、隣接家屋の位置、名称、階数、窓等を表示すること。）
- (3) 配置図（隣地及び道路までの空き寸法、駐車施設並びにごみ、再生資源の保管施設等を表示すること。）
- (4) 各階平面図(管理人室(便所、受付窓並びに第13条第1項第2号及び第4項の表示板の位置を含む。)、**防災備蓄倉庫等（第15条第4項の表示板の位置を含む。）**、冷暖房の室外機、給湯機等の位置を表示すること。)
- (5) 四面以上の立面図（窓ガラスの種類（透明、型板、網入り等）、バルコニーの手すりの仕様並びに目隠しパネルを設置したときはその位置及び仕様を表示すること。）
- (6) 二面以上の断面図
- (7) 日影時間図（中高層集合住宅建築物が冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に施行令第2条第2項に規定する地盤面に生じさせる日影についての日影線並びに近隣関係住民（条例第2条第9号アに規定するものに限る。）及び隣接住民の範囲を表示すること。）

(8) 各住戸の専用面積の一覧表

(9) 条例第7条第1項から第4項までの規定による隣接住民及び近隣関係住民への説明、周知及び説明会の記録

(10) 条例第13条で規定する警察署との協議内容、条例第18条で規定する消防署との協議内容、**条例第20条及び第21条に規定する町会等との協議内容並びに条例第22条**で規定する商店会組織との協議内容の記録

(11) その他区長が必要と認める書類

2 条例第8条第2項の事項変更届は、別記第5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たものとする。

3 前項の規定にかかわらず、事前協議書の内容で建築主を変更しようとするときは、建築主変更届（別記第6号様式）により区長に届け出るものとする。

（事前協議が適合している旨の通知等の様式）

第9条 条例第9条第1項の規定による通知は、事前協議済通知書（別記第7号様式）により行うものとする。

（駐車施設の設置基準）

第10条 条例第11条の規定による**自動車のための駐車施設**（入居者等又は来客者が利用するものに限る。以下同じ。）の設置に係る規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

(1) 駐車施設の収容台数は、中高層集合住宅建築物の敷地が、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定する**商業地域**（本号及び次号において「商業地域」という。）に存するときは、中高層集合住宅建築物の建築計画に係る住戸の総戸数（本号及び次項第1号において「建築計画に係る住戸の総戸数」という。）の**10%以上**とし、同法同号に規定する商業地域以外の地域（二以上の用途地域を含む。次号において「**その他の地域**」という。）に存するときは、建築計画に係る住戸の総戸数の**20%以上**とすること。この場合、中高層集合住宅建築物にワンルーム住戸が存するときは、二のワンルーム住戸を一の住戸とみなすことができる。

(2) 中高層集合住宅建築物の敷地が商業地域及びその他の地域にまたがる場合は、当該敷地の過半が存するいずれかの地域に存するものとして、前号の規定により収容台数を算定すること。

(3) 駐車施設の一当たりの規模は、幅2.3m以上、奥行5m以上とし、そのうち一台以上は、車いす使用者が円滑に利用できる駐車施設（以下、「車いす使用者用駐車施設」という。）として幅3.5m以上とすること。ただし、車いす使用者用駐車施設を除き、自動車の駐車を容易に行うことのできる機械式の駐車施設を設置するときは、この限りでない。

(4) 二以上の道路に接する敷地（現況の幅員が4m以上の道路及び4mに満たない道路の双方に接する敷地に限る。）に中高層集合住宅建築物を建築しようとするときの駐車施設の出入口は、次のいずれかに掲げる場合を除き、現況の幅員が4m以上の道路に面して設けなければならない。

ア 収容台数が4台以下の場合

イ 中高層集合住宅建築物及びその敷地の周囲の状況により、区長が安全上支障がないと認める場合

(5) 次のいずれかに該当する場合で、かつ、第1号及び第2号の規定により駐車施設（車いす使用者用駐車施設を除く。以下この号において同じ。）を中高層集合住宅建築物の敷地からおおむね300m以内の場所に設けるときは、中高層集合住宅建築物又はその敷地内に駐車施設を設置しないことができる。

ア 中高層集合住宅建築物又はその敷地内に駐車施設を設置しようとする、駐車施設の出入口の位置が他の法令等に抵触し、駐車施設の設置が不可能又は困難である場合

イ 中高層集合住宅建築物の敷地が接するすべての道路に歩道が設けられているときで、そのすべての歩道の切下げが制限されている場合

ウ ア又はイに掲げるもののほか、中高層集合住宅建築物の敷地の位置又は形態により、区長が特にやむを得ないと認める場合

2 条例第11条の規定による**自転車及び原動機付自転車のための駐車施設**（入居者等又は来客者が利用するものに限る。以下同じ。）の設置に係る規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

（1）駐車施設の収容台数は、建築計画に係る総住戸数の**100%以上とし、そのうちの25%以上**を原動機付自転車の駐車施設として兼ねられるように**（平置きと）**すること。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

ア ワンルーム住戸が存する中高層集合住宅建築物で、二のワンルーム住戸を一の住戸とみなして本号の規定による台数を設置し、かつ、当該敷地から鉄道の駅までの距離がおおむね500m以内である場合

イ 老人福祉法（昭和38年法律第133号）第5条の2第5項に規定する痴呆対応型老人共同生活援助事業等として中高層集合住宅建築物を建築するときで、入居者等が自転車を使用することが想定されないと区長が認める場合

（2）駐車施設の一台中当たりの規模は、幅0.5m、奥行2m以上とし、その位置を白線等（ペンキ等による。）により明示すること。ただし、前号に規定する原動機付自転車の駐車施設を除き、自転車の駐車を容易に行うことのできる機械式の駐車施設を設置する場合は、この限りでない。

（保管施設の構造）

第11条 条例第12条の規則で定めるごみ及び再生資源の保管施設の構造は、次に掲げるとおりとし、あらかじめ豊島清掃事務所長と協議するものとする。ただし、再生資源の保管施設については、第2号及び第3号に掲げる構造を満たさないことができる。

- （1）屋根付かつ閉鎖型としたもの
- （2）換気、給排水及び照明の設備を備えるもの
- （3）各戸のごみ容器を保管できる規模としたもの

（工事中の騒音の低減等の措置）

第12条 条例第15条の規則で定める必要な措置は、次に掲げるとおりとする。

- （1）建築主及び工事施工者は、中高層集合住宅建築物の工事を行うに当たり、低騒音、低振動工法等の採用により、工事中の公害対策に十分配慮すること。
- （2）建築主及び工事施工者は、中高層集合住宅建築物又はその敷地内に騒音又は振動を発生させるおそれのある給水設備、給湯器、冷暖房設備の室外機又は機械式の自動車のための駐車施設等を設置するときは、事前に防音及び防振対策を講じておくこと。
- （3）建築主及び工事施工者は、既に近隣に工場が存するときは、その工場が起因となる騒音、振動、臭気等に対して事前に中高層集合住宅建築物に予防策を講じておく等周辺環境との協調に配慮すること。
- （4）建築主及び工事施工者は、中高層集合住宅建築物に開放廊下又は屋外階段があるときは、その床面に防音措置を講ずること。
- （5）建築主及び工事施工者は、地階を有する中高層集合住宅建築物の工事を行うときは、事前に井戸水を使用している近隣関係住民の有無を把握し、当該工事の状況に応じて必要な対策を講じること。
- （6）建築主は、隣接家屋等に中高層集合住宅建築物が起因となる風害を生じさせないように努めるとともに、生じさせた場合は、補修その他の適切な措置を講ずること。
- （7）建築主及び工事施工者は、中高層集合住宅建築物の敷地内を舗装するときは、浸透性舗装を行う

等敷地外への雨水流出を抑制する対策を講じること。

(8) 建築主は、保育園、幼稚園、小学校、中学校等に接する敷地に中高層集合住宅建築物を建築するときは、当該敷地への日照障害を極力少なくするよう配慮すること。

(9) 建築主及び所有者等は、中高層集合住宅建築物に隣地に面する窓及び開放廊下等を設置するときは、近隣のプライバシーを確保するための措置を講じること。

(管理人室の設置基準等)

第13条 条例第16条第1項の規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

(1) 管理人室は、当該中高層集合住宅建築物の主要な出入口を見通すことができる場所に設置すること。

(2) 前号の規定により設置した管理人室には、管理業務を行うに当たり必要な便所及び受付窓を備えるとともに、入居者等又は外部の者が容易に確認することができる位置に管理人室である旨を記載した表示板を設置すること。

2 条例第16条第2項の規定による中高層集合住宅建築物の管理の方法は、住戸の総戸数に応じ、次に掲げるとおりとする。

(1) 住戸の総戸数が30戸未満の場合は、管理人を週4日以上巡回させること。

(2) 住戸の総戸数が30戸以上50戸未満の場合は、管理人を日中4時間程度駐在させること。

(3) 住戸の総戸数が50戸以上の場合は、管理人を日中8時間程度駐在させること。

3 前項第2号及び第3号の規定にかかわらず、次に掲げる管理業務を確実に行うことができると区長が認めるときは、管理人を巡回させる方法に変えることができる。

(1) 中高層集合住宅建築物の内外の適切な管理、清掃及び設備機器の保守点検

(2) 防犯及び防火等緊急時の連絡体制の整備

(3) ごみ出し及び収集後の清掃

(4) 自動車、自転車及び原動機付自転車のための駐車施設の管理

4 建築主及び所有者等は、緊急時及び隣接住民等から苦情等の申出があったとき（第1号において「緊急時等」という。）に直ちに対応が可能な管理体制を確立するとともに、当該中高層集合住宅建築物の管理の方法について、次に掲げる事項を記載した表示板を第1項第2号の表示板に隣接して設置しなければならない。ただし、前項の規定により管理人を巡回させる方法により管理を行うことができると区長が認めるときは、同項に規定する業務を行う者の氏名も表示しなければならない。

(1) 管理人の氏名（法人の場合は名称及び代表者の氏名）、不在時の連絡先及び緊急時等の連絡先

(2) 管理の方法

5 条例第16条第3項の規則で定める入居者等に対する管理上の遵守事項は、次に掲げるとおりとする。

(1) ステレオ、楽器、自動車、原動機付自転車、放歌高吟、カラオケ等の騒音並びに煙草の吸殻及び空き缶の投げ捨て等近隣関係住民への迷惑行為及び不快行為の禁止に関する事。

(2) 発火又は爆発の恐れがある危険物（店舗等で業務上不可欠なものは除く。）及び不潔又は悪臭のある物品の持ち込み禁止に関する事。

(3) 周辺道路への自動車、自転車及び原動機付自転車の駐車の禁止に関する事。

(4) ごみ及び再生資源の保管施設、ごみ容器の清掃並びにごみの収集指定場所への指定日以外の持ち込み禁止に関する事。

(5) 周辺住環境を阻害するおそれのある風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項、第6項、第7項、第8項、第9項、第10項及び第11項に規定する営業の制限並びに同法第32条に規定する営業の規制に関する事。

(6) 近隣関係住民等と締結した協定等があるときは、その遵守に関する事。

(7) 法令、管理規約又は使用細則に違反した入居者等に対する指導措置に関すること。

(落下物による危害防止措置)

第14条 条例第17条の窓その他規則で定めるもの及び震災時における落下物による危害防止に係る規則で定める措置は、次に掲げるとおりとする。

(1) 窓を設けるときは、次のいずれかによること。ただし、落下物による危害防止のための措置として有効であると区長が認める措置を講ずるときは、この限りでない。

ア 当該窓の下部にバルコニー又はひさしを設けたもの

イ 当該窓に網入りのガラスを使用したもの

(2) エアコンの室外機、袖看板等を中高層集合住宅建築物の外壁に取り付けるときは、落下しないよう施工及び維持管理に十分配慮すること。

(防災備蓄倉庫等の設置基準)

第15条 条例第19条に規定する規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

(1) 入居者等が、首都直下地震等の災害発生後、概ね3日間、当該建築物内で自立した生活を可能とするための飲料水、食料、携帯トイレ等の備蓄品（以下「備蓄品等」という。）が収納できる規模とすること。

(2) 入居者等が容易に備蓄品等の搬入及び搬出ができ、備蓄品等の保存に適した場所に設置すること。

(3) 入居者等が容易に備蓄品等の搬入及び搬出ができる形状とすること。

(4) 入居者等が容易に確認できる位置に、防災備蓄倉庫等である旨を記載した表示板を設置すること。

(高齢者の入居への配慮)

第16条 条例第23条の規則で定める事項は、次に掲げるとおりとする。

(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) 有効幅は、1.2m以上とすること。

(4) 経路内の出入口の有効幅は、80cm以上とすること。

(高齢者の居住に配慮した住戸の設置)

第17条 条例第24条で規定する規則で定める高齢者の居住に配慮した住戸は、次に掲げるとおりとする。

(1) 住戸内に段差を設けないこと。ただし、当該段差付近の壁を手すりが設置可能な構造とした場合は、この限りでない。

(2) 玄関、便所及び浴室に手すりを設置すること。ただし、これらの壁を手すりが設置可能な構造とした場合は、この限りでない。

(3) 玄関の出入口及び廊下の有効幅は、80cm以上とすること。

(4) 便所に腰掛便器を設ける等居住水準の向上に努めること。

(高齢者円滑入居賃貸住宅への登録)

第18条 建築主及び所有者等は、当該中高層集合住宅建築物を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4条に規定する高齢者円滑入居賃貸住宅に登録するよう努めなければならない。

(工事の完了の届出等)

第19条 条例第25条第1項の規定による届出は、工事完了届（別記第8号様式）による。

2 条例第25条第3項の規定による身分を示す証明書は、立入検査証（別記第9号様式）による。

3 建築主又は所有者等は、中高層集合住宅建築物に存する住戸の中で分譲するものがあるときは、当該

分譲する住戸に関する資料を提出するよう努めなくてはならない。

(適合証)

第20条 条例第26条の規則に定める適合証は、別記第10号様式による。

(委任)

第21条 この規則の実施に関し必要な事項は、別に定める。

附則

この規則は、平成17年1月1日から施行する。

附則（平成18年12月27日規則第85号）

この規則は、公布の日から施行する。

附則（平成21年1月26日規則第3号）

この規則は、公布の日から施行する。

附則（平成21年9月30日規則第50号）

この規則は、平成22年1月1日から施行する。ただし、第5条の規定については、公布の日から施行する。