

改正

平成31年3月12日東京都板橋区条例第16号

東京都板橋区小規模住戸が集合する建築物の建築及び管理に関する条例

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10条）
- 第3章 建築及び管理に関する基準（第11条—第15条）
- 第4章 良好な居住環境の形成（第16条・第17条）
- 第5章 工事完了の届出等（第18条・第19条）
- 第6章 報告及び勧告等（第20条・第21条）
- 第7章 雑則（第22条）

付則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、小規模住戸が集合する建築物の建築及び管理に関する基本事項を定めることにより、小規模住戸が集合する建築物の建築に伴う紛争の未然防止を図るとともに、豊かな住生活の実現と、多様なライフスタイルに適應する住環境の確保を促進し、円滑な近隣関係と良好な居住空間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）住戸 居住のために継続的に使用することができる室及び外部との出入口を有し、共同住宅等の壁で区画された部分をいう。
- （2）小規模住戸 東京都板橋区規則（以下「規則」という。）で定めるところにより算出した1住戸の専用床面積が35平方メートル未満の住戸をいう。
- （3）小規模住戸集合建築物 住戸を有しない地階を除く階数が3以上の集合建築物で、小規模住戸を15戸以上有するものをいう。
- （4）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項及び法第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。

(5) 建築主 小規模住戸集合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。

(6) 建築主等 建築主並びに小規模住戸集合建築物の所有者、設計者、建築工事の施工者及び建築工事の監理者をいう。

(7) 隣接住民 次のア又はイに該当する者をいう。

ア 小規模住戸集合建築物の敷地に隣接する土地の所有者又は当該土地にある建築物の所有者、居住者若しくは使用の権限を有する者

イ 小規模住戸集合建築物の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で、冬至日の真太陽時による午前9時から午後3時までの間に当該建築物の日影が及ぶものの所有者又は当該土地にある建築物の所有者、居住者若しくは使用の権限を有する者

(8) 近隣住民 次のア又はイに該当する者をいう。ただし、隣接住民に該当する者を除く。

ア 小規模住戸集合建築物の敷地境界線から当該建築物の高さの2倍の水平線の範囲内にある土地の所有者又は当該土地にある建築物の所有者、居住者若しくは使用の権限を有する者

イ 小規模住戸集合建築物により電波障害を著しく受けるおそれがあると認められる者

(9) 近隣工場 次のア又はイに該当する工場をいう。

ア 小規模住戸集合建築物の敷地境界線から当該建築物の高さの2倍の水平線の範囲内にある工場

イ 小規模住戸集合建築物により電波障害を著しく受けるおそれがあると認められる工場

一部改正〔平成31年条例16号〕

(一の建築物とみなされるもの)

第3条 次に掲げるものは、一の建築物とみなして、この条例を適用する。

(1) 建築物の増築、改築又は用途の変更（以下「増築等」という。）をする場合における増築等後の当該建築物の全体

(2) 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り、同一敷地内にあるとみなされる2以上の建築物

(適用の除外)

第4条 区長は、一の住戸において浴室等が共同施設となっていること等により居室部分の広さが良好な居住空間を確保するのに十分と認められるもので、規則で定める用途に供する建築物につ

いては、この条例を適用しない。

- 2 前条第1号の規定により、一の建築物とみなしてこの条例を適用する場合において、第11条から第14条までの規定は、建築物の増築又は改築をする場合における当該建築物の既存建築部分について適用しない。
- 3 第11条から第14条までの規定の施行の際、現に存する小規模住戸集合建築物が当該規定に適合しないときは、当該建築物に対しては、当該規定は、適用しない。ただし、前条及び前項の規定により当該建築物を一の建築物としてこの条例を適用する場合は、この限りでない。
- 4 第15条の規定の施行の際、現に存する小規模住戸集合建築物が当該規定に適合しないときは、当該建築物に対しては、当該規定は、適用しない。
- 5 前各項に定めるもののほか、次に掲げる建築物については、区長と建築主との協議により、第17条第1号の規定を適用しないことができる。
 - (1) 国又は地方公共団体が実施する事業に係る建築物
 - (2) 前号に掲げるもののほか、区長が特に必要と認める建築物として規則で定めるもの

(区長の責務)

第5条 区長は、第1条の目的を達成するため、建築主等の理解と協力の下に、小規模住戸集合建築物の建築及び建築後の管理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。

(建築主等の責務)

第6条 建築主等は、第1条の目的を達成するため、小規模住戸集合建築物の建築に当たっては計画内容について区との協議及び区民等への説明を十分に行い、近隣紛争を未然に防ぐとともに周辺環境への影響に配慮し豊かな住生活の実現に努め、当該建築後の管理に当たっては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、小規模住戸集合建築物を建築しようとするときは、当該建築物の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 建築主は、前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。

(建築計画等の説明等)

第8条 建築主等は、小規模住戸集合建築物を建築しようとするときは、規則で定めるところによ

り、当該建築物の建築に係る計画及び建築工事の内容（以下「建築計画等」という。）を説明会の開催その他の方法（以下「説明会等」という。）により、隣接住民に説明しなければならない。

2 建築主等は、前条第1項の規定による標識の設置後、近隣住民から申出があったときは、規則で定めるところにより、建築計画等を説明会等により当該近隣住民に説明しなければならない。

3 区長は、必要があると認めるときは、建築主等に対し、前2項の規定により行った説明会等の内容について報告を求めることができる。

（地域団体等との協議）

第9条 建築主等は、次に掲げる地域団体等から申出があったときは、規則で定めるところにより、建築計画等の事前説明及び協議を行い、周辺環境との調和に十分配慮するものとする。

（1） 当該建築物に隣接する、店舗が複数集積し、一の商圈を形成しているものの当該商店主等で組織された団体

（2） 当該建築物が工業地域又は準工業地域内にある場合における当該地域内にある近隣工場の経営者

（建築計画書等の提出）

第10条 建築主は、第7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、前項の建築計画書の内容を変更しようとするときは、速やかに、規則で定める建築変更計画書を区長に提出しなければならない。

3 区長は、前2項に規定する計画書（以下「計画書等」という。）の内容が、次条から第14条まで及び第17条に規定する事項に適合しないと認めるときは、当該建築主に対し、必要な措置を講ずるよう要請するものとする。

第3章 建築及び管理に関する基準

（住宅の居住水準等）

第11条 建築主は、小規模住戸集合建築物の建築に当たり、次に掲げる居住水準等により、住戸を整備しなければならない。

（1） 1住戸の専用床面積は、25平方メートル以上とすること。ただし、規則で定める施設又は設備を備えることにより、良好な住環境を確保することができると区長が認めるものは、この限りでない。

（2） 居室の天井の高さは、2.3メートル以上とすること。

（施設等の整備）

第12条 建築主は、小規模住戸集合建築物の建築に当たり、規則で定める基準により、次の施設等の整備をしなければならない。

- (1) 集会室
- (2) 駐輪場
- (3) 自動車駐車場又は車寄せ
- (4) 廃棄物保管施設
- (5) その他区長が必要と認めるもの
(周辺の生活環境への配慮)

第13条 建築主は、小規模住戸集合建築物の建築に当たり、当該建築物の使用による周辺的生活環境に及ぼす影響に十分配慮し、規則で定める基準により、防音等の措置を講じなければならない。
(管理人室の設置)

第14条 建築主は、小規模住戸集合建築物の建築に当たり、規則で定める基準により、管理人室を設置しなければならない。
(管理に関する基準)

第15条 小規模住戸集合建築物の所有者（以下「所有者」という。）は、規則で定める基準により、当該建築物を適正に管理しなければならない。

- 2 所有者は、小規模住戸集合建築物の管理に当たり、管理責任者を定め、規則で定める表示板を設置しなければならない。
- 3 所有者は、小規模住戸集合建築物の管理に当たり、規則で定める基準により、当該建築物の入居者の遵守事項を定めるとともに、当該建築物の入居者にこれを遵守させるよう努めなければならない。

第4章 良好な居住環境の形成

(地域コミュニティの形成)

第16条 建築主等は、地域コミュニティの形成の促進を図るため、規則で定めるところにより、入居者の町会、自治会への加入等に協力するよう努めるものとする。
(家族向け住戸及びバリアフリーに配慮した住戸の設置)

第17条 建築主は、総住戸数が30戸以上の小規模住戸集合建築物を建築しようとする場合は、規則で定めるところにより、次に掲げる住戸を設置しなければならない。

- (1) 家族向け住戸
- (2) バリアフリーに配慮した住戸

一部改正〔平成31年条例16号〕

第5章 工事完了の届出等

(工事完了の届出及び調査)

第18条 建築主は、小規模住戸集合建築物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。

2 区長は、前項の規定による届出（以下「届出」という。）の内容が、当該建築物に係る計画書等の内容と適合していないと認めるときは、当該建築主に対し、必要な措置を講ずるよう要請するものとする。

3 区長は、届出があったときは、職員に当該建築主等の同意を得て、当該建築物及び敷地等に立ち入り、第3章及び第4章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。

4 前項の規定により調査を行う職員は、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。

5 区長は、第3項の規定による調査の同意の求めに建築主等が応じないときは、これに応じるよう要請するものとする。

(適合証の交付等)

第19条 区長は、前条第3項の規定による調査により、当該調査に係る小規模住戸集合建築物及びその敷地等が第3章及び第4章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で定める適合証を交付し、適合していないと認めるときは必要な措置を講ずるよう要請するものとする。

第6章 報告及び勧告等

(報告の徴収)

第20条 区長は、必要があると認めるときは、この条例の規定の適用を受ける小規模住戸集合建築物の建築主等に対し、当該建築物の建築又は当該建築後の管理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21条 区長は、第7条から第9条まで、第10条第1項及び第2項並びに第18条第1項の規定に違反している者並びに第10条第3項、第18条第2項及び第5項並びに第19条の規定による要請に応じない者に対し、期限を定めて、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

2 区長は、前項の規定による勧告を受けた者が、正当な理由なく当該勧告に従わないときは、規則で定めるところにより、その旨を公表することができる。

- 3 区長は、前項の規定により公表しようとするときは、あらかじめ公表に係る者の意見を聴くものとする。

第7章 雑則

(委任)

第22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21年4月1日から施行する。ただし、第7条から第14条まで、第17条から第19条まで及び第21条の規定は、平成21年7月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の日以後に小規模住戸集合建築物の建築をしようとする者が同日前に東京都板橋区ワンルーム形式集合建築物に関する指導要綱（昭和60年6月7日板建都第86号区長決定）第5条に規定する協議及び計画書の提出（以下「協議等」という。）を行い、かつ、次のいずれかの行為を行ったときは、当該建築物に対しては、第15条の規定は、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) 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

- 3 平成21年7月1日以後に小規模住戸集合建築物の建築をしようとする者が同日前に協議等を行い、かつ、前項各号に掲げる行為のいずれかを行ったときは、当該建築物の当該建築については、第7条から第14条まで、第17条から第19条まで及び第21条の規定は、適用しない。

付 則（平成31年3月12日東京都板橋区条例第16号）

- 1 この条例は、平成31年10月1日から施行する。
- 2 この条例による改正後の東京都板橋区小規模住戸が集合する建築物の建築及び管理に関する条例の規定は、この条例の施行の日以後に次の各号のいずれかの行為が行われる小規模住戸集合建築物の建築及び管理について適用する。

- (1) 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（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) 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