

# 墨田区集合住宅条例

(墨田区集合住宅の建築に係る居住環境の整備及び管理に関する条例)

## ～手続きのための手引き～

墨田区では、誰もが安全で豊かな住生活を営め、安心して住み続けられる街を目指して「墨田区集合住宅の建築に係る居住環境の整備及び管理に関する条例(通称:墨田区集合住宅条例)」を制定しています。この条例の対象となる事業は、都市計画課及び各関係部署と協議をする必要がありますので、ご理解・ご協力をお願いいたします。

### 対象事業

**共同住宅、寄宿舎、長屋** を建設する事業で下記のいずれかに該当するもの

総住戸(住室)数 15 戸(室)以上

地上 3 階建て以上 かつ 総住戸(住室)数 10 戸(室)以上

住戸：居室及び台所、浴室、便所の設備を有するもの

住室：居室を有し、台所、浴室、便所の設備のいずれか又は全てを有しないもの

各申請・届出様式は、ウェブサイトからダウンロードしてください。

「墨田区公式ウェブサイト (<http://www.city.sumida.lg.jp/>)」

トップページ      オンラインサービス      申請書ダウンロード  
建築・解体・開発関係申請書      墨田区集合住宅条例

[発行・問い合わせ先]

墨田区 都市計画部都市計画課 都市計画・開発調整担当【区役所9階】

〒130-8640 墨田区吾妻橋一丁目23番20号

【TEL】代表：03-5608-1111 (内線3904・3905)

直通：03-5608-6265

【FAX】03-5608-6409

【メール】[toshikeikaku@city.sumida.lg.jp](mailto:toshikeikaku@city.sumida.lg.jp)

令和6年4月作成

## 目次

- 1 墨田区集合住宅条例について（P．2）
  - （1）背景
  - （2）対象事業
  
- 2 手続きについて（P．3～5）
  - （1）事前相談及び各関係部署協議
  - （2）地域団体への説明
  - （3）協議
  - （4）説明会の開催
  - （5）変更
  - （6）完了
  
- 3 施設整備等の概要（P．6～10）
  - （1）良質な住まいの整備
  - （2）地震災害時における対策
  - （3）駐車場、駐輪場、バイク置き場の整備
  - （4）集会室等の整備
  - （5）緑地等の整備
  - （6）雨水利用の促進等
  - （7）廃棄物保管施設の整備
  - （8）壁面の後退
  - （9）防災水利
  - （10）落下物防止の措置
  - （11）防災対策
  - （12）都市型ケーブルテレビの整備
  - （13）道路の整備
  - （14）防犯
  - （15）良質な集合住宅への適用
  - （16）適切な維持管理及び周辺地域の居住環境への配慮
  - （17）周辺地域の状況への対応
  - （18）住民登録等
  - （19）地域コミュニティとの共生
  - （20）公共施設及び公益施設の整備
  
- 4 協議申請設計図書等の作成にあたって（P．11）
  
- 5 完了検査に向けて（P．12）
  - （1）図面等に変更が生じた場合
  - （2）完了検査について
  - （3）検査項目
  - （4）適合証の発行
  
- 6 その他（注意喚起のお知らせ）（P．14）

## 1 墨田区集合住宅条例について

### (1) 背景

墨田区では、区内人口が都心回帰の流れの中で増加傾向にあり、その受け皿としての共同住宅の住戸数は、区内の住宅総戸数の実に約70%を占める状況となりましたが、一方では、建築に伴う日照、プライバシー等の紛争や、駐輪、ごみ出し等の生活ルールを巡る近隣住民とのトラブル等、地域の住環境に影響を及ぼす問題も発生しています。

これら共同住宅の建築に対して区では「墨田区良好な建築物と市街地の形成に関する指導要綱（通称：墨田区開発指導要綱）」により適切な施設整備等の指導に努めてきました。

しかし、近年のワンルームマンションを含む共同住宅の建築が増加する傾向の中、居住者の定住化や、住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）に示された各水準を満たす良質な住宅ストックと併せ、地域に融合する共同住宅の供給など、共同住宅建築を取り巻く社会状況の変化に対応する新たな規制、誘導策が必要となってきました。

このため区では、誰もが安全で豊かな住生活を営め、安心して住み続けられる街を目指して「墨田区集合住宅の建築に係る居住環境の整備及び管理に関する条例（通称：墨田区集合住宅条例）」を平成20年3月に制定、同年7月に施行いたしました。

みなさまのご理解・ご協力をよろしくお願いいたします。

### (2) 対象事業

**共同住宅、寄宿舎、長屋** を建設する事業で下記のいずれかに該当するもの

総住戸(住室)数 **15戸(室)以上**

地上 **3階建て以上** かつ 総住戸(住室)数 **10戸(室)以上**

なお、建築物の増築、用途の変更等により、増築後の建築物（既存の建築物の部分を含む。）の住戸（室）数、階数が上記の規模となる場合も、対象となります。

また、一団の土地で行われる建設事業又は一団の土地とみなされる土地において行われる2棟以上の建設事業については、その住戸（室）数の合計が上記の規模となる場合に対象となります。

住戸とは...

居室及び台所、浴室（シャワー室を含む。） 便所の設備を有するもの。

なお、上記条件を満たす、店舗・事務所等は住戸とみなします。

住室とは...

居室を有し、台所、浴室（シャワー室を含む。） 便所の設備のいずれか又は全てを有しないもの。

2 手続きについて

(1) 事前相談及び各関係部署協議

条例の内容、手続き、必要書類についての相談(都市計画課)

施設整備の内容等についての協議(各関係部署)

協議申請に先立ち、下記の施設整備の内容等について、各関係課と協議を行い、協議後に、**事業計画概要書(第10号様式)**に担当者の押印をもらってください。

内容	担当部署	
防災無線 / 備蓄倉庫	防災課 (区役所 5 階)	防災係 03-5608-6206
緑地等 / 地下浸透 敷地面積 500 m <sup>2</sup> 未満の場合	環境保全課 (区役所 1 2 階)	緑化推進担当 03-5608-6208
雨水利用 / 地下浸透 敷地面積 500 m <sup>2</sup> 以上の場合		指導調査担当 03-5608-6210
町会、自治会	地域活動推進課 (区役所 14 階)	地域活動推進担当 03-5608-3661
廃棄物保管施設	すみだ清掃事務所 (東向島 5-9-11)	03-3613-2228
防災水利 ・下記の場合は協議が必要です。 本所消防署管内で敷地面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上の場合 向島消防署管内で敷地面積 500 m <sup>2</sup> 以上の場合	本所消防署 (横川 4-6-6)	警防課安全係 03-3622-0119
	向島消防署 (墨田 5-16-2)	墨田出張所 03-3610-0119
↓	本所警察署 (横川 4-8-9)	生活安全課 03-5637-0110
	向島警察署 (文花 3-18-9)	生活安全課 03-3616-0110

敷地に面する道路が建築基準法第 42 条第 2 項道路に該当し、かつ区が管理する道路である場合道路後退部分の権原について、**土木管理課 用地調査担当(03-5608-6284)**と必ず事前に協議してください。(担当者の押印は不要です。)詳細は P.8 (13)道路の整備をご確認ください。協議申請時点において区が管理する道路・通路等に損傷が認められる場合道路・橋りょう課 維持担当(03-5608-6295)までご相談ください。

(2) 地域団体への説明(町会・自治会 まちづくり団体)

各関係部署との協議終了後、町会・自治会<sup>1</sup>及び下記のまちづくり団体<sup>2</sup>に建築計画の内容(高さ、階数、住戸(室)数、間取り、管理方法)について、**図面持参**のうえ、説明してください。説明後、説明内容等を**地域団体説明報告書(第8号様式)**に記載してください。

1 町会・自治会に関するお問い合わせ先: 地域活動推進課(区役所 14 階)  
(説明の際は、建築計画の内容に加え、「分譲か賃貸の別」「町会・自治会への加入誘導計画」についても説明してください。詳細については地域活動推進課へご確認ください。)

2 まちづくり団体に関するお問い合わせ先: 都市計画課(区役所 9 階)

まちづくり団体	対象区域
一寺言問を防災のまちにする会	向島五丁目、東向島一丁目・三丁目、堤通一丁目
北斎通りまちづくりの会	亀沢一丁目～四丁目
向島町おこしの会	向島二丁目・五丁目、向島三丁目の一部(1～3、10～15、22)
押上駅周辺まちづくり研究会	押上一丁目の一部(11～32、36～40)
両国連合まちづくり推進協議会	両国一丁目～四丁目
京島地区まちづくり協議会	京島二丁目・三丁目
立川菊川まちづくり研究会	立川一丁目～四丁目、菊川一丁目～三丁目
東墨田防災まちづくり協議会	東墨田一丁目～三丁目
東向二四地区まちづくりを考える会	向島四丁目の一部(14～16)、東向島二丁目の一部(1～30) 押上二丁目の一部(30～33、34の一部、35、36の一部、37、38)
小梅牛島通りまちづくり協議会	向島一丁目、押上一丁目の一部(1の一部) 押上二丁目の一部(1～3)
東駒形二丁目町会を住み良くする会	東駒形二丁目

(3) 協議

協議申請（都市計画課）

**A**：建築確認申請の **75 日前**（高さ 15 m 以下かつ延床面積が 1,000 m<sup>2</sup> 以下の場合は 30 日前）  
**B**：墨田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に規定する  
**標識を設置する日の 15 日前まで**

**A** 又は **B** のどちらかの日までに、**協議申請書（第 9 号様式）** に下記の必要書類を添えて協議申請を行ってください。（詳細は、墨田区集合住宅条例本文でご確認ください。）

【提出部数 正副関 3 部】

添付書類	
1	事業計画概要書（第 10 号様式） 各関係部署の押印を確認してください。
2	案内図 敷地をマーカー等で明示してください。
3	現況図 道路幅員、電柱、街路灯、歩道、ガードパイプ、切り下げ位置等を記載してください。
4	土地利用計画図 環境保全課と協議した緑地、雨水利用、地下浸透等の図面。
5	公図の写し 敷地をマーカー等で明示してください。
6	設計図書（配置図、各階平面図、立面図、断面図を含む。） 雨水利用がある場合は、その関係図面も添付してください。
7	安全・安心まちづくりチェックシート（第 1 号様式）
8	地域団体説明報告書（第 8 号様式）
9	その他区長が必要と認める書類 ・協議申請時点において、区が管理する道路・通路等の損傷の有無を確認するため、 <u>道路・通路等の損傷状況を確認できる現況写真</u> を添付してください。（区が管理する道路・通路等のみ） ・書類の記載内容を訂正印で訂正する場合は、委任状（事業主と受任者の押印）を添付してください。

施設整備標識の設置及び設置届の提出

の協議申請後速やかに、敷地内の道路の接する部分 かつ、通行人が容易に見ることの出来る位置に**施設整備の標識（第 11 号様式）**を設置し、その後速やかに、**標識設置届（第 12 号様式）**を提出してください。【提出部数 正 1 部】

敷地が 2 以上の道路に接するときは、それぞれの道路に接する部分

土木施設（道路・河川等）の協議

の協議申請後、土木施設（道路・河川等）の調整・指導事項に関して書面で協議を行いますので、区からの調整・指導項目について、速やかに回答してください。

協議成立書の交付

書類の審査や手続きの後、協議が成立したときは協議成立書を交付します。



(4) 説明会の開催

説明の対象

以下ア～ウの方に対し、説明をしてください。

- ア 計画建築物の敷地境界線から、計画建築物の高さと等しい水平距離の範囲内に居住する方
- イ 冬至日における真太陽時の 8 時から 16 時までの間に、計画建築物から受ける日影が 2 時間以上となる範囲内に居住する方
- ウ ア及びイに規定する範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有する方

説明会の周知方法

- ・説明範囲内に居住する方：文書により周知
- ・説明範囲内の土地・建築物に関して権利を有する方：掲示により周知

（次ページへ続く）

手続き

- ・説明会開催前：**説明会事前届**（第 19 号様式）の提出【提出部数 正 1 部】
- ・説明会開催後：**説明会報告書**（第 20 号様式）の提出【提出部数 正 2 部】

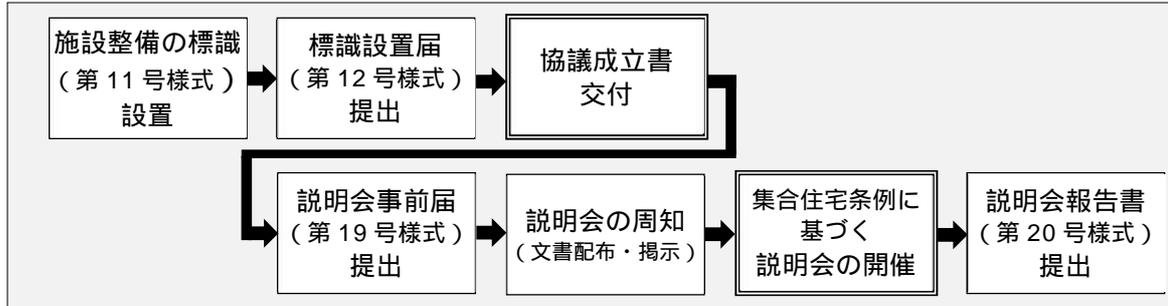
墨田区中高層紛争予防条例に基づく説明会の開催及び報告をもって、集合住宅条例に定める説明会の開催及び報告に代えることができます。

なお、戸別訪問をもって説明会の開催に代えることはできません。

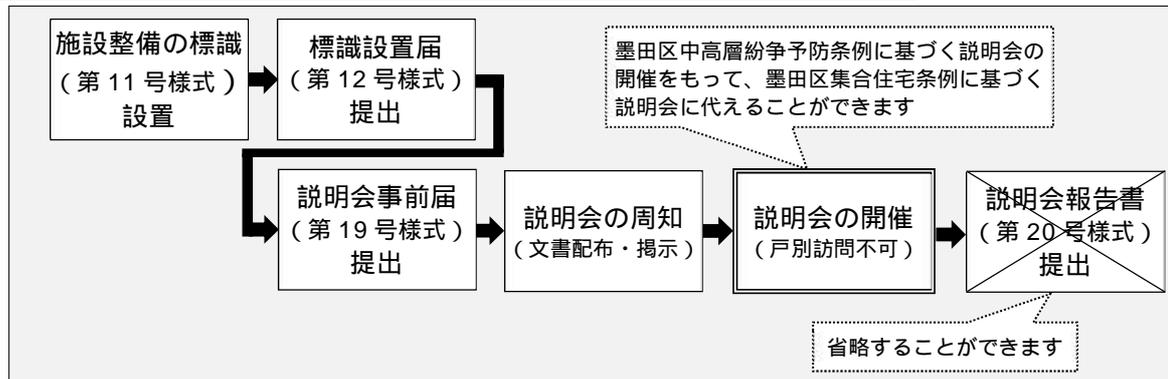
< 説明会の開催の流れ >

対象：○ 対象外：×

墨田区集合住宅条例：○ 墨田区中高層紛争予防条例：× のとき



墨田区集合住宅条例：○ 墨田区中高層紛争予防条例：○ のとき



建築確認申請  
↓  
着工  
↓  
竣工

( 5 ) 変更

- ・建築計画の内容に変更が生じる場合、当該変更箇所に着工する前までに変更の手続きが必要となります。

住戸数の変更、確認申請の出し直しとなる変更がある場合など

**変更協議申請書**（第 16 号様式）による手続き 又は 協議申請書の出し直し  
手続きに時間を要しますのでご注意ください。

軽易な変更の場合

**計画等変更届**（第 13 号様式）の提出

建築面積、延床面積、建物高さ等の変更が生じた場合でも届出が必要です。

どちらの変更手続きが必要となるかは、必ず事前にご相談ください。

（変更手続きの詳細は、手引き P.12～もあわせてご確認ください。）

( 6 ) 完了

- ・工事完了後、**工事完了届**（第 23 号様式）を提出し、完了検査にて立会確認を受けてください。適合していると認められたときは、適合証を交付します。【提出部数 正 1 部】
- ・管理会社等が決定したら、速やかに**管理責任者届**（第 4 号様式）及び**維持管理報告書**（第 5 号様式）を提出してください。

（完了手続きの詳細は、手引き P.12～もあわせてご確認ください。）

### 3 施設整備等の概要

#### (1) 良質な住まいの整備

##### 住戸の専用床面積

各住戸の専用床面積<sup>1</sup>は、25 m<sup>2</sup>以上

<sup>1</sup> パイプスペース、バルコニー、メーターボックス等の面積は除く

##### 居室の天井高

各居室の天井高は、2.3m以上

高さが違う場合は平均 2.3m以上とする。(梁下、配管スペース下等も含めて平均とする。)

##### 多様な世帯向けの住戸整備(小数点以下は切上げ)

総住戸数が 25 戸以上 50 戸未満の場合

総住戸数の 30%以上の住戸について専用床面積<sup>1</sup> 40 m<sup>2</sup>以上

総住戸数が 50 戸以上 100 戸未満 かつ 過半数を 40 m<sup>2</sup>未満の住戸が占める場合

総住戸数の 30%以上の住戸について専用床面積<sup>1</sup> 40 m<sup>2</sup>以上

総住戸数が 50 戸以上 100 戸未満 かつ 半数以上を 40 m<sup>2</sup>以上の住戸が占める場合

総住戸数の 20%以上の住戸について専用床面積<sup>1</sup> 70 m<sup>2</sup>以上

ただし、全住戸の専用床面積<sup>1</sup>が 40 m<sup>2</sup>以上の場合はこの限りではない。

総住戸数が 100 戸以上の場合

総住戸数の 50%以上の住戸について専用床面積<sup>1</sup> 40 m<sup>2</sup>以上とし、

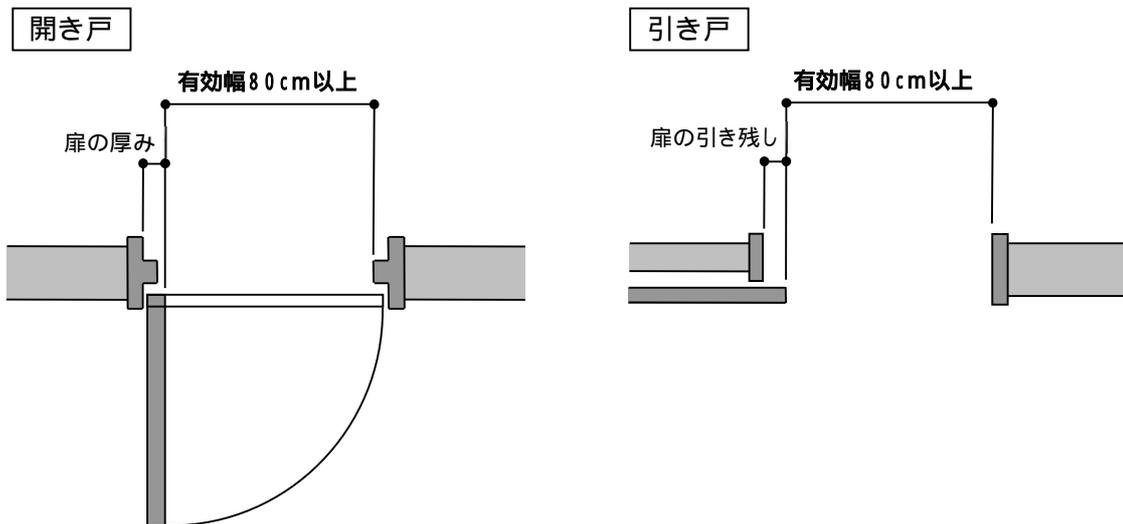
かつ総住戸数の 20%以上の住戸について専用床面積<sup>1</sup> 70 m<sup>2</sup>以上

##### バリアフリーに配慮した住戸整備

各住戸の玄関、廊下、便所及び浴室に手摺の設置又は設置可能な構造(下地補強等)

各住戸の玄関の出入口及び廊下の有効幅 80 cm 以上(扉の厚みや引き残し除く)

(玄関扉については、全開にした際に扉の内面から枠内まで有効幅 80 cm 以上確保する。)



各住戸の床は滑りにくいものとし、床面には段差なし<sup>2</sup>

ただし、傾斜路又は適切な位置に手摺を設置する場合は、この限りではない。

<sup>2</sup> 玄関のくつずり・上がりかまち、階段及び浴室の出入口は除く

総住戸数が 100 戸以上の場合

全住戸に管理人室等への通報設備の整備に努める。

##### バリアフリーに配慮した各住戸(室)に至る主要な経路

前面道路から各住戸(室)に至る主要な経路についてバリアフリーに配慮

(2) 地震災害時における対策

複数箇所の備蓄倉庫の整備

【区役所 5 階防災課 (03-5608-6206) と協議】

総住戸 (室) 数が 100 以上の場合

- ・総住戸 (室) 数 100 ごとに 1 か所設置
- ・避難階及びいづれの階から数えても 5 を越えない階に設置
- ・1 か所あたり床面積 5 m<sup>2</sup>以上かつ高さ 2 m以上を確保
- ・備蓄倉庫である旨の表示
- ・計画居住人数<sup>3</sup>の 3 日分の食糧・飲料並びに救出用工具等を配備するよう努める

災害時に利用可能な仮設便所用のマンホール等の整備

総住戸 (室) 数が 100 以上の場合

計画居住人数<sup>3</sup> 100 人あたり 1 箇所以上の整備

住戸 (室) 面積	人数
40 m <sup>2</sup> 以下のもの	1 人
40 m <sup>2</sup> を超え 55 m <sup>2</sup> 以下のもの	2 人
55 m <sup>2</sup> を超え 75 m <sup>2</sup> 以下のもの	3 人
75 m <sup>2</sup> を超えるもの	4 人

3 計画居住人数算出表

雨水貯留槽の整備 (上記仮設便所の洗浄水として)

総住戸 (室) 数が 100 以上の場合

計画居住人数<sup>3</sup> 100 人あたり 8 t 以上の整備

住戸 (室) 内の安全対策

高さ 31m を超える集合住宅の場合

- ・居室の壁に家具等の転倒防止対策
- ・造付家具の扉の開閉防止対策
- ・住戸 (室) 内のガラス飛散防止対策
- ・玄関扉における住戸 (室) 閉じ込め防止対策

上記 ~ の規模に該当しない集合住宅については、上記の整備に努める。

(3) 駐車場、駐輪場、バイク置き場の整備

駐車場の整備

敷地面積が 300 m<sup>2</sup>未満の場合 整備に努める

敷地面積が 300 m<sup>2</sup>以上 500 m<sup>2</sup>未満の場合 1 台以上

敷地面積が 500 m<sup>2</sup>以上 1,000 m<sup>2</sup>未満の場合 2 台以上

敷地面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上の場合 4 台以上

住戸 (室) 数が 100 以上の場合 運送自動車、緊急自動車等を停留させるために日常的に利用する出入口付近に共用の駐車場 (幅 3m、奥行 7.7m、高さ 3m) を設置

駐輪場の整備

1 住戸 (室) 40 m<sup>2</sup>未満につき 1 台以上の駐輪場

1 住戸 40 m<sup>2</sup>以上 70 m<sup>2</sup>未満につき 1.5 台以上の駐輪場 (小数点以下は切上げ)

1 住戸 70 m<sup>2</sup>以上につき 2 台以上の駐輪場

(ラックの場合はラックを台数分、平置きの場合は自転車 1 台あたりの規模は幅 0.6m 奥行 1.8m) を整備

集合住宅に事務所や店舗等を設ける場合には、入居者用駐輪場とは別に、その部分の駐輪場の整備が必要。

バイク置き場の整備 (駐輪場とは別に整備が必要)

総住戸 (室) 数の 10% 以上のバイク置き場 (バイク 1 台あたりの規模は幅 1m 奥行 2m、ただし、困難な場合は幅 0.6m 奥行 1.8m でも可) を整備 (小数点以下は切上げ)

(4) 集会室等の整備

---

総住戸(室)数が20未満の場合 整備に努める

総住戸(室)数が20以上50未満の場合 床面積20㎡以上(10㎡以上)<sup>4</sup>

総住戸(室)数が50以上100未満の場合 床面積40㎡以上(20㎡以上)<sup>4</sup>

総住戸(室)数が100以上の場合 床面積60㎡以上(30㎡以上)<sup>4</sup>

4 総住戸(室)数の半数以上を専用床面積40㎡未満の住戸(室)が占める場合のみ、( )の数字でも可能

集会室として設けることが困難な場合は、エントランス等の一部に道路からの主要な出入口から全住戸(室)に至る経路(有効幅90cm以上)を除く一体のスペースで集会室と同様の機能を有するものとみなすことも可能

(5) 緑地等の整備【区役所12階環境保全課緑化推進担当(03-5608-6208)と協議】

---

緑地の整備(小数点第三位は切上げ)

敷地面積が1,000㎡未満の場合

敷地面積の5%以上の緑地

敷地面積が1,000㎡以上3,000㎡未満の場合

敷地面積の $(2.5 + \text{敷地面積}(\text{㎡}) / 400)$ %以上の緑地

敷地面積が3,000㎡以上の場合

敷地面積の10%以上の緑地

屋上緑化の整備(小数点第三位は切上げ)

敷地面積が300㎡以上の場合

屋上の面積<sup>5</sup>の20%以上の緑地を屋上に整備

5 建築物上の緑地を整備することが困難な部分を除く

(6) 雨水利用の促進等

---

雨水の地下浸透

【敷地面積が500㎡以上の場合: 区役所12階環境保全課指導調査担当(03-5608-6210)と協議】

【敷地面積が500㎡未満の場合: 区役所12階環境保全課緑化推進担当(03-5608-6208)と協議】

透水性ブロック又は浸透舗装による整備を行う等、雨水の地下浸透

雨水の積極的な利用

【区役所12階環境保全課指導調査担当(03-5608-6210)と協議】

敷地面積が500㎡以上の場合 雨水を貯水する設備の設置等、雨水の積極的な利用

(7) 廃棄物保管施設の整備【すみだ清掃事務所(03-3613-2228)と協議】

---

墨田区廃棄物の減量及び処理に関する条例第60条第1項及び第2項の規定に基づき、敷地内に廃棄物を保管する施設を設置

(8) 壁面の後退

---

隣地境界線から建築物の各部分まで有効50cm以上確保

建築確認申請に記載するすべての建築物が対象(建築設備、門・塀を除く)

(9) 防災水利【本所消防署警防課(03-3622-0119)・向島消防署墨田出張所(03-3610-0119)と協議】

---

本所消防署管内において敷地面積が1,000㎡以上の場合

有効貯水量40t以上の防火水槽を設置

向島消防署管内において敷地面積が500㎡以上の場合

有効貯水量40t以上の防火水槽を設置

(10) 落下物防止の措置

---

外壁（複層ガラスは外部側のガラス）に取り付ける全てのガラス<sup>6</sup>は、下記のいずれかのもの

- ・網入りガラス / 合わせガラス / 強化ガラス
- ・飛散防止フィルムを装着したガラス
- ・上記に掲げたものと同等の効力を有するもの

<sup>6</sup> 落下物防止に有効な廊下、ベランダ等がある部分又は地上1階部分のガラスは除く

(11) 防災対策【区役所5階防災課(03-5608-6206)と協議】

---

防災行政無線放送の音響効果の弊害の解消

弊害の解消について防災課(区役所5階)と協議

下記のとおり備蓄倉庫<sup>7</sup>を整備し、備蓄倉庫である旨を表示

総住戸(室)数が20未満の場合 整備に努める

総住戸(室)数が20以上50未満の場合

床面積3㎡以上かつ高さ2m以上

総住戸(室)数が50以上100未満の場合

床面積5㎡以上かつ高さ2m以上

<sup>7</sup> 地下ピットでの整備は不可

(12) 都市型ケーブルテレビの整備

---

ケーブルテレビの整備に努める。

(13) 道路の整備

---

都市計画道路内における施設整備

敷地が都市計画道路に面している場合

道路拡幅後における当該施設の機能の確保に配慮

建築基準法第42条第2項道路における整備

敷地が建築基準法第42条第2項道路に面している場合

道路中心線から2mの後退部分について、道路として下記のとおり整備

- ・幅員の確保、道路の線形及び街区形状の整形化に考慮
- ・道路交差部分の自動車の交通及び歩行者、自転車等の通行の見通し確保
- ・道路構造令等に定めるところにより整備

敷地に面する建築基準法第42条第2項道路が区で管理する道路である場合

道路後退部分の権原について、土木管理課用地調査担当(03-5608-6284)と必ず事前に協議してください。

その他

敷地に接する道路は、区の計画(主要生活道路)に整合させ、当該計画に示す幅員の確保に努める。

主要生活道路については、都市整備課(03-5608-6281)へご確認ください。

新設した道路及び拡幅した道路の境界を明確化

(14) 防犯【本所警察署生活安全課(03-5637-0110)・向島警察署生活安全課(03-3616-0110)と協議】

---

防犯について、安全安心まちづくりチェックシート(第1号様式)を基に警察署と協議

(15) 良質な集合住宅への適用【内容については、区役所9階住宅課計画担当(03-5608-6215)まで】

---

すみだ良質な集合住宅認定制度要綱の認定基準に適合するよう努める。

(16) 適切な維持管理及び周辺地域の居住環境への配慮

---

管理責任者の選任

管理責任者を選任し、日常的に利用する出入口から読める位置に緊急連絡先を掲示

## 墨田区集合住宅条例の手引き

日常的に利用する出入口から見える位置（オートロック等設置の場合は、第三者が管理人室を訪れることができる位置）に管理人室を設置し、管理人室である旨を明示

総住戸数が 20 戸以上 30 戸未満の場合 床面積 5 m<sup>2</sup>以上

総住戸数が 30 戸以上の場合 床面積 10 m<sup>2</sup>以上

### 管理体制

総住戸数が 20 戸未満の場合

週 5 日以上の巡回管理

総住戸数が 20 戸以上 50 戸未満の場合

週 5 日以上かつ 1 日 4 時間以上の駐在管理

総住戸数が 50 戸以上 100 戸未満の場合

週 5 日以上かつ 1 日 8 時間以上の駐在管理

総住戸数が 100 戸以上の場合

常駐管理

ただし、週 5 日以上かつ 1 日 8 時間以上の駐在管理を行うとともに、管理人が不在である時間帯に機械警備等で管理人と同等の管理を行うことが出来る場合は、常駐管理でなくても可

### 入居予定者への周知徹底

事業者等は、下記の事項を管理規約に盛り込む等、居住者への周知徹底

- ・近隣への迷惑行為又は不快行為となる騒音等を発生させない
- ・ごみ・資源の分別等適正な処理ルール等を徹底させる
- ・周辺道路に自動車、自動二輪車、原動機付自転車、自転車等を駐車させない

### 周辺地域への配慮

事業者等は、周辺地域の居住環境に及ぼす影響等について十分に配慮

### 管理責任者の責務

管理責任者が次に掲げる管理を行う

- ・入居者の実態を常に把握する
- ・近隣からの苦情等に速やかに誠意ある対応をとる
- ・災害時等において、入居者の安否の確認並びに周辺地域等への情報提供及び協力を行うことが出来るよう努める

## (17) 周辺地域の状況への対応

---

事業者等は、周辺地域の状況を調査し、周辺地域の住民と協議した上で、当該周辺地域の状況に対して必要な措置を講じ、入居予定者に対しては、あらかじめ書面でその状況を説明

## (18) 住民登録等

---

事業者等は、入居予定者に対し、転入の届出等、必要な手続きを行うよう誘導

## (19) 地域コミュニティとの共生

---

### 町会・自治会等への加入を誘導

事業者等は、入居予定者に対し、町会・自治会等への加入を誘導

### お知らせ掲示板の設置

事業者等は、町会・自治会等のお知らせ等を掲示することが出来る掲示板を入居予定者が見やすい位置に設置

### 管理協定

事業者等は、管理についての協定の締結を求められたときは協議の上、協定の締結に努める。

## (20) 公共施設及び公益施設の整備

---

事業者等は、事業区域が 5,000 m<sup>2</sup>以上の場合で、かつ、区長が特に必要があると認めるときは、公共施設及び公益施設の整備について協議。

## 4 協議申請設計図書等の作成にあたって

図面作成等のポイントを列記しましたので参考にしてください。

### 協議申請書及び添付書類

正本・副本・閲覧用の3部についてはA4サイズの紙ファイルに綴じてください。  
表紙及び背表紙に物件名を記載してください。

### 事業計画概要書

該当しない項目については斜線、又は「—」を引いてください。

### 配置図又は平面図

建築計画敷地内に都市計画道路の計画線がある場合は、計画線の位置を記すとともに、建築物との離れ寸法も記載してください。

建築基準法第42条2項道路については、建築指導課の道路回答書に基づいた道路中心線を記載してください。

駐輪場、バイク置場、駐車場、管理人室、ごみ保管施設、多目的室等、防災備蓄倉庫等を設ける場合には、その面積(平方メートル数)及び寸法を記載してください。  
建物と隣地の有効空き寸法(500mm以上必須)を記載してください。

(付属建築物も対象)

緊急連絡先と掲示板の設置位置を記載してください。

回り階段の場合は、踏面最小値から300mmの位置における踏面の寸法を記載してください。

屋外避難階段から2mの範囲は点線にて記載してください。また、屋外避難階段から道路への避難経路を点線で記すとともに、避難経路幅の寸法も記載してください。

「玄関の出入口(玄関扉の内面から枠内まで)から居室までに至る経路(廊下)は、有効幅800mm以上とする。」と記載の上、寸法も記載してください。

手すりの設置箇所を記載するか、又は「玄関、廊下、便所及び浴室に手すりを設置し、又は設置可能な下地補強を施す」と記載してください。

各住戸のPS・MBを除いた専用床面積(平方メートル数)を記載し、「PS・MBは除く」と記載してください。場合により求積図を提出していただきます。

「各住戸の床は滑りにくいものとし、玄関のくつずり・上がりかまち、階段及び浴室の出入口を除き床面には段差なし」と記載してください。

東京都建築安全条例第19条に係る窓先空地を設ける場合は、窓先空地と避難経路を点線にて記載し、寸法を入れてください。

総住戸(室)数が100戸(室)以上、又は建物高さが3.1mを超える場合は、地震災害時における対策を凡例とともに図面に記載してください。

### 立面図

「2階より上階において、各階バルコニーのない外部側窓に落下防止の措置を行う」と記載してください。

### 断面図

「各居室の平均天井高さは、梁下、配管スペース下も含め平均2.3m以上とする。」と記載してください。

GLライン、道路斜線、隣地斜線を記載してください。

天空率を使用している場合は、「天空率使用」と記載してください。

各関係部署との施設整備内容等の協議などにより、別途図書に記入していただく事項が生じる場合があります。また、墨田区集合住宅の建築に係る居住環境の整備及び管理に関する条例・条例施行規則を併せてご確認ください。

## 5 完了検査に向けて

### (1) 図面等に変更が生じた場合

工事着手前の変更手続きが必要になりますので、**必ず事前にご相談ください。**  
協議成立後に計画内容を変更したい場合は、「計画等変更届(第13号様式)」等による手続きが必要になります。**必ず事前にご相談ください。**(条例の内容に適合しないものは、受付できません。)

「計画等変更届(第13号様式)」による変更手続き方法

- ・第10号様式(第2面)の事業計画概要書(2)の関係部署と協議した内容を変更したい場合は、事前に関係部署と変更したい箇所について協議をしてください。
- ・変更内容が、「計画等変更届」の変更前、変更後の欄に収まらない場合は、「別紙による」と記載し、別紙による一覧表を提出してください。
- ・変更図面は、変更前、変更後が必要です。図面右下に赤文字で「変更前」「変更後」と記載し、マーカー等で変更箇所を囲ってください。
- ・協議申請時より、**建築面積、延べ面積、高さ等が変更されている場合がございます。変更されている場合は、「計画等変更届(第13号様式)」による変更手続きをしてください。**
- ・「計画等変更届」の提出時は、建築面積、延べ面積、高さ等の変更の有無にかかわらず、建築確認済証及び建築確認申請書の第1面から第4面のコピーを添付してください。

ご注意ください

住戸数の変更や、確認申請の出し直しとなる変更がある場合は、「変更協議申請書(第16号様式)」による手続きもしくは協議申請書の出し直しが必要となり、手続きに時間を要します。変更が生じた場合は、変更の内容に関わらず事前にご相談ください。

### (2) 完了検査について

完了検査予約

- ・完了検査予約は、**検査予約希望日の2週間前までに**、都市計画課へ連絡してください。
- ・ゴミ置場、道路自費工事竣工検査については、**申請された部署に連絡してください。**
- ・完了検査は、建物引き渡し前(入居前)に行います。
- ・建築、緑地及び雨水浸透の検査は、数日に分けることはできません。

工事完了届の提出(提出部数は1部)

- ・工事完了届(第23号様式)を**検査日の1週間前までに**提出してください。  
1週間前までに提出されなかった場合、**検査予約をキャンセルさせていただく場合がございます。**
- ・住戸内の間取りが申請図面に記載がない場合は、住戸内の間取りが記載された図面を提出してください。

管理責任者届及び維持管理報告書の提出

- ・管理責任者届(第4号様式)及び維持管理報告書(第5号様式)を提出し、緊急連絡先を現地に掲示してください。(提出部数は1部)

検査当日の対応

- ・完了検査は、都市計画課と環境保全課が**合同で実施**します。  
そのため、検査は2班に分かれますので、**2班体制で対応をお願いします。**  
敷地面積が500㎡を超える場合は、3班に分かれますので、**3班体制で対応をお願いします。**

- ・雨水集水面（屋上）を確認しますので、梯子等を準備して屋上に上られるようにしてください。
- ・雨水貯留槽設置建物は、貯留槽の水を抜き、実測が行える環境としてください。
- ・建築基準法第42条第2項道路に面している場合は、後退位置が確認できるようにしてください。

ご注意ください

- ・協議成立時より計画に変更がないか、ご確認ください。
- ・検査予約は希望日の2週間前までに連絡してください。
- ・工事完了届は検査日の1週間前までに提出してください。
- ・ゴミ置場、道路自費工事竣工検査については、申請された部署に連絡してください。
- ・完了検査は、都市計画課と環境保全課が合同で実施します。

(3) 検査項目

工事着手前及び検査を受ける前に、以下の項目を必ずご確認ください。

駐輪場、バイク置場、駐車場、管理人室、廃棄物保管場所、防災備蓄倉庫等について入居者が分かるように表示が必要です。（ライン引き、サインプレート設置等）

建築物は隣地境界線から50cm以上後退する必要があります。（駐輪場等屋根を含む）各住戸の玄関、廊下、便所、浴室に手摺が実装されていない場合は、下地が写っている施工時の写真をタイプごとにご提出ください。

廊下、バルコニーのない外壁面のガラス（複層ガラスの場合は外部側ガラス）は、屋外側に飛散防止対策の合わせガラス、強化ガラス、飛散防止フィルムを接着したガラス、網入りガラスの設置が必要です。

緊急連絡先は、容易に剥離できない方法で日常的に利用する出入口から読める位置に設置し、破損しにくい材質を使用する必要があります。

玄関から居室に至る経路（廊下）は、有効幅80cm以上確保する必要があります。

居室の天井高さは、梁下・配管スペース下等も含めて平均2.3m以上とする必要があります。

高さ31mを超える場合は、地震災害時における対策（居室の壁の家具等の転倒防止対策、造付家具の扉の開閉防止対策、住戸（室）内のガラス飛散防止対策、玄関扉における住戸（室）閉じ込め防止対策）をする必要があります。対策内容が確認できる施工時の写真や出荷証明等をご提出ください。

上記の項目以外にも、検査項目はございます。詳細はお問い合わせください。

(4) 適合証の発行

検査を実施し、集合住宅条例の規定に適合していると認められる場合は、事務処理期間（目安：10日間程度）を経て、適合証を発行します。

ご注意ください

道路自費工事が生じる場合は、土木管理課にて道路自費工事竣工検査が完了していないと集合住宅条例の適合証の発行手続きを行うことができません。道路自費工事の手続きについては土木管理課占用・監察担当へご確認をお願いします。

## 6 その他（注意喚起のお知らせ）

子どもの窓やベランダからの転落防止について

- ・子どもが窓やベランダから転落する事故の防止について、消費者庁等から注意喚起されています。以下の URL をご参考に、ご注意をお願いいたします。

～消費者庁 HP から一部抜粋：[https://www.caa.go.jp/policies/policy/consumer\\_safety/caution/caution\\_037/](https://www.caa.go.jp/policies/policy/consumer_safety/caution/caution_037/)～

窓やベランダからの子どもの転落事故に御注意ください!

－網戸に補助錠を付ける、ベランダに台になる物を置かないなどの対策を

子どもが住居などの窓やベランダから転落し死亡する事故が多く発生しています。厚生労働省「人口動態調査」、東京消防庁「救急搬送データ」及び医療機関ネットワーク事業の事故情報を消費者庁で分析したところ、

- 窓を開けたり、ベランダに出る機会が増えたりする夏頃から転落事故が増加
  - 子どもの中でも 3～4 歳の転落事故が最も多い
  - 2 階からの転落でも入院が必要な中等症と診断されている事例が多い
  - 窓が開いた部屋で子どもだけで遊んでいて発生する事例が多い
- ことが分かりましたので、注意が必要です。

～政府広報オンライン HP から一部抜粋：<https://www.gov-online.go.jp/useful/article/202107/3.html>～

ご注意ください！窓やベランダからのこどもの転落事故

新型コロナウイルスの影響もあり、部屋の換気で家の窓を開ける機会が増えています。でも、小さなお子さんがいるご家庭はご注意を。こどもが窓やベランダから転落する事故が毎年のように発生しています。中には命にかかわることもあります。どのような事例があり、どのようにすれば防げるのか対策を紹介します。

- ・転落防止対策等の子どもの安全・安心の確保のための措置を講じる場合、以下の支援制度があります。詳細は以下 URL をご確認ください。

国土交通省 HP ～子育て支援型共同住宅推進事業～

[https://www.mlit.go.jp/report/press/house03\\_hh\\_000165.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000165.html)

東京都 HP ～子育て世帯向け補助事業（「子供を守る」住宅確保促進事業）～

[https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/bunyabetsu/jutaku\\_fudosan/child-protect-jigyo.html](https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/bunyabetsu/jutaku_fudosan/child-protect-jigyo.html)

東京都 HP ～東京こどもすくすく住宅供給促進事業～

[https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku\\_seisaku/child-care-seido.html](https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_seisaku/child-care-seido.html)