

「豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例」(よくある質問)

用語の定義 (条例 第 2 条)

Q : 長屋と共同住宅の複合用途で 3 階かつ住戸数合計 15 戸の場合、条例適用されますか？

A : 共同住宅のみで 15 戸以上の場合は適用されます。尚適用の場合は他用途も同様に条例の規制対象です。

(例 1) 5 階建て 共同住宅 14 戸・寄宿舍 10 室

→共同住宅が 15 戸未満のため適用除外

(例 2) 3 階建て 共同住宅 20 戸・寄宿舍 10 室

→共同住宅が 15 戸以上のため適用。また寄宿舍の住室も規制対象です。

隣接住民への戸別訪問による説明等 (条例施行規則 第 7 条)

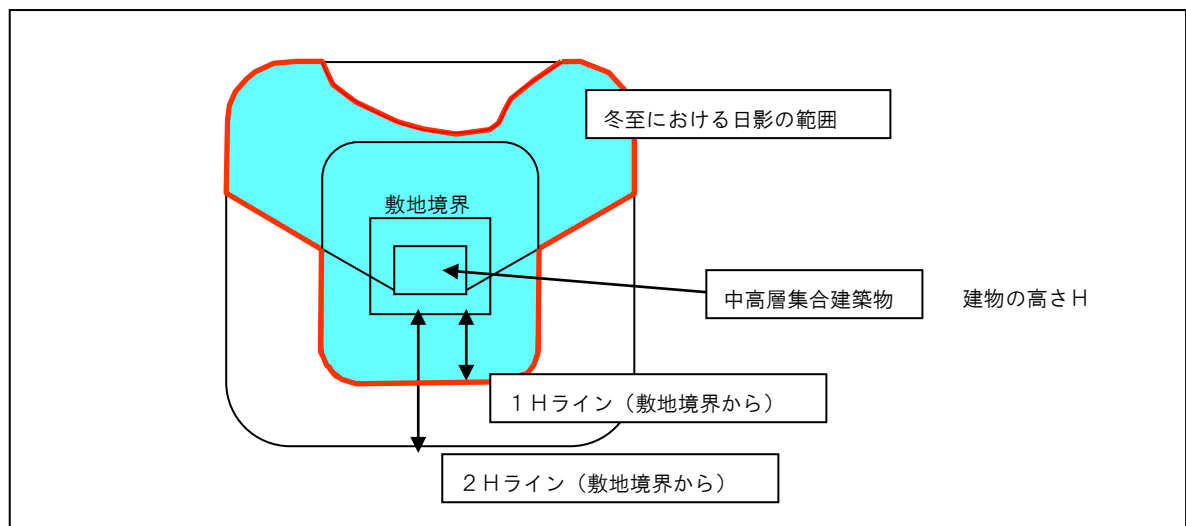
Q : 戸別訪問の回数と範囲について教えてください。

A : 隣接住民が不在の場合は、最低 3 回 (日) 以上の戸別訪問を行って下さい。

3 回訪問しても不在の場合は、説明資料をポスト投函して下さい。

戸別訪問の範囲：隣接住民

- ・計画建物の敷地境界線から計画建物の高さと同じ水平距離の範囲内に居住する者 (1H)
- ・計画建物の敷地境界線から計画建物の高さの 2 倍の水平距離の範囲内 (2H) であって
冬至日の午前 8 時から午後 4 時まで日影 (地盤面±0m) が及ぶ範囲内に居住する者



Q : 隣接住民へは何を説明すればよいですか？

A : 規則第 7 条に記載の (1) ~ (8) までの事項を資料にまとめ、ご説明下さい。

住戸の規模 (条例第 10 条)

Q : 2 世帯住宅はどのようにカウントしますか？

A : 住戸内において、扉等で行き来できる形態であれば、1 住戸としてカウントします。

Q：豊島区狭小住戸集合住宅税とはどのようなものですか？

A：30 ㎡未満の住戸を 9 戸以上有する集合住宅の建築を行うときに課税されます。

詳細はこちらをご確認下さい。

<http://www.city.toshima.lg.jp/100/tetsuzuki/ze/sonota/hotegaize/001777.html>

Q：住戸内の専用配管が通っている PS や DS の面積も除かなければいけませんか？

A：各階共用の配管が通っているものや DS はその住戸の居住空間ではないため住戸面積から除くものとします。各住戸内専用のものは、住戸面積に含めることが可能です。

(豊島区狭小住戸集合住宅税の住戸面積については税務課と協議願います。)

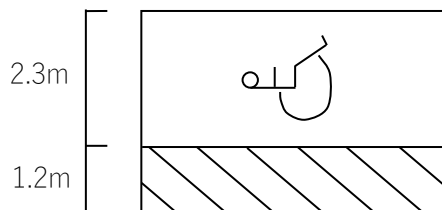
駐車場施設の設置基準 (条例施行規則 第 10 条第 1 項)

Q：駐車施設の付置について、隔地駐車は認めていますか？

A：隔地駐車は認めていません。

Q：駐車区画内に避難経路等の重複は認めていますか？

A：乗降スペース内は認めています。もし、乗降スペース内を経路として計画したい場合は 3.5m × 5m の内、1.2m × 5m を乗降スペース、2.3m × 5m を駐車スペースとして、白線等で明示してください。但し、東京都駐車場条例が適用される場合はそちらの規制が優先です。



駐車場施設の設置基準 (条例施行規則 第 10 条第 2 項)

Q：自転車及び原動機付自転車のための駐車施設設置台数の算定する際、端数の扱いはどうなりますか？

A：端数は切上げとなります。

(例 1) 25 戸 (計画地が駅から 500m 以上) 駐輪場必要台数：25 台

平置き必要台数： $25 \times 0.25 = 6.25$ (切上げ) $\Rightarrow$ 7 台

機械式・ラック式必要台数： $25 - 7 = 18$ 台

(例 2) 25 戸 (計画地が駅から 500m 以内、ワンルーム(専用面積 30 ㎡未満)15 戸、ファミリー(専用面積 30 ㎡以上)10 戸) ※規則 10 条 2(1)アよりワンルームの戸数は半分にできます。

駐輪場必要台数： $(15 \times 0.5) + 10 = 17.5$ (切上げ) $\Rightarrow$ 18 台

平置き必要台数： $18 \times 0.25 = 4.5$ (切上げ) $\Rightarrow$ 5 台

機械式・ラック式必要台数： $18 - 5 = 13$ 台

その他

Q：計画地が隣接区とまたがる場合は、どちらの区の条例が適用となりますか。

A：計画地の過半以上が豊島区の場合は、豊島区の条例を適用します。他区の条例が適用となるかは、それぞれの区の担当へお問い合わせ下さい。

Q：計画地を分割等して 2 棟を建設した場合、住戸数はどのようにカウントしますか？合算しなければなりませんか？

A：確認申請が別であれば合算はしません。