

東京都新宿区中高層階住居専用地区内における建築物の制限に関する条例 運用基準・同解説

(平成11年9月1日 都市計画部長決定)

目次

- 第1 許可
- 第2 手続き
- 第3 その他
- 附則

この基準は、区長が、東京都新宿区中高層階住居専用地区内における建築物の制限に関する条例（以下「条例」という。）に基づく許可及び認定に関して必要な事項を定めるものとする。

第一 許可

条例に基づく許可の基準は以下のとおりとする。

(参考条文)

第3条 中高層階住居専用地区内においては、前条に規定する区分に従い、別表に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、区長がそれぞれの区分における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合は、この限りではない。

1 住宅等の設置を免除できる建築計画

次のいずれかに該当する建築計画のうち、良好な住居の環境を害するおそれがないと認められるもの又は公益上やむを得ないものと認められるものは、条例に基づく住宅等の設置を免除することができる。

(1) 他の法令等により住宅等の設置が不可能又は困難な場合

例・・・宗教施設、路地状敷地の制限など

解説

宗教施設・・・計画敷地及び計画建築物を、宗教法人法による宗教施設として登記できることが確実であるもの。

上記についての確認方法は、敷地については「境内地の証明」を、建築物については「境内建物の証明」又は「境内建物の登記」ができることを確認すること。

理由・・・宗教法人法には以下の規定がある。

宗教法人の目的に反する事業の禁止

賃貸住宅を所有できず、分譲住宅も販売できない。

宗教施設の登記

一般的に、住宅等の部分は宗教施設としては登記できないため、別法人等を作るなどして区分所有の登記をすることになる。

以上により、住宅等の併設は、建築主に過度の負担を与えることとなり公益に反することと考えられる。したがって公益上やむを得ないものとして許可対象となる用途の建築物と判断される。

路地状敷地・・・東京都建築安全条例第 10 条に基づく路地状敷地の制限により、新宿区中高層階条例第 3 条に基づく住宅等を建築できない敷地における建築物とする。ただし、東京都建築安全条例第 10 条に掲げるただし書きの適用に係る建築物は除く。

その他、上記 又は と同様な理由により住宅等の設置が困難な場合

(2) 指定階を住宅等とすることが実体として不可能な場合

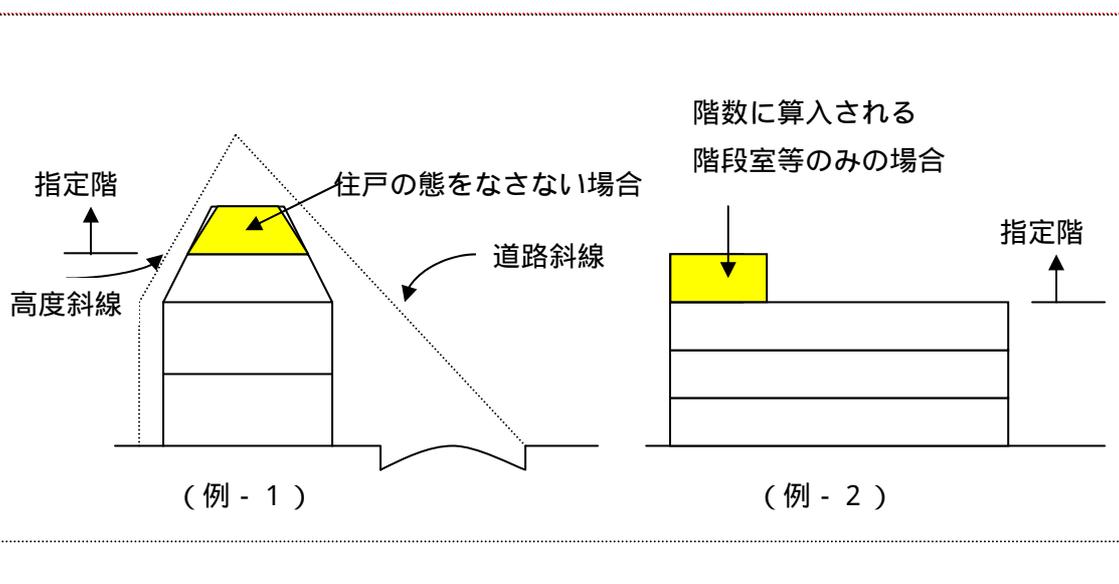
例・・・指定階が狭小、階数に算入される階段室など

解説

指定階における建築物の部分が狭小であり、住戸としての態をなさない場合(東京都建築安全条例第 19 条第 1 項第一号に規定される床面積が満足できない場合など)(下図 例 - 1)

指定階が階段室、昇降機塔、物見塔その他これらに類する建築物の部分のみで、階数に算入される場合(下図 例 - 2)

その他、上記 又は と同様に住宅等の設置が困難な場合



2 指定階以外に住宅等設置できる建築計画

次のいずれかに該当する建築計画のうち、条例の趣旨を著しく損なわず住宅等を指定階以外等に設置することが合理的と認められ、かつ、良好な住居の環境を害するおそれがないと認められるもの又は公益上やむを得ないと認められるものは、住宅等の設置位置を指定階以外（指定階を含む。以下、「指定階以外等」という。）とすることができる。

解説

例として、指定階以外、棟別などの計画による住宅等の設置計画があると想定されるが、立体的用途地域制の趣旨を著しく損なわないことが前提であることに注意すること。

(1) 条例に基づく住宅等の設置位置を指定階以外等に設置する場合

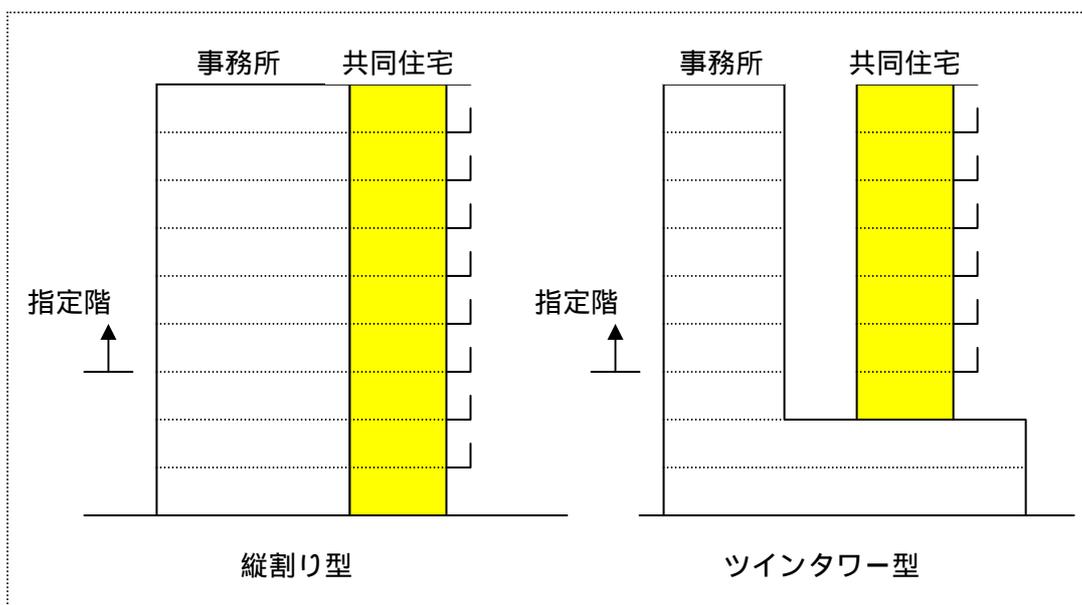
例・・縦割り型、ツインタワー型、一団地認定による別棟など

付加要件 ・ 条例に基づく住宅等の設置割合を2割以上増やすこと。

・ 個別の状況により、その他必要な事項を付加する。

解説

住宅等の設置位置を、事業者サイドの意向により条例不適合とするもの住宅等を指定階以外等に設置することが合理的と認められ、かつ、より良好な住居の環境を確保できると認められる場合は、住宅等の床割合を2割程度割増すことを条件として、許可の対象とすることができる。



(2) 敷地形態等により、住宅等の設置位置を指定階以外等に設置する場合

例・狭小敷地、路地状敷地など

付加要件 ・個別の状況により、その他必要な事項を付加する。

解説

住宅等を、指定階以外等に設置することが合理的と認められ、かつ、より良好な住居の環境を確保できると認められる場合は、許可の対象とすることができる。

3 その他の建築計画

1及び2以外の建築計画の場合で、条例の規定に適合させることが困難と認められる敷地又は建築物用途等にあつては、以下のとおりとする。

(1) 建築物の規模に対して、廊下、階段、機械室その他これらに類するものの占める割合が著しく大きいと認められる場合

例・変電所等併設建築物など

取扱基準 ・住宅等の割合を低減又は免除することができる。

付加要件 ・個別の状況により、その他必要な事項を付加する。

解説

条例に基づく住宅等の設置割合は、延べ面積を算定基礎としているため共用部分等が極端に大きい場合は住宅等の設置割合に厳しく作用する。そこで、住宅等の割合を低減又は免除できるケースを設定することとした。

(2) 公共的建築物

国若しくは地方公共団体又はそれに準じる団体等が使用する建築物又はその部分で、公共的業務を行うと認められる場合

例・国等の機関が賃貸等により使用する場合など

建築主が民間、公共団体を問わず、建築物の使用者により判断する。

ただし、借室等の場合は使用权に関する書類等を提出すること

取扱基準 ・指定階の全部を国等が使用する場合は、住宅等の設置を免除することができる。

・建築物の一部を国等が使用する場合は、住宅等の設置割合の算定にあたり延べ面積からその部分を除くことができる。

付加要件 ・個別の状況により、その他必要な事項を付加する。

解説

国等が民間等の施設を借りて業務を行う又は国等からの委託を受けて業務を行う公益法人等が使用する施設で、公共的業務の執行に供する施設は住宅等の設置を免除又は緩和できることとした。

(3) 建築物の用途その他の条件により、住宅等を設置することが困難な場合

例・パーキングタワー、建築基準法第85条を適用される仮設建築物などの

特殊な用途の建築物

取扱基準 ・住宅等の設置を免除することができる。

解説

建築物の個々により、住宅等の設置をさせることが根本的に不合理と判断される場合の緩和規定である。

第二 手続き

この条例に基づく許可又は認定の手続きに関しては、以下のとおりとする。

1 申請の時期等

許可又は認定を受けようとする者は、建築確認申請書を提出する前に、新宿区長の許可又は認定を受けなければならない。ただし、認定のうち新宿区所管の建築物の場合、建築確認申請に認定申請を併せて行うことができる。

2 許可・認定の審査検討会への付議

区長は、許可（第1の1（1）（2）又は3（3）に掲げるものは原則として除く）の申請を受理したときはすみやかに、建築基準法及び建築基準法関係法令に係わる許可・認定の審査検討要領に規定する「許可・認定の審査検討会」に付議するものとする。

解説

許可・認定・確認等のフロー

事前相談

新宿区において事前相談

許可又は認定の見込があると判断されたもの

計画の事前公開

建築計画の標識の設置

許可申請は、紛争予防条例が適用される。

許可等の検討会

許可又は認定（原則として不要）に関する審議を行う。

許可のうち、運用基準第1の1（1）（2）又は3（3）を適用する場合は、許可等の検討会による審議を省略できる。

許可・認定申請

新宿区長あて許可又は認定の申請を行う

通知 新宿区長の許可又は認定を受ける

新宿区建築主事あての認定申請は、建築確認申請に認定申請を併願することが出来る（運用基準第三の2）

建築確認申請

新宿区又は東京都建築主事あて、確認申請を行う

第三 その他

- この条例に基づく許可を受けて建築した者は建築物の維持保全に関する報告をしなければならない。報告は、建築の完了後3年毎とし「建築物の用途の状況に関する

報告書」により行うものとする。

解説

条例に基づき許可を受けて住宅等の設置を緩和又は免除された建築物又はその部分が、許可内容に基づき維持保全されるべく、担保的意味合いを含めて「建築物の用途の状況に関する報告書」の提出を義務付けた。

2 建築確認申請等

建築確認申請をする者は、建築確認申請書に区長の交付した許可通知書又は認定通知書の写しを添えて提出するものとする。ただし、認定のうち新宿区所管の建築物の場合は、建築確認申請に認定申請を併せて行うことができる。

解説

認定の基準は条例に明確化されており、原則として特段の審議を必要としないため建築確認申請に認定申請を併願できることとした。

3 計画通知への準用

この運用基準は、建築基準法第 18 条の規定による通知をするものについて準用する。

4 一団地の認定制度又は連担建築物設計制度に関する取扱

建築基準法第 86 条第 1 項、第 2 項の適用を受ける建築計画については、個々の建築物の敷地を単位としてこの条例を適用する。

解説

法 48 条に関する適用は法文により明確であるが、法 49 条の適用に関しては不明確なため、本条例に関する適用の基準を明確化した。

附 則

この運用基準は、平成 11 年 9 月 1 日から施行する。