

雑則	練馬区まちづくり条例第 111 条	作成（改訂）日
	ワンルーム形式の集合住宅の基準	令和 4 年 3 月 1 日

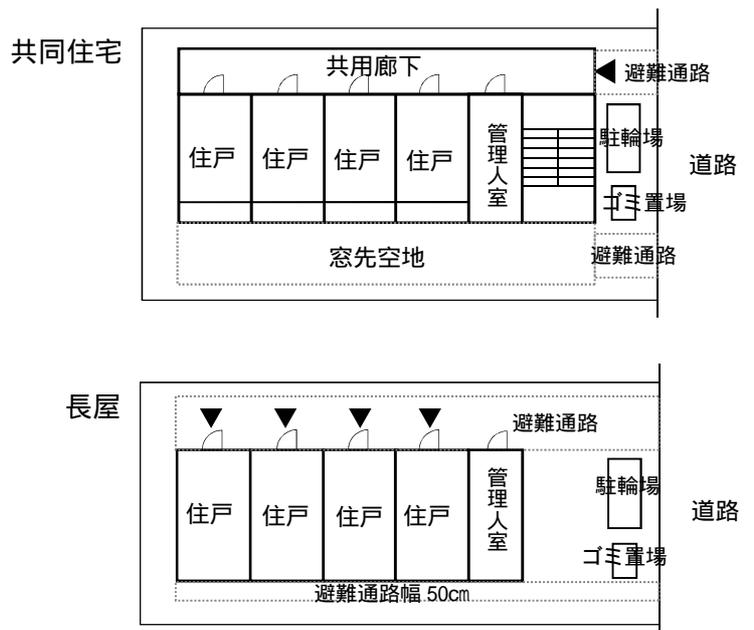
まちづくり条例による管理人室等に対する建築基準法上の取扱い

- ・ワンルーム形式の集合住宅...40㎡未満の住戸 15 戸以上（まちづくり条例 2 条 1 項 7 号）
- ・まちづくり条例第 111 条 別表第 3 により**管理人室**の設置が必要
- ・まちづくり条例施行規則第 70 条 別表第 3 管理に関する基準 2（4）により、全住戸数 30 戸未満の場合、管理人室に代えて**清掃業務等を行う倉庫**を設置することができる。

長屋に管理人室、清掃業務等を行う倉庫を設置する場合、管理人室、清掃業務等を行う倉庫は共同住宅の共用部分として取扱わない。（建築物の用途としては長屋として取扱う。）

共同住宅は各住戸の出入口から共用廊下を通して主要な出入口である共用玄関等に至り、共用玄関等が道路に直接面しているか、避難通路を通して道路に至る。それに対し、長屋は各住戸の出入口が主要な出入口であり、直接避難通路または道路に面している。

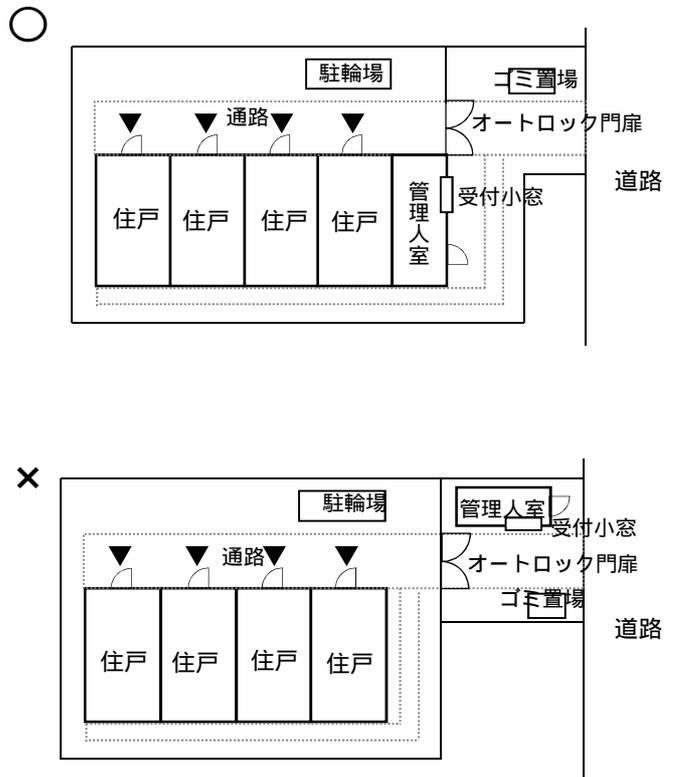
管理人室の有無は、避難上および安全上において、共同住宅と長屋の違いに影響しない。自転車置場、バイク置場、ゴミ置場などが屋根付きになり、建築基準法上の建築物であっても同様である。よって、長屋形式の建築物については、各住戸へ出入りする部分に共用する部分がなければ、共同住宅として取扱わない。



・まちづくり条例施行規則第 70 条 別表第 3 管理に関する基準 2(3) により、外部から人が直接管理人室へ訪ねて行けるよう、オートロックのドアがある場合は、管理人室の受付小窓は当該ドアより外部側に面して設けなければならない。

原則として、長屋と管理人室は用途上不可分とはみなさないのので、別棟で建てることはできない。(用途上可分として取扱う。)

自転車置き場、バイク置き場、ゴミ置き場は主たる建築物である共同住宅、長屋に附属するものとして用途上不可分であるが、管理人室は用途上可分として単独で事務所として存在できる。清掃業務等を行う倉庫については、物置とみなし、自転車置き場等と同じく用途上不可分として取扱う。



技術的助言など

参考文献など

練馬区まちづくり条例のあらまし (練馬区都市整備部都市計画課)
ワンルーム形式の集合住宅の手引き (練馬区都市整備部開発調整課調整係)