北区居住環境整備指導要綱

平成４年１２月３日区長決裁
４ 北 環 住 第 ２ ８ ４ 号

（目的）

第１条　この要綱は、東京都北区（以下「区」という。）における市街地の秩序ある整備を促進するため、集合住宅等の建設事業を対象とし、区がその事業者に対し、必要な指導及び協力要請を行うことにより、居住環境の向上を図ることを目的とする。

（用語）

第２条　この要綱において、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）事業者　工事の請負契約の発注者又は請負契約によらないで自らその工事を行う者をいう。

（２）公開空地　一般の人が自由に通行又は利用できる開放された空地をいう。

（３）用途地域　都市計画法（昭和43年法律第100号）に規定する用途地域をいう。ただし、二以上の用途地域にまたがる場合は、過半の属する区域の用途地域によるものとする。

（４）集合住宅　一つの建物に複数の世帯が入居している建築物をいう。ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）に規定する共同住宅とその他の用途を併用する場合及び東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例施行規則（平成20年9月東京都北区規則第61号）第４条第１項第１号に掲げる高齢者専用賃貸住宅、認知症対応型共同生活介護を行う施設、共同生活介護及び共同生活援助を行う施設、児童養護施設及び児童自立支援施設（以下「高齢者専用賃貸住宅等」という。）並びに同項第２号に掲げる一の法人等の施設である寮として用いる共同住宅（以下「寮」という。）を含み、下宿、長屋及び寄宿舎は含まないものとする。

（５）ワンルーム形式住戸　外壁及び界壁の中心線で囲まれた部分（ベランダ、バルコニー並びに住戸の外部に開口部を設けたメーターボックス及びパイプスペースを除く。）の１住戸の床面積が40㎡未満の住戸をいう。

（６）延べ面積　建築物の各階の床面積の合計をいう。

（適用範囲及び適用条項）

第３条　この要綱の適用範囲は、次に掲げるものとする。

（１）階数が３以上で、かつ、住戸数が15戸以上の集合住宅の建設事業

（２）前号の建設事業を除く延べ面積が1,500㎡以上の建築物の建設事業

（３）前２号で規定している建設事業以外で、東京都北区生活安全条例施行規則（平成16年3月東京都北区規則第8号）第２条に規定する建築物の建設事業

（４）施工区域面積が200㎡以上の墓地、納骨堂又は火葬場（以下「墓地等」という。）の建設事業

２　この要綱の適用条項は次のとおりとする。

（１）前項第１号に規定する建設事業は、第25条を除く各条項

（２）前項第２号に規定する建設事業は、第14条、第21条、第24条及び第25条を除く各条項

（３）前項第３号に規定する建設事業は、第４条、第６条から第８条及び第10条から第29条を除く各条項

（４）前項第４号に規定する建設事業は、第６条、第７条、第９条、第13条、第14条、第16条から第18条、第20条、第21条及び第24条を除く各条項

３　同一事業者が、同一敷地又は隣接地に建設事業を行い、このことにより全体の規模が第１項に定める規模に該当する場合は、この要綱の規定を適用するものとする。

４　建築物が建築基準法に規定する増築、改築、大規模な修繕、大規模な模様替若しくは用途変更又は墓地等の増設（以下「増築等」という。）をすることにより、全体の規模が第１項に該当する場合、この要綱の規定を適用する。この場合において、増築等でこの要綱に定める各協議事項に適合させることが困難と認められる事項については、この限りでない。

（協議）

第４条　前条第１項の適用範囲に該当する事業を実施しようとする事業者は、建築基準法に定める建築確認申請、許可若しくは認定の申請日、計画通知の通知日又は墓地事業の着手の３０日前までに当該事業の基

本計画及びこの要綱に定める事項について、区長に申し出て協議を行うものとする。
２　事業者は、当初の計画では協議を要しないもので、その後の設計変更により協議の対象となるような場合は、その時点で区長に申し出て協議を行うものとする。

（区の長期計画等との適合）
第５条　事業者が行う事業は、北区基本構想及びこれに基づく区の長期計画等に適合するものでなければならない。

（近隣への説明等）
第６条　事業者は、東京都北区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和54年3月東京都北区条例第3号）及び東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例（平成20年3月東京都北区条例第3号）の規定に基づき、近隣関係住民に周知、説明等を行うものとする。

（集合住宅の計画及び管理）
第７条　集合住宅の事業者は、東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例の規定に基づき、集合住宅の計画及び管理を行うものとする。

（緑化の推進）
第８条　事業者は、東京都北区みどりの条例（昭和60年9月東京都北区条例第15号）の規定に基づき、環境へ配慮するものとする。

（防犯）
第９条　事業者は、東京都北区生活安全条例（平成15年12月東京都北区条例第37号）の規定に基づき、安心して生活することのできるまちづくりに配慮するものとする。ただし、同条例第３条第３項の「区の建築主事の確認を受けようとする建築主」とあるのは、「区の建築主事又は指定確認検査機関の確認を受けようとする建築主」と読み替えるものとする。

（景観）
第１０条　事業者は、良好な都市景観の形成に努めるものとする。
２　事業者は、東京都北区都市景観づくり条例（平成6年9月東京都北区条例第36号）に規定する届出を要する場合は、当該届出を行うものとする。

（福祉のまちづくり）
第１１条　事業者は、事業の計画に当たっては、北区の共同住宅等に関する福祉のまちづくり整備要綱（平成8年9月13日8北高福第479号区長決裁）に基づき、すべての人が安全かつ快適に生活できるよう努めるものとする。

（雨水流出抑制）
第１２条　事業者は、安全なまちづくりのため、雨水流出抑制施設の設置に努めるものとする。ただし、住宅等の敷地面積が500㎡以上の場合は雨水流出抑制施設設置に関する指導要綱（平成元年6月5日元北建河第77号区長決裁）に基づき、雨水流出抑制施設を設置するものとする。

（自動車駐車場）
第１３条　事業者は、自動車駐車場を、別表１のとおり整備するものとする。
２　前項の規定にかかわらず、ワンルーム形式住戸の場合は、別表１により算定した必要台数の２分の１とすることができる（必要台数の数値に小数点以下の端数があるときは四捨五入とする。）。
３　第１項の規定にかかわらず、高齢者専用賃貸住宅等及び寮で自動車の保有率が低い場合で、区長が特にやむを得ないと認めたときは、必要台数の一部又は全部を緩和できるものとする。
４　この要綱に定める規定のほか、東京都駐車場条例（昭和33年東京都条例第77号）及び東京都集合住宅駐車施設附置要綱（平成4年7月3日4都市建調第115号）の対象となるものは、当該規定によるものとする。

（バイク置場）
第１４条　集合住宅の事業者は、居住者又は利用者が利用する自動二輪車又は原動機付自転車の駐車のための施設を必要に応じて設置するものとする。ただし、延べ面積3,000㎡以上の集合住宅（高齢者専用賃貸住宅等を除く。）の場合は、計画住宅戸数に５％を掛けた台数以上のバイク置場を整備する（必要台数の数値に小数点以下の端数があるときは四捨五入とする。）。

（廃棄物保管場所等）
第１５条　事業者は、東京都北区廃棄物の処理及び再利用に関する条例（平成11年12月東京都北区条例第28号）及び東京都北区集合住宅等の廃棄物保管場所等設置要綱（平成20年10月1日20北環清第1507号区長決裁）及び東京都北区事業用建築物の再利用対象物及び廃棄物の保管場所設置基準（平成20年9月30日20北環清第1512号）に基づき敷地内に保管場所を設置するものとする。
２　事業者は、区と協議の上、ごみ集積所を設置するものとする。

（資源保管場所）
第１６条　事業者は、集合住宅等の建設における資源保管場所の設置等に関する指導要綱（平成6年9月8日6北区リ第117号区長決裁）に基づき資源保管場所を確保するものとする。

（防災用施設）
第１７条　事業者は、敷地内に防災用施設を設置するものとし、施設内容については、区の指示に従うものとする。

（ガラスの落下防止）
第１８条　事業者は、道路に直接面して取り付けるガラスがある場合は、網入りガラス、強化ガラス等とする。ただし、落下防止に有効な廊下若しくはベランダがある場合又は道路への出入口がある階の当該道路に面するガラスは、この限りでない。

（道路等）
第１９条　事業者は、区と協議の上、道路及び水路等の公有地（以下「道路等」という。）に街路灯、防犯灯、ガードレール等の交通安全施設の設置及び植栽を行うものとする。
２　道路等の整備は、区と協議の上、自費施工により整備するものとする。
３　前項の規定により整備した道路等を区へ寄付又は無償使用承諾する場合においては、区の指導に基づく仕様により整備しなければならない。

（壁面後退）
第２０条　事業者は、建築物と道路境界及び隣地境界との距離を、別表２に従い有効に確保するものとする。この場合において、道路境界からの後退部分については、原則として歩道状に整備するものとする。

（公開空地）
第２１条　集合住宅の事業者は、敷地面積の６％以上を公開空地として道路に面した場所に確保、整備及び自主管理するものとする。この場合において、公開空地の形態、整備等については、区の指導に従うものとする。
２　前項に規定する公開空地面積には、接道部の壁面後退部分の面積を含めることができるものとする。

（公共用地及び公共施設等の確保又は提供）
第２２条　事業者は、敷地面積が5,000㎡以上の計画の場合は、公共用地、公共施設及び公益的施設の確保又は提供について、区と協議して定めるものとする。

（境界確定）
第２３条　事業者は、事業地と隣接する公共用地がある場合は、公私境界確定を行うものとし、確定後は、区が支給する境界標を埋設するものとする。

（工業地域）
第２４条　事業者は、工業地域又は準工業地域内に集合住宅を建設する場合は、次に掲げる事項を遵守し、周辺環境との調和を十分に図るものとする。
（１）近隣工場等に計画を説明すること。
（２）入居者に対し、工業系用途地域であること等を説明すること。

（墓地等の設置）
第２５条　事業者は、墓地等を設置する場合は、周辺生活環境を保全するため、次に掲げる措置を講ずるものとする。
（１）全ての人が安全かつ快適に施設を利用できるよう、バリアフリーに配慮した整備を行うこと。
（２）北区居住環境整備指導要綱における墓地等の設置基準（平成16年4月27日都市整備部長決裁。以下「墓地等の設置基準」という。）に従い、墓地等の施工区域内を緑化すること。
（３）墓地等の設置基準に従い、自動車駐車場を設置すること。
（４）事業地周辺の交通渋滞を防止するため、墓地等の設置基準により自動車駐車場の運営を行うこと。
（５）北区都市景観づくり基本計画を踏まえ、周辺環境に配慮し、積極的に景観づくりに取り組むこと。
（６）事業系廃棄物及び資源の保管及び処理について、区と協議を行うこと。
（７）献花、供物等から発生する臭気等への必要な対応策を講じること。
（８）墓参が集中する時期は、騒音等により周辺生活環境に甚大な影響を与えることがないよう必要な対応策を講じること。
（９）事業地周辺の近隣住民への説明を十分に行い、住民の理解が得られるように努めること。

（協定）
第２６条　この要綱に基づく協議が整った場合は、区と事業者間で協定を締結するものとする。

（完了届及び現地確認）
第２７条　前条に定める協定を締結した事業者は、工事完了時に、速やかに工事完了届を区長に提出するものとする。
２　区長は、前項の工事完了届が提出されたときは、協定事項の履行について現地確認を行うものとする。

（優良事業の公表）
第２８条　区長は、前条に定める現地確認で協定事項の履行が確認されたもののうち、特に優良事業であると認められる場合、その事実を公表することができる。この場合において、公表は、東京都北区ホームページを利用して閲覧に供することとする。

（勧告及び公表）
第２９条　区長は、協議に応じない事業者又は協議事項を実行しない事業者に対して、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に従わない事業者に対し、東京都北区公告式条例（昭和25年9月北区条例第6号）に規定する区役所前掲示場に掲示する方法及び北区ホームページを利用して閲覧に供する方法により、事実を公表することができる。

（区の事務分担）
第３０条　この要綱に基づく事務の総括は、まちづくり部都市計画課において処理し、具体的な協議については、別表３に掲げる担当部課において担当するものとする。

（その他）
第３１条　この要綱に定めるもののほか、特に必要と認める事項は、区長が別に定める。

付　則

1　この要綱は、平成５年１月１日から施行する。

2　北区集団住宅建設指導要綱（昭和48年４月19日 48北企企発第35号区長決裁）は、廃止する。

3　この要綱の規定にかかわらず、平成５年３月３１日までに前項の規定による廃止前の北区集団住宅建設指導要綱（以下 廃止前の要綱という）３に掲げる事前協議の申し出を行った事業者が廃止前の要綱の適用を選択した場合には、当該事業者については、廃止前の要綱は、その効力を有する。

4　この要綱の施行の際、廃止前の要綱に基づき、現に事前協議を締結している事業者については、なお従前の例による。

付　則（平成５年６月21日区長決裁 5北環住第151号）

この要綱は、平成５年７月１日から施行する。

付　則（平成７年３月30日区長決裁 6北環住第943号）

この要綱は、平成７年４月１日から施行する。

付　則（平成８年４月23日区長決裁 8北都整第49号）

この要綱は、平成８年４月１日から適用する。

付　則（平成９年４月11日区長決裁 8北都整第1068号）

この要綱は、平成９年４月１日から適用する。

付　則（平成10年４月１日区長決裁 10北都都第1号）

この要綱は、平成10年４月１日から適用する。

付　則（平成14年４月25日助役専決 14北都都第41号）

この要綱は、平成14年４月１日から適用する。

付　則（平成16年４月27日区長決裁 16北都都第2号）

この要綱は、平成16年７月１日から施行する。

付　則（平成17年５月６日助役専決 16北都都第601号）

この要綱は、平成17年４月１日から適用する。

付　則（平成20年９月24日区長決裁20北ま都第1602号）

（施行期日）

1　この要綱は、平成20年10月１日から施行する。

（経過措置）

2　平成20年９月30日までに本要綱に基づく協議の申し出がされた事業については、なお従前の規定による。ただし、平成21年３月31日までに建築基準法に規定する建築確認申請、許可若しくは認定の申請又は計画通知の通知を行っていない場合は、この限りでない。

付　則（平成22年3月24日区長決裁21北ま都第2054号）

（施行期日）

1　この要綱は、平成22年４月１日から施行する。

別表１（第１３条関係）

	商業・近隣商業地域		左記以外の用途地域	
集合住宅	集合住宅に供する部分の床面積の合計	必要台数	集合住宅に供する部分の床面積の合計	必要台数
	3,000㎡未満	住戸数×10%	5,000㎡未満	住戸数×20%
	3,000㎡以上	住戸数×20%	5,000㎡以上	住戸数×30%
集合住宅以外	集合住宅以外に供する部分の床面積の合計			
	1,500㎡以上	１台以上		

備　考

算出した数値に小数点以下の端数があるときは四捨五入とする。

別表２（第２０条関係）

延べ面積	道路境界	隣地境界
1,000㎡未満	１．０m以上	０．５m以上
1,000㎡以上	１．５m以上	

備　考

１　この規定によるほか、地区計画で壁面線の指定がある場合は、当該指定による。

２　商業地域及び近隣商業地域は、隣地境界について適用しない。

３　商業地域及び近隣商業地域の道路境界からの壁面後退は、前面道路との境界線から高さ2.5m以下の部分についてこの規定を適用する。

別表３（第３０条関係）

担当部課		協議事項
まちづくり部	都市計画課	第１条から第４条、第10条、第13条、第14条、第18条、第20条、第21条、第25条第3号から第5号及び第26条から第31条
	住宅課	第６条及び第７条
	道路公園課	
	公園河川係	第12条
	道路台帳係	第19条及び第23条
	掘削占用係	第19条
政策経営部	企画課	第５条及び第22条
危機管理室	防災課	第17条
	危機管理課	第９条
地域振興部	産業振興課	第24条
生活環境部	リサイクル清掃課	第16条
	環境課	第８条並びに第25条第2号、第7号及び第8号
	北区清掃事務所	第15条及び第25条第6号
健康福祉部	健康福祉課	第11条及び第25条第1号
北区保健所	生活衛生課	第25条第9号

問い合わせ先　北区 まちづくり部 都市計画課
電話　(3908)9152　(ﾀﾞｲﾔﾙｲﾝ)