

荒川区住宅等の建築に係る住環境の整備に関する条例施行規則

平成19年9月27日規則第47号
改正平成28年1月19日規則第1号

(趣旨)

第1条 この規則は、荒川区住宅等の建築に係る住環境の整備に関する条例(平成19年荒川区条例第29号。以下「条例」という。)の施行について、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この規則において使用する用語の意義は、特別に定めがある場合を除くほか、条例で使用する用語の例による。

(適用を除外することができる事業等)

第3条 条例第4条第1号に規定する規則で定める法令の規定に基づき実施する事業は、次に掲げるものとする。

- (1) 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法(昭和50年法律第67号)第2条第4号に規定する住宅街区整備事業
- (2) 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律(平成9年法律第49号)第2条第5号に規定する防災街区整備事業

2 条例第4条第3号に規定する規則で定めるものは、次のとおりとする。

- (1) 建築物の増築等をする場合において、当該建築物の立地条件、構造又は形態により、条例第10条から第20条までの規定を適用することができないと区長が認めたもの
- (2) 条例第10条から第20条までの規定に適合していると区長が認めた建築物の増築等をする場合において、条例の規定に適合していると認められた当該部分について、変更を生じないもの

(事前協議書の届出等)

第3条の2 条例第6条の2第1項の規定による届出は、次に掲げる事項を記載した事前協議書(別記第1号様式)により行うものとする。

- (1) 名称、計画場所、計画区域面積等
- (2) 事業者の住所及び氏名
- (3) 戸数及び住宅計画等
- (4) 入居時期等の予定
- (5) 標識設置予定日
- (6) 子育てのために必要な施設の設置等に関する計画
- (7) 前各号に掲げるもののほか、区長が必要と認める書類

2 前項の事前協議書には、次に掲げる図書(区長が添付を要しないと認めるものを除く。)を添付するものとする。

- (1) 案内図
- (2) 公図の写し
- (3) 前2号に掲げるもののほか、区長が必要と認める図書

3 条例第6条の2第2項の規定による通知は、通知書(別記第2号様式)により行うものとする。

4 条例第6条の2第3項の規定による回答は、回答書(別記第3号様式)により行うものとする。

5 条例第6条の2第5項の規定による公表は、次に掲げる事項を荒川区役所庁舎前掲示場に掲示するほか、区のホームページ及び区が発行する広報誌に掲載する方法等により行うものとする。

- (1) 第1項に規定する事項
- (2) 第3項の通知書の内容及び前項の回答書の内容

(近隣関係住民への周知事項)

第4条 条例第7条第1項に規定する規則で定める事項は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 敷地の形態及び規模、建築物の配置並びに付近の建築物の位置の概要
- (2) 建築物の規模、構造及び用途
- (3) 工期、工法、作業方法等
- (4) 工事による危害の防止策
- (5) 建築に伴って生ずる周辺的生活環境に及ぼす影響及びその対策
- (6) 計画についての問い合わせ先及び工事中の連絡先

2 条例第7条第2項の規定による報告は、近隣関係住民周知結果報告書(別記第4号様式)に区長が必要と認める書類を添えて、条例第8条第1項の規定による建築計画書の届出と同時に提出することにより行うものとする。

(建築計画書の届出)

第5条 条例第8条第1項の規定による届出は、次に掲げる事項を記載した建築計画書(別記第5号様式)により行うものとする。

- (1) 名称、計画場所、計画区域面積等
- (2) 工事の着手及び完了の予定年月日
- (3) 建築主、設計者及び施工者の住所及び氏名
- (4) 構造、規模、戸数、建築面積、建ぺい率、高さ、住宅計画等
- (5) 前各号に掲げるもののほか、区長が必要と認める事項

2 前項の建築計画書には、次に掲げる図書(区長が添付を要しないと認めるものを除く。)を添付するものとする。

- (1) 案内図
- (2) 公図の写し
- (3) 敷地求積図
- (4) 現況図
- (5) 配置図
- (6) 土地利用計画図
- (7) 各階平面図
- (8) 建物断面図
- (9) 建物立面図
- (10) 日影図
- (11) 電波障害予測図
- (12) 前各号に掲げるもののほか、区長が必要と認める書類

(建築計画変更書の届出)

第6条 条例第9条第1項の規定による届出は、次に掲げる事項を記載した建築計画変更書(別記第6号様式)により行うものとする。

- (1) 名称、計画場所、計画区域面積等
- (2) 工事の着手及び完了の予定年月日
- (3) 建築主、設計者及び施工者の住所及び氏名
- (4) 建築計画に係る変更の理由及びその内容
- (5) 前各号に掲げるもののほか、区長が必要と認める事項

- 2 前項の建築計画変更書には、前条第2項各号に掲げる図書のうち当該変更に係るものを添付するものとする。

(区画面積に係る規定の適用除外等)

第7条 条例第10条に規定する規則で定める敷地とは、次の各号のいずれかのものをいう。

- (1) 法第53条第3項第2号の街区の角にある敷地で、隅切りを設けることにより条例第10条に規定する敷地面積の確保が困難となるもの
- (2) 前号に掲げるものによらず、1敷地に限り敷地面積の確保が困難となるもの

(専用床面積に係る規定の適用除外等)

第8条 条例第11条第1項に規定する規則で定める用途に供するものとは、次の各号のいずれかの用途に供する共同住宅等をいう。

- (1) 各住戸に専用の台所及び浴室を備えていない寄宿舍(次号に規定する附属寄宿舍を除く。)、寮等で、次の条件を満たすもの
 - ア 法人等が自らの職員、社員、学生等(以下「職員等」という。)の住居とするために建設し、又は国、地方公共団体その他の公共機関若しくは学校法人、医療法人その他の公益的事業を営む法人に対してそれらの機関の職員等の住居とするために一括して施設を貸し付け、設置するものであって、特定の者が入居するものであること。
 - イ 施設の入居者の福利厚生のため、食堂、共同浴室、管理人室、談話室及び娯楽室を設置していること。ただし、談話室及び娯楽室は、食堂と兼用させることができる。
 - ウ 管理人を常駐させる等により、施設の管理体制を十分に整えていると認められること。
 - エ その他区長が別に定める条件を備えていると認められること。
 - (2) 事業附属寄宿舍規程(昭和22年労働省令第7号)第1条又は建設業附属寄宿舍規程(昭和42年労働省令第27号)第1条に規定する附属寄宿舍
 - (3) 介護保険法(平成9年法律第123号)第8条第18項に規定する認知症対応型共同生活介護を行う施設
 - (4) 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律(平成17年法律第123号)第5条第15項に規定する共同生活援助を行う施設
- 2 条例第11条第1項及び第2項に規定する専用床面積は、当該住戸の外壁及び界壁の中心線で囲われた部分(ベランダ、バルコニー等の部分を除く。)の床面積により算出する。

(駐車施設等の設置基準等)

第9条 条例第12条第1項に規定する規則で定めるものは、東京都駐車場条例(昭和33年東京都条例第77号)の適用を受け、かつ、同条例の基準を適用した場合の駐車施設の規模が、次項の基準を適用した場合の駐車施設の規模を上回ることとなる共同住宅等をいう。

- 2 条例第12条第1項に規定する規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。ただし、建築物の計画内容によりこれによることを要しないと区長が認めた場合は、この基準を緩和することができる。
- (1) 敷地の過半が商業地域又は近隣商業地域(以下「商業系の用途地域」という。)にある場合は、住戸の数の十分の一以上の台数分の駐車施設を設置すること。
 - (2) 敷地の過半が商業系の用途地域以外の地域にある場合は、住戸の数の十分の三以上の台数分の駐車施設を設置すること。
 - (3) 建築物の構造又は敷地の位置若しくは状況により、当該建築物又はその敷地内に設置することが困難な場合は、区長と協議の上、当該敷地から直線距離でおおむね300メートル以内の場所に設置すること。
- 3 条例第12条第2項に規定する規則で定める基準は、幅3.5メートル程度、奥行き6.0メー

トル程度の空地进行を1か所設けることとする。ただし、建築物の構造又は敷地の位置若しくは状況によりこれによることが困難であると区長が認めた場合は、この基準を緩和することができる。

(防災対策の基準等)

第10条 条例第13条第1項の規定による報告は、協議結果報告書(別記第7号様式)を、条例第8条第1項による建築計画書の届出と同時に提出することにより行うものとする。

2 条例第13条第2項に規定する規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 建物の耐震性及び耐火性並びに落下防止等の安全性を確保し、災害への備えとして防災用資機材置場、備蓄倉庫を設置すること等について配慮すること。
- (2) 住戸の数が100以上の場合は、防災用の資機材を保管するため、5平方メートル以上の防災用資機材置場を、原則として建物の1階部分に設置すること。
- (3) 住戸の数が100以上で、かつ10階以上に住戸を有する場合は、居住者の3日分の飲料水、食料等を保管するため、1住戸につき0.1平方メートル以上の面積を有する備蓄倉庫を、中高層階住戸に配慮した、適切な場所に設置すること。
- (4) 雨水等の排水によって周辺に水等による被害が生じないように、ます、排水溝、透水性舗装その他の排水設備の構造及び能力について配慮すること。
- (5) 困障は、原則として生け垣又は植栽によること。ただし、建築物の構造又は敷地の位置若しくは状況によりこれによることが困難であると区長が認めた場合は、この限りでない。

(管理人室の設置基準)

第11条 条例第14条に規定する規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 主に使用される出入り口を見通すことができる場所に設置すること。
- (2) 管理人室である旨を表示すること。
- (3) 受付窓、便所その他管理業務を行うに当たり必要な設備を備えること。

(集会室の設置基準)

第12条 条例第15条に規定する規則で定める基準は、床面積50平方メートル程度の集会室を1室設けることとする。ただし、建築物又はその敷地内において、エントランスホール等により同等の広さの空間が確保できる場合は、これをもって集会室と兼用させることができるものとする。

(道路等の整備基準)

第13条 条例第16条第1項及び第2項に規定する規則で定める基準は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定めるとおりとする。

- (1) 敷地面積が1,000平方メートル未満の場合 次に掲げる基準により整備すること。
 - ア 敷地に接する道路が幅員4メートル未満のときは、道路中心線(建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第2項に規定する道路の中心をいう。以下同じ。)から敷地側へ水平距離2メートル以上
 - イ 道路の構造については「荒川区標準構造図集」及び「荒川区私道整備構造図」によるものとし、施工に当たってはあらかじめ当該道路等の管理者と協議を行うこと。
- (2) 敷地面積が1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満の場合 次に掲げる基準により整備すること。
 - ア 主要道路(敷地に接する道路のうち、駐車施設等の出入口が面するもの(駐車施設等を有しない住宅等にあつては、幅員が最大のもの。ただし、当該敷地の周囲の状況により区長が幅員が最大の道路以外の道路について整備する必要があると認める場合においては、当該道路)をいう。以下同じ。)の幅員が6メートル未満のときは、有効幅員6メートル以上。ただ

し、主要道路の幅員が4メートル未満のときは、道路中心線から敷地側へ水平距離4メートル以上

イ 敷地に接する主要道路以外の道路が幅員4メートル未満の場合は、当該道路の両端が当該敷地に接する他の道路に有効に接続しているときは、有効幅員4メートル以上。そうでないときは、道路中心線から敷地側へ水平距離2メートル以上

ウ 前号イの規定は、この場合について準用する。

(3) 敷地面積が3,000平方メートル以上の場合 次に掲げる基準により整備すること。

ア 主要道路の幅員が9メートル未満のときは、有効幅員9メートル以上。ただし、当該敷地の周囲の状況により区長が交通上安全で支障がないと認める場合においては、有効幅員6メートル以上

イ 第1号イ及び前号イの規定は、この場合について準用する。

(壁面の後退の基準等)

第14条 条例第17条に規定する規則で定める区域は、次に掲げるとおりとする。

(1) 荒川区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例(平成13年荒川区条例第25号。以下「地区計画条例」という。)第10条の規定の適用を受ける区域のうち、隣地境界線からの制限を受けるもの

(2) 商業系の用途地域、最低限高度地区に指定された地域その他区が不燃化を推進する区域(以下「商業系の用途地域等」という。)。この場合において、敷地が商業系の用途地域等とそれ以外の区域にわたる場合は、当該敷地の過半が属する区域に、建築物の全部が存するものとみなす。

2 条例第17条に規定する規則で定める数値は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定めるとおりとする。

(1) 敷地面積が1,000平方メートル未満の場合 有効で0.5メートル

(2) 敷地面積が1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満の場合 有効で1.0メートル

(3) 敷地面積が3,000平方メートル以上の場合 有効で2.0メートル

(景観への配慮)

第15条 条例第18条に規定する規則で定めるものは、景観法(平成16年法律第110号)第16条第1項又は地区計画条例第12条の規定の適用を受ける住宅等をいう。

2 条例第18条の規定による景観への配慮は、景観形成チェックシート(別記第8号様式)に定める事項について荒川区景観計画に基づく景観形成基準等を踏まえ検討し、その結果を条例第8条第1項による建築計画書の届出と同時に区長に提出することにより、実施するものとする。

(管理の基準)

第16条 条例第20条第1項に規定する規則で定める基準は、次に掲げる事項を記載した表示板を、管理人室入口付近の壁等外部から見やすい場所に設置することとする。

(1) 共同住宅等の名称

(2) 管理人の氏名(法人の場合は、当該法人の所在地及び名称)

(3) 緊急時の連絡先

2 条例第20条第2項に規定する規則で定める基準は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定めるとおりとする。

(1) 住戸の数が30未満の場合 必要に応じ、定期的に駐在させること。

(2) 住戸の数が30以上50未満の場合 ごみの収集日を含め週5日以上、かつ、日中4時間以上駐在させること。

- (3) 住戸の数が50以上100未満の場合 ごみの収集日を含め週5日以上、かつ、日中8時間以上駐在させること。
 - (4) 住戸の数が100以上の場合 常駐させること。ただし、管理人を駐在させる時間を除く時間について、管理人による場合と同等の管理ができると区長が認める措置を講じた場合は、週5日以上、かつ、日中8時間以上駐在させること。
- 3 条例第20条第3項に規定する規則で定める事項は、次に掲げるとおりとする。
- (1) 周辺道路等への自動車、自転車及び原動機付自転車の駐車 of 禁止に関すること。
 - (2) 騒音の発生その他近隣住民への迷惑行為の禁止に関すること。
 - (3) 廃棄物の排出方法に関すること。
 - (4) 落下物による危険の防止に関すること。
 - (5) その他区長が必要と認める事項

(町会等の加入、設立等に関する協議等)

第17条 条例第21条の規定により建築主等が行わなければならない協議及び必要な協力は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 区長及び既存の町会等と、既存の町会等への加入について協議を行い、必要な情報を当該住宅等の入居者(以下「入居者」という。)に周知すること。
- (2) 既存の町会等への加入ができない場合にあっては、区長と協議の上、町会等の設立に関して必要な情報を入居者に周知すること。
- (3) 前2号の規定による協議の経過、周知の実施方法等を、区長が定める期日までに、協議結果報告書により区長に報告すること。
- (4) 入居者が既存の町会等へ加入し、又は町会等を設立するまでの間、区又は既存の町会等との連絡調整を行う者として、管理人及び入居者の中から連絡員を選出し、区長に届け出ること。

(その他の協議事項)

第18条 条例第22条に規定する規則で定める数は50とする。

2 条例第22条の規定による協議は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定めるところにより行うものとする。

- (1) 条例第22条第1号に掲げる事項に関するもの 学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条に規定する幼稚園、小学校及び中学校その他地域における児童の育成のために必要な施設の設置等に関する協力について行うこととする。
- (2) 条例第22条第2号に掲げる事項に関するもの 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例(平成12年東京都条例第215号)に基づく敷地の土壌汚染の有無に関する調査、その処理等について行うこととする。
- (3) 条例第22条第3号に掲げる事項に関するもの 文化財保護法(昭和25年法律第214号)第93条に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地に関する調査、その処理等について行うこととする。
- (4) 条例第22条第4号に掲げる事項に関するもの 東京都福祉のまちづくり条例(平成7年東京都条例第33号)に基づく高齢者、障害者等の利用に配慮した設備の整備について行うこととする。
- (5) 条例第22条第5号に掲げる事項に関するもの 次に掲げる地球環境への負荷を軽減させるための措置の実施について行うこととする。
 - ア エネルギー使用の合理化
 - イ 再生可能エネルギーの利用
 - ウ ヒートアイランド現象の緩和
 - エ 資源の適正利用

オ 環境保全

カ その他区長が必要と認める措置

- (6) 条例第22条第6号に掲げる事項に関するもの 地階を除く階数が5以上であり、かつ、延べ面積が1,000平方メートル以上である住宅等の建築を行う場合に、入居者の防災意識の醸成及び地域における防災対策の促進を図るための協力について行うこととする。
 - (7) 条例第22条第7号に掲げる事項に関するもの 周辺の店舗及び工場に及ぼす影響を緩和するための措置の実施並びに周辺の店舗及び工場との調整について行うこととする。
 - (8) 条例第22条第8号に掲げる事項に関するもの 敷地がスーパー堤防整備事業の対象となる区域内にある場合における協力について行うこととする。
- 3 建築主は、前項各号に掲げる事項について区長と協議した結果、講ずることとした措置について、区長が定める期日までに、協議結果報告書により区長に報告するものとする。

(工事の完了の届出等)

- 第19条 条例第23条第1項の規定による届出は、完了届(別記第9号様式)により行うものとする。
- 2 区長は、前項の規定による完了届を受理したときは、工事の完了を確認し、建築主に工事完了確認通知書(別記第10号様式)を交付するものとする。

(公表)

- 第20条 条例第27条の規定による公表は、次に掲げる事項を荒川区役所庁舎前掲示場に掲示するほか、区のホームページ及び区が発行する広報誌に掲載する方法等により行うものとする。
- (1) 名称
 - (2) 建築主等の氏名(法人の場合は、当該法人の名称)
 - (3) 計画場所
 - (4) 勧告の内容

附 則(平成28年1月19日規則第1号)

(施行期日)

- 1 この規則は、平成28年2月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正後の荒川区住宅等の建築に係る住環境の整備に関する条例施行規則(以下「新規則」という。)の規定(第3条の2並びに別記第1号様式から別記第3号様式まで並びに別記第5号様式(事前協議書の届出日に係る部分に限る。以下同じ。))及び別記第6号様式(事前協議書の届出日に係る部分に限る。以下同じ。)の規定を除く。)は、平成28年2月1日(以下「施行日」という。)以後に行われる改正後の荒川区住宅等の建築に係る住環境の整備に関する条例(平成19年荒川区条例第29号)(以下「新条例」という。)第8条第1項の規定による届出に係る建築物について適用し、同日前にされた改正前の荒川区住宅等の建築に係る住環境の整備に関する条例(以下「旧条例」という。)第8条第1項の規定による届出に係る建築物については、なお従前の例による。

- 3 新規則第3条の2並びに別記第1号様式から別記第3号様式まで並びに別記第5号様式及び別記第6号様式の規定は、平成28年7月1日以後に行われる新条例第8条第1項の規定による届出に係る建築物について適用し、同日前にされた同項の規定による届出に係る建築物については、適用しない。
- 4 前2項の規定にかかわらず、施行日前にされた旧条例第8条第1項の規定による届出に係る建築物であって、施行日以後1年以内に建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第6条第1項に規定する確認の申請書の提出又は法第6条の2第1項に規定する確認を受けるための書類の提出（法第87条第1項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）が行われないものについては、新規則の規定を適用する。

（荒川区大規模マンションの建設計画に係る地域における生活環境の配慮のための事前協議等に関する条例施行規則の一部改正）

- 5 荒川区大規模マンションの建設計画に係る地域における生活環境の配慮のための事前協議等に関する条例施行規則（平成18年荒川区規則第82号）の一部を次のように改正する。