

葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱

集合住宅を計画している皆様へ

葛飾区では、行政遂行の視点として生活優先、人間優先を掲げた最適環境の創出を目指しています。

このため、中高層集合住宅建設に当たっては、良質な住宅の供給とともに、人に優しく安全で快適な住環境を保全し形成していくため『指導要綱』を制定し、事業者の皆様のご協力をお願いしています。

この要綱で定める基準値は、良好な住環境のための最低限の基準値と考えておりますので、建設計画に当たっては、基準値以上となるよう努めてください。

この要綱に基づいた協議申請の段階では、建築基準法令に対する審査は行っておりませんので、ご注意ください。



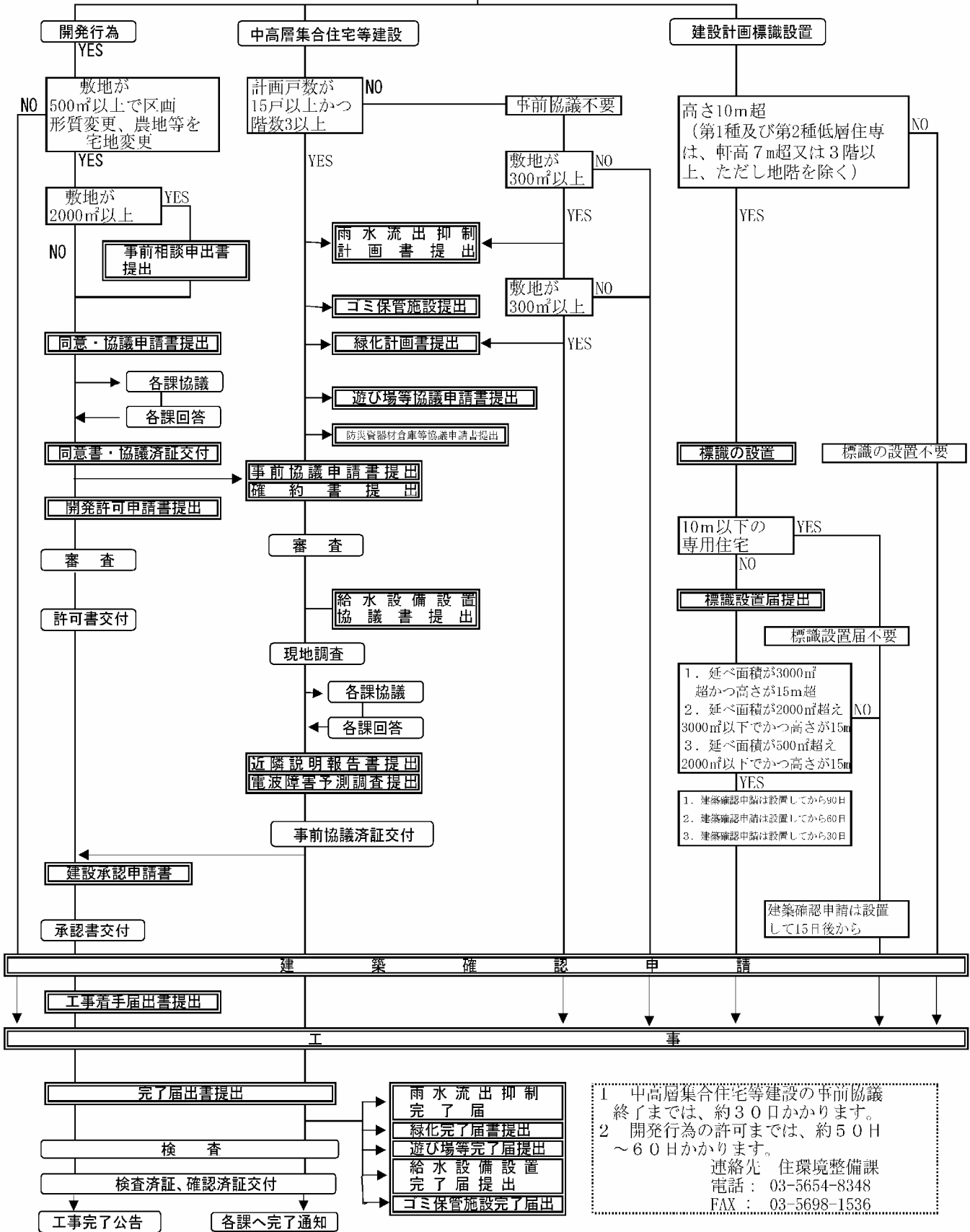
都市整備部住環境整備課

届出フロー図

事業者 ※ [] は、事業者の行うものです。

事前相談 (住環境整備課)

各課協議 別表1「要綱主管部課一覧」のとおり



1 中高層集合住宅等建設の事前協議終了までは、約30日かかります。
 2 開発行為の許可までは、約50日～60日かかります。
 連絡先 住環境整備課
 電話：03-5654-8348
 FAX：03-5698-1536

葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱

6 1 葛都都発第 3 3 号

昭和 6 1 年 1 2 月 2 2 日

区 長 決 裁

第 1 章 総則

(目的)

第 1 条 この要綱は、区内において中高層集合住宅の建設事業を行う者に対し必要な指導及び協力の要請を行うことにより、良好な集合住宅の確保及び円滑な近隣関係の維持に努め、もって市街地の秩序ある整備の推進に寄与することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この要綱において使用する用語の意義は、都市計画法（昭和 4 3 年法律第 1 0 0 号）及び建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号）に定めるもののほか、次に定めるところによる。

(1) 中高層集合住宅 階数（住宅の用に供しない地階の階数を除く。）が 3 以上の建築物で住戸数が 1 5 戸以上のものをいう。

(2) ワンルーム形式住戸 中高層集合住宅（以下「集合住宅」という。）における床面積（バルコニー、メーターボックス及びパイプスペースを除く。以下同じ。）が 3 0 平方メートル未満の住戸をいう。

(3) 事業者 集合住宅の建築主、設計者、工事施工者、所有者、管理者又は販売を行う者をいう。

(4) 近隣関係住民 次のア又はイに掲げる者をいう。

ア 集合住宅の高さの 2 倍の水平距離の範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有する者及び当該範囲内に居住する者

イ 集合住宅による電波障害の影響を著しく受けると認められる者

(5) 常駐管理人 2 4 時間にわたり常時駐在する管理人をいう。

(適用範囲)

第 3 条 この要綱は、前条第 1 号の中高層集合住宅の建設事業に適用する。

2 同一敷地又は隣接地に同一の事業者が引き続き建設事業を行うことにより、全体の規模が前条第 1 号に定める規模に達する場合は、これらを 1 つの集合住宅とみなし、この要綱を適用する。

(事業者の責務)

第 4 条 事業者は、この要綱に定める事項を遵守することにより良好な居住環境を確保し、円滑な近隣関係の維持に努めるものとする。

- 2 事業者は、生活環境の改善及び防災まちづくりを推進するため、近接地の所有者と話し合い、建築物の共同化を図るよう努めるものとする。

第2章 事前協議

(紛争の予防)

第5条 事業者は、近隣関係住民から申出があったときは、建設計画の内容について、説明会等の方法により説明するものとする。ただし、建築物の高さの1倍の水平距離の範囲内の近隣関係住民に対しては、申出がなくても説明するものとする。

- 2 事業者は、前項の規定により行った説明会等の内容について、葛飾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施行規則（昭和54年葛飾区規則第34号）第10条第2項の例により報告するものとする。

- 3 区長は、この要綱の適用を受ける建築物について紛争が生じた場合は、東京都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53年東京都条例第64号）及び葛飾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年葛飾区条例第2号）の適用外の紛争についても、これらの条例の趣旨に基づき、紛争の調整に努めるものとする。

(建設計画の調整)

第6条 区長は、集合住宅の建設により児童及び生徒の数が増加し、区立小学校又は区立中学校に収容することが困難であると認めるときは、住戸数の削減又は建設時期の変更を事業者に要請するものとする。

- 2 事業者は、前項の要請があった場合は、住戸数の削減又は建設時期の変更について建設計画を調整するものとする。

(事前協議等)

第7条 事業者は、集合住宅を建設しようとする場合は、建築基準法に基づく申請の前に当該建設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するものとする。

- 2 事業者は、前項の協議をした後にその内容を変更する場合は、速やかに区長に申し出て変更事項に関し協議するものとする。

- 3 事業者は、第1項の協議をしようとする場合は、電気、ガス、電話、上下水道、清掃、消防、防犯、郵便施設等に関し、当該関係機関と十分調整するものとする。

(犯罪の防止に配慮した設備)

第7条の2 事業者は、集合住宅を建設しようとする場合は、当該集合住宅における犯罪の発生を予防するために必要な設備の設置に関し、所轄警察署に申し出て協議するものとする。

第3章 居住水準

(住戸の床面積)

第8条 事業者は、次の各号に定める住戸の床面積を確保するものとする。ただし、特に理由があると認められるときは、この限りでない。

(1) 集合住宅の住戸数が15戸以上29戸以下の場合 住戸数の50パーセント以上の住戸(端数が生じた場合は、小数点以下を切り上げる。)の床面積を55平方メートル以上

(2) 集合住宅の住戸数が30戸以上の場合 住戸数の50パーセント以上の住戸(端数が生じた場合は、小数点以下を切り上げる。)の床面積を55平方メートル以上とし、かつ住戸数の20パーセント以上の住戸(端数が生じた場合は、小数点以下を切り上げる。)の床面積を75平方メートル以上

(3) 前各号の規定による床面積を有する住戸以外の住戸 25平方メートル以上

2 事業者は、住戸数が30戸以上のときは、その平均床面積が65平方メートル以上となるようにするものとする。

(地階の住宅の制限)

第9条 事業者は、地階に住宅を設けようとするときは、当該地階部分が1階と室内階段等で連絡した1住戸の形態となるようにするものとする。

(天井の高さ)

第10条 事業者は、居室の天井の高さを2.3メートル以上とするものとする。

(遮音措置)

第11条 事業者は、住戸間の壁の厚さ及び床の厚さを12センチメートル以上の遮音構造とするものとする。

(外壁後退)

第12条 事業者は、集合住宅を建設しようとする場合は、その外壁面を隣地境界線から50センチメートル以上後退させるものとする。ただし、商業地域及び近隣商業地域(以下「商業系地域」という。)において集合住宅を建設する場合で、特に理由があると認められるときは、この限りでない。

2 事業者は、集合住宅の居住者が日常使用する出入口(以下「主要出入口」という。)が幅員6メートル未満の道路に面している場合は、道路に面する部分の外壁面(商業系地域において集合住宅を建設するときは、1階部分の外壁面とする。)を道路境界線から次の算式によって得た距離以上後退させ、道路境界線と外壁面との間を前面道路と一体になるように整備し、空地を確保するものとする。ただし、特に理由があると認められるときは、この限りでない。

$(6 \text{メートル} - \text{道路幅員のメートル数}) \times 0.5$

(窓ガラス等の落下防止)

第12条の2 事業者は、地上2階以上の部分については、次のとおり落下物を防止する措置を講ずるものとする。

(1) 道路・通路及び主要出入口に面する窓ガラスは、網入りガラス、強化ガラス、合わせガラス、フィルム接着その他同等の効力を有するものとする。

(2) その他区長が必要と認める措置

2 前項の規定は、廊下、ベランダ等がある場合及び道路・通路から5メートル以上離れている場合は、適用しないものとする。

第4章 生活環境の整備

(福祉対策)

第13条 事業者は、高齢者、障害者、妊婦、乳幼児等の居住及び来訪に配慮した計画を立てるものとし、次に掲げる基準を満たすものとする。ただし、特に理由があると認められるときは、この限りでない。

(1) 主要出入口に至る通路の1以上は、段差のないものとし、床面は滑りにくい仕上げのものとする。

(2) 主要出入口は、有効幅1メートル以上で段差のないものとし、床面は滑りにくい仕上げのものとする。

(3) 階段には手すりを設け、床面は滑りにくく、かつ、つまずきにくい構造のものとする。

(ベビーカー置場等の設置)

第13条の2 事業者は、ベビーカー等の置場の設置に努めるものとする。

(児童施設等についての事前協議及び必要な措置)

第13条の3 事業者は、集合住宅を建設しようとする場合、事前に区と協議し、その開発規模と地域の需要により、保育園等の児童施設等が著しく不足することが想定できる場合には、施設の整備等、必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(区の技術的助言)

第13条の4 区は、前条の規定により、事業者が保育園等の児童施設等を設置運営する際には、保育園等の児童施設の設置運営に関して、技術的な助言を行うものとする。

(都市景観)

第14条 事業者は、集合住宅の外観のデザイン、色彩等について周辺の環境に配慮するとともに、良好な都市景観を形成するよう努めるものとする。

(集会室)

第 15 条 事業者は、居住者の自主的地域活動、生涯学習活動、文化・芸術活動等の促進と児童福祉、高齢者福祉、障害者福祉等の増進を図るため、住戸数に応じて次の基準による集会室又は多目的ホールを集合住宅に設けるものとする。

住 戸 数	集 会 室 の 規 模
30 戸以上 69 戸以下	30 平方メートル + 0.5 平方メートル × (住戸数 - 30 戸) 以上
70 戸以上 100 戸以下	50 平方メートル以上
101 戸以上	50 平方メートル + 0.1 平方メートル × (住戸数 - 100 戸) 以上

(防災資器材倉庫)

第 16 条 事業者は、集合住宅の 1 階に次の基準による防災資器材倉庫を設置するものとし、位置及び高さについては、別途協議するものとする。ただし、特に理由があると認められるときは、この限りでない。

住 戸 数	防 災 資 器 材 倉 庫 の 面 積
100 戸以下	5 平方メートル以上
101 戸以上	5 平方メートル + 0.02 平方メートル × (住戸数 - 100 戸) 以上

(防火用貯水槽)

第 17 条 事業者は、次の基準による防火用貯水槽を設置するものとする。

住 戸 数	槽容量
15 戸以上 29 戸以下で建築延べ面積が 2,000 平方メートル以上の場合	40 トン以上
30 戸以上 100 戸以下	40 トン以上
101 戸以上	100 トン以上

2 事業者は、建築延べ面積が、2,000 平方メートル未満の集合住宅であっても、消防水利の不足する地域である場合は、所轄消防署と協議するものとする。

3 事業者は、建築物の規模、配置等による消防用貯水槽の位置、容量、構造等については、所轄消防署と協議するものとする。

(雨水流出抑制)

第 18 条 事業者は、敷地からの雨水の流出を抑制するために必要な施設を整備し、

施設の整備に当たっては、別途協議するものとする。

(雨水の利用)

第19条 事業者は、雨水の利用を図るため、雨水貯溜槽の設置に努めるものとする。

(緑化)

第20条 事業者は、緑化に必要な措置を講ずるとともに区長が実施する緑化に関する施策に協力するものとする。

2 事業者は、敷地に現存する樹木を保護するとともに可能なかぎり植栽に努めるものとする。

(緑地)

第21条 事業者は、敷地面積が300平方メートル未満の場合は、次の算式によって得た面積以上に地上部を緑化するものとする。

$$\{ \text{敷地面積} \times (1 - \text{建ぺい率}) \} \times 0.2$$

2 事業者は、敷地面積が300平方メートル以上の場合は、葛飾区緑の保護と育成に関する条例(昭和50年葛飾区条例第55号)の規定に基づき緑化計画書等提出し緑化するものとする。

3 事業者は、緑化するときは、道路と接するように努めるものとする。

4 事業者は、第1項の場合においても、葛飾区緑の保護と育成に関する条例(昭和50年葛飾区条例第55号)の規定に準じ緑化計画書等提出し、確認を受けるものとする。

(生け垣)

第22条 事業者は、道路及び隣接地の境界に塀等を設置する場合は、可能な限り生け垣とするものとする。この場合において、隣接者と協議するものとする。

(遊び場等)

第23条 事業者は、敷地面積が、1,000平方メートル以上の場合、次の算式による遊び場等の広場を整備し、維持管理を行うものとする。

敷地面積	遊び場等の面積
1,000平方メートル以上 2,000平方メートル未満	5平方メートル×住戸数×(1-建ぺい率)以上
2,000平方メートル以上 3,000平方メートル未満	6平方メートル×住戸数×(1-建ぺい率)以上
3,000平方メートル以上	敷地面積の10パーセント以上

2 前項により整備する場合において必要な事項は、別途協議するものとする。

3 事業者は、遊び場等に植栽しようとするときは、前2項及び第21条第2項について、別途協議するものとする。

(自転車置場及び駐車場)

第24条 事業者は、敷地内に住戸数の2倍に相当する台数以上の自転車(原動機付自転車を含む。)を収容できる自転車置場を設置するものとする。ただし、特に理由があると認められるときは、この限りでない。

2 事業者は、集合住宅に店舗等を併設する場合は、前項の規定による自転車置場のほかに葛飾区自転車の安全利用及び駐車秩序に関する条例(昭和57年葛飾区条例第26号)その他別に定めるところにより店舗利用者用の自転車置場を設置するものとする。

3 事業者は、敷地内に次の算式によって得た台数(小数点以下は、切上げとする。)の自動車を収容できる駐車場を設置するものとし、設置に当たっては、騒音及び排気ガスによる影響の少ない場所を選定するように努めるものとする。ただし、特に理由があると認められるときは、この限りでない。

用途地域	設置台数
商業系地域	住戸数の15パーセント以上
商業系地域以外	住戸数の30パーセント以上

(ゴミ保管施設)

第25条 事業者は、所轄の清掃事務所と協議し、ゴミ保管施設を整備するものとする。

(資源ゴミ保管施設)

第26条 事業者は、前条のゴミ保管施設のほかりサイクル可能な紙類、布類、缶類、びん類等の資源ゴミを保管する施設を整備するものとし、整備に当たっては、別途協議するものとする。

(給水施設)

第27条 事業者は、飲用のための受水槽等を設置するに当たっては、飲料水の汚染防止のため衛生上支障のない構造設備となるようにするとともに、別途協議するものとする。

(排水計画)

第28条 事業者は、敷地からの排水のために必要な施設を整備し、排水計画(建設工事中を含む。)に当たっては、別途協議するものとする。

(高速通信設備の設置)

第 28 条の 2 事業者は、当該建物内の各住戸に様々な情報やサービスをインターネットで快適に伝送するため、大容量の情報を高速で接続可能な環境の整備に努めるものとする。

第 5 章 公共施設の整備

(道路)

第 29 条 事業者は、集合住宅建設敷地内において、道路に関し都市計画又は区の計画がある場合は、その計画に適合させるものとする。

2 事業者は、敷地が葛飾区細街路拡幅整備要綱

(12 葛都開第 123 号部長決裁) 第 2 条第 1 号の規定に基づく道路に接する場合は、その道路を建築基準法で指定された位置まで、同要綱第 10 条第 2 項の規定に準じ、拡幅整備するものとする。

3 事業者は、事業地に接する道路及び公共溝渠等について、下記の事項で許可又は承認を必要とするときは、第 7 条第 1 項に規定する事前協議を行う前に道路管理者と必ず協議を行うこと。

なお、所轄警察署との協議が必要な場合は道路管理者の指示によるものとする。

道路の占用

公共溝渠の使用

車両の乗り入れに伴い、道路及び道路付属物の構造変更を行うもの。

4 事業者は、下記の事項で道路に損傷を及ぼす恐れがある場合は、事前協議書提出後、道路管理者と速やかに協議すること。

沿道掘削

重車両の通行

(防災行政無線放送)

第 30 条 事業者は、集合住宅の建設により防災行政無線放送に支障がある場合は、防災行政無線放送の施設を設置するため、別途協議の上集合住宅の屋上等の一部を提供するものとする。

第 6 章 近隣への配慮

(電波障害対策)

第 31 条 事業者は、工事施工前に電波障害の予測調査を実施するものとし、集合住宅の高さが 20 メートル以上又は 7 階以上の場合は、予測調査の結果を速やかに区長に届け出るものとする。

2 前項による調査の結果、電波障害が発生することが判明した場合は、工事中及び

完成後の改善対策並びに施設の維持管理について、近隣関係住民との間で協定等を締結するように努めるものとする。

- 3 事業者は、電波障害対策用の自立柱を設置する場合は、公有地内に建柱しないものとする。

(風害)

- 第32条 事業者は、近隣家屋等に集合住宅の建設に起因する風害を生じさせないように努めるとともに、生じさせた場合は、補修その他適切な措置を講ずるものとする。

(工事中の公害対策等)

- 第33条 事業者は、工事施工前に工事の目的、工法、期間、始業終業時間その他工事関係事項について関係住民に説明を行うものとする。

- 2 事業者は、低騒音及び低振動工法の採用等により工事中の公害対策を講ずるほか工事により発生する土砂、汚泥、廃棄物等の搬出に際しては、周辺道路の汚損防止に努め、建設現場では工事により発生する廃棄物を焼却しないよう十分配慮するものとする。

- 3 事業者は、建設現場に出入りする車両等を誘導する監視員を配置する等交通事故防止対策を講ずるものとする。

- 4 事業者は、建設現場に苦情等の連絡先を明示するものとする。

- 5 事業者は、工事施工前に工事内容、敷地境界からの距離、周囲の状況等を考慮し、必要に応じて隣接家屋等の調査を行うものとし、隣接家屋等に損害を与えるおそれのある場合は、補償範囲、方法等について関係住民との間で協定等を締結するよう努めるものとする。

- 6 事業者は、建設現場が指定通学路と接している場合は、工事施工前に教育委員会及び関係学校長と別途協議するものとする。

(防音、防振等対策)

- 第34条 事業者は、騒音、振動、熱風等を伴う給排水、冷暖房等の設備機器を設置する場合は、隣接家屋から離れた位置に設けるよう努めるものとする。

- 2 事業者は、屋外階段及び開放廊下の床面には、敷地境界からの距離、周囲の状況等を考慮し、必要に応じて防音を考慮した措置を講ずるものとする。

(プライバシーの保護)

- 第35条 事業者は、隣接家屋等の配置及び周囲の状況を考慮し、必要に応じて目隠しの設置等隣接家屋等のプライバシーを保護するための措置を講ずるものとする。

(学校等への配慮)

- 第36条 事業者は、保育園、幼稚園、児童館、学童保育クラブ、小学校及び中学校

(以下「学校等」という。)の近接地域において分譲又は賃貸を行う場合は、購入者及び入居予定者に対し、物件説明書等により、学校等からの発生音について周知するものとする。

2 事業者は、学校等の敷地に接して集合住宅の建設を行う場合は、当該敷地への日照阻害を極力少なくするよう配慮するものとする。

3 事業者は、学校等の近接地域において集合住宅の建設を行う場合は、あらかじめ教育委員会及び関係学校等と別途協議するものとする。

(工業地域等の特例)

第37条 事業者は、工業地域又は準工業地域(以下「工業系地域」という。)において集合住宅の建設を行う場合は、近隣工場等周辺環境との調和に十分配慮するものとし、この要綱のほか、別に定める指導基準によるものとする。

第7章 管理的事項

(管理)

第38条 事業者は、ワンルーム形式住戸数が15戸以上の集合住宅に管理人室を設け管理人を置くものとし、管理人不在の場合に管理人への連絡先を明記した表示板を管理人室の前に設置するものとする。

2 事業者は、ワンルーム形式住戸数が30戸以上のときは、常駐管理人を置くものとする。

(掲示板の設置)

第39条 事業者は、自治町会のお知らせ等を表示できる掲示板を入居者に見やすい場所に設置するものとする。

(管理規約)

第40条 事業者は、入居者に対する遵守事項を徹底するため管理規約を定め、管理規約には少なくとも次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) ステレオ、楽器、自動車、自動二輪車、カラオケ等の騒音並びにタバコの吸いながら及び空き缶の投げ捨てなど、居住者及び近隣への迷惑行為又は不快行為の禁止に関する事。

(2) 開放廊下及びベランダにおける洗濯機等の設置の禁止に関する事。

(3) 発火及び爆発のおそれのある危険物又は不潔及び悪臭のある物品の持込み禁止に関する事。

(4) 周辺道路への自転車の放置又は自動車及び自動二輪車の違法駐車等の禁止に関する事。

(5) ゴミ保管施設及びゴミ容器の清掃並びに収集指定場所への指定日以外の持出し禁止に関する事。

- (6) 住民登録の届出に関すること。
- (7) 近隣関係住民等との間で締結された協定等の遵守と承継者への徹底に関すること。
- (8) 法令又は管理規約等に違反した入居者に対する指導措置に関すること。
- (9) 集合住宅に設置された集会室又は多目的ホールの管理に当たり、乳幼児などの利用のために、安全面・衛生面に十分配慮した管理に関すること。

(住居表示)

第41条 事業者は、葛飾区住居表示に関する条例(昭和38年葛飾区条例第14号)に基づき、建物その他の工作物新築新設届に集合住宅の案内図、平面図等を添付して区長に届け出るものとする。

2 前項の場合において、住戸数が20戸以上のときは、部屋割図も添付するものとする。

第8章 実効性の確保

(確約書の提出)

第42条 事業者は、この要綱で定める事項について確約書を提出するものとする。

2 前項の確約書を提出した事業者に変更があったときは、変更後の事業者が当該確約事項を承継するものとし、地位の承継届を速やかに区長に届け出るものとする。

(確約事項の履行)

第43条 事業者は、前条により区長に確約した事項について誠意をもって確実に履行するものとする。

(履行措置)

第44条 区長は、この要綱に基づく協議に応じない事業者又は確約事項を履行しない事業者に対して、この要綱を遵守するよう勧告するものとする。

2 区長は、事業者が前項の勧告に協力しないときは、葛飾区行政手続条例(平成7年葛飾区条例第1号)に基づき、その旨を公表することができる。

(完了届)

第45条 事業者は、建築物及びその敷地に係る工事が完了した場合は、完了届により速やかに区長に届け出るものとする。

2 区長は、前項の規定による届出があった場合は、確約書の内容に基づき、施設について確認するものとする。

第9章 その他

(屋外広告物)

第46条 事業者は、美観風致を維持し、及び公衆に対する危害を防止するため、電

柱、街路灯柱等東京都屋外広告物条例（昭和24年東京都条例第100号。以下「都広告物条例」という。）で掲出が禁止された物件及び場所に、広告物を表示してはならない。

2 事業者は、屋外広告物を掲出する場合には、都広告物条例に基づき別途協議するものとする。

（独身寮及び寄宿舍）

第47条 事業者は、独身寮及び寄宿舍の建設を行う場合には、良好な居住性を確保するとともに、この要綱のほか、別に定める指導基準に従うものとする。

（埋蔵文化財の保護）

第47条の2 事業者は、埋蔵文化財の包蔵地において集合住宅の建設を行う場合は、あらかじめ教育委員会と別途協議するものとする。

（公的機関の行う事業）

第48条 都市計画事業及び東京都、独立行政法人都市再生機構、その他公的機関の行う事業については、この要綱に準じて別途協議するものとする。

（施行細則）

第49条 この要綱を施行するうえで必要な細則は、区長が別に定める。

付 則

- 1 この要綱は、昭和62年2月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行前に、事前協議の申請があった事業については、なお従前の例による。

付 則

（施行期日）

- 1 この要綱は、平成5年9月1日から施行する。
- 2 この要綱施行の際、現に改正前の第9条第1項に規定する協議があったものについては、なお従前の例による。

付 則

（施行期日等）

- 1 この要綱は、平成9年4月1日から施行し、同日以後に改正後の第7条第1項の規定による事前協議があった中高層集合住宅の建設事業について適用する。
- 2 この要綱施行の日前に、現に改正前の第9条第1項に規定する事前協議があったものについては、なお従前の例による。
- 3 前項の規定にかかわらず、改正前の要綱に基づく事前協議の終了した日から、6か月以内に工事に着手しない場合は、再度協議するものとし改正後の要綱を適用する。

付 則

(施行期日等)

- 1 この要綱は、平成 1 1 年 6 月 1 日から施行し、同日以後に事前協議があった中高層集合住宅の建設事業について適用する。
- 2 この要綱施行の日前に、事前協議があったものについては、なお従前の例による。
- 3 前項の規定にかかわらず、改正前の要綱に基づく事前協議の終了した日から、6 箇月以内に工事に着手しない場合は、再度事前協議するものとし、改正後の要綱の規定を適用する。

付 則

(施行期日等)

- 1 この要綱は、平成 1 6 年 6 月 1 日から施行し、同日以後に事前協議があった中高層集合住宅の建設事業について適用する。
- 2 この要綱施行の日前に、事前協議があったものについては、なお従前の例による。
- 3 前項の規定にかかわらず、改正前の要綱に基づく事前協議の終了した日から、6 箇月以内に工事に着手しない場合は、再度事前協議するものとし、改正後の要綱の規定を適用する。

付 則

(施行期日等)

- 1 この要綱は、平成 1 7 年 1 0 月 1 日から施行し、同日以後に事前協議があった中高層集合住宅の建設事業について適用する。
- 2 この要綱施行の日前に、事前協議があったものについては、なお従前の例による。
- 3 前項の規定にかかわらず、改正前の要綱に基づく事前協議の終了した日から、6 箇月以内に工事に着手しない場合は、再度事前協議するものとし、改正後の要綱の規定を適用する。

葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱施行細則

6 1 葛都都発第 3 8 号

昭和 6 2 年 1 月 2 6 日

区 長 決 裁

(趣旨)

第 1 条 この細則は、葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱（6 1 葛都都発第 3 3 号。以下「要綱」という。）第 4 9 条の規定により要綱の施行について必要な事項を定めるものとする。

(建設敷地が 2 以上の用途地域にわたる場合の措置)

第 2 条 要綱第 1 2 条、第 2 4 条第 3 項及び第 3 7 条の規定の適用に際し、中高層集合住宅（以下「集合住宅」という。）の敷地が 2 以上の異なる用途地域にわたる場合は、その敷地の全部について敷地の最大部分の属する用途地域にあるものとみなす。

2 前項の場合において、要綱第 3 7 条に規定する工業系地域を含むとき（当該工業系地域部分に及んで集合住宅が建設されるときに限る。）は、同項の規定にかかわらず別に定める指導基準によるものとする。

(事前協議等)

第 3 条 要綱第 7 条の規定による協議（以下「事前協議」という。）は、中高層集合住宅等建設事前協議（変更）申請書（第 1 号様式）により行うものとし、次に掲げる図書を添付するものとする。

(1) 付近見取図

(2) 配置図（敷地内の植栽及び外構計画並びに隣地建築物を含む。）

(3) 日影図

(4) 各階平面図

(5) 2 面以上の立面図

(6) 2 面以上の断面図

(7) 管理規約書等

(8) その他区長が必要と認める図書

2 事前協議を行う場合は、建設計画について速やかに近隣住民に周知するものとする。

3 前項の事前協議が終了したときは、事前協議済通知書（第 2 号様式）により事前協議を申し出た事業者へ通知するものとする。

(外壁後退)

第 4 条 要綱第 1 2 条第 1 項に規定する外壁面は、室外施設、開放廊下、ベランダ、

バルコニー、飾り窓その他これに類する建築物の部分を含むものとする。ただし、門、塀、自転車置場、ゴミの保管施設、物置、ひさし、戸袋、とい等は含まないものとする。

第5条 削除

(自転車置場及び駐車場)

第6条 要綱第24条第1項の規定により設置する自転車置場の1台当たりの面積は、1平方メートル以上(通路を含まず。)とするものとする。ただし、ラック式等の特殊な装置を用いる自転車置場で区長が適当と認めたものについては、この限りではない。

2 要綱第24条第2項の規定により設置する自転車置場に収容する自転車の台数は、葛飾区自転車の安全利用及び駐車秩序に関する条例(昭和57年葛飾区条例第26号)に規定する場合を除き、店舗面積15平方メートルにつき1台以上とする。

3 要綱第24条第3項の規定により設置する駐車場の駐車升の大きさは、平置きの場合には次のとおりとするものとする。ただし、機械式の場合は、この限りでない。

5メートル×2.3メートル以上

4 要綱第24条第3項の規定により設置する駐車場が10台以上の規模の場合は、そのうちの1台以上を障害者用駐車場とするものとし、2台以下を軽自動車用駐車場とすることができるものとする。この場合において、その駐車升の大きさは、次のとおりとするものとする。

障害者用 6メートル×3.5メートル以上

軽自動車用 4.2メートル×2.1メートル以上

5 前項により設置する障害者用駐車場には、床面に国際シンボルマークの塗装表示又は車止め付近に標識設置をするものとする。

6 第4項の規定により設置する障害者用駐車場から屋内に至る通路は、要綱第13条第1号の規定によるものとする。

(近接地域の範囲)

第7条 要綱第36条に規定する近接地域は、集合住宅の高さの2倍の水平距離の範囲内の地域をいう。

(管理人)

第8条 要綱第38条第1項に規定する管理人は、次のいずれかに該当する場合を含むものとする。

- (1) 家主が入居し管理人となる場合
- (2) 入居者が交替で管理業務を行う場合
- (3) 管理業務を委託し、巡回派遣等による場合

(管理人室)

第 9 条 要綱第 3 8 条第 1 項に規定する管理人室は、集合住宅の 1 階出入口付近に設置し、受付窓口及びトイレを併設するものとする。ただし、特に理由があると認めるときは、この限りでない。

2 要綱第 3 8 条第 2 項に規定する常駐管理人の管理人室の床面積は、2 2 平方メートル以上とするものとする。

(住居表示)

第 1 0 条 要綱第 4 1 条第 2 項に規定する部屋割図の部屋番号は、順序よく欠番が生じることのないよう記載するものとする。

(確約書及び地位の承継届の様式)

第 1 1 条 要綱第 4 2 条第 1 項に規定する確約書及び同条第 2 項に規定する地位の承継届は、それぞれ確約書 (第 3 号様式) 及び地位の承継届 (第 4 号様式) によるものとする。(完了届の様式)

第 1 2 条 要綱第 4 5 条第 1 項に規定する完了届は、完了届 (第 5 号様式) によるものとする。

2 前項の届出があったときは、要綱第 4 5 条第 2 項の規定により施設の確認を行い、確認済証 (第 6 号様式) を事業者に交付するものとする。

(協議先)

第 1 3 条 要綱中、別途協議するものとするところあるものの協議先及び関係課は、別表 1 のとおりとする。

(運用基準)

第 1 4 条 この細則に規定するもののほか、要綱の施行について必要な基準は、別表 1 に掲げる主管部の部長が必要に応じて別に定める。

付 則

この細則は、昭和 6 2 年 2 月 1 日から施行する。

付 則

この細則は、平成 5 年 9 月 1 日から施行する。

付 則

1 この細則は、平成 9 年 4 月 1 日から施行し、同日以後に要綱の規定による事前協議があった中高層集合住宅の建設事業について適用する。

2 この細則施行の日前に、現に要綱の規定による事前協議があったものについては、なお従前の例による。

3 前項の事前協議が終了した日から 6 箇月以内に工事に着手しない場合は、同項の規定にかかわらず改正後の葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱施行細則の規定を

適用する。

付 則

- 1 この細則は、平成 1 1 年 6 月 1 日から施行し、同日以後に要綱の規定による事前協議があった中高層集合住宅の建設事業について適用する。
- 2 この細則施行の日前に、現に要綱の規定による事前協議があったものについては、なお従前の例による。
- 3 前項の事前協議が終了した日から 6 箇月以内に工事に着手しない場合は、同項の規定にかかわらず、改正後の葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱施行細則の規定を適用する。

付 則

- 1 この細則は、平成 1 6 年 6 月 1 日から施行し、同日以後に要綱の規定による事前協議があった中高層集合住宅の建設事業について適用する。
- 2 この細則施行の日前に、現に要綱の規定による事前協議があったものについては、なお従前の例による。
- 3 前項の事前協議が終了した日から 6 箇月以内に工事に着手しない場合は、同項の規定にかかわらず、改正後の葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱施行細則の規定を適用する。

付 則

- 1 この細則は、平成 1 7 年 1 0 月 1 日から施行し、同日以後に要綱の規定による事前協議があった中高層集合住宅の建設事業について適用する。
- 2 この細則施行の日前に、現に要綱の規定による事前協議があったものについては、なお従前の例による。
- 3 前項の事前協議が終了した日から 6 箇月以内に工事に着手しない場合は、同項の規定にかかわらず、改正後の葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱施行細則の規定を適用する。

要綱主管部課一覧（協議事項打合せ先部課）

は、必ず別途協議が必要な課
 は、協議事項があるとき、別途協議が必要な課

主管部課係	階数	協議事項
政策経営部 情報システム課 システム計画係 内2027	6階	第28条の2（高速通信設備の設置）
地域振興部 地域振興課 地域活動担当係 内2246	4階	第15条（集会室） 第39条（掲示板の設置）
防災課 地域安全担当係 内2272 施設係 内2265	5階	第7条の2（防犯設備） 第16条（防災資器材倉庫） 第17条（防火用貯水槽） 第30条（防災行政無線放送）
商工振興課（テクノプラザ葛飾） 葛飾区青戸七丁目2番1号 （3838）5587		第37条（工業地域の特例）・工業系地域に進出する集合住宅に対する指導基準）
環境部 環境課 環境保全係 内3522	4階	第19条（雨水の利用）
緑化推進係 内3505	4階	第20条（緑化） 第21条（緑地）・住宅等建設に係る緑化基準等 第22条（生け垣）
相談指導係 内3525	4階	第24条第3項（20台以上の駐車場は、別に届出が必要） 第33条第1～5項（工事中等の公害対策等） 第34条（防音及び防振等の対策）
清掃事務所 葛飾区立石五丁目13番1号 （3693）6113		第25条（ゴミ保管施） 第26条（資源ゴミ保管施設）
保健所 葛飾区金町四丁目18番19号 （金町保健センター内） 生活衛生課 環境衛生担当係 （3607）4142		第27条（給水施設）
子育て支援部 育成課 計画担当係 内2419	4階	第13条の3（児童施設等についての事前協議及び必要な措置） 第13条の4（区の技術的助言）
都市整備部 建築課 審査係 内3546	3階	第9条（地階の住宅制限） 第10条（天井の高さ） 第11条（遮音措置） 第12条（外壁後退） 第12条の2（窓ガラス等の落下物防止）
事務係 内3542	3階	第41条（住居表示）
住環境整備課 指導調整係 内3566	4階	第5条（紛争の予防） 第8条（住戸の床面積） 第13条（福祉対策） 第13条の2（ベビーカー置場等の設置） 第23条（遊び場） 第24条第3項（駐車場） 第29条第2項（道路） 第31条（電波障害対策） 第35条（プライバシーの保護） 第38条（管理） 第40条（管理規約） 第47条（独身寮及び寄宿舎）・独身寮及び寄宿舎の指導基準

主 管 部 課 係	階 数	協 議 事 項
街づくり調整課 事業調整担当係 内2582	3階	第18条(雨水流出抑制)
道路管理課 管理係 内2525	4階	第29条第3項(道路)
道路維持課 掘削指導係 葛飾区新宿3-7-2 (3608)8291		
道路管理課 監察係 内2515	4階	第46条(屋外広告物)
道路管理課 自転車対策係 内3507	4階	第24条(自転車置場)
教育委員会 庶務課 庶務係 内2704	4階	第33条第6項(工事中の公害対策、指定通学路) 第36条(学校等への配慮)
施設課 管理係 内2712	4階	第6条(建設計画の調整) 第6条(建設計画の調整)(住戸数40戸以上)
学務課 学事係 内2722		
生涯学習課 生涯学習係 内2739	4階	第47条の2(埋蔵文化財の保護)
都下水道局東部第二下水道事務所 江戸川区中央三丁目4番20号 (5662)7112		第28条(排水計画)
本田消防署 葛飾区東立石三丁目12番7号 (3694)0119 金町消防署 葛飾区金町四丁目15番20号 (3607)0119		第17条(防火用貯水槽)

平成20年4月1日現在

NTT-ME東京・東支店 墨田区横網一丁目9番2号 (3621)9255
葛飾警察署 葛飾区立石二丁目7番9号 (3695)0110
亀有警察署 葛飾区新宿四丁目22番19号 (3607)0110

中高層集合住宅等建設事前協議（変更）申請書

年 月 日

葛 飾 区 長 あて

申請人 住 所
氏 名 印
電 話
担当者

（法人にあっては、その名称、主たる事務所の所在地及び代表者の氏名）

代理人 住 所
氏 名 印
電 話
担当者

下記建設計画のとおり集合住宅を建設したいので、葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱第7条第1項の規定により、関係図書を添えて事前協議の申請をします。

記

1 建設計画

1	集合住宅名						
2	位 置	葛飾区 丁目 番 (住居表示 番)					
3	敷地面積	m ²					
4	用途地域等 (法定)	用途地域	建ぺい率	容積率	高度地区	防火・準防火	
5	建築面積等	建築面積		延べ面積		容積対象面積	
		m ² (%)		m ²		m ² (%)	
6	階数、住戸数 及び最高高さ	階数	住 戸 数			最 高 高 さ	
		階	戸 (内ワルムタイプ 戸)			m	
7	住宅等の種類及び 住戸の床面積	分譲・賃貸 寮・社宅	最小	m ²	全住戸平均		m ²
			最大	m ²	第8条の基準面積		m ²

8	工事予定期間	年 月 日 ~ 年 月 日		
9	入居開始予定	年 月 日		
10	床面積内訳			
	タイプ別	床面積	住戸数	合計床面積
1	タイプ	m ²	戸	m ²
2	タイプ	m ²	戸	m ²
3	タイプ	m ²	戸	m ²
4	タイプ	m ²	戸	m ²
5	タイプ	m ²	戸	m ²
6	タイプ	m ²	戸	m ²
7	タイプ	m ²	戸	m ²
8	タイプ	m ²	戸	m ²
9	タイプ	m ²	戸	m ²
10	タイプ	m ²	戸	m ²
11	タイプ	m ²	戸	m ²
12	タイプ	m ²	戸	m ²
13	タイプ	m ²	戸	m ²
14	タイプ	m ²	戸	m ²
15	タイプ	m ²	戸	m ²
	合計		A 戸	B m ²

(1) 第8条の基準面積

ア Aが29戸以下の場合

$$(5.5 \text{ m}^2 \text{以上の } A \times 0.5 \text{ 戸の床面積}) \quad (A \times 0.5 \text{ 戸})$$

$$\text{m}^2 \div \text{戸} = \text{m}^2$$

イ Aが30戸以上の場合

$$(5.5 \text{ m}^2 \text{以上の } A \times 0.5 \text{ 戸の床面積}) \quad (A \times 0.5 \text{ 戸})$$

$$\text{m}^2 \div \text{戸} = \text{m}^2$$

$$(7.5 \text{ m}^2 \text{以上の } A \times 0.2 \text{ 戸の床面積}) \quad (A \times 0.2 \text{ 戸})$$

$$\text{m}^2 \div \text{戸} = \text{m}^2$$

(2) 全住戸面積

$$(\text{合計床面積 } B) \quad (\text{全住戸数 } A)$$

$$\text{m}^2 \div \text{戸} = \text{m}^2$$

2 添付図書
(中高層集合住宅等建設協議申請書及び確約書のほか、次の図書を添付する。)

図書の種類	明示すべき事項	縮尺
付近見取図	方位、道路及び目標となる建物、用途地域等	1,500分の1 ～ 3,000分の1
配置図	敷地の境界線、集合住宅の位置（外壁後退距離を明示） 緑地、遊び場、公園、自転車置場、駐車場、ゴミ保管施設 防災資器材倉庫、防火用貯水槽の位置、雨水貯溜槽の位置 敷地の接する道路の位置及び幅員 工業系地域の場合は、上記のほか敷地の接する工場の 配置、緩衝緑地帯の位置	100分の1 ～ 200分の1
日影図	1時間ごとの各時刻における日影の形状、測定線上の主要点 における日影時間、等時間日影線（規制のない場合は不要）	100分の1 ～ 300分の1
各階平面図	間取、各住戸の床面積、外壁及び住戸間の壁の厚さ、集会 室、管理人室、店舗等の位置 工業系地域の場合は、上記のほか空気調和設備の位置	100分の1 ～ 200分の1
2面以上の 立面図	道路斜線、高度斜線 工業系地域の場合は、上記のほか防音窓等の表示	100分の1 ～ 200分の1
2面以上の 断面図	床の厚さ、各階及び居室の天井の高さ、軒の高さ及び集合 住宅の高さ	100分の1 ～ 200分の1
管理規約案	要綱第40条参照（正のみに添付）	

その他の図書

内容	図書の種類等	縮尺
紛争の予防	近隣関係住民説明会等報告書（後日、1部提出）	
建設計画の住民周知	標識設置予定日 年 月 日 未提出・提出	
雨水流出抑制	設置図（計算式）、求積図、構造図	4 F・街づくり調整課
緑地	緑化計画図（計算書）	4 F・環境課
遊び場等	求積図	4 F・住環境整備課
自転車置場等	機械式自転車置場・自転車置場詳細図・機械式駐車場カタログ	
資源ゴミ保管施設	平面図、断面図、占有面積計算書	100分の1-200分の1
電波障害対策	予測地域図（後日、1部提出）	
周知文案	学校等周辺地域・工業系地域周知文	
独身寮等	事業内容、利用対象者等が明らかになる図書 管理体制を明らかにする図書	
★ 行政無線 確認書	受付票・確認書	5 F・防災課

3 提出部数 5部（正本1部、副本4部）ファイルとし。控の必要なときは、副本1部を追加下さい。

印は、申請の際、当面必要な設計図です。
添付図書には、「明示すべき事項」、確約書の「整備する施設等」を必ず記載下さい。
印は、関係課に同内容の事前届、★印は、関係課のみに事前届が必要です。

確 約 書

年 月 日

葛 飾 区 長 あて

申請人 住 所

氏 名

印

電 話

担当者

（法人にあっては、その名称、主たる事務所の所在地及び代表者の氏名）

代理人 住 所

氏 名

印

電 話

担当者

葛飾区 丁目 番地 に（集合住宅名）を
建設するに当たり、葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱に規定する事項を守り、下
記施設等を整備することを確約いたします。

記

整備する施設等

1	住戸の 床面積	最小住戸の床面積		m ²	要綱第8条	
		29戸以下	5.5 m ² 以上	戸		
		30戸以上	5.5 m ² 以上	戸		
			7.5 m ² 以上	戸		
			平均床面積	m ²		
2	天井の高さ			m	要綱第10条	
3	遮音措置	住戸間の壁厚	cm、床厚	cm	要綱第11条	
4	外壁後退	最小の外壁後退距離		cm	要綱第12条	
		主要出入口後退距離	無・有	m		
5	落下防止の措置	無・有（		）	要綱第12条の2	

6	福祉対策	敷地内通路併設	有効幅	m	要綱第13条		
			段差	無・有			
			傾斜	高さ			cm
				有効幅			m
			通路	こう配			1 /
				手すり			無・有
			表面の滑りにくい仕上げ	無・有			
		主要出入口	有効幅	m			
			自動又は車いす使用者が円滑に開閉して通過できる構造の戸	無・有			
			通行の支障となる段差	無・有			
			表面の滑りにくい仕上げ	無・有			
			階段	手すり			無・有
				表面の滑りにくい仕上げ			無・有
つまずきにくい構造	無・有						
7	ベビーカー置場の設置	無・有		要綱第13条の2			
8	集会室	無・有	m ²	要綱第15条			
9	防災資器材倉庫		m ²	要綱第16条			
10	防火用貯水槽	無・有	トン	要綱第17条			
11	雨水流出抑制		使用	要綱第18条			
12	雨水の利用	雨水貯水槽	無・有	トン	要綱第19条		
13	緑地、緑化	緑地	無・有	m ²	要綱第20・21条		
14	生垣	無・有	m	要綱第22条			
15	遊び場等	無・有	m ²	要綱第23条			
16	自転車置場	居住者用	台、	m ²	要綱第24条		
		(面積には通路含まず)					
	店舗用 床面積	m ² 台、	m ²				
		(面積には通路含まず)					
駐車場	一般車用	台	障害者用	台			
	軽自動車用	台	計	台			
17	ゴミ保管施設	一般ゴミ		m ²	要綱第25条		
		資源ゴミ		m ²	要綱第26条		
18	給水施設	直結方式・受水槽方式		トン	要綱第27条		
19	排水計画	()			要綱第28条		
20	高速通信設備設置	無・有			要綱第28条の2		

21	道 路	都市計画・区計画	無・有 ()	要綱第29条	
		細街路整備	無・有 m		
		区道路構造物の防護	無・有 ()		
22	防災行政無線放送	施設の設置	無・有 ()	要綱第30条	
23	電波障害 対 策	予測調査	調査済・調査中・未調査	要綱第31条	
		予測地域図提出	非該当・該当 (済・未済)		
24	プライバシーの保護	目隠し	無・有 ()	要綱第35条	
25	工業地域 等の特例	緩衝緑地帯	無・有 (幅員 m m ²)	要綱第37条	
		防音窓等	無・有 ()		
		空気調和設備等	無・有 ()		
26	管 理 (ワンルーム形式住戸)	管理人室	無・有 m ²	要綱第38条	
		管理人・常駐管理人	置かない・置く		
27	掲 示 板	規格	縦 m、横 m	要綱第39条	
28	文化財の保護	包蔵地	非該当地・該当地	要綱第47条の2	

() は、内容を記入して下さい。

整備する施設等の内容は、添付図書に明示して下さい。

近隣関係住民説明会等報告書

年 月 日

葛 飾 区 長 あて

建築主 住 所
氏 名 印
電 話
(法人にあっては、その名称、主たる事務所の所在地及び代表者の氏名)

説明(会)担当者
氏 名 印
電 話

葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱第5条第2項の規定により、下記のとおり報告いたします。

記

1	建築物の名称					
2	建築敷地の地名地番	葛飾区	丁目	番	(住居表示	番)
3	説明会の種類	A 説明会開催 B 個別説明				
A	説明会開催の周知方法					
		年 月 日	説明会の会場	建主側	近隣住民	備 考
	第1回	年 月 日		名	名	
	第2回	年 月 日		名	名	
	第3回	年 月 日		名	名	
	第4回	年 月 日		名	名	
	第5回	年 月 日		名	名	
	添付資料	呼掛け範囲、出席者名簿、議事録、配付資料				
B	個別説明	訪問範囲、訪問宅氏名・訪問日・会話内容、配布資料 直接会って、資料をもとに説明してください。 日時を変え3回以上 訪問して不在の場合は、投函もやむを得ません。				

地 位 の 承 継 届

年 月 日

葛 飾 区 長 あて

承継者 住 所

氏 名

印

電 話

（法人にあつては、その名称、主たる事務所の所在地及び代表者の氏名）

地位の承継をしたので、葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱第42条第2項の規定により、下記のとおり届け出ます。

記

1	事前協議申請年月日	年 月 日	事前協議第 号
2	事前協議済年月日	年 月 日	
3	集 合 住 宅 名		
4	位 置	葛飾区	丁目 番（住居表示 番）
5	被 承 継 人 の 住 所 ・ 氏 名		
6	承 継 年 月 日	年 月 日	
7	承 継 理 由		
8	確 約 書 の 履 行		
9	そ の 他		
	受 付 欄	備考 提出部数 5部（正本1部、副本4部）	

戸籍謄本、商業登記簿謄本、土地売買契約書等（写し）の所有権を承継したことを証明する書類を添付すること。

完 了 届

年 月 日

葛 飾 区 長 あて

届出人 住 所

氏 名

印

電 話

（法人にあっては、その名称、主たる事務所の所在地及び代表者の氏名）

工事を完了しましたので、葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱第45条第1項の規定により、下記のとおり届出いたします。

なお、先の確認事項を履行しましたので、葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱第45条第2項の規定による確認を願います。

記

1	申 請 人 住 所 氏 名	住 所 氏 名 電 話		
2	集 合 住 宅 名			
3	位 置	葛飾区	丁 目	番 号 (住居表示 番)
4	敷 地 面 積	m ²		
5	建 築 面 積 等	建 築 面 積		建 築 延 べ 面 積
		m ² (%)		m ²
6	階 数 ・ 住 戸 数 及 び 最 高 高 さ	階 数	住 戸 数	最 高 高 さ
		階	戸 (内ワルムタイプ 戸)	m
7	事 前 協 議 済 年 月 日	年 月 日	事 前 協 議 第 号	
8	建 築 確 認 年 月 日	年 月 日	建 築 確 認 第 号	
9	そ の 他			
	受 付 欄	備考 1 提出部数 5部 (正本1部、副本4部) 2 図面等添付する必要は、ありません。 3 工事完了の日から14日以内に提出して下さい。 4 確認は、各検査の終了後に行います。		

住宅等建設に係る緑化について

一定規模以上の開発行為や建築行為等を行う際は、事前に緑化計画書を提出してください。

1 対象

- (1) 敷地面積 300 平方メートル未満で葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱の適用を受ける建設事業
- (2) 敷地面積 300 平方メートル以上の建築行為等

2 手続

- (1) 敷地面積や用途地域に応じて定められた緑化面積を確保するよう緑化計画を作成し、区の緑化計画担当課へ提出してください。
- (2) 区の緑化計画担当課で審査し、基準を満たしていれば緑化計画確認通知書を発行します。
- (3) 確認を受けた緑化計画書の内容に沿って緑化し、完了後に完了届出書を提出してください。
- (4) 現場を確認し検査済証を発行します。

緑化面積等に関する基準

1 地上部の緑化面積および樹木植栽等に関する基準

(1) 緑地面積

1,000 平方メートル未満の敷地の場合

$$\text{緑化面積} = \text{敷地面積} \times (1 - \text{建ぺい率}) \times 2 / 10$$

1,000 平方メートル以上の敷地の場合

次のア及びイの計算により求めた面積のうち、いずれか少ない面積を最小限確保すべき緑化面積とします。

ア $\text{緑化面積} = \text{敷地面積} \times 2 / 10$

イ $\text{緑化面積} = \frac{\text{敷地面積} \times (1 - \text{建ぺい率}) \times \text{緑化率}}{\text{空地面積}} \times \text{控除面積}$

空地面積	緑化率	控除面積
1,200平方メートル未満	0.3	0平方メートル
1,200～2,000平方メートル未満	0.5	240平方メートル
2,000～2,800平方メートル未満	0.6	440平方メートル
2,800平方メートル以上	0.7	720平方メートル

(2) 植栽本数

樹木の植栽は基準緑化面積10平方メートル当たり高木1本及び低木10本の割合を基準とします。なお、高木とは植栽時に樹高が3メートル以上の樹木をいい、低木とは植栽時に樹高が3メートル未満30センチメートル以上の樹木をいいます。

(3) その他

樹木植栽地以外の空地は、可能な限り芝生又は花壇としてください。

2 建築物上の緑化面積に関する基準

(1) 緑化面積

敷地面積が1,000平方メートル以上で、建築物等に屋上がある場合は、建築物上(屋上、壁面等)を緑化してください。

総合設計制度等を適用して計画する建築物等

$$\text{緑化面積} = \text{屋上面積} \times 3 / 10$$

以外の建築物等

$$\text{緑化面積} = \text{屋上面積} \times 2 / 10$$

3 接道部の緑化に関する基準

(1) 緑化延長

緑地面積が1,000平方メートル以上ある場合は、接道部を緑化してください。

接道部の総延長に、表に掲げる数値を乗じた長さ以上を緑化してください。

表(接道部の緑化)

敷地面積 施設の区分	1,000㎡以上 3,000㎡未満	3,000㎡以上 30,000㎡未満	30,000㎡以上
	住宅	6 / 10	7 / 10

工業系地域に進出する集合住宅に対する指導基準

基本方針

葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱（61葛都都発第33号。以下「要綱」という。）第37条の規定により、工業系地域における集合住宅の建設に当たり、周辺工場の生産活動を保全し、操業環境と居住環境の調和したまちづくりを図るために必要な指導を行うことを目的とする。

居住環境保全対策

事業者は、次に掲げる事項を実施するものとする。

- 1 周辺工場の敷地と隣接する部分に敷地境界から幅員1メートル（敷地面積が1,000平方メートル以上の場合は、1.5メートル）以上の緩衝緑地帯を設けるものとする。この場合、緩衝緑地帯を要綱第21条の緑地面積に算入することができる。
- 2 防音サッシ等を各住戸の窓に設けるものとする。
- 3 空気調和設備又はクーラー等の冷房機器を各住戸に設けるものとする。
- 4 当該敷地が工業系地域であること並びに許容される工場及び周辺工場の業種について購入者又は賃貸予定者に周知するものとする。

独身寮及び寄宿舍の指導基準

(趣旨)

第1条 葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱(61葛都都発第33号。以下「要綱」という。)第47条に該当する建築物(以下「独身寮等」という。)の建設に当たり必要な事項を定め、指導を行うことを目的とする。

2 独身寮等とは、原則として次の各号のいずれにも該当するものをいう。

(1) 企業の経営者が従業員等の居住する施設として建設するもので、譲渡することを目的としないもの。

(2) 共用の食堂を有し、かつ、次のいずれかに該当するもの。

ア 共用の浴室が設置されているもの。

イ 共用の談話室等が設置されているもの。

ウ その他共用部分(便所その他コミュニティー施設)が設置されているもの。

なお、共用部分の設置については、事前に協議するものとする。

(読替え)

第2条 この指導基準の適用に当たっては、要綱及び葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱施行細則(61葛都都発第38号。以下「細則」という。)の規定中「中高層集合住宅」及び「集合住宅」とあるのは、「独身寮等」と読み替えるものとする。

(事前協議)

第3条 要綱第7条の規定による事前協議には、細則第3条に定める図書のほか次に掲げる図書を添付するものとする。

(1) 独身寮等に係る建築主等の事業内容、利用対象者、利用目的等が明らかになる図書

(2) 就業規則、寮の管理規約など管理体制を明らかにする図書

(適用除外)

第4条 事業者は、独身寮等の建設に当たって、要綱第8条及び第23条の適用を受けないことができる。

(住戸の床面積)

第5条 前条の適用を受ける場合は、各寮室の専用面積を18平方メートル以上とすることができる。ただし、寮室と共用の食堂、浴室、便所、談話室等(住戸施設に限る。)の床面積の合計を寮室の数で除した面積が18平方メートル以上とすることができる。

(集会室)

第6条 事業者は、集会室を設置する場合は、要綱第15条に規定する面積以上の食堂、談話室及び娯楽室を集会室としてみなすことができる。

(緑地)

第 7 条 事業者は、第 4 条の規定により遊び場等を整備しない場合は、葛飾区緑の保護と育成に関する条例（昭和 5 0 年葛飾区条例第 5 5 号）による緑地面積の 1 割増の緑地面積を確保するものとする。

(管理的事項)

第 8 条 要綱第 3 8 条の規定は、事業敷地内に建設する独身寮等で、当該敷地内で同条に準じた管理体制が確保できるものについては、適用しないことができる。

葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱第23条（遊び場等）運用基準

平成13年3月29日

13葛建計第231号

建設部長決裁

この運用基準は、葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱施行細則（61葛都都発第38号。以下「細則」という。）第14条の規定により、葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱（61葛都都発第33号。以下「指導要綱」という。）第23条（遊び場等）の施行に関し必要な基準を定めるものとする。

1 遊び場等の施設、位置、形状、使用について

（1）施設

ア 遊び場等とは、遊び場（遊具有り）、広場（遊具なし）、帯状空地（歩道空間）等の地域開放型空間をいう。

（2）位置

ア 遊び場等は、公道（区道、都道、国道）又は民有道路敷取扱要綱に定める道路（水路敷、認定外道路等）（以下「公道等」という。）に接していることを原則とする。

イ 遊び場等は、平地に設けることを原則とし、建物の屋上やピロティ - 下、室内等類似箇所には設けないこと。

ウ 帯状空地は、公道等に面してのみ設ける事ができる。ただし、帯状空地を車で横断する個所の面積は、遊び場等の面積に加算することはできない。

エ 上記、アの設置が困難な場合は、通路にて接続すること。この場合、死角をつくらないこととする。

オ 通路は1.2m以上の有効幅員を必要とするが、遊び場等の面積に加算することはできない。

（3）形状

ア 遊び場等（帯状空地を除く）は、原則として正方形又は矩形とし、一団地とすること。

イ 帯状空地の幅員は、2m以上設けることを原則とする。

（4）使用

ア 遊び場等は、一般開放すること。

2 施設の技術管理

- (1) 遊び場等の施設は、安全面に配慮すること。
- (2) 遊び場等の地面には、ダスト舗装等を行なうこと。
- (3) 遊び場等には、原則としてベンチ等の休息施設を設けること。
- (4) 遊び場等には、車両が入れない構造とすること。
- (5) 遊び場等の出入口は、公道等に面して設けることを原則とする。
- (6) 遊び場等（带状空地を除く）の中には、集合住宅等のエントランスを設けないこと。

3 管理

- (1) 遊び場等の管理は自主管理とする。
- (2) 遊び場等の施設は、良好な状態に保ち、維持すること。

4 案内板の設置

公道等から見やすい場所に、次の事項を記入した案内板を設置すること。

- (1) 指導要綱により設置した遊び場等であること。
- (2) 遊び場等を、一般開放していること。
- (3) 使用上の注意事項。
- (4) 管理者名。
- (5) その他管理者としての必要事項。

5 緑化

- (1) 遊び場等には、面積の30%以内の緑地を設けることができる。ただし、带状空地に設ける場合は、最低1.2m以上の通行帯を確保すること。
- (2) 遊び場等に設けた緑地は、要綱第21条の緑化面積に加算することができる。

6 提出書類

(1) 協議書の提出

別途協議書（様式1）に必要事項を記入し、以下の資料を添付して提出すること。

ア：案内図　イ：全体配置図　ウ：遊び場等計画平面図　エ：遊び場等求積図

オ：遊具等施設のパンフレット　カ：その他必要とする書類

(2) 提出部数

提出部数は、正副の2部とする。

(3) 確認通知

協議完了後、確認印を押印した副本 1 部を事業者に返却する。

(4) 協議変更

協議内容に変更が生じた場合は、速やかに協議を行い、変更届（様式 1）を提出すること。ただし、軽微な変更は除く。

7 完了確認

(1) 工事が完了したときは、完了届（様式 2）に遊び場等の完了写真を添付し 1 部協議者に提出すること。（完成写真には、遊び場等の全景、各施設の近接写真、案内板の設置場所と内容が確認できる近接写真を添付すること。）

(2) 遊び場等の完了検査は指導要綱主管課が行う。

8 その他

この基準に定めのない事項については、別途協議すること。

案内板記載内容参考例

遊び場形状の場合

- * この遊び場は、葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱第23条の規定により設置しました。
- * 一般の方も利用できます。
- * 利用上の注意事項
- ・
- ・

管理者

遊び場形状で公道に通路で接続する場合

- * この通路の先に、一般の方も利用できる遊び場があります。
- * 遊び場は、葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱第23条の規定により設置しました。
- * 利用上の注意事項
- ・
- ・

管理者

帯状空地の場合

- * この場所は、葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱第23条の規定により設置しました。
- * 一般の方も通行・利用できます。
- * 利用上の注意事項
- ・
- ・

管理者

葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱に基づく施設整備

住戸数 内容	15 ~ 29戸	30 ~ 69戸	70 ~ 100戸	101戸以上	要 綱
適用範囲	階数が3以上で住戸数が15戸以上				第3条
住戸の床面積	住戸数×0.5を55㎡以上	住戸数×0.2を75㎡以上、住戸数×0.3を55㎡以上			第8条
上記以外	25㎡以上	25㎡以上			
平均床面積	規定無	65㎡以上			
天井の高さ	2.3m以上				第10条
遮音措置	壁・床の厚さ12cm以上				第11条
外壁後退	隣地境界線から50cm以上、 主要出入口が6m未満の道路に面している場合は(6m-道路幅員m)×1/2以上				第12条
落下防止	道路・通路・主要出入口に面する窓ガラス等は網入り・強化・合わせガラス等				第12条の2
福祉対策	主要出入口に至る通路は段差のないもの、主要出入口の有効幅1m以上、階段は手摺設置				第13条
ペビーカー置場の設置	ペビーカー置場の設置に努める				第13条の2
児童福祉施設	事前に区と協議し、開発規模と地域の需要により保育園等の児童施設等が著しく不足することが想定できる場合には 施設の整備等、必要な措置を講ずるよう努める				第13条の3
集会室	規定無	30㎡+0.5㎡× (住戸数-30戸)以上	50㎡以上	50㎡+0.1㎡×(住戸数 100戸)以上	第15条
防災資器材倉庫	5㎡以上			5㎡+0.02㎡×(住戸数-100戸) 以上	第16条
防火用貯水槽	建築延面積2,000㎡以上は40トﾝ以上	40トﾝ以上		100トﾝ	第17条
上記以外	建築延面積2,000㎡未満でも消防水利の不足する地域は消防署と協議				
雨水流出抑制	浸透トレンチ・浸透性舗装				第18条
雨水の利用	雨水貯留槽の設置に努める				第19条
緑地	敷地面積300㎡未満は{敷地面積×(1-建ぺい率)}×0.2(地上部を緑化)葛飾区緑の保護と育成に関する条例の規定に準じ緑化計画書等提出し、確認を受ける。 敷地面積300㎡以上は、葛飾区緑の保護と育成に関する条例の規定に基づき緑化計画書等提出し、緑化する。				第21条
生け垣	可能な限り生垣とする				第22条
遊び場等	敷地面積1,000㎡以上2,000㎡未満は5㎡×住戸数×(1-建ぺい率)以上 敷地面積2,000㎡以上3,000㎡未満は6㎡×住戸数×(1-建ぺい率)以上 敷地面積3,000㎡以上は、敷地面積の10%以上				第23条
自転車置き場	住戸数の2倍以上、(1台当たり1㎡)				第24条
駐 車 場	商業系地域は住戸数の15%以上、商業系地域以外は住戸数の30%以上 駐車枦 平置きは5m×2.3m、障害者用は6m×3.5m、軽自動車は4.2m×2.1m				
ゴミ保管施設	別途協議(清掃事務所)				第25条
資源ごみ保管施設	別途協議(清掃事務所)				第26条
給水施設	受水槽等の設置は別途協議(保健所)				第27条
排水計画	別途協議(下水道局)				第28条
道 路	都市計画又は区計画があるときは計画に適合 建築基準法第42条第2項道路等は拡幅整備 区道路の掘削・通行及び公共溝渠使用等の使用等必要がある場合(道路管理課・道路維持課)				第29条
防災行政無線	行政無線放送に支障がある場合は、設置するため別途協議(防災課)				第30条
電波障害対策	電波障害事前調査実施(7階以上又は建物20m以上は調査報告書提出)				第31条
防音・防振対策	給排水及び冷暖房等の設備機器は隣地家屋から離れた位置に設置				第34条
プライバシー保護	近隣家屋等の配置、周囲の状況を考慮して必要に応じ目隠しの設置				第35条
周 知	学校等及び工場の近接地は購入者等への周知				第36・37条
工業地域等の特例	敷地境界から幅員1mの緩衝緑地帯(敷地面積1,000㎡以上は、1.5m)、 防音サッシ等の窓、空気調和設備				第37条
管理(ワンルーム)	ワンルーム形式住戸15戸以上は、管理人室及び表示板設置 常駐管理人を置く				第38条
掲示板の設置	掲 示 板 の 設 置				第39条

* 本表は、施設整備の概要であるため、必ず要綱等をお読み下さい。

中高層集合住宅

お問い合わせは

都市整備部

住環境整備課

指導調整係

〒124-8555 葛飾区立石五-13-1

TEL 03-5654-8348

H20.6.16「遊び場等運用基準」追加