

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)
(昭和 61 年 12 月 22 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 43 年法律第 100 号）及び建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に定めるもののほか、次の各号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の数が 15 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 30 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 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 24 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には、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、建設に係る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には、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設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、同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、住戸の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、住戸の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の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、警察、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。

第3章 居住水準

(住戸の床面積)

第8条 事業者は、次のとおり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) 次の表の左欄に掲げる集合住宅の住戸数の区分に応じ、同表の中欄に掲げる基準住戸数以上の住戸につき、同表の右欄に掲げる床面積

住戸数	基準住戸数	床面積
15戸以上29戸以下	住戸数 $-15+2$	40平方メートル以上
30戸以上	住戸数 $\times 1/2+2$	60平方メートル以上

備考 基準住戸数に端数が生じた場合は、小数点以下は切り捨てる。

(2) 前号の規定による床面積を有する住戸以外に住戸につき、22平方メートル以上

(地階の住宅の制限)

第9条 事業者が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一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、集合住宅の主要出入口が幅員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となるように整備し、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。

$$(6 - \text{道路幅員のメートル数}) \times 1/2$$

第4章 生活環境の整備

(福祉対策)

第13条 事業者は、高齢者や障害者等の居住、来訪に配慮した計画をするものとし、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一以上は、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。

(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の促進と福祉の増進を図るため、集合住宅に住戸の数に応じて次の基準以上の集会室を設けるものとする。

住 戸 数	集 会 室 の 規 模
30戸～100戸	30平方メートル+ (住戸数-30) × 0.5平方メートル。ただし、上限50平方メートルとする。
101戸以上	別途協議するものとする。

(防災資器材倉庫)

第16条 事業者は、集合住宅に防災資器材倉庫を設置するものとし、当該施設の設置に当たっては、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、この限りではない。

(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	水 槽 容 量
15戸～29戸で建築延べ面積が2,000平方メートル以上の場合	40t以上
30戸～100戸	40t以上
101戸以上	100t以上

2 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 建築物の規模、配置等による防火用貯水槽の位置、容量及び構造等については、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500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の緑地を確保し、植栽するものとする。

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

2 事業者は、敷地面積が500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）による緑地面積を確保するものとする。

(生け垣)

第22条 事業者は、敷地の境界に塀等を設置する場合は、可能なかぎ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は、次の算式によって得た面積以上の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㎡以上 2,000㎡未満	住戸数×5平方メートル×(1-建ぺい率)
2,000㎡以上 3,000㎡未満	住戸数×6平方メートル×(1-建ぺい率)
3,000㎡以上	敷地面積の10%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 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。

(駐車場及び自転車置場)

第24条 事業者は、敷地内に住戸の数に相当する数以上の自転車（原動機付自転車を含む。以下同じ。）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 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年条例第26号）その他別に定めるところにより店舗利用客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。）以上の自動車駐車場を設置するものとし、設置に当たっては、騒音、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%以上
商業系地域以外	住戸数の30%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他、リ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については、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、設置に当たっては、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。

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（61葛建指発第109号区長決裁）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、当該要綱第7条第2項の規定に準じて、拡幅整備するものとする。

3 事業者は、区が管理している道路の占用、拡幅、掘削等道路構造物に変更又は防護の必要があるときは別途協議するものとする。

(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うえ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、工事施行前に電波障害の予測調査を実施するものとする。

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 建設現場には、苦情等の連絡先を明示するものとする。
- 5 事業者は、工事施工前に隣接家屋等の調査を行うものとし、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協議するものとする。

(防音、防振等の対策)

第34条 事業者は、騒音、振動、熱風等を伴う給排水及び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、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、開放廊下や窓等で隣接家屋等への眺望が予想される部分には、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 保育園、幼稚園、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、事業者は、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、当該敷地への日照障害を極力少なくするよう配慮するものとする。
- 3 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、本要綱の

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の数が15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、管理人不在の場合の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の数が30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、オートバイ及びカラオケ等の騒音並びにタバコの吸いながら、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こと。
- (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こと。
- (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こと。
- (4) 周辺道路への自転車の放置又は自動車及び二輪車の違法駐車に関すること。
- (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こと。
- (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。

(住居表示)

第41条 事業者は、住戸ごとに住居番号を付定し、集合住宅の平面図と室割図を添付して区長に届け出るものとする。

第8章 実効性の確保

(確約書の提出)

第42条 事業者は、本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、速やかに地位の承継届を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、その旨を速やかに完了届をもって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く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、電柱や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に、はり紙、はり札又は立看板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、本要綱のほか、別に定める指導基準に従うものとする。

(適用除外)

第48条 都市計画事業並びに東京都、住宅・都市整備公団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。