

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)
(昭和62年1月26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（61葛都都発第33号。以下「要綱」という。）第49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12条、第24条第3項及び第37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37条に規定する工業系地域を含むときは、（当該工業系地域部分に及んで集合住宅が建築されるときに限る。）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 要綱第7条の規定による事前協議を行う場合は、速やかに建設計画について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に通知するものとする。

(外壁後退)

第4条 要綱第12条第1項の規定による外壁面には、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。

(防災資器材倉庫)

第5条 要綱第16条の規定により設置する防災資器材倉庫の面積は、集合住宅の住戸の数が100以下のものについては、5平方メートル以上とし、住戸の数が100を超えるものについては、次の算式によって得た面積以上とするものとする。

$$5 \text{ 平方メートル} + (\text{住戸数} - 100) \times 0.02 \text{ 平方メートル}$$

(駐車場及び自転車置場)

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は、自転車の収容台数の2分の1以上を平置きとし、この場合の自転車1台当たりの面積は1平方メートル以上とするものとする。

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、平置きの場合下記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。

$$5 \text{ メートル} \times 2.3 \text{ メートル}$$

4 要綱第24条第3項の規定により設置する駐車場が20台以上の規模の場合は、障害者用駐車場を1台以上設置するものとし、その駐車升の大きさは、下記のとおりとするものとする。

$$6 \text{ メートル} \times 3.5 \text{ メートル}$$

(近接地域の範囲)

第7条 要綱第36条の規定による近接地域とは、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項の規定による管理人には、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ことができる場合

(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38条の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38条第2項の規定する常駐管理人の管理人室の床面積は、22平方メートル以上とするものとする。

(住居表示)

第10条 要綱第41条の規定による届出は、住戸の数が20以上の集合住宅に適用するものとする。

(確約書及び地位の承継届の様式)

第11条 要綱第42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に係る届書は、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12条 要綱第45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。

(協議先)

第13条 要綱中、別途協議するものとあるものの協議先及び関係課は、別表1のとおりとする。

付 則

この細則は、昭和62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、同日以降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。