

# 集合住宅等の建築及び管理に関する手引き



# 目次

1	はじめに	2
	(1) 共同住宅・寄宿舍・長屋を計画している皆様へ	2
	(2) 用語の定義	2
	(3) 適用	3
	(4) 協議の流れ	5
	(5) 主管部課一覧（協議事項打ち合わせ先）	6
	(6) その他の留意事項	8
2	集合住宅	9
	(1) 必要図書	9
	(2) 建築及び管理に関する基準	10
	(3) 住環境に関する基準	14
	(4) 相隣関係	16
3	小規模集合住宅	18
	(1) 必要図書	18
	(2) 管理に関する基準	18
4	シェアハウス	19
	(1) 必要図書	19
	(2) 建築及び管理に関する基準	19

# 1 はじめに

## (1) 共同住宅・寄宿舍・長屋を計画している皆様へ

葛飾区住宅基本計画では、次世代に継承することができる良好・良質な住まいづくり、多世代が安心して快適に暮らすことができる住まいづくり、葛飾らしい魅力ある住環境づくりを基本方針としております。

共同住宅や寄宿舍、長屋の建設に当たっては、この基本方針に沿った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に、「葛飾区集合住宅等の建築及び管理に関する条例」を制定いたしました。

この条例に定める遵守基準は、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、本基準値以上となるように計画してください。

この条例に基づいた協議の段階では、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。

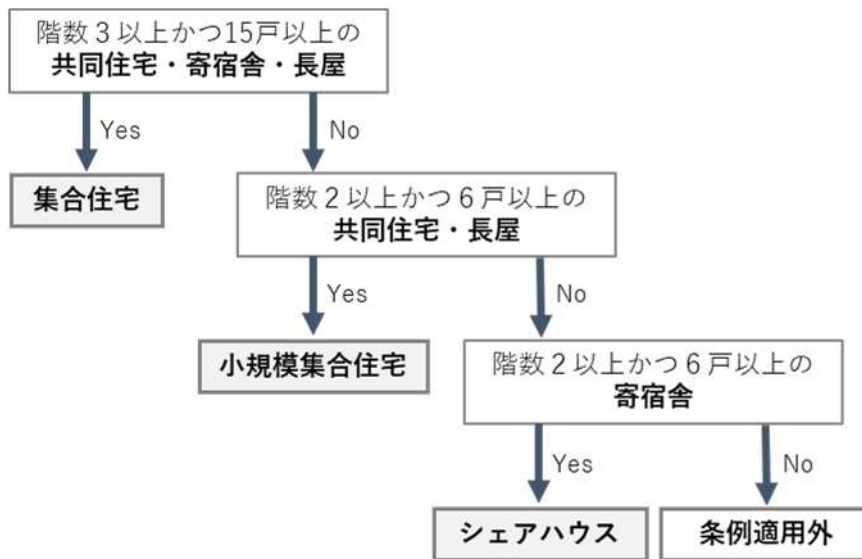
## (2) 用語の定義

この条例で使用する用語は、建築基準法と建築基準法施行令に定めるもののほか、次のとおりとします。

集合住宅	住戸数又は住室数が 15 以上の共同住宅、寄宿舍又は長屋のうち、階数（住宅の用に供しない地階の階数を除く。以下同じ。）が 3 以上のもの
小規模集合住宅	住戸数が 6 以上の共同住宅又は長屋のうち、階数が 2 以上で集合住宅に該当しないもの
シェアハウス	住室数が 6 以上の寄宿舍のうち、階数が 2 以上で集合住宅に該当しないもの
指定建築物	集合住宅、小規模集合住宅及びシェアハウスの総称
住戸	居室を有し、台所、浴室（シャワー室を含む。以下同じ。）及び便所の設備を有する区画された建築物の部分
住室	居室を有し、台所、浴室又は便所の設備のいずれか又は全てを有しない区画された建築物の部分
建築主	集合住宅、小規模集合住宅又はシェアハウスに関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者
所有者等	集合住宅、小規模集合住宅又はシェアハウスの所有者（区分所有者を含む）及び当該所有者から委託を受けてこれらの建築物の管理を行う者

### (3) 適用

この条例は、集合住宅及びシェアハウスの建築及び管理と、小規模集合住宅の管理について適用します。



※敷地面積 300 m<sup>2</sup>以上の場合は、雨水流出抑制と緑化計画について別途協議が必要です。

※ただし以下の建築物は、指定建築物（集合住宅・小規模集合住宅・シェアハウス）から除外します。

- 国または地方公共団体が行う事業による建築物  
※届出の対象ではないですが、ご計画の建築物について情報提供をお願いいたします。
- 認知症対応型共同生活介護を行う建築物（認知症グループホーム）
- サービス付高齢者向け住宅
- 障害者総合支援法による短期入所及び共同生活援助を行う建築物
- 建築基準法第 85 条による仮設建築物
- その他区長が特に必要と認めたもの

(イ) 建築物の増築や用途の変更をする場合で、現存する部分を含むと増築後の建築物が指定建築物（集合住宅・小規模集合住宅・シェアハウス）に該当するときは、増築後の建築物を指定建築物とみなして、この条例を適用します。ただし駐輪場や物置などを増築する場合には、適用しません。

(ロ) 一団地建築物設計や連担建築物設計の認定を受ける場合（建築基準法第 86 条関係）、全体で 1 つの指定建築物（集合住宅・小規模集合住宅・シェアハウス）に該当する規模になる場合は、その全体を 1 つの建築物とみなします。

(ハ) 建築物の敷地に隣接する土地に、同一事業者（建築主若しくは所有者又は先行建築物に係る土地の所有者）が、先行建築物の検査済証（建築基準法第7条関係）の交付を受けた日から1年以内に新たに別の建築物を新築する工事に着手する場合、先行建築物と新たに新築する建築物を1の建築物とみなすと指定建築物（集合住宅・小規模集合住宅・シェアハウス）に該当する規模になるときは、全体で1つの指定建築物とみなします。

★同一事業者が**1年以内**に隣地で共同住宅を建築する場合

【適用する基準】

3階	3階
8戸	10戸

**3階18戸の  
集合住宅**

★同一事業者が**1年を超えて**隣地で共同住宅を建築する場合

【適用する基準】

既存	新築
3階	3階
8戸	10戸

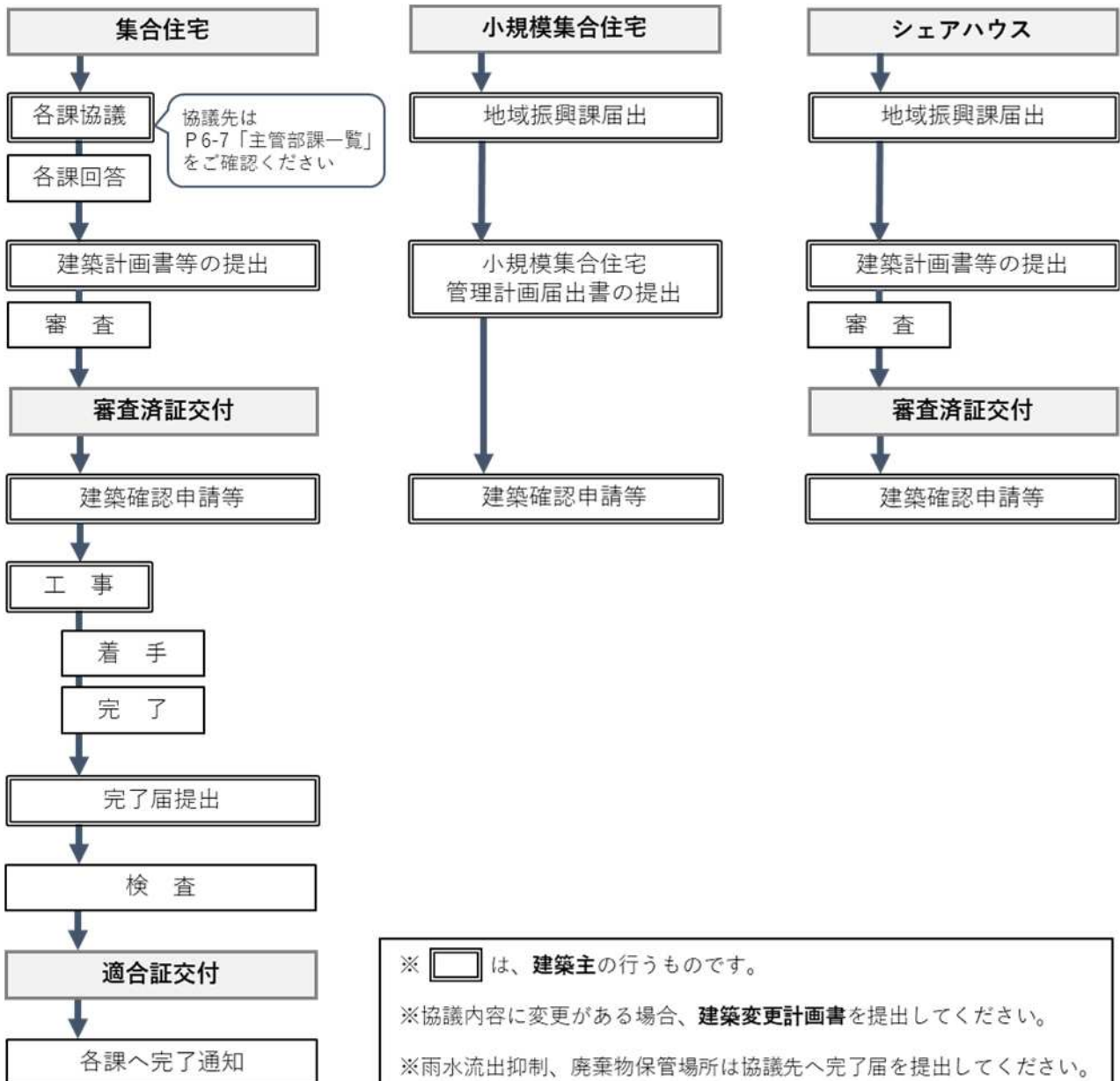
**既存：小規模集合住宅  
新築：小規模集合住宅**

#### (4) 協議の流れ

建築主は、集合住宅又はシェアハウスを建築する場合、確認申請の 30 日前までに建築計画書を区長に提出しなければなりません。あらかじめ主管課と協議を行ったあと、添付図書を添えて提出してください。審査の結果に基づき、条例の規定に適合するものには審査済証を交付します。

集合住宅の工事が完了した際は、完了後速やかに区長に完了届を提出してください。現場確認をもってこの条例に適合した建築物であるかの検査を行い、適合している場合は適合証を交付します。適合していない場合は、建築主に対して必要な措置を講ずるよう要請します。

小規模集合住宅の場合は、添付図書を添えて小規模集合住宅管理計画届出書を提出してください。



## (5) 主管部課一覧（協議事項打ち合わせ先）

区役所代表番号：03-3695-1111

主管部課係		連絡先	窓口番号	条例	協議事項
地域振興部					
地域振興課	地域活動係	内線2246	405	第13条	集会室
				第23条	町会又は自治会の加入促進に関する協議
危機管理課	自助・共助係	内線3994	503	第11条	防災備蓄倉庫
				第19条	防火用貯水槽
危機管理課	計画係	内線2272	503	-	地域防災への貢献
商工振興課 工業振興係 「テクノプラザ葛飾」青戸七丁目2番1号		3838-5587	-	-	防音・防振対策 (3)工業系地域の指導基準
環境部					
環境課	環境計画係	内線3502	410	-	雨水の利用
	公害対策相談係	内線3525	410	-	20台以上の駐車場の届出
				-	工事中等の公害対策等 防音・防振対策
	緑と花のまち推進係	内線3505	410	-	緑化計画
清掃事務所 立石五丁目13番1号		3693-6113	別棟	第15条	廃棄物保管場所
子育て支援部					
子育て施設支援課	施設支援係	内線2419	401	-	建設計画の調整（保育園等）
都市整備部					
調整課	事業調整担当係	内線2503	301	第20条	雨水流出抑制
住環境整備課	細街路整備係	内線3564	307	第21条	道路の整備（細街路協議）
				第6条	近隣説明
	第8条	住戸等の床面積の基準			
	第9条	居室の基準			
	第10条	災害対策			
	第12条	バリアフリーの配慮			
	第14条	駐車施設			
	第16条	管理に関する基準			
	第17条	管理規約等			
	第18条	空地			
	第22条	外壁後退			
	第24条	都市景観			
	-	風害対策			
	-	電波障害対策			
-	プライバシーの保護				
-	小規模集合住宅				
-	シェアハウス				
建築課	事務係	内線3542	305	-	住居表示
道路管理課	占用監察係	内線2512	303	-	道路管理者との協議(事前)(沿道掘削)
交通政策課	交通安全対策係	内線3513	423	-	駐車施設（店舗等の駐輪場の附置）

主管部課係		連絡先	窓口番号	条例	協議事項
教育委員会事務局					
教育総務課	教育総務係	内線2704	427	-	建設計画の調整（指定通学路及び学校等への配慮）
学務課	学事係	内線2722	428	-	建設計画の調整（小中学校）
生涯学習課	郷土と天文の博物館	内線2993	-	-	埋蔵文化財の保護
東京都下水道局東部第二下水道事務所 小菅一丁目2番1号 小菅水再生センター内		5680-1268	-	-	排水計画
本田消防署	東立石三丁目12番7号	3694-0119	-	第19条	防火用貯水槽
金町消防署	金町四丁目15番20号	3607-0119			
葛飾警察署	立石二丁目7番9号	3695-0110	-	-	防犯カメラ
亀有警察署	新宿四丁目22番19号	3607-0110			



## (6) その他の留意事項

### 道路管理者との協議（事前）

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、建築計画書を提出する前に道路管理者と協議を行ってください。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します。

- ① 道路の占用
- ② 公共溝渠の使用
- ③ 車両の乗り入れに伴い、道路及び道路附属物の構造変更を行うもの。

### 道路管理者との協議（沿道掘削）

沿道掘削や重車両の通行で道路に損傷を及ぼす恐れがある場合は、道路管理者と施工前に速やかに協議してください。

### 建設計画の調整（区立小・中学校及び保育所等）

開発規模と地域の需要により、保育所等の子育て支援施設及び区立小・中学校が著しく不足することが想定できる場合には、事前に区と協議し、その施設の整備など建設計画の調整に努めてください。

また、保育所や幼稚園、児童館、学童保育クラブ、小学校、中学校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、重要事項説明書等により、学校等からの発生音について周知してください。

学校等の敷地に接して建設を行う場合は、当該敷地への日照障害を極力少なくするよう配慮してください。また、工事車両が区立小学校の指定通学路を通過する場合は、事前に教育委員会と協議してください。

### 埋蔵文化財の保護

埋蔵文化財の包蔵地において建築工事を行う場合は、文化財保護法の規定により書類、図面等を提出していただく必要がありますので、あらかじめ教育委員会と協議してください。

### 住居表示

葛飾区住居表示に関する条例に基づき、「建物その他工作物新築新設届」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ことが必要です。

住戸数が20戸以上のときは、部屋割図を添付し、その部屋割図の部屋番号は、順序良く欠番が生じることがないように記載してください。

## 2 集合住宅

### (1) 必要図書

#### ① 条例届出時

2部（正本1部、副本1部）をファイルに綴じてご提出ください。

◎建築計画書（第1号様式）	
◎付近見取図	方位、道路、隣地建築物概要、用途地域等
◎配置図	敷地内の植栽及び外構計画（雨水処理等）を含む。
◎各階平面図	間取り、各住戸の床面積、集会室や防災備蓄倉庫等の面積や位置
◎立面図 2面以上	色彩計画を含む。
◎断面図 2面以上	
○日影図	当該建築物の日影が、建築基準法第56条の2における日影による中高層の建築物の高さの制限の対象区域内の指定水平面に日影を生じさせない場合は提出不要。
◎近隣説明報告書（第6号様式）	正本に1部添付する。
○駐輪場	駐輪場詳細図・駐輪場カタログ 駅からの距離がわかる図書（緩和規定を受ける場合）
◎管理規約等	記載内容は規則第13条参照すること。（正本に1部添付）
○空地	計画図、空地求積図・求積表、緑地面積求積図・求積表
◎各課協議の写し	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 清掃事務所 再利用対象物保管場所設置届兼廃棄物保管場所等設置届又は資源ごみ・集積場設置届</li> <li>・ 調整課 雨水流出抑制施設の設置の関する計画書</li> <li>・ 地域振興課 町会又は自治会の加入促進に関する協議の報告書</li> <li>・ 地域防災課 集合住宅の建築事前協議受付票</li> </ul>
○提携する学校が明らかとなる書面	学生寮の場合に提出

※◎は必ず添付する図書、○は該当する場合に添付する図書を示しています。

※各図面から条例の審査基準を読み取れるように、寸法や面積等を記載してください。

#### ② 協議内容に変更がある場合

建築変更計画書（第3号様式）	2部（正本1部、副本1部） ※変更後の図面を添付し、変更点がわかるように記載してください。
----------------	--

#### ③ 工事完了時

完了届（第4号様式）	1部 ※添付図書不要
------------	------------

## (2) 建築及び管理に関する基準

住戸の床面積の 基準 (第8条)	<p>住戸の床面積は <u>25 m<sup>2</sup>以上</u>としてください。</p> <p>※建築物の柱芯及び壁芯等により囲まれた区画の水平投影面積から算出して ください。</p> <p>※パイプスペース、バルコニー、メーターボックス等の面積を除きます。</p>									
	<p>以下の基準の寄宿舍を設置する場合は <u>18 m<sup>2</sup></u> (学生寮の場合は、<u>16.5 m<sup>2</sup></u>以上) と することができます。</p> <p>○ 各住室の面積には、共同の食堂及び共同の談話室その他の共同の居住用施 設の合計面積を住室数で除した面積を加算することができます。</p> <p>○ 共同の食堂及び共同の談話室等の必要面積は、以下の基準のとおり集会室 の面積に準ずることとします。</p> <table border="1" data-bbox="512 685 1297 936"> <thead> <tr> <th>住室数</th> <th>設置基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>～ 49 戸</td> <td>20 m<sup>2</sup>以上</td> </tr> <tr> <td>50 戸 ～ 74 戸</td> <td>30 m<sup>2</sup>以上</td> </tr> <tr> <td>75 戸 ～ 99 戸</td> <td>45 m<sup>2</sup>以上</td> </tr> <tr> <td>100 戸～</td> <td>60 m<sup>2</sup>以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>○ 共同の食堂には、給水給湯設備と調理台及び加熱調理機器を備えてくださ い。</p> <p>○ 学生寮は、提携する学校が明らかになる書面を提出してください。</p>	住室数	設置基準	～ 49 戸	20 m <sup>2</sup> 以上	50 戸 ～ 74 戸	30 m <sup>2</sup> 以上	75 戸 ～ 99 戸	45 m <sup>2</sup> 以上	100 戸～
住室数	設置基準									
～ 49 戸	20 m <sup>2</sup> 以上									
50 戸 ～ 74 戸	30 m <sup>2</sup> 以上									
75 戸 ～ 99 戸	45 m <sup>2</sup> 以上									
100 戸～	60 m <sup>2</sup> 以上									
居室の基準 (第9条)	<p>居室の天井高は <u>2.3m以上</u>としてください。</p> <p>ただし梁下などの構造上やむを得ない部分がある場合はこの限りでありませ ん。</p>									
災害対策 (第10条)	<p>以下の基準のとおり、地震時における災害対策を講じてください。</p> <p>道路や避難上有効な通路、主要な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、フィルム貼りガラスその他安全ガラス同等の仕様であ る窓ガラスとするものとしてください。</p> <p>※適用除外</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下やベランダなどがある場合</li> <li>・道路や避難通路、主要な出入口から 5 m以上離れている場合</li> </ul> <p>大規模な水害が発生した場合において、自立して居住が継続できるよう浸水対 策に努めてください。</p>									
防災備蓄倉庫 (第11条)	<p>以下の基準のとおり、防災備蓄倉庫を設置してください。</p> <table border="1" data-bbox="408 1756 1061 1856"> <tbody> <tr> <td>床面積</td> <td>1 住戸又は 1 住室につき 0.1 m<sup>2</sup>以上</td> </tr> <tr> <td>高さ</td> <td>2.1m以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>防災備蓄倉庫には、居住者の飲料水、食糧、簡易トイレ等を 3 日以上備蓄する よう努めてください。</p>	床面積	1 住戸又は 1 住室につき 0.1 m <sup>2</sup> 以上	高さ	2.1m以上					
床面積	1 住戸又は 1 住室につき 0.1 m <sup>2</sup> 以上									
高さ	2.1m以上									

<p>バリアフリーの 配慮 (第12条)</p>	<p>誰もが安全かつ快適に暮らすことのできるまちづくりを実現するため、バリアフリーに配慮した整備をしてください。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 主要な出入口から道路等に至る通路の1以上は、段差のない構造とし、床面は粗面又は滑りにくい仕上げとしてください。</li> <li>○ 共用部にスロープを設ける場合は、手すりを設け、床面は粗面または滑りにくい仕上げとしてください。ただし、共用部の構造上、スロープを設置することが困難な場合は、着脱式スロープや簡易昇降機等を設置してください。</li> <li>○ 主要出入口は有効幅1.0メートル以上で段差のない構造としてください。</li> <li>○ 共用部の階段には手すりを設け、つまずきにくい構造としてください。</li> </ul> <p>集合住宅に入居を希望する高齢者や障害者等を受け入れるように努めてください。</p>															
<p>集会室 (第13条)</p>	<p>床面積が30㎡以上の住戸又は住室の数が50以上の集合住宅を建築する場合は、集会室を設置してください。</p> <table border="1" data-bbox="429 786 1385 1081"> <thead> <tr> <th data-bbox="434 792 831 887">床面積30㎡以上の 住戸又は住室数</th> <th colspan="2" data-bbox="836 792 1380 887">集会室の設置基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="434 893 831 936">～49戸</td> <td data-bbox="836 893 1002 936">努力</td> <td data-bbox="1007 893 1375 936">原則20㎡以上</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 943 831 985">50戸～74戸</td> <td data-bbox="836 943 1002 985">遵守</td> <td data-bbox="1007 943 1375 985">30㎡以上</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 992 831 1034">75戸～99戸</td> <td data-bbox="836 992 1002 1034">遵守</td> <td data-bbox="1007 992 1375 1034">45㎡以上</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1041 831 1084">100戸～</td> <td data-bbox="836 1041 1002 1084">遵守</td> <td data-bbox="1007 1041 1375 1084">60㎡以上</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ キッズコーナー・多目的室なども集会室とすることができます。</li> <li>○ 集会室の床面積には、机又は椅子の収納庫、流し台等の面積を含めることができます。</li> <li>○ 集会室は独立した1室による設置が原則です。ただし、通路有効幅1メートルを除いた部分（廊下状部分を除く。）の有効面積が上記の基準を満たしている場合は、エントランスホールとの兼用も可とします。</li> </ul>	床面積30㎡以上の 住戸又は住室数	集会室の設置基準		～49戸	努力	原則20㎡以上	50戸～74戸	遵守	30㎡以上	75戸～99戸	遵守	45㎡以上	100戸～	遵守	60㎡以上
床面積30㎡以上の 住戸又は住室数	集会室の設置基準															
～49戸	努力	原則20㎡以上														
50戸～74戸	遵守	30㎡以上														
75戸～99戸	遵守	45㎡以上														
100戸～	遵守	60㎡以上														

<p>駐輪場 (第 14 条)</p>	<p>①設置台数 次に掲げる台数以上の駐輪場を設けてください。</p> <table border="1" data-bbox="411 257 1364 454"> <thead> <tr> <th>形式</th> <th>必要台数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>床面積 30 m<sup>2</sup>以上の住戸 (住室)</td> <td>1 住戸 (住室) につき 2 台</td> </tr> <tr> <td>床面積 30 m<sup>2</sup>未満の住戸 (住室)</td> <td>1 住戸 (住室) につき 1 台</td> </tr> <tr> <td>条例第 8 条に規定する寄宿舍・学生寮</td> <td>1 住室につき 0.5 台</td> </tr> </tbody> </table> <p>※鉄道の駅から集合住宅の敷地までの距離が 500 メートル以内の場合、上記で求めた台数を緩和することができます。(端数切り上げ)</p> <table border="1" data-bbox="438 551 1297 748"> <thead> <tr> <th>駅から敷地までの距離</th> <th>緩和適用後の必要台数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100m以内</td> <td>(上表の台数) ×0.7 台</td> </tr> <tr> <td>100mを超え 200m以内</td> <td>(上表の台数) ×0.8 台</td> </tr> <tr> <td>200mを超え 500m以内</td> <td>(上表の台数) ×0.85 台</td> </tr> </tbody> </table> <p>※10 台以上の駐輪場を設置する場合は、必置台数 (緩和適用後) の 10 分の 1 まで、自動二輪車または原動機付自転車置場を駐輪場の必要台数に含めることができます (端数切り捨て)。この場合の自動二輪車または原動機付自転車置場の大きさは、幅 1 m 以上×奥行き 2 m 以上としてください。</p> <p>②必要面積等 駐輪場の 1 台あたりの収容部分の大きさは、1 m<sup>2</sup>以上とします。ただし、ラック式などの特殊な装置を用いる場合を除きます。なお、駐輪した際に道路や隣地に越境しないよう計画してください。</p> <p>③店舗を併設する集合住宅の場合 集合住宅に店舗その他の施設を併設する場合は、「葛飾区自転車の安全利用及び駐車秩序に関する条例」により設置する店舗その他の施設利用者の駐輪場とは別に、集合住宅用の駐輪場を設置してください。</p>	形式	必要台数	床面積 30 m <sup>2</sup> 以上の住戸 (住室)	1 住戸 (住室) につき 2 台	床面積 30 m <sup>2</sup> 未満の住戸 (住室)	1 住戸 (住室) につき 1 台	条例第 8 条に規定する寄宿舍・学生寮	1 住室につき 0.5 台	駅から敷地までの距離	緩和適用後の必要台数	100m以内	(上表の台数) ×0.7 台	100mを超え 200m以内	(上表の台数) ×0.8 台	200mを超え 500m以内	(上表の台数) ×0.85 台
形式	必要台数																
床面積 30 m <sup>2</sup> 以上の住戸 (住室)	1 住戸 (住室) につき 2 台																
床面積 30 m <sup>2</sup> 未満の住戸 (住室)	1 住戸 (住室) につき 1 台																
条例第 8 条に規定する寄宿舍・学生寮	1 住室につき 0.5 台																
駅から敷地までの距離	緩和適用後の必要台数																
100m以内	(上表の台数) ×0.7 台																
100mを超え 200m以内	(上表の台数) ×0.8 台																
200mを超え 500m以内	(上表の台数) ×0.85 台																
<p>車寄せ (第 14 条)</p>	<p>幅 2.8m 以上×奥行き 6 m 以上の車寄せを設置してください。 車寄せは、次に掲げる通路等と重複しないように計画してください。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 建築基準法施行令第 128 条で定める敷地内通路</li> <li>○ 東京都建築安全条例第 5 条第 1 項で定める敷地内通路</li> <li>○ 東京都建築安全条例第 17 条で定める通路等</li> <li>○ 東京都建築安全条例第 19 条第 1 項第 2 号に定める窓先空地</li> <li>○ 東京都建築安全条例第 19 条第 2 項に定める屋外通路</li> </ul> <p>ただし、やむを得ない場合はこの限りではありません。事前にご相談ください。</p>																

<p>廃棄物保管場所 (第 15 条)</p>	<p>集合住宅の敷地内に、一般廃棄物の保管場所を設置してください。 延べ面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上（店舗等の床面積を除く。）の場合は、事業系一般廃棄物保管場所の設置基準の規定に準じて、廃棄物保管場所を設置してください。延べ面積が 1,000 m<sup>2</sup>未満の場合は、資源・ごみ集積所の設置に代えることができます。</p> <p>集合住宅の敷地内に、大規模建築物の廃棄物保管場所等の設置基準の規定に準じて粗大ごみ集積所を設置してください。</p>
<p>管理に関する 基準 (第 16 条)</p>	<p>集合住宅を適正に管理するため、以下のとおり管理体制を整えてください。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 管理人の定期的な巡回若しくは駐在、又は管理人不在時にも機械警備等で緊急連絡に対応できる体制を整えてください。</li> <li>○ 次に掲げる事項を明記した表示板を主要出入口付近に設置してください。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理人の氏名</li> <li>・管理人不在時及び緊急時の連絡先</li> </ul> </li> </ul>
<p>管理規約等 (第 17 条)</p>	<p>以下の必要事項を含む管理規約等を定め、入居者に周知してください。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) オーディオ機器、楽器、自動車、自動二輪車（原動機付自転車を含む。）、カラオケその他の騒音による居住者及び近隣への迷惑行為及び不快行為の禁止に関すること。</li> <li>(2) 開放廊下及びベランダへの通行障害物の設置禁止に関すること。</li> <li>(3) 発火又は爆発の恐れがある危険物及び不潔又は悪臭のある物品の持込禁止に関すること。</li> <li>(4) 周辺道路への自転車の放置並びに自動車及び自動二輪車（原動機付自転車を含む。）の違法駐車に関する禁止に関すること。</li> <li>(5) 廃棄物の分別及び排出方法並びに資源のリサイクルへの協力に関すること。</li> <li>(6) 近隣関係住民との間で締結された協定その他これに類するものの遵守及び承継者への周知に関すること。</li> <li>(7) 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。</li> </ol>
<p>その他の 留意事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 防犯カメラを設置する場合には、利用ルールなどについて事前に所轄警察署と協議してください。</li> <li>○ 敷地からの排水のために必要な施設の整備については、下水道局と事前に協議してください。</li> </ul>

### (3) 住環境に関する基準

空地 (第18条)	集合住宅の敷地面積が 1,000 m <sup>2</sup> 以上の場合、公共の用に供する空地を整備しなければなりません。 空地は、一団の広場状に整備した空地(広場状空地)又は歩道の用に供される空地(歩道状空地)をいいます。								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>敷地面積</th> <th>空地の面積 (m<sup>2</sup>以上)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1,000 m<sup>2</sup>以上 2,000 m<sup>2</sup>未満</td> <td>5 × 住戸 (室) 数 × (1 - 建蔽率)</td> </tr> <tr> <td>2,000 m<sup>2</sup>以上 3,000 m<sup>2</sup>未満</td> <td>6 × 住戸 (室) 数 × (1 - 建蔽率)</td> </tr> <tr> <td>3,000 m<sup>2</sup>以上</td> <td>敷地面積 × 0.1</td> </tr> </tbody> </table>	敷地面積	空地の面積 (m <sup>2</sup> 以上)	1,000 m <sup>2</sup> 以上 2,000 m <sup>2</sup> 未満	5 × 住戸 (室) 数 × (1 - 建蔽率)	2,000 m <sup>2</sup> 以上 3,000 m <sup>2</sup> 未満	6 × 住戸 (室) 数 × (1 - 建蔽率)	3,000 m <sup>2</sup> 以上	敷地面積 × 0.1
	敷地面積	空地の面積 (m <sup>2</sup> 以上)							
	1,000 m <sup>2</sup> 以上 2,000 m <sup>2</sup> 未満	5 × 住戸 (室) 数 × (1 - 建蔽率)							
	2,000 m <sup>2</sup> 以上 3,000 m <sup>2</sup> 未満	6 × 住戸 (室) 数 × (1 - 建蔽率)							
	3,000 m <sup>2</sup> 以上	敷地面積 × 0.1							
	※建蔽率は、法第 53 条に規定するものを用いてください。第 3 項の緩和規定も適用します。								
	○ 空地は、屋外(ピロティ下及び建物の屋上その他これに類するものは除く。)に設置してください。								
	○ 広場状空地は、幅 4 m 以上の道路に面した敷地内に設置してください。道路に面することが困難な場合には、道路から可視可能な位置に幅員 1.2 m 以上の通路で接続するよう計画してください。なお、通路部分を空地面積に含めることはできません。								
	○ 広場状空地には、車両の進入を阻止する措置を講じてください。								
○ 歩道状空地は、道路と平行に幅員が 2 m 以上で、かつ、通行可能な部分の幅が 1.2 m 以上確保してください。歩道がある場合は、当該歩道と一体利用できるように整備してください。									
○ 空地には、当該面積の 30% 以内の緑地を設置することができます。なお、設けた緑地の面積は、葛飾区緑の保護と育成に関する条例による緑地の面積を兼ねることができます。									
○ 空地の面積には、東京都安全条例第 19 条第 1 項第 2 号で規定する窓先空地をその有効面積に含めることができます。									
○ 空地の面積には、車両通路、主要な出入口からの通路、粗大ごみ集積所及び廃棄物持ち出し場所と重なる部分の面積をその有効面積に含めることはできません。									
○ 空地には、道路から見やすい場所に、条例第 18 条により設置した空地であること及び一般開放していること並びに管理者名を記入した案内板を設置してください。									
○ 敷地内に設置される法第 59 条の 2 に規定する空地、都市計画法第 8 条第 1 項第 4 号に規定する特定街区内において建築物の敷地内に設置される空地及びその他区長が認める空地が規則第 14 条に規定する面積を確保している場合は、上記の各規定を適用しないことができます。									

#### 【表示板の例】

この空地は葛飾区集合住宅等の  
 建築及び管理に関する条例第  
 18 条により設置しました。  
 一般の方も利用できます。  
 管理者 ○○○○

防火用貯水槽 (第 19 条)	集合住宅の敷地を管轄する消防署と協議し、必要に応じて防火用貯水槽を設置してください。防火用貯水槽の水槽容量は、40 トン以上とします。
雨水流出抑制 (第 20 条)	集合住宅またはその敷地内に、雨水の河川等への流出を抑制するための施設を整備してください。
道路の整備 (第 21 条)	<p>集合住宅の敷地が、第 42 条第 2 項道路や第 42 条第 1 項第 5 号道路で現況幅員が指定より不足している道路、その他区長が必要と認める道路に接する場合は、区長と協議の上、セットバック部分を道路状に整備してください。なお、前面道路が公道で後退用地を区に寄付する場合は、区で拡幅整備を行うことができます。</p> <p><b>【拡幅整備方法】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ L 形側溝又は縁石の移設もしくは新設</li> <li>○ アスファルト舗装、インターロッキング舗装又はコンクリート舗装</li> </ul>
その他の 留意事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 雨水の利用を図るため、雨水貯水槽の設置に努めてください。</li> <li>○ 雨水処理は敷地内で行い、公道に直接流さないよう計画してください。</li> <li>○ 敷地面積が 300 m<sup>2</sup>以上の場合には、葛飾区緑の保護と育成に関する条例により緑化計画書を提出し、緑化を推進してください。</li> </ul>



#### (4) 相隣関係

<p>近隣説明 (第6条)</p>	<p>集合住宅の建築計画の内容について、戸別訪問又は説明会の方法により、近隣関係住民に説明を行ってください。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又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により説明を行った場合は、再度説明していただく必要はありません。</p> <p><b>【説明範囲】</b> 敷地境界線から集合住宅の高さ1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</p> <p><b>【説明の報告】</b> 近隣説明の方法と範囲について、近隣説明報告書をもって報告してください。紛争予防条例により近隣説明を行った場合は、その資料を添付してください。</p>
<p>外壁後退 (第22条)</p>	<p>集合住宅の外壁面や柱の面から隣地境界線までの距離を50cm以上確保してください。</p> <p>※集合住宅からは、駐輪場やその他平屋の付属建築物を除きます。 ※外壁面は、廊下またはベランダの手すりを含みます。</p>
<p>町会又は自治会の加入促進に関する協議 (第23条)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 建設予定地の町会・自治会と加入に関する協議を行い、協議報告書を提出してください。</li> <li>○ 重要事項説明書等に、該当する町会又は自治会の名称等を記載し、その写しを地域振興課に提出してください。</li> <li>○ 集合住宅のエントランス付近の見やすい場所に、町会又は自治会のお知らせを表示できる掲示板を設置するよう努めてください。</li> </ul>
<p>都市景観 (第24条)</p>	<p>集合住宅の意匠が周辺の地域における風致と著しく不調和とならないように努めてください。</p>
<p>その他の留意事項</p>	<p>地域防災への貢献 集合住宅の建築後に結成される管理組合に対して、災害発生時において、近隣関係住民と協力し、次に掲げる取り組みに貢献するよう働きかけてください。</p> <p>(1) 大規模水害が発生した場合における一時的な避難場所として、浸水深以上となる当該集合住宅の共有部分（廊下、階段、エレベーターホールなどの部分で、葛飾区荒川、江戸川、中川洪水ハザードマップにおいて、当該敷地に想定される部分）について、地域住民に提供してください。</p> <p>(2) 大地震が発生した場合における救助、生活支援について、近隣関係住民と協力体制を構築してください。</p> <p>電波障害対策 必要に応じて、着手前にテレビ電波障害の予測調査を行い、その結果、電波障害が発生する恐れがある場合は、障害を除去するための対策を講じてください。</p> <p>プライバシーの保護 近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その他の隣接家屋へのプライバシーを保護するための措置を講ずるよう努めてください。</p>

	<p>工事中の公害対策等</p> <p>集合住宅を施工するに当たり、以下のとおり近隣への影響を軽減する工事施工方法その他の工事公害の対策を図ってください。</p> <p>(1) 工事施工前に、工事内容、敷地境界からの距離、周囲の状況その他を考慮し、隣地工作物の調査を行い、隣地工作物に損害を与えるおそれのある場合は、補償範囲、補償方法等について関係住民との間で協定その他これに類するものを締結するように努めてください。</p> <p>(2) 低騒音及び低振動工法の採用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、廃棄物その他の搬出に際しては、周辺道路の汚損防止を図ってください。</p> <p>(3) 建設現場に出入りする工事用車両等の交通整理のための誘導員を配置してください。</p>
	<p>防音・防振対策</p> <p>○ 集合住宅に、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てください。</p> <p>○ 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じてください。</p> <p>○ 工業地域又は準工業地域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してください。隣接地に稼働する工場がある場合には、その接する敷地境界に幅1メートル（敷地面積が1,000㎡以上の場合には、1.5メートル）以上の緩衝緑地帯を設け、防音サッシと空気調和設備を設置してください。購入者や賃貸予定者には、その用途地域に建設可能な業種を周知してください。</p>

### 3 小規模集合住宅

#### (1) 必要図書

小規模集合住宅管理計画届出書に下記の図書を添付し提出してください。

[添付図書] 付近見取図、配置図、各階平面図、

管理規約、町会又は自治会への加入に関する計画書の写し（地域振興課）

[必要部数] 1部 ※控えが出ないので、必要な場合はもう1部お持ちください。

※小規模集合住宅は、オンラインによる届出ができます。

URL 又は QR コードからお手続きをお願いいたします。

<https://logoform.jp/f/trCIp>



#### (2) 管理に関する基準

<p>管理に関する基準 (第 16 条)</p>	<p>小規模集合住宅を適正に管理するため、以下のとおり管理体制を整えてください。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 管理人の定期的な巡回若しくは駐在、又は管理人不在時にも機械警備等で緊急連絡に対応できる体制を整えてください。</li> <li>○ 次に掲げる事項を明記した表示板を主要出入口付近に設置してください。             <ul style="list-style-type: none"> <li>イ) 管理人の氏名</li> <li>イ) 管理人不在時及び緊急時の連絡先</li> </ul> </li> </ul>
<p>管理規約等 (第 17 条)</p>	<p>以下の必要事項を含む管理規約等を定め、入居者に周知してください。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) オーディオ機器、楽器、自動車、自動二輪車（原動機付自転車を含む。）、カラオケその他の騒音による居住者及び近隣への迷惑行為及び不快行為の禁止に関すること。</li> <li>(2) 開放廊下及びベランダへの通行障害物の設置禁止に関すること。</li> <li>(3) 発火又は爆発の恐れがある危険物及び不潔又は悪臭のある物品の持込禁止に関すること。</li> <li>(4) 周辺道路への自転車の放置並びに自動車及び自動二輪車（原動機付自転車を含む。）の違法駐車に関する禁止に関すること。</li> <li>(5) 廃棄物の分別及び排出方法並びに資源のリサイクルへの協力に関すること。</li> <li>(6) 近隣関係住民との間で締結された協定その他これに類するものの遵守及び承継者への周知に関すること。</li> <li>(7) 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。</li> </ol>
<p>町会又は自治会の加入促進に関する協議 (第 23 条)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 小規模集合住宅を分譲又は賃貸する場合において、町会又は自治会への加入に関する計画書を提出してください。</li> <li>○ 小規模集合住宅のエントランス付近の見やすい場所に、町会又は自治会のお知らせを表示できる掲示板を設置するよう努めてください。</li> </ul>

## 4 シェアハウス

### (1) 必要図書

建築計画書(第1号様式)に下記の図書を添付し提出してください。

[添付図書] 付近見取図、配置図、各階平面図、立面図(2面以上)、断面図(2面以上)、日影図、管理規約、町会又は自治会への加入に関する計画書の写し(地域振興課)

[必要部数] 2部(正本1部、副本1部)

### (2) 建築及び管理に関する基準

<p>住室の床面積の基準 (第8条)</p>	<p>住室の床面積：9㎡以上 延べ面積：住室数×15㎡+10㎡以上 ※建築物の柱芯及び壁芯等により囲まれた区画の水平投影面積から算出してください。 ※パイプスペース、バルコニー、メーターボックス等の面積を除きます。</p>
<p>管理に関する基準 (第16条)</p>	<p>シェアハウスを適正に管理するため、以下のとおり管理体制を整えてください。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 管理人の定期的な巡回若しくは駐在、又は管理人不在時にも機械警備等で緊急連絡に対応できる体制を整えてください。</li> <li>○ 次に掲げる事項を明記した表示板を主要出入口付近に設置してください。 <ul style="list-style-type: none"> <li>ロ) 管理人の氏名</li> <li>イ) 管理人不在時及び緊急時の連絡先</li> </ul> </li> </ul>
<p>管理規約等 (第17条)</p>	<p>以下の必要事項を含む管理規約等を定め、入居者に周知してください。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) オーディオ機器、楽器、自動車、自動二輪車(原動機付自転車を含む。)、カラオケその他の騒音による居住者及び近隣への迷惑行為及び不快行為の禁止に関すること。</li> <li>(2) 開放廊下及びベランダへの通行障害物の設置禁止に関すること。</li> <li>(3) 発火又は爆発の恐れがある危険物及び不潔又は悪臭のある物品の持込禁止に関すること。</li> <li>(4) 周辺道路への自転車の放置並びに自動車及び自動二輪車(原動機付自転車を含む。)の違法駐車に関する禁止に関すること。</li> <li>(5) 廃棄物の分別及び排出方法並びに資源のリサイクルへの協力に関すること。</li> <li>(6) 近隣関係住民との間で締結された協定その他これに類するものの遵守及び承継者への周知に関すること。</li> <li>(7) 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。</li> </ol>
<p>町会又は自治会の加入促進に関する協議 (第23条)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ シェアハウスを分譲又は賃貸する場合において、町会又は自治会への加入に関する計画書を提出してください。</li> <li>○ シェアハウスのエントランス付近の見やすい場所に、町会又は自治会のお知らせを表示できる掲示板を設置するよう努めてください。</li> </ul>



令和6年5月 発行

(令和4年10月 作成 令和6年5月 改訂)

葛飾区 都市整備部 住環境整備課 開発指導係

〒124-8555 葛飾区立石 5-13-1

TEL:03-5654-8348

FAX:03-3697-1660

