

葛飾区集合住宅等の建築及び管理に関する条例施行規則を公布する。

令和4年3月30日

葛飾区長

葛飾区規則第8号

葛飾区集合住宅等の建築及び管理に関する条例施行規則

目次

- 第1章 総則（第1条—第3条）
- 第2章 建築計画の周知等（第4条）
- 第3章 建築及び管理に関する基準（第5条—第13条）
- 第4章 住環境に関する基準（第14条—第16条）
- 第5章 相隣関係（第17条）
- 第6章 雑則（第18条）

付則

第1章 総則

（趣旨）

第1条 この規則は、葛飾区集合住宅等の建築及び管理に関する条例（令和4年葛飾区条例第4号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条 この規則で使用する用語の意義は、条例で使用する用語の例による。

（適用の除外）

第3条 条例第3条第1項の葛飾区規則（以下「規則」という。）で定める建築物は、次に掲げる建築物とする。

- (1) 国又は地方公共団体が実施する事業に係る建築物
- (2) 介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第20項に規定する認知症対応型共同生活介護を行う建築物
- (3) 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第5条第1項の規定により、都道府県知事の登録を受け、かつ、同法第2項に規定する更新がな

されているサービス付き高齢者向け住宅事業に係る建築物

- (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8項に規定する短期入所及び同条第17項に規定する共同生活援助を行う建築物
- (5) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第85条に規定する仮設建築物
- (6) 前各号に掲げるもののほか、葛飾区長（以下「区長」という。）が特に必要と認めるもの

2 条例第3条第2項の規則で定める部分は、駐輪場、物置その他これらに類するものとする。

## 第2章 建築計画の周知等

（建築計画書等の提出）

第4条 条例第7条第1項の規定により建築計画書を提出する場合には、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
- (3) 各階平面図
- (4) 2面以上の立面図
- (5) 2面以上の断面図
- (6) 日影図
- (7) 近隣説明報告書
- (8) 前各号に掲げるもののほか、区長が必要と認めるもの

## 第3章 建築及び管理に関する基準

（寄宿舍の住室における床面積の基準）

第5条 条例第8条第1項ただし書の規則で定める寄宿舍及びその住室の床面積は、次の各号に掲げる寄宿舍に応じ、当該各号に定める床面積とする。

- (1) 共同の食堂及び共同の談話室等を設置する寄宿舍 18平方メートル
- (2) 前号に掲げる寄宿舍のうち、学生のための独身寮として使用される寄宿舍 16.5平方メートル

(災害対策)

第6条 条例第10条第1項の規定により講ずる災害対策は、道路、避難上有効な通路及び主要な出入口（以下「避難通路等」という。）に面する窓ガラスを、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と同等の仕様である窓ガラスとすることとする。ただし、当該窓ガラスが避難通路等から5メートル以上離れている場合又は当該窓ガラスがベランダ、廊下等に面している場合は、この限りでない。

(防災備蓄倉庫)

第7条 条例第11条の規則で定める基準は、次に掲げるものとする。

(1) 防災備蓄倉庫を設置する際には、次の基準を満たすこと。

ア 面積は、1の住戸又は1の住室当たり0.1平方メートル以上とすること。

イ 高さは、2.1メートル以上とすること。

(2) 防災備蓄倉庫には、居住者の飲料水、食糧、簡易トイレその他の備蓄品を3日分以上備蓄するよう努めること。

(バリアフリーの配慮)

第8条 条例第12条第1項の規則で定める基準は、次に掲げるものとする。

(1) 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すること。

(2) 共用部にスロープを設ける場合は、手すりを設け、床面は粗面又は滑りにくい仕上げとすること。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、区長が別に定める方法によることができる。

(3) 主要な出入口は、有効幅1.0メートル以上で段差のない構造とすること。

(4) 共用部の階段には、手すりを設け、つまずきにくい構造とすること。

(集会室)

第9条 条例第13条第1項の規則で定める基準は、次の各号に掲げる集合住宅に応じ、当該各号に掲げる床面積である集会室を設置するものとする。

(1) 床面積30平方メートル以上の住戸数又は住室数が50戸以上75戸未満の集合住宅  
30平方メートル以上

(2) 床面積30平方メートル以上の住戸数又は住室数が75戸以上100戸未満の集合住

宅 45平方メートル以上

(3) 床面積30平方メートル以上の住戸数又は住室数が100戸以上の集合住宅 60平方メートル以上

2 前項に規定する集会室の床面積には、机又は椅子の収納庫、流し台その他これらに類する部分の面積を含めることができる。

3 第1項に規定する集会室には、キッズコーナー、多目的室その他これらに類するものも含めることができる。

4 第1項に規定する集会室は、独立した1室により設置しなければならない。ただし、通路有効幅1メートルを除いた一団の部分（廊下状部分を除く。）を有効面積とした場合に、第1項に規定する床面積の集会室を設けることができるときは、エントランスホールの一部を集会室として設置することができる。

（駐車施設）

第10条 条例第14条本文の規則で定める駐輪場の基準は、次に掲げるものとする。

(1) 床面積30平方メートル未満の住戸又は住室にあつては1の住戸又は1の住室に1台（第5条に定める寄宿舍の場合は1の住室に0.5台とし、算出した台数に1台未満の端数があるときは、端数を切り上げるものとする。）、床面積が30平方メートル以上の住戸又は住室にあつては1の住戸又は1の住室に2台に相当する台数以上の自転車を収容できること。

(2) 前号の規定にかかわらず、鉄道の駅から集合住宅の敷地までの距離が500メートル以内にある集合住宅における自転車の駐輪場（以下「自転車駐輪場」という。）の駐輪の台数にあつては、当該距離が次に掲げる距離の場合に応じ、それぞれ次に定める割合の台数（1台未満の端数があるときはこれを1台に切り上げるものとする。）以上とすることができる。

ア 100メートル以内の場合 100分の70

イ 200メートル以内の場合 100分の80

ウ 200メートルを超える場合 100分の85

(3) 前2号の規定にかかわらず、前2号の規定により算出した台数（以下この号において「必置台数」という。）が10台（1台未満の端数があるときは、端数を切り上げるものとする。）以上となる集合住宅における台数にあつては、当該集合

住宅の敷地内に設置する自動二輪車の駐車場及び原動機付自転車の駐輪場における駐車及び駐輪が可能な台数に相当する数を、必置台数の10分の1に相当する数（1台未満の端数があるときは、端数を切り捨てるものとする。）まで必置台数に含めることができる。この場合において、自動二輪車の駐車場又は原動機付自転車の駐輪場の1台当たりの規模は、幅1メートル以上かつ奥行き2メートル以上とする。

(4) 自転車駐輪場の1台当たりの収容部分の面積は、1平方メートル以上とすること。ただし、ラック式その他の特殊な装置を用いる駐輪場で区長が適当と認めるものについては、この限りでない。

(5) 建築主は、集合住宅に店舗その他の施設を併設する場合は、店舗その他の施設の利用者の自転車駐輪場とは別に、集合住宅の自転車駐輪場を設けること。

2 条例第14条本文の規則で定める車寄せの基準は、幅2.8メートル以上かつ奥行き6メートル以上とする。

3 条例第14条ただし書の規則で定める場合は、集合住宅の計画内容により車寄せを整備することができないと区長が認めた場合とする。

(廃棄物保管場所)

第11条 条例第15条の規則で定める基準は、次の各号に掲げる集合住宅の区分に応じ、当該各号に定めるものとする。

(1) 集合住宅の用途に供する部分の延べ面積が1,000平方メートル以上の集合住宅に係る廃棄物保管場所を設置するときは、葛飾区廃棄物の処理及びリサイクルに関する規則（平成12年葛飾区規則第32号）第33条第3項に規定する基準を準用することとする。

(2) 集合住宅の用途に供する部分の延べ面積が1,000平方メートル未満の集合住宅に係る廃棄物保管場所は、葛飾区廃棄物の処理及びリサイクルに関する条例（平成11年葛飾区条例第39号）第2条第2項第5号に規定する資源・ごみ集積所に代えることができること。

(管理に関する基準)

第12条 条例第16条の規則で定める措置は、次に掲げるものとする。

(1) 管理人を定期的に巡回させ、若しくは駐在させること又は管理人不在時におい

ても機械警備その他の方法で緊急連絡に対応できる体制を整えること。

(2) 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すること。

ア 管理人の氏名

イ 管理人の不在時及び緊急時の連絡先

(管理規約等)

第13条 条例第17条の規定により作成する管理規約等には、次に掲げる事項を遵守事項として記載するものとする。

(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。

(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。

(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。

(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。

(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。

(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。

(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。

#### 第4章 住環境に関する基準

(空地)

第14条 条例第18条の規則で定める基準は、次の表の左欄に掲げる集合住宅の敷地面積の区分に応じ、同表の右欄に掲げる公共の用に供する空地の面積とする。

集合住宅の敷地面積	公共の用に供する空地の面積
1,000平方メートル以上2,000平方メートル未満	$5 \times \text{住戸又は住室数} \times (1 - \text{建蔽率})$ 平方メートル
2,000平方メートル以上3,000平方メートル未満	$6 \times \text{住戸又は住室数} \times (1 - \text{建蔽率})$ 平方メートル
3,000平方メートル以上	敷地面積 $\times 0.1$ 平方メートル

(防火用貯水槽)

第15条 条例第19条の規則で定める基準は、水槽容量40トン以上とすることとする。

(道路の整備)

第16条 条例第21条の規則で定める道路は、法第42条第1項第5号の規定により指定した道路で現況幅員が指定より不足している道路及び区長が必要と認めた道路とする。

2 条例第21条の規則で定める基準は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) L形側溝若しくは縁石の移設又は新設を行うこと。
- (2) 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により後退用地の拡幅整備を行うこと。

## 第5章 相隣関係

(町会又は自治会の加入促進に関する措置)

第17条 条例第23条第2項の規則で定める措置は、次に掲げるものとする。

- (1) 集合住宅を分譲又は賃貸する場合において、入居予定者に対し宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第35条第1項の規定による説明をする際に、当該住宅の存する地域の町会又は自治会の名称等を提供すること。
- (2) 小規模集合住宅及びシェアハウスを分譲又は賃貸する場合において、入居予定者の町会又は自治会への加入に関する計画を書面により区長に報告すること。
- (3) 指定建築物（条例第3条第1項に規定する指定建築物をいう。以下同じ。）を分譲又は賃貸する場合において、指定建築物のエントランス付近の見やすい場所に、地域のお知らせを表示できる掲示板を設置するよう努めること。

## 第6章 雑則

(委任)

第18条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、区長が別に定める。

付 則

(施行期日)

1 この規則は、令和4年10月1日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の日前に、葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱（昭和61年12月

22日付け61葛都都発第33号) 第7条第1項の規定による協議があった建築物で、指定建築物に該当するものの建築については、この規則の規定は適用しない。