

葛飾区集合住宅等の建築及び管理に関する条例事務取扱要領

令和4年3月31日
3 葛都住第1323号
都市整備部長決裁

(総則)

第1条 この要領は、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（令和4年葛飾区規則第8号。以下「規則」という。）第18条の規定に基づき、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。

(住戸等の床面積の基準)

第2条 条例第8条に規定する住戸及び住室の床面積は、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くこととする。

2 規則第5条第1項第1号に規定する寄宿舍及び同条同項第2号に規定する学生寮は、当該各号に掲げる基準のとおり整備するものとする。

- (1) 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る。
- (2) 共同の食堂及び共同の談話室等の必要面積は、規則第9条に規定する集会室の面積に準ずること。ただし、規則第9条に規定のない規模の寄宿舍及び学生寮については20平方メートル以上とすること。
- (3) 共同の食堂は、給水給湯設備と調理台及び加熱調理機器を備えていること。
- (4) 学生寮は、提携する学校が明らかになる書面を提出すること。

(バリアフリーの配慮)

第3条 規則第8条第1項第2号に規定する代替措置は、着脱式スロープや簡易昇降機等とする。

(車寄せ)

第4条 条例第14条で定める車寄せは、次に掲げる通路等と重複しないよう整備するものとする。

- (1) 建築基準法施行令第128条で定める敷地内通路
- (2) 東京都建築安全条例第5条第1項で定める敷地内通路
- (3) 東京都建築安全条例第17条で定める通路等

- (4) 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
- (5) 東京都建築安全条例第 19 条第 2 項に定める屋外通路

(空地)

第 5 条 条例第 18 条で定める空地は、規則第 14 条で定める面積に関する基準のほか、当該各号に掲げる基準のとおり整備するものとする。

- (1) 空地は、一団の広場状に整備した空地（以下「広場状空地」という。）又は歩道の用に供される空地（以下「歩道状空地」という。）とすること。
- (2) 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。）に設置すること。
- (3) 広場状空地は、幅 4 メートル以上の道路に面した敷地内に設置すること。ただし、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 メートル以上の通路で接続すること。なお、通路部分を空地面積に含めることはできない。
- (4) 広場状空地には、車両の進入を阻止する措置を講じること。
- (5) 歩道状空地は、道路と平行に幅員が 2 メートル以上で、かつ、通行可能な部分の幅が 1.2 メートル以上であること。なお、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すること。
- (6) 空地には、当該面積の 30 パーセント以内の緑地を設置することができる。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る。
- (7) 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る。
- (8) 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ない。
- (9) 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すること。
- (10) 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、前各号の規定を適用しないことができる。

(様式)

第 6 条 条例及び規則で使用する様式については、別表 1 に掲げるとおりとする。

付 則

(施行期日)

- 1 この要領は、令和4年10月1日から施行する。

(施行期日)

- 1 この要領は、令和5年10月1日から施行する。

別表 1

様式番号	根拠条文	様式名
第 1 号様式	条例第 7 条	建築計画書
第 2 号様式	条例第 7 条	審査済証
第 3 号様式	条例第 7 条	建築変更計画書
第 4 号様式	条例第 25 条	完了届
第 5 号様式	条例第 25 条	適合証
第 6 号様式	条例第 6 条	近隣説明報告書