

北区居住環境整備指導要綱

平成4年12月3日区長決裁
4 北環住第284号

第1 目 的

この要綱は、東京都北区（以下区という）における市街地の秩序ある整備を促進するため、集合住宅等の建設等を対象とし、区がその事業者に対し、必要な指導及び協力要請を行うことにより、居住環境の向上を図ることを目的とする。

第2 用 語

- 1 事業者 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行う者をいう。
- 2 公開空地 一般区民の利用に供する絶対空地をいう。
- 3 集会室 当該集合住宅に居住する住民が集会等多目的に利用できる施設をいう。
- 4 用途地域 都市計画法（昭和43年法律第100号）に規定する用途地域をいう。ただし、二以上の用途地域にまたがる場合は、敷地の過半の属する区域の用途地域によるものとする。
- 5 寮 下記の条件を備えているものをいう。
 - ア 一つの企業が使用すること。
 - イ 営利目的でないこと。
 - ウ 管理体制が十分であること。
 - ・管理人が常駐であること。
 - ・30㎡以上の管理人室を設置すること。
 - エ 共同の食堂と洗濯場を設けること。
 - オ 一人当たり1㎡以上の娯楽室を設けること。
 - カ 入口に会社名を明示すること。

第3 適用範囲及び協議事項

- 1 この要綱の適用範囲及び協議事項は、次に掲げるものとする。
 - (1)階数3以上かつ住戸数15戸以上の集合住宅の建設事業については、第12を除く各事項。ただし、東京都安全・安心まちづくり条例（平成15年7月16日、東京都条例第114号。以下「都条例」という）及び東京都北区生活安全条例（平成15年12月5日、東京都北区条例第37号。以下「区条例」という。）の適用を受ける建築物の建設事業については、第11も除く。
 - (2)前号を除く延べ床面積1,500㎡以上の建築物の建設事業については、第7の4、8、10、12、第8、第10及び第12を除く各事項。ただし、東京都北区生活安全条例施行規則（平成16年3月17日、東京都北区規則第8号。以下「区規則」という。）第二条に規定する部分を有する建築物以外の建築物の建設事業並びに都条例及び区条例の適用を受ける建築物の建設事業については、第11についても除く。
 - (3)前2号を除く建築物の建設事業で、区規則第二条に規定する部分を有する建築物の建設事業については、第7、第8、第9、第10、第12及び第13を除く各事項。ただし、都条例及び区条例の適用を受ける建築物の建設事業については、この要綱は適用しない。
 - (4)施工区域面積200㎡以上の墓地、納骨堂又は火葬場（以下「墓地等」という。）の設置については、第7の1、第7の3～8、第7の10～12、第8、第10及び第11を除く各事項。なお、「施工区域」とは、墓地等の設置を行う区域をいい、法律又は条例により位置づけられた道路等は除く。

- 2 同一事業者が、同一敷地又は隣接地に建設事業を行い、このことにより全体の規模が前項に定める規模に該当する場合は、この要綱の規定を適用するものとする。

第4 協 議

- 1 第3の適用範囲の事業を実施しようとする事業者は、法令で定められた申請を行う前に、当該事業の基本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を行うものとする。
- 2 事業者は、当初の計画では協議を要しないもので、その後の設計変更により協議の対象となるような場合は、その時点で区長に申し出て協議を行うものとする。

第5 氏名の公表等

区長は、この要綱に基づく協議に応じない事業者又は協定事項を実行しない事業者に対して、氏名の公表等必要な措置を講じることができるものとする。

第6 区の長期計画との適合

事業者が行う事業は、「北区基本構想」及びこれに基づく区の計画等に適合するものでなければならない。

第7 都市環境

事業者は、環境整備を促進するため、次に掲げる措置を講ずるものとする。

- 1 福祉のまちづくり
事業者は、事業の計画にあたっては、「北区の共同住宅等に関する福祉のまちづくり整備要綱」（平成8年9月13日8北高福第479号区長決裁）に基づき、すべての人が安全かつ快適に生活できるよう努めるものとする。
- 2 雨水流出抑制
事業者は、安全なまちづくりのため、雨水流出抑制施設の設置に努めるものとする。
ただし、住宅等の敷地面積が、1,000㎡以上の場合は「雨水流出抑制施設設置に関する指導要綱」（平成元年6月5日元北建河第77号区長決裁）に基づき、雨水流出抑制施設を設置するものとする。
- 3 自動車駐車場
(1) 事業者は、居住者のための自動車駐車場を、下記割合に従い敷地内に設置するものとする。
ア 集合住宅
(ア) 計画戸数の20%以上
ただし、延べ床面積5,000㎡以上で集合住宅の用途に供する部分の床面積が2,000㎡を越え、かつ東京都集合住宅駐車施設附置要綱の対象とならないものは、計画戸数の30%以上とする。
(イ) (ア)にかかわらず、商業・近隣商業地域については、下記割合とする。
 - ・集合住宅の延べ床面積3,000㎡未満のもの
計画戸数の10%以上
 - ・集合住宅の延べ床面積3,000㎡以上のもの
計画戸数の20%以上イ 延べ床面積1,500㎡以上の建築物 1台以上
ただし、東京都駐車場条例（昭和33年10月1日、東京都条例第77号）の対象となるものは除く。
(2) 老人施設等で自動車の保有率が低いなど区長が特にやむを得ないと認めた場合は附置率を緩和することができるものとする。
(3) 第1号の規定により附置しなければならない駐車施設のうち、自動車の格納又は駐車のために供する部分の1台当たりの規模は、幅2.3m以上、奥行き5m以上

とするものとする。

4 駐輪施設

集合住宅の事業者は、計画戸数以上の自転車駐輪施設を敷地内に設置するものとする。

5 ごみ集積所

事業者は、敷地内にごみ集積所を設置するものとする。

6 資源保管場所

事業者は「集合住宅等の建設における資源保管場所の設置等に関する指導要綱」（平成6年9月8日6北区リ第117号区長決裁）に基づき資源保管場所を確保するものとする。

7 防災用施設

事業者は、必要に応じて、敷地内に防災用施設を設置するものとし、施設内容については、区の指示に従うものとする。

8 集会室

集合住宅の事業者は、計画戸数が50戸以上の場合は、居住者のための集会室を設置するものとする。

集会室の広さは、下記表に従うものとする。

計画戸数	集会室の面積
50～80	50㎡以上
81～200	計画戸数×0.7㎡以上
201以上	150㎡以上

9 道路

(1) 施行区域に接する、若しくは接すべき区道の拡張、延長又は隅切りの必要が認められる場合は、区の指導に従い道路を整備するとともに、その施設・用地を提供するものとする。

(2) 道路には必要に応じ、区の指導に従い、街路灯、防犯灯及びガードレール等の交通安全施設の設置並びに植樹を行うものとする。

(3) 建築基準法（昭和25年法律第100号）第42条第2項に規定する道路等に係る道路整備については、自費施工で整備するものとする。

10 公開空地

集合住宅の事業者は、敷地面積の6%以上を公開空地として整備し、公道に面して一括した場所に確保し、自主管理するものとする。整備等については、区の指導に従うものとする。

ただし、公開空地面積には、壁面後退部分（接道部分）の面積も含めることができるものとする。

11 壁面後退

事業者は、建築物と道路（建築基準法上の道路）境界・隣地境界との距離を下記表に従い有効に確保するものとする。道路境界からの後退部分については、原則として歩道状に整備するものとする。ただし、すでに広幅員の歩道がある場合及び複数の道路に接する場合は、別途区と協議するものとする。

延べ床面積	道路境界	隣地境界
1,000㎡未満	1 m以上	0.5 m以上
1,000㎡以上	1.5 m以上	

※1 地区計画、都市防災不燃化促進事業等で、同様の規定のある場合は、それによるものとし、また、本規定を適用することにより、法令・その他の要綱等に抵触する場合は、その部分は除く。

※2 隣地境界について、商業・近隣商業地域は除く。

12 床面積

住宅の規模は、「第八期住宅建設五箇年計画」に基づいた都市居住型誘導居住水準を確保するよう努めるものとする。

各住戸の床面積は18㎡以上とし、かつ15戸を超える住戸の1/2以上は50㎡以上とするものとする。

ただし、各住戸の床面積が25㎡以上の建物については、30戸を超える住戸の1/2以上を50㎡以上とするものとする。

寮等は適用除外とする。

13 公共用地・施設の提供

敷地面積が5,000㎡以上の計画の場合は、公共用地・施設の提供について、別途区と協議して定めるものとする。

第8 管理人

集合住宅の事業者は、管理人室を設置し、次の基準により管理を行うものとする。

1. 計画戸数が49戸以下の場合、管理人を常駐させるか又は管理責任者の連絡先を明示し、巡回管理を行うものとする。
2. 計画戸数が50戸以上の場合、管理人を常駐させるものとする。

第9 境界確定

事業者は、事業地と隣接する公共用地がある場合は、公私境界確定を行うものとする。また、確定後は、区境界標（支給）を埋設するものとする。

第10 工業地域

事業者が工業地域又は準工業地域内に集合住宅を建設する場合には、近隣工場等周辺環境との調和を十分に図るものとする。

第11 防犯上の配慮

事業者は、区の指導に従い、犯罪の防止に配慮した構造及び設備の設置に関して、建築物の所在地を管轄する警察署と協議を行う。

第12 墓地等の設置

事業者は、周辺生活環境を保全するため、次に掲げる措置を講ずるものとする。

1 福祉のまちづくり

事業者は、全ての人々が安全かつ快適に施設を利用できるよう、バリアフリーに配慮した整備を行うものとする。

2 緑地

事業者は、区域内にできるだけ緑化を施すものとし、詳細は別に定める基準のとおりとする。

3 周辺交通等に対する配慮

(1) 駐車場の構造

事業者は、別に定める基準により駐車場を設置するものとする。

(2) 交通渋滞の防止

事業者は、事業地周辺の交通渋滞を防止するため、別に定める基準により駐車場の運営を行うものとする。

4 景観上の配慮

事業者は、北区都市景観づくり基本計画を踏まえ、周辺環境に配慮し、積極的に景観づくりに取り組むものとする。

5 廃棄物及び資源の保管、処理計画

事業者は、事業系廃棄物及び資源の保管及び処理について、区と協議を行うものとする。

6 臭気対策

事業者は、献花、供物等から発生する臭気への必要な対応策を講じるものとする。

る。

7 騒音対策等

事業者は、墓参り集中時において、騒音等により周辺生活環境に甚大な影響を与えることがないように必要な対応策を講じるものとする。

8 近隣関係住民への説明

事業者は、事業計画地周辺の近隣住民への説明を十分に行い、住民の理解が得られるように努めるものとする。

第13 協定書

この要綱に基づく協議の結果、原則として区と事業者とで協定書を交換するものとする。

第14 区の事務分担

この要綱に基づく事務の総括は都市整備部都市計画課において処理し、具体的な協議については、別表1に掲げる部局において担当するものとする。

第15 報告

この要綱の第4に掲げる協議の申し出を行った事業者は、別表2に掲げる部局に対し、区の様式に基づき報告を行うものとする。ただし、第3の1(3)及び(4)の適用を受ける事業については、学務課を除くものとする。

第16 その他

この要綱に定めるもののほか、特に必要と認める事項は、区長が別に定める。

付 則

- 1 この要綱は、平成5年1月1日から施行する。
- 2 北区集団住宅建設指導要綱（昭和48年4月19日 48北企企発第35号区長決裁）は、廃止する。
- 3 この要綱の規定にかかわらず、平成5年3月31日までに前項の規定による廃止前の北区集団住宅建設指導要綱（以下 廃止前の要綱という）3に掲げる事前協議の申し出を行った事業者が廃止前の要綱の適用を選択した場合には、当該事業者については、廃止前の要綱は、その効力を有する。
- 4 この要綱の施行の際、廃止前の要綱に基づき、現に事前協議を締結している事業者については、なお従前の例による。
 - 付 則（平成5年6月21日区長決裁 5北環住第151号）
この要綱は、平成5年7月1日から施行する。
 - 付 則（平成7年3月30日区長決裁 6北環住第943号）
この要綱は、平成7年4月1日から施行する。
 - 付 則（平成8年4月23日区長決裁 8北都整第49号）
この要綱は、平成8年4月1日から適用する。
 - 付 則（平成9年4月11日区長決裁 8北都整第1068号）
この要綱は、平成9年4月1日から適用する。
 - 付 則（平成10年4月1日区長決裁 10北都都第1号）
この要綱は、平成10年4月1日から適用する。
 - 付 則（平成14年4月25日助役専決 14北都都第41号）
この要綱は、平成14年4月1日から適用する。
 - 付 則（平成16年4月27日区長決裁 16北都都第2号）
この要綱は、平成16年7月1日から施行する。
 - 付 則（平成17年5月6日助役専決 16北都都第601号）
この要綱は、平成17年4月1日から適用する。

別表 1

主 管 部 課	協 議 事 項
まちづくり部 都市計画課 住宅課 道路公園課 工事課 交通担当課長	第1～第6、第7の3、10、11、13、第12の3、4 第13～第16 第7の8、12、第8 第7の2、9、第9 第7の9 第7の4
政策経営部 企画課	第6、第7の13
危機管理室 防災課 危機管理課	第7の7 第11
地域振興部 産業振興課	第10
生活環境部 リサイクル清掃課 環境課 北区清掃事務所	第7の6、第12の5 第12の2、6、7 第7の5
健康福祉部 健康福祉課	第7の1、第12の1
北区保健所 生活衛生課	第12の8

別表 2

報 告 部 課
教育委員会 学務課 生涯学習推進課

問い合わせ先 北区 まちづくり部 都市計画課
電話 (3908)9152 (ダイヤル)