

| |
|-------|
| 資料 |
| No. 3 |
| 都市整備部 |

平成23年7月21日

葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱の一部改正について

1 改正理由

平成22年国勢調査(速報集計)によると、単身世帯が増加しており、全国の単身世帯数は、約1,588万世帯で最も多くなり、一般世帯に占める割合も3割を超えている。

また、本区では大学進出により、多くの学生が区内に住むことが見込まれるなど、単身世帯向けの賃貸住宅の需要増が見込まれる。

そのため、近隣と調和のとれた集合住宅の建設を誘導するため、葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱の一部を改正するもの。

2 改正の概要

住戸数が15戸以上の集合住宅を建築する場合、現状では全住戸数の50%以上の住戸の面積を55㎡以上としているが、これを、全住戸数から15戸を減じた数の50%以上の住戸の面積を55㎡以上とする。

また、入居者のゴミ出しの問題に対応するため、ゴミ保管施設について、「資源ゴミ」と「粗大ゴミ」集積所を明確に位置付ける。

さらに、集合住宅の管理の徹底を図るため、管理人と管理人室の設置、及び連絡先の表示の義務を具体的に明記すると共に、管理人の定期的な巡回又は駐在の規定を設ける。また、住戸数が30戸以上の集合住宅には常駐管理人室の設置を定め、町会等の地域団体への加入の働きかけを行うことを規定する。

3 新旧対照表

別紙(案)のとおり

4 施行予定期日

平成23年9月1日

5 改正内容の周知

中高層集合住宅等の建設を行う事業者に対して、住環境整備課窓口で中高層集合住宅等建設指導要綱の改正内容について周知する文書を配布するとともに、区ホームページにも掲載する。

| 改正部分 | 改正前 | 改正後 | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|--|--|------|-------|---------------|---------|---------------|---|------|------|-------|---------------|---------|---------------|
| <p>(住戸の床面積) 第8条</p> | <p>事業者は、次の各号に定める住戸の床面積を確保するものとする。ただし、特に理由があると認められるときは、この限りでない。</p> <p>(1) 集合住宅の住戸数が15戸以上29戸以下の場合 住戸数の50パーセント以上の住戸(端数が生じた場合は、小数点以下を切り上げる。)の床面積を55平方メートル以上</p> <p>(2) 集合住宅の住戸数が30戸以上の場合 住戸数の50パーセント以上の住戸(端数が生じた場合は、小数点以下を切り上げる。)の床面積を55平方メートル以上とし、かつ住戸数の20パーセント以上の住戸(端数が生じた場合は、小数点以下を切り上げる。)の床面積を75平方メートル以上</p> <p>(3) 前各号の規定による床面積を有する住戸以外の住戸 25平方メートル以上</p> <p>2 事業者は、住戸数が30戸以上のときは、その平均床面積が65平方メートル以上となるようにするものとする。</p> | <p>事業者は、次の各号に定める住戸の床面積を確保するものとする。ただし、特に理由があると認められるときは、この限りでない。</p> <p>(1) 1住戸の床面積は25平方メートル以上</p> <p>(2) 集合住宅の住戸数が15戸以上29戸以下の場合 住戸数から15を減じた数の50パーセント以上の住戸(端数が生じた場合は、小数点以下を切り上げる。)の床面積を55平方メートル以上</p> <p>(3) 集合住宅の住戸数が30戸以上の場合 住戸数から15を減じた数の50パーセント以上の住戸(端数が生じた場合は、小数点以下を切り上げる。)の床面積を55平方メートル以上とし、かつ20パーセント以上の住戸(端数が生じた場合は、小数点以下を切り上げる。)の床面積を75平方メートル以上</p> <p>2 前項にかかわらず、寄宿舍、寮、及びサービス付き高齢者向け住宅を設置する場合は、別に定める指導基準によるものとする。</p> | | | | | | | | | | | | |
| <p>(遮音措置) 第11条</p> | <p>事業者は、住戸間の壁の厚さ及び床の厚さを12センチメートル以上の遮音構造とするものとする。</p> | <p>事業者は、住戸間の壁の厚さ及び床の厚さを15センチメートル以上の遮音構造とするものとする。</p> | | | | | | | | | | | | |
| <p>(自転車置場及び駐車場) 第24条</p> | <p>事業者は、敷地内に住戸数の2倍に相当する台数以上の自転車(原動機付自転車を含む。)を収容できる自転車置場を設置するものとする。ただし、特に理由があると認められるときは、この限りでない。</p> <p>2 (略)</p> <p>3 事業者は、敷地内に次の算式によって得た台数(小数点以下は、切上げとする。)の自動車を収容できる駐車場を設置するものとし、設置に当たっては、騒音及び排気ガスによる影響の少ない場所を選定するように努めるものとする。ただし、特に理由があると認められるときは、この限りでない。</p> | <p>事業者は、敷地内に住戸数の2倍(ワンルーム住戸については住戸数)に相当する台数以上の自転車(原動機付自転車を含む。)を収容できる自転車置場を設置するものとする。ただし、特に理由があると認められるときは、この限りでない。</p> <p>2 (略)</p> <p>3 事業者は、敷地内に次の算式によって得た台数(小数点以下は、切上げとする。)の自動車を収容できる駐車場を設置するものとし、設置に当たっては、騒音及び排気ガス並びに光等による影響の少ない場所を選定するように努めるものとする。ただし、特に理由があると認められるときは、この限りでない。</p> | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1" data-bbox="363 1921 890 2004"> <thead> <tr> <th>用途地域</th> <th>設置台数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業系地域</td> <td>住戸数の15パーセント以上</td> </tr> <tr> <td>商業系地域以外</td> <td>住戸数の30パーセント以上</td> </tr> </tbody> </table> | 用途地域 | 設置台数 | 商業系地域 | 住戸数の15パーセント以上 | 商業系地域以外 | 住戸数の30パーセント以上 | <table border="1" data-bbox="976 1921 1503 2004"> <thead> <tr> <th>用途地域</th> <th>設置台数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業系地域</td> <td>住戸数の10パーセント以上</td> </tr> <tr> <td>商業系地域以外</td> <td>住戸数の20パーセント以上</td> </tr> </tbody> </table> | 用途地域 | 設置台数 | 商業系地域 | 住戸数の10パーセント以上 | 商業系地域以外 | 住戸数の20パーセント以上 |
| 用途地域 | 設置台数 | | | | | | | | | | | | | |
| 商業系地域 | 住戸数の15パーセント以上 | | | | | | | | | | | | | |
| 商業系地域以外 | 住戸数の30パーセント以上 | | | | | | | | | | | | | |
| 用途地域 | 設置台数 | | | | | | | | | | | | | |
| 商業系地域 | 住戸数の10パーセント以上 | | | | | | | | | | | | | |
| 商業系地域以外 | 住戸数の20パーセント以上 | | | | | | | | | | | | | |

| 改正部分 | 改正前 | 改正後 |
|----------------------------|---|---|
| <p>(ゴミ保管施設) 第25条</p> | <p>(ゴミ保管施設) 事業者は、所轄の清掃事務所と協議し、ゴミ保管施設を整備するものとする。</p> | <p>(<u>廃棄物保管場所</u>) <u>事業者は、清掃事務所と協議し、その建築物又は敷地内に廃棄物保管場所を整備するものとする。</u></p> <p>2 <u>廃棄物保管場所は、清掃事務所で定める基準に適合するものとする。</u></p> |
| <p>(資源ゴミ保管施設) 第26条</p> | <p>(資源ゴミ保管施設) 事業者は、前条のゴミ保管施設のほかりサイクル可能な紙類、布類、缶類、びん類等の資源ゴミを保管する施設を整備するものとし、整備に当たっては、別途協議するものとする。</p> | <p>(<u>粗大ごみ集積所</u>) <u>事業者は、前条の廃棄物保管場所のほか、粗大ごみ集積所を整備するものとし、整備に当たっては、清掃事務所と協議するものとする。</u></p> <p>2 <u>粗大ごみ集積所は、清掃事務所で定める基準に適合するものとする。</u></p> |
| <p>(管理) 第38条</p> | <p>事業者は、ワンルーム形式住戸数が15戸以上の集合住宅に管理人室を設け管理人を置くものとし、管理人不在の場合に管理人への連絡先を明記した表示板を管理人室の前に設置するものとする。</p> <p>2 事業者は、ワンルーム形式住戸数が30戸以上のときは、常駐管理人を置くものとする。</p> | <p>事業者は、ワンルーム形式住戸が15戸以上の集合住宅に管理人室を設け管理人を置くものとし、下記の事項を明記した表示板を管理人室の前に設置するものとする。</p> <p>(1)管理人の氏名 (2)管理人室の電話番号 (3)管理人の駐在時間 (4)管理人の不在時期及び緊急時の連絡先</p> <p>2 <u>事業者は、前項の住戸数が15戸以上30戸未満のときは、管理人を定期的に巡回又は駐在させること。</u></p> <p>3 <u>事業者は、第一項の住戸数が30戸以上のときは、常駐管理人を置くものとする。ただし、管理人が日中に一定時間駐在し、夜間の不在時においても機械警備等、緊急連絡に対応できる体制を整える場合には、この限りでない。</u></p> <p>4 <u>事業者は、建築物の出入口付近に、施設名、施設管理者の氏名、連絡先等を明示した施設表示板を設置するものとする。</u></p> <p>5 <u>事業者又は委託を受けて入居をあっせんする者は、地域コミュニティの重要性を深く認識するとともに、入居者と近隣住民の良好なコミュニティが保たれるよう努めるものとし、入居者に対して、町会等の地域団体への加入を働きかけること。</u></p> |

| 改正部分 | 改正前 | 改正後 |
|------------------------|--|---|
| <p>(管理規約) 第40条</p> | <p>(管理規約) 第40条 事業者は、入居者に対する遵守事項を徹底するため管理規約を定め、管理規約には少なくとも次に掲げる事項を定めるものとする。</p> <p>(1) ステレオ、楽器、自動車、自動二輪車、カラオケ等の騒音並びにタバコの吸いながら及び空き缶の投げ捨てなど、居住者及び近隣への迷惑行為又は不快行為の禁止に関する事</p> <p>(2) 開放廊下及びベランダにおける洗濯機等の設置の禁止に関する事</p> <p>(3) 発火及び爆発のおそれのある危険物又は不潔及び悪臭のある物品の持込み禁止に関する事</p> <p>(4) 周辺道路への自転車の放置又は自動車及び自動二輪車の違法駐車</p> <p>(5) ゴミ保管施設及びゴミ容器の清掃並びに収集指定場所への指定日以外の持出し禁止に関する事</p> <p>(6) 住民登録の届出に関する事</p> <p>(7) 近隣関係住民等との間で締結された協定等の遵守と承継者への徹底に関する事</p> <p>(8) 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事</p> <p>(9) 集合住宅に設置された集会室又は多目的ホールの管理に当たり、乳幼児などの利用のために、安全面・衛生面に十分配慮した管理に関する事</p> | <p>(管理規約) 第40条</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) (略)</p> <p>(3) (略)</p> <p>(4) (略)</p> <p>(5) 廃棄物保管場所及びゴミ容器の清掃並びに収集指定場所への指定日以外の持出し禁止に関する事及び資源の分別等の適正な処理等徹底に関する事</p> <p>(6) (略)</p> <p>(7) (略)</p> <p>(8) (略)</p> <p>(9) (略)</p> |