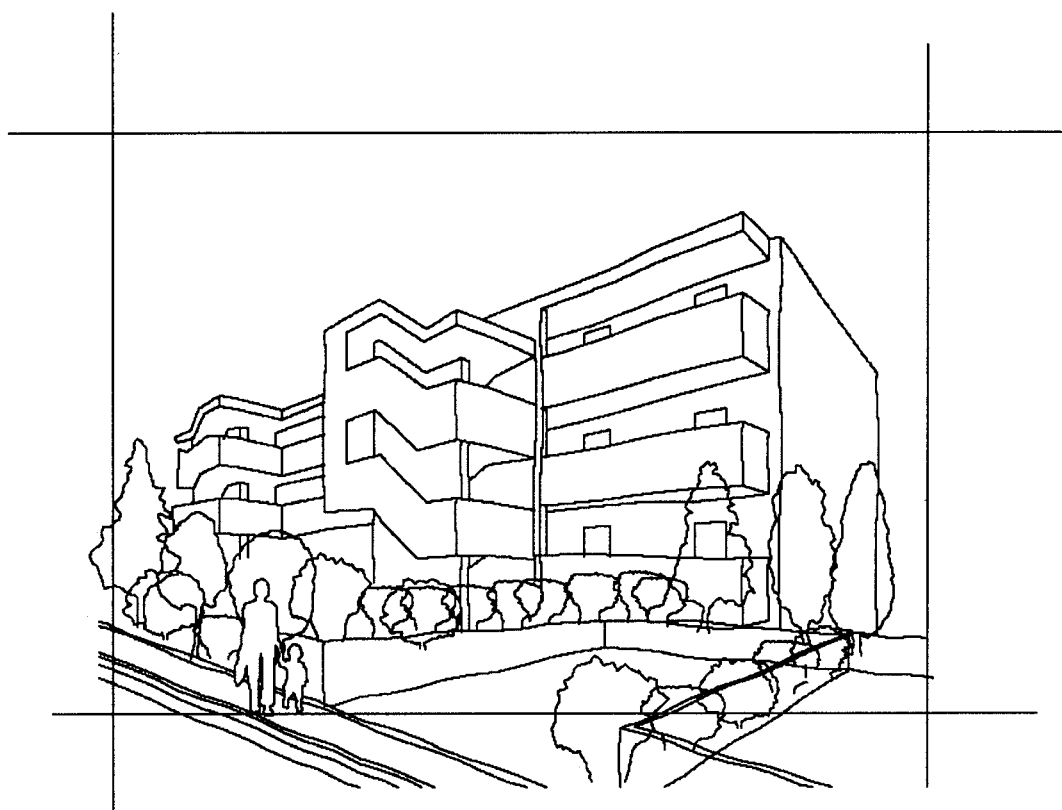


杉並区建築物の建築に係る住環境への配慮等に関する指導要綱のあらまし

この要綱は、杉並区まちづくり条例に基づき、集合住宅等の建築についての基本的指導事項を定め、住宅都市である杉並区の良い住環境の形成とその維持及び良質な居住水準の確保により、人と地域と環境にやさしいまちづくりを実現することを目的としています。

(平成20年7月10日杉並第19569号)

- 指導要綱、実施細目及び様式は、区公式ホームページに掲載しています。
区公式ホームページ (URL <https://www.city.suginami.tokyo.jp>)
⇒ 暮らしのガイド ⇒ 住まい ⇒ 家を建てる時 ⇒ 建築にあたっての住環境への配慮等 (集合住宅等の建築に関する指導要綱) について
- 別紙「適用事業別整備基準等一覧表」も併せてお読みください。



杉並区都市整備部管理課

建築調整係 ☎ 03-3312-2111 (代表)

I 総則

1 用語の定義 … (要綱第3条)

- (1) 事業者
建築主、所有者、設計者、工事施工者、管理者、販売を行う者又はその委託を受け入居を
あつせんする者を言います。
- (2) 住戸の専用床面積
建築物の柱芯、壁芯及び窓サッシュ芯等により囲まれた区画の水平投影面積を言います。ただし、
パイプスペース、バルコニー及びメーターボックス等の面積を除きます。
- (3) 環境空地
道路に沿って設けられる **歩道状空地** と道路等に面し一般に公開される **広場状空地** を言います。
- (4) 集合住宅における住戸種別
住戸の形式が居室及び専用の玄関、台所、便所及び浴室等を備え、独立した生活を営むことが
可能な住戸形式で、その住戸の専用面積が 40㎡未満のものをワンルーム形式の住戸 とします。また、
40㎡以上のものをファミリー形式の住戸とします。

2 対象となる建築物 … (要綱第4条)

- ① 適用事業(1)
階数が3以上(居室のない地階を除く。)かつ、住戸数が20戸以上の集合住宅
- ② 適用事業(2)
集合住宅以外で、延べ面積が1,500㎡以上の建築物
- ③ 適用事業(3)
**階数が3以上(居室のない地階を除く。)かつ、ワンルーム形式の住戸数が6戸以上で全住戸数が
20戸未満の集合住宅**

II 届出及び協議等

3 協議期間等 … (要綱第5条及び第6条)

- (1) 協議申請書等の提出・標識の設置

| | 協議申請書等の提出 | 標識の設置 |
|---------------------------------|--------------------------------|---------------------|
| ① 紛争予防条例の標識設置対象となるもの(東京都扱いも含む。) | 標識設置の 前日 までに提出 | 紛争予防条例により設置 |
| ② 紛争予防条例の標識設置対象外となるもの | 確認申請等を提出する日の 15日前 までに提出 | 協議申請日までに標識(第2号様式)設置 |

* 杉並区の紛争予防条例による標識は確認申請等を提出する日の **15日前** に設置してください。
ただし延べ面積が500㎡を超え、かつ、高さが10mを超えるものは **30日前** になります。

- (2) 提出書類(各2部)

- ① **協議申請書(第1号様式)** ※ 区公式ホームページからダウンロードできます。
- ② **添付書類**
 - ア 事業計画概要書 ※ 区公式ホームページからダウンロードできます。
 - イ 案内図、現況図、土地利用計画図、公図写し、設計図書
 - * 1 現況図とは、現況地盤高、既存の建築物及び擁壁・塀等の位置・種類等を記入したものです。
 - * 2 土地利用計画図とは、配置図に歩道状空地、広場状空地、自転車置場及び駐車場等の施設内容を記入したものです。
 - * 3 設計図書とは、配置図、各階平面図、立面図(4面)及び断面図(2面)等です。

Ⅲ 住環境の整備及び周辺環境への配慮

4 環境空地の整備 … (要綱第9条)

良好な市街地環境の形成を促進するため、事業区域面積の **10%以上 (商業系地域は5%以上)** を環境空地として、道路沿いなどに下表の基準に基づき整備してください。

| 種別 | 事業区域面積 | 整備基準 |
|-------|------------------------------|------------|
| 歩道状空地 | 1,000㎡未満 | 幅員 1.0 m以上 |
| | 1,000㎡以上 3,000㎡未満 | 幅員 1.5 m以上 |
| | 3,000㎡以上 | 幅員 2.0 m以上 |
| 広場状空地 | 事業区域面積 × (10%又は5%) - 歩道状空地面積 | |

環境空地は、天空とし、フェンス、塀等で囲われていないこととします。

- * 1 事業区域面積が500㎡以下又は事業区域の形状等により環境空地の確保が困難な場合は、この限りではありません。
- * 2 事業区域が2以上の用途地域にわたる場合は、それぞれの地域ごとに算出し合計した面積です。
- * 3 接道緑化部分、外部空間と連続している空地及び緑地帯等の部分 (一定の要件があります。) については、広場状空地の面積に算入できます。

5 隣地境界線からの離隔距離 … (要綱第10条)

隣接地に対する採光の確保、圧迫感の緩和や落下物による危害防止への配慮のために、建築物の最高高さに応じて、下表のとおり確保してください。

| 建築物の最高の高さ | 隣地境界からの水平距離 | ドライエリアを設置する場合 | |
|---------------|-------------|-----------------|-------------|
| | | ドライエリアの深さ | 隣地境界からの水平距離 |
| 10 m未満 | 0.5 m以上 | 1.5 m未満 | 0.5 m以上 |
| 10 m以上 20 m未満 | 1.0 m以上 | 1.5 m以上 2.5 m未満 | 1.0 m以上 |
| 20 m以上 30 m未満 | 2.0 m以上 | 2.5 m以上 3.5 m未満 | 2.0 m以上 |
| 30 m以上 | 3.0 m以上 | 3.5 m以上 | 3.0 m以上 |

- * 商業系地域又は土地の状況によりやむを得ないと認められる場合は、この限りではありません。

6 防災対策等 … (要綱第11条～14条)

- (1) 防火水槽の設置 (延べ面積が1,500㎡以上の建築物)
 - 40トン以上**の防火水槽の設置について、管轄する消防署と協議してください。
- (2) 落下物防止の措置
 - ① 建築物の外壁に取り付けるガラスは、次によるものとします。
 - (ア) 網入りガラス (イ) 合わせガラス (ウ) 強化ガラス (エ) フィルム接着 (オ) その他同等の効力のあるもの
 - ② ガラスの固定に当たっては、地震による衝撃を緩和する方法や材料を使用してください。
 - * 落下防止に有効な廊下やベランダ等がある場合又は地上1階部分のガラスについては、適用しません。
- (3) その他事項
 - 防災備蓄倉庫等の設置、緊急地震速報等の活用努めてください。

7 自転車置場及びバイク置場 … (要綱第 17 条)

自転車置場及びバイク置場は、下表の基準により整備してください。(端数は切り捨て)

| 適用事業 | 種 別 | 台 数 | |
|----------------------|------------------------------|-------------|-------------|
| | | 自転車置場 | バイク置場 |
| 適用事業(1)及び 適用事業(3) | ワンルーム形式の住戸 | 住戸数分以上 | 住戸数の 10% 以上 |
| | ファミリー形式の住戸 | 住戸数× 1.5 以上 | |
| 適用事業(2) | 杉並区自転車の放置防止及び駐車場整備に関する条例による。 | | |

- 1 台当たりのスペースは、自転車置場にあつては幅 0.6 メートル、奥行き 1.9 メートル以上、バイク置場にあつては幅 1.0 メートル、奥行き 2.3 メートル以上としてください。ただし、機械式ラック等により有効に駐輪が可能な場合はこの限りではありません。

* 複合建築物は、杉並区自転車の放置防止及び駐車場整備に関する条例により自転車置場の整備を行うほか、住戸数に応じて適用事業(1)及び適用事業(3)により整備してください。

8 自動車駐車場 … (要綱第 18 条)

集合住宅における居住者用駐車場及び外来者用の駐車場については、下表の基準により整備してください。

(端数は切り上げ)

| 適用事業 | | 台 数 | |
|----------------------|--------|-------------|-------------------------|
| | | 外来者用 | 居住者用 |
| 適用事業(1)及び 適用事業(3) | 30 戸以上 | 2 台以上 | ファミリー形式の 住戸数の 20% 以上 |
| | 30 戸未満 | 1 台以上 | |
| 適用事業(2) | | 東京都駐車場条例による | |

- 1 台当たりのスペースは、幅 2.5 メートル、奥行き 6.0 メートル以上とし、敷地内の避難上支障のない位置に設けてください。ただし、居住者用駐車場のスペースについて、特殊な装置を用いる駐車施設で有効に駐車できる場合はこの限りではありません。

* 1 商業系地域で、居住者用の駐車台数を確保することが困難な場合は、下表のとおりとします。

(端数は切り上げ)

| 事業区域面積 | 台 数 |
|-------------------|---------------------|
| 500㎡未満 | 確保しないことができる |
| 500㎡以上 1,000㎡未満 | ファミリー形式の住戸数の 5% 以上 |
| 1,000㎡以上 3,000㎡未満 | ファミリー形式の住戸数の 10% 以上 |

- * 2 外来者用とは、来客用、サービス用及び荷さばき用等に使用する駐車スペースとし、平置き(車路含め有効高さ 3m 以上)で設置してください。
- * 3 外来者用については、商業系地域で全住戸数が 10 戸未満の場合はこの限りではありません。
- * 4 複合建築物は、東京都駐車場条例の規定により整備を行うほか、住戸数に応じて適用事業(1)及び適用事業(3)により整備してください。

9 省エネルギー等への配慮 … (要綱第 21 条)

共用部分に LED 照明、エコキュート、太陽光発電設備の使用など、省エネルギー等へ配慮した設備の導入を促進してください。

Ⅳ 集合住宅に関する措置

10 住宅の居住水準等 … (要綱第 22 条)

- ① 1 住戸あたりの最低専用床面積は 25㎡以上としてください。
- * 1 全住戸数が 10 戸未満の集合住宅、寮及び寄宿舍等については 20㎡以上としてください。
- * 2 寮、寄宿舍とは、特定の学校、会社等に所属する者の居住する建築物であって 1 住戸あたり 1 ㎡以上の談話室等の共用部分を有し、かつ、管理人又はこれに準ずる者が常駐しているものです。
- ② 居室の平均天井高は 2.3 m 以上としてください。

11 ファミリー形式の住戸の設置 … (要綱第 23 条)

ワンルーム形式の住戸数が 20 戸を超える集合住宅は、超える部分の 1 / 2 以上のファミリー形式住戸を設けてください。(端数切上げ)

- * 寮、寄宿舍及び福祉施設等で区長が認めるものは除きます。

12 バリアフリー住戸の設置 … (要綱第 24 条)

次の事項に適合するバリアフリーに配慮した住戸としてください。

- ① 管理人室等への通報設備 ② 床の転倒防止措置 ③ 段差の解消
- ④ 適切な位置への手すり設置 ⑤ 出入口・廊下の有効幅の確保
- * 上記の外、建築敷地に接する前面道路から各住戸にいたる主要な経路は、バリアフリーに配慮した整備を行うようお願いします。

13 管理人室 … (要綱第 25 条)

住戸数が 10 戸未満の集合住宅等を除き、面積が 10㎡以上の管理人室を設置してください。

14 管理体制 … (要綱第 26 条)

- ① 全住戸数が 10 戸未満の場合は、定時巡回管理等の適切な管理をしてください。
- ② 全住戸数が 10 戸以上 30 戸未満の場合は、1 日あたり 4 時間以上の駐在管理をしてください。
- ③ 全住戸数が 30 戸以上の場合は、常駐管理をしてください。
- * 常駐管理の場合に、夜間等の不在時について巡回又は機械警備等適切な管理が行えるものについては、1 日 4 時間以上の駐在管理をもって常駐管理とします。

15 住民登録等及び子育て支援施設等に関する協議 … (要綱第 30 条及び第 32 条)

- ① 住民登録等の手続きや町会等への加入を指導してください。
- ② 以下の事業者は、協議申請書を提出するまでに、区長と子育て支援施設等に関する協議が必要です。ファミリー形式の住戸数が 50 戸以上の集合住宅建設事業者又は適用事業(2)の建設事業者。
- ③ ファミリー形式の住戸数が 100 戸を超える集合住宅建設事業者は義務教育の就学に関し、杉並区教育委員会と協議が必要です。

V その他の協議等

緑化の推進、廃棄物の保管場所、狭あい道路の拡幅整備、雨水流出抑制対策施設の設置、良好な景観づくり等については、杉並区の条例、要綱及び要領等の定めるところにより、関係所管課又は関係機関と協議してください。



【主な指導項目のイメージ図】

