

# 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  
直近 令和8年3月2日副区長決裁  
7北ま都第2807号

## (目的)

第1条 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、集合住宅等の建設事業を対象とし、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。

## (用語の定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 事業者 工事の請負契約の発注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 一般の人が自由に通行又は利用できる開放された空地をいう。
- (3) 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。
- (4) 集合住宅 一つの建物に複数の世帯が入居している建築物をいう。ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）に規定する共同住宅とその他の用途を併用する場合及び東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例施行規則（平成20年9月東京都北区規則第61号）第4条第1項第1号に掲げるサービス付き高齢者向け住宅として登録された住宅、認知症対応型共同生活介護を行う施設、共同生活介護及び共同生活援助を行う施設、児童養護施設及び児童自立支援施設（以下「サービス付き高齢者向け住宅等」という。）並びに同項第2号に掲げる一の法人等の施設である寮として用いる共同住宅（以下「寮」という。）を含み、下宿、長屋及び寄宿舎は含まないものとする。
- (5) ワンルーム形式住戸 住戸の外壁及び界壁の中心線で囲まれた部分（ベランダ、バルコニー及び住戸の外部に開口部を設けたメーターボックス、パイプスペース等の部分を除く。）の一住戸の住戸専用面積が40㎡未満の住戸をいう。
- (6) 延べ面積 建築物の各階の床面積の合計をいう。

## (適用範囲及び適用条項)

第3条 この要綱の適用範囲は、次に掲げるものとする。

- (1) 階数が3以上で、かつ、住戸数が15戸以上の集合住宅の建設事業
- (2) 前号の建設事業を除く延べ面積が1,500㎡以上の建築物の建設事業
- (3) 前2号で規定している建設事業以外で、東京都北区生活安全条例施行規則（平成16年3月東京都北区規則第8号）第2条に規定する建築物の建設事業

2 この要綱の適用条項は次のとおりとする。

- (1) 前項第1号に規定する建設事業は、第25条を除く各条項
- (2) 前項第2号に規定する建設事業は、第14条及び第25条を除く各条項
- (3) 前項第3号に規定する建設事業は、第4条、第6条から第8条及び第10条から第29条を除く各条項

3 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第1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。

4 建築物が建築基準法に規定する増築、改築、大規模な修繕、大規模な模様替又は用途変更（以下「増築等」という。）をすることにより、全体の規模が第1項に該当する場合は、この要綱の規定を適用する。この場合において、増築等でこの要綱に定める各協議事項に適合させることが困難と認められる事項として区長が別に定めたものについては、この限りでない。

## (協議の申し出等)

第4条 前条第1項の適用範囲に該当する事業を実施しようとする事業者は、建築基準法に定める建築確認申請、許可若しくは認定の申請日又は計画通知の通知日の30日前まで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、別記第2号様式により区長に申し出て協議を行うものとする。

る。なお、事業者又は設計者は、協議を行う7日前までに別記第1号様式によりプランニングを提出するものとする。

- 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。
- 3 事業者は前2項でプランニングを提出した又は協議を行った建設事業について、中止又は変更したときは、別記第3号様式により工事中止・変更届を提出するものとする。
- 4 事業者を変更する場合は、別記第4号様式により変更届出を行うものとする。

(区の長期計画等との適合)

第5条 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長期計画等に適合するものでなければならない。

(近隣への説明等)

第6条 事業者は、東京都北区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和54年3月東京都北区条例第3号）及び東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例（平成20年3月東京都北区条例第3号）の規定に基づき、近隣関係住民に周知、説明等を行うものとする。

(集合住宅の計画及び管理)

第7条 集合住宅の事業者は、東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例の規定に基づき、集合住宅の計画及び管理を行うものとする。

(緑化の推進)

第8条 事業者は、東京都北区みどりの条例（昭和60年9月東京都北区条例第15号）の規定に基づき、環境へ配慮するものとする。

(防犯)

第9条 事業者は、東京都北区生活安全条例（平成15年12月東京都北区条例第37号）の規定に基づき、安心して生活することのできるまちづくりに配慮するものとする。ただし、同条例第3条第3項の「区の建築主事の確認を受けようとする建築主」とあるのは、「区の建築主事又は指定確認検査機関の確認を受けようとする建築主」と読み替えるものとする。

(景観)

第10条 事業者は、東京都北区景観づくり条例（平成27年3月東京都北区条例第4号）に規定する行為の届出等を要する場合は、当該届出等を行うものとする。

(福祉のまちづくり)

第11条 事業者は、事業の計画に当たっては、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。

(雨水流出抑制)

第12条 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500㎡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。

(自動車駐車場)

第13条 事業者は、自動車駐車場を、別表1のとおり敷地内に整備するものとする。ただし、事業者が敷地の近傍に自動車駐車場となるべき土地を所有又は賃借し、当該建築物と一体のものとして将来にわたり管理する場合で、敷地の位置、大きさ、形状等から区長が特にやむを得ないと認めるときは、別表1により算定した必要台数の一部又は全部を敷地外に設けることができるものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、サービス付き高齢者向け住宅等及び寮において、自動車の保有率が低い場合で、区長が特にやむを得ないと認めるときは、必要台数の一部又は全部を緩和できるものとする。

3 この要綱に定める規定のほか、東京都駐車場条例（昭和33年東京都条例第77号）及び東京都集合住宅駐車施設附置要綱（平成4年7月3日4都市建調第115号）の対象となるものは、当該規定によるものとする。

（バイク置場）

第14条 事業者は、延べ面積3,000㎡以上の集合住宅（サービス付き高齢者向け住宅等を除く。）の計画の場合は、住戸数に5%を乗じた台数（必要台数の数値に小数点以下の端数があるときは四捨五入とする。）以上の自動二輪車又は原動機付自転車（以下「バイク」という。）置場を敷地内に整備するものとする。

2 事業者は、集合住宅（延べ面積3,000㎡以上のものを除く。）の居住者又は利用者が利用するバイクの置場を必要に応じて整備するものとする。

（廃棄物保管場所等）

第15条 事業者は、東京都北区廃棄物の処理及び再利用に関する条例（平成11年12月東京都北区条例第28号）及び東京都北区集合住宅等の廃棄物保管場所等及び資源保管場所設置要綱（平成20年10月1日20北環清第1507号区長決裁）及び東京都北区事業用建築物の再利用対象物及び廃棄物の保管場所設置基準（平成20年9月30日20北環清第1512号）に基づき敷地内に保管場所を設置するものとする。

2 事業者は、区と協議の上、ごみ集積所を設置するものとする。

（資源保管場所）

第16条 事業者は、東京都北区集合住宅等の廃棄物保管場所等及び資源保管場所設置要綱（平成20年10月1日20北環清第1507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。

（防災用施設）

第17条 事業者は、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。

（ガラスの落下防止）

第18条 事業者は、道路に直接面して取り付けるガラスがある場合は、網入りガラス、強化ガラス等とする。ただし、落下防止に有効な廊下若しくはベランダがある場合又は道路への出入口がある階の当該道路に面するガラスは、この限りでない。

（道路等）

第19条 事業者は、区と協議の上、道路及び水路等の公有地（以下「道路等」という。）に街路灯、防犯灯、ガードレール等の交通安全施設の設置及び植栽を行うものとする。

2 道路等の整備は、区と協議の上、自費施工により整備するものとする。

3 前項の規定により整備した道路等を区へ寄付又は無償使用承諾する場合には、区の指導に基づく仕様により整備しなければならない。

（壁面後退）

第20条 事業者は、建築物と道路境界及び隣地境界との距離を、別表2に従い有効に確保するものとする。この場合において、道路境界からの壁面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。

（公開空地）

第21条 事業者は、敷地面積の6%以上を公開空地として整備し、自主管理するものとする。この場合において、公開空地は、原則として、道路に面した場所に確保するものとし、公開空地の形態、整備方法等については、区の指導に従うものとする。

2 前項に規定する公開敷地面積には、接道部の壁面後退部分の面積を含めることができるものとする。

（公共用地及び公共施設等の確保又は提供）

第22条 事業者は、敷地面積が5,000㎡以上の計画の場合又は延べ面積が10,000㎡以上の

集合住宅の計画の場合は、公共用地、公共施設及び公益的施設の確保又は提供について、区と協議して定めるものとする。

(境界確定)

第23条 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し、確定後は、区が支給する境界標を埋設するものとする。

(工業地域又は準工業地域)

第24条 事業者は、工業地域又は準工業地域内に建築物を建設する場合は、次に掲げる事項を遵守し、周辺環境との調和を十分に図るものとする。

- (1) 集合住宅の計画の場合は、近隣工場等に計画を説明すること。
- (2) 集合住宅の計画の場合は、購入者及び入居者に対して、当該地域が工業系用途地域であること等を十分説明すること。
- (3) 工事等に際しては、周辺事業所の操業を妨げることがないように、工事関係者に対して工事車両の待機等について十分配慮するよう周知徹底を図ること。

第25条 (削除)

(協定)

第26条 この要綱に基づく協議が整った場合は、区と事業者間で協定を締結するものとする。

(工事完了届及び現場確認)

第27条 事業者は、この要綱に基づく協議を行った建設事業について、当該工事が完了した場合は、速やかに別記第5号様式により工事完了届を区長に提出するものとする。

- 2 区長は、前条に定める協定を締結した事業者から工事完了届が提出されたときは、協定事項の履行について現場確認を行うものとし、協定書の内容に適合するときは別記第6号様式により現場確認書を交付するものとする。

(優良事業の公表)

第28条 区長は、前条に定める現地確認で協定事項の履行が確認されたもののうち、特に優良事業であると認められる場合、その事実を公表することができる。この場合において、公表は、東京都北区ホームページを利用して閲覧に供することとする。

(勧告及び公表)

第29条 区長は、協議に応じない事業者又は協議事項を実行しない事業者に対して、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

- 2 区長は、前項の規定による勧告に従わない事業者に対し、東京都北区公告式条例（昭和25年9月北区条例第6号）に規定する区役所前掲示場に掲示する方法及び北区ホームページを利用して閲覧に供する方法により、事実を公表することができる。

(区の事務分担)

第30条 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3に掲げる担当部課及び担当課長において担当するものとする。

(その他)

第31条 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。

付 則（平成20年9月24日区長決裁20北ま都第1602号）

（施行期日）

- 1 この要綱は、平成20年10月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 平成20年9月30日までに本要綱に基づく協議の申し出がされた事業については、なお従前の規定による。ただし、平成21年3月31日までに建築基準法に規定する建築確認申請、許可若しくは認定の申請又は計画通知の通知を行っていない場合は、この限りでない。

付 則（平成22年3月24日区長決裁21北ま都第2054号）

（施行期日）

- 1 この要綱は、平成22年4月1日から施行する。

付 則（平成24年3月5日区長決裁23北ま都第2318号）

（施行期日）

- 1 この要綱は、平成24年4月1日から施行する。

- 2 平成24年9月30日までに協議を申し出たもののうち、区長が認めたものについては、なお従前の例による。

付 則（平成27年3月23日区長決裁26北ま都第2797号）

（施行期日）

- 1 この要綱は、平成27年4月1日から施行する。

付 則（平成31年4月26日副区長決裁31北ま都第1207号）

（施行期日）

- 1 この要綱は、平成31年4月26日から施行する。

付 則（令和2年3月26日区長決裁31北ま都第2903号）

（施行期日）

- 1 この要綱は、令和2年4月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 令和2年3月31日までに本要綱に基づく協議の申し出がされた事業については、なお従前の例による。

付 則（令和3年7月6日副区長決裁3北ま都第1550号）

（施行期日）

- 1 この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

付 則（令和4年3月22日副区長決裁3北ま都第2668号）

（施行期日）

- 1 この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

付 則（令和8年3月2日副区長決裁7北ま都第2807号）

(施行期日)

- 1 この要綱は、令和8年4月1日から施行する。

別表1 (第13条関係)

| 集合住宅   | 商業地域及び近隣商業地域        |                                   | 左記以外の用途地域         |                                   |
|--------|---------------------|-----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|
|        | 集合住宅に供する部分の床面積の合計   | 必要台数                              | 集合住宅に供する部分の床面積の合計 | 必要台数                              |
|        | 3,000㎡未満            | 住戸数×10%<br>(ワンルーム形式<br>住戸の場合は5%)  | 5,000㎡未満          | 住戸数×20%<br>(ワンルーム形式<br>住戸の場合は10%) |
|        | 3,000㎡以上            | 住戸数×20%<br>(ワンルーム形式<br>住戸の場合は10%) | 5,000㎡以上          | 住戸数×30%<br>(ワンルーム形式<br>住戸の場合は15%) |
| 集合住宅以外 | 集合住宅以外に供する部分の床面積の合計 |                                   |                   |                                   |
|        | 1,500㎡以上            |                                   | 1台以上              |                                   |

備考

- 敷地が2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基準による。
- 集合住宅に供する部分の床面積には、自動車駐車場、バイク置場及び自転車駐輪施設の駐車のに供する部分を含めないものとする。
- 必要台数の数値に小数点以下の端数があるときは四捨五入とする。

別表2 (第20条関係)

| 延べ面積     | 道路境界   | 隣地境界   |
|----------|--------|--------|
| 1,000㎡未満 | 1.0m以上 | 0.5m以上 |
| 1,000㎡以上 | 1.5m以上 |        |

備考

- この規定によるほか、都市計画法に規定する地区計画等で壁面線の指定がある場合は、当該指定による。
- 商業地域及び近隣商業地域は、隣地境界について適用しない。
- 商業地域及び近隣商業地域の道路境界からの壁面後退は、当該壁面後退部分の地盤面から高さ2.5m以下の部分についてこの規定を適用する。
- 上記2及び3の規定の適用に関して、敷地が2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基準による。

別表3 (第30条関係)

| 担当部課及び担当課長                                | 協議事項   |
|---|--|
| 都市整備部 都市計画課<br>住宅課                        | 第1条から第4条、第10条、第13条、第14条、<br>第18条、第20条、第21条及び第26条から第31条<br>第6条及び第7条 |
| 土木部 土木管理課<br>管理占用係<br>台帳係<br>道路公園課<br>河川係 | 第19条<br>第19条及び第23条<br>第12条   |
| 政策経営部 企画課                                 | 第5条及び第22条  |
| 危機管理室 防災・危機管理課<br>生活安全担当課長                | 第17条<br>第9条  |
| 産業経済文化部 産業振興課                             | 第24条   |
| 環境部 環境政策課<br>北区清掃事務所                      | 第8条<br>第15条及び第16条  |
| 福祉部 地域福祉課                                 | 第11条   |

問い合わせ先 北区 都市整備部 都市計画課  
電話03(3908)9152 (ダイヤルイン)