



足立区環境整備基準・同細則

平成29年7月1日一部改正

区のホームページから関連情報がダウンロードできます。

<http://www.city.adachi.tokyo.jp/>

足立区環境整備基準関係申請様式

足立区環境整備基準の協議事項について（集合住宅編）

雨水流出抑制算定基準について



足立区環境整備基準

目 次

第1章 総 則	1
目的	1
用語の定義	1
適用範囲	2
事前協議及び承認	3
第2章 事業者の協力責務	4
第1節 各事業に共通の責務	4
第2節 宅地開発に係る責務	7
第3節 集合住宅に係る責務	9
第4節 低層長屋住宅に係る責務	15
第5節 大規模店舗に係る責務	16
第6節 商店街建築物に係る責務	19
第7節 大規模敷地に係る責務	19
第8節 倉庫に係る責務	19
第9節 公共的建築物に係る責務	20
第10節 墓地に係る責務	21
第11節 車庫に係る責務	21
第3章 協議等	22

足立区環境整備基準細則

目 次

趣 旨	25
集合住宅の区分	25
住居以外の戸数算入	25
店舗面積	25
小規模な建築物	25
事前協議等	26
開発計画書	26
河川及び排水	26
雨水流出抑制	26

道 路	2 6
宅地の最低面積の緩和等	2 7
公園、環境空地	2 7
資源回収場所・ごみ集積所	2 7
盛 土	2 8
工業整備地域内の集合住宅の指導基準	2 8
住戸面積	2 8
寮及び寄宿舍の緩和	2 8
歩 道	2 8
自動車駐車場等	2 9
多目的駐車スペース	2 9
備蓄品等	2 9
管理人室	2 9
説明の報告	2 9

足立区環境整備基準に基づく事前協議手続きの流れ	3 1
事前協議申請書類の提出部数について	3 2
申請書添付図書について	3 3

第1章 総 則

(目 的)

第1条 この基準は、足立区（以下「区」という。）の基本理念である協働で築く力強い区の実現に向けて、無秩序な宅地開発の防止、集合住宅の建設に伴う公共公益施設との調整及び大規模建設物等の地域との調和を図り、もって良好な都市環境の整備を促進することを目的とする。

足立区行政手続条例（平成7年足立区条例第21号）第35条に規定する公の利益を担保するとともに、足立区ユニバーサルデザインのみちづくり条例（平成24年足立区条例第43号）第20条第1項の規定に基づき、開発等事業者への指導及び助言を行うに当たっての基準を定め、事業者に対し法律で定められた申請手続きを行う前に指導及び協力を要請するものである。

(用語の定義)

第2条 この基準で使用する用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）並びに都市計画法（昭和43年法律第100号）で定める用語の例によるほか、次に定めるところによる。

- (1)宅地開発事業 主として住宅の供給を目的とする土地の分割又は区画形質の変更を行う事業をいう。
- (2)集合住宅建設事業 共同住宅、寮、寄宿舎または長屋の用途に供する建築物を建設する事業をいう。 関連細則第2条
- (3)大規模店舗建設事業 日常的に不特定多数の来客若しくは来車又は大規模な物流等を伴う小売業（飲食店業を除くものとし、物品加工修理業を含む。）を行うための店舗を建設する事業をいう。
- (4)大規模敷地事業 大規模な敷地において行う建築行為の伴う事業をいう。
- (5)墓地事業 墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）に基づき、新たな許可を要する墓地を設置する事業をいう。
- (6)自動車車庫事業 自動車車庫の機能を有する工作物の設置を主たる目的として行う事業をいう。
- (7)事業者 宅地開発、集合住宅、低層長屋住宅、大規模店舗、商店街建築物、大規模敷地、倉庫、公共的建築物、墓地、自動車車庫の建設及び供給等の事業を行う者をいう。
- (8)公共的建築物等 鉄道駅、私立病院、私立学校、私立幼稚園、児童福祉施設等、集会施設その他これらに類する建築物又は施設であって、公共性の高いものをいう。
- (9)環境空地 周辺環境の向上や地域の憩いの場となるよう、道路に面した位置に樹木等を整備する開放的な空間をいう。

- (10)関係住民 事業者から、宅地・建物の売買・賃借により当該事業の権利者（その権利を継承した者を含む。）となった者をいう。
- (11)商店街 商店が概ね連続している地域で、区長の指定する区域をいう。
- (12)交通利便地域 駅から概ね500m以内の区域をいう。
- (13)単身者向け住戸 住戸面積が40㎡未満の住戸（寮及び寄宿舍の住室を含む。）をいう。
- (14)保育施設 認可保育所、認定こども園、東京都認証保育所、小規模保育事業A型及びB型その他の自治体からの認可・認証・認定を受け、自治体からの運営費助成を受けながら運営を行う施設をいう。
- (15)子育て支援施設 託児所、ベビーホテル等の認可外保育施設、マンション内に設置するキッズルームその他の子供を預け、又は遊ばせることができる施設（保育施設を含む。）をいう。
- (16)建ぺい率 都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定に基づき指定されたものをいう。

（適用範囲）

第3条 この基準は、次の各号のいずれかに該当する事業について適用する。

- (1) 宅地開発事業で、事業区域の面積が150㎡以上となるもの（以下「宅地開発」という。）。
 - (2) 集合住宅建設事業で、地上階数3以上かつ住戸（住室を含む）の数が15戸以上となるもの（以下「集合住宅」という。）。（ただし、足立区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例（平成28年足立区条例第44号）の適用を受けるものを除く）
 - 関連細則第3条、第6条
 - (3) 集合住宅建設事業のうち、長屋で地上階数2以上かつ住戸の数が10戸以上となるもの（前号の集合住宅に該当するものを除く。）。（ただし、足立区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例の適用を受けるものを除く）（以下「低層長屋住宅」という。）。
 - 関連細則第5条
 - (4) 大規模店舗建設事業で、店舗面積が500㎡を超えるもの（以下「大規模店舗」という。）。
 - 関連細則第4条
 - (5) 商店街に建築物を建設する事業のうち、延べ面積が300㎡以上となるもの（以下「商店街建築物」という。）。（ただし、足立区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例の適用を受けるものを除く）
 - (6) 敷地面積が1,000㎡以上の敷地に建築物を建設する事業のうち、建築確認が必要となるもの（以下「大規模敷地」という。）。ただし、足立区環境整備基準細則（以下「細則」という。）に定める小規模な建築物、足立区廃棄物処理施設設置整備基準の適

用を受ける廃棄物処理施設等及び足立区葬祭施設等設置整備基準の適用を受ける葬祭施設等については除く。(ただし、足立区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例の適用を受けるものを除く)

関

連細則第5条

- (7) 第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域又は第二種住居地域内に倉庫を建設する事業のうち、延べ面積が500㎡以上となるもの(以下「倉庫」という。)(ただし、足立区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例の適用を受けるものを除く)
 - (8) 公共的建築物等を建設する事業のうち、敷地面積又は延べ面積が500㎡以上となるもの(以下「公共的建築物」という。)
 - (9) 墓地事業で敷地面積が500㎡以上となるもの(以下「墓地」という。)
 - (10) 自動車車庫事業で、建築基準法第2条第1項第1号に規定する建築物に該当しない工作物を単独で設置するもの(以下「車庫」という。)
- 2 当該事業が前項の適用範囲に満たない規模であっても、同一事業と認められる事業が3年以内に行われることによって適用規模となる場合には、本基準を適用する。
 - 3 建築基準法第85条に規定する仮設建築物を建設する事業には、本基準を適用しない。

(事前協議及び承認)

第4条 本基準の適用を受ける事業を行うものは、法律で定められた申請手続を行う前に区長に事前協議申請書を提出し、承認を受けなければならない。

- 2 宅地開発事業で、事業区域の面積が300㎡未満のものは、その宅地開発に関する事項を事前に届け出ることをもって、協議に代えることができる。
- 3 宅地開発事業で、都市計画法第32条にもとづく区長の同意を得た場合には、本基準の承認を受けたものとみなす。

関連細則第6条

第2章 事業者の協力責務

第1節 各事業に共通の責務

(安全で安心な生活環境対策)

第5条 事業者は、安全で安心に暮らせるまちづくりを推進するため、足立区防犯設計ガイドラインに基づき防犯環境設計に努めるものとする。

- 2 事業者は、建設計画による住環境に及ぼす影響を把握し、周辺の良い居住環境及び生活環境を保つための整備に努めるものとする。
- 3 地階を有する建築物にあっては、集中豪雨等による浸水被害を有効に防ぐことができるよう、止水板等の設置に努めるものとする。
- 4 事業者は、地上3階建て以上の建築物（集合住宅建設事業においては、地上4階建て以上の建築物）を建設する場合、当該建築物を水害時における避難場所としての活用について、区と協議するものとする。ただし、宅地開発事業、墓地事業、倉庫及び自動車車庫事業は除く。

(まちづくり対策)

第6条 事業者は、良好な都市環境の保全と快適なまちづくりの形成を図るため、地域まちづくりを考慮し、周辺地域と調和のとれたまちづくりに協力するものとする。

(都市計画施設等との整合)

第7条 事業者は、足立区基本計画、足立区都市計画マスタープラン、足立区住宅マスタープラン、足立区景観計画をはじめ、地区環境整備計画や地区まちづくり計画等に整合するよう計画するものとする。

第8条 事業者は、既存の公共公益施設の許容範囲内で計画するものとする。ただし、区等が行う公共公益施設整備計画の内容と実施時期について調整されている場合は、この限りでない。

第9条 事業者は、道路計画（都市計画道路、地区幹線道路、細街路、市街化予想道路）に整合するよう計画するものとする。なお、整備及び用地提供等については関係機関と調整の上、区と協議するものとする。

(道路の後退)

第10条 事業者は、事業区域が建築基準法第42条第2項の規定により後退を要する場合には、後退部分を道路状に整備するものとする。なお、後退部分を区へ寄付等する場合には、区の仕様により施工するものとする。

（共同化）

第11条 事業者は、小規模な開発を避け、できる限り周囲関係者等と共同化を図るなど環境整備に努めるものとする。

（住民への周知）

第12条 事業者は、足立区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整条例(昭和54年足立区条例第7号)の趣旨に鑑み、住民に十分に理解を得られるように努めるものとする。

（開発計画等）

第13条 事業者は、500㎡以上の土地を分割して一部を開発する場合には、開発計画書を提出するものとする。 関連細則第8条

（福祉のまちづくり条例による施設整備）

第14条 事業者は、全ての人の利用に関して、東京都福祉のまちづくり条例（平成7年東京都条例第33号）の整備基準に適合する施設整備を行うものとする。

（景観等）

第15条 事業者は、東京都屋外広告物条例（昭和24年東京都条例第100号）を遵守するとともに、足立区景観計画に基づき、建物の屋根・外壁・屋外看板等のデザイン及び色彩を、周辺の景観に調和したものとする。

（緑化）

第16条 事業者は、事業区域に現存する樹木を可能な限り保護するとともに、東京における自然の保護と回復に関する条例（平成12年東京都条例第216号）、足立区緑の保護育成条例（昭和51年足立区条例第39号）、及び足立区墓地等の経営許可等に関する条例（平成24年足立区条例第21号）の緑化に係る規定を遵守するものとする。この場合において事業者は、高さ5m以上の高木を植樹するとともに、生垣等の接道部緑化や屋上、壁面の緑化にも努めるものとする。

（排水計画）

第17条 事業者は、排水施設の計画立案に当たって区と充分協議を行い、河川及び公共溝渠の利用・整備については、区の定める基準によるものとする。 関連細則第9条

（エネルギー対策）

第18条 事業者は、エネルギー対策を推進するため、足立区建築物エネルギー対策ガイドラインに基づき、省エネルギー及び再生エネルギーの活用にも努めるものとする。

（廃棄物及びリサイクル）

第19条 事業者は、建設に当たり、当該計画の中に建設副産物（再生材）をできる限り使用し、環境の保護に努めるものとする。また、廃棄物保管場所等について区と協議するものとする。

（雨水流出抑制）

第20条 事業者は、敷地内の雨水については、緑地の確保、透水性舗装、雨水貯留槽の設置等により流出抑制に努めるものとする。また、敷地面積が500㎡以上（宅地開発事業は除く。）の場合は、細則で定める基準により雨水流出抑制を行うものとする。

関連細則第10条

（落下物対策）

第21条 事業者は、震災時における建築物からの落下物に対する安全措置を講じるものとする。

（日照・電波障害・風害対策）

第22条 事業者は、各事業に伴う日照・電波障害・風害などについては、足立区テレビジョン放送の受信障害の解消に関する条例（平成8年足立区条例第1号）等、関係法令を遵守するとともに、責任をもって解決に当たるものとする。

（汚染土壌対策）

第23条 事業者は、土壌汚染については関係法令を遵守し適切に対応するものとする。

（騒音・振動対策）

第24条 事業者は、各事業の建設に伴う工事中の騒音・振動等について、関係法令を遵守するとともに、責任をもって解決に当たるものとする。

- 2 空調設備、揚水ポンプ、エレベーター、機械式駐車装置等の騒音や振動を発生する機械・設備の設置に際しては、周辺環境に配慮し防音、防振に努めるものとする。

（境界の確認）

第25条 事業者は、計画に先立って道路等公共施設との境界確認を行うものとする。

第2節 宅地開発に係る責務

(道路計画)

第26条 事業者は、道路を築造する場合においては、細則で定める基準によりその道路を通り抜けとするか将来通り抜けられるように努めるものとする。 関連細則第11条

(安全施設)

第27条 事業者は、街路灯・防犯灯・その他安全施設等について、区と協議するものとする。

2 事業者は、足立区防犯設計タウン認定制度に基づく認定の取得に努めるものとする。

(宅地の最低面積)

第28条 事業者は、宅地分割を行う場合においては、分割後の各宅地について次の基準による最低面積を確保するものとする。ただし、細則で定めるものについては、一部を緩和することができる。また、地区計画等により敷地面積の最低限度が定められている場合については、その基準による。 関連細則第12条

建ぺい率等		1宅当たりの最低面積
80%	東京都建築安全条例第7条の3第1項の規定に基づく新たな防火規制区域(商業系の用途地域は除く)	66㎡
60%	交通便利地域	66㎡
	上記以外の地域	70㎡
50%		83㎡
40%		100㎡

環境整備基準第2条
駅から概ね500m
以内の区域

(公園・環境空地等)

第29条 事業者は、事業区域面積3,000㎡以上の宅地開発事業を行う場合においては、次の基準による公園及び環境空地を事業区域内に設けるものとする。ただし、公園及び環境空地については土地区画整理法(昭和29年法律第119号)によって施行された区域及び区長が指定する区域を除く。

設置するもの	基準面積
公園	事業区域面積の3%以上
環境空地	事業区域面積の2%以上

2 前項の規定による公園は、区の定める基準により整備し、区に無償譲渡するものとする。なお、公園の位置は原則として公道に接し、日照、敷地形状の良好なものとする。

関連細則第13条

3 第1項の規定による環境空地の施設整備及び管理については区と協議するものとする。

関連細則第13条

4 5宅地以上に宅地分割する場合は、事業区域内に資源回収場所・ごみ集積所を近隣住民に配慮した位置に設置するとともに、カラス、小動物等による、ごみの散乱防止措置を講ずるものとする。

関連細則第14条

(生垣等)

第30条 事業者は、宅地内に塀を設ける場合においては、緑化及び防災上原則として、生垣又は、フェンスとするものとする。

(盛土)

第31条 事業者は、事業区域内に盛土を行う場合においては、造成地盤面と隣接宅地面、道路面との高低差が甚だしいものとならないよう配慮するものとする。 関連細則第15条

(建築協定)

第32条 事業者は、事業区域面積が500㎡以上の場合においては、住宅地の環境を高度に維持するため建築協定の締結に努めるものとする。

(農地の宅地化)

第33条 農地の宅地化に際しては、都市環境保全のため、事業者は区と充分協議するものとする。

(説明会の開催)

第34条 事業者は、近隣住民に対し、事業計画その他施工に伴う周辺への影響について、説明に努めるものとする。なお、事業区域面積が3,000㎡以上の場合においては、説明会の開催により説明するものとする。 関連細則第24条

第3節 集合住宅に係る責務

(終日日影と共同化)

第35条 事業者は、住戸数が30戸以上の集合住宅を建設することにより終日日影となるような隣接の建物が生じる場合においては、事前にその関係権利者と、共同化、土地の交換等について協議し、周辺環境との調和に努めるものとする。

(区の指定した工業整備地域内の集合住宅)

第36条 事業者は、足立区基本計画の土地利用計画に基づき区の指定した工業整備地域内に住戸数が30戸以上の集合住宅を建設する場合においては、細則で定める基準により周辺環境との調整を図るものとする。 関連細則第16条

(居住水準の確保)

第37条 事業者は、単身者向け住戸の集合住宅を建設する場合においては、住戸面積を25㎡以上確保するものとする。ただし、細則で定める用途に供するもので次の各号に該当する場合には、この限りでない。 関連細則第17条、第18条

- (1) 住戸面積が18㎡以上であること。
 - (2) 住戸面積に、当該建築物の共用施設(食堂、談話室、浴室等)の面積の合計を住戸数で除して得た数値を加算した面積が22㎡以上であること。
- 2 事業者は、集合住宅を建設する場合においては、室数に応じて次の基準による住戸面積を確保するよう努めるものとする。なお、リビング、ダイニング、キッチンに合わせて1室とみなす。

住戸の室数	基準面積
3室	55㎡以上
4室	75㎡以上
5室	91㎡以上

- 3 単身者向け住戸を30戸以上含む集合住宅を建設しようとする事業者は、単身者向け住戸数から29を減じた数と同数以上の住戸数を面積75㎡以上の住戸として計画するものとする。ただし、細則で定める用途に供するものは、この限りでない。

関連細則第18条

- 4 交通利便地域内においては、前項中「30戸」とあるのは「40戸」と、「29」とあるのは「39」と読み換える。

- 5 交通利便地域内で全ての住戸を単身者向け以外とする場合においては、第2項の規定にかかわらず、4室以上の住戸面積を平均70㎡以上とすることができる。

関連細則第17条、第18条

(生活環境の向上)

第38条 事業者は、集合住宅1階の居室の床高が前面道路の中心高さ以上となるよう計画するものとする。なお、道路に高低差がある場合には、その平均の高さを基準とする。

- 2 建物の外壁面（バルコニーがある場合はバルコニーの先端）と敷地境界線との保有距離は、有効で50cm以上確保するものとする。
- 3 廃棄物保管場所を区と協議の上、設置するものとする。
- 4 屋外階段、開放廊下の床、玄関ドア等には、適切な防音措置を講じるよう努めるものとする。
- 5 隣接する建物の居住者のプライバシーを保護するため、必要に応じて目隠しを設置するよう努めるものとする。
- 6 道路、鉄道等の騒音による影響を考慮して、開口部には防音サッシュや二重サッシュ等の使用により入居者の保護対策に努めるものとする。また、入居予定者に対して周辺環境を物件説明書、重要事項説明書、パンフレット等により周知するよう努めるものとする。
- 7 集合住宅の入居者が安全安心に暮らせるよう、「東京防犯優良マンション等審査基準」に準じた整備に努めるものとする。

(歩道)

第39条 事業者は、周辺環境の向上及び交通安全のため、敷地が接する全ての道路境界線に沿って幅員1.5m以上の歩道を敷地内に整備するものとする。ただし、事業区域に接して公共歩道が整備されている道路については、この限りではない。なお、歩道の管理については、自主管理とする。 関連細則第19条

(環境空地)

第40条 事業者は、次の基準による環境空地を敷地内の道路に面した位置に確保し、自主管理するものとする。なお、環境空地の整備については区と協議することとする。 関連細則第13条

地 域	環境空地の面積
建ぺい率80%の地域	敷地面積の3%以上
上記以外の地域	敷地面積の5%以上

- 2 事業者は、前条に定める自主管理歩道について、幅員2.0m以上を確保し整備を行う場合には、区と協議の上、自主管理歩道の一部を環境空地の面積に加算することができる。
- 3 当該地を良好かつ適正に自主管理するため、分譲住宅の場合は当該地の関係住民の共有とするなど維持管理について努めるものとする。

(地区施設等の整備)

第 4 1 条 事業者は、集合住宅を建設する敷地内に地区計画による地区施設がある場合においては、区と協議の上で地区施設を整備するものとする。

- 2 事業者は、集合住宅を建設する敷地内に足立区細街路整備助成条例による拡幅若しくは新設の路線指定がある場合においては、区と協議の上で拡幅等の整備に努めるものとする。
- 3 前 2 項の規定により整備する土地部分を区へ寄付等する場合には、区の仕様により施工するものとする。

(子育て支援施設等)

第 4 2 条 事業者は、住戸数（単身者向け住戸を除く。）が 5 0 戸以上の集合住宅を建設する場合においては、当該建築物の入居者の子育て支援に供する施設の設置について、1 0 0 戸以上の集合住宅を建設する場合においては、周辺の小、中学校の児童数増加への対応のため、事前に区と協議するものとする。

- 2 事業者は、住戸数（単身者向け住戸を除く。）が 10 0 戸以上 2 0 0 戸未満の集合住宅を建設する場合においては、保育施設の設置に努めなければならない。
- 3 事業者は、住戸数（単身者向け住戸を除く。）が 2 0 0 戸以上の集合住宅を建設する場合においては、保育施設を設置しなければならない。

(自動車駐車場)

第 4 3 条 事業者は、住戸数に応じて次の基準による自動車駐車場を敷地内に設置するものとする。ただし、敷地の広さや形状等からやむを得ないと認められる場合であって、事業者が当該建築物の敷地から概ね 3 0 0 m 以内に駐車場となるべき土地を所有若しくは賃借し、当該建築物と一体のものとして管理する場合には、設置台数の一部を敷地外に設けることができるものとする。

住戸数	基準台数
2 4 戸以下	住戸数の 1 0 % 以上
2 5 戸以上 3 4 戸以下	住戸数の 1 5 % 以上
3 5 戸以上 3 9 戸以下	住戸数の 2 0 % 以上
4 0 戸以上 4 4 戸以下	住戸数の 2 5 % 以上
4 5 戸以上	住戸数の 3 0 % 以上

- 2 敷地の過半が建ぺい率 8 0 % の地域内にある集合住宅及び交通利便地域にある集合住宅並びに単身者向け住戸に対する前項の表住戸数の欄の適用については、住戸数を 2 で除した数を住戸数として同欄に適用する。
- 3 第 1 項の規定の適用に当たり、細則で定める用途に供するもので、自動車保有率が低いと認められる場合には、基準台数の一部を緩和できるものとする。

関連細則第 1 8 条、第 2 0 条

- 4 駐車場の出入口には、必要に応じて停止線やカーブミラー等の安全施設の設置に努めるものとする。

（多目的駐車スペース）

第44条 事業者は、居住者の利便性の向上と周辺の交通安全の確保を目的とし、荷物の集配、引越し、福祉サービス等多目的に車両を停留させるための駐車スペース（以下「多目的駐車スペース」という。）を敷地内に設けなければならない。

- 2 多目的駐車スペースの広さ及び構造の基準は、細則で定めるところによるものとする。

関連細則第21条

- 3 多目的駐車スペースの駐車台数は、前条の自動車駐車場の台数に含めることができる。この場合において、多目的駐車スペースは、使用勝手等に配慮した場所に設置するものとする。

（自転車駐車場等）

第45条 事業者は、住戸面積に応じて次の基準による自転車駐車場を敷地内に設置するものとする。

住戸の種類	基準台数
単身者向け住戸	住戸の100%以上
上記以外の住戸	住戸の150%以上

- 2 自動二輪車及び原動機付自転車（以下「バイク」という。）の駐車場は、住戸数の5パーセント以上の台数を敷地内に設置するよう努めるものとする。なお、バイク駐車台数は、前項の規定による自転車駐車台数に含めることができるが、位置については交通安全上配慮するものとする。

- 3 前2項の規定の適用に当たり、細則で定める用途に供するもので、自転車保有率が低いと認められる場合には、基準台数の一部を緩和できるものとする。

関連細則第18条、第20条

（災害対策用施設）

第46条 事業者は、次の基準により防災備蓄倉庫、防災用機材倉庫の設置及び細則で定める備蓄品、備品の収納に努めるものとする。

関連細則第22条

- (1) 防災用備蓄倉庫の面積は、1住戸あたり0.1㎡以上かつ1箇所1㎡以上とし、設置する階は最長歩行距離4層以内ごととする。
- (2) 防災用機材倉庫の面積は、5㎡以上とし、原則として1階に設置するものとする。
- 2 事業者は、6階以上、又は50戸以上の集合住宅を建設する場合は、前項第1号の基準により、防災備蓄倉庫を設置し、細則で定める備蓄品を収納するものとする。
- 3 事業者は、100戸以上の集合住宅を建設する場合は、第1項第2号の基準により防災用機材倉庫を設置し、細則で定める備品を収納するものとする。

- 4 事業者は、住戸数に応じて次の基準による防火貯水槽を設置し、所轄の消防署と協議の上、無償で使用させるものとする。ただし、単身者向け住戸の戸数は2戸で1戸と数えるものとする。

住戸数	防火貯水槽の容量
50戸以上100戸未満	40トン
100戸以上	100トン

(バス停の整備)

第47条 事業者は、バス停に接して住戸数が30戸以上の集合住宅を建設する場合には、区と協議の上、バス停留所の整備に努めるものとする。

(中水道設備)

第48条 事業者は、敷地面積が10,000㎡以上のもの又は住戸数が500戸以上の建設に当たっては、中水道設備を設置するよう努めるものとする。

(集会室等)

第49条 事業者は、住戸数が30戸以上の集合住宅を建設する場合には、集会室又は多目的ホール(以下「集会室等」という。)を設けるものとする。集会室等の面積算出に当たっては、1戸当たり0.5㎡以上とする。ただし、細則で定める用途に供するもので談話室等を設ける場合には、本条で規定する集会室等と兼ねることができるものとする。

関連細則第18条

(管理人室)

第50条 事業者は、単身者向け住戸を15戸以上含む集合住宅(細則で定める用途に供するものを除く)を建設する場合には、次の基準により管理人室を設置するものとする。ただし、管理人(管理責任者を含む。)が当該建築物又は近接地に居住する場合は、当該管理人の居室を管理人室とみなすことができる。この場合においては、その旨を見やすい場所に表示しなければならない。

関連細則第18条、第23条

- (1) 単身者向け住戸数が30戸未満の場合には、管理人が待機、休憩できる広さを確保すること。
- (2) 単身者向け住戸数が30戸以上の場合には、当該建築物の出入口を見通すことができる場所に設置し、受付窓、便所その他管理業務を行うために必要な設備を設けること。
- (3) 管理人室である旨を表示すること。

(管理体制等)

第51条 事業者は、単身者向け住戸を15戸以上含む集合住宅を管理するに当たっては、管理人を定めるとともに次の基準により当該建築物の管理体制を整えるものとする。ただし、

細則で定める用途に供するものは、この限りでない。 関連細則第18条

- (1) 単身者向け住戸数が30戸未満の場合には、管理人を定期的に巡回又は駐在させること。
 - (2) 単身者向け住戸数30戸以上の場合には、管理人を常駐させること。ただし、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。
 - (3) 管理人の氏名または名称、連絡先等を記載した表示板を当該建築物の主な出入口の見やすい場所に設置すること。
- 2 事業者は、入居者の遵守事項を記載した管理規約若しくは使用規則を定めるとともに、当該建築物の入居者に対して管理規約等を履行するよう指導に努めるものとする。

(維持管理)

第52条 事業者は、良好な居住環境の維持のため、集合住宅建設後の維持管理について次の事項を管理規約等に組み込むものとする。

- (1) 大規模な修改善工事のための積立てに関すること。
- (2) 防犯、ガスの安全利用等安全に関すること。
- (3) 東京都建築安全条例(昭和25年東京都条例第89号)による窓先空地の適正な確保に関すること。
- (4) 環境空地・歩道等の管理に関すること。
- (5) 計画道路線がある場合は、共有持分と分離して処分ができる特約条項に関すること。

(地域コミュニティの形成)

第53条 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、次により、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する。

- (1) 入居者に対して、自治会の設立又は町会等の地域団体への加入を働きかけること。
- (2) 自治会等のお知らせ等を周知できる掲示板を居住者が見やすい場所に設置すること。

(説明会の開催)

第54条 事業者は、近隣住民及び近隣住民が加入している町会等の地域団体に対し、建築計画の内容及び管理について、説明会の開催による説明に努めるものとする。

第4節 低層長屋住宅に係る責務

(住戸面積)

第55条 事業者は、低層長屋住宅を建設する場合は、住戸面積を25平方メートル以上確保するものとする。

(生活環境の向上)

第56条 事業者は、低層長屋住宅1階の居室の床高が前面道路の中心の高さ以上となるよう計画するものとする。ただし、道路に高低差がある場合は、その平均の高さを基準とする。

2 建物の外壁面（バルコニーがある場合はバルコニーの先端）と敷地境界線との保有距離は、有効で50センチメートル以上確保するものとする。

3 廃棄物保管場所を設置する場合には、道路から各住戸の主要な出入口までの敷地内の通路の有効幅員が2メートル未満となる位置に設置してはならない。

(地区施設等の整備)

第57条 事業者は、低層長屋住宅を建設する敷地内に地区計画による地区施設がある場合は、区と協議の上で地区施設を整備するよう努めるものとする。

2 事業者は、低層長屋住宅を建設する敷地内に足立区細街路整備助成条例による拡幅又は新設の路線指定がある場合は、区と協議の上で拡幅等の整備に努めるものとする。

3 前2項の規定により整備する土地部分を区へ寄付等する場合は、区の仕様により施工するものとする。

(自転車駐車場)

第58条 事業者は、低層長屋住宅を建設する場合は、住戸数と同数以上の台数分の自転車駐車場を敷地内に設置するよう努めるものとする。

2 前項の場合において事業者は、その敷地内に自転車駐車場を設置するときは、当該自転車駐車場を、道路から各住戸の主要な出入口までの敷地内に通路の有効幅員が2メートル未満となる位置に設置してはならない。

(管理体制)

第59条 事業者は、低層長屋住宅を管理するに当たっては、管理人を定めるとともに次の基準により管理体制を整えるものとする。

- (1) ごみ収集日を含む週4日以上、管理人を当該長屋住宅へ巡回させ管理を行うこと。
- (2) 管理人の氏名又は名称、連絡先及び夜間緊急連絡先を記載した表示板を、当該低層長屋住宅の見やすい場所に表示すること。

第5節 大規模店舗に係る責務

(ユニバーサルデザインによる施設整備)

第60条 事業者は、大規模店舗を建設するときは、足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例第3条に定める基本理念にのっとり、次に定める事項に努めるものとする。

- (1) 全ての人々が、安全かつ円滑に移動できるようにすること。
- (2) トイレを設置する場合は、だれでもトイレを設置すること。
- (3) ベビーチェア、ベビーベッド、授乳室その他子育て支援施設を設置すること。
- (4) サインを設置する場合は、カラーユニバーサルデザインガイドライン(平成21年3月足立区策定)に基づく整備をすること。

(周辺環境の影響調査・予測等)

第61条 事業者は、大規模店舗の建設に当たっては、本節に掲げる事項について、当該店舗が周辺地域に与える影響に関する調査及び予測を行うよう努めるものとする。

- 2 事業者は、周辺環境の保持に配慮し、関係法令や条例等を遵守するとともに、本基準の該当各条項についても実施するものとする。
- 3 大規模小売店舗立地法(平成10年法律第91号)による対象店舗については、本基準のほか同法に基づく指針によるものとする。

(周辺環境との調整)

第62条 事業者は、大規模店舗の建設に伴い、周辺環境との整合を図るため、交通対策、駐車場対策、騒音・振動対策、バックヤードの確保、廃棄物処理、リサイクル施設、駐輪場、街並みづくりなどの整備を一体的に図るものとする。また、管理についても総合的に実施するものとする。

(環境負荷の対策)

第63条 事業者は、大規模店舗の建設による車両交通量の増加に対処するため、来客、搬出入の道路経路の確認を行い、滞留帯、ガードレール、すみ切り、サイン誘導標識等の安全施設を整備するものとする。

- 2 事業に係る店舗面積の合計に応じて、次の基準による道路に面するものとする。

店舗面積	道路幅員
500㎡超 ~ 1,500㎡以下	6m以上
1,500㎡超 ~ 4,500㎡以下	8m以上
4,500㎡超 ~ 10,000㎡以下	10m以上
10,000㎡超	12m以上

- 3 前2項の場合において、道路経路における交通安全対策について、所轄の交通管理者、道路管理者と事前に協議するものとする。

(歩道等)

第64条 事業者は、市街地の都市環境との調整を図るため次の事項について協力するものとする。

- (1) 建物の周囲に空間を確保するため敷地が道路に接する部分は、原則として、幅員1.5m以上の歩道を敷地内に設けること。ただし、事業区域に接して公共歩道が整備されている道路については、この限りでない。なお、歩道の管理については、自主管理とする。 関連細則第19条
- (2) 敷地周囲においては、次の基準により建物の外壁面を後退し、緩衝緑地帯を整備して防音等に努めること。ただし、商業地域、近隣商業地域は区と協議することができる。

店舗面積	壁面後退距離
500㎡超 ~ 3,000㎡以下	1.2m
3,000㎡超	1.5m

(駐車施設等)

第65条 事業者は、自動車駐車場の設置について、店舗面積50㎡当たり1台以上の台数を敷地内に設けるものとする。また、需要予測がこれを上回る場合は、それによる。ただし、商業地域・近隣商業地域及び交通利便地域については、2分の1とすることができる。なお、東京都駐車場条例の適用を受けるときは、同条例の規定も守るものとする。

- 2 事業者は、駐車場出入口の手前に誘導標識等の設置及び敷地内に滞留帯を設け、一般車両の安全通行に配慮するものとする。なお、誘導標識の設置については、道路管理者と協議するものとする。
- 3 事業者は、駐車場の騒音対策として、防音植樹帯又は防音壁を設けるものとする。また、駐車施設管理については、周辺環境に留意して適切な管理を行うものとする。
- 4 事業者は、自転車駐車場の設置については、足立区自転車等の駐車秩序及び自転車等駐車場の整備に関する条例(昭和58年足立区条例第3号)によるものとし、同条例の適用を受けないものは店舗面積25㎡当たり1台以上の自転車駐車場を敷地内に確保するものとする。ただし、店舗面積が5,000㎡を超える部分については50㎡当たり1台以上とする。
- 5 事業者は、駐車場の出入口については、歩行者の安全に配慮するとともに、停止線、警報装置、カーブミラー等の安全施設を設けるものとする。 関連細則第20条

(トラックヤード等)

第66条 事業者は、商品等の搬出入について、トラックヤード等を設置するものとする。また、搬出入車両が一定時間帯に集中しないよう計画的な搬出入を考慮するものとする。

(防 災)

第67条 事業者は、店舗面積に応じて次の基準による防火貯水槽を設置し、所轄の消防署と協議の上、無償で使用させることとする。

店舗面積	防火貯水槽の容量
1,000㎡超 ~ 5,000㎡以下	40トン
5,000㎡超	100トン

- 2 事業者は、災害時の避難場所としての敷地の一部利用や支援物資の提供等に関する要請があった場合には、積極的に協力するものとする。

(廃棄物及びリサイクル)

第68条 事業者は、関係法令等を遵守するとともに、再利用の可能な物の分別を図る等再利用を促進するために必要な措置を講じ、廃棄物の減量に努めるものとする。なお、廃棄物保管場所等を区と協議の上、設置すること。

(騒音・振動対策)

第69条 事業者は、営業活動に伴い発生する騒音・振動について、小売業者と協力して騒音・振動の防止に関連する法令を遵守するとともに、次の対策を講じるものとする。

- (1) 騒音の発生防止のために適切な対応策を講じること。
- (2) 騒音が発生する施設や機器等を設置する場合には、遮音壁などの隣接地への騒音を最小限に抑制するための対策を講じること。
- (3) 荷捌き時間の短縮、アイドリングの禁止、作業員への騒音防止意識の徹底を図ること。
- (4) 廃棄物収集の深夜、早朝における回収時間帯の制限及び騒音の低減方策を考慮すること。
- (5) 営業宣伝用機器の使用時間帯、音量、配置場所について周辺環境に十分配慮したものとすること。
- (6) 冷却塔、室外機等の吸音処理及び振動防止策を講じること。

(まちづくりとの調整と説明会の開催等)

第70条 事業者は、大規模店舗の建設に当たっては、事業区域を含む地区の地区環境整備計画等と整合を図り、公的計画に基づいて商店街整備が行われている場合は、その主旨に沿うよう施設の配置に考慮するものとする。

- 2 事業者は、近隣住民に対して、事業内容について周知を図るものとする。また、事業に伴う周辺地域の生活環境への影響とその対策等について、説明会の開催等による説明に努めるものとする。

関連細則第24条

(まちづくりと住民参加の支援)

第71条 区等は、大規模店舗の建設を契機に、周辺環境との調整と地区のまちづくりについて、住民が自主的に調査・研究を行う場合には、支援をするものとする。

第6節 商店街建築物に係る責務

(連続性の確保)

第72条 事業者は、良好な商店街を形成するために、周辺の商業施設との調整を図るものとする。

- (1) 商店街の連続性を確保し、商店街との調和を図るため、環境空地の設置や植栽等の整備に配慮すること。
- (2) 事業区域と接する商店街路線に面する道路で公共歩道のない場合においては、原則として1階部分の外壁を1.5m以上後退すること。

(自転車駐車場)

第73条 事業者は、自転車駐車場の設置について足立区自転車等の駐車秩序及び自転車等駐車場の整備に関する条例によるものとし、同条例の適用を受けないものは店舗に供する床面積40㎡当たり1台以上の自転車駐車場を敷地内に確保するものとする。

関連細則第20条

(荷捌スペース)

第74条 商品の搬入が頻繁な商店の事業者は周辺交通を著しく妨げないよう、荷捌用の停車スペースの確保に努めるものとする。

第7節 大規模敷地に係る責務

(歩道)

第75条 事業者は、周辺環境の向上及び交通安全のため、敷地が接する全ての道路境界線に沿って幅員1.5m以上の歩道を敷地内に整備するものとする。ただし、事業区域に接して公共歩道が整備されている道路については、この限りではない。なお、歩道の管理については、自主管理とする。

関連細則第19条

第8節 倉庫に係る責務

(歩道)

第76条 事業者は、周辺環境の向上及び交通安全のため、敷地が接する全ての道路境界線に沿って幅員1.5m以上の歩道を敷地内に整備するものとする。ただし、事業区域に接して公共歩道が整備されている道路については、歩道設置に替え、その部分を緩衝緑地帯として整備するものとする。なお、歩道の管理については、自主管理とする。

関連細則第19条

(緩衝緑地)

第77条 事業者は、敷地の周囲を1.5m以上の緩衝緑地帯として整備するものとする。ただし、道路側については、前条の規定による。また、塀を設ける場合は、フェンス等見通

しのよいものとする。

(トラックヤード等)

第78条 事業者は、トラックヤード等荷物の積降ろしのための場所を敷地内に確保するものとする。また、車両の出入口には必要に応じて停止線やカーブミラー等の安全施設を設けるものとする。

(防犯施設)

第79条 事業者は、防犯のため、防犯灯を設置するものとする。

第9節 公共的建築物に係る責務

(ユニバーサルデザインによる施設整備)

第80条 事業者は、公共的建築物を建設するときは、足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例第3条に定める基本理念にのっとり、次に定める事項に努めるものとする。

- (1) 全ての人々が、安全かつ円滑に移動できるようにすること。
- (2) トイレを設置する場合は、だれでもトイレを設置すること。
- (3) ベビーチェア、ベビーベッド、授乳室その他子育て支援施設を設置すること。
- (4) サインを設置する場合は、カラーユニバーサルデザインガイドライン(平成21年3月足立区策定)に基づく整備をすること。

(歩道)

第81条 事業者は、周辺環境の向上及び交通安全のため、敷地が接する全ての道路境界線に沿って幅員1.5m以上の歩道を敷地内に整備するものとする。ただし、事業区域に接して公共歩道が整備されている道路については、この限りではない。なお、歩道の管理については、自主管理とする。 関連細則第19条

(駐車場)

第82条 事業者は、建物の用途に応じて自動車駐車場及び自転車駐車場を確保するものとする。 関連細則第20条

(環境空地)

第83条 事業者は、周辺環境との調和を図るため、環境空地を敷地内の道路に面した位置に確保し、自主管理するものとする。なお、環境空地の整備については区と協議することとする。

第10節 墓地に係る責務

(接道条件)

第84条 事業者は、駐車場出入口を現況幅員6m以上の道路に接して設けるものとする。

(歩道)

第85条 事業者は、周辺環境の向上及び交通安全のため、敷地が接する全ての道路境界線に沿って幅員1.5m以上の歩道を敷地内に整備するものとする。ただし、事業区域に接して公共歩道が整備されている道路については、この限りではない。なお、歩道の管理については、自主管理とする。 関連細則第19条

(緩衝緑地)

第86条 事業者は、敷地の周囲に1.5m以上の緩衝緑地帯を整備するものとする。ただし、道路側については前条の規定による。また、隣接地のプライバシーに配慮し、目隠し等を施すものとする。

(駐車場)

第87条 事業者は、墓地区画数の5%以上の自動車駐車場を敷地内に確保するものとする。

また、必要に応じて自転車駐車場を設置するものとする。

- 2 事業者は、駐車場出入口における歩行者の安全に配慮し、停止線、カーブミラー等の安全施設を設けるものとする。
- 3 事業者は、道路経路における交通安全対策について、所轄の交通管理者、道路管理者と事前に協議するものとする。
- 4 事業者は、駐車場の騒音対策として防音植樹帯又は防音壁を設けるものとする。また、駐車施設管理については、周辺環境に留意して適切な管理を行うものとする。

関連細則第20条

(防犯施設)

第88条 事業者は、防犯のため、防犯灯を設置するものとする。

第11節 車庫に係る責務

(道路後退義務)

第89条 事業者は、事業区域に係る都市計画道路や地区計画に位置付けられた地区施設、建築基準法第42条第2項の規定による後退など、区が有するまちづくり計画に整合するよう計画するものとする。

(安全対策等)

第90条 事業者は、前面道路の道路交通に支障を及ぼさないよう、自動車操車に必要な前面空地を設けるものとする。

- 2 事業者は、必要に応じ、防犯のため防犯灯を設置するものとする。
- 3 事業者は、隣接地への騒音に配慮し、騒音防止壁や緩衝緑地帯を整備するものとする。

(住民への周知)

第91条 事業者は、事業計画に対する周辺住民の理解が得られるよう努めるものとする。

第3章 協 議 等

(協 議)

第92条 本基準による総括的な協議は都市建設部が行い、細部協議については各所管課が行う。

(事業の特例)

第93条 足立区公共施設等整備基準(足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例第20条第1項の規定に基づき定める公共施設等の整備に関する基準をいう。)が適用される事業は、本基準を適用しない。

(他の官公庁との協議)

第94条 事業者は、警察、消防、水道、下水道、郵便、電気、ガス施設等については、事前に関係機関と協議を行うものとする。

(工事完了の届出)

第95条 事業者は、事業に係る工事が完了したときは、速やかにその旨を区長に届け出るものとする。ただし、第3条第1項第1号の規定による宅地開発事業及び第3条第1項第3号の低層長屋住宅は除く。

関連細則第6条

(完了検査)

第96条 区長は前条の規定による届出があったときは、遅滞なく工事完了検査を実施するものとする。

- 2 区長は、前項の規定による検査の結果、適正な工事がなされたことが確認できたときは、速やかに事業者に対して検査合格通知書を交付するものとする。

(協議事項の履行)

第97条 事業者は、区と協議した事項について誠意をもって確実に履行するものとする。

第98条 事業者は、本基準により区に無償譲渡する公共施設用地については工事の完了時まで
に手続を完了するよう努めるものとする。

(事業者名の公表等)

第99条 区長は、本基準に基づく協議及び区の指導に応じない事業者がある場合において、
必要があると認めるときは、事業者に対し協議に応じ又は指導に従うよう勧告すること
ができる。

2 区長は、事業者が前項の規定による勧告に従わない場合において、特に必要があると
認めるときは、事業者が当該勧告に従わない事実を公表することができる。

(その他)

第100条 本基準によりがたいもの及び定めのないもので、特に区長が必要と認めたものについ
ては環境整備基準運用検討委員会に諮り、区長が定める。

第101条 この基準に定めるもののほか、この基準の施行に関し必要な事項は、細則で定める。

付 則

1 この基準は、平成17年9月1日から施行する。

2 足立区環境整備指導要綱(平成16年7月16日施行)は廃止する。

3 この基準の施行の際、既に旧要綱による事前協議書を受理したものについては、旧要綱の
規程による。

付 則

この基準は、平成19年4月1日から施行する。

付 則

この基準は、平成20年9月1日から施行する。

付 則

この基準は、平成21年7月1日から施行する。

付 則

この基準は、平成22年10月1日から施行する

付 則

この基準は、平成23年10月1日から施行する

付 則

この基準は、平成24年12月1日から施行する。

付 則

この基準は、平成25年4月1日から施行する。

付 則

この基準は、平成27年4月1日から施行する。

付 則

この基準は、平成27年7月1日から施行する。

付 則

この基準は、平成27年12月17日から施行する。

付 則

この基準は、平成28年4月1日から施行する
付 則

この基準は、平成28年10月1日から施行する
付 則

この基準は、平成29年3月1日から施行する
付 則

この基準は、平成29年7月1日から施行する

足立区環境整備基準細則

(趣 旨)

第1条 この細則は、足立区環境整備基準(平成17年9月1日施行。以下「整備基準」という。)の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(集合住宅の区分)

第2条 整備基準第2条第1項第2号に規定する寮及び寄宿舍とは、特定の単身者を入居させる目的で建設するもので、次に掲げる要件を満たすものとする。

- (1) 談話室等の共用室として独立した30㎡以上の部屋を有すること。
 - (2) 管理規約等を定めて管理を行うこと。
 - (3) 管理人室を設け、24時間対応できる管理体制を整えること。なお、管理人は駐在するものとし、住戸数が100戸以上の場合には管理人を常駐させること。
 - (4) 使用規則や管理規約等、管理の形態や入居予定者が確認できる図書を事前協議申請書に添付すること。
- 2 前項に定める特定の単身者とは、学生や一企業等に勤める従業員等をいう。
- 3 高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号)に基づく住宅として登録される高齢者向け住宅で第1項に掲げる要件を満たすものは、寮として扱う。

(住居以外の戸数算入)

第3条 整備基準第3条第1項第2号の規定による集合住宅建設事業において、住宅以外(店舗、事務所等)の用途に供する部分については、算入しない。ただし、店舗、事務所等での用途としての利用が不明確なものについては、その部分を60㎡で除して得た数を戸数として算入する。(少数点以下は切り捨てる。)

(店舗面積)

第4条 整備基準第3条第1項第4号の規定による大規模店舗の面積は、大規模小売店舗立地法(平成10年法律第91号)に規定する店舗面積とする。

(小規模な建築物)

第5条 整備基準第3条第1項第6号の規定による小規模な建築物とは、建築基準法第6条第1項第4号に規定する建築物(整備基準第3条第1項第3号に該当する低層長屋住宅を除く。)、専ら農業用施設である建築物又は用途が専用住宅である建築物とする。

(事前協議等)

第6条 整備基準第4条の規定による事前協議等にあつては、次の様式による。

- (1) 事前届出書(様式第1号)
- (2) 事前協議申請書、承認書(様式第2号、様式第3号及び様式第4号)
- (3) 完了届(様式第5号)
- (4) 変更届(様式第6号)
- (5) 事業計画シート(様式第7号)
- (6) その他区が必要と認めるもの

2 前項第5号に定める書類の提出は、寮・寄宿舎及び単身者向け住戸を含む集合住宅を建設する場合に限る。ただし、区が提出を要しないと認めるものを除く。

3 第2項第5号の事業計画シートは、区による聞き取り形式で作成するものとする。

第7条 整備基準の適用を受ける事業において、建築基準法に基づく道路位置指定申請を行う場合には、原則として事前協議に基づく承認書の写しを添付するものとする。

(開発計画書)

第8条 整備基準第13条の規定による開発計画書は、様式第8号による。

(河川及び排水)

第9条 整備基準第17条に定める基準は、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第26条及び同法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第26条の規定によるほか関係部課の協議による。

(雨水流出抑制)

第10条 整備基準第20条の規定による敷地面積500㎡以上の雨水流出抑制の基準は、次のとおりとする。

浸透又は貯留により敷地内で流出抑制を行う量	中川・綾瀬川流域	敷地面積(すべての施設の敷地の合計面積をいう。以下同じ。)が500㎡以上10,000㎡未満の場合	開発面積(新築や建替えを行う施設の敷地面積をいう。以下同じ。)(㎡)×0.05(m)
		敷地面積が10,000㎡以上の場合	開発面積(㎡)×0.095(m)
	荒川流域	開発面積(㎡)×0.05(m)	
雨水の放流量	敷地面積(㎡)×0.02(m ³ /㎡) 別紙算定基準有		

(道路)

第11条 整備基準第26条の規定による基準は次による。

- (1) 開発区域が二以上の道路に接している場合は築造する道路を他の既存道路に接続するよう努めること。
- (2) 開発区域に接して認定外道路、河川及び水路等がある場合は築造する道路を認定外道

路、河川及び水路等に接続するよう努めること。

- (3) 開発区域が既成開発区域に接し、かつ道路等の接続が可能な場合は築造する道路を既成開発区域内の道路に接続するよう努めること。
 - (4) 開発区域に接して将来開発が予想される敷地がある場合は隣地関係者と共同化を図り通り抜け道路とする。ただし、やむを得ない場合は、隣地敷地まで道路を接するよう努めること。
- 2 前項第2号の規定による認定外道路、河川及び水路等がある場合には、これらの中心から2mを後退した部分を避難通路として確保するよう努めるものとする。

(宅地の最低面積の緩和等)

第12条 整備基準第28条のただし書きに定める緩和は、次のいずれかに該当する場合で、1宅地に限り宅地の最低面積を基準の90%とすることができる。

- (1) 建築基準法第53条第3項第2号の規定により建ぺい率の緩和を受ける場合
 - (2) 各宅地面積の合計を宅地数で除した数値が最低面積以上ある場合
- 2 分割後において複数の用途にまたがる宅地に対する整備基準第28条の表の適用については、その宅地において最大の面積を占める建ぺい率に応じて最低面積を決定するものとする。

(公園、環境空地)

第13条 整備基準第29条及び第40条の規定による公園及び環境空地は、次による。

- (1) 整備基準第29条第2項の規定による基準は、都市計画法施行規則第25条の規定によるほか関係部課の協議による。
- (2) 整備基準第29条第3項及び第40条第1項の規定による協議事項は、ベンチ、植栽、舗装等とする。
- (3) 整備基準第29条第2項の規定による公園の無償譲渡は、整備基準による工事完了検査後速やかに区に引き継ぐものとする。
- (4) 整備基準第40条第1項の規定による環境空地は、原則として建築物の屋根、庇、ベランダ等がかからないよう上部を開放する。ただし、敷地の過半が建ぺい率80%の地域においては、別途、区と協議することができる。
- (5) 事業区域が、土地区画整理事業施行区域内とその他の区域にまたがる場合においては当該公園の割合は、それぞれの敷地面積に対する割合を乗じて得た面積の合計とする。

(資源回収場所・ごみ集積所)

第14条 資源回収場所・ごみ集積所を設置するに当たっては、位置、形状等について所管課及び清掃事務所と協議するものとする。なお、資源回収場所・ごみ集積所の面積は、1宅地当たり0.15㎡以上有効で確保すること。

- 2 整備基準第29条第4項の規定による資源回収場所・ごみ集積所においては、事業区域に近接して資源回収場所・ごみ集積所があり、その集積所の利用に関して周辺住民、町会、自治会等の関係者から同意が得られた場合においては、設置しないことができる。

（盛土）

第15条 整備基準第31条の規定による盛土の高さは、道路面よりおおむね30cm程度を限度とする。また、60cmを超える土留は、鉄筋コンクリート造とする。

（区の指定した工業整備地域内の集合住宅の指導基準）

第16条 整備基準第36条の規定による基準は、次による。

- (1) 事前に建設予定地の存する地域工業団体と協議すること。工業団体がない場合は建築物の高さの2倍の範囲の工業経営者等と協議すること。
- (2) 前号の規定による協議内容については、逐次、区に報告すること。
- (3) 集合住宅の入居者の生活環境対策として次の措置を講ずること。
 - ア 騒音、振動、臭気等の対策を行うこと。
 - イ 敷地の周囲は、原則として幅5m以上の緩衝緑地帯を設けること。（樹木は高木中心とする。）ただし、周囲が河川等で工場でないときは、区と協議できる。
- (4) 集合住宅の分譲又は賃貸に当たっては、当該物件の敷地が工業整備地域であること及び許容される業種について、購入又は賃貸予定者に周知すること。

（住戸面積）

第17条 整備基準第37条第1項の規定による住戸面積の算定は、バルコニーを除く壁芯間の面積とする。

（寮及び寄宿舍の緩和）

第18条 整備基準第37条第1項、第3項、第43条第3項、第45条第3項、第49条、第50条及び第51条第1項で定める用途とは、寮及び寄宿舍とする。

（歩道）

第19条 整備基準第39条、第64条、第75条、第76条、第81条及び第85条の規定による歩道は、次の基準による。

- (1) 自主管理歩道は建築物の屋根、庇、ベランダ等がかからないよう上部を開放する。ただし、敷地の過半が建ぺい率80%の地域においては、別途、区と協議することができる。
- (2) 自主管理歩道には、駐車スペースとならないようフラワーポット（花壇）や車止め等の設置に配慮すること。
- (3) 整備基準のただし書きで示す公共歩道とは、車道と段差のついたもの又はガードレール等により区画されたものをいう。
- (4) 自主管理歩道と隣地境界については、将来隣地側が歩道を設置したとき、一体となる

よう配慮すること。

- (5) 自主管理歩道の用地を区に提供する場合には、事前に区と協議すること。
- (6) 自主管理歩道は、アスファルトやコンクリート等により舗装すること。

(自動車駐車場等)

第20条 整備基準第43条、第45条、第58条、第65条、第73条、第82条及び第87条の規定における駐車台数の算出等は次の基準による。

- (1) 自動車及び自転車の駐車台数の算出に当たっては、小数点以下を切上げとする。
- (2) 自動車1台当たりの駐車スペースは、縦5m、横2.3m(機械式駐車施設については小型車駐車できるスペース)以上とする。ただし、当該建築物若しくは建築物の敷地に5台以上の駐車施設が必要な場合は、そのうち1台以上の駐車スペースを縦6m、横3.5m以上とする。
- (3) 自転車1台当たりの駐車スペースは、機械式のものを除き縦2m、横0.5m以上とする。
- (4) 自動二輪車及び原動機付自転車1台当たりの駐車スペースは、縦2m、横1m以上とする。

(多目的駐車スペース)

第21条 整備基準第44条の規定で定める駐車スペースは平置きとし、縦6m、横2.5m、高さ3m以上とする。

(備蓄品等)

第22条 整備基準第46条第1項及び第2項で定める備蓄品は居住者3日分以上の飲料水、食糧、カセットコンロ、簡易トイレ、照明器具、救護資材等とする。なお、管理は自主管理とする。

- 2 整備基準第46条第1項及び第3項で定める備品は、救助工具、発電機、投光器、マンホールトイレ等とする。なお、管理は自主管理とする。

(管理人室)

第23条 管理人室は、戸数として算入しないことができる。

(説明の報告)

第24条 整備基準第34条、第54条及び第65条第2項の規定により説明を行った場合は、速やかに説明の内容を区に報告するものとする。

付 則

- 1 この細則は、平成17年9月1日から施行する。
- 2 この細則施行の際、既に旧要綱による事前協議書を受理したものについては、旧要綱の規程による。
- 3 旧要綱により承認したもので、承認後6か月以内に工事着手しないものは、この細則を適用する。

付 則

この細則は、平成19年4月1日から施行する。

付 則

この細則は、平成20年9月1日から施行する。

付 則

この細則は、平成21年7月1日から施行する。

付 則

この細則は、平成22年10月1日から施行する。

付 則

この細則は、平成23年10月1日から施行する。

付 則

この細則は、平成25年4月1日から施行する。

付 則

この細則は、平成25年10月17日から施行する。

付 則

この細則は、平成27年4月1日から施行する。

付 則

この細則は、平成27年7月1日から施行する。

付 則

この細則は、平成27年12月17日から施行する。

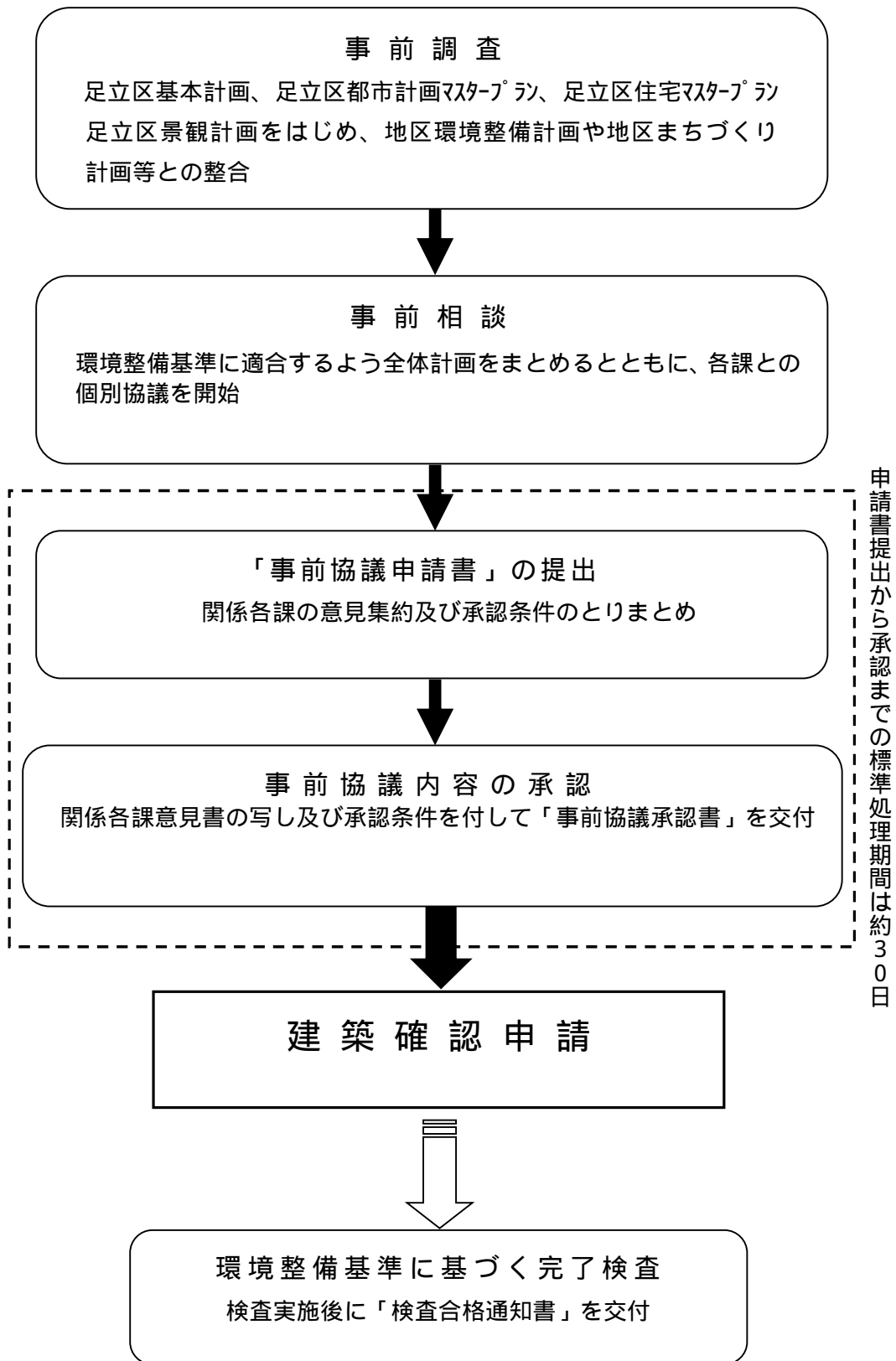
付 則

この細則は、平成29年3月1日から施行する。

付 則

この細則は、平成29年7月1日から施行する。

1. 足立区環境整備基準に基づく事前協議手続きの流れ



検査時に下記のものをご用意下さい。(ただし、該当設備がある場合に限る)
・浸透トレンチ管、透水性舗装等の構造断面の写真

2. 事前協議申請書類の提出部数について

事業種別		提出するもの	部数	備考欄
1	宅地開発事業 事業面積 150㎡以上 300㎡未満	「事前届出書(様式第1号)」	2部	ホッチキス止め
	宅地開発事業 事業面積 300㎡以上	「事前協議申請書(様式第2号)」 「事前協議承認書(様式第2号の1)」	1部 1部	ホッチキス止め
2	集合住宅建設事業	「事前協議申請書(様式第3号)」 「事前協議承認書(様式第3号の1)」	3部 1部	A4版ファイル綴じ
3	低層長屋住宅建設事業	「事前協議申請書(様式第3号)」 「事前協議承認書(様式第3号の1)」	1部 1部	A4版ファイル綴じ
4	大規模店舗建設事業	「事前協議申請書(様式第4号)」 「事前協議承認書(様式第4号の1)」	3部 1部	A4版ファイル綴じ (4)(5)(7)の事業のうち、敷地面積500㎡未満の場合においては「事前協議申請書(様式第4号)」を1部のみ提出
5	商店街建築物建設事業			
6	大規模敷地事業			
7	倉庫建設事業			
8	公共的建築物建設事業			
9	墓地事業			
10	機械式車庫事業			

A4版ファイル綴じの表紙と背表紙には「申請者名」及び「申請場所」を表記して下さい。

3. 申請書の添付図書について

図 書 名	作 成 上 の 留 意 事 項
案 内 図	・事業区域を住宅地図の写しなどにプロットする。
現 況 図	・接する道路全てについて、現況の様子を詳しく描く。 (幅員、電柱、歩道、ガードレール、L形側溝切下げ、給排水施設など)
現 地 写 真	・敷地の全景、前面道路の状況、L形柵や電柱などを撮影する。
公 図 写 し 権 利 者 表	・当該地及び隣接地の土地所有権者を一覧にする。 ・公図に上記内容を記入すれば、権利者表は省略可。
敷地分割求積図	・宅地開発事業のみ、添付する。
配 置 図 土地利用計画図と兼用可	・環境整備基準の協議事項を図面に反映させる。 (自主管理歩道、環境空地、駐車場、駐輪場など) ・道路の改修計画(L形側溝切下げ、舗装の新設、復旧など)を記入する。 ・道路及び敷地(隣地含む)のレベルを記入する。
各階平面図 各階詳細平面図 立 面 図 断 面 図	・環境整備基準の協議事項を図面に反映させる。 (集会室、管理人室、住戸のタイプ及び面積、廃棄物集積所など) ・詳細な間取り(ベッド・家具類等の位置)を記入する。 ・建物高さ、床高を記入する。
給排水計画図	・宅内排水と道路公設柵との接続位置を記入する。
日 影 図	・ 該当物件のみ、必要に応じて作成した日影図を添付する。
雨水流出抑制設備図	・必要に応じて以下の図書を添付する。 貯留槽・浸透トレンチ管の平面図及び断面図、オリフィス柵の断面計算書 透水性舗装、緑地の面積計算書 汲み上げポンプのカタログ写し
警察との合議書類一式	・大規模店舗建設事業のみ、添付する。

細則第6条第2項に該当する場合は、「事業計画シート(様式第7号)」を添付して下さい。



足立区環境整備基準・同細則

発行：足立区都市建設部建築室開発指導課

足立区中央本町 1-17-1

代表 03-3880-5111

発行年月：平成 29 年 7 月 1 日

担当：開発指導係

内線 2665, 2666, 2667

直通 03-3880-5272