

『足立区環境整備基準』の協議事項 (集合住宅・低層長屋住宅)

2017.7.1 一部改正

建築室 開発指導課

事前協議対象となる集合住宅・低層長屋について

— 集合住宅について

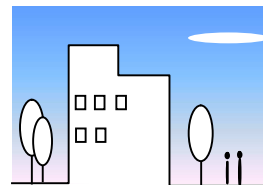
地上階数3以上で、かつ、住戸(住室を含む)の数が15戸以上となる集合住宅が対象です。

〔本基準では、共同住宅、寮、寄宿舍及び長屋を総称して集合住宅とします。〕

— 低層長屋住宅について

地上階数2以上で、かつ、住戸の数が10戸以上となる長屋が対象です。

なお、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は除きます。)



集合住宅の協議事項について

事前協議対象の集合住宅は、建築確認申請の手続きを行う前に、下表の中から該当する事項について足立区と協議してください。

協議事項の主な内容	左記協議が必要な条件
雨水流出抑制 〔第20条〕 貯留方式および浸透方式による雨水流出抑制設備を設けて下さい。 (別紙「算定基準」を参照のこと)	敷地面積が500㎡以上の場合
工業整備地域内における生活環境対策 〔第36条〕 事前に地元の工業団体等と協議して下さい。 敷地周囲には、原則として幅5m以上の緩衝緑地を設けて下さい。 その他 細則第16条のとおり (工業整備地域とは、足立区基本計画にもとづき指定された地域を指します。 単に用途地域指定が「工業地域」・「準工業地域」等を指すものではありません。)	工業整備地域内において30戸以上の住戸建設を行う場合
居住水準の確保 〔第37条〕 住戸面積は25㎡以上確保すること。 単身者向け住戸(40㎡未満の住戸)の数は29戸(交通利便地域内においては39戸)を上限とします。 単身者向け住戸数が上限を超える場合 、超える分と同数以上の広い家族向け住戸(75㎡以上のもの)を計画して下さい。 式 <u>家族向け住戸の数(75㎡以上)</u> <u>単身向け住戸総数 - 29(交通利便地域内は39)</u>	事前協議対象となるすべての集合住宅

<p>自主管理歩道（幅員 1.5m以上）の整備 〔第 39 条〕</p> <p>敷地周囲のすべての道路境界線に沿って、幅員 1.5 m 以上の自主管理歩道を整備して下さい。</p> <p>自主管理歩道の上部は開放させて下さい。</p> <p>なお、敷地の過半が建ぺい率 80 % の地域では、庇などが一部かかることを認めています。歩行空間（歩道面からの高さ 2.6 m 以上）の確保が必要となります。</p> <p>歩道に乗上げて駐車されることを防ぐため、固定式の車止めや植栽帯の設置を検討して下さい。</p> 	<p>事前協議対象となる集合住宅はすべて協議が必要となります</p> <p>前面道路に既存の公共歩道がある場合は、非該当となります。</p> <p>ここでいう公共歩道とは「車道と段差がついたもの」または「ガードレール等により車道と分離されたもの」であり、白線引きで歩行者帯を分けただけの形は除きます。</p>
<p>環境空地の整備 〔第 40 条〕</p> <p>「環境空地」とは、周辺環境の向上や憩いの場となるよう、樹木等を整備する開放的な空間とします。</p> <p>敷地面積の 5 %（建ぺい率 80 % の地域は 3 %）以上を確保して下さい。用途がまたがる場合にはそれぞれの面積に応じて按分した広さを確保して下さい。</p> <p>道路に面する位置で、植栽及び固定式のベンチ（又はスツール等）を配置して下さい。環境空地の上部は開放させて下さい。なお、商業系の用途地域内では庇などが一部かかることを認めています</p>  	<p>事前協議対象となるすべての集合住宅</p>
<p>子育て支援施設等の設置 〔第 42 条〕</p> <p>50 戸以上の計画の場合、入居者の子育て支援施設（保育室等）の設置について<u>待機児ゼロ対策担当課</u>と協議し、設置するよう努めてください。</p> <p>200 戸以上の計画の場合、保育施設を設置すること。</p>	<p>50 戸以上の住戸建設を行う場合</p>
<p>教育関連部署への協議 〔第 42 条〕</p> <p>100 戸以上の計画の場合、周辺小、中学校の児童数増加への対応のため、<u>学校施設課</u>と協議して下さい。</p>	<p>100 戸以上の住戸建設を行う場合</p>

自動車駐車場の附置〔第43条〕

下表に示した台数を収容できる自動車駐車場を確保して下さい。
なお、計算値の小数点以下は切り上げるものとします。

住戸数	基準台数
24戸以下	住戸数×10%
25戸以上 34戸以下	住戸数×15%
35戸以上 39戸以下	住戸数×20%
40戸以上 44戸以下	住戸数×25%
45戸以上	住戸数×30%

1台あたりの駐車スペースは「幅2.3m×奥行5.0m」以上を確保して下さい。(機械式駐車施設を用いる場合の寸法規定はありません)
駐車附置台数が5台以上となる場合には、「幅3.5m×奥行6.0m」以上の身障者対応可能な駐車スペースを最低1台分確保して下さい。
敷地から概ね300m以内で建物と一体として管理される場合、一部を隔地駐車として設定することもできます。

事前協議対象となるすべての集合住宅

以下のいずれかに該当する場合、住戸数を半分に緩和できます。

- 敷地の過半が建ぺい率80%の地域内の住戸
- 交通利便地域内の住戸
- 単身者向け住戸

多目的駐車スペースの附置〔第44条〕

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を敷地内に確保してください。
駐車スペースは、平置きで「幅2.5m×奥行6.0」以上、ピロティ下部等の場合は、高さ3.0m以上を確保してください。
駐車スペースは、使用勝手等に配慮した場所に設置してください。
なお、その台数は自動車駐車場の台数に含めることができます。

事前協議対象となるすべての集合住宅

自転車駐車場の附置〔第45条〕

「住戸数×150% (単身者向け住戸については、100%)」の台数を収容できる自転車駐車場を敷地内に確保して下さい。
なお、計算値の小数点以下は切り上げるものとします。
1台あたりの駐輪スペースは「幅0.5m×奥行2.0m」以上を確保して下さい。(ラック等の収容施設を用いる場合の寸法規定はありません)

事前協議対象となるすべての集合住宅

バイク置場の附置〔第45条〕

「住戸数×5%」の台数を収容できるバイク置場を敷地内に確保するよう努めて下さい。
なお、その台数は上記の自転車置場の台数に含めることができます。
1台あたりの駐車スペースは「幅1.0m×奥行2.0m」以上を確保して下さい。

事前協議対象となるすべての集合住宅

<p>災害対策用施設の設置〔第46条〕</p> <p>防災備蓄倉庫を設置して下さい。</p> <p>6階以上または50戸以上の計画の場合、次の基準を満たす倉庫を設置して下さい。面積は「住戸数×0.1㎡」以上かつ、一箇所1㎡以上（内法）位置は、最長歩行距離4層以内として下さい。</p> <p>防災用機材倉庫を設置して下さい。</p> <p>100戸以上の計画の場合、次の基準を満たす倉庫を設置して下さい。面積は5㎡以上（内法）原則1階に設置して下さい。</p> <p>50戸以上の計画の場合、防火貯水槽を設置すること。</p> <p>所管の消防署と協議の上、40t以上（100戸以上の場合100t以上）防火水槽を設置すること。</p> <p>地上4階建て以上かつ千住地域内の場合、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、区と協議すること。（第5条）</p>	<p>事前協議対象となるすべての集合住宅</p>
<p>集会室等の設置〔第49条〕</p> <p>独立した集会室、又は、多目的ホールを設置して下さい。</p> <p>面積は「住戸数×0.5㎡」以上を確保して下さい。</p> <p>広めのエントランス・ホール（4ページ説明図のとおり歩行空間として幅員1.5mの部分を除く）を兼ねることもできます。</p>	<p>30戸以上の住戸建設を行う場合</p>
<p>管理人室の設置・管理体制〔第50条・第51条〕</p> <p>管理人室を設置し、巡回または駐在する体制を整えて下さい。</p>	<p>単身者向け住戸（40㎡未満の住戸）を15戸以上含む場合</p>

寮・寄宿舍の緩和について

学生や高齢者向けの賃貸住宅など一定の管理体制や共用施設の整備が整っているものは寮・寄宿舍として扱います。その場合、一般のワンルームマンションと区別して基準の一部を緩和します。

居住水準の確保

- 1) 各住戸面積は18㎡以上確保して下さい。
- 2) 共用部分（食堂や談話室等）の面積を住戸数で割った数値と各住戸面積の合計は22㎡以上確保して下さい。
- 3) 住戸数の制限は適応しません。

自動車駐車場・自転車駐車場の附置


保有率が低いと認められる場合、台数の一部を緩和します。

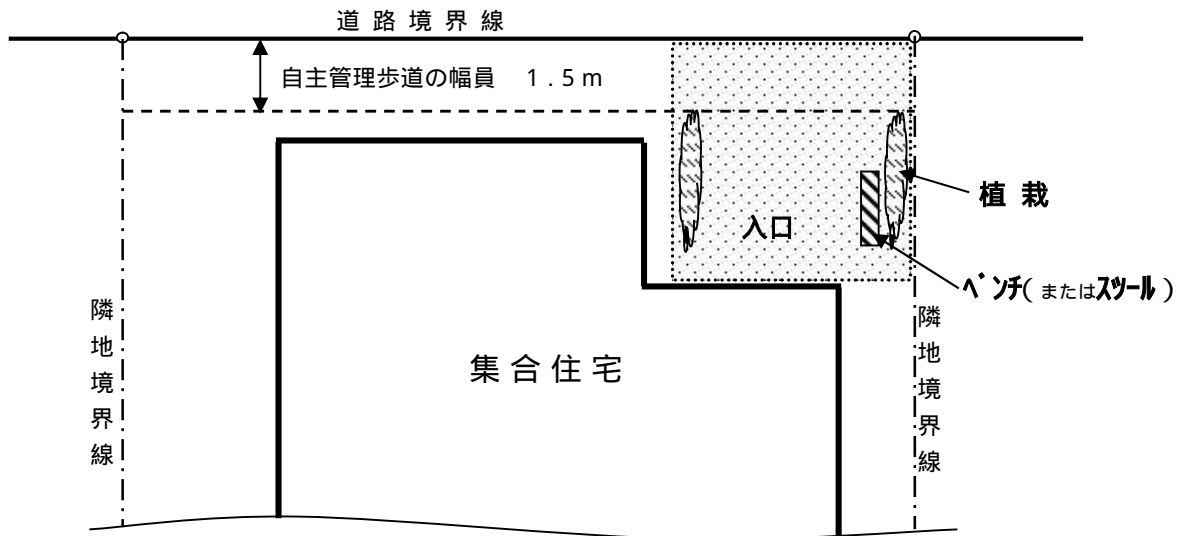
防火貯水槽の設置

- 100戸以上の計画から対象とします。


寮・寄宿舍として扱いを受ける場合、事前に管理体制や共用施設の整備計画を持って区の担当者と打合せて下さい。

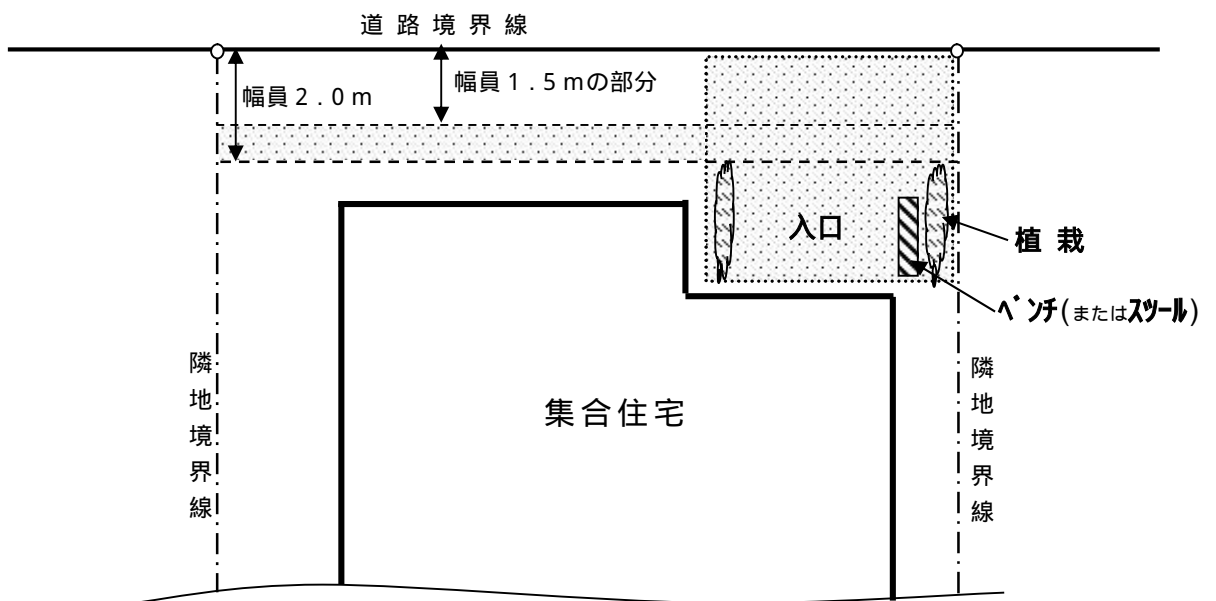
環境空地(第40条関係)

下図の  の範囲が環境空地として扱えます(自主管理歩道の一部を含む)



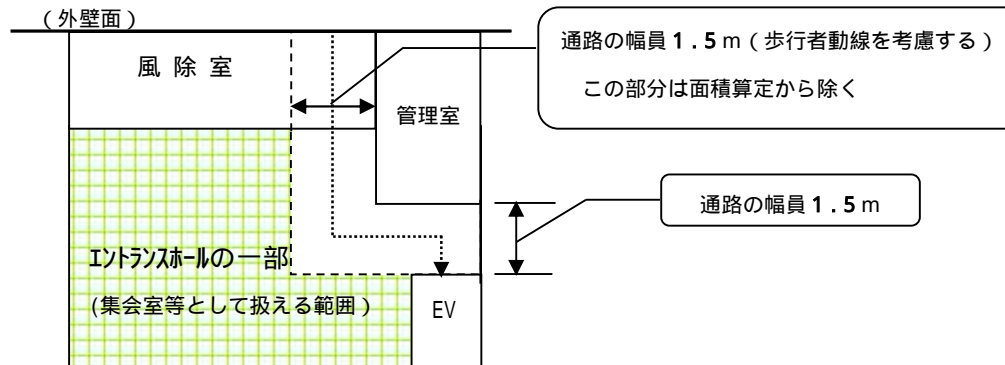
【環境空地の整備例 (自主管理歩道が幅2.0mの場合)】

下図の  の範囲が環境空地として扱えます(自主管理歩道の一部を含めても可)



集会室（第48条関係）

【広めのエントランスホールを集会室と兼用する例】



・低層長屋住宅の協議事項について

事前協議対象の低層長屋住宅は、建築確認申請の手続きを行う前に、下表の中から該当する事項について足立区と協議してください。

協議事項の主な内容	左記協議が必要な条件
<p>雨水流出抑制〔第20条〕</p> <p>貯留方式および浸透方式による雨水流出抑制設備を設けて下さい。 (別紙「算定基準」を参照のこと)</p>	<p>敷地面積が500㎡以上の場合</p>
<p>住戸面積〔第55条〕</p> <p>住戸面積は25㎡以上確保してください。 バルコニー、メーターボックスは、原則、住戸面積から除外してください。</p>	<p>すべての低層長屋住宅</p>
<p>生活環境の向上〔第56条〕</p> <p>敷地境界と建物の外壁面(バルコニーがある場合は、バルコニーの先端)を有効で50cm以上離してください。 廃棄物保管場所等を設置する場合には、長屋の2mの敷地内通路以外に設置してください。</p>	<p>すべての低層長屋住宅</p>
<p>自転車駐車場の附置〔58条〕</p> <p>住戸数と同数以上の台数を収容できる自転車駐車場を敷地内に確保するよう努めてください。 1台あたりの駐車スペースは「幅0.5m×奥行2.0m」以上を確保してください。 自転車駐車場を設置する場合には、長屋の2mの敷地内通路以外に設置してください。</p>	<p>すべての低層長屋住宅</p>
<p>管理体制〔59条〕</p> <p>管理人を定め、ごみ収集日を含む4日以上巡回管理を行ってください。 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、見やすい場所へ掲示してください。</p>	<p>すべての低層長屋住宅</p>

自主管理歩道（幅員 1.5m以上）の整備〔第75条〕

敷地周囲のすべての道路境界線に沿って、幅員 1.5 m以上の自主管理歩道を整備して下さい。

自主管理歩道の上部は開放させて下さい。

なお、敷地の過半が建ぺい率 80%の地域では、庇などが一部かかることを認めていますが、歩行空間（歩道面からの高さ 2.6 m以上）の確保が必要となります。

歩道に乗上げて駐車されることを防ぐため、固定式の車止めや植栽帯の設置を検討して下さい。



敷地面積が 1,000 m²以上の場合
前面道路に既存の公共歩道がある場合は、非該当となります。

ここでいう公共歩道とは「車道と段差がついたもの」または「ガードレール等により車道と分離されたもの」であり、白線引きで歩行者帯を分けただけの形は除きます。