



# 足立区環境整備基準・同細則

## 令和元年10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

■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 大規模店舗に係る責務	7
第3節 商店街建築物に係る責務	10
第4節 大規模敷地に係る責務	10
第5節 倉庫に係る責務	10
第6節 公共的建築物に係る責務	11
第7節 墓地に係る責務	12
第8節 車庫に係る責務	12
第3章 協議等	13

# 足立区環境整備基準細則

## 目 次

趣 旨	16
店舗面積	16
小規模な建築物	16
事前協議等	16
開発計画書	16
河川及び排水	16
雨水流出抑制	17

歩 道 .....	1 7
自動車駐車場等 .....	1 7
説明の報告 .....	1 8

---

足立区環境整備基準に基づく事前協議手続きの流れ .....	2 0
事前協議申請書類の提出部数について .....	2 1
申請書添付図書について .....	2 1

# 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、公共公益施設及び大規模建設物等の地域との調和、調整を図り、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まちづくり条例（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)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。
- (2)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。
- (3)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。
- (4)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。
- (5)事 業 者 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。
- (6)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。
- (7)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。
- (8)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。
- (9)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。
- (10)交通利便地域 駅から概ね500m以内の区域で、区長が別に指定するものをいう。

- (11) 建 蔽 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) 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2条
- (2) 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、足立区集合住宅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）
- (3) 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、次に掲げるものを除く。
- ア 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を建設する事業
- イ 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を建設する事業
- ウ 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を建設する事業
- エ 足立区集合住宅の建築及び管理に関する条例の適用を受ける建築物を建設する事業 →関連細則第3条
- オ 足立区宅地開発事業調整条例の適用を受ける事業
- (4) 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、足立区集合住宅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）
- (5) 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。）。
- (6) 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。）。
- (7) 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。

→関連細則第4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、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、足立区住生活基本計画、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項道路に接して後退を要する場合においては、後退部分を道路状に整備するものとする。

- 2 前項の道路が区道、その他の区が管理する道路等であって、同項の後退部分を区へ寄付等するときは、区の仕様により施工するものとする。



## (住民への周知)

第11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12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6条

## (福祉のまちづくり条例による施設整備)

第13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14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15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16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7条

## (エネルギー対策)

第17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18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19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㎡以上の場合、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8条

## (落下物対策)

第20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21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22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23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24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 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25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26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27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28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29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14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30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15条

## (トラックヤード等)

第31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32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33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34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。
- (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35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16条

### (まちづくりと住民参加の支援)

第36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3節 商店街建築物に係る責務

### (連続性の確保)

第37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38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15条

### (荷捌スペース)

第39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4節 大規模敷地に係る責務

### (歩道)

第40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14条

## 第5節 倉庫に係る責務

### (歩道)

第41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14条

### (緩衝緑地)

第42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43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44条 事業者は、防犯のため、防犯灯を設置するものとする。

## 第6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45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46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14条

### (駐車場)

第47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15条

### (環境空地)

第48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7節 墓地に係る責務

### (接道条件)

第49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50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14条

### (緩衝緑地)

第51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52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15条



## (防犯施設)

第53条 事業者は、防犯のため、防犯灯を設置するものとする。

## 第8節 車庫に係る責務

### (道路後退義務)

第54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55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56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57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58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59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60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。

→関連細則第4条

### (完了検査)

第61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62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63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64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65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66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。

付 則

この基準は、平成30年10月1日から施行する。

付 則

この基準は、令和元年10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。

## (店舗面積)

第2条 整備基準第3条第1項第2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3条 整備基準第3条第1項第4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4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) 事前協議申請書、承認書（様式第1号）
- (2) 完了届（様式第2号）
- (3) 変更届（様式第3号）
- (4) その他区が必要と認めるもの

第5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6条 整備基準第12条の規定による開発計画書は、様式第4号による。

## (河川及び排水)

第7条 整備基準第16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8条 整備基準第19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 <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )→別紙算定基準有		

## (歩道)

第9条 整備基準第29条、第40条、第41条、第46条及び第50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、敷地の過半が建蔽率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10条 整備基準第30条、第38条、第47条及び第52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。

## (説明の報告)

第11条 整備基準第35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。

付 則

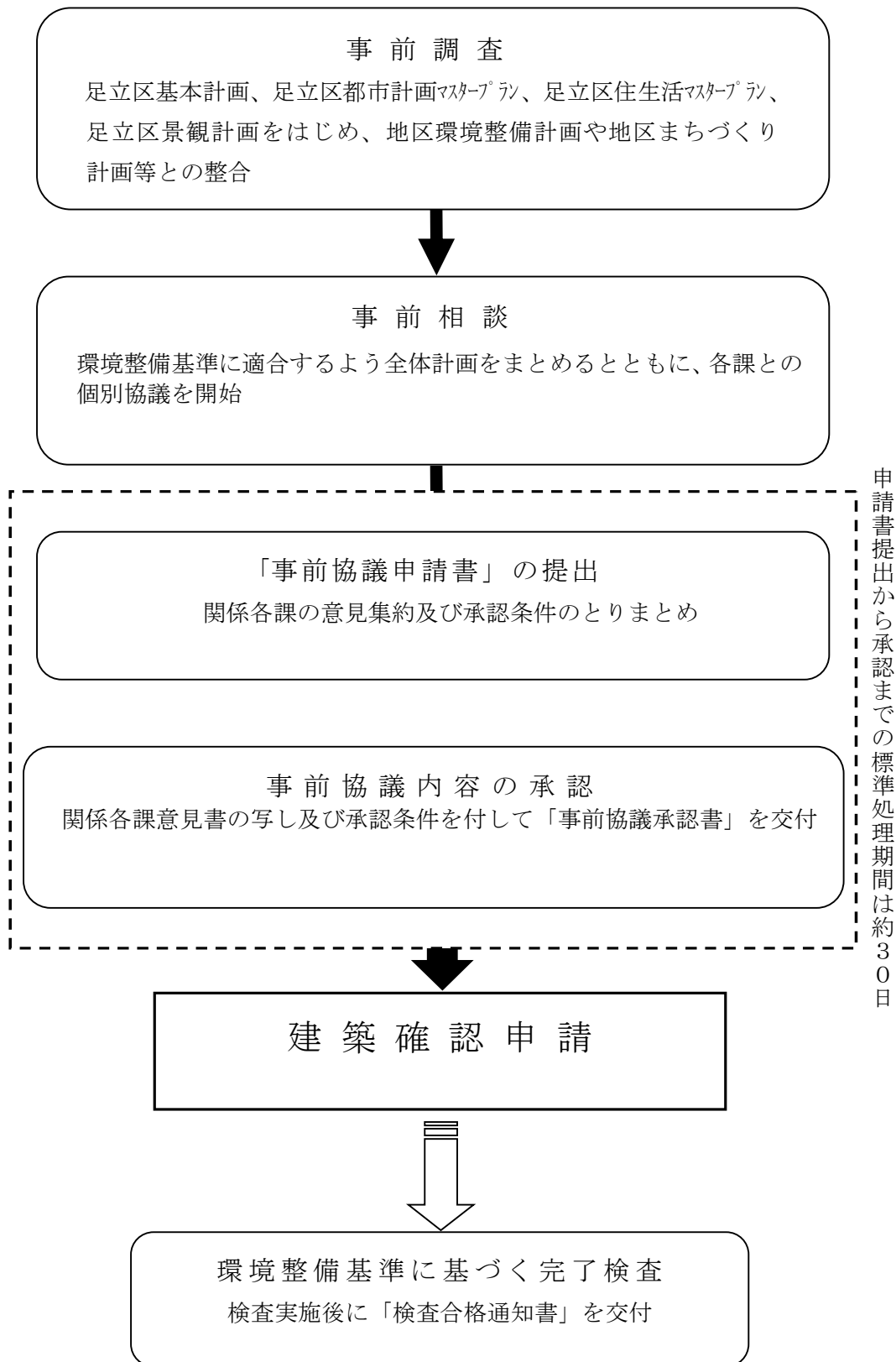
この細則は、平成30年10月1日から施行する。

付 則

この細則は、令和元年10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	大規模店舗建設事業	「事前協議申請書（様式第1号）」	4部	A4版ファイル綴じ  (1)(2)(4)(5)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1号）」を2部のみ提出
2	商店街建築物建設事業			
3	大規模敷地事業			
4	倉庫建設事業			
5	公共的建築物建設事業			
6	墓地事業			
7	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。
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。 ・詳細な間取りを記入する。 ・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。 ① 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 ② 透水性舗装、緑地の面積計算書 ③ 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。





足立区

---

## 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：令和元年 10月 1日

担当：開発指導係

内線 2665, 2666, 2667

直通 03-3880-5272

Mail:kaihatu-shido@city.adachi.tokyo.jp