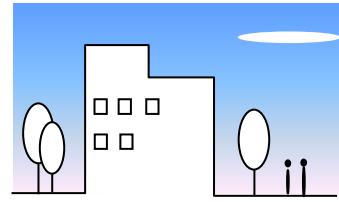


『足立区集合住宅の建築及び管理に関する条例』の手引き

本条例の改正は、令和4年4月1日から施行

【目 次】



1 条例の対象となる「集合住宅」について	P. 2
2 条例に定める主な責務について	P. 3
3 手続きの流れについて	P. 3
4 建築計画書の添付図書について	P. 4
5 集合住宅の種類ごとの基準について	
①ワンルームマンション	P. 5～P. 11
②ファミリーマンション	P. 12～P. 18
③企業等の寮	P. 19～P. 23
④特定寄宿舎	P. 24～P. 28
⑤小規模特定寄宿舎	P. 29～P. 30
⑥特定長屋	P. 31～P. 34
6 F A Q	P. 35～P. 44

都市建設部 建築室 開発指導課 開発指導係

TEL: 03-3880-5272(直通) Fax: 03-3880-5615

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

令和7年12月更新

1 条例の対象となる集合住宅について

対象となる規模 <small>注) 住戸、住室の無い地階は階数から除きます。</small>	集合住宅の種類 <small>注) 集合住宅の種類ごとに、適用される規定が異なります。</small>
階数が3以上、かつ 総戸数が15戸(15室) 以上のもの	<p>① ワンルームマンション</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法上の建物用途が「共同住宅」であるもの ・ワンルーム形式住戸が15戸以上であるもの ・住戸(住室) 全体の3分の1以上がワンルーム形式住戸であるもの
	<p>② ファミリーマンション</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法上の建物用途が「共同住宅」であるもの ・ワンルームマンション及び企業等の寮に該当しないもの
	<p>③ 企業等の寮</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法上の建物用途が「共同住宅」であるもの ・利用形態が一企業等や学生の寮、またはサービス付き高齢者向け住宅であるもの
	<p>④ 特定寄宿舎</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法上の建物用途が「寄宿舎」であるもの
階数が2以上、かつ 総戸数が10戸(10室) 以上のもの	<p>⑤ 小規模特定寄宿舎</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法上の建物用途が「寄宿舎」であるもの ・特定寄宿舎に該当しないもの
	<p>⑥ 特定長屋</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法上の建物用途が「長屋」であるもの

※1 ワンルーム形式住戸(住室)とは、住戸(住室)専用面積が40m²未満の住戸(住室)と定義しています。

※2 ファミリー形式住戸(住室)とは、住戸(住室)専用面積が40m²以上の住戸(住室)と定義しています。

※3 同一の建築主が隣接した土地において、同時に又は引き続いて2棟以上の集合住宅を建築する場合には、一つの集合住宅とみなします。

たとえば、共同住宅を2棟以上(階数はいずれも3階以上であるもの)建築する場合で、それらの住戸数の合計が15以上になると、条例の対象となります。

2 条例に定める主な責務について

集合住宅を計画する事業者に対して、主に以下の2つの責務を定めています。

(1) 標識の設置および近隣説明を行うこと

建築計画を近隣の居住者等へ事前周知することを求めています。

なお、標識の設置および近隣への事前説明が必要な集合住宅は下表のとおり。

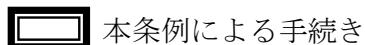
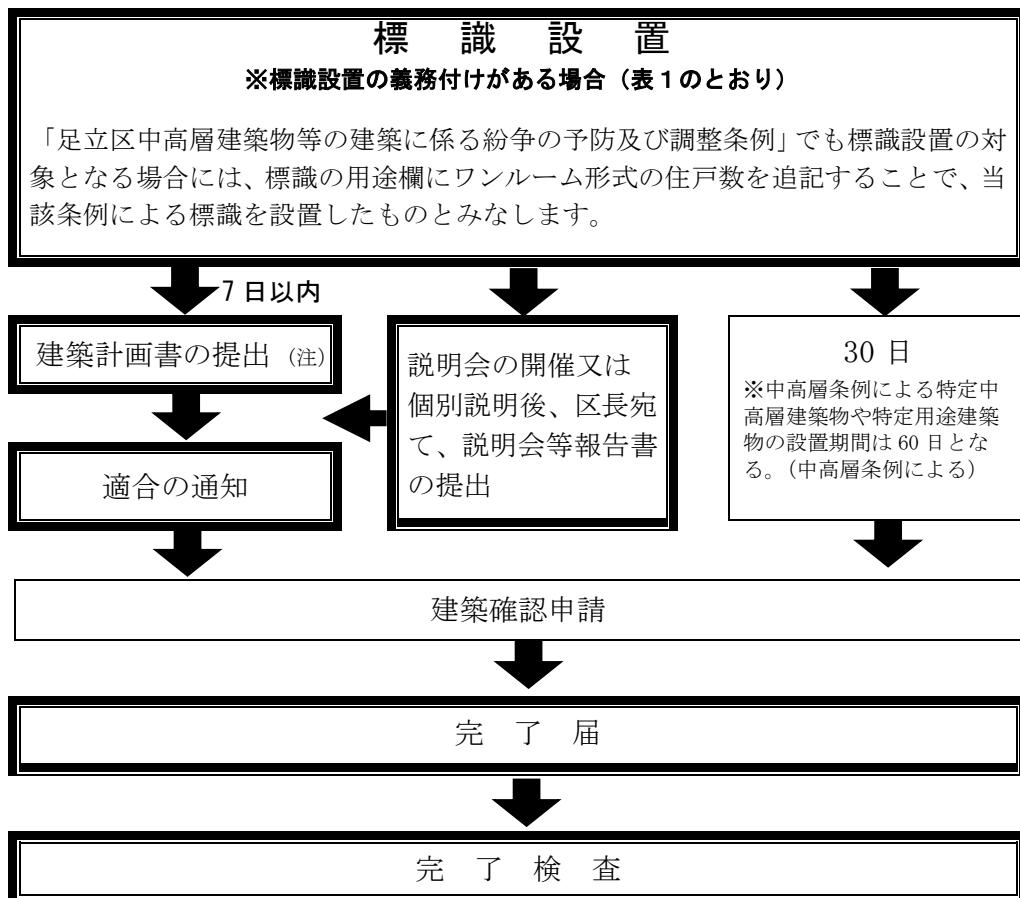
【表1】

集合住宅の種類	標識の設置	近隣説明
ワンルームマンション	○	○
ファミリーマンション	—	—
企業等の寮	○	○
特定寄宿舎	○	○
小規模特定寄宿舎	○	○
特定長屋	—	—

(2) 集合住宅の種類ごとに定めた基準を遵守すること

共同住宅、寄宿舎、長屋それぞれの用途ごとに定めた基準の内容に適合した建築計画とするよう求めています。

3 手続きの流れについて 標準処理期間30日（繁忙期を除く）



本条例による手続き

(注) 提出部数は正1部、副2部です。提出された建築計画書は、閲覧に供します。

4 建築計画書の添付図書について

図 書 名	備 考
案 内 図	<ul style="list-style-type: none"> 事業区域を住宅地図の写しなどにプロットする。 隔地駐車予定地（計画している場合）
現 況 図	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。
配 置 図	<ul style="list-style-type: none"> 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)
各 階 平 面 図 住戸及び住室等の面積算定表	<ul style="list-style-type: none"> 協議事項を図面に反映させる。 (管理人室の位置、防災備蓄倉庫の位置など)
立 面 図 断 面 図	
雨水流出抑制設備図	<ul style="list-style-type: none"> 必要に応じて以下の図書を添付する。 <ol style="list-style-type: none"> 貯留槽・浸透トレーンチ管の平面図及び断面図、貯留槽有効求積図、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 雨水貯留浸透量一覧表
そ の 他	<ul style="list-style-type: none"> 説明会等報告書（ワンルームマンションのみ必須） 町会自治会への加入お願いシート（ファミリーマンションのみ必須） 水害時の一時避難場所のお願いシート（4階建以上の場合） 防犯設計ガイドラインのチェックリスト 企業等の寮に該当することが確認できるもの（企業等の寮の場合）

5 集合住宅の種類ごとの基準について

① ワンルームマンション

基準の主な内容	左記の適用条件						
<p>居住水準の確保 [第13条]</p> <p>■住戸面積は<u>25m²以上</u>確保すること。 なお、メーターボックスは、住戸面積から除外する。</p> <p>■ワンルーム住戸^{注1}の数は、原則として<u>29戸</u>^{注2}を上限とし、<u>30戸目</u>^{注2}からはワンルーム住戸に該当しない<u>40m²以上の住戸</u>で計画すること。 なお、上限を超える数のワンルーム住戸を計画する場合は、ワンルーム住戸の計画数から上限を差し引いて得られた数と同数の<u>55m²以上の住戸</u>を附置する必要がある。</p> <p>【計算例】総戸数40戸（ワンルーム住戸34戸、ファミリー住戸6戸）の例</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>(ワンルーム住戸の計画数)</td> <td>(上限の数)</td> <td>(必要な55m²以上の住戸数)</td> </tr> <tr> <td>34戸</td> <td>- 29戸</td> <td>= 5戸</td> </tr> </table> <p>以上より、55m²以上の住戸が5戸、必要となる。</p> <p>よって、マンション全体の戸数は、以下のとおりとなる。</p> $\text{ワンルーム住戸} \times 34 \text{戸} + \underbrace{\text{55m}^2 \text{以上の} \times 5 \text{戸}}_{\text{ファミリー住戸}} + \underbrace{\text{40m}^2 \text{以上の} \times 1 \text{戸}}_{\text{ファミリー住戸}} = 40 \text{戸}$	(ワンルーム住戸の計画数)	(上限の数)	(必要な55m ² 以上の住戸数)	34戸	- 29戸	= 5戸	<p>すべてのワンルームマンション</p> <p>注1 ワンルーム住戸とは25m²以上40m²未満のものをいう。</p> <p>注2 <u>交通利便地域内</u>^{注3}は、「29戸」⇒「39戸」、「30戸目」⇒「40戸目」と読み替える。</p> <p>注3 次のURLまたはQRコードで確認すること。駅から500m以内を示す黄色の円形内に敷地が一部でも入っていれば、その敷地は、交通利便地域内である。</p> <p>あだち地図情報提供サービス (環境整備基準等資料図をクリック) URL:https://www.sonicweb-adachi.jp/adachi/</p> 
(ワンルーム住戸の計画数)	(上限の数)	(必要な55m ² 以上の住戸数)					
34戸	- 29戸	= 5戸					
<p>バリアフリーへの配慮 [第14条]</p> <p>■全ての住戸を次のとおり、バリアフリーに配慮した住戸とするよう努めること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・玄関、廊下、便所及び浴室に手すりを設置すること。 ・玄関の出入口及び廊下の有効幅は、80cm以上とすること。 ・床は滑りにくいものとし、床面には、原則として段差を設けないこと（玄関の上がり框、階段及び浴室の出入口を除く）。ただし、傾斜路を設ける場合又は適切な位置に手すりを設ける場合はこの限りではない。 <p>■バリアフリーに配慮した外構等とするよう努めること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主要な出入口に至る通路の1以上は、段差の無いものとし、床は滑りにくいものとする。 ・主要な出入口は、有効幅1m以上で段差の無いものとし、床は滑りにくいものとする。 ・階段には手すりを設け、床は滑りにくく、かつ、つまずきにくいものとする。 	<p>すべてのワンルームマンション</p>						

生活環境の向上〔第15条〕

■隣地境界線と建物の外壁面又はこれに代わる柱の面（バルコニーがある場合はバルコニーの先端）を有効で50cm以上はなすこと。

ただし、次に該当する部分は、外壁面として扱わない。

- ・軒の高さが2.3m以下である自動車車庫又は自転車駐車場
- ・軒の高さが2.3m以下で、かつ、外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離の50cmに満たない部分の床面積の合計が5m²以内である物置その他これらに類する用途（自動車車庫を除く。）に供するもの
- ・外壁面から突出した開口部で床面積として算定されない部分

すべてのワンルームマンション

本条例とは別に、地区計画区域等においては「壁面の位置の制限」等の規定があるので確認すること。

■廃棄物持出場所の設置について足立清掃事務所と協議すること。

また、廃棄物等保管場所注の設置についてごみ減量推進課と協議すること。

注 30戸以上のマンション等が該当する。

環境負荷低減の為の施設〔第15条の2〕

■二酸化炭素排出削減や光熱費の縮減に寄与するため、以下の施設の設置に努めること。

- ・太陽光発電の設備
- ・断熱性能の高い外壁及びサッシ
- ・屋上緑化、遮熱舗装等のヒートアイランド現象の抑制に寄与する施設
- ・宅配ボックス

すべてのワンルームマンション

歩道（幅員 1.5m以上）の整備 [第16条]

■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（自主管理 注1）を整備すること。ただし、公共歩道が設けられている道路側についての整備は不要である。

なお、公共歩道とは、縁石やガードレール等で区画されたものをいう。白線引きで歩行者帯を分けただけの形は、これに該当しない。

■歩道の上部は開放すること。

ただし、敷地の過半が建蔽率 80% 注2 の地域で、歩道面から高さ 2.6m 以上の歩行空間を確保できる場合は、建築物等を跳ね出すことができる。

■歩道には、駐車スペースとならないよう、花壇や車止め等を設置すること。

なお、花壇や車止め等を除く、段差のない歩行可能な部分の有効幅は、1m 以上確保すること。

■歩道と隣地境界は、柵を設置しない等、将来隣地側が歩道を設置したときに、一体となるよう配慮すること。

■次のいずれかに該当する場合には、歩道の整備について緩和を受けることができる。

- ・敷地面積が 200 m²未満で、公共歩道が無い 2 以上の通り抜け道路に敷地が接している場合（歩道設置の優先度がもっとも高いと区長が認める道路の道路境界線に沿った歩道のみの整備とすることができる。）
- ・他の条例により間口率の最低限度が定められている場合（間口率の最低限度に必要な部分を除いた範囲の歩道の整備とすることができる。）
- ・敷地に接している道路が行き止まっている場合（歩道の整備は不要）
- ・道路の隅切りに面する建物の部分注3

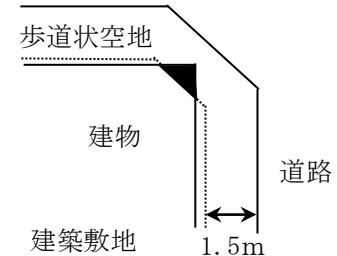


すべてのワンルームマンション

注1 道路ではないため、自己の敷地に含めることができる。

注2 角地等を考慮しない法定建蔽率をいう

注3
道路



■ 緩和が可能な範囲

空地の整備 [第17条]

■「空地」とは、道路に面する位置で、周辺環境の向上や憩いの場となるよう樹木等が整備された開放的な空間をいう。

■敷地面積の5%（建蔽率80%注の地域は3%）以上の空地を確保すること。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すること。

■第16条の歩道を設置した場合は、その面積を空地の面積に含めることができる。

■植栽及び固定式のベンチ（スツール等を含む）の設置に努めること。

空地の上部は開放すること。

なお、例外として、敷地の過半が建蔽率80%の地域で、地盤面から2.6m以下に建物（地下を除く）の一部がないときはこの限りでない。



すべてのワンルームマンション

注 角地等を考慮しない法定建蔽率をいう

自動車駐車場の附置 [第18条]

■下表に示した台数を収容できる自動車駐車場を確保すること。

算定住戸数=ワンルーム形式住戸数×0.5+ファミリー形式住戸数
(小数点以下切り上げ)

ただし、次のいずれかに該当する場合は、式によらず、総戸数を半分にした値を算定住戸数とする。

- ・敷地の過半が建蔽率80%注1の地域内
- ・交通利便地域内注2

算定住戸数（小数点以下切り上げ）	基準台数（小数点以下切り上げ）
24戸以下	算定住戸数×10%
25戸以上 34戸以下	算定住戸数×15%
35戸以上 39戸以下	算定住戸数×20%
40戸以上 44戸以下	算定住戸数×25%
45戸以上	算定住戸数×30%

■1台あたりの駐車スペースは「幅2.3m×奥行5.0m」以上を確保すること。

（機械式駐車施設を用いる場合、小型車両が駐車できるスペースがあるもの）

■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台分確保すること。

なお、この駐車場から屋内に至る通路は主要な出入口又は玄関に至るものとし、バリアフリーに配慮したものとするよう努めること。

■敷地から概ね300m以内で駐車場となるべき土地を所有もしくは賃貸し、または、駐車場を賃貸する場合、一部を隔地駐車注3とすることができます。隔地駐車の台数は、基準台数の50%以下とする。

■駐車場の出入口には、必要に応じてカーブミラー等の安全施設の設置に努めること。

敷地面積200m²以上の
ワンルームマンション

注1 角地等を考慮しない法定建蔽率をいう

注2 次のURLまたはQRコードで確認すること。駅から500m以内を示す黄色の円形内に敷地が一部でも入っていれば、その敷地は、交通利便地域内である。

あだち地図情報提供サービス
(環境整備基準等資料図をクリック)
URL:<https://www.sonicweb-adachi.jp/adachi/>



注3 申請時は、想定する駐車場の案内図を添付すること。工事完了検査時は、工事完了届に契約書の写しを添付すること。

<p>自動車駐車場以外の駐車スペースの附置 [第19条]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■緊急車両その他の車両を停留させるためのスペースを敷地内に確保すること。 ■スペースは、「幅2.5m×奥行6.0m」以上を確保すること。高さについての規定はないため、条文の趣旨を考慮した設計を行うこと。 ■スペースは、使用勝手等に配慮した場所に設置すること。 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る。 	<p>すべてのワンルームマンション</p>																																							
<p>自転車駐車場の附置 [第20条]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■「ワンルーム形式住戸数×100%+ファミリー形式住戸数×150%」の台数を収容できる自転車駐車場を敷地内に確保すること。 なお、計算値の小数点以下は切り上げること。 ■1台あたりの駐輪スペースは「幅0.5m×奥行2.0m」以上を確保すること。 <u>(ラック等注を用いる場合の寸法規定はない)</u> 	<p>すべてのワンルームマンション</p> <p>注 申請時にラックのカタログを添付すること。</p>																																							
<p>バイク置場の附置 [規則第18条第5項]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■「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ること。 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る。 ■1台あたりの駐車スペースは「幅1.0m×奥行2.0m」以上を確保すること。 	<p>すべてのワンルームマンション</p>																																							
<p>災害対策用施設の設置 [第21条]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■6階以上または50戸以上の計画の場合、次の基準を満たす防災備蓄倉庫を設置すること。 ※面積は「住戸数×0.1m²」以上かつ、一箇所1m²以上、位置は最長歩行距離4層以内注とすること。 防災備蓄倉庫に収納する備品は、以下の表の通り。 <table border="1" data-bbox="127 1167 1056 1347"> <thead> <tr> <th>物資名</th> <th>仕 様</th> <th>数量</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>照明器具</td> <td>懐中電灯</td> <td>3台以上</td> </tr> <tr> <td>ラジオ</td> <td>AM及びFM放送が受信可能なもの</td> <td>1台以上</td> </tr> <tr> <td>カセットコンロ</td> <td></td> <td>1台以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>その他、居住者3日分以上の飲料水、食糧、簡易トイレを備蓄するように努めること。</p> ■100戸以上の計画の場合、防災備蓄倉庫のほかに、次の基準を満たす防災用機材倉庫を設置すること。 ※面積は5m²以上、原則1階(避難階)に設置すること。 防災用機材倉庫に収納する備品は、以下の表の通り。 <table border="1" data-bbox="166 1628 1040 2055"> <thead> <tr> <th>物資名</th> <th>仕 様</th> <th>数量</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金づち</td> <td>長さ900ミリメートル程度のもの</td> <td>1本以上</td> </tr> <tr> <td>バール</td> <td>長さ900ミリメートル程度のもの</td> <td>1本以上</td> </tr> <tr> <td>シャベル</td> <td>長さ900ミリメートル程度のもの</td> <td>1本以上</td> </tr> <tr> <td>つるはし</td> <td>長さ900ミリメートル程度のもの</td> <td>1本以上</td> </tr> <tr> <td>軍手</td> <td></td> <td>10双以上</td> </tr> <tr> <td>ヘルメット</td> <td></td> <td>3個以上</td> </tr> <tr> <td>灯光器</td> <td>120V、300W×2灯(スタンド付)程度のもの</td> <td>1台以上</td> </tr> <tr> <td>発電機</td> <td></td> <td>1台以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>※マンホールトイレの整備に努めること。</p> 	物資名	仕 様	数量	照明器具	懐中電灯	3台以上	ラジオ	AM及びFM放送が受信可能なもの	1台以上	カセットコンロ		1台以上	物資名	仕 様	数量	金づち	長さ900ミリメートル程度のもの	1本以上	バール	長さ900ミリメートル程度のもの	1本以上	シャベル	長さ900ミリメートル程度のもの	1本以上	つるはし	長さ900ミリメートル程度のもの	1本以上	軍手		10双以上	ヘルメット		3個以上	灯光器	120V、300W×2灯(スタンド付)程度のもの	1台以上	発電機		1台以上	<p>6階以上または50戸以上のワンルームマンション</p> <p>注 詳しくは、FAQを参照</p>
物資名	仕 様	数量																																						
照明器具	懐中電灯	3台以上																																						
ラジオ	AM及びFM放送が受信可能なもの	1台以上																																						
カセットコンロ		1台以上																																						
物資名	仕 様	数量																																						
金づち	長さ900ミリメートル程度のもの	1本以上																																						
バール	長さ900ミリメートル程度のもの	1本以上																																						
シャベル	長さ900ミリメートル程度のもの	1本以上																																						
つるはし	長さ900ミリメートル程度のもの	1本以上																																						
軍手		10双以上																																						
ヘルメット		3個以上																																						
灯光器	120V、300W×2灯(スタンド付)程度のもの	1台以上																																						
発電機		1台以上																																						

<p>災害対策用施設の設置 [第21条]</p> <p>■<u>算定住戸数</u> 注が50戸以上の計画の場合、防火貯水槽40t（100戸以上の場合100t以上）を設置すること。ただし、区と消防署との協議によっては設置を要しない場合があります。</p> <p>※<u>算定住戸数</u> 注=ワンルーム形式住戸数×0.5+ファミリー形式住戸数</p>	<p>算定住戸数が50戸以上のワンルームマンション</p> <p>注 18条の式を使う。総戸数を半分にする緩和は使えない。</p>
<p>集会室等の設置 [第22条]</p> <p>■独立した集会室を設置すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ファミリー形式住戸50戸以上100戸未満 30m²以上 ・ファミリー形式住戸100戸以上300戸未満 60m²以上 ・ファミリー形式住戸300戸以上 100m²以上 <p>※企業等の寮との複合施設で、以下の条件を満たす共用室を設ける場合は、共用室を集会室としてみなすことができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・構造上共有できるもの ・共用室面積が上記の面積以上であること 	<p>ファミリー世帯住戸が50戸以上のワンルームマンション</p>
<p>子育て支援施設等の協議 [第23条]</p> <p>■入居者の子育て支援施設（保育室等）の設置について<u>保育・入園課</u>と協議すること。</p> <p>■マンション建築により予想される就学前の居住者増加数について<u>保育・入園課</u>への情報提供及び子育て支援施設の設置に努めること。</p> <p>■周辺の小学校・中学校の児童・生徒数増加への対応について<u>学校施設管理課</u>と協議すること。</p>	<p>ファミリー世帯住戸50戸以上を含むワンルームマンション</p>
<p>雨水流出抑制 [第24条]</p> <p>■<u>綾瀬川・中川流域</u> 注は、貯留方式又は浸透方式による雨水流出抑制設備を設けること。</p> <p>■<u>荒川流域</u> 注は、貯留方式又は浸透方式による雨水流出抑制設備を設けるよう努めること。</p>	<p>敷地面積が500m²以上の場合</p> <p>注 流域区分は「雨水流出抑制施設設置基準」の別紙1を参照</p>
<p>安全で安心な生活環境対策 [第25条]</p> <p>■地上4階建て以上の場合、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、<u>災害対策課</u>と協議すること。</p> <p>■防犯に配慮したワンルームマンションとするよう努めること。</p>	<p>すべてのワンルームマンション</p>
<p>管理人室の設置 [第26条]</p> <p>■管理人室を設置し、管理人室である旨を表示すること。</p> <p>□ただし、ワンルーム形式住戸数が30戸未満のとき、管理体制が巡回管理で、次のいずれかを設置する場合は、管理人室は不要。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理に用いる機材を収納する倉庫（大きさについての規定はない。脚立、工具等を想定し、条文の趣旨を考慮した設計を行うこと。） ・管理用車両の駐車場（駐車スペースは幅2.5m×奥行6.0m以上確保し、第18条の駐車場とは別途で設けるものとする） <p>□ワンルーム形式住戸数が30戸以上の場合は、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、窓又は出入口等で受付に有効な設備、便所その他管理業務を行うために必要な設備を設けるものとする。</p>	<p>すべてのワンルームマンション</p>

<p>管理体制等 [第27条・第28条]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ワンルーム形式住戸が30戸未満の場合、次のいずれかとする。 <ul style="list-style-type: none"> ・ごみの収集日を含む週4日以上かつ日中2時間以上駐在すること。 ・ごみの収集日を含む週4日以上定期的に巡回すること。 ■ワンルーム形式住戸が30戸以上の場合 <ul style="list-style-type: none"> ・管理人が24h常駐すること。 <p>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が整備されたと区長が認める場合には、ごみの収集日を含む週4日以上かつ日中2時間以上の駐在管理とすることができます。</p> ■近隣住民等が見やすい場所に<u>管理人の氏名及び連絡先</u><small>注</small>を記載した表示板を設置すること。 	<p>すべてのワンルームマンション</p> <p><small>注 規則第24条ただし書、建築主等が居住し、管理する場合を除く</small></p>
<p>地域コミュニティの推進 [第29条]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■重要事項説明書等に、足立区から自治会の設立又は地域の地縁による団体への加入の要請があることを明記するよう努めること。 ■建築主等は、居住者に自治会の設置や地域の地縁による団体の加入を促すこと。 	<p>すべてのワンルームマンション</p>

② ファミリーマンション

基準の主な内容	左記の適用条件									
<p>居住水準の確保 [第13条]</p> <p>■ ファミリー住戸とは、住戸面積が40m²以上のものをいう。 なお、メーターボックスは、住戸面積から除外する。</p> <p>■ 次のとおり、居住水準を満たすよう努めること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住戸数50戸未満のファミリーマンション <u>全ての住戸専用面積^{注1}÷総戸数≥55m²</u>（平均値） ・住戸数50戸以上のファミリーマンション <u>全ての住戸専用面積^{注1}÷総戸数≥55m²</u>（平均値） かつ、総戸数の20%以上は住戸専用面積75m²以上を確保 										
<p>ワンルーム住戸を含むファミリーマンションの場合は、ワンルーム住戸に関して以下の内容を満たすこととする。</p> <p>■ ワンルーム住戸は、住戸面積<u>25m²以上</u>を確保すること。 なお、メーターボックスは、住戸面積から除外する。</p> <p>■ ワンルーム住戸^{注2}の数は、原則として<u>29戸</u>^{注3}を上限とし、30戸目^{注3}からはワンルーム住戸に該当しない<u>40m²以上の住戸</u>で計画すること。 なお、上限を超える数のワンルーム住戸を計画する場合は、ワンルーム住戸の計画数から上限を差し引いて得られた数と同数の<u>55m²以上の住戸</u>を附置する必要がある。</p>	<p>注1 <u>全ての住戸専用面積</u>とは、ワンルーム住戸を含むマンションの場合、それらも合算した建物全体の住戸専用面積をいう。</p> <p>注2 ワンルーム住戸とは25m²以上40m²未満のものをいう。</p> <p>注3 <u>交通利便地域内^{注4}</u>は、「29戸」⇒「39戸」、「30戸目」⇒「40戸目」と読み替える。</p> <p>注4 次のURLまたはQRコードで確認すること。駅から500m以内を示す黄色の円形内に敷地が一部でも入っていれば、その敷地は、交通利便地域内である。</p> <p>あだち地図情報提供サービス (環境整備基準等資料図をクリック) URL:https://www.sonicweb-adachi.jp/adachi/</p> 									
<p>【計算例】総戸数40戸（ワンルーム住戸34戸、ファミリー住戸6戸）の例</p> <table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>(ワンルーム住戸の計画数)</td> <td>(上限の数)</td> <td>(必要な55m²以上の住戸数)</td> </tr> <tr> <td>34戸</td> <td>-</td> <td>29戸</td> </tr> <tr> <td></td> <td>=</td> <td>5戸</td> </tr> </table> <p>以上より、55m²以上の住戸が5戸、必要となる。</p> <p>よって、マンション全体の戸数は、以下のとおりとなる。</p> $\text{ワンルーム住戸} \times 34\text{戸} + \underbrace{\text{55m}^2\text{以上の住戸} \times 5\text{戸}}_{\text{ファミリー住戸}} + \text{40m}^2\text{以上の住戸} \times 1\text{戸} = 40\text{戸}$	(ワンルーム住戸の計画数)	(上限の数)	(必要な55m ² 以上の住戸数)	34戸	-	29戸		=	5戸	
(ワンルーム住戸の計画数)	(上限の数)	(必要な55m ² 以上の住戸数)								
34戸	-	29戸								
	=	5戸								

- 【交通利便地域内^{注4}の敷地は、上記のほか、以下の場合も可とする。】
- ・全てのワンルーム住戸を35m²以上とし、そのうちの3分の1以上の戸数を第14条第1項のバリアフリーに配慮した計画とする場合には、ワンルーム住戸数の上限は適用されない。

<p>バリアフリーへの配慮 [第14条]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■全ての住戸を次のとおり、バリアフリーに配慮した住戸とするよう努めること。 <ul style="list-style-type: none"> ・玄関、廊下、便所及び浴室に手すりを設置すること。 ・玄関の出入口及び廊下の有効幅は、80cm以上とすること。 ・床は滑りにくいものとし、床面には、原則として段差を設けないこと（玄関の上がり框、階段及び浴室の出入口を除く）。ただし、傾斜路を設ける場合又は適切な位置に手すりを設ける場合はこの限りではない。 ■バリアフリーに配慮した外構等とするよう努めること。 <ul style="list-style-type: none"> ・主要な出入口に至る通路の1以上は、段差の無いものとし、床は滑りにくいものとする。 ・主要な出入口は、有効幅1m以上で段差の無いものとし、床は滑りにくいものとする。 ・階段には手すりを設け、床は滑りにくく、かつ、つまずきにくいものとする。 	すべてのファミリーマンション
<p>生活環境の向上 [第15条]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■隣地境界線と建物の外壁面又はこれに代わる柱の面（バルコニーがある場合はバルコニーの先端）を<u>有効で</u>50cm以上はなすこと。 次に該当する部分は、外壁面として扱わない。 <ul style="list-style-type: none"> ・軒の高さが2.3m以下である自動車車庫又は自転車駐車場 ・軒の高さが2.3m以下で、かつ、外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離の50cmに満たない部分の床面積の合計が5m²以内である物置その他これらに類する用途（自動車車庫を除く。）に供するもの ・外壁面から突出した開口部で床面積として算定されない部分 ■<u>廃棄物持出場所</u>の設置について<u>足立清掃事務所</u>と協議すること。 また、<u>廃棄物等保管場所</u>注の設置について<u>ごみ減量推進課</u>と協議すること。 	すべてのファミリーマンション 注 30戸以上のマンション等が該当する。
<p>環境負荷低減の為の施設 [第15条の2]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■二酸化炭素排出削減や光熱費の縮減に寄与するため、以下の施設の設置に努めること。 <ul style="list-style-type: none"> ・太陽光発電の設備 ・断熱性能の高い外壁及びサッシ ・屋上緑化、遮熱舗装等のヒートアイランド現象の抑制に寄与する施設 ・宅配ボックス 	すべてのファミリーマンション

歩道（幅員 1.5m以上）の整備 [第16条]

■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（自主管理 注1）を整備すること。ただし、公共歩道が設けられている道路側についての整備は不要である。

なお、公共歩道とは、縁石やガードレール等で区画されたものをいう。白線引きで歩行者帯を分けただけの形は、これに該当しない。

■歩道の上部は開放すること。

ただし、敷地の過半が建蔽率 80% 注2 の地域で、歩道面から高さ 2.6m 以上の歩行空間を確保できる場合は、建築物等を跳ね出すことができる。

■歩道には、駐車スペースとならないよう、花壇や車止め等を設置すること。

なお、花壇や車止め等を除く、段差のない歩行可能な部分の有効幅は、1m 以上確保すること。

■歩道と隣地境界は、柵を設置しない等、将来隣地側が歩道を設置したときに、一体となるよう配慮すること。

■次のいずれかに該当する場合には、歩道の整備について緩和を受けることができる。

- ・敷地面積が 200 m²未満で、公共歩道が無い 2 以上の通り抜け道路に敷地が接している場合（歩道設置の優先度がもっとも高いと区長が認める道路の道路境界線に沿った歩道のみの整備とすることができる。）

- ・他の条例により間口率の最低限度が定められている場合（間口率の最低限度に必要な部分を除いた範囲の歩道の整備とすることができる。）

- ・敷地に接している道路が行き止まっている場合（歩道の整備は不要）

- ・道路の隅切りに面する建物の部分注3

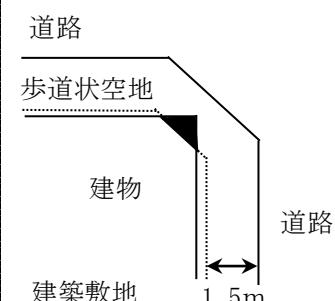


すべてのファミリーマンション

注1 道路ではないため、自己の敷地に含めることができる。

注2 角地等を考慮しない法定建蔽率をいう

注3



すべてのファミリーマンション

注 角地等を考慮しない法定建蔽率をいう

空地の整備 [第17条]

■「空地」とは、道路に面する位置で、周辺環境の向上や憩いの場となるよう樹木等が整備された開放的な空間をいう。



■敷地面積の 5%（建蔽率 80% 注の地域は 3%）以上の空地を確保すること。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すること。

■第16条の歩道を設置した場合は、その面積を空地の面積に含めることができる。



■植栽及び固定式のベンチ（スツール等を含む）の設置に努めること。

空地の上部は開放すること。

なお、例外として、敷地の過半が建蔽率 80% の地域で、地盤面から 2.6m 以下に建物（地下を除く）の一部がないときはこの限りでない。

自動車駐車場の附置 [第18条]

- 下表に示した台数を収容できる自動車駐車場を確保すること。

算定住戸数=ワンルーム形式住戸数×0.5+ファミリー形式住戸数
(小数点以下切り上げ)

ただし、次のいずれかに該当する場合は、式によらず、総戸数を半分にした値を算定住戸数とする。

- ・敷地の過半が建蔽率80%注1の地域内
- ・交通利便地域内注2

算定住戸数（小数点以下切り上げ）	基準台数（小数点以下切り上げ）
24戸以下	算定住戸数×10%
25戸以上 34戸以下	算定住戸数×15%
35戸以上 39戸以下	算定住戸数×20%
40戸以上 44戸以下	算定住戸数×25%
45戸以上	算定住戸数×30%

- 1台あたりの駐車スペースは「幅2.3m×奥行5.0m」以上を確保すること。

（機械式駐車施設を用いる場合、小型車両が駐車できるスペースがあるもの）

- 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台分確保すること。

なお、この駐車場から屋内に至る通路は主要な出入口又は玄関に至るものとし、バリアフリーに配慮したものとするよう努めること。

- 敷地から概ね300m以内で駐車場となるべき土地を所有もしくは賃貸し、または、駐車場を賃貸する場合、一部を隔地駐車注3として設定することができる。隔地駐車の台数は、基準台数の50%以下とする。

- 駐車場の出入口には、必要に応じてカーブミラー等の安全施設の設置に努めること。

敷地面積200m²以上の
ファミリーマンション

注1 角地等を考慮しない法定建蔽率をいう

注2 次のURLまたはQRコードで確認すること。駅から500m以内を示す黄色の円形内に敷地が一部でも入っていれば、その敷地は、交通利便地域内である。

あだち地図情報提供サービス
(環境整備基準等資料図をクリック)
URL:<https://www.sonicweb-adachi.jp/adachi/>



注3 申請時は、想定する駐車場の案内図を添付すること。工事完了検査時は、工事完了届に契約書の写しを添付すること。

自動車駐車場以外の駐車スペースの附置 [第19条]

- 緊急車両その他の車両を停留させるためのスペースを敷地内に確保すること。

- スペースは、「幅2.5m×奥行6.0m」以上を確保すること。高さについての規定はないため、条文の趣旨を考慮した設計を行うこと。

- スペースは、使用勝手等に配慮した場所に設置すること。

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る。

すべてのファミリーマンション

自転車駐車場の附置 [第20条]

- 「ワンルーム形式住戸数×100%+ファミリー形式住戸×150%」の台数を収容できる自転車駐車場を敷地内に確保すること。

なお、計算値の小数点以下は切り上げること。

- 1台あたりの駐輪スペースは「幅0.5m×奥行2.0m」以上を確保すること。
(ラック等注を用いる場合の寸法規定はない)

すべてのファミリーマンション

注 申請時にラックのカタログを添付すること。

<p>バイク置場の附置 [規則第18条第5項]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 「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ること。 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る。 ■ 1台あたりの駐車スペースは「幅1.0m×奥行2.0m」以上を確保すること。 	<p>すべてのファミリーマンション</p>																																							
<p>災害対策用施設の設置 [第21条]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 6階以上または50戸以上の計画の場合、 次の基準を満たす防災備蓄倉庫を設置すること。 ※面積は「住戸数×0.1m²」以上かつ、一箇所1m²以上、位置は最長歩行距離4層以内注とすること。 防災備蓄倉庫に収納する備品は、以下の表の通り。 <table border="1" data-bbox="128 608 1060 781"> <thead> <tr> <th>物資名</th> <th>仕様</th> <th>数量</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>照明器具</td> <td>懐中電灯</td> <td>3台以上</td> </tr> <tr> <td>ラジオ</td> <td>AM及びFM放送が受信可能なもの</td> <td>1台以上</td> </tr> <tr> <td>カセットコンロ</td> <td></td> <td>1台以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>その他、居住者3日分以上の飲料水、食糧、簡易トイレを備蓄するように努めること。</p> ■ 100戸以上の計画の場合、防災備蓄倉庫のほかに、次の基準を満たす防災用機材倉庫を設置すること。 ※面積は5m²以上、原則1階（避難階）に設置すること。 防災用機材倉庫に収納する備品は、以下の表の通り。 <table border="1" data-bbox="165 1073 1038 1484"> <thead> <tr> <th>物資名</th> <th>仕様</th> <th>数量</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金づち</td> <td>長さ900ミリメートル程度のもの</td> <td>1本以上</td> </tr> <tr> <td>バール</td> <td>長さ900ミリメートル程度のもの</td> <td>1本以上</td> </tr> <tr> <td>シャベル</td> <td>長さ900ミリメートル程度のもの</td> <td>1本以上</td> </tr> <tr> <td>つるはし</td> <td>長さ900ミリメートル程度のもの</td> <td>1本以上</td> </tr> <tr> <td>軍手</td> <td></td> <td>10双以上</td> </tr> <tr> <td>ヘルメット</td> <td></td> <td>3個以上</td> </tr> <tr> <td>灯光器</td> <td>120V、300W×2灯（スタンド付）程度のもの</td> <td>1台以上</td> </tr> <tr> <td>発電機</td> <td></td> <td>1台以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>※マンホールトイレの整備に努めること。</p> 	物資名	仕様	数量	照明器具	懐中電灯	3台以上	ラジオ	AM及びFM放送が受信可能なもの	1台以上	カセットコンロ		1台以上	物資名	仕様	数量	金づち	長さ900ミリメートル程度のもの	1本以上	バール	長さ900ミリメートル程度のもの	1本以上	シャベル	長さ900ミリメートル程度のもの	1本以上	つるはし	長さ900ミリメートル程度のもの	1本以上	軍手		10双以上	ヘルメット		3個以上	灯光器	120V、300W×2灯（スタンド付）程度のもの	1台以上	発電機		1台以上	<p>6階以上または50戸以上の ファミリーマンション</p> <p>注 詳しくは、FAQを参照</p>
物資名	仕様	数量																																						
照明器具	懐中電灯	3台以上																																						
ラジオ	AM及びFM放送が受信可能なもの	1台以上																																						
カセットコンロ		1台以上																																						
物資名	仕様	数量																																						
金づち	長さ900ミリメートル程度のもの	1本以上																																						
バール	長さ900ミリメートル程度のもの	1本以上																																						
シャベル	長さ900ミリメートル程度のもの	1本以上																																						
つるはし	長さ900ミリメートル程度のもの	1本以上																																						
軍手		10双以上																																						
ヘルメット		3個以上																																						
灯光器	120V、300W×2灯（スタンド付）程度のもの	1台以上																																						
発電機		1台以上																																						
<p>災害対策用施設の設置 [第21条]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 算定住戸数注が50戸以上の計画の場合、防火貯水槽40t（100戸以上の場合100t以上）を設置すること。ただし、区と消防署との協議によっては設置を要しない場合があります。 <p>※算定住戸数注=ワンルーム形式住戸数×0.5+ファミリー形式住戸数</p>	<p>算定住戸数が50戸以上の ファミリーマンション</p> <p>注 18条の式を使う。総戸数を半分にする緩和は使えない。</p>																																							

<p>集会室等の設置 [第22条]</p> <p>■独立した集会室を設置すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ファミリー形式住戸50戸以上100戸未満 30m²以上 ・ファミリー形式住戸100戸以上300戸未満 60m²以上 ・ファミリー形式住戸300戸以上 100m²以上 <p>※企業等の寮との複合施設で、以下の条件を満たす共用室を設ける場合は、共用室を集会室としてみなすことができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・構造上共有できるもの ・共用室面積が上記の面積以上であること 	<p>ファミリー世帯住戸が50戸以上のファミリーマンション</p>
<p>子育て支援施設等の協議 [第23条]</p> <p>■入居者の子育て支援施設（保育室等）の設置について<u>保育・入園課</u>と協議すること。</p> <p>■マンション建築により予想される就学前の居住者増加数について<u>保育・入園課</u>への情報提供及び子育て支援施設の設置に努めること。</p> <p>■周辺の小学校・中学校の児童・生徒数増加への対応について<u>学校施設管理課</u>と協議すること。</p>	<p>ファミリー世帯住戸50戸以上を含むファミリーマンション</p>
<p>雨水流出抑制 [第24条]</p> <p>■<u>綾瀬川・中川流域</u> 注は、貯留方式又は浸透方式による雨水流出抑制設備を設けること。</p> <p>■<u>荒川流域</u> 注は、貯留方式又は浸透方式による雨水流出抑制設備を設けるよう努めること。</p>	<p>敷地面積が500m²以上の場合 注 流域区分は「雨水流出抑制施設設置基準」の別紙1を参照</p>
<p>安全で安心な生活環境対策 [第25条]</p> <p>■地上4階建て以上の場合、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、<u>災害対策課</u>と協議すること。</p> <p>■防犯に配慮したファミリーマンションとするよう努めること。</p>	<p>すべてのファミリーマンション</p>
<p>管理人室の設置 [第26条]</p> <p>■管理人室を設置し、管理人室である旨を表示すること。</p> <p>□ただし、ワンルーム形式住戸数が30戸未満のとき、管理体制が巡回管理で、次のいずれかを設置する場合は、管理人室は不要。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理に用いる機材を収納する倉庫（大きさについての規定はない。脚立、工具等を想定し、条文の趣旨を考慮した設計を行うこと。） ・管理用車両の駐車場（駐車スペースは幅2.5m×奥行6.0m以上確保し、第18条の駐車場とは別途で設けるものとする） <p>□ワンルーム形式住戸数が30戸以上の場合は、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、窓又は出入口等で受付に有効な設備、便所その他管理業務を行うために必要な設備を設けるものとする。</p>	<p>ワンルーム形式住戸が15戸以上のファミリーマンション</p>

<p>管理体制等 [第27条・第28条]</p> <p>■ワンルーム形式住戸が30戸未満の場合、次のいずれかとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ごみの収集日を含む週4日以上かつ日中2時間以上駐在すること。 ・ごみの収集日を含む週4日以上定期的に巡回すること。 <p>■ワンルーム形式住戸が30戸以上の場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理人が24h常駐すること。 <p>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が整備されたと区長が認める場合には、ごみの収集日を含む週4日以上かつ日中2時間以上の駐在管理とすることができます。</p> <p>■近隣住民等が見やすい場所に<u>管理人の氏名及び連絡先</u>^注を記載した表示板を設置すること。</p>	<p>ワンルーム形式住戸が15戸以上のファミリーマンション</p> <p>注 規則第24条ただし書、建築主等が居住し、管理する場合を除く</p>
<p>地域コミュニティの推進 [第29条]</p> <p>■建築主等入居をあっせんする者は、自治会の設立又は地域の地縁団体への加入について<u>地域のちから推進部地域調整課</u>と協議すること。</p>	<p>すべてのファミリーマンション</p>

③ 企業等の寮

基準の主な内容	左記の適用条件
<p>居住水準の確保 [第13条]</p> <p>■住戸面積は<u>22m²</u>以上確保すること。 ただし、サービス付き高齢者向け住宅については<u>25m²</u>以上確保すること。 メーターBOXは、住戸面積から除外する。</p>	すべての企業等の寮
<p>バリアフリーへの配慮 [第14条]</p> <p>■全ての住戸を次のとおり、バリアフリーに配慮した住戸とするよう努めること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・玄関、廊下、便所及び浴室に手すりを設置すること。 ・玄関の出入口及び廊下の有効幅は、80cm以上とすること。 ・床は滑りにくいものとし、床面には、原則として段差を設けないこと（玄関の上がり框、階段及び浴室の出入口を除く）。ただし、傾斜路を設ける場合又は適切な位置に手すりを設ける場合はこの限りではない。 <p>■バリアフリーに配慮した外構等とするよう努めること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主要な出入口に至る通路の1以上は、段差の無いものとし、床は滑りにくいものとする。 ・主要な出入口は、有効幅1m以上で段差の無いものとし、床は滑りにくいものとする。 ・階段には手すりを設け、床は滑りにくく、かつ、つまずきにくいものとする。 	すべての企業等の寮
<p>生活環境の向上 [第15条]</p> <p>■隣地境界線と建物の外壁面又はこれに代わる柱の面（バルコニーがある場合はバルコニーの先端）を<u>有効で50cm</u>以上はなすこと。 次に該当する部分は、外壁面として扱わない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・軒の高さが2.3m以下である自動車車庫又は自転車駐車場 ・軒の高さが2.3m以下で、かつ、外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離の50cmに満たない部分の床面積の合計が5m²以内である物置その他これらに類する用途（自動車車庫を除く。）に供するもの ・外壁面から突出した開口部で床面積として算定されない部分 <p>本条例とは別に、地区計画区域等においては「壁面の位置の制限」等の規定があるので確認すること。</p> <p>■廃棄物持出場所の設置について<u>足立清掃事務所</u>と協議すること。 また、<u>廃棄物等保管場所</u>注の設置について<u>ごみ減量推進課</u>と協議すること。</p>	すべての企業等の寮 すべての企業等の寮 すべての企業等の寮 注 30戸以上のマンション等が該当する。

環境負荷低減の為の施設〔第15条の2〕

■二酸化炭素排出削減や光熱費の縮減に寄与するため、以下の施設の設置に努めること。

- ・太陽光発電の設備
- ・断熱性能の高い外壁及びサッシ
- ・屋上緑化、遮熱舗装等のヒートアイランド現象の抑制に寄与する施設
- ・宅配ボックス

すべての企業等の寮

歩道（幅員1.5m以上）の整備〔第16条〕

■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（自主管理^{注1}）を整備すること。ただし、公共歩道が設けられている道路側についての整備は不要である。

なお、公共歩道とは、縁石やガードレール等で区画されたものをいう。白線引きで歩行者帯を分けただけの形は、これに該当しない。

■歩道の上部は開放すること。

ただし、敷地の過半が建蔽率80%^{注2}の地域で、歩道面から高さ2.6m以上の歩行空間を確保できる場合は、建築物等を跳ね出すことができる。



すべての企業等の寮

注1 道路ではないため、自己の敷地に含めることができる。

注2 角地等を考慮しない法定建蔽率をいう

■歩道には、駐車スペースとならないよう、花壇や車止め等を設置すること。

なお、花壇や車止め等を除く、段差のない歩行可能な部分の有効幅は、1m以上確保すること。

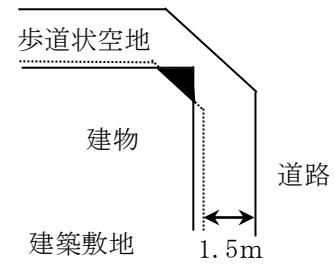
■歩道と隣地境界は、塀を設置しない等、将来隣地側が歩道を設置したときに、一体となるよう配慮すること。

■次のいずれかに該当する場合には、歩道の整備について緩和を受けることができる。

- ・敷地面積が200m²未満で、公共歩道が無い2以上の通り抜け道路に敷地が接している場合（歩道設置の優先度がもっとも高いと区長が認める道路の道路境界線に沿った歩道のみの整備とすることができる。）
- ・他の条例により間口率の最低限度が定められている場合（間口率の最低限度に必要な部分を除いた範囲の歩道の整備とすることができる。）
- ・敷地に接している道路が行き止まっている場合（歩道の整備は不要）
- ・道路の隅切りに面する建物の部分^{注3}

注3

道路



<p>空地の整備 [第17条]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■「空地」とは、道路に面する位置で、周辺環境の向上や憩いの場となるよう樹木等が整備された開放的な空間をいう。 ■敷地面積の5%（<u>建蔽率80%</u> 注の地域は3%）以上の空地を確保すること。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すること。 ■第16条の歩道を設置した場合は、その面積を空地の面積に含めることができる。 ■植栽及び固定式のベンチ（スツール等を含む）の設置に努めること。 <p>空地の上部は開放すること。 なお、例外として、敷地の過半が建蔽率80%の地域で、地盤面から2.6m以下に建物（地下を除く）の一部がないときはこの限りでない。</p>	  <p>すべての企業等の寮 注 角地等を考慮しない法定建蔽率をいう</p>
<p>自動車駐車場の附置 [第18条]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■来客用車両1台以上の自動車駐車場を確保すること。 ■1台あたりの駐車スペースは「幅2.3m×奥行5.0m」以上を確保すること。（機械式駐車施設を用いる場合、小型車両が駐車できるスペースがあるもの） ■駐車場の出入口には、必要に応じてカーブミラー等の安全施設の設置に努めること。 	<p>すべての企業等の寮</p>
<p>自動車駐車場以外の駐車スペースの附置 [第19条]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■緊急車両その他の車両を停留させるためのスペースを敷地内に確保すること。 ■スペースは、「幅2.5m×奥行6.0m」以上を確保すること。高さについての規定はないため、条文の趣旨を考慮した設計を行うこと。 ■スペースは、使用勝手等に配慮した場所に設置すること。 <p>なお、<u>第18条の自動車駐車場の台数に含めることはできない</u>。</p>	<p>すべての企業等の寮</p>
<p>自転車駐車場の附置 [第20条]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■総戸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こと。 ただし、サービス付き高齢者向け住宅については、「総住室数×10%」の台数とする。 なお、計算値の小数点以下は切り上げること。 ■1台あたりの駐輪スペースは「幅0.5m×奥行2.0m」以上を確保すること。（ラック等 注を用いる場合の寸法規定はない） 	<p>すべての企業等の寮 注 申請時にラックのカタログを添付すること。</p>
<p>バイク置場の附置 [規則第18条第5項]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■「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ること。 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る。 ■1台あたりの駐車スペースは「幅1.0m×奥行2.0m」以上を確保すること。 	<p>すべての企業等の寮</p>

災害対策用施設の設置 [第21条]

- 6階以上または50戸以上の計画の場合、次の基準を満たす防災備蓄倉庫を設置すること。

※面積は「住戸数×0.1m²」以上かつ、一箇所1m²以上、位置は最長歩行距離4層以内
注とすること。

防災備蓄倉庫に収納する備品は、以下の表の通り。

物資名	仕様	数量
照明器具	懐中電灯	3台以上
ラジオ	AM及びFM放送が受信可能なもの	1台以上
カセットコンロ		1台以上

その他、居住者3日分以上の飲料水、食糧、簡易トイレを備蓄するように努めること。

- 100戸以上の計画の場合、防災備蓄倉庫のほかに、次の基準を満たす防災用機材倉庫を設置すること。

※面積は5m²以上、原則1階（避難階）に設置すること。

防災用機材倉庫に収納する備品は、以下の表の通り。

物資名	仕様	数量
金づち	長さ900ミリメートル程度のもの	1本以上
バール	長さ900ミリメートル程度のもの	1本以上
シャベル	長さ900ミリメートル程度のもの	1本以上
つるはし	長さ900ミリメートル程度のもの	1本以上
軍手		10双以上
ヘルメット		3個以上
灯光器	120V、300W×2灯（スタンド付）程度のもの	1台以上
発電機		1台以上

※マンホールトイレの整備に努めること。

災害対策用施設の設置 [第21条]

- 算定住戸数 注が50戸以上の計画の場合、防火貯水槽40t（100戸以上の場合100t以上）を設置すること。ただし、区と消防署との協議によっては設置を要しない場合があります。

※算定住戸数 注=ワンルーム形式住戸数×0.5+ファミリー形式住戸数

6階以上または50戸以上の企業等の寮

注 詳しくは、FAQを参照

集会室等の設置 [第22条]

- 独立した30m²以上の集会室を設置すること。

算定住戸数が50戸以上の企業等の寮

すべての企業等の寮

子育て支援施設等の協議 [第23条]

- 入居者の子育て支援施設（保育室等）の設置について保育・入園課と協議すること。
- マンション建築により予想される就学前の居住者増加数について保育・入園課への情報提供及び子育て支援施設の設置に努めること。
- 周辺の小学校・中学校の児童・生徒数増加への対応について学校施設管理課と協議すること。

ファミリー世帯住戸50戸以上を含む企業等の寮

ファミリー世帯住戸100戸以上を含む企業等の寮

雨水流出抑制 [第24条]

- 綾瀬川・中川流域 注は、貯留方式又は浸透方式による雨水流出抑制設備を設けること。
- 荒川流域 注は、貯留方式又は浸透方式による雨水流出抑制設備を設けるよう努めること。

敷地面積が500m²以上の場合

注 流域区分は「雨水流出抑制施設設置基準」の別紙1を参照

<p>安全で安心な生活環境対策 [第25条]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■地上4階建て以上の場合、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、<u>災害対策課</u>と協議すること。 ■防犯に配慮した企業等の寮とするよう努めること。 	すべての企業等の寮
<p>管理人室の設置 [第26条]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■管理人室を設置し、管理人室である旨を表示すること。 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、窓又は出入口等で受付に有効な設備、便所その他管理業務を行うために必要な設備を設けるものとし、管理人室である旨を表示すること。 	すべての企業等の寮
<p>管理体制等 [第27条・第28条]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理人が常駐すること。 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が整備されたと区長が認める場合には、ごみの収集日を含む週4日以上かつ日中2時間以上の駐在管理とすることができます。 ・近隣住民等が見やすい場所に<u>管理人の氏名及び連絡先</u>注を記載した表示板を設置すること。 	すべての企業等の寮 注 規則第24条ただし書、建築主等が居住し、管理する場合を除く
<p>地域コミュニティの推進 [第29条]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■重要事項説明書等に、足立区から自治会の設立又は地域の地縁による団体への加入の要請があることを明記するよう努めること。 ■建築主等は、居住者に自治会の設置や地域の地縁による団体の加入を促すこと。 	すべての企業等の寮

④ 特定寄宿舎

基準の主な内容	左記の適用条件
<p>居住水準の確保 [第30条]</p> <p>■住室面積は<u>18m²以上</u>確保すること。 なお、メーターボックスは、住室面積から除外する。</p> <p>■全ての住室専用面積と<u>共用部分^{注1}</u>の面積を合算し、総住室数で割って得られる数値は<u>22m²以上^{注2}</u>を確保すること。</p> <p style="text-align: center;">(全ての住室専用面積+共用部分の面積) ÷ 総住室数 $\geq 22\text{ m}^2$</p>	<p>すべての特定寄宿舎</p> <p>注1 共用部分とは入居者が共用で使う厨房、食堂、便所、洗面所、談話室等をいう。</p> <p>注2 サービス付き高齢者向け住宅の場合は、<u>25m²以上</u></p>
<p>バリアフリーへの配慮 [第31条]</p> <p>■住室及び共用部分を次のとおり、バリアフリーに配慮したものとするよう努めること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・玄関、廊下、便所及び浴室に手すりを設置すること。 ・玄関の出入口及び廊下の有効幅は、80cm以上とすること。 ・床は滑りにくいものとし、床面には、原則として段差を設けないこと（玄関の上がり框、階段及び浴室の出入口を除く）。ただし、傾斜路を設ける場合又は適切な位置に手すりを設ける場合はこの限りではない。 <p>■バリアフリーに配慮した外構等とするよう努めること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主要な出入口に至る通路の1以上は、段差の無いものとし、床は滑りにくいものとする。 ・主要な出入口は、有効幅1m以上で段差の無いものとし、床は滑りにくいものとする。 ・階段には手すりを設け、床は滑りにくく、かつ、つまずきにくいものとする。 	<p>すべての特定寄宿舎</p>
<p>生活環境の向上 [第32条]</p> <p>■隣地境界線と建物の外壁面又はこれに代わる柱の面（バルコニーがある場合はバルコニーの先端）を<u>有効で50cm以上</u>はなすこと。</p> <p>次に該当する部分は、外壁面として扱わない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・軒の高さが2.3m以下である自動車車庫又は自転車駐車場 ・軒の高さが2.3m以下で、かつ、外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離の50cmに満たない部分の床面積の合計が5m²以内である物置その他これらに類する用途（自動車車庫を除く。）に供するもの ・外壁面から突出した開口部で床面積として算定されない部分 <p>本条例とは別に、地区計画区域等においては「壁面の位置の制限」等の規定があるので確認すること。</p> <p>■廃棄物持出場所の設置について<u>足立清掃事務所</u>と協議すること。</p> <p>また、<u>廃棄物等保管場所</u>^注の設置について<u>ごみ減量推進課</u>と協議すること。</p>	<p>すべての特定寄宿舎</p> <p>注 30室以上が該当する。</p>

環境負荷低減の為の施設〔第32条の2〕

■二酸化炭素排出削減や光熱費の縮減に寄与するため、以下の施設の設置に努めること。

- ・太陽光発電の設備
- ・断熱性能の高い外壁及びサッシ
- ・屋上緑化、遮熱舗装等のヒートアイランド現象の抑制に寄与する施設
- ・宅配ボックス

すべての特定寄宿舎

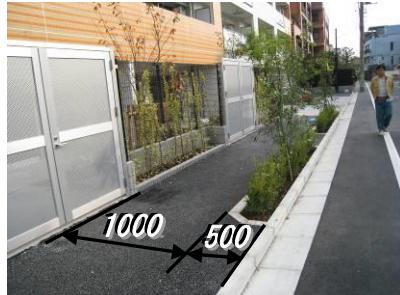
歩道（幅員1.5m以上）の整備〔第33条〕

■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（自主管理注1）を整備すること。ただし、公共歩道が設けられている道路側についての整備は不要である。

なお、公共歩道とは、縁石やガードレール等で区画されたものをいう。白線引きで歩行者帯を分けただけの形は、これに該当しない。

■歩道の上部は開放すること。

ただし、敷地の過半が建蔽率80%注2の地域で、歩道面から高さ2.6m以上の歩行空間を確保できる場合は、建築物等を跳ね出すことができる。



■歩道には、駐車スペースとならないよう、花壇や車止め等を設置すること。

なお、花壇や車止め等を除く、段差のない歩行可能な部分の有効幅は、1m以上確保すること。

■歩道と隣地境界は、塀を設置しない等、将来隣地側が歩道を設置したときに、一体となるよう配慮すること。

■次のいずれかに該当する場合には、歩道の整備について緩和を受けることができる。

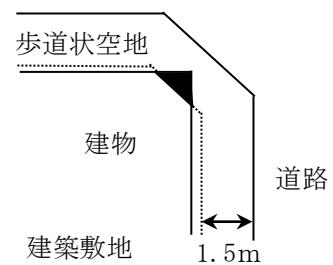
- ・敷地面積が200m²未満で、公共歩道が無い2以上の通り抜け道路に敷地が接している場合（歩道設置の優先度がもっとも高いと区長が認める道路の道路境界線に沿った歩道のみの整備とすることができる。）
- ・他の条例により間口率の最低限度が定められている場合（間口率の最低限度に必要な部分を除いた範囲の歩道の整備とすることができる。）
- ・敷地に接している道路が行き止まっている場合（歩道の整備は不要）
- ・道路の隅切りに面する建物の部分注3

すべての特定寄宿舎

注1 道路ではないため、自己の敷地に含めることができる。

注2 角地等を考慮しない法定建蔽率をいう

注3
道路



<p>空地の整備 [第34条]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■「空地」とは、道路に面する位置で、周辺環境の向上や憩いの場となるよう樹木等が整備された開放的な空間をいう。 ■敷地面積の5%（<u>建蔽率80%</u> 注の地域は3%）以上の空地を確保すること。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すること。 ■第16条の歩道を設置した場合は、その面積を空地の面積に含めることができる。 ■植栽及び固定式のベンチ（スツール等を含む）の設置に努めること。 <p>空地の上部は開放すること。 なお、例外として、敷地の過半が建蔽率80%の地域で、地盤面から2.6m以下に建物（地下を除く）の一部がないときはこの限りでない。</p>	  <p>すべての特定寄宿舎 注 角地等を考慮しない法定建蔽率をいう</p>
<p>自動車駐車場以外の駐車スペースの附置 [第35条]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■緊急車両その他の車両を停留させるためのスペースを敷地内に確保すること。 ■駐車スペースは、「幅2.5m×奥行6.0m」以上を確保すること。高さについての規定はないため、条文の趣旨を考慮した設計を行うこと。 ■駐車スペースは、使用勝手等に配慮した場所に設置すること。 	<p>すべての特定寄宿舎</p>
<p>自転車駐車場の附置 [第36条]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■「総住室数×100%」の台数を収容できる自転車駐車場を敷地内に確保すること。 ただし、サービス付き高齢者向け住宅は「総住室数×10%」の台数とする。 なお、計算値の小数点以下は切り上げること。 ■1台あたりの駐輪スペースは「幅0.5m×奥行2.0m」以上を確保すること。 (ラック等 注を用いる場合の寸法規定はない) 	<p>すべての特定寄宿舎 注 申請時にラックのカタログ添付すること。</p>
<p>バイク置場の附置 [規則第18条第5項]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■「総住室数×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ること。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る。 ■1台あたりの駐車スペースは「幅1.0m×奥行2.0m」以上を確保すること。 	<p>すべての特定寄宿舎</p>

災害対策用施設の設置 [第37条]

- 6階以上または50室以上の計画の場合、次の基準を満たす防災備蓄倉庫を設置すること。

※面積は「住室数×0.1m²」以上かつ、一箇所1m²以上、位置は最長歩行距離4層以内注とすること。

防災備蓄倉庫に収納する備品は、以下の表の通り。

物資名	仕様	数量
照明器具	懐中電灯	3台以上
ラジオ	AM及びFM放送が受信可能なもの	1台以上
カセットコンロ		1台以上

その他、居住者3日分以上の飲料水、食糧、簡易トイレを備蓄するように努めること。

- 100室以上の計画の場合、防災備蓄倉庫のほかに、次の基準を満たす防災用機材倉庫を設置すること。

※面積は5m²以上、原則1階（避難階）に設置すること。

防災用機材倉庫に収納する備品は、以下の表の通り。

物資名	仕様	数量
金づち	長さ900ミリメートル程度のもの	1本以上
バール	長さ900ミリメートル程度のもの	1本以上
シャベル	長さ900ミリメートル程度のもの	1本以上
つるはし	長さ900ミリメートル程度のもの	1本以上
軍手		10双以上
ヘルメット		3個以上
灯光器	120V、300W×2灯（スタンド付）程度のもの	1台以上
発電機		1台以上

※マンホールトイレの整備に努めること。

災害対策用施設の設置 [第37条]

- 算定住室数注が50室以上の計画の場合、防火貯水槽40t（100室以上の場合100t以上）を設置すること。ただし、区と消防署との協議によっては設置を要しない場合があります。

※算定住室数注=ワンルーム形式住室数×0.5+ファミリー形式住室数

6階以上または50室以上の特定寄宿舎

注 詳しくは、FAQを参照

雨水流出抑制 [第38条]

- 綾瀬川・中川流域注は、貯留方式又は浸透方式による雨水流出抑制設備を設けること。
- 荒川流域注は、貯留方式又は浸透方式による雨水流出抑制設備を設けるよう努力すること。

算定住室数が50室以上の特定寄宿舎

敷地面積が500m²以上の場合

注 流域区分は「雨水流出抑制施設設置基準」の別紙1を参照

安全で安心な生活環境対策 [第39条]

- 地上4階建て以上の場合、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、災害対策課と協議すること。
- 防犯に配慮した特定寄宿舎とするよう努めること。

すべての特定寄宿舎

<p>管理人室の設置 [第40条]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■管理人室を設置し、管理人室である旨を表示すること。 □ワンルーム形式住室数が30室未満のとき、管理体制が巡回管理で、次のいずれかを設置する場合は、管理人室は不要。 <ul style="list-style-type: none"> ・管理に用いる機材を収納する倉庫 ・管理用車両の駐車場（駐車スペースは幅2.5m×奥行6.0m以上確保し、第18条の駐車場とは別途で設けるものとする） □ワンルーム形式住室数が30室以上の場合 <ul style="list-style-type: none"> ・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、窓又は出入口等で受付に有効な設備、便所その他管理業務を行うために必要な設備を設けるものとする。 	<p>ワンルーム形式住室が15室以上の特定寄宿舎</p>
<p>管理体制等 [第41条]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ワンルーム形式住室が30室未満の場合 <ul style="list-style-type: none"> ・ごみの収集日を含む週4日以上かつ日中2時間以上駐在すること。 ・ごみの収集日を含む週4日以上定期的に巡回すること。 ■ワンルーム形式住室が30室以上の場合 <ul style="list-style-type: none"> ・管理人が常駐すること。 ・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が整備し、ごみの収集日を含む週4日以上かつ日中2時間以上の駐在管理とすること。 ■近隣住民等が見やすい場所に<u>管理人の氏名及び連絡先</u>注を記載した表示板を設置すること。 	<p>ワンルーム形式住室が15室以上の特定寄宿舎</p> <p>注 規則第24条ただし書、建築主等が居住し、管理する場合を除く</p>
<p>地域コミュニティの推進 [第42条]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■重要事項説明書等に、足立区から自治会の設立又は地域の地縁による団体への加入の要請があることを明記するよう努めること。 ■建築主等は、居住者に自治会の設置や地域の地縁による団体の加入を促すこと。 	<p>すべての特定寄宿舎</p>

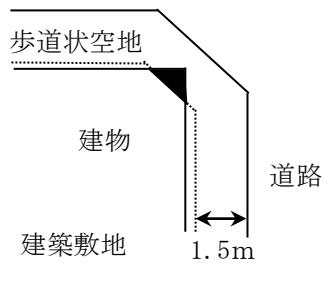
⑤ 小規模特定寄宿舎

基準の主な内容	左記の適用条件
<p>居住水準の確保 [第43条]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■住室専用面積は<u>9 m²</u>以上確保すること。 ■住宅全体の面積は<u>1.5 m²×住室数+1.0 m²</u>以上確保すること。 ■共用部分に以下に掲げる設備等を設けること。 ただし、各専用部分に設備等が備えられていると認める場合には不要とする。 ①居間 ②食堂 ③台所 ④便所 ⑤洗面設備 ⑥浴室又はシャワー室 ⑦洗濯室又は洗濯場 <ul style="list-style-type: none"> ・居間、食堂、台所はそれぞれ兼ねることができる。 ・居間の面積はそれぞれ1.0 m²以上とすること。また、居間の面積は1の住室につき1.65 m²以上とするよう努めること。 ・居間、食堂、台所については、廊下、階段等と兼用しないこと。 ■便所、洗面設備及び浴室若しくはシャワー室の数は、<u>小規模特定寄宿舎の住室数÷5</u>に相当する人数が一度に利用するのに必要な数を備えること。 ただし、必要な数が備えられていない場合においては、同等以上の機能を確保するものとする。 なお、計算値の小数点以下は切り上げること。 	すべての小規模特定寄宿舎
<p>生活環境の向上 [第44条]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■隣地境界線と建物の外壁面又はこれに代わる柱の面（バルコニーがある場合はバルコニーの先端）を<u>有効で50cm</u>以上はなすこと。 次に該当する部分は、外壁面として扱わない。 <ul style="list-style-type: none"> ・軒の高さが2.3m以下である自動車車庫又は自転車駐車場 ・軒の高さが2.3m以下で、かつ、外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離の50cmに満たない部分の床面積の合計が5m²以内である物置その他これらに類する用途（自動車車庫を除く。）に供するもの ・外壁面から突出した開口部で床面積として算定されない部分 ■廃棄物持出場所の設置について<u>足立清掃事務所</u>と協議すること。 また、<u>廃棄物等保管場所</u>注の設置について<u>ごみ減量推進課</u>と協議すること。 	すべての小規模特定寄宿舎 <small>注 30室以上が該当する。</small>
<p>環境負荷低減の為の施設 [第44条の2]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■二酸化炭素排出削減や光熱費の縮減に寄与するため、以下の施設の設置に努めること。 <ul style="list-style-type: none"> ・太陽光発電の設備 ・断熱性能の高い外壁及びサッシ ・屋上緑化、遮熱舗装等のヒートアイランド現象の抑制に寄与する施設 ・宅配ボックス 	すべての小規模特定寄宿舎

<p>自転車駐車場の附置 [第45条]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■住室数と同じ台数分を敷地内に確保すること。 ただし、サービス付き高齢者向け住宅については、「総住室数×10%」の台数とする。 なお、計算値の小数点以下は切り上げること。 ■1台あたりの駐輪スペースは「幅0.5m×奥行2.0m」以上を確保すること。 (ラック等 注を用いる場合の寸法規定はない) 	すべての小規模特定寄宿舎 <small>注 申請時にラックのカタログを添付すること。</small>
<p>管理体制等 [第46条]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ごみ収集日を含む週4日以上、管理人を巡回させるよう努めること。 管理人の氏名又は名称、連絡先及び夜間の緊急連絡先を記載した表示板を近隣住民等が見やすい場所に設置すること。 	すべての小規模特定寄宿舎
<p>地域コミュニティの推進 [第47条]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■重要事項説明書等に、足立区から自治会の設立又は地域の地縁による団体への加入の要請があることを明記するよう努めること。 ■建築主等は、居住者に自治会の設置や地域の地縁による団体の加入を促すこと。 	すべての小規模特定寄宿舎

⑥ 特定長屋

基準の主な内容	左記の適用条件
<p>居住水準の確保 [第48条]</p> <p>■住戸面積は<u>25m²</u>以上確保すること。 メーターBOXは、住戸面積から除外する。</p>	すべての特定長屋
<p>バリアフリーへの配慮 [第49条]</p> <p>■すべての住戸を次のとおり、バリアフリーに配慮した住戸とするよう努めること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・玄関、廊下、便所及び浴室に手すりを設置すること。 ・玄関の出入口及び廊下の有効幅は、80cm以上とすること。 ・床は滑りにくいものとし、床面には、原則として段差を設けないこと（玄関の上がり框、階段及び浴室の出入口を除く）。ただし、傾斜路を設ける場合又は適切な位置に手すりを設ける場合はこの限りではない。 <p>■バリアフリーに配慮した外構等とするよう努めること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主要な出入口に至る通路の1以上は、段差の無いものとし、床は滑りにくいものとする。 ・主要な出入口は、有効幅1m以上で段差の無いものとし、床は滑りにくいものとする。 ・階段には手すりを設け、床は滑りにくく、かつ、つまずきにくいものとする。 	すべての特定長屋
<p>生活環境の向上 [第50条]</p> <p>■隣地境界線と建物の外壁面又はこれに代わる柱の面（バルコニーがある場合はバルコニーの先端）を<u>有効で50cm</u>以上はなすこと。</p> <p>次に該当する部分は、外壁面として扱わない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・軒の高さが2.3m以下である自動車車庫又は自転車駐車場 ・軒の高さが2.3m以下で、かつ、外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離の50cmに満たない部分の床面積の合計が5m²以内である物置その他これらに類する用途（自動車車庫を除く。）に供するもの ・外壁面から突出した開口部で床面積として算定されない部分 <p>本条例とは別に、地区計画区域等においては「壁面の位置の制限」等の規定があるので確認すること。</p> <p>■廃棄物持出場所の設置については、<u>足立清掃事務所</u>と協議すること。 また、<u>廃棄物等保管場所</u>注の設置については、<u>ごみ減量推進課</u>と協議すること。</p>	すべての特定長屋 注 30戸以上が該当する。

<p>環境負荷低減の為の施設 [第50条の2]</p> <p>■二酸化炭素排出削減や光熱費の縮減に寄与するため、以下の施設の設置に努めること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・太陽光発電の設備 ・断熱性能の高い外壁及びサッシ ・屋上緑化、遮熱舗装等のヒートアイランド現象の抑制に寄与する施設 ・宅配ボックス 	<p>すべての特定長屋</p>
<p>歩道（幅員1.5m以上）の整備 [第51条]</p> <p>■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（<u>自主管理</u>注1）を整備すること。ただし、公共歩道が設けられている道路側についての整備は不要である。</p> <p>なお、公共歩道とは、縁石やガードレール等で区画されたものをいう。白線引きで歩行者帯を分けただけの形は、これに該当しない。</p> <p>■歩道の上部は開放すること。</p> <p>ただし、敷地の過半が<u>建蔽率80%</u>注2の地域で、歩道面から高さ2.6m以上の歩行空間を確保できる場合は、建築物等を跳ね出すことができる。</p> <p>■歩道には、駐車スペースとならないよう、花壇や車止め等を設置すること。</p> <p>なお、花壇や車止め等を除く、段差のない歩行可能な部分の有効幅は、1m以上確保すること。</p> <p>■歩道と隣地境界は、塀を設置しない等、将来隣地側が歩道を設置したときに、一体となるよう配慮すること。</p> <p>■次のいずれかに該当する場合には、歩道の整備について緩和を受けることができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積が200m²未満で、公共歩道が無い2以上の通り抜け道路に敷地が接している場合（歩道設置の優先度がもっとも高いと区長が認める道路の道路境界線に沿った歩道のみの整備とすることができる。） ・他の条例により間口率の最低限度が定められている場合（間口率の最低限度に必要な部分を除いた範囲の歩道の整備とすることができる。） ・敷地に接している道路が行き止まっている場合（歩道の整備は不要） ・道路の隅切りに面する建物の部分注3 	<p>住戸の無い地階を除く階数が3階以上で、15戸以上の場合</p> <p>注1 道路ではないため、自己の敷地に含めることができる。</p> <p>注2 角地等を考慮しない法定建蔽率をいう</p> <p>注3</p>  <p>道路</p> <p>歩道状空地</p> <p>建物</p> <p>建築敷地</p> <p>1.5m</p> <p>■ 緩和が可能な範囲</p>

空地の整備 [第52条]

■「空地」とは、道路に面する位置で、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。

■敷地面積の5%（建蔽率80% 注の地域は3%）以上の空地を確保すること。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すること。

■第33条の歩道を設置した場合は、その面積を空地の面積に含めることができる。

■植栽及び固定式のベンチ（スツール等を含む）の設置に努めること。

空地の上部は開放すること。

なお、例外として、敷地の過半が建蔽率80%の地域で、地盤面から2.6m以下に建物（地下を除く）の一部がないときはこの限りでない。



住戸の無い地階を除く階数が3階以上で、15戸以上で敷地面積が200m²以上の場合

注 角地等を考慮しない法定建蔽率をいう

自動車駐車場の附置 [第53条]

■下表に示した台数を収容できる自動車駐車場を確保すること。

算定住戸数=ワンルーム形式住戸数×0.5+ファミリー形式住戸数
(小数点以下切り上げ)

ただし、次のいずれかに該当する場合は、式によらず、総戸数を半分にした値を算定住戸数とする。

- ・敷地の過半が建蔽率80% 注1 の地域内
- ・交通利便地域内 注2

算定住戸数（小数点以下切り上げ）	基準台数（小数点以下切り上げ）
24戸以下	算定住戸数×10%
25戸以上 34戸以下	算定住戸数×15%
35戸以上 39戸以下	算定住戸数×20%
40戸以上 44戸以下	算定住戸数×25%
45戸以上	算定住戸数×30%

住戸の無い地階を除く階数が3階以上かつ15戸以上で、敷地面積が200m²以上の場合

注1 角地等を考慮しない法定建蔽率をいう

注2 次のURLまたはQRコードで確認すること。駅から500m以内を示す黄色の円形内に敷地が一部でも入っていれば、その敷地は、交通利便地域内である。

あだち地図情報提供サービス
(環境整備基準等資料図をクリック)
URL:<https://www.sonicweb-adachi.jp/adachi/>



■1台あたりの駐車スペースは「幅2.3m×奥行5.0m」以上を確保すること。

（機械式駐車施設を用いる場合、小型車両が駐車できるスペースがあるもの）

■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台分確保すること。

なお、この駐車場から屋内に至る通路は主要な出入口又は玄関に至るものとし、バリアフリーに配慮したものとするよう努めること。

■敷地から概ね300m以内で駐車場となるべき土地を所有もしくは賃貸し、または、駐車場を賃貸する場合、一部を隔地駐車 注3 として設定することも可能。隔地駐車できる台数は、基準台数の50%以下とする。

■駐車場の出入口には、必要に応じてカーブミラー等の安全施設の設置に努めること。

注3 申請時は、想定する駐車場の案内図を添付すること。工事完了検査時は、工事完了届に契約書の写しを添付すること。

<p>自動車駐車場以外の駐車スペースの附置 [第54条]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■緊急車両その他の車両を停留させるためのスペースを敷地内に確保すること。 ■駐車スペースは、「幅2.5m×奥行6.0m」以上を確保すること。高さについての規定はないため、条文の趣旨を考慮した設計を行うこと。 ■駐車スペースは、使用勝手等に配慮した場所に設置すること。 <p>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るとする。</p>	<p>住戸の無い地階を除く階数が3階以上で、15戸以上の場合</p>
<p>自転車駐車場の附置 [第55条]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■「ワンルーム形式住戸の数×100%+ファミリー形式住戸×150%」の台数を収容できる自転車駐車場を敷地内に確保すること。 <p>なお、計算値の小数点以下は切り上げること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■1台あたりの駐輪スペースは「幅0.5m×奥行2.0m」以上を確保すること。 (<u>ラック等</u> <u>注</u>を用いる場合の寸法規定はない) 	<p>住戸の無い地階を除く階数が3階以上で、15戸以上の場合</p> <p><u>注</u> 申請時にラックのカタログを添付すること。</p>
<p>バイク置場の附置 [規則第18条第5項]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■「総住室数×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ること。 <p>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る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■1台あたりの駐車スペースは「幅1.0m×奥行2.0m」以上を確保すること。 	<p>住戸の無い地階を除く階数が3階以上で、15戸以上の場合</p>
<p>雨水流出抑制 [第56条]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■<u>綾瀬川・中川流域</u> <u>注</u>は、貯留方式又は浸透方式による雨水流出抑制設備を設けること。 ■<u>荒川流域</u> <u>注</u>は、貯留方式又は浸透方式による雨水流出抑制設備を設けるよう努めること。 	<p>敷地面積が500m²以上の場合</p> <p><u>注</u> 流域区分は「雨水流出抑制施設設置基準」の別紙1を参照</p>
<p>安全で安心な生活環境対策 [第57条]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■地上4階建て以上の場合、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、<u>災害対策課</u>と協議すること。 ■防犯に配慮した特定長屋とするよう努めること。 	<p>すべての特定長屋</p>
<p>管理体制等 [第58条]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ごみの収集日を含む週4日以上、定期的に巡回し、管理すること。 ■管理人の氏名又は名称、連絡先及び夜間の緊急連絡先を記載した表示板を建築物の見やすい場所に設置する。 	<p>ワンルーム形式住戸が15戸以上の特定長屋</p>
<p>地域コミュニティの推進 [第59条]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■重要事項説明書等に、足立区から自治会の設立又は地域の地縁による団体への加入の要請があることを明記するよう努めること。 ■建築主等は、居住者に自治会の設置や地域の地縁による団体の加入を促すこと。 	<p>すべての特定長屋</p>

6 FAQ

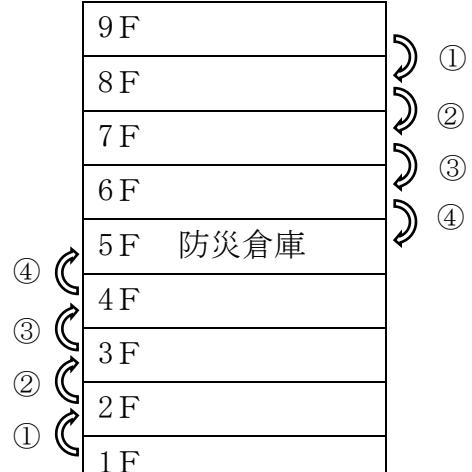
条文（括弧内施行規則）	質疑	回答
定義 -	条文中の「努める」はどう解釈すればよいか	条例の適合性は、義務事項をもって判断していますので、義務と努める事項を使い分けています。努める事項は、設計に反映していただくのが望ましい事項となります。
定義 2条1項21号	交通利便地域を調べたい	当区のホームページより確認することができます。ホームページトップで「あだち地図情報提供サービス」と検索いただき、外部サイトから「環境整備基準等資料図」を選択してください。黄色の円内に敷地がある、または一部敷地がかかれば、交通利便地域内となります。
定義 2条	長屋と共同住宅の違いは何か	長屋か共同住宅かの用途の区分については、建築確認申請時の区分と同様となります。確認済証を交付する機関（者）へおたずねください。
	寮と寄宿舎の違いはなにか	当条例の企業等の寮とは、学生や建築主と雇用関係にある者を入居させるための単身者用の共同住宅と定義しており、家族寮を除きます。共同住宅か寄宿舎かの用途の区分については、建築確認申請時の区分と同様になります。確認済証を交付する機関（者）におたずねください。
標識設置・説明会等 7条 8条	標識設置や近隣説明等の報告は中高層条例の書式と兼用可能か	可能です。ただし、標識設置においてはワンルーム形式住戸数の追記をお願いします。

頭紙（様式） 9条 (8条)	建築計画書の頭紙について書式はあるか	頭紙の書式は区のホームページに掲載してあるものをご利用下さい。
寮に該当することが確認できるもの 9条 (8条)	企業等の寮で条例の対象となる際、添付資料の「寮に該当することが確認できるもの」とはどういう資料が必要か	企業、学校等との契約書やパンフレット等で寮としての利用がわかる資料の提出をお願いします。
処理期間 -	処理期間はどの程度かかるか	提出を受けてから適合通知書の発行まで標準処理期間として30日間としています。
建築計画書の提出（説明会等報告書） -	説明会等を行うのに時間がかかるので説明会等報告書以外の資料を揃えて先に提出しても良いか	説明会等報告書を適合通知書発行するまでに提出して頂ければ、先にそれ以外の書類を揃えて提出頂いても大丈夫です。
歩道の整備 16条1項 33条1項 51条1項	自主管理歩道を整備する目的は何か。 歩道の連続性がない状況であっても、整備が必要でしょうか。 車両の通行量が少ない（ない）道路であっても自主管理歩道が必要でしょうか	ゆとりある街並み空間の形成のため、及び交通安全の向上を図るためあります。 必要です。連続性のない歩道であっても、接近する通行車両を退けた歩行者が一時的に留まることができる空間であるためです。 車両の通行がある場合は必要です。 車止め等があり明確に車両の進入が出来ない道路は協議のうえ、不要とする場合もあります。

	<p>歩道の管理は誰がするのか</p> <p>自主管理歩道の舗装について指定はあるか</p>	<p>自主管理になります。</p> <p>指定はありませんが歩行しやすい舗装をお願いします。(アスファルト、コンクリート、インターロッキング等)</p>
	<p>歩道内にごみ持出場所や自動車駐車場以外の駐車スペースを設定してもよいか</p>	<p>一時的な利用目的である持出スペースや駐車スペースであれば可能です。 ゴミストッカー等常時設置される場合は、歩道機能が損なわれる為、認められません。</p>
<p>歩道の整備</p> <p>16条2項 33条2項 51条2項</p>	<p>二面以上接道する敷地は、面する全ての道路に歩道整備が必要か</p>	<p>歩道がない全ての道路に歩道の整備が必要になります。ただし、緩和条件があります。以下の項目にあてはまる場合は、ご相談ください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積が200m²未満かつ公共歩道のない道路が2以上ある ・行き止まり道路である ・他条例により間口率の最低限度がある ・道路のすみ切りに面する建物の部分
空地の整備	空地の面積について植栽、通路(歩道状の空地を含む)、車路の範囲を含めてよいか	道路に面する位置であればいずれも面積に算入可能です。

17条 34条 52条（15条）	空地内にごみ持出場所や自動車駐車場以外の駐車スペースを設定してもよいか	一時的な利用目的である持出スペースや駐車スペースであれば可能です。 ゴミストッカー等常時設置される場合は、歩道機能が損なわれる為、認められません。
自動車駐車場の附置 自動車駐車場以外の駐車スペースの附置 18条 19条 35条 53条 54条 (23条1項1号)	窓先空地・避難経路に一時駐車スペースを設けてよいか 駐車場の高さはいくつか 駐車場の白線表示やタイヤ止め等は必要か 身障者対応可能な駐車場を居住者向けの契約駐車場として利用してもよいか 東京都駐車場条例の駐車台数と兼ねてもよいか	各建築主事の判断になります。確認済証を交付する機関（者）におたずねいただき、図面に反映させてください。 条文に高さ寸法の規定はありません。駐車場及び一時駐車スペースは、設計者の判断で適切な高さを確保してください。特に駐車スペースは、大型車両や緊急車両など条文の趣旨を考慮し、余裕のある設計をお願いいたします。 無くても大丈夫です。 大丈夫です。（条例第19条による駐車スペースと兼ねる場合は別とします） 集合住宅条例においては寸法等の規定を満たせば兼ねても大丈夫です。（駐車場条例の判断については各建築主事の判断になります）

自動車駐車場の附置 自動車駐車場以外の 駐車スペースの附置 18条 19条 35条 53条 54条 (23条1項1号) (16条2項、同条3項)	敷地内に駐車場を確保することが難しい	交差点に接道があり、間口が狭いなど、敷地形状が特異な場合は、図面にてご相談ください。
	隔地駐車は可能か	<p>自動車駐車場の附置台数の 50%以下を隔地駐車とすることが可能です。申請地から概ね 300m以内に設定し、建築計画書に予定する駐車場の案内図を添付してください。また、完了検査時は、契約書の写し（入居日から 1か月以上の契約書）と実際に借りた駐車場の案内図をご提出ください。</p> <p>条例第 19 条による駐車スペース、身障者対応可能な駐車スペースについては隔地を認めておりません。</p>
	駐輪場の附置台数に緩和はあるか	ありません。

<p>防災備蓄倉庫</p> <p>21条 37条</p>	<p>防災備蓄倉庫の最長歩行距離 4 層以内とはどう数えるか</p>	<p>例えば、9 階建ての場合は 5 階に防災倉庫があれば、いずれの階からも 4 層以内となります。</p> 
	<p>防災備蓄倉庫の面積は壁芯寸法で算定できるか</p>	<p>規定が無いので壁芯でも有効寸法でも大丈夫です。</p>
	<p>防災備蓄倉庫の収納品について分散して計画した場合はそれぞれ必要か</p>	<p>分散した場合はそれぞれに収納品を設置する必要があります。</p>

防火貯水槽 21条	防火水槽は必要か	算定住戸数が50戸以上の集合住宅（小規模特定寄宿舎、特定長屋を除く）については原則必須となります。（区から消防に必要か確認するため、対象規模となる際は区にご相談下さい）
	防火水槽の仕様について規定はあるか	条例上は水槽の容量以外は特に規定しておりません。標識や配置等については所轄の消防署に相談してください。
集会室 22条	集会室とエントランスホールを兼ねても良いか	避難経路と重ならない範囲で、可動式間仕切り（床上から天井まで仕切れるものに限る）で区画し室として利用できる場合は兼用可能です。
	集会室にトイレ、給湯室、倉庫等の付帯設備を計画しても良いか（面積に算入してもよい）	大丈夫です。（集会室に要する付帯設備であれば面積に算入可能です）
	集会室を別の用途（ワークスペース等）と兼ねてもよい	集会室として利用可能なら兼ねても大丈夫です。（事前に職員に相談してください）

<p>1の集合住宅 (併用・連担)</p> <p>62条</p>	<p>隣接地にもう1棟建てる予定があるが同一事業として条例の適用となるか</p> <p>隣接地に時期を空けてもう1棟建てる予定があるが同一事業として条例が適用されるのか。</p>	<p>本地と隣接地の建築主が同じ場合には、注意が必要です。住戸及び住室の数を合算し、条例の適用規模に達する場合は、本条例（条例第62条）が適用されます。ご相談ください。</p> <p>同一の建築主が隣接した土地において同時に、又は引き続いて2棟以上を建築する場合には、注意が必要です。連続した同一の事業とみなされて住戸及び住室の数を合算した結果、条例の適用規模に達すると、本条例が適用されます。</p> <p>なお、1棟目が工事完了して検査済証の交付を受ける前に2棟目の建築確認を申請するケースが、引き続いて建築する場合に該当します。</p>
<p>雨水流出抑制</p> <p>24条</p> <p>38条</p> <p>56条</p> <p>(22条)</p>	<p>雨水流出抑制とは</p>	<p>500 m²以上の敷地において、短時間に大量に降った雨を貯留し、時間差を置いて下水道施設へ流す手法や浸透施設によって流出量を軽減する手法を雨水流出抑制といいます。</p> <p>当区には、2つの流域があり、中川・綾瀬川流域では、雨水流出抑制を義務事項とし、荒川流域では、努める事項としています。</p>

	<p>浸透施設は使用可能か</p>	<p>地盤ボーリングデータの孔内水位を参考に、雨水流出抑制施設設置基準により、決定してください。浸透施設を採用する際は、浸透能力を充分にご検討ください。</p> <p>なお、近傍のボーリングデータは、あだち地図情報提供サービスにより参照できます。</p>
	<p>既製品の雨水貯留槽は使用可能か</p>	<p>既製品を使用することも可能です。申請書にカタログの添付が必要となります。</p>
<p>完了検査 60条 61条</p>	<p>完了検査の流れについて</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>完了検査の予約 1週間前までに連絡してください。</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>完了届の提出 前日までに提出してください。 添付資料：現地写真 (敷地の全景)</p> </div> </div> <pre> graph TD A[完了検査の予約 1週間前までに連絡してください。] --> C[完了検査 (毎週木曜日の午後)] B[完了届の提出 前日までに提出してください。 添付資料：現地写真 (敷地の全景)] --> C C --> D[『検査合格通知書』の発行 標準処理期間：完了検査後、1週間程度 (指摘がある場合は是正確認後1週間程度)] </pre>

令和7年11月17日