

『北区居住環境整備指導要綱』の留意点

令和2年4月1日改正

I. 申し出対象

ア. **3階以上かつ住戸数15戸以上**の集合住宅（下宿、長屋、寄宿舎は含みません。）

イ. ア以外で、延べ面積 **1,500㎡以上**の建築物

※同一事業者が、同一敷地又は隣接地で建設を行う場合、本要綱の対象となる場合があります。

II. 協議事項

▼協議先

- 1. 近隣への説明等**：近隣関係住民への周知、説明等を行ってください。…【住宅課】
(要綱第6条) (東京都北区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に係る条例)
- 2. 集合住宅の計画・管理**：管理人室、多目的室、駐輪施設等を設置してください。…【住宅課】
(要綱第7条) (東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例)
- 3. 緑化の推進**：敷地内に、基準以上の緑化面積の確保等を行ってください。…【環境課】
(要綱第8条) (東京都北区みどりの条例)
- 4. 防犯**：地域における犯罪を防止するため、所轄警察署との協議が必要です。…【建築課】
(要綱第9条) (東京都北区生活安全条例)
- 5. 景観**：良好な都市景観の形成を図るため、届出等が必要です。…【都市計画課】
(要綱第10条) (東京都北区景観づくり条例)
- 6. 福祉のまちづくり**：すべての人が安全かつ快適に生活できるよう努めてください。…【健康福祉課】
(要綱第11条) (北区の共同住宅等に関する福祉のまちづくり整備要綱)
- 7. 雨水流出抑制**：雨水を宅地内で処理するため、雨水流出抑制施設の設置が必要です。…【道路公園課】
(要綱第12条) (雨水流出抑制施設設置に関する指導要綱)
- 8. 自動車駐車場**：下記の算定式により自動車駐車場を整備してください。…【都市計画課】
(要綱第13条)

①集合住宅

【近商・商業地域】

集合住宅の面積 3,000㎡未満の場合	⇒ 計画住戸数 × 10%以上	(5%以上)
3,000㎡以上の場合	⇒ × 20%以上	(10%以上)

【上記以外の用途地域】

集合住宅の面積 5,000㎡未満の場合	⇒ 計画住戸数 × 20%以上	(10%以上)
5,000㎡以上の場合	⇒ × 30%以上	(15%以上)

- * 2以上の用途地域にまたがる場合は、**敷地の過半の属する区域**の適用を受けます。
- * 集合住宅の面積は、**駐車場・駐輪場・バイク置場・その他の用途部分を除く**床面積の合計です。
- * 必要台数の算定の結果、少数点以下の端数は**四捨五入**してください。
- * 住戸形式が混合する場合は、**各々の算定に対し四捨五入のうえ、整数値を加算**してください。
- * **駐車場の大きさ**は、原則として、**幅 2.3m以上、奥行き 5.0m以上**とってください。
- * **隔地駐車等**を検討する場合は、図面により、直接窓口でご相談してください。
- * 本要綱のほか、東京都駐車場条例等の対象になる場合があります。

②上記以外で延べ面積が 1,500㎡以上の建築物

延べ面積が 1,500㎡以上の場合、 **1台以上**

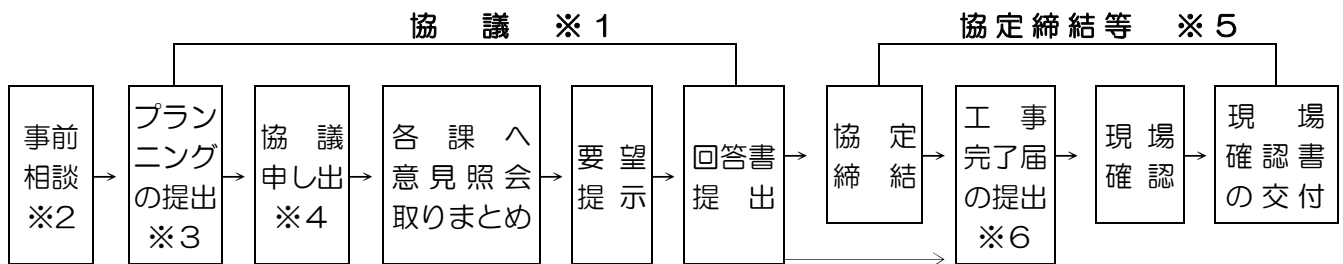
- 9. バイク置場**：集合住宅の場合、下記の算定式によりバイク置場を整備してください。…【都市計画課】
(要綱第14条)

集合住宅の面積 3,000㎡以上の場合	⇒ 計画住戸数の 5%以上
3,000㎡未満の場合	⇒ 必要に応じて設置

- * 集合住宅の面積は**駐車場・駐輪場・バイク置場・その他の用途部分を除く**床面積の合計です。
- * 少数点以下の端数は、**四捨五入**してください。
- * バイク置場の大きさは、原則として、**幅 0.9m以上、奥行き 2.0m以上**とってください。

10. 廃棄物保管場所等 : 敷地内に廃棄物保管場所等を確保してください。 … 【北区清掃事務所】
 (要綱第 15 条) (東京都北区廃棄物の処理及び再利用に関する条例)
 (東京都北区集合住宅等の廃棄物保管場所等及び資源保管場所設置要綱)
 (東京都北区事業用建築物の再利用対象物及び廃棄物の保管場所設置基準)
11. 資源保管場所 : 建築物または敷地内に資源保管場所を確保してください。 … 【北区清掃事務所】
 (要綱第 16 条) (東京都北区集合住宅等の廃棄物保管場所等及び資源保管場所設置要綱)
12. 防災用施設 : 敷地内に防災用施設(防災資機材倉庫、防火貯水槽等)を設置してください。 … 【防災・危機管理課】
 (要綱第 17 条)
13. ガラスの落下防止 : 道路に面するガラスに対して、落下防止対策を講じてください。 … 【都市計画課】
 (要綱第 18 条)
- * 落下防止の対策は、網入り・強化・合わせガラス、又は飛散防止フィルム貼り等としてください。
 * バルコニー、廊下等がある場合、落下防止対策は不要です。
 ただし、ガラス手摺の場合、ガラス手摺の落下防止対策が必要です。
14. 道路等 : 敷地に接する道路の整備について、道路管理者との協議が必要です。 … 【施設管理課】
 (要綱第 19 条)
- * 2項道路の後退部分は自費施工となります。(建築課細街路係)
 * 区道で寄付・無償使用承諾する場合、区の指導による仕様で整備してください。
15. 壁面後退 : 下記のとおり、各境界線との距離を確保してください。 … 【都市計画課】
 (要綱第 20 条)
- 【道路境界からの壁面後退】
- 延べ面積が 1,000 m²未満の場合 ⇒ 1.0m以上
 1,000 m²以上の場合 ⇒ 1.5m以上
- * 壁面後退部分は、原則として、歩道状に整備(歩道状空地)してください。
 * 近商・商業地域では、壁面後退部分の地盤面から高さ2.5mまでを壁面後退してください。
 * 2以上の道路に接する場合は、図面により、直接窓口でご相談してください。
- 【隣地境界からの壁面後退】
- 近商・商業地域 ⇒ 適用なし
 上記以外の用途地域 ⇒ 0.5m以上
- * 2以上の用途地域にまたがる場合は、敷地の過半の属する区域の適用を受けます。
16. 公開空地 : 下記のとおり、公開空地を確保してください。 … 【都市計画課】
 (要綱第 21 条)
- 敷地面積の 6%以上を公開空地として確保してください。
- * 公開空地は、道路に面した場所に確保してください。
 * 公開空地は、自主管理としてください。ただし、公開空地は、敷地面積に算入できます。
 * 歩道状の公開空地(以下「歩道状空地」という。)は、公開空地として算定することができます。
 * 歩道状空地は、連続的で段差等がないよう整備してください。
 * 歩道状空地には、原則として、工作物や植栽は設けないでください。
 ただし、植栽が高木(ツリーサークルで整備)の場合は可とします。
 * 広場状の公開空地を歩道状空地と併せて整備する場合は、別途、ご相談してください。
17. 公共用地・公共施設の確保等 : 敷地面積が 5,000 m²以上の場合、延べ面積が 10,000 m²以上の … 【企画課】
 (要綱第 22 条) 集合住宅の場合は協議が必要です。
18. 境界確定 : 公私境界確定が済んでいない場合、境界確定が必要です。 … 【施設管理課】
 (要綱第 23 条)
19. 工業地域・準工業地域 : 工業地域又は準工業地域に建築物を建設する場合には、以下のこと … 【産業振興課】
 (要綱第 24 条) を行い、周辺環境との調和を十分図ってください。
- ① 近隣工場等への計画の説明(集合住宅の計画の場合)
 - ② 購入者及び入居者への周知(集合住宅の計画の場合)
 - ③ 工事関係者への周知(建築物の用途を問わず)

Ⅲ. 手続の流れ



- ※1 協議の申し出は、建築確認申請等の申請日（許可・認定等がある場合は、当該許可・認定の申請日）の30日前までに、プランニングの提出は、協議の申し出の7日前までに、それぞれ行うことと規定していますが、円滑な協議を行うため、余裕をみて建築確認申請等の申請日の**2ヶ月程度前まで**にプランニングを提出していただくようお願いします。
- ※2 プランニングの提出前には、必ず都市計画課にご相談してください。また、本要綱の内容に係る関係各課に対しても必ず事前にご相談してください。
- ※3 プランニングの提出は、「**申請書（別記第1号様式）**」1部に、添付図書を添えて提出してください。
- ※4 協議の申し出は、「**申し出書（別記第2号様式）**」4部（正本1部、副本3部）に、それぞれ添付図書を添えて提出してください。また、プランニング又は協議を行った以降、当該建設事業を中止又は変更したときは、「**工事中止・変更届（別記第3号様式）**」を提出してください。なお、変更しようとする場合は、事前に都市計画課にご相談ください。
- ※5 **協定を締結**しようとする場合は、あらかじめご相談してください。
- ※6 協定の締結の有無にかかわらず、「**工事完了届（別記第5号様式）**」の提出が必要になります。また、工事完了届には**完了写真（敷地・建物の全景、公開空地、自動車駐車場、バイク置場、ガラスの落下防止措置がわかるもの等）、写真撮影位置図**を提出してください。なお、協定を締結している場合は、協定内容に適合しているかどうかについて区の職員が現場確認を行いますので、現場確認予定日をあらかじめご相談してください。

Ⅳ. その他

本要綱に係る協議のほか、下記の法律、条例等による事前相談、手続きについても進めてください。また、東京都が定めている条例等の対象になる場合については、別途、ご相談してください。

法律、条例等の名称	担当部署	受付窓口
地区計画等	まちづくり推進課 十条まちづくり担当課	第1庁舎7階5番 第1庁舎7階6番
建築基準法全般（道路を除く） 建築基準法の道路	建築課建築指導係 建築課細街路係	第1庁舎7階9番 第1庁舎7階10番
自転車駐車場の設置等に関する指導要綱	施設管理課自転車対策係	第1庁舎3階17番
文化財保護法	飛鳥山博物館事業係	北区飛鳥山博物館
中規模小売店舗出店等に伴う周辺環境保全に関する要綱	産業振興課商工係	北とびあ 11階

担当

まちづくり部 都市計画課 開発調整担当
TEL：03-3908-9152
FAX：03-3908-8336

(別記第1号様式、別記第2号様式の裏面)

プランニングおよび協議の申し出に必要な添付図書

■プランニングおよび協議の申し出に必要な図書

【プランニングの提出（第4条関係）】

「申請書（別記第1号様式）」**1部**に、次に掲げる図書を添えて提出してください。

【協議の申し出（第4条関係）】

「協議の申し出書（別記第2号様式）」**4部**（正本1部、副本3部）に、それぞれ次に掲げる図書を添えて提出してください。

【変更の届出（第4条関係）】

協議を行った以降、当該建設事業を中止又は変更したときは、「工事中止・変更届（別記第3号様式）」を提出してください。なお、当該建設事業を変更しようとする場合は、事前に都市計画課にご相談してください。

■添付図書一覧表

図書の種類	留意事項
建築計画概要一覧表	
付近見取図	住宅地図等の写しを用いて敷地の位置関係を明示
敷地面積及び公開空地面積の求積図	
配置図	公開空地、自動車駐車場、バイク置場等を表記
各階平面図	1階平面図には配置図と同様に記載
立面図（4面以上）	ガラスの落下防止対策等を表記
断面図（2面以上）	
緑化計画平面図	みどりの条例の対象になる場合に添付
機械式駐車場のカタログ	機械式駐車施設を設置する場合に添付
生活安全条例による事前協議書の写し	
敷地及び周辺の現況写真	・遠景、近景（着工前の敷地の状況）、接道状況その他敷地及び周辺の現況がわかる写真 ・住宅地図等の写しを用いて撮影方向を明示
その他協議上必要なもの	

※委任状は添付しなくても構いません。

※協議の申し出は、建築確認申請等の申請日（許可・認定等がある場合は、当該許可・認定の申請日）の30日前までに、プランニングの提出は、協議の申し出の7日前までに、それぞれ行うことを規定していますが、円滑な協議を行うため、余裕をみて**建築確認申請等の申請日の2ヶ月程度前まで**にプランニングを提出していただくようお願いします。