

墨田区開発指導要綱

墨田区良好な建築物と市街地の形成に関する指導要綱

《要綱の解説と協議に関する手引き》

(協議申請書の提出前に図面等により事前相談をお願いします。)

墨田区都市計画部都市計画課

【 墨田区役所庁舎 9階 】

〒130-8640 墨田区吾妻橋一丁目23番20号
(代表) 03-5608-1111 内線3904・3905
(直通) 03-5608-6265
(FAX) 03-5608-6409

各申請・届出様式は、ウェブサイトからダウンロードしてください。
「墨田区公式ウェブサイト (<http://www.city.sumida.lg.jp/>)」
トップページ ⇒ オンラインサービス ⇒ 申請書ダウンロード
⇒ 建築・解体・開発関係申請書 ⇒ 墨田区開発指導要綱

令和元年12月作成

墨田区良好な建築物と市街地の形成に関する指導要綱

○目的

この要綱は、墨田区として望ましいまちづくりを誘導するための手段として、要綱における適用対象事業を行う場合、良好な都市環境の形成に関する協議を行うことにより、区民が安心して住める安全で快適な生活環境を確保し、人と地域と環境にやさしい活力ある豊かなまちづくりを実現することを目的としています。

○適用対象事業（集合住宅条例適用以外）

1 大規模建築物建設事業

新築又は増築後において、延べ面積が 1,000 m²以上のものを建設する事業をいう。

2 宅地開発事業

分譲又は賃貸のための戸建住宅及び店舗等併用住宅の建設を前提とする事業区域面積 300 m²以上の土地の分割又は区画・形質の変更を行う事業をいう。

集合住宅条例・・・墨田区集合住宅の建築に係る居住環境の整備及び管理に関する条例

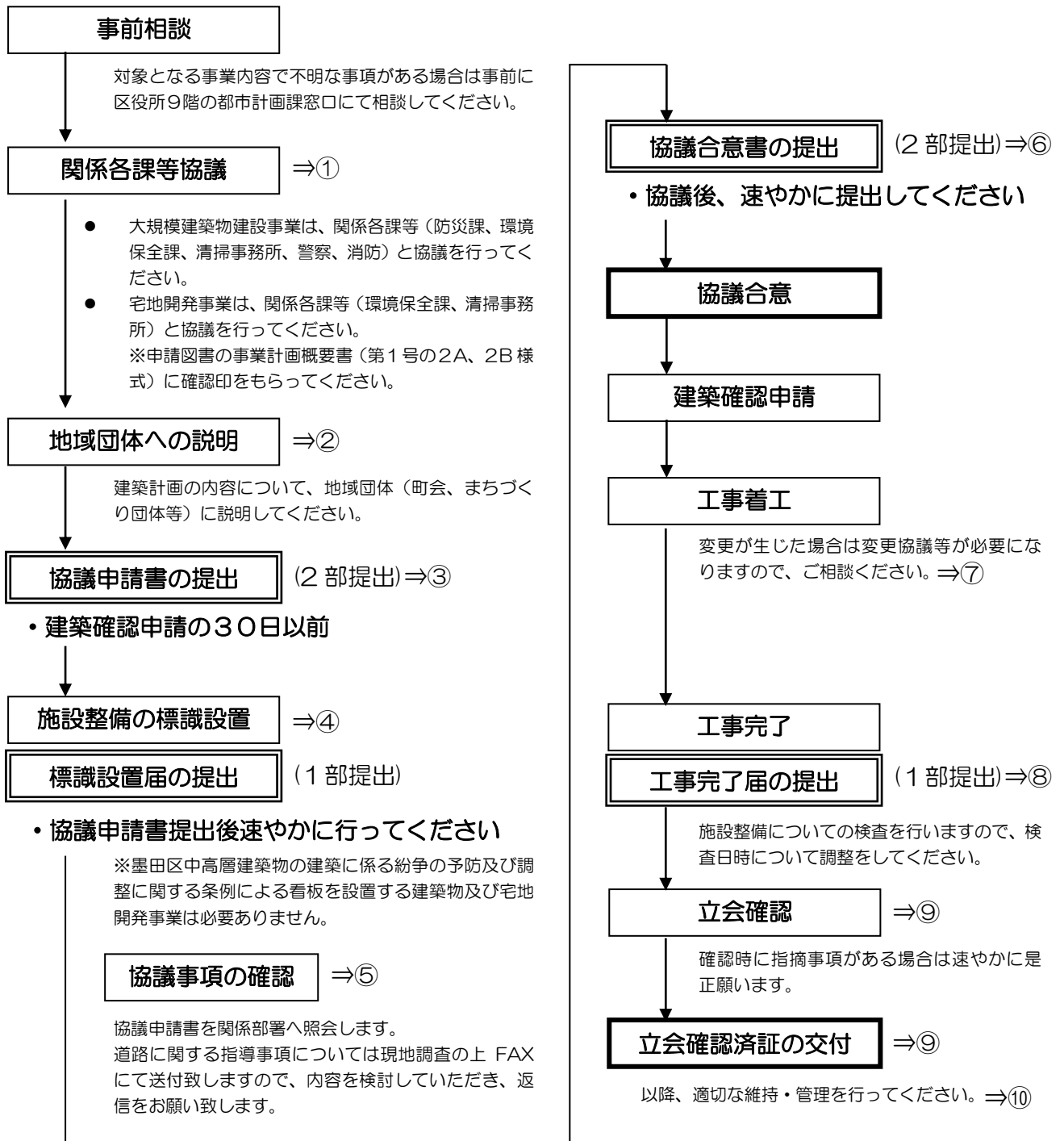
○事務手続きの流れ

開発指導要綱の事務手続きの流れを以下に示します。

協議申請書の提出は建築確認申請の **30 日前**までに行ってください。

※位置指定道路申請の手続きがある場合は、それに先立って手続きを行ってください。

開発指導要綱協議手続きの流れ図



① 関係各課等協議

協議申請に先立ち、施設整備の内容等について、次の一覧表に示す各課等との事前協議を行ってください。なお、協議申請書の提出の際には、事業計画概要書（第1号の2様式）に各課担当者の確認印が必要となりますので、協議終了時には必ず押印してもらってください。

| 担当課等 | | 事前に協議を行う内容 |
|---------------------------------|--------------------------|--|
| 防災課 (区役所 5階) | 03-5608-6206 | 第20条: 防災行政無線放送 第21条: 備蓄倉庫等の整備 第17条1項: 貯水量30t以上の受水槽の非常時利用について |
| 環境保全課 (区役所 12階) | 緑化推進担当 03-5608-6208 | 第10条: 緑地 第11条: 建築物上の緑地 |
| | 指導調査担当 03-5608-6210 | 第24条2項: 雨水利用・雨水の地下浸透 |
| すみだ清掃事務所 (東向島 5-9-11) | 03-3613-2228 | 第24、28条: ゴミ保管施設 |
| 本所消防署 (横川 4-6-6) | 警防課防災安全係 03-3622-0119 | 第17条2、3項: 防火水槽(原則、有効貯水量40t以上の水槽を設置) ※敷地面積: 本所 1000㎡以上、向島 500㎡以上のみ協議必要 |
| 向島消防署 (墨田 5-16-2) | 墨田出張所 03-3610-0119 | |
| 本所警察署 (横川 4-8-9) | 生活安全課 03-5637-0110 | 第34条: 防犯に配慮した環境整備 |
| 向島警察署 (文花 3-18-9) | 生活安全課 03-3616-0110 | |

| | | |
|---------------------------|------------------------|--|
| 土木管理課 (区役所 10階) | 用地調査担当 03-5608-6284 | 関係各課等協議の対象ではありませんが、申請後の協議を円滑に進めるため、事前に調整をお願いします。 |
|---------------------------|------------------------|--|

※下記計画に該当する場合は、別途協議や手続きが必要となりますので、関係各課にお問い合わせください。

| | |
|-------------------------|--|
| 敷地面積 2000㎡以上 | 公共・公益施設の協議 (都市計画課 03-5608-6265) |
| 営業面積 1000㎡以上の大規模小売店舗 | 大規模小売店舗要綱に基づく手続き (産業振興課 03-5608-6187) |
| 遊技場、大規模小売店舗、百貨店、銀行等金融機関 | 墨田区自転車の利用秩序及び自転車駐輪場の整備に関する条例による付置義務 (土木管理課 交通安全担当 03-5608-6203) |

②地域団体への説明 第40条

関係各課等との事前協議が終了後、協議申請書を提出する前に地域団体に建築計画の内容を説明してください。説明終了後、説明内容をまとめて事業計画概要書（第1号の3様式）に記載し、協議申請の際に添付してください。

地域団体 ※各団体の対象区域及び連絡先などの詳細については、都市計画課窓口までお尋ねください。

1 町会及び自治会（問い合わせ先：地域活動推進課 区役所14階）

2 まちづくり団体

- ① 一寺言問を防災のまちにする会（向島五丁目、東向島一丁目、三丁目、堤通一丁目）
- ② 北斎通りまちづくりの会（亀沢一丁目から四丁目）
- ③ 向島町おこしの会（向島二丁目、五丁目の全域及び向島三丁目の一部 1, 2, 3, 10～15, 2番）
- ④ 押上駅周辺まちづくり研究会【通称「634押上（ムサシオシアゲ）」】（押上一丁目の一部 11～32, 36～40番）
- ⑤ 両国連合まちづくり推進協議会（両国一丁目、二丁目、三丁目、四丁目）
- ⑥ 京島地区まちづくり協議会（京島二丁目、三丁目）
- ⑦ 立川菊川まちづくり研究会（立川一丁目から四丁目、菊川一丁目から三丁目）
- ⑧ 東墨田防災まちづくり協議会（東墨田一丁目から三丁目）
- ⑨ 東向二四地区まちづくりを考える会（向島四丁目の一部 14～16、東向島二丁目の一部 1～30、
押上二丁目の一部 30～33, 34 の一部、35, 36 の一部、37, 38）
- ⑩ 小梅牛島通りまちづくり協議会（向島一丁目、押上一丁目 1 の一部、押上二丁目 1～3）
- ⑪ 東駒形二丁目町会を住み良くする会（東駒形二丁目）

③協議申請書の提出 第5条

協議申請書（第1号様式）は、次に掲げる書類を添付して提出してください。

※申請書類はA4版縦形式でファイルに綴じて2部（正本、副本用）提出してください。

様式は、墨田区公式ウェブサイト（<http://www.city.sumida.lg.jp>）からダウンロードしてください。

| 大規模建築物建設事業 | 宅地開発事業 |
|---------------------------------|---------------------------------|
| 1 事業計画概要書(1・2A・3) (第1号様式) | 1 事業計画概要書(1・2B・3) (第1号様式) |
| 2 案内図 | 2 案内図 |
| 3 現況図 | 3 現況図 |
| 4 安心・安全まちづくりチェックシート (第7号様式) | 4 土地利用計画図 |
| 5 土地利用計画図(緑化計画、雨水浸透計画図等) | (宅地区割計画、緑化計画、雨水浸透計画図等) |
| 6 公図の写し | 5 公図の写し |
| 7 設計図書(配置図、各階平面図、立面図、断面図) | 6 排水計画平面図 |
| 8 その他区長が必要と認める書類 (雨水利用関係書類等) | 7 道路構造図 |
| | 8 その他区長が必要と認める書類 (雨水利用関係書類等) |

④施設整備の標識設置 第6条

| | |
|------|---|
| 設置期間 | 申請書提出後、速やかに設置し、立会確認完了の日に撤去 |
| 設置場所 | 敷地内の道路に面する箇所ごとに、標識の下端が地面から概ね1mの高さとなる位置に設置 |
| 維持管理 | 記載事項が期間中不鮮明にならないよう維持管理 |

※墨田区中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例による看板を設置する建築物及び、宅地開発事業については必要ありません。

⑤協議事項の確認 第5条

提出された協議申請書を各関係部署へ照会し、回答を受けて合意した内容（協議合意確認事項）をまとめます。

※土木施設（道路・河川等）の調整・指導事項は現地調査の上必要な事項について記載し、FAXにて照会致しますので、内容を検討していただき、返信をお願い致します。

土木施設調整・指導事項 第9条

(1) 建築基準法42条2項道路の整備

事業区域の接する道路が建築基準法42条2項道路の場合は道路中心線から2m後退し、道路として整備してください。

(注)本要綱が適用される事業は、墨田区細街路拡幅整備事業(区による道路整備)は適用されませんので道路整備は事業者が行ってください。

(2) 道路幅員の確保

事業区域の接する道路が区の都市計画マスタープランに基づく主要生活道路に該当する場合は、その計画に示す幅員を空地として確保するようにしてください。

(3) 道路整備の条件

①駐車を設置する場合は、歩道の切下げ及びL形側溝補強の自費工事の許可を受けてください。

また、不要となった歩道の切下げ及びL形側溝補強は、原形に復旧する必要があります。(ガードレール等含む)

②道路の交差部は見通しを確保するものとし、必要に応じて隅切りを整備してください。なお、幅員が6m未満の道路が交わる部分は隅切りをとり、道路として整備するようにしてください。

③区道(建築基準法第42条2項道路含む)に係る道路の拡幅部分(隅切りを含む)は原則として、区道編入のため、その用地を分筆して区に無償で提供してください。

④区道と民有地との境界が未確定の場合は事業者において境界確定を行ってください。(測量及び分筆費用は事業者負担となります。)

⑤道路整備を行う場合、道路と敷地の境界に、L形溝・雨水柵・汚水柵の移設、設置をしてください。また、街路灯・防護柵・道路標識等の道路付属物の移設、設置についても事業者が行ってください。道路標識等の道路付属物の移設、設置についても事業者が行ってください。

⑥道路構造・施工は、区の定める基準に従ってください。

⑦交通標識の移設、設置は各管轄の警察署の指導を受けてください。

⑧消火栓・消火栓標識の移設、設置は各管轄の消防署の指導を受けてください。

- ⑨電気・電話・ガス・水道等に影響がある場合は、事前に各占有者(水道局・東京電力等)と協議してください。
- ⑩道路に敷地内の雨水等が流出しないようにしてください。
- ⑪私道については、地元住民と調整して必要に応じ上記各項目の道路整備を行ってください。

⑥協議合意書の提出 第7条

関係各課への照会終了後、協議合意を行います。速やかに協議合意書(第3号様式)を正・副用として2部提出してください。

⑦協議合意内容の変更等 第6条、第7条

協議合意書により合意した内容に変更が生じた場合は、変更の手続きを行う必要があります。詳細については都市計画課の窓口にて確認してください。

⑧工事完了届の提出 第42条

対象事業が完了したときは、工事完了届(第10号様式)を提出してください。その際に、都市計画課の窓口で立会確認の日程を調整します。

⑨立会確認・立会確認済証の交付 第42条

協議事項の項目について立会確認を行います。円滑に行われるよう、事前の準備をしてください。立会確認が終了し、工事内容と協議合意内容の適合を確認後、区から立会確認済証を交付します。

⑩維持管理 第35条、第43条

大規模建築物の場合は、緊急連絡先の掲示をしてください。
事業完了後においても、計画内容について適切な維持・管理に努め、地域との関係に配慮願います。

○開発指導要綱チェックシート ※詳細は要綱本文を参照してください。

| 【対象事業】 | | | チェック |
|--------------|--|--|------|
| 要3条 | ・延べ面積が1000㎡以上のものを建設する事業(大規模建築物建設事業) | | |
| | ・事業区域面積300㎡以上の土地の分割又は区画・形質の変更を行う事業(宅地開発事業) | | |
| | ・建築物の増築により対象となる事業 | | |
| 【大規模建築物建設事業】 | | | チェック |
| 要5条2項 | 開発行為の有無 | 都市計画法29条に規定する開発行為に該当する場合は別途協議 | |
| 要6条 | 標識設置 | 計画内容について標識設置、標識設置届(中高層建築物は除く) | |
| 要9条 | 道路 | 2項道路の場合、道路中心線から2m後退、道路整備 | |
| | | 主要生活道路の場合、その計画の幅員を空地等として確保 | |
| 要10条1項 | 緑地 | 敷地面積 1,000㎡未満 5%以上 | |
| | | 敷地面積 1,000㎡以上3,000㎡未満 (2.5+敷地面積÷400)%以上 | |
| | | 敷地面積 3,000㎡以上 10%以上 | |
| 要10条5項 | | 300㎡以上となる緑地・公園等の整備をする場合は、別途協議 | |
| 要11条 | 建築物上の緑地 | 敷地面積 300㎡以上 屋上の面積の20%以上 | |
| 要12条 | 壁面後退等 | 隣地境界線から建築物の各部分までの水平距離は有効50cm以上 | |
| 要13条 | 公共・公益施設 | 事業区域が2,000㎡以上の場合、公共・公益施設の協議 | |
| 要17条1項 | 受水槽 | 30トン以上の受水槽を設置する場合は、非常時利用について区と協議 | |
| 要17条2項 | 防火水槽 | 敷地面積500㎡以上(向島地区)1,000㎡以上(本所地区)の場合、防火水槽40トン設置 | |
| 要19条 | 落下物防護措置 | 外部側のガラスは、網入りガラス等の落下防止に有効な材料・工法 | |
| 要20条 | 防災行政無線 | 防災行政無線放送について区と協議 | |
| 要21条 | 防災備蓄倉庫 | 防災備蓄倉庫の整備 | |
| 要23条 | バリアフリー配慮 | 主要な出入口にいたる経路は、配慮した措置を講じる | |
| 要24条2項 | 雨水利用等 | 敷地面積 500㎡以上は、雨水利用の促進 | |
| | | 雨水の地下浸透を図る | |
| 要25条1項 | 駐輪場 | 十分な収容能力を有する自転車置場 | |
| | | 自転車条例に該当する場合は別途協議 | |
| 要26条 | 駐車場 | 駐車場の確保 | |
| 要26条4項 | | 自動車出入口部分における歩行者の安全の確保への配慮 | |
| 要28条 | ごみ保管施設 | ごみ保管施設(資源ごみ含)の整備 | |
| 要34条2項 | 安全な環境の確保 | 安全・安心チェックシートの提出 | |
| 要35条 | 緊急連絡先 | 緊急連絡先の掲示 | |
| 要37条 | 大規模小売店舗 | 大規模小売店舗要綱に該当する場合は別途協議 | |
| 要40条 | 地域団体へ説明 | 地域団体への事前説明 | |
| 【宅地開発事業】 | | | チェック |
| 要5条2項 | 開発行為の有無 | 都市計画法29条に規定する開発行為に該当する場合は別途協議 | |
| 要9条 | 道路 | 2項道路の場合、道路中心線から2m後退、道路整備 | |
| | | 主要生活道路の場合、その計画の幅員を空地等として確保 | |
| 要10条1項 | 緑地 | 敷地面積 1,000㎡以上3,000㎡未満 (2.5+敷地面積÷400)%以上 | |
| | | 敷地面積 3,000㎡以上 10%以上 | |
| | | 300㎡以上となる緑地・公園等の整備 | |
| 要10条5項 | | 300㎡以上となる緑地・公園等の整備 | |
| 要13条 | 公共・公益施設 | 事業区域が2,000㎡以上の場合、公共・公益施設の協議 | |
| 要14条 | 各宅地の面積 | 最低敷地面積は60㎡以上 | |
| 要24条2項 | 雨水利用等 | 敷地面積 500㎡以上は、雨水利用の促進 | |
| | | 雨水の地下浸透を図る | |
| 要28条 | ごみ保管施設 | ごみ保管施設(資源ごみ含)の整備 | |
| 要40条 | 地域団体へ説明 | 地域団体への事前説明 | |