

集合住宅以外の大規模 建築物を計画される方へ



板橋区都市整備部建築安全課

目 次

はじめに	1
1. 大規模建築物等指導要綱及び同要綱細則(集合住宅以外)の概要	2、3
2. 申出書の提出にあたり他	4
※ 略称名称について	
・ 大規模建築物等指導要綱	
板橋区大規模建築物等指導要綱	

はじめに

板橋区で集合住宅以外の建築物を建築する場合、その建築物が大規模建築物等指導要綱に該当する場合、事業地及びその周辺が良好な都市としての生活環境を保つことができ、かつ、公共・公益施設が整備されるよう必要な指導事項を定め、安全で快適なまちづくりの促進が図れるよう、事業者に協力を求めています。

このパンフレットは、集合住宅以外の大規模建築物の建築にあたり、どのような施設等の整備が必要かなどを、該当する要綱の概要を示しながら説明したものです。

大規模建築物等指導要綱及び同要綱細則(集合住宅以外)の概要

項 目	
適用の範囲	大規模建築物等の建築事業（増築及び用途変更についても適用あり）
大規模	・ 延べ床面積が2,000㎡以上の建築物（適用事業2）
（その他）	・ 事業区域面積（敷地面積）が1,000㎡以上の敷地に新築する建築物（適用事業3） ・ 同一の事業区域又は隣接地に同一事業者が、複数の建築事業を行う場合、又は、既存事業の竣工後3年以内（工事中も対象とする）に引続き事業を行う場合、その合計が上記2つのいずれかの規模になる場合
申出書の提出	正本、副本及び該当する関係各課分を市街地整備課集合住宅指導担当に提出
都市計画等との調和	・ 事業予定地が板橋区都市計画マスタープラン等により、地域特性に応じた市街地整備計画が策定されている地域に該当するときは、これら計画との調和 ・ 東京都板橋区都市づくり推進条例の規定に基づき、事業が地域に与える影響に配慮し、地域の良好な環境及び価値の維持・向上に努める
環境との共生	・ 「東京都環境基本条例」等の規定に基づき、利用者の健康及び環境との共生への配慮 ・ 環境に配慮した省エネルギー、省資源、資源循環型の設計の採用 ・ 環境に配慮した低騒音・低振動型重機等のできる限りの使用 ・ 建設発生土・コンクリート塊・アスファルトコンクリート塊などの建設副産物のリサイクルの積極的な進め、再生資源の利用促進と建設廃棄物の減量 ・ 雨水の地下浸透に努めるとともに雨水の有効利用（植栽等への散水や洗車への利用）の促進
区内業者の活用	事業の執行にあたっての区内業者の優先的な活用
文化財の保護	遺跡等の文化遺産を保護するため、区と協議して必要な措置を講ずる
住環境対策	・ 建築予定地の過去の土地利用状況により、土壤汚染の恐れがある場合は、区の指示に従い土壤分析の実施 ・ 建物除却工事等が伴う場合は、建築予定地の近隣に対して、除却工事の内容説明 ・ 近隣にある工場等の事業主と解体・建築工事に伴う近隣工場への影響に対する協議
工業専用地域等における配慮	・ 板橋区大規模建築物等に係る適正な環境の確保に関する協議要領の協議 ・ 板橋区大規模建築物等指導要綱対象建築物に基づく産業振興における近隣工場等に関する配慮基準の協議（産業振興課） ・ 購入者及び入居者に、事業地は工業専用地域等であることの条件等について説明を十分に行い、周辺工場に対する理解と調和に努める ・ 工業専用地域等内に建築する場合、要綱細則で定める要件を全て満足させる
環境衛生の保持	・ 板橋区建築物における衛生的な環境の確保に関する指導指針の協議
電波受信障害対策	必要に応じて建築着工までに電波受信障害予測調査を実施し、電波受信障害を生じさせた場合には、その障害を除去するための対策を講ずる
地震等の際の災害対策	・ 地震及びガス爆発等の際の破損ガラス対策として、網入ガラスの使用やバルコニーの設置等の措置を講ずる
自動車駐車場の整備	・ 店舗にあっては、来客用として対象面積÷250の整備（小数点以下切捨て） ・ その他、不特定多数の利用施設は、不特定多数利用部分面積÷500の整備（小数点以下切上げ） ・ 大規模店舗（延べ床面積3,000㎡以上）は、年間の平均的な休祭日のピーク1時間当たりに対応できる台数の整備 ・ 上記以外の施設も含め2台に満たない場合は、最低2台以上整備 ・ 駐車場設置台数の内1台以上を障がい者（優先）用とする ※「東京都駐車場条例」の適用を受ける場合は、都・区どちらも満足する台数の確保が必要

二輪車置場の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自転車、原動機付自転車、自動二輪車のいずれかを以下のとおり整備する ・ 学校等にあつては、普通教室等の面積45㎡ごとに1台の整備 ・ 病院等にあつては、待合室面積10㎡ごとに1台の整備 ・ その他の不特定多数利用施設にあつては、対象面積が300㎡を超えるもので、対象面積45㎡ごとに1台の整備（全て小数点以下切捨て） ・ 自転車置場をラック式にする場合は、別途協議が必要 <p>※「自転車等の駐車場の整備及び放置の防止に関する条例」の適用を受ける建築物は、条例を満足する台数の確保が必要</p>
再利用対象物、廃棄物保管場所の整備	「東京都板橋区廃棄物の発生抑制、再利用の促進及び適正な処理に関する条例」（廃棄物条例）等により整備すること
緑化の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「東京都板橋区緑化の推進に関する条例」（緑化条例）による整備 ・ 事業区域面積によらず全て対象（150㎡未満かつ商業地域・近隣商業地域の場合を除く）
雨水対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業区域面積500㎡以上は、「板橋区雨水流出抑制施設設置指導要綱」の基準に従い、事業地内の雨水を地下に浸透させる設備及び貯留する施設の整備
防災対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 防火貯水槽40t以上の整備ほか
自主管理歩道	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業地に接する道路に幅員2.0m以上の歩道がない場合は、2.0m以上の歩道の確保（既存歩道がある場合は、合算の幅で2.0m以上確保） ・ 大規模店舗（延べ床面積3,000㎡以上）の場合、自主管理歩道の幅員は3.0m以上必要
勧告及び公表	<ul style="list-style-type: none"> ・ 要綱に定める事項を履行しないときは、この要綱の目的を達成するため、必要な措置を事業者へ勧告 ・ 勧告に正当な理由がなく従わないときは、事業者名及び勧告内容の公表

申出書の提出にあたり他

板橋区大規模建築物等指導要綱及び同要綱細則（以下「要綱等」という。）の本文は、板橋区ホームページからダウンロードできます。

申出書の提出あたっては、本冊子以外に要綱等の本文も確認して下さい。

また、申出書提出の手引きも板橋区ホームページからダウンロードできます。

- **ダウンロードの方法** → (クリック)
板橋区トップページから入って下さい。
手続き・くらし → 住まい → 家・建物を建てる時 →
大規模建築物等または小規模住戸集合建築物を計画するとき →
要綱、手引き : 添付ファイル: 要綱、手引き

- **申出書等の提出時期**
提出時期については、緑化条例、雨水流出抑制要綱等ほか、関係各課との協議が終了しており、建築安全課集合住宅指導係との要綱等の事前打合せも終了してからとなります。
原則として確認申請提出前までに手続きが完了するよう提出してください。

- **標準処理期間**
 - ・ 45日（細街路整備協議に該当する場合は、協議が終了してからの提出）

- **その他**
以下の建築物を建築する場合は、「東京都板橋区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」が適用されます。
高さが10mを超える建築物（第一種低層住居専用地域以外）
軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物
（第一種低層住居専用地域）
問合せ先：都市整備部 住宅政策課 建築紛争相談係 電話 03(3579)2561
ただし、下記に記す建築物は、東京都で扱います。
 - ・ 1棟の延べ面積が10,000㎡をこえる中高層建築物
 - ・ 新築、改築又は増築する場合に、法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定による都知事に許可を必要とする中高層建築物問合せ先：都市整備局 市街地建築部 調整課 紛争調整担当
電話 03(5388)3377(直通)

集合住宅以外の大規模建築物を計画される方へ

令和5年8月 発行

(問い合わせ先)

板橋区都市整備部建築安全課

集合住宅指導係

〒173-8501 板橋区板橋二丁目66番1号

3579-2564 (直通)

刊行物番号

21-46