

板橋区都市づくり推進条例・大規模建築物等指導要綱による

開発事業等に伴う近隣工場との協議

板橋区都市整備部都市計画課
都市計画係



説明内容

- 1 開発事業等に伴う近隣工場との協議について
- 2 都市づくり推進条例に基づく協議について
- 3 大規模建築物等指導要綱に基づく協議について
- 4 近隣工場との協議の内容について



1

開発事業等に伴う近隣工場との協議について

板橋区では、板橋区大規模建築物等指導要綱(以下「大規模指導要綱」といいます。)に基づき、工業系用途地域において開発事業等が行われる場合において、近隣工場へ協議を実施するよう誘導してまいりました。

この度、都市計画の基本的な方針の実現に寄与すること等を目的として、「東京都板橋区都市づくり推進条例(R3.4.1施行。以下「都市づくり推進条例」といいます。)」を制定し、合わせて大規模指導要綱を見直すことで、工場等の操業環境に配慮する仕組みを強化しました。

この資料では、都市づくり推進条例及び大規模指導要綱に基づく近隣工場との協議について、説明します。

3



1

開発事業等に伴う近隣工場との協議について

近隣工場との協議は、開発を予定している土地が工業系用途地域(工業専用地域、工業地域、準工業地域)に該当する場合に実施します。

板橋区内の工業系用途地域は、新河岸、舟渡、東坂下等の荒川・新河岸川の近くや、小豆沢、志村、前野町等に広く指定しています。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のはかは、ほとんど建てられません。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

出典：国土交通省ホームページ
https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000043.html

4



1 開発事業等に伴う近隣工場との協議について

近隣工場との協議については、制度によって対象規模等が異なります。

	都市づくり推進条例に基づく協議	大規模指導要綱に基づく協議
対象地域	工業系用途地域内(工業専用地域、工業地域、準工業地域)	
対象規模	<ul style="list-style-type: none">・土地の面積が5,000㎡以上・想定される建築物の床面積が1万㎡以上	<ul style="list-style-type: none">・階数3以上かつ戸数30戸以上の集合住宅・集合住宅以外で延べ床面積2,000㎡以上・事業面積1,000㎡以上
協議時期	設計変更可能な時期 (遅くとも建築工事業式設置前)	確認申請の約半年～3か月前
協議の範囲	敷地境界線から50m以内 又は高さの2倍の範囲内	敷地境界線から高さの2倍の範囲内
協議対象工場等	<ul style="list-style-type: none">①東京都環境確保条例 別表第1に掲げる工場②東京都環境確保条例 別表第2に掲げる指定作業場等③地域の工業団体	

5



2 都市づくり推進条例に基づく協議について

☆対象規模

工業系用途地域内で以下の規模に該当するもの

- ・土地の面積5,000㎡以上のもの
- ・想定される建築物の床面積が10,000㎡以上のもの

☆協議時期

- ・設計変更可能な時期
(遅くとも建築工事標識設置前まで)

6

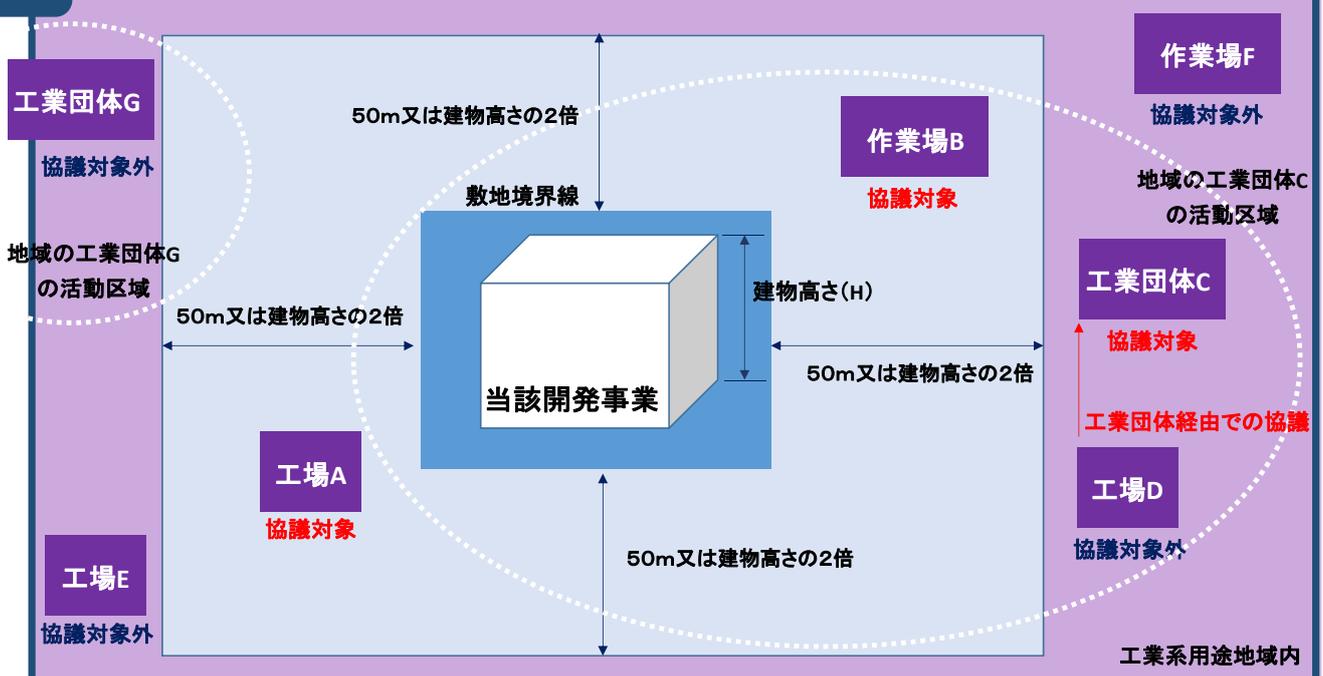


☆協議の範囲

- ・敷地境界線から50m以内又は高さの2倍の範囲内

☆協議対象工場等

- ①東京都環境確保条例 別表第1に掲げる工場
- ②同条例 別表第2に掲げる指定作業場等
- ③地域の工業団体



☆対象規模

工業系用途地域内で以下の規模に該当するもの

- ・階数3以上かつ戸数30戸以上の集合住宅
- ・集合住宅以外で延べ床面積2,000㎡以上のもの
- ・事業面積1,000㎡以上のもの

☆協議時期

- ・確認申請の約半年～3か月前

※都市づくり推進条例に基づく協議を実施し、かつ、その協議内容に変更が無ければ協議を省略できます。

**☆協議の範囲**

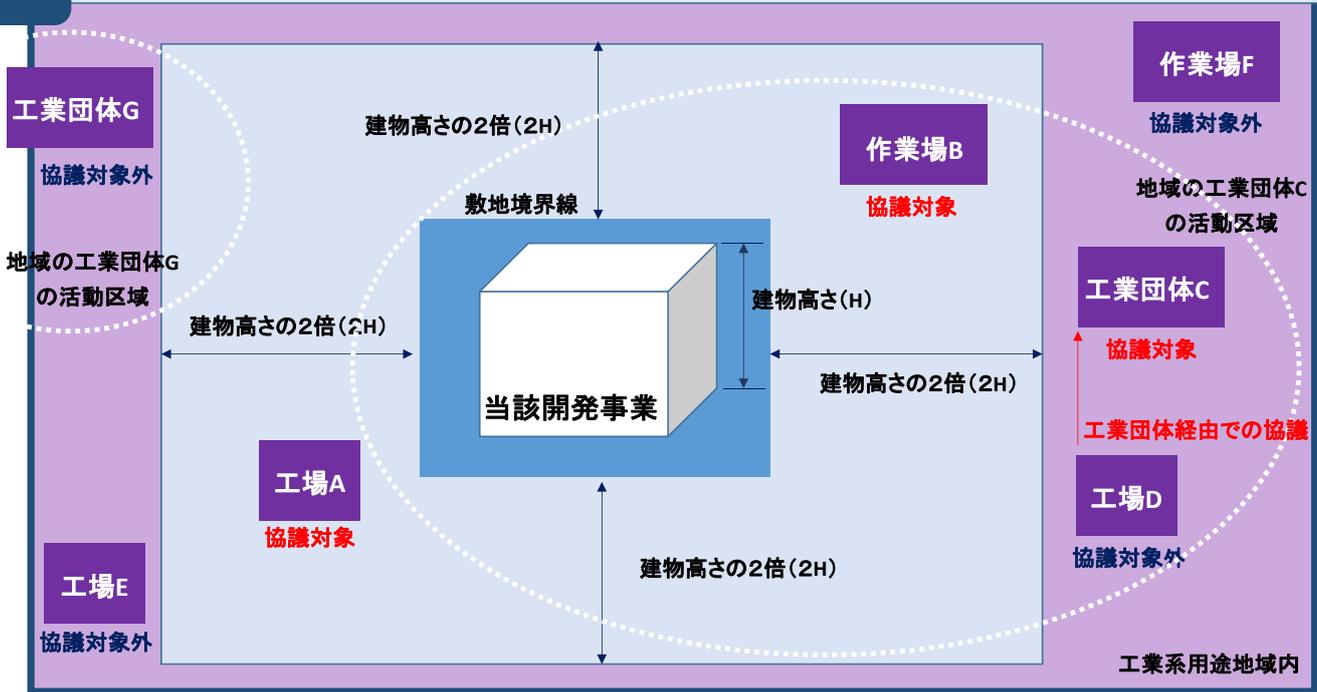
- ・敷地境界線から高さの2倍の範囲内

☆協議対象工場等

- ①東京都環境確保条例 別表第1に掲げる工場
- ②同条例 別表第2に掲げる指定作業場等
- ③地域の工業団体



3 大規模建築物等指導要綱に基づく協議について

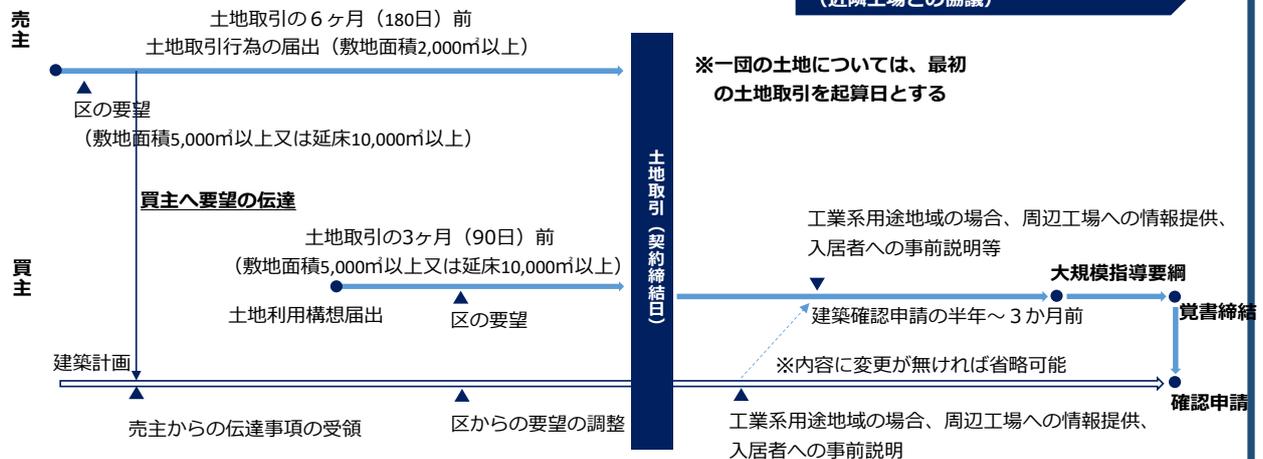


3 大規模建築物等指導要綱に基づく協議について

大まかな手続きの流れは以下のとおりです

土地取引に伴う都市づくり推進条例に基づく協議

大規模建築物等指導要綱に基づく協議
(近隣工場との協議)



近隣工場と協議する内容は、大きく分けて2つあります。

(1) 周辺環境との調和に関する配慮事項

- ① 工事に伴う工場等に対する影響について
- ② 工場等が入居者へ与える影響について
- ③ 入居予定者への事前説明について

(2) 近隣工場の操業環境に関する配慮事項

- ① 産業の振興に関すること
- ② 工場の周辺環境に対する取り組みに関すること

等



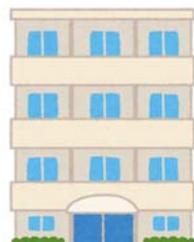
(1) 周辺環境との調和に関する配慮事項の具体例について

① 工事に伴う工場等に対する影響について

- ・当該開発事業の工事に伴い、騒音、振動、地盤沈下などの近隣工場に対する影響を説明します。



工場



当該開発事業

解体工事による騒音・振動の発生

地下工事による近隣の地盤沈下の懸念

隣の工事で工場に影響がないか心配だ。精密機械を作っているから製品に影響はないだろうか・・・

工場主



(1) 周辺環境との調和に関する配慮事項の具体例について

② 工場等が入居者へ与える影響について

- ・当該開発事業の建物に対して、工場等が与える影響を事前に説明します。



開発事業側の配慮事項

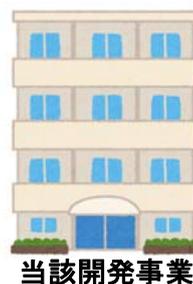
- ・防音ガラス・二重サッシの導入
- ・空気調和機の設置
- ・工場との境界沿いに緑地帯の設置 など



(1) 周辺環境との調和に関する配慮事項の具体例について

③ 入居予定者への事前説明について

- ・当該開発事業の建物の入居者に対して、工場等が与える影響を事前に説明します。



夜間に車両の往来が激しいし、こんなに音や臭いがするなんて知らなかった…
どうして購入する前に説明してくれなかったんだ！

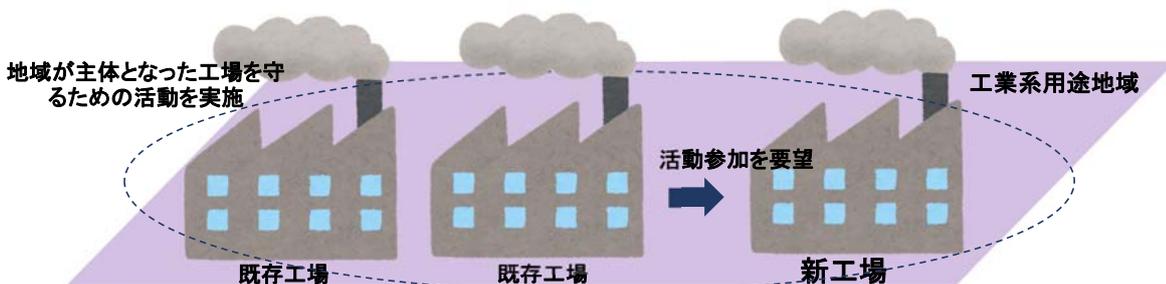


4 近隣工場との協議の内容について

(2) 近隣工場の操業環境に関する配慮事項の具体例について

① 産業の振興に関することについて

・産業・工業用地の保全を図り、住工混在進行を抑制するため、工業地域として良好な操業環境を維持するために地域の工業団体を設立している。



17

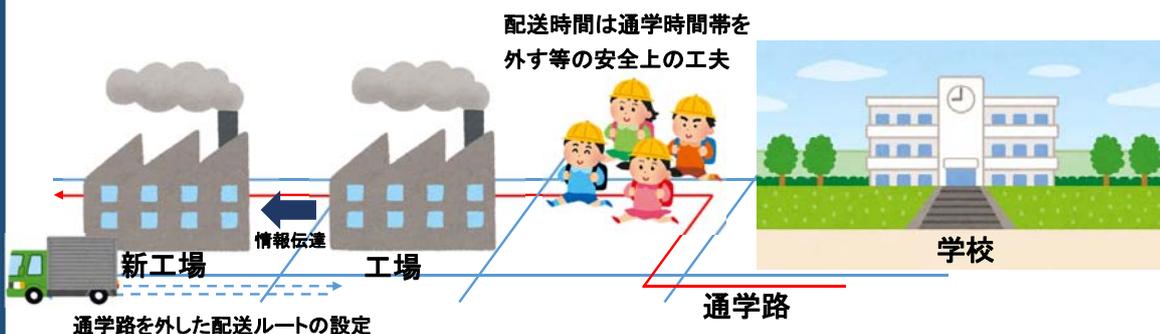


4 近隣工場との協議の内容について

(2) 近隣工場の操業環境に関する配慮事項の具体例について

② 工場の周辺環境に対する取り組みに関すること

・工場が周辺環境のために実施している自主規制、交通ルールなどを確認する。



18



制度に関する問合せ先について

☆都市づくり推進条例及びこの資料全般について
→都市整備部都市計画課都市計画係
(板橋区役所本庁舎北館5階)

☆大規模指導要綱について
→都市整備部建築安全課集合住宅指導係
(板橋区役所本庁舎北館5階)



近隣工場との協議に関する問合せ先について

☆周辺環境との調和に関する配慮事項
→資源環境部環境政策課生活環境保全係
(板橋区役所本庁舎北館7階)

☆近隣工場の操業環境に関する配慮事項
→産業経済部産業振興課工場振興係
(情報処理センター5階)



ご清聴ありがとうございました。

