

集合住宅を計画される方へ



板橋区都市整備部建築安全課

目 次

はじめに	2
1. 集合住宅の戸数別適用条例及び要綱と該当項目	3
2. 小規模住戸集合建築物条例及び同条例施行規則の概要	4、5
3. 大規模建築物等指導要綱及び同要綱細則(集合住宅)の概要	6、7
4. 大規模建築物等指導要綱準指導基準の概要	8
5. その他	9
6. 建築計画書、申出書及び届出書の提出にあたり	10
※ 略称名称について	
・ 小規模住戸集合建築物条例 東京都板橋区小規模住戸が集合する建築物の建築及び管理に関する条例	
・ 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	
・ 大規模建築物等指導要綱準指導基準 板橋区大規模建築物等指導要綱第2条第2項で別に定める基準	

はじめに

板橋区では、集合住宅を建築する際、小規模住戸が集合する建築物の建築に伴う紛争の未然防止を図るとともに、豊かな住生活の実現と、多様なライフスタイルに適応する住環境の確保を促進し、円滑な近隣関係と良好な居住空間の形成に資するため、平成21年4月に東京都板橋区小規模住戸が集合する建築物の建築及び管理に関する条例を制定しました。

また、以前より、集合住宅が板橋区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を図れるよう、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、該当する条例及び要綱を示しながら説明したものです。

階数3以上の集合住宅の戸数別適用条例及び要綱と該当項目(概要)

		大規模建築物等指導要綱		
		総住戸数 (a)		
		30戸以上 または敷地面積1000㎡以上	10戸から29戸	10戸未満
小規模住戸集合建築物条例 専用面積35㎡未満の住戸の数 (b)	15戸未満	A ・大規模建築物等指導要綱	C ・大規模建築物等指導要綱 準指導	適用なし
	15戸以上	B ・大規模建築物等指導要綱 ・小規模住戸集合建築物条例	D ・大規模建築物等指導要綱 準指導 ・小規模住戸集合建築物条例	



		A	B	C	D
適用 条例 ・ 要綱	小規模住戸集合建築物条例	○	○	○	○
	大規模建築物等指導要綱	○	○	○	○
	大規模建築物等指導要綱 準指導	○	○	○	○
該当 項目 (概要)	最低住戸専用床面積(25㎡以上)	○	○	○	○
	自主管理歩道の設置	2m以上	2m以上	1m以上	1m以上
	居室の天井高(2.3m以上)	○	○	○	○
	集会室等の整備	総住戸数50戸以上で設置 ※小規模住戸2住戸に対して1住戸あるものとする	同左	不要	不要
	駐輪場等の整備 (自転車、原動機付自転車 自動二輪車)	【駐輪台数】 ・商業地域及び近隣商業地域 → 総住戸数(a)台 ・その他の地域 → (b)+{(a)-(b)}×1.50台 (総住戸数(a) 35㎡以上の住戸数{(a)-(b)}の150% 35㎡未満の住戸数(b)の100%)	同左	総住戸数 (a)台	総住戸数 (a)台
		【バイク置き場】 総住戸数(a)の10%程度 (駐輪台数の内数とすることができる)	同左		
	自動車駐車場等の整備	【入居者用台数】 総住戸数(a)の10%以上 (延べ面積5000㎡以上の場合は15%以上) ※内1台以上を障がい者(優先)用とする ※小規模住戸が含まれる場合は、総住戸数(a)から 小規模住戸数(b)を減することができる(最大29戸) {(a)-(b)}×10%or 15% 台	同左	不要	駐車場または 車寄せを 1箇所
		【来客用台数】 総住戸数(a)の2%以上	同左		
		【宅配車等用台数】 総住戸数50戸以上の場合、宅配車等用の設置(来客 用と兼用することができる)	同左		
	廃棄物保管施設の整備	○	○	○	○
	管理人室の設置	任意	○	任意	○
	管理人の設置	任意	○	任意	○
	家族向け住戸の付置及び バリアフリー住戸の付置	不要	○	不要	不要
防災対策施設	○	○	不要	不要	
工事完了の届出、調査	○	○	不要	○	

小規模住戸集合建築物条例及び同条例施行規則の概要

項 目	
適用の範囲	小規模住戸集合建築物の建築
小規模住戸集合建築物	専用床面積が35㎡未満（小規模住戸という。）
（面積）	
（戸数）	15戸以上
（階数）	住戸を有しない地階を除く階数が3以上
一の建築物とみなされるもの	増築、改築又は用途の変更を行ったあとの建築物の全体 建築基準法の一団地認定を受けているもの
専用床面積	住戸の外壁及び界壁の中心線で囲まれた部分（ベランダ、バルコニー、メーターボックス、パイプスペース等の部分を除く）
標識の設置	必要 （10m以上は、紛争予防条例標識にこの条例に該当する旨を明示すればよい）
建築計画の周知等	隣接住民：小規模住戸集合建築物計画概要書（第2号様式）による説明必要 近隣住民：申出があった場合説明
地域団体等との協議	申出があった場合、隣接する商店街等組織、工業・準工業地域内の近隣工場との事前協議
建築計画書の提出	正本及び副本の提出
最低住戸専用床面積	25㎡以上
居住水準	居室の天井高2.3m以上（下り天井がある場合は平均天井高さとする。）
集会室等の整備	50戸未満：集会室を備えるよう努めること ・戸数は、総戸数 50戸以上100戸未満：専用床面積30㎡以上 （ただし、小規模住戸は、2住戸に対して1住戸あるものとする。） 100戸以上150戸未満：専用床面積75㎡以上 150戸以上：専用床面積100㎡以上 ・集会室には、便所、湯沸所、物入れその他必要な設備を確保するよう努めなければならない。
二輪車置場の整備	二輪車置場（自転車、原動機付自転車、自動二輪車）を総戸数分確保する。 自転車置場：1台あたり0.55m×1.9m以上 原動機付自転車置場：1台あたり0.7m×1.7m以上 自動二輪車置場：1台あたり0.9m×2.0m以上 ・ただし、駅までの距離が400m以内で、1日につき日中8時間以上の駐在管理を週5日以上行う場合、又は、近隣地域の福祉の向上につながる施設又は設備を設置する場合は、台数を減らすことができる。 ・自転車置場をラック式にする場合は、別途協議が必要。 ・原則として避難階に設置
自動車駐車場等の整備	自動車駐車場（来客用）又は車寄せを1箇所確保する。 自動車駐車場（来客用）：幅2.3m×奥行き5.0m以上 車寄せ（出入口付近）：幅2.5m×奥行き6.0m以上 ・ただし、当該建築物の敷地の位置又は形態により、区長が特にやむを得ないと認めた場合は、この限りでない。
廃棄物保管施設の整備	廃棄物の保管場所は、密閉型とし、他の用途と兼用しない。 ・地域を管轄する清掃事務所と事前打合せが必要 【東清掃事務所管轄区域：下記以外】 【西清掃事務所管轄区域：赤塚、赤塚新町、新河岸、大門、高島平、徳丸、中台、成増、西台、三園、四葉、若木】

周辺の生活環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・壁面等から隣地境界線までの距離50cm以上確保に努める ・隣地境界線から1mの範囲内の窓、廊下等に、必要に応じて目隠し等の措置 ・各住戸の玄関扉、屋外階段及び開放廊下の床面に防音措置 ・冷暖房機器の室外機は、周辺環境に及ぼす影響に配慮及び避難経路を妨げない位置及び方向に設置
管理人室の設置 (最低専用床面積なし) ・戸数は、総戸数	<p>30戸未満 : 定時巡回による管理の際に管理人が待機及び休憩できる広さの確保</p> <p>30戸以上 : 主に使用する出入口を見通すことができる場所に設置し、受付窓、便所その他必要な設備を設置</p>
管理に関する基準 ・戸数は、総戸数	<p>30戸未満 : 定時巡回による管理等の適切な管理</p> <p>30～59戸 : 1日につき日中4時間以上の駐在管理を週3日以上</p> <p>60～99戸 : 1日につき日中8時間以上の駐在管理を週5日以上</p> <p>100戸以上 : 常駐管理(ただし、管理人を常駐させる時間を除く時間について、機械警備による管理等管理人と同等の管理ができるものと認められる場合は、1日につき日中8時間以上の駐在管理を週5日以上とすることができる。)</p>
管理に関する表示板の設置	<p>主に使用する出入口等外部から見やすい場所に設置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・記載内容: 緊急時の連絡先、管理責任者の氏名、建築物の名称
入居者への遵守事項	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺道路への駐車駐輪の禁止 ・騒音の発生その他近隣住民への迷惑行為の防止 ・廃棄物の排出方法 ・落下物による危害の防止
地域コミュニティの形成	<ul style="list-style-type: none"> ・町会又は自治会が行う防災、防犯その他の地域活動の入居者への周知 ・町会又は自治会への加入等に関する入居者への案内の配布
家族向け住戸及びバリアフリー住戸の付置 (総住戸数が30戸以上の小規模住戸集合建築物)	<p>【家族向け住戸の付置】 総住戸数から15を減じた住戸数の3分の1以上(小数点以下切上げ)の住戸数を専用床面積55㎡以上</p> <p>【バリアフリー住戸の付置】 総住戸数から15を減じた住戸数の2分の1以上(小数点以下切上げ)の住戸数をバリアフリー仕様</p> <ul style="list-style-type: none"> ・バリアフリー仕様は、住宅の専用部分のみ、国土交通省告示第1301号「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」の基本レベル以上とする
工事完了の届出、調査	届出必要、完了時調査あり、適合証の交付
事業者等に対する指導	規定に適合するよう指導
報告の徴収	建築又は管理に関し必要な報告を求められる。
勧告及び公表	<ul style="list-style-type: none"> ・勧告書による勧告 ・区役所構内掲示板及びインターネットによる公表 <p>公表内容: 建築物の敷地の位置、建築物の名称、事業者の住所及び氏名、勧告内容</p>

大規模建築物等指導要綱及び同要綱細則(集合住宅)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）
大規模建築物等	<ul style="list-style-type: none"> (1) ・居室を有しない地階を除く階数が3以上、かつ戸数が30戸以上 (2) ・(1)以外の集合住宅を含む延べ床面積が3,000㎡以上の複合建築物 (3) ・事業区域面積（敷地面積）が1,000㎡以上の敷地に新築する集合住宅で、居室を有しない地階を除く階数が3以上で、かつ戸数が10戸以上 (その他) ・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3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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・「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
町会等の加入促進	板橋区大規模建築物等の建設に係る町会・自治会加入に関する協議要領の協議
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	<ul style="list-style-type: none"> ・建築予定地の過去の土地利用状況により、土壌汚染の恐れがある場合は、区の指示に従い土壌分析の実施 ・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や、入居後に予想される近隣工場等からの公害に関する紛争を未然に防止するための協議
工業専用地域等における配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・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、事業地は工業地域及び準工業地域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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・地震等の際の室内における危険を回避するため、家具の転倒防止策を講ずる
自動車駐車場の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者用として、住戸数の10%以上(延べ床面積5,000㎡以上は、15%以上)の整備（小数点以下切上げ） 1区画は、幅2.3m×奥行き5.0m以上 ・上記の内1台以上を障がい者（優先）用とする 1区画は、幅3.5m×奥行き6.0m以上 ・来客用として、住戸数の2%の整備（小数点以下四捨五入、最小1台） ・宅配車等用として、住戸数50戸以上から1台以上の整備 来客用と兼用することができる 1区画は、幅2.5m×奥行き6.0m以上 <p>※「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</p>

自動車駐車場の整備 (複合建築物)	<ul style="list-style-type: none"> ・店舗にあつては、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)ただし、2台に満たない場合は、最低2台以上の整備 ・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 ・上記の内1台以上を障がい者(優先)用とする
二輪車置場の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・商業地域及び近隣商業地域内は、住戸数の100%以上 ・その他の地域内は、住戸数の150%以上(ただし、小規模住戸は、100%以上とすることができる)の整備 ・子ども乗せ電動自転車等置場として設置 1台あたり0.7m×2.0m以上 ・自転車置場をラック式にする場合は、別途協議が必要
バイク置場等の整備	バイク置場(原動機付自転車、自動二輪車)を住戸数の10%程度の整備(二輪車置場の整備台数の内数とすることができる)
二輪車置場の整備 (複合建築物)	<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) <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
集会施設等の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸数50戸以上で必要。住戸数により専用床面積の規定あり(ただし、小規模住戸は、2住戸に対して1住戸あるものとする。) ・付帯施設として、便所、湯沸所及び物入れ等の整備
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 ・事業区域面積が350㎡未満の場合は、緑地の整備に努める
雨水対策	・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 ・入居者が見やすい場所等各出入口に災害時避難場所案内板の設置 ・別途計算式に基づき災害用仮設便所の確保
自主管理歩道	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)
緑地広場	<ul style="list-style-type: none"> ・次式で算出した面積が500㎡以上となった場合、その面積分を整備 算出面積={事業地面積(㎡)×0.1+計画戸数(戸)×2.5(㎡/戸)}×1/2 (計画戸数の内の小規模住戸は、1戸あたり1.0(㎡/戸)で算出) ・原則として公道に面し、日照も配慮して、周辺住民も利用しやすい場所に設置
地域住民集会施設	住戸数200戸以上の場合で必要に応じて設置
保育所	板橋区大規模建築物等の建設に係る認可保育所等の設置に関する協議要領の協議
児童館	板橋区大規模建築物等の建設に係る児童館の設置に関する協議要領の協議
放課後児童健全育成施設	板橋区大規模建築物等の建設に係る放課後児童健全育成施設の設置に関する協議要領の協議
防災備蓄倉庫	・住戸数300戸以上の場合は、50㎡程度の備蓄倉庫を整備。住戸数300戸未満も協議し、いずれも居住者3日分の備蓄物資及び救出工具の配備
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

大規模建築物等指導要綱準指導基準の概要

項 目	
適用の範囲	下記に該当する集合建築物の建築（大規模建築物等に該当するものは除く）
（戸数）	10戸以上
（階数）	居室を有しない地階を除く階数が3以上 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> 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、その合計が上記の規模になる場合 </div>
届出書の提出	正本及び副本を提出
町会等の加入促進	板橋区大規模建築物等の建設に係る町会・自治会加入に関する協議要領の協議
二輪車置場の整備	二輪車置場（自転車、原動機付自転車、自動二輪車）を住戸数の100%以上の整備（大きさは、小規模住戸集合建築物条例による） ※小規模住戸集合建築物条例が適用される建築物は、条例による
再利用対象物、廃棄物保管場所の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・「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）に準じて整備 ・保管方法、保管場所及び収集方法については、地域を担当する清掃事務所との事前協議が必要 ※小規模住戸集合建築物条例が適用される建築物は、条例による
自主管理歩道	事業地に接する道路に幅員1.0m以上の歩道がない場合は、1.0m以上の歩道の確保（既存歩道がある場合は、合算の幅で1.0m以上確保）
緑化の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・事業区域面積350㎡以上は、「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350㎡未満は、可能な限りの緑地の整備
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

そ の 他

集合住宅を建築するにあたり、下記のとおり敷地面積、建築物の高さ等により、適用される条例、要綱があります。

- ・敷地面積350㎡以上

「東京都板橋区緑化の推進に関する条例」

担当課：土木部 みどりと公園課 みどり推進係

電 話：03（3579）2533

- ・敷地面積500㎡以上

「板橋区雨水流出抑制施設設置指導要綱」

担当課：都市整備部 都市計画課 開発計画係（雨水）

電 話：03（3579）2557

- ・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）

「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」

担当課：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㎡を超える中高層建築物
- ・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

東京都の担当窓口：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）

建築計画書、申出書及び届出書の提出にあたり

東京都板橋区小規模住戸が集合する建築物の建築及び管理に関する条例及び同条例施行規則、板橋区大規模建築物等指導要綱及び同要綱細則及び板橋区大規模建築物等指導要綱第2条第2項基準（以下「条例等」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るようになっております。

建築計画書、申出書及び届出書（以下「建築計画書等」という。）の提出にあたっては、本冊子以外に条例等の本文も確認して下さい。

また、申出書の提出にあたっての手引きも板橋区ホームページからダウンロードできるようになっております。

● 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、基準、手引き：添付ファイル：要綱名、基準名、手引き
条例：添付ファイル：条例名 等

● 建築計画書等の提出時期

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条例・要綱等の事前打合せも終了してからとなります。

・ 建築計画書（小規模住戸が集合する建築物）

確認申請等の受付14日前以前

・ 申出書（大規模建築物等）

確認申請等の受付1ヵ月半前以前

・ 届出書（大規模建築物等 準指導）

確認申請等の受付10日前以前

集合住宅を計画される方へ

令和3年4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

21-45