

板橋区大規模建築物等指導要綱

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、板橋区内において大規模建築物等が建築される場合、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、公共施設及び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ることを目的とする。

(適用範囲)

第2条 この要綱は、次の各号に掲げる事業に該当するものについて、適用する。

- (1) 階数が3以上（居室を有しない地階を除く。）かつ戸数30戸以上の集合住宅（寮、寄宿舍及び老人ホームを含む。）を建築する事業（以下「適用事業(1)」という。）。
 - (2) 集合住宅以外の建築物で、延べ床面積が2,000平方メートル以上の建築をする事業（以下「適用事業(2)」という。）。ただし、前号を除く集合住宅が含まれる複合建築物については、細則に定めるものとする。
 - (3) 事業区域面積が1,000平方メートル以上の土地に建築物を新築する事業で、適用事業(1)又は適用事業(2)以外の建築をする事業（以下「適用事業(3)」という。）。ただし、細則に定める事業は除く。
- 2 事業区域面積が1,000平方メートル未満の土地に集合住宅を建築する事業で、階数が3以上かつ10戸以上30戸未満は、別に定める基準による。
- 3 前2項の規定にかかわらず、同一の事業区域又は隣接地に同一事業者が、複数の建築物の建築をする事業を行うとき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とき、その合計が前2項に定める規模になる場合には、この要綱を適用する。
- 4 本要綱で規定する建築は、建築基準法（昭和25年法律第201号。）第2条第13号に規定する建築又は法第87条第1項において準用する法第6条第1項及び法第6条の2第1項に規定する確認を必要とする用途の変更をいう。

(都市計画等との調和)

第3条 前条に該当する事業を行おうとする者（以下「事業者」という。）は、事業を予定する地域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、これらの計画との調和を図るものとする。

- 2 事業者は、事業の計画に際して、東京都板橋区都市づくり推進条例（令和2年板橋区条例第31号）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地域の価値の維持・向上に資するものとなるように努めなければならない。

（環境との共生）

第4条 事業者は、東京都環境基本条例（平成6年東京都条例第92号）、エコポリス板橋クリーン条例（平成10年板橋区条例第36号）、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（平成11年板橋区条例第49号）、東京都板橋区緑化の推進に関する条例（昭和54年板橋区条例第36号）及び都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年東京都条例第215号）（以下「東京都環境確保条例」という。）等の規定に基づき、利用者の健康及び環境との共生に配慮するものとする。

- 2 事業者は、事業の計画に際して、環境に配慮した省エネルギー、省資源、資源循環型の設計を採用するものとする。
- 3 事業者は、事業の施工に際して、環境に配慮した低騒音・低振動型重機等をできる限り使用するものとする。
- 4 事業者は、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を積極的に進め、再生資源の利用促進と建設廃棄物の減量を図るものとする。
- 5 事業者は、雨水の地下浸透に努めるとともに雨水の有効利用を促進するものとし、雨水を雑用水として用いる場合、雨水の一時貯留施設及び給水栓等に誤飲、誤用を防ぐ措置を講ずるものとする。

（事前協議）

第5条 事業者は、都市計画法（昭和43年法律第100号）及び建築基準法（昭和25年法律第201号）に定められた申請等を行う前に、あらかじめ当該事業の基本計画及びこの要綱に定める事項について、別に定める様式により区長に申出て協議するものとする。

（事業計画の調整）

第6条 事業者は、区長が事業の施行により増加が見込まれる児童・生徒を区立学校に

収容することが困難と認める等特段の事情により、戸数の削減又は建設時期の変更に
ついて要請したときは、事業計画を調整するものとする。

（区内業者の活用）

第7条 事業者は、事業の執行にあたっては、区内業者を優先的に活用するものとする。

（町会・自治会への加入）

第7条の2 事業者は、入居者に対し、町会・自治会への加入の促進に努めなければなら
ない。

第2章 各適用事業共通の協議項目

（周圀対策）

第8条 事業者は、近隣に迷惑を及ぼさないよう、次のとおり周圀対策を行うものとする。

- (1) 工事車両による交通事故及び路上汚損の防止対策を行うこと。
- (2) 工事期間中は、工事に関する連絡窓口を看板等で明示すること。

（文化財の保護）

第9条 事業者は、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
るものとする。

（自然保護）

第10条 事業者は、現存する樹木等の保護に努め、やむを得ずこれを伐採する場合は、
代替の樹木を植える等おおむね現状を回復するものとする。

（緑化の推進）

第11条 事業者は、区の定める基準に従い、事業区域内に緑地を整備する等、緑化を
推進するものとする。

（住環境対策）

第12条 事業者は、区の指導に従い、公害に対する自己防衛措置を講ずるものとする。
2 事業者は、冷暖房設備など公害の発生する恐れのある機器の設置については、関係
法令を遵守するものとする。

3 事業者は、建築予定地の土地利用の履歴等調査（資料等調査）を実施して、区にその届出を行い、土壤汚染状況調査の指示を受けるものとする。

また、東京都環境確保条例の対象となる場合には、その条例をも満足させるものとする。

4 事業者は、建物除却工事等が伴う場合、建築予定地の近隣に対して、除却工事の内容について説明し、近隣からその工事の騒音及び振動の苦情・要望の申し出があった場合には、責任を持って対応すること。

5 事業者は、建築予定地の近隣にある工場等の事業主と解体、建築工事に伴う騒音・振動・臭気及び粉塵等による近隣工場等への影響や、入居後に予想される近隣工場等との公害に関する紛争を未然に防止するため、協議を行うものとする。

6 事業者は、次の交通量予測調査を行うものとする。

(1) 適用事業(2)で、著しく交通量の増加が予測される場合は、区と協議して交通量予測調査を実施し、その結果により、必要な措置を講ずるものとする。

(2) 区長は、前号の調査結果に疑義があると認めるときは、事業者と協議のうえ、区が調査を行い、その費用は事業者の負担とする。

（工業専用地域等における配慮）

第12条の2 事業者は、都市計画法第8条の規定に基づく工業専用地域、工業地域及び準工業地域(以下「工業専用地域等」という。)では、周辺環境との調和に十分配慮するとともに、近隣工場及び地域の工業団体との協議（以下「近隣工場等との協議」という。）を行う等、区の定める基準に従うものとする。

2 事業者は、工業専用地域等では、工場の操業環境及び工業の振興に十分配慮するとともに、近隣工場等との協議を行う等、区の定める基準に従うものとする。

3 事業者は、当該建築物等の購入者及び入居者に対し、事業地は工業専用地域等であることの条件等についての説明を十分に行い、周辺工場に対する理解と調和の促進に努めなければならない。

（建築物の環境衛生の保持）

第12条の3 事業者は、当該建築物内の室内空気その他建築物の利用者の健康又は快適性に係る環境衛生の保持のため、必要な措置に関して区と協議し、必要な指導を受けるものとする。

（電波受信障害対策）

第13条 事業者は、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、その調査に基づき、電波受信障害が発生することが判明した場合には、その障害を除去するための対策を講ずるものとする。

2 事業者は、建築着工後に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ものとする。

(地震等の際の災害対策)

第14条 事業者は、地震及びガス爆発等の際の破損ガラス対策として、次のいずれかの措置を講ずるものとする。

- (1) 網入りガラスの使用
- (2) ベランダ又はバルコニーの設置
- (3) 緩衝地帯の設置
- (4) その他適切な措置

2 集合住宅については、地震等の際の室内における危険を回避するため、家具の転倒防止対策を講ずるとともに、入居者に周知すること。

(防災対策)

第15条 事業者は、事業区域内に地域及び当該建築物の防災対策として、次の施設を区の定める基準に従い、設置及び確保するものとする。

- (1) 防火貯水槽
- (2) 防災掲示板（地震編・水害編）
- (3) 災害用トイレ

ただし、第2号及び第3号については、集合住宅に適用する。

(雨水対策)

第16条 事業者は、事業区域内に総合的な治水対策の一環として、雨水を地下に浸透させる等雨水の流出を抑制する雨水流出抑制施設を区の定める基準に従い、整備するものとする。

(生活施設)

第17条 事業者は、事業区域内に次の施設を区の定める基準に従い、整備するものとする。

- (1) 駐車場

- (2) 自転車置場及びバイク置場
- (3) 再利用対象物保管場所及び廃棄物保管場所等（焼却炉は設置しないものとする。）

（公共施設）

第18条 事業者は、事業区域内又はその周辺に次に掲げるもののうち、区長が指定する施設を区の定める基準に従い、整備するものとする。

- (1) 道路
- (2) 交通安全施設
- (3) 街路灯
- (4) 道路排水施設

第3章 集合住宅（適用事業（1））の協議項目

（緑地広場）

第19条 事業者は、事業区域内に区の定める基準に従い、緑地広場を整備するものとする。

2 前項の緑地広場の面積は、都市計画法及びその他の条例に基づいて、区に帰属する公園・緑地等の面積と重複することができる。

3 第1項により整備する緑地広場の維持管理については、細則で定める。

4 削除

5 削除

第20条 削除

（商業地域等における配慮）

第21条 事業者は、都市計画法第8条の規定に基づく商業地域・近隣商業地域及びこれらの地域に準じる地域（以下「商業地域等」という）内に集合住宅を建築する場合は、必要に応じて建物内に商業施設（店舗等）の設置に配慮したものとする。

（集会施設）

第22条 事業者は、事業区域内に入居者用の集会室を区の定める基準に従い、設置するものとする。

(公益施設)

第23条 事業者は、事業区域内に次に掲げるもののうち、区長が指定する施設を区で定める基準に従い、設置・整備するものとする。

- (1) 認可保育所
- (2) 児童館
- (3) 放課後児童健全育成施設
- (4) 防災備蓄倉庫
- (5) 地域住民集会施設

第4章 補 則

(公共・公益施設の引継ぎ・管理等)

第24条 第18条の規定により整備された公共施設及び第23条の規定により設置・整備された公益施設の管理等については、区と事業者との協議により定めるものとする。

- 2 前項の協議により、公益施設及びその用地を区に譲渡する場合は、無償を原則とし、これによりがたい場合は、双方協議のうえ、その負担の割合を定めるものとする。

(特に大規模な施設等の特則)

第25条 区長は、適用事業が特に大規模である場合又は行政上特に必要があると認められた場合は、事業者に対して、この要綱に定めるもののほかに必要な公共・公益施設の設置・整備又は負担等について協力を求めることができる。

(協議の合意等)

第26条 この要綱に基づく協議の結果、合意に達した事項について、区と事業者の間で覚書を交換するものとする。ただし、第5条の申出が板橋区長の場合は、通知書の発行をもって、覚書の交換とみなす。

- 2 前項で交換した内容について変更が生ずる場合は、あらかじめ変更内容を区と協議し、当該合意事項について覚書等の変更を区長に届け出るものとする。
- 3 事業者は、計画又は工事を中止したときは、その旨を区長に届け出なければならない。

(完了検査)

第27条 事業者は、工事が終了したときは、速やかに、区長に工事の完了を届け出て、区の検査を受けなければならない。

2 区長は、検査の結果、覚書の内容に適合していると認めたときは、事業者に対し、速やかに、完了確認証を交付しなければならない。

(建て替え時等の特例)

第28条 この要綱の適用を受けた建築物の建て替えに際し、改めてこの要綱が適用される時、区長は、既存の建築物の建築に伴って既に整備された公共・公益施設の状況を勘案のうえ、この要綱の趣旨を逸脱しない範囲内で調整することができる。

2 建築物の増築部分又は用途変更部分が、第2条のいずれかの事業に該当することとなる場合で、この要綱に規定する施設等の設置・整備が困難と認められる場合には、区長は、設置・整備すべき施設等の一部を緩和することができる。

(勧告・公表)

第29条 区長は、この要綱に定める事項を事業者が履行しないときは、この要綱の目的を達成するため、必要な措置を事業者に勧告するものとする。

2 区長は、事業者が前項の勧告に正当な理由がなく従わないときは、事業者名及び勧告の内容を公表する等、必要な措置をとることができる。

3 区長は、前項の規定により公表をしようとするときは、あらかじめ当該公表されるべき者にその理由を通知し、弁明及び有利な証拠の提出の機会を与えなければならない。

(その他)

第30条 この要綱に定めのない事項については、別に区長が定める。

付 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成11年4月1日から施行する。

2 前項の規定にかかわらず、第2条第1項第2号及び第3号の規定については、平成11年7月1日から施行する。

(経過措置)

3 この要綱の施行前における第2条第1項第3号の取扱いは、板橋区中高層住宅団地建設等指導要綱（以下「旧要綱」という。）第2項第3号及び第4号の例による。

- 4 この要綱の施行の日以前から、旧要綱第3項の規定によりなされた区との協議については、この要綱第5条の規定によりなされた事前協議とみなす。
- 5 前項の規定による申出の協議中の者は、この要綱の施行後3月を経過する日までは、旧要綱を適用することができる。
- 6 この要綱の施行前に旧要綱第8項第2号の規定によりなされた覚書の交換は、この要綱第26条第1項の規定によりなされた覚書とみなす。
- 7 旧要綱（昭和55年2月21日決定）は、廃止する。

付 則（平成12年3月17日決定）

この要綱は、平成12年4月1日から施行する。

付 則（平成13年3月30日決定）

この要綱は、平成13年4月1日から施行する。

付 則（平成18年3月30日決定）

この要綱は、平成18年4月1日から施行する。

付 則（平成19年4月20日決定）

この要綱は、平成19年5月1日から施行する。

付 則（平成21年6月15日決定）

この要綱は、平成21年7月1日から施行する。

付 則（平成23年1月12日決定）

この要綱は、平成23年4月1日から施行する。

付 則（令和2年12月25日決定）

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

付 則（令和7年12月10日決定）

この要綱は、令和8年4月1日から施行する。