

# 板橋区大規模建築物等指導要綱細則

## (目的)

第1条 この細則は、板橋区大規模建築物等指導要綱（以下「要綱」という。）の施行について、必要な事項を定めるものとする。

## (適用範囲)

第2条 要綱第2条第1項第2号ただし書の規定により、集合住宅を含む複合建築物は、集合住宅以外の部分の延べ床面積が2,000平方メートル未満の場合においても、延べ床面積が3,000平方メートル以上の場合は適用する。

2 要綱第2条第1項第3号ただし書に規定する建築事業とは、次に定めるものとする。

- (1) 戸建ての分譲住宅及び個人住宅の建築事業
- (2) 集合住宅で階数が3未満又は戸数が10戸未満の建築事業

## (区内業者の活用)

第3条 事業者は、建築物の施工、下請け工事及び資材の購入等について、区内業者を優先的に活用し、工事完了時に区内業者の活用実績について区へ報告をすること。

## (町会・自治会への加入促進)

第3条の2 事業者は、要綱第7条の2の規定による町会・自治会への加入について、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（平成28年11月30日決定）により地域振興課から説明を受け、協議すること。

## (周囲対策)

第4条 事業者は、事業区域の周辺対策として、次の対策を講ずること。

- (1) 交通事故防止対策として、建設現場に出入りする車両等を誘導する監視員を配置する等の対策を講ずること。
- (2) 路上汚損防止対策として、建築工事による資材、土砂、汚泥、廃棄物等を搬出入する際、周辺道路を汚損しないこと。汚損した場合、作業終了後直ちに清掃及び仮復旧し、工事完了までに復旧すること。

## (文化財の保護)

第5条 事業者は、文化財保護法（昭和25年法律第214号）の遵守及び未発見の遺跡の保護を図るため次に定める届出等及び調査を行うこと。

- (1) 周知の埋蔵文化財包蔵地内の場合は、文化財保護法の規定に基づく届出または通知を行うこと。
- (2) 周知の埋蔵文化財包蔵地外の場合は、教育委員会生涯学習課の指示のもと、未発見の遺跡の有無を事前に調査すること。

(自然保護)

第6条 要綱第10条の規定による自然保護については、東京における自然の保護と回復に関する条例（平成12年東京都条例第216号）に基づき、自然の保護と回復を図ること。

(緑地)

第7条 要綱第11条の規定による緑地については、東京都板橋区緑化の推進に関する条例第13条の3第2項の規定による緑化に関する基準（平成7年板橋区告示第319号）及び次に定める基準に基づき、整備すること。

- (1) 適用事業(1)及び(2)において、事業区域面積が350平方メートル未満の場合は、緑地の整備に努めること。
- (2) 適用事業(2)において、工場の建設計画の場合は、接道部分及び隣接敷地側に緩衝緑地帯を設けること。

(自己防衛措置)

第8条 要綱第12条第1項の規定による自己防衛措置は、事業者が建築しようとする建築物で公害に対する防衛措置が必要と認められるときは、その対策として空気調和機、二重窓、緩衝緑地帯の設置等の措置を講ずるものとする。

(建築設備等の公害防止対策)

第9条 要綱第12条第2項の規定による措置は、次に掲げる内容を講ずるものとする。

- (1) ボイラーは、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。）で定める規模に満たない液体燃料を使用するボイラーを設置する場合には、いおうの含有率が重量比0.5パーセント以下のものを使用すること。

また、固体燃料を使用する場合には、集塵装置を設置すること。

- (2) エアコンその他の公害が発生するおそれのある機器については、隣家の迷惑にならず、周囲の環境に悪影響を及ぼさない場所を選び、かつ、防音、防振対策等に十分な措置を講じ、東京都環境確保条例等の関係法令を満足できるようにその対策をとること。

(土壌汚染調査)

第10条 要綱第12条第3項の規定による土地利用の履歴等調査（資料等調査）及び土壌汚染状況調査は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 土地利用の履歴等調査（資料等調査）及び土壌汚染状況調査は、板橋区土壌汚染調査・処理要綱（平成15年2月12日区長決定）に基づき、実施するとともに、その結果を区に報告して、その処理等について指示を受けること。
- (2) 東京都環境確保条例対象地の場合には、同条例及び条例に係る規則、指針をも遵

守するものとする。

(交通量予測調査)

第11条 要綱第12条第6項の規定による交通量予測調査は、次に掲げる内容を区と協議して実施すること。

- (1) 現況交通量の実測調査（路線断面交通量、交差点交通流動、交通量の伸び率）、交通特性調査（車種別交通量、時間帯交通量、走行速度）及び計画地周辺の道路交通上の問題点を調査すること。
- (2) 計画地周辺の将来予測条件（道路網、交通規制、地区の土地利用）の設定をすること。
- (3) 計画建築物の関連交通量（計画建築物の集中量、ピーク時の交通量、方向別の交通量）を予測すること。
- (4) 第1号の現況交通量の実測調査と第2号の計画地周辺の将来予測条件を重ね合わせて、周辺交通量の方向別ピーク時の交通量を予測すること。
- (5) 第3号の計画建築物の関連交通量と前項の周辺交通量の方向別ピーク時の交通量を基に、全体方向別ピーク時の将来交通量を予測すること。
- (6) 第1号の計画地周辺の道路交通上の問題点に前項の将来交通量予測を重ねて、新たな問題点を予測することで、対応策を検討し事業計画に反映すること。

(工業専用地域等における周辺環境との調和)

第11条の2 要綱第12条の2第1項の規定による周辺環境との調和は、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、東京都環境確保条例、東京都環境基本条例（平成6年東京都条例第92号）、東京都環境影響評価条例（昭和55年東京都条例第96号）及び近隣工場等との協議に関する実施基準等を満足できるものとし、周辺環境との調和を図ること。

(工業専用地域等における操業環境への配慮)

第11条の3 要綱第12条の2第2項の規定による工場の操業環境及び工業の振興は、工業専用地域等では、産業振興における近隣工場等に関する配慮基準を満足できるものとし、工場の操業環境等に十分配慮すること。

2 工業地域に建築する集合住宅については、前項及び次の各号に掲げる要件を全て満足すること。

- (1) 舟渡三丁目地域内にある工業地域は、次のとおりとする。ただし、同一事業地内に工場と併設して建築する寮、社宅及び公営住宅には、要件のイ、ウは適用しない。
  - ア 舟渡三丁目地区地区計画に適合すること。
  - イ 事業地の周囲の3分の2以上が工場に隣接しないこと。
  - ウ 事業地内の周囲に緩衝緑地帯を設けること。
- (2) 舟渡三丁目地域を除く工業地域は、次のとおりとする。
  - ア 事業地の周囲の3分の2以上が工場に隣接しないこと。

イ 事業地内の周囲に緩衝緑地帯を設けること。

ウ 建築基準法第56条の2及び同法別表第四の三の項による日影規制（以下「日影規制」という。）を満足すること。なお、日影規制の規制値については、事業地の属する工業地域の周囲の制限に準じること。

エ 都市計画法第8条の規定に基づく東京都市計画高度地区（以下「高度地区」という。）による建築物の高さの最高限度を満足すること。なお、高度地区（絶対高さ型の制限を除く。）については、事業地の属する工業地域の周囲の制限に準じること。

（建築物の環境衛生の保持についての措置及び指導）

第11条の4 要綱第12条の3に規定する必要な措置及び指導は、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（平成29年5月25日板橋区保健所長決定）に定めるところによること。

（電波受信障害対策）

第12条 要綱第13条の規定による電波受信障害対策は、次に掲げる内容とする。

- (1) 事業者は、受信障害が発生し始めた場合、仮設アンテナを設置する等、応急的な対策を実施すること。
- (2) 建築物の完成に合わせて、しゃへい障害、反射障害及び受信障害の程度についての事後調査を行い、事前調査データとの比較により障害範囲を把握し、対策範囲、工事方法、維持管理の方法等を関係住民に説明し、話し合いを行うとともに協定書を締結すること。

（地震等の際の災害対策）

第13条 要綱第14条第1項第4号による「その他適切な措置」とは、強化ガラス・合わせガラスの使用、ガラスの全面に飛散防止フィルムを貼付すること。

2 事業者は、入居者が家具の転倒防止対策を利用できるよう適切な処置（ピクチャーレール、鴨居等）を施すこと。

（防災対策）

第14条 要綱第15条の規定による防災施設は、次に定める基準により設置し、自主管理すること。

(1) 防火貯水槽

ア 消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）により、常時の貯水量が40t（立方メートル）以上を有すること。

イ マンホールには、落下防止金具を取り付けること。

(2) 防災掲示板（地震編・水害編）

ア 災害時に入居者が安全かつ、確実に避難できるように、エントランスホール等の入居者が見やすい場所に設置すること。

イ 出入口が複数ある場合は各出入口に設置すること。

(3) 災害用トイレ

ア 組立式仮設便所（マンホール式・ため込み式）または簡易トイレを確保し、倉庫等に段ボール箱のまま保管すること。

イ 必要数は次の計算のとおりとし、小数点以下は切上げること。

災害用トイレの種類	必要数
組立式仮設便所	計画人口 ÷ 50人（基）
簡易トイレ	計画人口 × 5回 × 7日分（個）

※ 計画人口は、小規模住戸の場合は戸数 × 1人、小規模住戸以外の場合は戸数 × 3人として計算すること。

※ 小規模住戸とは、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（以下「小規模住戸集合建築物条例」という。）第2条第2号の住戸をいう。

2 前項の規定にかかわらず、事業地域付近に消防水利が充足している場合は、防火貯水槽の設置等について地域防災支援課と協議すること。

（雨水対策）

第15条 要綱第16条の規定による雨水の流出抑制施設は、板橋区雨水流出抑制施設設置指導要綱（平成6年4月28日決定）に基づき整備をすること。

（駐車場）

第16条 要綱第17条の規定による駐車場（入居者及び来客用）は、次に定める基準及び東京都駐車場条例（昭和33年東京都条例第77号）の両方を満足すること。

(1) 駐車場の台数

施設の用途	附置台数	
集合住宅	入居者用	住戸数（小規模住戸数（最大29戸）を除く） × 10%以上（延べ床面積が5,000㎡以上の場合は、15%以上）（小数点以下切上げ）
	来客用	住戸数 × 2% （小数点以下四捨五入、最小1台）
	宅配車等用	住戸数50戸以上から、当該建築物の出入口付近に1台以上（幅2.5m以上 × 奥行き6.0m以上） 来客用と兼用することができる
店舗	来客用	対象面積 ÷ 250 （小数点以下切捨て）
大規模店舗	来客用	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

その他、病院、診療所、集会所、ホテル等の不特定多数の利用施設	来客用	不特定多数利用部分面積÷500（小数点以下切上げ）
--------------------------------	-----	---------------------------

※ 上記以外の施設も含め最低設置駐車台数は、障がい者優先用（幅3.5m以上×奥行き6.0m以上）1台を含め2台以上とする。

※ 大規模店舗における対象規模は、延べ床面積が3,000㎡以上のものとする。

※ 対象面積とは、延べ床面積から、従業員施設、倉庫、階段、便所等の面積を除いたものとする。

- (2) 都市計画法第8条第1項に規定する地域地区で、駐車場整備地区又は商業地域若しくは近隣商業地域に事業を計画する場合は、東京都駐車場条例の適用を受けることから、入居者用及び来客用の台数が、都区双方の基準を満足できるようにすること。
- (3) 第1号により設置する駐車場で、集合住宅の入居者用及び店舗・大規模店舗・その他不特定多数の利用施設の来客用には、障がい者優先用を1台以上含むこと。  
また、障がい者優先用及び来客用には、その旨を表示すること。  
なお、障がい者優先用の駐車場整備基準は、東京都福祉のまちづくり条例（平成7年東京都条例第33号）板橋区福祉のまちづくり整備指針（平成元年4月1日施行）板橋区福祉のまちづくり整備指針実施細目（平成元年10月1日施行）に準ずること。
- (4) 駐車場の1台当たりの標準面積は、11.50平方メートル（幅2.3m×奥行き5.0m）以上とする。ただし、機械式駐車場については、この限りではない。
- (5) 駐車場は、当該建築物内又は当該建築物の敷地内に整備すること。ただし、大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）第2条第2項に規定する大規模小売店舗にあっては、この限りでない。
- (6) 集合住宅入居者用において、当該建築物の用途地域及び敷地の駅からの距離等により、区長が特にやむを得ないと認めた場合、障がい者優先用及び来客用を除く駐車場を敷地から直線距離で概ね300メートル以内の場所に設けることができる。
- (7) 駐車場については、騒音・排気ガス等隣接住民との紛争にならないように配置するとともに景観に配慮すること。
- (8) 店舗においては、荷さばき及び従業員用等事業者が自らのために利用する駐車場についても、周辺交通への影響等を考慮し、必要な台数を確保すること。
- (9) 集合住宅入居者用において、自動車の保有率が低い小規模住戸集合建築物、社宅、寮、寄宿舍及び老人ホーム等については、小規模住戸集合建築物条例に基づく建築物の常駐管理を行うもの又は、管理規約の遵守を徹底させる等の理由を満たしており、区長が特にやむを得ないと認めた場合に限り、当該基準を緩和することができる。
- (10) 要綱第21条の規定により商業施設等を設置した建築物については、区長が特にや

むを得ないと認めた場合に限り、当該基準を緩和することができる。

(自転車置場及びバイク置場)

第17条 要綱第17条の規定による自転車置場（入居者及び来客用）は、次に定める基準及び自転車等の駐車場の整備及び放置の防止に関する条例（昭和58年板橋区条例第28号。以下「自転車条例」という。）に基づき、整備すること。

(1) 自転車置場の台数（小数点以下切捨て）

施設の用途	施設の規模等	設置基準
集合住宅	都市計画法第8条の規定に基づく商業地域及び近隣商業地域 1住戸1台以上とする。	
	その他の地域 住戸数の150%以上とする（ただし、小規模住戸は、100%とすることができる。）。	
学校等	学校、学習塾等	教室面積45㎡ごとに1台
病院等	病院、診療所、クリニック等	待合室面積10㎡ごとに1台
不特定多数 利用施設	対象面積が300㎡を超えるもの。	対象面積45㎡ごとに1台

※ 不特定多数利用施設とは、自転車条例の適用を受けない不特定多数が利用する施設をいう。

※ 対象面積とは、延べ床面積から、従業員施設、倉庫、階段、便所等の面積を除いたものとする。

(2) バイク置場（原動機付自転車及び自動二輪車の置場）については、集合住宅の戸数の10パーセント程度を設置し、前号の台数に含めることができる。

(3) 平置きの自転車置場については、1台当たりのスペースを幅0.55メートル以上、奥行き1.9メートル以上とする。また、子ども乗せ電動自転車等置場として設置する場合は、1台当たりのスペースを幅0.7メートル以上、奥行き2.0メートル以上とする。なお、バイク置場のうち自動二輪車は、幅0.9メートル以上、奥行き2.0メートル以上とし、原動機付自転車は、幅0.7メートル以上、奥行き1.7メートル以上とする。通路の幅員については、平置き自転車置場及びバイク置場を通路の両側に設置するときは1.6メートル以上、片側に設置するときは1.1メートル以上とする。ラック式の自転車置場を設置する場合は、構造及び通路幅員等について別途協議による。

(4) 集合住宅において、ラック式の自転車置場を使用する場合、入居者の利用の公平性から2段ラック式の場合には、1段目を第1号の台数分確保すること。また、来客用として、前号の自転車置場を設置した場合には、第1号の台数に含めることができる。

- (5) 社宅、寮、寄宿舍及び老人ホーム等については、小規模住戸集合建築物条例に基づく建築物の常駐管理を行うもの又は、管理規約の遵守を徹底させる等の理由を満たしており、区長が特にやむを得ないと認めた場合に限り、当該基準を緩和することができる。
  - (6) 要綱第21条の規定により、商業施設等を設置した建築物については、区長が特にやむを得ないと認めた場合に限り、当該基準を緩和することができる。
  - (7) 学校等のうち、小学校及び中学校で自転車通学が認められていないものについては、当該基準を適用しない。
- 2 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施行規則第11条第2項の適用を受ける建築物の小規模住戸部分については前項を適用しない。

(再利用対象物保管場所及び廃棄物保管場所等)

第18条 要綱第17条の規定による再利用対象物保管場所及び廃棄物保管場所等は、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規則（平成12年板橋区規則第38号）及び関係要綱に基づいて、整備すること。

(道路)

第19条 要綱第18条の規定による道路は、事業区域に接する道路について、次の各号の規定により整備することとする。

(1) 道路の整備、歩道の設置

ア 事業地に接する道路は、都市計画法、建築基準法及びその他の条例に基づき、道路として整備すること。

イ 事業地に接する道路部分が第3号の基準に該当しないときは、事業地内に歩道を設置すること。

ウ イの歩道については、民有地のまま一般の利用に供することとし、自主管理とする。

(2) 道路・歩道の整備基準

ア 道路境界が確定していない場合は、境界確定作業を行い、敷地の官民境界を明確にすること。

イ L形側溝等と道路境界線もしくは建築基準線が相違している場合は、L形側溝等の据替えを行うこと。

ウ 道路構造は、板橋区道路工事設計基準及び板橋区土木部標準構造図により整備すること。

エ 前号イで設置する歩道は、原則として2メートル以上の幅員とすること。

ただし、適用事業(2)については、建築物の利用形態によって、道路管理者と協議の上、原則として3メートル以上の幅員とすること。

オ 前号イで設置する歩道は、常時一般に開放するものとし、上空に建築物等を設

けないこと。

(3) 歩道の設置を必要としない基準

- ア 接する道路に幅員2メートル以上の歩道がある場合（歩道とは、歩車道境界ブロック又はL形側溝等で分離されているものをいう。）
- イ 接する道路と事業地に1.5メートル以上の高低差がある部分において、既存の土留め又は擁壁を撤去しない場合
- ウ 建築基準法に基づく行き止まりの道路や、交通量が少ない道路と区長が認めた場合
- エ 事業地が狭小敷地等で、歩道を整備することにより、建築計画が著しく阻害されるため、区長が特にやむを得ないと認めた場合

(4) 地下埋設物等について、次に定める基準により、整備すること。

- ア 上・下水道管、ガス管等の埋設については、道路の築造時または拡幅の時点において、道路管理者及び各企業者と協議し整備を行うこと。  
なお、道路復旧については、区の定める基準によること。
- イ 電柱等（東京電力柱、NTT柱、標識、その他）の施設について、歩車道区分道路においては歩道の車道側に、その他の道路においては道路端に設置または、移設すること。

(5) 維持管理（道路付属物を含む。）を次に定める基準により、行うこと。

- ア 道路の設置に伴う維持及び管理については、完成から区に引継ぐまでの間、事業者が責任を負うこと。
- イ 道路（歩道を含む。）を私有地のまま一般の利用に供する場合には、事業者がその維持及び管理について責任を負うこと。

（交通安全施設）

第20条 要綱第18条の規定による交通安全施設は、次に定める基準により整備すること。

(1) 防護柵を設置する場所

- ア 歩車道区分道路
- イ 歩車道を区分すべき道路
- ウ 危険箇所

(2) カーブミラーを設置する場所

視距離30メートル以下の場所

(3) 標識を設置する場所

道路交通法の定める基準（道路管理者の設置分）による。

（街路灯）

第21条 要綱第18条の規定による街路灯は、次の各号に定めるものとする。

- (1) 独立式街灯（国、東京都、区が管理するもので、独立柱により設置されているも

の)

- (2) 共架式街灯（国、東京都、区が管理するもので、電柱等に共架されているもの）
- 2 区が管理する独立式街灯及び共架式街灯を移設若しくは撤去する場合は、区と協議すること。

#### （道路排水施設）

第22条 要綱第18条の規定による道路排水施設を整備する場合には、事業区域に限らず、流域流量を勘案し、かつ、周辺の排水施設設備状況を考慮して、区長が必要と認める場合には、事業区域外も含めて整備すること。

なお、管渠等の下水道施設については、東京都下水道局と協議し、下水道排水基準によること。

#### （緑地広場）

第23条 要綱第19条の規定による緑地広場は、次の算定式による結果が500平方メートル以上になる場合に設置すること。

(1) 緑地広場の規模

$$\text{緑地広場面積} = [\text{事業地面積 (m}^2\text{)} \times 0.1 + \text{計画戸数 (戸)} \times 2.5(\text{m}^2/\text{戸})] \times 1/2 \geq 500 (\text{m}^2)$$

(2) 前号の面積計算で、小規模住戸にあたっては、1戸当たりの面積を1.0平方メートルに置き換えることができる。

2 緑地広場の管理は、事業者（居住者）の管理とする。ただし、計画した緑地広場内に都市計画法及びその他の法令等により区に帰属する公園・緑地等が含まれる場合には、その帰属する緑地広場の部分は区の管理とする。

3 緑地広場の位置は、次の事項を満たすものであること。

(1) 平坦な土地で敷地の一辺が原則として幅員4メートル以上の公道に面し、日照を配慮し、周辺住民も利用しやすい場所であること。

(2) 建物から落下物の防止、その他災害防止については、十分検討し、安全対策を講ずること。

4 緑地広場に設置する施設については、区と協議すること。

第24条 削除

第25条 削除

第26条 削除

第27条 削除

#### （集会施設）

第28条 要綱第22条の規定による集会施設は、次に定める基準により設置すること。  
ただし、小規模住戸集合建築物条例の適用を受ける建築物については、当該基準を適用しない。

- (1) 計画戸数を算出する際、小規模住戸は、2住戸に対して1住戸あるものとして算出する。
- (2) 次に定める面積の他に便所、湯沸所及び物入れ等も確保すること。

計画戸数	専用床面積	地域住民集会施設を設置した場合の有効面積
50戸 ~ 99戸	30㎡以上	
100戸 ~ 149戸	75㎡以上	
150戸 ~ 199戸	100㎡以上	
200戸 ~ 299戸	125㎡以上	50㎡以上
300戸 ~ 499戸	150㎡以上	75㎡以上
500戸以上	200㎡以上	100㎡以上

- (3) 集会施設は区と協議のうえ、必要に応じて周辺地域との融和のために活用できるものとする。
- (4) エントランスホールにロビーラウンジが併設され、集会室と同様の機能を備えると認められるものは、当該部分の面積から、主要な出入口からメールコーナー、エレベーター及び階段等までの歩行経路の面積を幅員1メートルで算出したものを除いたものを、第2号に規定する集会施設の専用床面積とすることができる。

(保育所)

第29条 要綱第23条の規定による認可保育所は、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（平成27年11月30日決定）により子ども政策課と協議すること。

第30条 削除

(児童館)

第31条 要綱第23条の規定による児童館は、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（平成27年11月30日決定）により子育て支援課と協議すること。

(放課後児童健全育成施設)

第32条 要綱第23条の規定による放課後児童健全育成施設は、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（平成27年12月10日決定）により地域教育力推進課と協議すること。

(防災備蓄倉庫)

第33条 要綱第23条の規定による防災備蓄倉庫は、次に定める基準により設置すること。

(1) 設置

ア 計画戸数300戸以上の集合住宅については、50平方メートル程度の備蓄倉庫を整備すること。

イ 計画戸数300戸未満の集合住宅については、備蓄倉庫について地域防災支援課と協議すること。

(2) 管理

備蓄倉庫の管理については、管理組合等の自主管理とする。

(3) 備蓄物資

備蓄倉庫整備完了後、居住者3日分の食料、飲料水及び救出工具、その他必要な備蓄物資を配備すること。

(地域住民集会施設)

第34条 要綱第23条の規定による地域住民集会施設は、次に定める基準により設置すること。

(1) 設置

計画戸数200戸以上の場合で、周辺地域の集会施設の設置状況等により、区長が必要と認めたとき。

(2) 規模

計画戸数	専用床面積
200戸以上300戸未満	100平方メートル以上
300戸以上500戸未満	150平方メートル以上
500戸以上	200平方メートル以上

(3) 整備及び引継ぎ

地域住民集会施設及び付帯施設については、板橋区大規模建築物等の建設に係る地域住民集会施設の設置・整備基準（平成30年12月28日決定）により整備し、引継ぐこと。

(4) 計画戸数を算出する際、小規模住戸は2住戸に対して1住戸あるものとして算出する。

(特に大規模な施設等の特則)

第35条 事業者は、特に大規模な施設において、区長が必要と認めた場合には、次に定める基準により学校の用地を整備し、施設を設置すること。

(1) 小学校用地は、計画戸数1,000戸当たり10,000平方メートル  
中学校用地は、計画戸数2,000戸当たり13,000平方メートル

(2) 計画戸数が前号に掲げる戸数未満の場合においても、周辺の学校の収容状況により、区が必要と認めたときは、前号に定める用地とすること。

2 事業者は、特に大規模な施設において、区が必要と認めた場合には、幼稚園の用地を整備し、施設の設置を考慮すること。

3 第1項及び第2項で整備した用地は、原則無償で区に引継ぐこととし、これによりがたい場合は、用地費(取得費及び造成費)の30パーセント以内の額による有償譲渡とする。

4 第1項及び第2項で設置した施設は、区に無償で引継ぐこと。

(覚書)

第36条 事業者は、建築確認申請等を行う前に区長と覚書の交換をすること。

(公表)

第37条 要綱第29条の規定による公表は、板橋区役所前掲示板及び板橋区公報等により行う。

付則

1 この細則は、平成11年4月1日から施行する。

2 要綱の附則第3号及び第5号の規定については、「板橋区中高層住宅団地建設等指導要綱細則(以下「旧細則」という。)」を適用するものとする。

3 旧細則(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)

この細則は、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)

この細則は、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)

1 この細則は、平成18年4月1日から施行する。

2 この細則の施行前に覚書を締結している事業については、なお、従前の細則による。

3 この細則の施行後、改正前の細則第24条に基づくみどりの協力金が納入される場合は、東京都板橋区公共施設等整備基金に繰入れることとする。

付則(平成19年4月20日決定)

この細則は、平成19年5月1日から施行する。

付則(平成20年9月25日決定)

この細則は、平成20年10月1日から施行する。

付則(平成21年6月19日決定)

この細則は、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）

この要綱細則は、平成23年4月1日から施行する。

付 則（平成28年1月5日決定）

この要綱細則は、平成28年4月1日から施行する。

付 則（平成28年12月12日決定）

この要綱細則は、平成29年4月1日から施行する。

付 則（平成30年1月24日決定）

この要綱細則は、平成30年7月1日から施行する。

付 則（平成31年2月27日決定）

この要綱細則は、令和元年7月1日から施行する。

付 則（令和2年5月15日決定）

この要綱細則は、令和2年8月15日から施行する。

付 則（令和2年12月15日決定）

この要綱細則は、令和3年4月1日から施行する。

付 則（令和4年6月16日決定）

1 この要綱細則は、令和4年6月16日から施行する。

2 この要綱細則は、令和4年4月1日から適用する。

付 則（令和7年12月4日決定）

この要綱細則は、令和8年4月1日から施行する。