

# 工業系用途地域における 大規模開発計画等の手続きについて

令和3年4月1日

## 板橋区産業経済部産業振興課

### 1 目的

この手続きは、「板橋区都市づくり推進条例」（以下「条例」という。）第36条及び「板橋区大規模建築物等指導要綱」（以下「要綱」という。）第12条の2の工業地域等への配慮に関する手続きのあらましをご案内するものです。

区民の安全で快適な住環境を確保しつつ、住工混在によるトラブルの未然防止、工業（工場）の生産・事業環境の維持及び保全を図り、双方が暮らしやすく調和のある都市づくりを実現していくことを目的としています。

### 2 背景

移転、廃業等による工場の跡地には、集合住宅や大規模福祉施設等（以下「大規模施設等」という。）の建設が行われ、周辺で操業している工場代表者と開発事業者やその後の入居者・利用者との間で工場の操業をめぐる紛争が生じる場合があります。住工混在によるトラブルは、入居者・利用者の満足を損なうだけでなく、工場の生産環境を悪化させることもあり、双方にとって利益とならないため、相互理解が求められております。

また、東京都区部における立地を生かした工業集積を維持していることは板橋区工業の特徴となっており、企業のネットワーク機能を維持し新たな開発・創業を促していくために、工業地域等の環境維持が必要とされています。

### 3 対象となる用途地域及び建設事業

#### (1) 用途地域

都市計画法に基づく工業専用地域、工業地域及び準工業地域（特別工業地区を含む）となります。

#### (2) 建築・開発・公害等

##### 《大規模土地取引関係》

(売主)

敷地面積 2000㎡以上 ⇒ 「大規模土地取引行為の届出」都市計画課へ

(買主)

敷地面積 5000㎡以上・延べ面積 1万㎡以上

⇒ 「大規模土地利用構想の届出」都市計画課へ

⇒ 「周辺工場へ及び入居予定者への事前説明」環境政策課へ

##### 《大規模建築物等関係》

- ・階数 3 以上かつ戸数 30 戸以上の集合住宅（寄宿舍及び老人ホームを含む）
- ・集合住宅以外の延床 2000㎡以上の事業
- ・事業区域 1000㎡以上の土地に新築する事業  
⇒ 建築安全課と相談してください。

##### 《公害防止・土壌汚染調査・近隣工場等との協議》

「近隣工場等との協議に関する指導基準」に基づき、近隣工場等との協議を行い、その報告書を提出してください。

⇒ 環境政策課と相談してください。

なお、協議後、提出する「近隣工場等との協議に関する指導基準」と本手続きで定める配慮基準に基づく報告書が同様の内容であった場合でも、産業振興課に提出する必要があります。

### 4 事業者の手続き

近隣工場及び工業団体等への説明を行った後、下記報告書を産業振興課までご提出ください。なお、上記のとおり、関係部署へ事前に相談及び必要な手続きを行ってください。

## 5 工場代表者等への説明

事業者は、工場代表者及び工業団体への説明を行ってください。

### (1) 説明対象の特定

説明対象となる工場代表者及び工業団体については、次の方法により特定してください。

#### ア 工場の特定方法

- 住宅地図等により特定し、その後に現地確認を行ってください。
- 現地確認の結果、住宅地図等と現況が異なる場合は、現況を優先してください。
- 範囲が不明な場合は環境政策課での「近隣工場等との協議に関する指導基準」での相談の際にご確認ください。なお、建物の面積や周辺の産業集積等に応じて、説明する工場等を追加していただくよう、産業振興課又は環境政策課において指定する場合があります。

#### イ 工業団体

- 板橋区産業振興課にご相談ください。

### (2) 説明事項

事業者は、説明対象となる工場者及び工業団体に対し、次の事項について説明をしてください（報告書を参照）。

- ① 建築計画に関すること（事業概要及び建設その他に伴う環境状況）  
※事業概要やスケジュールなど
- ② 工場の操業環境及び産業の振興に関すること（工場の業種、操業状況や環境の確認、地域産業の状況把握（土地用途）や環境基準の範囲内での適切な措置の実施ど）
- ③ 工事に伴う工場等への影響について（工事による騒音、振動、工事時間など工場やその周辺への影響）
- ④ 購入者及び使用者等に対する、工場への理解と調和の促進に関すること（事業者から購入者や入居予定者、施設利用者に対して地域の状況や工場の状況への定期的な説明方針や苦情・要望発生時の対応方法など）
- ⑤ 工場の周辺環境に対する取り組みに関すること（防音や防振等に対する施設整備の取り組み、環境への配慮、操業に関する取り決めの確

認など)

- ⑥ 工場の操業環境等の保全に関して特に必要と認めるもの（その他、工業の生産環境の保全に関すること）

事業者が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に定める説明会を開催する場合で、当該説明会が「本手続き」で定める説明の範囲及び説明事項の要件を満たすときは、これを当該工場代表者に対する説明とみなすことができます。

### (3) 説明の方法

事業者は、説明対象となるすべての工場代表者及び工業団体に対し、次のいずれかの方法により、1回以上説明をしてください。説明の際は、図面その他の資料を見せながら、わかりやすい説明をお願いします。

#### ア 説明会の開催

- 開催場所及び開催日時について事前に通知し、説明対象が参加しやすいように開催してください。

#### イ 個別訪問による説明

- 個別訪問をする場合は、訪問先の状況に応じて行ってください。
- 不在の場合は、訪問したことがわかるように連絡先等を記載した文書を置き、再度訪問するようにしてください。

#### ウ その他の説明

- その他、説明会や個別訪問以外に、リモート説明会等が想定されます。その他の方法で行う場合は区産業振興課に事前にお知らせください。

## 6 入居者・利用者への説明

事業者は、集合住宅等の購入者や賃貸予定者等、福祉施設等の運営事業者等に対し、次の事項について説明してください。

- (1) 当該施設の建設予定地が工業専用地域、工業地域、準工業地域であること
- (2) 近接する工場等の業種に関すること
- (3) 当該工場との協議内容に関すること

- (4) 工場と住宅が共存している地域としてまちづくりに努めること
- (5) 当該施設を分譲する場合は当該施設の購入者による管理組合等において、継続して上記内容を周知していくこと
- (6) 当該施設を賃貸する場合は、賃貸予定者等に賃貸契約締結の際に上記内容を周知すること
- (7) 当該施設を管理運営する場合は、施設利用者等に対し利用契約の際に上記内容を周知すること
- (8) その他、周辺環境等に関すること

## **7 協議内容の報告**

### **(1) 報告書の提出**

事業者は、工場代表者及び工業団体への説明が終了したら、「大規模指導要綱に基づく産業振興における近隣工場等の配慮基準に関する報告書」をご提出してください。

### **(2) 報告書の確認**

報告書を受理した後、内容を確認し、受理したことがわかる写しを交付します。

## **8 その他**

本手続きに記載のない内容については、板橋区産業振興課までご連絡ください。