

東京都台東区大規模建築物建築指導要綱

平成 3年11月15日 台建建発第 84号
改正 平成20年 3月28日 19台都建第907号
改正 平成24年 7月31日 24台都住第333号

第1章 総 則

(目 的)

第1条 この要綱は、東京都台東区定住まちづくりに関する基本条例（平成3年6月台東区条例第16号）に基づき大規模建築物の建築に対し、必要な指導事項を定め建築主等に協力要請を行うことにより地域社会の健全な発展と職と住の調和のとれた良好な市街地の整備促進並びに定住人口の確保及び増大に寄与することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 大規模建築物 敷地面積が300平方メートル以上の建築物をいう。
- (2) 建築 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第2条第13号に規定する建築又は建築物の用途の変更（法第87条第1項において準用する法第6条第1項及び第6条の2第1項の規定による確認を必要とする用途の変更に限る。以下同じ。）をいう。
- (3) 建築主 大規模建築物の建築に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。
- (4) 事業者等 次に掲げる者をいう。
 - イ 法第2条第11号に規定する工事監理者
 - ロ 法第2条第17号に規定する設計者
 - ハ 法第2条第18号に規定する工事施工者
- (5) 所有者等 大規模建築物の建築主及び所有者（区分所有者を含む。以下同じ。）並びに所有者から委託を受けて大規模建築物の管理を行う者をいう。
- (6) 用途地域 都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に定める用途地域をいう。
- (7) 有効店舗面積 店舗利用者のために設けてある場所の延べ床面積（従業員用施設（従業員専用の便所、食堂及び休憩所その他従業員の福利厚生を目的として設ける施設をいう。）及び廊下、階段等の用に供する施設に係る部分の床面積の合計を除く。）をいう。
- (8) 広場状空地 広場状に整備した空地をいう。
- (9) 歩道状空地 敷地と接する道路と一体として整備され、歩道の用に供される空地をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、大規模建築物（次の各号に掲げる大規模建築物を除く。）を建築する場合について適用する。

- (1) 東京都台東区集合住宅の建築及び管理に関する条例（平成17年3月台東区条例第3号）の規定に基づき建築計画書を届け出た大規模建築物（第9条の表の①欄の各項に掲げる用途に供する建築物で、同表の②欄の規模の施設を併設するものを除く。）
- (2) 法第18条第2項に規定する国の機関の長等が建築する大規模建築物
- (3) 都市計画事業及びこれに準ずる事業として建築する大規模建築物

- (4) 学校、病院、寺社、駅舎等の公益施設、又は戸建住宅の用に供する大規模建築物
- (5) 仮設等による短期的利用を目的として建築する大規模建築物
- (6) 第2章の規定に適合していると区長が認めた建築物の増築若しくは改築又は用途の変更（以下「増築等」という。）をする場合において、当該適合していると認められた同章の規定に係る部分について変更を生じない大規模建築物
- (7) 建築物の増築等をする場合において、当該建築物の立地条件、構造又は形態により、第2章の規定を適用することができないと区長が認めた大規模建築物
- (8) 台東区長（以下「区長」という。）が第7条に定める大規模建築物対策連絡協議会（以下「連絡協議会」という。）の意見を聴き、この要綱の規定の全部又は一部を適用しないことにつき正当な理由があると認める大規模建築物

（区長の責務）

第4条 区長は、この要綱の目的を達成するため、所有者等及び事業者等の理解と協力の下に、大規模建築物の建築及び管理について適切な指導及び援助を行うよう努めなければならない。

（所有者等及び事業者等の責務）

第5条 所有者等及び事業者等は、この要綱の目的達成のため、大規模建築物の建築を計画するにあたっては、区長の指導及び要請に協力し、良好な市街地の整備促進に努めなければならない。

（事前協議）

第6条 東京都台東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（平成12年3月台東区条例第19号。以下「区条例」という。）又は東京都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（昭和53年東京都条例第64号。以下「都条例」という。）の適用を受ける大規模建築物の建築をしようとする建築主は、区条例第6条第1項の規定による標識の設置又は都条例第5条第1項の規定による標識の設置をする日の前日までに、事前協議書（第1号様式）を区長に届け出て、協議しなければならない。

2 前項の大規模建築物以外の大規模建築物の建築をしようとする建築主は、次の各号のいずれかの行為を行おうとする日の15日前までに、事前協議書を区長に届け出て、協議しなければならない。

- (1) 法第6条第1項（法第87条第1項において準用する場合を含む。）の規定による確認の申請
- (2) 法第6条の2第1項（法第87条第1項において準用する場合を含む。）の規定による確認を受けるための書類の提出
- (3) 法第18条第2項（法第87条第1項において準用する場合を含む。）の規定による計画の通知

3 区長は、前2項の規定による届出があった場合は、当該事前協議書の内容について審査し、第2章の規定に適合していないと認めるときは、当該建築主に対して必要な措置をとるよう要請することができる。

（連絡協議会の設置）

第7条 区長は、この要綱に定める協議を円滑に行うため、連絡協議会を設置する。

2 前項の連絡協議会の組織及び運営については、別に定める。

第2章 計画・設計基準等

（都市施設及び地区施設）

第8条 大規模建築物を建築しようとする建築主は、大規模建築物の計画・設計に当たり、既存の、又は将来建設が予定されている都市施設及び地区施設との整合に留意し、都市機

能の維持増進と都市環境の保持・向上に努めるものとする。

(自転車駐車場の設置)

第9条 大規模建築物を建築しようとする建築主は、大規模建築物のうち次の表の①欄の各項に掲げる用途に供するもので、同表の②欄の当該各項に掲げる規模のものを建築しようとする場合は、同表の③欄の各項の規定により算定した台数以上の自転車等を収容することができる自転車駐車を敷地内又は敷地から概ね50m以内の場所に設置するよう努めなければならない。

①施設の用途	②施設の規模	③自転車駐車場の規模(端数切捨て)
百貨店、スーパーマーケットその他の大規模小売店舗又は飲食店	店舗面積400㎡以上	有効店舗面積20㎡ごとに1台
銀行その他の金融機関	店舗面積500㎡以上	有効店舗面積25㎡ごとに1台
遊技場	店舗面積300㎡以上	有効店舗面積15㎡ごとに1台

(空地の確保)

第10条 大規模建築物を建築しようとする建築主は、当該建築物の敷地内に、次の各号に掲げる空地を確保するよう努めなければならない。

- (1) 商業地域又は近隣商業地域においては、敷地面積の100分の6以上の広場状空地又は幅員0.5メートル以上の歩道状空地
- (2) 上記以外の地域においては、敷地面積の100分の12以上の広場状空地又は幅員1.0メートル以上の歩道状空地
- 2 広場状空地を確保しようとする建築主は、敷地と道路の境界線から敷地の側に水平距離4メートル以内の部分に確保するよう努めること。
- 3 広場状空地には、植栽等による緑化を行うことができる。
- 4 歩道状空地を確保しようとする建築主は、敷地が道路に接する部分のすべてに空地を確保すること。
- 5 広場状空地及び歩道状空地の上空には、建築物又は工作物を設けないこと。ただし、歩道上空地については、安全上及び機能上支障なく、かつ、やむを得ない理由があると区長が認めたときは、この限りでない。
- 6 敷地が2以上の用途地域にわたる場合は、当該敷地の過半が属する用途地域に当該敷地があるものとみなす。

(住宅の付置)

第11条 敷地面積が500平方メートル以上の建築物(次の各号に掲げる建築物を除く。)を建築しようとする建築主は、当該建築物に住宅を付置するよう努めなければならない。ただし、台東区内の他の敷地に、次項に規定する専用面積を有する住宅施設を設ける場合はこの限りでない。

- (1) 敷地面積が1,000平方メートル未満で、かつ、従前の建物の用途が住宅以外の敷地に建築する建築物
 - (2) 指定容積率700%以上の地域内に建築する建築物
 - (3) 都市再開発法(昭和44年法律第38号)第2条の3第2号に規定する区域内に建築する建築物
 - (4) 中高層階住居専用地区の指定区域内で建築する建築物
- 2 前項の規定に基づき付置する住宅の基準は、次の各号に掲げるものとする。

(1) 付置する住宅（以下「付置住宅」という。）のすべての住戸の専用面積の合計を商業地域においては敷地面積の1/2以上、その他の用途地域においては敷地面積の8/10以上とすること。

(2) 付置住宅の一住戸当たりの専用面積を50平方メートル以上とすること。

(防火水槽の設置)

第12条 大規模建築物を建築しようとする建築主は、当該建築物を管轄する消防署と協議し、当該建築物又はその敷地内に必要に応じて防火水槽を設置するよう努めなければならない。

(雨水対策)

第13条 大規模建築物を建築しようとする建築主は、当該建築物又はその敷地内に雨水浸透ます、雨水浸透トレンチ、透水性舗装、雨水浸透側溝、浸透池又は雨水貯留施設のうち、敷地及び建築物の規模及び形態に応じて雨水の河川等への流出を抑制するための施設を整備するよう努めなければならない。

(省エネルギー対策)

第14条 大規模建築物を建築しようとする建築主は、当該建築物に、次に掲げる外壁、窓等を通しての熱の損失の防止のための措置を講ずるよう努めなければならない。

(1) 外壁には、厚さが20ミリメートル以上の吹付け硬質ウレタンフォーム断熱材その他これに相当する断熱性能を有する断熱材を使用すること。

(2) 屋根には、厚さが50ミリメートル以上のポリスチレンフォーム断熱材その他これに相当する断熱性能を有する断熱材を使用すること。

(3) 窓には、ガラス単板入り建具の二重構造又は、ガラス単板2枚使用建具若しくは複層ガラス入り建具その他これに相当する断熱性能を有する建具を使用すること。

(防災用備蓄庫の設置)

第15条 大規模建築物を建築しようとする建築主は、当該建築物又はその敷地内に、防災用の備蓄物資を保管するための備蓄庫を設置するよう努めなければならない。

第3章 定住まちづくり

(定住協力金の要請)

第16条 区長は、延べ面積5,000平方メートルを超える大規模建築物（国又は地方公共団体から補助を受けて行うもので、区長が定住促進に資すると認めるものを除く。）の建築を行う建築主に対し、必要と認めるときは、次の各号に掲げる住民の定住を促進する施策のための資金（以下「定住協力金」という。）の協力を求めることができる。この場合において、区長は建築主に対し協力金の趣旨及び協力金の使用目的等を説明し、本区のまちづくりに対する理解と協力を求めるものとする。

(1) 住民の居住継続の支援に係る施策

(2) 空地整備や緑化など定住環境整備に係る施策

(3) 住宅整備に係る施策

(4) その他住民の定住を促進する施策

2 定住協力金の額は、区長が建築主と協議のうえ定めるものとする。

3 定住協力金は、区長及び建築主との間で協定を締結した上で、建築物の工事完了後、当該建築主が台東区に対し納付するものとする。

4 区長は、定住協力金の納付を受けたときは、定住促進対策を推進するための基金として管理する。

第4章 雑 則

(工事の完了の届出等)

第17条 建築主は、大規模建築物の建築に関する工事を完了したときは、工事完了報告書(第2号様式)により、速やかに区長に届け出なければならない。

2 区長は、前項の規定による届出の内容が大規模建築物に係る第6条第1項又は第2項の規定による事前協議書の内容と適合していないと認めるときは、当該建築主に対し、必要な措置を講ずるよう要請するものとする。

3 区長は、第1項の工事完了報告書を受領したときは、工事の完了を確認し、建築主に工事完了確認通知書(第3号様式)を交付するものとする。

(維持管理)

第18条 所有者等は、建築物及びその敷地の維持及び管理に当たり、管理人を定め、次に掲げる事項を記載した表示板(第4号様式)を主に使用する出入口等外部から見やすい場所に設置しなければならない。

(1) 緊急時の連絡先

(2) 管理人の氏名(法人の場合は、当該法人の所在地及び法人名)

(3) 建築物の名称

2 所有者等は、本要綱に基づいて設置した付置住宅については、入居者の遵守事項を記載した管理規約等を作成し良好な維持管理に努めなければならない。

(義務の承継)

第19条 建築主は、建築物及びその敷地の譲渡等にあたっては、承継者等にこの要綱に基づき指導された事項及び合意事項の内容を周知徹底し、承継させなければならない。

(報告の徴収)

第20条 区長は、必要があると認めるときは、所有者等に対し、大規模建築物の建築又は当該建築後の管理に関し必要な報告を求めることができる。

(勧告及び公表)

第21条 区長は、次に掲げる者に対し、期限を定め、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(1) 第6条第1項又は第2項の届出を行わない者

(2) 第6条第3項又は第17条第2項の規定による要請に応じない者

(3) 第17条第1項の規定による届出をしない者

2 区長は、前項の規定による勧告に従わない者に対し、特に必要があると認めるときは、次に掲げる事項を東京都台東区公告式条例(昭和25年9月台東区条例第12号)第2条に規定する東京都台東区役所門前掲示場及び都市づくり部住宅課に掲示する方法により行うものとする。

(1) 建築物の名称

(2) 所有者等の氏名(法人の場合は、法人名)

(3) 建築物の敷地の位置

(4) 勧告の内容

(委 任)

第22条 この要綱を施行するため必要な事項は、区長が別に定める。

附 則

1 この要綱は、平成4年4月1日から施行する。

2 東京都台東区大規模建築物の建築計画の事前協議に関する指導要綱(昭和62年5月2

- 1 日台建建発第30号。以下「旧指導要綱」という。)は、平成4年3月31日で廃止する。
- 3 この要綱施行の際、旧指導要綱の規定に基づき、事前協議の申請がなされた建築物については、旧指導要綱は、この要綱の施行後も、なおその効力を有する。

附 則 (平成4年4月24日台建建発第49号)

- 1 この要綱は、平成4年10月1日から施行する。
- 2 この要綱施行の際、改正前指導要綱の規定に基づき、事前協議の申請がなされた建築物については、改正前指導要綱は、この要綱の施行後も、なおその効力を有する。
- 3 東京都台東区大規模建築物指導要綱を平成4年4月24日改正する。(平成4年4月21日台建建発第49号)

附 則 (平成6年3月15日台建建発第20号)

- 1 この要綱は、平成6年9月1日から施行する。
- 2 この要綱施行の際、改正前指導要綱の規定に基づき、事前協議の申請がなされた建築物については、改正前指導要綱は、この要綱の施行後も、なおその効力を有する。

附 則 (平成7年12月19日台建建発第94号)

- 1 この要綱は、新用途地域の施行(平成8年5月31日)と同時施行とする。
- 2 この要綱施行の際、改正前指導要綱の規定に基づき、事前協議の申請がなされた建築物については、改正前指導要綱は、この要綱の施行後も、なおその効力を有する。

附 則 (平成17年6月6日17台都建第89号)

- 1 この要綱は、平成17年7月1日(以下「施行日」という。)から施行する。
- 2 この要綱は、施行日以後に次の各号のいずれかの行為を行う大規模建築物の建築について適用する。

(1) 法第6条第1項(法第87条第1項において準用する場合を含む。)の規定による確認の申請

(2) 法第6条の2第1項(法第87条第1項において準用する場合を含む。)の規定による確認を受けるための書類の提出

(3) 法第18条第2項(法第87条第1項において準用する場合を含む。)の規定による計画の通知

- 3 この要綱施行の際、改正前指導要綱の規定に基づき、事前協議の申請がなされた建築物については、改正前指導要綱は、この要綱の施行後も、なおその効力を有する。

附 則 (平成20年3月28日19台都建第907号)

- 1 この要綱は、平成20年7月1日から施行する。
- 2 この要綱施行の際、改正前指導要綱の規定に基づき、事前協議の申請がなされた建築物については、改正前指導要綱は、この要綱の施行後も、なおその効力を有する。

附 則 (平成24年7月31日24台都住第333号)

- 1 この要綱は、平成24年8月1日から施行する。
- 2 この要綱は施行日以降に行われる第6条第1項又は第2項に規定する届出に係る大規模建築物について適用する。
- 3 この要綱施行の際、改正前指導要綱の規定に基づき、事前協議の申請がなされた建築物については、改正前指導要綱は、この要綱の施行後も、なおその効力を有する。