

大規模建築物建築指導要綱

敷地300㎡以上の建築物の建設を

計画される方へのご案内



台東区 都市づくり部 建築課

●目的

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しています。

●適用範囲

敷地面積が300㎡以上の建築物の建築に適用します。(増改築や用途変更を含む)

ただし、次に掲げる建築物については、この要綱の対象とはなりません。

- ・ 総戸数10戸以上の集合住宅
(ただし、下表(※)に該当する規模の施設を併設する場合、その部分是要綱の対象となります)
- ・ 法第18条第2項に規定する国の機関の長等が建築する建築物
- ・ 都市計画事業及びこれに準ずる事業として建築する建築物
- ・ 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建築物
- ・ 仮設等による短期的利用を目的として建築する建築物
- ・ 増築等をする場合において、立地条件、構造又は形態により、区長がやむを得ないと認めた建築物

●駐輪場の設置 (※)

施設の用途	施設の規模	駐輪場の必要台数(端数切捨)
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

*有効店舗面積とは、店舗利用者のために設けてある場所の床面積をいう。(従業員用施設等を除く)

●広場状空地または歩道状空地の確保(いずれかの方法で空地を確保して下さい)

用途地域	商業・近隣商業地域	その他の用途地域
広場状空地	敷地面積の 6% 以上	敷地面積の 12% 以上
歩道状空地	接道面すべてを幅 0.5m 以上	接道面すべてを幅 1m 以上

※広場状空地は道路に面して、道路から4m以内の部分に設置して下さい。

※広場状空地内には『みどりの条例』で求められる緑地を設けることができます。

※歩道状空地とした場合は、その空地内に緑地を設けることができません。

※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ることができません。

※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します。

●住宅の付置 敷地面積が500㎡以上の建築物が対象です。

付置する住宅の床面積の合計は、商業地域においては敷地面積の50%以上、その他の用途地域においては敷地面積の80%以上として下さい。また、一住戸あたりの面積は50㎡以上として下さい。

ただし、次に掲げる建築物については住宅の付置の対象となりません。

- ・ 敷地面積が1,000㎡未満で、かつ従前の建物の用途が住宅以外(例:事務所ビル、工場等)の敷地に建築する建築物
- ・ 指定容積率700%以上の地域内に建築する建築物
- ・ 都市再開発法第2条の3第2号に規定する区域内に建築する建築物
- ・ 中高層階住居専用地区の指定区域内で建築する建築物

●防火水槽の設置

所轄の消防署と協議し、必要に応じて防火水槽を設置して下さい。

●雨水対策

雨水の河川等への流出を抑制するための施設として、雨水浸透施設や雨水貯留施設を設置して下さい。

雨水流出抑制対策量は敷地面積1㎡あたり0.05㎡以上とします。

●省エネ対策

- ・外壁 厚さ20mm 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
- ・屋根 厚さ50mm 以上のポリスチレンフォーム板
その他これに相当する断熱性能を有する断熱材
- ・窓ガラス ガラス単板入り建具の2重構造、ガラス単板2枚使用建具、
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

●防災用備蓄庫の設置

防災用備蓄庫を設置して下さい。大きさの目安は、その建物内で働く従業員の3日分の食料や物資を保管できる広さです。

●維持管理・表示板設置

維持管理にあたり管理人を定め、緊急時の連絡先等を記載した表示板を、主に使用する出入口等外部から見やすい場所に設置して下さい。

◇事前協議の届出

<提出時期について>

・「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」の規定による標識を設置する前日までに、標識を設置しない場合は、建築確認申請もしくは計画通知届出の行為を行おうとする日の15日前までに事前協議書を正副2部ご提出下さい。

<添付書類について>

案内図・配置図・各階平面図(間取り、寸法等記入)・立面図・断面図・求積図等

◇計画変更の届出 (提出部数 2部)

届出内容(指導要綱の指導事項)に変更が生じた場合、計画変更書を提出して下さい。

<添付書類について>

変更箇所について、前後の図面を提出して下さい。変更前の図面に変更箇所が分かるよう、赤で表示して下さい。

◇工事完了時の届出 (提出部数 2部)

工事完了後、速やかに工事完了確認通知書をご提出下さい。

<添付書類について>

工事完了報告書・案内図・整備した内容が確認できる写真・検査済証の写し

整備した内容が確認できる写真とは、駐輪場・広場状空地または歩道上空地・住宅の付置・防火水槽・雨水対策・防災用備蓄庫・省エネ対策・表示板について、事前協議時の内容と整合していることが確認できる写真を指します。協議書図面で寸法を示したものについては、メジャー等をあてて撮影をしてください。

要綱の本文、届出様式、区の取扱基準は台東区のホームページに記載、ダウンロードできます。

<https://www.city.taito.lg.jp/>

トップページ>まちづくり・住宅・環境>住まい・建築・区施設整備>建築
>事前協議(建築確認の前に)>大規模建築物建築指導要綱

平成17年7月 発行

令和4年3月 改定

台東区 都市づくり部 建築課 事前協議担当
〒110-8615 台東区東上野 4-5-6
TEL 03(5246)1343
FAX 03(5246)1359
e-mail jizenkyougi.d9h@city.taito.tokyo.jp