

台東区大規模建築物建築指導要綱 取扱基準

令和5年6月1日

当該基準は、台東区大規模建築物建築指導要綱について、建築主・事業者には指導をおこなうにあたり、解釈・運用についての統一を目指すためのものです。

●適用範囲（第3条）

・第1項第1号の総戸数10戸以上の集合住宅が併設される場合は、大規模建築物建築指導要綱（以下、本要綱）の対象とはなりません。

ただし、敷地面積が300㎡以上で、かつ総戸数10戸以上の集合住宅に店舗面積400㎡以上の物販店舗や飲食店、店舗面積500㎡以上の銀行その他の金融機関、店舗面積300㎡以上の遊技場を併設する場合は、本要綱が適用されます。

・第1項第3号の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は本要綱の対象とはなりません。都市計画事業とは、開発行為、特定街区、高度利用地区、土地区画整理事業、地区計画が該当し、これに準ずる事業とは、総合設計許可制度を利用して建築する建築物、一団地認定制度を利用して建築する建築物が該当します。

・第1項第4号の公益施設に保育施設や老人福祉施設は含みません。

●自転車駐車場の設置（第9条）

・店舗面積は、確認申請上、その用途に属する部分の面積（バックヤード等の従業員専用のスペース、廊下、階段、エレベーターの面積を含む）になります。

・有効店舗面積は、店舗全体の面積から、バックヤード等の従業員専用のスペース、廊下（店舗部分と壁にて区画されていること）、階段、エレベーターの面積を除いた、店舗利用者のための面積です。

・平置き駐輪場1台当たりの大きさは、長方形の場合、2m×50cmで計画して下さい。また、白線表示等で区画して下さい。

・自転車駐車場は敷地内に設置してください。やむを得ず敷地外に設置する場合は、敷地から概ね50m以内の場所に設置してください。

・自転車駐車場は1階に設置してください。立地条件により1階の設置が著しく困難な場合は、別途協議とします。

●空地の確保（第10条）

- ・広場状空地または歩道状空地のいずれかを選択・設置してください。
- ・広場状空地及び歩道状空地の上空には、原則として建築物（庇・シャッターボックスなども含む）や工作物を設けることができません。開放時の開口部（窓・扉）・設備も突出しないようにしてください。
- ・広場状空地及び歩道状空地に駐車場・駐輪場の設置はできません。
- ・歩道状空地の上空に設けることができる屋外広告物は次の条件を満たすものとなります。
 - 公衆に危害を及ぼす恐れがなく、歩道状空地の機能を害するものでないこと。
 - 屋外広告物の高さが4m以下で、道路一面につき2箇所以下であること。
 - 1つの屋外広告物の表示面積の合計は7㎡以下であり、かつ、一面の表示面積は3.5㎡以下であること。
- ・歩道状空地はインターロッキングやアスファルト等の舗装とし、道路側の歩道と一体となる仕上げとしてください。
- ・歩道状空地には段差や歩行者の妨げとなるものを設けずに、平らの状態としてください。
- ・広場状空地には植栽を設けることができますが、歩道状空地には植栽を設けることができません。
- ・広場状空地は道路境界線から4m以内の部分に設け、分散せずまとまった空間を確保してください。
- ・広場状空地には車路や段差を設けないでください。但し、避難経路との併用は可能です。
- ・広場状空地の最も狭い部分の幅は1.5m以上としてください。

●住宅の付置（第11条）

- ・確認申請上の敷地面積が500㎡以上の建築物が対象です。
- ・住宅は隔地で設けることができます。
- ・付置する住宅の床面積の合計は、商業地域の場合敷地面積の50%以上、その他の用途地域の場合敷地面積の80%以上としてください。
- ・付置する住宅の一住戸あたりの面積は50㎡以上としてください。
- ・台東区内に隔地の住宅を設ける場合、本体事業と隔地住宅事業の一体性として、以下の条件を満たしてください。
 - ① 本体工事と隔地住宅の事業者は同一とすること。
 - ② 本体工事完了時に隔地住宅工事も完了していること
 - ③ 隔地住宅の確認申請書は、本体工事の確認申請と同時期提出とすること。
 - ④ 本体工事と隔地住宅の工期は重複すること。
- ・次に掲げる建築物については住宅付置の対象となりません。

- ① 敷地面積が 1,000 m²未満かつ従前の建物の用途が住宅以外
 - ・従前（現在）の土地が駐車場等で建物がない場合、その前に建っていた建物の用途で判断します。
 - ・計画敷地内に住宅・非住宅の建物が混在する場合は、従前の各敷地を住宅・非住宅で識別し、非住宅だった従前の敷地の合計が、計画敷地の過半を超えた場合に適用します。従前の一建物内に住宅・非住宅が混在する場合は、床面積の過半で住宅・非住宅の判断をします。
- ② 指定容積率 700%以上の地域内に建築する建築物
- ③ 都市再開発法第 2 条の 3 第 2 号に規定する区域内に建築する建築物
 - 計画的な再開発が必要な市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区です。台東区では、上野・御徒町駅周辺地区、浅草駅周辺地区、浅草六区・国際通り地区、蔵前二丁目地区、谷中二・三・五丁目地区、秋葉原地区が該当します。
- 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
 - 敷地の過半が中高層階住居専用地区の指定区域内にかかっている場合は住宅付置の対象となりません。

上記の各区域・地域に該当するか否かは最終ページにある区域図を参照してください。区域内外の付近にあたる場合は、他に、たいとうマップ（区ホームページ）（②④）及び都市開発法区域図（東京都ホームページ）（③）にて区域内外かを必ずご確認ください。

都市開発法区域図（東京都ホームページ）（③）
https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/keikaku/shingikai/pdf/7477_06_1.pdf

●防火水槽の設置（第 12 条）

- ・事前協議書を提出する前に、所轄の消防署と協議を行い、必要に応じて必要な大きさの防火水槽を設置してください。
- ・消防署との協議の議事録を事前協議書に添付してください。

●雨水対策（第 13 条）

- ・雨水流出抑制対策量は、敷地面積 1 m²あたり 0.05 m³以上です。
- ・必要対策量がとれていれば、雨水浸透施設や雨水貯留施設等の形態は問いません。
- ・計算例：敷地面積が 300 m²の場合
 - 300 m² × 0.05 = 15 m³以上
 - 雨水浸透施設で 5 m³以上を確保する
 - 雨水貯留施設で 10 m³以上を確保する

- ・雨水浸透施設とは、植栽地、浸透柵、浸透トレンチ、透水性舗装等
- ・雨水貯留施設とは、地下ピット等に雨水を一時的に貯留するもの
- ・管径、ポンプ能力、逆流防止措置、維持管理等については適切に計画してください。
- ・雨水浸透施設や雨水貯留施設の雨水対策が確認できる図面、貯留量や浸透量についての計算書、パンフレット等を事前協議書に添付してください。
- ・パンフレット等は、製品の浸透能力等がわかるものとしてください。
- ・浸透能力の参考値

植栽地	0.05 m ³ /m ²	
インターロッキング	0.02 m ³ /m ²	
透水性舗装	0.05 m ³ /m ²	などです。

●省エネルギー対策（第 14 条）

床面積 300 m²以上の建築物の新築の際は、建築物省エネ法にて適合義務対象となっているため、当該法律を優先し、適合した計画として下さい。

●防災用備蓄庫の設置（第 15 条）

- ・防災用備蓄庫の大きさについての規定はありませんが、目安として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大きさを確保してください。
- ・防災用備蓄品とそれ以外の収納と区別するため、壁等で区画、防災用備蓄庫として室を確保し、入り口には室名を表示してください。

●維持管理（第 18 条）

- ・維持管理表示板の記載事項は要綱の第 4 号様式となります。
- ・敷地内で事故や問題が発生した場合、連絡がいつでも取れるように、緊急時の連絡先、管理人の氏名、建築物の名称等を記載した表示板を、24 時間外部から見やすい場所に設置してください。
- ・表示板の素材は金属製や合成樹脂製とし、容易に脱落・剝離しない方法で取り付けてください。

住宅付置の対象外となる区域図

