

文京区宅地開発並びに中高層建築物等の建設に関する指導要綱

[改正 平成31年4月1日]

第1章 総 則

(目 的)

第1条 この要綱は、区内における無秩序な宅地開発及び中高層建築物等の建設を防止するため、指導基準を定めて事業者に対し協力を求め、「安全で心地よい地域環境を創る」ことを促進し、地域社会の健全な発展を図ることを目的とする。

(適用範囲)

第2条 この要綱は、次の各号に掲げる事業（以下「各事業」という。）に適用する。

(1) 宅地開発事業

ア 分譲又は賃貸のための戸建住宅の建設を前提とする300平方メートル以上の土地の区画又は形質の変更を行う事業

イ 1団の土地における4棟以上の建売住宅等の建設事業（アの事業を伴う場合を除く。）

(2) 中高層建築物等建設事業

次の表に掲げる都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定する用途地域（以下「用途地域」という。）別に規定する規模以上の建築物を建設する事業（専用住宅、寺、神社その他これらに類する建築物及び短期利用を目的とする仮設建築物等の建設事業を除く。）

用 途 地 域	規 模
商 業 地 域	敷地面積500平方メートル以上又は延べ面積2,000平方メートル以上
近 隣 商 業 地 域	敷地面積500平方メートル以上又は延べ面積1,500平方メートル以上
上 記 以 外 の 地 域	敷地面積400平方メートル以上又は延べ面積1,000平方メートル以上

備考 敷地が異なる用途地域にわたる場合は、過半の敷地の用途地域を適用する。

2 同一事業者が隣接する区域において、継続して事業を行い、前項に規定する規模に達した事業についても適用する。

文京区宅地開発並びに中高層建築物等の建設に関する指導要綱マニュアル

()内は所管課

第1章 総 則

(目 的)

第1条

(適用範囲)

第2条

(1) 宅地開発事業

(2) 中高層建築物等建設事業

中高層建築物等建設事業で増築する場合の規模の適用については、既存部分と増築部分の面積の合計とする。

(都市計画部住環境課)

(各事業者の責務)

第3条 各事業を行う者（以下「各事業者」という。）は、事業計画の策定及び事業の実施に当たっては、文京区基本構想及びこれに基づく計画の趣旨に整合するよう努めるとともに、文京区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整及び開発事業の周知に関する条例（昭和53年12月文京区条例第36号）の趣旨に基づき、周辺住民の理解と協力を得る対策を講ずるものとする。

2 各事業者が前条の事業を実施するために土地を取得する場合（他の者が取得した土地をあてるときは、他の者が土地を取得する場合を含む。以下同じ。）において、その土地に居住し又は事業を営む者が引き続きその土地又は文京区内の近接地で居住又は営業を希望する場合は、各事業者は、その意向を尊重するよう努めるものとする。

(建築物の共同化)

第4条 中高層建築物等建設事業者（以下「建設事業者」という。）は、土地の合理的かつ健全な利用により、地域環境の改善及び防災まちづくりの促進を図るため、隣接地の所有者等と協議し、極力建築物の共同化を図るよう努めるものとする。

2 区長は、前項の建築物の共同化について必要な助言及び技術的指導を行うものとする。

第2章 事前協議

(事前協議)

第5条 各事業者は、次の各号のいずれかの行為を行おうとする日の前日までに、事業計画について協議申請書（別記様式第1号）により、区長と協議するものとする。

- (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）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。）に規定する確認の申請
- (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。）に規定す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。）に規定する計画の通知

(各事業者の責務)

第3条

(都市計画部住環境課)

(建築物の共同化)

第4条

(都市計画部住環境課)

第2章 事前協議

(事前協議)

第5条 各事業者は、協議申請書（別記様式第1号）正本1部、写し6部の計7部を区へ提出するものとする。ただし、共同住宅、寄宿舍、長屋又は小売店舗の計画がある場合については、部数を加え提出する。協議申請書は、計画概要書、委任状（手続の代理）及び図面を添付する。

(都市計画部住環境課)

(店舗床の計画)

第6条 建設事業者のうち、小売店舗を計画する者は、事前に区長と協議するものとする。

(協力書の提出)

第7条 各事業者は、前2条の規定による協議で合意に達した場合は、合意事項を記載した文書(以下「協力書」という。別記様式第2号)を区長に提出するものとする。

(変更及び取下げ)

第8条 各事業者は、建築計画の変更に伴い、協力書の内容を変更した場合は、協力書変更届(別記様式第3号)を、建築計画を取りやめた場合は、協議申請書取下げ届(別記様式第4号)を、提出するものとする。

第3章 公共・公益施設等整備基準

(宅地の区画割)

第9条 宅地開発事業者が、宅地の区画割を行うときは、1区画当たりの宅地の面積は、60平方メートル以上(私道部分を除く。)にするものとする。ただし、状況によりやむを得ないと認められるときは、この限りでない。

(店舗床の計画)

第6条

ア 建物内に店舗面積が1,000平方メートルを超える小売店舗を設置する場合は、建築主が開店(予定)日の8か月前までに都知事に届出を行うこと(大規模小売店舗立地法(平成10年法律第91号)第5条)。ただし、あらかじめ文京区及び東京都に出店計画の概要説明を行うこと。

イ 建物内に店舗面積が500平方メートル(午後11時から午前6時までの間に小売業を営む場合にあっては、300平方メートル)を超え、1,000平方メートル以下の小売店舗を設置する場合は、出店者は開店(予定)日の5か月前までに区長に届出を行うこと(文京区中規模小売店舗の出店に伴う生活環境の保全に関する要綱(平成13年5月30日文京区要綱13文区経第140号))。

* 店舗部分を明示し、面積を記入すること。(区民部経済課)

(協力書の提出)

第7条 各事業者が合意事項を記載した文書(以下「協力書」という。別記様式第2号)は、正副2部とし、協力書には、協力する内容を具体的に明記し、かつ図面を添付するものとする。

(都市計画部住環境課)

(変更及び取下げ)

第8条 各事業者が提出する協力書変更届(別記様式第3号)及び協議申請書取下げ届(別記様式第4号)には、それぞれの理由を明記した上、速やかに提出するものとする。

なお、協力書変更届には変更内容が表示された図面を添付するものとする。

(都市計画部住環境課)

第3章 公共・公益施設等整備基準

(宅地の区画割)

第9条

ア 宅地の区画割に伴う宅地の面積には、敷地の路地状部分の面積を含まないものとする。

(緑 化)

第10条 各事業者は、文京区みどりの保護条例（昭和50年4月文京区条例第53号）を遵守し、同条例に規定する基準により敷地内の緑化を行うものとする。

2 前項による緑化を行う場合には、文京区緑化ガイドライン（12文土公第10209号）を尊重するよう努めるものとする。

(駐車施設)

第11条 建設事業者は、入居者及び外来者が利用できる自動車、自転車、自動二輪車及び原動機付自転車を置く駐車施設を設置するものとする。

イ ただし書の適用については、区画される敷地が公園等に接し、避難上支障がないと認められる場合のみ1区画に限って、3平方メートルを限度として緩和することができる。

(都市計画部建築指導課)

(緑 化)

第10条

(土木部みどり公園課)

(駐車施設)

第11条

(1) [自動車駐車施設の設置]

建築物の延べ面積が1,000平方メートル以上の場合、次に定めるところにより、設置するものとする。

ア 入居者の駐車施設は、必要に応じた台数分の駐車施設を建築敷地内に設置すること。ただし、建築敷地以外に専用駐車施設を設置している場合はこの限りでない。

イ 外来者の利用のための駐車施設は、自動車が1台以上駐車できるよう設置すること。ただし、建築物の構造又は敷地の状況により、建築敷地内に設置することが困難なときは、建築敷地外に設置することができる。

ウ 自動車施設の設置面積は、自動車1台につき15平方メートル（幅2.5メートル×奥行6メートル程度）とすること。ただし、駐車に要する誘導車路等は含まないものとする。

(都市計画部建築指導課)

(2) [自転車等駐車施設の設置]

共同住宅、物品販売業、銀行及び遊技場の用途の建築物を計画する場合は、次により自転車、自動二輪車及び原動機付自転車のための駐車施設を設置するものとする。

ア 共同住宅の用途の場合は、住戸総数と同数以上の台数が駐車できるよう設置すること。この場合において、自動二輪車又は原動機付自転車のための駐車施設は、住戸総数の10パーセント以上の台数が駐車できるよう設置すること。

イ 物品販売業、銀行及び遊技場の用途で直接営業に供する面積が200平方メートル以上の場合、

(区 道)

第 12 条 各事業者は、事業区域に隣接する区道があるときは、事業区域と区道との土地境界を確定するよう努めるものとする。

2 各事業者は、事業区域に隣接する区道で工事の計画がある場合は、関係機関と調整するものとする。

3 各事業者は、事業区域への工事車両の出入り口や駐車場の設置等に伴い、区道に関する工事を行う場合は、道路法（昭和 27 年法律第 180 号）第 24 条の規定によるものとする。足場等の工施用施設の設置等により、区道を使用する場合は、同法第 32 条の規定によるものとする。

また、同法第 44 条に基づき、区道の損害予防のための措置を講ずるものとする。

(私 道)

第 13 条 各事業者は、事業区域内又は区域に隣接する私道について、舗装及び排水施設を整備する場合は、区の定める基準による整備に努めるものとする。

2 各事業者は、事業区域内又は区域に隣接する私道において、区が管理する道路照明(保安灯)を移設又は撤去する必要がある場合は、区に申請し、その指示に従うものとする。

(雨水流出抑制施設)

第 14 条 建設事業者は、雨水流出抑制施設の設置に努めるものとする。

(雨水等の敷地内処理)

第 15 条 建設事業者は、敷地内の雨水等を道路表面に直接排水しないように努めるものとする。

(給水施設)

第 16 条 建設事業者は、飲用のための受水槽等を設置する場合には、汚染防止のため支障のない構造設備とするよう努めるものとする。

200 平方メートルを超える面積 10 平方メートルごとに 1 台の割合で自転車が駐車できるよう設置すること。(土木部管理課)

(区 道)

第 12 条 「土木部管理課手引き」によること。(土木部管理課)

(私 道)

第 13 条 「土木部管理課手引き」によること。(土木部管理課)

(雨水流出抑制施設)

第 14 条 「土木部管理課手引き」によること。(土木部管理課)

(雨水等の敷地内処理)

第 15 条 「土木部管理課手引き」によること。(土木部管理課)

(給水施設)

第 16 条

ア 受水槽、高置水槽のマンホールの大きさは、内部の保守点検及び清掃作業がしやすいように直径 60 センチメートル以上とすること。

イ 受水槽、高置水槽の底及び周壁は、槽の保守点検及び清掃作業が容易に行えるように 60 センチメートル以上の間隔とし、天井面の上部スラブの間隔は 1 メートル 20 センチメートル以上とすること。

ウ 受水槽、高置水槽が汚染された場合等のために、1 か所以上の直結水栓を設けること。

エ 散水栓等すべての給水栓は、逆流(バックフロー)防止のため、床面より立ち上げて設けること。

(雨水利用施設)

第 17 条 建設事業者は、雨水を雑用水として用いる場合には、給水栓等に誤飲・誤使用を防止する措置を講ずるよう努めるものとする。

(廃棄物保管場所)

第 18 条 建設事業者は、廃棄物を収納し、その種類に応じて保管するため、廃棄物保管場所を設けるものとする。

(再利用対象物保管場所)

第 19 条 建設事業者は、建築物の居住者又は利用者が再利用可能な資源廃棄物を分別し、保管するため、再利用対象物保管場所を設けるものとする。

オ 受水槽室及び高置水槽室の床は、速やかに排水できる構造設備とし、室内の照明及び給排気設備を設けること。

カ 受水槽及び高置水槽のマンホールは、関係者以外の者が開閉できないように鍵付きとすること。

キ 受水槽及び高置水槽は、保守点検及び清掃作業が安全に行えるよう必要な設備を設けること。

ク 屋外に設置する受水槽及び高置水槽のマンホールは、二重ぶたを原則とすること。

* 上記の内容を明記した図面添付 (文京保健所生活衛生課)

(雨水利用施設)

第 17 条 雑用水の給水管は、他の配管との識別を明確にするために、その旨を色別等で表示するものとする。

* 上記の内容を明記した図面添付 (文京保健所生活衛生課)

(廃棄物保管場所)

第 18 条

ア 保管施設は、周囲及び上部を区画し、すべての開口部は、2 ミリメートル程度の防虫網付きとすること。

イ 容器等の洗浄のために、保管設備内又は保管設備に近接して給水及び排水設備を設けること。ただし、洗浄用給水栓は、逆流防止装置付きとすること。

* 上記の内容を明記した図面添付 (文京保健所生活衛生課)

ウ 廃棄物保管場所は、文京区大規模建築物の保管場所等の設置基準 (11 文資リ発第 159-17 号) で定める基準等により整備すること。 (文京清掃事務所)

(再利用対象物保管場所)

第 19 条

ア 再利用対象物保管場所は、次に掲げる規模とする。

ただし、延べ面積 3,000 平方メートル以上の建築物については、文京区廃棄物の処理及び再利用に関する規則 (平成 12 年 3 月文京区規則第 12 号) で定める基準によること。

(7) 建築物の主要な用途が共同住宅の場合は、1 戸当たり 0.1 平方メートルとし、かつ総面積を 4 平方メートル以上とすること。

(4) 建築物の主要な用途が業務用の場合は、一律に 4 平方メートル以上とすること。

イ 再利用対象物保管場所は、次に掲げる構造とすること。

第4章 市街地防災性能強化

(防災備蓄倉庫等)

第20条 建設事業者は、災害発生時等に必要な防災備蓄倉庫を設置するものとする。

- 2 建設事業者は、防火水利不足地域において事業を行う場合は、防災関係機関と協議し、防火用貯水槽を設置するよう努めるものとする。
- 3 建設事業者は、災害時の情報を迅速かつ的確に伝達させるために、区と協議し、区の防災無線の設置及び管理に協力することとする。

- (7) 廃棄物保管場所と明確に区分をすること。
- (4) 柵及び仕切板等を設け、再利用対象物が区分できるようにすること。
- (6) 居住者又は利用者が搬入しやすく、かつ、搬出に当たり運搬車両が直接安全に横づけ又は進入できる敷地内に設置すること。

ウ 建築物の所有者は、常に再利用対象物保管場所及びその周辺を清潔に保ち、適切な維持管理を行うこと。また、必要があるときは、居住者等に協力を求め指導を行うこと。

(文京清掃事務所)

第4章 市街地防災性能強化

(防災備蓄倉庫等)

第20条

- (1) 防災備蓄倉庫等は、以下に掲げる基準により設置する。

ア 延べ面積1,000平方メートル以上の中高層建築物を建設しようとする建設事業者は、災害発生後に当該建築物が倒壊等の危険がない場合に入居者等が概ね3日間以上、建物内で自立した生活を可能とするための飲料水、食料、携帯トイレ等の備蓄品（以下「備蓄品等」という。）が収納できる防災備蓄倉庫を設置することとし、その大きさは、当該建築物の延べ面積100平方メートルあたりに0.1平方メートルとして算出した面積と5平方メートルを比較して広いほうの面積以上の面積を確保すること。

イ 延べ面積が1,000平方メートルに満たない中高層建築物については、前号に準じて防災備蓄倉庫を設置するよう努めなければならない。

ウ 防災備蓄倉庫は、入居者等が容易に搬出入でき、かつ、備蓄品等の保存に適した場所に設置し、防災備蓄倉庫である旨を記した表示を行うこと。

- (2)

ア 防火水利不足地域とは、別図表示の地域をいう。

イ 防火水利不足地域内において、防火用貯水槽を設置する場合の貯水容量は、40立方メートル以上とすること。

ウ 防火用貯水槽設置に当たり、区（総務部防災課）及び所轄消防署と協議する場合は、次の資料を各1部提出すること。

(事業区域の避難)

※ 平面図、配置図、配管図及び配管損失計算書

(総務部防災課)

第 21 条 宅地開発事業者は、事業区域内の避難について安全上支障がないよう努めるものとする。

(事業区域の避難)

第 21 条

ア 事業区域内に、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）に基づく道路位置の指定を受けようとするときは、同法に定める基準に適合させるほか、この指導要綱マニュアルの基準によらなければならない。

イ 原則として指定を受ける道路の両端を、それぞれ他の道路に接続させ、2 方向に避難できるように計画しなければならない。ただし、次に該当する場合については、この限りでない。

(7) 道路の延長が 35 メートル以下の場合

(4) 道路の幅員が 6 メートル以上の場合

なお、道路の延長が 35 メートル以下の場合であっても、事業区域が水路及びがけ又は擁壁等に接し避難上影響があると認められるときは、事業区域以外の隣接敷地その他の道路までの避難に支障ないよう非常用通路を有効に設けなければならない。

この場合は、隣接敷地の権利者の承諾を得るものとする。 (都市計画部建築指導課)

(がけ・擁壁の安全確保)

第 22 条 各事業者は、事業を行う敷地の周囲にがけ・擁壁がある場合には、事業の計画に当たって、がけ・擁壁及びその周辺の安全を確保するよう努めるものとする。

(がけ・擁壁の安全確保)

第 22 条

ア 高さ 2 メートルを超えるがけ、擁壁（以下「がけ等」という。）がある場合は、新たに擁壁を設けるか、又は建物の改築をしなければならない。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(7) がけ等の斜面の勾配が 30 度以下であるとき。

(4) がけ上に建築物を建築する場合において、がけ又は既設の擁壁に構造耐力上支障がないと認められるとき。

(9) がけ下に建築物を建築する場合において、がけ等の下端より水平距離が、1.5 メートル（がけ等の高さが 3 メートル未満の場合は $h/2$ ）以上の空地が確保されるとき。

イ 擁壁の高さとは、擁壁の前面の上端と下端（擁壁の前面の下部が地盤面と接する部分をいう。）との垂直距離をいう。

ウ がけの高さとは、東京都建築安全条例（昭和 25 年 12 月 7 日東京都条例第 89 号）第 6 条第 1 項に定めるものをいう。 (都市計画部建築指導課)

(落下物防護措置)

第23条 建設事業者は、次の各号の定めるところにより、落下物による事故等を防止する措置を講ずるよう努めるものとする。

(1) 道路、私道、通路（一般交通の用に供するもの。以下「道路等」という。）に面する建築物の外壁に取り付けるガラスは、網入ガラス又は合わせガラス等の破損時に飛散しないものを使用すること。

(2) 建築物の外壁及びガラスは、地震による変形又は衝撃に耐え得る工法により取り付けること。

(3) 建築物に付属する工作物及び設備類は、強風又は地震にも十分耐え得る工法により取り付けること。

(4) その他可能な限り、落下物の防護措置を講ずること。

第5章 補 則

(住宅の防犯)

第24条 建設事業者は、東京都安全安心まちづくり条例（平成15年東京都条例第114号）第12条に基づく住宅における犯罪の防止に関する指針に基づき、必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(集会室の設置)

第25条 建設事業者は、入居者間の交流の促進等を図るための集会室を設置するよう努めるものとする。

(落下物防護措置)

第23条

(1)

ア 建築物の道路に面する外壁に取り付けるガラスは、破損時に飛散しないものとする。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(イ) 開口部の前面にベランダ及びバルコニー等があり、破損したガラスが落下しない場合

(イ) 開口部の前面にある下階の屋上部分の奥行が5メートル以上あり、線入ガラスを使用した場合。ただし、下階の屋上部分が計画道路内にある場合を除く。

(ウ) 道路等境界線から外壁面が5メートル以上後退し、線入ガラスを使用した場合

(エ) ガラス全面に飛散防止フィルムを貼った場合。この場合には、維持管理を十分に行う。

(オ) 実験等により、建築物の外壁に取り付けるガラスが、地震や風圧による変形及び衝撃に耐え、破損しないことが確認された場合

イ 1階及び2階の外壁に取り付けるガラスは、線入ガラスとすることができる。

(2) 建築物の外壁及びガラスは、帳壁工法マニュアル（日本建築センター発行）に適合する取付け工法とすること。
(都市計画部建築指導課)

第5章 補 則

(住宅の防犯)

第24条

(都市計画部住環境課)

(集会室の設置)

第25条

(都市計画部建築指導課)

(高齢者等に対する配慮)

第26条 建設事業者は、バリアフリーに配慮した住戸とするよう努めるものとする。

2 建設事業者は、共同住宅等に入居を希望する高齢者、障害者等を受け入れるよう努めるものとする。

(町会・自治会への加入促進)

第27条 建設事業者は、共同住宅等の入居者の町会・自治会への加入の促進に努めるものとする。

(完了報告及び確認)

第28条 各事業者は、事業完了後、速やかに完了届(別記様式第5号)を提出するものとし、立会いのもとに確認を受けるものとする。

2 区長は、第7条の協力書に基づいて確認を行い、その内容がすべて確認されたときは、事業完了確認通知書(別記様式第6号)を交付する。

(適用事業の特例)

第29条 国、地方公共団体その他公共団体が実施する事業の場合においては、当該事業者は事業の実施前に別途区長と協議するものとする。

(勧告)

第30条 区長は、各事業者が第5条の規定による事前協議をしない場合又は第7条による合意した事項を履行しない場合は、各事業者に対し、この要綱を遵守するよう勧告するものとする。

(公表)

第31条 区長は、各事業者が前条の勧告に正当な理由がなく従わないときは、その旨を公表することができる。

付 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成31年4月1日から施行する。

(高齢者等に対する配慮)

第26条

バリアフリーに配慮した住戸は、次の要件を備えるものとする。

- (1) 住戸内に段差を設けないこと。ただし、当該段差付近の壁に手すりを設置することが可能な構造とした場合はこの限りでない。
- (2) 玄関、便所及び浴室に手すりを設置すること。ただし、壁に手すりを設置することが可能な構造とした場合はこの限りでない。
- (3) 玄関の出入口及び廊下の有効幅は、80センチメートル以上とすること。
- (4) 管理人室への連絡のための通報設備を設けること。 (都市計画部住環境課)

(町会・自治会への加入促進)

第27条

(区民部区民課)

(完了報告及び確認)

第28条

(都市計画部住環境課)

(適用事業の特例)

第29条

(都市計画部住環境課)

(勧告)

第30条

(都市計画部住環境課)

(公表)

第31条

(都市計画部住環境課)

付 則

(施行期日)

1 このマニュアルは、令和2年4月1日から施行する。