

I. 指導の概要

凡例：条=条例 規=規則 別=別表

※下記以外にも指導事項があります。詳細は担当課へお問い合わせください。

項目		指導の概要	条項
大規模土地取引行為	大規模土地取引行為の届出	5,000㎡以上の土地取引行為をしようとする者は、契約締結の3月前までに届出が必要 ※複数の土地取引行為であっても届出の対象となる場合があります。詳細は都市計画課へご確認ください。	条 6 規 6 ~8
大規模開発事業	土地利用構想の届出	以下の開発事業（大規模開発事業）では、土地利用構想の届出が必要 1 事業面積が 5,000㎡以上の開発事業 2 延床面積が 10,000㎡以上の建築行為 3 計画戸数等が 100以上の建築行為（共同住宅、長屋、寄宿舎、下宿など） 4 市長が周辺の環境に著しく影響を与えると認める開発事業	条 8 規 9
	周辺住民への周知等	・土地利用構想を周辺住民に周知させるため、標識を設置し、説明会を開催しなければならない。 ・周辺住民から意見書の提出があった場合、市長に見解書を提出し、その写しを周辺住民に送付しなければならない。 ・周辺住民から求めがあった場合、調整会に出席しなければならない。	条 9 ~12 規 11 ~15
中規模開発事業	中規模開発事業の範囲	以下の開発事業（中規模開発事業）では、周辺住民の意見書の提出等の手続が必要 1 事業面積が 3,000㎡以上 5,000㎡未満の開発事業 2 延床面積が 5,000㎡以上 10,000㎡未満の建築行為 3 計画戸数等が 50以上 100未満の建築行為（共同住宅、長屋、寄宿舎、下宿など）	条 19
	周辺住民への周知等	・周辺住民から意見書の提出があった場合、市長に見解書を提出し、その写しを周辺住民に送付しなければならない。 ・周辺住民から求めがあった場合、調整会に出席しなければならない。	条 19 ~21 規 30 ~32
その他の開発事業	開発事業の範囲	以下の開発事業では、事業計画についての事前協議が必要 1 都市計画法第29条の規定による許可が必要な行為（500㎡以上の土地の区画の変更、1m以上の切土又は盛土、500㎡以上の土地の質の変更） 2 区画数が8以上の敷地分割行為 3 事業面積が1,000㎡以上の建築行為 4 延床面積が1,000㎡以上の建築行為 5 計画戸数等が16以上の建築行為（共同住宅、長屋、寄宿舎、下宿など）	条 15 ・16 規 17 ~20
	周辺住民への周知等	・事業計画についての標識を設置しなければならない。（設置期間は、同意・協議依頼書又は協議依頼書を提出しようとする日の15日前（大規模開発事業は30日前）から開発事業の完了日まで） ・周辺住民に対して開発事業の計画内容、工事方法等について、説明会の実施等の方法により説明しなければならない。	条 17 ・18 規 21 ~29
一体的な開発事業（一の開発事業）	一団の土地及び隣接した土地において、同一又は関連性のある事業主が、先行する事業の完了後1年以内に事業を行うとき、これらを一の開発事業とみなし、条例の規定を適用する。 ※一の開発事業の詳細は、都市計画課へご確認ください。		条 2 条 15 規 3 ・4 規 17 ~19

次ページへ続く

項目		指導の概要	条項	
公共施設等の整備基準等	最低敷地面積（都市計画法第33条第4項の規定による）	(1) 第一種低層住居専用地域 最低敷地面積 120 m ² * (事業面積 3,000 m ² 以上) " 110 m ² (事業面積 3,000 m ² 未満) (2) 第一種低層住居専用地域以外 最低敷地面積 100 m ² ※詳細は P.23 を参照のこと。	条 3 2	
	公園等	事業面積が 3,000 m ² 以上の場合、事業面積の 6% の公園等を整備し、市に寄付すること。 (建築行為、敷地分割行為では、10% の公園等を整備し、自主管理とすることもできる。)	条 3 1 ・ 3 3 規 4 0 別 6	
	道路	・ 開発行為の場合、接続道路、幅員、隅切、転回広場については、東京都の基準と市との協議によること。 ・ 車道の構造は、原則としてアスファルト舗装 (40 型) とすること。 ・ 事業区域に隣接する市が管理し、又は所有する道路は、旧道路中心線から 3 m 後退した位置まで拡幅、整備し、市に寄付すること。 ・ 事業区域に隣接する歩道は、有効幅員 2 m 以上とすること。		
	下水道施設	「開発事業等に伴う公共下水道管渠整備指針」に基づくこと。		
	雨水浸透施設	合流地域：計画雨水量 (60mm/h) と公共下水道が許容する雨水量 (50mm/h) の差分を雨水浸透すること。 分流地域：計画雨水量 (60mm/h) の全量を雨水浸透すること。		
	消防水利施設	以下の開発事業においては、防火水槽を設置すること。 ・ 事業面積が 3,000 m ² 以上の開発行為及び敷地分割行為 ・ 計画戸数等が 30 以上の集合住宅等の建築行為 (ワンルーム：60 以上) ・ 延床面積が 3,000 m ² 以上の建築行為 (集合住宅等以外の場合) ※上記以外でも協議を要する場合あり (詳細は防災危機管理課へ)	条 3 3 規 4 0 別 6	
	清掃施設	設置面積 ≥ 0.25 m ² × (計画戸数等) (ワンルーム：0.125 m ²) ※建築行為に限る (条例第 15 条第 1 項第 3 号)		
	交通施設	駐車場	・ 集合住宅等：計画戸数等の 50% 以上、中規模及び大規模開発事業の場合は更に来客者及び宅配等の荷降ろしのための駐車場 ・ 集合住宅等以外：用途により必要と認める台数分	
		自転車等駐車場	・ 集合住宅等：計画戸数等の 200% 以上 (ワンルーム：100%) ・ 百貨店、スーパー等*1：1 台 / 20 m ² (延床面積) ・ 金融機関*1：1 台 / 25 m ² (延床面積) ・ 遊技場*2：1 台 / 15 m ² (延床面積) ・ その他の施設：用途により必要と認める台数分 ※1 延床面積が 500 m ² (※2：300 m ²) を超える場合	
	教育施設	計画戸数等又は計画区画数が 1,000 以上の場合、義務教育施設の設置又は改修費用を負担すること。		
協議事項	児童福祉施設等	保育園や学童クラブ等の設置 (大規模開発事業の場合)		
	コミュニティ形成が図れる共有スペース等	集会所などの施設の設置、自治会の設立や加入案内など	条 3 4 規 4 0 別 7	
	公開空地	バスベイや歩行者等のための滞留スペース等の確保 (大規模開発事業及び中規模開発事業の場合)		
	防災倉庫等	防災倉庫等の設置 (計画戸数等が 50 以上の建築行為の場合)		
	電柱の宅地内設置	事業区域に隣接する道路上の電柱又は新設する道路上の電柱の宅地内への移設等		
	建築物の用途の適正化	店舗、集客施設等の低層階への設置 (商業地域で行われる大規模開発事業及び中規模開発事業の場合)		
	文化財の保護	埋蔵文化財の有無の確認及び保存 (事業面積 5,000 m ² 以上の開発事業の場合)	条 3 4 規 4 0 別 9	
敷地面積の最低限度	・ 開発行為における技術基準の最低敷地面積 (条 32) に準じた敷地面積の確保 (敷地分割行為の場合) ・ 路地状敷地の路地状部分を除いた面積を 90 m ² 以上とすること。(詳細は、P.42、43 を参照のこと。)			
まちづくり協力金	300 戸 (区画) 以上の場合、まちづくり協力金を寄付 (計画戸数 - 299) × 200,000 円	P. 8 7 参 照		