

多摩市街づくり指導基準

目次

- 第1章 総則（第1条・第2条）
- 第2章 調和のとれた街づくり（第3条—第9条）
- 第3章 住みやすい街づくり（第10条—第18条）
- 第4章 福祉のまちづくり（第19条）
- 第5章 安全・安心なまちづくり（第20条—第26条）
- 第6章 環境に配慮した街づくり（第27条—第38条）
- 第7章 みどり豊かな街づくり（第39条—第43条）
- 第8章 水資源への配慮（第44条・第45条）
- 第9章 上水道及び下水道の整備（第46条—第64条）
- 第10章 道路の整備（第65条—第72条）
- 第11章 駐車場及び駐輪場の整備（第73条—第76条）
- 第12章 文化財の保護及び保全（第77条）
- 第13章 補則（第78条—第82条）

附則

第1章 総則

（趣旨）

第1条 この要綱は、多摩市街づくり条例（平成18年多摩市条例第30号。以下「条例」という。）第7条第3号の規定に基づく街づくりの指導基準として開発事業者が遵守しなければならない事項について定めるものとする。

（用語の定義）

第2条 この要綱において用いられる用語の意義は、条例によるもののほか次に定めるところによる。

- (1) スケルトン・インフィル構造 建物を躯体（スケルトン）と内装造作（インフィル）とに分離し、柱やスラブなどの躯体に高耐久部材を使用し、内装及び設備部分について適切なメンテナンスや取替えを容易にすることにより、建物の長期耐用性と住戸の可変性を確保した建物の構造をいう。
- (2) 単身者用共同住宅 居室が一つ（原則として1K、1DK又は1LDK）で主として単身者用に使用される住宅面積40平方メートル未満の住戸によって構成される共同住宅（他の用途との併用を含む。）をいう。
- (3) 一般世帯用共同住宅 前号に規定する共同住宅以外の共同住宅（他の用途との併用を含む。）をいう。
- (4) 提供公園 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第25条第6号に規定する公園、緑地又は広場のうち、市に移管されるものをいう。

第2章 調和のとれた街づくり

(地区計画等の活用)

第3条 開発事業者は、事業完了後の事業区域の良好な環境を将来にわたって維持するため、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）に基づく地区計画等の活用及び建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく建築協定を締結するよう努めるものとする。

(敷地面積の最低限度)

第4条 開発事業者は、宅地分譲等を目的とする条例第40条第1号又は第3号に規定する開発事業を行う場合の一宅地の最低基準面積については、別表第1に定める敷地面積の最低限度以上を確保しなければならない。

(都市計画道路等)

第5条 開発事業者は、開発区域内又は区域に隣接する道路が都市計画道路又は多摩市道路整備計画における計画路線（以下「道路整備計画路線」という。）の場合は、当該計画に適合するよう努めなければならない。

(建築基準法第42条第2項の道路)

第6条 開発事業者は、開発区域に接する道路を建築基準法第42条第2項の指定を受けて整備しようとする場合は、整備方法、用地の引継ぎ等について市長と協議するものとする。

(住環境保全地域)

第7条 多摩市第三次住宅マスタープランに定めるニュータウン地区の住環境保全地域において計画する共同住宅の容積率の最高限度は、新築の場合は120パーセント（スケルトン・インフィル構造の場合は150パーセント）、再建築の場合は150パーセントとするように努めるものとする。

(周辺景観との調和)

第8条 開発事業を計画する場合においては、建築物の意匠、形態、色彩及び緑化の計画等について周辺建物等の景観と調和するよう努めるものとする。

2 開発事業者は、条例第40条第2号又は第5号に規定する開発事業を計画する場合においては、建築物の外壁又はこれにかわる柱（柱のある玄関ポーチ、1階バルコニー等、建築物に付属する建築物等（自動車車庫・自転車置場・機械室等）を含む。）の面から道路境界線までは0.5メートル以上の距離を確保しなければならない。

ただし、建ぺい率80パーセント以上の区域において1階部分に店舗等を併設したとき又は地区計画区域内にあるときは、この限りでない。

(商業店舗、事務所等の設置)

第9条 商業地域又は近隣商業地域において条例第40条第2号に規定する開発事業を行う場合は、少なくとも1階部分には店舗、事務所等の業務施設（以下この条において「業務施設」という。）を設置するよう努めるものとする。ただし、道路状況等により1階部分に業務施設を設置することが困難な場合は、市長と協議のうえ、1階部分以外に業務施設を設置することができるものとする。

第3章 住みやすい街づくり

(ユニバーサルデザインの推進)

第10条 開発事業を計画する場合には、ユニバーサルデザインの考え方を積極的に取り入れた計画になるよう努めるものとする。

(共同住宅における住居面積及び共同住宅の管理等)

第11条 開発事業者は、条例第40条第2号アに規定する開発事業を計画する場合には、各住戸の住宅面積について、多様な住まい方が可能となるように、単身者用の住戸にあっては25平方メートル以上、一般世帯用の住戸にあっては40平方メートル以上の面積を確保し、可能な限り多様な広さのものが混在するような開発事業の計画としなければならない。ただし、多摩市街づくり条例施行規則（平成19年多摩市規則第50号）第30条に定めるものについては、この限りでない。この場合において、開発事業者は、各住戸の住宅面積について市長と協議するものとする。

2 開発事業者は、分譲共同住宅の処分に当たっては、次の事項に留意するものとする。

(1) 東京都のマンション管理ガイドラインに基づく責務の履行に努めるとともに、次の事項に配慮すること。

ア 住宅管理組合組織の役割の重要性にかんがみ、その組織化について適切な誘導を図ること。

イ 集合分譲住宅の良好な維持及び管理による建物の長期保全の重要性を勘案し、建物の維持及び管理マニュアル並びに長期修繕計画を作成のうえ、住宅管理組合に引き渡すこと。

(2) 将来にわたり住宅が市民ニーズに応えられるように間取りの可変性を考慮したスケルトン・インフィル構造の積極的導入を図るように努めること。

(3) 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に定める住宅の性能表示制度の積極的な活用を図るように努めること。

(4) 多様な住まい方に対応できるように、中小規模の住戸を含めた住宅の供給に努めること。

(5) 東京都が行う東京都子育て支援住宅認定制度による認定の取得に努めること。

3 開発事業者は、賃貸住宅の計画を行う場合は、次の事項に留意するものとする。

(1) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律第112号）の規定により、市その他の関係団体が高齢者、障がい者、子育て世帯、低所得者その他住宅の確保に特に配慮を要する者（以下「住宅確保要配慮者」という。）に対して行う民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する取組に協力するよう努めること。

(2) 住宅確保要配慮者の入居を敬遠しない賃貸住宅として、一般財団法人高齢者住宅財団と保証の利用に係る基本約定を締結するように努めること。

- (3) サービス付き高齢者向け住宅の建設に当たって東京都まちづくり等貢献型サービス付き高齢者向け住宅整備事業補助金を活用する場合は、東京都まちづくり等貢献型サービス付き高齢者向け住宅整備事業補助金交付要綱（平成27年4月9日付け26都市住民第1714号）第5の1アの規定により市が策定する事業者を求める基準を遵守し、又は当該基準に適合するように努めること。
- (4) 東京都の東京シニア円滑入居賃貸住宅に登録するように努めること。
- (5) 東京都が高齢者等入居支援事業として行うあんしん居住制度について、入居者へ情報提供するように努めること。
- (6) 東京都が行う東京都子育て支援住宅認定制度による認定の取得に努めること。
（単身者用共同住宅の管理等）

第12条 条例第40条第2号ア又はイに規定する開発事業で、単身者用共同住宅の建築については、次の事項を遵守するものとする。ただし、一般世帯用共同住宅と単身者用共同住宅が併用の場合で、一般世帯用共同住宅の住戸数が総住戸数の2分の1以上のものについては、この限りでない。

- (1) 建築物の開放廊下、屋外階段、ボイラー、揚水ポンプ、冷暖房機器、玄関ドアの開閉等から発生する生活上の騒音については、近隣住民に迷惑がかからない防音上有効な設備及び構造とするように措置を施すこと。
- (2) 管理人室を設置するよう努めること。ただし、次に掲げる処置と同様の処置を行うことができる場合は、この限りでない。
ア 開発事業者が必要な時に管理人を派遣できる能力を持つ管理受託会社に管理を委託し、入居者等の管理を行うとき。
イ 開発事業者が当該建築物内又は近隣に居住して、自ら直接に入居者等の管理を行うとき。

- (3) 開発事業者が、建物管理を委託する場合は、事前に管理受託会社を決定し、委託の内容及び業務の仕様等について市長へ報告を行うこと。
- (4) 緊急連絡のための管理人の名称、連絡先等必要事項を明記した表示板を作成して玄関、ホール等外部から見やすい場所に設置し、速やかに管理人を派遣できるよう管理体制をとること。

（集会施設の設置）

第13条 条例第61条第1項第2号に規定する計画戸数100戸以上の開発事業は、別表第2に定める集会施設設置基準により集会施設を設置するものとする。ただし、単身者用共同住宅については、この限りでない。

- 2 集会施設の位置は、集会施設にふさわしい配置及び平面計画とし、集会専用施設とする。
- 3 集会施設には、湯沸設備、給排水設備及び共同トイレを整備するように努めるものとする。
- 4 集会施設には、専用の冷暖房設備を設置するように努めるものとする。
- 5 集会施設に整備する備品の内容については、市長と協議するものとする。
- 6 集会施設の利用及び管理については、市長と協議するものとする。

(自治会又は管理組合設立の届出)

第14条 開発事業者は、開発事業の実施に伴い新しく住宅又はマンションを建設した場合において、新たに住宅管理組合又は自治会が設置されたときは、多摩市自治会・管理組合結成届を市長に届け出ることについて、自治会又は管理組合に指導するよう努めるものとする。

(ごみ及び資源物集積所の設置)

第15条 開発事業者は、建築計画を行うに当たり、ごみ及び資源物集積施設(以下「ごみ集積施設」という。)を多摩市廃棄物の処理及び再利用の促進に関する条例(平成5年多摩市条例第3号)に基づき設置しなければならない。

2 開発事業者は、条例第45条第1項の規定による市長との協議が調ったときは、再利用対象物保管場所設置届兼廃棄物保管場所等設置届を、原則として建築基準法第6条第1項の規定による建築確認申請の前までに市長に届け出なければならない。

3 共同住宅におけるごみの処理は、次条の規定により整備されたごみ集積施設に排出されたごみ及び資源物を収集する方法とする。ただし、市長が必要と認める場合は、この限りでない。

4 店舗、事務所等の業務で発生するごみは、入居事業者の責任により処理するものとする。

5 住宅入居時に発生する引っ越しごみは、開発事業者の責任により自己処分するものとする。

(ごみ集積施設の整備)

第16条 開発事業者は、共同住宅のごみ集積施設を設置するに当たっては、次の事項及び原則として別表第3及び別図第1に定める整備基準を遵守するものとし、ごみ集積施設にごみ容器(収集するまでにごみを入れておくもの(簡易な組立作業を伴うものも含む。))をいう。以下同じ。)及びごみ保管構造物(ごみを保管することを目的とする構造物で、その設置に基礎工事を伴うもの又は設置後に移動することが困難なものをいう。以下同じ。)又は防護ネットを設置しなければならない。

(1) ごみ集積施設の面積は、市が収集するまでごみ及び資源物を保管することに支障のない大きさを確保すること。

(2) ごみ集積施設は、事業区域内の共同住宅敷地内に設置すること。

(3) ごみ集積施設の設置場所は、ごみ収集作業の安全性及び効率性を確保できる場所とすること。

(4) ごみ集積施設は、ごみ及び資源物の飛散を防止し、かつ、衛生管理ができる構造とすること。

(5) ごみ集積施設は、施設外から施設内を容易に見通せる構造とすること。

(ごみ集積施設の管理)

第17条 共同住宅におけるごみ集積施設を管理するに当たっては、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) ごみ集積施設に置くごみ容器及びごみ保管構造物（以下「ごみ容器等」という。）又は防護ネットは、開発事業者又は入居者が管理するものとし、定期的に清掃等を行い衛生面に充分注意すること。
- (2) ごみ集積施設は、収集日の午前8時からごみ及び資源物が収集されるまでの間は、収集作業員が収集のために自由に入出りできるよう管理すること。

(ごみ集積施設の位置及び構造)

第18条 開発事業者は、前3条の規定によるほか、ごみ集積施設の設置及び整備について、次の事項に留意するものとする。

- (1) ごみ集積施設の設置場所は、原則として次の要件を満たすこと。
 - ア 幅員が4メートル以上の道路に接するものであること。
 - イ 接する道路が通り抜けできるものであること。
 - ウ 道路に接しない位置に集積施設を設置する場合又は接する道路が行き止まりの場合は、収集車の転回等に支障のない場所とすること。
 - エ こう配が7パーセント以上及び急カーブの道路でないこと。
 - オ 交差点、バスの停留所及び横断歩道付近でないこと。
 - カ 駐停車禁止場所でないこと。
 - キ 道路標識等から2メートル以内に位置しないこと。
 - ク ごみ集積施設と前面道路の間にガードレール、植栽等がない場所とすること。
 - ケ 1棟につき1箇所設置すること。
 - コ 共同住宅のごみ集積施設が建物内部又は道路に面しない箇所に設置する場合は、収集車両が収集を行うために必要な車路の幅員を原則として4メートル以上確保するとともに、車路の上空の3メートル以内には構築物を設置しないこと。
 - サ ごみ収集車が安全かつ容易に横付けできる位置であること。
 - シ その他ごみの収集作業が容易に行える場所であること。
- (2) ごみ集積施設の構造は、原則として次の要件を満たすこと。
 - ア ごみの取り出し口を除き、三方を囲い、囲いの高さはおおむね1.2メートルとすること。
 - イ 開口部は道路等に面して間口を有効3メートル以上とること。
 - ウ ごみ集積施設は耐久性のある構造とし、床はコンクリート打ちとすること。
 - エ ごみ集積施設の奥行が2メートルを超える場合は、第16条に規定する整備基準のほかに排出者のための通路面積を確保し、通路幅は1.5メートル以上とすること。
 - オ ごみ集積施設内に、ごみ保管構造物及びごみ集積施設維持管理上必要のない電柱、水道メーター等の構築物を設けないこと。
 - カ ごみ集積施設内に清掃用の給水装置を設置する場合は、排水設備を設け污水管に接続し、汚水が道路等に流出しないよう必要に応じて水こう配をとること。また、ごみ集積施設周辺からの雨水が流入しない構造とすること。

キ ごみ及び資源物の飛散防止、鳥獣避け対策及び居住者以外からの不法投棄対策を講じること。

ク その他市が行うごみ収集方法に支障のない構造であること。

(3) ごみ容器等を設置する場合の構造は、原則として次の要件を満たすこと。

ア 前面及び左右側面の三方向以上の面全体から中が見えるもので、当該面部分の構造が金網又は金柵等であること。

イ ごみの取り出し口の地上高が750ミリメートル以下であること。

ウ 購入及び施工前にカタログ、設計書等を市長に提示し協議のうえ設置すること。

エ ごみ保管構造物のごみ取り出し口に扉を設置する場合は、原則として引き戸式とすること。また、その通り幅は2メートル以上とし、開口率は50パーセント以上を確保すること。

オ ごみ保管構造物に屋根を設ける場合は、開口部の高さを1.8メートル以上とすること。

カ ごみ容器等の容量は、1戸につき50リットル以上として算定すること。

キ その他市が行うごみ収集に支障のないものであること。

(4) 防護ネットを設置する場合は、ごみ袋の上にかけた時にごみ袋が見える透過性のあるネットとし、風で飛散しにくい構造であること。

(5) 資源物等の収集容器は、市長が別に定める基準により市が設置するものであること。

2 一般世帯用共同住宅又は単身者用共同住宅で、計画戸数が100戸を超える開発事業については、ごみ処理及びごみ集積施設の設置について、市長と協議するものとする。

第4章 福祉のまちづくり

(福祉のまちづくり)

第19条 開発事業者は、開発事業により建築物を建築する場合は、東京都福祉のまちづくり条例（平成7年東京都条例第33号）及び多摩市福祉のまちづくり整備要綱（平成7年多摩市告示第343号）による協議を行い、福祉のまちづくりの実現のため必要となる施設の整備を行わなければならない。

2 開発事業者は、前項の規定によるほか、道路施設整備又は提供公園の施設整備については、東京都福祉のまちづくり条例整備マニュアル及び多摩市福祉のまちづくり整備指針との整合を図らなければならない。

第5章 安全・安心なまちづくり

(防犯まちづくり)

第20条 開発事業者は、開発事業に当たり市民に安全で安心なまちを提供するため、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）を遵守し、防犯対策に十分留意して事業を行うよう努めるものとする。

(消防水利施設)

第21条 開発事業者は、次に掲げる開発事業を行う場合は、次条で定める消防水利施設を開発事業区域内に設置し、その管理方法及び管理者について市長と協議するものとする。

- (1) 条例第61条第1項第1号に規定する大規模開発事業のうち、提供公園を整備する開発事業
- (2) 条例第40条第2号アに規定するもののうち、計画戸数が30戸(単身者用住宅は2戸を1戸として換算する。)以上の住宅を建築する開発事業
- (3) 条例第40条第2号ウに規定するもののうち、建築物の延べ面積が2,000平方メートル以上の建築物を建築する開発事業

(消防水利施設の基準)

第22条 開発事業者は、前条の規定による消防水利施設を設置するに当たっては、次の事項を遵守するよう努めるものとする。

- (1) 前条第1号に該当する開発事業については、消火栓の設置について水道事業者と協議すること。
- (2) 防火水槽は、1基以上設置し、常時40立方メートル以上の水を確保できる容量を有すること。
- (3) 防火水槽は、耐震性を有し、消防水利の基準(昭和39年消防庁告示第7号)に適合すること。
- (4) 防火水槽は、市長が指示する検査を受けること。
- (5) 防火水槽の採取水口の位置は、車道からおおむね4メートル以内とし、消防ポンプ自動車容易に配置できる場所とすること。
- (6) 消防水利施設を設置した箇所には、消防法施行規則(昭和36年自治省令第6号)に定める指定消防水利の標識又は消防庁通達による統一標識を設置すること。

(その他消火設備)

第23条 開発事業者は、宅地分譲等を目的とする条例第40条第1号に規定する開発事業で、事業区域面積が1,000平方メートル以上の事業を行う場合は、市長が指定する地域配備消火器を事業区域内に1基以上設置し、市に無償譲渡するものとする。

(災害防止)

第24条 開発事業者は、地震等の対策として、塀の倒壊防止、窓ガラスの飛散防止、外壁タイル、屋外看板等の落下防止及び入居者等が家具等の転倒防止を容易に講じることができる設備等に配慮し、災害防止に努めるものとする。

2 開発事業者は、条例第61条第1項第2号に規定する開発事業を行う場合は、開発事業区域内に災害時に必要とされる用品等を備蓄するための防災倉庫を設置し、又は設置するスペースを確保するよう努めるものとする。

(がけ法面の保護)

第25条 開発事業者は、開発事業を計画するに当たり、土地造成によるがけ崩れ、土砂の流出等の防止対策を講じなければならない。

(安全対策等)

第26条 開発事業者は、開発事業の工事中は、周辺の状況に応じて仮囲い、入止柵等を設け、必要に応じて危険、立入禁止等を表示した立札、夜間照明等を設け、開発事業者の責任において事故防止に万全の措置を講じなければならない。

2 工事用車両の搬出入については、関係機関と協議のうえ工事用車両の市道通行届を市長に提出するとともに、誘導員の配置等の安全対策を講じなければならない。

3 事業区域付近が通学路に指定されている場合は、登校時間帯（午前7時30分から午前8時30分まで）の工事用車両の搬出入は、原則として行わないものとする。また、下校時間帯（午後1時から午後5時まで）については、通学児童の安全を確認のうえ、徐行運行するものとする。

4 開発事業により市道の構造に損害を及ぼす可能性がある場合は、市長と協議のうえ、沿道掘削施行届を提出するとともに、事故防止に万全の措置を講じなければならない。

第6章 環境に配慮した街づくり

(近隣住民への配慮)

第27条 開発事業者は、開発事業を施行（事前の解体工事を含む。）するに当たり、騒音規制法（昭和43年法律第98号）、振動規制法（昭和51年法律第64号）、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年東京都条例第215号。以下「環境確保条例」という。）の規制基準及び多摩市環境基本条例（平成10年多摩市条例第32号）等関係法令を遵守し、工事の施工方法等について十分配慮するとともに、工事の騒音、振動及び電波障害等による近隣住民及び周辺環境への被害防止について最善の措置を講じなければならない。

(環境に対する配慮)

第28条 開発事業者は、開発事業を施行するに当たり、次の事項について必要な措置を講じなければならない。

(1) 建築物の建築に際しては、当該建築物に仮囲いネットを設置するなど、騒音をはじめ粉塵等について周辺環境に配慮すること。

(2) 建築物の解体及び工作物の解体作業時は、アスベストの使用状況を事前に確認し、必要に応じて市長への届出及び環境測定を行うこと。

(水質汚濁の対策について)

第29条 開発事業者は、建設工事等に係る排水を公共用水域に排出する場合は、環境確保条例により定められる規制基準に留意し、基準を超える排水が生じる可能性がある場合においては、沈殿槽等を設置するなど、あらかじめ必要な水質汚濁防止対策を講じ、基準に適合するよう処理した後に公共用水域に排出しなければならない。

2 開発事業者は、コンクリートミキサー車のコンクリート排出部分の洗浄水を公共用水域へ排水してはならない。

3 開発事業者は、廃油又は使用済みのペンキ等を廃棄物として適正に処理しなければならない。

(土壌汚染に関する届出)

第30条 開発事業者は、環境確保条例による工場又は指定作業場を廃止し、若しくは建物等を除却しようとする場合又は3,000平方メートル以上の敷地において土地の切り盛り、掘削等土地の改変を行う場合は、土壌汚染対策法(平成14年法律第53号)又は環境確保条例に関する届出が必要となる場合があるため、事前に東京都知事又は市長と協議しなければならない。

(工場の設置の申請等)

第31条 開発事業者は、環境確保条例による工場又は指定作業場に該当する施設の設置を行う場合は、工場を設置する場合にあっては設置工事を開始する60日前までに、指定作業場を設置する場合にあっては設置工事を開始する30日前までにそれぞれ市長に申請又は届出を行わなければならない。

(駐車場の設置の届出)

第32条 開発事業者は、開発事業区域内に20台以上の駐車場施設を設置する場合は、環境確保条例による指定作業場に該当することについて留意するとともに、設置又は変更の工事を開始する30日前までに市長に届出を行わなければならない。

(ボイラーの設置の届出)

第33条 開発事業者は、伝熱面積5平方メートル以上のボイラーを設置する場合は、環境確保条例による指定作業場の規定に該当するときは、設置の工事を開始する30日前までに市長に届出を行わなければならない。

(破碎作業等の届出)

第34条 開発事業者は、建設工事中の破碎作業等を行う場合は、騒音規制法又は振動規制法における特定建設作業に該当する作業を行うときは、作業を開始する7日前までに市長に届出を行わなければならない。

(特定施設の設置等の届出)

第35条 開発事業者は、騒音規制法又は振動規制法の特定施設に該当する特定施設を設置又は変更する場合は、設置又は変更の工事を開始する30日前までに市長に届出を行わなければならない。

(野外焼却の禁止)

第36条 開発事業者は、開発事業の実施に当たり、無許可の焼却炉又はドラム缶等を使用した廃棄物の焼却行為を行ってはならない。

(地球環境の保全)

第37条 開発事業者は、開発事業に当たり、地球環境を保全する観点からエネルギーの有効利用及び資源の有効活用について十分に配慮するとともに、次の事項を遵守するよう努めるものとする。

- (1) 太陽光発電システム、コ・ジェネレーションシステム(発電時等の廃熱を用いてエネルギーの効率的利用を図るシステムをいう。)等新エネルギー及び高効率のエネルギーシステムの積極的な導入を図ること。
- (2) 断熱材の使用、廃熱の利用、自然通風の活用、自然採光等省資源及び省エネルギー型建築の積極的な導入を図ること。

- (3) エネルギー効率の高い生産方式及び廃熱の利用、省エネルギー型機器の導入等エネルギーの有効利用を図ること。
- (4) 資材の使用及び選定に当たっては、熱帯林材等の使用を削減し間伐材を使用するなど環境への負荷の少ない資材の選定を行うこと。
- (5) 自動車の運行に際しては、急発進、急加速及び空吹かしを避け、アイドリングストップを実践するなど環境に配慮した運転を行うこと。
- (6) 工事の集中化を避け、工事量の平準化を図るなど工事に伴う交通渋滞、大気汚染、粉じん、騒音及び振動の発生を抑制すること。
- (7) 現場等への自家用車通勤を自粛し、相乗りや公共交通機関を利用すること。

(光害の防止)

第38条 開発事業者は、投光器、サーチライト、レーザー等から照射される光により居住者の不快、安眠への障害、天文観測への悪影響、動植物の正常な生態周期への悪影響等人の快適な生活や自然環境が阻害されることから、投光器等の強い光を発し、かつ、広域的な照射機能を持ち、屋外において特定な対象物の照射以外の目的で使用される発光器具（試験又は研究の目的で使用されるものを除く。）の使用を自粛し、光による生活環境への侵害の防止に努めるものとする。

第7章 みどり豊かな街づくり

(緑化の基準)

第39条 開発事業者は、開発事業を計画するに当たり、事業区域内においては事業区域面積の10パーセント以上の緑化を図らなければならない。ただし、都市計画において建ぺい率が80パーセント以上の地域においては、市長と協議するものとする。

- 2 建築物上（建築物の屋上、壁面等）の緑化にあっては、前項の規定により緑化する面積の4分の1（都市計画において建ぺい率が80パーセント以上の地域においては、2分の1）を超えない面積において、樹木、芝、草花等の植栽による緑化を行うことができるものとする。

(緑化の算定)

第40条 前条の規定による緑化を行う場合においては、次に掲げる植栽樹木ごとの面積の割合を基準として緑化面積を確保するものとする。ただし、緑化する敷地の形状により当該割合による植栽等を行うことに支障があるときは、芝、草花等の植栽により緑地の確保又は緑化をすることができる。

- (1) 通常の成木で樹高が3メートル以上の樹木（植栽時に2メートル以上であること。）
1本で4平方メートル
 - (2) 通常の成木の樹高が2メートル以上の樹木（植栽時に1.2メートル以上であること。）
1本で2.5平方メートル
 - (3) 通常の成木の樹高が2メートル未満の樹木（植栽時に0.3メートル以上であること。）
3本で1平方メートル
- 2 前項の規定にかかわらず、従前の植生を残留させる場合で、一定範囲にわたり相当程度密生しているときは、その範囲の土地の面積を緑化面積とすることができる。

(提供公園の位置及び形状)

第41条 条例第61条第1項に規定する大規模開発事業により設置する提供公園の位置及び形状は、市が定める公園緑地の設計・管理基準によるものとする。

(提供公園の設計)

第42条 提供公園の設計は、施設管理を考慮した設計とし、前条の公園緑地の設計・管理基準によるものとする。

(樹木及び施設の補償)

第43条 市に帰属する又は寄付等により移管する提供公園の樹木については、施設の引渡しをした日から起算して1年間は、開発事業者の責任において樹木の枯木補償を行わなければならない。

2 前項の提供公園の施設については、施設の引渡しをした日から起算して1年間は、開発事業者の責めに帰すべき事由により当該施設に損害が生じた場合は、補償を行わなければならない。

第8章 水資源への配慮

(雨水流出抑制)

第44条 開発事業者は、市の下水道計画区域が分流式であることに留意するとともに、雨水の貯留、浸透、利用等の流出抑制対策を講じ、水環境の保全及び回復に努めるものとし、開発区域内及び関連区域の公共下水道施設その他排水施設について必要な整備を行わなければならない。

(健全な水循環の確保)

第45条 開発事業者は、開発区域内又は開発区域に接して湧水等がある場合は、事前の調査及び工法等について検討し、次の事項に留意するものとする。

- (1) 湧水等の地下水の流動を妨げない計画になるよう努めること。
- (2) 地下水脈を分断しないよう努めること。
- (3) 地下水揚水施設の設置又は変更を行う場合は、事前に市長と協議すること。

第9章 上水道及び下水道の整備

(上水道の整備)

第46条 水道施設計画及び施行に当たっては、関係法令に適合したものとなるよう東京都多摩給水管理事務所と協議するものとする。

(下水道の整備)

第47条 下水道施設計画及び施行に当たっては、関係法令及び多摩市公共下水道事業認可に適合したものとなるよう下水道事業管理者（以下「管理者」という。）と協議するものとする。

(汚水排水計画の基準)

第48条 排水計画については、多摩市公共下水道事業認可に基づき行うものとし、排除方式は分流式かつ自然流下による整備をするものとする。

2 計画汚水量は、別表第4における一人1日当たりの汚水の量で排水計画を計画するものとする。

(雨水本管の整備)

第49条 開発区域及び関連区域内の雨水の整備については、本管（公設柵を含む。）又はL U型側溝等で排除するものとし、宅地の雨水排水が接続できるものとする。また、条例第40条第3号に規定する位置指定道路等市が公共施設として引き継がない道路についても同様の整備を行うよう努めるものとする。

(雨水流出量の算定)

第50条 前条の規定による開発区域及び関連区域内の雨水の整備を行う場合は、次の事項に留意するものとする。

- (1) 雨水流出係数は、別表第4の2のとおりとすること。
- (2) 雨水流出量の算定は、合理式を採用し、次の算定式を用いること。

$$Q = \frac{1}{360} C \cdot I \cdot A$$

Q : 雨水流出量 (m³/s)

C : 流出係数

A : 排水面積 (ha)

t : 降雨継続時間 (min)

I : 降雨強度 (mm/h)

$$I = \frac{5,000}{t + 40}$$

※ 流入時間は7分を採用する。

(管きよの整備)

第51条 下水道施設の管きよの整備については、次の事項を遵守するものとする。

- (1) 管きよの最小管径は、原則として汚水管きよにあつては内径200ミリメートル、雨水管きよにあつては内径250ミリメートルとすること。
- (2) 管きよ内の流速は、毎秒1.0メートルから毎秒1.8メートルまでを標準とすること。汚水管きよにあつては、管きよ内に汚物が停滞しないよう最小流速は毎秒0.6メートルとし、雨水管きよにあつては、最小流速は毎秒0.8メートルとし、最大流速を毎秒3メートルとすること。
- (3) 管きよのこう配は、原則として5.0パーミル（5/1,000）以上とすること。
- (4) 管きよを道路部分に埋設する場合の最小土被りは、道路地盤面を基準として標準の公設柵深さの0.8メートルを確保できる土被りとし、当該道路管理者の同意を得ること。なお、宅地が道路地盤面より低い場合は、管理者と協議すること。
- (5) 管きよに使用する管種は、原則として硬質塩化ビニル管とすること。
- (6) 管きよの埋め戻しは、管頂10センチメートルまでは砂（しゃ断層用砂又は粒状改良土）で埋め戻しを行い、それより上部は良質な発生土で埋め戻しを行うこと。ただし、道路管理者及び管きよ占用用地の所有者の指示がある場合においては、この限りでない。

- (7) 埋め戻しの施工に当たっては、適切な転圧を行うこと。
- (8) 管きよの基礎は、硬質塩化ビニル管は360度砂基礎とし、遠心力鉄筋コンクリート管は砂基礎（B型）を標準とし、砂基礎の施工が適当でない場合又は道路管理者等の指示、設計荷重等の条件がある場合は、他の工法を適切に選定すること。
- (9) 人孔と人孔の最大間隔は、管きよ径600ミリメートル以下の管きよについては7.5メートル以下とすること。

（人孔の整備）

第52条 下水道施設の人孔の整備については、次の事項を遵守するものとする。

- (1) 下水道施設に使用する人孔は組立式人孔を原則とすること。ただし、現場状況等により管理者と協議を行い、特殊構造物又は現場打人孔を使用できるものとする。
- (2) 斜壁ブロックは維持管理上の安全性から片斜壁ブロックとすること。
- (3) 人孔深が3メートル以上の場合は、転落防止梯子を設けること。
- (4) 人孔は、管きよの起点及び会合点、方向、こう配、段差、管きよ径の変化する箇所その他管理者の指示により、管きよの維持管理を行ううえで必要な箇所に適切な規格の人孔を設置すること。
- (5) 前号の規定によるほか、既設管きよとの会合点においても、管接合とせず、流入管が鋭角にならないよう必要に応じて割り込み人孔を設置すること。
- (6) 人孔の設置位置は、隣接家屋の玄関付近及び駐車場出入口付近等は可能な限り避けること。
- (7) 人孔内の足掛け金物は、流出管きよの上部の将来流入が見込まれない方向にワイドステップ（30センチメートルビニル被覆製）を設置すること。
- (8) ステップとインバートの間隔は別図第2に示すとおり最大で4.5センチメートルとし、インバートの肩から管底までの間隔は最大で50センチメートルとすること。
- (9) 人孔内のインバートのすりつけ可能高は、別図第3に示すとおり5センチメートル以下とすること。
- (10) 人孔蓋は、大型車の通行が少ない車道幅員5.5メートル未満の道路及び歩道部についてはT-14荷重用で整備を行い、それ以外の一般の車道部にはT-25荷重用を使用すること。
- (11) 小口径人孔蓋は、前号の規定によること。ただし、人孔蓋のデザイン、種類、構造及び用途については、管理者の指示によること。
- (12) 人孔内の流入管と流出管の管底高の差が60センチメートル以上ある場合は、人孔の外側に副管を設置すること。ただし、やむを得ず人孔の内側に副管を設置する場合は2号人孔以上とし、当該副管の管口がインバートの肩より高さ1.6メートルを超えるときは当該管口の横に管理用の足掛け金物を設置すること。
- (13) 前号の規定によるほか、副管の設置方法については、管理者と協議すること。
- (14) 組立式人孔の設置については前各号の規定によるほか、ブロック組合せ方法、目地の仕上げ方法等は、管理者と協議すること。
- (15) 現場打ち人孔を設置する場合は、内空断面の確保方法、側塊積み上げ高さ等の詳細について、管理者と協議すること。
- (16) 人孔を新設する場合は、耐震継手を設置すること。

(公設柵の設置及び取付管の設置)

第53条 公設柵及び取付管の整備については、次の事項を遵守するものとする。

- (1) 公設柵の仕様は、汚水については内径150ミリメートル（深さが1.5メートルを超える場合は、内径200ミリメートル）とし、雨水については内径200ミリメートルの小口径公設柵を標準とすること。
- (2) 公設柵は宅地内に設置することを原則とし、公設柵の設置位置は道路（水路等を含む。）の境界から1メートル以内とすること。
- (3) 車両出入口付近に設置する公設柵は、輪荷重対応型の鋳鉄製の柵蓋を用いること。
- (4) 前号の規定によるほか、宅地や擁壁などの状況により宅地内に公設柵の設置が難しいと管理者が認めるときは、管理者と協議し、公設柵を設置すること。
- (5) 取付管は、原則として本管接続とすること。ただし、行き止まり道路等において管きよの起点に設置されている人孔で、これにより難しい場合は、2箇所を上限として人孔接続とすることができる。
- (6) 取付管を近接して設置する場合は、本管への削孔間隔を1.0メートル以上離すものとし、本管がヒューム管のときは、本管1本に対して設置する取付管は2箇所までとすること。
- (7) 前2号の規定によるほか、取付管を設置する場合は、取付管のこう配及び取付方法並びにインバートの形状等について管理者と協議し、適切な逆流防止対策を図ること。
- (8) 公設柵の設置深さは、道路地盤面を基準として80センチメートルを標準とすること。
- (9) 前号の規定によるほか、宅地の形状、高低差等公設柵の設置深さを別途考慮する必要があるときは、管理者と協議し、排水可能な深さに設置すること。
- (10) 公設柵の深さが1.5メートルを超えるときは、公設柵の仕様は、原則として内径200ミリメートル以上とし、かつ、底部に大曲り曲管を用いること。
- (11) 公設柵の設置により既設の公設柵又は取付管が不要となる場合は、当該既設の公設柵又は取付管を撤去すること。ただし、住宅以外の建築物等による土地の利用が恒久的なものでなく、かつ、市の街づくり方針に沿う土地活用が見込まれると管理者が認める場合は、この限りでない。

(法定外水路の取扱い)

第54条 法定外水路（以下「水路」という。）の取扱いについては、次の事項を遵守するものとする。

- (1) 水路が開発事業区域に隣接する場合は、水路の保全整備に努めるよう留意すること。
- (2) 水路へ雨水を放流する場合は、水路構造物に損傷を与えないような構造とし、詳細を管理者と協議すること。
- (3) 水路を占用する場合は、水路管理上及び安全上問題のない場合に限り必要最小限の規模とし、管理者と協議し、許可を受けること。占用する期間及び占用料は、協議によること。
- (4) 水路を開発事業区域に編入する場合は、詳細を管理者と協議すること。

(雨水排水設備の排水量の算定)

第55条 雨水排水設備の整備については、次の事項を遵守するものとする。

- (1) 雨水排水流出量の算定は、合理式を標準とし、次の算定式を用いること。

$$Q = \frac{1}{360} C \cdot I \cdot A$$

雨水対策量 (Q') は、次の算定式とする。

$$Q' \text{ (m}^3\text{/h)} = \frac{1}{360} \times C' \times I' \times A \text{ (ha)} \times 3,600 \times 1.1$$

(安全率10%見込むものとする。)

C' : C2 - C1 (C1: 開発前流出係数、C2: 開発後流出係数)

I' : 降雨強度 (mm/h)

$$I' = \frac{5,000}{t + 40}$$

(流入時間は7分を採用し、流下時間は見込まない算定とする。)

t : 降雨継続時間 (min)

A : 排水面積 (ha)

- (2) 前号の算定式により1時間当たりの対策量について浸透施設又は貯留槽で対策を図るとともに、施設を整備する場合においては、隣接地との高低差にも注意すること。
- (3) 算定式及び構造図を作成し、提出すること。
- (4) 流出係数の算定は、前各号の規定によるほか、利用状況に応じて別表第5によること。

(計画汚水量の算定)

第56条 污水排水設備の整備については、次の事項を遵守するものとする。

- (1) 公共下水道へ污水を放流する場合は、時間最大汚水量を1ヘクタール当たり毎秒0.002立方メートルとし、1日当たりの許容放流量の算定は、次の算定式によること。
- $$0.002 \times 60 \times 60 \times 24 \text{ (h)} \times A \text{ (ha)}$$

- (2) 計画汚水量の算定は、次に掲げるところによる。

ア 共同住宅に係る計画汚水量の算定は一人1日当たり265リットルとし、次の算定式によること。この場合において、計画人口は別表第6によるものとする。

$$\text{計画汚水量 (m}^3\text{/日)} = 2650 \times \text{計画人口}$$

イ 事務所ビル、店舗、ホテル、研修所、病院、学校、プール等に係る計画汚水量の算定は、別途、管理者と協議するものとする。

- (3) 前号の算定式により算定した結果、計画汚水量が宅地内許容放流量を上回らない場合においては直接放流し、許容放流量を上回る場合においては上回る量を宅地内に貯留し、深夜に放流すること。

(市指定工事店による施工)

第57条 排水設備の設置工事を行う場合は、排水設備工事責任技術者を専任している下水道指定工事店で施工するものとする。

(排水設備計画の届出)

第58条 開発事業者は、排水設備の新設及び増設並びに改築を行う場合は、多摩市下水道条例(昭和59年多摩市条例第21号)第4条第1項の規定により、工事を着工する日の7日前までに、多摩市下水道条例施行規則(昭和59年多摩市規則第23号)第4条の規定による排水設備工事計画届出書を管理者へ届け出なければならない。

(排水設備計画の変更又は廃止)

第59条 前条の規定による届出を行った後に、計画の内容の変更又は廃止を行う場合は、あらかじめ管理者にその旨を届け出なければならない。

(材料及び器具)

第60条 排水設備に使用する材料は、強度が十分あり、長期の使用に耐える規格品を用いるものとする。

(屋内排水設備の整備)

第61条 屋内排水設備は、汚水の衛生器具、汚水及び雑排水を排除する排水管、通気管、雨水を排除する排水管又はそれらに付属する設備とし、屋内排水設備の整備については、次の事項に留意するものとする。

- (1) 屋内排水設備の設計及び施工については、給排水設備技術基準及び同解説書、空気調和及び衛生設備工事標準仕様書(SHASE 0 1 0)並びに給排水衛生設備規準及び同解説(SHASE 2 0 6)によること。
- (2) 屋内排水設備の排水系統の計画は、排水の種類を明確に分類し、かつ、屋内の衛生器具の種類及び設置位置を勘案したうえで、建築物の外に円滑かつ速やかに排除できるよう計画すること。
- (3) 通気管については、トラップの封水保護及び排水の円滑な流下又は排水系統内の換気を行うため設置すること。
- (4) 阻集器は配管設備の維持管理及び公共下水道の維持管理に有効な装置であるため、用途に応じ適切な阻集器を設置すること。
- (5) 排水槽を設置する場合には、衛生器具の設置箇所により自然流下による排除が困難なときは、ポンプ等により公共下水道に排除すること。なお、構造等については管理者と協議すること。
- (6) 雨水貯留槽を設置する場合は、雨水貯留槽の構造により、放流量をオリフィスにより決定する場合があるため、雨水排水槽の構造及び維持管理については管理者と協議すること。なお、汚水貯留槽を計画する場合は、排水設備要綱の設計基準を遵守すること。
- (7) ディスポーザを設置する場合は、多摩市ディスポーザキッチン排水処理システム取扱規程に基づき、設置届出書を提出すること。

(屋外排水設備の整備)

第62条 屋外排水設備は、屋内排水設備からの排水を受け、公共下水道の公設枺等に固着するまでの排水設備とし、屋外排水設備の整備については、次の事項に留意するものとする。

- (1) 汚水を排除する排水きょは、暗きょとすること。
- (2) 汚水管きょは、別表第7に定める排水計画人口により決定すること。
- (3) 雨水管きょは、別表第8に定める排水面積により決定すること。
- (4) 管内平均流速は、毎秒1.0メートルを標準とすること。(毎秒0.6メートルから毎秒1.5メートルまでの範囲とするよう努めること。)
- (5) 宅地内の管きょの土被りは、20センチメートル以上を標準とすること。

(排水枺の整備)

第63条 排水枺の設置箇所及び整備については、次の事項に留意するものとする。

- (1) 排水管きょの起点又は屈曲点及び会合点に設置すること。
- (2) 排水管きょの管径又は内のり幅及びこう配の変化する箇所に設置すること。
- (3) 排水管きょの延長は、管径又は内のり幅の120倍以内の箇所に設置すること。なお、公設枺から宅内最終枺の距離は、60倍以内とすること。
- (4) 排水枺の内径については、15センチメートル以上を標準とすること。
- (5) 汚水枺を設置する場合は、インバートを設けること。また、上下流の管底差を3センチメートル以上確保するよう努めること。
- (6) 雨水枺を設置する場合は、底部に高さ15センチメートル以上の泥だめを設けること。

(その他施設の整備)

第64条 前各条の規定によるほか、施設の整備については、次の事項に留意するものとする。

- (1) 機械式駐車場の設置を行う場合は、オイル阻集器を設置し、排水中のガソリン油類を回収するなど事故防止対策を行うよう努めること。
- (2) 前号の機械式駐車場を屋内に設置する場合は、汚水配管へ接続し、屋外に設置する場合は、雨水配管へ接続すること。
- (3) 洗車場を設置する場合は、オイル阻集器を設置し、排水中のガソリン及び油類を回収するなど事故防止対策を行うよう努めるものとし、排出先は汚水配管に接続したうえで、周囲の雨水が流入しない構造とすること。
- (4) ごみ集積施設を設置する場合において、ごみ集積施設清掃のために水道水等を使用するときは、トラップ枺を設置したうえで汚水配管に接続すること。また、屋外にごみ集積施設を設置する場合は、雨水が流入しない構造とすること。
- (5) 飲食店を計画する場合は、適正な容量及び構造を持つグリース阻集器を設置し、汚水中に含まれる油脂分を除去したうえで放流するなど排水管の維持管理について留意すること。

- (6) 下水道法（昭和33年法律第79号）に基づく特定施設又は除害施設等を有する工場若しくは事業場等の設置については、事前に届出が必要となるため管理者と協議すること。
- (7) 雨水の中水利用を計画する場合は、沈砂槽、貯留槽、ろ過装置及び排水ポンプを設置し、使用量又は排水量が計量できる私設量水器を設置すること。また、構造図及び経路フロー図を作成し、管理者へ提出すること。
- (8) 排水槽及び貯留槽等を設置する場合は、計算書、構造図及び排水ポンプ等の能力が分かる説明書を添付すること。
- (9) 宅地造成等の工事を行う場合において、擁壁、階段等を設置する予定があるときは、汚水及び雨水の先行管を配管すること。

第10章 道路の整備

（道路整備の基本事項）

第65条 開発事業者は、開発事業を行うに当たり、市道の整備について、次の事項を遵守するものとする。

- (1) 条例第40条第1号に規定する開発事業を行おうとする場所の前面道路が市道の場合において、市道の幅員が6メートルに満たないときは、市道の道路中心から水平距離で3.00メートルの距離を後退し、開発事業者の負担で道路整備すること。ただし、新住宅市街地開発法（昭和38年法律第134号）に基づく新住宅市街地開発事業により整備が行われている場合は、この限りでない。また、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）に基づく土地区画整理事業により整備が行われている場合及び地区計画の定められている地区については、市長と協議すること。
- (2) 道路の一方が鉄道敷き、崖地、河川等である場合は、前号の規定によらず市長と協議すること。
- (3) 開発区域への進入路の幅員は、4メートル以上を確保し整備するよう努めること。
- (4) 第5条に規定する道路整備計画路線の計画区域内において、6メートルを超える計画路線に隣接し、開発事業を行おうとする場合は、原則として道路整備計画で定める計画幅員の2分の1を道路中心から水平距離で後退し、開発事業者の負担で道路整備するよう努めること。
- (5) 前号の規定によるほか、条例第40条第1号に規定する開発事業により新設される道路の幅員、隅切り、転回広場等の基準は、東京都が定める都市計画法の規定に基づく開発行為の許可等に関する審査基準（以下「東京都が定める審査基準」という。）によること。
- (6) 前号の規定によるほか、条例第40条第1号に規定する開発事業の計画を行う場合において、事業区域内に道路を設置する計画である場合は、第67条に規定する市に帰属が可能な道路を計画し、道路が有効に配置され良好な市街地の形成に貢献するように努めること。
- (7) 条例第40条第3号に規定する開発事業により新設される道路の幅員、隅切り、転回広場等の基準は、東京都が定める位置指定道路の手引きによる道路の基準によること。

- (8) 道路排水等を適切に排除するため市道へ接続する場合は、事業地内に横断開きよ、側溝、街きよ等の必要な施設を市長の指示により設置すること。この場合の設置位置及び材料については、市長と協議すること。
- (9) 前号の規定によるほか、雨水を適切に排除できるよう側溝には集水枿を設置すること。この場合においては、おおむね延長20メートルにつき1基設置することとし、雨水本管が整備されている区域は取付管径φ200ミリメートルにて雨水本管へ接続すること。
- (10) 事業区域内から雨水等の表面排水が市道側へ流出しないよう必要な対策を図ること。
(道路の整備基準)

第66条 開発事業者は、開発事業を行うに当たり、事業区域内外の市道及び市に帰属する道路の整備について、次の事項を遵守するものとする。

- (1) 道路構造については、多摩市市道における道路構造の技術的基準に関する条例（平成25年多摩市条例第25号）、多摩市市道における道路標識の寸法に関する条例（平成25年多摩市条例第26号）及び多摩市市道における移動等円滑化に関する条例（平成25年多摩市条例第27号）に基づき計画を行うとともに、東京都建設局が定める道路工事設計基準に基づき設計を行い、使用する材料は、東京都建設局が定める土木材料仕様書に準拠した材料を使用すること。
 - (2) 現況確認を行い、路床部の地盤が軟弱な場合は、路床土支持力比試験（CBR試験）等を行うなど適切な対応を図ったうえで、道路構造について市長と協議すること。
 - (3) 道路を整備することによって将来の交通量に著しい変化が起こると市長が判断する開発事業については、道路構造について市長と協議すること。
 - (4) 前各号の規定によるほか、最低舗装厚は別表第9を標準とすること。
 - (5) 歩道舗装は透水性舗装での整備を原則とすること。ただし、崖地等に隣接する場合は、市長と協議すること。
 - (6) 車両乗り入れ舗装は、原則としてコンクリート舗装とすること。また、歩道のある市道に接道する場合は、切下げ構造で整備すること。ただし、警察との協議により別の整備方法となる場合は、この限りでない。
 - (7) 道路と道路の交差角は、原則として90度とすること。ただし、周辺の状況等により困難と市長が認める場合は、60度以上120度以下とすること。
 - (8) 道路の縦断勾配は、原則7パーセント以下の勾配とすること。ただし、地形等によりやむを得ないと市長が認める場合は、小区間に限り12パーセントまで緩和することができる。この場合においては、起終点部、交差部、角部は隅切り部から前後5メートルの範囲内を5パーセント以下とし、勾配の変化点において通行する車両の車体と舗装表面の接触が発生しない構造とすること。
- 2 開発事業者は、開発事業を行うに当たり、市道及び市に帰属する道路以外の道路の整備についても、できる限り前項各号に掲げる事項を遵守するよう努めるものとする。

(道路の引継ぎ)

第67条 第65条第6号の市に帰属が可能な道路とは、次の要件を満たすもの又は協議により市長が市への帰属を認めたものとし、帰属決定した道路の用地は、無償で譲渡するとともに、第79条第1項に規定する図書を開発事業者の負担で作成するものとする。

(1) 道路の線形が付近の都道又は市道（以下「公道」という。）と系統的になるものであって、次のいずれかに該当するものであること。

ア 道路の一端が公道に接続し、かつ、道路の終末に奥行き5.5メートルから6.0メートルまでの転回広場を設けていること。

イ 道路の一端が公道に接続し、かつ、他の一端が公共施設等に接続しているものであること。

(2) 道路の表面排水が浸透施設等を設置せずに自然流下により適切に区域外の施設へ排除できること。

(3) 東京都が定める審査基準を満たしていること。

(4) 帰属しようとする用地の地目が市道としての使用用途に適していること。

(道路の自費工事)

第68条 開発事業者は、開発事業を行うに当たり市道の側溝又は歩道の切下げ等の工事が必要な場合は、自費工事施行承認申請書を市長へ提出し、承認を受け施行するものとする。

2 開発事業者は、開発事業を行うに当たり不要となる切下げ構造の側溝又は歩道切下げ部がある場合は、通常の構造に復旧しなければならない。ただし、歩道のない道路において道路排水機能上特に支障がない場合は、この限りでない。

(道路の占用)

第69条 開発事業者は、市道の区域内で道路占用許可申請が必要となる工事を行う場合は、道路占用許可申請書を市長へ提出し、許可を受けるものとする。

2 水道、下水道、ガス供給等の管路を埋設する場合は、道路法（昭和27年法律第180号）及び多摩市道路占用規則（平成4年多摩市規則第29号）によるものとし、その埋設位置及び工程等について、市長及び施設管理機関と協議を行うものとする。

3 前項の規定によるほか、地下埋設物は舗装前に敷設することとし、完了検査後の道路掘削は、原則として認めない。

4 私設排水管等の地下埋設物及び電柱等の柱類の市道占用は、原則として認めない。

(工事用車両の市道通行)

第70条 開発事業者は、開発事業を行うに当たり、工事用車両の市道通行については、次の事項を遵守するものとする。

(1) 工事用車両の通行による市道の道路構造への影響について市長と協議すること。

(2) 通行車両に関する協議を市長と行い、工事用車両の市道通行届の提出のほか、必要に応じて車両制限令（昭和36年政令第265号）第12条の規定による道路管理者の認定を受けるための申請手続を行うこと。

- (3) 工事用車両の重量、幅、高さ等、車両制限令に基づく基準を超える車両を通行させる場合には、道路法第47条の2の規定により、特殊車両通行認定申請書を市長へ提出し、通行の許可を受けること。
- (4) 建設機械の市道上での使用は、可能な限り控える計画とすること。やむを得ず市道を使用する場合には、道路を損傷しないよう必要となる対策を図るとともに、警察へ道路使用許可申請書を提出すること。
- (5) 工事用車両の通行経路が、近隣で行われる公共工事等に影響を与える場合は、公共工事等の支障とならないよう当該公共工事管理者と協議調整を行うこと。
- (6) 通行する市道の交通規制等については、警察と協議すること。
- (7) 工事用車両の通行及び工事施行に伴う市道の損傷は復旧すること。また、施行前に周辺市道の写真を撮影しておくこと。

(道路境界)

第71条 開発事業者は、開発事業を行うに当たり、市道境界等の取扱いについては、次の事項を遵守するものとする。

- (1) 事業区域に接する既設公共用地及び新たに設置する公共用地の境界については、開発事業者の負担で市が承認する境界標を設置し、明確にすること。ただし、市以外が管理する公共用地については、当該公共用地管理者の指示によること。
- (2) 市道境界を厳守するとともに、境界について市長と確認した後に開発事業に着手すること。なお、境界未確定の箇所については、公共用地境界明示申請書を提出し、市長と協議すること。
- (3) 市道境界石等を破損した場合は、開発事業者の負担で市長の指示に従い復旧すること。

(交通安全施設)

第72条 開発事業者は、開発事業を行うに当たり道路の保安及び交通安全対策について留意するとともに、次の事項を遵守するものとする。

- (1) 道路反射鏡、車止め、道路標識、交通標識、路面表示等の施設を市長及び警察と協議のうえ、開発事業者の負担で整備すること。
- (2) 防護柵及び街路灯は、別表第10の設置基準により開発事業者の負担で設置すること。
- (3) 新設した道路を市へ移管する場合は、前号の設置基準により設置した防護柵及び街路灯を市に無償で譲渡すること。

第11章 駐車場及び駐輪場の整備

(駐車場の設置)

第73条 開発事業者は、駐車場法（昭和32年法律第106号）、東京都駐車場条例（昭和33年東京都条例第77号）、東京都駐車場条例施行規則（昭和34年東京都規則第1号）等関係法令に基づくほか、別表第11に定める駐車場設置基準により駐車場を設置するものとする。

- 2 1台当たりの駐車スペースは、奥行き5.0メートル以上、幅2.3メートル以上を基準とする。
- 3 駐車場は、区画線等で明確に区分するものとする。
- 4 他の法律、条例、要綱等で前各項の基準を上回る基準があるときは、その基準に従うものとする。

(駐車場整備の適用除外)

第74条 開発事業者は、都市計画において建ぺい率が80パーセント以上の地域においては、前条の基準によらず市長と協議するものとする。

(周辺環境への配慮)

第75条 開発事業者は、駐車場を設置するに当たっては、次の事項を遵守するものとする。

- (1) 駐車場からの自動車排気ガス、騒音等について、近隣住民に対し十分に配慮した設計にすること。
- (2) 駐車場には看板の掲示等によりアイドリング・ストップの周知を行うよう努めること。

(駐輪場の整備)

第76条 開発事業者は、多摩市自転車等の放置防止に関する条例（昭和59年多摩市条例第27号）及び多摩市自転車等の放置防止に関する条例施行規則（昭和60年多摩市規則第11号）等の関係法令に基づくほか、別表第12に定める駐輪場設置基準により開発区域内に必要な駐輪場を設置するものとする。

- 2 駐輪場1台当たりの規模は、前項の規定により設置する駐輪場の設置台数の30パーセント以上を自転車及び原動機付自転車用として奥行き2メートル、幅0.75メートル以上の区画とし、当該区画以外の自転車用については奥行き2メートル、幅0.5メートル以上の区画とする。ただし、自転車用として複数台を格納することができる一体型のラックを使用する場合は、この限りでない。
- 3 開発事業者は、駐輪場の清掃及び整理整頓をし、日常の管理を十分行うものとする。
- 4 大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）第2条第2項に規定する大規模小売店舗に該当する場合は、市長と協議するものとする。

第12章 文化財の保護及び保全

(文化財の保護及び保全)

第77条 開発事業者は、開発事業を計画するに当たり、文化財の保護及び保全について十分配慮するとともに、文化財保護法（昭和25年法律第214号）その他関係法令の規定により、多摩市教育委員会と協議し、対応するものとする。

第13章 補則

(中間検査の実施)

第78条 条例第57条に規定する中間検査又は確認の実施については、市へ移管する道路施設、下水道施設等の公共施設及び市長又は管理者が必要と認める施設について行うものとする。

- 2 前項の規定による中間検査のうち、次の各号に掲げる施設に係るものは、それぞれ当該各号に定める時期に行うものとする。
 - (1) 市へ移管する道路施設 路床工事及び路盤工事の完了時
 - (2) 市へ移管する重要構造物 工事の施工中及び完了時
- 3 開発事業者は、市へ移管する道路施設の中間検査を実施するときは、不可視部分を確認することができる写真を市長に提出しなければならない。

(公共施設等の移管の手続)

第79条 開発事業者は、開発事業で設置された公共施設等を市へ移管する場合は、各担当課と協議したうえで別表第13に定める図書を作成し、原則として条例第59条第2項に規定する開発事業完了検査を行う前に市長へ届け出なければならない。

- 2 開発事業者は、公共施設用地の区域を明確にするため、市の境界石等を設置するものとする。
- 3 開発事業者は、公共施設用地の帰属に際しては、実測面積と登記簿記載面積を一致して分筆し、所有権以外の権利を抹消するものとする。
- 4 登記手続の詳細については、担当課と別途調整を行うものとする。

(児童及び生徒の就学)

第80条 開発事業者は、条例第61条第1項第2号に規定する計画戸数100戸以上の共同住宅を建築する場合は、入居時期並びに児童及び生徒等の就学に関する事項について教育委員会と協議するものとする。この場合においては、事前に入居予定者から入居時における児童及び生徒等の構成数等を把握したうえで、入居予定に関する報告を別途教育委員会へ行うものとする。

- 2 前項の規定によるほか、開発事業者は、教育委員会と協議し、あらかじめ転入することが予定される者に対して就学手続の周知を行うなど必要となる対策を図るよう協力するものとする。

(指導担当)

第81条 次の表の左欄に掲げる事項に関する指導担当課は、同表の右欄に定めるとおりとする。

	事 項	指導担当課
1	総合的事項に関すること。	都市計画課
2	防災及び防犯に関すること。	防災安全課
3	自治会等に関すること。	コミュニティ・生活課
4	店舗、事務所等に関すること。	経済観光課
5	ごみ処理に関すること。	ごみ対策課
6	福祉のまちづくりに関すること。	福祉総務課
7	住宅マスタープラン等に関すること。	都市計画課
8	道路及び駐車・駐輪場に関すること。	道路交通課
9	環境配慮及び公害に関すること。	環境政策課
10	公園及びみどりに関すること。	公園緑地課
11	下水に関すること。	下水道課
12	児童及び生徒の就学等に関すること。	学校支援課
13	埋蔵文化財に関すること。	教育振興課

(委任)

第82条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成19年6月1日から施行する。

附 則 (平成20年多摩市告示第398号)

この要綱は、平成20年4月1日から施行する。

附 則 (平成21年多摩市告示第93号)

この要綱は、平成21年4月1日から施行する。

附 則 (平成23年多摩市告示第171号)

この要綱は、平成23年4月1日から施行する。

附 則 (平成24年多摩市告示第311号)

この要綱は、平成24年7月1日から施行する。

附 則 (平成25年多摩市告示第120号)

この要綱は、平成25年4月1日から施行する。

附 則 (平成26年多摩市告示第279号)

1 この要綱は、平成26年7月1日から施行する。

2 この要綱の施行の際、現に条例第45条第2項に規定する開発事業事前協議書が提出されている開発事業については、なお従前の例による。

附 則 (平成28年多摩市告示第98号)

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

附 則 (平成29年多摩市告示第39号)

この要綱は、平成29年4月1日から施行する。

別表第1（第4条関係）

敷地面積の最低限度

地域又は区域	敷地面積の最低限度
新住宅市街地開発区域	150 m ²
上記以外の第1種低層住居専用地域	120 m ²
その他の用途地域	100 m ²

備考 次の開発事業については、この表は適用しない。

- 1 法第12条の4に規定する地区計画が定められている地区
- 2 建築基準法第42条第1項第5号の規定による道路の位置の指定で、開発区域内における区画数が2以下の場合又は道路形状の変更申請を行う場合

別表第2（第13条関係）

集会施設設置基準

計画戸数	集会施設面積
100戸以上500戸未満	100 m ² 以上
500戸以上1,000戸未満	150 m ² 以上
1,000戸以上	別途協議

別表第3（第16条、第18条関係）

ごみ及び資源物集積施設の面積基準

	計画戸数	ごみ集積場 (㎡)	資源物集積場 (㎡)	粗大ごみ集積場 (㎡)	集積場の合計 面積 (㎡)
一般世帯用共同住宅	15戸まで	2.0	1.0	1.0	4.0
	16戸から20戸	2.6	1.2	1.2	5.0
	21戸から25戸	3.2	1.4	1.4	6.0
	26戸から30戸	3.8	1.6	1.6	7.0
	31戸から35戸	4.3	1.8	1.7	7.8
	36戸から40戸	4.8	2.0	1.8	8.6
	41戸から45戸	5.3	2.2	1.9	9.4
	46戸から50戸	5.8	2.4	2.0	10.2
	51戸から55戸	6.3	2.6	2.1	11.0
	56戸から60戸	6.8	2.8	2.2	11.8
61戸以上	5戸増えるごとに0.4㎡を加算	5戸増えるごとに0.1㎡を加算	5戸増えるごとに0.1㎡を加算	5戸増えるごとに0.6㎡を加算	
単身者用共同住宅	25戸まで	2.0	1.0	1.0	4.0
	26戸から30戸	2.3	1.1	1.1	4.5
	31戸から35戸	2.5	1.2	1.2	4.9
	36戸から40戸	2.7	1.3	1.3	5.3
	41戸から45戸	2.9	1.4	1.4	5.7
	46戸から50戸	3.1	1.5	1.5	6.1
	51戸から55戸	3.3	1.6	1.6	6.5
	56戸から60戸	3.5	1.7	1.7	6.9
	61戸以上	5戸増えるごとに0.2㎡を加算	5戸増えるごとに0.05㎡を加算	5戸増えるごとに0.05㎡を加算	5戸増えるごとに0.3㎡を加算
一般・単身者併用共同住宅	単身者用住宅2戸を一般世帯用住宅1戸に換算し、上表より算出すること。				

別表第4（第48条関係）

計画汚水量

項目	事業計画
基礎家庭（日平均）	2650 / 人・日
都市活動（日平均）	1500 / 人・日
日最大 / 日平均	1.25
時間最大 / 日最大	1.80

備考 原単位、変動率は近年の上水道の使用実績に基づく。

別表第4の2（第50条関係）

流出係数	排水区名	
0.5	大栗左岸	1号、2号、3号
	大栗右岸	1号（NT区域）、2号、3号、4号、7号、8号、9号
	乞田左岸	1号（既存区域）、2号（既存区域）、5号（既存区域）、12号（既存区域）、13号
	乞田右岸	1号（既存区域）、6号（既存区域）、11号、20号
	稲城排水区、多摩川排水区	
0.55	大栗左岸	4号、5-1号、6号
	大栗右岸	1号（既存区域）
	乞田左岸	2号（NT区域）、5号（NT区域）、6号、7号、8号、12号（NT区域）
	乞田右岸	1号（NT区域）、2号、4号、5号、6号（NT区域）、7号、8号、9号、10号、12号、13号、14号、17号、19号
0.6	大栗右岸	5号
	乞田左岸	1号（NT区域）、3号、4号、9号、10号
	乞田右岸	15号、18号
0.65	乞田右岸	16号
0.8	大栗左岸	5-2号

別表第5（第55条関係）

利用状況に応じた流出係数

土地利用形態	流出係数
道路、コンクリート、屋根等（屋根＝宅地×建ぺい率）	0.9
透水性舗装	0.6
残留宅地（残留宅地＝宅地面積－屋根面積）	0.5、0.55又は 0.80
砂利、山林及び残留緑地	0.3
緑地	0.2

別表第 6（第 5 6 条関係）

計画人口

部屋のタイプ	人 数
1LDK以下	1.8
2DK及び2LK	2.5
2LDK	2.7
3DK及び3LK	2.8
3LDK、4DK及び4LDK	3.4
5DK	3.7

別表第 7（第 6 2 条関係）

排水計画人口

排水計画人口（人）	排水管内径（mm）	こう配
150未満	100	2.0/100以上
150以上300未満	125	1.7/100以上
300以上500未満	150	1.5/100以上
500以上	180以上	1.3/100以上

備考 内径180に該当する場合は、内径200、こう配は1.2/100以上を使用すること

別表第 8（第 6 2 条関係）

排水面積

排水面積（㎡）	排水管内径（mm）	こう配
200未満	100	2.0/100以上
200以上400未満	125	1.7/100以上
400以上600未満	150	1.5/100以上
600以上1000未満	180	1.3/100以上
1000以上1500未満	200	1.2/100以上
1500以上	230以上	1.0/100以上

備考

- 1 内径180に該当する場合は、内径200、こう配1.2/100以上を使用すること。
- 2 内径230に該当する場合は、内径250、こう配1.0/100以上を使用すること。

別表第 9 (第 6 6 条関係)

最低舗装厚

道路別	層別	舗装構造	舗装厚 (cm)
自動車道	表層	密粒度アスファルト混合物	5
	上層路盤	再生粒度調整碎石RM-40・プライムコート	10
	下層路盤	再生クラッシュラン碎石RC-40	20
歩道	表層	開粒度アスファルト混合物	4
	路盤	再生クラッシュラン碎石RM-30	10
	フィルター層	しゃ断層用砂	5
車両乗り入れ舗装	表層	セメントコンクリート212B	15
	路盤	再生粒度調整碎石RM-40	15

別表第 10 (第 7 2 条関係)

設置基準

種別	設置箇所	整備する施設	備考
防護柵	高低差50cm以上	ガードレール	道路部とその他の地盤(宅盤、公共施設等)との高低差が、設置箇所の欄に掲げる基準となった場合に適用する。
	高低差1m以上	ガードレール及び歩行者転落防護柵	
街路灯	幅員6m未満の道路	LED街路灯	概ね2.5m間隔で設置し、電柱が整備されていない場所は、単独柱で整備すること。 また、道路上において平均水平照度を3ルクス以上確保すること。
	幅員6m以上の道路	詳細については、市長と協議すること	

備考 整備する施設の詳細については、市長と協議すること。

別表第 1 1 (第 7 3 条関係)

駐車場設置基準

用 途	駐車場の規模
単身者用共同住宅	共同住宅の住宅戸数の 5 分の 1 以上の駐車場を設置するものとする。駐車場の場所は、敷地内を原則とするが、困難な場合は住宅、来客用等として最低 1 台以上を敷地内に設置し、残る台数については、事業区域から 5 0 0 m 以内に別に確保すること。
一般世帯用共同住宅	共同住宅の住宅戸数の 2 分の 1 以上の駐車場を設置するものとする。駐車場の場所は、敷地内を原則とするが、住宅、来客用等として最低 2 台以上は敷地内に設置し、残る台数については、事業区域から 5 0 0 m 以内に別に確保すること。
店舗及び事務所	買物客及び来客用を含み当該用途に供する床面積 2 0 0 m ² ごとに駐車台数 1 台 (当該用途に供する床面積 2 0 0 m ² 未満の場合は駐車台数 1 台)
その他	別途協議する。

別表第 1 2 (第 7 6 条関係)

駐輪場設置基準

用 途	駐輪場の規模
単身用共同住宅	1 戸につき駐輪台数 1 台以上
単身用以外の共同住宅	1 戸につき駐輪台数 1 台以上
百貨店、スーパーマーケット等	当該用途に供する床面積 2 0 m ² (店舗面積のうち 5, 0 0 0 m ² を超える部分の面積に対しては 4 0 m ²) ごとに駐輪台数 1 台
銀行等	当該用途に供する床面積 2 5 m ² (店舗面積のうち 5, 0 0 0 m ² を超える部分の面積に対しては 5 0 m ²) ごとに駐輪台数 1 台
遊技場	当該用途に供する床面積 1 5 m ² (店舗面積のうち 5, 0 0 0 m ² を超える部分の面積に対しては 3 0 m ²) ごとに駐輪台数 1 台
飲食店、食堂、喫茶店、事務所、物品販売業 (百貨店、スーパーマーケット等を除く。) 等集客が見込まれる施設	当該用途に供する床面積 2 0 m ² (店舗面積のうち 5, 0 0 0 m ² を超える部分の面積に対しては 4 0 m ²) ごとに駐輪台数 1 台
その他	別途協議する。

別表第13（第79条関係）

移管関係図書一覧

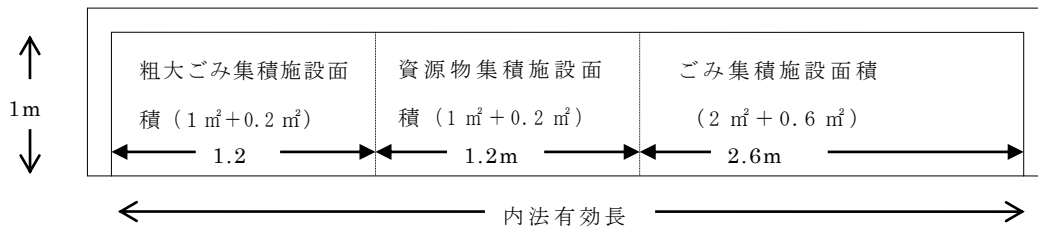
提出図書	道路関係	公園関係	下水道関係
帰属申請書等	○	○	○
登記承諾書	○	○	○
印鑑証明書（法人の場合は、別に資格証明書）	○	○	○
土地登記事項証明書	○	○	○
案内図	○	○	○
公図写し	○	○	○
地積測量図（縮尺250分の1、座標値付）	○	○	○
土地調書	○	○	○
登記原因証明情報	○	○	○
境界重ね図及び境界図の原図	○		○
測量成果（製本）			○
平面図	○	○	○
縦断図	○		○
構造図	○	○	○
占用物件表示図	○	○	
道路施設又は工作物等表示調書	○		
工事記録写真	○	○	○

備考

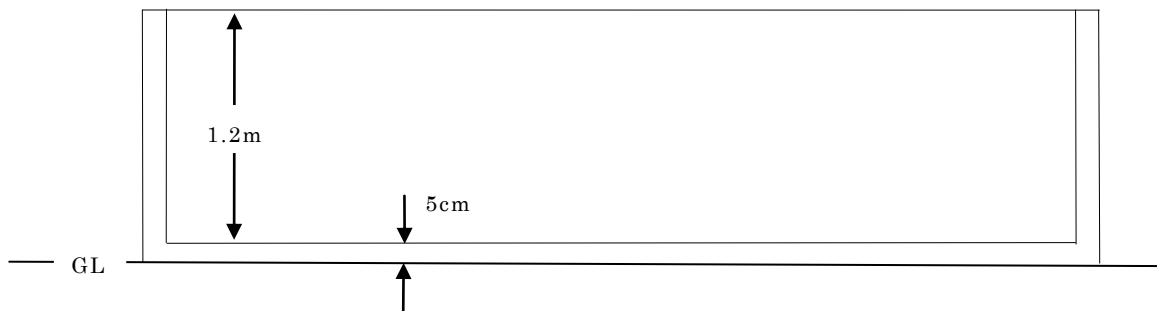
- 1 届出の様式は担当課により異なるため、別途調整を行うこと。
- 2 境界重ね図及び境界図の原図の座標系は、原則として世界測地系（測地成果2011）又は地籍調査各区域の座標系によること。

別図第1 (第16条関係)

— 平面図

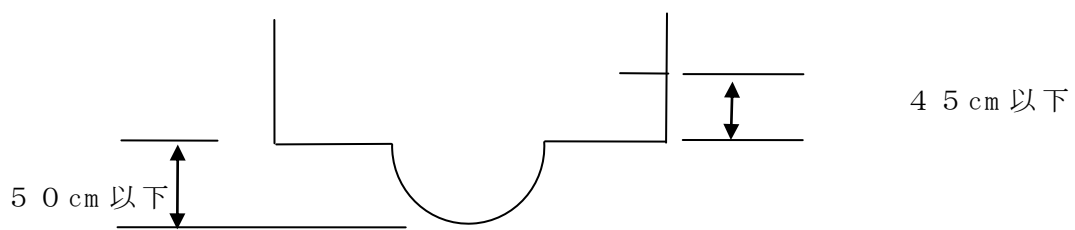


— 立面図



備考 一般世帯用共同住宅16世帯の場合の整備基準について図にした。

別図第2 (第52条関係)



別図第3 (第52条関係)

