

多摩市街づくり条例大規模土地取引・開発事業・指導基準の概要

条=条例 規=規則 指=指導基準

大規模土地取引・開発事業の適用範囲

項目	開発事業等の概要	条項
大規模土地取引行為	5,000 平方メートル以上（新住宅市街地開発事業により整備された区域内の土地については2,000 平方メートル以上）の土地に関する所有権、地上権若しくは賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利の移転又は設定を行う契約を締結して土地に関する権利を移転しようとする者は、大規模土地取引行為の3月前までに、その内容を市長に届け出なければならない。	条 60
開発事業	<p>(1) 法第 29 条の許可を要する事業「開発行為」</p> <p>(2) ①10 戸以上の住宅（共同住宅、長屋、寄宿舎、下宿その他これらに類するもので規則に定めるもの）【有料老人ホーム、グループホーム等】</p> <p>②高さが 10 メートルを超える建築物の建築（自己の居住の用に供する専用住宅の建築を除く）</p> <p>③延べ面積が 1,000 平方メートル以上の建築物の建築</p> <p>(3) 建築基準法 道路の位置の指定を伴うもの</p> <p>(4) 宅地造成等規制法 宅地造成で開発区域の面積が 500 平方メートル以上のもの</p> <p>(5) 不特定多数の利用を目的とした施設の建築で、周辺環境への配慮が必要なもののうち規則に定めるもの【ぱちんこ屋、葬祭場（特殊建築物）、納骨堂等】</p> <p>(6) 前号の規定によるもののほか、建築基準法第 87 条に規定する建築物の用途を変更する場合で、現にある施設を不特定多数の利用を目的とした施設で周辺環境への配慮が必要なもののうち規則に定めるものに変更するもの【ぱちんこ屋、葬祭場（特殊建築物）、納骨堂等】</p>	<p>条 40</p> <p>規 30</p> <p>規 31</p>

大規模開発事業	<p>(1) 開発区域の面積が 3,000 平方メートル以上の 開発行為</p> <p>(2) 共同住宅及び店舗又は併用住宅の建築で、計 画戸数が 100 戸以上となるもの</p> <p>(3) 共同住宅及び店舗又は併用住宅の建築で、開 発区域の面積が 2,500 平方メートル以上のもの</p> <p>(4) 延べ面積が 10,000 平方メートル以上の建築物 の建築</p> <p>(5) 高度地区のうち、絶対高さ制限の指定数値を 超える建築物の建築</p> <p>(6) 高度地区のうち、絶対高さ制限の指定がない 区域内（第 1 種低層住居専用地域を除く。） で、高さが 29 メートルを超える建築物の建築</p> <p>(7) 高度地区のうち、第 1 種高度地区以外の高度 地区（高度地区の指定がない地区を含む。）内 で、第 1 種高度地区から 10 メートルの水平距離 の範囲内において、高さが 20 メートルを超える 建築物の建築</p>	条 61
---------	---	------

※ 大規模土地取引及び開発事業等の相談に窓口に来庁される際には、下記に事前に連絡をお願いします。

大規模土地取引→都市計画課 計画担当 TEL042-338-6856

開発事業 →都市計画課 指導係 TEL042-338-6866

多摩市街づくり指導基準 主な指導の概要

項目	指導の概要	条項
敷地面積の最低限度	<p>開発行為等・道路の位置の指定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新住宅市街地開発区域 150 m² ・第1種低層住居専用地域 120 m² ・その他の用途地域 100 m² <p>※地区計画が定められている地区、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し申請を行う場合は適用しない</p>	指4 指別表1
住環境保全地域	<p>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【第一種中高層住居専用地域】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。</p>	指7
周辺景観との調和	<p>開発事業条例 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。</p> <p>ただし、建蔽率が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。</p>	指8
共同住宅における居住面積	<p>単身者用の住戸にあつては25平方メートル以上一般世帯用の住戸にあつては40平方メートル以上の面積を確保すること。規則第30条に定めるもの（老人ホーム・グループホーム等その他これらに類する施設で居住機能を有する建築物）についてはこの限りではない。</p>	指11
集会施設の設置	<p>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のより設置。</p>	指13 指別表2

ごみ及び資源物集積所の設置	多摩市廃棄物の処理及び再利用の促進に関する条例に基づき設置。 共同住宅のゴミ集積施設は原則別表3及び別図1による。	指15 指16 指別表3 指別図1
福祉のまちづくり	東京都福祉のまちづくり条例及び多摩市福祉のまちづくり整備要綱により、福祉のまちづくりの実現のため必要となる施設の整備。	指19
消防水利施設	開発行為で提供公園を整備する事業、計画戸数が30戸(単身者用住宅は2戸を1戸として換算)、建築物の延べ面積が2000㎡以上の建築物は防火水槽40㎡以上を1基以上設置。	指21 指22
地域配備消火器	宅地分譲を目的する開発行為で事業面積1000㎡以上の事業は地域配備消火器を1基以上設置し市に無償譲渡する。	指23
緑化	開発事業区域の10%以上の緑化、緑化の算定は指導基準第40条による。	指39 指40
提供公園	都市計画法第29条3,000㎡以上の開発行為(新住宅市街地開発区域及び区画整理事業地内を除く)で提供公園が必要場合に整備基準を定めている。	指41 指42
雨水流出抑制	浸透施設及び貯留槽の設置	指55
開発道路の接続道路のセットバック	開発行為で開発道路の接続先である市道の幅員が6m未満のときは、市道の道路中心から水平距離3mの道路後退し整備する。	指65
開発道路の整備基準	事業区域内外の市道及び市に帰属する道路の整備 道路の縦断勾配は原則7%以下、交差点部等前後5mの範囲内は5%以下とする。 市に帰属する道路は道路の一端が公道に接続し、かつ、道路の終末に奥行き5.5mから6.0mまでの回転広場を設けていること。 道路の幅員等は東京都が定める審査基準による。	指66 指67
駐車場の設置	駐車場法、東京都駐車場条例等関係法令に基づくほか、指導基準別表11に定める駐車場設置基準により駐車場を設置する。駐車場のスペースは奥行き5.0m以上、幅2.3以上を基準とする。 ただし、建蔽率80%以上の地域は協議とする。	指73 指74 指別表11

駐輪場の整備	<p>多摩市自転車等の放置防止に関する条例等関係法令に基づくほか、別表 1 2 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。</p> <p>駐輪場 1 台当たりの規模は、規定により設置する駐輪場台数 30%以上を平置きで、自転車及び原動機付き自転車用とし奥行き 2.0m以上、幅 0.75m以上の区画とし、自転車については奥行き 2.0m以上、幅 0.5m以上の区画とする。ただし、自転車用として複数台数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。</p>	指 75 指別表 12
--------	---	----------------

※ 指導基準の相談に窓口に来庁される際には、下記に事前に連絡をお願いします。

都市計画課 指導係 TEL042-338-6866

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）

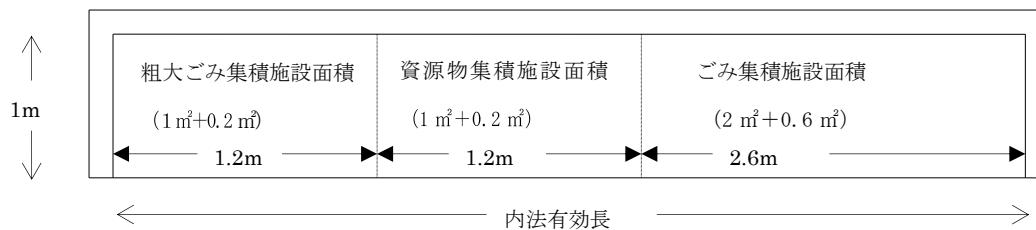
ごみ及び資源物集積施設の面積基準

	計画戸数	ごみ集積場 (m^2)	資源物集積 場 (m^2)	粗大ごみ集 積場 (m^2)	集積場の合 計面積 (m^2)
1 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 m^2 を加算	5 戸増える ごとに 0.05 m^2 を加算	5 戸増える ごとに 0.05 m^2 を加算	5 戸増える ごとに 0.3 m^2 を加算	
2 一般世帯用共同住宅（単身者用の住戸を含まないものに限る。）	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 m^2 を加算	5 戸増える ごとに 0.1 m^2 を加算	5 戸増える ごとに 0.1 m^2 を加算	5 戸増える ごとに 0.6 m^2 を加算	
3 一般世帯用共同住宅（2に掲げるものを除く。）	単身者用の住戸2戸を一般世帯用の住戸1戸に換算（1戸未満の端数は四捨五入するものとする。）し、2に定めるところにより算出すること。				

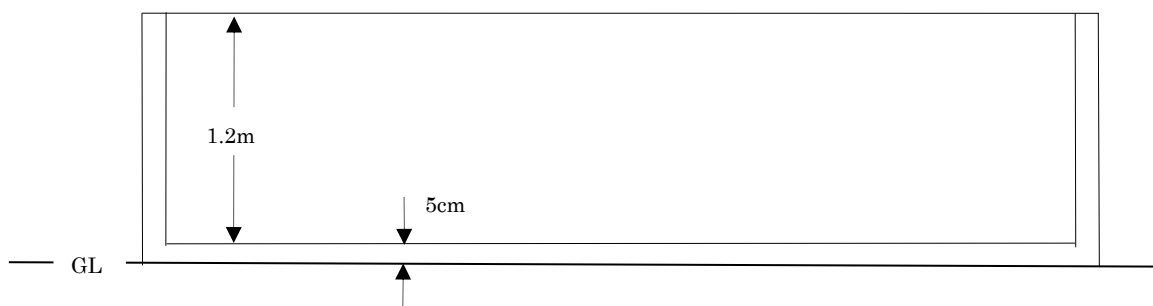
別図第1 (第16条関係)

ごみ及び資源物集積施設の整備基準

— 平面図 —



— 立面図 —



備考 この図は、別表第3に基づき、計画戸数が16戸である一般世帯用共同住宅（単身者用の住戸を含まないもの）について、屋外にごみ集積施設を設置する場合の整備基準の一例を図にしたものである。

別表第11（第73条関係）

駐車場設置基準

用途	駐車場の規模
1 単身者用 共同住宅	<p>居住者用については、別途協議すること。</p> <p>荷さばき及び来客用として、計画戸数が100戸未満の場合にあつては1台以上、100戸以上の場合にあつては2台以上を敷地内に設置し、看板、路面標示等で明示すること。</p>
2 一般世帯用 共同住宅	<p>居住者用として、計画戸数（単身者用の住戸の計画戸数を除く。）に3分の1を乗じて得た数（1未満の端数は切り上げるものとする。）以上の駐車台数の駐車場を設置するものとし、単身者用の住戸を含む場合は、単身者用の住戸の計画戸数に対応する駐車場については別途協議すること。シェアリングサービス等を実施する場合は、設置する駐車場の駐車台数を別途協議により減ずることができること。駐車場の場所は、敷地内を原則とし、不足分は、事業区域から500m以内に確保すること。</p> <p>荷さばき及び来客用として、計画戸数が100戸未満の場合にあつては1台以上、100戸以上の場合にあつては2台以上を敷地内に設置し、看板、路面標示等で明示すること。</p>
3 百貨店 その他の店舗	<p>買物客及び来客用を含み当該用途に供する床面積200㎡ごとに駐車台数1台（1台未満の端数は切り捨てるものとし、当該用途に供する床面積200㎡未満の場合は駐車台数1台）</p>
4 その他	<p>建築物の用途により別途協議するものとし、協議に当たっては、次の内容が分かる資料を提出すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 事業の性質 (2) 立地条件 (3) 予想来客数 (4) 従業員数 (5) 駐車台数積算根拠 (6) その他市長が必要と認める事項

別表第12（第76条関係）

駐輪場設置基準

用途	駐輪場の規模
1 共同住宅	計画戸数1戸につき駐輪台数1台以上とする。ただし、シェアリングサービス等を実施する場合は、設置する駐輪場の駐輪台数を別途協議により減ずることができる。
2 百貨店、スーパーマーケット等（商業地域又は近隣商業地域に存するもののうち、店舗面積が400㎡超であるものに限る。）	当該用途に供する床面積20㎡（店舗面積のうち5,000㎡を超える部分の面積に対しては40㎡）ごとに駐輪台数1台（1台未満の端数は切り捨てる。以下この表において同じ。）
3 銀行等（商業地域又は近隣商業地域に存するものうち、店舗面積が500㎡超であるものに限る。）	当該用途に供する床面積25㎡（店舗面積のうち5,000㎡を超える部分の面積に対しては50㎡）ごとに駐輪台数1台