

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 ※5,000㎡未満の土地取引であっても、条件を満たす複数の土地取引の合計面積が5,000㎡以上となる場合は、取引後の土地利用目的に関わらず、届出の対象となります。詳細は担当へご確認ください。	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 規則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㎡以上の土地での、区画の変更、1m以上の切土又は盛土、質の変更） ※詳細は東京都にご確認ください 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。窓口配布資料「事業区域周辺の土地利用に関する注意事項について」参照 (例) 先発：3区画の宅地分譲行為 後発：5区画の宅地分譲行為（先発の隣接地） 同一又は関連性のある事業主が、先発の完了日（敷地の分筆完了日又は給排水等の引込工事完了日のどちらか最も遅い日）から1年以内に、後発の行為（敷地の分筆、給排水の引込工事、造成工事、建築工事など）を行う場合一の開発事業に該当する。 ※一の開発事業については個別に判断しているため、必ず担当にご相談ください。	条2、15 規3、4、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	整備基準	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㎡※ (事業面積 3,000㎡以上) " 110㎡ (事業面積 3,000㎡未満) (2) 第一種低層住居専用地域以外 最低敷地面積 100㎡ ※詳細はP.23を参照のこと。	条32	
		公園等	事業面積が3,000㎡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31、33 規40 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3m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2m以上とすること。	条33 規40 別6	
		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㎡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㎡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)		
		清掃施設	設置面積 $\geq 0.25\text{㎡} \times$ (計画戸数等)(ワンルーム：0.125㎡) ※原則、公道に接する場所に設置すること。 ※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㎡(延床面積) ・金融機関※1：1台/25㎡(延床面積) ・遊技場※2：1台/15㎡(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㎡(※2：300㎡)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)	条34 規40 別7		
	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			
	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)	条34 規40 別9		
	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㎡以上の開発事業の場合)			
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㎡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.89 参照			