

# 狛江市まちづくり条例

## ～まちづくり案件手続編～

概要版

令和6年4月版



狛江市

# まちづくり条例に基づく手続きの対象

## I 開発等事業

次の1～4のいずれかに該当する場合には、**開発等事業**の手続きが必要です。

### 開発行為

#### 1 都市計画法第4条第12項に規定する**開発行為**に該当し、事業施行面積が**500平方メートル以上**のもの

\* **開発行為** 主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更

\* 開発行為に該当するかは、以下にお問い合わせください。

東京都多摩建築指導事務所 開発指導第二課  
府中市宮西町1-26-1 府中合同庁舎4階 042-364-2386

### 建築

#### 2 建築基準法第2条第13号に規定する**建築**で、次のいずれかに該当するもの

- 15戸以上の共同住宅、長屋、寄宿舎、下宿その他これらに類するもの
- 高さが**10メートルを越えるもの**（一戸建ての住宅は除きます）
- 階数が**地上4階建て以上**のもの（一戸建ての住宅は除きます）
- **延べ面積が500平方メートル以上**のもの（一戸建ての住宅は除きます）

### 位置指定道路

#### 3 建築基準法第42条第1項第5号に規定する**道路の位置の指定を伴うもの**

\* 位置指定道路については、上記「東京都多摩建築指導事務所 開発指導第二課」へお問い合わせください。

### その他

#### 4 周辺環境に著しい影響を与えるおそれのある**次のいずれかに該当するもの**

- **土地利用の変更等**（事業施行面積500平方メートル以上）
  - \* 駐車場は上記以外に40台以上の場合でも該当
- **宅地への変更**（開発行為に該当しない宅地造成、敷地分割、現状と異なる主要用途への変更、など）
- **駐車場、③墓所、④廃棄物施設（中間処理施設を含む）、⑤動物飼育施設、⑥電力施設**
- **工作物の設置等**  
建築基準法施行令第138条第1項各号に該当するもの（以下参照）

（工作物等の指定）

第三百三十八条 煙突、広告塔、高架水槽、擁壁その他これらに類する工作物で法第八十八条第一項の規定により政令で指定するものは、次に掲げるもの（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関するものその他他の法令の規定により法及びこれに基づく命令の規定による規制と同等の規制を受けるものとして国土交通大臣が指定するものを除く。）とする。

- 一 高さが六メートルを超える煙突（支柱及び支線がある場合においては、これらを含み、ストーブの煙突を除く。）
- 二 高さが十五メートルを超える鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの（旗ざおを除く。）
- 三 高さが四メートルを超える広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもの
- 四 高さが八メートルを超える高架水槽、サイロ、物見塔その他これらに類するもの
- 五 高さが二メートルを超える擁壁

## II 大規模開発等事業

次のいずれかに該当する場合には、**大規模開発等事業構想**の手続が必要です。

開発  
行為

- 1 都市計画法第4条第12項に規定する**開発行為**であつて、事業施行面積が**3,000平方メートル以上**のもの

建築

- 2 延床面積が**5,000平方メートル以上**の建築物の建築

## III 小規模開発等事業

**I 開発等事業に該当しない**、以下の**いずれかに**該当する場合は、**小規模開発等事業**の手続が必要です（まちづくり条例第67条）。

集合  
住宅

- 1 開発等事業に該当しない**全ての**共同住宅、長屋、寄宿舎、下宿その他これらに類するものの建築。ただし、3戸以下の長屋を除きます（4戸から該当）。

その他  
建築

- 2 1以外の延べ面積が**300平方メートル以上500平方メートル未満**の建築（併用住宅を含む。）ただし、一戸建て住宅を除く。

大規模  
戸建て

- 3 延べ面積が**500平方メートル以上の一戸建て住宅**の建築

宅地  
開発

- 4 事業施行面積**300平方メートル以上500平方メートル未満**の**宅地開発事業**（主として住宅の供給を目的とする土地の分割又は区画形質の変更をいう。）

地区計画  
区域

- 5 地区まちづくり計画策定地区内の開発等事業に該当しない**全ての**建築物の建築

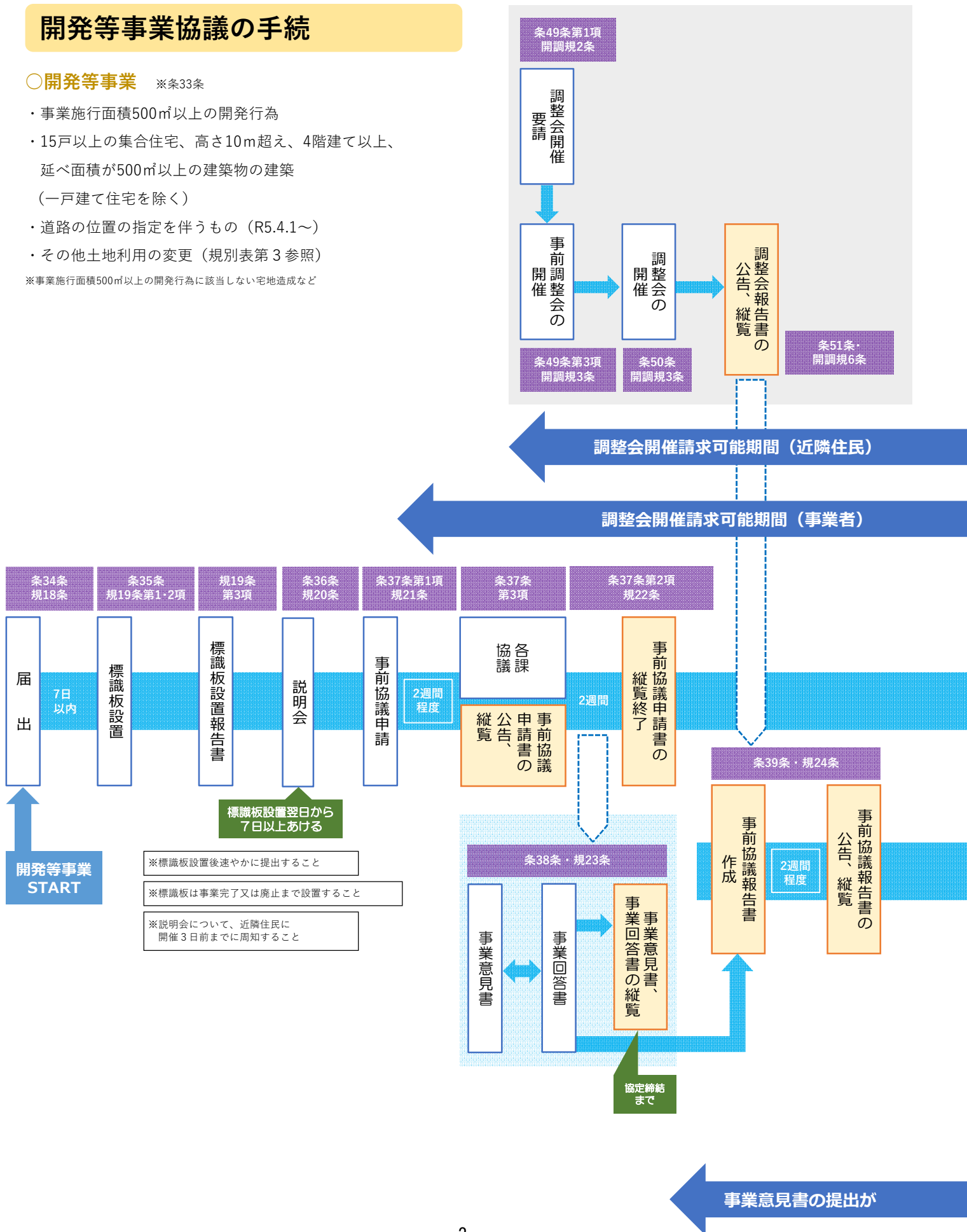
# 開発等事業の手続フロー

## 開発等事業協議の手続

### ○開発等事業 ※条33条

- ・事業施行面積500㎡以上の開発行為
- ・15戸以上の集合住宅、高さ10m超え、4階建て以上、延べ面積が500㎡以上の建築物の建築（一戸建て住宅を除く）
- ・道路の位置の指定を伴うもの（R5.4.1～）
- ・その他土地利用の変更（規別表第3参照）

※事業施行面積500㎡以上の開発行為に該当しない宅地造成など



## ○開発等事業の手続前に終わらせておくこと

- ・ 開発等事業の届出前に、関係各課（施行規則第22条参照）への事前調査・申請内容等の確認をお願いします。
- ・ 都市計画法上の開発行為の場合、東京都仮決裁後に開発等事業届出を受け付けます。
- ・ 生産緑地地区から転用して開発等事業を行う場合には、買取り申出を提出してから行為制限解除後に開発等事業届出を受け付けます。
- ・ 地区整備計画が策定されており、かつ、狛江市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成13年条例第19号）に基づく地区内で行われる大規模開発等事業は、事前に「大規模開発等事業構想事前相談カード」の提出が必要です。

- ※ このフローの  枠内の日数は事務処理等による目安の日数になります。
- ※ 開発行為に伴う同意・協議は別途行う必要があります。
- ※ 建築確認等とリンクしていません。（設計変更等の手続は、それぞれ行う必要があります。）
- ※ 東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例の手続は別途行う必要があります。

### ●建築指導事務

多摩建築指導事務所（立川庁舎）  
〒190-0022 立川市錦町四丁目6番3号 建築指導第一課 042-548-2058

### ●開発指導事務

多摩建築指導事務所（府中庁舎）  
〒183-0022 府中市宮西町一丁目26番1号 開発指導第二課 042-364-2386

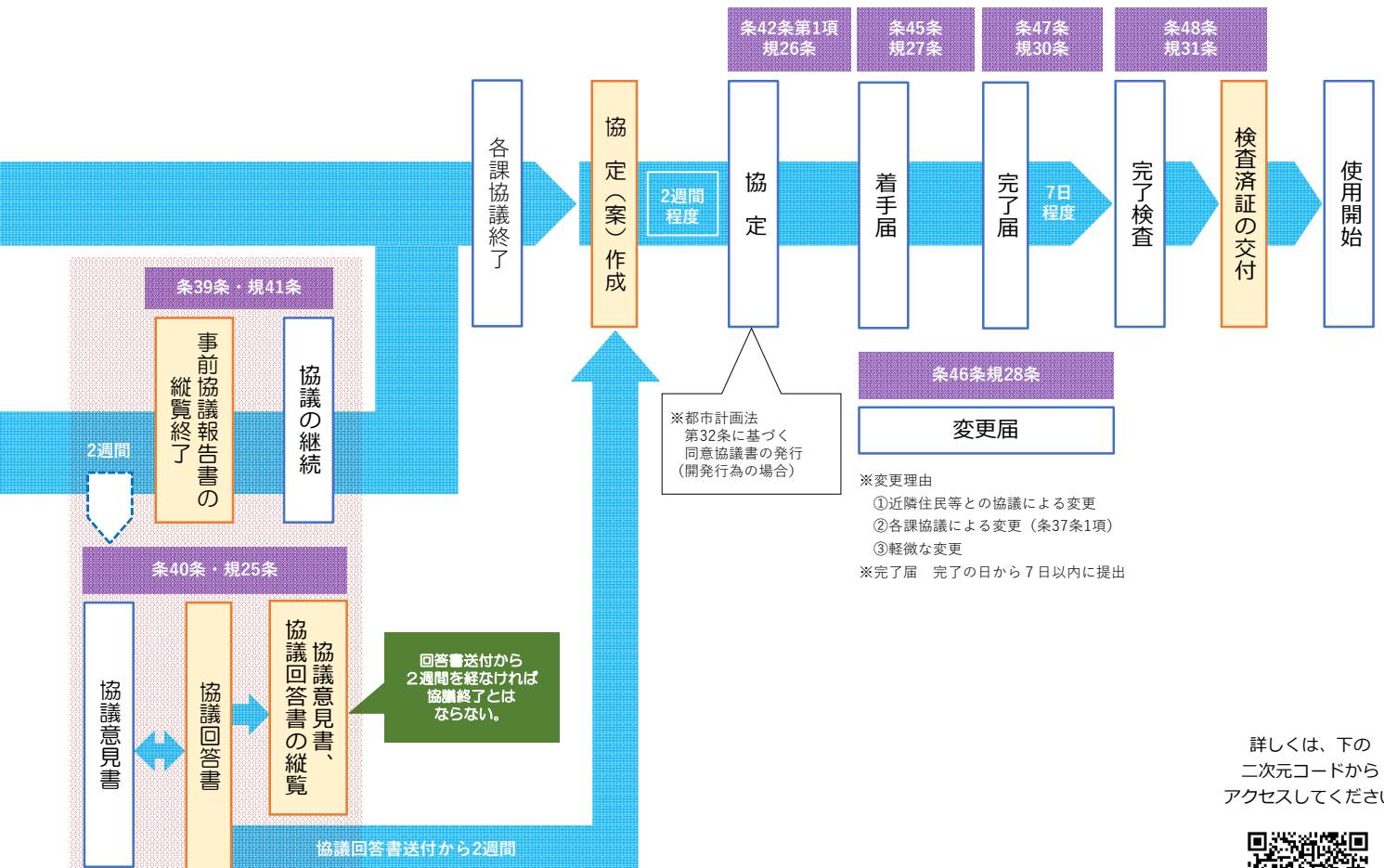
- ※ 近隣住民の範囲は狛江市まちづくり条例施行規則別表第2を参照
- ※ 説明会時の最低説明事項は狛江市まちづくり条例施行規則別表第4を参照

調整会開催請求可能期間（近隣住民）

調整会開催請求可能期間（事業者）

図中の略称表示は以下のとおりです。

条・・・狛江市まちづくり条例  
規・・・狛江市まちづくり条例施行規則  
大構規・・・狛江市大規模開発等事業構想検討会運営規則  
開調規・・・狛江市開発等事業調整会運営規則



ない場合は省略されます

詳しくは、下の  
二次元コードから  
アクセスしてください

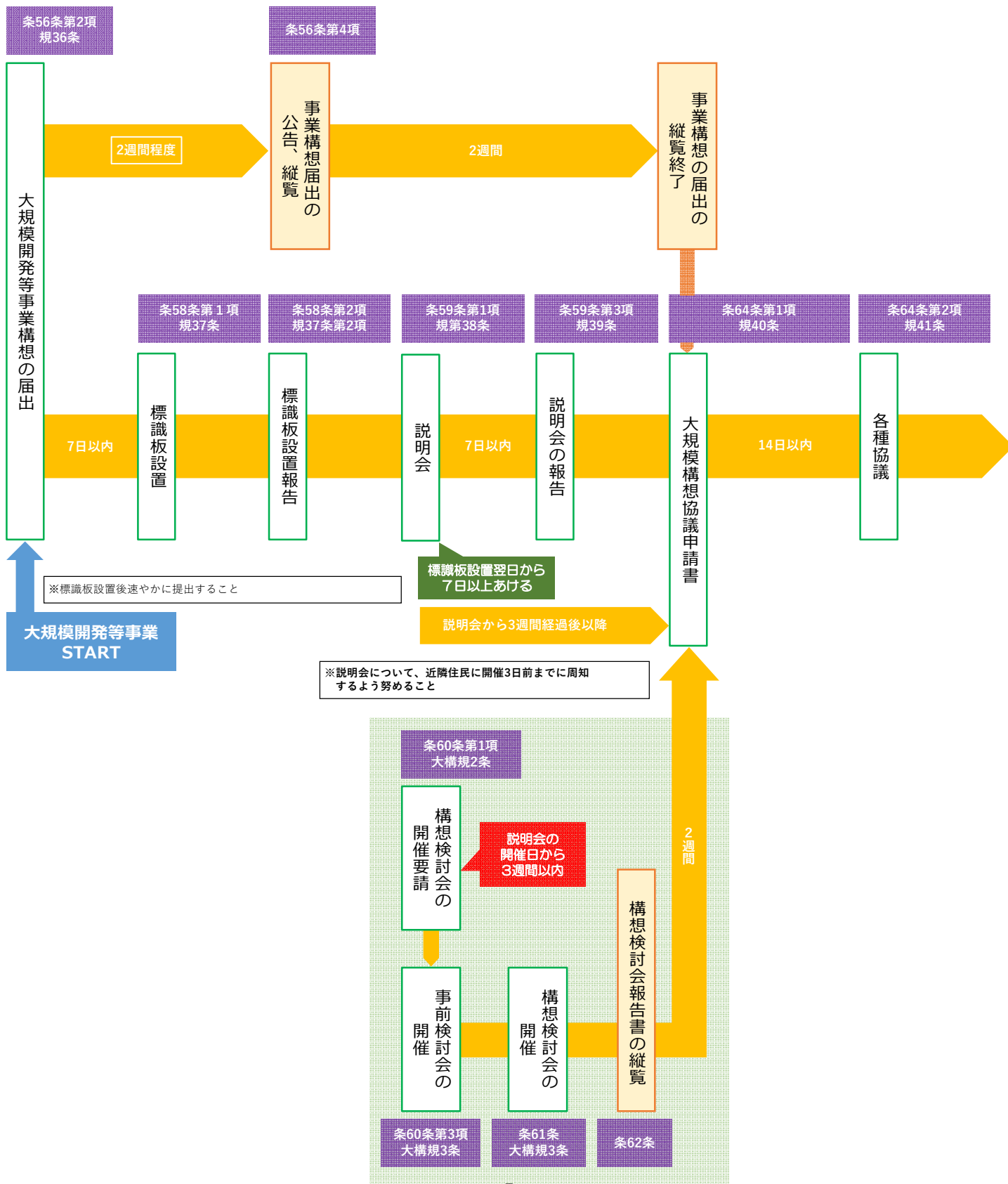


# 大規模開発等事業の手続フロー

## 大規模開発等事業構想協議の手続

### ○大規模開発等事業 ※条56条

- ・事業施行面積が3,000㎡以上の開発行為
- ・延べ面積が5,000㎡以上の建築物の建築



- ※ 大規模開発等事業構想の届出前に、関係各課（施行規則第22条参照）への事前調査・申請内容等の確認をお願いします。
- ※ このフローの□枠内の日数は事務処理等による目安の日数になります。
- ※ 開発行為に伴う同意・協議は別途行う必要があります。
- ※ 建築確認等とリンクしていません。（設計変更等の手続は、それぞれ行う必要があります。）
- ※ 東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例の手続は別途行う必要があります。

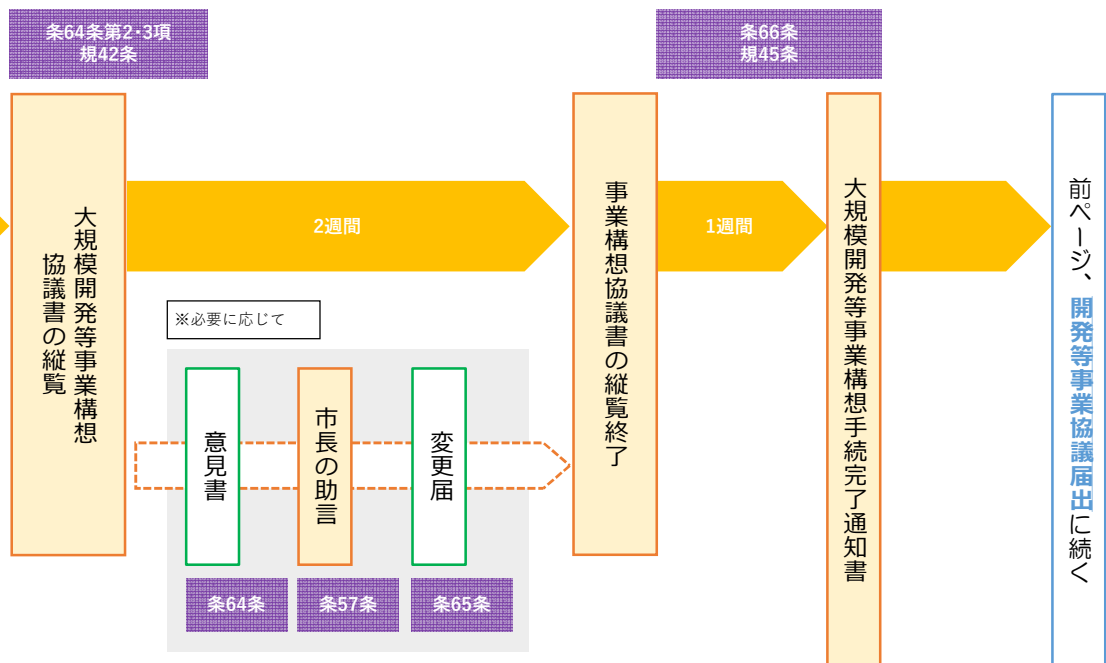
● **建築指導事務**

多摩建築指導事務所（立川庁舎）  
〒190-0022 立川市錦町四丁目6番3号 建築指導第一課 042-548-2058

● **開発指導事務**

多摩建築指導事務所（府中庁舎）  
〒183-0022 府中市宮西町一丁目26番1号 開発指導第二課 042-364-2386

- ※ 近隣住民の範囲は狛江市まちづくり条例施行規則別表第2を参照
- ※ 生産緑地地区から転用して開発等事業を行う場合には、買取り申出を提出してから行為制限解除後に大規模開発等事業構想届出を受け付けます。
- ※ 地区整備計画が策定されており、かつ、狛江市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成13年条例第19号）に基づく地区内で行われる大規模開発等事業は、事前に「大規模開発等事業構想事前相談カード」の提出が必要です。



図中の略称表示は以下のとおりです。

条・・・	狛江市まちづくり条例
規・・・	狛江市まちづくり条例施行規則
大構規・・・	狛江市大規模開発等事業構想検討会運営規則
開調規・・・	狛江市開発等事業調整会運営規則

詳しくは、下の  
二次元コードから  
アクセスしてください



# 開発等事業・大規模開発等事業構想における 主な指導・協議事項の概要

その他事業に応じて必要な協議事項が生じることがあります。詳細は、担当部署にお問い合わせください。

主な指導・協議事項の概要	担当部署	場所・連絡先
条例に基づく書類の提出等の手続全般、宅地の最低区画面積、景観まちづくり、緑のまちづくり協力金に関する事、集合住宅の建築に関する事（住戸の最低専用床面積、準工業地域における住居系用途地域の適用）、一団の土地における2つ以上の事業（連担制度）等	まちづくり推進課	本庁舎5階 03-3430-1305 machisuit01@city.komae.lg.jp
道路全般に関する事（道路後退、道路構造、路面排水設備、駐輪場及び駐車場の整備、境界等）	道路交通課	本庁舎5階 03-3430-1310 kanrikkr01@city.komae.lg.jp
騒音等近隣への環境配慮、緑化施策、公園及び緑地等に関する事	環境政策課	本庁舎5階 03-3430-1287・1298 mizumidokkr01@city.komae.lg.jp
下水道、排水設備及び雨水流出抑制施設等に関する事（浸透ます、浸透トレンチ）	下水道課	本庁舎5階 03-3430-1304 gesuikanrikkr@city.komae.lg.jp
埋蔵文化財等に関する事	社会教育課	本庁舎3階 03-3430-1342 bunkat@city.komae.lg.jp
福祉のまちづくりに関する事（バリアフリー等）	福祉政策課	本庁舎2階 03-3430-1240 fukuseikkr02@city.komae.lg.jp
防災防犯、防火貯水槽及び街頭消火器の設置等に関する事	安心安全課	防災センター2階（本庁舎隣接） 03-3430-1190 shouboukkr01@city.komae.lg.jp
廃棄物処理及び廃棄物保管場所等に関する事（規模、構造など）	清掃課	ビン・缶リサイクルセンター 03-3488-5300 seigyokkr01@city.komae.lg.jp

住民基本台帳及び住居表示に関する事	市民課	本庁舎2階 03-3430-1205 juminkkr01@city.komae.lg.jp
大規模小売店舗の出店、町会等への加入促進に関する事	地域活性課	本庁舎2階 03-3430-1237
保育所等の整備に関する事	児童育成課	本庁舎3階 03-3430-1281
通学路の安全確保に関する事	学校教育課	本庁舎3階 03-3430-1328



# 小規模開発等事業の手引

小規模開発等事業の手続等の概要を示しています。詳細は、狛江市まちづくり条例、狛江市まちづくり条例施行規則、狛江市まちづくり指導基準等を御確認ください。以下のいずれかに該当する場合は、小規模開発等事業の手続が必要です（まちづくり条例第67条）。

## 1 小規模開発等事業の適用範囲

### 集合住宅

- 1 開発等事業に該当しない**全ての**共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿その他これらに類するものの建築。ただし、3戸以下の長屋を除きます。

\*集合住宅（共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿等）を建築する場合、規模に関わらず条例（開発等事業又は小規模開発等事業）の手続が必要となります。

\*長屋のみの場合は、4戸以上から該当します。

\*開発等事業に該当する共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿等の建築とは、以下のいずれかに該当するものをいいます。

- 15戸以上の共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿その他これらに類するもの
- 高さが10メートルを超えるもの（一戸建ての住宅は除きます）
- 階数が地上4階建て以上のもので（一戸建ての住宅は除きます）
- 延べ面積が500平方メートル以上のもの（一戸建ての住宅は除きます）

### その他建築

- 2 1以外の延べ面積が**300平方メートル以上500平方メートル未満**の建築（併用住宅を含む。）ただし、一戸建て住宅を除く。

\*コンビニエンスストア、事務所、クリニックビル等上記1に該当しない建築が該当します。

### 大規模戸建て

- 3 延べ面積が**500平方メートル以上の一戸建て住宅**の建築

### 宅地開発

- 4 事業施行面積**300平方メートル以上500平方メートル未満**の**宅地開発事業**（主として住宅の供給を目的とする土地の分割又は区画形質の変更をいう。）

### 地区計画区域

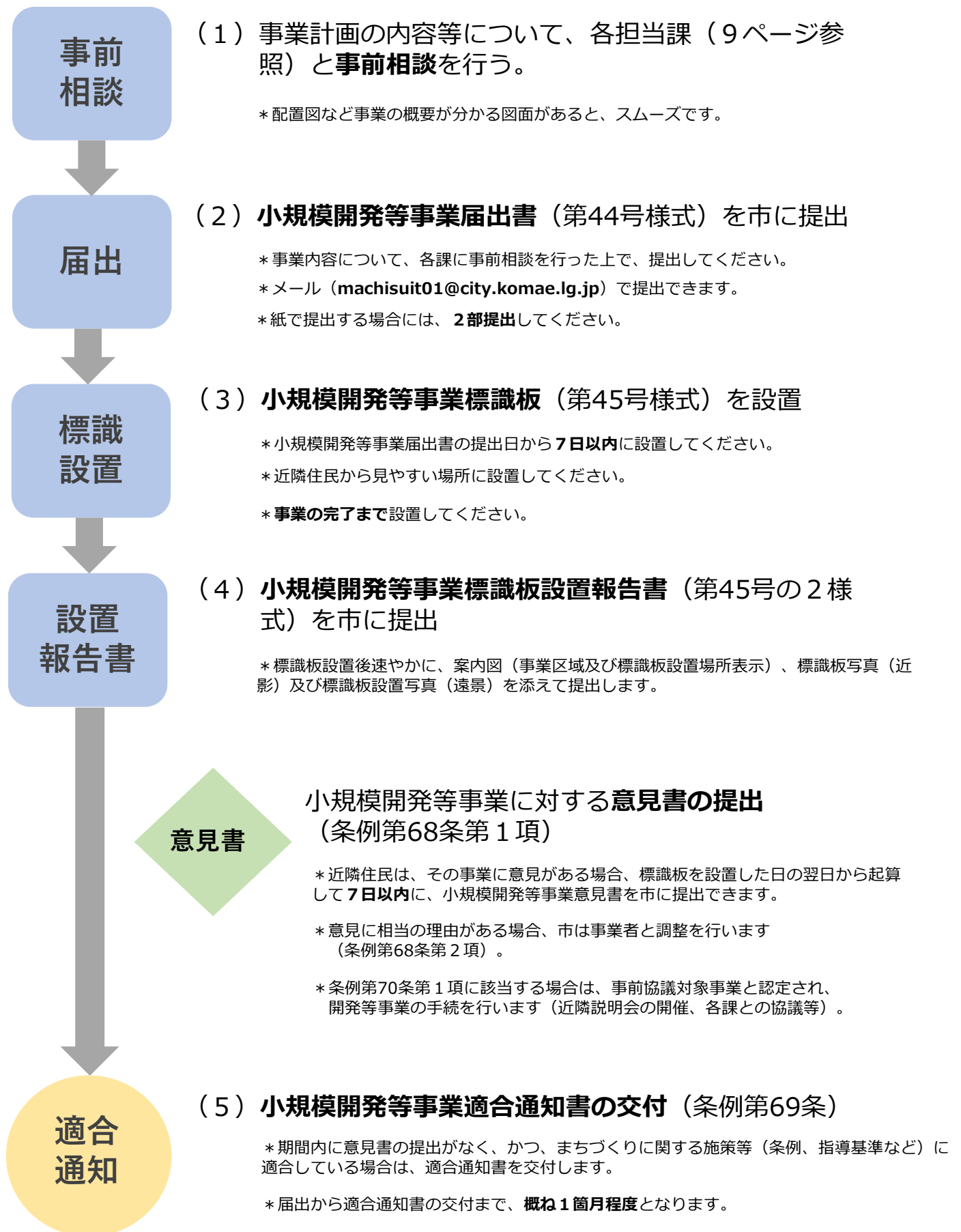
- 5 地区まちづくり計画策定地区内の開発等事業に該当しない**全ての建築物**の建築

## 2 小規模開発等事業の遵守事項

その他事業に応じて必要な協議事項が生じることがあります。詳細は、担当部署にお問い合わせください。小規模開発等事業届出書に添付する図面に下記内容の位置・規模等を示してください。

該当する事業	遵守事項	担当部署	指導基準
集合住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・単身者向け住戸の最低専用床面積は、25平方メートル以上とすること。</li> <li>・管理及び使用に当たり、基準第12条に掲げる事項</li> <li>・宅配ボックスの設置の推進</li> </ul>	まちづくり推進課 03-3430-1305 machisuit01@city.komae.lg.jp	第11条・第12条
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業区域内に廃棄物保管場所を設置すること。</li> </ul>	清掃課 03-3488-5300 seigyokkr01@city.komae.lg.jp	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業区域内に駐輪場を設置すること。</li> <li>・事業区域に隣接する道路に側溝を整備すること。</li> </ul>	道路交通課 03-3430-1310 kanrikkr01@city.komae.lg.jp	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業区域内の緑化を図ること。</li> </ul>	環境政策課 03-3430-1298 mizumidokkr01@city.komae.lg.jp	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・下水道、排水設備及び雨水流出抑制施設等に関すること（浸透ます、浸透トレンチ）</li> </ul>	下水道課 03-3430-1304 gesuikanrikkr@city.komae.lg.jp	
その他建築	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業区域内に廃棄物保管場所を設置すること。</li> </ul>	清掃課	第12条の2
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業区域内に駐輪場を設置すること。</li> <li>・事業区域に隣接する道路に側溝を整備すること。</li> </ul>	道路交通課	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業区域内の緑化を図ること。</li> </ul>	環境政策課	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・下水道、排水設備及び雨水流出抑制施設等に関すること（浸透ます、浸透トレンチ）</li> </ul>	下水道課	
宅地開発	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業区域に隣接する道路に側溝を整備すること。</li> </ul>	道路交通課	第10条の2
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業区域内の緑化を図ること。</li> </ul>	環境政策課	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・下水道、排水設備及び雨水流出抑制施設等に関すること（浸透ます、浸透トレンチ）</li> </ul>	下水道課	

### 3 手続の流れ



## 4 その他

小規模開発等事業届出書の提出とは別に書類の提出が必要です。

### 環境 政策課

事業区域面積に応じた**緑化計画書**の提出

お問合せ先 環境政策課水と緑の係（03-3430-1298）

### 下水道課

公共下水道への接続に必要な**排水設備計画確認申請書、  
公共ます及び取付管新設等申請書**の提出

お問合せ先 下水道課施設管理係（03-3430-1304）

### 清掃課

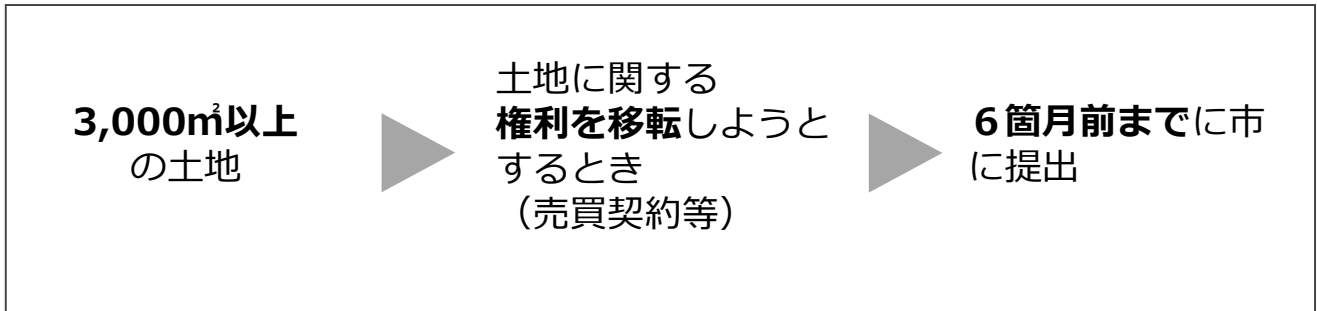
建築物の規模に応じた**廃棄物保管場所等設置届**の提出

お問合せ先 清掃課業務係（03-3488-5300）

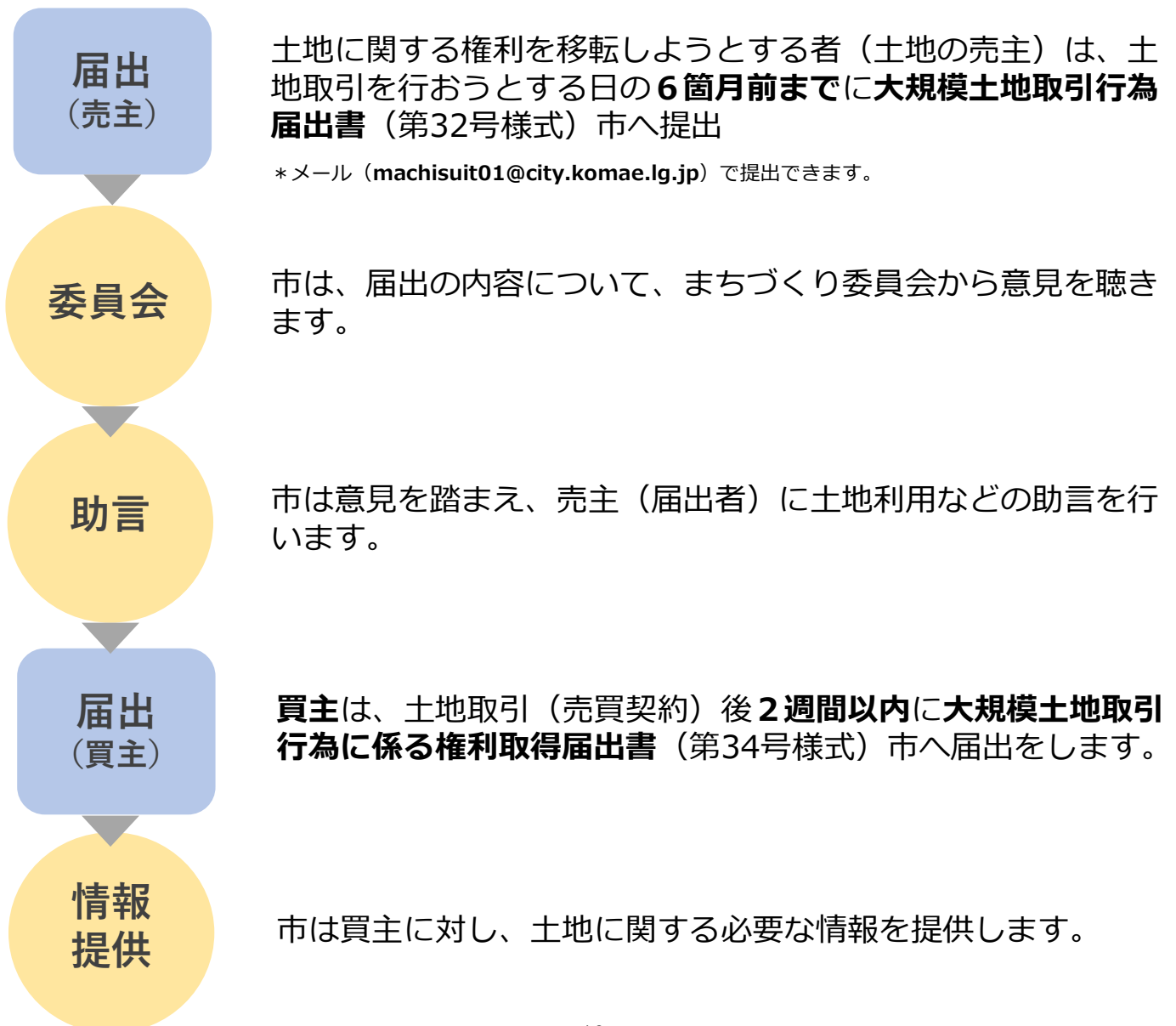
# 大規模土地取引行為の届出

大規模土地取引行為の届出の手続等の概要を示しています。詳細は、狛江市まちづくり条例、狛江市まちづくり条例施行規則等を御確認ください。

## 1 大規模土地取引行為の届出とは



## 2 大規模土地取引行為の届出の流れ



**狛江市まちづくり条例～まちづくり案件手続編～  
令和6年4月 概要版**

**問合せ先**

編集・発行 狛江市都市建設部まちづくり推進課  
住所 〒201-8585 狛江市和泉本町一丁目1番5号  
電話 03-3430-1111 (代) 内線 2541～2543  
メールアドレス machisuit01@city.komae.lg.jp  
ホームページ <https://www.city.komae.tokyo.jp>