

立川市宅地開発等
まちづくり指導要綱
のあらまし
(2021年4月改正版)

目 次

- I 指導要綱の事務手続きの流れ
- II 指導要綱の概略
 - 1 総則（目的・用語・適用範囲・事業計画など）
 - 2 公共施設等の整備
 - 3 その他

この冊子は、指導要綱の抜粋です。実際の事業計画の策定に際しては、要綱の全文を確認してください。

指導要綱の全文及び申請書等の様式については、下記をご覧ください。
(ダウンロードも出来ます。)



市ホームページのトップページ

<http://www.city.tachikawa.lg.jp/>

サイト内検索に「宅地開発」と入力して検索してください。



宅地開発

検索

をクリック！

指導要綱は、次の内容から構成されています。

- 指導要綱の事務手続きについて
- 立川市宅地開発等まちづくり指導要綱
- 立川市宅地開発等まちづくり指導要綱細則
- 様式
- 別表（添付図書）
- 技術基準
- 提出図書等について
- 検査について

問合せ先・相談窓口

立川市まちづくり部都市計画課開発指導係

〒190-8666 東京都立川市泉町 1156 - 9

TEL (042)528-4324

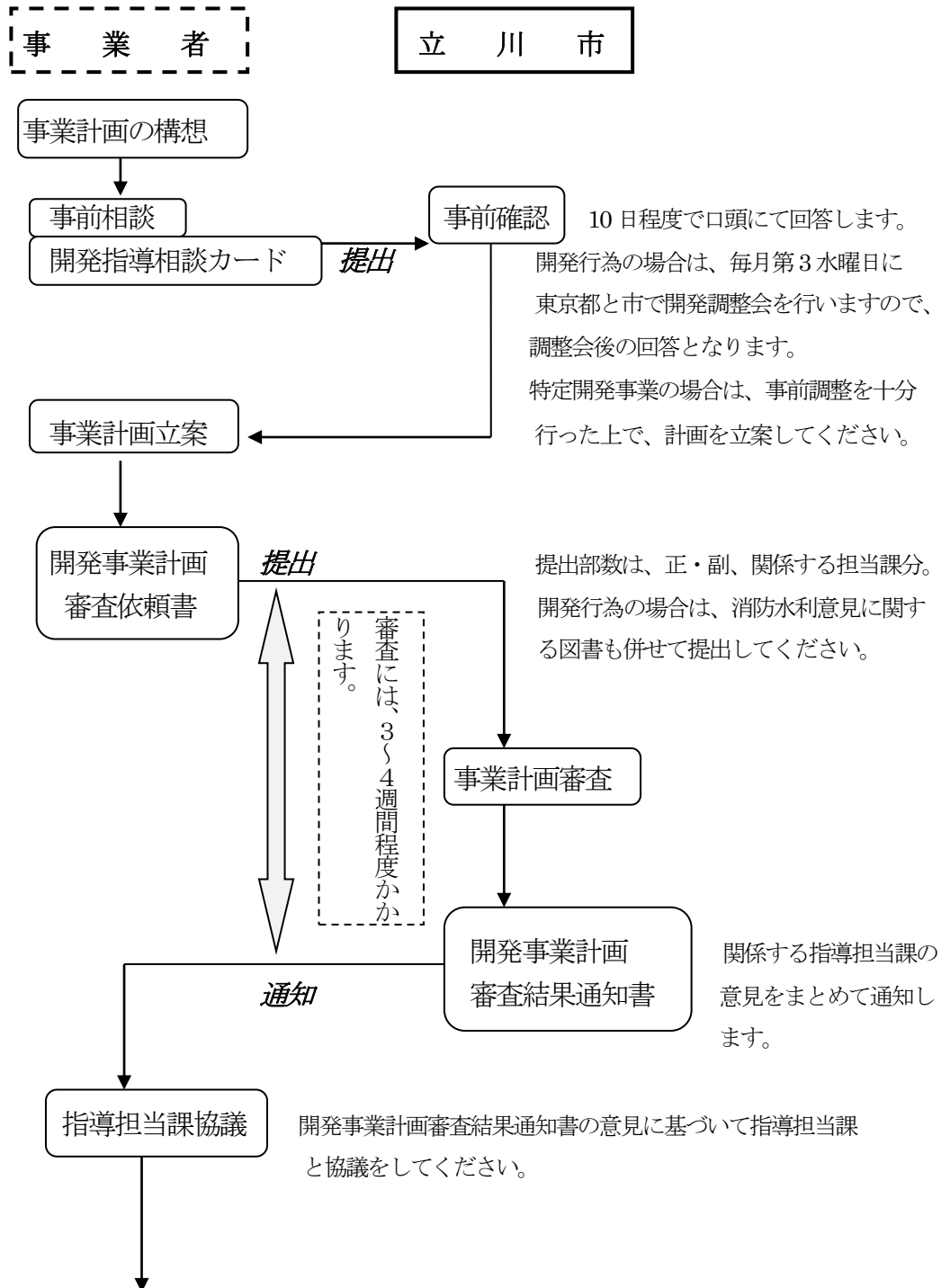
FAX (042)522-9725

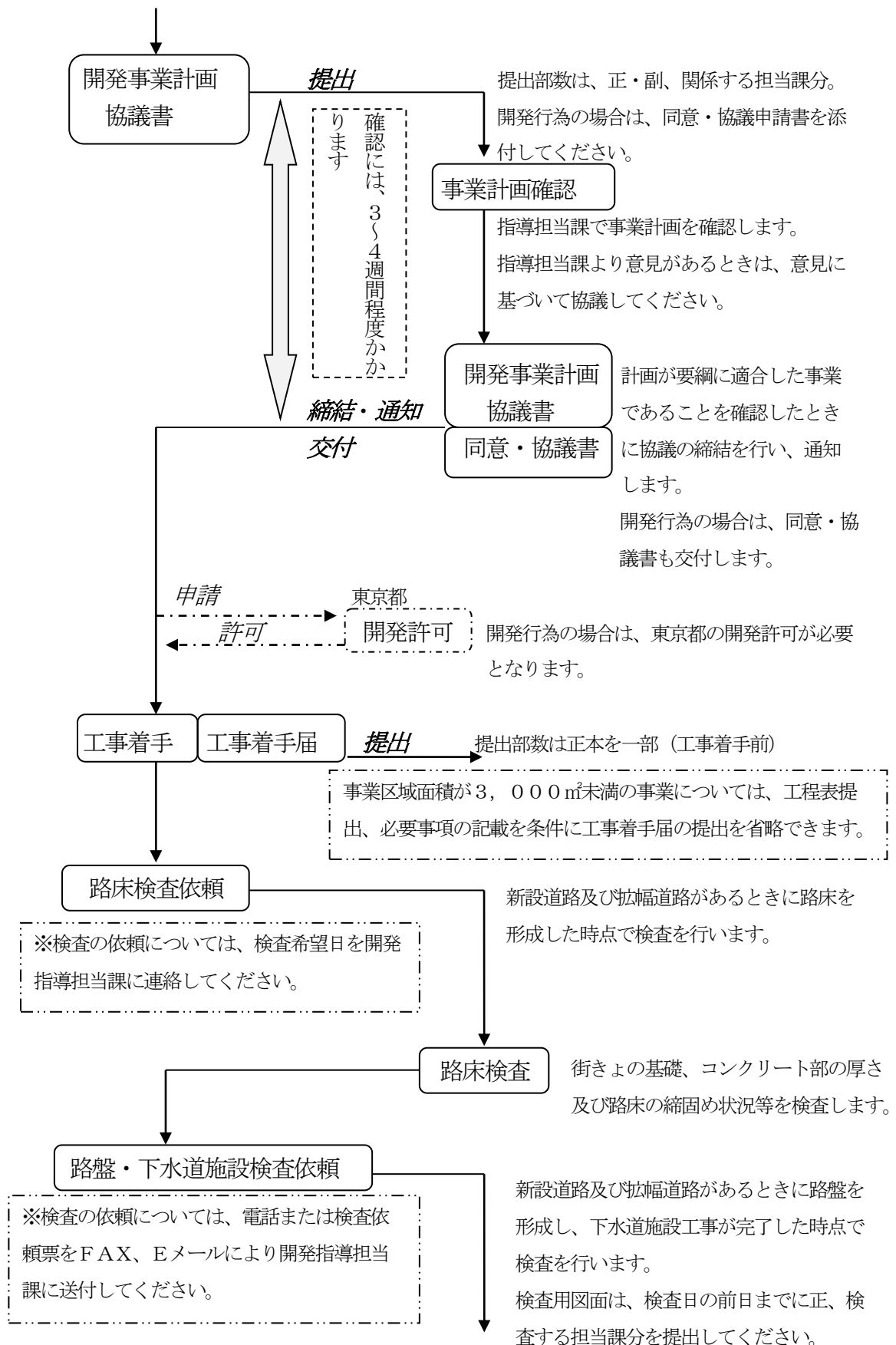
I 指導要綱の事務手続きの流れ

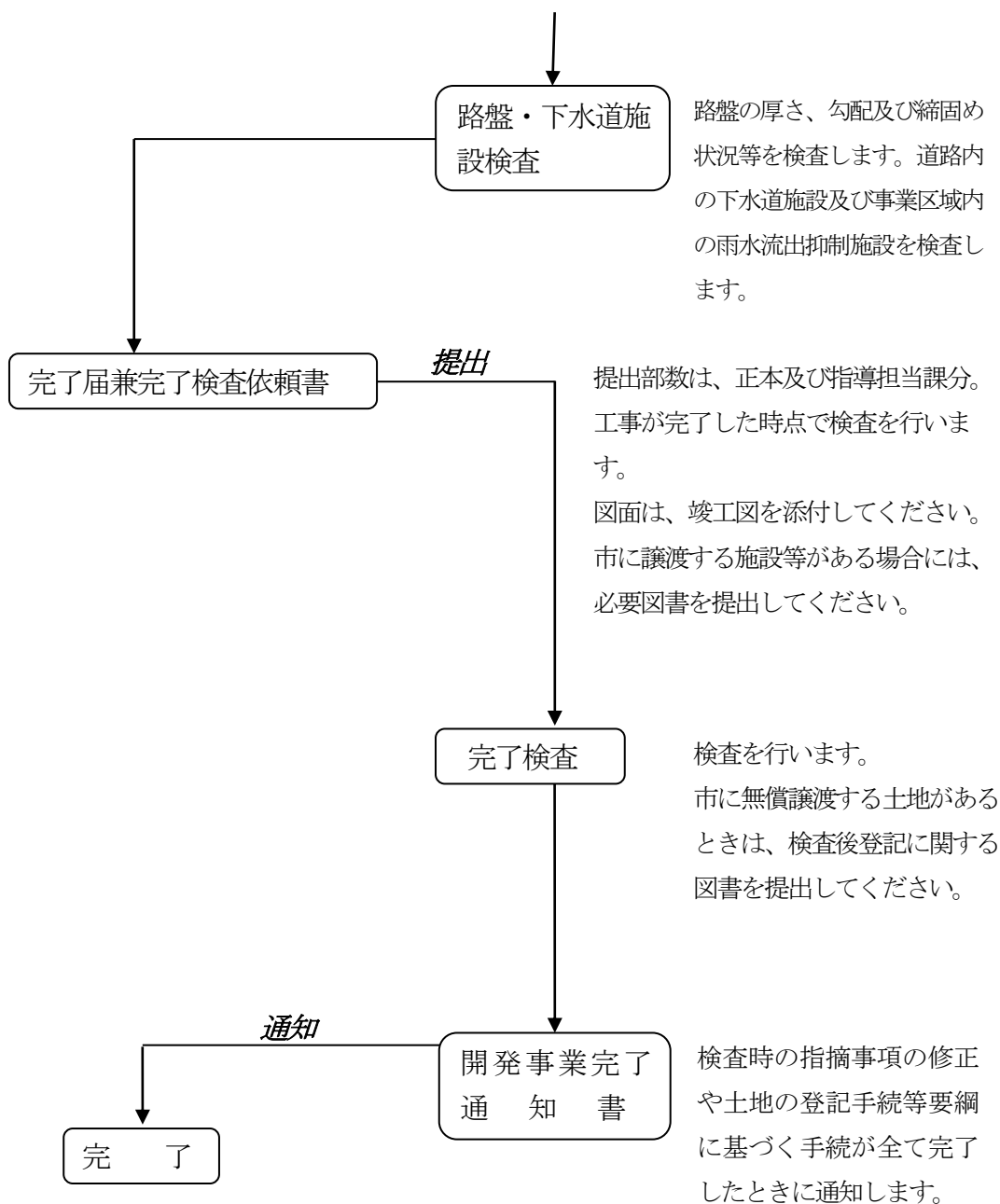
※提出図書作成の際は、「提出図書等について」、「別表（添付図書）」を参照してください。

提出図書の事業者の印は、全て印鑑登録のしてある印を使用してください。

開発事業計画協議書は正・副に押印し、その他の指導担当課分は押印付図書の写しを添付してください。







検査について

- ・路盤・下水道施設検査及び完了検査は、原則として毎週木曜日の午後に行います。
- ・検査依頼票及び完了届兼検査依頼書は、検査希望日の前週の最終日までに開発指導担当課へ提出してください。
- ・市に譲渡がない場合の道路については、路床検査及び路盤検査を省略する場合があります。

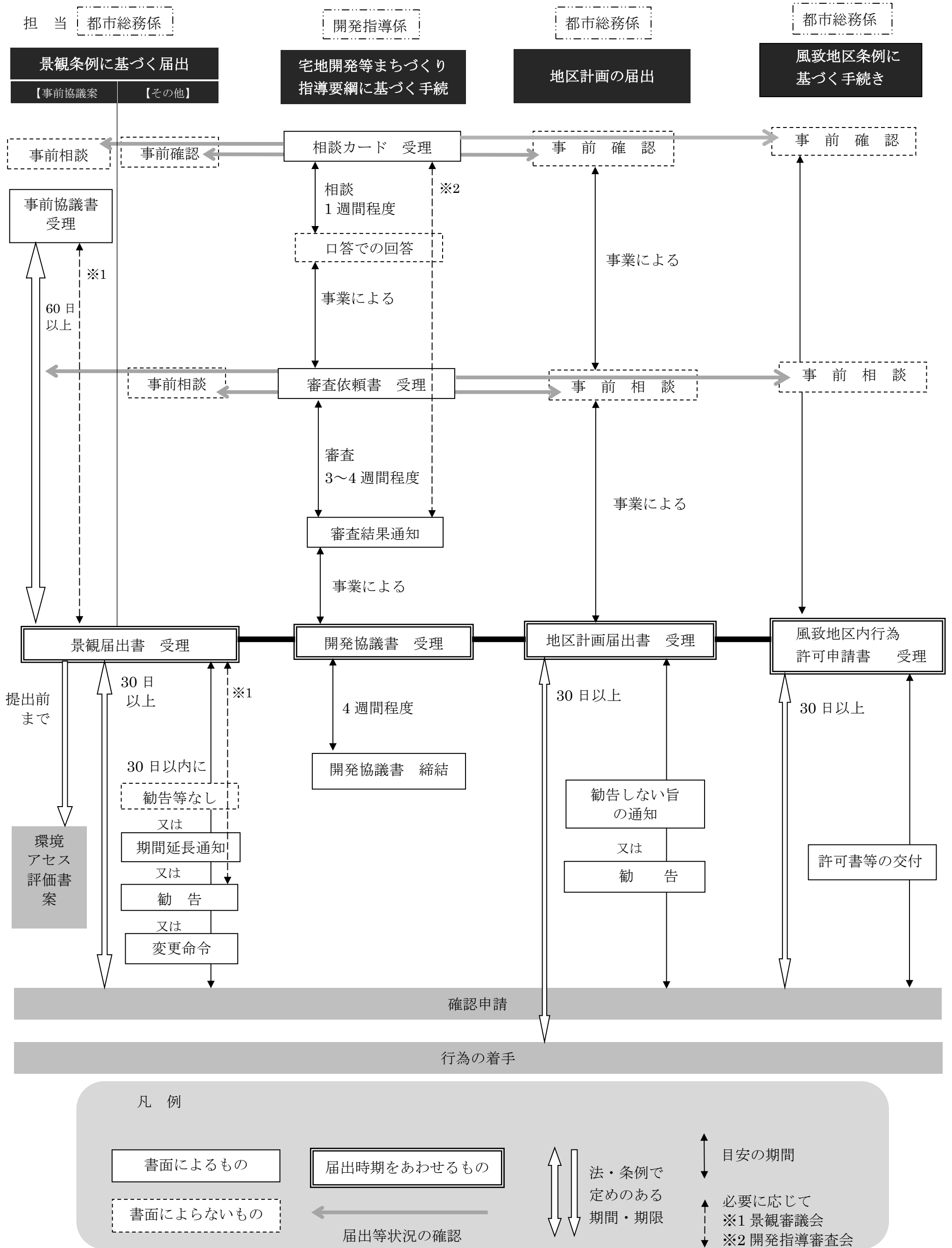
※検査の詳細については、ホームページを参照してください。

開発事業に係る主な協議事項問合せ先一覧表(抜粋)

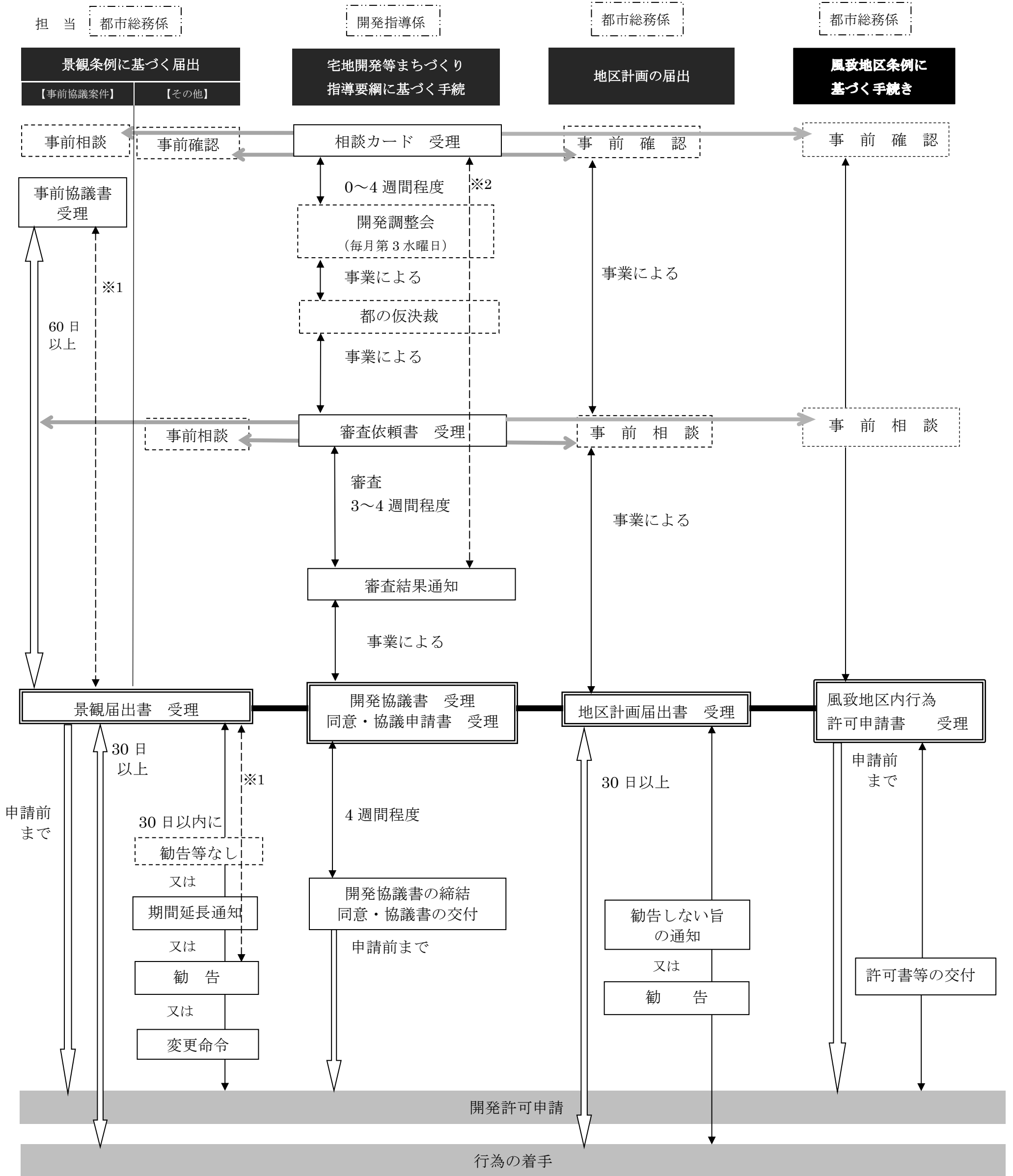
協議担当部課係		担当部門	内線	
まちづくり部	都市計画課	開発指導係	開発指導要綱の手続きに関する事	2377
			駐車場の設置に関する事	
			総合治水対策に関する事	
	都市総務係	地区計画に関する事	2367	
		生産緑地に関する事		
		景観条例に関する事		
		風致地区条例に関する事		
交通対策課	自転車対策係	自転車駐車場設置に関する事	2285	
基盤整備部	道路課	管理係	自費工事申請に関する事	2388
			道路管理、構造等に関する事	
		測量係	道路測量、境界画定に関する事	2392
			道路区域証明に関する事	
	水路敷境界画定に関する事			
	公園緑地課	緑化推進係	公園及び緑化地の整備に関する事	2260
			緑化推進・接道部緑化に関する事	
市民生活部	防災課	地域防災係	防火水槽の設置・管理に関する事	2532
			防災行政無線に関する事	
	市民協働課	協働推進係	コミュニティの形成に関する事	2627
福祉部	福祉総務課	調整係	東京都福祉のまちづくり条例に関する事	1492
保健医療部	高齢福祉課	業務係	サービス付き高齢者向け住宅の整備に関する事	1475
環境資源循環部	ごみ対策課	家庭ごみ減量係	ごみ処理計画に関する事	531-5517
			ごみ等集積所に関する事	
	下水道管理課	排水設備係	下水道施設の窓口	2212
		維持係	下水道の接続に関する事	2204
下水道工務課	計画係	公共下水道計画に関する事	2223	
教育部	生涯学習推進センター	文化財係	埋蔵文化財・遺跡調査に関する事	525-0860
	学務課	学務係	工事中の通学路の安全等に関する事	2516
産業文化スポーツ部	産業振興課	商工振興係	大規模小売店舗立地法に関連する事	2643
		農地係	農地の転用に関する事	2654

都市計画課で取扱う手続きの標準的な流れ（フロー図）

■建築物の建築等



■ 開発行為等



凡例

- 書面によるもの (Written documents)
- 書面によらないもの (Non-written documents)
- 届出時期をあわせるもの (Documents to align submission times)
- 届出等状況の確認 (Confirmation of submission status)
- 法・条例で定めのある期間・期限 (Periods/limits defined by law/ordinance)
- 目安の期間 (Reference period)
- 必要に応じて ※1 景観審議会 ※2 開発指導審査会 (As needed, ※1 Landscape Review Committee ※2 Development Guidance Review Committee)

II 指導要綱の概略

1 総則（目的・用語・適用範囲・事業計画など）

指導要綱の目的（第1条）

開発等を行う事業者及び市民と市が協調し、環境にも配慮した住みよい快適なまちづくりを進めるため、優良な生活環境の整備を図ることを目的としています。

用語の定義（第2条）

令和3年4月改正
令和3年4月施行

- 1 「開発事業」 この要綱の適用となる事業
- 2 「事業区域」 事業を施行する区域
- 3 「延床面積」 事業区域内の建築物の延べ床面積の合計
- 4 「集合住宅」 長屋、寄宿舎、寮、ワンルーム形式を含む共同住宅等
- 5 「ワンルーム形式共同住宅」 居室が1K又は1DKの間取りで構成される共同住宅
- 6 「事務所等」 集合住宅以外の建築物
- 7 「店舗」 小売業（飲食店業を除くものとし、物品加工修理業を含む。）を行うための用に供される建築物
- 8 「店舗面積」 小売業を営むための店舗の用に供される床面積
- 9 「特定開発事業」 事業区域面積が10,000㎡以上、集合住宅が150戸以上、又は延床面積が10,000㎡以上その他市長が周辺環境に重大な影響を及ぼすと認める場合のいずれかの開発事業

適用範囲（第3条）

- 1 都市計画法第29条に基づく開発行為（以下「開発行為」といいます。）
- 2 建築基準法第42条第1項第5号に掲げる道路の位置指定を受けるものの築造（以下「道路位置指定」といいます。）
- 3 建築基準法第2条第1号に掲げる建築物で、次のいずれかに該当するもの（以下「建築事業」といいます。）
 - ただし、専ら自己の居住用に供する目的で行う建築事業は除きます。
 - ア 高さ10m（第1種低層住居専用地域においては、軒の高さが7mを超え又は地上階数が3以上のもの）を超え、かつ、建築敷地面積が500㎡以上のものの建築
 - イ 延床面積が1,500㎡以上の建築
 - ウ 事業区域面積が1,000㎡以上の建築
 - エ 15戸以上の集合住宅の建築
 - オ 店舗面積が500㎡（午後11時から午前6時までの時間に営業する店舗については、250㎡）以上の建築

※なお、3年以内に隣接する区域で、同一所有者の土地又は同一事業者で建築事業を行う場合は、従前の事業と併せて要綱の適用となる場合があります。

※都市計画法第 29 条に基づく開発行為をしようとする場合、指導要綱に基づく協議のほかに東京都多摩建築指導事務所で許可が必要となります。

○開発許可の申請・相談窓口

東京都多摩建築指導事務所 開発指導第一課

連絡先 042-548-2040

標識の設置 (第 6 条)

この要綱の手続きを行うと同時に開発事業計画の標識を設置し、近隣関係者に周知してください (標識の写真を提出してください)。

紛争の防止 (第 7 条)

事業区域周辺の近隣住民及び関係者に対し説明会等を行い、開発事業に関する紛争が生じないように努めてください。

総合治水対策 (第 12 条)

各流域の対策基準に基づき、総合治水対策の一環として、事業区域内に雨水貯留施設等を設置してください (雨水流出抑制施設設置計画書を提出してください)。

区画の制限 (第 14 条)

開発行為及び道路位置指定の事業者は、1 宅地の規模を次の基準により区割りしてください。

容 積 率	1 宅地の面積
60 の地域	130 m ² 以上
80 の地域	115 m ² 以上
上記以外の地域	100 m ² 以上

ワンルーム形式共同住宅に関する基準 (第 15 条)

ワンルーム形式共同住宅を建築する場合は、次に掲げる基準により計画してください。

- ① 管理上の苦情に対処できるように管理人を常駐させる等明確な管理体制を策定。
- ② 各住戸の専有面積 (共有部分、メーターボックス、バルコニー等を除く。) は、25 m²以上を確保。

※各住戸の専有面積が判る資料を提出してください。

2 公共施設等の整備

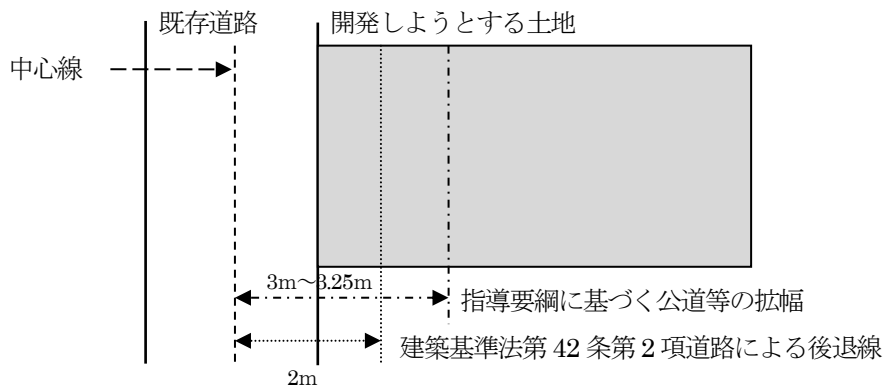
公道等の拡幅（第18条）

事業区域に接する公道等を次に掲げる基準により拡幅して整備し、拡幅された用地及び工作物を市に無償で譲渡していただきます。

- ① 原道幅員が6m未満であるときは、原道の中心線から水平距離で3m後退
- ② 公道等が、立川市道路整備基本計画に定められた幹線道路、地区幹線道路、街区幹線道路及び生活道路拡幅事業計画における整備優先路線で、原道幅員が6.5m未満であるときは、原道の中心線から水平距離で3.25m後退

※原道幅員とは、現在の認定幅員ではなく、拡幅前の元々あった道の幅員となります。

公道等の一方ががけ地、用水路、鉄道敷等で後退できないときは、それらの境界から事業区域側に水平距離で①は6m、②は6.5m後退してください。

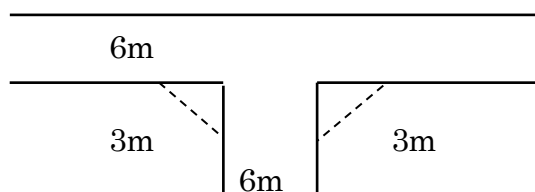


道路の隅切り（第21条）

道路が同一面で交差、接続又は屈曲する場合には、隅角をはさむ2辺の長さを等しくして、隅切りを整備してください。

公道等に隅切りするものについては、その用地及び工作物を市に無償で譲渡していただきます。

※なお、隅切りの長さや両側に隅切りを整備できない場合の例外的な取扱い等については、担当までご確認ください。



【例】幅員6mの道路
隅切りを整備する場合

公園等の設置 (第 23 条)

事業区域の規模に応じて、次に掲げる基準により公園又は緑化地を設置してください。

- ① 3,000 m²以上の事業区域 6%以上の公園又は緑化地^{注2}
- ② 2,000 m²以上の事業区域 5%以上の緑化地
- ③ 1,000 m²以上の事業区域 4%以上の緑化地
- ④ 1,000 m²未満の事業区域 3%以上の緑化地

注2 「公園又は緑化地」

※3,000 m²以上の事業区域面積を有する開発事業で開発行為又は 15 戸以上の集合住宅の建築（事務所等に 15 戸以上の集合住宅を併設する場合を含む）をする場合は、公園を設置し、その用地及び施設を市に無償で譲渡していただきます。

それ以外の場合は、緑化地を設置してください。

※開発行為において整備していただく緑化地が、完了検査後の建築行為に支障となる場合には、誓約書の提出により、後日建築と合わせて整備する事ができますので、担当までご確認ください。

消防水利の設置 (第 27 条)

消防水利として、次に掲げる開発事業については、防火水槽を設置してください。

- ① 事業区域面積が、3,000 m²以上の場合
- ② 建築物の延床面積が、3,000 m²以上の場合
- ③ 集合住宅の戸数が、30 戸以上の場合

※市に譲渡する公園内に防火水槽を設置したときは、市に無償で譲渡していただきます。

駐車場の設置 (第 32 条)

事業区域内に次に掲げる駐車場を設置してください。

- ① 集合住宅

地域地区	設置基準
商業地域 近隣商業地域	駐車計画書に掲げる台数及び荷さばき車両の駐車場 1 台以上
その他地域	戸数の 2 分の 1 の台数以上及び荷さばき車両の駐車場 1 台以上

※駐車場台数の一定限度を自動二輪車用駐車場 3 台につき駐車場 1 台と読み替えることができます。（算出台数の 5%又は 10%まで）。

【例】 20 戸の場合 戸数の 2 分の 1 = 10 台（算出台数）

10 台 × 10% = 1 台をバイク 3 台に読み替え ⇒ ⇒ ⇒ 9 台 + バイク 3 台

② 事務所等

※利用人員等を勘案して必要台数の駐車計画を策定し、駐車場を設置してください。

※荷さばき車両の駐車場を1台以上設置してください。

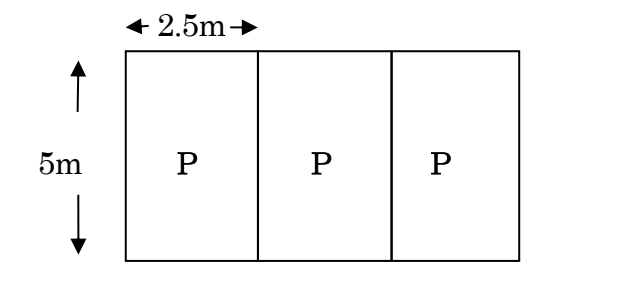
③ 店舗

地域地区	設置基準
商業地域 近隣商業地域	駐車計画書に掲げる台数及び荷さばき車両の駐車場1台以上
その他地域	店舗面積31㎡ごとに1台以上及び荷さばき車両の駐車場1台以上

以下の場合、別途協議させていただきますので、担当へご相談ください。

- (a) サービス付き高齢者向け住宅等の登録等を受けようとするとき。
- (b) 寄宿舍等で、入居者の自動車保有を抑制する方策が講じられているとき。
- (c) カーシェアリング等の手法を用いて当該集合住宅の必要車両台数を抑制しようとするとき（15戸につき1台と算定します）。
- (d) 事業区域外に駐車場を確保しようとするとき（10年以上の駐車契約書を提出してください）。

※駐車場（荷捌駐車場も含む）の規模は、1台につき12.5㎡（縦5m×横2.5m）を標準として、容易に駐車できるように配置してください。



自転車駐車場の設置（第33条）

事業区域内に次に掲げる自転車駐車場を設置してください。

① 集合住宅 戸数分以上

なお、サービス付き高齢者向け住宅等の登録等を受けようとするときは、別途協議させていただきます。

② 事務所等 利用人員から必要台数分

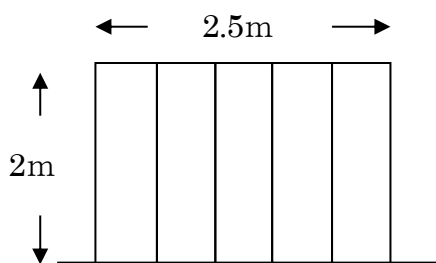
③ 店舗 下記に定める設置基準による必要台数分

区域	自転車駐車場の設置基準
中心区域 ^{注3} 及び商業地域、近隣商業地域の区域	店舗面積が 20 m ² ごとに 1 台。ただし、店舗面積が 400 m ² 以下の深夜営業の店舗は 38 m ² ごとに 1 台以上
中心区域を除く商業地域、近隣商業地域以外の区域	店舗面積が 38 m ² ごとに 1 台以上

※立川市自転車等放置防止条例が適用される建築物については、同条例施行規則に規定する台数より上記の台数が多いときは、その台数の自転車駐車場を設置してください。

※深夜営業は、午後 11 時から午前 6 時までの時間帯に係る営業。

※自転車駐車場の規模は、平置きの場合は 1 台につき 1 m²以上とし、利用者が容易に駐車できるように配置してください。



【例】1 台当たり縦 2m×横 0.5mとして
5 台収容する場合

ごみ等集積所の設置 (第 36 条)

事業区域内から発生するごみについて、収集車が容易に作業できる場所に次に掲げる基準により算出した有効面積を有するごみ及び資源物の集積所（以下「ごみ等集積所」といいます。）を設置してください。

- ① 集合住宅（②に掲げる場合を除く） 1 戸当たり 0.2 m²以上
- ② ワンルーム形式共同住宅 1 戸当たり 0.1 m²以上
- ③ 事務所等 ごみ処理計画により別途協議

※この場合において、ごみ等集積所の最低有効面積は、2 m²以上としてください。

特定開発事業の特例 (第 42 条)

令和 3 年 4 月改正
令和 3 年 4 月施行

特定開発事業につきましては、この要綱に規定のない事項（子育て支援、交通対策、アートの設置等）やこれらの事項に係る費用負担について、別途協議させていただきます。

公的機関の事業の特例 (第 43 条)

国、東京都、都市再生機構、その他公的機関の事業につきましては、公共施設等の設置及び整備を積極的に推進するよう、その設置及び整備について別途協議させていただきます。

公共施設の管理等 (第 45 条)

令和3年4月改正
令和3年4月施行

市に譲渡する公共施設等がある場合は、引継手続きが完了するまでの間は、原則として事業者自らの責任において管理してください。

その他の公共施設

その他の公共施設については、要綱本文で確認の上設置してください。

【例】排水施設 (第 25 条)、雨水流出抑制施設 (第 26 条)、水道施設 (第 30 条)、交通安全施設 (第 31 条) 等

3 その他

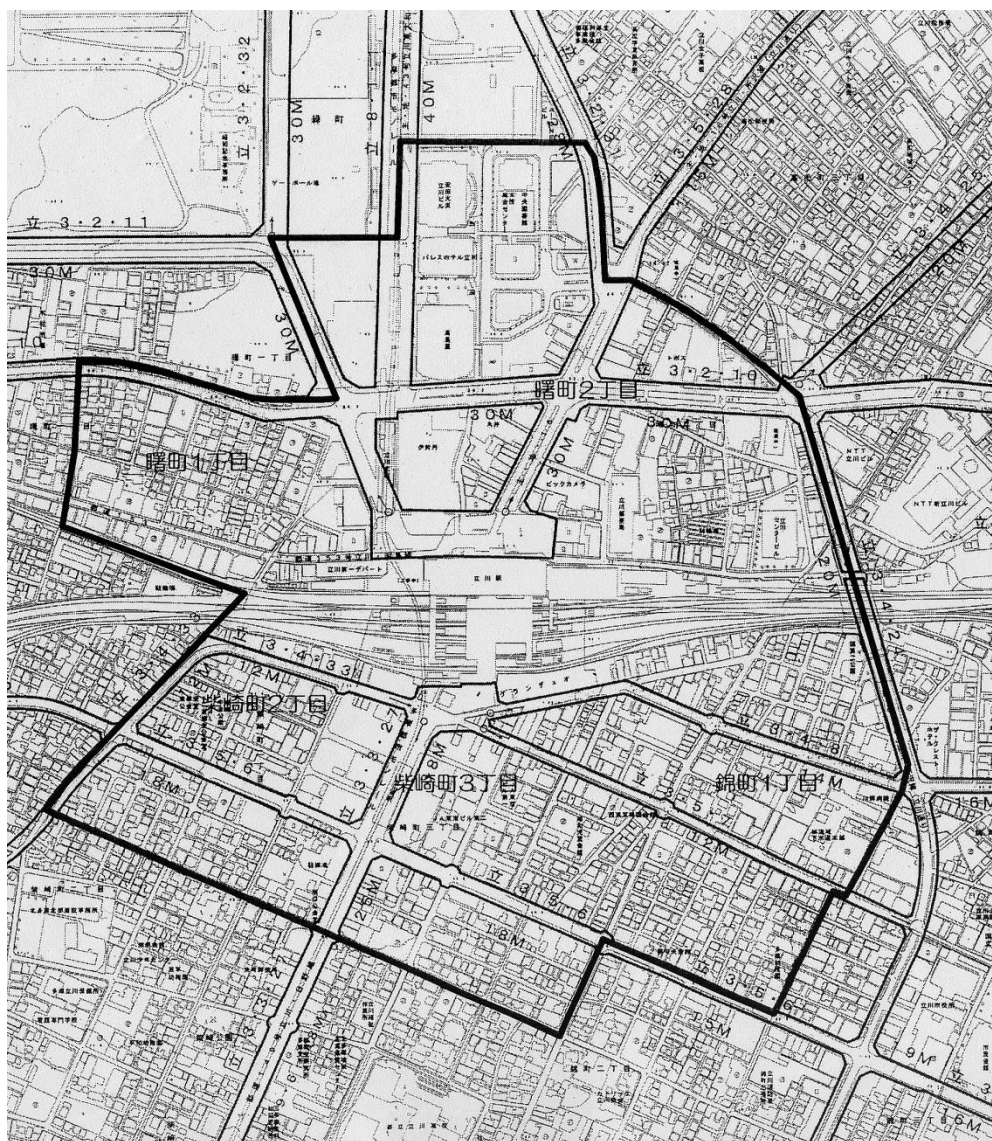
地域コミュニティの形成 (第 49 条)

地域コミュニティの形成を促進するため、入居者等の自治会への加入等に関し、協力するように努めてください。

注3

中心区域は、下記の区域で次に掲げるとおり

- ア 立川市曙町1丁目13番から18番まで及び24番から31番まで
- イ 立川市曙町2丁目1番から23番まで、34番及び36番から41番まで
- ウ 立川市柴崎町2丁目1番から4番まで及び10番から12番まで
- エ 立川市柴崎町3丁目1番から11番まで
- オ 立川市錦町1丁目1番から7番まで
- カ 立川市錦町2丁目1番から3番まで及び6番



MEMO

A large rounded rectangle with a dashed border. Inside the rectangle, there are 18 horizontal dashed lines spaced evenly down the page, providing a template for writing a memo.