

●小金井市まちづくり条例（平成 18 年 3 月 28 日条例第 2 号）に基づく事前協議・届出等

以下の土地取引行為・開発事業を行う場合、小金井市まちづくり条例の規定に基づく事前協議や届出等が必要です。

大規模土地取引行為 (条例第 29 条)	5,000 m ² 以上の土地の権利に関する取引行為を行なう場合は、契約の 3 か月前までに、大規模土地取引行為届出書（様式第 27 号）を届け出てください。
大規模開発事業 (条例第 31 条)	開発区域の面積が 5,000 m ² 以上の開発事業、100 戸以上の共同住宅又は延べ床面積が 10,000 m ² 以上の建築物の建設事業を行なう場合は、事業計画の変更が可能な時期までに、大規模開発事業土地利用構想届出書（様式第 28 号）を届け出てください。 土地利用構想の公告・縦覧、住民への説明会、住民による意見書の提出などについて条例で規定されており、構想の早期段階から手続きが必要です。
指定開発事業 (条例第 37 条)	以下の事業を行なう場合は、関係各課と事前に協議し、公共施設等を整備してください。 ◆ <u>開発行為等</u> ① 都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為で、事業施行面積が 500 m ² 以上のもの。 ② 宅地造成及び特定盛土等規制法第 2 条第 2 号に規定する宅地造成で、事業施行面積が 500 m ² 以上のもの。 ◆ <u>中高層建築物等</u> ① 建築敷地面積が 1,000 m ² 以上を必要とする建築物の建設事業。 ② 高さが 10m を超える建築物（第一種・第二種低層住居専用地域の場合は、軒高 7m 超又は地上 3 階以上の建築物。）の建設事業。ただし、主として自己の居住の用に供する住宅の建築を除く。 ③ 計画戸数が 20 戸以上かつ地上 3 階以上の共同住宅の建設事業。

●指定開発事業の事前協議先

部	課	係	内容	ダイヤルイン	場所
都市整備	まちづくり推進	まちづくり	小金井市まちづくり条例の手続、最低区画面積、最低居住水準の確保、みどりのまちづくり協力金、地区計画等	042-387-9862	第 2 庁舎 5 階
	都市計画	都市計画	用途地域、都市計画道路等	042-387-9859	
	道路管理	道路管理	道路掘さく、占用申請、占用位置の調整、道路上の支障物(電柱等)、車両制限、雨水ます(市道)等	042-387-9849	
		道路測量	市道等の境界確定及び道路後退等	042-387-9857	
		工事	道路整備の設計、道路整備施工時の指導等	042-387-9855	
	交通対策	交通対策	駐車場、駐輪場、カーブミラー、街路灯、デリネータ、環境配慮指針等	042-387-9850	
区画整理	区画整理	東小金井駅北口土地区画整理事業 ※事業区域内又は隣接敷地に限る 区画整理課事務所(梶野町 5-3-37)	042-388-0771	左記	
環境	環境政策	環境	振動、騒音等の公害防止関係、地下水・湧水保全関係、環境配慮指針等	042-387-9817	第 2 庁舎 4 階
		緑と公園	公園及び緑地の設計、環境配慮指針等	042-387-9860	
	ごみ対策	清掃	ごみの収集、清掃施設の設置、環境配慮指針等	042-387-9835	
		下水道	工務維持	公共下水道管、汚水ます、雨水ます(私道)等	
		業務設備	宅地内排水設備、雨水浸透施設 水道水以外の下水道使用、環境配慮指針等	042-387-9828	
市民	経済	産業振興	建築物の用途の純化、商店会関係、大規模小売店舗立地法等	042-387-9831	
農業委員会		農政	農地転用等	042-387-9882	
福祉保健	地域福祉	地域福祉	東京都福祉のまちづくり条例等	042-387-9915	第 2 庁舎 2 階
生涯学習	生涯学習	文化財	文化財、環境配慮指針等	042-387-9879	第 2 庁舎 7 階
総務	地域安全	防災消防	地域配備消火器、防火水槽、消火栓、環境配慮指針等	042-387-9807	本庁舎 1 階
東京都多摩建築指導事務所開発指導第二課			開発行為、宅地造成等の許可	府中市宮西町 1-26-1 042-364-2386	

●指定開発事業における公共施設等の整備（概要）

○開発行為等

- 【対象事業】・都市計画法第4条第12項に規定する開発行為で、事業施行面積が500㎡以上のもの
 ・宅地造成及び特定盛土等規制法第2条第2号に規定する宅地造成で、事業施行面積が500㎡以上のもの

	整備基準の概要
道路	・開発区域内の道路は原則として6m以上とする。（東京都多摩建築指導事務所の指導有） ・開発区域に接する既存道路で幅員6m未満の場合は、原則として道路（元道）の中心から3m以上後退し、市道の場合は市に帰属、私道（建築基準法上の道路）の場合は自主管理とする。
交通安全施設	開発区域内に電柱を設置する場合は、宅地内に設置する。
地域配備消火器	地域配備消火器を設置するよう努める。
公園・緑地	開発区域面積が3,000㎡以上の場合、開発区域面積の6%以上の公園を設置し、用地・施設共に市に帰属又は、一般公開とし、管理は自主管理とする。 ※中高層建築物等の建設事業と重複する場合は、中高層建築物等の負担割合とする。
消防水利	開発区域面積が3,000㎡以上の場合、耐震性防火水槽（容量40㎡以上）を設置する
最低区画面積	第一種、第二種低層住居専用地域→120㎡以上　その他→100㎡以上 ※2つの用途地域にまたがる場合は過半の用途とする。
みどりのまちづくり協力金	50戸以上の住宅を建設しようとする場合は、みどりのまちづくり協力金により、まちづくりに協力するものとする。（計画戸数－既存戸数－49戸）×20万円

※開発事業者は、生産緑地法において指定開発事業を実施する場合は、生産緑地法（昭和49年法律第68号）第14条の規定による行為制限の解除後に条例の手続きを進めるものとする。

○中高層建築物等

- 【対象事業】・建築敷地面積が1,000㎡以上を必要とする建設事業
 ・高さが10mを超える建築物（第一種、第二種低層住居専用地域にあつては、軒高7mを超える建築物又は地上3階以上の建築物）の建設事業。ただし、2世帯住宅など自己の居住の用に供する住宅の建築を除く。
 ・計画戸数が20戸以上かつ地上3階以上の共同住宅の建設事業

	整備基準の概要
道路	開発区域に接する既存道路で幅員6m未満の場合は、原則として道路（元道）の中心から3m以上後退し、市道の場合は市に帰属、私道（建築基準法上の道路）の場合は自主管理とする。
公園・緑地	・開発区域面積が1,000㎡以上3,000㎡未満の場合、開発区域面積の5%以上の公園緑地を設置し、一般公開とし、管理は自主管理とする。 ・開発区域面積が3,000㎡以上の場合、開発区域面積の8%以上の公園を設置し、一般公開とし、管理は自主管理とする。 ※上記によりがたい場合は、別途協議とする。
地域配備消火器	地域配備消火器を設置するよう努める。
消防水利	計画戸数が50戸以上の共同住宅の場合、耐震性防火水槽（容量40㎡以上）を設置する。
駐車場	・共同住宅の場合、原則として計画戸数の40%以上の台数及び引越し用等1台。 ・ワンルーム形式の場合、原則として計画戸数の30%以上の台数及び引越し用等1台。 ・商店、飲食店、食堂、物品販売店の場合、荷物の積卸場所を確保。
用途の純化	商業地域および近隣商業地域においては、下層部に商業または業務施設を設置するよう努めるものとする。
駐輪場	共同住宅の場合、計画戸数の1.5倍以上の台数、ワンルーム形式の場合、1戸につき1台以上。
みどりのまちづくり協力金	50戸以上の住宅を建設しようとする場合は、みどりのまちづくり協力金により、まちづくりに協力するものとする。（計画戸数－既存戸数－49戸）×20万円
環境配慮指針	・敷地面積から建物面積を除いた面積の20%以上の宅地内緑化をすること。 ・大型生ごみ減量化処理器を設置できる場所及び稼動に必要な設備を設けるよう努力すること。
ワンルーム形式	ワンルーム形式（1K・1R）の共同住宅の住戸専用面積は、1戸あたり25㎡以上とする。

※「共同住宅」の定義は、建築基準法上の用途の取り扱いに準じる。（長屋や寄宿舎は含まない。）

※「建築物の高さ及び軒の高さ」は、建築基準法上の高さの取り扱いに準じる。

★ 詳細な手引きは下記よりダウンロードできます。

<http://www.city.koganei.lg.jp/shisei/seisaku/keikaku/machitoshi/machizukuri/D06015102.html>

市HP トップページ>市政>政策・計画>まちづくり・都市整備>まちづくり>宅地開発等指導>小金井市宅地開発等の手引き

問合せ先：小金井市 都市整備部 まちづくり推進課 まちづくり係 TEL 042-387-9862