

町田市建築指導要綱

第1 趣旨

この要綱は、市民の良好で安全な環境の確保と整備を図るため、町田市における建築物及び工作物の建築確認事務を行うに当たり、次に掲げる行政指導に関し、必要な事項を定めるものとする。

- (1) 環境悪化及び災害の防止に関する技術的基準
- (2) 近隣住民との紛争防止に関すること。

第2 事前協議

1 次に掲げる建築物の建築主は、あらかじめ市長に關係図書を提出して、建築計画についての事前協議を行い、当該事前協議が整ったことを証する書面等を添付したうえで建築確認申請をするものとする。ただし、第4号及び第6号から第8号までに掲げる建築物については、当該書面等の添付を要しないものとする。

- (1) 町田市中高層建築物に関する指導要綱（1997年4月1日施行）の適用を受ける建築物
- (2) 町田市市街地道路拡幅整備要綱（1995年4月1日施行）の適用を受ける建築物
- (3) 町田市狭あい道路拡幅整備事業実施要綱（1994年4月1日施行）の適用を受ける建築物
- (4) 町田市福祉のまちづくり総合推進条例（平成5年12月町田市条例第42号）の適用を受ける建築物
- (5) 町田市葬儀場の設置及び管理運営に関する指導要綱（2007年5月1日施行）の適用を受ける建築物
- (6) 次に掲げる用途に供する建築物（第1号の適用を受ける建築物を除く。）
 - ア 旅館又はホテル
 - イ キャバレー
 - ウ ストリップ劇場

エ ヌードスタジオ

オ パチンコ店又はゲームセンター

カ ガソリンスタンド、液化ガススタンドその他危険物貯蔵施設を有するもの

キ カラオケボックス

(7) 町田市自転車等の放置防止に関する条例（昭和58年4月町田市条例第1号）の適用を受ける建築物（第1号又は前号の適用を受ける建築物を除く。）

(8) 前各号に掲げるもののほか、市長が事前協議を必要と認める建築物

2 前項の事前協議の窓口は、次の表による。

前項第1号及び第2号	都市づくり部土地利用調整課
前項第3号	道路部道路管理課
前項第4号から第6号まで	都市づくり部土地利用調整課
前項第7号	道路部道路管理課
前項第8号	都市づくり部土地利用調整課

3 第1項第6号から第8号までに掲げる建築物の建築主が事前協議のため市長に提出する関係図書は、次に掲げるものとする。

(1) 建築計画書（第1号様式）

(2) 誓約書（第2号様式）

(3) 建築物の付近見取図、配置図、各階平面図、立面図及び断面図

(4) 建築物の日影図（日影規制に該当しないものは除く。）

(5) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

第3 高度地区

1 建築主は、高度地区内にある場合は、湿潤地の埋立て等のやむを得ない場合を除き、北側隣地の地盤面より故意に高く土盛りをしないものとする。

2 建築主は、高度地区内における建築物の建築確認申請をする場合には、高度制限に抵触しないことが明らかなものを除き、次の表に掲げる図書を添付するもの

とする。

ア 配置図(縮尺100分の1以上)	「真北」と敷地内の任意の基準線との交さ角及び建築物の軒先から隣地境界線までの真北方向の水平距離を記入したもの
イ 立面図	軒の出の寸法、軒先端の高さ、地盤面の高さ及び屋根 ^{こうばい} 勾配を記入したもの
ウ 敷地断面図	敷地に高低差がある場合

第4 敷地の明確化

- 1 建築主は、建築確認申請に当たっては、敷地の境界をコンクリート若しくは石の杭^{くい}又はこれらに代わる築造物によって明示するものとする。
- 2 建築主は、建築確認申請書に次の表の(1)に掲げる図書を添付するものとする。

なお、敷地の一部が借地の場合には、次の表の(2)に掲げる図書を併せて添付するものとする。

(1)	ア 敷地の実測図	測量者の資格及び氏名を記載したもの(配置図と兼ねることができる。)
	イ 敷地面積求積図	
	ウ 申請敷地の調査書	第3号様式
(2)	ア 賃貸借契約書の写し又は土地使用承諾書	土地の地番、面積及び借地の期限(原則として20年以上とする。)を記載したもの
	イ 印鑑登録証明書	土地所有者のもの
	ウ 敷地建物関係図	既存建築物がある土地を分割する場合

第5 外壁面の後退

市街化調整区域内において、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1メートル以上とする。

第6 附属建築物の範囲

第一種低層住居専用地域に建築する住宅、事務所併用住宅又は店舗併用住宅に附属する建築物で、その床面積の合計が50平方メートルを超えるものは、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2（い）項第10号に規定する附属建築物とはみなさないものとする。ただし、次に掲げるものはこの限りでない。

- (1) 農家の納屋
- (2) 自家用自動車を格納する車庫

第7 建築確認事項の変更

建築主は、建築確認を受けた建築物又は工作物について、その工事完了前に設計の内容を変更しようとする場合で、その内容が計画の変更該当しない軽微な変更をしようとするときは、建築確認事項変更届（第4号様式）正副及びその変更内容を示す図書2通に、確認済証を添えて、建築主事に提出するものとする。

第8 除却予定の既存建築物

- 1 建築主は、既存の建築物を除却する場合に、それを除却しないと法令に不適合となる場合においては、確認済証の交付までに当該建築物を除却するものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。
 - (1) 既存建築物の除却後でなければ建築できないと市長が認めるもの
 - (2) 工事の都合等で、建築工事と同時に除却工事を行う予定のもの
 - (3) 入居の都合等で、建築工事の完了後に除却工事を行う予定のもの
- 2 建築主は、前項各号のいずれかに該当する場合には、除却の履行について次の表に掲げる書類を市長に提出するものとする。

ア 理由書	直ちに除却することができない理由を記載したもの
イ 誓約書	除却の時期及び除却の実施確約について記載したもの（第5号様式）

ウ 印鑑登録証 明書	建築物の所有者のもの
エ 承諾書	借家人、入居者等建築物の使用について権利を有する者の承諾(第6号様式)

第9 擁壁

建築主は、次に掲げる基準により、擁壁を築造するものとする。

- (1) 擁壁の構造に関する技術的基準は、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第142条及び東京都建築安全条例(昭和25年東京都条例第89号)第1章第3節の規定によるもののほか、宅地造成等規制法施行令(昭和37年政令第16号)第2章の規定及びこれに基づく処理基準によるものとする。
- (2) 擁壁前面の下端には、原則として排水溝等の雨水を有効に排水する排水施設を設けるものとする。
- (3) 道路に接し、かつ、道路面より低い位置に擁壁を築造する場合には、高さ1.1メートル以上の堅固な柵等の安全施設を設けるものとする。
- (4) 既存の擁壁の上部には、安全が確かめられた場合を除き、増積をしてはならないものとする。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、高さが1メートル以下で、かつ、上部に法面がない擁壁で、安全が確かめられた場合には、基礎を鉄筋コンクリート造の布基礎とし、底盤を配した補強コンクリートブロック造とすることができる。

第10 給排水設備

- 1 建築主は、し尿若しくは雑排水を直接公共下水道に排出する場合又は合併処理浄化槽排出污水(以下「浄化槽污水」という。)を都市下水路、道路の側溝、河川等に排出する場合には、原則として当該施設の管理者から接続することの承認を受けるものとする。
- 2 建築主は、地下浸透方式による浄化槽污水の処理をしてはならないものとする。

ただし、東京都合併処理浄化槽放流水の地下浸透に関する指導要綱（平成11年7月7日施行）により、東京都から事前協議確認書の交付を受けた場合は、この限りでない。

3 建築主は、くみ取り方式による浄化槽汚水の処理をしてはならないものとする。ただし、土地の状況により、市長が衛生上支障ないと認める場合は、この限りでない。

4 建築主は、既存のし尿浄化槽及び合併処理浄化槽については、原則として容量不足を補うための増設をしてはならないものとする。

5 建築主は、次に掲げるところにより、雑排水を処理するものとする。

(1) 雑排水は、公共下水道、都市下水路、道路側溝等の排水施設に排出するものとする。ただし、次のアからエまでのいずれかに該当する場合にあっては、地下浸透方式により処理することができる。

ア 排水施設が未整備の地区

イ 近隣に対して影響のおそれがないもの

ウ ため桝^{ます}等の設備を設けて、目づまりの防止上有効な構造とした浸透槽を設けたもの

エ 衛生上支障がないと市長が認めるもの

(2) 雑排水を地下浸透方式により処理する場合には、自己の責任において維持管理する旨の誓約書（第7号様式）を市長に提出するものとする。

6 地下水を飲料水に使用するときは、保健所において水質の検査を受け、その証明書を建築確認申請書に添付するものとする。

7 建築確認申請に当たっては、敷地内の排水経路、ため桝^{ます}の位置等を明示した図面（配置図と兼ねることができる。）を添付するものとする。

8 建築物における排水槽等の構造、維持管理等については、町田市建築物における排水槽等の構造、維持管理等に関する指導要綱（2011年4月1日施行）によるものとする。

第11 法第42条第2項による道路等の拡幅

法第42条第2項に規定する道路に接した敷地に建築を行おうとする者は、建築確認申請の際に、次に掲げる事項に留意するものとする。

- (1) 道路境界線（法第42条第2項により道路の境界線とみなされる線又は当該道路の中心から水平距離が2メートルを超える境界線。以下同じ。）については、排水溝、塀（基礎を含む。）、縁石等によって明確にするものとする。ただし、工事の都合等やむを得ないものについては、建築工事が完了するまでに実施することとし、その旨の誓約書（第8号様式）を市長に提出するものとする。
- (2) 建築物、門、塀、生垣、工作物等を、道路境界線より突出して築造しない旨の誓約書（第9号様式）を市長に提出するものとする。
- (3) 道路境界線より突出している既存の建築物、門、塀、生垣、工作物等を直ちに後退し、又は除却することが困難なものにあつては、当該建築工事が完了するまでにその処置を実施することとし、その旨の誓約書（第10号様式）を市長に提出するものとする。

第12 関係部門との協議

建築主は、建築確認申請に当たり、次の各号のいずれかに該当する場合には、関係の主管部門又は関係機関と協議し、その事業及び行政上に支障を生じないように十分配慮するものとする。

- (1) 次に掲げる法令又は条例に基づく許認可を必要とするもの
 - ア 都市計画法（昭和43年法律第100号）
 - イ 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）
 - ウ 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）
 - エ 公衆浴場法（昭和23年法律第139号）
 - オ 旅館業法（昭和23年法律第138号）
 - カ 興行場法（昭和23年法律第137号）
 - キ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第12

2号)

- ク 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（昭和42年法律第149号）
- ケ 電波法（昭和25年法律第131号）
- コ 事業附属寄宿舍規程（昭和22年労働省令第7号）
- サ 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- シ 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年東京都条例第215号）
- ス 東京都屋外広告物条例（昭和24年東京都条例第100号）
- セ 東京都風致地区条例（昭和45年東京都条例第36号）
- ソ その他関係法令及び条例

- (2) この要綱に基づく事前協議がなされたもの
- (3) 下水道施行済区域又はその計画区域内に建築等をするもの
- (4) 農地法（昭和27年法律第229号）による農地又は農地改良による承認済区域内に建築等をするもの
- (5) 敷地内又は敷地に沿って、道路敷地、河川敷、^{けいはん}畦畔等の公有地があり、その境界が不明確なもの
- (6) 公害を発生するおそれがあるもの
- (7) 浄化槽の排水を、都市下水路、道路の側溝又は河川に排出するもの
- (8) 清掃活動上支障があると認められるもの
- (9) 道路交通上支障があると認められるもの
- (10) 市の買収予定地に建築等をしようとするもの
- (11) その他必要と認められるもの

附 則

この要領は、1975年11月1日から施行する。

附 則

この要領は、1984年2月1日から施行する。

附 則

この要領は、1994年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、1995年7月1日から施行する。

附 則

この要領は、1996年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、1996年6月1日から施行する。

附 則

この要領は、1997年4月1日から施行する。

附 則

1 この要領は、2002年8月1日から施行する。

2 この要領による改正後の町田市建築指導要領第2第2項の規定は、2000年4月1日から適用する。

附 則

1 この要綱は、2005年6月1日から施行する。

2 この要綱による改正後の町田市建築指導要綱第2第2項の規定は、2004年4月1日から適用する。

附 則

この要綱は、2007年5月1日から施行する。

附 則

この要綱は、2008年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、2010年4月1日から施行する。

ただし、第2第1項ただし書の規定は、2010年7月1日から施行する。

附 則

この要綱は、2012年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、2017年4月1日から施行する。