

町田市中高層建築物等に関する指導要綱の解説書

本要綱で求める主な施設・設備と指導対象の要件についての解説です。

	施設・設備	指導対象	指導要綱	関連基準
①	緑地・広場等	・全て	第6	第2
②	自動車駐車場	・全て	第7	第3
③	雨水流出抑制施設	・全て	第16	第7
④	住戸の最低面積	・集合住宅等の場合	第8	—
⑤	自転車駐車施設	・集合住宅等の場合	第9	第4
⑥	管理者等表示板	・集合住宅等の場合	第10	第5
⑦	管理人室	・集合住宅等で30戸を超える場合	第10	—
⑧	集会室	・集合住宅等（原則世帯者向け）で50戸を超える場合	第11	第6
⑨	消防水利 (防火水槽)	・集合住宅等で40戸以上の場合 ・集合住宅等以外で敷地面積が1000㎡以上の場合 ・集合住宅等以外で延べ面積が3000㎡以上の場合	第17	第8
⑩	ごみ集積所	・集合住宅等の場合 ・その他協議による	第18	—

町田市中高層建築物等に関する指導要綱の内容に関しては、都市づくり部土地利用調整課が総括窓口です。

他の部署で指導を行っているものがありますので、お問い合わせ内容に応じて、担当部署へご案内いたします。

【問い合わせ内容に応じた担当部署】

- ③雨水流出抑制施設 貯留施設の場合：下水道部 下水道管理課
- ⑤自転車駐車施設：道路部 道路管理課適正利用推進係
- ⑧集会室：市民部 市民協働推進課
- ⑨消防水利：防災安全部 防災課
- ⑩ごみ集積所：環境資源部 ごみ収集課、環境政策課3R推進係

① 緑地・広場等

(指導要綱第6、関連基準第2(別表第1、別表第2))

(1) 整備方法

「緑地(地上緑地、壁面緑化)」「広場」「歩道状空地」の3つの整備方法を用いて整備をしてください。「緑地」のみ、「歩道状空地」のみ等1つの整備手法で計画することも可能です。都市景観の向上という観点から、接道付近の緑地を高く評価する基準となっています。そのため、屋上緑化は道路など公共空間から見えないため評価に加えることはできません。

(2) 必要な緑地・広場等の計算方法、量

計算には【[緑地等計算書.xlsx](#)】を使用してください。

敷地の条件によって異なり、「接道等延長」「敷地面積」「法定建ぺい率」の条件に応じて必要量は求められます。

「接道等延長」：建築基準法及び道路法による道路、河川法による河川に接する敷地境界線の延長で、単位はメートル(m)

「敷地面積」：申請敷地の面積で、単位は平方メートル(m²)

「法定建ぺい率」：都市計画で定められる建ぺい率を指し、耐火建築物や角地における緩和は含みません。複数の地域にまたがる場合は加重平均した値です。

必要量の計算式はこちらの通りです。

【必要整備点 G_0 】

$$G_0 = \left(\text{接道等延長} L + \sqrt{\text{敷地面積} S} \right) \times (1 - \text{法定建ぺい率} C) \times \frac{15}{32}$$

緑地・広場等は必要整備点を上回るように設計をしてください。

(3) 整備要件

緑地・広場等の要件は関連基準第2の通りです。

低木、中木、高木の要件として高さの基準はありますが、枝張り(幅)の基準はありません。

歩道状空地上には原則障害物となるものの設置はできませんが、車止めポールの設置等を行う場合は事前にご相談ください。

(4) 設計例

【計画敷地】

敷地面積 2000 m²
 接道等延長 15 m
 法定建ぺい率 60%

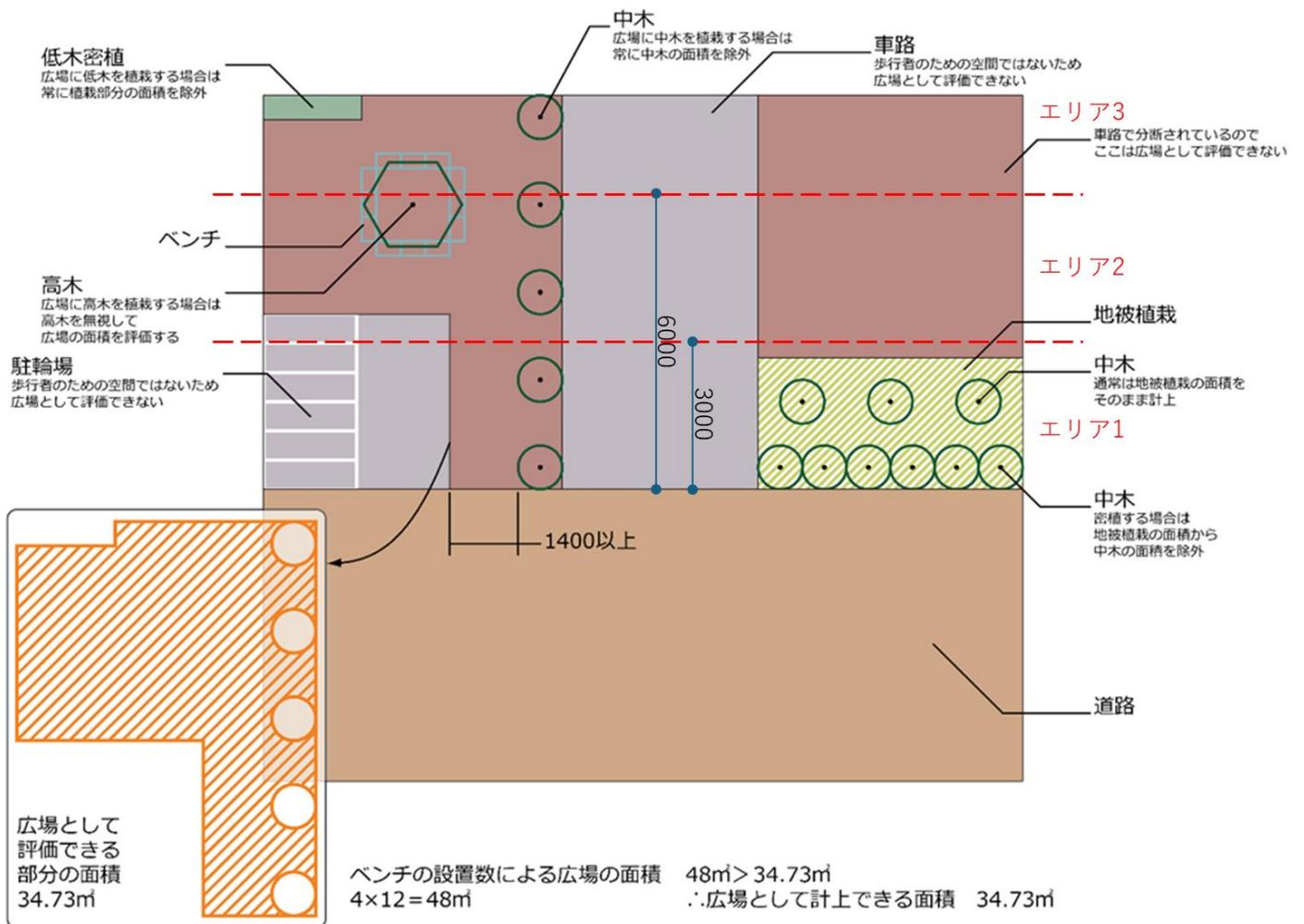
緑地等計算書.xlsx の入力方法は次のページ

必要整備点計算

$$G_o = (15 + \sqrt{2000}) \times (1 - 0.6) \times \frac{15}{32} = 11.198$$

【設計例】

- ・緑地 エリア1 地被植物 9.72 m² (中木密植面積を除く) 中木 11本
 エリア2 中木 2本 高木 1本
 エリア3 低木密植 1.0 m² 中木 1本
- ・広場 面積 34.73 m² (車路で分断された部分、中木植栽面積を除く)
 設置するベンチ等 12脚 (三人掛けベンチ 4脚)
- ・歩道状空地 整備無し



【設計例の場合の緑地等計算書.xlsxの入力方法】

①計画敷地の条件を入力

②必要整備点が計算されます

敷地面積(m ²)	接道等延長(m)	接道平均	補正係数	必要整備点	不足点数
2000.000	15.000	29.861	1.000	11.198	-
指定建ぺい率(%)				整備評点合計	判定
60%				13.412	OK

④設計した整備評点の合計が計算されます

③設計した緑地の面積や本数を入力

③広場についてはこちらにベンチ等の脚数と面積を入力

広場面積計算用			
椅子脚数(脚)	12		48
広場状部面積(m ²)	34.73		
広場面積		34.73	

③広場についてはこちらにベンチ等の脚数と面積を入力

整備評点評価

整備評点内訳

地被植物	面積(m ²)	単位評点	整備評点
エリア1	9.720	0.121	1.176
エリア2		0.036	0.000
エリア3		0.009	0.000
小計	9.720		1.176
低木(密植)	面積(m ²)	単位評点	整備評点
エリア1		0.152	0.000
エリア2		0.046	0.000
エリア3	1.000	0.012	0.012
小計	1.000		0.012
広場	面積(m ²)	単位評点	整備評点
エリア1	34.730	0.152	5.278
小計	34.730		5.278
歩道状空地	面積(m ²)	単位評点	整備評点
エリア1		0.152	0.000
小計	0.000		0.000
低木(疎植)	本数	単位評点	整備評点
エリア1		0.030	0.000
エリア2		0.009	0.000
エリア3		0.002	0.000
小計	0		0.000
中木	本数	単位評点	整備評点
エリア1	11	0.505	5.555
エリア2	2	0.236	0.472
エリア3	1	0.088	0.088
小計	14		6.115
高木	本数	単位評点	整備評点
エリア1		1.773	0.000
エリア2	1	0.831	0.831
エリア3		0.312	0.000
小計	1		0.831
壁面緑化	面積(m ²)	単位評点	整備評点
エリア1		0.295	0.000
エリア2		0.138	0.000
エリア3		0.052	0.000
小計	0.000		0.000
特別加算			
歩道状空地(指導後退部)	面積(m ²)	単位評点	整備評点
エリア1		0.076	0.000
小計	0.000		0.000
既存高木(高さ10m以上)	本数	単位評点	整備評点
エリア1		1.773	0.000
エリア2		0.831	0.000
エリア3		0.312	0.000
小計	0		0.000

—単位評点加算分(1.5倍のうち0.5倍分)

—単位評点加算分(2倍のうち1倍分)

② 自動車駐車場

(指導要綱第7、関連基準第3)

(1) 必要台数

集合住宅等以外の場合：荷捌き等停留用空地进行敷地内に1台分(隔地不可)

集合住宅等の場合：①住戸数と用途地域に応じた駐車場台数を敷地内及び隔地で確保(以下の表)

②荷捌き等停留用空地进行敷地内1台分(隔地不可、敷地内駐車場1台分と兼用可)

用途地域	自動車駐車場設置基準
商業系地域	計画戸数の30パーセント以上
準住居地域を含む工業系地域	計画戸数の40パーセント以上
準住居地域を除く住居系地域	計画戸数の50パーセント以上

- ・複数地域にまたがる場合はそれぞれの面積に応じて案分計算をしてください。計画敷地が商業系地域60%と住居系地域40%で計画戸数100戸の場合の例：

$$\begin{aligned} & \left[100(\text{戸}) \times 0.6(\text{商業系}60\%) \times 0.3(\text{商業系設置基準}30\%) \right] + \\ & \left[100(\text{戸}) \times 0.4(\text{住居系}40\%) \times 0.5(\text{住居系設置基準}50\%) \right] = 38\text{台} \end{aligned}$$

- ・小数点以下の台数は繰り上げです。
- ・法令等に基づき設置する障がい者用駐車区画と荷捌き用停留用空地の兼用は不可です。

(2) 駐車場区画の大きさ

平置きの場合、荷捌き用停留用空地及び駐車場共に奥行5.0m以上、間口2.5m以上とします。(機械式は奥行間口の規定なし)

高さの規定は設けていませんが、一般車両が駐車できる程度の高さを確保してください。

(3) 注意事項

法令等で障がい者用駐車区画の設置義務がある場合や、東京都駐車場条例に該当する場合は、そちらの内容も踏まえて計画をしてください。東京都駐車場条例に関する指導部署は都市づくり部交通事業推進課及び同部建築開発審査課です。

③ 雨水流出抑制施設 【[雨水流出抑制施設の設置基準はこちらをクリック](#)】

(指導要綱第16、関連基準第7)

貯留施設の場合の指導部署：下水道部下水道管理課

貯留施設を設置する場合は下水道部下水道管理課とご相談ください。

(1) 必要対策量

対策量は原則として、敷地面積（緑地等も含む全て）に対し1ヘクタール当たり600立方メートル以上が必要です。

計算例： 敷地面積3000㎡の場合

【 敷地面積 $0.3 \text{ ha} \times 600 \text{ m}^3/\text{ha} = \text{必要対策量} 180 \text{ m}^3$ 】

対策量の例外として、計画敷地が区画整理等により雨水調整池等が整備されている地域の場合、その整備状況に応じた対策量とします。

計画敷地が区画整理等の区域に含まれている場合の対策量については、ご相談ください。

(2) 対策方法

計画敷地内に浸透又は貯留施設を設けて必要対策量を確保してください。

浸透施設の例：塩ビ丸マス、コンクリート角マス、トレンチ管（塩ビ有孔管）、プラスチック製貯留浸透施設など

貯留施設の例：建物地下ピット貯留槽、プラスチック製貯留施設など

(3) 浸透施設設計の際の注意点

- ・計画敷地から雨水が道路や隣地に流れないように対策をお願いします。
- ・砕石層の外面から地中の構造物（建築物基礎、擁壁及び底盤など）までの離隔を水平距離で0.75 m以上としてください。
- ・砕石層の外面同士の離隔は水平距離で1.5 m以上としてください。
- ・砕石は単粒度砕石4号としてください。
- ・浸透施設は現況地盤面より下に埋設してください。
- ・トレンチ（塩ビ有孔管）は水平に設置してください。
- ・トレンチの延長24 m以内毎にマスを設置してください。
- ・土壌の飽和透水係数は0.1008 m/hrとしてください。
- ・影響係数は0.81としてください。

④ 住戸の最低面積

(指導要綱第8)

(1) 住戸専有部分の最低面積

集合住宅等における各住戸の専有部分の床面積は25㎡以上確保してください。

専有部分の床面積にはバルコニー、PS等の屋外の部分は含めることはできません。

(2) 寄宿舍等で共用部分を有する場合

寄宿舍等で共用部分を有する場合の住戸専有部分の面積の考え方は、各住室の面積に共用部分の面積を案分し加算をした面積とします。

面積に加算可能な共用部分には、一般的な共同住宅において住戸内にあるようなものは含まれますが、住戸外にあるようなものは含めません。

面積に加算可能な共用部分の例：キッチン、浴室、便所、玄関、リビング
ダイニングなど

面積に加算不可の共用部分の例：共用階段、共用廊下、EVホールなど

⑤ 自転車駐車施設（駐輪場）

（指導要綱第9、関連基準第4）

指導部署：道路部道路管理課適正利用推進係

設置の際は道路部道路管理課適正利用推進係にご相談ください。

（1）必要台数

集合住宅等の建築事業等においては、計画戸数と同数以上の自転車駐車施設を設置してください。（必要台数＝計画戸数の100%以上）

（2）設置方法

平置き又は機械式（駐輪ラック等）において必要台数分を設置してください。

平置きの場合：1台当たりの区画は奥行き1.9m以上、間口0.6m以上とします。また、白線で区画するなどの方法により、区画を明確に表示してください。

機械式の場合：駐輪ラック上下2段式でも可です。必要台数分の駐輪ラックを設置してください。

（3）注意事項

指導要綱における自転車駐車施設の設置指導は集合住宅等の建築事業に限られます。

その他自転車駐車施設の設置指導においては、「町田市自転車等の放置防止に関する条例」に基づき設置義務が課される場合があります。当条例については道路部道路管理課適正利用推進係にご相談ください。

⑥ 管理者等表示板

(指導要綱第10、関連基準第5)

(1) 設置基準

管理者等表示板は集合住宅等の建築事業等において設置が必要です。
設置位置は外部（道路等）から見やすい位置としてください。

(2) 表示内容

管理者等表示板は原則として指導要綱第3号様式の形式を用いてください。
他の形式を用いる場合は第3号様式に記載される内容が表示されることが条件となります。

必要となる表示内容：建物の名称、管理者、電話番号

(3) 文字の大きさ

文字の大きさは全て100ポイント以上を原則とします。
設置位置と外部（道路等）の距離に応じて大きさを調整してください。
外部（道路等）から読める大きさであることに注意してください。

(4) 素材

耐候性、耐腐食性の高い素材で作成してください。

⑦ 管理人室

(指導要綱第10)

(1) 設置基準

管理人室は住戸数が30戸を超える集合住宅等の建築事業等において設置が必要です。

(2) 管理人室の面積、設備

管理人室の面積は、10㎡以上としてください。また、管理人室内における設備（便所など）の基準は特に設けていません。

(3) 管理体制について

管理者の管理体制に関する要件として特に定めているものではありません。

⑧ 集会室

(指導要綱第11、関連基準第6)

指導部署：市民部市民協働推進課

設置の際は市民部市民協働推進課にご相談ください。

(1) 設置基準

集会室は世帯向け住戸数が50戸を超える集合住宅等の建築事業等において設置が必要です。

単身向けの集合住宅等で50戸を超える場合は設置不要です。

世帯向け住戸数50戸以下で単身向け住戸数を足すと50戸を超える場合の設置の可否は市民部市民協働推進課にご相談ください。

(2) 必要となる有効床面積

規模に応じて以下の有効床面積を確保してください。

住戸数51～100戸の場合：50㎡以上

住戸数100戸を超える場合：100㎡以上

(3) 有効床面積の考え方

一体の室（集会室）で有効床面積を確保する、又は柱等により明確に区画できる一体の空間で有効床面積を確保してください。

後者で確保する場合の例として、エントランスホール等を区画するなどが挙げられます。その場合において、法令等により必要となる通路（避難通路、移動等円滑化経路等など）の部分を含めることはできません。

⑨ 消防水利（防火水槽）

（指導要綱第17、関連基準第8）

指導部署：防災安全部防災課

設置の際は防災安全部防災課とご相談ください。

（1）設置基準

設置基準は以下の表の通りです。

建築物の用途・規模要件	防火水槽の整備規模
【集合住宅等】 40戸以上100戸未満	40立方メートルのものを1基
100戸以上200戸未満	40立方メートルのものを2基又は100立方メートルのものを1基
200戸以上300戸未満	40立方メートルのものを1基及び100立方メートルのものを1基
300戸以上400戸未満	100立方メートルのものを2基
400戸以上500戸未満	100立方メートルのものを3基
500戸以上	協議による
【集合住宅等以外】 敷地面積が1000平方メートル以上のもの又は延べ面積が3000平方メートル以上のもの	協議による

（2）協議について

消防水利の設置協議は関係課との協議の際に時間を要するため、設置協議対象用途・規模に当てはまる建築事業等の場合、事前協議を始める前に必ず防災安全部防災課と協議を行ってください。

⑩ **ごみ集積所**

(指導要綱第第18)

指導部署：環境資源部環境政策課3R推進係、同部ごみ収集課

ごみ集積所に関する指導内容は以下の部署までお問い合わせください。

(1) 「町田市廃棄物の処理及び再利用の促進に関する条例」について

指導部署：環境資源部環境政策課3R推進係

(2) 「町田市ごみ集積所の設置及び管理に関する要綱」について

指導部署：環境資源部ごみ収集課