

『町田市中高層建築物等に関する指導要綱』
の手引き

本書は「町田市中高層建築物等に関する指導要綱」
(2018年1月1日付け施行)に係る手引きです。

町 田 市

目次

1. 対象となる建築物	- 4 -
2. 要綱で求められる主な施設・設備と指導対象の要件	- 4 -
3. 手続きの流れ	- 5 -
4. 図書の提出部数	- 6 -
5. 手続きに必要な添付図書	- 6 -
6. 図書作成の際の注意点	- 8 -
7. 協議先課一覧	- 10 -
8. 協定書の作成方法	- 12 -
9. 町田市中高層建築物等に関する指導要綱(本文・様式)	- 13 -
10. 町田市中高層建築物等に関する指導要綱関連基準	- 30 -

1. 対象となる建築物

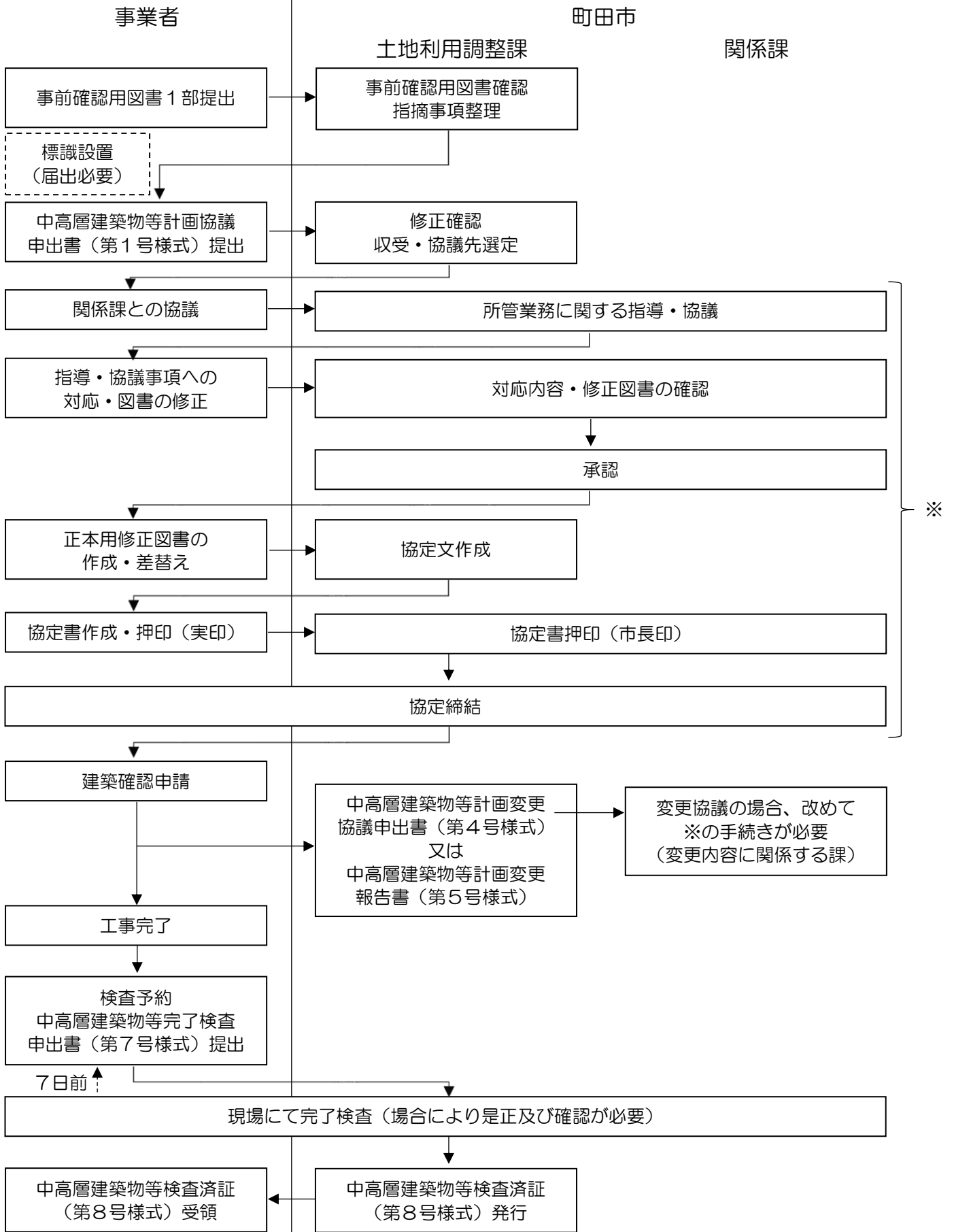
下記のいずれかに該当するもの

- a. 高さが10メートルを超える建築物（一戸建ての住宅を除く）
- b. 集合住宅等（共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿）で9戸以上のもの
- c. 延べ面積が1,000平方メートルを超える建築物

2. 要綱で求める主な施設・設備と指導対象の要件

施設・設備	指導対象
緑地・広場等	・全て
自動車駐車場等	・全て
雨水流出抑制施設	・全て
住戸の最低面積	・集合住宅等の場合
自転車駐車施設	・集合住宅等の場合
管理者等表示板	・集合住宅等の場合
管理人室	・集合住宅等で30戸を超える場合
集会室	・集合住宅等（原則世帯者向け）で50戸を超える場合
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平方メートル以上の場合 ・集合住宅等以外で延べ面積が3000平方メートル以上の場合
道路	・都市計画道路がある場合 ・建築基準法第42条第2項に規定する道路に面する場合
交通安全施設	・協議による
街路灯	・協議による
下水道施設	・全て
ごみ集積所	・集合住宅等の場合 ・その他協議による

3. 手続の流れ



4. 図書の提出部数

- a. 中高層建築物等計画協議申出書（第1号様式）
 正本：1部 副本：1部 協議用の本：適宜（標準2部）
 副本は協議用の本として使用できます。
- b. 中高層建築物等計画変更協議申出書（第4号様式）
 正本：1部 副本：1部 協議用の本：適宜
- c. 中高層建築物等計画変更報告書（第5号様式）
 正本：1部 副本：1部
- d. 中高層建築物等計画中止届（第6号様式）
 正本：1部
- e. 中高層建築物等完了検査申出書（第7号様式）
 正本：1部 副本：検査予約時にご案内します。

5. 手続きに必要な添付図書

- a. 中高層建築物等計画協議

番号	図書の種類	明示すべき事項	備考
①	中高層建築物等計画協議申出書		第1号様式
②	委任状	建築事業者及び手続を委任される者の住所、氏名、電話番号、敷地の地名及び地番、委任日、委任する行為の内容。	委任者受任者ともに押印必要。
③	印鑑証明書		写し可。 協定締結時には原本を協定書の正本に、写しを副本にとじこむ。 (3ヶ月以内のもの)
④	登記簿全部事項証明書等	敷地内の土地、家屋等の所有者の住所及び氏名。取得年月日。	写し可。 要約書可。 (3ヶ月以内のもの)
⑤	公図の写し	敷地及び隣接地の地番、地目、地積、所有者の住所及び氏名（ただし地目、地積、所有者の住所及び氏名を別紙とする場合は記入不要）。敷地の外形。転写年月日、転写場所、転写者氏名。	原則、原本と同縮尺。 (3ヶ月以内のもの)
⑥	公共用地境界確定証明等	敷地と接する境界線。 敷地が位置指定道路に接する場合は位置指定道路図。	写し可。 境界未確定の場合は不要。
⑦	案内図	方位、縮尺、敷地及び周辺の目標となる地物の位置。	縮尺1/2500程度。
⑧	標識設置位置図	方位、縮尺、標識の設置位置。	現況図兼用可。 本要綱による標識設置がない場合は不要。
⑨	標識設置写真	設置状況の分かる遠景の写真、標識内容が読み取れる近景の写真を、それぞれ設置位置ごと。	本要綱による標識設置がない場合は不要。
⑩	現況図	方位、縮尺、現況の地盤の高さ、敷地内及び隣接地内の地物の外形。	縮尺1/500以上。 造成がない場合はその旨を明記

番号	図書の種類	明示すべき事項	備考
⑪	配置図	方位、縮尺、敷地境界線、都市計画情報、敷地内における建築物の位置。 土地の高低差、敷地と敷地の接する道の境界部分との高低差。敷地に接する道路等の位置、幅員及び道路種別。自動車駐車場等及び駐輪場の台数と位置、寸法。 ごみ集積所の位置（集合住宅の場合）。	縮尺 1/500 以上。
⑫	求積図	方位、縮尺、敷地面積、建築面積、延べ面積、集合住宅等にあつては各住戸の占有面積、及びそれぞれの面積の算式。	縮尺 1/500 以上。
⑬	造成計画平面図	方位、縮尺、断面位置。 切土をする部分には黄色に着色、盛土をする部分には赤色に着色。	縮尺 1/500 以上。 造成がない場合は不要。
⑭	造成計画断面図	縮尺、現況地盤面及び計画地盤面、切土をする部分には黄色に着色、盛土をする部分には赤色に着色。	縮尺 1/500 以上。 造成がない場合は不要。
⑮	雨水流出抑制施設計画図	方位、縮尺、雨水流出抑制施設の位置、構造。 計算書。	縮尺 1/500 以上。 製品を使用する場合は認定証等の写しを添付。
⑯	緑地等計画図	方位、縮尺、接道等延長、緑地等の位置並びに植栽、設備等の種類及び規模。 各エリアの別。	縮尺 1/500 以上。 必要に応じて製品のカタログ等を添付。
⑰	緑地等計算書	必要整備点、整備方法ごとの整備評点、整備評点の合計。	
⑱	各階平面図	方位、縮尺、断面位置、間取、各室の用途。	縮尺 1/500 以上。
⑲	2面以上の立面図	縮尺、開口、壁面緑化の位置。	縮尺 1/500 以上。
⑳	2面以上の断面図	縮尺、地盤面、各階の床及び天井の高さ、軒及びひさしの出並びに建築物の各部分の高さ。	縮尺 1/500 以上。
㉑	設備図	給排水設備図、系統図。縮尺、下水管、ためますその他これに類する施設の位置及び排出経路等。	縮尺 1/500 以上。
㉒	その他計画により必要となる図書	市長と協議により定める。	「特定都市河川浸水被害対策法」及び「東京における自然の保護と回復に関する条例」に基づく手続きが必要な建築事業等については、それぞれの手続きの受付書の写し等が必要。

b. 中高層建築物等計画変更協議

- 中高層建築物等計画変更協議申出書（第4号様式）
- 変更するものに関する書類（変更箇所について変更前・変更後を明記）
- 変更するものに関する図面等（変更箇所について変更前・変更後を明記）

c. 中高層建築物等計画変更報告

- 中高層建築物等計画変更報告書（第5号様式）
- 変更するものに関する書類（変更箇所について変更前・変更後を明記）
- 変更するものに関する図面等（変更箇所について変更前・変更後を明記）

d. 中高層建築物等計画中止














- 中高層建築物等計画中止届（第6号様式）
- 締結した協定書の原本

e. 中高層建築物等完了検査

- 中高層建築物等完了検査申出書（第7号様式）
- 案内図
- 配置図（竣工図）













6. 図書作成の際の注意点

a. 案内図、公図の写し、現況図、配置図は【表】にしたがって着色してください。

対象	色名（参考 RGB 値）	表示例	案内図	公図	現況図	配置図
敷地境界線	赤（192,32,19）		○	○	○	○
関連区域境界線*	赤（192,32,19）		○	○	○	○
公道	茶（205,167,134）		○	○	○	○
私道	こげ茶（140,119,108）		○	○	○	○
公園緑地・広場 （敷地周辺のもの）	緑（150,182,157）		○	○		
河川	青（95,122,187）		○	○	○	○
水路・雨水管	水（118,182,220）		○	○	○	○
雨水流出抑制施設	水（118,182,220）					○
汚水排水施設	紫（142,109,177）				○	○
ごみ置場	橙（249,150,71）					○
自動車駐車施設 自転車駐車施設	灰（192,186,194）					○
消防水利	灰青（128,151,175）					○
その他の官地	うす茶（218,198,183）				○	○

*関連区域とは、建築基準法第42条第2項による道路後退部分など、建築事業等の計画に際して、敷地ではなくなるものの、何らかの整備等が必要な部分のことです。

b. 緑化等計画図は【表】にしたがって表現してください。

対象	色名（参考 RGB 値）：表現	表示例
接道等延長線	赤（192,32,19）：一点鎖線	
エリア境界線	錆鉄（112,59,50）：実線	
地被植栽	黄緑（200,208,110）：塗り潰し	
低木密植	緑（150,182,157）：塗り潰し	
低木疎植	深緑（0,86,53）：シンボル；直径 0.5m 程度	
中木	深緑（0,86,53）：シンボル；直径 0.9m 程度	
高木	深緑（0,86,53）：シンボル；直径 2.0m 程度	
広場	赤茶（185,137,131）：塗り潰し	
ベンチ等	青緑（131,179,185）：シンボル	 又は 
歩道状空地	鉛（113,109,115）：塗り潰し	
壁面緑化	深緑（0,86,53）：鎖線	

※ 【表】 a 及び b の色名、表現及び表示例は参考です。印刷状況等により異なる色又は表現をお願いする場合があります。

7. 協議先課一覧

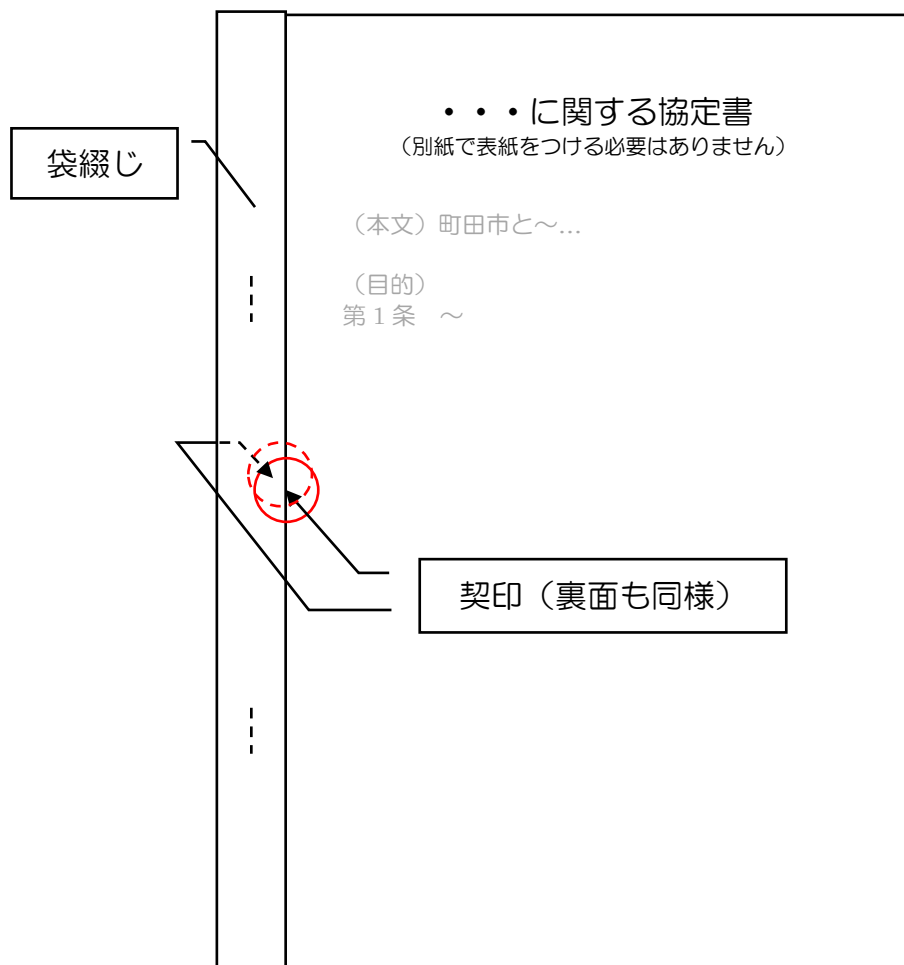
2022年4月現在

業務	主管部課名 (庁舎内窓口番号)
<p>総括窓口（受付） 町田市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例に関すること。 町田市宅地開発事業に関する条例に関すること。 町田市福祉のまちづくり総合推進条例に関すること。 景観法の届出に関すること。 早期周知による街づくりに関すること。 国土利用計画法に関すること 公有地の拡大の推進に関する法律に関すること 用途地域の線引きに関すること。 生産緑地に関すること。 公共基準点に関すること。</p>	<p>都市づくり部土地利用調整課 (804)</p>
<p>交通計画及び交通輸送対策に関すること。</p>	<p>都市づくり部交通事業推進課 (807)</p>
<p>町田市景観条例全般に関すること。 町田市住みよい街づくり条例全般に関すること。 土地区画整理事業に関すること。</p>	<p>都市づくり部地区街づくり課 (804)</p>
<p>開発行為及び宅地造成等の許可に関すること。 建築基準法及び東京都建築安全条例・駐車場条例に関すること。 建設リサイクル法に関すること。 建築協定・建築協約に関すること</p>	<p>都市づくり部建築開発審査課 (807)</p>
<p>公園緑地に関すること。 町田市民有緑地保全地域指定要綱に関すること。</p>	<p>都市づくり部公園緑地課 (803)</p>
<p>道路及び橋梁の計画に関すること。</p>	<p>道路部道路政策課 (902)</p>
<p>道路構造に関すること。 道路の自費工事に関すること。 道路の占用に関すること。 道路・水路の用地に関すること。 道路の境界に関すること。(町田市道) 道路交通安全施設（反射鏡等）に関すること。 町田市自転車等の放置防止に関する条例に関すること。 駐輪場に関すること。</p>	<p>道路部道路管理課 (903)</p>
<p>街路灯に関すること。</p>	<p>道路部道路維持課 (902)</p>
<p>下水道計画及び施設に関すること。 受益者負担金に関すること。 下水道の使用料に関すること。</p>	<p>下水道部下水道経営総務課 (801)</p>

業務	主管部課名 (庁舎内窓口番号)
公共下水道施設の維持・管理に関すること。 公共ます（自費工事）に関すること。 排水設備に関すること。 調整池及び貯留槽に関すること。 水路の占用、自費工事に関すること。	下水道部下水道管理課 (802)
騒音規制法、振動規制法、悪臭防止法、水質汚濁防止法、土壌汚染対策法及び都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に関すること。 電波障害に関すること。	環境資源部環境共生課 (702)
延床面積3,000平方メートル以上の事業用建築物の事業系廃棄物に関すること。 町田市廃棄物の処理及び再利用の促進に関する条例に関すること。 ごみ集積所等に関すること。	環境資源部ごみ収集課 (町田バイオエネルギーセンター)
市境界に関すること。	総務部総務課 (501)
固定資産税の減免に関すること。	財務部資産税課 (209)
集会室に関すること。 自治会・町内会に関すること。	市民部市民協働推進課 (201)
消防水利に関すること。	防災安全部防災課 (301)
住居表示・住民登録に関すること。	市民部市民課 (102)
高齢者福祉施設に関すること。	いきいき生活部いきいき総務課 (703)
学童保育クラブに関すること。 町田市カラオケボックスの設置等に関する指導要綱に関すること。	子ども生活部児童青少年課 (202)
保育園・幼稚園・認定こども園・地域型保育施設の整備に関すること。	子ども生活部子育て推進課 (203)
大規模小売店舗立地法に関すること。 工場立地法に関すること。 町田市企業等立地促進地区奨励金交付要綱に関すること。	経済観光部産業政策課 (906)
小・中学校の学区及び通学路に関すること。	学校教育部学務課 (1002)
埋蔵文化財に関すること。	生涯学習部生涯学習総務課 (1004)
医療施設に関すること。	保健所保健総務課 (705)

8. 協定書の作成方法

- a. 協定文は市の担当者が協議結果（審査依頼用紙の内容）を元に作成しお渡しします。
- b. お渡しした協定文に、下記に示す図書を添付し、1部としてください。
- c. 作成部数は正本1部、副本1部です。
- d. 副本に添付する図書は全て正本の写しでかまいません。
- e. 協定書は下図を参考に製本してください。
- f. 押印していただくのは、袋綴じ表裏の契印、協定者名欄の計3箇所です。押印は全て実印で行ってください。



【協定書に添付する図書】

- (ア) 印鑑証明書 (原本)
- (イ) 案内図
- (ウ) 配置図
- (エ) 雨水流出抑制施設計画図
- (オ) 緑地等計画図
- (カ) 各階平面図
- (キ) その他計画により必要となる図書

9. 町田市中高層建築物等に関する指導要綱（本文・様式）

町田市中高層建築物等に関する指導要綱

第1 目的

この要綱は、市内の建築事業者に対し、秩序ある市街地の形成を図るために必要な公共・公益施設等の整備について協力を要請し、もって健康で文化的な住みよいまちづくりの実現に寄与することを目的とする。

第2 用語の定義

1 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 建築事業者 中高層建築物等の新築、増築、改築又は用途変更（現に中高層建築物等でない建築物を中高層建築物等とする増築又は用途変更を含む。「以下「建築事業等」という。）に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。

(2) 中高層建築物等 次のいずれかに該当する建築物をいう。

ア 高さが10メートルを超える建築物（一戸建ての住宅を除く。）

イ 集合住宅等（共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿をいう。以下同じ。）で9戸以上のもの

ウ 延べ面積が1,000平方メートルを超える建築物

2 前項に規定するもののほか、この要綱で使用する用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）及び都市計画法（昭和43年法律第100号）において使用する用語の例による。

第3 適用範囲

1 この要綱の規定は、市内において実施される建築事業等（増築又は用途変更にあっては、法第6条第1項若しくは第6条の2第1項に規定する確認の申請又は法第18条第2項の規定による計画の通知を行う場合において、次の各号のいずれかに該当するときに限る。）に適用する。

- (1) 増築又は用途変更をする部分の合計が9戸以上の集合住宅等となるとき。
- (2) 増築をする部分の延べ面積が1,000平方メートルを超えるとき。
- (3) 現に中高層建築物等でない建築物が中高層建築物等となるとき。

2 建築物の増築又は用途変更をする場合におけるこの要綱の規定の適用については、当該建築物（増築又は用途変更をする部分以外の建築物の部分を含む。）及び当該建築物の敷地（以下単に「敷地」という。）を対象とする。

3 前2項の規定にかかわらず、次に掲げる建築事業等については、この要綱の規定の全部又は一部を適用しない。

- (1) 既存の建築物のバリアフリー化のために専ら昇降機等を増築する計画
- (2) 仮設建築物等の軽易な建築物を建築する計画
- (3) 前2号に掲げるもののほか、建築計画上の事情により、この要綱に定める基準による整備が困難又は著しく合理性を欠くと市長が認めるもの

第4 事前協議

1 建築事業者は、建築事業等を実施しようとするときは、あらかじめこの要綱に規定する事項その他市長が必要と認める事項について、市長と協議をするものとする。

2 前項の協議の申出は、中高層建築物等計画協議申出書（第1号様式）に市長が必要と認める図書を添付して、これを市長に提出して行うものとする。

3 町田市住みよい街づくり条例（令和3年12月町田市条例第40号）第13条に規定する早期周知による街づくりの対象となる開発等に該当する建築事業等に係る第1項の協議は、同条例第16条第2項及び第7項並びに第17条第2項に規定する協議が成立したと市長が認めた後に行うものとする。

第5 近隣関係住民への周知

1 建築事業者は、第4第1項の協議を行う前に、近隣関係住民に当該協議に係る建築事業等の建築計画その他必要な事項を周知するため、当該建築事業等に係る敷地の見やすい場所に、建築計画のお知らせ（第2号様式）による標識を設置す

るものとする。

2 前項の「近隣関係住民」とは、次に掲げる者をいう。

(1) 第2第1項第2号アに掲げる建築物の敷地境界線から、その高さの2倍の水平距離の範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有する者及び当該範囲内に居住する者

(2) 第2第1項第2号アに掲げる建築物による電波障害の影響を著しく受けると認められる者

(3) 第2第1項第2号イ又はウに掲げる建築物の敷地境界線から50メートルの水平距離の範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有する者及び当該範囲内に居住する者

3 建築事業者は、建築計画について、第1項の近隣関係住民から説明を求められたときは、誠意をもって説明するものとする。

4 町田市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（平成7年9月町田市条例第34号）の定めるところにより、標識の設置、説明会の開催等を行う場合については、第1項及び前項の規定は適用しない。

第6 緑地、広場等

建築事業者は、都市景観及び都市環境の向上に資するため、別に定める基準により敷地内に緑地、広場等を設置するものとする。

第7 自動車駐車場

1 建築事業者は、荷さばき等のために敷地内に停留用空地を設けるものとする。

この場合において、当該停留用空地は、次項に規定する自動車駐車場と兼ねることができる。

2 建築事業者は、集合住宅等の建築事業等においては、別表に定める基準により、敷地内に自動車駐車場を設置するものとする。ただし、敷地の形状その他やむを得ない事情により、当該敷地内に自動車駐車場が確保できない場合は、当該敷地の境界線からおおむね半径300メートル以内に自動車駐車場を確保することを

もって、これに代えることができる。

第8 集合住宅等の住戸の最低面積

建築事業者は、集合住宅等の建築事業等においては、当該集合住宅等の各住戸の専有部分（バルコニー等の屋外の部分を除く。）の床面積を25平方メートル以上とするものとする。

第9 自転車駐車施設

建築事業者は、集合住宅等の建築事業等においては、当該集合住宅等の計画戸数と同数以上の自転車駐車施設を敷地内に設置するものとする。

第10 管理者等表示板及び管理人室

- 1 建築事業者は、集合住宅等の建築事業等においては、非常災害その他の緊急事態における住民等からの連絡を受けるため、管理者等表示板（第3号様式）を当該集合住宅等の外部から見やすい場所に設置するものとする。
- 2 建築事業者は、30戸を超える集合住宅等の建築事業等においては、前項の管理者等表示板のほか、管理人室を設置するものとする。
- 3 前項の管理人室の面積は、10平方メートル以上とする。

第11 集会室

建築事業者は、50戸を超える集合住宅等の建築事業等においては、別に定める基準により集会室を設置するものとする。

第12 道路

- 1 建築事業者は、敷地内に都市計画道路の計画が定められている場合は、当該都市計画道路の計画に整合させるとともに、当該都市計画道路の整備に協力するよう努めるものとする。
- 2 建築事業者は、敷地が法第42条第2項に規定する道路に接する場合は、法の規定により当該敷地の一部を道路として拡幅整備し、原則として当該道路部分の敷地を町田市（以下「市」という。）に移管するものとする。

第13 交通安全施設

建築事業者は、防護柵、道路反射鏡、路面表示その他の交通安全施設について、市長と協議の上設置し、原則として当該設置した交通安全施設を市に無償で提供するものとする。

第14 街路灯

建築事業者は、市長と協議の上、町田市宅地開発事業に関する条例施行規則（平成16年12月町田市規則第74号）別表第4に定める設置基準の例により街路灯を設置し、原則として当該設置した街路灯を市に無償で提供するものとする。

第15 下水道施設

- 1 建築事業者は、町田市宅地開発事業に関する条例（平成16年6月町田市条例第40号）第23条第1項第3号に定める下水道施設の整備基準の例により下水道施設を整備するものとする。この場合において、建築事業者は、公共下水道事業計画区域外にあつては、東京都生活排水対策指導要綱（昭和61年4月1日施行）に基づく合併処理浄化槽を設置するものとする。
- 2 前項後段の合併処理浄化槽の余剰汚泥については、建築事業者又はその施設を管理する者が適切に処理するものとする。

第16 雨水流出抑制施設

建築事業者は、河川の総合治水対策のため、別に定める基準により雨水流出抑制施設を設置するものとする。

第17 消防水利

- 1 建築事業者は、市長と協議の上、消防水利の基準（昭和39年12月10日消防庁告示第7号）及び別に定める基準により防火水槽を設置するものとする。
- 2 防火水槽は、消防活動の支障とならない位置に設置するものとする。
- 3 防火水槽は、上水を使用する施設とするものとする。ただし、雨水をろ過装置で処理する場合は、雨水と上水を併用する施設とすることができる。
- 4 防火水槽の管理方法その他の事項については、事前に東京消防庁町田消防署及び市長と協議するものとする。

第18 ごみ集積所等

- 1 建築事業者は、町田市廃棄物の処理及び再利用の促進に関する条例（平成5年9月町田市条例第28号）第20条第4項の規定の例により再利用の対象となる物の保管場所又は同条例第66条第1項の規定の例によりごみ集積所を設置するものとする。
- 2 ごみ集積所の設置については、町田市ごみ集積所の設置及び管理に関する要綱（2012年4月1日施行）に定めるところによるものとする。

第19 埋蔵文化財の保護

建築事業者は、埋蔵文化財については、町田市宅地開発事業に関する条例第12条の規定の例により、町田市教育委員会と協議するものとする。

第20 放送電波障害

建築事業者は、建築事業等によって放送電波障害が発生するおそれがある地域を事前に調査し、放送電波障害が生じた場合は、その旨を市長に報告するとともに、当該放送電波障害を解消するために必要な施設を設置するものとする。この場合において、当該施設を設置した建築事業者は、当該施設の維持管理について必要な事項を関係者と取り決めるものとする。

第21 協定書の締結

- 1 この要綱に基づき協議し、合意した事項について、市長と建築事業者との間で協定を締結するものとする。
- 2 前項の協定の締結後、その内容に変更が生じる場合は、改めて事前に協議し、市長と建築事業者との間で変更協定を締結するものとする。ただし、軽微な変更については、この限りでない。
- 3 前項の規定による変更協議の申出は、中高層建築物等計画変更協議申出書（第4号様式）に市長が必要と認める図書を添付して、これを市長に提出して行うものとする。
- 4 第2項ただし書に規定する軽微な変更の報告については、中高層建築物等計画

変更報告書（第5号様式）に市長が必要と認める図書を添付して、これを市長に提出して行うものとする。

第22 建築事業等の中止等

- 1 建築事業者は、第4第1項の規定による事前協議を行った建築事業等を中止した場合は、速やかに中高層建築物等計画中止届（第6号様式）に市長が必要と認める図書を添付して、これを市長に提出するものとする。
- 2 建築事業者は、第21第1項の協定又は第21第2項の変更協定の締結の日から2年を経過しても工事に着手し、又は工事を再開しない場合は、原則として、改めて第4第1項又は第21第2項の規定による事前協議を行うものとする。

第23 検査前整理手続

建築事業者は、第24第2項に規定する完了検査の申出の前に、指摘された事項について、検査を受け、又は書類を提出するものとする。

第24 完了検査

- 1 建築事業者は、建築事業等が完了したときは、速やかに市長が行う完了検査を受けるものとする。
- 2 前項の完了検査の申出は、完了検査を受けようとする日の7日前までに中高層建築物等完了検査申出書（第7号様式）に市長が必要と認める図書を添付して、これを市長に提出して行うものとする。
- 3 市長は、前項の規定により申出書が提出されたときは、完了検査を行うものとする。
- 4 市長は、前項の完了検査の結果、合意した事項に適合すると認める場合は、中高層建築物等検査済証（第8号様式）を交付するものとする。

第25 解釈及び運用

中高層建築物等の指導に携わる職員は、町田市行政手続条例（平成8年12月町田市条例第30号）第30条に規定する行政指導の一般原則を踏まえ、この要綱の規定を解釈し、及び運用するものとする。

第26 補則

この要綱に定めるもののほか、中高層建築物等の指導に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

- 1 この要綱は、2018年1月1日から施行する。
- 2 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）は、廃止する。

附 則

（施行期日）

- 1 この要綱は、2022年4月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この要綱の施行の日から2023年3月31日までの間におけるこの要綱による改正後の第4第3項の規定の適用については、同項中「町田市住みよい街づくり条例（令和3年12月町田市条例第40号）第13条に規定する早期周知による街づくりの対象となる開発等」とあるのは「町田市住みよい街づくり条例（令和3年12月町田市条例第40号）附則第5項の規定によりなお従前の例によることとされる開発等」と、「同条例第16条第2項及び第7項並びに第17条第2項に規定する」とあるのは「当該開発等に係る」とする。

別表（第7関係）

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

備考

- 1 商業系地域とは、近隣商業地域及び商業地域をいう。

- 2 準住居地域を含む工業系地域とは、準住居地域、準工業地域及び工業地域をいう。
- 3 準住居地域を除く住居系地域とは、商業系地域及び準住居地域を含む工業系地域以外の用途地域をいう。

係 員	係長職	課長職	部 長

第1号様式

(1面)

年 月 日

町田市長 様

中高層建築物等計画協議申出書

町田市中高層建築物等に関する指導要綱第4第2項の規定により、次のとおり協議を申し出ます。

建築事業等の名称			
敷地の地名及び地番	町田市		
建築事業者	住所	電話 ()	
	氏名	印	
代理人	住所	電話 ()	
	氏名	印 担当者名	
敷地面積	m ²	接道等延長	m
地域地区等	<input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域	建 蔽 率 : %	
	用途地域 : 地域	容 積 率 : %	
	防火地域	地区計画	
建築基準法の道路	<input type="checkbox"/> 防火 <input type="checkbox"/> 準防火 <input type="checkbox"/> 22条地域	地区計画	
	道路の種類	認定番号等	幅員
	第42条第 項第 号		m
	第42条第 項第 号		m
	第42条第 項第 号		m
			m
			m
下水道	認可区域	<input type="checkbox"/> 内 <input type="checkbox"/> 外	供用開始区域 <input type="checkbox"/> 内 <input type="checkbox"/> 外

(2面)

工事種別	<input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 用途変更						
構造			階数	地上	階	地下	階
建築面積	m ²		延べ面積				m ²
建築物の高さ	m		用途				
自動車駐車場	敷地内	台	駐輪場	<input type="checkbox"/> 平置き	台		
	隔地	台		<input type="checkbox"/> 機械式	台		
整備評点合計			集合住宅計画 戸数	世帯向け	戸		
				単身向け	戸		
着工予定日			完了予定日				
備考							

備考 該当する□にレ印を記入してください。

第2号様式

建築計画のお知らせ				
建築事業等の名称				
敷地の地名及び地番				
建築物の概要	用途		敷地面積	
	建築面積		延べ面積	
	構造		基礎工法	
	階数	地上 地下	階 階 高さ	m
着工予定	年 月 日		完了予定	年 月 日
建築事業者	住所			
	氏名	電話		
設計者	住所			
	氏名	電話		
施工者	住所			
	氏名	電話		
標識設置年月日			年 月 日	
<p>この標識は、町田市中高層建築物等に関する指導要綱第5第1項の規定により設置したものです。</p> <p>上記建築計画についての説明の申出は、下記へご連絡ください。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p style="text-align: center;">連絡先</p> <p style="text-align: center;">電話</p>				

(縦90センチメートル以上、横90センチメートル以上)

第3号様式（管理者等表示板）

建物の名称
管理者
電話番号

備考

- 1 設置場所は、道路に面する場所等の外部から見やすい場所とする。
- 2 文字は全て100ポイント（高さ約3センチメートル）以上とする。

係 員	係長職	課長職	部 長

第4号様式

年 月 日

町田市長 様

中高層建築物等計画変更協議申出書

町田市中高層建築物等に関する指導要綱第21第3項の規定により、次のとおり変更の協議を申し出ます。

建築事業等の名称			
敷地の地名及び地番	町田市		
協定書	第 号 年 月 日		
建築事業者	住所	電話 ()	
	氏名	印	
代理人	住所	電話 ()	
	氏名	印 担当者名	
変更の概要			

係 員	係長職	課長職

第5号様式

年 月 日

町田市長 様

中高層建築物等計画変更報告書

町田市中高層建築物等に関する指導要綱第21第4項の規定により、次のとおり変更の報告をします。

建築事業等の名称		
敷地の地名及び地番	町田市	
協定書	第 号 年 月 日	
建築事業者	住所	電話 ()
	氏名	印
代理人	住所	電話 ()
	氏名	印 担当者名
変更の概要		

係 員	係長職	課長職	部 長

第6号様式

年 月 日

中高層建築物等計画中止届

町田市長

様

住所

建築事業者

氏名

印

年 月 日をもって協定を締結した建築事業等又は協議を申し出た建築事業等を中止したので、町田市中高層建築物等に関する指導要綱第22第1項の規定により、次のとおり届け出ます。

建築事業等の名称	
敷地の地名及び地番	町田市
受付番号	第 号
中止の理由	

※案内図を添付すること。また、協定締結後に中止する場合は協定書の原本を添付すること。

係 員	係長職	課長職

第7号様式

年 月 日

町田市長 様

中高層建築物等完了検査申出書

建築事業等が完了したことに伴い、次の建築事業等に係る完了検査を受けたいので、町田市中高層建築物等に関する指導要綱第24第2項の規定により申し出ます。

協定番号及び協定締結年月日	第 号 年 月 日	
敷地の地名及び地番	町田市	
建築事業者	住所	電話 ()
	氏名	印
施工者	住所	電話 ()
	氏名	
代理人	住所	電話 ()
	氏名	
検査日	年 月 日 午前・午後 時 分	
備考		

10. 町田市中高層建築物等に関する指導要綱関連基準

第1 標識の設置基準

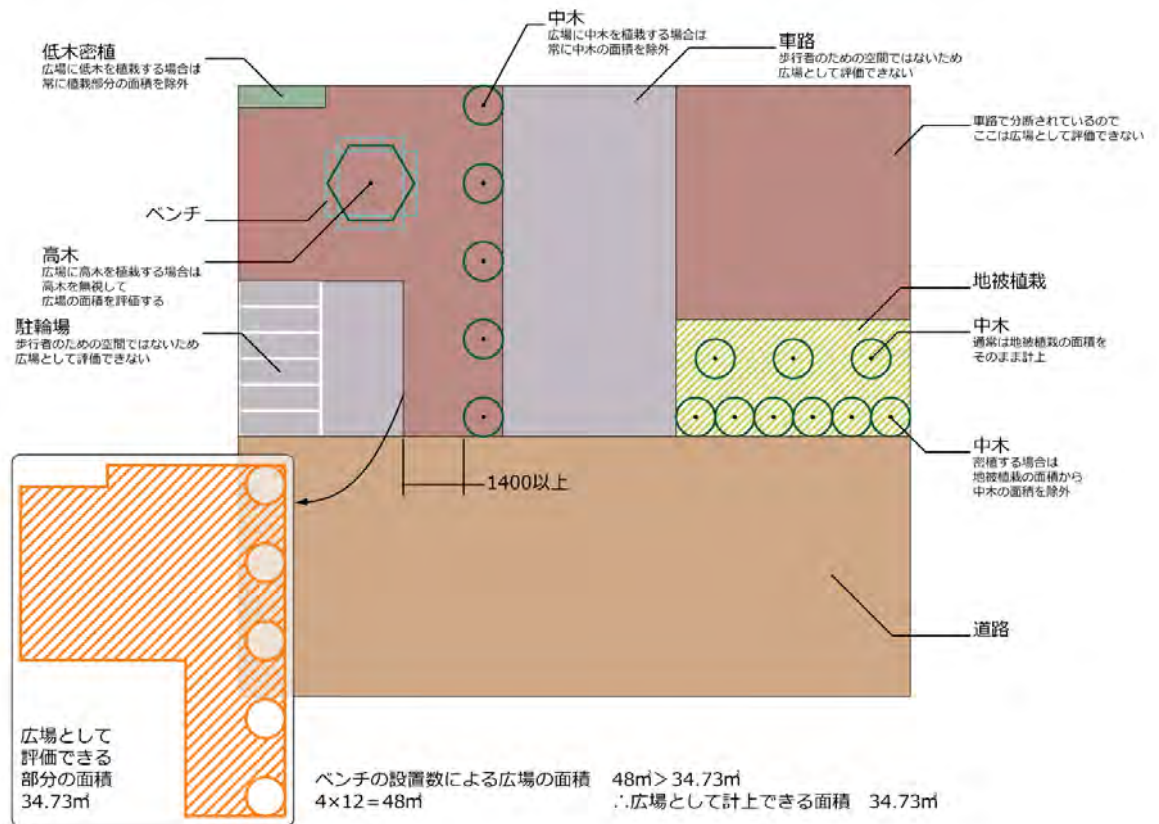
- 1 町田市中高層建築物等に関する指導要綱（以下「要綱」という。）第5第1項に規定する標識は、建築敷地の道路に接する部分（建築敷地が2以上の道路に接するときは、それぞれの道路に接する部分）に、道路面から標識の下端までの高さが概ね1メートルとなるように設置するものとする。
- 2 第1項の標識の設置期間は、要綱第4第1項の規定による協議の申請前から、要綱第24第2項に規定する中高層建築物等完了検査申出書を市長に提出する日までの間とする。

第2 緑地・広場等の基準

- 1 この条において用いる用語の意義は、次に掲げる各号による。
 - (1) 接道等延長 建築基準法及び道路法による道路並びに河川法による河川（以下「道等」という。）に接する敷地境界線の延長
 - (2) 必要整備点 別表第1に示す式により求めた緑地、壁面緑化、広場及び歩道状空地等（以下「緑地等」という。）の必要量を示す点数
 - (3) 整備評点 緑地等の整備方法ごとに別表第2に示す単位評点に、計画する緑地等の量を乗じて得た点数
 - (4) エリア1 道等からの水平距離が0メートルから3メートルまでの敷地の部分
 - (5) エリア2 道等からの水平距離が3メートルから6メートルまでの敷地の部分
 - (6) エリア3 エリア1、エリア2以外の敷地の部分
- 2 要綱第6に規定する緑地等の整備は、整備評点の合計が必要整備点以上となるように行うものとする。
- 3 緑地の整備要件は次に掲げる各号による。
 - (1) 地被植物 木本でない多年生の植物で完了検査時に枝葉部が確認できること、又は木本植物で完了検査時に高さが0.3メートル未満であること
 - (2) 低木 木本植物で完了検査時の高さが0.3メートル以上、1.2メートル未満であること
 - (3) 中木 木本植物で完了検査時の高さが1.2メートル以上、3メートル未満であること
 - (4) 高木 木本植物で完了検査時の高さが3メートル以上であること

- (5) 壁面緑化 堅固な工作物を壁面に設置し、又は土地に定着する壁状の工作物を設置する方式で、完了検査時に壁面を被覆する予定の植物が植栽されていること
- 4 10メートル以上の既存高木を温存する場合は、1本に限り単位評点を2倍としてよい。
- 5 広場の整備要件は次に掲げる各号による。
- (1) 道等に1.4メートル以上で接し、道等との間に段差が無いこと
 - (2) ベンチ等を設置すること（3人相当分のベンチ等を設置する毎に最大12平方メートルを広場とできる）
 - (3) 芝張りやインターロッキング舗装など、歩行者が快適に通行でき、美観が高い仕上げであること
 - (4) 地被植栽、歩道状空地として評価した部分でないこと
 - (5) 公衆が自由に入出入りできる部分であること
 - (6) 専ら歩行者が通行する部分であること
- 6 歩道状空地の整備要件は次に掲げる各号による。
- (1) 接する道等の交差点間毎に、全長に渡って整備すること。ただし、車路等、自動車が敷地に乗り入れるための部分を設ける場合、当該部分の面積は歩道状空地の面積に算入できない。
 - (2) 道等に歩道がある場合は、その全長に渡って歩道と段差なく接していること
 - (3) 全長に渡って幅が1.2メートル以上であること。ただし、歩道状空地の幅の限度は3メートルとする。
 - (4) 前号の規定に関わらず、町田市市街地道路の拡幅整備に関する要綱または町田市大蔵・綾部耕地整理地区土地利用整備要綱による計画路線に整合して後退整備する部分は歩道状空地とみなす。
 - (5) 常時公衆が自由に通行できる部分であること
 - (6) アスファルト舗装など、歩行者が快適に通行できる仕上げであること
 - (7) 広場として評価した部分でないこと
- 7 歩道状空地で、町田市市街地道路の拡幅整備に関する要綱または町田市大蔵・綾部耕地整理地区土地利用整備要綱による計画路線に整合して後退整備する部分を、建

築基準法第42条第1項第5号の道路にし、又は道路用地として町田市に移管する場合は、当該歩道状空地の単位評点を1.5倍としてよい。



第3 自動車駐車場の基準

- 1 要綱第7に規定する自動車駐車場及び停留用空地の1台当たりの区画は奥行き5メートル以上、間口2.5メートル以上とする。ただし、機械式自動車駐車場の場合はこの限りではない。
- 2 平置き of 自動車駐車場は、白線で区画するなどの方法により、明確に表示するものとする。

第4 自転車駐車施設の基準

要綱第9に規定する自転車駐車場の1台当たりの区画は奥行き1.9メートル以上、間口0.6メートル以上とし、白線で区画するなどの方法により、明確に表示するものとする。ただし、機械式自転車駐車場の場合はこの限りではない。

第5 管理者等表示板

要綱第10第1項に規定する管理者等表示板は耐候性、耐腐食性の高い素材で作成するものとする。

第6 集会室の基準

- 1 要綱第11に規定する集会室の有効床面積は、建築物の規模に応じて次の各号に掲げるものとする。
 - (1) 50戸を超え100戸以下の場合 50平方メートル以上
 - (2) 100戸を超える場合 100平方メートル以上
- 2 集会室は一体の室又は柱等により明確に区画できる一体の空間（法令等により必要となる通路の部分を除く。）でなければならない。
- 3 集会室は、原則として世帯向けの集合住宅等の建築事業等において設置するものとする。

第7 雨水流出抑制施設の基準

- 1 要綱第16に規定する雨水流出抑制施設の対策量は敷地面積に対し1ヘクタール当たり600立方メートル以上とする。ただし、区画整理等により雨水調整池等が整備されている地域で計画する建築物にあっては、その整備の状況に応じた対策量とする。
- 2 前項の規定により対策量を減じる場合も、地下水の涵養のため、敷地面積に対し1ヘクタール当たり100立方メートル以上の雨水流出抑制施設（浸透施設）を設置するものとする。ただし地下水位の状況、敷地の安全性、その他敷地の状況により浸透施設を設置することが適当でないと市長が認める場合はこの限りではない。

第8 消防水利の基準

要綱第17第1項に規定する防火水槽は、建築物の用途により別表第3に示す規模のものを設置するものとする。

第9 協定書の締結

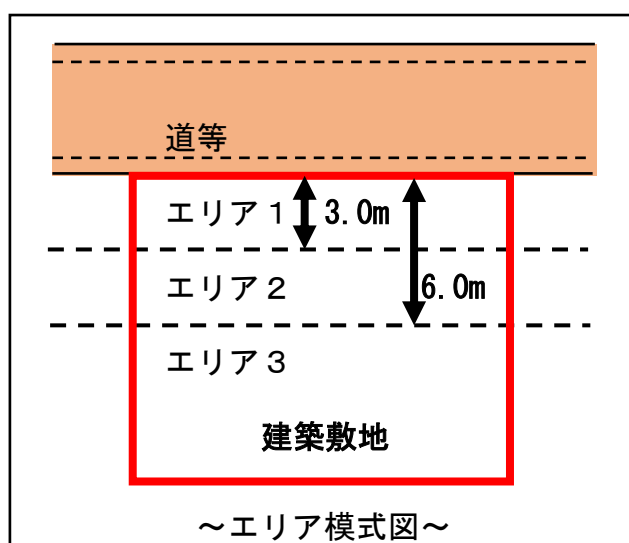
要綱第21第1項に規定する協定の締結は、建築基準法第6条第1項又は同法第6条の2第1項に規定する確認の申請若しくは同法第18条第2項に規定する計画の通知を行う前に、行うものとする。

別表第1 (緑地等必要整備点)

算定式	$G_0 = (L + \sqrt{S}) \times (1 - C) \times 15/32$
G_0	必要整備点
L	接道等延長
S	敷地面積
C	法定建ぺい率 (複数の地域にまたがる場合は加重平均したもの。緩和等は含まない)

別表第2 (整備評点)

単位評点一覧			
	地被植物	低木(密植 <small>(5株以上/m²)</small>)	/
エリア1	0.121/m ²	0.152/m ²	
エリア2	0.036/m ²	0.046/m ²	
エリア3	0.009/m ²	0.012/m ²	
	低木(疎植 <small>(5株未満/m²)</small>)	中木	高木
エリア1	0.030/本	0.505/本	1.773/本
エリア2	0.009/本	0.236/本	0.831/本
エリア3	0.002/本	0.088/本	0.312/本
	壁面緑化		歩道状空地・広場
エリア1	0.295/m ²	全エリア	0.152/m ²
エリア2	0.138/m ²		
エリア3	0.052/m ²		



別表第3

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

【お問合せ先】

都市づくり部土地利用調整課・・・TEL042-724-4256



「町田市中高層建築物等に関する指導要綱」の手引き（第2版）

発行者 町田市
住所 〒194-8520
東京都町田市森野2-2-22
電話 042-722-3111（代表）
発行日 2022年 6月発行
印刷 庁内印刷
刊行物番号 22-20
初版 2017年12月
第2版 2022年 6月

「この冊子は、30部作成し、1部あたりの単価は639円です（職員人件費を含みます。）。」