

東村山市宅地開発及び建築物の建築に関する指導要綱

東村山市宅地開発等指導要綱（昭和48年東村山市訓令第10号）の全部を改正する。

目次

- 第1章 総則（第1条－第3条）
- 第2章 基本原則（第4条－第11条）
- 第3章 公共施設等の基準
 - 第1節 共通事項（第12条－第19条）
 - 第2節 宅地開発に係る事項（第20条・第21条）
 - 第3節 建築物の建築に係る事項（第22条－第26条）
- 第4章 宅地開発
 - 第1節 宅地規模（第27条）
 - 第2節 事務手続（第28条－第33条）
- 第5章 建築物の建築に係る事務手続（第34条－第38条）
- 第6章 補則（第39条－第44条）
- 附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この要綱は、無秩序な市街化を防止し、良好な街づくりと生活環境を保全するため、宅地開発を行う者及び建築物を建築する者（以下「事業主」という。）に対して、必要となる公共施設、公益的施設等の整備及び事務手続の基準について、明らかにすることを目的とする。

（用語の定義）

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 宅地開発 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第4条第12項に規定する開発行為によるもので、主として建築物の建築の用に供する目的で行う開発をいう。
- (2) 宅地開発区域 宅地開発をする土地の区域をいう。
- (3) 事業区域 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第1条第1号に規定する敷地及び細則に定める土地をいう。
- (4) 敷地面積 建築基準法施行令第2条第1項第1号に規定する敷地面積をいう。
- (5) 公共施設 法第4条第14項に規定する公共施設をいう。
- (6) 公益的施設 保育所、小学校、中学校、集会所、福祉施設、公民館、児童館、図書館及び清掃施設等をいう。
- (7) 建築物の高さ 建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定する建築物の高さをいう。
- (8) 中高層建築物 東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和53年東京都条例第64号）第2条第1号に規定する中高層建築物をいう。
- (9) 公害 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）第2条第2号に規定する公害をいう。
- (10) 関連工事区域 宅地開発区域外又は事業区域外において、事業に必要な道路、下水道その他の公共施設等の整備を要する区域をいう。
(適用事業)

第3条 この要綱は、次の各号に掲げる事業に適用する。

- (1) 法第29条の規定に基づく開発行為の許可を受けようとする事業で、宅地開発区域が500平方メートル以上のもの
- (2) 建築物の建築事業のうち、次に掲げるアからオまでの一に該当する事業
 - ア 敷地面積が1,000平方メートル以上の建築物の建築事業（専用住宅を除く。）
 - イ 共同住宅で、建築計画戸数が16戸以上の建築事業
 - ウ 建築物の延べ面積（建築基準法施行令第2条第1項第4号に規定

する建築物の延べ面積をいう。)が1,000平方メートル以上の建築物の建築事業(専用住宅を除く。)

エ 最高高さが10メートル以上の建築事業(専用住宅を除く。)

オ 土地所有者又は同じ事業主が過去3年以内に建築物の建築事業を行った土地に隣接する土地で、その事業と新規事業(増築及び改築を含む。)を併せた場合にアからウまでの一に該当する事業

第2章 基本原則

(法令等の遵守)

第4条 事業主は、事業の実施に当たっては、関係法令及びこの要綱による協定の内容を遵守しなければならない。

(近隣住民等への周知)

第5条 事業主は、地権者、居住者等の関係権利者その他当該事業によって影響を及ぼす近隣関係住民等に対して、事前に計画内容を周知し、紛争防止に努めなければならない。

2 前項の近隣関係住民の範囲は、宅地開発に係る場合にあつては宅地開発区域に隣接している土地に権利を有する者及び当該土地に居住する者とし、建築物の建築に係る場合にあつては事業区域の敷地境界線から建築物の高さの2倍の水平距離の範囲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土地に居住する者とする。

(都市計画事業等への協力)

第6条 事業主は、宅地開発区域内及び事業区域内に都市計画決定されている道路、公園、緑地、保存地域等がある場合は、その計画に適合するよう協力するものとする。

(環境保全)

第7条 事業主は、事業の実施に際しては自然環境及び居住環境を保全し、公害の発生を未然に防止するため、対策を講じるよう努めなければならない。

2 事業主は、事業の実施によって発生した公害については、事業主の責任において、再発防止のために速やかに適切な措置を講じるよう努めなければならない。

(事故防止)

第8条 事業主は、事故の発生を未然に防止するため、次に掲げる事項について、事前に対策を講じなければならない。

- (1) 周辺の交通安全
- (2) 火災の予防
- (3) 周辺の家屋及び構築物の保全

(景観)

第9条 事業主は、宅地開発又は建築物の設計に当たり、周囲の景観等に配慮しなければならない。

(整備費等の負担)

第10条 事業主は、宅地開発区域及び事業区域並びにそれらに係る関連工事区域の公共施設及び公益的施設（以下「公共施設等」という。）については、すべて事業主の費用で整備しなければならない。

- 2 事業主は、公共施設等に関する書類、図面等の作成及びこの要綱に基づく手続については、すべて事業主の費用により行わなければならない。
- 3 事業主は、51区画以上の宅地開発又は建築規模が51戸以上の事業については、公共施設整備協力金を負担するものとする。
- 4 前項の規定による公共施設整備協力金は、東村山市公共施設整備基金条例（平成10年東村山市条例第1号）に基づく基金に積み立てるものとする。

(公共施設等の管理及び帰属)

第11条 事業の実施によって整備された公共施設等の管理及び帰属については、細則で定める。

第3章 公共施設等の基準

第1節 共通事項

(道路)

第12条 宅地開発区域及び事業区域並びにそれらに係る関連工事区域の道路の整備については、都市計画及び市が必要と認める道路計画に適合させなければならない。

- 2 前項の道路の整備については、道路構造令（昭和45年政令第320号

)、東村山市道路の構造の技術的基準を定める条例(平成25年東村山市条例第11号。以下「道路構造条例」という。)及び東村山市移動等の円滑化のための必要な道路の構造に関する条例(平成25年東村山市条例第13号)に定めるもののほか、細則で定める基準に適合させなければならない。

(水路)

第13条 事業主は、宅地開発区域及び事業区域に水路が隣接している場合は、境界の確定を行い、整備等について水路の管理者と協議を行うものとする。

2 前項の整備については、水路への土砂の流入又は地盤の崩落のおそれがある場合に、当該宅地開発区域内及び事業区域内に土留め又は擁壁等を設置するものとする。

第14条 削除

(下水道)

第15条 宅地開発区域及び事業区域並びにそれらに係る関連工事区域の排除すべき下水については、下水道法(昭和33年法律第79号)、東村山市下水道条例(昭和54年東村山市条例第1号)及び東村山市下水道条例施行規則(昭和54年東村山市規則第1号)の定めるところにより公共下水道を整備しなければならない。

2 雨水処理施設については、雨水の流出を抑制するため、雨水浸透施設(浸透枡、浸透トレンチ等)を設置して、宅地開発区域内及び事業区域内(公道を除く。)の雨水を処理するものとする。

(消防水利)

第16条 宅地開発を行う者(次節及び次章において「宅地開発事業主」という。)は、宅地開発区域内に消防法(昭和23年法律第186号)第20条第1項の規定に基づく消防水利の基準(昭和39年消防庁告示第7号)の定めるところにより消防水利を設置しなければならない。

2 建築物の建築を行う者(第3章第3節及び第5章において「建築事業主」という。)は、細則で定める基準により消防水利を設置しなければならない。

(清掃施設)

第17条 事業主は、必要と認める事業区域内にごみ集積所等の用地を確保し、設置しなければならない。

2 建築物の建築に係る場合で、店舗等を建築することにより事業系廃棄物を排出する場合は、居住用と区分し、用途に対応した十分な収容力のあるごみ集積所等を設置しなければならない。

3 ごみ集積所等の構造については、細則で定める基準により整備しなければならない。

(交通安全施設)

第18条 宅地開発区域及び事業区域その他それら周辺の交通安全を図るため、必要と認める場合は、宅地開発に係る場合にあつては街路灯及び交通安全施設を、建築物の建築に係る場合にあつてはカーブミラー、車止め等を設置しなければならない。

2 前項に規定する交通安全施設は、道路構造条例、東村山市道路に設ける道路標識の寸法を定める条例(平成25年東村山市条例第12号)、道路構造令並びに道路標識、区画線及び道路標示に関する命令(昭和35年総理府・建設省令第3号)に定めるもののほか、細則の定めるところにより整備しなければならない。

(公益的施設)

第19条 事業主は、宅地開発規模が1,000区画以上のもの及び住宅戸数が1,000戸以上のものについては、宅地開発区域内又は事業区域内に、市が必要と認める公益的施設を整備するものとする。

2 前項の公益的施設の帰属については、市と協議のうえ、決定するものとする。

第2節 宅地開発に係る事項

(隣接する道路及び水路の取扱い)

第20条 宅地開発事業主は、第12条の規定により道路を整備する場合において公道が隣接するときは、当該道路の有効活用を図るため、当該道路敷地を宅地開発区域に含めることができる。

なお、宅地開発事業主は、建設省所管の国有道路敷地については宅地開発区域に含むよう設計するものとする。

2 宅地開発事業主は、宅地開発を行おうとする土地に水路が隣接している場合は、当該水路を宅地開発区域に含むことができる。

(公園・緑地)

第21条 宅地開発事業主は、東村山市緑の保護と育成に関する条例（昭和48年東村山市条例第19号。以下「東村山市緑保護条例」という。）の定めるところにより緑化に努めるもののほか、宅地開発区域の規模に応じて次に定める基準によらなければならない。

(1) 宅地開発区域が3,000平方メートル以上の事業にあつては、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第25条第1項第6号の規定に基づき宅地開発区域の3パーセント以上の公園を、東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則（平成13年東京都規則第39号）第52条第7号の規定に基づく緑地をそれぞれ設けなければならない。

(2) 宅地開発区域が1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満の事業にあつては、東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則第52条第7号の規定に基づく緑地を設けなければならない。

2 前項第1号の規定による公園施設については、細則で定める基準により整備するものとする。

第3節 建築物の建築に係る事項

(緑地)

第22条 建築事業主は、東村山市緑保護条例の定めるところにより緑化に努めるもののほか、敷地面積が1,000平方メートル以上の事業にあつては、東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則第6条及び第52条第7号の規定に基づく緑地を設けなければならない。

(排水設備)

第23条 建築事業主は、排水設備については、下水道法及び東村山市下水道条例その他の関係法令の定めるところにより設置しなければならない。

(駐車施設)

第24条 建築事業主は、駐車場法（昭和32年法律第106号）及び東京都駐車場条例（昭和33年東京都条例第77号）に定めるもののほか、次

の各号に定める要件に適合する駐車施設を設けなければならない。

- (1) 共同住宅等の建築にあつては、用途地域が商業系地域以外はその戸数の3分の1以上（端数切上）の駐車施設を事業区域内に確保し、商業系地域については必要台数を建築事業主が算定し、駐車施設を事業区域内に設けること。
- (2) 店舗、事務所等にあつては、必要台数を建築事業主が算定し、駐車施設を設けること。
- (3) 駐車場の出入口については、交通安全上なるべく1箇所になるように配置すること。

2 自動車等の収容能力が20台以上の自動車駐車場を設置する場合は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づく届出をしなければならない。

（駐輪施設）

第25条 建築事業主は、東村山市自転車等の放置防止に関する条例（平成2年東村山市条例第19号）に定めるもののほか、次の各号に定める要件に適合する駐輪施設を設けなければならない。

- (1) 共同住宅等の建築にあつては、その戸数分以上の駐輪施設を事業区域内に設けること。
- (2) 店舗、事務所等にあつては、必要台数を建築事業主が算定し、駐輪施設を設けること。

（集会施設）

第26条 建築事業主は、当該建築物の住宅戸数が100戸以上である場合は、細則で定める基準に適合する集会施設を設けるものとする。

第4章 宅地開発

第1節 宅地規模

（宅地規模）

第27条 宅地開発事業主は、一宅地当たりの最小基準面積を次の各号に定める地域に応じて、それぞれ当該各号に定める面積以上にしよう努めなければならない。

- (1) 第1種低層住居専用地域 110平方メートル

(2) 前号に定める以外の地域 100平方メートル

第2節 事務手続

(宅地開発に係る事前協議)

第28条 宅地開発事業主は、宅地開発を計画するときは、事前にその基本計画を市に説明し、公共施設等の設置その他必要となる事項について十分に協議しなければならない。

(調整会)

第29条 市は、宅地開発事業主より前条の事前協議があったときは、宅地開発の設計等について調査・検討を行うとともに、市と東京都との調整会における協議内容に基づき当該宅地開発事業主と協議するものとする。

(宅地開発に係る事前審査等)

第30条 市は、前条の協議が整ったときは、当該宅地開発事業主の申請により、東村山市宅地開発等審査会（以下この条及び第35条において「審査会」という。）において、当該宅地開発に関する事前審査を行うものとする。

2 市は、前項の規定による審査会の審査に基づき、当該宅地開発事業主に対して書面により必要な指導及び助言を行うものとする。

(建築協定)

第31条 宅地開発事業主は、開発規模及びその周辺の状況により、良好な居住環境を確保するため、東村山市建築協定条例（昭和48年東村山市条例第18号）の趣旨に基づき建築協定の協議を行わなければならない。

(宅地開発に係る協定の締結等)

第32条 市は、宅地開発の計画がこの要綱その他関係法令に適合していると認めるときは、当該宅地開発に係る公共施設等の整備、管理、帰属その他必要な事項について、当該宅地開発事業主と協定を締結するものとする。

2 市は、前項の協定を締結後、宅地開発事業主の申請により、法第32条の規定に基づく同意、協議を証する書面を交付するものとする。

(宅地開発に係る公共施設等の検査及び確認)

第33条 宅地開発事業主は、宅地開発事業の進ちよく状況に応じ、公共施

設等について、市の検査及び確認を受けなければならない。

第5章 建築物の建築に係る事務手続

(建築物の建築に係る事前協議)

第34条 建築事業主は、この要綱の適用を受ける建築物の建築事業を計画するときは、事前にその基本計画を市に説明し、公共施設等の設置その他必要となる事項について十分に協議しなければならない。

(建築物の建築に係る事前審査等)

第35条 市は、前条の協議が整ったときは、建築事業主の依頼により、審査会において、当該建築物の建築に関する事前審査を行うものとする。

2 市は、前項の規定による審査会の審査に基づき、当該建築事業主に対して書面により必要な指導及び助言を行うものとする。

(建築物の建築に係る協定の締結)

第36条 市は、建築物の建築計画がこの要綱その他関係法令に適合していると認めるときは、当該建築物の建築に関する公共施設等の整備、管理、帰属その他必要な事項について、当該建築事業主と協定を締結するものとする。

(確認申請)

第37条 建築事業主は、前条の協定締結後に建築基準法第6条第1項の規定に基づく建築確認の申請を行うものとする。

(建築物の建築に係る公共施設等の検査及び確認)

第38条 建築事業主は、建築工事の進ちょく状況に応じ、公共施設等について、市の検査及び確認を受けなければならない。

第6章 補則

(福祉のまちづくりへの協力)

第39条 事業主は、事業の実施に当たって東京都福祉のまちづくり条例(平成7年東京都条例第33号)を遵守し、福祉のまちづくりに協力しなければならない。

(埋蔵文化財、指定文化財等の保護)

第40条 事業主は、宅地開発区域又は事業区域が文化財保護法(昭和25年法律第214号)第93条第1項に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地(以

- 下单に「周知の埋蔵文化財包蔵地」という。)に該当する場合は、同法その他の関係法令の規定を遵守するとともに、市と事前に協議するものとする。
- 2 事業主は、周知の埋蔵文化財包蔵地以外の場所であっても、埋蔵文化財が発見されたときには、その保護及び保全について、市と協議するものとする。
 - 3 事業主は、宅地開発区域及び事業区域が文化財保護法、東京都文化財保護条例(昭和51年東京都条例第25号)又は東村山市文化財保護条例(昭和43年東村山市条例第7号)によって指定された国、東京都又は市の文化財の所在地又はその隣接地に該当する場合は、その保存に影響を及ぼす行為(建築工事、造成工事及び道路工事その他の土木工事をいう。)をするに当たっては、事前に市及び当該文化財の所有者と協議するものとする。
 - 4 事業主は、前項に規定する指定文化財以外の文化財(馬頭観音、供養塔等をいう。)については、その取扱いを市と協議するものとする。

(瑕疵の補償)

第41条 事業主は、市に帰属した公共施設等について、宅地開発に係るものにあつては法第36条第3項の規定による公告の日の翌日から起算して、建築物の建築に係るものにあつては当該公共施設等を引き継いだ日から起算して1年を経過するまでの間に、工事に伴う瑕疵があつた場合は、事業主の費用負担により補修しなければならない。

(境界査定)

- 第42条 事業主は、宅地開発区域及び事業区域並びにそれらの敷地に接する公道等の公共用地との境界が確定していない場合は、当該公共用地の管理者と境界査定をするものとする。
- 2 事業主は、宅地開発区域及び事業区域並びにそれらの敷地に接する土地との境界について、あらかじめ関係権利者と境界を確定しておくよう努めるものとする。

(適用除外)

第43条 次の各号の一に該当する宅地開発又は建築物の建築については、この要綱は適用しない。ただし、市長は、この要綱による指導との均衡を図るため、当該事業主に対し必要な協力を要請するものとする。

- (1) 法に基づく都市計画事業等の公共的事業
- (2) その他市が前号に準じると認めた事業
- (その他)

第44条 この要綱の適用について必要な事項は、細則で定める。

附 則 (13 東村山市訓令第2号)

この要綱は、平成13年4月1日から施行する。

附 則 (20 東村山市訓令第4号)

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成20年4月1日から施行する
- (経過措置)
- 2 この要綱による改正後の東村山市宅地開発及び建築物の建築に関する指導要綱の規定は、この要綱の施行の日以後に行う事前協議に係る宅地開発事業及び建築物の建築事業から適用し、同日前に行われた事前協議に係る宅地開発事業及び建築物の建築事業については、なお従前の例にする。

附 則 (26 東村山市訓令第4号)

(施行期日)

- 1 この要綱は、公布の日から施行し、この要綱による改正後の東村山市宅地開発及び建築物の建築に関する指導要綱(以下「新要綱」という。)の規定は、平成26年4月1日(以下「適用日」という。)から適用する。
- (経過措置)
- 2 新要綱の規定は、適用日以後に行う事前協議に係る宅地開発事業及び建築物の建築事業から適用し、同日前に行われた事前協議に係る宅地開発事業及び建築物の建築事業については、なお従前の例による。