

**改正**

平成17年10月1日

平成19年5月18日要綱第31号

平成19年8月10日要綱第38号

平成20年4月1日要綱第27号

平成20年7月1日要綱第37号

平成23年4月19日要綱第20号

平成24年4月25日要綱第32号

平成26年6月30日要綱第23号

令和2年7月1日要綱第36号

目次

第1章 総則（第1条—第7条）

第2章 協議及び協定の手続（第8条—第18条）

第3章 宅地開発の基準（第19条—第35条）

第4章 補則（第36条—第39条）

附則

**第1章 総則**

（目的）

**第1条** この要綱は、宅地開発による乱開発を防止するため一定の基準を設け、事業主に対し協力を要請し、良好な都市環境の整備を図ることを目的とする。

（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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- （1）宅地開発 次条各号に規定する事業をいう。
- （2）事業地 宅地開発を行う土地をいう。
- （3）事業主 宅地開発を行う者をいう。
- （4）同一事業 新たに予定している事業地及び隣接地において継続している事業又は完了している事業であって、次のいずれかに該当する場合をいう。

- ア 申請者が同じである事業
- イ 設計者又は設計会社が同じである事業
- ウ 工事施行者が同じである事業
- エ 土地所有者が同じである事業。ただし、相続による所有権の変更の場合を除く。

(5) 公共施設 道路、交通安全施設、公園、緑地、水道施設、下水道施設、消防水利施設等をいう。

(6) 中高層建築物 高さが10メートルを超える建築物をいう。

(7) 集合住宅 共同住宅、長屋、寄宿舎（共同居住型賃貸住宅を含む。以下同じ。）等構造上区分された数個の部分で独立した住居を有する一棟の建築物をいう。

(8) 開発行為 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で、同法第29条の許可が必要なものをいう。

（適用の範囲）

**第3条** この要綱は、次の各号のいずれかに該当する事業に適用する。ただし、過去1年以内における同一事業がある場合は、当該同一事業と併せて、この要綱を適用する。

- (1) 開発行為
- (2) 20戸以上の集合住宅の建築
- (3) 中高層建築物の建築
- (4) 1,000平方メートル以上の土地で行う次の行為

- ア 建築物の建築
- イ 土地の分譲を目的として行う土地の境界を変更する行為

（適用除外）

**第4条** 国及び地方公共団体が行う宅地開発は、この要綱は適用しない。

（協定の締結）

**第5条** 事業主は、宅地開発を行う場合は、法令で定められた手続を行う前に、事業内容について市の審査を受け、協定を締結するものとする。

（紛争の予防措置）

**第6条** 事業主は、宅地開発を行うことにより事業地周辺の生活環境に影響を及ぼすおそれのある場合は、自主的にあらかじめ関係者と協議し、紛争が生じないように努めなければならない。

2 事業主は、工事中の騒音、振動及び交通安全等について、付近住民に迷惑を及ぼさないよう配慮しなければならない。

- 3 事業主は、宅地開発を行うことにより紛争が生じた場合は、自主的に誠意をもって解決しなければならない。
- 4 事業主は、中高層建築物の建築に際し、付近住民との間に紛争が生じた場合は、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。以下「紛争条例」という。）に従い自主的に解決しなければならない。

（標識の設置）

**第7条** 事業主は、宅地開発の周知を図るため、宅地開発計画標識（別記様式第1号）を事業地に設置しなければならない。ただし、紛争条例により標識を設置した場合は、これに代えることができる。

## 第2章 協議及び協定の手続

（担当部署との協議及び宅地開発審査願の提出）

**第8条** 事業主は、事業計画がこの要綱に該当するときは、事業計画概略図等により担当部署と相談を行うものとする。

- 2 事業主は、前項により事業計画が決定した場合は、関係図書を整理別に定める協議書により、担当部署と整備内容及び維持管理等について協議を行うものとする。
- 3 事業主は、前項により担当部署と協議を行い承認が得られた場合は、宅地開発審査願（別記様式第2号）を市長に提出するものとする。
- 4 事業主は、当該事業が開発行為に該当するものにあつては、消防水利確認申請書（別記様式第3号）を併せて市長に提出するものとする。

（宅地開発等審査会への付議）

**第9条** 市長は、前条第3項の宅地開発審査願を受理したときは、福生市宅地開発等審査会（以下「審査会」という。）において計画内容を審査し、審査結果を宅地開発審査通知（別記様式第4号）により、事業主に通知するものとする。ただし、事業計画が軽易なものについては、審査会への付議を省略できるものとする。

（審査結果による協議）

**第10条** 事業主は、前条の宅地開発審査通知により計画変更をする場合は、担当部署と協議し、この要綱に適合する計画に変更するものとする。

（協定申請の提出）

**第11条** 事業主は、前条により担当部署と協議し承認が得られた場合、宅地開発協定申請書（別記様式第5号。以下「協定申請書」という。）を市長に提出するものとする。

2 事業主は、当該事業が開発行為及び東京における自然の保護と回復に関する条例（平成12年東京都条例第216号。以下「保護条例」という。）第47条に該当するものにあつては、同意・協議申請書（別記様式第6号）を併せて市長に提出するものとする。

（協定の取り交わし）

**第12条** 市長は、前条第1項の協定申請書を受理したときは、速やかに事業主と宅地開発協定書（別記様式第7号。以下「協定書」という。）を取り交わすものとする。この場合において、前条の同意・協議申請書を提出した者に対しては、開発行為に伴う公共施設の管理者の同意について（別記様式第8号）を交付するものとする。

（地位の承継）

**第13条** 当該事業を承継しようとする者は、その地位を承継したい旨、速やかに地位の承継届（別記様式第9号）を市長に提出するものとする。

（工事着手届）

**第14条** 事業主は、協定の取り交わし後に当該事業に着手するものとし、その際工事着手届（別記様式第10号）を市長に提出しなければならない。

（工事完了届及び検査）

**第15条** 事業主は、当該事業を完了したときは、速やかに工事完了届兼検査願（別記様式第11号）を市長に提出し、検査を受けなければならない。

2 市長は、前項の工事完了届兼検査願があつた場合は、当該事業が協定書の内容に適合しているか検査するものとする。

3 市長は、前項の規定による検査が協定書の内容に適合している場合は、工事完了検査済証（別記様式第12号）を交付するものとする。

（事業計画の変更・取下げ）

**第16条** 事業主は、事業計画の変更又は取下げをする場合は、宅地開発の変更・取下届（別記様式第13号）を市長に提出しなければならない。

2 事業主は、前項の事業計画の変更を行う場合は、担当部署と協議し、承認を得るものとする。

（公共施設の引渡し）

**第17条** 事業主は、市に移管する公共施設がある場合は、別に定める寄附申出書を市長に提出し、表示登記及び所有権移転登記を行うものとする。

（協議手続に必要な図書）

**第18条** この要綱における協議及び協定の手続に必要な図書は、別に定める。

### 第3章 宅地開発の基準

(計画等への適合)

**第19条** 事業主は、事業地が法に定める都市計画施設の区域内の場合は、公有地の拡大の推進に関する法律（昭和47年法律第66号）による届出及び都市計画の実現に協力するものとする。

2 事業主は、宅地開発が次に掲げる計画に適合するよう配慮しなければならない。

- (1) 法第18条の2の規定により市が定めた都市計画に関する基本計画
- (2) 都市緑地保全法（昭和48年法律第72号）第2条の2の規定により市が定めた緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画
- (3) 福生市住宅マスタープランによる住宅施策基本計画
- (4) 福生市まちづくり景観基本計画

(地域福祉)

**第20条** 事業主は、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、身体障害者及び高齢者が円滑に利用できるようにするための措置を構ずるよう努めなければならない。

2 事業主は、計画戸数が500戸に1箇所割合で、保育所用地として1,000平方メートル以上の土地を確保するよう努めなければならない。

3 事業主は、福生市宿泊所の設置等に関する指導要綱（平成15年11月20日決定）を遵守し、宿泊所の設置に伴う近隣関係住民等との紛争を未然に防止し、地域の良好な生活環境等の形成に努めなければならない。

(敷地面積)

**第21条** 事業主は、福生市まちづくり景観条例施行規則（平成18年規則第69号。以下「景観規則」という。）第15条第1号から第3号までに定める敷地面積を確保するものとする。

(集合住宅の居住面積等)

**第22条** 事業主は、計画戸数が20戸以上となる集合住宅を建築しようとする場合は、次の事項を遵守するよう努めなければならない。ただし、当該集合住宅が介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第11項に規定する特定施設である場合は、第1号及び第2号の規定は、適用しない。

(1) 住戸専用面積は、次のとおりとすること。

- ア 50平方メートル以上（ワンルーム形式住宅（居室及び専用の玄関、台所、トイレ、浴室等の設備を備え、独立した生活を営むことが可能な単身者の使用を想定した住宅で、住戸専用面積が50平方メートル未満のものをいう。以下同じ。）の場合は25平方メートル以上）（イの場合を除く。）

イ 寄宿舍等の台所、浴室、食事室等を共用する構造の場合は別表の規定により算出される面積以上

- (2) ワンルーム形式住宅を含めて集合住宅を建築する場合は、ワンルーム形式住宅の戸数を全住戸数の3分の1以下とすること。
- (3) 居住者のプライバシーの保護に努め、目隠し等の設置その他必要な措置を講ずること。
- (4) 屋外照明その他防犯上必要な照明装置を設置すること。
- (5) 屋外階段、玄関ドア、冷暖房設備、換気扇等から発生する生活上の騒音に対し、防音対策を講ずること。
- (6) 集合住宅を適正に管理するため、管理人の常駐、管理会社による管理、管理人等を明示した標示板の設置その他の必要な措置を講ずること。

(道路・安全施設)

**第23条** 事業主は、次に掲げる法令等に定める基準により、道路を整備しなければならない。

- (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条に基づく道路整備
  - (2) 福生市市道における道路構造の技術的基準に関する条例（平成25年条例第19号）に基づく道路整備
  - (3) 東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）に基づく道路整備
  - (4) 法第33条の開発道路の技術的基準に基づく道路整備
- 2 事業主は、宅地開発に伴い既存道路を損傷した場合は、直ちに原状に復さなければならない。
  - 3 事業主は、事業地及びその周辺の交通安全を図るため、関係機関と協議し交通安全施設を整備しなければならない。
  - 4 事業主は、事業地内道路については、2方向以上の通り抜け道路とするよう努めなければならない。
  - 5 事業主は、第3条第1号に規定する宅地開発の場合、事業地内の主要な道路が接続する既設道路は、景観規則第15条第4号に規定する道路幅員として整備するよう努めなければならない。

(景観)

**第24条** 事業主は、福生市まちづくり景観条例（平成18年条例第41号）を遵守し、周囲の景観と調和した宅地開発となるよう努めなければならない。

- 2 事業主は、宅地開発による捨て看板、張り紙等の景観阻害物を設置してはならない。

(公園・緑地)

**第25条** 事業主は、次に掲げる法令等に定める基準により、公園・緑地を整備しなければならない。

- (1) 保護条例第14条及び第47条に基づく緑地の整備
  - (2) 法第33条に基づく公園・緑地の整備
  - (3) 景観規則に基づく緑地の整備
  - (4) 樹木の植栽に当たっては、10平方メートル当たり、高木（樹高が3メートル以上、植栽時に2メートル以上であること。）1本、中木（樹高が2メートル以上、植栽時に1.2メートル以上であること。）2本及び低木（枝葉の広がり直径0.6メートル以上、植栽時に樹高が0.3メートル以上であること。）3本の割合を基準として植栽するものとする。
- 2 事業主は、法に定める用途地域が工業地域で、3,000平方メートル以上の土地を工業用地として宅地開発を行う場合は、第1項の規定にかかわらず、事業地の10パーセントを緑地として整備するよう努めなければならない。
- 3 事業主は、積極的に事業地周囲に生垣を設置するよう努めなければならない。
- 4 事業主は、事業地の既存樹木の保全に努めなければならない。
- 5 事業主は、公園・緑地の適切な維持管理に努めなければならない。

（文化財の保護）

**第26条** 事業主は、文化財保護法（昭和25年法律第214号）に規定する埋蔵文化財包蔵地内に係る宅地開発を行う場合は、事前に福生市教育委員会（以下「教育委員会」という。）と協議しなければならない。

- 2 事業主は、工事中に埋蔵文化財を発見したときは、直ちに工事を中止し、原状を変更することなく、教育委員会と協議しなければならない。

（水道）

**第27条** 事業主は、上水道施設計画及び工事の施工については、水道法（昭和32年法律第177号）、東京都給水条例（昭和33年東京都条例第41号）、東京都給水条例施行規程（昭和33年東京都水道局管理規程第1号）その他関係法令に適合させなければならない。

（下水道）

**第28条** 事業主は、下水道施設計画及び工事の施工については、次に掲げる規定に従い、整備しなければならない。

- (1) 事業主は、下水道施設について、福生市下水道条例（昭和52年条例第36号）の定めるところにより施工しなければならない。
- (2) 事業主は、市が必要と認める施設については、無償で市に譲渡しなければならない。

（雨水流出抑制施設）

**第29条** 事業主は、事業地に発生する雨水量の3分の1を事業地内で処理できる浸透施設を設置するよう努めなければならない。

2 雨水量を算定するための1時間当たりの降雨強度は、60ミリメートルとする。

3 事業主は、浸透施設を定期的に清掃し、透水性の維持に努めなければならない。

(消防施設)

**第30条** 事業主は、事業地から消防水利に至る距離が次に掲げる基準に満たない場合は、消防水利施設を設置しなければならない。

(1) 法に定める用途地域が近隣商業地域・商業地域・工業地域は、100メートル以内に消防水利があること。

(2) その他の用途地域は、120メートル以内に消防水利があること。

(集会施設)

**第31条** 事業主は、計画戸数が100戸以上の集合住宅の場合は、事業地に集会施設を設置するよう努めなければならない。

(廃棄物等保管施設)

**第32条** 事業主は、福生市廃棄物の処理及び再利用の促進に関する条例（平成4年条例第47号）の規定により、廃棄物の保管施設を設置しなければならない。この場合において、あらかじめ市長と協議し、廃棄物保管場所等設置届（福生市廃棄物の処理及び再利用の促進に関する条例施行規則（平成5年規則第17号）第22号様式）を提出しなければならない。

(電波障害)

**第33条** 事業主は、宅地開発により電波障害が生じるおそれのある場合は、事前調査に努め、電波障害が生じた場合は、これを排除するための必要な措置を講じるとともに、維持管理について関係者と協議しなければならない。

(駐車施設)

**第34条** 事業主は、居住者用の駐車施設の設置について、次に掲げる台数を確保するよう努めなければならない。

(1) 集合住宅の場合は、計画戸数に3分の1を乗じて得た台数(サービス付き高齢者向け住宅、高齢者向け共同居住型賃貸住宅等で駐車施設の利用が少ない場合は利用計画上必要な台数)

(2) 前号の規定に該当しない宅地開発の場合は、利用計画上必要な台数

2 駐車施設の1台当たりの規模は、幅2.3メートル以上、奥行5.0メートル以上とし、自動車を安全に駐車させ、出入りさせることができるものとする。



(駐輪施設)

**第35条** 事業主は、福生市自転車等の放置防止等に関する条例（平成6年条例第26号）の規定により、駐輪施設を確保するよう努めなければならない。

2 事業主は、集合住宅においては、1戸につき1台以上の駐輪施設を確保するものとする。ただし、サービス付き高齢者向け住宅、高齢者向け共同居住型賃貸住宅等で駐輪施設の利用が少ない場合は、利用計画上必要な台数を確保するものとする。

#### 第4章 補則

(遵守事項)

**第36条** 事業主は、宅地開発を行うに当たり、この要綱の規定及び協定書の内容を遵守しなければならない。

(引渡し施設の補償義務)

**第37条** 事業主は、市に帰属した公共施設について、引渡し日から起算して2年を経過するまでの間に、工事に伴う<sup>かし</sup>瑕疵が生じた場合は、事業主が補修しなければならない。

(協議窓口)

**第38条** この要綱における協議事項及びその担当部署は、別に定める。

(委任)

**第39条** この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

別表（第22条関係）

機能	面積（内法）
就寝・学習等	5.0平方メートル
食事・団らん	2.5平方メートル
調理	2.7平方メートル
排泄	1.8平方メートル
入浴	2.3平方メートル
洗濯	0.9平方メートル
出入等	1.3平方メートル
収納	2.0平方メートル
動線空間	3.3平方メートル から4.3平方メートルまで

備考

- 1 面積は、居住人数1人当たりの面積とする。
- 2 共用する機能以外の面積を積み上げ、その合計面積に補正率1.09を乗じた面積を住戸専用

面積とする。

#### 附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成17年4月1日から施行する。  
(福生市宅地開発等指導要綱の廃止)
- 2 福生市宅地開発等指導要綱(昭和58年4月1日決定。以下「旧要綱」という。)は、廃止する。  
(経過措置)
- 3 この要綱施行の際、現に旧要綱の規定に基づき、事前協議に係る宅地開発事業及び中高層建築物の建設事業については、なお従前の例による。

#### 附 則 (平成17年10月1日)

この要綱は、平成17年10月1日から施行する。

#### 附 則 (平成19年5月18日要綱第31号)

この要綱は、平成19年5月18日から施行する。

#### 附 則 (平成19年8月10日要綱第38号)

この要綱は、平成19年8月10日から施行する。

#### 附 則 (平成20年4月1日要綱第27号)

この要綱は、平成20年4月1日から施行する。

#### 附 則 (平成20年7月1日要綱第37号)

この要綱は、平成20年7月1日から施行する。

#### 附 則 (平成23年4月19日要綱第20号)

この要綱は、平成23年4月19日から施行し、この要綱による改正後の福生市宅地開発指導要綱の規定は、平成23年4月1日から適用する。

#### 附 則 (平成24年4月25日要綱第32号)

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成24年4月25日から施行する。  
(経過措置)
- 2 この要綱による改正後の福生市宅地開発等指導要綱の規定は、平成24年4月1日から適用する。  
(福生市雨水浸透施設設置助成金交付要綱の一部改正)
- 3 福生市雨水浸透施設設置助成金交付要綱(平成11年4月1日決定)の一部を次のように改正する。

第4条第1号中「昭和58年4月1日決定」を「平成17年4月1日決定」に改める。

**附 則**（平成26年6月30日要綱第23号）

この要綱は、平成26年6月30日から施行する。

**附 則**（令和2年7月1日要綱第36号）

この要綱は、令和2年7月1日から施行し、改正後の福生市宅地開発等指導要綱の規定は、令和2年4月1日から日適用する。

別記様式第1号（第7条関係）

別記様式第2号（第8条関係）

別記様式第3号（第8条関係）

別記様式第4号（第9条関係）

別記様式第5号（第11条関係）

別記様式第6号（第11条関係）

別記様式第7号（第12条関係）

別記様式第8号（第12条関係）

別記様式第9号（第13条関係）

別記様式第10号（第14条関係）

別記様式第11号（第15条関係）

別記様式第12号（第15条関係）

別記様式第13号（第16条関係）