

I .稻城市宅地開發等指導要綱

目 次

第1章 総 則

1. 目的	P.1
2. 適用範囲	P.1
3. 事前協議、承認	P.1
4. 地位の承継	P.1
5. 基本方針	P.1
6. 周辺地域への配慮	P.2
7. 宅地規模	P.2
8. 地区計画	P.2

第2章 公共施設

1. 道路	P.2
2. 交通安全施設	P.3
3. 駐車施設	P.3
4. 公園・緑地	P.3
5. 敷地内緑化等	P.3
6. 排水施設	P.4
7. 消防施設	P.4

第3章 公益施設

1. 教育施設	P.4
2. 衛生施設	P.4
3. 福祉施設等	P.4

第4章 管理及び占用

1. 公共施設等の引渡	P.5
2. 公共施設等の管理	P.5
3. 占用	P.5
4. 用途変更	P.5

第5章 雑 則

1. 身体障害者等への建築上の配慮	P.5
2. 文化財	P.5
3. 環境保全対策	P.6
4. 防犯対策	P.6
5. 単身者用集合住宅	P.6
6. 協議	P.6
7. この要綱に従わない場合の措置	P.6
8. 適用の除外	P.6
9. その他	P.6

第 1 章 総 則

1. 目 的

この要綱は、稲城市内において宅地開発等を行う場合、稲城市（以下「市」という。）と宅地開発事業者との相互の協力のもとに、無秩序な宅地化を防止し、良好なまちづくりに資する宅地開発事業等を円滑に促進するとともに、「緑につつまれ、友愛に満ちた市民のまち稲城」の実現を図ることを目的とする。

2. 適用範囲

この要綱は、次の各号のいずれかに掲げる事業について適用する。

- (1) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 29 条第 1 項の規定による開発許可が必要な開発行為。
- (2) 集合住宅（長屋・単身者用を含む）の建設事業で、その計画住宅戸数が 15 戸以上のもの。
- (3) 中高層建築物の建設事業で、建築物の高さが 10 メートルを超えるもの。
- (4) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条第 1 項第 5 号に基づく道路の位置の指定を受けて開発する行為。

3. 事前協議、承認

前項に規定する事業を実施しようとするもの（以下「事業者」という。）は、法令に定める手続きを行う前に、公共・公益施設の計画、管理及び費用負担等について、あらかじめ市と協議しその承認を得なければならない。

承認を得た後において計画を変更する場合も同様とする。

4. 地位の承継

前項に規定する事前協議の開始後に当該事業を承継しようとする者は、その地位を承継する旨を市長に速やかに届け出るものとする。

5. 基本方針

(1) 都市計画施設等との適合

事業者は、事業区域において、都市計画として定められた都市施設又は市が計画する施設がある場合は、この計画に適合させなければならない。

(2) 自然環境との調和

事業者は、事業にあたって現状の樹木、樹林、緑地等自然環境をできる限り保全し、やむを得ず処分する場合はこれらに代わる樹木を植栽し、「緑につつまれた住み良いまちづくり」に努めるものとする。

6. 周辺地域への配慮

- (1) 事業者は、事前に事業予定地隣接住民及び関係者等に事業計画の説明を行い、理解を得るとともに、その経過と概要等を市長に報告しなければならない。
- (2) 事業者は、事業に着手しようとするときは、隣接住民等に事業の周知を図るため、当該敷地の見やすい場所に、稲城市宅地開発等指導要綱施行基準（以下「施行基準」という。）で定める標識を設置しなければならない。
- (3) 事業者は、事業の施工にあたり、周辺の環境に被害を及ぼした場合は速やかに適切な措置を講じ、その被害の責を負わなければならない。

7. 宅地規模

一区画の宅地面積は、「稲城市内の宅地開発事業における建築物の最低敷地面積に関する条例」の定めにより、100 平方メートル以上とする。

また、開発区域が地区計画で建築物の敷地面積の最低限度を定めている地区内の場合は、地区計画で定める面積以上とする。

8. 地区計画

一定規模（5,000 平方メートル）以上の一団の宅地開発事業等を行う土地所有者等は、地区計画制度の導入に努めるものとする。

地区計画制度導入に伴う都市計画の手続き等に関しては、別途担当課と協議するものとする。

第2章 公 共 施 設

1. 道 路

- (1) 事業者は、事業区域内に都市計画道路又は市・都の道路計画がある場合には、その計画に適合させるものとする。
また、市が必要と認めた道路については、区域内及び区域外についても整備するものとする。
- (2) 前号の規定により整備する道路は中級舗装以上とする。
ただし、交通量及び利用状況等によりやむを得ないと市が認めた場合には、簡易舗装とすることができる。
- (3) 道路の縦断勾配に関する技術基準は、道路構造令（昭和 45 年政令第 320 号）に準拠するものとする。
- (4) 路面排水は、原則として L 形、U 形側溝によるものとする。

2. 交通安全施設等

街路灯、防犯灯及び交通安全施設等については、事業者の負担においてこれを設置又は整備し、市に無償で提供するものとする。

3. 駐車施設等

事業者は、事業の目的及び計画戸数に応じて駐車施設並びに自転車置き場を設置するものとする。

(1) 駐車場

ア 宅地開発事業及び宅地造成事業の場合は、1区画に1台の割りで駐車場を設けるものとする。

イ 集合住宅は計画戸数の2分の1以上の駐車施設を事業敷地内に設けるものとする。ただし、商業系用途地域内の場合は、協議により事業地周辺での駐車施設の確保を認めるなど、これを緩和することができる。

ウ 商業・業務施設の駐車場は、東京都駐車場条例（昭和33年東京都条例第77号）に準拠するものとし、東京都駐車場条例に該当しない施設については、事業内容、利便等を考慮して駐車場を設けるものとする。

(2) 自転車置き場

ア 集合住宅の場合は、1戸当たり1台を標準として事業敷地内に設けるものとする。

イ 商業・業務施設の場合は、その事業内容・利便等を考慮して整備するものとする。

(3) 駐車場及び自転車置き場の1台あたりの面積は、施行基準で定めるものとする。

4. 公園・緑地

(1) 事業面積が3,000平方メートル以上の場合は、事業面積の6パーセント以上の公園・緑地を整備し、市に無償で提供をするものとする。

(2) 土地区画整理法による土地区画整理事業区域内又は土地区画整理事業が完了している区域内、新住宅市街地開発法による事業区域内で行う事業にあつては、前項(1)の公園・緑地を整備し、市に無償提供をするものとする。この限りでない。

(3) 定期借地権の事業用借地権で行う事業にあつては、前項(1)の市に無償提供をするものとする。この限りでない。

5. 敷地内緑化等

(1) 集合住宅または、建築基準法第2条第1項第1号及び第2号に規定する建築物の建築にあつては、敷地内の緑化を行うものとする。

なお、屋上緑化及び壁面緑化について、緑化面積に含むものとする。

敷地内緑化面積の算出については次式による。

$$\text{敷地内緑化面積} = \text{事業面積} \times (1 - \text{法定建ぺい率}) \times 20 / 100$$

- (2) 接道部緑化計画は、東京都緑化指導指針（昭和 60 年 12 月 18 日）に準じて計画するものとする。

6. 排水施設

- (1) 事業者は、事業区域内の雨水及び汚水の処理については、市の指示に従って整備するものとする。
また、事業区域外であっても市が必要と認めるものについては事業者が整備し、地域の環境保全に努めるものとする。
- (2) 事業者は、事業に関連する排水路の利用について河川管理者及び水利権者等と協議し、同意を得るとともに、その機能を確保するものとする。
- (3) 事業者は、浸透性舗装・浸透柵等を設け、雨水排水の流出抑制をするものとする。
また、河川、水路及び道路附帯施設に放流する場合は、浸透処理後のオーバフロー水のみとする。
- (4) 事業者は、公共下水道（汚水）の供用開始区域内における事業にあつては、事業地から発生する生活排水は公共下水道に接続するものとする。

7. 消防施設

- (1) 事業者は、消防法（昭和 23 年法律第 186 号）に基づく、消防水利の基準（昭和 39 年消防庁告示第 7 号）に従い消防水利の用地及び施設を整備し、原則として市に無償で提供するものとする。
- (2) 事業者は、中高層建築物の建築計画に伴い、事業地内におけるはしご自動車の円滑な消防活動の確保について配慮するものとする。

第 3 章 公 益 施 設

1. 教育施設

事業者は、施行基準で定める大規模な事業の場合、教育施設負担について市と別途協議するものとする。

2. 衛生施設

事業者は、集合住宅等の建築を計画する場合には、施行基準に定めるごみ集積所を確保するものとする。

3. 福祉施設等

事業者は、施行基準に定める大規模な事業の場合、計画戸数に応じ、施行基準に定める保育所、児童館及び集会所等市が必要と認めるものを確保するものとする。

第4章 管理及び占用

1. 公共施設等の引渡し

市が引継ぎを受ける公共施設等は、事業者の行う事業の完了確認後、施行基準により引き渡すものとする。

2. 公共施設等の管理

- (1) 事業者は、市が引き継いだ公共施設等の引渡し日から原則として1年を経過するまでの間に、当該公共施設等に瑕疵が生じた場合、市の指示に基づいて補修するものとする。
- (2) 事業者は、市に引き継がない公共・公益施設の維持管理について、被分譲者との間に文書による取り決めを結ぶものとし、その写しを市に提出するものとする。

3. 占 用

事業者は、占用物件の取り扱いについて、稲城市道路占用規則（昭和43年稲城市規則第134号）及び稲城市公共物管理条例（平成13年稲城市条例第5号）等、占用関係の規定を遵守するものとする。

4. 用途変更

市は、無償譲渡された公共・公益施設で必要のあるときは、その用途を変更し又は処分することができる。

第5章 雑 則

1. 高齢者、身体障害者等への建築上の配慮

事業者は、高齢者や身体障害者等が利用しやすいバリアフリー建物の普及を推進するため、東京都福祉のまちづくり条例及び関係法令等に基づいた建築計画を行うものとする。

2. 文化財

事業者は、稲城市文化財保護条例（昭和48年稲城市条例第28号）に基づき文化財の保護及び保存について十分配慮するとともに、事業実施にあたっては事前に市及び関係官庁と十分協議するものとする。

3. 環境保全対策

事業者は、工事施工に際し、振動、騒音、煤塵、水質汚濁、作業時間、交通安全、交通規制及び防災対策について必要な処置を講じ、最善の方法で行うよう努めなければならない。

4. 防犯対策

事業者は、東京都安全・安心まちづくり条例（平成 15 年東京都条例第 114 号）に基づき、犯罪の防止に配慮した構造・設備等を有するものとするために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

5. 単身者用集合住宅

事業者は、単身者用集合住宅を建築する場合、本要綱によるもののほか別に定める稲城市単身者用集合住宅等建築に関する指導指針の規定を遵守するものとする。

6. 協 議

事業者は、この要綱の規定による協議を別表（事前協議を要する関係課）に掲げる種別に応じ、同表に定める主管課において行うものとする。

7. この要綱に従わない場合の措置

この要綱に従わない事業者に対して、市は必要な協力を行わないことがある。

8. 適用除外

国、地方公共団体、東京都住宅供給公社又は独立行政法人都市再生機構が行う事業及びこれら事業と同等の整備水準が担保されると市が別に認めた事業については、この要綱の適用を除外するものとする。

9. その他

この要綱によりがたい事項又は定めのない事項については、その都度市が別に定めるものとする。

付 則

施行期日

この要綱は、昭和 47 年 6 月 1 日から施行する。

付 則

施行期日

この要綱は、昭和 48 年 8 月 1 日から施行する。

付 則

施行期日

この要綱は、昭和 50 年 11 月 1 日から施行する。

付 則

施行期日

この要綱は、昭和 54 年 4 月 1 日から施行する。

付 則

施行期日

この要綱は、昭和 59 年 4 月 1 日から施行する。

付 則

施行期日

この要綱は、平成 4 年 4 月 1 日から施行する。

付 則

施行期日

この要綱は、平成 5 年 6 月 25 日から施行する。

付 則

施行期日

この要綱は、平成 12 年 6 月 1 日から施行する。

付 則

施行期日

この要綱は、平成 17 年 4 月 1 日から施行する。

付 則

施行期日

この要綱は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。

経過措置

この要綱施行の際、改正前の要綱により協議した事業については、なお従前の例による。