

○稲城市まちづくり指導基準を定める規則（案）

令和7年●月●日

規則第●号

目次

- 第1章 総則（第1条・第2条）
- 第2章 公共施設及び公益的施設の整備
 - 第1節 道路（第3条—第7条）
 - 第2節 公園及び緑地（第8条—第10条）
 - 第3節 下水道施設（第11条）
 - 第4節 消防施設（第12条—第15条）
 - 第5節 公益的施設（第16条）
- 第3章 その他の指導基準
 - 第1節 緑化（第17条）
 - 第2節 雨水貯留・浸透施設（第18条）
 - 第3節 廃棄物の保管場所等（第19条・第20条）
 - 第4節 無電柱化の推進（第21条）
 - 第5節 駐車施設（第22条・第23条）
 - 第6節 防災倉庫（第24条）
 - 第7節 集合住宅等の整備基準（第25条—第28条）
- 第4章 雑則（第29条—第31条）

第1章 総則

（目的）

第1条 この規則は、稲城市まちづくり条例（令和7年稲城市条例第●号。以下「条例」という。）第43条の規定に基づき、公共施設及び公益的施設の整備基準並びに開発等事業の施行に関して遵守すべき事項を定め、稲城市（以下「市」という。）のまちづくりにおける必要な事項を定めることを目的とする。

（定義）

第2条 この規則において用いられる用語の意義は、条例によるもののほか次に定

めるところによる。

- (1) 中級舗装 アスファルトコンクリート舗装したもののうち表層、路盤から構成されるもの（たわみ性舗装）
- (2) 商業系用途地域 都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定する商業地域及び近隣商業地域をいう。

第2章 公共施設及び公益的施設の整備

第1節 道路

（計画道路）

第3条 事業者は、開発区域内に計画道路があるときは、その計画に適合させるものとする。

（接続先の既存道路の幅員）

第4条 事業者は、条例第39条第1項第1号の開発行為を行う場合で、開発区域内に住宅を建築しようとするときは、当該開発区域内の道路を幅員6.5メートル以上の開発区域外の道路に接続させなければならない。ただし、市長が、開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認めるときは、この限りでない。

（開発区域内の道路）

第5条 事業者は、周辺の道路状況、街区等を考慮し、開発区域内の道路を適正に配置し、袋路状としてはならない。

（道路の構造）

第6条 道路整備の技術的基準については、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）、道路構造令（昭和45年政令第320号）、稲城市の市道における道路構造の技術基準に関する条例（平成25年稲城市条例第16号）その他関連法令に基づくものとする。

2 前項の規定によるほか、整備する車道の舗装は中級舗装以上とすること。

3 道路の路面排水は、原則としてL形又はU形側溝によるものとする。

（交通安全施設）

第7条 事業者は、柵、照明施設（街路灯、防犯灯を含む。）その他の交通事故の防止を図るため必要な施設を自己の負担で整備しなければならない。

2 事業者は、前項の規定に基づき街路灯又は防犯灯を設置するときは、設置間隔

の距離は30メートルを標準とし、電柱共架又は単独柱により整備するものとする。

第2節 公園及び緑地

(公園の整備)

第8条 事業者は、事業面積が3,000平方メートル以上の条例第39条第1項第2号に規定する建築物の建設を行うときは、当該事業面積の6%以上の公園を整備しなければならない。ただし、同一事業区域で都市計画法に基づき公園及び緑地（以下、「公園等」という。）の整備を既に実施している場合、事業区域の周辺に相当規模の公園等が存する場合等事業区域の周辺の状況等を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りではない。

2 前項の場合において、市長が、当該事業区域及びその周辺のまちづくりに必要と認める場合は、市長と協議のうえ、整備しなければならない公園の全部又は一部を周辺への公共貢献等と代えることができる。

(公園等の配置等の基準)

第9条 公園等は、公道に面して設置しなければならない。

2 事業者は、公園等を整備するときは、利用者の安全に配慮し、かつ、管理車両が通行できるようにするなど管理が容易に行えるように配慮しなければならない。

3 前項に定めるもののほか公園等の整備内容の基準については、都市計画法施行令、稲城市立公園における移動等円滑化の基準に関する条例（平成25年条例第19号）その他関係法令に基づくものとする。

(公園施設の整備)

第10条 公園等に必要となる施設は、あらかじめ市長と協議し、事業者が自己の負担で整備しなければならない。

第3節 下水道施設

(下水道施設の整備)

第11条 事業者は、開発等事業に必要な下水道施設を下水道法（昭和33年法律第79号）、稲城市下水道条例（昭和60年条例第16号）、稲城市下水道条例施行規則（昭和60年規則第11号）その他関係法令に基づき、自己の負担で整備しなければならない。

2 事業者は、開発区域外であっても、市長が既設下水道との関連上必要と認める

ものは、自己の負担で整備しなければならない。

第4節 消防施設

(防火水槽の設置)

第12条 事業者は、条例第39条第1項第1号の開発行為を行うとき又は同項第2号の建築物を建築するときは、消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）の規定に基づくほか、あらかじめ市長と協議し、別表に定めるところにより防火水槽を自己の負担で設置しなければならない。

2 前項の防火水槽は、耐震性を有し、市長が別に定める構造基準に適合しなければならない。

(防火水槽の管理及び土地の帰属)

第13条 前条の規定により設置された防火水槽は、**稲城消防署長**が管理し、当該防火水槽の用に供する土地は、稲城市に帰属する。ただし、消防法（昭和23年第186号）第21条の規定により当該防火水槽が消防水利に指定されたときは、この限りでない。

(消火栓の設置)

第14条 事業者は、事業面積が2,000平方メートル以上の条例第39条第1項第1号の開発行為を行うときは、消防水利の基準の規定に基づき消火栓を自己の負担で設置しなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、消防水利から開発区域の全ての地点（グラウンド、道路等の部分を除く。）までの直線距離が、60メートル以下である場合など周囲の状況により消防に必要な水利が十分であると市長が認めるときは、この限りでない。

(水利標識の設置)

第15条 事業者は、第12条の防火水槽及び前条の消火栓を設置した箇所には、**稲城消防署指定**の消防水利標識を設置しなければならない。

第5節 公益的施設

(公益的施設の整備)

第16条 条例第43条第2項における主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発等事業は、計画戸数100戸以上とする。

第3章 その他の指導基準

第1節 緑化

(敷地内緑化及び接道緑化)

第17条 事業者は、条例第39条第1項に規定する開発等事業を行うときは、稲城市における自然環境の保護と緑の回復に関する条例（昭和49年条例第23号）で定める基準に基づき緑化するものとする。

2 建築物の敷地内及び建築物の敷地と道路が接する部分の緑化(以下「接道緑化」という。)について、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6条及び別表第3に定められている基準に準じて緑化するものとする。

第2節 雨水貯留・浸透施設

(雨水貯留・浸透施設)

第18条 事業者は、条例第39条第1項第2号及び第3号に規定する開発等事業を行うときは開発等事業に関連する雨水排水の流出の抑制を図るため、開発区域内に市長が別に定める基準に基づき雨水浸透施設を設置しなければならない。ただし、別に定める雨水浸透禁止地域については、この限りでない。

第3節 廃棄物の保管場所等

(廃棄物の処理等)

第19条 事業者は、廃棄物等の処理及び再利用については、稲城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32号）及び稲城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11号）を遵守しなければならない。

(廃棄物の保管場所等の整備)

第20条 事業者は、条例第39条第1項第1号及び第3号に規定する開発等事業を行うときは、市が収集する資源物の保管場所について、市長と協議しなければならない。

2 事業者は、条例第39条第1項第2号に規定する建築物の建築を行うときは、稲城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で定める基準に基づき廃棄物の保管場所等を整備しなければならない。

第4節 無電柱化の推進

(無電柱化の推進)

第21条 事業者は、条例第39条第1項第1号に規定する開発事業で道路を整備するときは、無電柱化の推進に関する法律（平成28年法律第112号）第12条に基づき道路上に電柱を新たに設置してはならない。

2 事業者は、条例第39条第1項に規定する開発事業を行うときは、**稲城市無電柱化の推進に関する条例（仮称）（令和7年条例第●号）第●条**に基づき開発区域内の無電柱化の推進に努めなければならない。

第5節 駐車施設

(自動車駐車場の整備)

第22条 事業者は、条例第39条第1項第1号に規定する開発事業を行おうとする場合で、開発区域内に一戸建ての住宅を建築しようとするときは、1戸につき1台以上の自動車駐車施設を設置するものとする。

2 事業者は、条例第39条第1項第2号アの集合住宅を建築するときは、計画戸数の3分の1以上の自動車駐車施設を事業敷地内に設置するものとする。ただし、商業系用途地域において、低層階を店舗、飲食店又は事務所とする場合で、設置基準を満たすことが困難であると市長が認めたときは、これを緩和することができる。

3 事業者は、条例第39条第1項第2号アの集合住宅を建築するときは、前項に定めるほか荷捌用及び来客用の自動車駐車施設を設置するなど駐車需要への対応及び違法路上駐車の防止に努めなければならない。この場合において、荷捌用又は来客用の自動車駐車施設を設置したときは、前項の自動車駐車施設に含めるものとする。

(駐輪施設の整備)

第23条 事業者は、条例第39条第1項第2号アの集合住宅を建築するときは、計画戸数1戸につき駐輪台数1台1以上の自転車等の駐車場（以下、「駐輪施設」という。）を事業敷地内に設置するものとする。

2 事業者は、前項に定めるほか稲城市自転車等の放置防止に関する条例（昭和59年条例第22号）に定めるところにより、必要に応じた駐輪施設を設置するものと

する。

第6節 防災倉庫

(防災倉庫の整備)

第24条 事業者は、計画戸数が100戸以上の条例第39条第1項第1号の開発行為又は同項第2号アの集合住宅の建築を行うときは、防災倉庫を設置するように努めなければならない。

第7節 集合住宅等の整備基準

(居住水準の確保)

第25条 事業者は、条例第39条第1項第2号アの集合住宅を建築するときは、住生活基本法（平成18年法律第61号）に基づき策定された住生活基本計画の誘導居住面積水準の居住面積を目指すとともに、同計画の最低居住面積水準の居住面積を確保するものとする。

(管理に関する基準)

第26条 事業者は、集合住宅の管理にあたり、次の各号に掲げる事項を遵守するものとする。

- (1) 緊急連絡先の名称、住所、電話番号を明示した表示板を玄関ホール等の外部から見やすい場所に設置し、速やかに苦情や緊急時に対応できるよう管理体制を確立すること。
- (2) 集合住宅を使用するに当たって、次の事項を明記した管理規約又は使用細則を定め、入居者に指導すること。
 - ア ごみ収集日以外の日にごみ集積場所への搬入禁止に関すること。
 - イ 自動車、自転車等の所有者に対する周辺路上への駐車及び放置禁止に関すること。
 - ウ 騒音、振動等により近隣住民に迷惑を及ぼす行為の禁止に関すること。
- (3) 集合住宅を区分所有する場合は、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第3条の規定による管理を行うための団体を構成し、規約を定めること。

(エレベーターの整備等)

第26条 事業者は、階数が6階以上の住宅の用に供する建築物を建築するときは、

エレベーターを設置しなければならない。また、5階以下の住宅の用に供する建築物を建築するときも、できる限りエレベーターを設置するように努めなければならない。

2 事業者は、エレベーター（貨物用のものを除く。）を設けるときは、一以上を奥行き（トランク付きのものにあつては、トランク部分を含む。）2メートル以上となるように努めなければならない。

（自動体外式除細動器の整備）

第27条 事業者は、条例第39条第1項第2号の建築物を建築する場合において、事業面積が1,000平方メートル以上でかつ延べ面積が2,500平方メートル以上のときは、自動体外式除細動器を設置するように努めなければならない。

（電気錠の整備）

第28条 事業者は、条例第39条第1項第2号の建築物を建築する場合において、避難上又は消防活動上必要な出入口に電気錠を設置するときは、別に定める基準に基づき電気錠を設置するように努めなければならない。

第4章 雑則

（公害防止等）

第29条 事業者は、騒音規制法（昭和43年法律第98号）、振動規制法（昭和51年法律第64号）等の公害関係法令を遵守し、公害の発生の防止等に必要な措置を講じなければならない。

（良好な景観の形成）

第30条 事業者は、周辺の景観と調和するよう東京都景観計画及び稲城市景観色彩ガイドラインに適合させ、良好な景観の形成に努めなければならない。

（文化財の保護等）

第31条 事業者は、文化財保護法（昭和25年法律第214号）、東京都文化財保護条例（昭和51年東京都条例第25号）、稲城市文化財保護条例（昭和48年条例第28号）に基づき文化財の保護及び保存について、あらかじめ稲城市教育委員会と協議しなければならない。

付 則

(施行期日)

第1条 この規則は、令和8年4月1日から施行する。

別表（第 12 条関係）

防火水槽の設置基準

条例第39条第1項第1号 の開発行為の事業面積	条例第39条第1項第2号の 建築物の延べ面積	容量
3,000平方メートル以上 10,000平方メートル未満	2,500平方メートル以上 10,000平方メートル未満 ただし、当該建築物の敷地 面積が1,000平方メートル 以上の場合に限る。	40立方メートル以上
10,000平方メートル以上	10,000平方メートル以上	60立方メートル以上