

稲城市まちづくり条例に基づく開発等基準を定める規則

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6条）
 - 第2節 公園及び緑地（第7条—第9条）
 - 第3節 下水道施設（第10条）
 - 第4節 消防施設（第11条—第14条）
 - 第5節 公益的施設（第15条）
- 第3章 その他の指導基準
 - 第1節 緑化（第16条）
 - 第2節 雨水貯留・浸透施設（第17条）
 - 第3節 廃棄物の保管場所等（第18条・第19条）
 - 第4節 駐車施設（第20条・第21条）
 - 第5節 防災倉庫（第22条）
 - 第6節 集合住宅等の整備基準（第23条—第28条）
- 第4章 雑則（第29条—第32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1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 この規則において使用する用語の意義は、条例で使用する用語の例による。

2 この規則において、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) 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及び路盤から構成されるものをいう。
- (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号に規定する用途地域のうち近隣商業地域及び商業地域をいう。

第2章 公共施設及び公益的施設の整備

第1節 道路

（接続先の既存道路の幅員）

第3条 事業者は、条例第39条第1項第1号に規定する開発等事業を行う場合で、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4条 事業者は、条例第39条第1項第1号に規定する開発等事業を行う場合で、開発区域内に道路を整備しようとするときは、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するとともに、袋路状としてはならない。

（道路の構造）

第5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）、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 前項に定めるもののほか、整備する車道の舗装は、中級舗装以上とする。

3 道路の路面排水は、原則としてL形又はU形側溝（LU形側溝を含む。）によるものとする。

（交通安全施設）

第6条 事業者は、柵、照明施設（街路灯及び防犯灯を含む。）その他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 街路灯及び防犯灯の設置は、30メートル間隔を標準とし、電柱共架又は単独柱により整備するほか、市長が別に定める基準による。

第2節 公園及び緑地

(公園等の整備)

第7条 事業者は、条例第39条第1項第2号に規定する開発等事業のうち、事業面積が3,000平方メートル以上の建築物を建築するときは、当該事業面積の6パーセント以上の公園及び緑地（以下「公園等」という。）を整備しなければならない。ただし、土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業、開発許可等により公園等の整備を既に実施している場合その他の事業区域の周辺の状況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 前項本文の場合において、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等の全部又は一部を周辺への公共貢献等に代えることができる。

(公園等の配置等の基準)

第8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等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年稲城市条例第19号）、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施行規則（平成25年稲城市規則第16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9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10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年稲城市条例第16号）、稲城市下水道条例施行規則（昭和60年稲城市規則第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、事業区域外であっても、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11条 事業者は、条例第39条第1項第1号又は第2号に規定する開発等事業を行うときは、消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）に基づくほか、あらかじめ市長と協議し、別表第1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、消防長が別に定める整備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12条 前条の規定により設置された防火水槽は、市が管理し、当該防火水槽の用に供する土地は、市に帰属する。ただし、消防法（昭和23年法律第186号）第21条第1項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13条 事業者は、条例第39条第1項第1号に規定する開発等事業のうち、事業面積が2,000平方メートル以上の開発行為を行うときは、消防長が別に定める整備基準に基づき開発区域の各部分から水平距離60メートル以内の位置に消火栓を自己の負担で設置するものとする。ただし、市長が事業内容及び開発区域周辺における水利の設置状況を勘案し、消火栓の設置が不要と認めたときは、この限りではない。

(水利標識の設置)

第14条 事業者は、第11条第1項の防火水槽及び前条の消火栓を設置した箇所には、消防長が指定する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15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、計画戸数が100戸以上のものとする。

第3章 その他の指導基準

第1節 緑化

（敷地内緑化）

第16条 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、次の各号に掲げる場合において、当該各号に定める基準に基づき当該建築物の敷地を緑化するものとする。ただし、市長が敷地の状況、利用用途等によりやむを得ないと認めたときは、この限りではない。

(1) 市が条例第39条第1項第2号に規定する建築物を設置し、又は管理する場合
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施行規則（昭和49年稲城市規則第14号）第2条に定める基準

(2) 前号に掲げる場合以外の場合 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施行規則第3条に定める基準

2 前項第1号の規定は、国及び他の地方公共団体が条例第39条第1項第2号に規定する建築物を設置し、又は管理する場合について準用する。

3 前2項の場合において、接道部（道路に沿った敷地等をいう。以下同じ。）の緑化にあつては、施設の種類及び敷地の規模に応じ、別表第2に掲げる緑化の割合を接道部の長さに乗じて得た長さ以上の接道部について緑化するものとする。ただし、市長が通行の便その他の事情により接道部の緑化に支障があると認めたときは、この限りでない。

第2節 雨水貯留・浸透施設

（雨水貯留・浸透施設）

第17条 事業者は、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、事業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、市長が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18条 事業者は、廃棄物等の処理及び再利用の促進については、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年稲城市条例第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年稲城市規則第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19条 事業者は、条例第39条第1項第1号又は第3号に規定に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号に規定する開発等事業を行うときは、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第54条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 駐車施設

(自動車駐車施設の整備)

第20条 事業者は、条例第39条第1項第1号又は第3号に規定する開発等事業を行う場合で、事業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号アに規定する開発等事業を行うときは、計画戸数の3分の1以上の自動車駐車施設を事業区域内に設置するものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、市長と協議し、これを緩和することができる。

(1) 学生寮、グループホーム（老人福祉法（昭和38年法律第133号）第5条の2第6項に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業を行う施設及び障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成17年法律第123号）第5条第18項に規定する共同生活援助を行う施設）として利用する場合

(2) 商業系用途地域において、当該建築物の低層階に店舗、飲食店その他の地域の賑わいや商業の活性化に寄与する施設を設置する場合

(3) 前2号に掲げるもののほか、市長がやむを得ないと認める場合

3 事業者は、条例第39条第1項第2号アに規定する開発等事業を行うときは、荷捌用の自動車駐車施設を設置しなければならない。

4 事業者は、条例第39条第1項第2号アに規定する開発等事業を行うときは、前2項に定めるほか来客用の自動車駐車施設を設置する等駐車需要への対応及び違法路上駐車防止に努めなければならない。

5 前項の規定に基づき来客用の自動車駐車施設を設置したときは、第2項の自動車駐車施設に含めるものとする。

6 自動車駐車施設のうち自動車の格納又は駐車のために供する部分の一台当たりの規模は、幅2.3メートル以上、奥行き5メートル以上を標準とするものとする。ただし、第3項の荷捌用の自動車駐車施設については、幅3メートル以上、奥行き7.7メートル以上、はり下の高さ3.2メートル以上を標準とするものとする。

(駐輪施設の整備)

第21条 事業者は、条例第39条第1項第2号アに規定する開発等事業を行うときは、計画戸数1戸につき駐輪台数1台以上の自転車等の駐車場（以下「駐輪施設」という。）を事業区域内に設置するものとする。

2 前項の規定により設置する駐輪施設の一台当たりの規模は、幅0.6メートル以上、奥行き1.9メートル以上を標準とするものとする。

3 事業者は、第1項に定めるもののほか稲城市自転車等の放置防止に関する条例（昭和59年稲城市条例第22号）の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5節 防災倉庫

(防災倉庫用地の確保)

第22条 事業者は、条例第39条第1項第1号又は第2号アに規定する開発等事業のうち、計画戸数が100戸以上の開発行為又は建築物の建築を行うときは、防災倉庫を設置し、又は設置するスペースを確保するように努めなければならない。

第6節 集合住宅等の整備基準

(居住水準の確保)

第23条 事業者は、条例第39条第1項第2号アに規定する開発等事業を行うときは、住生活基本法（平成18年法律第61号）第2条第1項に規定する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24条 事業者は、条例第39条第1項第2号アに規定する開発等事業を行うときは、集合住宅の管理に当たり、次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、住所及び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り、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。

（消防活動に必要な空地等）

第25条 事業者は、条例第39条第1項第2号イに規定する開発等事業のうち、4階以上又は高さ15メートル以上の建築物を建築するときは、消防長が別に定める整備基準に基づき進入路及び消防空地を確保するように努めなければならない。

（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（荷物用のものを除く。以下同じ。）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号に規定する開発等事業を行う場合で、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建築物を建築するときは、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号に規定する開発等事業を行う場合で、

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、消防長が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）、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）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。

2 事業者は、工事施工中の崖崩れ、土砂流出等による災害を防止するために、事業地の地質、土質、周辺環境等を考慮して、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。

(無電柱化の推進)

第31条 事業者は、条例第39条第1項第1号に規定する開発等事業を行うときは、開発区域内の無電柱化の推進に努めなければならない。

(文化財の保護等)

第32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）及び稲城市文化財保護条例（平成18年稲城市条例第8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。

(稲城市公有財産規則の一部改正)

第2条 稲城市公有財産規則（昭和41年稲城市規則第80号）の一部を次のように改正する。

第3条の2に次の1項を加える。

2 まちづくり条例（令和7年稲城市条例第1号）第39条の開発等事業に伴い取得する公園、緑地その他の財産については、第5条の規定は適用しない。

第5条第2項中「稲城市寄附金検討委員会」を「稲城市寄附金等検討委員会」に改める。

第6条の2第1項中「第3条第2項又は第5条の規定により、財産を新たに取得した」を「財産を新たに取得したとき又は財産に変動があった」に改める。

（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施行規則の一部改正）

第3条 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施行規則（昭和49年稲城市規則第14号）の一部を次のように改正する。

第3条を次のように改める。

（民間施設の緑化）

第3条 条例第9条第2項に規定する規則で定める基準は、稲城市まちづくり条例（令和7年稲城市条例第1号）第39条第1項第2号に規定する建築物の敷地面積から当該敷地に係る建蔽率（建築基準法（昭和25年法律第201号）第53条の規定により定められるその敷地に係る建築面積の敷地面積に対する割合とする。以下同じ。）相当分の面積を控除して得た残りの空地面積の20パーセント以上とする。

2 前項の場合において、緑地の確保については、4平方メートル当たり高木（通常の成木の樹高が3メートルを超える樹木をいう。以下同じ。）1本及び低木（高木以外の樹木をいう。以下同じ。）1本の割合を標準とする。

別表庁舎等の項を次のように改める。

<p>庁舎等</p>	<p>市が設置し、又は管理する庁舎その他の施設</p>	<p>1 庁舎その他の施設の敷地面積から当該敷地に係る建蔽率相当分の面積を控除して得た残りの空地面積の20パーセント以上を緑化対象面積として植樹する。</p> <p>2 緑化対象面積4平方メートル当たり高木1本及び低木1本の割合を標準とする。</p>
------------	-----------------------------	---

(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の一部改正)

第4条 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年稲城市規則第11号）の一部を次のように改正する。

第7条中「延床面積」を「延べ面積」に改める。

第31条の2第5項中「地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第158条第1項」を「地方自治法（昭和22年法律第67号）第243条の2第1項」に改める。

第54条第1項中「延床面積」を「延べ面積」に改める。

第55条を次のように改める。

第55条 削除

別表第3、様式第3号及び様式第44号中「延床面積」を「延べ面積」に改める。

別表第1（第11条関係）

防火水槽の設置基準

事業区分		防火水槽の容量
条例第39条第1項第1号 に規定する開発等事業	事業面積が3,000平方メートル 以上10,000平方メートル未満	40立方メートル以上
	事業面積が10,000平方メートル 以上	60立方メートル以上
条例第39条第1項第2号 に規定する建築物のう ち、敷地面積が1,000平 方メートル以上のもの	延べ面積が2,500平方メートル 以上10,000平方メートル未満	40立方メートル以上
	延べ面積が10,000平方メートル 以上	60立方メートル以上

別表第2（第16条関係）

接道部緑化基準

施設の種類	敷地の規模	緑化の割合
住宅、宿泊施設	3,000平方メートル未満	10分の6
	3,000平方メートル以上	10分の7
	30,000平方メートル未満	
	30,000平方メートル以上	10分の8
屋外運動競技施設、屋外娯楽施設、 墓地、廃棄物等の処理施設	10,000平方メートル未満	10分の7
	10,000平方メートル以上	10分の8
工場、店舗、事務所、駐車場、資材 置場、作業場	1,000平方メートル未満	10分の3
	1,000平方メートル以上	10分の5
	3,000平方メートル未満	
	3,000平方メートル以上	10分の6
	10,000平方メートル未満	
	10,000平方メートル以上	10分の7
庁舎、学校、医療施設、福祉施設、 集会施設	1,000平方メートル未満	10分の6
	1,000平方メートル以上	10分の7
	30,000平方メートル未満	
	30,000平方メートル以上	10分の8
上記以外の施設	1,000平方メートル未満	10分の3
	1,000平方メートル以上	10分の6
	10,000平方メートル未満	
	10,000平方メートル以上	10分の7