



まちづくり条例 (開発指導基準)

検討結果報告書

令和5年4月～令和6年6月

目次

第1章 構成等

- 1 はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P1
- 2 基本構成・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P1
- 3 基準の規定方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P1

第2章 対象となる事業

- 1 現行要綱及び他市比較・・・・・・・・・・・・ P3
- 2 同一事業のみなし規定・・・・・・・・・・・・ P6

第3章 指導事項

- 1 総則・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P10
- 2 公共施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P11
- 3 公益的施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P18
- 4 その他の指導事項・・・・・・・・・・・・ P20

《参考資料》

- 1 稲城市宅地開発等指導要綱
- 2 稲城市まちづくり指導基準（案）

第1章 構成等

1 はじめに

まちづくり条例の制定にあたり、現行の稲城市宅地開発等指導要綱（以下「稲城市指導要綱」という。）を見直し、新たにまちづくり条例とリンクした開発指導の基準を策定する必要が出てきた。

本報告書は、令和5年度から開発指導の基準の見直しを進めており、その検討結果をまとめたものである。

2 基本構成

開発事業を実施する場合、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条の許可が必要となるが、稲城市内の開発事業の場合の場合は、東京都知事が許可権者となる。したがって、都市計画法に基づく開発指導は、東京都が実施している。

一方で、稲城市は、開発事業に対して許可権を持たないものの、開発事業に対して目指すべきまちづくりに向けて誘導するために、昭和47年に稲城市指導要綱を策定し、開発指導を実施してきた。

まちづくり条例においても基本的な構成に関しては、稲城市指導要綱を踏襲したうえで、各項目について見直しを行った。

本報告書の構成としては、第2章で開発指導の「対象となる事業」について、第3章で指導の対象となった事業に対する「指導事項」について、検討結果をまとめている。

また、開発指導の内容について、開発する際に必要となるため事業者が整備しなければならない「公共施設」（法第4条第14項）と、開発によって周辺の状況に応じて必要となってくる「公益的施設」（都市計画法施行令（以下「施行令」という。）第27条など）、更に稲城市が目指すべきまちづくりに誘導するために必要な「その他の指導事項」に分けて見直しを行った。

3 基準の規定方法

指導基準の規定の仕方について、まちづくり条例の制定している市では、大きく分けると指導基準を独立して規定している自治体と、条例や条例施行規則の中で規定している自治体に分けられる。指導基準を独立して規定している自治体は、更に要綱で規定している自治体と、規則で規定している自治体に分けることができる。

指導基準だけを独立して規定した方が、まとまりがあり見やすく、現行の指導要綱を活かすことが可能であることから、稲城市は独立して規定するものとする。また、要綱で規定する場合は、条例化した意義が弱くなることから、規則で規定するものとする。

《参考：他市の規定方法》

1 指導基準を独立して規定している自治体

- (1) 要綱で規定（府中市、多摩市、調布市、小金井市、三鷹市、東大和市、日野市）
- (2) 規則で規定（狛江市）

2 条例や条例施行規則で規定している自治体（西東京市、小平市、武蔵野市、国分寺市、国立市、清瀬市、武蔵村山市、青梅市、東久留米市、町田市）

●参考条文（府中市）

条例第 17 条 次の各号に掲げる開発事業のいずれかを行おうとする事業者は、市長が別に定める基準により公共施設及び公益的施設を設置するとともに、当該開発事業の施行に関し、必要な事項を遵守するものとする。

規則第 8 条 条例第 17 条第 1 項に規定する市長が別に定める基準は、府中市開発事業に関する指導要綱とする。

●参考条文（狛江市）

条例第 6 条 この条例におけるまちづくりに関する施策等は、次の各号に掲げるものとする。

(4) 狛江市まちづくり指導基準

第 37 条 事業者は、前条の規定による最終の説明会の終了後、規則で定めるところにより事前協議申請書を市長に提出し、事業計画及び近隣住民等との合意について、市長と協議しなければならない。

2 前項に規定する協議は、第 6 条に規定する施策等に基づいて行うものとする。

●参考条文（西東京市）

条例第 41 条 （略）

6 第 1 項から第 3 項まで及び第 38 条に定める基準に基づき設置される公園等の設置位置及び形状については、規則で定めるところによる。

規則第 27 条 条例第 41 条第 3 項及び第 6 項に規定する公園等の設置位置及び形状等は、次に掲げるもののほか、市長が別に定めるところによる。ただし、開発区域の形状等により設置が困難であると市長が認めたときは、この限りではない。

- (1) 公園等は、原則として幅員 6 メートル以上の道路に接して計画すること。
- (2) （略）

第2章 対象となる事業

1 現行要綱及び他市比較（資料2－1）

（1）開発行為

開発行為については、どの市も指導対象としている。規定の仕方は、大きく分けて①「都市計画法第29条第1項の許可を要する事業」（多摩市、国立市、府中市など）と②「都市計画法第4条第12項に規定する開発行為で、事業施行面積が500平方メートル以上のもの」（狛江市、小金井市、日野市など）と規定している市に分かれる。

②の規定の方が、法第29条第1項ただし書きの分対象が広がる。ただし、都市計画事業などを別の条で適用除外にしている自治体（狛江市など）もあり、実質的には大きな違いは出てこない。

土地区画整理事業の施行として行う開発行為などは、他制度でコントロールされており、開発指導を行う必要性は乏しいことから、①の規定の仕方を採用する。なお、土地区画整理事業区域内であっても、二次開発などは対象となる

《参考条文 都市計画法》

第4条第12項 この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

第29条第1項 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

・・・(略)・・・

四 都市計画事業の施行として行う開発行為

五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為

（2）宅地造成

宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）（以下「旧宅造法」という。）が令和4年に改正され宅地造成及び特定盛土等規制法（以下「盛土規制法」という。）と名称等が改正された。一部自治体は、旧宅造法の宅地造成工事規制区域があり、宅地造成を指導対象としている（小金井市、日野市、多摩市など）。稲城市は、宅地造成工事規制区域はあるものの指導対象としていない。

※盛土規制法に基づく新たな規制区域を東京都が指定するまでの間、旧宅造法の宅地造成工事規制区域の規制は残る。なお、東京都は、令和6年7月下旬に、稲城市全域を含む都内のほとんどの区域を宅地造成等工事規制区域に指定する見込みである。

稲城市が、対象としていなかった理由は、宅地造成で盛土・切土を行う場合、事業面積が500㎡以上になると法第29条第1項の開発許可が必要となる。そのため、対象となるのは、500㎡未満の宅地造成か、土地の区画形質の変更を伴わない造成などに限定されていたこと

から、影響が小さいため対象としていなかった。

また、盛土規制法第 11 条の規定により、工事主は、周辺地域の住民に対して、説明会の開催など工事の内容を周知させる義務があることから、まちづくり条例においても、指導対象として追加しない。

《参考条文 宅地造成及び特定盛土等規制法》

第 2 条 この法律において、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。

・・・(略)・・・

二 宅地造成 宅地以外の土地を宅地にするために行う盛土その他の土地の形質の変更で政令で定めるものをいう。

三 特定盛土等 宅地又は農地等において行う盛土その他の土地の形質の変更で、当該宅地又は農地等に隣接し、又は近接する宅地において災害を発生させるおそれ大きいものとして政令で定めるものをいう。

(3) 位置指定道路

都市計画法の開発行為に該当しない場合で、建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号に規定する道路（以下「位置指定道路」という。）の位置の指定を受けて開発する行為。規模が 500 ㎡以上となると開発許可が必要（土地の区画の変更に該当）となるため、500 ㎡未満の位置指定道路を伴う開発行為が対象となる。規模が小さいため対象としていない自治体（武蔵野市、小金井市、府中市など）もある。

稲城市指導要綱でも指導対象としていることから、まちづくり条例でも継続して指導対象とする。

《参考条文 建築基準法》

第 42 条第 1 項第 5 号 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの

(4) 中高層建築物

多くの自治体で基準の高さを超える建築物を指導対象としている。高さや階数が基準となっている。また、第一種低層住居専用地域や、第二種低層住居専用地域で基準を厳しくしている自治体（三鷹市、武蔵野市など）もある一方、戸建住宅等に関しては対象外としている自治体（狛江市、府中市など）もある。

低層住居専用地域の制限の強化は、戸建住宅の対象外とセットで規定されることが多く、主に共同住宅等を想定しているが、共同住宅等の基準（(5)共同住宅等参照）を満たさ

ないような小規模の共同住宅等まで指導対象とする必要性は乏しいことから、稲城市については、稲城市指導要綱の基準を変更せず、10メートルを超えた場合のみ指導対象とする。

(5) 共同住宅等

共同住宅等について、多くの市が指導の対象としており、基準としては、15,6戸とする自治体が大半である。小規模の共同住宅等に関しては、影響も少ないことから稲城市では、現行の要綱の基準を変更せず、15戸以上を指導対象とする。

《他市比較（条例制定市）》

規定なし 国分寺市

20戸 小金井市

16戸 西東京市、清瀬市、小平市、国立市（低層住居専用地域は10戸）

15戸 武蔵野市、調布市、三鷹市、狛江市、東大和市、武蔵村山市

10戸 府中市、多摩市

8戸 日野市

(6) 建築面積等

建築敷地面積や延べ面積などの基準を超える建築物について、周辺環境に大きな影響を及ぼすことがあるため、開発指導の対象としている自治体も少なくない。その際の基準は500㎡～1,000㎡が多くなっている。

稲城市では、周辺環境に与える影響が大きい事業（以下、「特定事業」という。）は、別の制度を用意している。そのため、基準面積を超えた建築物に関して特に指導の対象とする必要性は乏しいため、開発事業の対象としない。

《他市比較（条例制定市）》

規定なし：日野市、府中市、武蔵野市、三鷹市、西東京市、国分寺市

1500㎡：調布市（延）

1000㎡：小金井市（敷）、多摩市（延）、国立市（延）、小平市（事、延）

500㎡：狛江市（延）、東大和市（敷）、武蔵村山市（延）、清瀬市（延）

※（）内の敷は敷地面積、延は延べ面積、事は事業面積

(7) 特定事業

特定事業について、開発事業者と周辺住民の意見を調整する場（以下「調整会」という。）を制度化している自治体があり、それらの自治体は、特定事業を開発指導の対象としている。

しかし、開発等事業に該当しない特定事業に関して（高さ10m未満の遺体安置所など）、周辺住民との調整以外には、特段開発指導を行うような事項もない。そのため、稲城

市では、開発事業と調整会が必要な事業を分けて整理するため、特定事業を開発事業の対象としない。

《他市 例》

狛江市：墓地、駐車場、廃棄物処理施設、動物飼育施設、電力施設

日野市：大規模小売店舗、500 ㎡を超える小売店、飲食店、興行場、ゲームセンターなど

多摩市：パチンコ屋、葬祭場、納骨堂

武蔵野市：集客施設の床面積の合計が 500 ㎡以上

2 同一事業のみなし規定

開発事業者が、開発事業に該当しないように開発区域を分割して開発をすることがある。そのような場合に、先行する開発行為と後続の開発行為を同一の事業とみなす規定がある自治体もある。

稲城市指導要綱には、このような規定はない。その理由としては、開発行為については、「都市計画法第 29 条第 1 項の許可を要する事業」と規定していたため、同一の事業とみなすか否かは、開発許可権者である東京都が判断することになるため、同一事業とみなす規定の必要性がなかったことがあげられる。

ただし、建築物の建築(例えば 1 棟 8 戸の共同住宅等を 2 棟建てる場合など)については、判断が必要となる。そのため、運用上、開発行為の東京都の基準を準用し 1 年以内の場合には、同一の事業とみなしていた。まちづくり条例の策定に併せて、明文化する必要がある。

開発事業を法 29 条第 1 項の許可を要する事業と定義している市でも、府中市のように都のみなし規定とは別に開発事業についてもみなし規定を適用させる自治体もある。この場合には、都が別の開発事業として認めた事業に対して、市が同一事業とみなす可能性を残すものである。しかし、都市計画法の開発行為と条例の開発行為に齟齬が生じる不都合を考慮すると、みなし規定の対象は、国立市と同様に稲城市も建築物の建築に限定する。

また、事業間の期間について、国立市は 3 年間としているが、都の開発の基準が 1 年であることや、建築の場合は大規模の開発と異なり公園の提供なども無く、開発事業者の開発指導上の負担も比較的小さいことから、1 年間と設定しても十分な効果が見込まれることから、稲城市では事業間の期間については、1 年間とする。

《「都市計画法」の規定に基づく開発行為の許可等に関する審査基準（東京都）》

(1) 市街化区域内において、次の場合の土地は原則として開発区域に含めるものとする。

① 先行する開発行為に連たんして申請等される後続の開発行為が、先行の開発行為の事業中または完了公告後 1 年以内の場合で、以下のいずれかの条件に該当するもの

ア 開発区域内の道路若しくは排水計画が互いの開発行為に依存している

一方の開発区域内の道路計画若しくは排水計画が他方の開発区域内のそれらに依存することにより、互いの開発行為が完了して初めて道路計画若しくは排水計画が完

結し、正常に機能する内容となっている場合

- イ 開発行為を行っている申請者が同じ（相互に関連性を有する個人又は法人も含む）
相互に関連性を有するとは、個人と法人においては個人と法人の役員が、法人においてはそれぞれの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。ただし、監査役を除く。）の全部又は一部が重複している、若しくはそれぞれの本店又は支店のいずれかの所在地が同一である場合をいう。
- ウ 許可申請等に係る設計者・設計会社が同じ
- エ 開発行為の工事施行者が同じ
- オ 土地所有者が同じ（相互に関連性を有する個人又は法人が土地所有者である場合を含む。）後続の開発行為の申請時点より前１年以内に土地所有者が同じ場合も含む。
ただし、相続による所有権の変更の場合は、１年以内の変更であっても土地所有者が同じとはみない。

《他市の状況》

●国立市

条例第 26 条第 2 項

前項第 3 号及び第 4 号に掲げる開発事業については、同一の土地又は隣接する土地において行われる複数の事業が規則で定める一連の事業であるときは、当該複数の事業を一の事業とみなす。

条例施行規則第 25 条

条例第 26 条第 2 項の規則で定める一連の事業は、次の各号のいずれにも該当し、かつ、それぞれの事業が密接な関係にあると認められる複数の事業とする。

- (1) 同一の者が行う事業で、かつ、土地の利用目的が同一の事業
- (2) 同時期に行われる事業又は時期を異にして行われる事業であって、後行の事業が先行する事業の完了日から３年以内に行われるもの

●府中市

条例第 17 条第 4 項

第 1 項各号に掲げる開発事業に該当しない開発事業であっても、同一敷地等一体的利用がなされていた土地、所有者が同一であり、若しくは同一であった土地又は隣接した土地において同時に又は引き続いて行う開発事業であって、全体として一体的な土地の利用をし、又は一体的な土地の造成を行うことが見込まれるものについては、これらの開発事業は一の開発事業とみなして前 3 項の規定を適用する。

●多摩市 規定なし

資料2－1 開発事業の定義（近隣市比較）

検討案	狛江市	小金井市	日野市	多摩市	国立市	府中市
①開発行為のうち法第29条第1項の許可を受けなければならないもの	①都市計画法第4条第12項に規定する開発行為に該当し、事業施行面積が500㎡以上のもの 次の各号に掲げる事項については、第5章及び前条の規定は、適用しない。 (1) 法における都市計画事業 (2) 災害のために必要な緊急措置として行われるもの (3) 通常管理行為、軽易な行為 その他市長が特に認めるもの	①都市計画法第4条第12項に規定する開発行為で、事業施行面積が500㎡以上のもの	①都市計画法第4条第12項に規定する開発行為(ただし、市街化区域内は開発事業区域面積が500㎡以上)	①都市計画法第29条の許可を要する事業	①開発行為のうち法第29条第1項の許可を受けなければならないもの	①都市計画法第29条第1項の規定による許可を必要とする開発行為
	※宅地造成工事規制区域無し(旧宅造法)	②宅地造成及び特定盛土等規制法第2条第2号に規定する宅地造成で、事業施行面積が500㎡以上のもの。	②宅地造成及び特定盛土等規制法第2条第2号に規定する宅地造成	②宅地造成及び特定盛土等規制法第2条第2号に規定する宅地造成及び同条第3号に規定する特定盛土等で、開発区域面積が500㎡以上のもの	※宅地造成工事規制区域無し(旧宅造法)	※宅地造成工事規制区域無し(旧宅造法)
②建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路の位置の指定を伴うもの	②建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路の位置の指定を伴うもの		③建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路の位置の指定	③建築基準法第42条第1項第5号に掲げる道路の位置の指定を伴うもの	②建築基準法第42条第1項第5号の道路位置指定行為	
③建築物の建築で、高さが10mを超える建築物を建築する事業	③建築基準法第2条第13号に規定する建築で、次のいずれかに該当するもの 1)高さ10mを越えるもの(戸建住宅は除く) 2)地上4階建て以上のもの(戸建住宅は除く)	③高さが10mを超える建築物(第一種・第二種低層住居専用地域の場合は、軒の高さが7mを超える建築物又は地上3階以上の建築物。)の建設事業。ただし、主として自己の居住の用に供する住宅の建築を除く。	④建築基準法第2条第13号に規定する建築で、次のいずれかに該当するもの 1)建築物の高さが10mを超える(第一種低層住居専用地域の場合は、軒の高さが7mを超える)建築物又は地上3階以上の建築物の建築。ただし、高さ10m以下でかつ地上3階以下の戸建住宅は除く。	④建築物の建築で、高さが10mを超える建築物を建築する事業(自己の居住用に供する専用の建築を除く)	③建築物の高さが10m以上の建築物(自己の居住の用に供する住宅で地階を除く階数が3階以下のものを除く。)の建築	②第一種低層住居専用地域又は第二種低層住宅専用地域の地域内における軒高7mを超える建築物又は地上3階以上の建築物(戸建住宅及び2戸で形成された長屋は除く。)の建築 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住宅専用地域以外の地域内における高さ10mを超える建築物(戸建住宅及び2戸で形成された長屋は除く。)の建築
④建築物の建築で、15戸以上の共同住宅、長屋、寄宿舎、下宿その他これらに類するものを建築する事業	③建築基準法第2条第13号に規定する建築で、次のいずれかに該当するもの 3)15戸以上の共同住宅、長屋、寄宿舎、下宿その他これらに類するもの	④計画戸数が20戸以上かつ地上3階以上の共同住宅の建設事業	④建築基準法第2条第13号に規定する建築で、次のいずれかに該当するもの 2)住宅及び店舗等の建築又は併用住宅の建築で、戸数が8以上のもの	⑤建築物の建築で、10戸以上の共同住宅等を建築する事業	④第1種・第2種低層住居専用地域における10戸以上、その他の地域における16戸以上の集合住宅の建築	③10戸を超える集合住宅(共同住宅、長屋、寮、寄宿舎又は下宿その他これらに類するものをいう。)の建築
	③建築基準法第2条第13号に規定する建築で、次のいずれかに該当するもの 4)延べ面積500㎡以上のもの(戸建住宅は除く) ※戸建住宅の場合は、小規模開発事業に該当	⑤建築敷地面積が1,000㎡以上を必要とする建築物の建設事業	⑤土地の区画を8区画以上に分割するもの ⑥建築基準法第87条に規定する建築物の用途の変更で、変更する部分の延べ面積が500㎡を超えるもの	⑥建築物の建築で、延べ面積が1,000㎡以上の建築物を建築する事業	⑤延べ面積が1,000㎡以上の建築物の建築 ※④、⑤は、同一の土地又は隣接する土地において行われる複数の事業が一連の事業であるときは、当該複数の事業を一の事業とみなして適用を判断	

検討案	狛江市	小金井市	日野市	多摩市	国立市	府中市
	④周辺環境に著しい影響を与えるおそれのある次のいずれかに該当するもの 1)土地利用の変更等 ア.宅地への変更(開発行為に該当しない宅地造成、敷地分割、現状と異なる主要用途への変更、など) イ.駐車場 ウ.墓所 エ.廃棄物施設(中間処理施設を含む) オ.動物飼育施設 カ.電力施設 2)建築基準法施行令第138条第1項各号に該当する工作物の設置 3)その他市長が特に必要と認めるもの		⑦大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する大規模小売店舗の設置 ⑧延べ面積が500㎡を超え、不特定多数の人が出入りする、周辺環境に配慮を要する建築物。(大規模小売店舗は除く) 1)小売店、飲食店、興行場 2)ゲームセンター等の遊戯場 3)風俗施設 4)ビデオ等レンタル店舗 5)その他市長が認めるもの ⑨老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホーム及びこれに類する施設の設置 ⑩砂利採取法に規定する砂利の採取	⑦ぱちんこ屋、葬祭場又は納骨堂等の建築を目的とした建築物を建築する事業 ⑧現にある建築物の用途を、ぱちんこ屋、葬祭場又は納骨堂等へ新たに用途変更する事業		④延べ面積が1,500㎡を超える特殊建築物の建築

第3章 指導事項

1 総則

(1) 規定方法

開発指導要綱の条例化にあたり、基準の規定の仕方は大きく分類すると以下の二つに分けることができる。

- ① 各指導事項を条例や施行規則などに定める方法
- ② 指導基準をまとめて別に定める方法

①の方式を採用している自治体には、西東京市、小平市、武蔵野市、国分寺市、国立市、清瀬市、武蔵村山市、青梅市、東久留米市、町田市が挙げられる。

②の方式を採用している自治体には、府中市、多摩市、調布市、小金井市、三鷹市、東大和市、日野市、狛江市が挙げられる。これらの自治体では、指導基準を要綱で規定している市がほとんどであるが、狛江市は指導基準を規則の形式で定めている。

細かく指導基準を規定しやすく、また、今までの指導要綱を踏襲しやすいことから、稲城市では②の方式を採用する。また、指導基準は、要綱ではなく狛江市と同様に規則で規定する。

《参考条文》

●西東京市

条例第 40 条 開発事業で整備する道路は、政令第 25 条で定めるもののほか、西東京市市道の構造の技術的基準を定める条例、西東京市移動等円滑化のために必要な市道の構造に関する基準を定める条例及び規則で定めるところにより整備しなければならない。

条例第 41 条 第 6 項 第 1 項から第 3 項まで及び第 38 条に定める基準に基づき設置される公園等の設置位置及び形状については、規則で定めるところによる。

規則第 25 条 条例第 40 条第 1 項の規定による開発事業で整備する道路の幅員、転回広場及び隅切りの基準は、東京都が定めた都市計画法の規定に基づく開発行為の許可等に関する審査の基準を準用するものとする。

規則第 27 条 条例第 41 条第 3 項及び第 6 項に規定する公園等の設置位置及び形状等は、次に掲げるもののほか、市長が別に定めるところによる。ただし、開発区域の形状等により設置が困難であると市長が認めたときは、この限りでない。

- (1) 公園等は、原則として幅員 6 メートル以上の道路に接して計画すること。
- (2) ・ ・ ・ (略) ・ ・ ・

●府中市

条例第 17 条 次の各号に掲げる開発事業のいずれかを行おうとする事業者（以下「開発事業者」という。）は、市長が別に定める基準により公共施設及び公益的施設を設置すると

ともに、当該開発事業の施行に関し、必要な事項を遵守するものとする。

規則第8条 条例第17条第1項に規定する市長が別に定める基準は、府中市開発事業に関する指導要綱とする。

●狛江市

条例第6条 この条例におけるまちづくりに関する施策等は、次の各号に掲げるものとする。

(4) 狛江市まちづくり指導基準

第37条 事業者は、前条の規定による最終の説明会の終了後、規則で定めるところにより事前協議申請書を市長に提出し、事業計画及び近隣住民等との合意について、市長と協議しなければならない。

2 前項に規定する協議は、第6条に規定する施策等に基づいて行うものとする。

2 公共施設

公共施設の定義としては、法第4条第14項で規定されている公共施設のうち、稲城市が管理者となるものをまちづくり条例での公共施設とする。例えば、開発で整備される道路であっても、稲城市が管理者とならない私道については、まちづくり条例の公共施設には該当せず、指導基準の対象とはならない。

なお、公共施設（市街化区域内の根幹的施設（幹線道路など）を除く）は、開発の際に開発事業者が自己の負担で整備する必要がある。（法第40条第3項）。以下、現行の稲城市宅地開発等指導要綱をベースに指導基準の検討を実施した。

主な変更点

- (1) 道路 (P12～14 資料3－1)
 - ・区域外の道路の整備の廃止
 - ・道路引き取りの条件の明文化（袋路地状道路の禁止）
 - ・接続先道路の幅員の明文化
- (2) 公園、緑地 (P15 資料3－2)
 - ・公園整備の基準の明文化
 - ・公園引き取りの条件の明文化（公道接道）
- (3) 下水道 (P16 資料3－3)
 - ・主な変更点なし
- (4) 消防水利施設 (P17 資料3－4)
 - ・基準の変更なし
 - ・文言整理等

資料 3－1 開発指導基準の近隣市比較
(1) 道路

項目名	検討案	開発等指導要綱(稲城市)	府中市	狛江市	多摩市	備考
計画道路	・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。	・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。	・開発事業者は、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。	・規定なし	・規定なし	・指導要綱にあったため、文言整理のみ実施。 ・現実的には、計画があっても適合させることは困難。
接続先の既存道路の幅員	・事業者は、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、この限りではない。	・規定なし	・規定なし	・規定なし	・条例第 40 条第1号に規定する開発事業を行おうとする場所の前面道路が市道の場合において、市道の幅員が6メートルに満たないときは、市道の道路中心から水平距離で 3メートルの距離を後退し、開発事業者の負担で道路整備すること。 ・道路の一方が鉄道敷、崖地、河川等である場合は、前号の規定によらず市長と協議すること。 ・開発区域への進入路の幅員は、4メートル以上を確保し整備するよう努めること。	・6.5mは、東京都の開発許可基準と同一のため、基本的には確認規定となるが、ただし書きの規定により、セットバックを 3.25m未満にすることができる。原則、6.5mが不要であれば、多摩市のように6mとする。具体的な数値について、管理課と要件等。
開発区域外の道路	・規定なし	・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。	・規定なし	・規定なし	・規定なし	・開発行為を行うために必要となる道路の区域については、原則として開発区域に含まれる。そのため、開発区域外の道路まで整備を要求することは、過大であるため規定を削除した。
開発区域内の道路	・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。	・規定なし	・開発事業者は、周辺の道路状況、街区等を考慮し、開発茎内に道路を適正に配置し、袋路状としてはならない。 ・開発事業者は、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の形態並びに道路の状況により、第6第3項の規定によることが著しく困難であると認められるときは、開発区域内の道路を袋路状とすることができる。 ・開発事業者は、前項の規定により開発区域内の道路を袋路状とするときは、次に掲げる事項を遵守しなければならない。 (1)・・・(略)・・・ ・開発事業者は、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の形態に応じ、袋地状道路の配置について、あらかじめ市長と協議しなければならない。	・規定なし	・規定なし	・稲城市では、運用上開発時の袋路状道路は、市道として受け取ってこなかったため、ここで明文化する。 ・管理課で令和6年度中に、市道としての引き取る基準を策定中。策定状況に応じて、文言の変更が必要となる可能性あり。 ・府中市は、例外的に認める規定あり。稲城市は、例外も認めない。袋路状道路の場合は、市が管理せず、私道となる。

資料 3－1 開発指導基準の近隣市比較
(1) 道路

項目名	検討案	開発等指導要綱(稲城市)	府中市	狛江市	多摩市	備考
道路の構造	・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。	・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。 ・要綱第2章1における道路の補修並びに側溝等についての技術的基準は、道路構造令(昭和 45 年政令第 320 号)及び道路工事設計基準(東京都市建設行政協議会)によるものとする。	・道路整備の技術的基準については、都市計画法施行令、道路構造令等によるものとする。 ・隅切りの形状、長さ等は、東京都都市整備局が発行する都市計画法・宅地造成等規制法開発許可関係実務マニュアルに基づくものでなければならない。	・事業者は、開発等事業に当たり事業区域内等の道路について、道路法、道路法施行令等関係法令に基づくほか、狛江市道路構造基準条例及び狛江市開発等事業における道路整備指針に基づき施工するものとする。	・条例第 40 条第1号に規定する開発事業により新設される道路の幅員、隅切り、転回広場等の基準は、東京都が定める都市計画法の規定に基づく開発行為の許可等に関する審査基準によること。 ・道路構造については、多摩市市道における道路構造の技術的基準に関する条例、多摩市市道における道路標識の寸法に関する条例及び多摩市市道における移動等円滑化の基準に関する条例に基づき計画を行うとともに、東京都建設局が定める道路工事設計基準に基づき設計を行い、使用する材料は、東京都建設局が定める土木材料仕様書に準拠した材料を使用すること。 ・現況確認を行い、路床部の地盤が軟弱な場合は、路床土支持力比試験等を行うなど適切な対応を図ったうえで、道路構造について市長と協議すること。 ・道路を整備することによって将来の交通量に著しい変化が起これと市長が判断する開発事業については、道路構造について市長と協議すること。 ・道路と道路の交差角は、原則として90度とすること。ただし、周辺の状況等により困難と市長が認める場合は、60度以上120度以下とすること。 ・道路の縦断勾配は、原則7パーセント以下の勾配とすること。ただし、地形等によりやむを得ないと市長が認める場合は、小区間に限り12パーセントまで緩和することができる。この場合においては、起終点部、交差部、角部は隅切り部から前後5メートルの範囲内を5パーセント以下とし、勾配の変化点において通行する車両の車体と舗装表面の接触が発生しない構造とすること。	・技術基準となる法令等の整理。 ・多摩市が基準を強化しているが、それ以外の自治体は、基本的に法令や東京都の開発許可基準による。
舗装	・前項の規定により整備する道路の舗装は、中級舗装以上とする。	・整備する道路は中級舗装以上とする。	・規定なし	・規定なし	・前各号の規定によるほか、最低舗装厚は別表第9を標準とすること。 ・歩道舗装は透水性舗装での整備を原則とすること。ただし、崖地等に隣接する場合は、市長と協議すること。 ・車両乗り入れ舗装は、原則としてコンクリート舗装とすること。また、歩道のある市道に接道する場合は、切下げ構造で整備すること。ただし、警察との協議により別の整備方法となる場合は、この限りではない。	・要綱の規定を継続 ※道路構造令と中級舗装の関係が不明。構造令の基準や、舗装の構造に関する技術基準を満たした簡易舗装等があり得るのか不明。

資料 3－1 開発指導基準の近隣市比較
(1) 道路

項目名	検討案	開発等指導要綱(稲城市)	府中市	狛江市	多摩市	備考
路面排水	・第1項の規定により整備する道路の路面排水は、原則として L 形、U 形側溝による。	・路面排水は、原則として L 形、U 形側溝によるものとする。	・開発事業者は、開発区域内及び開発区域に接する道路に、雨水を排水するための側溝、集水ます等の道路排水施設その他道路管理に必要な施設を設置しなければならない。		・道路排水等を適切に排除するため市道へ接続する場合は、事業地内に横断開区渠、側溝、街渠等必要な施設を市長の指示により設置すること。この場合の設置位置及び材料については、市長と協議すること。 ・前号の規定によるほか、雨水を適切に排除できるよう側溝には集水枥を設置すること。この場合においては、おおむね延長20メートルにつき1基設置することとし、雨水本管が整備されている区域は取付管径 200 ミリメートルにて雨水本管へ接続すること。 ・事業区域内から雨水等の表面排水が市道側へ流出しないよう必要な対策を図ること。	・要綱の規定を継続
交通安全施設	・事業者は、柵、照明施設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。	・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。 ・要綱第2章2における整備の技術的基準は、前項によるものとする。 ・なお、街路灯、防犯灯を設置する時は、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。	・開発事業者は、照明施設、道路反射鏡等道路の安全施設を自己の負担で整備しなければならない。 ・前項の道路の安全施設の整備の技術的基準については、道路構造令等によるものとする。	・交通安全施設等の整備については、市長と協議の上、施工するものとする。		・道路構造令には、交通安全施設の設置基準は規定されていない。 ・「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)」に基づき「道路照明施設設置基準」など個々の施設ごとに基準が存在する。 ・整備の技術的基準については、明示しなくても上記基準に基づき設置されることが見込まれるため、特に基準の列举等はしない。
公共物(赤道・青道)	・規定なし	・規定なし	・開発事業者は、法定外公共物が開発区域内に存する場合及び開発区域に接して存する場合は、その取扱いについて府中市法定外公共物の管理に関する条例、府中市法定外公共物の管理に関する条例施行規則等関係法令のほか、府中市法定外公共物の処分に関する要綱に基づき、市長と協議しなければならない。	・規定なし	・規定なし	・稲城市公共物管理条例第 19 条第3号に地域開発の際の用途の廃止の規定あり。同条例に従い、用途の廃止等を行うことになるが、特に指導基準に明記する必要性は乏しいため、規定せず。

資料3－2 開発指導基準の近隣市比較
(2) 公園、緑地

項目名	検討案	開発等指導要綱(稲城市)	府中市	狛江市	多摩市	備考
配置条件	・公園及び緑地は、公道に面して設置しなければならない。	・規定なし	・前項の規定により設置する公園は、次に掲げる要件を満たしたものでなければならない。 (1)安全で快適な場として一般に開放され、憩える空間として整備されていること。 (2)原則として1か所に集約し、道路と十分な長さで接するとともに、管理が容易に行えること。	・公園等の施設、位置等は、次の各号に基づき市長と協議の上、整備するものとする。 (1)公園等の施設は、原則として道路法第3条に規定する道路で、幅員が4m以上確保された道路で、幅員が4m以上確保された道路に隣接させること。	・条例第61条第1項に規定する大規模開発事業により設置する提供公園の位置及び形状は、市が定める公園緑地の設計・管理基準によるものとする。	・稲城市には、明文の基準は無いものの、開発区域外の住民も利用すること、管理上の必要性から、公道に接することが、条件となっていた。
整備基準	・公園整備の技術的基準については、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その他関係法令に基づくものとする。	・規定なし	・規定なし	(2)公園等の形状は、正方形に近い形とすること。	・提供公園の設計は、施設管理を考慮した設計都市、前条の公園緑地の設計・管理基準によるものとする。	
公園施設	・規定なし	・規定なし	・開発事業により設置する公園及び緑地に必要となる施設は、あらかじめ市長と協議し、開発事業者が自己の負担で整備するものとする。	(3)公園等の整備内容は、次のとおりとすること。 ア 水飲器の設置等給排水施設の整備 イ 園内の緑化の整備 ウ 防犯を考慮した整備 エ 防災を考慮した簡易トイレ用ピット及び井戸並びに防災行政無線の設置 オ 利用者の安全を図るため、周囲にネットフェンス、出入口には車止めを整備 カ 必要に応じ、遊具やベンチの整備。ただし、ベンチについては、災害対策品格納ベンチ等防災に配慮したものとする。 キ 雨水等を排水するための適切な施設の整備 ク 出入口の勾配や、車止めの位置等は、狛江市福祉基本条例及び狛江市福祉基本条例施行規則に基づき整備する。	・市に帰属する又は寄付等により移管する提供公園の樹木について、施設の引渡しをした日から起算して1年間は、開発事業者の責任において樹木の枯木補償を行わなければならない。 ・前項の提供公園の施設について、施設の引渡しをした日から起算して1年間は、開発事業者の責に帰すべき事由により当該施設に損害が生じた場合は、補償を行わなければならない。	

資料3－3 開発指導基準の近隣市比較
(3) 下水道

項目名	検討案	開発等指導要綱(稲城市)	府中市	狛江市	多摩市	備考
整備基準	・事業者は、開発等事業に必要な下水道施設を下水道法、稲城市下水道条例、稲城市下水道条例施行規則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。	・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。 ・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。	・開発事業者は、開発事業に必要な下水道施設を下水道法、府中市下水道条例、府中市下水道条例施行規則等関係法令に基づき、市の下水道計画に適合させて、開発事業者が自己の負担で整備するものとする。	・下水道施設の施工に当たっては、下水道法、狛江市下水道条例、狛江市下水道条例施行規則等関係法令に基づくほか、市の下水道施設整備指針によるものとする。	・下水道施設計画及び施工に当たっては、関係法令及び多摩市公共下水道事業計画に沿ったものとなるよう多摩市下水道事業の管理者の権限を行う多摩市長と協議するものとする。 ・排水計画については、多摩市公共下水道事業計画に基づき行うものとし、排除方式は分流式とし、事前流加による整備を原則とする。 ・計画汚水量は、別表第4における一人1日当たりの汚水の量で排水計画を計画するものとする。 ・開発区域及び関連区域内の雨水公共下水道施設その他排水施設の整備については、宅地の雨水の排水が可能となるように、本管又はL型側溝等で行うものとする。 ・前条の規定による開発区域及び関連区域内の雨水の整備を行う場合は、次に掲げるところによるものとする。 (1)・・・(略)・・・ ・下水道施設の管渠の整備については、次の事項を遵守するものとする。 (1)・・・(略)・・・ ・・・(略)・・・	多摩市のみ、細かく各施設について基準を作成している。それ以外の市については、ほぼ同じ内容となっている。
開発区域外	・開発区域外であっても、開発等事業に係る下水道施設について、市の下水道計画に基づき整備し、市長が既設下水道との慣例上必要と認めるときは、前項の規定を適用する。	・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。	・開発区域外であっても、市長が市の下水道計画に必要と認めるものは、開発事業者の負担で整備しなければならない。	・事業者は、開発等事業に係る下水道について、市の計画に基づき整備し、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、同様に整備するものとする。	・規定なし	多摩市以外の市は、事業区域外の整備の基準あり。多摩市も、関連区域内の排水施設の整備について記載あり。
用水路への放流等	・規定なし	・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およ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。 ・河川、水路及び道路付帯施設に放流する場合は、浸透処理後のオーバーフロー水のみとする。 ・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。	・開発事業者は、開発区域内の雨水等を用水路に放流してはならない。ただし、雨水の用水路への放流について、市長がやむを得ないと認めたとき、この限りではない。 ・開発事業者は、前項ただし書の規定により市長が認めた用水路への放流を行おうとするときは、当該用水路及びその周辺を、自己の負担で整備しなければならない。 ・開発事業者は、前2項の規定により雨水の用水路への放流を行う場合において、放流先となる用水路の水利権者などの関係権利者の同意を得なければならない。 ・開発事業者は、開発区域が用水路に接している場合は又は開発区域内に用水路が設置されている場合は、当該用水路の整備について、当該用水路を管轄する者と協議しなければならない。	・規定なし	・規定なし	

資料 3－3 開発指導基準の近隣市比較
(4) 消防水利施設

項目名	検討案		開発等指導要綱(稲城市)	府中市			狛江市				多摩市		備考
防火水槽、消火栓の整備	・事業者は、条例第 27 条第1項第1号の開発行為を行うときは又は同条同項第2項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。 ・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。 ・前条の規定に基づいて整備された防火水槽は、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、消防法第 21 条に基づいて消防水利に指定された場合はこの限りではない。 ・事業者は、条例第 27 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。 ・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、この限りではない		・事業者は、消防法に基づく、消防水利の基準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。 ・宅地開発事業、集合住宅及び中高層建築物の建設事業については、別表1又は別表2に該当する消防水利を設置するものとする。	・開発事業者は、消防水利の基準の規定に基づくほか、別表第6に定めるところにより防火水槽その他これに類するもの(以下「防火水槽」という。)を自己の負担で設置しなければならない。 ・開発事業者は、防火水槽等について、避難上及び消化上支障がないように設置しなければならない。 ・前項の規定による防火水槽等の設置については、消火栓のみにかたよることのないように設置しなければならない。 ・開発事業者は、消防の用に供するため、受水タンクから採水できる設備を設置するよう努めなければならない。 ・開発事業者は、前各号に定めるもののほか、防火水槽等の設置については、稲城消防署の意見を聴き、その指示に従わなければならない。 ・開発事業者は、災害時等の非常事態に対処するため、大規模開発事業を行おうとする場合は、耐震性貯水槽(貯水される水が飲料水としても利用することができるものをいう。)の設置について、市長と別に協議しなければならない。			・事業者は、耐震性防火貯水槽を別表に定める基準により設置し、自主管理するものとし、その構造や設置場所等については、別途狛江市消防署と協議の上、決定するものとする。 ・事業者は、公道に面する場所に、市が指定する街頭消火器を設置するものとする。 ・市長は、事業内容及び事業区域周辺における水利の設置状況を勘案して、耐震性防火水槽及び街頭消火器の設置を免除することができる。 ・事業者は、火災が拡大しにくいよう延焼防止対策を行うものとする。				・開発事業者は、次に掲げる開発事業を行う場合は、次条で定める消防水利施設を開発事業区域内に設置し、その管理方法及び管理者について市長と協議するものとする。 (1) 条例第 61 条第1項第1号に規定する大規模開発事業のうち、提供公園を整備する開発事業 (2) 条例第 40 条第2号アに規定するもののうち、計画戸数が 30 戸以上の住宅を建築する開発事業 (3) 条例第 40 条第2号ウに規定するもののうち、建築物の延べ面積が 2,000 ㎡以上の建築物を建築する開発事業 ・開発事業は、前条の規定による消防水利施設を設置するに当たっては、次の事項を遵守するよう努めるものとする。 (1)前条第1号に該当する開発事業については、消火栓の設置について水道事業者と協議すること。 (2)防火水槽は、1基以上を設置し、常に 40 ㎡以上の水を確保できる容量を有すること。 (3)防火水槽は、耐震性を有し、消防水利の基準に適合すること。 (4)防火水槽は、市長が指示する検査を受けること。 (5)防火水槽の採取水口の位置は、車道からおおむね4 m以内とし、消防ポンプ自動車容易に配置できる場所とすること。 ・開発事業者は、宅地分譲等を目的とする条例第 40 条第1号に規定する開発事業で、事業区域面積が 1,000 ㎡以上の事業を行う場合は、市長が指定する地域配備消火器を区域内に1基以上設置し、市に無償譲渡するものとする。		・稲城市は、他市と異なり単独消防であるため、「都市計画法に基づく消防水利に関する同意等の取り扱い基準」(東京消防庁昭和 56 年)の適用がない。そのため、防火水槽等の帰属についての記載が必要となる。 ・上記理由により、消防水利からの距離 60m(稲城市独自、東京都は 100m～140m)を充足しているかどうかも規定する必要がある。 ・基準については、変更なし。 ・構造基準が稲城市にあるか不明。ない場合には、構造基準も策定する必要がある。
防火水槽の設置基準	事業面積 (宅地開発)	延べ面積 (建築)	容量	住宅戸数	開発区域面積	容量	延べ床面積 (集合住宅)	戸数等 (戸建て)	事業施行面積	容量			設置基準は変更なし。
	3,000 ～10,000 ㎡	2,500～10,000 ㎡ ※敷地面積 1,000 ㎡以上	40 ㎡	50 ～100戸	3,000～ 5,000 ㎡	40 ㎡	1,000 ～3,000 ㎡	3,000 ～6,000 ㎡ 15 戸以上	3,000 ～6,000 ㎡	40 ㎡			
				100 ～300 戸	5,000～ 10,000 ㎡	80 ㎡以上	3,000 ～5,000 ㎡	6,000 ～9,000 ㎡ 25 戸以上	6,000 ～9,000 ㎡	60 ㎡			
	10,000 ㎡～	10,000 ㎡～	60㎡	300 ～500戸	10,000～ 20,000 ㎡	100 ㎡以上	5,000 ～7,000 ㎡	9,000 ～12,000 ㎡ 35 戸	9,000 ～12,000 ㎡	80 ㎡ 1 基以上			
水利標識	・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。		・前項の規定による消防水利設置場所には、稲城消防署指定の消防水利標識を設置するものとする。		・開発事業者は、消防水利施設を設置した箇所には、消防法施行規則第34条の2の規定に基づく消防水利標識を設置しなければならない。						・消防水利施設を設置した箇所には、消防法施行規則に定める指定消防水利の標識又は消防庁通達による統一標識を設置すること。		稲城市指定の標識があるか要確認。ない場合には、

3 公益的施設

20ha 以上（条例で面積の変更可）の開発を行う開発事業者は、公益的施設の用地を確保しなければならない（法第 33 条第 1 項第 6 号、施行令第 27 条）。※無償での提供ではないことに注意が必要。ただし、まちづくり条例の中で、無償提供を要求している自治体もある。

検討案では、計画戸数が 500 戸以上の開発等事業（指導基準第 14 条）について、協議を義務付け（条例第 31 条第 2 項）にとどめている。

なお、協議のみの場合は多くの市が 100 戸以上に設定している（武蔵野市、狛江市、府中市など）。改修費用を要求している自治体は、1,000 戸以上に設定している（小平市）。

(1) 衛生施設（廃棄物の処理施設、ごみ収集所）について

i) 廃棄物の処理施設

稲城市では、3,000 m²以上の開発で、廃棄物の処理施設を確保する等の必要な措置を講ずる努力義務がある（稲城市廃棄物の処理及び再利用の促進に関する条例（以下、「廃棄物条例」という。）。）。他自治体で、要求している自治体は少なく、近隣では練馬区、港区などがあげられる。しかし、それらの自治体も 5ha～10ha の区画整理事業などを想定しており、3,000 m²以上の開発で廃棄物の処理施設を要求している自治体はない。稲城市でも、実際に要求した実績はなく、必要性も無いことから廃棄物条例及び施行規則を改正し、当該条文を削除する。

ii) ごみ集積所（開発）

稲城市では、一般廃棄物に関して戸別回収をしているためごみ集積所（開発）は不要である。また、資源回収ステーションについては設置が必要となるが、設置場所を住民が居住開始する前に決めておくことで、トラブルが起きにくくなる。そのため、設置場所の協議の規定を設ける。なお、規定の位置づけはその他の指導事項に変更する。

iii) ごみ集積所（集合住宅）

現行の指導要綱では、「公益施設」に位置付けられているが、その他の指導事項に位置付けを変更する。

義務については、廃棄物条例で義務付けられているため、まちづくり条例で重複して規定はしない。

(2) 教育施設負担金

現在の稲城市の要綱では、おおむね 500 戸以上の大規模な事業の場合に、教育施設負担について、市と別途協議する規定がある。しかし、実際には、平成 15 年度以上教育施設負担金は徴収されていない。

過去の経緯などからまちづくり条例でも負担金を求めないものとする。

《負担金・協力金の経緯》

昭和 47 年～ 教育施設負担金、収集自動車費用負担金、はしご自動車購入費負担金、公園緑地の協力金 (2,000 ㎡以上 3,000 ㎡未満)

昭和 48 年～ 教育施設負担金、はしご自動車購入費負担金
公園緑地の協力金 (2,000 ㎡以上 3,000 ㎡未満)

昭和 59 年～ 教育施設負担金、公園緑地の協力金 (2,000 ㎡以上 3,000 ㎡未満)

平成 4 年～ (教育施設負担金)、都市施設整備費協力金、
公園緑地の協力金 (2,000 ㎡以上 3,000 ㎡未満)

平成 12 年～ (教育施設負担金)、都市施設整備費協力金

平成 17 年～ (教育施設負担金)

※教育施設負担金の () は、規定のみで徴収していない。都市施設整備協力金に変更した際に一部規定が削除されず残っていたものと思われる。

《都市施設整備協力金の決算額》

H11:8,588 千円 H12:12,439 千円 H13:30,000 千円 H14:10,000 千円 H15:0 円

《負担金・協力金の他市の状況》

小平市：1,000 戸以上。義務教育施設の設置又は改修費用の負担をすること。

狛江市：緑のまちづくり協力金 (3,000 ㎡未満や公園設置を免除された場合など。)

国分寺市：公園整備協力金 (公園設置を免除された場合)、緑と水のまちづくり協力金 (16 戸以上で緑と水のまちづくり等に寄与する環境整備の実施の代替として)

三鷹市：まちづくり協力金 (戸数－19) × 10 万円

調布市：まちづくり協力金 ((戸数－20) × 35 万円)

小金井市：公園協力金 (公園設置を免除された場合)

みどりのまちづくり協力金 ((戸数－49) × 20 万円)

東村山市：公共施設整備協力金 ((戸数－50) × 20 万円)

(3) その他の公共施設

現在の稲城市の要綱では、おおむね 500 戸以上の大規模な事業の場合に、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との規定がある。

協議を求める基準としては、500 戸以上は多く近年では 500 戸以上の事業は行われていない。他市の状況は、多くの市で協議の基準を 100 戸としている（武蔵野市、狛江市、府中市など）。稲城市でも協議の基準を 100 戸とする。

《大規模マンション、開発の目安》

プラウドシーズン稲城南山（戸建て H31～）531 戸※区画整理事業なので開発対象外

プラウドシティ南山（H28）412 戸

大丸第二アパート（H23）130 戸・大丸アパート（H16～）300 戸

グローブスクエア（H20）431 戸・アルボの丘（H18）680 戸

4 その他の指導事項（資料 3－5）

雨水排水抑制施設、ごみ集積所（集合住宅）、電柱、救急関係の設備などについて、開発事業の際に、市の所有物とならないが、指導の対象となる施設。開発の際の法第 32 条協議の対象とはならないが、まちづくり条例で指導の対象となる。

各施設の検討状況は、以下のとおりである。

(1) 資源回収ステーション

集合住宅の廃棄物保管場所等の規定はあったが、開発事業における「市が収集する資源物の保管場所（資源回収ステーション）」の規定がなかったため、保管場所について協議事項とした。なお、現要綱での指導の際も協議している。

(2) 駐車施設

開発事業等における戸建住宅に関して、1 区画につき 1 台の駐車施設の設置を義務化していた。しかし、カーシェアやレンタカーなどを利用するなど、必ずしも各家庭で自動車を保有している必要性は無くなってきており、実際に稲城市内における一世帯当たりの車両保有台数も減少している。また、自動車を保有する場合には、自動車の保管場所の確保等に関する法律第 3 条により保管場所の確保義務があることから、条例での義務付けを廃止しても、路上駐車等が増えるリスクは少ない。以上の理由により、戸建住宅に関して、駐車施設の整備義務は不要とする。

集合住宅については、計画戸数の 2 分の 1 の数の駐車施設を確保する必要がある。これについては、そのままにするか検討中である。一方で、ワンルームマンションに関しては、駐車場の付置義務を緩和していたことから、かえってワンルームマンションを推進することになっていた。ワンルームマンションを推進することなく、緩和することができる方法がないか現在検討中である。

また、駅近のマンションについても、緩和の規定があり、それについては、商業施設を1階に入れた場合にのみ緩和するなどの方法を検討している。

(3) 駐輪施設
検討中。

(4) ワンルームマンション

最低居住面積が18㎡以上と平成18年の国の最低居住面積水準の改訂に対応していなかった。そのため、現在の水準の25㎡以上に変更する。

管理人室の整備については、通常ワンルームマンションを規制するために要求していることが多い。しかし、稲城市では、管理会社に委託した場合には管理人室が不要とするなど、厳しい制限はかけていなかった。そのため、最低居住面積の強化をする代わりに、管理人室の規定は廃止とする。

(5) 無電柱化の推進

稲城市無電柱化の推進に関する条例（仮称）の制定に併せて、開発事業における無電柱化の推進の努力義務を規定する。

(6) エレベーターの設置

今までは、エレベーターの設置義務はなかったが、国の「長寿社会対応住宅設計指針」に基づき、6階以上の高層住宅については、エレベーターの設置を義務付けるとともに、5階以下の住宅用の建築物についても、できる限り設置することを努力義務とした。

(7) 建築物の高さ制限
変更なし

(8) 緑化

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の改正を検討中。

(9) 雨水排水抑制施設

現要綱での指導では、雨水の敷地内処理が原則であり、できる限り浸透枳や浸透トレンチなどの浸透施設によって、敷地内の地中に浸透させ、オーバーフロー分のみを雨水排水施設に流してきた。

しかし、下水道法やその他関係法令で雨水浸透施設の設置義務がないことから、稲城市も雨水排水抑制施設の設置を強制することはせず、あくまでも基準を示すにとどめる形に変更する。

(10) 消防関係施設

防災倉庫については、設置の努力義務で変更なし。AEDについて、横浜市の救急条例のように開発時によらずに義務化していくのか、開発等事業のときのみ義務化していくのか検討中。

エントランスホールの非常時解除装置については、「電気錠の指導基準」を策定予定。

資料3－5 その他の指導事項

指導対象		指導要綱等(稲城市)	検討案		備考
(1)衛生施設	①廃棄物の保管場所等(集合住宅)	集合住宅 10戸 1.2㎡以下、5戸を1単位として0.6㎡ずつ(単身者住宅については、0.3㎡ずつ)加算 事業系 延床面積500㎡以上	同左 ※まちづくり条例としては、廃棄物条例を参照	◎	稲城市廃棄物の処理及び再利用の促進に関する条例第66条第2項 同条例施行規則第 54 条 別表第3、第4 廃棄物条例の単身者住宅の基準については、25 ㎡以下を維持するのか要検討（生活環境課）
	②資源回収ステーション（開発、位置指定）	規定なし	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。	△	トラブル防止のため住民が居住し始める前に、協議の上場所を決定する。
(2)駐車施設	①居住者用駐車場	集合住宅 計画戸数の 2 分の1 戸建住宅 1区画に1台	違法駐車等の防止に努める。	△	住民用の駐車場は、条例で義務化しなくても自動車の保管場所の確保等に関する法律第3条により保管場所の確保義務があるため、路上駐車等が増えるリスクは小さい。
	②来客用・荷捌き用駐車場(集合住宅)	規定なし			
	③商業・業務用施設の駐車場	東京都駐車場条例に準拠する。 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。	東京都駐車場条例等に準拠する。	◎	東京都駐車場条例 特定用途のみ対象 2,000 ㎡以上（一低層、二低層、近商、商業を除く） ※特定用途とは、観覧場、集会場、斎場、ホテル、料理店、飲食店、体育館、百貨店、その他の店舗、事務所、病院、倉庫もしくは工場など 一般の駐車施設 250 ㎡ごとに 1 台 荷捌き用 7,000 ㎡ごとに 1 台
(3)駐輪施設	①住宅	集合住宅:1 戸あたり1台 戸建て住宅:規定なし	放置自転車等が、周辺の道路や歩道にあふれることの無いように、自転車駐輪場の整備に努める。	△	
	②商業・業務施設	東京都駐車場条例に準拠	東京都駐車場条例と稲城市自転車等の放置防止に関する条例に準拠。	◎	自転車の安全利用の促進及び自転車等の駐車対策の総合的推進に関する法律により商業施設に関して駐輪施設の附置義務を課す条例を制定できる。同法律による附置義務条例は制定されていないが、稲城市自転車等の放置防止に関する条例により大規模店舗等は駐輪場の設置が必要。また、駅周辺の小規模店舗についても協力義務あり。
(4)ワンルームマンション	①最低居住面積	単身者用住宅の住戸面積:18 ㎡以上	単身者用住宅の住戸面積:25 ㎡以上	◎	住生活基本法に基づく住生活基本計画による 誘導居住面積水準:都市居住型:単身者 40 ㎡ 2 人以上の世帯 20 ㎡×世帯人数+15㎡ 最低居住面積水準:都市居住型:単身者 25 ㎡ 2 人以上の世帯 10 ㎡×世帯人数+10㎡ ※最低居住面積水準の推移 H3～7 16㎡ H8～17 18㎡ H18～ 25㎡
	②管理室	30 戸未満:事務机、トイレ等を備えた小窓付詰め所 30 戸以上 50 戸未満:受付、電話等を追加 50 戸以上:台所、宿泊施設を追加	規定せず	×	ワンルームマンションを規制する目的で導入したが、管理受託会社に委託した場合には、管理人室の基準が適用されないために、実質的にワンルームマンションの規制とならなかった。 稲城市においては、現時点では都心のようにワンルームマンションに偏っている状況もないことから、規制を行わない。ただし、健全な生活環境の維持向上のために、①最低居住面積については、国基準に基づき制限を加える。
(5)無電柱化		規定なし	《未定》 努力義務	《未定》 △	都市計画法第 29 条に規定する許可を受けて行う開発行為等により道路整備が実施される場合には、電柱又は電線を道路上において新たに設置しないようにすること(無電柱化の推進に関する法律第 12 条、「開発事業における無電柱化推進のためのガイドライン」等)。まちづくり条例と同時期に無電柱化条例を制定予定。努力義務。
(6)エレベーター		規定なし	6 階以上高層住宅 設置義務	◎	《設置義務について》 31m以上の建築物には非常用昇降機の設置義務あり(建築基準法第 34 条第2項)。なお、緩和規定あり。(31m+4階以下までなど) サ高住については、3 階以上の場合にエレベーターの設置義務あり(高齢者の居住の安定確保に関する法第 54 条第1号ロ、施行規則第 34 条第1項第8号) 国土交通省「長寿社会対応住宅設計指針」・・・「6 階以上の高層住宅にはエレベーターを設置するとともに、できる限り 3～5階の中層住宅等にもエレベーターを設ける。」
			3～5階中層住宅 設置努力義務	○	《奥行きについて》 東京都建築安全条例第 78 条第2項 床面積 3,000 ㎡を超える 5 階建て以上の共同住宅にエレベーターを設置する場合には、少なくとも一つは奥行き2m以上にしなければならない。

指導対象		指導要綱等(稲城市)	検討案		備考
(7)建築物の高さの最高限度		・川崎街道に接する土地:36m ・南多摩尾根幹線に接する土地:30m ・その他:25m ※地区計画区域、一低層、二低層の地域を除く。なお、一低層、二低層の地域は用途地域により10mの制限あり。	規定せず	×	「稲城市に建築する中高層建築物の高さの最高限度に関する指導指針」をそのまま生かす。(まちづくり計画課)
(8)緑化	①敷地内緑化	敷地内緑化面積 事業面積×(1－法定建蔽率)×0.2	同左 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(以下、「稲城市自然保護条例」という。)で、規定する。	◎	東京における自然の保護と回復に関する条例(以下、「東京都自然保護条例」という。)施行規則第52条 緑地等の基準 行為地の区域の総面積の3分の1以上の面積が自然地である土地、又は一団で1,000㎡以上の自然地を含む土地に適用 ・共同住宅 10,000㎡以上 10%以上 ・共同住宅以外の住宅 10,000㎡以上 5%以上 ・その他の建築物 10,000㎡未満 10% 10,000㎡以上 15% 稲城市自然保護条例第9条第2項 稲城市自然保護条例施行規則第3条 ・1,000㎡以上の敷地を有する事務所又は事業所 敷地面積から建物面積を除いた面積の20%以上の敷地内緑化
	②接道緑化	東京都緑化指導指針に準ずる。 ※東京都自然保護条例施行規則別表第三「接道緑化基準」			東京都自然保護条例第14条 1,000㎡以上の敷地での建築物の新築等 規定の必要性について検討し、稲城市自然保護条例で必要に応じて、規定する。(緑と環境課)
(9)雨水排水抑制施設		市の指示に従って整備するものとする。 「稲城市雨水貯留・浸透施設基準」	市長が別に定める基準に基づいて整備するように努める。	○	義務化までは不要、努力義務にとどめる。(下水道課) 必要に応じて、基準の見直しを行う。(下水道課、管理課、区画整理課)
(10)消防関係施設	防災倉庫	100世帯以上 10㎡以上の室又は、設置用用地を確保すること。	同左	○	義務化までは不要、努力義務にとどめる。(防災課)
	AED	開発面積 1,000㎡以上でかつ延べ面積 2,500㎡以上(集合住宅) 共用部分に AED を設置し維持管理するもの。	規定せず	×	AED の設置については、設置スペースが大きいことから、建設の時点でも、後から設置することも可能である。大規模な住宅等で AED の設置が必要な場合は、別途、救急条例等で整備を義務化するべきである。(例:横浜市救急条例など)
	その他	エントランスホールのオートロックには、非常解除装置を設置すること エレベーターには、トランクルームを設置すること	同左(非常解除装置については、別途「電気錠の指導基準」を策定)	○	エントランスホールのオートロックの非常解除装置について、規定が細くなるため「電気錠の指導基準」を別途策定する必要がある。(例:名古屋市)

- ◎：義務化
- ：努力義務
- △：努力義務（具体的な基準を設定せず）
- ×
- 規定せず