



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

はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P1
第1章 開発指導の対象事業	
1 開発事業等の定義・・・・・・・・・・・・・・・・	P1
2 同一事業のみなし規定・・・・・・・・・・・・・	P6
資料1－1（開発事業等の定義）・・・・・・・・	P8
第2章 指導基準	
1 指導基準の規定方法・・・・・・・・・・・・・	P10
2 公共施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P11
資料2－1（開発指導基準の近隣市比較 道路）	P12
資料2－2（開発指導基準の近隣市比較 公園、緑地）	P15
資料2－3（開発指導基準の近隣市比較 下水道）	P16
資料2－4（開発指導基準の近隣市比較 消防水利）	P17
3 公益的施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P18
4 その他の指導基準・・・・・・・・・・・・・・・・	P20
資料2－5（その他の指導基準）・・・・・・・・	P26
《参考資料》	

稲城市まちづくり指導基準（案）

はじめに

本報告書は、まちづくり条例の制定にあたり、開発指導の基準に関する検討結果をまとめたものである。

まちづくり条例においても基本的な構成に関しては、稲城市宅地開発等指導要綱（以下、「稲城市指導要綱」という。）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1章で「開発指導の対象事業」について、第2章で指導の対象となった事業に対する「指導基準」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（昭和44年政令第158号。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「その他の指導基準」に分けて見直しを行った。

第1章 開発指導の対象事業

1 開発事業等の定義

どのような事業を開発事業等の対象とし、開発指導の対象とするのか。稲城市指導要綱や近隣市との比較検討を行った。（資料2—1）

（1）開発行為

開発行為とは、「都市計画法第29条第1項の許可を要する事業」と定義する。
開発行為については、定義の仕方に多少の差はあるものの、どの市も指導対象としており、開発指導の対象の中心となるものである。

稲城市でも、開発行為は指導の対象とすることが望ましい。

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

第4規定の仕方は、A「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）、B「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。

違いは、500㎡未満の開発行為で開発許可が必要な場合は、Aは対象となり、Bは対象外となる。また、500㎡以上の開行為でも、開発許可が不要な場合は、Aは対象外となり、Bは対象となる。前者の例としては、①「市街化調整区域内の開発」があり、後者は②「土地区画整理事業の施行として行う開発行為等」が挙げられる。

ただし、適用除外などの条項によって、最終的には大きく変わらなくなる（狛江市など）。

①市街化調整区域について

多摩地域の26市では、市街化区域では500㎡以上、市街化調整区域は全ての面積で開発許可が必要となる。稲城市では、多摩川の河川敷以外にも市街化調整区域が設定されている状況である。

②土地区画整理事業の施行として行う開発行為等について

稲城市では土地区画整理事業による都市基盤整備を積極的に実施している。これらの土地区画整理事業の施行として行う開発行為等は、法第29条第1項第5号などにより開発許可が不要となっている。なお、土地区画整理事業区域内であっても、二次開発などは開発許可が必要となる。

(2) 宅地造成

宅地造成とは、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。

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り、(1)の開発行為に該当することになる。そのため、宅地造成でのみ対象となる事業は、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等に限定されている。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課されていることもあり、稲城市では、宅地造成は、指導の対象とする必要性は乏しいと考えられる。

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。

改正前では、一部自治体（小金井市、日野市、多摩市など）は、旧宅造法の宅地造成工事規制区域があり、稲城市の一部も含まれていた。法改正後の令和 6 年 7 月下旬に、盛土規制法に基づく新たな規制区域を東京都が指定し、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した。

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が大いものとして政令で定めるものをいう。

(3) 位置指定道路

位置指定道路とは、建築基準法上の接道要件を満たすために区域内に道路を築造する場合で、開発許可が不要な場合に、特定行政庁（東京都知事）から位置の指定を受けた道路（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条第 1 項第 5 号）をいう。なお、開発で築造された道路は、都市計画法による道路（建築基準法第 42 条第 1 項第 2 号）となる。

事業施行面積が 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。

そのため、規模が小さいとして開発指導の対象としていない自治体（武蔵野市、小金井市、府中市など）もあるが、区域が狭いことで狭小な住宅が建つおそれがあることから、位置指定道路を伴う事業は、指導の対象とすることが望ましい。

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

自治体によって基準が異なるが、定められた高さや階数を基準として、基準の高さを超える建築物を中高層建築物としている。

高さについては、全ての自治体で東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例（昭和 53 年都条例第 63 号）と同様に 10m を基準としている。ただ、同都条例は、第一種・第二種低層住居専用地域については、軒の高さ 7m 又は地上 3 階以上の建築物も規制の対象としている。

そこで、第一種・第二種低層住居専用地域では、軒の高さ 7m を超える建築物を対象としている自治体（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。

稲城市では、戸建住宅であっても 10m を超えた場合には、周囲の影響が大きいことから対象とするべきである。一方、低層住居専用地域であっても、軒の高さ 7m を超える様な建築物でも、隣人間の紛争は別にして、まちづくりにおける影響は少ないことから、対象とする必要性は乏しいと思われる。なお、そのような建築物でも、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 年都条例第 64 号）の対象となるため、紛争解決の手段は用意されている。

以上により、稲城市では、中高層建築物は、高さが 10m を超える建築物とすることが望ましい。

(5) 集合住宅

集合住宅とは、共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿その他これらに類する建築物をいう。自治体によっては、共同住宅のみに限定している自治体（小金井市など）もあるが、周辺に与える影響は、長屋と共同住宅で差はないことから、稲城市では長屋なども含めて対象とすることが望ましい。

戸数の基準としては、15,6 戸とする自治体が大半である。小規模の集合住宅に関しては、周辺への影響も少ないことから稲城市では、稲城市指導要綱の基準を変更せず、15 戸以上を指導対象とすることが望ましい。

他市比較

集合住宅の戸数の基準

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面積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、これらの面積基準を採用せず開発指導の対象としないことが望ましい。その理由として、これらの建築物の多くは高さ 10m の基準や、戸数 15 戸以上など別の基準により開発指導の対象となることが多い。また、周辺環境に大きな影響を及ぼす一番の要因は、建築物の面積よりは、事業内容が大きな要因となり、事業内容については、特定事業の対象として周辺住民との調整の場を別制度として設けるべきである。

他市比較

建築面積等

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

周辺に影響が大きい事業を特定事業として、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（狛江市、多摩市、武蔵野市等）は、特定事業を開発指導の対象としている。

しかし、特定事業は住民への周知と相互調整が主な目的であり、より良いまちづくりにするための開発指導とは、目的が異なる。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、特定事業を開発事業の対象としないことが望ましい。

なお、大規模開発事業など、特定事業と開発事業が重なる事業の場合には、特定事業の手続を実施後、開発事業の手続になる。また、ペット霊園など開発事業等に該当しない場合には、特定事業の手続のみ実施することとなる。

他市比較

規定例

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または、大規模開発事業に該当しないように開発区域を分割することがある。このような場合に、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。

稲城市指導要綱では、このような規定はなかった。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」と規定しているため、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、同一事業のみなし規定の必要性がなかったことが挙げられる。

ただし、建築物の建築（例えば1棟8戸の集合住宅を2棟建てる場合など）については、開発許可が不要であり、指導要綱のみの手続となるため市の判断が必要となる。そのような場合には、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、明文化することが望ましい。

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の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、のみなし規定の対象は、稲城市は、建築物の建築に限定することが望ましい（同様の自治体として、国立市など）。

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年間とすることが望ましい。

また、東京都は開発事業者の同一性の判定の際に、相互に関連性を有する個人又は法人を含めている。しかし、同一性の判定を行うことの事務負担を鑑みると、国立市の様に「同一の者が行う事業」の様な規定にとどめることが望ましい。

参考規定

「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。

他市比較

規定例（国立市、府中市）

●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。

資料1－1 開発事業等の定義（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						
・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	・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) 通常の管理行為、軽易な行為その他市長が特に認めるもの	・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	・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)	・都市計画法第29条の許可を要する事業	・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	・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
(2) 宅地造成						
	※宅地造成工事規制区域無し(旧宅造法)	・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。	・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	・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)
(3) 位置指定道路						
・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	・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		・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	・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	・建築基準法第42条第1項第5号の道路位置指定行為	
(4) 中高層建築物						
・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	・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)	・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。	・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。	・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)	・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	・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
(5) 集合住宅						
・建築物の建築で、15戸以上の集合住宅を建築する事業	・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、寄宿舍、下宿その他これらに類するもの	・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	・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	・建築物の建築で、10戸以上の共同住宅等を建築する事業	・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	・10戸を超える集合住宅(共同住宅、長屋、寮、寄宿舍又は下宿その他これらに類するものをいう。)の建築

検討案	狛江市	小金井市	日野市	多摩市	国立市	府中市
(6) 建築敷地面積等						
	・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	・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	・土地の区画を8区画以上に分割するもの ・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	・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	・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	
(7) 特定建築物						
	・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 7.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		・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 ・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 ・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 ・砂利採取法に規定する砂利の採取	・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 ・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		・延べ面積が 1,500 ㎡を超える特殊建築物の建築 ※建築基準法第2条第1項第2号特殊建築物 学校(専修学校及び各種学校を含む。)、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、市場、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、旅館、共同住宅、寄宿舍、下宿、工場、倉庫、自動車庫、危険物の貯蔵場、と畜場、火葬場、汚物処理場その他これらに類する用途に供する建築物をいう。

第2章 指導基準

1 指導基準の規定方法

開発指導要綱の条例化にあたり、基準の規定方法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。②の方式を採用し、別に指導基準を定めている自治体は、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。

稲城市では、今までの指導要綱を踏襲しやすく、個別の事項について細かく規定しやすいことから②の方式を採用するとともに、要綱ではなく狛江市と同様に規則で規定することが望ましい。

他市比較

①の方式の規定例（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（道路、公園、緑地、下水道、消防水利施設）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 2－1）

・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 2－2）

・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 2－3）

・主な変更点なし

(4) 消防水利施設（P17 資料 2－4）

・基準の変更なし、文言整理等

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。 ・都市計画決定がなされていても、具体的な計画が無い計画道路もあり、現実的には、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。
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する。
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、開発区域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、例外規定あり。稲城市は、例外を認めない。そのため、袋路状道路の場合は、市が管理せず、私道となる。

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	・前項の規定によるほか、整備する車道の舗装は中級舗装以上とすること。	・整備する道路は中級舗装以上とする。 (・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。)	・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 ・中級舗装の定義については、稲城市道路占用工事要綱と同一の定義とする。 ・「歩道又は自転車歩行者道の舗装は、雨水を道路の路面下に円滑に浸透させることができる構造(以下「透水機能を有する構造」という。)を標準とする。」(稲城市の市道における道路構造の技術に関する条例第23条第4項)

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	・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。	・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。	・規定なし	・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柵を設置すること。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。	・「道路については、排水のため必要がある場合は、側溝、街渠、集水ますその他の排水施設を設けるものとする。」(稲城市の市道における道路構造の技術的基準に関する条例第 26 条) ・側溝の仕様については、要綱の規定を継続。
交通安全施設等	・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。 ・事業者は、前項の規定に基づき街路灯、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。	・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。		・「交通事故の防止を図るため必要がある場合は、横断歩道橋等、柵、照明施設、視線誘導標、緊急連絡施設その他これらに類する施設で規則で定めるものを設けるものとする。」(稲城市の市道における道路構造の技術的基準に関する条例第 30 条) ・上記条例の照明施設に、街路灯や防犯灯が含まれないため、()書きで追加をするとともに、設置の基準を規定した。 ・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)」に基づく「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。
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。

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
提供公園	・事業者は、事業面積が 3,000 平方メートル以上の条例第 27 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(昭和 43 年法律第 100 号)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。 ・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。	・事業面積が 3,000 ㎡以上の場合、事業面積の 6%以上の公園・緑地を整備し、市に無償で提供するものとする。	・開発事業者は、開発区域の面積が 3,000 ㎡以上の開発事業を行おうとするときは、当該開発区域の面積6%以上の部分を公園としなければならない。ただし、市長が当該開発区域及びその周辺のまちづくりに必要と認める場合は、市長と別に協議のうえ、当該部分の全部又は一部を公園以外の公共施設とすることができる。	・事業者は、事業施行面積が 3,000 ㎡以上の開発事業については、事業施行面積の6%以上の用地を確保し、公園等の施設を整備するものとする。ただし、土地区画整理法により施行された区域及び施行中の区域は除く。	・規定なし	・条例で開発行為での提供公園は、6%と規定したうえで、開発に該当しない中高層建築物の建築なども公園の提供が必要となる。 ・ただし、市長が必要と認めたときは、協議のうえ、公共貢献等に代えることができる。
配置基準	・公園等は、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。 ・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。	・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	・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。 ・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その他関係法令に基づくものとする。			(2)公園等の形状は、正方形に近い形とすること。		
公園施設	・開発事業により設置する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するものとする。	・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。	・現行の運用と同じく、整備内容については、具体的に決めず、事業者と協議しながら決定する。

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	・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。	・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。
用水路等への放流等	・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	・29 条の開発許可が必要な場合は、東京都の開発許可基準に基づき、その他の場合はまちづくり条例に基づき浸透施設を設置するため、当然に浸透処理後のオーバーフロー水のみが放流されることになる。

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。 ・前条の規定により設置された防火水槽は、市長が管理し、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。 ・事業者は、事業面積が 2,000 平方メートル以上の条例第 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、避難上及び消火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。 ・消火器については、稲城市は規定なし。
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			設置基準の変更なし。
	3,000 ～10,000 ㎡	2,500～10,000 ㎡ ※敷地面積 1,000 ㎡以上	40 ㎡以上	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㎡以上	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。		

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。

稲城市では、廃棄物処理施設と教育施設負担金、それ以外の公益的施設について検討を実施した。なお、公益的施設については、もっぱら開発区域内の住民が利用する住民の便益を図る上で必要な不可欠な身の回りの施設を除き、地方公共団体で整備することを前提としている。

(1) 廃棄物の処理施設（ごみ処理施設等）

稲城市では、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。）によって、3,000 m³以上の開発事業を行おうする者は、廃棄物の処理施設を確保する等必要な措置を講ずる努力義務がある。

他自治体で、廃棄物の処理施設を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 m³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ことが望ましい。

(2) 負担金・協力金（教育施設負担金など）

稲城市指導要綱では、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、過去には、開発指導の中心的役割を担っていたが、武蔵野市マンション訴訟（最判平 5. 2. 18）や、国の「宅地開発等指導要綱の見直しに関する指針」（平成 7 年 11 月 7 日付け建設省経民発第 45 号・建設省住街発第 94 号）を初めとして幾度か負担金に対する是正の通知が出されていることもなり、多くの自治体で負担金等を要求する自治体が減少してきた。稲城市も、平成 15 年度以降負担金は徴収されていない。なお、江東区では、急増する高層マンションの建築が急増したこともあり、小・中学校の整備が必要になり、「公共施設整備協力金」を復活させている。

稲城市でも、土地区画整理事業などの影響を受けて小・中学校の増改築が必要になることもあるが、江東区などに比べると深刻な状況ではないことから、現時点では、負担金については不要であると思われる。今後状況に変化があった場合には再度見直しをする必要がある。

他市比較

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

経緯

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
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
昭和 59 年～	教育施設負担金、公園緑地の協力金
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
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)

※公園緑地の協力金は 2,000 m²以上 3,000 m²未満の開発事業が対象

※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。

他市比較

協力金

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 m²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。

しかし、稲城市では、近年 500 戸以上の事業は行われていない。また、この規定は、教育施設負担金などの負担金 (寄付金) の規定があったことから、大きめに設定されていた。他市の状況は、多くの市で協議の場合には、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 100 戸以上の事業の場合に、公共施設について協議とすることを義務付けることが望ましい。

事例紹介

大規模集合住宅

- ・680 戸 アルボの丘 (H18) ・431 戸 グローブスクエア(H20)
- ・412 戸 プラウドシティ南山(H28) ・300 戸 大丸アパート(H16～)

4 その他の指導基準（資料2－5）

雨水排水抑制施設、ごみ集積所、資源回収ステーション、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、より良い住環境を確保するために、指導の対象とする各施設について、以下のとおり検討を実施した。

(1) 衛生施設（ごみ集積所、資源回収ステーション）

① 集合住宅や中高層建築物の場合

廃棄物条例で、大規模建築物（延床面積 500 ㎡以上又は居住用にあつては計画戸数 10 戸以上の建築物）を建設しようとする者は、廃棄物の保管場所等の設置義務がある。そのため、同条例の基準に基づき廃棄物の保管場所等を整備する義務を設けることが望ましい。

② 開発事業及び位置指定道路を伴う開発事業の場合（戸建住宅）

開発事業及び位置指定道路を伴う開発事業の場合で、戸建住宅を建築する場合において、共用のごみ収集所や資源回収ステーションを設置する場合は、廃棄物条例に規定がないことから、まちづくり条例で規定する必要がある。

i) ごみ集積所

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は不要となる。

ii) 資源回収ステーション

資源物の回収については、戸別回収をしていないため、資源回収ステーション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、設置場所についての協議を義務付ける規定（努力義務）を設けることが望ましい。

(2) 駐車施設

① 居住者用

開発事業等における戸建住宅に関して、稲城市指導要綱では1区画につき1台の駐車施設の設置を義務化している。また、集合住宅については、計画戸数の2分の1以上の駐車区画の確保を義務化している。

カーシェアやレンタカーなどの利用など、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、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ものの、まだ、路上駐車等のリスクを考慮すると各戸建住宅での駐車施設の設置の義務化を無くすまでには至っていない。

そのため、戸建住宅については、1区画につき1台の駐車施設の設置義務を継続することが望ましい。今後状況に変化があった場合には再度見直しをする必要がある。

集合住宅については、上記の通り必要性が減少してきていることから、計画戸数の2分の1から3分の1へ確保する駐車区画の数は緩和するものの、駐車場の付置義務は継続することが望ましい。

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の建設を促進することになっていた。そのため、ワンルームマンションと通常の集合住宅を区別せず、一律3分の1の駐車区画の確保を義務付けることが望ましい。これによって、ワンルームのみのマンションの設置からファミリータイプも混在したようなマンションへの誘導が図られる。

また、駅近の集合住宅についても、駐車区画を確保することが困難ことから、緩和の規定があった。これについては、1階に商業施設等入れた場合に緩和を行うことで、駅前商業区域に商業施設等の誘致を図ることが望ましい。

②来客用、荷捌用

ネットショッピング等の利用の増加により、荷捌用等の駐車区画の確保が課題となってきた。そこで、荷捌用等の駐車区画の設置を義務付けることが望ましい。なお、荷捌用等の駐車区画の台数を、居住者用の駐車区画の台数に含めることを認め、荷捌用等の駐車区画の設置義務の負担の軽減することもある必要と思われる。

③商業・業務施設の場合

東京都駐車場条例については、東京都が指導する。また、市で独自に付置義務を設けた条例も無いため、まちづくり条例で規定する必要はないと思われる。

(3) 駐輪施設

① 居住者用駐輪施設

戸建住宅は、わざわざ駐輪施設を設けなくても、駐輪用のスペースを確保することは困難でないことから、設置義務の規定はない。集合住宅については、各戸につき1台分の駐輪施設を義務付けている。

駅前かどうか、ワンルームかファミリー向けかどうかなどによって、実需は変わると思われるが、ファミリータイプのマンションでも駐輪場が不足していることはないため、戸建住宅、集合住宅ともに、現行の規定を変更する必要は無いと思われる。

他市比較

駐輪施設の附置義務台数（集合住宅）

規定なし	府中市
床面積 45 ㎡ごとに1台	武蔵野市、武蔵村山市
1台/戸	多摩市、稲城市（案）
ワンルーム1台/戸 ファミリータイプ1.5台/戸	西東京市、小金井市、清瀬市
ワンルーム1台/戸 ファミリータイプ2台/戸	調布市、国分寺市、日野市、三鷹市、狛江市 東大和市、小平市

②商業施設

稲城市自転車等の放置防止に関する条例で規定がある。まちづくり条例で同条例に定めるところにより、必要に応じた自転車等の駐輪施設の設置を求めると思われる。なお、稲城市自転車等の放置防止に関する条例では、大規模店舗等は駐車場の付置義務があり、駅周辺の小規模店舗については協力義務に留まる。

(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変更に~~対応していなかった。~~そのため、現在の国の最低居住面積水準の 25 ㎡以上に変更する必要があると思われる。また、誘導居住面積水準（40 ㎡以上）についても努力目標として定めることが望ましい。

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。この管理人室の規定の廃止と駐車場附置義務のワンルームマンションへの特例を廃止することに伴い、ワンルームマンションと他の集合住宅を区別する意義がなくなったため、「稲城市単身者用集合住宅等建築に関する指導指針」は廃止する必要があると思われる。

なお、ワンルームマンションに限らず、すべての集合住宅に対して、適切な管理を促すために管理規約や使用規則等の整備を義務付けることは必要であると思われる。

(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ことが必要であると思われる。

(6) エレベーターの設置

稲城市指導要綱で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することが望ましい。

また、東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）第 78 条の規定では、5 階以上の階に共同住宅の住戸等がある床面積 3,000 ㎡を超える共同住宅にエレベーターを設ける場合は、一以上を奥行き 2 m 以上としなければならないとしている。これは、建築基準法関連法令となっており、義務化されている。

しかし、東京都条例では、床面積等の要件があり対象が限定されていることから、円滑な救急活動を行うためにも、床面積等の要件に関わらずエレベーターを設置する際は、奥行き 2 m 以上の確保を促す（努力義務）必要があると思われる。

(7) 建築物の高さ制限

現在、建築物の高さの制限については、用途地域、地区計画を除くと「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」がある。同指針は、地区計画区域並びに第一種低層住居専用地域並びに第二種低層住居専用地域を除いた市内の建築物の最高限度を定めており、川崎街道 36m以下、南多摩尾根幹線 30m以下、その他の地域が 25m以下としている。

現行の指針では目安程度の効果しか無いが、事業者は指針を遵守することが多く、目安としての機能を果たしている。例え、指導基準に高さ制限加えても、建築確認の関係法令ではないため、強制力は弱い。一方、地区計画で高さ制限を加えた場合には、建築確認の関係法令となるため、強制力が強い。そのため、必要に応じて地区計画で強い制限をかけつつ、緩やかな目安としての指針を残すことが望ましい。

(8) 緑化

① 敷地内緑化

稲城市指導要綱では、敷地内緑化の規定が有り、対象は「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」となっている。

この規定のうち建築基準法第2条第1項第1号は建築物の規定であり、集合住宅も第2号の特殊建築物もすべて第1号の建築物に含まれるため、規定上では全ての建築物となっている。しかし、実際に指導する際は、集合住宅や中高層建築物に限定していた。

そのため、文言の整理を行い、運用に併せて集合住宅や中高層建築物に限定して、緑化指導の対象とすることが望ましい。

また、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。以下「稲城市自然環境保護条例」という。）第9条第2項及び同条例施行規則（昭和49年規則第14号）第3条第2項で、「1,000㎡以上の敷地を有する事務所又は事業所」のみ敷地内緑化の対象となっている。そのため、まちづくり条例での指導基準と、稲城市自然環境保護条例での敷地内緑化の規定がリンクするように再整備するべきであり、そのため、稲城市自然環境保護条例及び同施行規則を改正する必要があると思われる。

緑化の割合は、稲城市指導要綱及び稲城市自然保護条例ともに同じで下記の基準となる。

$$\begin{aligned}\text{敷地内緑化面積} &= \text{空地面積} \times 20/100 \\ &= \text{事業面積} \times (1 - \text{法定建蔽率}) \times 20/100\end{aligned}$$

稲城市自然環境保護条例では、空地面積が400㎡以上あることが要件となっている。これは、空地面積が小さい建築物では、駐車場、駐輪場の設置なども検討すると緑化する余地がないことが多いためである。

まちづくり条例では、稲城市指導要綱の運用と同じく、原則義務化するが、「するものと

する。」の文言を使い、合理的な理由があれば配慮するような規定とすることが望ましい。

そのため、空地面積の要件は付加せず、まちづくり条例の策定と併せて、稲城市自然保護条例の改正を行う必要があると思われる。

緑化における植樹本数の基準については、稲城市自然保護条例では、4㎡あたり高木（成木の樹高が3mを超える樹木）1本及び低木（高木以外の樹木）1本となっているが、樹種によっては過密になることから、運用上の目安に留まっている。

② 接道緑化

接道緑化に関しては、稲城市自然環境保護条例では特に記載がない。稲城市指導要綱では、東京都緑化指導指針に準じて計画するとの記載があるものの、運用上では、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指導をしている。

稲城市自然環境保護条例に基準を定めることが望ましいが、東京都の指導基準と同一の基準であれば、指導基準で都条例の基準を準用することも可能であると思われる。

(9) 雨水排水抑制施設

雨水排水は、敷地内処理が原則であり、稲城市指導要綱でも「稲城市雨水貯留・浸透施設基準」に基づく浸透トレンチなどの浸透施設の設置を義務付けていた。

一方、東京都の開発許可でも、雨水放流先の河川・下水道が整備不十分の場合は、雨水流出抑制施設を設けることを義務付けており、稲城市の基準とは別の基準での指導を行っている。

そこで、開発許可が必要な場合の二重の指導を解消するため、開発許可が必要な開発行為については、雨水排水抑制施設について稲城市は指導を実施せずに、残りの開発等事業については、引き続き開発指導の対象とし、設置を義務付けることが必要と考えられる。

なお、南山東部区画整理事業区域について、雨水浸透禁止区域となるため注意が必要となる。

(10) 消防関係施設

① 防災倉庫

稲城市指導要綱には記載がなく、「宅地開発等指導要綱の手続に関する留意事項」に記載されている。指導内容に変更はなく、100戸以上の開発行為又は集合住宅の建築を行う事業者は、防災倉庫の設置に努めることを求めるべきであると思われる。

② 自動体外式除細動器（AED）

稲城市指導要綱には記載がなく、「宅地開発等指導要綱の手続に関する留意事項」に記載されている。AEDについては、建築物の建設の段階でなくても事後に設置することができることからAEDの設置を求める場合、新規に建設される集合住宅に限定する必要はなく、設置の必要性があるならば対象となる全ての建築物に設置を義務付けるのがべきである。

また、AED の法定耐用期間は 4 年間であり、新築の集合住宅の購入者の多くが若い世代であることから、短期的な効果が大きいとは言えない。

しかし、一度 AED を導入したマンションは、更新する可能性が高いこと、また、開発指導の際に促すことが手続的にも簡便であることから、事業者に対して AED の設置を促していくことが望ましいと思われる。

また、一般財団法人日本救急医療財団が作成した「AED の適正配置に関するガイドライン」において、大規模集合住宅については「AED の設置が推奨される施設（クラスⅡa）」であり、より設置の必要性が高い「AED の設置が必須と考えられる施設（クラスⅠ）」についても、開発事業等の対象となった場合には、同様に AED の設置を促していくべきであると思われる。

参考

AED の適正配置に関するガイドライン

《集合住宅に関する記述（原文ママ）》

自宅での心停止は、同居者が不在か、居ても睡眠中や入浴中などでは目撃されないことが多く、またその同居者がしばしば高齢で、迅速で適切な救助が得られないなどの理由から AED 設置の有効性は未定である。しかし、我が国では突然心停止の発生は 70% 近くが自宅・住居であり、集合住宅が多いため、集合住宅等の人口が密集した環境では AED 設置の効果が期待される。

心停止リスクのある人が、自ら過程に AED を設置するプログラムで救命された例も報告されているが、現状ではリスクの高い人には植込型除細動器、着用型自動除細動器などの対策もある。周囲で救助を行うものがあることが期待される状況下であれば、自宅等に AED の準備をすることを考慮しても良い。

③ その他

エントランスホールのオートロックの非常時解除装置については、努力義務とすべきであり、指導の内容を明確にするために「電気錠の指導基準」を策定することが望ましい。

資料2－5 その他の指導基準

指導対象		検討案	指導要綱等(稲城市)		備考
(1)衛生施設 (ごみ集積 所、資源回 収ステーシ ョン)	①集合住宅、中高層建築 物	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		◎	・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 ・廃棄物処理条例に準拠する。 ※廃棄物条例の単身者住宅の定義については、25 ㎡以下から 30 ㎡以下に変更する（生活環境課）
	②開発、位置指定	・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。	・規定なし	◎	・ごみ集積所については、戸建住宅は戸別回収のため不要。 ・資源回収ステーションについては、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	・戸建住宅 1区画に1台 ・集合住宅 計画戸数の3分の1 ※ワンルームマンションの緩和規定は廃止 ※駅前商業地域については、1階店舗等の 誘致で緩和	・戸建住宅 1区画に1台 ・集合住宅 計画戸数の 2 分の1 ※ワンルームマンション、駅前商業 地域について、緩和規定あり。	○	・ライフスタイルの変化により、自家用車を各戸で保有する必要性が弱まっている。 ・ワンルームマンションの駐車場の緩和は、かえってワンルームマンションの建設に誘導することにつながっていたことから廃止す る。 ・駅前商業地域については、1階に店舗等を入れた場合には駐車場の緩和を認める。
	②来客用・荷捌き用(集 合住宅)	・1 区画以上 ・設置した台数に応じ、①居住者用駐車場の 台数に加えることができる。	・規定なし	○	・ライフスタイルの変化により、より一層荷捌き用駐車場の必要性が増してきているため、最低1区画以上の駐車区画の設置を求め る。なお、負担軽減のため設置した場合に居住者用駐車区画に含めることを認める。
	③商業・業務用施設の駐 車場	・規定なし	・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 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居住者用	戸建て住宅:規定なし 集合住宅:1 戸あたり1台		△	・変更なし
	②商業・業務施設	・稲城市自転車等の放置防止に関する条例 の定めるところにより、必要に応じた自転 車等の駐車場を設置しなければならない。	・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。	大規模:◎ 小規模:△	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 25 ㎡以上(最低居住面積水準) ※40 ㎡以上(誘導居住面積)は努力目標	・単身者用住宅の住戸面積 18 ㎡以上	最低:○ 誘導:△	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	・規定なし	・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	×	・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とともに、マンション全体に対して、管理 規則の義務化を図る。
(5)無電柱化		《未定》 ・事業者は、条例第 27 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)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。	・規定なし	《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	①中高層住宅	・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 るよう努めなければならない。	・規定なし	6階以上 ○ 5階以下 △	《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。」

指導対象		検討案	指導要綱等(稲城市)		備考
	②奥行き	・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っては、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。	・規定なし	△	・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。 ・東京都条例は義務化されているが、義務化されていない建築物について、努力義務を追加する。
(7)建築物の高さの最高限度		・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」がある。	×	・条例で高さ制限は導入せず、現在ある「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」は参考としての基準としてそのまま残す。(まちづくり計画課) ・地区計画や用途地域等による高さ制限は残る。 ≪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≫ 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。
(8)緑化	①敷地内緑化	・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で定める基準に基づき緑化するものとする。 敷地内緑化面積 事業面積×(1－法定建蔽率)×0. 2 ・4㎡当たり高木1本及び低木1本の割合を標準とする。	・集合住宅等の建築にあっては、敷地内の緑化を行うものとする。 敷地内緑化面積 事業面積×(1－法定建蔽率)×0. 2 ・4㎡当たり高木1本及び低木1本の割合を標準とする。	○	・稲城市指導要綱では、指導対象が集合住宅等の建築物。一方稲城市自然環境保護条例は、1,000 ㎡以上の事業所及び事業者と対象が異なる。基準はどちらも同じ。 ・稲城市自然環境保護条例を準用する形で定めるか、条例に基づくが条例の対象を改正するか。 ・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 敷地面積から建蔽率相当分の面積を控除して得た残りの空地面積が400㎡以上の場合、その空地面積の20%以上の敷地内緑化 ・4㎡当たり高木1本及び低木1本の割合を標準とする。
	②接道緑化	・東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則第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。	・接道緑化計画は、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。	○	≪都条例≫ ・1,000 ㎡以上の敷地での建築物の新築等を行おうとする者は、規則に定める基準に基づき、緑化計画書を作成し、届出なければならない。(東京における自然の保護と回復に関する条例第 14 条第1項)
(9)雨水排水抑制施設		・事業者は、条例第 27 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、この限りではない。	・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、浸透性舗装・浸透枳等を設け、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ーフロー水のみとする。)	◎	・条例27条第1項第1号の開発等事業については、東京都が開発許可の中で別の基準に基づき指導しているため、稲城市の指導の対象外とする。 ・条例27条第1項第2号、第3号の開発等事業については、「稲城市雨水貯留・浸透施設基準」に基づき、雨水排水抑制施設の設置を義務付ける。 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	①防災倉庫	・防災倉庫を設置するように努めなければならない。(100 戸以上の開発行為又は集合住宅の建築)		△	・義務化までは不要、努力義務にとどめる。(防災課)
	②AED	・事業者は、条例第 27 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。	・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。	△	・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。大規模な建築物で 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)
	③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。 (非常解除装置については、別途「電気錠の指導基準」を策定予定)		△	・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)

◎：「しなければならない。」(義務化) ○：「するものとする。」(義務化。ただし、合理的な理由があればしなくても良い。)

△：「するように努める。」(努力義務) ×：規定せず