

○日野市まちづくり指導基準

平成18年9月30日
制定

改正 平成19年8月16日 平成21年4月1日 平成29年4月1日
令和4年4月1日 令和5年5月26日

目次

- 第1章 総則（第1条・第2条）
 - 第2章 計画的なまちづくり（第3条—第6条）
 - 第3章 住み続けられる住まいづくり（第7条—第13条）
 - 第4章 福祉のまちづくり（第14条）
 - 第5章 安全で安心なまちづくり（第15条—第18条）
 - 第6章 環境共生型の住まいづくり（第19条）
 - 第7章 日野の風景づくり（第20条）
 - 第8章 文化財の保護及び保全（第21条）
 - 第9章 みどり豊かなまちづくり（第22条—第25条）
 - 第10章 水環境に配慮したまちづくり（第26条・第27条）
 - 第11章 農あるまちづくり（第28条）
 - 第12章 上水道、下水道、汚水処理施設の整備（第29条—第33条）
 - 第13章 防災まちづくり（第34条—第36条）
 - 第14章 補則（第37条—第41条）
- 付則

第1章 総則

（目的）

第1条 この指導基準は、日野市まちづくり条例（平成18年条例第7号。以下「条例」という。）第8条第1項第6号に掲げる、まちづくりに関する施策等として、必要な事項を定めることを目的とする。

（用語の定義）

第2条 この指導基準における用語の意義は、条例の例によるもののほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 共同住宅等 共同住宅、長屋、寄宿舎、下宿その他これらに類するもの（他の用途の併用を含む。）
- (2) 単身者用共同住宅 専ら単身者用として使用される間取りであつて、1戸の床面積（メーターボックス、パイプスペース、トランクルーム等を含み、共用部分、バルコニー等を除く）が40平方メートル未満の住戸によって構成される共同住宅等

第2章 計画的なまちづくり

(地区計画等の活用)

第3条 事業者は、開発事業を計画及び施行するに当たり、開発事業区域の良好な住環境を確保するため、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第4条第9項に規定する地区計画等の活用及び建築基準法（昭和25年法律第201号）第69条に規定する建築協定の締結に努めるものとする。

(都市計画事業等への協力)

第4条 事業者は、開発事業区域内に都市計画で定められた道路、公園、緑地その他都市施設が計画されている場合で、市長が必要と認めたときは、当該都市計画の実現に協力するものとする。

(敷地面積)

第5条 事業者は、条例第57条第1項第1号、第3号及び第4号に規定する開発事業を計画及び施行するに当たり、宅地の一区画の敷地面積は、別表第1に定める基準以上を確保するものとする。

2 前項の規定は、次の各号の場合には適用しない。

(1) 条例第57条第1項第3号に規定する開発事業で、開発事業区域に設ける区画数が2以下の場合

(2) 条例第57条第1項第3号に規定する開発事業で、開発事業区域内に現に既存建築物がある区画が含まれている場合

3 開発事業区域の形状、面積により第1項に規定する一区画の敷地面積の確保が一部についてできないと市長が認めた場合は、同項の規定は適用しないことができる。

4 前3項の規定は、次の各号に該当する場合は、この限りでない。

(1) 法第4条第9項に規定する地区計画等の区域内において、当該地区整備計画に建築物の敷地面積の最低限度が定められている場合

(2) 建築基準法第69条に規定する建築協定が締結されている区域内において、建築物の敷地面積の最低限度が定められている場合

(敷地形状)

第6条 事業者は、開発事業を計画及び施行するに当たり、敷地の形状は整形となるよう努めるものとする。

第3章 住み続けられる住まいづくり

(周辺住民等への配慮)

第7条 事業者は、開発事業の施行に当たり、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）及び日野市環境基本条例（平成7年条例第18号）等関係法令を遵守し、工事方法等について周辺住民等への影響を十分配慮するとともに、工事の騒音、振動及び電波障害等による周辺住民等への被害防止について最善の措置を

講ずるものとし、工事施行前に周辺住民等と協議の上、工事協定を締結するよう努めるものとする。なお、開発事業の施行により与えたすべての損害について、周辺住民等と協議の上、事業者がその責を負わなければならない。

- 2 事業者は、テレビ及びラジオの受信障害（以下「電波障害」という。）を排除するため必要な施設を自己の負担において設置するとともに、その維持管理について必要な事項を関係者と取り決めるものとする。なお、電波障害を受ける範囲は、建造物に係る電波障害に関して、専門の調査会社の調査結果に基づく影響範囲とする。
- 3 事業者は、周辺住民等の住環境への影響及びプライバシーに配慮し次の各号に掲げる措置を講ずるものとする。
 - (1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から境界線までをゆとりある空間とするよう配慮する。
 - (2) 周辺住民等の生活への影響、日照、眺望、通風等に配慮する。
 - (3) 屋外階段及び開放廊下等には、防音上有効な措置を施す。また、玄関等のドアについては、開閉時の衝撃音をやわらげる措置を施す。
 - (4) 窓や開放廊下等には、目隠しを施す等の措置に努める。
 - (5) 屋外に設ける高架水槽、揚水ポンプ、冷暖房機等を設置する場合には、隣地との距離等を配慮して設置するとともに、囲いを設けるなど防音、防振に対する措置を施す。
- 4 工事用車両の運行に当たっては、一般通行人、児童及び一般車両等との交通事故に十分注意し、その防止に万全を期さなければならない。

（共同住宅等の計画及び建築に関する基準）

第8条 事業者は、共同住宅等の計画及び建築に当たり、次の各号に掲げる事項を遵守するものとする。

- (1) 各住戸の専用床面積（共用部分、バルコニー等を除く。）は、最低限20平方メートル以上とするよう努める。
- (2) 第1種低層住居専用地域における単身者用共同住宅の場合には、外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、原則として1メートル以上とする。ただし、次に掲げるものについては、0.5メートル以上とする。なお、法第4条第9項に規定する地区計画等が定められている地区については、当該地区整備計画に定める「壁面の位置の制限」に定める距離を確保しなければならない。
 - ア 物置その他これに類する用途（自転車等駐車場を除く。）に供し軒の高さが2.3メートル以下で、かつ床面積の合計が5平方メートル以内であるもの
 - イ 自転車等駐車場で軒の高さが2.3メートル以下であるもの
- (3) 敷地内にはできるだけ多くの空地を確保し、植栽等の緑化をする。

(共同住宅等の管理に関する基準)

第9条 事業者等は、共同住宅等の管理及び使用に当たり、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。
- (2) 原則として、管理人を置くこと。ただし、確実な管理業務を行うことができる場合は、この限りでない。
- (3) 共同住宅等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(以下「管理規約等」という。)を定め、入居者を指導する。
 - ア ごみ等収集日以外におけるごみ等集積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、振動及び電波等による近隣住民に対する迷惑行為又は不快行為の禁止に関すること。
 - エ 危険物及び悪臭のある物品等の持込の禁止に関すること。
 - オ 管理規約等に違反した入居者に対する指導措置及び排除に関すること。
- (4) 共同住宅等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。
(ごみ等の処理)

第10条 事業者は、開発事業の計画及び施行に当たり、廃棄物保管場所を、日野市廃棄物の処理及び再利用の促進に関する条例(平成5年条例第16号)及び日野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29号)に基づき設置するものとする。

2 事業者は、共同住宅等の計画及び建築に当たり、ごみ等集積所を次の各号により設置するものとする。なお、詳細については、協議するものとする。

- (1) ごみ等集積所の設置場所
 - ア 原則として公道(道路)に面し、収集車が容易に横付けできる場所に設置する。
 - イ 道路に接しないところに設置する場合は、収集車の転回等に支障のない場所とする。
 - ウ 道路に接しないところに設置する場合は、収集車が進入するため、耐荷重のある舗装構造とする。
 - エ 集積所に接する道路が行き止まりになる場合は、収集車の転回の場所を確保する。
 - オ 前面にガードレール及び電柱等の障害物がないところに設置する。

- カ 収集作業員が安全に作業できる場所に設置する。
 - キ 事業用大規模建築物を建築する場合は、廃棄物保管場所設置届を市長へ提出する。
- (2) ごみ等集積所の規模等
- ア 集積所面積は、原則として、8戸以下は2平方メートル以上とし、9戸以上は2平方メートル以上に1戸当たり0.2平方メートル以上（ただし、単身者用共同住宅の場合は0.1平方メートル以上）を加算した面積とする。
 - イ 共同住宅等の中に店舗及び事業所が併設されている建築物で、特殊なごみ又は多量なごみが排出される場合は、事業ごみの集積所を別に設置する。
 - ウ 事業所等の廃棄物保管場所は、十分な収納場所、廃棄物その種類に応じた適切な保管、搬入搬出等の作業の安全衛生に十分配慮する。
- (3) ごみ等集積所の構造
- ア ごみ等が散乱しないような構造とする。特にカラス、猫等による被害を防止するためのネット等を設置する。
 - イ 床はコンクリート造りとし、公道に面する場合は不法投棄されないよう扉等を設置する。
 - ウ 資源物（びん、かん及びペットボトル等）を排出するときに使用するコンテナを設置する。
- (4) ごみ等集積所の管理
- ア 設置及び管理は、事業者等が責任をもって行う。
 - イ 臭気の防止及びごみが散乱しないように管理する。
 - ウ 資源物の種類と「ごみはきめられた日に」と表示した看板を設置すること。
- (5) ごみ減量等
- ア 共同住宅等の完成が近づいたら、入居5日前までに、「ごみ収集・資源物回収開始依頼書」を市長に提出する。
 - イ 事業者は責任をもって「ごみ・資源物分別カレンダー収集予定表」等のパンフレットを入居者に配布しルールを徹底させる。
 - ウ 入居時に多量のごみ等が排出される場合は、事業者が責任をもって処理する。
 - エ 家庭系ごみの排出には、家庭用指定収集袋を使用する。
 - オ 事業系ごみの排出には、少量排出事業所の場合、事前に事業系ごみ個別収集依頼書を提出のうえ事業系指定収集袋を使用し、それ以外の事業所は、自己責任で適正に処理を行う。
 - カ ごみ等は決められた種類に分別して、それぞれの指定日時に排出する。
 - キ 建築工事中の事業系ごみ等は、事業者が処理する。

(自転車等駐車場の確保)

第11条 事業者は、開発事業の計画及び施行に当たり、開発事業区域内に次の各号に掲げる自転車等駐車場を確保するものとする。ただし、建築物の1階を店舗又は事務所等とする場合で、開発事業区域の形状、接道の状態、周囲の状況、立地条件等により、やむを得ず開発事業区域内に自転車等駐車場を確保することができないと市長が認めた場合は、別途協議の上、確保する。

- (1) 共同住宅等については、原則として1戸当たり2台分以上確保する。ただし、単身者用共同住宅の場合には、1戸当たり1台分以上とする。
 - (2) 店舗等については、利用人員等を勘案し必要台数を確保する。なお、日野市自転車等の駐車秩序の確保に関する条例(平成4年条例第22号)第20条に規定する区域にかかわらず、同条例第21条のとおり自転車等駐車場を設置する。
 - (3) 前2号に規定する自転車等駐車場は、利用者が容易に駐輪できるよう配置する。
- 2 事業者等は、自転車等駐車場の清掃及び整理整頓をし、日常の管理を十分行う。
- 3 事業者は、自転車等駐車場の設置に当たり、できる限り利用の便に供するよう努める。
- 4 条例第57条第1項第7号に該当する開発事業の場合は、市長と別途協議する。

(駐車場)

第12条 開発事業を計画及び施行するに当たり、駐車場の設置に関する基準は、原則として、駐車場法施行令(昭和32年政令第340号)第7条から第15条までを準用する。ただし、駐車用の用に供する部分の面積が100平方メートル未満のものにあつては、同施行令第7条第2項、第3項及び第8条を除き、第7条第1項を「自動車の出口及び入口は、道路交通法(昭和35年法律第105号)第44条各号に掲げる道路部分、横断歩道橋の昇降口から5メートル以内の道路部分、橋又は縦断勾配が10パーセントを超える道路に設けてはならない。」と読み替えるものとする。

- 2 1台当たりの駐車スペースは、駐車方法等実状により異なるが、原則として、奥行5.0メートル以上、幅2.3メートル以上とする。
- 3 駐車区画は、明確に表示するものとする。
- 4 自動車を昇降させる設備を設ける自動車車庫及び駐車施設等の設備の出入口の前面には、当該車庫等が存する敷地と同一の敷地内に、奥行6メートル以上で幅員が必要かつ十分な待機スペース(空地)又はこれと同規模の車路を必ず設けるものとする。
- 5 駐車場規模は、開発事業区域内に次の収容能力を確保するものとする。
 - (1) 共同住宅等の場合は、住宅建設戸数分以上の保管場所
 - (2) 店舗・事務所の場合は、1店舗又は1事務所につき1台分以上で、業務用及び顧客用として必要かつ十分と認められる保管場所。ただし、条例第57条第1項第7号に該当する開発事業の場合は、市長と別途協議するものとする。
- 6 共同住宅等の建築行為で、開発事業区域の形状、接道の状態、周囲の状況、立地条

件等により、やむを得ず前項第1号に定める規模の駐車場を開発事業区域内に確保することができないと認められる場合は、別表第2に定める軽減限度率を上限として、開発事業区域内の駐車場の確保を軽減することができるものとする。この場合は、開発事業区域内に確保することができないと認められる台数分の駐車場を、開発事業区域外（ただし、開発事業区域から概ね300メートルの範囲内に確保するよう努める。）のなるべく開発事業区域に近い場所に必要に応じて確保するものとする。

7 開発事業区域内への駐車場確保に関する協議の結果、開発事業区域内への駐車場確保がどうしても物理的に不可能と市長が認めた場合に限り、別途協議の上、別表第2に定める軽減限度率に因らず開発事業区域外（ただし、開発事業区域から概ね300メートルの範囲内に確保するよう努める。）のなるべく開発事業区域に近い場所に確保することもできるものとする。

8 共同住宅等の計画及び建築に当たっては、駐車場、通路等から開発事業区域外に雨水が流出しないよう措置を講ずる。

（掲示施設）

第13条 事業者は、市長と協議の上、必要に応じて開発事業区域内に日野市広報板の設置及び管理に関する規則（昭和62年規則第3号）に規定する広報板を設置するものとする。

第4章 福祉のまちづくり

（福祉のまちづくり）

第14条 事業者は、開発事業の計画及び施行に当たり、福祉のまちづくり実現のため、東京都福祉のまちづくり条例（平成7年東京都条例第33号）及び日野市ユニバーサルデザイン推進条例（平成20年条例第46号）に基づき施設を整備するものとする。

第5章 安全で安心なまちづくり

（危険防止対策等）

第15条 事業者は、開発事業の計画及び施行に当たり、危険防止対策及び安全対策を十分に講ずるものとする。

2 工事施行中は、付近に被害が生じないよう万全を期するとともに、被害が生じた場合は、事業者の責任において解決するものとする。

3 事業者は、開発事業に係る工事車両等の搬入路及び台数について、市長及び関係機関の指示に従うとともに、関係住民と協議し、交通事故防止、一般通行の障害防止等の対策を講ずるものとする。

（防犯まちづくり）

第16条 事業者は、開発事業の計画及び施行に当たり、市民に安全で安心なまちを提供するため、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）を遵守し、防犯対策に十分留意して事業を行うものとする。

(道路)

第17条 条例第57条第1項第1号に規定する開発事業により新設される道路の基準は、東京都の開発行為の許可等に関する審査基準によるものとする。また、道路の構造等については、道路構造令（昭和45年政令第320号）、日野市が管理する道路の構造の技術的基準に関する条例（平成24年条例第52号）、日野市における移動円滑化の基準に関する条例（令和3年条例第15号）によるものとする。ただし、開発事業を行おうとする場所が土地区画整理法（昭和29年法律第119号）に基づく土地区画整理事業その他により街区の形態が整備されていると市長が認める区域内にある場合は、この限りでない。

- 2 条例第57条第1項第3号に規定する開発事業により新設される道路の基準は、日野市道路位置指定取扱基準（平成31年1月4日日ま建第144号）によるものとする。
- 3 条例第57条第1項第4号から第10号までに規定する開発事業の事業者は、開発事業を行おうとする場所が建築基準法第42条第2項に規定する道路に接する場合には、道路中心線から水平距離で2.0メートル以上後退し、これを整備しなければならない。また、後退部分について、市長は、用地の寄附又は土地無償使用承諾を求めることができるものとする。
- 4 事業者は、市道の工事施工に際して次の各号に掲げる事項を遵守するものとする。
 - (1) 水道、下水道及びガス供給等の施設を事業区域内に設置するために市道の区域内で道路占用工事をする場合は、道路占用許可申請書を市長に提出し、許可後施工する。
 - (2) 開発事業で必要となる市道の側溝又は歩道の切り下げ工事等を行う場合は、自費工事承認申請書を市長に提出し、承認を受けた後施工する。
 - (3) 前2号による工事の舗装復旧は、一括で行い、完了後の掘削は原則として認めないものとする。
- 5 開発事業により新設される道路のうち、市に帰属される道路は、次の各号に掲げる事項を遵守するものとする。ただし、周囲の状況その他の理由により市長が認めた場合はこの限りでない。
 - (1) 東京都建設局の道路工事設計基準により舗装し、路面排水施設はLU型側溝等を使用するものとする。
 - (2) 道路は、袋路状（P型形状を含む）及び階段状でないこと。
 - (3) 道路の縦断勾配は、7%以下であること。
 - (4) 道路の交差点には、別表第4に掲げる長さの両隅切りを設けること。
 - (5) その他の事項については、次項よりの定めによる。
- 6 事業者が管理する道路の舗装の仕様は、原則として図-1に定めるアスファルト35型とし、路面排水施設はLU型側溝等を使用するものとする。
- 7 事業者は、開発事業区域に係る道路の境界を確定しなければならない。

- 8 市道の認定条件に適合し、市に帰属する道路については、境界石等を設置するものとする。
- 9 広幅員道路から開発事業区域への進入路及び開発事業区域が接する既存道路の幅員は、開発事業区域面積に応じ、原則として、別表第3に定める値以上とするよう努めるものとする。ただし、周囲の状況その他の理由により市長が認めた場合はこの限りでない。なお、この項において「広幅員道路」とは、開発事業区域内の予定建築物に応じて都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第20条に定める幅員以上の幅員を有する建築基準法上の道路を指す。
- 10 大規模開発事業における開発事業区域内の道路の幅員は、原則として、有効幅員6メートル以上とするよう努めるものとする。ただし、周囲の状況その他の理由により市長が認めた場合はこの限りでない。
- 11 開発事業区域内の幅員7.5メートル以上の道路は、原則として歩車道を分離するものとし、歩道の構造は、セミフラット構造とするものとする。また、道路の交差部等の歩道の切目は、乳母車、自転車、身体障害者等の利用を考慮して切開き構造とし、車両乗入れ部は、切下げ構造とするものとする。
- 12 開発事業区域内の道路は、原則として行き止まりとしないよう努めるものとする。ただし、ほかの道路等に接続が予定されている場合、転回広場、公園及び学校等の入口に接続する場合、周囲の状況その他の理由により市長が認めた場合は、この限りでない。
- 13 階段道路は、原則として認めないものとする。ただし、歩行者専用道路の一部として設ける場合で通行の安全上支障がないと認められるものは、この限りでない。
- 14 道路は、特別な箇所を除き同一平面で5以上交会させてはならないものとする。また、食い違い交差や折れ脚交差を避け、交差角は直角に、縦断勾配は、水平に近いものとする。
- 15 道路が交差し、又は屈折する場合は、原則として、別表第4による隅切りを設けるものとする。ただし、周囲の状況その他の理由により市長が認めた場合は、この限りでない。
- 16 道路の曲線半径は、原則として、主要道路で60メートル、その他の道路では、30メートル以上とするものとし、安全かつ円滑な交通を確保するため、曲線部は片勾配、拡幅、緩和区間、視距離等を考慮するものとする。
- 17 道路の縦断勾配及び縦断曲線は、次のとおりとするものとする。
 - (1) 主要道路の縦断勾配は7パーセント以下とするものとする。ただし、地形等により7パーセントを超える場合は、別途市長と協議するものとする。
 - (2) 道路の縦断勾配の変化点には、道路構造令（昭和45年政令第320号）に基づき、規定の縦断曲線を設けるものとする。
- 18 道路に片勾配を付ける場合（曲線部等）を除き、路面の種類に応じ次に掲げる値を

標準として横断勾配を付するものとする。

- (1) 車道 1.5～2.0パーセント
 - (2) 歩道 1.0～2.0パーセント
- 19 道路の舗装は、原則として、図－1に定めるアスファルト35型とし、舗装の合計厚さは単位区間自動車交通量と設計CBRとから決定することを基本とする。ただし、次に掲げる場合は、別途市長と協議するものとする。
- (1) 地盤が軟弱な道路の場合
 - (2) 交通量の増大が予想される主要道路の場合
 - (3) 広幅員の道路の場合
 - (4) 縦断勾配が7パーセントを超える場合はスベリ止め舗装とし、その場合のスベリ止め舗装の構造
- 20 道路の排水施設は、次の各号によるものとする。
- (1) 道路の路面排水は、原則として、L型側溝を設けて流末排水施設に接続するものとする。道路を横断する場合は、横断開渠を設け接続するものとする。なお、構造は、それぞれ図－2に基づくものとする。
 - (2) 道路の縦断勾配が、7パーセントを超える場合で、その区間延長が40メートル以上となる道路は、路面排水の処理のため、受枠付きグレーチング溝とする。なお、設置位置については、別途市長と協議する。
- 21 道路が法敷、水路に接し、又は屈曲等交通に危険を伴うおそれがある箇所には、崩壊防止施設及び耐久性材料の防護柵等による危険防止の措置を講ずるものとする。なお、防護柵等は、道路敷内（路面外）に設置し、管理者に帰属するものとする。
- 22 電柱、電話柱及び水道管、ガス管、下水道管の本管等を市に帰属する道路に埋設する場合は、道路法（昭和27年法律第180号）及び日野市道路占用規則（昭和51年規則第10号）によるものとし、事前に関係機関と十分に協議するものとする。
- なお、電柱、電話柱の設置については、次の事項に留意するものとする。
- (1) 歩車道区分のある道については、歩道の車道側に設置するものとする。
 - (2) 歩車道区分のない6メートル未満の道路については、道路敷には設置しない。ただし、周囲の状況によりやむを得ず設置する場合は、この限りでない。
 - (3) 前2号についてともに設置箇所は、片側に統一する。
 - (4) 歩車道区分のない道路の隅切部分の設置については、円滑な交通を確保するため、原則として隅切角より5メートル以上離して設置する。
- 23 有効幅員が5メートル以上の道路にあっては、別途交通管理者と協議の上、区画線（熔着式白線）を施すものとする。
- 24 橋梁の構造については、別途市長と協議するものとする。
- 25 事業者が管理する道路の雨水排水は浸透を基本とする。
- (交通安全施設)

第18条 条例第57条第1項第1号及び第3号に規定する開発事業に係る交通安全施設等の設置については、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 街路灯の設置については、概ね30メートル毎に街路灯を設置するものとする。
ただし、新設される開発事業区域内の道路に電柱が設置されるときは共架するものとする。
- (2) 前号の街路灯の仕様は、市長が指定するものとし、市に寄附する街路灯は、管理番号表示板を設置するものとする。
- (3) 事業者は、必要に応じて次に掲げる施設を整備するものとする。
 - ア 交通安全対策上必要な箇所には、防護柵、道路反射鏡等の設置
 - イ その他市長が特に必要と認める施設

第6章 環境共生型の住まいづくり

(環境に配慮した住宅)

第19条 事業者は、開発事業の計画及び施行に当たり、地球環境を保全する観点から、エネルギー、資源及び廃棄物等について十分に配慮するとともに、周辺の自然環境と調和した、入居者が主体的に係わりながら健康で快適に生活できるよう工夫された住宅及びその地域環境をめざした住宅の実現のため、次の各号に掲げる事項を配慮するものとする。

- (1) 省資源、省エネルギー型の設備機器を使用する。
- (2) 太陽熱又は太陽光等の自然エネルギーの活用を図る。
- (3) 耐久性の高い部材、維持補修のしやすい建材及び構造を使用する。
- (4) 節水コマ、節水型トイレ等の節水型設備を設置する。
- (5) 雨水の防火用水、修景用水、散水用水等への利用を促す設備を設置する。
- (6) 使い捨ての型枠及び梱包の使用を積極的に減らし、再利用する。
- (7) 周辺の環境に調和する色彩及びデザインを採用する。
- (8) 雨水により地下水のかん養を図る。

第7章 日野の風景づくり

(景観)

第20条 事業者は、建築物の計画に当たり、周辺地域の景観に配慮するものとする。

第8章 文化財の保護及び保全

(文化財の保護及び保全)

第21条 事業者は、開発事業の計画に当たり、開発事業区域が周知の埋蔵文化財包蔵地(文化財保護法(昭和25年法律第214号)第95条の1の規定により周知されたものをいう。)に該当する場合は、同法その他関係法令の規定に基づき、市長と事前に協議するものとする。

第9章 みどり豊かなまちづくり

(公園、緑地の設置)

第22条 条例第57条第1項第1号による開発事業を行う事業者は、開発事業区域面積が3,000平方メートル以上の開発等事業については、別表第5に規定する割合以上の面積の公園、緑地を設置するものとする。

2 条例第57条第1項第5号から第9号までの規定による開発事業を行う事業者は、開発事業区域面積が6,000平方メートル以上の開発等事業については、別表第5に規定する割合以上の面積の公園、緑地を設置するものとする。

3 前2項の規定は、土地区画整理事業の施行中又は完了区域内及びすでに開発事業により公園、緑地が設置されている当該開発事業区域内における開発事業には適用しない。

4 東京における自然の保護と回復に関する条例（平成12年東京都条例第216号）の適用を受ける開発事業については、別表第5に基づき設置される公園等の面積に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52条第2項第7号に定める基準に基づき設置される公共的緑地の面積を含めることを妨げない。

（公園、緑地の施設）

第23条 公園、緑地の1カ所の面積は、180平方メートル以上とするものとする。

2 公園、緑地の立地条件として次の各号に掲げる事項を考慮するものとする。

(1) 位置は、地形、土質その他環境条件の適否を勘案して選定する。

(2) 原則として、高圧送電線下の土地及び鉄塔敷は含まない。

(3) 1,000平方メートル以上の公園にあつては、必ず2辺以上が公道又は新設される道路に接するものとする。また、1,000平方メートル未満の公園にあつても、原則的には2辺とするが、地形、規模、配分方法等によっては1辺とすることができる。

(4) 公園は、開発事業区域内住民のみでなく、付近住民も利用しやすい位置に設けるものとする。

(5) 公園敷地は、整形とするものとする。ただし、地形の関係上やむを得ず公園として有効な利用が図れないような土地を含む場合は、その部分を規定の公園面積には算入しない。

3 公園内の排水施設は、次の各号に掲げる事項を考慮するものとする。

(1) 公園内には、雨水その他地表水を排除するために必要な排水施設又は雨水浸透施設を設置する。

(2) 地表水排水施設は、広場及び園路の側辺、傾斜地の上端又は下端、湧き水を生じる場所その他必要な場所に設けるものとし、U字溝、L型溝、石材又はコンクリートを用いた側溝、透水管及び雨水柵を用いる。

(3) 管渠は、その勾配及び断面積が排除すべき雨水又は地表水を支障なく流下させることができるものであるとともに維持管理上支障のない規格、構造とする。

- (4) 排水施設については、下水道法施行令（昭和34年政令第147号）第8条の規定を準用する。
- 4 公園の出入口は、次の各号に掲げる事項を考慮するものとする。
- (1) 公園の出入口は、公園利用者のために適切な位置、箇所、数、構造を備えるとともに、災害時の避難場所としての効用を考慮して接道面に設置する。
- (2) 公園には、原則として、2カ所以上の出入口を設ける。
- (3) 公園の出入口は、作業用自動車、身体障害者用車椅子及び乳母車等が出入りできるバリアフリーに対応した構造とし、取りはずし可能な車止柵を施す。
- (4) 公園の出入口が歩道のない幅員6メートル以上の道路に面することとなる場合は、原則として、出入口の位置を道路の曲り角から5メートル以内にしない。
- (5) 公園の主な出入口には、利用者に見やすい場所に園名板及び由来板を設置する。
- 5 公園施設の整備については、次の各号に基づき市長と協議の上定めるものとする。
- (1) 公園面積の50パーセント以上を緑地化するものとし、緑地の面積は、次の方法により算出する。
- ア 高木1本につき、3平方メートルとする。ただし、高木とは、成木で高さが3メートルを超える樹種をいい、また、植栽時点で、樹種にもよるが、原則として高さが2メートル以上とする。
- イ 中木1本につき、2平方メートルとする。ただし、中木とは、成木で高さが2.0メートルを超える樹種をいい、また、植栽時点で、樹種にもよるが、原則として高さが1.2メートル以上とする。
- ウ 低木1本につき、1平方メートルとする。ただし、低木とは、高・中木以外の樹種をいい、また、植栽時点で、樹種にもよるが、原則として高さが30センチメートル以上、枝張り幅が40センチメートル以上とする。
- (2) 休養施設としては、休憩所、ベンチ（相当数）及び日除け等を設ける。
- (3) 遊戯施設としては、ブランコ、すべり台、シーソー、ジャングルジム、ラダー、砂場、鉄棒及びこれらに類するものを設ける。
- (4) 便益施設としては、水飲み場、手洗場、散水栓、便所及びこれらに類するものを設ける。
- (5) 管理施設として、柵、照明灯、その他これらに類するものを設ける。
- (6) 広場は、芝又はダスト舗装等で防塵処理を施す。
- (7) 公園敷地は、その利用維持管理上必要な整地を行うものとし、表土は、良質の土壌によって、厚さ30センチメートル以上被覆するものとし、植樹帯を設ける場所については被覆する土壌の厚さを100センチメートル以上とする。
- (8) 公園台帳を検査完了後1か月以内に作成し、市長に提出する。
- (緑の保全)

第24条 事業者は、開発事業の計画及び施行に当たり、開発事業区域内に自然樹林地及

び有効な植生地等が存する場合は、整地及び建築物の配置等を考慮し、別表第6の基準による当該樹林地等の保全に努めるものとする。なお、詳細については、市長と別途協議するものとする。

(緑化の推進)

第25条 条例第57条第1項第1号から第9号までに規定する開発事業の計画及び施行に当たっては、敷地面積の2パーセント以上を緑化するものとする。なお、その算出は、高木1本につき3平方メートル、中木1本につき2平方メートル、低木1本につき1平方メートルとする。

- 2 事業者は、開発事業区域内の緑化計画に当たり既存樹木等が存する場合は、その存する土地を公園等として配置するなどの配慮をし、既存樹木等を保存又は移植をし、可能な限り緑の保全に努めるものとする。
- 3 事業者は、屋根緑化、ベランダ緑化、壁面緑化等により建築物の緑化に努めるものとする。なお、この場合、第1項に規定する緑化面積の対象とすることができる。
- 4 事業者は、東京における自然の保護と回復に関する条例を遵守し、必要な措置を講じなければならない。

第10章 水環境に配慮したまちづくり

(湧水・地下水の回復と河川・用水の保全に関すること)

第26条 事業者は、開発事業に当たり、都市型洪水の防止及び地下水のかん養を図るため、日野市雨水浸透施設設置事業に関する要綱(平成12年6月23日制定)第7条に規定する区域については、市長の指示するところにより、雨水浸透施設(浸透ます、浸透トレンチ)、浸透舗装及び雨水の再利用等の施設(以下「雨水流出抑制施設」という。)を設置するものとする。

- 2 浸透施設設置に際しては事前に各種届出(着手届、完了届等)をすること。
- 3 湧水の保全に関することは日野市清流保全一湧水・地下水の回復と河川・用水の保全に関する一条例(平成18年条例第22号)及び同施行規則(平成18年規則第44号)に基づき市長と協議する。
- 4 事業者は、工事に伴い地下水の流れを妨げたり、地下水の保全に支障を及ぼさないように、必要な措置を講ずるものとする。

(水路の保全・利用に関すること)

第27条 開発事業区域内又は開発事業区域に接して、湧水、水路又は池沼(以下「湧水等」という。)がある場合は、当該湧水等の保全及び整備を図るとともに、当該湧水等に至る公開の散策路の整備を行うよう努めるものとする。

- 2 水路に架橋する場合は、原則として開発事業区域が接道していない場合に限るものとする。
- 3 橋梁は、必要最小限の幅員とし景観を考慮したものとする。
- 4 第1項から第3項に関する手続等は日野市普通河川等管理条例(平成8年条例第10

号)に遵守し手続きを行う。

第11章 農あるまちづくり

(農地への配慮)

第28条 農地に隣接する土地において、開発事業の計画及び施行に当たっては、次に定める事項に配慮するものとする。

- (1) 農地保全のため、農地への日照、通風、夜間照明等の影響を配慮するよう努める。
- (2) 開発事業区域内の土地及び建築物を取得する者に対し、農地及び農作業の特性等を十分説明し、理解を得るよう努める。

第12章 上水道、下水道、汚水処理施設の整備

(上水道)

第29条 事業者は、開発事業に当たり事業に係る上水道施設の整備について、水道法(昭和32年法律第177号)及び東京都給水条例(昭和33年東京都条例第41号)に適合するよう施行するものとする。

(下水道、汚水処理)

第30条 公共下水道の排除方式は分流式とし、下水道施設は公共下水道計画に適合するよう計画するものとする。また、開発事業区域内の下水道施設は、次条の規定により事業者の負担において施行するものとする。なお、下水道施設とは、下水道本管、人孔、取付管、公共汚水枳等を指す。

- 2 開発事業区域内の公共下水道が供用開始されていない場合、事業者は、前項の規定により原則として下水道施設を設置するとともに、合併処理方式の汚水処理施設を設置するものとする。
- 3 処理水の放流については、放流先の水質、水位、流量及び水利状況を十分把握し、下流の水利上必要な措置を講ずるものとする。なお、処理水の水質基準は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例(東京都条例平成12年条例第215号)に準拠するものとする。
- 4 事前協議申出書の提出に当たり、市長は必要に応じて放流先の管理者(以下「関係管理者」という。)の同意を求めることができるものとする。
- 5 集中汚水処理施設は、公共下水道が完備するまで、事業者の責任において維持管理するものとする。

(下水道、汚水処理施設)

第31条 汚水処理施設における計画汚水量は、次の各号を基準とする。

- (1) 計画人口 1戸当たり2.5人とする。
 - (2) 家庭汚水量 1人1日平均汚水量295リットルとする。
- 2 汚水処理施設は、公共下水道区域編入時における公共下水道への接続が容易にできるよう、その設置場所、構造等を考慮して定めるものとする。

- 3 汚水処理施設の構造基準は、原則としては、東京都生活排水対策指導要綱（昭和61年2月27日60環水規第529号）に準拠するものとする。
- 4 汚水処理施設の維持管理は、管理専門業者（市指定）により点検及び清掃等を定期的実施するものとする。なお、処理水の放流手前に検体採取柵（600×600）を設置するものとする。
- 5 公共下水道汚水施設は、次の各号を基準として定めるものとする。

(1) 流量の計算式は、次の式による。（マンニングの式）

$$Q=A \cdot V$$

$$V=1/n \cdot R^{2/3} \cdot I^{1/2}$$

Q：流量（立方メートル／秒）

A：流水の断面積（平方メートル）

V：流速（メートル／秒）

N：粗度係数（塩ビ管 $n=0.010$ ）

（コンクリート管 $n=0.013$ ）

R：径深（メートル）（ $=A/P$ ）

P：流水の潤辺長

I：勾配

- (2) 管渠内の汚物等が停滞しないよう、流速は毎秒0.6メートルから3.0メートルまでの範囲内に設定されているものとする。ただし、起点から1スパンは8.0パーミル以上の勾配を確保するものとする。
 - (3) 地表勾配が大きくなる場合は、階段式にマンホールを設けるか又は適当な施設を設けるものとする。
 - (4) 管渠の最小管径は、塩ビ管200ミリメートルとする。
 - (5) 管渠を道路部分に埋設する場合は、最小土被りを0.6メートルとし、道路管理者の同意を得るものとする。この場合、宅地内の公共汚水柵の深さを十分考慮したうえで決定するものとする。
 - (6) 管渠の基礎は、原則として360度砂基礎とする。
- 6 公共下水道汚水管路施設のうち管渠である構造部分には、次のとおりマンホール又は柵を設けるものとする。
- (1) 公共の用に供する管渠のはじまる箇所
 - (2) 下水の流路方向及び勾配が変わる箇所
 - (3) 管渠の断面が変わる箇所
 - (4) 管渠が合流する箇所。ただし、本管に対し小径の取付管を接続する場合を除く。
 - (5) マンホールの設置間隔は、管渠径300ミリメートル以下で最大間隔75メートルとする。

7 公共下水道汚水マンホールの規格構造は図一3に基づく構造とし、細部については次の各号に基づくものとする。

- (1) マンホール内には、図一3に基づきインバートを付けて、流れを滑らかにする。
- (2) 管渠は、原則として管頂接合とし、接合段差が60センチメートル以上となる場合は、図一4のとおり副管付マンホールとする。
- (3) 口環及び蓋は、図一5のとおり日野市の指定品とし、汚水の表示をした鋳鉄製とする。
- (4) 足掛金物は、図一6のとおりポリプロピレン防錆被覆を施した製品とする。

8 宅地内に設置する公共下水道汚水柵は、図一8のとおり丸型の製品とする。

(排水施設)

第32条 事業者は、開発事業区域外の排水路について関係管理者と協議し、状況に応じ一時雨水を貯留する調整池その他の適当な施設を事業者の負担において設置するものとする。

2 事業者は、開発事業区域からの汚水、廃棄物等の流出により周辺地域の宅地及び農地等に被害を与えないようにするものとする。

3 事業者は、開発事業区域及びその周辺区域の雨水排水について、市長と協議の上、開発事業区域及び周辺の状況に応じ、排水施設、貯留施設、浸透施設等を、関係規定に基づき、設置するものとする。

(雨水排水)

第33条 計画雨水量は、次の各号を基準として定めるものとする。ただし、条例第57条第1項第1号及び第2号に規定する開発事業の場合は、この限りでない。また、大規模な開発事業の場合は、公共下水道整備計画に適合するよう、別途市長と協議するものとする。

(1) 雨水流出量の算定方式は、合理式により算定するものとする。なお、排水面積は、開発事業区域はもとより地形の状況によっては開発事業区域外の土地を含めて考慮するものとする。

(2) 原則として、流出係数は0.70、降雨強度は50（ミリメートル／時間）とする。

2 雨水排水管渠の断面積は、次の事項を考慮し、マンニングの式により算出するものとする。

(1) 流速は、毎秒0.8メートルから3.0メートルまでの範囲内に設定されているものとする。

(2) 管渠の配置断面等は、下流ほど勾配をゆるく、かつ、流速を早くし、掃流力を大きくするよう配慮しながら試算を繰り返し行い決定するものとする。

(3) 地表勾配が、大きくなる場合は、階段式にマンホールを設けるか又は適当な施設を設けるものとする。

(4) 管渠の最小口径は、250ミリメートルとするものとする。

(5) 管渠を道路部分に埋設する場合は、最小土被りを0.6メートルとし、道路管理者の同意を得るものとする。

(6) 流量の計算式は、次の式によるものとする。(マンニングの式)

$$Q=A \cdot V$$

$$V=1/n \cdot R^{2/3} \cdot I^{1/2}$$

Q：流量（立方メートル／秒）

A：流水の断面積（平方メートル）

V：流速（メートル／秒）

N：粗度係数（n=0.013）

R：径深（メートル）（=A/P）

P：流水の潤辺長

I：勾配

3 雨水排水施設のうち、管渠である構造部分には、次のとおりマンホール又は柵を設けるものとする。

- (1) 公共の用に供する管渠のはじまる箇所
- (2) 下水の流路方向及び勾配が変わる箇所
- (3) 管渠の断面が変わる箇所
- (4) 管渠が合流する箇所。ただし、本管に対し小径の取付管を接続する場合を除く。
- (5) マンホールの設置間隔は、管渠径300ミリメートル以下で最大間隔75メートルとする。

4 マンホールの規格構造は、接続する管渠の径、土被り、地形等により、図一3に基づく構造とし、細部については、次の各号に基づくものとする。

- (1) マンホール内には、図一3に基づきインバートを付けて、流れを滑らかにする。
- (2) 口環及び蓋は、図一5のとおり日野市の指定品とし、雨水の表示をした铸铁製のものとする。ただし、事業者が管理する道路は除く。
- (3) 足掛金物は、図一6のとおりポリプロピレン防錆被覆を施した製品とする。
- (4) 管渠は、原則として管頂接合とする。副管は、原則として設置しない。

5 第2項及び前項以外の雨水排水施設は、次の各号に基づくものとする。

- (1) 路面排水施設は、原則として、LU型溝（図一2）を使用する。
- (2) 雨水柵は、市で指定するもの（図一9）を使用し、蓋は、グレーチング製品を使用する。ただし、都市計画道路等広幅員の道路については、L型溝を含めその都度協議により定める。
- (3) 集水柵は、原則として、現場打ちで図一7に基づくものとし、蓋は、受枠付グレーチング製品を使用する。
- (4) 取付管の勾配は、1.0パーセント以上とし、最小管径は、200ミリメートルとする。なお、本管の中心線より上方に支管を使用し取付ける。

- (5) 排水の水路等への放流口については、当該水路の底及び側壁等の破壊を生じないような構造とし、その都度水路等の管理者と協議する。
 - (6) 道路交差点及び隅切り等の部分における雨水柵・集水柵等の取付けについては、その端より1メートル以上離して取付けをする。
 - (7) 宅地内に設置する雨水柵等雨水排水施設は、市が定める浸透規制区域内の場所においては、非浸透式構造とし、かつ、貯留施設を設置するものとし、浸透規制区域外の場所においては、原則として図一10のとおり浸透式構造とする。
 - (8) 条例第57条第1項第4号から第10号までに規定する開発事業のうち、小規模な事業の場合における雨水の計画流出量及び計画浸透量は、図一10に掲げる簡易計算方法により算定することができる。
- 6 大規模な開発事業の雨水排水計画は、公共下水道整備計画に整合するよう、別途市長と協議するものとする。

第13章 防災まちづくり

(がけ法面の保護)

第34条 事業者は開発事業に当たり、土地造成によるがけ崩れ、土砂の流出等を防止した計画をするものとする。

- (1) 開発事業区域に隣接して大きながけ法面等が存する場合は、原則としてその区域を開発事業関連区域としてがけ法面の改良をするよう計画するものとする。
 - (2) 造成計画は、大きながけ法面が生じないように計画する。
 - (3) 現存する大きながけ法面等で埋蔵文化財及び保存樹木等の保護のため地形を変えることが困難な場合は、東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）第6条の規定を勘案し、土地利用計画を行うものとする。
- 2 事業者は、擁壁を設ける場合宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第10条に基づく宅地造成工事規制区域に指定されていない区域についても土地の状況により宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和37年政令第16号）の規定を準用するものとする。

(防災安全)

第35条 事業者は、関係法令を遵守するとともに、地形、地質、過去の災害等の調査を十分行い開発事業区域の安全を確保し、その周辺地域に対しても災害を防止する措置を講ずるものとする。

- 2 事業者等は、過去に大規模な事故・災害等が生じた地域については、市長に確認を行うとともに、適切な処置を行うものとする。
- 3 事業者等は、当該開発事業に起因して災害が発生したときは、事業者等の責任において、速やかに適切な措置を講じ、その責任を負うものとする。
- 4 100戸以上の集合住宅（単身者用共同住宅の場合は150戸以上とする。）を建築する事業者は、防災資機材・災害備蓄品収納場所として床面積4平方メートル以上の倉庫

を設置し、当該建築物の管理者に防災倉庫として引き継ぐものとする。

(消防水利等)

第36条 消防水利は、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）の規定を準用するほか、次の各号に定めるところにより設置するものとする。

(1) 条例第57条第1項第1号に規定する開発事業における消防水利については、次のとおりとする。

ア 開発事業区域面積が3,000平方メートル以上6,000平方メートル未満については、耐震性防火水槽を1基設置するものとする。

イ 開発事業区域面積が6,000平方メートル以上の場合には、別途市長と協議の上、耐震性防火水槽の設置数を決定する。

ウ 1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満については、別途市長と協議する。

(2) 条例第57条第1項第4号に規定する開発事業における開発事業区域面積が2,000平方メートル以上のものについては、別途市長と協議する。

(3) 条例第57条第1項第5号に規定する開発事業において、計画戸数が30戸（単身者用共同住宅は2戸を1戸と換算）以上又は建築物の延べ床面積が2,000平方メートル以上の場合には、耐震性防火水槽又は同等の消火栓以外の消防水利を1基以上設置するものとする。

(4) 条例第57条第1項第6号から第9号までに規定する開発事業については、別途市長と協議する。

(5) 防火水槽の規模については、原則として40立方メートルとするが、地域の危険度に応じた規模のものを設置するものとし、詳細については、別途市長と協議する。

(6) 消火栓の設置については、別途市長と協議する。

2 消防水利として設置する40立方メートル級の防火水槽（図一11）は、東京消防庁消防水利開発補助金交付要綱第3条第1項に基づく消防水利施設構造基準を準用するほか、次の基準によるものとする。

(1) 水そうの主要構造は、次のとおりとする。ただし、既製品を使用する場合は、別途協議する。

ア 躯体のコンクリートの厚さは、すべて250ミリメートル以上とする。

イ 鉄筋は、すべて直径13ミリメートル以上とし、複鉄筋断面とする。

ウ 配筋の間隔は、300ミリメートル以下とし、最小鉄筋かぶりは、60ミリメートル以上とする。

エ 水そうの内面には、防水工（厚さ10ミリメートル以上の防水モルタルを2回塗りとする。）を施す。

- (2) 道路側に面した両端に円型（内径600ミリメートル以上）の蓋付吸管投入口を取付ける。なお、蓋は、図—12—(1)に示すT-25（道路用）消防用鉄蓋と同等のものとし、図—12—(2)に示す東京消防庁のマーク及び標示のないものとする。
 - (3) 原則として、吸管投入口の直下に深さ50センチメートル以上で、かつ、1辺が1メートル以上の「集水ピット」を2カ所設けるものとする。
 - (4) 吸管投入口から水槽内に降りられるようタラップを設ける。なお、タラップには、さび止めを施す。
 - (5) 採水口は、次の基準によるものとする。
 - ア 標準ポンプ車が容易に接近できる場所に設置すること。
 - イ 原則として、単口型を2基（100立方メートル水槽の場合は4基）設置すること。
 - ウ 採水口相互間は、50センチメートル以上離すこと。
 - (6) 水槽が地中ばりで区画されている場合には、各区画に通気口、通水口及び人通口を次の基準により設けるものとする。
 - ア 通気口は、口径10センチメートル以上とし、はりの上部に2箇所以上（100立方メートル水槽の場合は4箇所）とすること。
 - イ 通水口は、口径15センチメートル以上で各はりの下部に2箇所以上（100立方メートル水槽の場合は4箇所）とし、底版に接するようにすること。
 - ウ 人通口は、原則として、直径60センチメートル以上の大きさとし、その下端は、底版から30センチメートル以下とすること。
- 3 消防水利の標識は、図—13に示すものとし、消火栓及び防火水そうについては、枠を黄色い反射塗料で塗るものとする。
- (1) 防火水槽（市に帰属しない場合）及びその他の水利 図—14—(1)
 - (2) 防火水槽（市に帰属する場合） 図—14—(2)
- 4 消防水利標識は、原則として、消防水利から5メートル以内で、かつ、道路から見やすい位置に設けるものとする。

第14章 補則

（公共用地の境界確定）

第37条 事業者は、開発事業区域の内外に公共用地が存在している場合で、当該公共用地の境界が確定していないときには、条例第60条に規定する開発事業事前協議申請書の提出をする前に、その境界を確定し、公共用地確定図抄本の写しを提出するものとする。ただし、土地区画整理事業等により境界が確定している場合には、土地境界証明書をもってこれに代えることができる。

（公共施設及び公益施設用地の帰属及び寄附の手続）

第38条 事業者は、市に帰属及び寄附される公共施設及び公益施設の所有権移転の登記に必要な書類及び管理引継ぎに関する図書を検査完了後14日以内に市長に提出する

ものとする。

2 事業者は、公共施設及び公益施設の境界を明確にするため、市の境界石等を設置する。

(公共施設及び公益施設等の管理)

第39条 公共施設及び公益施設で市が指定するものは、工事完了後当分の間、道路に関しては、道路認定が終了するまでの間事業者等の責任において、管理するものとする。

(優先入居)

第40条 事業者は、開発事業を行うに当たり、市内住民の優先入居、優先分譲について十分配慮するものとする。

(委任)

第41条 この指導基準に定めるもののほか必要な事項は、別に定める。

付 則

この要綱は、令和5年5月26日から施行する。

別表第1（第5条関係）

用途地域 区分	第1種低層住居専用地域	左記以外の地域
一区画の敷地面積	130m ² (ただし、土地区画整理事業施行中 又は完了区域内は120m ²)	120m ²

別表第2（第12条関係）

用途地域	建築行為の場合における、計画戸数に対する開発事業区域内の駐車場確保台数の軽減限度
第1種低層住居専用地域 第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域 準工業地域 工業地域	軽減限度率50%（最低限確保率50%） ただし、単身用共同住宅の場合は軽減限度率70%（最低限確保率30%）
近隣商業地域	軽減限度率60%（最低限確保率40%） ただし、単身用共同住宅の場合は軽減限度率80%（最低限確保率20%）
商業地域	軽減限度率70%（最低限確保率30%） ただし、単身用共同住宅の場合は軽減限度率90%（最低限確保率10%）

備考

- 用途地域とは、法第8条第1項第1号に規定する用途地域をいう。
- 建築物の敷地が複数の用途地域にわたる場合は、当該敷地の過半の属する用途地域を適用する。

別表第3（第17条関係）

開発事業区域面積 (平方メートル)	道路幅員(メートル)	備考
1,000以上3,000未満	5.0以上	
3,000以上5,000未満	6.0以上	
5,000以上10,000未満	7.5以上	片側歩道
10,000以上	12.0以上	両側歩道

別表第4（第17条関係）

道路幅員	4 m以上
4 m以上	3 m以上

交叉角 90度前後

別表第5（第22条関係）

	種別	多摩丘陵自然公園内	左記以外の地域
公園、緑地の設置	条例第57条第1項第1号による開発事業	10%	6%
	条例第57条第1項第5号から第9号による開発事業	7%	3%

別表第6（第24条関係）

	開発事業区域面積	保全率
1	1,000m ² 未満	開発事業区域面積の17%以上
2	1,000m ² 以上3,000m ² 未満	開発事業区域面積の32%以上
3	3,000m ² 以上	開発事業区域面積の47%以上

備考 この表中の保全率には、第22条に規定する公園、緑地の設置率を含む。

図 略