

日野市住みよいまちづくり指導要綱

令和3年6月1日制定

日野市住みよいまちづくり指導要綱（昭和53年11月1日制定）の全部を改正する。

（目的）

第1条 この要綱は、市内で行われる一定規模以上の開発事業に対し事業施行上の基準と公共・公益施設の整備に関し負担を定め、過密化やスプロール化等住環境の悪化及び災害の防止を図り、健康で文化的な市民生活を保障できる「住みよいまちづくり」の実現に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発事業 次条に規定する事業を行うことをいう。
- (2) 事業者（同一系列事業者を含む。） 開発事業を行う者をいう。
- (3) 開発区域 開発事業を行う土地の区域をいう。
- (4) 公共・公益施設 道路、公園、緑地、上下水道、河川、水路、消防施設、集会所、小学校、中学校、幼稚園、保育所、清掃施設、交通安全施設、福祉・保健・医療施設、スポーツ施設、生涯学習施設及びその他の施設で、公共、公益の用に供する施設をいう。

（対象事業）

第3条 この要綱の対象となる事業は、次に掲げるものとする。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく開発行為
 - (2) 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）に基づく宅地造成
 - (3) 建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく建築物で次条に規定するもの及び道路の位置指定
 - (4) 砂利採取法（昭和43年法律第74号）に基づく砂利の採取
- 2 同一事業者によって行われる開発事業で日野市まちづくり条例（平成18年条例第7号）第71条第1項に規定する協定（以下「協定」という。）の締結後3年以内に他の開発事業を行う場合には、その各々の全面積及び全戸数を対象とした一の開発事業とみなす。
- 3 事業者の所有する一団の土地を分割して開発する場合は、その面積及び全戸数を対象とした一の開発事業とみなす。

（適用規模）

第4条 前条第1項第3号に規定する建築物とは、次の各号のいずれかに該当するものをいう。

- (1) 高さが10メートルを超えるもの（第1種低層住居専用地域にあつては、軒の高さが7メートルを超えるもの）又は地上3階以上のもの（以下これらの建築物を「中高層建

建築物」という。)。ただし、専用住宅を除く。

- (2) 住宅及び集合住宅で計画戸数が8以上のもの
- (3) 延べ床面積が500平方メートルを超え、不特定多数の人が出入りする、周辺環境に配慮を要するもの。ただし、大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）が適用されるものを除く。
- (4) 老人福祉法（昭和38年法律第133号）に基づく有料老人ホーム及びこれに類するもの（公共・公益施設の整備及び経費負担等の原則）

第5条 事業者は、市と協議し、開発区域に必要な公共・公益施設を日野市まちづくり指導基準（平成18年9月30日制定）に基づき設置するものとする。

2 事業者は、次の各号のいずれかに該当するときは、別表第1に規定する基準に従い、公共・公益施設を自己の責任において整備し、公共・公益施設の整備のための用地を市に寄付し、又は公共・公益施設の整備のための費用を負担するものとする。

- (1) 第3条第1項第1号及び第2号に該当する開発事業で区画数が40を超えるもの又は開発区域面積が2,000平方メートル以上のもの
- (2) 第3条第1項第3号に該当する開発事業で戸数が40（単身者用集合住宅及び第4条第1項第4号に該当するものを除く。）を超えるもの又は開発区域面積が2,000平方メートル以上のもの

3 事業者が集合住宅建設を目的とした開発事業を施行するに当たり、当該敷地内に駐車場を確保する場合は、別表第2に規定する割合をもって、前項に規定により事業者が負担する経費を軽減する。ただし、第4条第4号に規定する建築物に係る開発事業を除く。

4 事業者は、市長が開発区域及びその周辺における公共・公益施設の配置状況を考慮して必要と認めるときは、別表第1に規定する基準にかかわらず必要な公共・公益施設の整備について市の要請に協力するものとする。

5 第2項の規定により事業者が負担する経費は、原則として協定締結時に支払うものとする。

（公園、緑地）

第6条 第3条第1項第1号による開発事業を行う事業者は、別表第3に規定する割合以上の提供公園、緑地を設置するものとする。

2 第3条第1項第3号による開発事業を行う事業者は、その開発区域が2,000平方メートル以上である場合、開発地域によりその開発区域面積の別表第3に規定する割合以上の提供公園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には適用しない。

（公共・公益施設等の確認）

第7条 事業者は、新たに設置する公共・公益施設等について、工事設計書に基づき完全に施行し、完了後市の確認を受けるものとする。道路位置指定により築造された道路につい

ても同様とする。

(公共・公益施設の用地の帰属及び寄附の手続)

第8条 事業者は、市の帰属となる公共・公益施設の用地の所有権移転の登記に必要な一切の書類を工事完了後速やかに市長に提出するものとする。

(公共・公益施設等の無償譲渡及び管理)

第9条 事業者は、市が管理に当たる公共・公益施設等は無償譲渡するものとし、その譲渡については、日野市公有財産規則（昭和39年規則第11号）の規定を準用する。

(要綱の遵守)

第10条 事業者は、この要綱の規定を遵守しなければならない。

2 市長は、事業者が要綱の規定に基づき適正に開発事業を行えるよう必要に応じて指導・助言をすることができる。

(協議)

第11条 この要綱に定めのない事項、その他市長が必要と認めるものについては、その都度、事業者と協議の上決定するものとする。

付 則

- 1 この要綱は令和3年6月1日（以下「施行日」という。）から施行する。
- 2 この要綱による改正後の日野市住みよいまちづくり指導要綱の規定は、施行日以後に日野市まちづくり条例第60条に規定する開発事業事前協議申請書（以下「事前協議申請書」という。）を受理したものについて適用し、同日前に受理した事前協議申請書及び既に協定を締結したものについては、なお従前の例による。

別表第1（第5条関係）

1. 公共・公益施設の整備に伴い事業者が負担する経費等の基準

(1) 公園、緑地に関する基準

ア 第3条第1項第1号の開発事業にあつては、開発区域面積の6パーセント又は10パーセントを、公園、緑地の用地として無償譲渡する。ただし、開発区域面積が2,000平方メートル以上3,000平方メートル未満のものについては、取得費用（開発区域の6パーセント）を寄附する。

イ 第3条第1項第3号の開発事業にあつては、開発区域面積の3パーセント又は7パーセントを、公園、緑地の用地として無償譲渡する。ただし、開発区域面積が2,000平方メートル以上6,000平方メートル未満のものについては、取得費用（開発区域面積の3パーセント）を寄附する。

ウ 上記ア及びイの開発事業で区画数が40を超えるもの及び住宅建設で戸数が40を超えるものは、緑化推進のための整備費用を寄附する。

エ ウの規定に関わらず、協定を締結した年の1月1日において、5年以上市内に居住する者が、同期間以上所有する土地を自ら分譲又は賃貸の用に供するため

開発事業(第3条第1項第4号に掲げる事業を除く。)を行う場合には、ウ中「40」とあるのは、「50」とする。

オ エの規定は、一の開発事業にのみ適用するものとする。

(2) 集会場に関する基準

計画区画数又は計画戸数が250に対して、1集会場(用地350平方メートル、建物100平方メートル)を建設する。ただし、計画区画数又は計画戸数に端数を生じたときは(5)のイに準ずる。

(3) 小学校及び中学校に関する基準

ア 小学校にあつては、計画区画数が1,000又は計画戸数が1,000(以下「基準数1,000」と総称する。)に対して、1校(校地16,500平方メートル、校舎(12学級)3,000平方メートル、屋内運動場532平方メートル、プール325平方メートル)を建設する。

イ 中学校にあつては、計画区画数が2,000又は計画戸数が2,000(以下「基準数2,000」と総称する。)に対して、1校(校地20,000平方メートル、校舎(12学級)3,800平方メートル、屋内運動場780平方メートル、プール275平方メートル)を建設する。

(4) 幼稚園及び保育所に関する基準

基準数1,000に対して、1施設(用地1,800平方メートル、建物447平方メートル)を建設する。

(5) その他の施設等に関する基準

ア (1)から(4)までの規定にかかわらず、市長が特に必要と認める施設等については、開発事業者との協議の上、当該施設及び整備費用を負担し寄附するものとする。

イ (3)及び(4)において基準数1,000又は基準数2,000に満たない場合、あるいは、超えて端数を生じたときは、その各々の端数と基準数1,000又は基準数2,000との比により算出した費用の寄附又は施設の無償譲渡とするものとする。

ただし、(3)において基準数1,000未満あるいは、基準数2,000未満の場合でも、その各々について算出した校地の面積の和が16,500平方メートル以上になったときは、その校地を無償譲渡するものとする。

2. 経費負担の控除等準

(1) 経費負担の基礎控除

公益施設の経費負担・緑化推進経費負担の算出方法は、次に掲げるとおりとする。

ア 計画区画数及び計画戸数から、それぞれ40を控除するものとする。

イ 国及び都からの補助金交付があるものは、市長が特に認める場合に限り、その補助額を控除することができる。

(2) 経費負担の控除の特例

ア 市内に所在する事業所の勤労者の福利・更生施設としての住宅（集合住宅を含む。）に係る開発事業における経費負担の算出は、(1)アの規定により算出した数から当該算出した数に2分の1を乗じて得た数を控除することができる。

イ 建替えに伴う開発事業における経費負担の算出は、計画区画数又は計画戸数から、既存の戸数を控除することができる。

(3) 経費負担の特例

事業者は、市長が認めるときは、用地提供、関連施設の整備をもって公共、公益施設の経費負担に代えることができる。

(4) 経費の額

1区画及び1戸当たりの公共・公益施設費及び緑化推進費の額は、原則として、毎年4月1日に定めるものとする。ただし、市長が特に認める場合はその限りでない。

別表第2（第5条関係）

計画戸数に対する事業区域内（敷地内）駐車場の確保率	軽減率
100%以上	60パーセント
80%を超え100%未満	50パーセント
60%を超え80%以下	40パーセント
30%を超え60%以下	30パーセント

※注意

1 この表中の軽減率は、日野市まちづくり指導基準別表第2に掲げる各最低限確保率を上回る場合に適用する。

2 日野市まちづくり指導基準第12条第6項後段、同条第7項及び共に適用される場合において、この表中「計画戸数に対する事業区域内（敷地内）駐車場の確保率」とあるのは「計画戸数に対する駐車場の確保率」と読み替える。

別表第3（第6条関係）

	種別	開発区域が多摩丘陵自然公園内の場合	開発区域が左記以外の地域の場合
		提供公園、緑地の設置の割合	開発行為 (第3条第1項第1号)
	建築行為 (第3条第1項第3号)	7パーセント	3パーセント