

「青梅市開発行為等の基準および 手続に関する条例」のあらまし



青梅市は、秩父多摩甲斐国立公園の一角を担う緑の山並みや美しい川などの豊かな自然と景観が息づき、また先人から受け継がれた歴史や文化資源にも恵まれています。そして、青梅市宅地開発等指導要綱および土地地区画整理事業などによる快適で安全なまちづくりを進めてきました。

平成17年度に秩序あるまちの整備と快適な生活環境の保全による計画的なまちづくりを進めていくために「青梅市開発行為等の基準および手続に関する条例」を定めました。

豊かな自然や歴史と調和した美しいまちづくりを進めていくため、市民の皆さん、事業者の皆さんの御協力をお願いします。

青 梅 市

条例の目的

青梅市における開発行為等に関し、都市計画法の規定による技術基準を定めるとともに、施設の整備基準および協議等の手続を定めることにより、秩序あるまちの整備と快適な生活環境の保全を図り、もって計画的なまちづくりを推進することを目的とします。

条例の適用事業

この条例の適用を受ける事業（開発行為等）は、次のとおりです。

開発行為等	適用事業
開発行為	都市計画法第4条第12項に規定する開発行為において、同法第29条の許可を必要とする事業
宅地造成行為	宅地造成等規制法第2条第2号に規定する宅地造成において、同法第8条の許可を必要とするもので、事業区域の面積が500平方メートル以上の事業
中高層建築物の建築行為	高さが10メートルを超える（ただし、都市計画法第7条第3項に規定する市街化調整区域または同法第8条第1項第1号に掲げる第一種低層住居専用地域および第二種低層住居専用地域にあっては、軒の高さが7メートルを超えるか、地階を除く階数が3以上）建築物の建築行為において、次のいずれかに該当する事業 ア 計画戸数が8戸以上の共同住宅の建築 イ 延べ面積が1,500平方メートル以上の建築物の建築
共同住宅の建築行為	共同住宅、長屋、寄宿舍等の共同住宅の建築行為において、計画戸数が20戸以上の事業

※ 事業完了前（完了通知書の交付以前）に、事業区域の隣接地において開発行為等を行うときは、未完了事業の事業区域も含まれるとみなして、この条例の適用を受けます。

大規模事業の取扱い

大規模な事業については、次のとおり協議します。

- 計画戸数が1,000戸以上の事業を行う場合には、この条例の規定によるほか、別に市と協議をします。
- 市街化調整区域において、事業区域の面積が5ヘクタール以上の事業を行う場合には、別に市と協議をします。

近隣関係住民への説明

事業者は、事業の計画内容を近隣関係住民に誠意をもって説明し、紛争等が生じないように努めなければなりません。

- 近隣関係住民への説明の方法は、説明会または戸別の説明とします。
- 近隣関係住民の範囲は、次のとおりです。
 - 開発行為および宅地造成行為については、事業区域に隣接している土地（隣接する土地が道路等の公共施設である場合は、その道路等を越えて隣接している土地）または当該土地に存する建築物に関して権利を有する人および居住する人。
 - 中高層建築物および共同住宅の建築行為については、事業区域境界線から、建築物の高さの2倍の水平距離の範囲内にある土地または建築物に関して権利を有する人および当該範囲内に居住する人。
- 近隣住民から申出があったときは、説明会により説明します。

標識の設置

事業者は、事業計画が定まったときは、速やかに事業計画の標識を設置しなければなりません。

開発行為における技術基準

都市計画法第33条の規定により、この条例で定める開発行為の技術的基準は、事業区域に新設する道路の幅員、公園面積の最低限度および敷地面積の最低限度です。

■ 事業区域に新設する道路の幅員

道路は、原則として通り抜け道路とし、道路の幅員は次のとおりです。

道路の延長	道路の幅員
35メートル以下	4.5メートル以上
35メートルを超え、60メートル以下	<ul style="list-style-type: none"> ● 通り抜け道路のときは、4.5メートル以上 ● 行き止まり道路のときは、5メートル以上
60メートルを超え、120メートル以下	<ul style="list-style-type: none"> ● 通り抜け道路または行き止まり道路で転回広場を2箇所以上設置するときは、5メートル以上 ● 行き止まり道路のときは、6メートル以上
120メートルを超えるとき	6メートル以上

■ 公園の面積

公園面積は、事業区域の面積が3,000平方メートル以上のときに整備が必要となります。

事業区域面積	公園面積の最低限度
3,000平方メートル以上	事業区域面積の6パーセント

整備する公園は、広場および緑地とし、広場には遊具等の施設を設置します。また、緑地には樹木を植栽します。

■ 敷地面積の最低限度

予定建築物の1区画における敷地面積の最低限度は、次のとおりです。

区域区分	敷地面積の最低限度
市街化区域	120平方メートル
市街化調整区域	165平方メートル

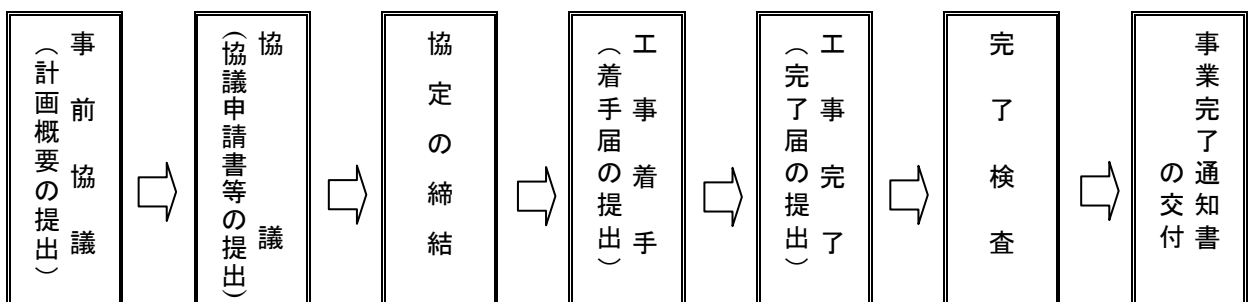
施設の整備基準

事業により設置する施設の整備基準は、次のとおりです。

施設	整備基準
道路	<ul style="list-style-type: none"> ● 新設する道路は、幅員6メートル以上の既存道路に接続します。既存道路の幅員が6メートルに満たない場合には、既存道路の中心線から3メートル後退し整備します。 ● 事業区域に接する既存道路の幅員が6メートル未満のときは、道路中心線から3メートル後退し整備します。 ● 道路は、路面を舗装し、排水施設および交通安全施設等を設置します。
公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> ● 共同住宅の建築行為において、事業区域面積が3,000平方メートル以上の場合には、3パーセント以上の公園を整備します。 ● 中高層建築物および共同住宅の建築行為においては、10パーセント以上の緑地を整備します。 ● 公園、緑地には、遊具等の施設の設置および樹木の植栽をします。
給水施設	給水施設を整備します。
排水施設	雨水排水施設および汚水排水施設を整備します。
消防水利施設	消防水利施設を整備します。
駐車施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 共同住宅においては、住宅2戸に1台以上の割合で駐車施設を整備します。 ● 住宅以外の建築物においては、必要台数分の駐車施設を整備します。
自転車等置場	<ul style="list-style-type: none"> ● 共同住宅においては、住宅1戸に1台（ワンルーム形式共同住宅においては、2戸に1台）以上の自転車等置場を整備します。 ● 住宅以外の建築物については、必要台数分の自転車等置場を整備します。

協議等の手続

開発行為等の協議の手続きは、次のとおりです。



勧告・命令・公表

事業者が条例に定める規定を守らないと認めるときは、市は事業者に対して必要に応じた勧告、命令をすることができます。また、命令に従わないときは、その事実を公表できます。

青梅市開発行為等の基準および手続に関する条例

〔平成16年12月27日条例第38号〕
〔平成17年4月1日施行〕

目次

- 第1章 総則（第1条—第9条）
- 第2章 開発行為の技術基準（第10条・第11条）
- 第3章 施設の整備基準（第12条—第18条）
- 第4章 協議等の手続（第19条—第31条）
- 第5章 補則（第32条—第38条）

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、青梅市（以下「市」という。）における開発行為等に関し、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）による技術基準を定めるとともに、施設の整備基準および協議等の手続を定めることにより、秩序あるまちの整備と快適な生活環境の保全を図り、もって計画的なまちづくりを推進することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例における用語の意義は、次の各号に定めるもののほか、法、宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）および建築基準法（昭和25年法律第201号）の例による。

- (1) 開発行為 法第4条第12項に規定する開発行為で法第29条の許可を要するものをいう。
- (2) 宅地造成行為 宅地造成等規制法第2条第2号に規定する宅地造成で同法第8条の許可を要するものをいう。
- (3) 中高層建築物 高さが10メートルを超える建築物をいう。ただし、法第7条第3項に規定する市街化調整区域または法第8条第1項第1号に掲げる第一種低層住居専用地域および第二種低層住居専用地域にあっては、軒の高さが7メートルを超えるか、地階を除く階数が3以上の建築物をいう。
- (4) 建築行為 建築基準法第2条第1号に規定する建築物を新築し、増築し、または改築する行為をいう。
- (5) 共同住宅 共同住宅、長屋、寄宿舎等をいう。
- (6) 開発行為等 開発行為、宅地造成行為ならびに中高層建築物および共同住宅の建築行為をいう。
- (7) 事業者 開発行為等を行う者をいう。
- (8) 事業区域 開発行為等を行う土地の区域をいう。
- (9) 埋蔵文化財 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第57条第1項に規定する文化財をいう。

（適用事業）

第3条 この条例の適用を受ける事業（以下「条例適用事業」という。）は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 開発行為
 - (2) 宅地造成行為で事業区域の面積が500平方メートル以上のもの
 - (3) 中高層建築物の建築行為で、次のいずれかに該当するもの
 - ア 計画戸数が8戸以上の共同住宅の建築
 - イ 延べ面積が1,500平方メートル以上の建築物の建築
 - (4) 計画戸数が20戸以上の共同住宅の建築行為
- 2 一の条例適用事業を行う事業者が、当該事業完了前に当該事業区域に接する土地において開発行為等を行おうとするときは、当該開発行為等は、当該事業の事業区域に含まれるものとみなし、この条例を適用する。

（近隣関係住民等への周知）

第4条 事業者は、条例適用事業の計画内容を、近隣住民その他当該事業により影響を受ける者（以下「近隣関係住民等」という。）に誠意をもって説明し、紛争が生じないよう努めなければならない。

- 2 事業者は、第3条第1項第3号の事業について、近隣関係住民等との間に紛争が生じた場合には、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年東京都条例第64号。以下「東京都中高層建築物紛争予防条例」という。）に従うほか、自主的に解決するよう努めなければならない。

（標識の設置）

第5条 事業者は、条例適用事業の計画が定まったときは、速やかに事業計画の標識を設置しなければならない。

- 2 東京都中高層建築物紛争予防条例の規定にもとづき、標識を設置する場合においては、前項の規定による標識の設置は省略することができる。

（電波障害対策）

第6条 事業者は、第3条第1項第3号の事業を行うときは、近隣関係住民等の受ける電波障害について、事前に専門機関による調査を行い、障害が生じた場合には、事業者の負担で障害を取り除くための施設を設置する等必要な措置を講じなければならない。

（環境保全対策）

第7条 事業者は、近隣関係住民等に工事内容を周知するとともに、騒音、振動、粉じん、汚水その他公害の発生防止および防災対策ならびに交通対策に努めるものとし、被害が発生した場合には、速やかに適切な措置を講じなければならない。

（埋蔵文化財包蔵地）

第8条 事業者は、事業区域内に埋蔵文化財包蔵地が存在する場合には、事前に青梅市教育委員会（以下「教育委員会」という。）と協議をしなければならない。

- 2 事業者は、工事中に埋蔵文化財を発見した場合には、ただちに工事を中止し、現状を変更することなく速やかに教育委員会と協議をしなければならない。

（大規模事業の取扱い）

第9条 計画戸数が1,000戸以上の事業（次項に規定する事業を除く。）を行う場合には、この条例の規定によるほか、別に青梅市長（以下「市長」という。）と協議をしなければならない。

- 2 市街化調整区域において、事業区域の面積が5ヘクタール以上の事業を行う場合には、別に市長と協議をしなければならない。

第2章 開発行為の技術基準

（道路の幅員および公園の面積）

第10条 住宅の用に供する目的で行う開発行為について法第33条第3項の規定にもとづき条例で定める技術基準は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第29条の2第2項第2号の規定にもとづく開発区域に新設される道路の幅員は、次に掲げるとおりであること。
 - ア 道路の延長が35メートル以下のときの幅員は、4.5メートル以上とする。
 - イ 道路の延長が35メートルを超え60メートル以下のときの幅員は、4.5メートル以上とする。ただし、土地の形態によりやむを得ず行き止まり道路となるときは、5メートル以上とする。

ウ 道路の延長が60メートルを超え120メートル以下のときの幅員は、5メートル以上とする。ただし、土地の形態によりやむを得ず行き止まり道路となる場合で、転回広場を2か所以上設けないときは、6メートル以上とする。

エ 道路の延長が120メートルを超えるとときの幅員は、6メートル以上とする。

- (2) 政令第29条の2第1項第5号および第6号の規定にもとづく公園面積の最低限度は、事業区域面積が3,000平方メートル以上の開発行為については、事業区域面積の6パーセントとする。ただし、政令第25条第1項第6号ただし書により、土地区画整理事業完了区域で、法第8条第1項第1号に掲げる用途地域が住居系または商業系の地域において行う事業のときは、この限りでない。

(敷地面積の最低限度)

第11条 法第33条第4項の規定による予定建築物にかかる敷地面積の最低限度は、市街化区域において行う開発行為は、120平方メートル、市街化調整区域において行う開発行為は、165平方メートルとする。ただし、市街化調整区域において、自己の居住の用に供する住宅の建築に伴う開発行為を除く。

2 前項の適用後の最後の1区画の面積が、基準面積の9割以上の場合には、当該区画の面積については当該面積とする。ただし、法第8条第1項第1号に定める用途地域のうち、建築物の敷地面積の最低限度が定められた地域を除く。

3 建築物が現存し、または建築されたことのある宅地が、建築基準法による接道条件を満たすため事業区域に含まれる場合には、当該宅地の面積については第1項の規定を適用しない。

第3章 施設の整備基準

(道路の整備)

第12条 事業者は、開発行為における道路を、次の各号に定めるところにより整備しなければならない。

(1) 事業区域に新設する道路は、原則として通り抜け道路とし、第10条第1号の規定によること。

(2) 事業区域に新設する道路を既存道路に接続させるときは、幅員6メートル以上を有する道路に接続させるものとし、当該既存道路の幅員が6メートルに満たない場合には、当該既存道路の中心線から3メートル後退し、整備しなければならない。ただし、土地区画整理事業により街区が整備されている道路の場合は、この限りでない。

(3) 事業区域が幅員6メートル未満の既存道路に接するときは、当該既存道路の中心線から3メートル後退し、整備しなければならない。ただし、土地区画整理事業により街区が整備されている道路および事業区域に接する道路が4メートル未満で建築基準法第42条第2項に該当しない道路の場合は、この限りでない。

2 第3条第1項第3号および第4号の事業に伴う道路は、事業区域が幅員6メートル未満の既存道路に接するときは、道路中心線から3メートル後退し、整備しなければならない。ただし、土地区画整理事業により街区が整備されている道路および事業区域に接する道路が4メートル未満で建築基準法第42条第2項に該当しない道路の場合は、この限りでない。

3 前2項において接続先または接する道路が国道、都道であるときは、国、都知事と別に協議しなければならない。

(公園、緑地の整備)

第13条 事業者は、開発行為における公園について必要な公園施設を整備しなければならない。

2 第3条第1項第3号アおよび第4号の事業のうち、事業区域面積が3,000平方メートル以上のものについては、3パーセント以上の公園を整備しなければならない。ただし、土地区画整理事業完了区域で、法第8条第1項第1号に掲げる用途地域が住居系もしくは商業系の地域または開発行為によりすでに公園が整備された区域において行う事業については、この限りでない。

3 第3条第1項第3号および第4号の事業については、事業区域面積の10パーセント以上の緑地を整備しなければならない。この場合において、前項の規定による3パーセント以上の公園を整備するときは、事業区域面積から整備する公園の面積を差し引いた面積の10パーセント以上とする。

(給水施設)

第14条 事業者は、給水施設を整備しなければならない。

(排水施設)

第15条 事業者は、雨水排水施設および汚水排水施設を整備しなければならない。

(消防水利施設)

第16条 事業者は、消防法(昭和23年法律第186号)第20条第1項の規定にもとづき、必要な消防水利施設を整備しなければならない。

(廃棄物の保管場所)

第17条 事業者は、第3条第1項第3号および第4号の事業については、廃棄物の保管場所等を整備しなければならない。

(駐車施設および自転車等置場)

第18条 事業者は、第3条第1項第3号および第4号の事業については、駐車施設および自転車等置場を整備しなければならない。

第4章 協議等の手続

(事前相談)

第19条 事業者は、事業を計画したときは、協議を行う前に計画概要を市長に提出し、相談しなければならない。

(協議)

第20条 事業者は、法令で定める手続を行う前に、市長と協議をしなければならない。

(協定の締結)

第21条 前条にもとづく協議が整ったときは、協定を締結しなければならない。

(同意書の交付)

第22条 市長は、前条による協定を締結したときは、開発行為および第3条第1項第2号の事業については、同意書を交付する。

(準用)

第23条 第20条から前条までの規定は、協定締結後、事業内容に変更が生じた場合について準用する。

(軽微な変更)

第24条 市長は、事業計画の変更が軽微なときは、変更届の提出をもって変更の承認をすることができる。

(地位の承継)

第25条 第21条に定める協定を締結した事業者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該協定にもとづく地位を承継する。この場合において、当該地位を承継した者は、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

2 事業者から事業区域の土地の所有権その他協定締結事業の施行に必要な権原を取得した者は、市長の承認を受けて、当該事業者が有していた当該協定にもとづく地位を承継することができる。

(取下げ)

第26条 事業者は、事業計画を取りやめる場合には、速やかに市長に届け出なければならない。

(工事着手)

第27条 事業者は、工事に着手するときは、速やかに市長に届け出なければならない。

(工事完了)

第28条 事業者は、工事が完了したときは、速やかに市長に届け出なければならない。

(引継書)

第29条 事業者は、当該事業によって整備し、市に帰属することになるものについては、工事完了届の提出までに、市長に引継書を提出しなければならない。

(完了検査)

第30条 市長は、第28条に定める工事完了届を受理したときは、工事完了検査を行わなければならない。

2 前項の検査の結果、締結した協定の内容に適合しない箇所があるときは、事業者は市長とその補修方法について協議し、自らの責任において速やかに補修しなければならない。

(完了通知)

第31条 市長は、この条例に規定する手続きがすべて完了したと認めるときは、事業者に事業完了通知書を交付する。

第5章 補則

(許認可権者との連携)

第32条 市長は、条例適用事業について、土地利用に関する法令の許認可権者と相互に情報交換を図り、この条例と関係法令が連携して運用されるよう努めなければならない。

(国等の事業)

第33条 国および地方公共団体が事業者である場合には、別途市長と協議しなければならない。

(報告等)

第34条 市長は、事業者に対し、条例適用事業の施行状況に関する報告または資料の提出を求めることができる。

(勧告)

第35条 市長は、事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該事業者に対し、期限を定めて必要な措置を講じるよう勧告することができる。

(1) 第4条の規定による近隣関係住民等への周知を実施しないとき。

(2) 第5条の規定による標識の設置をしないとき。

(3) この条例に規定する必要な協議をしないとき。

(4) 第21条の規定による協定を守らないとき。

(5) その他市長が特に必要と認めるとき。

(命令)

第36条 市長は、事業者が前条の規定による勧告に従わないときは、当該事業者に対し、期限を定めて必要な措置を命じることができる。

(公表)

第37条 市長は、事業者が前条の規定による命令に従わないときは、当該事業者に対し意見を述べる等の機会を与えた上で、その事実を公表することができる。

(委任)

第38条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

付 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において規則で定める日から施行する。

(経過措置)

2 この条例施行の際、青梅市宅地開発等指導要綱（昭和50年4月1日実施）の規定にもとづき、現に事前協議が開始している事業については、この条例の規定にかかわらず、なお従前の例による。

**「青梅市開発行為等の基準および
手続に関する条例」のあらまし**

平成17年（2005年）4月初版
平成21年（2009年）5月増刷
平成22年（2010年）12月編集

編集・発行 都市計画課

〒198-8701 東京都青梅市東青梅1-11-1
電話番号 0428-22-1111（代表）