

# 小金井市宅地開発等の手引き

令和5年6月  
小金井市

～ 目 次 ～

<b>1 協議・届出が必要となる宅地開発等</b>	P. 1
(1) 大規模土地取引行為	P. 1
(2) 大規模開発事業	P. 1
(3) 指定開発事業	P. 1
<b>2 大規模土地取引行為・大規模開発事業</b>	P. 3
(1) 大規模土地取引行為の手続きの流れ	P. 3
(2) 大規模開発事業の手続きの流れ	P. 3
<b>3 指定開発事業</b>	P. 4
(1) 公共施設等の整備基準の概要	P. 4
(2) 手続きの流れ	P. 7
(3) 事前相談・事前協議先	
・事前相談先一覧	P. 8
・事前協議確認票	P. 9
<b>4 提出書類一覧</b>	P. 10
(1) 各書類の提出部数	P. 10
(2) 添付書類及び添付図書	
① 大規模土地取引行為及び大規模開発事業の提出書類	P. 10
② 指定開発事業の提出書類	P. 11
<b>5 宅地開発等に係る条例、条例施行規則、要綱、指針等</b>	P. 12
(1) 小金井市まちづくり条例（抜粋）	P. 12
(2) 小金井市まちづくり条例施行規則（抜粋）	P. 16
(3) 小金井市宅地開発等指導要綱（全文）	P. 19
(4) 小金井市宅地開発等指導要綱に基づくワンルーム形式の共同住宅の建設に関する指導指針（全文）	・・・ P. 24
(5) 小金井市環境配慮指針	P. 26
(6) 小金井市環境配慮計画書	P. 31
<b>6 その他</b>	P. 32
(1) 小金井市葬祭場の設置及び管理運営に関する指導要綱	
・指導要綱の概要	P. 32
・指導要綱の手続きの流れ	P. 33
・指導要綱（全文）	P. 34

# 1 協議・届出が必要となる宅地開発等

## (1) 大規模土地取引行為

下表(1)の大規模土地取引行為を締結しようとする者は、その契約を締結しようとする日の3か月前までに、大規模土地取引行為届出書（様式第27号）を市長に届け出なければなりません。

## (2) 大規模開発事業

下表(2)の大規模開発事業を行おうとする者は、事業計画の変更が可能な時期までに、大規模開発事業土地利用構想届出書（様式第28号）を市長に届け出なければなりません。

土地利用構想の公告・縦覧、周辺住民への説明会、周辺住民が意見書を提出できる機会などが条例で規定されており、構想段階早期からの手続きが必要となります。

## (3) 指定開発事業

下表(3)の指定開発事業を行おうとする事業者は、事業の計画や工事着手・完了、公共施設の引渡し等の際に、小金井市まちづくり条例に基づく協議や届出等を行わなくてはなりません。

	項 目	対 象
(1)	大規模土地取引行為 (小金井市まちづくり条例第29条)	5,000㎡以上の土地の所有権、地上権もしくは賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利の移転又は設定（対価を得て行われる場合に限る。）を行う契約（予約を含む。）。
(2)	大規模開発事業 (小金井市まちづくり条例第31条)	① 開発区域面積が5,000㎡以上の開発事業。 ② 100戸以上の共同住宅の建設事業。 ③ 延べ床面積が10,000㎡以上の建築物の建設事業。
(3)	指定開発事業 (小金井市まちづくり条例第37条)	◆ <u>開発行為等</u> 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。 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。 ◆ <u>中高層建築物等の建設事業</u> ① 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。 ② 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。 ③ 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。

※開発事業者は、生産緑地法において指定開発事業を実施する場合は、生産緑地法（昭和49年法律第68号）第14条の規定による行為制限の解除後に条例の手続きを進めるものとする。

※「共同住宅」の定義は、建築基準法上の用途の取り扱いに準じる。（長屋や寄宿舎は含まない。）

※「建築物の高さ及び軒の高さ」は、建築基準法上の高さの取り扱いに準じる。

◎ 指定開発事業の対象事業について

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とは？

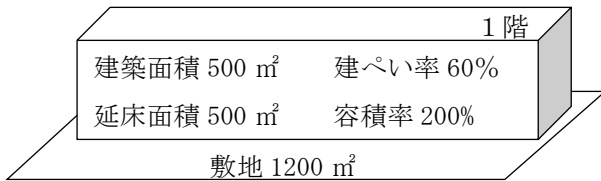
敷地が1,000㎡以上あるからといって、指定開発事業の対象になるわけではありません。

- 建築面積 ÷ 建ぺい率 ≥ 1,000㎡
- 延床面積 ÷ 容積率 ≥ 1,000㎡

どちらか一方でも該当した際に指定開発事業の対象になります。

※延床面積は容積対象です。建ぺい率・容積率は、都市計画等で定められた値です。

【ケース1】



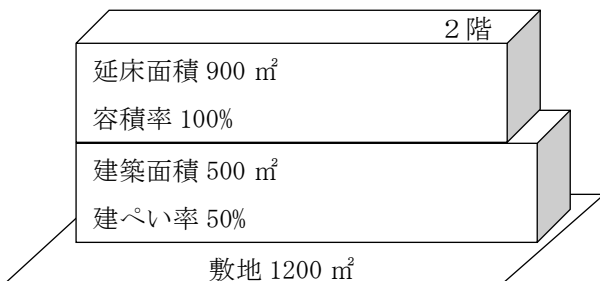
500㎡ (建築面積) ÷ 0.6 (建ぺい率) = 833  
500㎡ (延床面積) ÷ 2.0 (容積率) = 250  
➤ どちらも1000㎡未満のため、敷地面積は1000㎡を超えているが対象にならない。

【ケース2】



500㎡ (建築面積) ÷ 0.6 (建ぺい率) = 833  
1000㎡ (延床面積) ÷ 2.0 (容積率) = 500  
➤ どちらも1000㎡未満のため、敷地面積は1000㎡を超えているが対象にならない。

【ケース3】

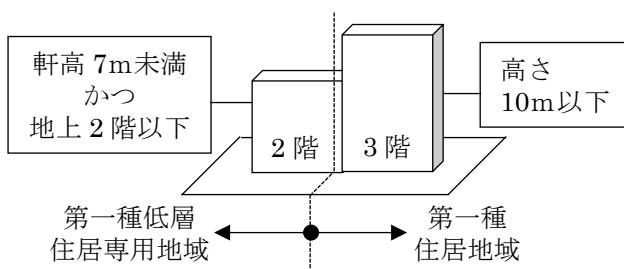


500㎡ (建築面積) ÷ 0.5 (建ぺい率) = 1000  
900㎡ (延床面積) ÷ 1.0 (容積率) = 900  
➤ 建築面積が1000㎡を必要としているため、条例の対象になる。

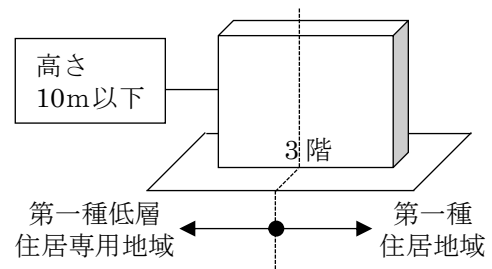
建築物が第一種及び第二種低層住居専用地域とその他の用途地域にまたがる場合は？

条例第37条1項3号に規定する建築物の高さの規定の適用については、当該建築物の部分が属する用途地域の規定を適用する。

【ケース1】 ➤ 条例の対象にならない。

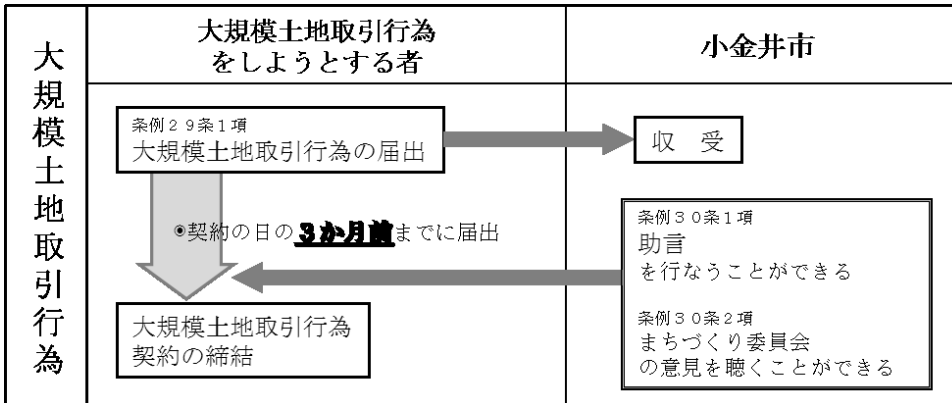


【ケース2】 ➤ 条例の対象になる。

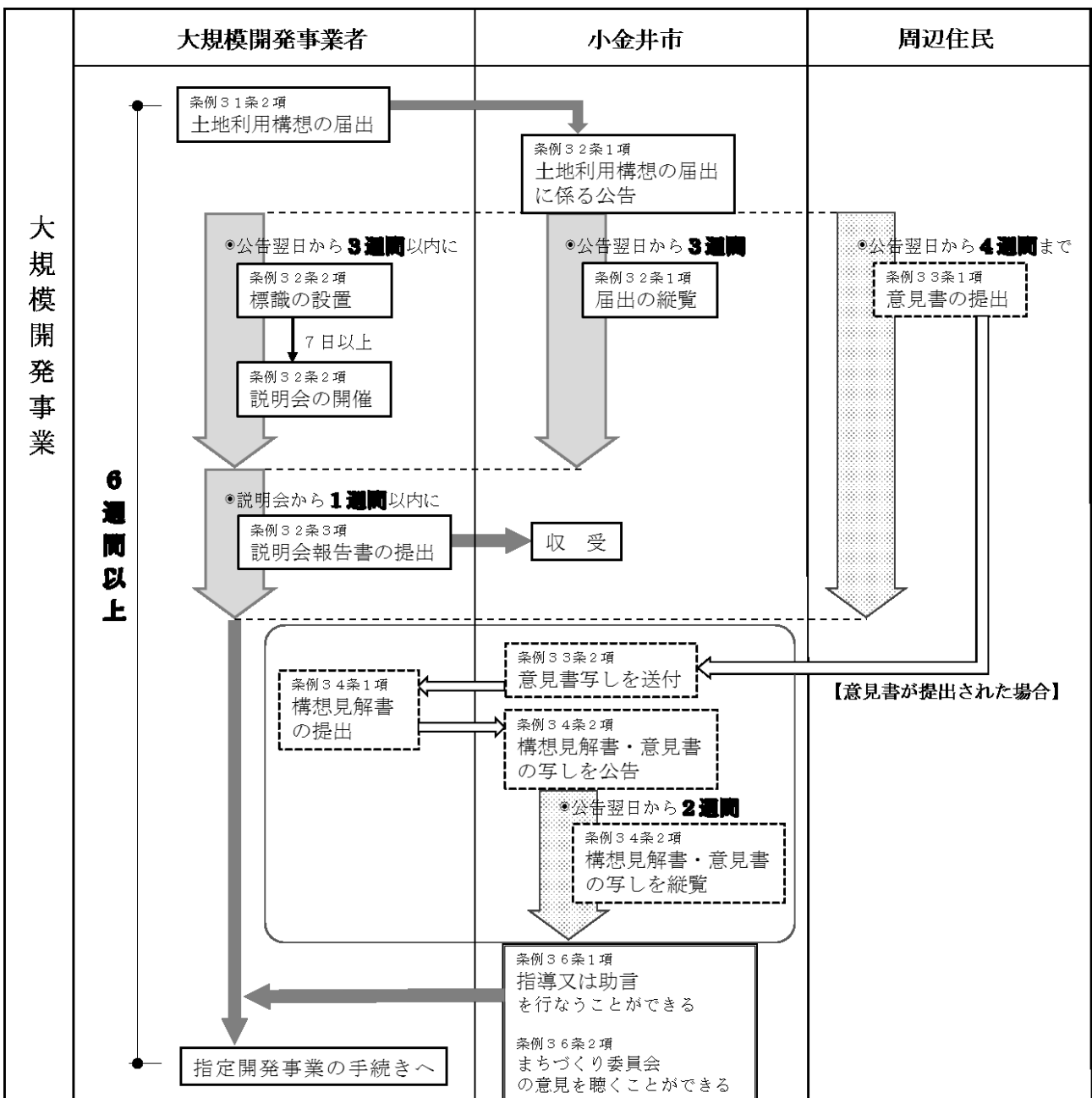


## 2 大規模土地取引行為・大規模開発事業

### (1) 大規模土地取引行為の手続きの流れ



### (2) 大規模開発事業の手続きの流れ



### 3 指定開発事業

#### (1) 公共施設等の整備基準の概要

##### ○開発行為等

- 【対象】・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。  
・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。

	整備基準の概要
道 路	・開発区域内の道路は原則として6m以上とする。(東京都多摩建築指導事務所の指導が必要) ・開発区域に接する既存道路で幅員6m未満の場合は、原則として道路(元道)中心から3m以上後退し、市道の場合は市に帰属、私道の場合は自主管理とする。
交通安全施設	開発区域内に電柱を設置する場合は、宅地内に設置する。
地域配備消火器	地域配備消火器を設置するよう努める。
公園・緑地	開発区域面積が3,000㎡以上の場合、開発区域面積の6%以上の公園を設置し、用地・施設共に市に帰属又は、一般公開とし、管理は自主管理とする。 ※中高層建築物等の建設事業と重複する場合は、中高層建築物等の面積割合とする。
消 防 水 利	開発区域面積が3,000㎡以上の場合、耐震性防火水槽(容量40㎡以上)を設置。
最低区画面積	第一種及び第二種低層住居専用地域→120㎡以上 その他→100㎡以上 ※2つの用途地域にまたがる場合は過半の用途とする。
みどりのまちづくり協力金	50戸以上の住宅を建設する際は、みどりのまちづくり協力金により、緑のまちづくりに協力するものとする。(計画戸数-既存戸数-49戸)×20万円

※開発事業者は、生産緑地法において指定開発事業を実施する場合は、生産緑地法(昭和49年法律第68号)第14条の規定による行為制限の解除後に条例の手続きを進めるものとする。

##### ○中高層建築物等の建設事業

- 【対象】・建築敷地面積が1000㎡以上を必要とする建設事業  
・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においては、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、2世帯住宅など自己の居住の用に供する住宅を除く。  
・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。

	整備基準の概要
道 路	・開発区域に接する既存道路で幅員6m未満の場合は、原則として道路(元道)中心から3m以上後退し、市道の場合は市に帰属、私道の場合は自主管理とする。
公園・緑地	・開発区域面積が1,000㎡以上3,000㎡未満の場合、開発区域面積の5%以上の公園緑地を設置し、一般公開とし、管理は自主管理とする。 ・開発区域面積が3,000㎡以上の場合、開発区域面積の8%以上の公園を設置し、一般公開とし、管理は自主管理とする。 ※上記によりがたい場合は、別途協議とする。
地域配備消火器	地域配備消火器を設置するよう努める。
消 防 水 利	共同住宅の計画戸数が50戸以上の場合、耐震性防火水槽(容量40㎡以上)を設置。
駐 車 場	・共同住宅の場合、原則として計画戸数の40%以上の台数及び引越し用等1台。 ・ワルム形式の場合、原則として計画戸数の30%以上の台数及び引越し用等1台。 ・商店、飲食店、食堂、物品販売店には、荷物の積卸場所を確保。
用途の純化	商業地域および近隣商業地域においては、下層部に商業または業務施設を設置するよう努めるものとする。
駐 輪 場	共同住宅の場合、計画戸数の1.5倍以上の台数。ワルム形式の場合1戸につき1台。
みどりのまちづくり協力金	50戸以上の住宅を建設する際は、みどりのまちづくり協力金により、緑のまちづくりに協力するものとする。(計画戸数-既存戸数-49戸)×20万円
環境配慮指針	・敷地面積から建物面積を除いた面積の20%以上の宅地内緑化を行う。 ・大型生ごみ減量化処理器の設置場所及び必要な設備を設けるよう努力すること。
ワンルーム形式(1K・1R)	1戸あたりの住戸専用面積(共有部分及びバルコニーを除く)は、25㎡以上を確保する。PS・MBは住戸専用面積に含まない。

※「共同住宅」の定義は、建築基準法上の用途の取り扱いに準じる。(長屋や寄宿舎は含まない。)

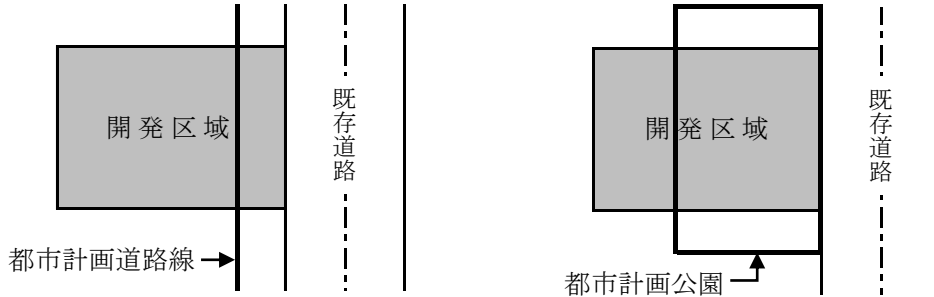
※「建築物の高さ及び軒の高さ」は、建築基準法上の高さの取り扱いに準じる。

## 【 宅地開発等指導要綱で定める公共施設等の整備基準について 】

### ●都市計画道路（第3条関係）

#### ○都市計画道路等について

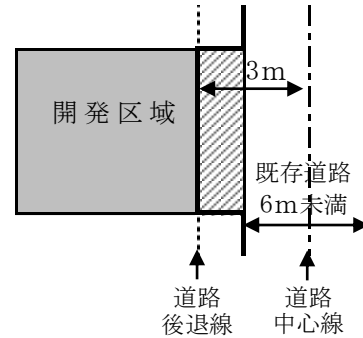
開発区域に都市計画道路、都市計画公園などがある場合は、都市計画課と事前に協議してください。



### ●道路（第4条関係）

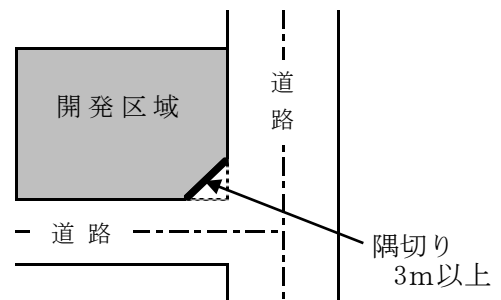
#### ○道路後退について（第4条第2号）

開発区域に接する既存道路の幅員が6m未満の道路の場合は、中心線から3m以上道路後退をしてください。



#### ○隅切りについて（第4条第3号）

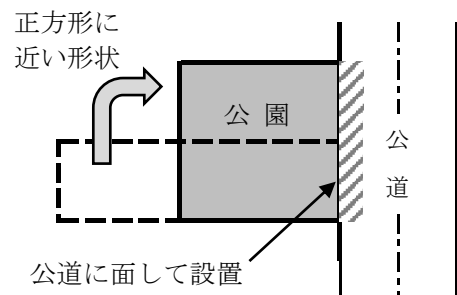
道路が平面交差する敷地で事業を行う場合は、3m以上の隅切りを設けてください。



### ●公園及び緑地（第6条関係）

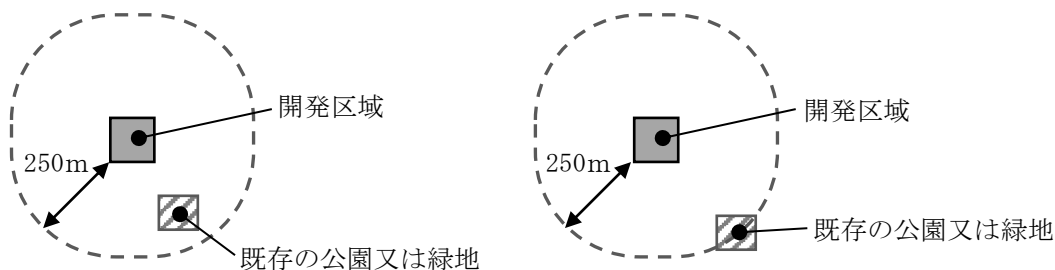
#### ○位置及び形状について（第6条第4項）

公園又は緑地は、公道に面して設置し、形状は、原則として正方形にしてください。整備内容等については、環境政策課と協議してください。



### ○公園協力金について（第6条第5項）

開発区域から250m以内に300㎡以上の公園又は緑地が設置されている場合は、負担割合の全部を公園協力金に代えるものとします。

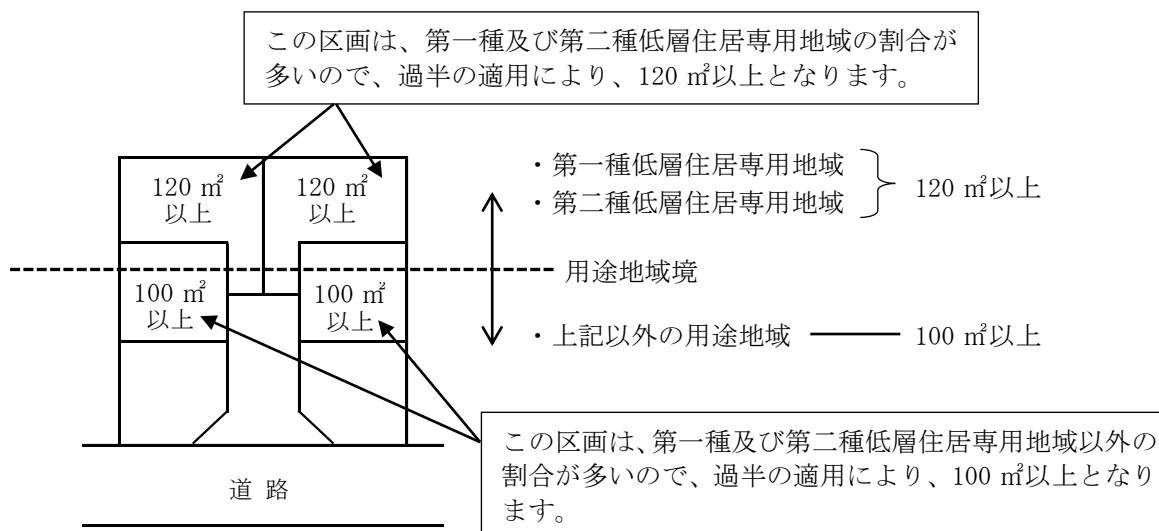


### ●宅地の区画面積（第13条関係）

#### ○区画面積の最低面積について

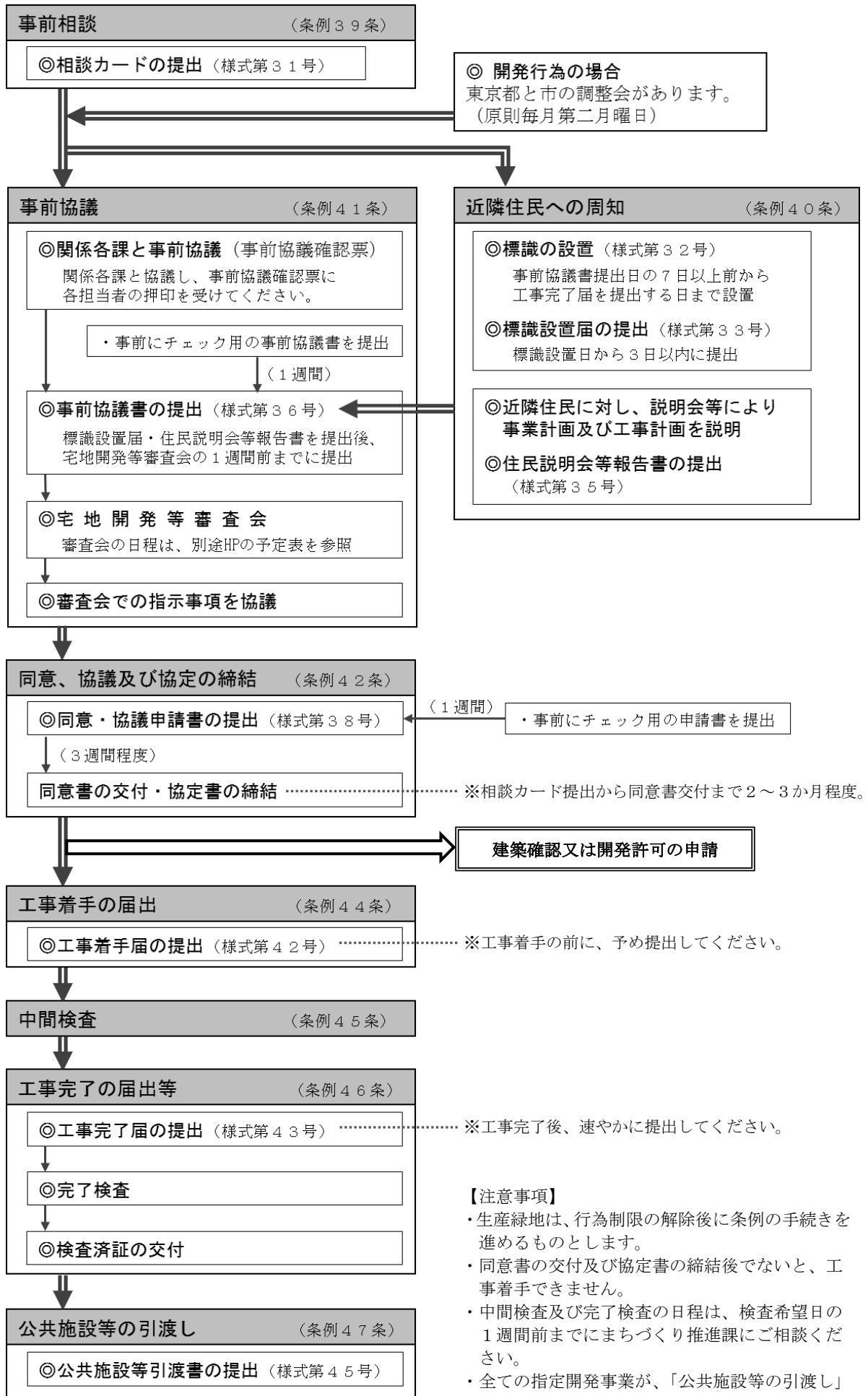
宅地の1区画の面積は100㎡以上としてください。ただし、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域における面積は120㎡以上としてください。

用途地域がまたがる場合は、宅地割後の過半の用途が適用されます。





## (2) 指定開発事業の手続きの流れ



### (3) 指定開発事業の事前相談・事前協議先

#### 【事前相談先の一覧】

部	課	係	内容	ダイヤルイン	場所
都市整備	まちづくり推進	まちづくり	小金井市まちづくり条例の手續、最低区画面積、最低居住水準の確保、みどりのまちづくり協力金、地区計画等	042-387-9862	第2庁舎 5階
	都市計画	都市計画	用途地域、都市計画道路等	042-387-9859	
	道路管理	道路管理	道路掘さく、占用申請、占用位置の調整 道路上の支障物（電柱等）、車両制限、雨水ます（市道）等	042-387-9849	
		道路測量	市道等の境界確定及び道路後退等	042-387-9857	
		工 事	道路整備の設計、道路整備施工時の指導等	042-387-9855	
	交通対策	交通対策	駐車場、駐輪場、カーブミラー、街路灯、デリネータ、環境配慮指針、駐車場条例等	042-387-9850	
	区画整理	区画整理	東小金井駅北口土地区画整理事業（事業区域内又は隣接地に限る）	042-388-0771	区画整理事務所※
総 務	地域安全	防災消防	地域配備消火器、防火貯水槽、消化栓、環境配慮指針等	042-387-9807	本庁舎 1階
市 民	経 済	産業振興	建築物の用途の純化、大規模小売店舗立地法 小金井市商店会の活性化に関する条例等	042-387-9831	
環 境	環境政策	環 境	振動、騒音等の公害防止関係 小金井市の地下水及び湧水を保全する条例関係 環境配慮指針等	042-387-9817	第2庁舎 4階
		緑と公園	公園・緑地等の設計、公園協力金、環境配慮指針等	042-387-9860	
	ごみ対策	清 掃	条例に基づく清掃施設の設置等、環境配慮指針 大型生ごみ減量化処理機器の設置場所の確保等	042-387-9835	
	下 水 道	工務維持	公共下水道管、汚水ます、雨水ます（私道）等	042-387-9856	
		業務設備	宅地内排水設備、雨水浸透施設 水道水以外の下水道使用、環境配慮指針等	042-387-9828	
福祉保健	地域福祉	地域福祉	東京都福祉のまちづくり条例等	042-387-9915	第2庁舎 2階
生涯学習	生涯学習	文化財	文化財保護法関係、環境配慮指針等	042-387-9879	第2庁舎 7階
農 業 委 員 会			農地転用等	042-387-9882	第2庁舎 4階

※ 区画整理事務所 梶野町5-3-37

## 【 事前協議確認票 】

事業名称 : \_\_\_\_\_

敷地(地名地番) : \_\_\_\_\_

部	課	係	主な協議事項	担当者記入欄		
				事前協議完了日	協議未了事項	担当者印
都市整備	まちづくり	まちづくり	最低区画面積、最低居住水準の確保 みどりのまちづくり協力金、地区計画	年 月 日	有・無	
	都市計画	都市計画	用途地域、都市計画道路・公園	年 月 日	有・無	
	道路管理	道路管理	道路掘さく、占用申請、車両制限等 道路上の支障物(電柱等)、占用位置の調整 雨水ます(市道)	年 月 日	有・無	
		道路測量	市道等の境界確定及び道路後退	年 月 日	有・無	
		工事	道路整備の設計 道路整備施工時の指導	年 月 日	有・無	
	交通対策	交通対策	カーブミラー、街路灯、駐車場条例 環境配慮指針	年 月 日	有・無	
	区画整理	区画整理	土地区画整理事業関係 <u>※区画整理区域外は不要</u>	年 月 日	有・無	
総務	地域安全	防災 消防	地域配備消火器、防火貯水槽、消火栓等 環境配慮指針	年 月 日	有・無	
市民	経済	産業振興	建築物の用途の純化、大規模小売店舗立地法 小金井市商店会の活性化に関する条例等	年 月 日	有・無	
環境	環境政策	環境	振動、騒音等の公害防止関係、地下水及び 湧水を保全する条例関係、環境配慮指針	年 月 日	有・無	
		緑と公園	公園及び緑地等の設計、環境配慮指針 公園協力金	年 月 日	有・無	
	ごみ対策	清掃	条例に基づく清掃施設の設置等、環境配慮指針 大型生ごみ減量化処理器の設置場所の確保等	年 月 日	有・無	
	下水道	工務維持	公共下水道管、汚水ます、雨水ます(私道)	年 月 日	有・無	
福祉保健	地域福祉	地域福祉	東京都福祉のまちづくり条例関係	年 月 日	有・無	
生涯学習	生涯学習	文化財	文化財保護法関係 環境配慮指針	年 月 日	有・無	
農業委員会	農政	農政	農地転用等	年 月 日	有・無	

※事前協議書提出時に併せて提出してください。

※原則として協議未了事項がある場合は、事前協議書を受け付けることができません。

※上記の部署以外に広報秘書課と協議が必要な場合があります。

※下水道課では、上記事前協議以外に、業務設備係で宅地内排水設備等及び水道水以外の下水道使用の事前申請が必要です。

## 4 提出書類一覧

小金井市まちづくり条例に規定する大規模土地取引行為、大規模開発事業及び指定開発事業を行う場合は、関係書類を提出してください。

なお、各書類の提出部数及び提出書類は下記のとおりです。

### (1) 各書類の提出部数

提出書類	条例	施行規則	様式	提出部数	備考
大規模土地取引行為届出書	第29条	第31条	様式第27号	1部	土地取引行為の日の3か月前までに提出してください。
大規模開発事業土地利用構想届出書	第31条第2項	第32条	様式第28号	1部	事業計画の変更が可能な時期までに提出してください。
大規模開発事業説明会結果報告書	第32条第3項	第35条	様式第29号	1部	説明会開催日から1週間以内に提出してください。
大規模開発事業土地利用構想変更届出書	—	第36条	様式第30号	1部	事業計画の変更が可能な時期までに提出してください。
相談カード	第39条第1項	第37条	様式第31号	1部	
標識設置届	第40条第2項	第38条第5項	様式第33号	1部	標識設置した日から、3日以内に提出してください。
標識記載事項変更届	第40条第2項	第38条第6項	様式第34号	1部	事業計画を変更した場合は、速やかに提出してください。
住民説明会等報告書	第40条第4項	第39条	様式第35号	1部	条例第40条第3項の規定による説明を行った際は、速やかに提出してください。
事前協議書	第40条第1項	第40条第1項	様式第36号	正副各1部 +15部	※正副は黄色のファイル ※残り15部は差替え可能のもの
同意・協議申請書	第42条第1項	第41条第1項	様式第38号	正副各1部	※正副は青色のファイル
地位承継届	—	第42条	様式第41号	1部	協定を締結した事業者から地位を承継した者は、提出してください。
工事着手届	第44条	第43条	様式第42号	1部	工事を着手しようとするときは、あらかじめ提出してください。
工事完了届	第46条第1項	第45条	様式第43号	1部	工事が完了したときは、速やかに提出してください。
公共施設等引渡書	第47条	第46条第2項	様式第45号	1部	

### (2) 添付書類及び添付図書

#### ① 大規模土地取引行為及び大規模開発事業の提出書類

	大規模土地取引行為	大規模開発事業		
	大規模土地取引行為届出書	土地利用構想届出書	説明会の報告書	変更届出書
届出書・申請書	第27号	第28号	第29号	第30号
位置図	○	○	○	○
公函写し	○	○	○	○
配置図		○	○	○
土地利用計画図		○		○
標識設置位置図			○	
標識設置状況写真			○	
写真		○		○
説明会議事録			○	

## ② 指定開発事業の提出書類

様式	指定開発事業							
	相談カード	標識設置届	説明会報告書	事前協議書	同意・協議申請書	工事着手届	工事完了届	公共施設等引渡書
	第31号	第33号	第35号	第36号	第38号	第42号	第43号	第45号
届出書・申請書	○	○	○	○	○	○	○	○
事前協議確認票				○				
計画書								
協定書					○ (※3)			
事業に関する念書					○			
事業計画書				○	○			
環境配慮計画書				○	○			
予防対策書				○	○			
計画図								
位置図	○			○	○			
公図写し	○			○	○			○ (※6)
(建物の)配置図				○ (※2)	○ (※2)			
現況図					○ (※1)			
公共施設の管理者等に関する図面				○	○			○ (※7)
公園・緑地計画図				○ (※1)	○ (※1)			
緑化計画図				○ (※2)	○ (※2)			
実測図及び求積平面図	○			○	○			
地積測量図								○ (※6)
土地利用計画図	○				○ (※1)			
造成計画平面図					○ (※1)			
造成計画断面図					○ (※1)			
各階平面図				○ (※2)	○ (※2)			
建物の立面図 (四方位)				○ (※2)	○ (※2)			
建物の断面図					○ (※2)			
排水施設計画平面図・縦断面図				○ (※1)	○			
公共下水道台帳				○	○			
道路計画平面図					○			
公共施設構造図				○	○			
日影図				○ (※2)	○ (※2)			
電波障害の調査書				○ (※2)	○ (※2)			
証書類等								
委任状				○	○			
会社の資格証明					○ (※4)			
代表者の印鑑証明					○ (※4)			
土地所有者の印鑑証明					○ (※4)			
無償寄附承諾書					○ (※5)			
登記原因証明書					○ (※5)			
登記事項証明書					○			○ (※6)
その他								
標識設置届				○	○			
住民説明会等報告書				○	○			
同上の説明資料			○	○	○			
資材等の搬入・搬出経路図				○	○			
工事工程表						○	○	

※1 条例第37条第1号又は第5号に該当する事業のみ（開発行為）

※2 条例第37条第2号から第4号に該当する事業のみ（中高層建築）

※3 都自然保護条例の該当の有無、また、土地（道路、公園等）の帰属若しくは寄附の有無で様式が異なりますので、詳しくは担当までお尋ねください。

※4 事業者が会社の場合は会社の資格証明及び代表者の印鑑証明を、また、事業者が個人の場合は土地所有者の印鑑証明を添付してください。

※5 土地（道路、公園等）の帰属若しくは寄附がある場合は提出してください。

※6 各2部提出してください。

※7 3部提出してください。

## 小金井市まちづくり条例（抜粋）

（定義）

第2条 この条例において、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。

- (2) 市民等 市民、市内で事業を営む者、市内に在勤・在学する者及び市内の土地もしくは建築物を所有し、又はその権利を有する者をいう。
- (3) 周辺住民 大規模開発事業に応じて規則で定める開発区域の周辺地域において、居住する者、事業を営む者、土地を所有する者及び建築物の全部又は一部を所有する者をいう。
- (4) 近隣住民 第37条に規定する指定開発事業に応じて規則で定める開発区域の近隣地域において、居住する者、事業を営む者、土地を所有する者及び建築物の全部又は一部を所有する者をいう。
- (5) 事業者 開発事業に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。

（事業者の責務）

第6条 事業者は、開発事業を行うに当たっては、良好な環境が確保されるよう必要な措置を講ずるとともに、市が実施する施策に協力するよう努めるものとする。

- 2 事業者は、開発事業を行うに当たっては、市民等が目指すまちづくりに協力し、紛争が生じた場合には、誠意をもって対応し、積極的に解決するよう努めるものとする。

（大規模土地取引行為の届出）

第29条 5,000平方メートル以上の土地の所有権、地上権もしくは賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利（以下「土地に関する権利」という。）の移転又は設定（対価を得て行われる移転又は設定に限る。）を行う契約（予約を含む。以下「大規模土地取引行為」という。）を締結して土地に関する権利を移転しようとする者は、大規模土地取引行為の日の3か月前までに、規則で定めるところにより、その内容を市長に届け出なければならない。

（大規模土地取引行為の届出に対する助言）

第30条 市長は、前条の規定による届出があったときは、市のまちづくりに関する計画に照らし、土地に関する権利を移転しようとする者に対し、当該届出に係る事項について助言を行うことができる。

- 2 市長は、前項の規定により助言を行うに当たっては、まちづくり委員会の意見を聴くことができる。

（土地利用構想の届出等）

第31条 次の各号に掲げる大規模開発事業のいずれかを行おうとする者（以下「大規模開発事業者」という。）は、あらかじめ市と協議しなければならない。

- (1) 開発区域の面積が5,000平方メートル以上の開発事業
- (2) 100戸以上の共同住宅又は延べ床面積が10,000平方メートル以上の建築物の建設事業

- 2 大規模開発事業者は、前項の規定による協議をしようとするときは、当該大規模開発事業に係る事業計画の変更が可能な時期までに、規則で定める大規模開発事業に関する土地利用構想を市長に届け出なければならない。

（土地利用構想の公開等）

第32条 市長は、前条第2項の規定による土地利用構想の届出があったときは、速やかにその旨を公告するとともに、当該公告の日の翌日から起算して3週間当該土地利用構想の写しを公衆の縦覧に供しなければならない。

- 2 大規模開発事業者は、前項に規定する期間内に、前条第2項の規定により届け出た土地利用構想を周辺住民に周知させるため、規則で定めるところにより、当該土地利用構想及び説明会の告知に係る標識を設置し、説明会を開催しなければならない。

- 3 大規模開発事業者は、前項に規定する説明会を開催したときは、開催日の翌日から起算して1週間以内に、当該説明会の開催状況、結果等について市長に報告しなければならない。

（意見書の提出等）

第33条 大規模開発事業について意見を有する周

辺住民は、前条第1項に規定する公告の日の翌日から起算して4週間を経過する日までに、意見を書面にて市長に提出することができる。

2 市長は、前項の規定による意見書の提出があったときは、同項の期間満了後、速やかに当該意見書の写しを大規模開発事業者に送付するものとする。

(構想見解書の提出等)

第34条 大規模開発事業者は、前条第2項の規定による意見書の写しの送付を受けたときは、当該意見書に記載された意見に対する見解を記載した書面(以下「構想見解書」という。)を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による構想見解書の提出があったときは、速やかにその旨を公告するとともに、当該公告の日の翌日から起算して2週間当該構想見解書の写し及び意見書の写しを公衆の縦覧に供しなければならない。

(土地利用構想の変更の届出)

第35条 大規模開発事業者は、第31条第2項の規定により届け出た土地利用構想に変更が生じたときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

2 市長は、前項の規定による届出があった場合において、変更の程度が著しいと認めるとき、又は当該変更後の土地利用構想が市のまちづくりに関する計画に照らし、適合しないと認めるときは、当該開発事業者に対し、改めて第32条から前条までの規定による手続の全部又は一部を経よう求めるものとする。

(指導又は助言)

第36条 市長は、第31条第2項の規定による土地利用構想の届出があったときは、市のまちづくりに関する計画に照らし、大規模開発事業者に対し、指導又は助言を行うことができる。

2 市長は、前項の規定による指導又は助言を行うに当たっては、あらかじめまちづくり委員会の意見を聴くことができる。

(開発基準の遵守等)

第37条 次の各号のいずれかに該当する開発事業(以下「指定開発事業」という。)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の設置を行うとともに、当該指定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。

(1) 都市計画法(以下「法」という。)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

(2) 建築敷地面積が1,000平方メートル以上を必要とする建築物の建設事業

(3) 高さが10メートルを超える建築物(第一種低層住居専用地域及び第二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) 計画戸数が20戸以上の共同住宅の建設事業。ただし、地上3階以上の建築物とする。

(5) 宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)第2条第2号に規定する宅地造成で、事業施行面積が500平方メートル以上のもの

(環境配慮指針)

第38条 市長は、生活環境、文化的環境、自然的環境及び地球環境の保全、回復及び創出を図るために配慮すべき事項として環境配慮指針を定めるものとする。

2 市長は、環境配慮指針を定め、又は変更したときは、速やかにこれを公表するものとする。

3 事業者は、指定開発事業を行うに当たり、環境配慮指針に基づき必要な措置を講ずるものとする。

(事前相談)

第39条 事業者は、指定開発事業を行おうとするときは、あらかじめ市と相談しなければならない。

2 市長は、前項の規定による相談があったときは、事業者に対し、当該指定開発事業の計画等に関する必要な指導及び助言を行うものとする。

(近隣住民への周知)

第40条 事業者は、規則で定めるところにより、当該指定開発事業区域内の道路に面した箇所その他公衆の見やすい位置に、前条の指定開発事業に係る事業計画を明示した標識を設置しなければならない

らない。

- 2 事業者は、前項の規定により標識を設置したときは、速やかに市長に届け出なければならない。
- 3 事業者は、近隣住民に対し、説明会等の方法により当該指定開発事業の事業計画及び工事計画について説明し、十分に話し合いを行い、その理解を得るよう努めなければならない。
- 4 事業者は、前項の規定による説明を行ったときは、速やかに市長に報告しなければならない。
- 5 事業者は、近隣住民からの申出があったときは、第3項に規定するもののほか、当該指定開発事業の事業計画及び工事計画について、説明会等の方法により近隣住民に説明しなければならない。
- 6 事業者は、前項の規定による説明を行ったときは、速やかに市長に報告しなければならない。
- 7 事業者及び近隣住民は、紛争が生じた場合は、それぞれ相手の立場を尊重し、互譲の精神をもって自主的に解決するよう努めなければならない。

(事前協議)

- 第41条 事業者は、前条第3項の規定による説明を行った後、規則で定める事前協議書を市長に提出し、市と協議しなければならない。
- 2 前項の事前協議の申請は、法第29条の規定による許可、建築基準法第6条第1項及び第6条の2第1項の規定による確認その他これらに類する法令に基づく許可等の申請の前に行わなければならない。

(同意、協議及び協定の締結)

- 第42条 事業者は、前条の規定による協議がすべて整ったときは、規則で定める同意・協議申請書を市長に提出しなければならない。
- 2 市及び事業者は、前項の同意・協議申請書に基づき、当該指定開発事業に係る公共施設の整備、管理、帰属その他必要事項について協定を締結しなければならない。
- 3 市長は、事業者に対し、前項の協定の締結とあわせて、規則で定める同意書を交付しなければならない。
- 4 事業者は、第2項の協定の内容について変更が生じたときは、速やかにその旨を市長に届け出て、市と協議しなければならない。

- 5 第1項の規定は、前項の規定による協議の結果、既に締結した協定の内容を変更する場合について準用する。

(工事着手の制限)

- 第43条 事業者及び工事施工者は、前条第2項の協定を締結した日以後に、指定開発事業に関する工事に着手しなければならない。

(工事着手の届出)

- 第44条 事業者は、指定開発事業に関する工事に着手しようとするときは、あらかじめ規則で定める工事着手届を市長に提出しなければならない。

(中間検査等)

- 第45条 事業者は、指定開発事業に係る工事の進捗状況により、必要に応じて市長の中間検査又は確認を受けなければならない。

(工事完了の届出等)

- 第46条 事業者は、指定開発事業に関する工事が完了したときは、速やかに規則で定める工事完了届を市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定による届出があったときは、遅滞なく工事が同意書及び協定の締結の内容に適合しているかどうかを確認しなければならない。
- 3 市長は、前項の確認の結果、同意書及び協定の締結の内容に適合していない箇所があると認めるときは、事業者に対し、当該箇所を是正するよう指導するものとする。
- 4 市長は、同意書及び協定の締結の内容に適合していると認める場合は、事業者に規則で定める検査済証を交付しなければならない。

(公共施設等の管理、帰属等)

- 第47条 指定開発事業により整備された公共施設等の管理、帰属等の手続については、規則で定めるところによる。

(市区域をまたぐ指定開発事業の取扱い)

- 第48条 市長は、小金井市域を越えて影響を及ぼすと認められる指定開発事業について、隣接する自治体の長に対し、必要な措置を講ずるよう協力を求めることができる。

- 2 事業者は、自ら行う指定開発事業の影響が小金井市域を越えて隣接する自治体に及ぶことが予想されるときは、市及び隣接する自治体と協議し、



適切な措置を講ずるよう努めなければならない。

(勧告)

第49条 市長は、大規模土地取引行為により土地に関する権利を移転しようとする者、大規模開発事業者、指定開発事業を行う事業者又は工事施工者（以下「事業者等」という。）が次のいずれかに該当する場合は、当該事業者等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

- (1) 第29条の規定による大規模土地取引行為の届出をしないとき。
- (2) 第31条第2項の規定による土地利用構想の届出をしないとき。
- (3) 第42条第2項の規定による協定の締結を行わないとき。
- (4) 第43条の規定に違反して工事に着手したとき。

2 市長は、前項の規定による勧告を行うに当たっては、まちづくり委員会の意見を聴くことができる。

(意見の機会)

第50条 市長は、前条第1項の規定による勧告に対し、事業者等に意見を述べる機会を与えなければならない。

(公表)

第51条 市長は、第49条第1項の規定による勧告の経過等について公表することができる。

2 市長は、前項の規定による公表を行うに当たっては、まちづくり委員会の意見を聴くことができる。

(適用除外)

第52条 次に掲げる事項については、第29条から前条までの規定は、適用しない。

- (1) 法に基づく都市計画事業
- (2) 市街地開発事業
- (3) 国、地方公共団体その他これらに準ずる法人が行う開発事業で、計画的な土地利用が行われると市長が認めるもの
- (4) 災害時に必要な応急措置として行われるもの
- (5) 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で、市長が認めるもの

(委任)

第53条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

#### ※小金井市まちづくり条例の施行期日を定める規則

小金井市まちづくり条例（平成18年条例第2号）の施行期日は、平成19年2月1日とする。

## 小金井市まちづくり条例施行規則（抜粋）

（権利を有する者）

第3条 条例第2条第2号に規定する権利を有する者は、別表第1に定めるところによる。

（開発区域の周辺地域の範囲）

第4条 条例第2条第3号に規定する規則で定める開発区域の周辺地域の範囲は、別表第2に定めるところによる。

（開発区域の近隣地域の範囲）

第5条 条例第2条第4号に規定する規則で定める開発区域の近隣地域の範囲は、別表第3に定めるところによる。

（大規模土地取引行為の届出）

第31条 条例第29条の規定による大規模土地取引行為の届出は、大規模土地取引行為届出書（様式第27号）により行わなければならない。

（土地利用構想の届出）

第32条 条例第31条第2項の規定による土地利用構想の届出は、大規模開発事業土地利用構想届出書（様式第28号）に次に掲げる図書を添付して行わなければならない。

- (1) 開発区域の位置図（案内図）
- (2) 公図の写し
- (3) 施設の配置に係る土地利用構想を示す図面
- (4) 開発区域の土地及びその周辺状況を示す写真
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

（土地利用構想の届出に係る公告）

第33条 条例第32条第1項の規定による土地利用構想の届出があった場合における公告は、次に掲げる事項を記載して行うものとする。

- (1) 大規模開発事業者の氏名及び住所（大規模開発事業者が法人の場合にあつては、名称、代表者の氏名及び事業所の所在地）
- (2) 大規模開発事業に係る区域の土地の地名、地番及び面積

(3) 土地利用構想における主な土地利用目的

(4) 土地利用構想の縦覧の場所及び時期

(5) 条例第33条第1項に規定する意見書の提出先及び提出期限

（大規模開発事業に係る説明会の開催に係る周知）

第34条 大規模開発事業者は、条例第32条第2項の規定により土地利用構想に係る説明会を開催しようとするときは、説明会の開催日の7日前までに、開発区域の道路に接する部分（開発区域が2以上の道路に接する場合は、それぞれの道路に接する部分）に、次に掲げる事項について記載した標識を地面から標識の下端までの高さがおおむね1メートルとなるように設置し、市民に周知するものとする。

- (1) 開催日時
- (2) 開催場所
- (3) 前条第1号から第3号までに掲げる事項（説明会の開催状況等の報告）

第35条 条例第32条第3項の規定による説明会の開催状況、結果等についての報告は、大規模開発事業土地利用構想説明会結果報告書（様式第29号）により行うものとする。

（土地利用構想の変更の届出）

第36条 条例第35条第1項の規定による土地利用構想の変更の届出は、大規模開発事業土地利用構想変更届出書（様式第30号）に市長が必要と認める図書を添付して行うものとする。

（相談カード）

第37条 事業者が条例第39条第1項の規定により指定開発事業について市と相談をするときは、相談カード（様式第31号）を市長に提出して行わなければならない。

（標識の様式等）

第38条 条例第40条第1項に規定する事業計画を明示した標識（以下「標識」という。）は、指定開発事業に係る事業計画のお知らせ（様式第32号）によるものとする。

- 2 標識は、指定開発事業区域内の道路に面した箇所（指定開発事業区域が2以上の道路に面している場合は、それぞれの道路に面した箇所）等に、地面から標識の下端までの高さがおおむね1メートルとなるよう設置しなければならない。
- 3 事業者は、条例第41条第1項に規定する事前協議書の提出を予定している日の少なくとも7日前から条例第46条第1項に規定する工事完了届を提出する日まで標識を設置しなければならない。
- 4 事業者は、標識を設置するときは、風雨のため容易に破損し、又は倒壊しない方法で行い、記載事項が設置期間中不鮮明にならないように維持し、及び管理しなければならない。
- 5 条例第40条第2項の規定による標識の設置に係る届出は、標識を設置した日から3日以内に、標識設置届（様式第33号）により行うものとする。
- 6 事業者は、指定開発事業に係る事業計画を変更したときは、速やかに標識の記載事項を変更するとともに、標識記載事項変更届（様式第34号）を市長に提出しなければならない。
- （近隣住民に対する説明会等の報告）
- 第39条 条例第40条第4項及び第6項の規定による説明会等を行ったときの報告は、住民説明会等報告書（様式第35号）によるものとする。
- （事前協議）
- 第40条 条例第41条第1項に規定する事前協議書は、指定開発事業に係る事前協議書（様式第36号）によるものとする。
- 2 市長は、事前協議書の内容について審査を行ったときは、事業者に対し、指定開発事業に係る事前協議通知書（様式第37号）によりその結果を通知するものとする。
- （同意・協議申請書の提出）
- 第41条 条例第42条第1項に規定する規則で定める同意・協議申請書は、同意・協議申請書（様式第38号）により行うものとする。

- 2 条例第42条第2項に規定する協定の締結を証する書面は、協定書（様式第39号）によるものとする。
- 3 条例第42条第3項に規定する規則に定める同意書は、同意書（様式第40号）によるものとする。
- （協定に基づく地位の承継）
- 第42条 条例第42条第2項の規定による協定を締結した事業者から当該開発事業に関わる地位を承継した者は、指定開発事業地位承継届（様式第41号）により速やかに市長に届け出なければならない。
- （工事着手届）
- 第43条 条例第44条に規定する規則で定める工事着手届は、工事着手届（様式第42号）により行うものとする。
- （中間検査等）
- 第44条 条例第45条の規定による中間検査又は確認は、上水道、下水道等の工事が完了し道路の路盤工事終了時に行うものとする。
- （工事完了届）
- 第45条 条例第46条第1項の規定による工事完了届の提出は、工事完了届（様式第43号）により行うものとする。
- 2 条例第46条第4項に規定する検査済証は、検査済証（様式第44号）によるものとする。
- （公共施設等の管理及び帰属等）
- 第46条 条例第47条に規定する公共施設等は、条例第42条第2項の規定による協定により整備し、市に帰属又は移管することとなる施設及び土地とする。
- 2 前項により市に帰属又は移管することとなる公共施設等について、事業者は、事業完了後速やかに、公共施設等引渡書（様式第45号）を市長に提出し、引き渡すものとする。

別表第1（第3条関係）

権利を有する者の範囲

(1) 市内の土地又は建築物について、対抗要件を備えた地上権もしくは賃借権又は登記した先取特権、質権もしくは抵当権を有する者
(2) (1)に規定する土地、建築物もしくは権利に関する仮登記もしくは差押えの登記又は当該土地もしくは建築物に関する買戻しの特約の登記名義人

別表第2（第4条関係）

周辺地域の範囲

大規模開発事業の区分	周辺地域の範囲
条例第31条第1項第1号に規定する開発事業	<p>(開発行為)</p> <p>(1) 開発区域の敷地境界から30メートル以内の区域</p> <p>(建築行為)</p> <p>(2) 建築物の敷地境界からの水平距離が当該建築物の高さの2倍又は50メートルのうち、いずれか大きい距離の範囲内の区域</p> <p>(開発行為及び建築行為)</p> <p>(3) 開発区域の敷地境界から幅員6メートル以上の他の道路に接続するまでの間の幅員6メートル未満の道路が、当該開発事業に係る工事に使用する車両（以下「工事車両」という。）の経路となる場合において、当該道路に接し、当該工事車両の通行によって、生活環境に著しい影響を及ぼされる区域</p>
条例第31条第1項第2号に規定する開発事業	<p>(1) 建築物の敷地境界からの水平距離が当該建築物の高さの2倍又は50メートルのうち、いずれか大きい距離の範囲内の区域</p> <p>(2) 開発区域の敷地境界から幅員6メートル以上の他の道路に接続するまでの間の幅員6メートル未満の道路が、当該開発事業に係る工事に使用する車両（以下「工事車両」という。）の経路となる場合において、当該道路に接し、当該工事車両の通行によって、生活環境に著しい影響を及ぼされる区域</p>

別表第3（第5条関係）

近隣地域の範囲

開発事業の区分	近隣地域の範囲
条例第37条第1項第1号及び第5号に規定する開発事業	開発区域に隣接する区域
条例第37条第1項第2号から第4号までに規定する開発事業	建築物の敷地境界からの水平距離が当該建築物の高さの2倍の範囲内の区域

## 小金井市宅地開発等指導要綱（全文）

小金井市宅地開発等指導要綱（平成19年2月1日制定）の一部を改正する。

（趣旨）

第1条 この要綱は、小金井市まちづくり条例（平成18年条例第2号。以下「条例」という。）第37条の規定に基づき、事業者が設置する公共施設及び公益的施設の設置基準及び指定開発事業の施行に関して事業者が遵守すべき必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条 この要綱で使用する用語は、条例で使用する用語の例による。

2 この要綱において、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。

- (1) 開発区域 指定開発事業を施行する区域をいう。
- (2) ワンルーム形式の共同住宅 居室が一つで主に単身者が使用する住戸が集合し、1棟を形成する建築物をいう。

（都市計画道路）

第3条 事業者は、開発区域内に都市計画道路が定められているときは、都市計画事業の施行に支障とならないようその土地利用について、市長と協議するものとする。

（開発区域内道路）

第4条 事業者は、指定開発事業を行おうとするときは、次に掲げる規定により区画道路、開発区域周辺道路、取付道路等について、自己の負担で整備するものとする。

- (1) 開発区域内の道路幅員は、原則として6メートル以上とすること。ただし、小区間で街区及びその周辺の状況等により交通上支障がない場合は、別表第1に定めるところによるものとする。
- (2) 開発区域に接する既存道路で幅員6メートル未満の場合は、原則として道路の中心から3メートル以上後退すること。
- (3) 開発区域内において、道路が平面交差する部

分には、3メートルの隅切りを設けること。

- (4) 道路の整備は、原則として中級舗装以上とし、かつ、路面排水は現場打街きよによること。
- 2 市長は、必要と認める場合は、事業者に対し、前項の規定による道路について市への無償提供を求めるものとする。

（交通安全施設）

第5条 事業者は、開発区域内外に必要な道路照明施設、道路反射鏡等の交通安全施設を設置する場合は、自己の負担で設置しなければならない。

- 2 事業者は、条例第37条第1号に規定する開発事業で開発区域内に電柱を設置する場合は、防災及び交通安全の向上のため、宅地内に設置するものとする。

（公園及び緑地等）

第6条 事業者は、開発区域内に都市計画公園が定められているときは、その都市計画事業の施行に支障とならないようその土地利用について、市長と協議するものとする。

- 2 事業者は、開発区域の面積が3,000平方メートル以上の指定開発事業を行おうとするときは、別表第2に定める基準により開発区域の面積の6パーセント以上の面積の公園又は緑地を自己の負担で整備するものとする。

- 3 事業者は、条例第37条第2号から第4号までのいずれかに該当する開発事業でその面積が1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満の事業を行おうとするときは、別表第2に定める基準により開発区域の面積の5パーセント以上の面積の公園又は緑地を自己の負担で整備するものとする。

- 4 公園又は緑地は、公道に面して設置し、形状は、原則として正方形とするものとする。

- 5 前3項の規定により整備した公園又は緑地の帰属又は提供及び管理区分は、別表第3に掲げるところにより措置する。ただし、第3項に規定する公園又は緑地の整備について、開発区域の用途地域が商業地域内又は近隣商業地域内にある場合は、別途協議するものとする。

- 6 第2項及び第3項の規定にかかわらず、次に掲げる公益的施設及び非住宅系施設の開発事業につ

いては、宅地内の緑地の整備又は緑化を求めるものとし、用地提供を求めない。

(1) 公益的施設 教育施設、社会福祉施設、医療施設

(2) 非住宅系施設 一般事務所、工場、倉庫

7 事業者は、市長が別に定める基準により宅地内の緑地整備又は緑化に努めるものとする。

(水道施設)

第7条 事業者は、指定開発事業に必要な水道施設を東京都給水条例（昭和33年東京都条例第41号）及び東京都給水条例施行規程（昭和33年東京都水道局管理規程第1号）等関係法令に基づき、自己の負担で整備するものとする。

(下水道施設)

第8条 事業者は、指定開発事業に必要な下水道施設を下水道法（昭和33年法律第79号）、小金井市下水道条例（昭和44年条例第33号）及び小金井市下水道条例施行規則（昭和44年規則第22号）等関係法令に基づき、市の下水道計画に適合させて、自己の負担で整備するものとする。

2 事業者は、開発区域外の下水道施設であっても市長が必要とする範囲内においては自己の負担で整備するものとする。

(雨水浸透施設)

第9条 事業者は、条例第37条第2号から第4号までのいずれかに該当する開発事業を行おうとするときは、雨水を地下に浸透させるため及び地下水の保全のため、小金井市の地下水及び湧水を保全する条例（平成16年条例第2号）及び小金井市雨水浸透施設の技術指導基準（昭和63年9月）の規定により雨水浸透施設を開発区域内に設置するものとする。

(消防施設)

第10条 事業者は、条例第37条第1号もしくは第5号に該当する開発事業で開発区域の面積が3,000平方メートル以上となる開発事業を行おうとする場合又は同条第2号から第4号までのいずれかに該当する開発事業で計画戸数50戸以上の共同住宅を建築しようとする場合は、自己の負担で耐震性防火貯水槽（容量40立方メートル以

上）を設置するものとする。

2 事業者は、指定開発事業を行おうとするときは、道路に面する場所に、市長が指定する地域配備消火器を事業区域内に1基以上設置するよう努めるものとする。

3 市長は、前2項の規定により設置された耐震性防火貯水槽、地域配備消火器及びその用地の無償提供又は無償貸与を求めることができる。

(廃棄物保管場所等)

第11条 事業者は、条例第37条第2号から第4号までのいずれかに該当する開発事業を行おうとするときは、必要な廃棄物の保管場所等を小金井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26号）第63条並びに小金井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33号）第48条の規定により自己の負担で設置するものとする。

(駐車施設)

第12条 事業者は、指定開発事業に必要な駐車施設（二輪車を含む。）を駐車場法（昭和32年法律第106号）、東京都駐車場条例（昭和33年東京都条例第77号）、東京都駐車場条例施行規則（昭和34年東京都規則第1号）等の法令の基準に基づくほか、原則として別表第4に定める基準により開発区域内に自己の負担で確保するものとする。ただし、別表第4に定める基準によりがたい場合は、別途協議するものとする。

2 事業者は、指定開発事業に必要な自転車駐車施設を小金井市自転車等の駐車秩序に関する条例（昭和58年条例第19号）及び小金井市自転車等の駐車秩序に関する条例施行規則（昭和58年規則第23号）別表に基づくもののほか、原則として別表第5に定める基準により開発区域内に自己の負担で確保するものとする。

(宅地の区画面積)

第13条 事業者は、条例第37条第1号に該当する開発事業を行おうとする場合は、宅地の1区画の面積を100平方メートル以上とするものとする。ただし、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域における1区画の面積は、原則とし

て120平方メートル以上とするものとする。

(居住水準の確保)

第14条 事業者は、条例第37条第2号から第4号までのいずれかに該当する開発事業で共同住宅を建築しようとする場合は、住生活基本法（平成18年法律第61号）及び小金井市住宅マスタープラン（平成24年3月）に基づき定められた建設水準の確保に努めるものとする。

2 事業者は、ワンルーム形式の共同住宅を建築しようとする場合は、住生活基本法第15条に規定する全国計画に基づき定められた最低居住水準のうち世帯人口1人当たり面積25平方メートル以上を確保するものとする。

3 前項に規定する共同住宅を建築しようとする事業者は、設計及び管理等について、市長が別に定める小金井市宅地開発等指導要綱に基づくワンルーム形式の共同住宅の建設に関する指導指針（平成19年2月）に従い事業を施行し、管理するものとする。

(建築物の用途の純化)

第15条 事業者は、条例第37条第2号から第4号までのいずれかに該当する開発事業を次に掲げる用途地域内において行おうとする場合は、建築物の下層階に商業又は業務施設を設置するよう努めるものとする。

(1) 商業地域

(2) 近隣商業地域

(みどりのまちづくり協力金)

第16条 事業者は、50戸以上の住宅を建設しようとする場合は、市の重点目標である「みどり豊かで快適な魅力あるまち」を実現するために、みどりの保全、みどりの確保を目的としたみどりのまちづくり協力金により、まちづくりに協力するものとする。

2 市長は、前項に規定するみどりのまちづくり協力金として、次により算定した金額を納入するよう事業者へ要請するものとする。

(計画戸数－既存戸数－控除戸数(49戸))×2

00,000円

3 事業者は、条例第42条第2項に規定する協定締結後、直ちにみどりのまちづくり協力金をみど

りのまちづくり協力金納入申込書（様式）により市に納入の申込みをするものとする。

(適用除外)

第17条 土地区画整理事業区域内については、第4条第2項及び第6条第1項から第6項までの規定は、適用しない。

(委任)

第18条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成19年2月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の日前に、改正前の小金井市宅地開発等指導要綱（昭和47年6月1日施行）の規定に基づき、宅地開発等事前審査願を提出した事業者に関する取扱いについては、なお従前の例による。

付 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成24年6月1日から施行する。ただし、第10条第2項の改正規定及び同項を第3項とし、第1項の次に1項を加える規定は、平成24年9月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱による改正後の第10条第2項及び第3項の規定は、平成24年9月1日以後に小金井市まちづくり条例（平成18年条例第2号）第41条第1項に規定する事前協議書を提出する指定開発事業から適用し、同日前に提出された指定開発事業については、なお従前の例による。

3 この要綱による改正後の第14条第1項及び第2項の規定は、平成24年6月1日以後に小金井市まちづくり条例（平成18年条例第2号）第41条第1項に規定する事前協議書を提出する指定開発事業から適用し、同日前に提出された指定開発事業については、なお従前の例による。

別表第1（第4条関係）道路幅員

道路延長 道路幅員	35m以下	35mを超え 60m以下	60mを超え 120m以下	120mを超え るもの
通り抜け可能型	4.5m以上	4.5m以上	5.0m以上	6.0m以上
行き止まり型	4.5m以上	5.0m以上 (35mを超え る場合転回広場 設置)	6.0m以上 ※	6.0m以上

※ 転回広場を2か所以上設ける場合は、5m以上とすることができる。

(注) 別表第1及び第4条第3号に規定する隅切りについては、東京都都市整備局発行の都市計画法・宅地造成等規制法開発許可関係実務マニュアルに準じる。

別表第2（第6条関係）公園又は緑地の施設等の設置基準

公園面積	主な整備内容等	
180㎡未満	緑地	外柵、制札板、植栽、中・低木（1～2本）
	公園	外柵、車止め、制札板、植栽、ベンチ（1基）、公園灯（ソーラー等）
180㎡～ 300㎡未満	公園	外柵、車止め、制札板、植栽、公園灯（ソーラー1～2基）、鉄棒、2連ブランコ（安全柵・ゴムマット付）、ベンチ（1基）
300㎡～ 500㎡未満	公園	外柵、車止め、制札板、植栽、公園灯（ソーラー3～4基）、鉄棒、2連ブランコ（安全柵・ゴムマット付）、すべり台（ゴムマット付）、ベンチ（2～3基）、水道
500㎡以上	公園	300㎡以上の整備内容に加え、市と協議した整備施設（例：複合遊具、健康遊具等）

別表第3（第6条関係）公園又は緑地の帰属及び管理区分

	開発区域面積	負担割合 (%)	摘 要
条例第37条第1号又は第5号に該当する開発事業（開発行為等）	3,000㎡以上	6%以上 (注1)	用地・施設共に市に帰属又は一般公開とし、管理は自主管理とする。



条例第37条第2号から第4号までのいずれかに該当する開発事業（中高層建築事業）	1,000㎡以上 3,000㎡未満	5%以上	一般公開とし、管理は自主管理とする。 （注2）これによりがたい場合は別途協議とする。
	3,000㎡以上	8%以上	一般公開とし、管理は自主管理とする。 （注2）これによりがたい場合は別途協議とする。

（注1）中高層建築事業と重複する場合は、中高層建築事業の負担割合とする。

（注2）開発区域から250m以内に300㎡以上の公園又は緑地が設置されている場合は、負担割合の全部を公園協力金に代えるものとする。

公園協力金の算式は次のとおりとする。

公園協力金＝用地費＋施設費

用地費 ＝ 相続税財産評価基準価格×（開発区域の面積×公園協力金に代える負担割合（パーセント））

施設費 ＝ 別表第2のうち180平方メートルの整備単価×（開発区域の面積×公園協力金に代える負担割合（パーセント））

なお、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）が適用される場合は、開発区域の面積の3パーセント以上の緑地を設置するものとする。

別表第4（第12条関係）自動車駐車施設

建物の用途	駐車場の規模
1戸建て住宅	計画戸数1戸につき1台
共同住宅	計画戸数の40%以上の台数及び引越し用又は来客用等1台
ワンルーム形式の共同住宅	計画戸数の30%以上の台数及び引越し用又は来客用等1台
商店、飲食店、食堂、物品販売店	荷物の積卸場所を確保する。

別表第5（第12条関係）自転車駐車施設

建物の用途	駐車場の規模
共同住宅	計画戸数の1.5倍の数以上の台数を確保するものとする。
ワンルーム形式の共同住宅	計画戸数1戸につき1台以上を確保するものとする。

## 小金井市宅地開発等指導要綱に基づくワンルーム形式の共同住宅の建設に関する指導指針（全文）

### 第1 目的

この小金井市宅地開発等指導要綱（以下「要綱」という。）第14条第3項に基づくワンルーム形式の共同住宅の建設に関する指導指針（以下「指針」という。）は、ワンルーム形式の共同住宅の建設に関し、建築物の形態、工事中の対策及び管理方法について、事業者等の責務を定め良好な環境の保全を図ることを目的とする。

### 第2 定義等

1 この指針において、ワンルーム形式の共同住宅とは、居室が一つで主に単身者が使用する住戸が集合し、1棟を形成する建築物をいう。（要綱第2条第2項第2号）

2 ワンルーム形式の共同住宅の住戸専用面積（共有部分及びバルコニーを除く）は、25平方メートル以上とする。（要綱第14条第2項）

### 第3 事業者の責務

事業者は、周辺の良好な環境及び円滑な相隣関係を維持するため、次に掲げる事項を遵守するとともに、建物完成後は入居者に周知徹底させるものとする。

1 事業者は、建設計画に際しては、近隣住民に迷惑をかけないよう設計上の配慮をするとともに、工事中における防音及び防振等の対策を講じるものとする。

#### (1) 建設に関する事項

ア 事業者は、ワンルーム形式の共同住宅には、原則として管理人室を設けること。

イ 開放廊下及び屋外階段の床面並びに各戸の玄関は、床面をクッション材等で仕上げ防音に努めることとし、玄関扉は、開閉に伴う衝撃音を和らげる構造とすること。

ウ 隣家の開口部に面して開放廊下又は窓等を設ける場合は、隣接住民のプライバシーに配慮し、視線を遮る配慮をすること。

エ 高架水槽、受水槽、揚水ポンプ、冷暖房機器等を設置する場合は、できる限り隣家

から離れた場所に設置し、囲いを設けるなど防音、防振に努めること。

オ 換気扇等から出る煙及び臭気の対策については、隣家の開口部の位置を考慮し、場合によっては煙突、ダクト等を設けて排出させる構造とすること。

カ 防犯上、必要最小限度の屋外照明を設けること。

#### (2) 工事中の騒音・振動等に関する事項

工事資材の搬入、工事中の騒音・振動等について、近隣住民に迷惑をかけないよう事前に周知し、対策を講じるものとする。

2 事業者は、近隣住民に迷惑をかけないよう管理上の対策を講じるものとする。

(1) 事業者又は所有者等は、管理人室に、原則として管理人を置くこと。ただし、管理人を常駐させることができない場合は、管理人を定期的に巡回させること。

(2) 事業者又は所有者等は、管理に関するトラブル防止のために建物の入り口に管理責任者の氏名、連絡先などを近隣住民及び入居者に分かるように掲示すること。

また、近隣住民等からの苦情などがあつた場合、直ちに対応できる管理体制を確立し、誠意をもって早期解決に努めること。

(3) 事業者又は所有者等は、次に掲げる事項を入居者に指導し、確認させ、入居後の近隣住民とのトラブル等の防止に努めること。

ア 入居者に対し住民票の届出を正確に行うよう指導に努めること。

イ 環境上好ましくない用途に使用又は提供することの禁止に関すること。

ウ 廃棄物の収集日及び分別方法について周知すること。

エ 危険物及び臭気のある物品等の持ち込み禁止に関すること。

オ 自転車等の所有者及び使用者に対する近隣、路上などへの駐車及び放置の禁止に関すること。

カ 近隣騒音等による迷惑行為の禁止に関すること。

- キ その他近隣住民に迷惑を及ぼすおそれのある行為の禁止に関する事。
- ク 上記の事項に違反した入居者に対する措置に関する事。

## 小金井市環境配慮指針

小金井市まちづくり条例(平成18年条例第2号)第38条の規定に基づき、事業者が同条例第37条に規定する指定開発事業(以下「指定開発事業」という。)を行うに当たっての指針として、小金井市環境配慮指針を次のとおり定める。

- 1 事業者は、指定開発事業の計画に当たっては、環境配慮基準(別紙)に適合するよう配慮し、法令、条例等の規定に指定開発事業が合致する場合においても、その事業活動によって周辺地域の生活環境、自然環境等を損なわないよう、自らの責任と負担により必要な措置を講じ、環境との調和に努めなければならない。
- 2 事業者は、土地や景観が現在及び将来における市民のための限られた貴重な資源であり、地域の自然的、社会的及び文化的諸条件に応じて適正に利用されるべきことを十分認識し、良好な都市景観の形成に配慮した事業活動を行うよう努めなければならない。
- 3 事業者は、市が行うまちづくりに係る施策に協力するとともに、環境との調和及び環境への負荷の低減に努め、環境の保全、回復及び創造を図らなければならない。
- 4 事業者は、災害から市民の生命、身体及び財産の安全を守るため、十分な防災対策を講じ、かつ、すべての人が建物及び都市施設を安全で円滑に利用できるようなまちづくりを積極的に推進しなければならない。

(別紙)

## 環境配慮基準

小金井市では、平成15年7月に小金井市環境基本条例(平成15年条例第4号)を施行し、同条例第1条において環境の保全等に関する施策を市、市民、事業者等が協働して総合的かつ計画的に推進することを規定し、同条例第9条に基づく小金井市環境基本計画を平成17年10月に策定した。同計画中の、環境の保全等を積極的に推進するため、環境配慮基準を次のとおり定めるものとする。

### 1 緑を守り育てる

市内の私有地の緑や農地は年々減少しており、また、<sup>がい</sup>国分寺崖線(はげ)なども急速に姿を変えようとしている現在、緑の保全とネットワークづくりの重要性を認識し、緑の具体的な保全・創造のため、指定開発事業の施行に当たっては、以下の事項に配慮すること。

#### ◇緑化

- ・敷地面積から建物面積を除いた面積の20%以上の宅地内緑化をすること。
- ・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)を遵守すること。
- ・敷地の緑化、建物の屋上や壁面の緑化、生垣造成等により、積極的に緑化を進めるよう配慮すること。
- ・既存の樹木は、残すように配慮すること。

### 2 地下水・湧水・河川の水循環を回復する

都市化による地表の被覆や地下水脈の分断などを原因として湧水量が減少している現在、健全な水循環を取り戻し、地下水及び湧水を保全するため、指定開発事業の施行に当たっては、以下の事項に配慮すること。

#### ◇水循環

- ・雨水浸透施設の技術指導基準(昭和63年5月18日制定)により、雨水浸透ます及び浸透管などの雨水浸透施設を設置すること。
- ・雨水貯留施設を設置し、雨水の積極的な利用に配慮すること。
- ・駐車場について、浸透性舗装にするなどにより、雨水の地下浸透を図ること。

#### ◇水質

- ・下水道法(昭和33年法律第79号)及び小金井市下水道条例(昭和44年条例第33号)を遵守すること。
- ・日常の監視、定期的な測定、担当者の選任等適正な維持管理を行うこと。

#### ◇地盤沈下の防止及び地下水保全

- ・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。

以下「環境確保条例」という。)を遵守すること。

- ・小金井市の地下水及び湧水<sup>ゆう</sup>を保全する条例(平成16年条例第2号)を遵守すること。

### 3 自然環境を一体的に保全する

既存の緑地や水辺をつなぎ、緑と水の一体性や連続性を持たせ、生きものにとって住みやすく、人にとっても自然との豊かなふれあいが得られる環境を創造するため、指定開発事業の施行に当たっては、以下の事項に配慮すること。

#### ◇自然生態系

- ・緑と水を一体的に保全し、連続性を確保すること。
- ・生物の多様性を保全するため、生息空間の保全及び創出並びに動植物の保護を進めること。

- ・外来生物の安易な利用等により生態系<sup>かく</sup>を攪乱することのないように配慮すること。

・東京都景観条例(平成9年東京都条例第89号)に規定する景観基本軸周辺で行う開発事業について、自然生態系との調和に配慮すること。

- ・自然環境の改変に当たっては、自然生態系の保全、回復及び創出に積極的に配慮すること。

・地域の動植物をめぐる自然の生態系及び生育環境との調和を図ること。

### 4 公害を未然に防止する

住宅と事業所の近接する地域における都市生活型の公害が発生している状況を鑑み、公害の未然防止の観点に立ち、健康で安全に暮らせる環境を守っていくため、指定開発事業の施行に当たっては、以下の事項に配慮すること。

#### ◇大気汚染

- ・環境確保条例を遵守すること。
- ・排気口の位置、高さ及び向きについて、十分配慮する

こと。

- ・排気処理の方法について、十分配慮すること。
- ・粉じん等が飛散しないような適正な処置をすること。
- ・自動車の不必要なアイドリングを防止する適切な処置をすること。
- ・使用する燃料の質について、十分配慮すること。
- ・揮発性物質の適正な管理について、十分配慮すること。
- ・日常の監視、定期的な測定、担当者の選任等適正な維持管理を行うこと。

#### ◇悪臭

- ・悪臭防止法（昭和46年法律第91号）を遵守すること。
- ・環境確保条例を遵守すること。
- ・排気口の位置、高さ及び向きについて十分配慮すること。
- ・廃棄物等の適正な保管をすること。
- ・脱臭装置の設置と施設の密閉性を確保すること。
- ・においの種類に応じた防臭・脱臭を行うこと。
- ・日常の監視、定期的な測定、担当者の選任等適正な維持管理を行うこと。

#### ◇騒音

- ・騒音規制法（昭和43年法律第98号）を遵守すること。
- ・環境確保条例を遵守すること。
- ・近隣の住居に面している方向には、騒音発生源となる施設及び機器を極力配置しないよう配慮すること。やむを得ず配置する場合は、遮音壁の設置や緑地帯の確保等の十分な対策を図ること。
- ・壁、窓などの遮音性を確保すること。
- ・換気口の位置、高さ及び向きについて、十分配慮すること。
- ・緩衝空間を設置すること。
- ・施設、設備の種類及び作業方法について、十分配慮すること。
- ・日常の監視、定期的な測定、担当者の選任等適正な維持管理を行うこと。

#### ◇振動

- ・振動規制法（昭和51年法律第64号）を遵守すること。
- ・環境確保条例を遵守すること
- ・壁、窓など防振性を確保すること。
- ・緩衝空間を設置すること。
- ・施設、設備の種類及び作業方法について、十分配慮すること。

- ・日常の監視、定期的な測定、担当者の選任等適正な維持管理を行うこと。

#### ◇土壌汚染

- ・環境確保条例に定める土壌汚染対策指針を遵守すること。
- ・事業所の廃止又は建物の除去あるいは土地の改変を行うときは、敷地内の土壌の汚染状況を調査し、その結果を報告すること。
- ・土地を譲り受け開発する場合、前所有者から引き継いだ土壌汚染状況を報告すること。
- ・日常的な監視、定期的な点検、担当者の選任等適正な維持管理を行うこと。

#### ◇電波障害

- ・電波障害防止調査及び必要な施設の設置を開発事業者の負担で行うこと。
- ・工事中も含め、近隣関係住民に被害が生じないようにすること。
- ・設置した施設の維持管理に必要な事項は、関係者との間で取り決めること。
- ・ケーブルテレビの活用などの効果的な電波障害対策を実施すること。

#### ◇日照阻害及び周辺生活環境

- ・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年条例第63号）を遵守すること。
- ・近隣関係住民のプライバシーに配慮し、建築物の窓に目隠しの設置等の措置を講ずること。
- ・既存の緑や水のネットワーク化を図り、風の通り道を確保するよう配慮すること。

#### ◇防災対策

- ・市長が必要と認める場合、消防水利の確保のため、容量40立方メートル以上の防火貯水槽、消火栓等を設置すること。
- ・市から、災害時の協力等に関する協定の締結要請があった場合は、必要な協力を行うこと。

## 5 小金井らしい景観をつくる

「みどり豊かで快適な魅力あるまち」にふさわしい自然景観や歴史的景観を積極的に保全し、周辺との調和を図り、小金井らしい景観を創造するため、指定開発事業の施行に当たっては、以下の事項に配慮すること。

#### ◇景観

- ・東京都景観条例を遵守すること。
- ・建築物の建設に当たっては、周辺の環境と調和した施

設の形態、色彩などに配慮すること。

#### ◇文化財保護

- ・埋蔵文化財包蔵地又はその周辺地域において、開発事業を計画する場合、事前に小金井市教育委員会(以下「教育委員会」という。)と協議し、その指示を受けること。
- ・開発事業地内及び周辺に、小金井市指定文化財、東京都指定文化財、国の指定文化財、歴史的建造物等がある場合は、これらの保護、保全等に配慮すること。
- ・指定文化財の現状変更又はその保存に影響を及ぼす行為を行う場合は、文化財保護法(昭和25年法律第214号)、東京都文化財保護条例(昭和51年東京都条例第25号)及び小金井市文化財保護条例(平成18年条例第8号)を遵守すること。

## 6 ごみを出さない暮らしとまちをつくる

ごみの発生抑制、減量化を推進し、資源の循環を図ることにより、指定開発事業が周辺環境に及ぼす影響を最小限にするため、当該事業の施行に当たっては、以下の事項に配慮すること。

#### ◇ごみ対策

- ・小金井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26号)を遵守すること。
- ・大型生ごみ減量化処理機器を設置できる場所の確保及び稼働に必要な設備を設けるよう努力すること。
- ・廃棄物の減量と再利用を図ること。

#### ◇建築資材の再利用

- ・資源の有効な利用の促進に関する法律(平成3年法律

第48号)を遵守すること。

- ・建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(平成12年法律第104号)を遵守すること。
- ・環境確保条例に基づく環境配慮制度対象事業については、環境確保条例に基づく環境配慮指針に適合すること。
- ・再生骨材、エコセメント、リサイクル鋼材、その他のエコマテリアルの使用を図ること。
- ・建設に際しては、再生しやすい材料を利用すること。

## 7 地域から地球環境を保全する

地球規模の環境問題が大きな課題となっている現在、地域社会の中で地球環境に配慮した事業活動を行い、地域から地球環境を保全するため、指定開発事業の施行に当たっては、以下の事項に配慮すること。

#### ◇エネルギー対策

- ・環境確保条例に基づく建築物環境配慮制度の対象施設については、環境確保条例に基づく建築物環境配慮指針に適合すること。
- ・建築物の外壁、屋根の断熱を図ること。
- ・窓部の熱負荷抑制を図ること。
- ・空気調和施設、その他機械換気設備、照明設備、給湯設備、昇降機等の効率的利用を行うこと。
- ・新エネルギーや自然エネルギーの活用などにより、省エネルギーを促進すること。
- ・自然エネルギーの活用に努力すること。

小金井市環境配慮計画書

本計画において環境に対し、以下の配慮を行います。

	項 目	具 体 的 な 対 応
緑を守り育てる	緑化	
地下水・湧水・河川の水循環を回復する	水循環	
	水質	
	地盤沈下の防止及び地下水保全	
自然環境を一体的に保全する	自然生態系	
公害を未然に防止する	大気汚染	
	悪臭	
	騒音	
	振動	
	土壌汚染	
	電波障害	
	日照阻害及び周辺生活環境	
	防災対策	
小金井らしい景観をつくる	景観	
	文化財保護	
ごみを出さない暮らしとまちをつくる	ごみ対策	
	建築資材の再利用	
地域から地球環境を保全する	エネルギー対策	
その他	地域コミュニティへの配慮その他市長が必要と認めるもの	

\*太い枠内に具体的な対応を記入してください。\*枠内に書ききれない場合は、別紙で提出してください。

業 社 名 \_\_\_\_\_  
 住 所 \_\_\_\_\_  
 氏 名 \_\_\_\_\_ (印)



# 小金井市葬祭場の設置及び管理運営に関する指導要綱の概要

## 目的

小金井市内における葬祭場の設置及び管理運営に関し、必要な行政指導内容を定め、事業者及び近隣関係住民等に協力を求めることにより、葬祭場の設置及び管理運営に伴う紛争を未然に防止し、もって良好な居住環境の維持及び形成に資することを目的としています。

## 対象となる事業者

葬祭場（業として葬儀を行うことを主たる目的とした集会施設）の新築もしくは増築又は既存の建築物の全部もしくは一部の用途を変更して葬祭場にする事業者及び管理運営を行う事業者

※事業者とは葬祭場の建築主、所有者及び管理者

## 主な指導内容

### ○設置の際の遵守事項

- ・葬祭場の敷地は、幅員 6 m以上の道路に接すること。
- ・自動車駐車場の駐車台数は、葬祭場の規模等に応じて適切な台数を確保すること。
- ・霊きゅう車、マイクロバスその他の葬儀の用に供する車両の発着場所が葬祭場の敷地内にあること。

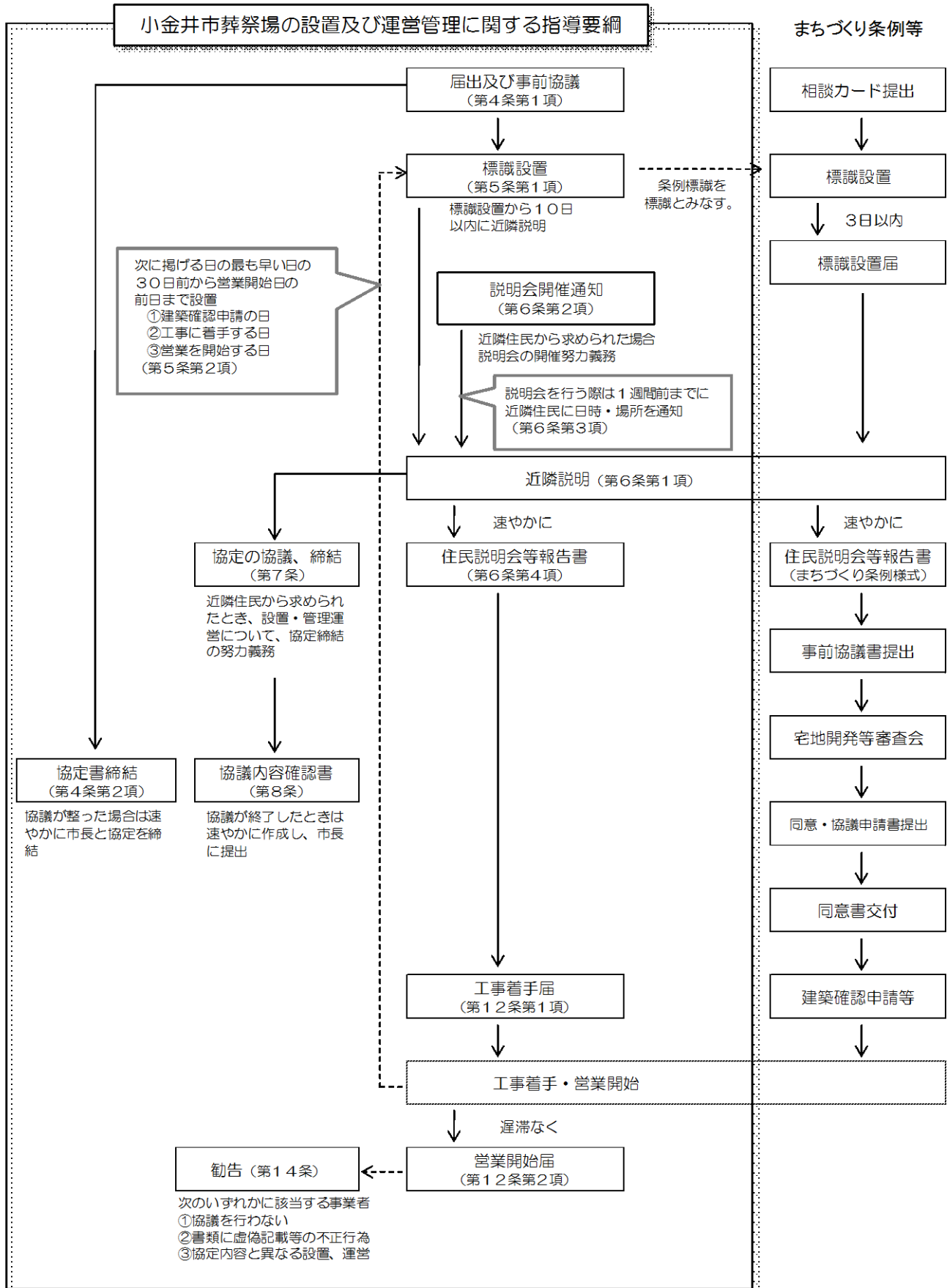
### ○管理運営の際の遵守事項

- ・花輪及び供花は、道路に面して設置しないこと。
- ・出棺その他の儀式は、葬祭場の敷地内で行うこと。
- ・葬儀に参列する者の混雑が予想される場合は、掲示による案内、整理員の配置等適切な措置を講ずること。
- ・葬祭場の管理運営に伴い発生する音及び臭いについては、防音及び防臭に配慮すること。

## 主な手続き

- ・届出及び事前協議
- ・市長との協定
- ・標識の設置
- ・近隣関係住民等への周知
- ・近隣関係住民等との協定、協議内容確認書の提出
- ・工事着手、用途変更及び営業開始の届出
- ・事業者の承継

# 小金井市葬祭場の設置及び管理運営に関する指導要綱の手続きの流れ



## 小金井市葬祭場の設置及び管理運営に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、市内における葬祭場の設置及び管理運営に関し、必要な行政指導内容を定め、事業者及び近隣関係住民等に協力を求めることにより、葬祭場の設置及び管理運営に伴う紛争を未然に防止し、もって良好な居住環境の維持及び形成に資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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 葬祭場 業として葬儀を行うことを主たる目的とした集会施設をいう。
- (2) 葬祭場の設置 葬祭場の新築もしくは増築又は既存の建築物の全部もしくは一部の用途を変更して葬祭場にするをいう。
- (3) 事業者 葬祭場の建築主、所有者及び管理者をいう。
- (4) 近隣関係住民等 葬祭場の敷地境界線からの水平距離が当該葬祭場の高さの2倍又は50メートルのうち、いずれか大きい距離の範囲内に土地を所有する者又は建築物の全部もしくは一部を所有し、もしくは占有する者及び当該範囲の全部又は一部をその区域とする町内会又は自治会等を代表する者をいう。

(事業者の遵守事項)

第3条 事業者は、葬祭場の設置及び管理運営に当たっては、その周辺地域の生活環境に及ぼす影響について十分に配慮するとともに、当該葬祭場の設置及び管理運営に伴う紛争の防止並びに良好な居住環境の維持及び形成に関し、必要な措置を講じるよう努めなければならない。

(葬祭場の設置に関する届出及び事前協議)

第4条 事業者は、葬祭場の設置をしようとするときは、事前届出書(様式第1号)に次に掲げる書類を添付して市長に提出し、かつ、その計画の内容並びに第9条及び第10条に定める事項について協議するものとする。

- (1) 葬祭場設置計画概要書(様式第2号)
- (2) 葬祭場の管理運営に関する調書(様式第3号)
- (3) 案内図
- (4) 公図の写し
- (5) 敷地面積計算書及び建築面積計算書

(6) 土地利用計画図及び配置図

(7) 各階平面図、立面図及び断面図

2 事業者は、前項の規定による協議が整った場合は、速やかに、協定書により市長と協定を締結するものとする。

(標識の設置)

第5条 事業者は、前条第1項の規定による届出をしたときは、葬祭場の設置計画の概要を周知させるための標識(以下「標識」という。)を設置し、かつ、その旨を市長に報告するものとする。この場合において、小金井市まちづくり条例(平成18年条例第2号。以下「まちづくり条例」という。)第40条第1項の標識(以下「まちづくり条例標識」という。)を設置したときは、まちづくり条例標識を標識とみなす。

2 前項の標識の設置期間は、次に掲げる日のうち最も早い日の少なくとも30日前から当該葬祭場の設置後に営業(当該葬祭場を賃借する者が営業する場合を含む。以下同じ。)を開始する日の前日までとする。

- (1) 葬祭場の建築確認に係る申請をしようとする日
- (2) 葬祭場の設置に係る工事に着手する日
- (3) 葬祭場の営業を開始する日

3 前2項に定めるもののほか、標識の設置及び市長への報告については、まちづくり条例第40条第1項の規定による標識の設置及び同条第2項の規定による市長への届出の例による。

(近隣関係住民等への周知)

第6条 事業者は、前条第1項の標識を設置したときは、当該標識設置日から10日以内に、近隣関係住民等に対し、葬祭場の設置計画の内容を説明会、戸別訪問等の方法により周知するとともに、近隣関係住民等の理解を得よう努めるものとする。

2 事業者は、近隣関係住民等から説明会の開催を求められたときは、説明会をするよう努めなければならない。

3 事業者は、前2項の規定により説明会を開催するときは、その開催を予定する日時及び場所を定め、当該説明会の開催を予定する日の1週間前までに、これらを近隣関係住民等に対して通知するものとする。

4 事業者は、第1項又は第2項の規定により葬祭場の設置計画の内容を周知したときは、その状況について、速やかに住民説明会等報告書(様式第4号)

により市長に報告するものとする。

(近隣関係住民等との協定)

第7条 事業者は、近隣関係住民等から協定の求めがあったときは、葬祭場の設置及び管理運営について、近隣関係住民等と誠意をもって協議を行い、協定の締結に努め、当該協定に従って当該葬祭場の設置及び管理運営を行うものとする。

(協議内容確認書の提出)

第8条 事業者は、前条に規定する協定の締結に係る協議が終了したときは、速やかに協議内容確認書(様式第5号)を作成し、市長へ提出するものとする。

(葬祭場の設置の際の遵守事項)

第9条 事業者は、葬祭場の設置に当たっては、次に掲げる事項を遵守するよう努めるものとする。

- (1) 葬祭場の敷地は、幅員6メートル以上の道路に接すること。
- (2) 自動車駐車場の駐車台数は、葬祭場の規模等に応じ適切な台数を、当該葬祭場と同一の敷地内又は隣接地に確保すること。
- (3) 霊きゅう車、マイクロバスその他の葬儀の用に供する車両の発着場所が葬祭場の敷地内にあること。
- (4) 葬祭場の形態、意匠又は色彩は、周辺地域の風致又は景観との調和に十分に配慮したものであること。
- (5) 敷地内は、可能な限り緑化に努めること。

(葬祭場の管理運営の際の遵守事項)

第10条 事業者は、葬祭場の管理運営に当たっては、次に掲げる事項を遵守するよう努めるものとする。

- (1) 花輪及び供花は、道路に面して設置しないこと。
- (2) 出棺その他の儀式は、葬祭場の敷地内で行うこと。
- (3) 葬儀に参列する者の混雑が予想される場合は、掲示による案内、整理員の配置等適切な措置を講ずること。
- (4) 葬祭場の管理運営に伴い発生する音及び臭いについては、防音及び防臭に配慮すること。
- (5) 葬祭場周辺の道路の状況により自動車交通の渋滞が予想される場合は、葬儀に参列する者に対し、自動車による来場を自粛するよう呼びかけるとともに、交通事故の防止に努めること。
- (6) 葬祭場の施設又はその周囲に周辺地域の景観を損ねるような広告物を掲示しないこと。
- (7) 葬祭場が商店街に立地する場合は、会葬その他

を行う際、周辺の営業活動に配慮すること。

(8) 葬祭場の管理運営は適切に行うとともに、近隣関係住民等から当該葬祭場の管理運営についての苦情があったときは、迅速かつ適切に対応することができる体制を整えること。

(9) 前各号に掲げるもののほか、葬祭場の管理運営が近隣関係住民等の生活環境に及ぼす影響が特に大きいときは、近隣関係住民等と十分に協議し、必要な措置を講ずる等適切な対応を図ること。

(葬祭場の設置計画の変更)

第11条 事業者は、葬祭場の設置計画を変更しようとするときは、あらかじめ市長と協議するものとする。ただし、周辺地域の生活環境に与える影響が軽微である変更については、この限りでない。

(工事着手、用途変更及び営業開始の届出)

第12条 事業者は、葬祭場の設置に関する工事に着手しようとするときは、あらかじめ工事着手届(様式第6号)を市長に提出するものとする。ただし、既存の建築物の用途を葬祭場に変更しようとするときは、用途変更届(様式第7号)を市長に提出するものとする。

2 事業者は、葬祭場の営業を開始したときは、遅滞なく営業開始届(様式第8号)を市長に提出するものとする。

(事業者の承継)

第13条 第4条第2項の協定を締結した事業者の相続人その他の一般承継人は、当該協定を締結した事業者の地位を承継する。

2 第4条第2項の協定を締結した事業者から当該協定に係る葬祭場を譲り受けた者又は業務を引き継いだ者は、当該協定を締結した事業者の地位を承継する。

3 前2項の規定により第7条の協定を締結した事業者の地位を承継した者は、遅滞なく、承継届出書(様式第9号)を市長に提出するものとする。

(勧告)

第14条 市長は、次の各号のいずれかに該当する事業者に対し、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

- (1) 第4条第1項の規定による協議を行わずに葬祭場の設置をした事業者
- (2) 第4条第1項の規定による協議に関する書類に虚偽の記載をすることその他不正の行為によって同条第2項の協定を締結した事業者

- (3) 第4条第2項の協定の内容と異なる内容の葬祭場の設置又は管理運営をした事業者  
(委任)

第15条 この要綱に定めるもののほか、葬祭場の設置及び管理運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

#### 付 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成23年9月1日から施行する。  
(経過措置)
- 2 この要綱の規定は、この要綱の施行の日以後に葬祭場の設置（既に工事又は用途の変更に着手したものを除く。）を行うものについて適用する。

令和5年6月29日改訂

問合せ先 都市整備部まちづくり推進課  
まちづくり係

所在地 〒184-8504  
小金井市本町六丁目6番3号

電話 (042) 387-9862