

八王子市宅地開発指導要綱 細則

平成 5 年 4 月 1 日 施行

令和 5 年 7 月 1 日 改正

八王子市

目 次

第1条（趣旨）	1
第2条（適用範囲）	1
第3条（事前協議及び協議結果通知書の交付）	1
第4条（同意協議及び同意書の交付並びに協議書の締結）	1
第5条（協議の取り下げ）	1
第6条（地位の承継）	1
第7条（近隣住民の範囲等）	2
第8条（宅地の規模）	2
第9条（公共施設）	2
第10条（公園及び緑地等）	2
第11条（消防施設）	2
第12条（学校整備協力金）	3
第13条（協定の締結）	3
第14条（工事着手届）	3
第15条（工事完了届）	3
第16条（工事完了検査済証の交付）	3
附 則	3

八王子市宅地開発指導要綱細則

第1条（趣旨）

この細則は、八王子市宅地開発指導要綱（以下「要綱」という。）の施行について、必要な事項を定める。

第2条（適用範囲）

要綱第3条第1項第5号に該当するものは、都市計画法第29条第1項第3号に定めるものとする。

第3条（事前協議及び協議結果通知書の交付）

事業者は、要綱第6条の規定に基づく事前協議を行う場合は、事前協議申請書（第1号様式）及び計画概要書（第2号様式）に必要事項を記入し、必要図書を添付して市長に提出すること。

2 前項に規定する必要図書は、別表1（提出書類一覧表）のとおりとする。

3 事業者は、事業計画を変更する場合は、事前協議変更申請書（第3号様式）を、事業者の住所や代表者名等の軽微な変更をする場合は、変更届（第16号様式）を提出すること。

ただし、要綱第3条第1項第1号及び第2号に該当する事業の場合で、かつ、各法令に基づく軽微な変更に関する届出等をしたものについては、変更届（第16号様式）の提出を省略することができる。

4 市長は、要綱第6条に基づく事前協議申請を受付し、協議が整った場合は、事業者へ事前協議結果通知書（第4号様式）を交付するものとする。

第4条（同意協議及び同意書の交付並びに協議書の締結）

事業者は、要綱第7条の規定に基づく同意協議を行う場合は、同意協議申請書（第13号様式）に、同意協議の変更を行う場合は、同意協議の変更申請書（第17号様式）に、必要図書を添付して市長に提出すること。

2 市長は、前項の申請がこの要綱及び関係法令に適合していると認めるときは、同意書（第14号様式）を交付するものとする。

3 要綱第7条に規定する協議書（第15号様式）は、事業に関する公共施設等の整備、管理、帰属等について締結するものとする。

第5条（協議の取下げ）

要綱第8条の規定による届出をする事業者は、事前・同意協議取下届（第5号様式）を提出すること。

第6条（地位の承継）

要綱第9条の規定による届出をする事業者は、地位の承継届（第6号様式）を提出すること。

第7条（近隣住民の範囲等）

要綱第10条に規定する近隣住民とは、隣接地の所有者、建築物の所有者、居住者等、当該地域の町会又は自治会等の長及び通学路にかかる学校の長並びに造成工事による影響が予想される区域の住民及び町会又は自治会等の長とする。

- 2 事業者は、事前協議申請書に近隣周知報告書（第7号様式）及び周知に要した図書を添付すること。
- 3 周知に必要な配布図書は、概要書（第8号様式）、案内図、土地利用計画平面図、工事用車両運行予定図等とする。

第8条（宅地の規模）

要綱第11条に規定する宅地の平均面積及び一宅地の面積の最低面積は、別表2のとおりとする。

第9条（公共施設）

要綱第14条に規定する公共施設の設置は、関係法令の基準に準拠して施工すること。

- 2 公共施設管理者が設置基準及び標準構造等を定める場合には、公共施設管理者と協議のうえ施工すること。

第10条（公園及び緑地等）

要綱第14条第3号に規定する公園及び緑地等面積は、開発区域面積の3%以上とする。ただし、「東京における自然の保護と回復に関する条例」より、地域によって公共緑地面積の比率が加算される。

- 2 開発区域面積が、1,000㎡未満の場合の公園及び緑地等の設置は免除とする。1,000㎡以上3,000㎡未満の場合は公園及び緑地等の設置に替えて、公園整備等協力金を納入することができる。計算式は、開発区域面積(㎡)×3%×用地単価(円/㎡)×1/3とする。ただし、千円未満の端数は切り捨てる。

第11条（消防施設）

要綱第14条第5号に規定する必要な措置は次の各号のとおりとする。

- (1) 開発区域面積が3,000㎡以上で、不特定多数が利用する施設、危険物等を扱う施設、住宅等の建築の場合は、40㎡以上の防火水槽を1基設置すること。ただし、開発区域面積が20,000㎡以上の場合は、別途協議とする。
- (2) 開発区域面積が3,000㎡未満の開発で、既設直近の消防水利から当該開発区域までの距離が、次の表に定める数値以上の場合は40㎡以上の防火水槽を1基設置すること。

地域	用途	近商・商業 工業・工専	左以外の地域
	市街地又は準市街地	100m	120m
その他の地域	140m		

- (3) 前各号により防火水槽を設置する場合は、消防水利の標識を設置すること。
- (4) 防火水槽を市に帰属、寄付する場合は防火水槽の周囲に2m以上の用地確保し、その他の詳細については別途協議すること。

第12条（学校整備協力金）

要綱第15条第2号に規定する規模は宅地300区画以上とし、学校整備協力金の金額は、別表3（学校整備協力金）に基づき、次のとおりとする。

$(\text{宅地の計画区画数} - 299 \text{ 区画}) \times \text{別表 3 の宅地の計画区画数に該当する (施設分単価} + \text{用地分単価)}$

2 市が必要とする場合は、別表3に定める金額のうち、用地分について学校用地の無償提供に代えることができる。この場合の学校用地面積の算出については、国基準を準用する。

第13条（協定の締結）

要綱第20条に規定する協定の様式は、第12号様式とする。

第14条（工事着手届）

要綱第21条に規定する工事着手届の様式は、第9号様式とする。

第15条（工事完了届）

要綱第22条に規定する工事完了届の様式は、第10号様式及び完了に伴う検査状況調書とする。

第16条（工事完了検査済証の交付）

要綱第23条に規定する工事完了検査済証の様式は、第11号様式とする。

附 則

平成25年10月1日から施行する。

本細則記載の様式については、別に様式集としてこれを定める。

附 則

この要綱細則は、平成27年4月1日から施行する。

本細則記載の様式については、別に様式集としてこれを定める。

附 則

この要綱細則は、平成29年4月1日から施行する。

本細則記載の様式については、別に様式集としてこれを定める。

附 則

この要綱細則は、令和2年4月1日から施行する。

本細則記載の様式については、別に様式集としてこれを定める。

附 則

この要綱細則は、令和5年4月1日から施行する。
本細則記載の様式については、別に様式集としてこれを定める。

附 則

この要綱細則は、令和5年7月1日から施行する。
本細則記載の様式については、別に様式集としてこれを定める。

別表1 提出書類一覧表（※事業者の印は印鑑証明書と同一印を使用すること。）

番号	申請図書の種類	縮尺等
1	事前協議申請書	
2	計画概要書	
3	委任状（代理人申請の場合）	
4	案内図（位置図） （「事業計画地」は区域内で最も若い地番を代表地番として用いる）	縮尺 1/2500 以上
5	現況図	縮尺 1/250 以上
6	地積測量図 （全体求積、積上げ求積（宅地、公共用地等））	〃 開発区域面積は全体求積
7	公図の写し （開発区域表示、開発区域内及び隣接土地所有者を記載）	縮尺 1/500（600）
8	開発区域及び隣接土地所有者一覧表	
9	土地利用計画平面図	縮尺 1/250 以上
10	造成（切盛）計画平面図 （切土・黄色、盛土・赤色で表示）	〃
11	造成（切盛）計画断面図 （切土・黄色、盛土・赤色で表示）	〃
12	給排水ガス設備計画図 （地下埋設管の取り出し及び接続先を含む）	〃
13	近隣周知報告書 （範囲図・通学路照会・配布図書を添付すること）	正本にのみ添付
14	事業者の印鑑証明書 （事業者が法人にあつては、当該法人に係る印鑑証明書）	正本にのみ添付

※消防水利設置が不要の場合は「消防水利等整備の必要性について（回答）」を添付してください。（正本にのみ提出）

※提出していただいた書類はお返しできませんので、控え等をお取りください。

別表2 宅地の平均面積及び一宅地の面積の最低面積

上段は平均面積、()内は一宅地の最低面積

用途地域 \ 開発区域面積	1,000 m ² 未満	1,000 m ² 以上 ~3,000 m ² 未満	3,000 m ² 以上~
第1種低層住居専用地域 50/30	150 m ² (145 m ²)	160 m ² (155 m ²)	170 m ² (165 m ²)
第1種低層住居専用地域 60/30	130 m ² (125 m ²)	135 m ² (130 m ²)	140 m ² (135 m ²)
第1・2種低層住居専用地域 80/40	125 m ² (120 m ²)	130 m ² (125 m ²)	135 m ² (130 m ²)
第1・2種低層住居専用地域 100/50	120 m ² (115 m ²)	125 m ² (120 m ²)	130 m ² (125 m ²)
第1・2種中高層住居専用地域 第1・2種住居地域・準住居地域 200/60	115 m ² (110 m ²)	120 m ² (115 m ²)	125 m ² (120 m ²)
工業地域・準工業地域 200/60	120 m ² (115 m ²)	120 m ² (115 m ²)	120 m ² (115 m ²)
近隣商業地域 300/80 商業地域 600/80	110 m ² (105 m ²)	110 m ² (105 m ²)	110 m ² (105 m ²)

※建ぺい率等の異なるものは同一用途地域に準ずる。

※用途地域が2以上となる宅地は、面積により案分する。

別表 3 学校整備協力金

1区画あたり(単位・千円)

宅地の計画区画数	施設分	用地分	(施設分単価+用地分単価)
300~599	500	0	500
600~699		100	600
700~799		300	800
800~899		500	1,000
900~999		700	1,200
1,000~1,099		900	1,400
1,100~1,199		1,100	1,600
1,200~1,299		1,300	1,800
1,300~1,399		1,500	2,000
1,400~1,499		1,700	2,200
1,500~1,599		1,900	2,400
1,600~1,699		2,100	2,600
1,700~1,799		2,300	2,800
1,800~		2,500	3,000

※(計算式)(宅地の計画区画数-299区画)×[宅地の計画区画数欄の(施設分単価+用地分単価)]