

八王子市宅地開発指導要綱

平成 5 年 4 月 1 日 施行

令和 7 年 4 月 1 日 改正

八王子市

目 次

第1条（目的）	1
第2条（用語の定義）	1
第3条（適用範囲）	1
第4条（適用除外）	2
第5条（事前相談）	2
第6条（事前協議）	2
第7条（同意協議）	2
第8条（協議の取下げ）	2
第9条（地位の承継）	2
第10条（近隣住民への周知）	2
第11条（宅地の規模）	2
第12条（境界確定）	2
第13条（環境保全）	3
(1) 緑地の保全	3
(2) 交通対策	3
(3) 農業用水の保全	3
第14条（公共施設）	3
(1) 道路等	3
(2) 駅前広場	3
(3) 公園及び緑地等	3
(4) 排水施設	4
(5) 消防施設	4
第15条（公益施設）	4
(1) 教育施設	5
(2) 保育施設、学童保育所	5
(3) その他公益施設	5
第15条の2（公衆街路灯の設置）	5
第15条の3（ごみの収集）	5
第16条（公共、公益施設の管理）	5
第17条（入居時期等）	5
第18条（文化財の保存）	5
第19条（産業系用地の用途変更）	6
第20条（協定の締結）	6
第21条（工事着手の届出）	6
第22条（工事完了の届出）	6
第23条（完了検査及び工事完了検査済証の交付）	6

第 24 条（協議の所管） 6

附 則..... 6

八王子市宅地開発指導要綱

第1条（目的）

この要綱は、八王子市（以下「市」という。）において宅地開発等による、無秩序な市街化を防止し、良好な環境を備えた街づくりを行うため、関係する法令等に定めがあるもののほか、宅地開発等を行う事業に必要な基準を定めて、事業者が公共施設及び公益施設の設置等の協力を要請することによって、「住みよい街」の実現を図ることを目的とする。

第2条（用語の定義）

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) 事業者 次条に規定する事業を行う者をいう。
- (2) 公共施設 道路、河川、水路、駅前広場、公園、緑地、排水施設、調整池及び消防施設をいう。
- (3) 公益施設 一般的公益施設（行政施設、商業施設、医療施設、上水道、電気、集会施設等）、教育施設、保育施設、学童保育所等をいう。
- (4) 同一事業者 本人及び配偶者、又はその者が経営する法人をいう。
- (5) 隣接地 計画予定地に接する土地又は公共用地（赤道・水路・畦畔等）を挟んだ土地をいう。
- (6) 開発区域 次条に規定する事業を行う土地の区域をいう。
- (7) 宅地 建物の敷地及び建物の維持もしくは建物の効用を果たすために必要な一体の適法な土地（「道路」「水路」「公園」「消防水利用地」「未利用地」等を除く）。

2 前項に規定するもののほか、この要綱において使用する用語は、都市計画法（昭和43年法律第100号）において使用する用語の例による。

第3条（適用範囲）

この要綱は、次の各号のいずれかに該当する事業について適用する。

- (1) 都市計画法第29条及び第34条の2の許可及び協議を要する事業。
 - (2) 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第12条及び第15条の許可及び協議を要する事業。
 - (3) 第1号及び第2号に該当しない場合で、同一事業者が第三者への所有権移転を目的に土地を複数の区画に分割する事業のうち、開発区域面積が1,000㎡以上でかつ宅地7区画以上、又は宅地の区画数が10区画以上の事業。
 - (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）第47条及び第48条の許可を要する事業。
 - (5) その他、市長が特に必要とする事業。
- 2 同一事業者が、前項の第1号、第2号及び第3号の事業完了後（第23条の工事完了検査済証の交付後）3年以内に隣接地において行う事業で、両事業の合計が前項の第3号に該当する事業。

第4条（適用除外）

この要綱の規定は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）に基づく事業について適用しない。

第5条（事前相談）

事業者は、事業計画にあたって、次条に定める事前協議申請に先立ち、事業概要及び土地利用計画平面図等により基本計画を市長に説明し、事前相談をすること。

第6条（事前協議）

事業者は、前条に規定する事前相談後、第3条に規定する事業を行う前に、この要綱に定める各事項について、あらかじめ市長と協議（以下「事前協議」という。）すること。事前協議受付後から「第23条の工事完了検査済証の交付前」（以下「事業の完了前」という。）までに、事業計画を変更する場合も同様とする。

第7条（同意協議）

事業者は、第3条第1項第1号、第2号及び第4号の事業を行う場合は、関係法令に基づく許可申請手続き前に、あらかじめ市長と同意協議を行い、同意を得、第3条第1項第1号の事業においては、協議書を締結すること。同意協議申請の受付から事業の完了前までに、事業計画を変更する場合も同様とする。

第8条（協議の取下げ）

事業者は、第6条又は第7条の受付後に当該事業を中止する場合は、その旨を市長に届出すること。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、各法令に基づく事業の廃止に関する届出等をした場合、そのことをもって本条の届出とみなす。

第9条（地位の承継）

第6条又は第7条の受付後に当該事業を承継しようとする者は、その旨を市長に届出すること。

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、各法令に基づく地位の承継に関する届出等をした場合、そのことをもって本条の届出とみなす。

第10条（近隣住民への周知）

事業者は、事前協議前に近隣住民に対し、計画図書を配布するとともに、説明会又は個別訪問等により事業計画の周知を図り、その結果を市長に報告すること。また、事業の完了前までに、事業計画を変更する場合も同様とする。

2 近隣住民の範囲及び配布図書については、細則に定めるところによる。

第11条（宅地の規模）

事業者は、第3条第1項第1号、第2号、第3号及び第2項の事業を行う場合は、用途地域又は地区計画により建築物の敷地面積の最低限度が定められている場合を除き、細則に定める宅地の平均面積及び一宅地の最低面積を確保すること。

第 12 条（境界確定）

事業者は、開発区域内及び区域に接する公共用地（赤道・水路・畦畔等）の境界をあらかじめ確定すること。

第 13 条（環境保全）

事業者は、周囲の状況を考慮した土地利用計画を立て、次の各号に定める環境の保全に必要な措置を講じること。

（1）緑地の保全

事業者は、当該事業について八王子市緑化条例（昭和 61 年八王子市条例第 36 号）の規定を遵守すること。

（2）交通対策

事業者は、事業に伴う工事資材等の搬入について、歩行者、通行車両、近隣家屋等の安全を図るとともに、道路管理者及び所轄警察署長と協議すること。

（3）農業用水の保全

事業者は、事業計画により灌漑用水路に影響を及ぼさないように配慮するとともに事前に水利組合等と協議すること。

第 14 条（公共施設）

事業者は、公共施設の設置にあたり、次の各号に定めるところにより事前に市長と協議すること。

（1）道路等

ア 都市計画道路

事業者は、土地利用の計画にあたって、開発区域内に都市計画決定されている道路及び予定道路（地区計画による地区施設道路を含む）がある場合は、その計画に整合するものとし、その事業に協力すること。

イ 接続する道路等

（ア）事業者は、開発区域に接する道路のうち、事業により整備した道路施設の管理及び用地の引継ぎについて各管理者と協議すること。

（イ）事業者は、開発区域に接する道路のうち、第 3 条第 1 項第 1 号による道路を除き、市の道路計画がある場合は道路計画に合わせて整備し、道路計画がない場合は建築基準法第 42 条第 2 項に基づく道路幅員を確保して整備し、市に寄付等すること。

（ウ）前記以外の道路等の公共施設（赤道・水路・畦畔を含む）については、その整備と将来の維持管理に関して各管理者と協議すること。

（エ）開発区域及び周辺地域の交通安全を図るため道路照明灯、道路反射鏡、防護柵、路面標示等の交通安全施設整備について道路及び交通の各管理者と協議すること。

ウ 区域内道路

事業者は、開発区域内の道路について、二方向以上の通り抜け道路を計画するように努め、その整備と将来の維持管理等に関して各管理者と協議すること。

（2）駅前広場

事業者は、事業の規模によって、市が駅前広場の整備を必要とする場合は、費用負担等について、別途協議すること。

(3) 公園及び緑地等

ア 事業者は、開発区域内に都市計画決定された公園又は緑地がある場合は、その計画に整合させること。

イ 事業者は、事業が①第3条第1項第1号及び第3号又は第2項に該当する場合、②同条第1項第2号該当の事業で開発区域面積が1000㎡以上でかつ宅地7区画以上、又は宅地区画数が10区画以上の場合、③同条第1項第2号該当の事業で同条第2項にも該当する場合は、細則に定めるところにより公園及び緑地等を設置し、又は公園整備等協力金を市へ納入すること。

ウ イにより設置する公園及び緑地等は、開発区域内及びその周辺地域の分布の均衡を図り、防災避難等、災害の防止に役立てるよう考慮し、その面積は細則の定めるところにより、位置、形態及び施設については、その整備と将来の維持管理等に関して公園緑地管理者と協議すること。

エ 次に掲げる区域内的の事業においては、免除とする。

- ① 中心市街地環境整備区域。
- ② 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）に基づく区域。
- ③ 新住宅市街地開発法（昭和38年法律第134号）に基づく区域。
- ④ 都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく完了公告済みの開発区域。
- ⑤ 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）に基づく区域。
- ⑥ 八王子市宅地開発指導要綱及び八王子市集合住宅等建築指導要綱に基づき定められた規模の公園・緑地等を設置済又は公園整備等協力金を納めた区域。

(4) 排水施設

ア 汚水排水施設

(ア) 事業者は、開発区域内の汚水排水施設について、事前に市長と協議すること。

(イ) 新しく設置される汚水排水施設については、関係法令及び市の設置基準等に準拠して施行するとともに、市への移管が必要になる場合には手続きを確実に履行すること。

イ 雨水排水施設

(ア) 事業者は、開発区域（流入が予想される周辺区域も含む）から出る雨水排水の放流について、接続先の公共施設管理者の同意を得るとともに、新しく設置される公共施設の維持管理等について協議すること。

(イ) 事業者は、開発区域（周辺区域含む）から出る雨水流出量が放流先公共施設（水路、公共下水道等）の流下能力を超える場合は、調整池、貯留槽または浸透施設等の流出抑制施設を設置あるいは接続先管渠等の増径等の措置をとらなければならない。また、その機能については、開発区域の土質、地形、特質等を考慮し防災対策等を含めた維持管理に支障のないよう計画すること。

(ウ) 事業者は、新しく設置される施設については関係法令及び市の設置基準等に準拠して施工すること。

(エ) 事業者は、市が管理する施設の雨水が流入する調整池は、市に寄付すること。

(オ) 事業者は、開発区域内に湧水池及び水路がある場合は、その保全を図るよう努めること。

(5) 消防施設

事業者は、消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定による「消防水利の基準」に準拠するほか、細則に定めるところにより必要な措置を講ずること。

2 前項に定めるもののほか、公共施設の設置基準については細則に定めるところによる。

第 15 条（公益施設）

事業者は、公益施設の設置にあたり次の各号について事前に市長と協議するとともに、関係機関との協議結果については、速やかにその旨を市長に報告すること。

（1）教育施設

事業者は、事業の規模に応じて細則に定めるところにより、学校整備協力金を市に納入すること。

ただし、市が必要とする場合は、細則に定めるとおり、学校用地の無償提供とすることができる。

（2）保育施設、学童保育所

ア 事業者は、事業の規模が宅地 500 区画以上の場合は、保育施設について事前に市長と協議すること。

イ 事業者は、事業の規模が宅地 500 区画以上の場合は、学童保育所について事前に市長と協議すること。

（3）その他公益施設

ア 事業者は、事業の規模が宅地 500 区画以上の場合は、行政施設、商業施設、医療施設等の公益施設について関係機関と協議すること。

イ 事業者は、上水道、電気、ガス、電話等の施設の設置について、関係機関と協議すること。

ウ 事業者は、事業の規模が宅地 100 区画以上の規模の事業を行う場合は、集会施設について事前に市長と協議すること。

第 15 条の 2（公衆街路灯の設置）

事業者は、開発時に道路を整備する場合、公衆街路灯の設置について、事前に市長と協議すること。

第 15 条の 3（ごみの収集）

事業者は、ごみの収集について、事前に市長と協議すること。

第 16 条（公共、公益施設の管理）

事業者は、開発事業に係わる諸工事（開発区域外を含む）については、次の各号に定めるところによる。

（1）公共団体へ引き継ぐことを定めた施設については、その引継ぎ手続きが完了するまでの間は、事業者が適正に管理すること。

（2）公共、公益施設の引継ぎ手続きが完了した場合でも、事業者の責任に起因する行為により施設を汚損、破損した場合は、事業者の責任において補修すること。

（3）事業者が管理する施設については、維持管理等の責任の所在を明確にすること。

第 17 条（入居時期等）

事業者は、事業の規模が宅地 100 区画以上の場合は、入居時期について事前に市長と協議するとともに、小・中学校及び義務教育学校の通学区域について確認を行うこと。

第 18 条（文化財の保存）

事業者は、埋蔵文化財包蔵地に指定されている区域内で事業を行う場合は、これらの保存に関し事前の発掘調査について市長と協議すること。

2 前項の発掘調査にかかる費用等については事業者の負担とする。

- 3 事業者は、各種法令に基づき指定されている史跡、天然記念物等が存在する区域及びこれに隣接する地域内で事業を行う場合は、事業計画によりこれらに影響を及ぼさないように配慮するとともに、保存に関して事前に市長と協議すること。

第 19 条（産業系用地の用途変更）

事業者は、準工業地域、工業地域における「1,000 ㎡以上の低・未利用地」、「従前、工業施設、物流施設として使用されていた用地」を、住居系の用途に変更しようとする場合、事前に市長と協議すること。

第 20 条（協定の締結）

市長及び事業者は、事前協議がすべて整った後、速やかに協定を締結すること。

第 21 条（工事着手の届出）

事業者は、事業に着手する前にその旨を市長に届出すること。

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、各法令に基づく工事着手に関する届出等をした場合、そのことをもって本条の届出とみなす。

第 22 条（工事完了の届出）

事業者は、工事が完了した場合は、速やかに市長に届出すること。

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、各法令に基づく工事完了に関する届出等をした場合、そのことをもって本条の届出とみなす。

第 23 条（完了検査及び工事完了検査済証の交付）

市長は、前条の届出を受けた場合は、完了検査を行い、事前協議のうえ決定した事項の履行を確認した後、工事完了検査済証を交付するものとする。

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、各法令に基づく工事完了検査済証の交付を受けたものについては、そのことをもって本条の交付とみなす。

第 24 条（協議の所管）

この要綱に基づく協議の所管は、別表（事前協議所管課一覧表）のとおりとする。

附 則

（施行期日）

1. この要綱は、平成 5 年 4 月 1 日から施行する。

（経過措置）

2. この要綱施行の際、既に事前協議申請書を受理した事業については、なお従前の例による。

附 則

（施行期日）

1. この要綱は、平成 6 年 6 月 1 日から施行する。

（経過措置）

2. この要綱施行の際、既に事前協議申請書を受理した事業については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1. この要綱は、平成 8 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2. この要綱施行の際、既に事前協議申請書を受理した事業については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1. この要綱は、平成 18 年 3 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2. この要綱施行の際、既に事前協議申請書を受理した事業については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1. この要綱は、平成 20 年 7 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2. この要綱施行の際、既に事前協議申請書を受理した事業については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1. この要綱は、平成 23 年 6 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2. この要綱施行の際、既に事前協議申請書を受理した事業については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1. この要綱は、平成 24 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2. この要綱施行の際、既に事前協議申請書を受理した事業については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1. この要綱は、平成 25 年 10 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2. この要綱施行の際、既に事前協議申請書を受理した事業については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1. この要綱は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2. この要綱施行の際、既に事前協議申請書を受付した事業については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1. この要綱は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2. この要綱施行の際、既に事前協議申請書を受付した事業については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1. この要綱は、令和2年4月1日から施行する。

(経過措置)

2. この要綱施行の際、既に事前協議申請書を受付した事業については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1. この要綱は、令和5年4月1日から施行する。

(経過措置)

2. この要綱施行の際、既に事前協議申請書を受付した事業については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1. この要綱は、令和6年7月31日から施行する。

(経過措置)

2. この要綱施行の際、既に事前協議申請書を受付した事業については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1. この要綱は、令和7年4月1日から施行する。

(経過措置)

2. この要綱施行の際、既に事前協議申請書を受付した事業については、なお従前の例による。

《参考》 宅地開発事前協議・同意事務の流れ

宅地開発に係わる事務の流れは原則として次のとおりです。

事業者	八王子市 まちなみ整備部		東京都 多摩環境事務所
	開発指導課 電話 042-620-7262	開発審査課 電話 042-620-7298	自然環境課 電話 042-521-4809
設計図書の提出	事前相談 ↓ ↓ ↓	事前相談 ↓ ↓ ↓	事前相談 ↓ ↓ ↓
事前協議申請書提出 ↓ 市・担当所管との協議 ↓ 同意協議申請書提出 ↓ 許可申請書提出 ↓ 工事着手届の提出 ↓ 工事完了届の提出 ↓ 検査済証の受取 ↓ 公共施設移管申請	八王子市と東京都の調整		
	事前協議申請の受付 ↓ 事業者との協議 ↓ 結果通知書の交付 協定書の締結 ↓ 同意協議申請の受付 ↓ 同意書の交付 協議書の締結	許可申請の受付 ↓ 審査 ↓ 許可書の交付	許可申請の受付 ↓ 審査 ↓ 許可書の交付
	※1 工事着手届の受付（報告） ↓	工事着手届の受付 ↓ 中間検査	工事着手届の受付 ↓ 中間検査
	※1 工事完了届の受付（報告） ↓ 完了検査 ↓ ※2 検査済証の交付 ↓ 移管申請受付 不動産登記	工事完了届の受付 ↓ 完了検査 ↓ 検査済証の交付 ↓ 工事完了公告	工事完了届の受付 ↓ 完了検査 ↓ 検査済証の交付
	事業主管理道路の場合 固定資産税非課税申請	固定資産税非課税 財政部資産税課 道路後退部分の管理協定 道路交通部管理課	

※1 指導要綱第3条第1項第1号及び第2号に該当する事業の場合は、開発審査課に提出した旨を開発指導課に報告してください。

※2 指導要綱第3条第1項第1号及び第2号に該当する事業の場合は、各法令に基づく工事完了検査済証の交付をもって本要綱の検査済証交付とみなします。