

八王子市集合住宅等建築指導要綱

平成 5 年 4 月 1 日 施行

令和 8 年 4 月 1 日 改正

令和8年4月1日改正版

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5条の2（事前協議）	2
第6条（事前協議の取下げ）	2
第7条（地位の承継）	2
第8条（標識の設置）	2
第9条（近隣住民への周知）	2
第10条（消防施設）	2
第10条の2（防災用備蓄）	3
第11条（犯罪防止）	3
第12条（電波障害）	3
第13条（地下水の保全）	3
第14条（自動車駐車場・自転車駐車場施設）	3
第15条（緑地保全）	3
第16条（接続先道路の整備）	3
第17条（汚水・雨水排水）	3
第18条（入居時期等）	4
第19条（学校整備協力金）	4
第20条（保育施設・学童保育所）	4
第21条（文化財の保存）	4
第22条（ごみ収集施設）	4
第22条の2（事業系廃棄物）	4
第23条（店舗）	4
第24条（産業系用地の用途変更）	4
第25条（工場立地法に基づく協議）	5
第26条（農業用水の保全）	5
第27条（住戸に関する措置）	5
第28条（集会施設）	5
第29条（公園整備等協力金）	5
第30条（協定の締結）	5
第31条（工事等に伴う交通対策）	5
第32条（工事着手の届出）	5
第33条（工事完了の届出）	6
第34条（完了検査及び工事完了検査済証の交付）	6
第35条（協議の所管）	6
附 則	6
《参考》集合住宅等建築の事前協議の流れ	9

八王子市集合住宅等建築指導要綱

第1条（目的）

この要綱は、八王子市（以下「市」という。）において無秩序な市街化を防止し、良好な環境をそな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、集合住宅等を建築する事業に必要な基準を定め、事業者に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定義は、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) 建築物 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 1 項第 1 号に規定する建築物をいう。
- (3) 仮設建築物 建築基準法第 85 条に規定する建築物をいう。
- (4) 集合住宅 一建築物に二以上の住戸を有する建築物をいう。
- (5) 集合住宅等 次条各号のいずれかに該当する建築物をいう。
- (6) 単身者向け 住戸 1 戸当たりの専用床面積（ベランダ、バルコニー、パイプスペース、メーターボックス等を除いた面積をいう）が 30 m²未満（住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）における単身者の最低居住面積水準より）のものをいう。
- (7) 世帯向け 住戸 1 戸当たりの専用床面積（ベランダ、バルコニー、パイプスペース、メーターボックス等を除いた面積をいう）が 30 m²以上のものをいう。
- (8) 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。
- (9) 計画戸数 集合住宅における住戸の戸数（事業者が自己の居住の用に供する住戸分を含む）。
- (10) 寮及び寄宿舍 集合住宅及び建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 1 条第 1 項第 1 号に規定する敷地内に共同浴場、共同トイレ又は共同食堂を有するものをいう。
ただし、世帯向け集合住宅を除く。
- (11) 中心市街地環境整備区域 八王子市中心市街地環境整備事業に関する指導要綱（昭和 57 年 12 月 1 日市長決裁）に規定する区域。

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、建築基準法、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）及び都市計画法（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（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 1 項第 13 号に規定する建築行為（増築の場合は、その棟とする））について適用する。

- (1) 第 1 種低層住居専用地域及び第 2 種低層住居専用地域においては、建築物の高さが 10m を超える建築物又は軒の高さが 7m を超える建築物又は地階を除く階数が 3 以上の

建築物の建築。

(2) 第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域以外の地域（用途地域の指定のない区域を含む）においては、建築物の高さが10mを超える建築物又は地階を除く階数が4以上の建築物の建築。

(3) 計画戸数が10戸以上の集合住宅（前条第1項第10号の「寮及び寄宿舍」を除く）の建築。

2 同一事業者が前項の第1号、第2号、第3号の事業実施中及び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、その計画戸数の合計が前項第3号に掲げる計画戸数に達する場合。

第4条（適用除外）

この要綱の規定は、仮設建築物については適用しない。また、事業者（個人に限る）が自己の居住の用に供する目的のみで建築する一戸建て住宅についても適用しない。

第5条（事前相談）

事業者は、第5条の2に規定する事前協議の申請前に、この要綱に定める各事項について、あらかじめ市長に説明し、相談（以下「事前相談」という。）すること。

第5条の2（事前協議）

事業者は、第3条に掲げる事業の建築確認申請前・計画通知申請前に、第5条に規定する事前相談の結果を踏まえて市長と協議（以下「事前協議」という。）すること。事前協議受付後から「第34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6条（事前協議の取下げ）

事業者は、第5条の2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。

第7条（地位の承継）

第5条の2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。

第8条（標識の設置）

事業者は、細則に定めるところにより、建築計画の標識を設置すること。

第9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（八王子市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10月7日条例第37号）第6条に規定する説明会を含む。）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。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10条（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。

第 10 条の 2（防災用備蓄）

事業者は、計画戸数世帯向け 50 戸、単身者向け 100 戸以上の集合住宅等の建築物を建築しようとするときは、災害へ備えるための防災用品を、計画戸数を考慮し、備蓄できる場所の確保に努めること。

第 11 条（犯罪防止）

事業者は、計画戸数が 10 戸以上の集合住宅等の建築物を建築しようとするときは、当該建築物への犯罪の防止に配慮した設備の設置等に関して、八王子市生活の安全・安心に関する条例（平成 14 年八王子市条例第 65 号）、及び施行規則（平成 15 年八王子市規則第 2 号）の規定を遵守すること。

第 12 条（電波障害）

事業者は、当該事業にかかる電波障害について八王子市民の生活環境を守る条例（昭和 47 年八王子市条例第 39 号）の規定を遵守すること。

2 事業者は、ケーブルテレビのサービスエリア内に新たに建築する建築物については、ケーブルテレビを採用するよう努めること。

第 13 条（地下水の保全）

事業者は、当該事業にかかる地下水の保全について八王子市民の生活環境を守る条例（昭和 47 年八王子市条例第 39 号）の規定を遵守すること。

2 事業者は、地下水を揚水するための揚水施設を設置する場合は、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）に基づく基準を遵守すること。

第 14 条（自動車駐車場・自転車駐車場施設）

事業者は、入居者が近隣に違法駐車をしないよう周知徹底するとともに、原則として計画敷地内に細則に定める台数の自動車駐車場を確保すること。

2 事業者は、近隣に放置自転車が発生しないよう、原則として計画敷地内に細則に定める台数の自転車駐車場を確保すること。

第 15 条（緑地保全）

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。ただし、第 3 条第 1 号及び第 2 号に該当する事業のうち、建築物の高さが 10m 以下の建築物の建築には適用しない。

第 16 条（接続先道路の整備）

事業者は、事業区域に接する道路については、事前に市長と協議すること。

2 事業者は、市の道路境界と道路法に基づく道路区域の整合性を確認し、必要に応じて各管理者と協議すること。

第 17 条（汚水・雨水排水）

事業者は、事業区域（雨水においては流入が予想される周辺区域も含めた）の排水施設

(汚水・雨水排水施設)について、事前に市長と協議すること。

- 2 流出量が放流先公共施設の流下能力を超える場合は、汚水については調整槽等、雨水については調整池、貯留槽または浸透施設等の流出抑制施設を設置し、あるいは接続先管渠等の増径等の措置をとること。また、その機能については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。

第 18 条（入居時期等）

事業者は、世帯向けの計画戸数が 100 戸以上の集合住宅を建築する場合は、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 19 条（学校整備協力金）

事業者は、細則に定める計画戸数以上の集合住宅を建築する場合は、学校整備協力金を市長へ納入すること。

第 20 条（保育施設・学童保育所）

事業者は、世帯向けの計画戸数が 300 戸以上の集合住宅を建築する場合は、保育施設及び学童保育所の設置について事前に市長と協議すること。

第 21 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地域内で建築物を建築する場合は、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建築物を建築する場合は、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 22 条（ごみ収集施設）

事業者は、ごみの収集について八王子市ごみ集積所設置等に関する基準（平成 13 年 4 月 1 日施行）に定めるところにより、収集作業に適したごみ収集施設を設置すること。

第 22 条の 2（事業系廃棄物）

事業者は、事業系廃棄物の処理について事前に市長と協議すること。

第 23 条（店舗）

事業者は、店舗及び建築物に店舗を含む場合、事前に市長と協議すること。

第 24 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 m²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 25 条（工場立地法に基づく協議）

工場立地法（昭和 34 年法律第 24 号）に該当する建築物を建築する場合は、事前に市長と協議すること。

第 26 条（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 27 条（住戸に関する措置）

事業者は、集合住宅を建築する場合は、細則に定めるところにより、計画及び管理体制について必要な措置を講じること。

第 28 条（集会施設）

事業者は、計画戸数世帯向け 50 戸、単身者向け 100 戸以上の建築物を建築する場合は、集会施設の設置について事前に市長と協議すること。

第 29 条（公園整備等協力金）

事業者は、細則に定める規模以上の集合住宅（第 2 条第 1 項第 10 号の「寮及び寄宿舍」を除く）を建築する場合は、公園整備等協力金を市長へ納入すること。ただし、公園又は緑地整備による場合は別途協議とする。

2 次に掲げる区域内に建築する建築物の公園整備等協力金については、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及び完了公告見込みの区域。
- (5) 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和 39 年法律第 160 号）に基づく完了検査済みの区域。
- (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、設置見込み又は公園整備等協力金を納めた区域。

第 30 条（協定の締結）

市長及び事業者は、第 19 条及び第 29 条第 1 項に該当する事業においては、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 31 条（工事等に伴う交通対策）

事業者は、工事に伴う資材等の搬入については、歩行者、通行車両、近隣家屋等へ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。また、工事中の安全確保に留意すること。

第 32 条（工事着手の届出）

事業者は、事前協議結果通知書の交付後、事業に着手する前にその旨を市長に届出すること。

第 33 条（工事完了の届出）

事業者は、前条の届出後、工事が完了した場合は、速やかに市長に届出すること。

第 34 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。

第 35 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 18 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 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 3 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。

附 則

(施行期日)

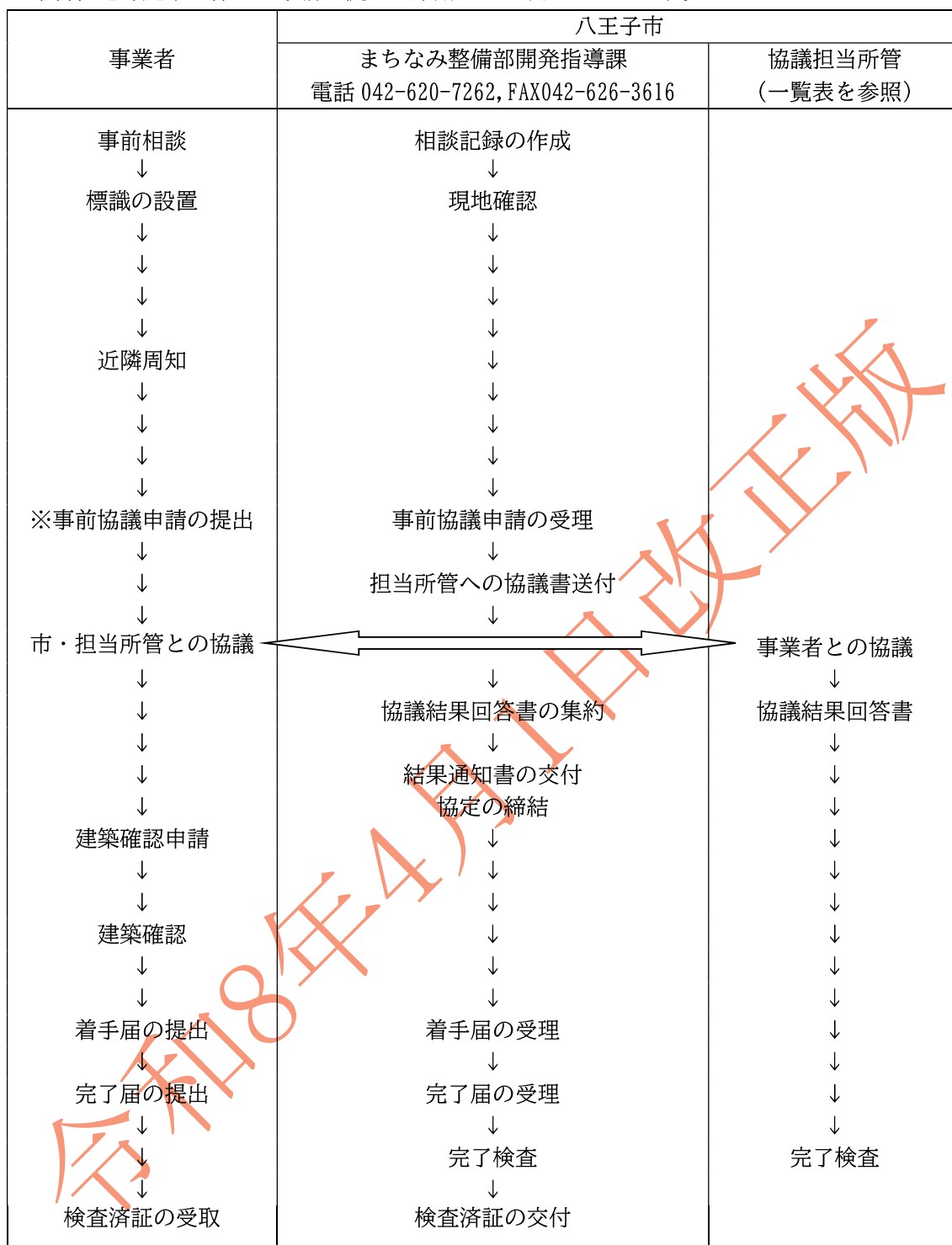
- 1 この要綱は、令和8年4月1日から施行する。

(経過措置)

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

《参考》集合住宅等建築の事前協議の流れ

集合住宅等建築に係わる事務の流れは原則として次のとおりです。



※ 集合住宅等建築指導要綱の事前協議申請の前に他法令の手続き（都市計画法、生産緑地法、区画整理法、景観法等）を適法に進めておくこと。

※ 申出書の提出により、八王子市中心市街地環境整備事業に関する指導要綱に関する事前協議と同時申請も出来ますが、集合住宅等建築指導要綱の事前協議との整合手続が必要となる場合があります。