

改正 平成 28 年 3 月 31 日規則第 21 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、八王子市市街化調整区域の保全に向けた適正な土地利用に関する条例(平成 23 年八王子市条例第 25 号。以下「条例」という。)の施行について、必要な事項を定めるものとする。
(用語)

第 2 条 この規則において使用する用語は、条例において使用する用語の例による。

(特別土地利用の要件)

第 3 条 条例第 2 条第 2 号に規定する市規則で定める要件は、次に掲げるとおりとする。

(1) 事業区域の面積(同一事業者(事業者の代表者の配偶者又はその代表者若しくは配偶者が経営する法人を含む。以下同じ。)が隣接地において特別土地利用を目的とした土地の区画形質の変更、建築物の建築若しくは工作物の築造、樹木の伐採その他の行為を計画し、又は施行している場合には、当該行為を施行する区域の面積との合計面積)が、300 平方メートル以上であること。

(2) 事業区域の面積及び同一事業者が隣接地において特別土地利用に供している区域の面積の合計が、300 平方メートル以上であること(隣接地が特別土地利用に供された日から起算して 3 年を経過していないものに限る。)

(みどりの環境保全ゾーンの指定)

第 4 条 条例第 6 条第 1 項の規定によるみどりの環境保全ゾーンは、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 7 条第 3 項に規定する市街化調整区域のうち、次に掲げる区域とする。

(1) 自然公園法(昭和 32 年法律第 161 号)第 2 条第 3 号の国立公園の区域

(2) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和 44 年法律第 58 号)第 8 条第 2 項第 1 号の農用地区域

(3) 森林法(昭和 26 年法律第 249 号)第 25 条第 1 項の保安林の存する区域

(4) 都市計画法第 4 条第 6 項の都市計画施設のうち、同法第 11 条第 1 項第 2 号の公園又は緑地の区域(既に特別土地利用に供している区域を除く。)

(5) 都市緑地法(昭和 48 年法律第 72 号)第 12 条第 1 項の特別緑地保全地区

(6) 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 17 条第 1 項第 3 号の里山保全地域

(7) 東京における自然の保護と回復に関する条例第 17 条第 1 項第 5 号の緑地保全地域

(8) 東京都自然公園条例(平成 14 年東京都条例第 95 号)第 11 条第 1 項の特別地域

(9) 八王子市緑化条例(昭和 61 年八王子市条例第 36 号)第 3 条第 1 項の緑地保護地区

(10) 前各号に掲げるもののほか、市長が特に自然環境及び営農環境を保全すべきと認めて指定する区域

(みどりの創出・回復ゾーンの指定)

第 5 条 条例第 7 条第 1 項の規定によるみどりの創出・回復ゾーンは、都市計画法第 7 条第 3 項に規定する市街化調整区域のうち、次に掲げる区域を除いた区域とする。

(1) みどりの環境保全ゾーン

(2) 都市計画法第 18 条の 2 第 1 項の規定により定めた本市の都市計画に関する基本的な方針において流通・研究業務地及び専用工業地に指定されている区域

(立地基準及び技術基準)

第 6 条 条例第 7 条第 2 項の市規則で定める立地基準は、別表第 1 の左欄に掲げる特別土地利用に供する事業区域について、同表中欄に掲げる既存施設との間に、それぞれ同表右欄に定める距離を確保することとする。

2 条例第 7 条第 2 項の市規則で定める技術基準は、次に掲げるとおりとする。

(1) 別表第 2 の左欄に掲げる特別土地利用に供する事業区域が、それぞれ同表右欄に定める幅員の道路に接すること。

(2) 別表第 3 の左欄に掲げる特別土地利用に供する事業区域が、それぞれ同表右欄に定める外周部及び接道部分に関する基準に適合すること。

(3) 雨水排水については、次に掲げる要件を満たすこと。

ア 事業区域からの雨水の流出量が放流先となる公共施設(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、浸透施設等の流出抑制施設の設置、接続先管渠きよ等の増径等の適切な措置をとること。

イ 放流先の公共施設管理者と協議し、同意を得ること。

ウ 雨水の浸透を積極的に促進すること(廃棄物関連施設その他の環境に悪影響を及ぼす可能性が懸念される施設又は崩落の危険性を有する等の地形である場合を除く。)

エ 排水施設等については、八王子市土砂等による土地の埋立て等の規制に関する条例(平成3年八王子市条例第2号)の審査基準、都市計画法の規定に基づく開発行為の許可等に関する審査基準等に準拠すること。

(4) 事業区域における建築物、工作物及び堆積物が、特別土地利用に係る建築物及び工作物の建築、資材の積上げ等の際して、安全性を確保し、かつ、高さ10メートルを超えないこと(都市計画法第8条第1項の規定による用途地域指定がなされている区域におけるものを除く。)

(5) 別表第4の左欄に掲げる特別土地利用に供する事業区域が、それぞれ同表中欄に定める緑化率を確保すること。

(事前協議)

第7条 事業者は、条例第8条第1項に規定する協議をしようとするときは、市長に対し、特別土地利用計画概要書(第1号様式)に、次に掲げる書類を添えて提出しなければならない。

(1) 位置図

(2) 現況図

(3) 公図の写し

(4) 土地利用計画平面図

(5) 造成計画平断面図

(6) 緑化計画図

(7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類

(標識の設置)

第8条 条例第9条第1項の標識(以下「標識」という。)は、特別土地利用のお知らせ(第2号様式)とする。

2 標識は、事業区域が道路に接する部分(事業区域が2以上の道路に接するときは、それぞれの道路に接する部分)に設置しなければならない。

3 標識は、条例第16条第2項に規定する完了検査の適合の通知のあった日までは、設置してなければならない。

4 事業者は、標識に記載した内容に変更が生じたときは、速やかに、当該標識の内容を変更し、その旨を市長に届け出なければならない。

5 条例第9条第1項及び前項の規定による届出は、特別土地利用標識(設置・変更)届出書(第3号様式)により行うものとする。

(近隣住民への説明)

第9条 条例第10条の規定による説明は、次に掲げる方法により行うものとする。

(1) 説明会の開催又は戸別訪問によること。ただし、いずれの方法も困難な場合は、郵送等によることができる。

(2) 説明会を開催するときは、その開催日の5日前までに近隣住民に通知すること。

(3) 説明の対象とすべき近隣住民の範囲は、別表第5の左欄に掲げる事業の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げるとおりとすること。

(4) 別表第6の左欄に掲げる事業の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる図書を配布すること。

2 前項の説明の経過の概要の報告は、近隣説明報告書(第4号様式)により行うものとする。

(土地利用計画の届出)

第10条 条例第11条の規定による届出は、特別土地利用計画届出書(第5号様式)に別表第7に掲げる図書を添付して行うものとする。

(土地利用計画の適合)

第 11 条 条例第 12 条第 1 項の土地利用適合証は、特別土地利用適合証(第 7 号様式)とする。

2 条例第 12 条第 1 項の規定による通知は、特別土地利用不適合通知(第 8 号様式)により行うものとする。

3 条例第 12 条第 2 項の一般の閲覧は、特別土地利用計画概要書、特別土地利用計画届出書及びこれらの添付図書並びに特別土地利用適合証の写しにより行うものとする。

(境界標)

第 12 条 条例第 13 条第 1 項の規定による表示は、経年による劣化等に対する耐久性を確保したものにより行うものとする。

(着手の届出)

第 13 条 条例第 14 条第 1 項の規定による届出は、事業着手届出書(第 9 号様式)により、事業の着手の翌日から起算して 7 日以内に行わなければならない。

(変更の届出)

第 14 条 条例第 15 条第 1 項本文の規定による届出は、特別土地利用計画変更届出書(第 10 号様式)により行うものとする。

2 条例第 15 条第 1 項ただし書の市規則で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

(1) 事業の工期の変更

(2) 設計者、工事施行者又は工事現場管理者の名称、住所又は電話番号の変更

(3) 前 2 号に掲げるもののほか、市長が軽微な変更であると認めるもの

(中止の届出)

第 15 条 条例第 15 条第 3 項の規定による届出は、事業中止届出書(第 11 号様式)により、事業の中止の翌日から起算して 7 日以内に行わなければならない。

(事業完了の届出)

第 16 条 条例第 16 条第 1 項の規定による届出は、特別土地利用事業完了届兼検査申請書(第 12 号様式)により行うものとする。

(完了検査の適合)

第 17 条 条例第 16 条第 2 項の規定による通知は、事業完了検査適合通知(第 13 号様式)により行うものとする。

(特別土地利用の終了)

第 18 条 条例第 17 条の規定による届出は、特別土地利用終了届出書(第 14 号様式)により行うものとする。

(事業者の承継)

第 19 条 条例第 18 条の規定による届出は、地位の承継届出書(第 15 号様式)により行うものとする。

(勧告)

第 20 条 条例第 19 条第 1 項の規定による勧告は、勧告書(第 16 号様式)により行うものとする。

(改善命令)

第 21 条 条例第 20 条の規定による命令は、改善命令書(第 17 号様式)により行うものとする。

(停止命令)

第 22 条 条例第 21 条の規定による命令は、停止命令書(第 18 号様式)により行うものとする。

(原状回復命令)

第 23 条 条例第 22 条の規定による命令は、原状回復命令書(第 19 号様式)により行うものとする。

(身分証明書)

第 24 条 条例第 24 条第 2 項に規定する身分を示す証明書は、身分証明書(第 20 号様式)とする。

(公表)

第 25 条 条例第 25 条第 1 項の市規則で定める事項は、次に掲げるものとする。

(1) 公表される者の住所(法人にあっては、主たる事務所の所在地)

(2) 公表に係る特別土地利用の概要

(3) 公表に至った経緯

附 則

(施行期日)

1 この規則は、平成 24 年 7 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の際、現に第 3 条第 2 号の要件に該当する事業で隣接地において同一事業者が特別土地利用に供している用途と同一の用途であるものについては、第 6 条第 1 項の立地基準及び同条第 2 項第 1 号の技術基準は適用しない。

3 この規則の施行の際、現に建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 6 条第 1 項の規定による確認を受けた建築物及び工作物が存する敷地については、第 6 条第 2 項第 4 号の技術基準は適用しない。

附 則(平成 28 年 3 月 31 日規則第 21 号)

この規則は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

別表第 1 (第 6 条関係)

特別土地利用の区分		既存施設	距離
廃棄物関連施設		学校教育施設、社会福祉施設、医療施設、住宅等	水平距離で 100 メートル以上
墓地等	犬、猫その他人に飼養されていた動物(家畜を除く。以下「動物」という。)の死がい(死骸)を埋葬し、又は焼骨を収蔵するための設備を有する施設	住宅	
	動物の死がい(死骸)を火葬するための設備を有する施設	住宅	水平距離で 250 メートル以上

別表第 2 (第 6 条関係)

特別土地利用の区分	道路の幅員
廃棄物関連施設	4 メートル以上
墓地等(ペット霊園を除く。)	
運動・レジャー施設	

備考 道路とは、道路法(昭和 27 年法律第 180 号)又は建築基準法に規定する道路をいう。

別表第 3 (第 6 条関係)

特別土地利用の区分	外周部及び接道部分に関する基準
資材置場	(1) 事業区域のうち地形改変又は工作物等の設置を伴う部分は、隣接地から 1 メートル以上離すこと。 (2) 外壁等の工作物は、事業区域の接道部分から 1 メートル以上離すこと。 (3) 前 2 号に規定する距離を確保すべき部分には、植栽帯を設ける等沿道景観に配慮した措置を講ずること。
廃棄物関連施設	
墓地等(ペット霊園に限る。)	事業区域と隣接地の境界には、障壁又は密植した低木の垣根を設けること。

別表第4（第6条関係）

特別土地利用の区分		必要な緑化率		基準緑化率
		事業区域の面積が1,000平方メートル未満の場合	事業区域の面積が1,000平方メートル以上の場合	
資材置場		次の算式により算定した率（整数未満の端数があるときは、その端数を切り捨てる。単位パーセント）以上 算式 $A + (60 - A) \times (B - 300) \div 700$	60パーセント以上	30パーセント
駐車場				
廃棄物関連施設				
運動・レジャー施設				35パーセント
墓地等	ペット霊園			40パーセント
	墓地等（ペット霊園を除く。）	40パーセント以上		
残土処分場		60パーセント以上		
学校教育施設				
社会福祉施設				
医療施設				
観光資源のための施設				

備考 この表の算式中次の各号に掲げる記号の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) A この表の右欄に掲げる基準緑化率（単位 パーセント）
- (2) B 事業区域の面積（単位 平方メートル）

別表第5（第9条関係）

事業の区分	説明の対象とすべき近隣住民
建築物の建築を伴う事業	<ol style="list-style-type: none"> (1) 事業区域を含む地域の町会、自治会等 (2) 建築物の敷地境界線からその高さの2倍の水平距離以内の範囲を含む地域の町会、自治会等並びに土地所有者等、建築物の所有者及び居住者等 (3) 工事車両搬入路沿道等工事による影響が予想される区域を含む地域の町会、自治会等及び居住者等
その他の事業	<ol style="list-style-type: none"> (1) 事業区域を含む地域の町会、自治会等 (2) 特別土地利用を行う敷地の境界線から水平距離10メートル以内の範囲を含む地域の町会、自治会等並びに土地所有者等、建築物の所有者及び居住者等 (3) 工事車両搬入路沿道等工事による影響が予想される区域を含む地域の町会、自治会等及び居住者等

別表第6（第9条関係）

事業の区分	配布すべき図書
全ての事業	(1) 案内図 (2) 計画概要書 (3) 土地利用計画平面図（配置図） (4) 排水計画図 (5) 工事車両運行予定図 (6) その他必要な図面等
建築物の建築を伴う事業	(1) 立面図 (2) 日影図（建築基準法第56条の2において必要な場合）
造成を伴う事業	(1) 造成計画平面図 (2) 造成計画断面図

別表第7（第10条関係）

添付すべき図書	備考
(1) 特別土地利用計画概要書	
(2) 委任状（代理人が申請する場合に限る。）	
(3) 事業者の印鑑証明書	
(4) 案内図（位置図）（第6条第1項の規定による確保すべき距離の線を記入すること。）	縮尺2500分の1以上
(5) 公図の写し（事業区域を赤で表示すること。土地所有者等及び隣接地の土地所有者を記載すること。）	縮尺500分の1又は縮尺600分の1
(6) 事業区域及び隣接地の土地所有者一覧表	
(7) 同意書（第6号様式）（土地利用計画の届出を行うことについての土地所有者等の同意を示す書類とし、土地所有者等と事業者が同一の場合は不要とする。）	
(8) 土地所有者等の印鑑証明書（土地所有者等と事業者が同一の場合は不要とする。）	
(9) 事業区域内に存する土地に係る登記事項証明書	写しでも可とする。
(10) 地積測量図（残留緑地及び新緑化の面積も表示すること。）	縮尺250分の1以上
(11) 現況図（現況の緑被面積を表示すること。）	縮尺250分の1以上
(12) 土地利用計画平面図	縮尺250分の1以上
(13) 造成（切盛）計画平面図（切土は黄色及び盛土は赤色で表示すること。）	縮尺250分の1以上
(14) 造成（切盛）計画断面図（切土は黄色及び盛土は赤色で表示すること。）	縮尺250分の1以上
(15) 給排水ガス設備計画図（地下埋設管の取出し及び接続先を含む。）	縮尺250分の1以上
(16) 近隣説明報告書	
(17) 現況写真	