

○東久留米市宅地開発等に関する条例

平成 17 年 9 月 26 日条例第 28 号

改正

平成 18 年 6 月 30 日条例第 25 号

平成 19 年 3 月 30 日条例第 8 号

平成 24 年 3 月 29 日条例第 8 号

東久留米市宅地開発等に関する条例

目次

- 第 1 章 総則（第 1 条—第 8 条）
- 第 2 章 宅地開発等の事務手続（第 9 条—第 19 条）
- 第 3 章 都市計画法に基づく開発許可の基準（第 20 条・第 21 条）
- 第 4 章 公共施設等の整備（第 22 条—第 31 条）
- 第 5 章 中高層建築物等（第 32 条—第 37 条）
- 第 6 章 措置等（第 38 条—第 40 条）
- 第 7 章 補則（第 41 条—第 44 条）
- 付則
- 第 1 章 総則**

（目的）

第 1 条 この条例は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）第 18 条の 2 の規定により定める東久留米市（以下「市」という。）の都市計画に関する基本的な方針等の実現を図るため、開発行為及び中高層建築物の建設等の施行に際し、公共施設及び公益的施設（以下「公共施設等」という。）の整備、負担及び基準並びにその実施のための事務手続きについて必要な事項を定めることにより、良好な住環境の形成及び快適な都市環境を備えた市街地の形成を図ることを目的とする。

（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それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 事業者 本条例の適用を受ける宅地開発等を施行しようとする者をいう。
- (2) 周辺住民 事業区域に隣接する土地に住所を有する者及び土地を所有する者又は建物の全部若しくは一部を所有する者をいい、中高層建築物の場合は、敷地境界からの水平距離が当該建築物の高さの 2 倍の範囲内において住所を有する者をいう。
- (3) 宅地開発等 第 3 条に定める事業をいう。
- (4) 開発行為 法第 4 条第 12 項に規定する行為をいう。
- (5) 事業区域 宅地開発等を行う土地の区域をいう。
- (6) 公共施設 法第 4 条第 14 項に規定する施設をいう。
- (7) 公益的施設 教育施設、体育施設、福祉施設、医療施設、交通安全施設、購買施設、集会施設及び清掃施設等をいう。

（適用範囲）

第 3 条 この条例は、市内（隣接する他市の地域で宅地開発等を行い、市内で取付け道路、公共施設等の造成及び整備を行う場合を含む。）において、次の各号のいずれかに該当する事業に適用する。

- (1) 法第 29 条に基づく開発行為で、その規模が 500 平方メートル以上のもの
- (2) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条第 1 項第 5 号に定める道路の位置指定を受けて開発するもの
- (3) 建築基準法第 2 条第 1 項第 2 号に定める特殊建築物の建設で、建築敷地面積が 1,000 平方メートル以上のもの
- (4) 建築基準法第 2 条第 1 項第 1 号に定める建築物を建設するために、土地を 5 宅地以上に区画分けするもの
- (5) 中高層建築物の建設で、高さが 10 メートルを超えるもの
- (6) 集合住宅（2 戸以上で形成された住宅で、共同住宅、長屋、その他これらに類するものをいう。）の建設で、建設戸数が 20 戸以上のもの
- (7) 駐車場の造成で、面積が 500 平方メートル以上のもの
- (8) 経営を目的とする墓地を造成するもの
- (9) 建築基準法第 86 条第 1 項（一団地建築物設計制度）の認定を受け建設するもの

2 前項第 1 号、第 3 号、第 4 号、第 6 号及び第 7 号の規定は、既に宅地開発等（前項第 1 号、第 3 号、第 4 号、第 6 号及び第 7 号に規定する要件を欠く場合も含む。以下この項において同じ。）を行った区域の事業者又は土地所有者

(所有権を移転した場合を含む。)が、その完了日から3年以内に当該事業区域に隣接する新たな区域で宅地開発等を行う場合、前項第1号、第3号、第4号、第6号及び第7号に規定する一の事業とみなす。

(住民への周知)

第4条 事業者は、周辺住民に周知を図るため、事業予定区域内の見やすい場所に、規則で定める標識を設置しなければならない。

- 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 事業者が計画を変更した場合は、前項の規定を準用する。

(説明会の実施)

第5条 事業者は、当該宅地開発等の計画内容、工事の施工方法を周辺住民に対して説明し、誠実に協議を行い、事業計画について合意を得るよう努めなければならない。

- 2 前項の規定による説明は、第14条の協議・同意申請書提出までに行うよう努めなければならない。
- 3 事業者は、第1項による説明を行った場合は、概要並びに周辺住民からの意見及び要望の内容を速やかに市長に報告しなければならない。
- 4 事業者は、宅地開発等によって周辺住民等と紛争が生じた場合は、自らの責任において誠意を持って解決しなければならない。

(計画及び方針)

第6条 事業者は、第3条の宅地開発等の計画にあたっては、法第33条の規定による基準を満たすほか、その他関係法令に定める事項及び規則で定める土地利用計画並びに方針に適合させるよう努めなければならない。

(境界確定)

第7条 事業者は、事業区域及び事業区域に隣接する土地との境界については、あらかじめ関係権利者との間で境界を確定しておくものとする。

(事故防止及び被害の補償)

第8条 事業者は、宅地開発等の施行に伴う事故の発生を未然に防止するため、周辺の交通安全、火災予防、周辺家屋及び構築物等への対策を事前に講じ、事故が発生した場合は、自らの責任において補償等の適切な措置をとらなければならない。

第2章 宅地開発等の事務手続

(事前相談)

第9条 第3条の宅地開発等を計画する者は、あらかじめ市長に相談しなければならない。

(宅地開発等に係る調整会)

第10条 市長は、前条の相談があったときは、当該宅地開発等の設計について調査及び検討を行うとともに、東京都との調整会における協議に基づき、相談者(事業者)に対して必要な指導及び助言を行うものとする。

(事前協議)

第11条 事業者は、宅地開発等の施行に関し必要な事項について、規則で定めるところにより市長に事前協議申請書を提出し、協議しなければならない。

(重要開発事業)

第12条 事業者は、次の各号に掲げる宅地開発等(以下「重要開発事業」という。)を行う場合は、前条の事前協議申請書提出の90日前までに当該重要開発事業計画(変更可能なもの)の土地利用構想について、規則で定めるところにより市長に事業構想届出書を提出し、事前相談を行わなければならない。ただし、市長が認めた場合については、この限りでない。

- (1) 法第29条に基づく開発行為で、その規模が10,000平方メートル以上のもの
- (2) 中高層建築物の建設で、第1種高度地区から水平距離で20メートルの範囲内のもの
- (3) 第3条第1項第3号に規定する事業で、午後11時から翌日の午前6時までの間に営業を行うもの
- (4) 集合住宅の建設で建設戸数が300戸以上のもの

- 2 事業者は、事業構想をもって、第4条及び第5条に定める周知等を行うものとする。
- 3 周辺住民は、第1項に規定する重要開発事業について、周辺住民の連署をもって、事業者が開発事業の内容を再考するよう要請することを記載した書面を市長に提出することができる。

(審査会等)

第13条 市長は、第10条の調整会において協議が整い、かつ、事前協議申請書が提出されたときは、東久留米市宅地開発等審査会（以下「審査会」という。）において、当該宅地開発等に関する事前審査を行うものとする。

- 2 市長は、前項の審査会における審査の結果について、事業者に対して書面で通知するものとする。
- 3 事業者は、前項の通知に基づいて、その所管課と個別協議をしなければならない。
- 4 審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

(協議・同意及び協定の締結)

第14条 事業者は、前条第2項による審査結果通知を受け、かつ、同条第3項による所管課との協議が整った後、法第32条の規定に基づく宅地開発等の協議・同意申請書を提出するものとする。

- 2 市長は、前項の協議・同意申請書に基づいて、事業者との間で宅地開発等に関する公共施設等の整備、管理、帰属その他必要な事項について、互いに協定を締結するものとする。
- 3 市長は、前項の協定を締結すると同時に協議・同意を証する書面及び本条例に適合していることを証する書面を交付するものとする。
- 4 事業者は、第2項の協定締結後、法第29条の規定による開発行為の許可、建築基準法第6条第1項又は第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を行うものとする。
- 5 事業者が、第1項の申請を前条第2項の事前審査結果通知送付日から90日以内に行わない場合は、第11条の事前協議はなかったものとみなす。

(地位の承継)

第15条 第11条の事前協議後に当該事業を承継しようとするものは、規則で定めるところにより市長に地位の承継届を提出し、承認を受けなければならない。

(工事着手の届出)

第16条 事業者は、宅地開発等に係る工事に着手しようとするときは、規則で定めるところによりその旨を市長に届け出なければならない。

(工事完了の届出)

第17条 事業者は、宅地開発等に係る工事が完了したときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

(公共施設等の検査及び確認等)

第18条 事業者は、宅地開発等の工事の進捗により、中間検査又は確認を受け、工事完了時には完了検査を受けなければならない。

- 2 市長は、完了検査の結果、適合であると認めたときは、完了検査終了証を当該事業者に交付するものとする。

(公共施設等の管理及び帰属)

第19条 第14条第2項の協定に基づき整備された公共施設等の管理及び帰属は、規則で定める。

- 2 事業者は、前項の規定により市の管理及び帰属となる公共施設等については、事業完了後速やかに規則で定める移管の手続きをしなければならない。
- 3 事業者は、前項の公共施設等が市に移管されるまでの間は、自らの責任において維持管理するものとする。

第3章 都市計画法に基づく開発許可の基準

(公園)

第20条 開発区域が3,000平方メートル以上の場合の設置・整備すべき公園の規模は、法第33条第3項の規定及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第29条の2第1項第5号の規定により、開発区域の6%とする。

(敷地面積の最低限度)

第21条 宅地開発等における敷地面積の最低限度は、法第33条第4項の規定により、第1種低層住居専用地域にあっては、110平方メートル、その他の地域にあっては、100平方メートルとする。

第4章 公共施設等の整備

(宅地開発等における公共施設等)

第22条 事業者は、当該宅地開発等において必要となる公共施設等について、自らの負担と責任において整備しなければならない。

(既存道路)

第23条 事業区域に隣接する既存道路は、旧道路の中心線より水平距離で3.0メートル以上後退し、規則で定める基準により拡幅整備しなければならない。ただし、周辺の道路整備状況により必要がないと認める場合は、この限りでない。

(新設道路)

第24条 事業区域内の道路は、規則に定める基準により整備しなければならない。

(公園・緑地等)

第25条 事業面積(宅地開発等を行う土地の面積)が3,000平方メートル以上の場合の設置・整備すべき公園の規模は、事業面積の6%とし、規則で定める基準により整備をし、市に無償譲渡しなければならない。ただし、借地(借地権の存続期間が20年以下のもの)の場合は、別途市長と協議することができる。

2 事業面積が3,000平方メートル未満の場合は、みどり豊かな生活環境を保全するために、東久留米市緑の基本計画の理念に基づいて、事業面積の3%の緑地(宅地内緑地及び都市計画法上の緑地とは別に設ける緑地)を確保し、別に定める基準により整備しなければならない。

3 前項及び第20条の規定は、第3条第8号に該当する事業又は土地区画整理事業が行われた区域において、公園・緑地等が適正に確保されている場合は、適用しない。ただし、土地区画整理事業の事業計画で定めた土地利用を転換する場合は、この限りでない。

4 事業区域の形状、地勢により公園・緑地等を整備できないとき又は整備できないと市長が認めた場合は、公園・緑地等の整備に代えて規則で定める措置を講ずるものとする。

第26条 削除

(排水施設)

第27条 事業者は、事業区域内及び事業区域外において当該宅地開発等に必要なる下水道を整備しなければならない。

2 前項の規定は、市公共下水道(荒川右岸東京流域下水道関連)事業計画に基づき、規則で定める基準により整備するものとし、市長が必要と認める施設については、市に無償譲渡するものとする。

3 雨水の流出を抑制するため、事業区域内の計画雨水排水量については、規則で定める基準により雨水流出抑制施設を設けて処理するものとする。

(消防水利施設)

第28条 事業者は、消防水利の基準(昭和39年消防庁告示第7号)に定めるもののほか、規則で定める基準により消火栓及び防火貯水槽等を整備しなければならない。

第29条 削除

(交通安全施設)

第30条 事業者は、事業区域内の道路及び関連する道路の交通安全を図るため、街路灯、防犯灯、反射鏡等その他道路構造令(昭和45年政令第320号)第31条で定める交通安全施設を規則で定める基準により整備するものとする。

2 前項の交通安全施設で必要と認めるものについては、市の管理とすることができる。

(その他の公共施設等)

第31条 事業者は、この条例で定めた以外の公共施設等についても、市長が必要と認めた場合は、事業者の負担で整備するよう努めるものとする。

第5章 中高層建築物等

(適用事業)

第32条 この章の規定は、第3条第1項第3号、第5号、第6号及び第9号の事業に限り、適用する。

(準用規定)

第33条 第4章に定める規定は、本章の事業に準用する。

(日照、受信障害等)

第34条 事業者は、中高層建築物等の建設にあたっては、東京都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年東京都条例第64号）及び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年東京都条例第63号）に定める事項を遵守するものとする。

2 事業者は、当該建築物の建設にあたっては、工事着手以前のテレビの受信障害予測地域の受信状況及び工事完了後の受信障害発生地域の受信状況を調査するものとする。

3 事業者は、前項の調査の結果、当該建築物による受信障害が生じた場合は、事業者の負担で対策を講じるものとし、その維持管理についても必要な事項を関係者と取り決めるものとする。

4 事業者は、当該建築物の工事完了後1年以内に生じた受信障害についても、前項と同様の対策を講じなければならない。

(駐車場施設)

第35条 事業者は、次の基準により事業の目的及び規模に応じた駐車場を設置するものとする。ただし、規則で定める地域については、この限りでない。

(1) 駐車場の台数は、計画戸数の2分の1以上確保するものとする。

(2) 駐車場の面積は、1台あたり11.5平方メートル（2.3メートル×5.0メートル）以上とする。

(自転車駐輪施設)

第36条 事業者は、計画戸数の1.5倍以上の自転車駐輪施設を設置するものとする。ただし、特殊建築物等で市長が特に認めた場合は、この限りでない。

(単身者共同住宅)

第37条 計画戸数が20戸以上の単身者共同住宅（ワンルーム形式で一戸当たり32平方メートル未満のものをいう。）を建設する場合は、管理人室を設置し、管理人を常駐させるものとする。ただし、市長が認めた場合は、この限りでない。

第6章 措置等

(勧告)

第38条 市長は、事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該事業者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4条の規定による標識の設置をしなかったとき。

(2) 第8条の規定による対策を講じないとき。

(3) 第11条の規定による事前協議書を提出しなかったとき又は虚偽の記載をしたとき。

(4) 第13条第2項の通知による決定事項に従わないとき。

(5) 第14条の規定による協定を締結しないとき。

(6) 第20条、第25条第1項及び第2項の規定による公園・緑地等の整備及び無償譲渡を拒んだとき。

(7) 第28条の規定による消防水利施設の整備を拒んだとき。

(8) 第41条の規定による補修等必要な措置を講じないとき。

(9) 前各号に掲げるもののほか、この条例に定める規定に違反したとき。

(勧告に対する意見)

- 第 39 条** 事業者は、前条の規定に基づく勧告に対し意見があるときは、市長に対し意見書を提出することができる。
- 前項の規定による意見書の提出は、勧告の日の翌日から起算して2週間以内に行わなければならない。
 - 市長は、第1項の規定による意見書の提出があったときは、その内容を十分検討するとともに、必要があると認めるときは、審査会の意見を聴くものとする。
 - 審査会は、前項の規定により市長から意見を求められた事項について調査審議し、速やかにその結果を市長に報告しなければならない。
 - 市長は、前項の規定による審査会の報告を受けたときは、これを尊重し、事業者に対し回答するものとする。

(公表)

- 第 40 条** 市長は、事業者が第 38 条の勧告に従わない場合において必要があると認めるときは、当該事業者に対し意見を述べる機会を与えた上で、氏名等、勧告の内容及び当該勧告に対する事業者等の対応の内容を公表することができる。

第 7 章 補則

(瑕疵及び補修)

- 第 41 条** 事業者は、市に帰属した公共施設等について、瑕疵又は欠陥等が発見された場合は、事業者の負担において市長の指示により補修をしなければならない。
- 前項の場合、事業者が速やかに補修をしないときは、市が補修するものとする。この場合において、補修に要した費用は、事業者が負担するものとする。

(法令等の遵守)

- 第 42 条** 事業者は、宅地開発等の実施に当たっては、関係法令及び第 14 条第 2 項により締結された協定の内容を遵守しなければならない。

(公的機関の特例)

- 第 43 条** 事業者が、国、地方公共団体、公社、公団及びその他市長が特に認めた公的機関である場合は、この条例の適用について別途、市と協議することができる。

(委任)

- 第 44 条** この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

付 則

(施行期日)

- この条例は、平成 18 年 1 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- この条例の施行の際現に、東久留米市宅地開発等指導要綱第 6 条の規定により行われた事前協議の取り扱いについては、なお従前の例による。

(東久留米市墓地等の経営の許可等に関する条例の施行に伴う経過措置)

- 平成 24 年 4 月 1 日から同年 9 月 30 日までの間に東久留米市墓地等の経営の許可等に関する条例（平成 24 年東久留米市条例第 8 号）第 4 条第 1 項又は第 3 項の規定により申請された墓地に対する第 25 条第 3 項の規定の適用については、同項中「第 3 条第 8 号に該当する事業又は土地区画整理事業」とあるのは「土地区画整理事業」とする。

付 則（平成 18 年 6 月 30 日条例第 25 号）

この条例は、平成 18 年 9 月 1 日から施行する。

付 則（平成 19 年 3 月 30 日条例第 8 号）

この条例は、平成 19 年 4 月 1 日から施行する。

付 則（平成 24 年 3 月 29 日条例第 8 号抄）

(施行期日)

- この条例は、平成 24 年 4 月 1 日（以下「施行日」という。）から施行する。（後略）