

・適用範囲（条例第3条第1項）次のいずれかに該当する事業について適用されます。

（1）都市計画法第29条に基づく開発行為で、その規模が500㎡以上のもの。

建築目的のために区画形質の変更を行うもの（道路を築造する。切土・盛土（1m以上）をする、農地等→宅地にする【質の変更3000㎡以上】）

（2）建築基準法第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。

事業面積が500㎡未満で、建築物の敷地として利用するために区画の変更（道路を入れる）を行うもの

（3）建築基準法第2条第2号に定める特殊建築物の建設で事業区域面積が1,000㎡以上のもの。

（4）建築基準法第2条第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（個人の居住用を除く）の建設で、高さが10m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（単身者用を含む）、長屋、寮、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㎡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。

（条例第3条第2項）

前述の（1）、（3）、（4）、（6）及び（7）の規定は、既に宅地開発等（（1）、（3）、（4）、（6）及び（7））に規定する要件を欠く場合も含む）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、前述の（1）、（3）、（4）、（6）及び（7）に規定する一の事業とみなす。

※次に示すいずれかに該当する場合は、「重要開発事業」として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）の概要が分かる事業構想について、事前相談を行わなければなりません。【市長が認めた場合についてはこの限りではありません。】（条例§12①）

1）都市計画法第29条に基づく開発行為で、その規模が10,000㎡以上のもの。

2）中高層建築物の建設で、その建築物が第1種高度地区の区域から水平距離で20mの範囲内に及ぶもの。

3）上記（3）に規定する事業で、その営業時間が午後11時から翌日の午前6時までの間に及ぶもの。

4）集合住宅の建設で、建設戸数が300戸以上のもの。

・敷地面積の最低限度（条例第21条）

すべての敷地において下記の面積を確保しなければなりません。

第1種低層住居専用地域 110㎡以上

その他の地域 100㎡以上

・境界確定（条例第7条）

事業者は、開発区域内及び開発区域に接続する土地・道路等との境界について、あらかじめ関係権利者との間に境界を確定しておかなければなりません。

・公共施設等の整備（条例第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、自らの負担において整備しなければなりません。

・既存道路（条例第23条、規則第25条）

事業区域に隣接する既存道路は、原則として旧道路の中心線より3.0m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りません。【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はない。】

・新設道路（条例第24条、規則第25条）

事業区域内の道路は、規則で定める基準により整備しなければなりません。

・**道路の整備基準**（規則第25条第1項）

事業区域内の道路及び隣接する道路の幅員、転回広場、隅切りは東京都が定めた「都市計画法の規定に基づく開発行為等の手引き」を準用するものとされています。

【審査基準 抜粋】 小区間の区画道路の幅員

道路延長 道路幅員	35m以下のもの	35mを超え 60m以下	60mを超え 120m以下	120mを 超えるもの
通り抜け型	4.5m以上	4.5m以上	5m以上	6m以上
行き止まり型 *1	4.5m以上	5m以上	6m以上 *2	6m以上

*1 行き止まり道路の終端部の形状は、道路中心線に対して直角とすること。

*2 転回広場を2箇所以上設ける場合には、5m以上とすることができる。

防災上の観点から行き止まり道路は極力避けるようお願いします。（幅員により、35mを超えると、転回広場が必要になります。）

・**公園**（条例第25条第1項、第3項（適用除外【土地区画整理事業が行われた区域】） 規則第26条第1項）

事業面積が3000㎡以上の場合は、事業面積の6%を規則で定める基準により**公園**として整備し、市に無償譲渡しなければなりません。

・**緑地**（条例第25条第2項、第3項（適用除外【土地区画整理事業が行われた区域】））

事業面積が3000㎡未満の場合は、事業面積の3%の**緑地（事業者管理）**を確保し、別に定める基準（環境政策課：東久留米市宅地開発等における緑地整備基準）により整備しなければなりません。

***公園、緑地が整備できないとき**（条例第25条第4項、規則第27条第1項、第2項及び第3項）

規則で整備に代えて講ずる措置を定めています。

（整備に代わる措置として用地費相当額と施設整備費相当額を市へ寄付金として納付することができます。）

・**排水施設**（条例第27条第2項及び第3項、規則第29条及び第30条）

東久留米市は**分流式下水道**なので汚水は公共下水道へ接続、雨水はすべて宅地内において処理しなければなりません。**雨水流出抑制施設**については、新河岸川流域整備計画又は**東京都の審査基準に基づき算定**し、設置しなければなりません。 降雨強度値（5年確率60mm/h）（**浸透井・浸透トレンチ等**）

・**消防水利施設**（条例第28条、規則第31条第2項）

事業面積及び予定建築延べ面積の合計が6,000㎡を超える場合は40㎡以上の貯水施設を設置し、5,000㎡を増加するごとに20㎡を加えた貯水施設を設置しなければなりません。また、事業面積の合計が3,000㎡以上の場合にも、40㎡以上の貯水施設を設置しなければなりません。

事業面積の合計が3,000㎡以上を超える場合は、原則として**1基以上の消火栓を設置**しなければなりません。

・**ごみの収集方法等**

ごみの収集方法は個別収集です。共同住宅の排出場所等については、所管課（ごみ対策課）と協議願います。

・**公共施設等の管理及び帰属**（条例第19条第1項、規則§24①）

整備された公共施設等（道路、公園、緑地、下水道、消防水利、交通安全施設、水路等）の管理及び帰属については、規則で定められています。

・**電波障害等**（条例第34条）

事業者は、工事着手前にテレビの受信障害予想地域の受信状況及び完了後の受信障害発生地域の受信状況を調査し報告しなければなりません。（**中高層建築物**）

・**駐車場・駐輪場**（条例第35条、第36条、規則第34条 駐車場（適用除外【商業地域及び近隣商業地域】））

駐 車 場 計画戸数の**2分の1以上**確保しなければなりません。

自 転 車 駐 輪 場 計画戸数の**1.5倍以上**確保しなければなりません。

・**管理人室**（条例第37条、規則第35条）

20戸以上の単身者共同住宅（ワンルーム形式で、1戸あたり**32平方メートル未満**のものをいう。）については、管理人室を設置し、管理人を常駐させてください。

・**住民説明**（条例第2条及び第5条）

事業区域に隣接する周辺住民に説明し、合意を得るように努めなければなりません。

なお、**中高層建築物**の場合は、**敷地境界から2Hの範囲**の周辺住民に説明しなければなりません。