

宅地開発等の事業者の方へ

この説明書は、東久留米市宅地等開発条例に基づき、環境政策課に関する内容を明示したものです。宅地開発等を行うに当たっては、以下の事項の確認をお願いいたします。

1. みどりに関する計画、緑化、緑地

「東久留米市宅地開発等に関する条例による」の文言を協議書に記載してください。

(1) 事業面積が3,000㎡以上の場合・・・6%の公園整備 →【資料1】

(2) 事業面積が3,000㎡未満の場合・・・3%の緑地整備 →【資料1】

＊整備についての詳細は緑化整備基準を参照してください。 →【資料2】

＊(2)の整備する緑地は事業者(土地所有者)による維持管理とし(第三者への移転登記等があった場合は譲渡した者に対してこれを継承する)、宅地開発等に係る工事完了検査日から1ヵ月以内に市と緑地協定を締結してください。

＊当該緑地には、「この緑地は、東久留米市宅地開発等に関する条例により設置されたものです。」の表示板を掲出してください。 →【資料5】

◎表示板については、業者あつ旋が可能です。

タクト工芸株式会社 所在地:東久留米市中央町 3-13-12

電話:042-471-0950

販売価格:1,500 円(税抜き)／枚

＊(1)、(2)は、土地区画整理事業が行われた区域により公園、緑地等が適正に確保されている場合は該当しません。(同条例第 25 条第 3 項) →【資料1】

＊(1)、(2)は、後述2の宅地内緑化とは別の整備となります。

＊事業区域の形状、地勢により公園・緑地を整備できないとき又は整備が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る措置があります。

(同条例第 25 号第 4 項及び同条例施行規則第 27 条) →【資料1】

2. 地下水、水辺環境、緑の保全対策

「東久留米市のみどりに関する条例による(宅地内緑化に努める。環境に配慮すること。)」の文言を協議書に記載してください。

(1) 緑化基準は同条例施行規則第 3 条を参照してください。 →【資料3】

3. 環境対策

(1) 関係法令を遵守してください。

・騒音規制法 ・振動規制法
・大気汚染防止法 ・東京都環境確保条例等

(2) 近隣住民への周知をしてください。

(3) 特定建設作業実施届出書(該当する場合)を提出してください。

＊重機(バックホウ、ブルドーザー、削岩機等)を使用の場合。ただし、低騒音・低振動型機械の指定を受けたものを除く。

＊作業開始の7日前(届出日不算入)までに提出してください。

(4) 特定施設設置届出書(該当する場合)を提出してください。

＊施設設置工事の30日前までに提出してください。

(5) 工場、指定作業場設置届出書(該当する場合)を、提出してください。

＊工場の場合は、設置認可申請書を工事着手予定日の60日前までに提出してください。

＊指定作業場の場合は、工事着手予定日の30日前までに提出してください。

＊中高層住宅においては、駐車場20台以上設置する場合には指定作業場設置届を提出してください。

＊その際、アイドリングストップの看板を掲示してください。

4. 公害

- (1) アイドリングストップ(工事車両等)をしてください。
- (2) 粉じん対策をしてください。
- (3) 工事等廃材の適正処理をしてください。(現場で燃やさない)。

5. 騒音、振動、水質、悪臭

- (1) 特定建設作業実施届出書(該当する場合)を提出してください。(3.(3)と同様)
- (2) 近隣住民への配慮をしてください。
- (3) 作業時間を遵守してください。
- (4) 工事車両の洗車は路上ではしないでください。
- (5) 塗料水等を道路側溝に流さないでください。

【資料1】東久留米市宅地開発等に関する条例及び同条例施行規則(一部抜粋)

【資料2】東久留米市宅地開発等における緑化整備基準

【資料3】東久留米市のみどりに関する条例及び同条例施行規則(一部抜粋)

【資料4】「東久留米市宅地開発等に関する条例」により確保される緑地に係る固定資産税・都市計画税の減免について

【資料5】「この緑地は、東久留米市宅地開発等に関する条例により設置されたものです。」の表示板見本

【お問い合わせ】

東久留米市環境安全部環境政策課

TEL:042-470-7753(直通)

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

(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、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。

東久留米市宅地開発等に関する条例施行規則

平成 17 年 9 月 26 日
規則第 32 号

改正 平成 18 年 3 月 31 日規則第 32 号

(公園・緑地に代えて行う措置)

- 第 27 条** 条例第 25 条第 4 項の規則で定める措置は、同項の規定に基づき整備するものとする公園・緑地の用地費相当額及び施設整備費相当額を市へ寄附金として納付することとする。
- 2 前項の用地費相当額は、事業区域の近傍同種の宅地 1 平方メートル当りの価格（同項の寄附金を納付する日の属する年度の固定資産税の税額を計算する場合の土地の価格をいう。）に条例第 20 条又は条例第 25 条第 2 項の規定に基づき整備するものとして算出した公園・緑地の面積を乗じて得た額（その額に 1,000 未満の端数が生じたときは、これを切り捨てた額）とする。
- 3 第 1 項の施設整備費相当額は、5,000 円に条例第 20 条又は条例第 25 条第 2 項の規定に基づき整備するものとして算出した公園・緑地の面積を乗じて得た額（その額に 1,000 未満の端数が生じたときは、これを切り捨てた額）とする。
- 4 第 1 項の寄附金は、条例第 14 条第 2 項の協定の締結までに納付するものとする。

東久留米市宅地開発等における緑地整備基準

(目的)

第1 この基準は、東久留米市宅地開発等に関する条例（平成17年条例第28号）第25条第2項に規定する緑地の整備基準を定めることを目的とする。

(定義)

第2 この基準において、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 東久留米市宅地開発等に関する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) 事業区域 宅地開発等を行う土地の区域をいう。
- (3) 開発行為等 第3条に定める事業をいう。
- (4) 緑地 第25条に定める事業をいう。

(設置位置)

第3 緑地の設置位置等は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 事業者は、事業区域に現存する樹木等の保存に努めるとともに、周辺の環境及び景観に配慮すること。
- (2) 緑地の配置は、公共的緑地との機能が有効に発揮できる位置・地形とする。ただし、既存の緑地及び公園等に接する地域特性、あるいは周辺の状況によってはこの限りでない。
- (3) 緑地の整形は、原則として正形地又は長方形としてまとめた一団の敷地とする。ただし、一団の敷地の確保が困難等の特段の事情がある場合には、一宅地内に複数の緑地を設置することなく、かつ、分割数を最小限にすることを条件に、緑地の分割設置を認めることができる。この場合において、一宅地の敷地面積が220平方メートル（緑地部分の面積は含まない。）以上あり、当該宅地110平方メートルにつき1箇所の割合で緑地を設置する場合には、ただし書きの規定にかかわらず、一宅地内に複数の緑地を設置することを認めることができる。
- (4) 緑地は、不特定多数の市民が利用できる公道に接するものとし、緑地の幅は、原則として4メートル以上とすること。（例示参照）

(整備基準)

第4 植栽については、次の各号に定める基準とする。

- (1) 樹種は、事業区域の環境及び季節等考慮して選定すること。
- (2) 樹木の植栽本数は、10平方メートル当たり3メートル以上の高木1本、1.2メートル以上3メートル未満の中木2本及び0.6メートル以下の低木を3本配置する。
- (3) 生垣の幅は0.6メートルとし、緑地面積に含むことができる。
- (4) 施設設置については、当該緑地に即した緑地表示板（注意表示も）及び外周部にさくを設置すること。

(維持管理)

第5 緑地の維持管理は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 事業者は、整備された緑地を良好な状態で管理すること。
- (2) 事業者は、開発行為等の場合で、第3者に宅地の所有権を譲渡するときは、緑地の維持管理を継承すること。
- (3) 緑地協定を締結すること。

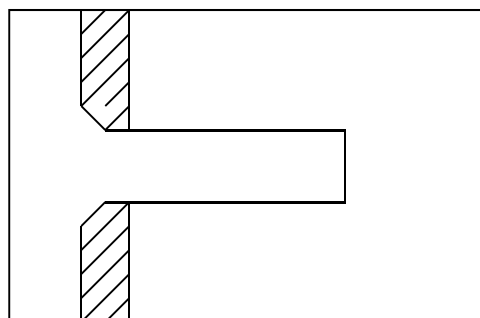
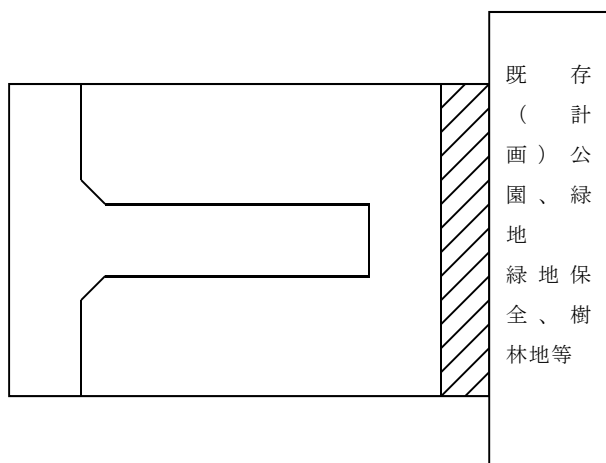
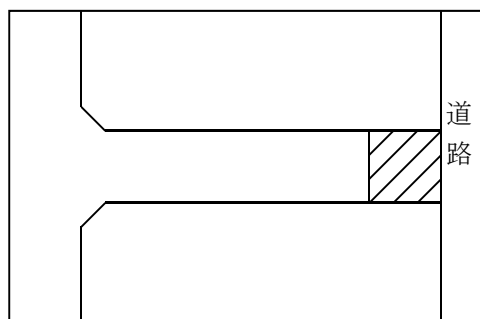
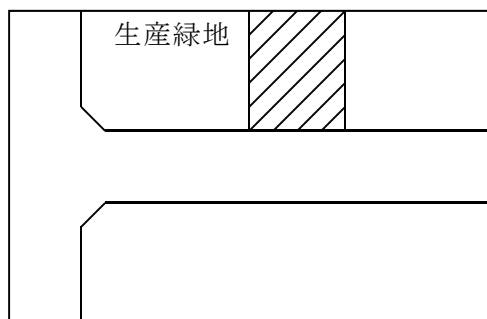
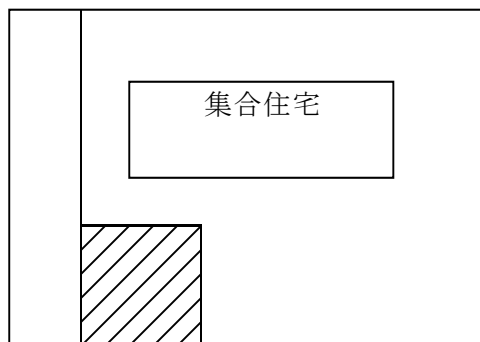
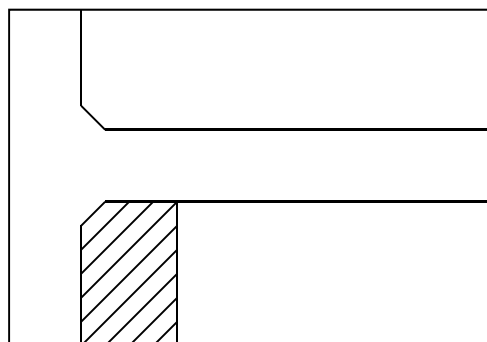
付 則

この基準は、平成18年1月1日から施行する。

付 則

- 1 この基準は、平成20年10月1日から施行する。
- 2 この基準の施行前に整備された分割緑地については、この基準による改正後の第3第3号の規定により整備されたものとみなす。

例示



東久留米市のみどりに関する条例

昭和 47 年 9 月 30 日

条例第 34 号

改正 昭和 49 年 3 月 30 日条例第 8 号 昭和 52 年 4 月 1 日条例第 24 号
 昭和 54 年 6 月 15 日条例第 19 号 平成 14 年 12 月 27 日条例第 28 号
 平成 16 年 3 月 31 日条例第 3 号

(事業者の責務)

第 3 条 事業者は、事業活動を行なうにあたっては、みどり豊かな生活環境を保全するために必要な措置を講ずるとともに、市長が実施する緑化推進に関する施策に協力しなければならない。

(緑化の基準の設定)

第 5 条 市長は、みどりのある良好な環境を保全するために必要な緑化に関する基準（以下「緑化基準」という。）を定めなければならない。

2 市長は、前項の基準が確保されるように総合的な緑化の施策を実施しなければならない。

東久留米市のみどりに関する条例施行規則

昭和 60 年 4 月 1 日

規則第 7 号 改正 平成元年 2 月 7 日規則第 2 号

(緑化基準)

第 3 条 条例第 5 条第 1 項の「緑化基準」とは、次の各号に掲げるものとする。

(1) 公共施設等の緑化基準

ア 公立及び私立の小学校、中学校及び高等学校の緑化基準は、当該敷地面積の 10 分の 1 以上を緑化とする。ただし、私立学校については事前協議に基づくものとする。

イ 市が設置し管理する庁舎等並びに公団及び公社等の施設の緑化基準は、次号に掲げる民間施設等の緑化基準に準ずるものとする。ただし、市が設置し管理する道路及び公園等の施設の緑化については、その設置目的に応じて各々緑化計画を策定するものとする。

(2) 民間施設等の緑化基準

ア 1,000 平方メートル以上の敷地を有し、また前号に該当しない事業所又は占有者（以下「民間施設等」という。）は、その敷地面積に 1 から建ぺい率を控除して得た数値を乗じて得た面積の 10 分の 2 の敷地（その面積が 80 平方メートル以上のものに限る。）に対し、4 平方メートルにつき高木及び低木各 1 本の割合で植樹することを標準とする。この場合において、「高木」とは、成木となつたときの樹高が 3 メートルを越える樹木をいい、「低木」とは、高木以外の樹木をいう。（以下同じ。）

イ 500 平方メートル以上 1,000 平方メートル未満の敷地を有する民間施設等は、その敷地面積に 1 から建ぺい率を控除して得た数値を乗じて得た面積の 10 分の 1 の敷地に対し、4 平方メートルにつき高木及び低木各 1 本の割合で植樹することを標準とする。

ウ 500 平方メートル未満の敷地を有する民間施設等は、その敷地面積に 1 から建ぺい率を控除して得た数値を乗じて得た面積の 10 分の 1 の敷地に対し、4 平方メートルにつき最少限樹木 1 本の植樹を標準とする。

エ 民間施設等の敷地の道路に面する部分については、生垣による緑化を標準とする。

(3) 前号に規定する「建ぺい率」とは、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 53 条の規定に定められるその敷地に係る建築面積の敷地面積に対する割合とする。

民間施設の緑化

区市町村名	根拠条例等	対象施設等の種類及び規模	計画書の提出	担当課係名
東久留米市	東久留米市のみどりに関する条例 同条例 東久留米市宅地開発等に関する条例	事務所または事業所。 市内に住宅を有する者または住宅を新築しようとする者。 (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	500㎡以上1000㎡未満のみ有 有	環境安全部 環境政策課 みどりと公園係 都市建設部 都市計画課 住宅開発指導係

民間施設の緑化基準

区市町村名	緑 化 基 準	
	施設の種別	緑 地 面 積 ・ 植 栽 本 数 ・ 緑 地 の 配 置 そ の 他
東久留米市	東久留米市宅地開発等に関する条例に該当するもの	3,000㎡以上 6%の公園 4/10以上 3,000㎡未満 3%の緑地 10㎡あたり高木1本中木2本低木3本 敷地面積1,000㎡以上 敷地面積×(1-建ぺい率)×2/10 4㎡あたり高木1本低木1本
	東久留米市のみどりに関する条例	敷地面積500㎡以上1,000㎡未満 敷地面積×(1-建ぺい率)×1/10 4㎡あたり高木1本低木1本 敷地面積500㎡未満 敷地面積×(1-建ぺい率)×1/10 4㎡あたり樹木1本

平成20年4月1日現在

「東久留米市宅地開発等に関する条例」により確保される
緑地に係る固定資産税・都市計画税の減免について

このことについて、事業面積（宅地開発等を行う土地の面積）が3,000平方メートル未満の場合、事業面積の3%の緑地を確保し、整備しなければならないとされています。

この緑地部分については、市の固定資産税・都市計画税減免事務取扱要領に基づき固定資産税・都市計画税が減免できる場合がありますので、市課税課へご相談・ご連絡をしてください。

記

- 1 相談・連絡先 財務部課税課土地資産税係（市役所2階）
電話042・470・7777（内線2339）
- 2 注意点
 - * 減免は賦課期日（毎年、1月1日）現在の所有者に対して行う。
 - * 減免の可否は賦課期日の土地の利用状況によって決定する。
 - ※ 賦課期日において「東久留米市宅地開発等における緑地基準」を満たしていない土地に対しては減免しない。
 - * 所有の形態は、単独・共有を問わない。
 - * 分筆・未分筆を問わない。（減免申請時に緑地部分の測量図の写しは必要）
 - * 減免するに当たり、「東久留米市宅地開発等に関する条例」「東久留米市宅地開発等における緑地整備基準」、ならびに「宅地開発等に関する条例における緑地協定書」を遵守すること。
 - * 緑地として整備されていない土地（緑地以外の用途に利用している土地）は、減免の対象とはならない。そのため、賦課期日時点で緑地として判断できなかった土地については、翌年度課税より減免しない。
 - ※ 整備されていない土地の例とは
緑地を囲うブロック等が壊され、宅地と一体利用している。緑がまったく植えられていない。物置に利用されている。等

- ・表示 下記の表記（黒色・ゴシック体）
- ・規格 縦185ミリ×横255ミリ
- ・材質 厚さ3ミリ以上のアクリル板（または塩ビ板）
- ・設置 緑地内の道路側に面した位置に施工
- ・支柱 スチールかアルミの角柱（ビス止め）

この緑地は、東久留米市

宅地開発等に関する条例に

より設置されたものです。