

○羽村市宅地開発等指導要綱

平成4年12月1日羽都都発第7737号

羽村市宅地開発等指導要綱（昭和54年羽都発第3236号）の一部を改正する。

目次

第1章 総則（第1条—第13条）

第2章 協議基準

第1節 公共施設（第14条—第22条）

第2節 公益施設（第23条—第25条）

第3節 その他（第26条・第27条）

第3章 適用の除外（第28条）

第4章 補則（第29条—第31条）

付則

第1章 総則

（目的）

第1条 この要綱は、羽村市（以下「市」という。）において宅地開発事業を行う事業主に対して、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）による技術基準を定めると共に、施設の整備基準及び協議等の手続を定めることにより、良好な都市環境の形成を図ることを目的とする。

（用語の定義）

第2条 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） 宅地開発事業 次条第1項に規定する事業をいう。
- （2） 事業主 宅地開発事業を行う者をいう。
- （3） 事業区域 宅地開発事業を行う土地の区域をいう。
- （4） 公共施設 宅地開発事業に係る道路、公園、緑地、下水道施設、消防水利施設、水道施設、交通安全施設をいう。
- （5） 公益施設 宅地開発事業に係る駐車場施設、廃棄物保管場所等をいう。
- （6） 計画道路 宅地開発事業に係る都市計画道路及びその他の道路整備計画に関わる道路をいう。

（適用の範囲）

第3条 この要綱は、次に掲げる事業に適用するものとする。

- (1) 法第29条に規定する開発行為に該当するもの
- (2) 宅地開発事業で、その規模が1,000平方メートル以上のもの
- (3) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第5号に掲げる道路位置指定を受けるもの
- (4) 建築基準法第2条第1号及び第2号に掲げる建築物（自己の用に供する住宅は除く。）で、次のいずれかに該当するもの
 - ア 事業区域面積が1,000平方メートル以上のもの
 - イ 建築物の高さが10メートル以上のもの
 - ウ 計画戸数が20戸以上のもの
 - エ 国又は地方公共団体の補助金により行う事業
 - オ 市が行う事業

2 完了した宅地開発事業（以下この項において「先行事業」という。）が行われた土地の隣接地で、その完了の日から1年以内に、他の宅地開発事業が行われる場合において、これらの事業が次の各号のいずれかに該当するときは、当該他の宅地開発事業は、先行事業と同一の事業とみなして、この要綱を適用する。

- (1) 事業区域内の道路、給排水計画、駐車場等が相互に依存する場合
- (2) 事業主が同一である場合等相互に関係性を有する場合
- (3) 事業の設計者が同一である場合
- (4) 事業の工事施行者が同一である場合
- (5) 事業に係る土地の所有者が同一である場合等相互に関係性を有する場合（先行事業が完了した日から1年以内において、事業に係る土地の所有者が同一である場合を含み、当該他の宅地開発事業に係る土地の所有者が当該土地の所有権を先行事業に係る土地の所有者から相続により承継した場合を除く。）

3 市街化調整区域において、次に掲げる事業を行う者は、地歴調査等を行い、雨水貯留槽等、必要な対策を行うものとする。

- (1) 法第29条第1項第3号に規定する開発行為
 - (2) 法第34条に規定する開発行為
- （事前協議及び宅地開発等事業計画審査願の提出）

第4条 前条に規定する事業を実施しようとする事業主は、法令に定められた手続を行う前に、公共施設の計画、管理、帰属及び費用負担並びにその他必要事項について、宅地開発指導を所管する部署を経由し、公共施設等を所管する部署（以下「関係部署」という。）と事前に協議し承認を得るものとする。

2 第6条の協議書に基づき実施した宅地開発事業について、土地利用の形態に変更を予定している事業主は、変更前に関係部署と事前に協議し承認を得るものとする。

3 事業主は、前2項の規定による協議を終えたときは、宅地開発等事業計画審査願（以下「審査願」という。）又は宅地開発等事業計画変更審査願（以下「変更審査願」という。）を羽村市長（以下「市長」という。）に提出するものとする。

（宅地開発等審査会への付議）

第5条 市長は、前条第3項の規定により審査願又は変更審査願が提出されたときは、羽村市宅地開発等審査会設置規程（昭和54年規程第13号）に基づく羽村市宅地開発等審査会において事業内容を審査し、その審査結果を事業主に通知する。

（協議の締結及び同意書の交付）

第6条 市長は、事業内容がこの要綱及び羽村市宅地開発等指導要綱施行細則（平成5年羽都都発第11543号。以下「細則」という。）に適合していると認めたときは、宅地開発事業に関する公共施設の整備、管理及び帰属について、事業主と協議書を締結する。

2 市長は、前項の規定による協議書の締結をしたときは、法第32条の規定による同意及び協議の申請があったものについて、同意書を交付するものとする。

（地位の承継）

第7条 前条に定める協議の締結後に当該事業を承継する者は、速やかに市長に地位の承継届を提出するものとする。

（近隣関係住民等への周知）

第8条 事業主は、協議締結後事業区域内に計画内容を記載した標識等を設置するものとする。

2 近隣関係住民から申出があったときは、説明会等を行い紛争が生じないように努めるとともに、紛争及び事業に支障が生じた場合は、事業主の責任において解決するものとする。

3 市長は、必要があると認めるときは、事業主に対し、前項の規定により行った説明会等について報告を求めることができるものとする。

（事業計画の変更）

第9条 事業主は、第6条の協議締結後に当該事業計画に変更が生じた場合は関係部署と協議し、速やかに市長に変更届を提出するものとする。

（事業計画の取下げ）

第10条 事業主は、事業計画を取りやめる場合には、速やかに市長に取下げ届を提出するものとする。

（環境保全）

第11条 事業主は、宅地開発事業について、環境の保全に関する法規を遵守するとともに、羽村

市環境基本条例（平成13年条例第27号）に基づき、次の環境への負荷を低減するための事業に取り組むものとする。

- (1) 公害防止を講じた設備の採用
- (2) 環境に配慮した建設工法の採用

2 事業主は、前項各号のほか細則に定める基準により再生可能エネルギー及び省エネルギー化事業に努めるものとする。

3 緑化及び保全事業は、細則に定める基準により行うものとする。

(バリアフリー)

第12条 事業主は、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）及び東京都福祉のまちづくり条例（平成7年東京都条例第33号）等の規定を遵守し、施設の整備に努めるものとする。

(施行の要件)

第13条 事業主は、事業区域及び当該周辺区域に都市計画決定がなされている都市施設及び市長が必要とする公共施設の計画（以下「都市計画」という。）がある場合は、当該計画に適合するように協力するものとする。

2 事業主は、事業を施行するに当たって、関係法令及びこの要綱に適合するよう実施するものとする。

第2章 協議基準

第1節 公共施設

(計画道路等)

第14条 事業主は、事業区域に市長が必要と認める計画道路がある場合は、当該計画に適合するように宅地開発事業を計画し、当該施設の管理については、関係部署と協議するものとする。

(道路築造基準)

第15条 事業主は、道路の整備について道路法（昭和27年法律第180号）、羽村市道における道路構造の技術的基準に関する条例（平成25年条例第18号。以下「道路基準条例」という。）及び羽村市道における移動等円滑化の基準に関する条例（平成25年条例第20号）に基づき、細則に定める基準により整備し、当該施設の管理については、関係部署と協議するものとする。

(既存道路と取付道路の接続等)

第16条 事業主は、細則に定める基準により取付道路等を既存道路に接続するものとする。

(都市計画公園等)

第17条 事業主は、事業区域内に都市計画決定された公園、緑地がある場合は、当該計画に適合

するよう整備し、当該施設の管理については、関係部署と協議するものとする。

(公園等の設置)

第18条 事業主は、事業区域内に公園等の設置が必要な場合、都市公園法（昭和31年法律第79号）、羽村市立公園における移動等円滑化の基準に関する条例（平成25年条例第17号）に基づき、細則に定める基準により整備し、当該施設の管理については、関係部署と協議するものとする。

(下水道施設)

第19条 事業主は、下水道法（昭和33年法律第79号）、羽村市下水道条例（昭和53年条例第23号）等の関係法令等に基づき、汚水排水施設と雨水排水施設を事業区域及び必要と認められる範囲まで、細則に定める基準により整備し、当該施設の管理については、関係部署と協議するものとする。

(消防水利施設)

第20条 事業主は、消防法（昭和23年法律第186号）の規定に基づく消火栓及び防火貯水槽等を、細則に定める基準により事業区域内又は区域外に設けるものとし、当該施設の管理については、関係部署と協議するものとする。

(水道施設)

第21条 事業主は、水道法（昭和32年法律第177号）、羽村市給水条例（昭和35年条例第14号）等の関係法令等に基づき、細則に定める基準により給水装置を整備し、当該施設の管理については、関係部署と協議するものとする。

(交通安全施設)

第22条 事業主は、道路基準条例第29条の規定に基づき、細則に定める基準により事業区域内の道路に交通安全施設を整備し、当該施設の管理については、関係部署と協議するものとする。

第2節 公益施設

(自動車駐車場)

第23条 事業主は、細則に定める基準により、自動車駐車場を設置するものとする。

(自転車駐車場)

第24条 事業主は、細則に定める基準により、自転車駐車場を設置するものとする。

(廃棄物保管場所等)

第25条 事業主は、共同住宅又は事業所を建築する場合、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）、羽村市廃棄物の処理及び再利用の促進に関する条例（平成4年条例第43号）等の関係法令等に基づき、廃棄物の保管場所及び保管設備を設置し、適切な管理に

努めるものとする。

第3節 その他

(文化財保護)

第26条 事業主は、事業区域が文化財保護法（昭和25年法律第214号）に規定する埋蔵文化財包蔵地（以下「包蔵地」という。）内に係る宅地開発を行う場合は、事前に羽村市教育委員会（以下「教育委員会」という。）と協議し、文化財保護法に基づく手続をするものとする。

2 事業主は、工事中に埋蔵文化財を発見したときは、直ちに工事を中止し、原状を変更することなく、教育委員会と協議するものとする。

3 包蔵地外の区域で工事中に遺跡を発見した場合は、前項と同様の手続をするものとする。

(電波障害対策)

第27条 事業主は、事業の施行に伴い、放送電波受信障害が予想及び生じた場合は、十分な対策を講じるものとする。

第3章 適用の除外

(適用除外)

第28条 第3条第1項に規定する事業が、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）による土地区画整理事業完了区域又は施行区域内である場合は、第18条に規定する公園等の設置の規定は適用しないものとする。

2 第3条第1項第1号に規定する開発行為で、その目的が相続に係る区画分割をし、自己の住宅等に使用する場合は、第18条に規定する公園等の設置の規定は適用しないものとする。

第4章 補則

(管理の引継ぎ)

第29条 事業主は、事業施行に伴い整備した公共施設の用地及び施設で市が管理し引継ぐものについては、工事完了後、速やかに所有権移転登記等の必要な書類及び管理引継書を提出するものとする。

2 新たに設置される公共施設等で、事業主から市長がその管理を引継ぐ基準は、次のとおりのものとする。

(1) 市道路線の認定、廃止等に関する取扱規程（昭和59年規程第1号）第3条に規定する路線の認定条件を備えている道路

(2) 前号の道路に第21条の規定に基づき設置した給水装置で不特定多数の利用が見込まれるもの

(3) 前各号のほか、要綱の基準に基づき設置した公共施設で市長が必要と認めたもの

3 事業主は、市へ引継ぎした公共施設について、引継ぎした日から2年を経過する日までの間に事業主の責に帰する行為により損傷した場合は、補修するものとする。

(占用)

第30条 占用物件の取扱いについては、次の規定を遵守するものとする。

(1) 道路法及び羽村市道路占用規則(昭和57年規則第29号)

(2) 都市公園法

(委任)

第31条 この要綱の実施に当たって必要な事項は、市長が別に定めるものとする。

付 則

(施行期日)

1 この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱による改正後の羽村市宅地開発等指導要綱の規定は、令和6年4月1日以後に羽村市宅地開発等指導要綱第4条第1項の規定による事前協議がされた宅地開発事業から適用し、同日前に当該事前協議がされた宅地開発事業については、なお従前の例による。