

# 瑞穂町宅地開発等指導要綱

## 第1章 総 則

### (目的)

第1条 この要綱は、瑞穂町における無秩序な宅地開発等を防止し、良好な市街地の形成を図るため、開発行為等を行う事業主に対し協力と応分の負担を要請し、公共・公益施設の整備を促進し、緑豊かな自然と都市機能が調和した快適な生活環境の実現を図ることを目的とする。

### (定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為等 次条に規定する事業を行うことをいう。
- (2) 事業主 開発行為等を行う者をいう。
- (3) 開発区域 開発行為等を行う土地の区域をいう。
- (4) 集合住宅 一つの建築物に2戸以上の独立した住宅を有するものをいう。
- (5) 宅地開発 建築物の建築及び土地の分譲を目的として区画形質の変更をするもの又は土地の分譲を目的として土地の境界を変更するものをいう。
- (6) 建築 新築、増築又は改築（次に掲げる場合のいずれにも該当するものを除く。）をいう。
  - ア 改築前後の事業主が同一であること。ただし、改築前1年以内に事業主が変更されたもの又は改築後に事業主の変更が予定されているものを除く。
  - イ 改築前後で用途が変わらないこと。
  - ウ 改築前後で雨水の流出経路及び流出係数並びに緑地の面積等に変更のない軽微な外構の変更であること。

### (適用範囲)

第3条 この要綱は、次に掲げる事業について適用する。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条の規定に基づく開発行為
- (2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第5号に規定する道路の位置指定を受けて開発するもの。ただし、自己用住宅の建築のみを目的とするものを除く。

- ( 3 ) 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年条例第64号）に規定する建築物（以下「中高層建築物」という。）。ただし、自己用住宅の建築のみを目的とするものを除く。
- ( 4 ) 宅地開発又は建築基準法第2条第1号及び第2号に掲げる建築物の建築でその敷地面積が1,000㎡以上のもの。ただし、自己用住宅の建築のみを目的とするものを除く。
- ( 5 ) 集合住宅の建築で開発区域内の計画戸数が10戸以上のもの。ただし、ワンルームマンションのみの建築については、20戸以上のもの
- 2 同一事業主又は同一土地所有者が一つの事業を完了した日から起算して3年以内に、隣接する一団の区域で事業を実施する場合は、従前の事業と併せた全面積又は全戸数を対象にこの要綱を適用する。

（事前協議）

第4条 前条に規定する開発行為等を行おうとする事業主は、関係法令で定める手続を行う前に、町長に申し出て公共・公益施設の設計、帰属、管理等この要綱に定める事項につき協議するものとする。

（協定の締結）

第5条 前条の規定により協議を行い、合意に達したときは、協定を締結するものとする。

（地位の承継）

第6条 前条の協定締結後に当該事業を承継しようとする者は、細則に定めるところによりその地位を承継したい旨を、速やかに町長に届け出てその承認を得るものとする。

（近隣関係住民等への周知）

第7条 事業主は、開発区域の最も見やすい場所に、この要綱に基づく細則（以下「細則」という。）に定めるところにより計画内容を掲示し、近隣関係住民等から申し出があれば説明会等の方法により説明するものとする。

(被害の補償)

第8条 事業主は、開発行為等により開発区域の近隣関係住民等に影響を及ぼす恐れのあるものについては、事前に関係者の理解を求めるとともに、損害を与えたときは事業主の責任において速やかに補償するものとする。

## 第2章 協 議 基 準

### 第1節 基本計画

(基本計画)

第9条 事業主は、開発行為等の基本計画作成において町基本構想を骨子とした都市計画関連計画に適合させ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するため環境の改善を図り、交通の安全の確保、災害の防止その他健全な市街地の形成に必要な公共・公益施設に関する適正な計画を定めるものとする。

(隣接地との関係)

第10条 事業主は、将来における隣接地の開発を予測し、適正な連携を保つよう計画するものとする。

(自然保護)

第11条 事業主は、良好な環境を維持するため現状の樹林等を可能な限り保存し、自然の保護に努めるものとする。

(文化財保護)

第12条 事業主は、開発区域内に、文化財保護法(昭和25年法律第214号)第92条第1項の指定を受けた埋蔵文化財の包蔵地があるとき、又は瑞穂町文化財保護条例(昭和53年条例第20号)により指定を受けた文化財等があるときは、事前に町教育委員会と協議するものとする。

2 事業主は、開発行為等にかかる工事等の施行中に埋蔵文化財を発見したときは、直ちに工事等を中止し、現状を変更することなく町教育委員会と協議するものとする。

(日照・電波障害等)

第13条 中高層建築物の建築を行う事業主は、次の各号のいずれも行うものとする。

- (1) 開発区域の近隣関係住民等の受けるテレビ等の電波障害を排除するため、専門機関による調査を行い、障害の予想される範囲を把握すること。また、工事に伴い障害が発生した場合は事業主の負担により必要な施設を設置し、その維持管理について必要な事項を関係者と取り決めること。
- (2) 開発区域の近隣関係住民等の日常生活に迷惑を及ぼさないよう、建築物の設計に当っては適切な配慮をすること。

(工業地域内における事業)

第14条 町長は、工業地域内における開発行為等で専用住宅の建築を目的とする協議には原則として応じないものとする。ただし、良好な市街地の形成に資するもので、町長が特に認めたものはこの限りでない。

2 前項ただし書の場合において、事業主は、開発区域のすべての地点から100m以内の工場等の同意を得るよう努めるものとする。

3 前2項の規定は次の事業には適用しない。

- (1) 第3条第1項第1号に該当する事業で工場等併用住宅(工場等の部分の面積が建築物の延べ面積の2分の1以上のものに限る。)の建築を目的とする事業
- (2) 当該工業地域内において、現に操業する事業所が従業員の用に供する社員寮等の建築を目的とする事業

(一宅地の面積)

第15条 一宅地の面積は、細則で定め、第5条の規定による協定締結後の変更は原則として認めないものとする。

(公共・公益施設の譲渡)

第16条 事業主は、開発区域内及び関連する開発区域外の公共・公益施設を要綱及び細則に定めるところにより整備し、町長が必要と認める公共・公益施設及び施設用地(以下「公共・公益施設等」という。)については、無償で町へ譲渡するものとする。

## 第2節 公共・公益施設

### (都市計画道路等の整備)

第17条 事業主は、開発区域内に都市計画道路及び町長が必要と認める計画道路（新たに築造するもの及び拡幅・改修の計画のあるもの）がある場合は、当該計画に適合するよう施行し、開発区域外にあっても関係上必要と認められる範囲まで整備するものとする。

### (公道の拡幅)

第18条 事業主は、当該開発区域が幅員4m未満の公道に接する場合は、当該公道の中心線から2m以上後退し、当該公道の一方が崖地、河川、鉄道敷等である場合は当該崖地等の境界線から公道側に水平距離で4m以上後退し、拡幅部分の用地を町に無償で譲渡するものとする。

### (道路築造基準)

第19条 事業主は、道路法（昭和27年法律第180号）、道路構造令（昭和45年政令第320号）その他の関係法令及び細則に定めるところにより道路を築造するものとする。

### (都市計画公園等の整備)

第20条 事業主は、開発区域内に都市計画決定された公園及び緑地（以下「都市計画公園等」という。）がある場合は、当該計画に適合するよう都市計画公園等を整備するものとする。

### (公園等の設置及び緑化の推進)

第21条 事業主は、細則に定めるところにより公園及び緑地を設置するものとする。

2 前項の規定により設置した公園及び緑地については、細則に定めるところにより緑化の推進を図るものとする。

3 事業主は、開発区域内に既にある樹木を可能な限り保存するものとする。

### (排水施設の整備)

第22条 事業主は、下水道法（昭和33年法律第79号）、瑞穂町下水道条例（昭和54年条例第12号）その他の関係法令及び細則に定めるところにより排水施設を整備するものとする。

(給水施設の整備)

第23条 事業主は、水道法(昭和32年法律第177号)、東京都給水条例(昭和33年条例第41号)その他の関係法令及び細則に定めるところにより給水施設を整備するものとする。

(交通安全施設の整備)

第24条 事業主は、開発区域内の道路及び町長が必要と認める道路に細則に定めるところにより交通安全施設を整備するものとする。

(消防施設の整備)

第25条 事業主は、消防法(昭和23年法律第186号)の規定に基づく消防水利を細則に定めるところにより整備するものとする。

(教育施設)

第26条 事業主は、計画戸(区画)数が300以上の開発行為等を行う場合は、細則に定めるところにより教育施設の負担をするものとする。

(福祉施設)

第27条 事業主は、計画戸(区画)数が500以上の開発行為等を行う場合は、保育所その他の福祉施設の負担について別途町長と協議するものとする。

(清掃施設)

第28条 集合住宅の建築を行う事業主は、細則に定めるところによりごみ収集所を設置するものとする。

(駐車施設)

第29条 事業主は、細則に定めるところにより駐車場等を設置するものとする。

(掲示施設)

第30条 事業主は、町長が必要と認めた場合は、開発区域内の最も見やすい場所に広報掲示板を設置するものとする。

(境界の確定)

第31条 事業主は、開発区域に接する土地との境界については、あらかじめ関係する権利者との間で境界を確定しておくものとする。

(管理の引継ぎ)

第32条 事業主は、開発行為等に伴い整備した公共・公益施設等で町に無償で譲渡するものについては、細則に定めるところにより引継ぎを行うものとする。

- 2 事業主が管理する公共・公益施設等がある場合において、将来買い受け者等に移管するものについては、分譲の際その維持管理について文書で明示しておくこととし、その写しを町長に提出するものとする。

(立入調査)

第33条 町長は、事業の施行に際し当該関係職員を開発区域内に事業主の同意を得て立ち入らせ工事の状況を調査させることができる。

- 2 前項に規定する立入調査は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(細部の協議)

第34条 事業主は、この要綱の規定による事項で細部にわたるものについては、それぞれの主管課と協議するものとする。

(要綱の遵守)

第35条 事業主は、この要綱の規定を遵守するものとする。

(公的機関の事業)

第36条 東京都、独立行政法人都市再生機構及び東京都住宅供給公社等が事業を行うときは、この要綱に準じて町長と協議するものとする。

(委任)

第37条 この要綱の実施にあたって必要な事項は、細則で定めるものとする。

- 2 この要綱に定めのないもの及びこの要綱によりがたいものについては、瑞穂町宅地開発等審査会設置規程(平成15年訓令第1号)に基づいて設置する瑞穂町宅地開発等審査会においてその都度協議し、当該審査会の意見を聴いて町長が別に定めるものとする。

附 則

- 1 この要綱は、昭和58年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日の前日までに事業計画事前審査願を受理したものについては、なお従前の例による。

附 則 (昭和59年3月12日)

この要綱は、昭和59年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成2年7月1日から施行する。

附 則

- 1 この要綱は平成11年6月17日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正後の瑞穂町宅地開発等指導要綱は、施行日以降に行う事前協議から適用し、施行日前に行った事前協議については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は平成17年8月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正後の瑞穂町宅地開発等指導要綱は、施行日以降に行う事前協議から適用し、施行日前に行った事前協議については、なお従前の例による。



附 則

( 施行期日 )

1 この告示は、平成 2 1 年 4 月 1 日から施行する。

( 経過措置 )

2 改正後の瑞穂町宅地開発等指導要綱の規定は、施行の日以後に行う事前協議から適用し、施行日前に行った事前協議については、なお従前の例による。