

調布市ほっとするふるさとを
はぐくむ街づくり条例に基づく

開発事業の 手続のあらまし

[第9版]



調布市都市整備部
都市計画課

調布市では、「住み続けたい緑につつまれるまち 調布」の実現をめざし、市民、事業者及び市の責務や役割を定めた「調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例」（以下「街づくり条例」とします。）を平成16年9月に制定しました。

この街づくり条例には、「市民参加の街づくりの仕組」と「良好な開発事業への誘導の仕組」の大きく2つのポイントがあります。この冊子は「良好な開発事業への誘導の仕組」について、開発事業者等の方々にとっていただきたいことを解説するものです。市民、事業者及び市の協働による街づくりの実現に向けて、事業主の皆さんのご理解とご協力をお願いいたします。

用語の定義・・・

☆ **隣接関係住民（条例第2条第2項第4号）とは・・・**

- 1 建築物の敷地境界線からその高さ（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第6号に掲げる建築物の高さをいう。以下同じ。）と等しい水平距離又は建築物の敷地境界線から10メートルのいずれか広い方の範囲内に居住する方
- 2 1に掲げる範囲内にある土地又は建築物について権利を有する方

☆ **周辺関係住民（条例第2条第2項第5号）とは・・・**

隣接関係住民を除く次のいずれかに該当する方をいいます。

- (1) 建築物の敷地境界線からその高さの2倍の水平距離又は建築物の敷地境界線から20メートルのいずれか広い方の範囲内に居住する方
- (2) (1)に掲げる範囲内にある土地又は建築物について権利を有する方

☆ **近隣住民（条例第22条第6項）とは・・・**

隣接関係住民又は周辺関係住民をいいます。

☆ **利害関係を有する者（規則第43条）とは・・・**

事業施行区域に隣接する土地又は建物について権利を有する方をいいます。ただし、当該隣接する土地に建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）に基づく管理組合法人が組織されているマンション等の共同住宅がある場合には、当該管理組合法人とします。

1 大規模土地取引行為の事前届出・協議（条例第28・29条関係）

(1) 事前届出の対象となる行為（条例第28条）

- 5,000㎡以上（国、地方公共団体等は1,000㎡以上）の土地に関する権利を移転又は設定しようとする方（土地所有者）が対象です。

(2) 届出の時期（条例第28条）

- 大規模土地取引行為の日（契約予定日）の6月以上前まで

(3) 届出の内容（規則第40条）

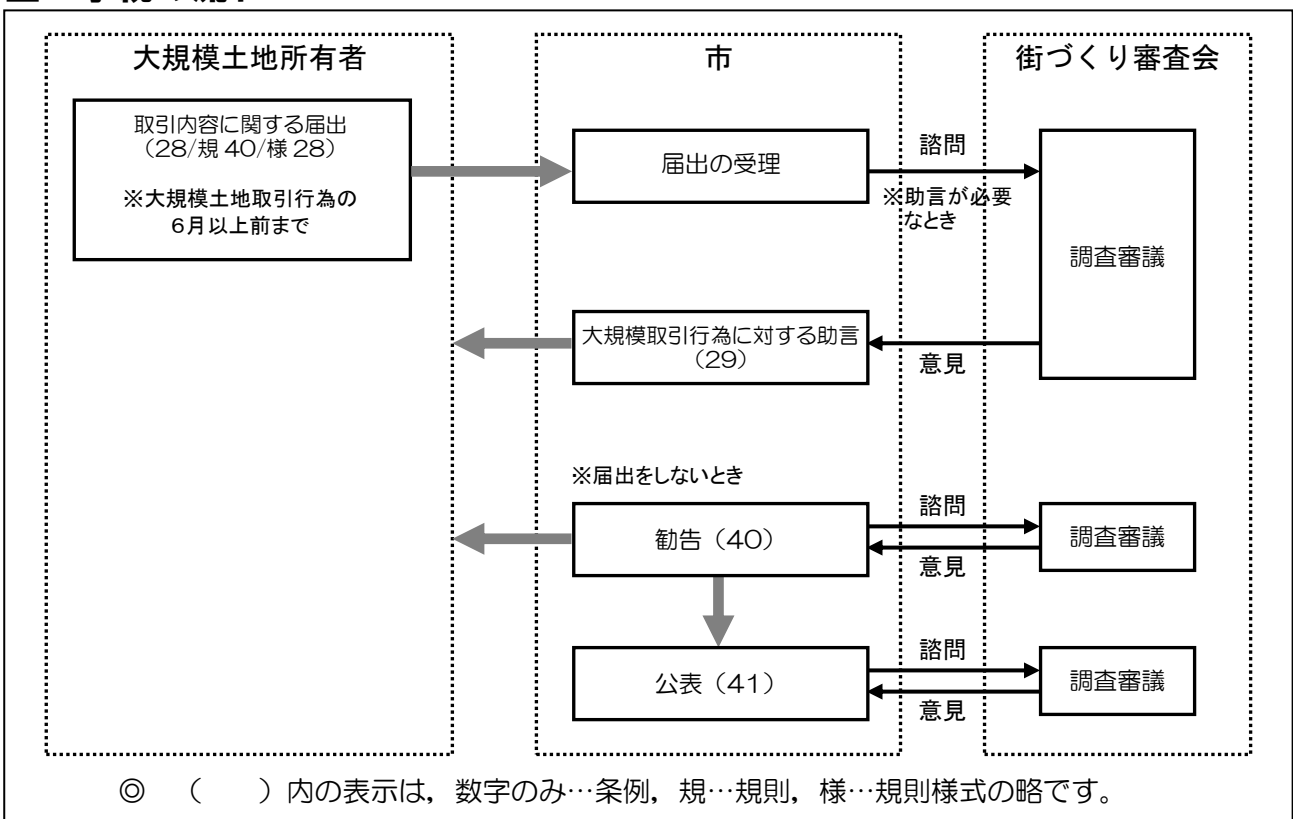
- 大規模土地取引行為届出書（第28号様式）※正本と副本の2通をご用意ください。
 - 大規模な土地を譲渡する方及び譲受する方の住所、氏名及び電話番号
 - 契約予定日
 - 主な土地利用の目的 など

【添付図書】 1 位置図 2 案内図 3 公図の写し（開発区域及び隣接地の所有者を記入したもの）
4 登記事項証明書

(4) 協議の流れ（条例第28・29条）

- 市長は、大規模土地取引行為が都市計画マスタープラン及び地域別街づくり方針等の市の計画等に照らし必要に応じて、調布市街づくり審査会に意見を聴いたうえで、助言を行います。

■ 手続の流れ



2 大規模開発事業の土地利用構想の事前届出・協議(条例第30~36条関係)

(1) 事前届出の対象となる行為(条例第30条)

- ・ 事業施行面積が5,000㎡以上の開発事業
- ・ 100戸以上の集合住宅又は延べ面積が10,000㎡以上の建築物の建築

(2) 届出の時期(条例第30条)

- ・ 大規模土地取引行為を伴う場合
大規模土地取引行為により土地に関する権利の移転する日の3月以上前、かつ、当該大規模開発事業に係る事業計画の変更が可能な時期まで
- ・ 大規模土地取引行為を伴わない場合
土地に関する権利の移転がある場合は、移転する契約を締結する日の3月以上前、かつ、当該大規模開発事業に係る事業計画の変更が可能な時期まで。土地に関する権利の移転がない場合は、当該大規模開発事業に係る事業計画の変更が可能な時期まで

(3) 届出の書類(規則第41条)

- ・ 土地利用構想届出書(第29号様式)
 - 大規模開発事業者、設計者の住所、氏名及び電話番号
 - 主な土地利用の目的
 - 土地利用構想の基本事項(土地利用の方針など)
 - 土地利用構想の概要
 - 予定する契約(契約態様など)
 - 説明会の予定
 - 開発事業の予定 など

【添付図書】

- 1 位置図(縮尺25,000分の1程度の地形図等に開発区域の位置を明示したもの)
- 2 案内図(周辺の状況が分かる住宅地図等に開発区域を明示したもの)
- 3 公図の写し(開発区域及び隣接地の所有者を記入したもの)
- 4 開発区域の土地及びその周辺状況を示す写真(プリンターで普通紙に出力したもの)
- 5 施設の配置を示す図面その他の土地利用構想の基本事項を示す図面
- 6 大規模開発事業者が法人にあっては、代表者の代表権が確認できる書類
- 7 その他土地利用構想の内容を示す図書

(4) 協議の流れ(条例第31~36条,規則第42~54条)

1) 土地利用構想の縦覧等(条例第31条,規則第42~45条)

- ・ 市長は、土地利用構想の届出があったときは、速やかに告示するとともに告示の翌日から2週間縦覧します。
- ・ 縦覧の期間内に、事業施行区域の周辺の住民及び利害関係を有する者(P1参照)に土地利用構想の内容に関する説明会を開催してください。
- ・ 説明会開催の周知は、お知らせ標識の設置及び開催通知の個別通知にて行ってください。
- ・ 説明会開催のお知らせ標識は、7日以上前までに事業施行区域内の道路に接する部分に、地面から標識の下端までの高さがおおむね1mになるように設置してください。

- #### 【標識の記載内容】
- 1 開催日時
 - 2 開催場所
 - 3 大規模開発事業者の氏名、住所など
 - 4 大規模開発事業に係る区域の土地の地名、地番及び面積
 - 5 土地利用構想における主な土地利用目的

- ・ 説明会開催日の翌日から1週間以内に、説明会開催状況等報告書(第30号様式)により説明会の開催状況や結果等について、市長に報告してください。

2) 意見書の提出等（条例第32条、規則第46条）

- ・ 住み良い街づくりのための意見を有する住民や利害関係を有する者（P1参照）は、告示の翌日から3週間以内に、市長に意見書を提出することができます。市長は、その意見書の写しを速やかに大規模開発事業者に送付します。

3) 見解書の提出等（条例第33条、規則第47条）

- ・ 意見書の写しの送付があった場合は、その意見書に記載された意見に対する見解書を作成し、市長に提出してください。
- ・ 見解書には次の内容を記載してください。

【見解書の記載内容】

- 1 大規模開発事業者の氏名、住所など
- 2 大規模開発事業の名称
- 3 意見の概要及び意見に対する見解

- ・ 市長は、見解書の提出があったときは、速やかに告示するとともに、意見書・見解書の写しを告示の翌日から2週間縦覧します。

4) 公聴会の開催等（条例第34条、規則第48～53条）

- ・ 市長は、意見書・見解書の内容を考慮し、必要があると認めるときは公聴会を開催することができます。
- ・ 市長は、大規模開発事業者に対して公聴会に出席して意見を述べるように、要請することができます。
- ・ 公聴会の流れについては、規則第48～53条を参照してください。

5) 土地利用構想に対する助言又は指導（条例第35条）

- ・ 市長は、土地利用構想が都市計画マスタープランや地域別街づくり方針に適合していないと認めるときは、必要な助言や指導を行います。その際に、市長は、街づくり審査会の意見を聞くことができます。

6) 土地利用構想の変更の届出（条例第36条、規則第54条）

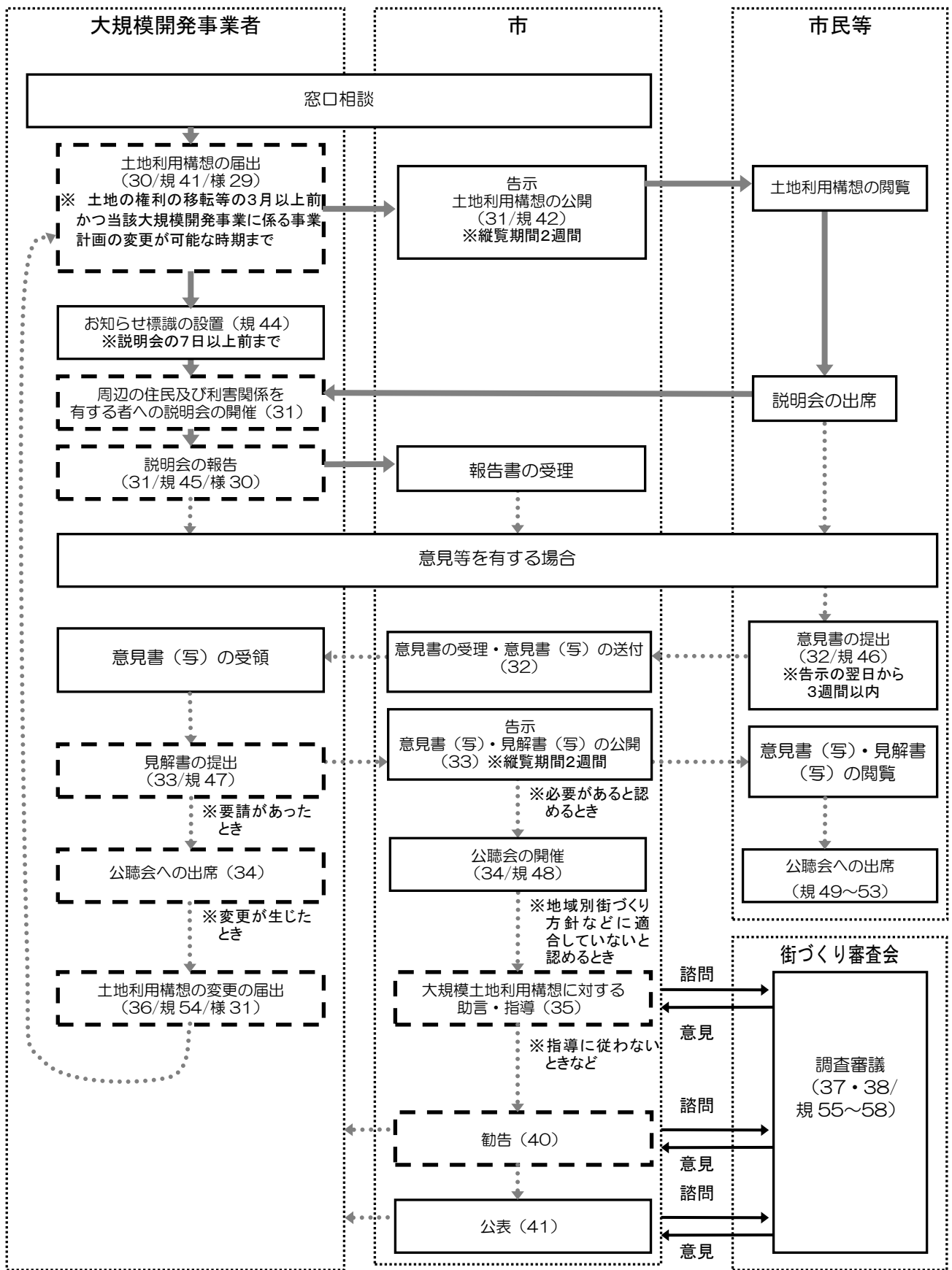
- ・ 土地利用構想に変更が生じたときは、土地利用構想変更届書（第31号様式）に変更内容が分かる資料を添付して遅滞なく市長に届けてください。
- ・ 市長は、土地利用構想の変更が著しい又は土地利用構想が都市計画マスタープランや地域別街づくり方針に適合していないと認めるときは、改めて条例第30～34条の手続を経よう求めることができます。

7) 勧告・公表（条例第40・41条）

- ・ 市長は、助言・指導に従っていただけない場合あるいは手続違反の場合には、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ます。
- ・ 勧告に従っていただけない場合は、意見を述べる機会を与えたうえで、氏名又は団体の名称、住所又は所在地、勧告の内容及び勧告に対する開発事業者等の対応の内容等を公表することができます。



■ 手続の流れ



◎ [] の内容に従わないときなどは、必要な措置を講ずるように勧告することができます。
 ◎ () 内の表示は、数字のみ…条例，規…規則，様…規則様式の略です。

3 開発事業の事前届出・協議（条例第20～27条関係）

(1) 事前届出の対象となる行為（条例第20条，規則第24条）

- ① 開発区域の面積が500㎡以上の開発行為（都市計画法に基づく区画形質の変更）
- ② 下記のいずれかに該当する建築物の建築
 - ア 15戸以上の共同住宅，長屋，寄宿舍，下宿，その他これらに類する建築物
 - イ 高さが10mを超える建築物（一戸建ての住宅を除く）
 - ウ 階数が地上4階建て以上の建築物
 - エ 延べ面積が1,500㎡以上の建築物
- ③ 建築基準法第42条第1項第5号の道路の位置の指定を伴うもの
- ④ 周辺環境に著しい影響を与えるもののうち規則で定めるもの
 - a 葬祭場（葬儀を行うことを主たる目的とした集会施設をいう。）の設置
 - b ペット霊園の設置
 - c 産業廃棄物の収集又は運搬の業に供する施設の設置
 - d 産業廃棄物処理施設の設置
 - e ばちんこ店の設置
 - f 屋外スポーツ施設又は屋外レクリエーション施設の設置

(2) 届出の時期（条例第21条，規則第25条）

- ・ **開発事業事前相談カード（第16号様式）**
 - ・ 上記①，②及び④に該当するもの（条例第20条第1号，第2号及び第4号に掲げる開発事業）
 - ⇒ 標識を設置しようとする日の5日以上前
 - ・ 上記③に該当するもの（条例第20条第3号に掲げる開発事業）
 - ⇒ 開発事業事前協議書を提出しようとする日前
- ・ **開発事業事前協議書（第17号様式の1）**
 - ・ 前月末日（末日が閉庁日の場合は，その直前の開庁日）までに提出のあった協議書については，毎月第3火曜日に開催される市の対応を協議・検討する連絡協議会に諮ります。

(3) 協議の流れ（条例第21～第27条，規則第25～39条）

- 1) **開発事業の事前相談（規則第25条）**
 - ・ 開発事業を行うときは，開発事業事前相談カードを市長に提出して，開発事業に関する手続等について説明を受けてください。
- 2) **開発事業の事前協議（条例第21・22条，規則第25～28条）**
 - ・ 開発事業事前協議書を市長に提出して，事前協議を行ってください。
 - ・ 開発事業事前協議書を提出しようとする日の遅くとも10日以上前（大規模開発事業の場合は20日以上前）までに，開発標識の設置をしてください。
なお，開発標識設置届の提出は設置した日から3日以内です（規則第26～28条を参照）。

【開発標識設置届添付図書】

- 1 案内図
- 2 位置図
- 3 標識設置状況の遠影，近影写真（カラープリンターで出力したもの），閲覧用写真（A4版）

- 3) **説明会の開催等（条例第22条，規則第29・30条）**

- ・ 隣接関係住民や申出のあった近隣住民（P1参照）に対して，説明会の開催等の方法で開

発事業計画及び工事計画について説明してください。なお、説明会を開催する場合には、開催日の5日以上前までに掲示等の設置及び開催通知の配布により開催の日時、場所等を周知してください。

【説明会の開催等により説明する内容】

- 1 開発区域の形態及び規模、開発区域内における建築物の位置並びに開発区域の付近の建築物の位置の概要
- 2 開発事業の規模、構造及び用途
- 3 開発事業の工期、工法及び作業方法等
- 4 開発事業の工事による危害の防止策
- 5 開発事業に伴って周辺的生活環境に生ずる著しい影響及びその対策
- 6 その他隣接関係住民又は近隣住民との合意形成に必要な事項

- 説明会に参加しなかった隣接関係住民に対しては、説明会後に個別説明を行ってください。
- 説明会の開催の状況や結果等については、協定締結の申請を行おうとする日の10日以上前までに隣接関係住民説明会報告書等（第20号様式の1又は2）で市長に報告してください。

【隣接関係住民説明会報告書等添付図書】

- 1 隣接関係住民に配布した資料（配布した資料であることが分かるよう明示）
- 2 付近状況図（住宅地図などに説明範囲を記入）
- 3 土地利用計画図（開発行為のとき）
- 4 配置図、平面図、立面図及び断面図（建築行為などのとき）
- 5 説明会出席者名簿及び議事録（説明会を開催したとき）
- 6 工事協定書の写し（協定を締結したとき）

4) **意見書の提出（条例第22条、規則第31条）**

- 近隣住民（P1参照）は、開発事業事前協議書の提出のあった日から2週間以内に、市長に対して意見書を提出することができます。市長は、その意見書の写しを速やかに事業者に送付します。
- 意見書の記載内容は、規則第31条を参照してください。

5) **見解書の提出（条例第22条、規則第32条）**

- 意見書の写しを受け取った場合、意見書に記載された意見に対する見解を記載した見解書を協定締結の申請を行おうとする日の10日以上前までに市長に提出してください。市長は、その見解書の写しを速やかに近隣住民に送付します。

【見解書の記載内容】

- 1 氏名又は名称（法人その他の団体にあつては代表者の氏名）、住所又は所在地、電話番号
- 2 開発事業の名称
- 3 意見の概要及び意見に対する見解

6) **協定の締結（条例第23条、規則第33条）**

- 事前協議がすべて調ったときは、開発事業協定締結申請書（第21号様式の1）に8ページの必要図書を添付して、市長に提出してください。ただし、市長は、「調布市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」に基づくあっせん又は調停の手續が継続している間は、協定締結を行いません。

7) **工事着手・完了の届出、工事完了の確認（条例第25～27条、規則第36～39条）**

- 協定締結後、工事に着手するときは開発事業工事着手届（第24号様式）を提出してください。工事が完了したときは、開発事業工事完了届（第25号様式）を提出してください。
- 工事が協定の内容に沿ったものであることを確認したときは、開発事業検査済証（第27号様式）を発行します（開発行為の場合は、都市計画法に基づく検査済証の交付となります）。

8) **勧告・公表（条例第40・41条）**

- 市長は、助言・指導に従っていただけない場合あるいは手續違反の場合には、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ます。
- 勧告に従っていただけない場合は、意見を述べる機会を与えたうえで、氏名又は団体の名称、住所又は所在地、勧告の内容、勧告に対する開発事業者等の対応の内容等を公表することができます。

(4) 届出の内容（規則第25・33条）

1) 開発事業事前相談カードの提出（2部提出）

必要書類等	条例第20条第1号又は第3号に該当する開発事業（6ページ ①・③）	条例第20条第2号及び第4号に該当する開発事業（6ページ ②・④）
開発事業事前相談カード（第16号様式）	○	○
案内図	○	○
公図の写し （近隣を含む土地所有者一覧表を添付）	○	○
現況図	○	○
土地利用計画図又は配置図	○	○
各階平面図		○

2) 開発事業事前協議書の提出（15部提出）

※ ただし条例第20条第3号に該当する開発事業については1部のみ

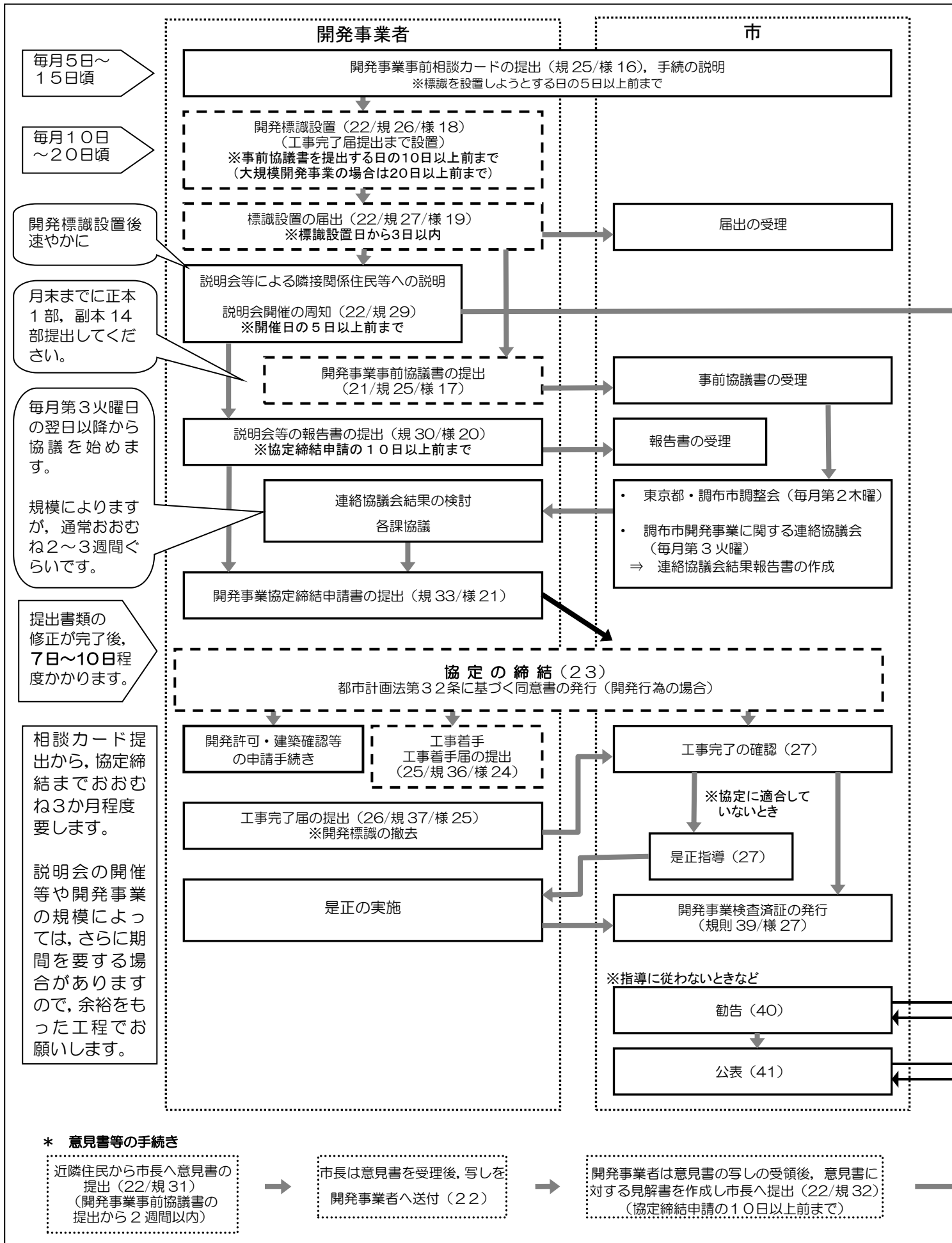
必要書類等	条例第20条第1号又は第3号に該当する開発事業（6ページ ①・③）	条例第20条第2号及び第4号に該当する開発事業（6ページ ②・④）
開発事業事前協議書（第17号様式の1）	○	○
事業計画書（第17号様式の2）	○	○
案内図	○	○
公図の写し （近隣を含む土地所有者一覧表を添付）	○	○
現況図	○	○
土地利用計画図又は配置図	○	○
各階平面図		○
建物立面図（2面以上）		○
建物断面図		○

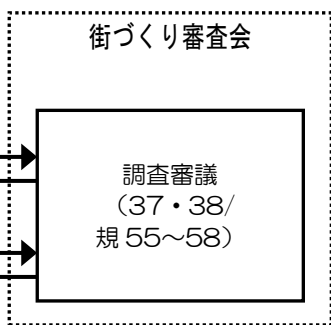
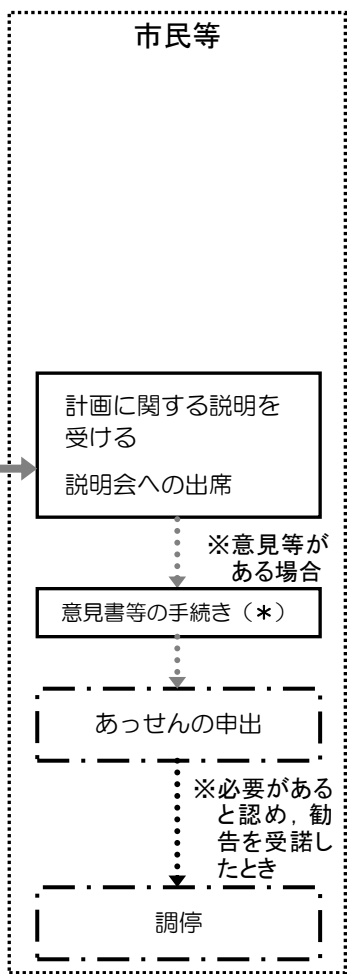
3) 開発事業協定締結申請書の提出（正本1部、副本1部）

	条例第20条第1号に該当する開発事業（6ページ ①）	条例第20条第2号に該当する開発事業（6ページ ②）
開発事業協定締結申請書（第21号様式の1）	○	○
設計説明書（第21号様式の2）	○	○
印鑑証明書（開発事業者のもの、法人にあっては登記事項証明書を添付）	○	○
委任状	○	○
案内図	○	○
公図の写し	○	○
開発事業区域の登記事項証明書	○	○
同意書（第21号様式の3）及び添付書類 （添付書類：同意者の印鑑証明書、法人にあっては登記事項証明書を添付）	※	※
実測図	○	○
土地利用計画図又は配置図	○	○
各階平面図		○
建物立面図（2面以上）		○
建物断面図		○
崖・よう壁に関する図	○	
公共施設の管理図	○	○

※ 同意書については、申請者と所有権、抵当権及び賃借権等が異なる場合に提出が必要です。

■ 手続の流れ





市長は見解書を受理後、写しを意見書提出者へ送付(22)

備 考

○ **都市計画法第29条の規定による開発許可を受けようとする場合**

- ・ 許可権者である東京都にも相談カードを提出してください。
- 多摩建築指導事務所開発指導第二課
府中市宮西町 1-26-1 042-364-2388
- 多摩環境事務所自然環境課
立川市錦町 4-6-3 042-521-4809

○ **東京都安全・安心まちづくり条例**

- ・ 戸数 15 戸以上の集合住宅、物販店舗、宿泊施設、遊技場、観覧施設、不特定多数の者が利用する施設などに、犯罪の防止に配慮した構造・設備等を有する住宅等の推進へのご協力をお願いします。
- 調布警察署生活安全課防犯係 042-488-0110

○ **調布市福祉のまちづくり条例**

- ・ 新設・改修だけではなく既存の施設にも整備をお願いすることで、だれもが、その利用にあたり、安全で円滑に活用できるようになり等しく社会参加ができるようなまちづくりを目指しています。15 戸以上の集合住宅などに整備基準を設けていますので、詳細については、「施設整備マニュアル」を参照してください。
- 都市整備部建築指導課構造設備監察係 42-481-7516,7517

○ **調布市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**

- ・ 開発事業者と近隣住民の方が、お互いの立場を尊重して、譲り合いの気持ちを持って、話し合い、解決に努めることで、良好な近隣関係と地域の生活環境の向上を図るものです。
- 街づくり条例に基づく、意見書・見解書の交換で解決しない場合で下記要件に該当する建築物の場合は、移行することができます。
- 【該当建築物】
- 1 高さが 10m を超えるもの
 - 2 第一種低層住居専用地域で軒高 7m を超えるもの又は地階を除く階数が 3 以上のもの
- 都市整備部建築指導課庶務係 042-481-7512,7513

○ **調布市の次代を担う児童・生徒の教育環境を保全する街づくりに関する指導要綱**

- ・ 市内の児童及び生徒の良好な教育環境の保全を目的とした、住宅開発等の指導指針です。住宅開発等に伴う児童及び生徒数の急増により、教室の確保が困難になると見込まれる通学区域を指定・公表するとともに、多様な住宅の建築に努めることなどを要請します。
- 都市整備部都市計画課開発景観係 042-481-7442
教育部教育総務課施設管理係 042-481-7466

- ◎ [] の内容に従わないときなどは、必要な措置を講ずるよう勧告することができます。
 - ◎ () 内の表示は、数字のみ…条例、規…規則、様…規則様式の略です。
 - ◎ [] 調布市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（中高層条例）に該当する場合
- ※ 中高層条例に該当する建築行為は、中高層条例によります。

見解書の写しが意見書提出者に届く

開発事業者による協定締結申請へ

調布市開発事業指導要綱に係る担当窓口

R3.4.1

総括窓口、調布市開発事業指導要綱一般及び景観法に関すること

都市計画課開発景観係（042-481-7442）

階	担当部署名	電話番号 (市外局番 042)	概要	
8	下水道課	481-7229	下水道（雨水・汚水）に関すること	
	緑と公園課	481-7081	提供公園，緑化に関すること	
	環境政策課	481-7087	大気汚染防止法，土壤汚染対策法，騒音規制法及び振動規制法に関すること 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（環境確保条例）に基づく届出等に関すること	
7	道路管理課	財産管理係	481-7406	市道・水路・畦畔の付け替え，新設道路などの帰属に関すること
		維持管理係	481-7409・7408	新設道路の構造・交通安全施設（街路灯・防護柵・道路反射鏡など），市道の占用，大型・特殊車両の通行認定・許可，市道の沿道掘削に関すること
	街づくり事業課	481-7549	生活道路網計画，狭あい道路整備事業及び都市計画道路に関すること	
	交通対策課	481-7420	自転車等駐車場の設置に関すること	
	都市計画課 都市計画係	481-7453	地区計画に関すること	
3	子ども政策課	481-7757	児童福祉施設の協議に関すること	
別庁舎	学務課	481-7473	児童・生徒の就学等に関すること	
	教育総務課	481-7466	調布市の次代を担う児童・生徒の教育環境を保全する街づくりに関する指導要綱に関連した学校施設に関すること	
	総合防災安全課	481-7348	防火貯水槽の設置に関すること	
	ごみ対策課	042-306-8200	ごみ置場の設置に関すること	
	郷土博物館	481-7651	埋蔵文化財の発掘及び保存に関すること	

