

調布市開発事業指導要綱

第1 趣旨

この要綱は、調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例(平成16年調布市条例第18号。以下「条例」という。)第20条の規定により、開発事業者が遵守すべき事項について定めるものとする。

第2 定義

この要綱における用語の意義は、都市計画法(昭和43年法律第100号)、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。)及び条例の例によるほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 開発事業区域 開発事業を施行する区域をいう。
- (2) 集合住宅 共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿その他これらに類する建築物をいう。
- (3) 単身者用集合住宅 主たる居室が1室で、かつ、独立した台所、浴室等が備えられた単身者用として使用される住戸によって構成される集合住宅(他の用途との併用を含む。)をいう。
- (4) 公害 開発事業に伴って生ずる大気汚染、水質汚濁、土壌汚染、騒音、振動、地盤沈下又は悪臭により、地域的環境を悪化させ、人の健康又は生活環境に被害を及ぼすものをいう。
- (5) 歩道状空地 開発事業区域のうち日常一般に公開される部分で、主に道路に沿って設ける歩行者用の空地をいう。

第3 周辺住民への配慮

開発事業者は、開発事業の施行に当たっては、関係法令等を遵守し、工事方法等について十分配慮するとともに、公害並びにテレビ及びラジオの受信障害(以下「電波障害」という。)等による影響を受けるおそれのある開発区域の周辺の住民(以下「周辺住民」という。)への被害の防止について、最善の措置を講ずるものとし、工事前に周辺住民と工事協定を締結するよう努めるものとする。

- 2 開発事業者は、開発事業の施行により与えた全ての損害について、周辺住民と協議のうえ、その責めを負わなければならない。
- 3 開発事業者は、電波障害を排除するために必要な施設を自己の負担において設置するとともに、その維持管理について必要な事項を電波障害に係る周辺住民と取り決めるものとする。
- 4 開発事業の施行により電波障害を受ける周辺住民の範囲は、建造物に係る電波障害に関して専門である調査会社の調査結果に基づく範囲とする。
- 5 開発事業者は、工事期間中におけるクレーン等の建築用機械によると考えられる公害及び電波障害についても、必要な措置を講ずるものとする。
- 6 開発事業者は、工事に伴い地下水の流れを妨げ、その保全に支障を及ぼすことのないように、必要な措置を講ずるものとする。
- 7 開発事業者は、工事に伴い周辺住民が使用中の井戸水を揚水できなくなったとき、又は地盤沈下による被害が生じたときは、当該周辺住民と協議のうえ、必要な措置を講ずるものとする。
- 8 開発事業者は、周辺住民の私生活を侵すことのないように、次の各号に掲げる措置を講ずるものとする。
 - (1) 隣地境界線から建築物の外壁までの水平距離を50センチメートル以上とすること。
 - (2) 屋外階段及び開放廊下等は、防音性の高い資材等を使用すること。
 - (3) 玄関等のドアについては、開閉時の衝撃音を和らげる資材を使用すること。
 - (4) 窓及び開放廊下等は、周辺に配慮した目隠しを施すこと。
 - (5) 高架水槽、揚水ポンプ、冷暖房機等を屋外に設置する場合は、隣地との距離等を考慮するとともに、囲いを設けるなど、防音及び防振に対する措置を施すこと。
 - (6) 前各号に掲げるもののほか、開発事業の施行に係る危険防止対策及び安全対策を十分に講ずること。

第4 良好な住宅環境の維持・保全

開発事業者は、一団の宅地造成を行う場合は、宅地の細分化の防止、建築物の高さの制限、周辺の緑化等について、調布市建築協定に関する条例(昭和47年調布市条例第23号)に基づく建築協定を締結し、住宅地の良好な環境の維持・保全に努めるものとする。

2 開発事業者は、前項の宅地造成に当たっては、周辺の美的環境の維持・保全に配慮するとともに、建築物の美観に十分に留意し、調和のとれた街並みの形成に努めるものとする。

第5 良好な景観の形成

開発事業者は、景観法(平成16年法律第110号)及び調布市景観条例(平成25年調布市条例第7号)の定めるところにより、各地域の特性を生かした良好な景観の形成に努めるものとする。

2 開発事業者は、一団の宅地造成を行う場合は、建築物及び工作物並びに緑化等の各種計画内容について、調布市景観計画等に規定している景観形成基準等を遵守した計画にするよう努めるものとする。

3 開発事業者は、東京都屋外広告物条例(昭和24年東京都条例第100号)に加え、調布市景観形成ガイドラインに十分配慮するものとする。

第6 宅地の区画割

開発事業者は、開発事業区域内の宅地の区画割について、周辺地域の環境保全上支障のない区画面積を確保するとともに、基準法に定める基準を遵守するものとする。

2 開発事業者は、一宅地の区画面積を、最低100平方メートル以上確保するものとする。

第7 福祉のまちづくり

開発事業者は、福祉のまちづくりのため、調布市福祉のまちづくり条例(平成9年調布市条例第5号)に基づき施設を整備するものとする。

第8 防犯のまちづくり

開発事業者は、市民に安全で安心なまちを提供するため、東京都安全安心まちづくり条例(平成15年東京都条例第114号)を遵守し、防犯対策に十分留意して開発事業を行うものとする。

第9 防災のまちづくり

開発事業者は、防災のまちづくりのため、震災、水害等の防災対策に十分留意して、開発事業を行うものとする。

2 開発事業者は、建築計画戸数が100戸以上の開発事業を施行する場合は、開発事業区域内における防災倉庫の設置、マンホールトイレの整備その他の災害時に必要とされる対策に努めるものとする。

第10 環境の保全

開発事業者は、市民が健康で安全かつ快適な生活を営むうえで必要な環境を確保するため、大気汚染防止法(昭和43年法律第97号)、騒音規制法(昭和43年法律第98号)、振動規制法(昭和51年法律第64号)、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例(平成12年東京都条例第215号。以下「環境確保条例」という。)等の関係法令に定める事項を遵守するものとする。

第11 集合住宅の建築に関する基準

開発事業者は、集合住宅の計画及び建築に当たり、次の各号に掲げる事項を遵守するものとする。

(1) 単身者用集合住宅を建築しようとする場合は、建設基準のうち、世帯人員1人の最低居住水準として、25平方メートル以上を確保すること。

(2) 計画戸数が30戸以上の場合は、管理人室を設置すること。

第12 集合住宅の管理に関する基準

開発事業者又は開発事業者により開発事業施行後の管理を依頼された者(以下「開発事業者等」という。)は、集合住宅の管理に当たり、次の各号に掲げる事項を遵守するものとする。

(1) 緊急連絡先の名称、住所又は所在地及び電話番号を明示した表示板を玄関ホール等の外部から見やすい場所に設置し、速やかに苦情及び緊急時の対応がとれるよう管理の体制を確立すること。

(2) 管理人を置くこと。ただし、確実な管理業務を行うことができる場合は、この限りでない。

(3) 集合住宅の使用について、次の事項を明記した管理規約又は使用細則(以下「管理規約等」という。)を定め、入居者を指導すること。

ア 自動車、自転車等の所有者に対する周辺路上への駐車及び放置の禁止に関すること。

イ 騒音、振動、電波等による周辺住民に対する迷惑行為及び不快行為の禁止に関すること。

ウ 危険物及び悪臭のある物品等の持込みの禁止に関すること。

エ 管理規約等に違反した入居者に対する指導措置及び排除に関すること。

第13 都市計画事業への協力

開発事業者は、開発事業区域内に都市計画等の関連規程で定められた道路、公園及び緑地について、当該計画の実現に協力するものとする。

第14 道路

条例第20条第1号に掲げる開発事業を行おうとする開発事業者は、開発事業区域内に設置する道路(以下「開発道路」という。)等について、次の各号に掲げる事項を遵守するものとする。ただし、市長が特に必要があると認められた場合は、この限りではない。

- (1) 開発道路は、直線で見通しのきく通り抜け道路を原則とし、道路機能及び防災機能を有効に発揮させること。
なお、開発道路が計画時点で通り抜け道路とならない場合でも、隣接地へ接続させること。
 - (2) 開発道路の構造については、調布市道の構造の技術的基準に関する条例(平成25年調布市条例第8号)の定めるところにより整備すること。
 - (3) 道路築造を行う場合において、開発事業区域内の敷地に接する既存道路は、原則として6メートル以上の幅員とすること。
 - (4) 開発道路の整備については、市長と協議のうえ開発事業者の負担で行うこと。
 - (5) 地下埋設物については、舗装前に布設することとし、検査終了後の道路掘削は、原則として行わないこと。
 - (6) 調布市公共物の管理に関する条例(平成13年調布市条例第7号)第2条第1号に掲げる公共物が存在する場合は、市長と協議のうえ必要な手続を行うこと。
 - (7) 境界石については、市が指定する石標を購入し、設置すること。
 - (8) 道路整備等の築造着手からしゅん工までの間に、中間検査を受けること。
 - (9) 開発事業により既存道路、安全施設等に損傷等を生じさせた場合は、開発事業者が速やかに原状復旧すること。
 - (10) 既存道路の掘削等を行った場合は、原則として、全面復旧すること。
 - (11) 既存道路上に電柱、標識等が存する場合は、市長と協議すること。
 - (12) 完了検査後に、開発区域内の建築工事により道路の舗装、L形側溝、雨水ます等に破損等を生じさせた場合は、道路認定行為等が終了するまでの間に、開発事業者が原状復旧すること。
 - (13) 前各号に掲げるもののほか、開発道路の築造にあたっては、東京都による都市計画法開発許可関係実務マニュアルを遵守するものとする。
- 2 条例第20条第2号に掲げる開発事業を行おうとする開発事業者は、基準法第42条第2項に規定する道路に面した事業については、同法の定めるところにより後退し、L形側溝、舗装等を行い、道路区域として市に移管すること。
- 3 条例第20条第3号に掲げる開発事業を行おうとする開発事業者は、調布市建築基準法施行細則(平成7年調布市規則第20号)第18条第2項の規定により申請するとともに、道路の線形及び構造等について市長と協議のうえ開発事業者の負担で整備すること。

第15 安全施設の設置

開発事業者は、開発事業区域内及び周辺の道路については、街路灯、道路反射鏡、すべり止め舗装、車止めその他の安全施設を市長と協議して設置するものとする。

第16 下水道

開発事業者は、開発事業に必要な下水道施設を下水道法(昭和33年法律第79号)、下水道法施行令(昭和34年政令第147号)、調布市下水道条例(昭和47年調布市条例第24号)等の関係法令及び市の下水道計画に適合するよう整備するものとする。

- 2 開発事業者は、開発事業区域内の雨水処理については、開発事業の規模に応じて、浸透施設等の流出抑制施設を設置するとともに、敷地内排水設備については、汚水、雨水別系統とする。
- 3 開発事業者は、開発事業区域が合流式地域である場合において、雨水が水路等に放流可能であるときは、分流式による下水道施設の設置を原則に協議しなければならない。
- 4 開発事業者は、ディスポーザを設置する場合は、調布市ディスポーザ排水処理システムに関する要綱(平成20年調布市要綱第69号)に従い、事前に市長と協議しなければならない。
- 5 開発事業者は、開発事業区域内に建築しようとする建築物の基礎工事等によるゆう水又は雨水の滞留があり、これを公共下水道に排水しようとする場合は、事前に市長に届け出て、処理方法等について協議しなければならない。

第17 河川

開発事業者は、調布市公共物の管理に関する条例第2条第1号に掲げる河川等(以下「河川等」という。)に排水を放流しようとする場合又は河川等の位置形状を変更しようとする場合は、河川法(昭和39年法律第167号)

に基づく河川管理者と協議しなければならない。

- 2 開発事業者は、開発事業区域内に河川等がある場合は、市長と協議するとともに、当該河川等に水利権者が存在するときは、事前にその者の同意を得なければならない。

第18 清掃

開発事業者は、一般廃棄物保管場所については、調布市一般廃棄物の保管場所に関する要綱(平成16年調布市要綱第3号)に基づき設置しなければならない。

第19 消防水利

開発事業者は、消防施設として防火水槽(原則として40立方メートル以上のものをいう。)を調布市防火水槽設置基準(平成9年3月21日制定)に従い設置するものとする。

- 2 開発事業者は、消防法(昭和23年法律第186号)第20条第1項の規定により勧告された消防水利の基準(昭和39年消防庁告示第7号)を遵守するものとする。

第20 駐輪場の確保等

開発事業者は、集合住宅、店舗、事務所その他の自転車の大量の駐車需要を生じさせる施設を建設する場合は、調布市自転車等の駐車対策の総合的推進に関する条例(平成9年調布市条例第22号)の定めるところにより、当該施設若しくはその敷地内又はその周辺に必要に応じた自転車等駐車を設置するものとする。

- 2 開発事業者は、大規模小売店舗立地法(平成10年法律第91号)第2条第2項の大規模小売店舗に該当する場合は、駐輪場の確保について市長と別に協議するものとする。
- 3 開発事業者等は、駐輪場の清掃、整理等の日常管理を十分に行うものとする。

第21 駐車場の確保等

開発事業者は、開発事業を行うに当たり、開発事業区域内において次の各号に掲げる事項を遵守するものとする。

- (1) 集合住宅を建築する場合は、計画戸数の3分の1以上に相当する台数の自動車を収容することができる駐車場を設置すること。ただし、隔地駐車の場合は、市長と別に協議するものとする。
- (2) 路上駐車防止のため、荷さばき用、来客用等の一時的な駐車スペースを適切と認められる位置に確保し、利用を促す看板等を当該建築物の敷地内に設置するものとする。
- (3) 駐車場は、透水性舗装等とし、雨水による地下かん養を図るとともに、緑化に努めること。
- 2 収容能力20台以上の自動車駐車場を設置する場合は、環境確保条例第54条の規定により指定作業場の届出を行うとともに、調布市自動車駐車場の設置並びに管理及び利用に関する指導要綱(平成17年調布市告示第141号)を遵守するものとする。
- 3 不特定かつ多数の者が利用する施設については、東京都駐車場条例(昭和33年東京都条例第77条)等を遵守するものとする。
- 4 開発事業者は、大規模小売店舗立地法第2条第2項の大規模小売店舗に該当する場合は、駐車場の確保について市長と別に協議するものとする。

第22 公園等又は緑地の設置

開発事業者は、次の表に定めるところにより、開発事業区域内に公園又は緑地等を設置するものとする。

区分	面積	用地の移管
3,000平方メートル以上の開発行為	開発事業区域面積の6パーセント以上	市に無償で移管
3,000平方メートル以上の開発事業区域面積で、かつ、50戸以上の集合住宅の建築	開発事業区域面積の6パーセント以上	市に無償で移管。ただし、自主管理公園とする場合は、固定資産税評価額に基づく土地評価額の金銭の支払をもってこれに代えることができる(地区計画等に基づき配置される公園で、機能及び管理方法等が適切と認められる自主管理公園は除く。)
延べ面積が1,500平方メートル以上の非住宅の建築	開発事業区域面積の6パーセント以上の公開空地(歩道状空地)等の確保	移管なし

- 2 開発事業者は、植栽計画及び遊具施設等の配置計画について、事前に市長と協議のうえ、計画図書を提出

するものとする

第23 緑化の対象面積等

開発事業者は、敷地面積から建築面積(施設面積)を除いた面積の40パーセント以上を緑化するものとし、可能な限り外さく等を生け垣にするものとする。

- 2 開発事業者は、商業地域及び近隣商業地域においては、可能な限り屋上、テラス、ベランダ等の緑化に努め、緑被率を向上させるものとする。
- 3 開発事業者は、開発事業区域内に自然(樹林地、草地(建築物その他の工作物の除去後、5年以上経過した土地で、自然が回復していると認められるものを含む。)、農地、池沼又はこれらに類する状態にある土地をいう。)が存在する場合は、努めてこれを保存するものとし、当該区域内の失われる緑被率については、開発事業者の責任において、これを復元するよう努めるものとする。

第24 植栽の基準

開発事業者は、第23第1項の規定による緑化対象面積においては、開発等緑化計画策定要領に基づき植栽するものとする。

- 2 前項に規定するもののほか、植栽については、東京における自然の保護と回復に関する条例(平成12年東京都条例第216号)及び調布市自然環境の保全等に関する条例(平成8年調布市条例第4号)の定めるところによる。

第25 文化財の保護

開発事業者は、開発事業区域内に指定文化財が存在する場合又は文化財保護法(昭和25年法律第214号)に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地を含む場合は、これらの埋蔵文化財の発掘及び保存について、事前に市長と協議しなければならない。

- 2 開発事業者は、前項の周知の埋蔵文化財包蔵地に近接する土地で開発事業を行う場合は、市長と協議するものとする。
- 3 開発事業者は、開発事業の施行中に埋蔵文化財が発見された場合は、速やかに市長に届け出て、これらの発掘及び保存について協議するものとする。

第26 街づくり協力金の負担

開発事業者は、開発事業の規模に応じて、次の各号に掲げる区分に応じた算定式に基づく街づくり協力金を負担することにより、市が進める公共施設の整備等の街づくりに協力するものとする。

- (1) 開発行為 (計画区画数 - 20区画) × 350,000円
- (2) 集合住宅 (計画戸数 - 20戸) × 350,000円

- 2 前項の規定による街づくり協力金の負担については、当該金額に相当する土地の提供をもってこれに代えることができる。
- 3 開発事業者は、調布市ほっとするふるさとをはぐむ街づくり条例施行規則(平成17年調布市規則第7号)第25条第1項の規定により開発事業事前相談カードを提出した日前1年以内に、当該開発事業者から提出された住民票等で確認することができる当該開発事業区域に居住していた世帯数に限り、前項の計画区画数又は計画戸数から減ずることができる。

第27 学校施設

開発事業者は、建設計画戸数(単身者用集合住宅を除く。)が100戸以上の開発事業を施行する場合は、学校施設について市長と協議しなければならない。

第28 児童福祉施設

開発事業者は、建設計画戸数が100戸(区画)以上の開発事業を施行する場合は、児童福祉施設について市長と協議しなければならない。

第29 転入届等

開発事業者は、入居者に住民基本台帳法(昭和42年法律第81号)に基づく転入届等(転居届、転出届、世帯主変更届、世帯分離、世帯合併及び戸籍に関する届出をいう。)の手續を行うよう必要な措置を講ずるものとする。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成17年4月1日から施行する。
(調布市単身者用集合住宅の建築に関する指導指針の廃止)
- 2 調布市単身者用集合住宅の建築に関する指導指針(昭和63年9月1日施行)は、廃止する。
(調布市雨水浸透施設設置助成金交付要綱の一部改正)
- 3 調布市雨水浸透施設設置助成金交付要綱(平成5年調布市要綱第37号)の一部を次のように改正する。
(次のよう略)
(調布市狭あい道路拡幅整備要綱の一部改正)
- 4 調布市狭あい道路拡幅整備要綱(平成2年調布市要綱第6号)の一部を次のように改正する。
(次のよう略)
(調布市都市整備対策協議会要綱の一部改正)
- 5 調布市都市整備対策協議会要綱(平成11年調布市要綱第64号)の一部を次のように改正する。
(次のよう略)
(調布市優良建築物等整備事業実施要綱の一部改正)
- 6 調布市優良建築物等整備事業実施要綱(平成12年調布市要綱第22号)の一部を次のように改正する。
(次のよう略)

附 則(平成17年3月30日要綱第32号)

この要綱は、平成17年4月1日から施行する。

附 則(平成19年3月16日要綱第21号)

この要綱は、平成19年4月1日から施行する。

附 則(平成20年3月31日要綱第69号抄)

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成20年4月1日から施行する。
附 則(平成21年3月24日要綱第23号)
附 則(平成30年3月12日要綱第17号)
この改正は、平成30年4月1日から施行する。