

Ⅲ. 整備基準等

1. 最低敷地面積	23
2. 公共施設等の整備基準	24
(1) 道路	25
(2) 公園等	28
(3) 下水道施設	31
(4) 水路	32
(5) 雨水浸透施設	33
(6) 消防水利施設	34
(7) 清掃施設	37
(8) 交通施設	39
(9) 教育施設	41
3. 公共施設等の協議事項等	42
4. 特例	44
5. 適用除外	45

Ⅲ. 整備基準等

1. 最低敷地面積

○ 都市計画法の規定に基づく技術基準（開発行為のみ適用、敷地分割行為は協議事項）

条例

（最低敷地面積）

第32条 法第33条第4項の規定による事業区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度は、次に掲げる事業面積の区分に応じて当該各号に定めるとおりとする。

(1) 事業面積が3,000平方メートル以上の場合は、次に掲げる要件の全てを満たすものとする。

ア 120平方メートルある敷地の数が全敷地数の70パーセントあること。

イ 一の敷地の最低面積が110平方メートルあること。

ウ 全敷地の平均面積が120平方メートルあること。

(2) 事業面積が3,000平方メートル未満の場合は、110平方メートルとする。

2 前項の規定にかかわらず、第一種低層住居専用地域以外の用途地域における敷地面積の最低限度は、100平方メートルとする。

3 予定される建築物の敷地が前2項の規定による制限の異なる地域にわたるときは、その敷地の全部について、その敷地の過半の属する地域に関する規定を適用する。

4 前3項の規定にかかわらず、法第12条の4第1項第1号の地区計画等により建築物の敷地面積の最低限度を定めている場合は、当該最低限度を適用する。

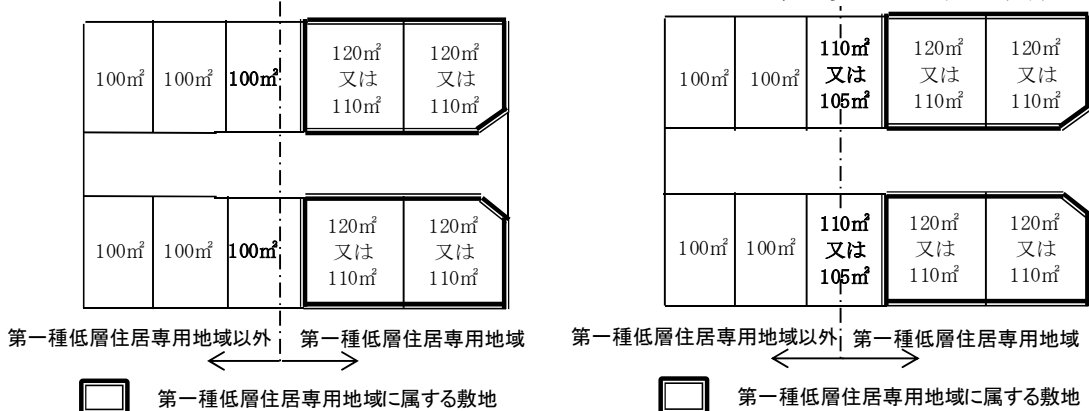
※その他、3,000㎡以上の場合に協議事項あり。詳細はp42、43を参照。

[最低敷地面積]

用途地域 事業面積	第一種低層住居専用地域	その他
3,000㎡以上	1. 120㎡以上の敷地が全敷地数の70%以上 2. 一の敷地の最低面積が110㎡以上 3. 全敷地の平均面積が120㎡以上	一の敷地の最低面積が100㎡以上
3,000㎡未満	一の敷地の最低面積が110㎡以上	

[第一種低層住居専用地域とその他の用途地域にまたがる場合の最低敷地面積]

※用途地域の境が50%の場合



2. 公共施設等の整備基準

条例

(公共施設等の整備基準)

第33条 事業主は、開発事業の施行に際しては、第31条に定めるもののほか、次に掲げる公共施設等について、規則で定める基準に適合するよう整備しなければならない。

- (1) 道路
- (2) 公園等
- (3) 下水道施設
- (4) 水路
- (5) 雨水浸透施設
- (6) 消防水利施設
- (7) 清掃施設
- (8) 交通施設
- (9) 教育施設

関連規則

(公共施設等の管理及び帰属)

第39条 条例第29条第2項に規定する公共施設等の管理及び帰属については、別表第6及び別表第7に定めるものは市に帰属し、市が管理するものとする。ただし、法律に定めのあるもの又は条例第24条第3項の協定により別に定めたものについては、この限りでない。

- 2 事業主は、前項に規定する公共施設等を市へ帰属させるに当たっては、別表第8に掲げる図書その他市長が必要と認める図書を市長に提出するものとする。

(公共施設等の整備基準等)

第40条 条例第33条の規則で定める基準は、別表第6に定めるとおりとする。

- 2 条例第34条第1項の規定による協議の内容は、別表第7に定めるとおりとする。
- 3 条例第34条第2項の規定による協議の内容は、別表第9に定めるとおりとする。

(1) 道路

関連規則

別表第6（規則第39条、第40条関係）

開発事業における公共施設等の整備基準並びに管理及び帰属

種別	整備基準	市に帰属し、市が管理するもの
道路	<p>次に掲げる事項を基本として整備すること。ただし、この基準をそのまま適用することが適当でないと市長が認めるときは、この基準によらないことができる。</p> <p>(1) 両端が他の道路に接続すること。ただし、市長が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認めるときは、袋路状道路（その一端のみが他の道路に接続したものをいう。以下同じ。）とすることができる。</p> <p>(2) (1)ただし書の規定により袋路状道路とするときは、必要に応じて自動車の転回広場を設置すること。</p> <p>(3) 事業区域に隣接する市が管理し、又は所有する道路は、原則として旧道路中心線から3メートル後退した位置まで拡幅すること。この場合において、当該拡幅した部分の構造は、既存の道路と同等以上とすること。ただし、幅員2メートル未満で建築基準法第42条に該当しない既存道路は、この限りでない。</p> <p>(4) 道路が同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する箇所は、角地の隅角を挟む二等辺三角形の部分を道路に含む隅切りを設けること。</p> <p>(5) 道路には、雨水の排水のため側溝、街渠、集水ますその他の排水施設を設けること。</p> <p>(6) 市に帰属される道路の整備にあたっては、原則としてアスファルト舗装とし、車道にあっては40型舗装とすること。</p> <p>(7) 事業主は、有効幅員2メートル未満の歩道に隣接して開発事業を行う場合又は市長が必要と認める場合は、有効幅員2メートル以上の歩道を整備することについて、市長と協議すること。</p>	<p>(1) 起点又は終点が公道に接続するもの</p> <p>(2) 公道に接続する袋路状道路で、延長が35メートルを超えるもの</p> <p>(3) 公道に接続する袋路状道路で、延長が35メートル以下であるが、将来延長される見込みのあるもの又は公共施設に接するもの</p> <p>(4) 市が管理している既存の道路に接し、当該道路の後退により拡幅された部分</p> <p>(5) 市に帰属する道路内に設置される道路の雨水浸透施設、側溝その他の道路施設</p>

※隅切り、道路幅員及び転回広場等は、東京都の基準及び市との協議による。

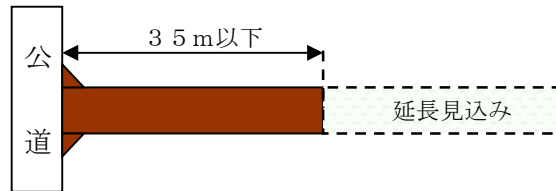
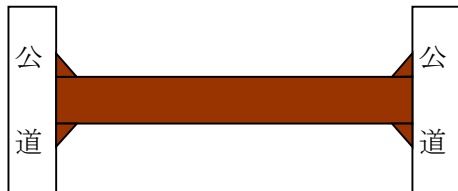
【市に帰属する道路の整備基準】

①道路構造

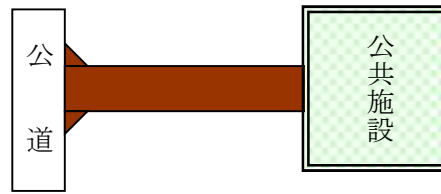
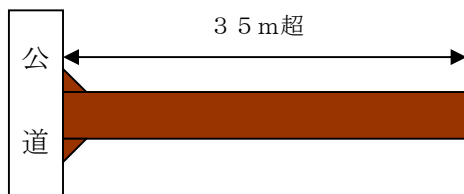
40型を基本とする。

②道路形態

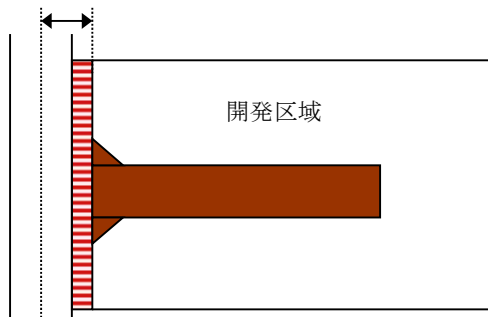
- ・公道から公道へ通り抜けているもの
- ・公道に接続する袋路状道路で延長が3.5m以下であるが、将来延長される見込みがあるもの



- ・公道に接続する袋路状道路で延長が3.5mを超えるもの
- ・公共施設に接するもの



- ・市が管理し、又は所有する道路に隣接する場合の道路後退部分
(原則として旧道路中心線より3mの後退)

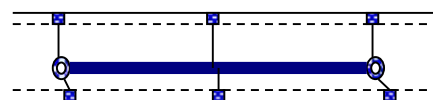


※道路境界標示物については原則として小平市石標を設置すること。
(標準構造図 参照)

③雨水浸透施設

道路雨水浸透施設として、雨水浸透槽を複数設置する場合は、各々を連結管にて接続すること。

また、市に帰属する道路内に設置する道路雨水浸透槽の蓋は、指定のデザインの物を使用すること。



雨水連結管 (φ250以上)

※以下の内容については、**道路課**と協議すること。

- ア 市が所有又は管理する道路と新設道路の接続部の構造等について
- イ 市が所有又は管理する道路を新設道路に編入することについて
- ウ 市へ帰属する道路及び道路付帯施設の構造等について
- エ 道路後退部の形状と舗装構造等について
- オ 市境界標示物の設置個所について

東京都審査基準（令和2年4月版）

(1) 土地利用と道路幅員

	予定建築物の用途	予定建築物の敷地規模	道 路 幅 員
一 般 の 区域内道路	住 宅		6 m以上
	住 宅 以 外	1,000㎡未満	
		1,000㎡以上	9 m以上
人・車の発生交通量が特に大きな場合			12 m以上

(2) 小区間の区画道路の幅員

住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において、開発区域内の道路は（1）のとおり6 m以上を原則とするが、小区間で街区及びその周辺の状況等により通行上支障がない場合は下表を使用することができる。

道路基準延長 道路幅員	3.5 m以下のもの	3.5 mを超え 6.0 m以下	6.0 mを超え 12.0 m以下
通 り 抜 け 型	4.5 m以上	4.5 m以上	5 m以上
行 き 止 ま り 型 ※1	4.5 m以上	5 m以上	6 m以上 ※2

※1 行き止まり道路の終端部の形状は、道路中心線に対して直角とすること。

行き止まり道路の詳細については、東京都審査基準 p. 50 を参照。

※2 転回広場を2箇所以上設ける場合は、5 m以上とすることができる。

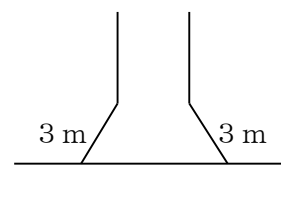
注) 防災上の観点から行き止まり道路は極力避けるようすること。

(3) 行き止まり道路

道路幅員	6 m未満	6 m以上
転回広場の設置が必要な道路延長	3.5 mを超える場合	12.0 mを超える場合
転 回 広 場 の 設 置 間 隔	6.0 m区間ごとに1箇所	12.0 mを超えた12.0 m区間ごとに1箇所

(4) 隅切り

沿道の発生交通量が少なく、また将来においても大きくならないと見込まれ、予定建築物が主に住宅の場合の道路同士の交差点では、隅切りの長さを3 mとすることができる。



[隅切りを設置する場合の留意点]

- (1) 隅切りにより切り取る部分は、できるだけ二等辺三角形とすること。
- (2) 道路の交差点は、できるだけ直角に近い角度にすること。
- (3) 2 m以上の歩道が確保されている道路に接続する場合、隅切りの長さは、道路幅員にかかわらず2 mまで緩和できる。

(2) 公園等

① 都市計画法の規定に基づく技術基準（開発行為のみ適用）

条例

（公園等）

第31条 法第33条第3項の技術的細目において定められた制限の強化のうち、整備すべき公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）の面積は、次のとおりとする。

- (1) 事業面積の6パーセントとする。
- (2) 事業面積が3,000平方メートル以上5万平方メートル未満の開発行為の場合における整備すべき公園等の1箇所当たりの面積の最低限度は、180平方メートルとする。

② 公共施設等の整備基準（開発行為、敷地分割行為、建築行為に適用）

条例

（公共施設等の整備基準）

第33条 事業主は、開発事業の施行に際しては、第31条に定めるもののほか、次に掲げる公共施設等について、規則で定める基準に適合するよう整備しなければならない。

（略）

- (2) 公園等

（略）

関連規則

別表第6（規則第39条、第40条関係）

開発事業における公共施設等の整備基準並びに管理及び帰属

種別	整備基準	市に帰属し、市が管理するもの
公園等	<p>次に掲げる事項を基本として整備すること。</p> <p>(1) 条例第15条第1項第2号又は第3号に規定する開発事業を行う場合で、事業面積が3,000平方メートル以上である場合、次のア又はイのいずれかに掲げる公園等を設置すること。</p> <p>ア 設置後市に帰属する場合においては、事業面積の6パーセント以上の公園等</p> <p>イ 設置後市に帰属しない場合においては、事業面積の10パーセント以上の公園等</p> <p>(2) 事業区域内において、公益上必要とされ、又は有益である空地及び公共的空間が確保されているものと市長が認める開発事業については、(1)の規定は、適用しない。</p> <p>(3) 学校及び社会福祉施設の設置を行う事業、並びに市内事業主（小平市内に設置された主たる事務所又は従たる事務所が、その設置の日から5年以上経過している事業主又はこれに準ず</p>	<p>公園等の用地及び施設（整備基準(1)イの規定により設置される公園等を除く。）</p>

ると市長が認める事業主をいう。)が同一敷地において行う事業については、(1)の基準を緩和することができる。

- (4) 整備すべき公園等については1箇所とすること。ただし、市長が周辺の状況等から必要と認める場合は、この限りでない。
- (5) 整備すべき公園等の1箇所当たりの面積の最低限度は、180平方メートルとすること。
- (6) 公園等は、設置位置が原則として公道に接していること。
- (7) 公園等は、都市計画道路の予定線内には設置しないこと。
- (8) 形状は整形(縦横比が1対2までのもの)及び平坦なものであり、公園等としての機能が保たれているものとする。ただし、市長が周辺の状況等からやむを得ないと認める場合は、この限りでない。
- (9) 公園等の設計及び施工においては、その方針を市長と協議し、周辺の公園等の設置状況等に鑑み、整備するよう努めること。
- (10) 公園等の設計及び施工に当たっては、小平市公園緑地施設設計指針(平成9年4月1日制定)に基づいていること。

【公園等の整備基準と帰属】

①開発行為

事業面積の6%を公園等として整備 … 市に帰属

②敷地分割行為・建築行為

事業面積の6%以上を公園等として整備 … 市に帰属

事業面積の10%以上を公園等として整備 … 自主管理

③市に帰属する場合

ア 公園等の整備については、原則として公園3%、緑地3%の計6%を一体で整備し、工事完了後、分筆・地目変更（公園）し、施設及び用地を市に寄付すること。

イ 「東京における自然の保護と回復に関する条例」の適用を受ける開発行為については、緑地3%を都条例に基づき設置される公共的緑地の面積に含めてもよい。

注意事項

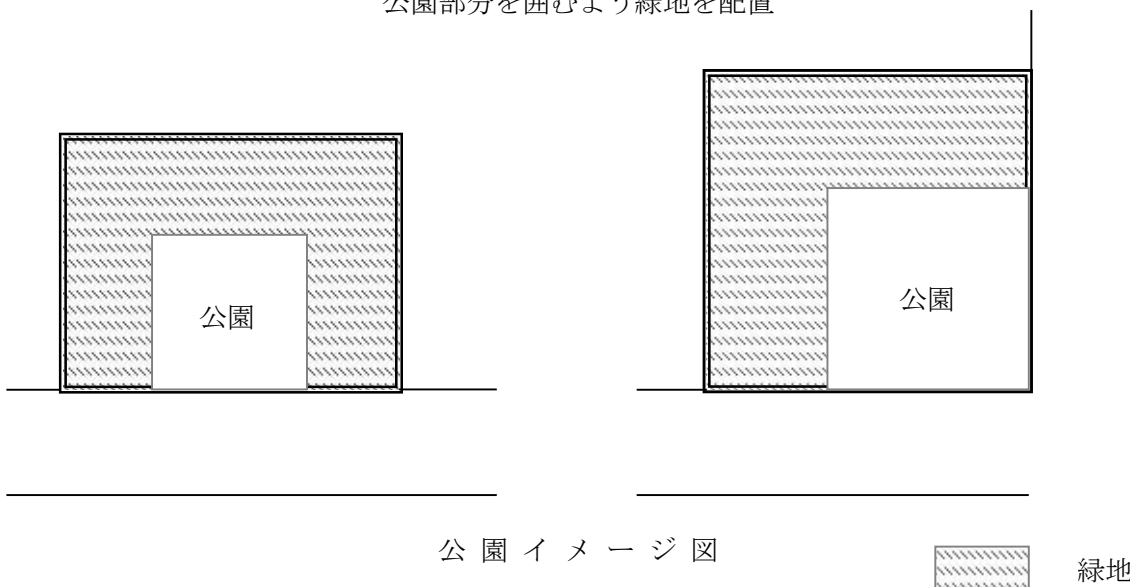
(ア) 防火水槽を公園内に設置する場合は、接続道路に接して設置し、土被りは1m以上とること。

(イ) 雨水浸透施設（浸透ます、浸透トレンチ）を設置すること。

(ウ) 砂場を設置する場合は、有孔管を布設し、雨水浸透ますに接続すること。

※公園等の具体的な整備内容は、**水と緑と公園課**と協議すること。

公園部分を囲むよう緑地を配置



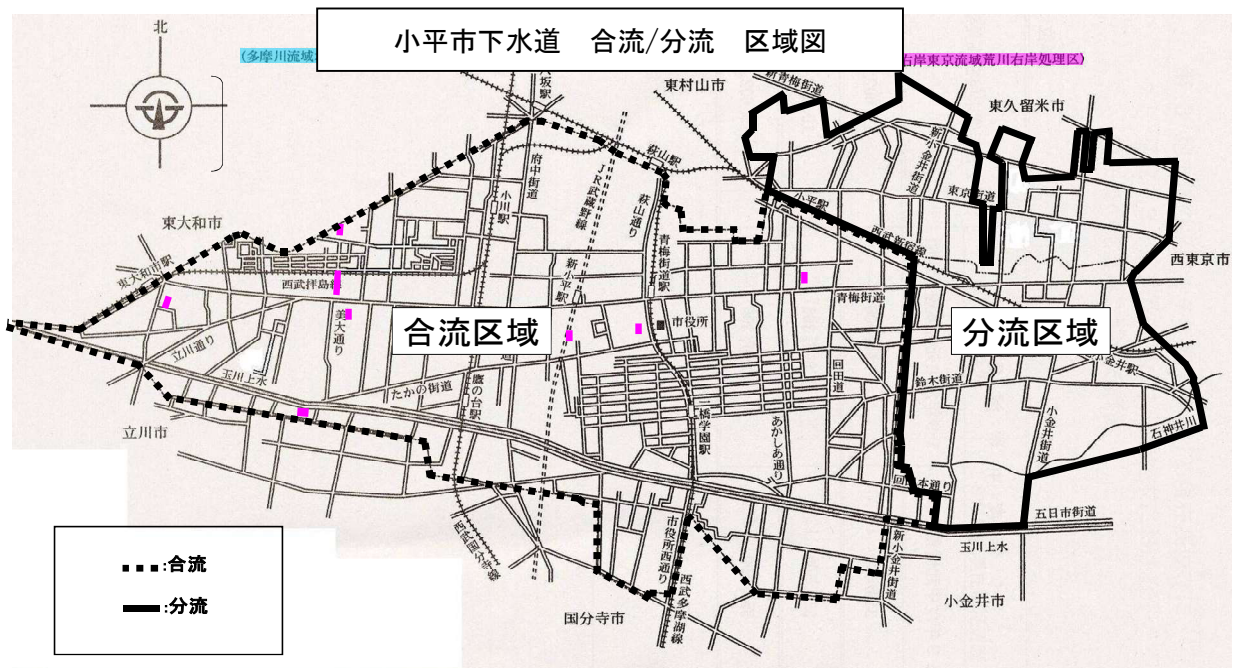
(3) 下水道施設

関連規則

別表第6（規則第39条、第40条関係）

開発事業における公共施設等の整備基準並びに管理及び帰属

種別	整備基準	市に帰属し、市が管理するもの
下水道施設	次に掲げる事項を基本として整備すること。 (1) 多摩川左岸流域下水道北多摩一号処理区関連地域においては合流式とし、管断面が250ミリメートル以上あること。 (2) 荒川右岸東京流域下水道荒川右岸処理区関連地域においては分流式とし、汚水管の管断面が200ミリメートル以上、雨水管の管断面が250ミリメートル以上あること。 (3) 下水道施設の設計及び施工に当たっては、開発事業等に伴う公共下水道管渠整備指針に基づくこと。	下水道管渠、マンホール、公ます、取付管その他附属する施設



注意事項

ア 小平市内の下水道には、汚水及び一定量の雨水を流せる合流区域と、汚水のみ流せる分流区域の2種類があります。

※合流区域内において、一部、宅地内雨水を接続できない区域があります。どちらの区域に該当するかは下水道課の窓口で確認すること。

イ 開発事業に伴う公ますの新設及び既設公ますの移設又は撤去(取付管を含む。)は、自費工事となります。

※下水道施設の詳細は、下水道課 と協議すること。

(4) 水路

関連規則

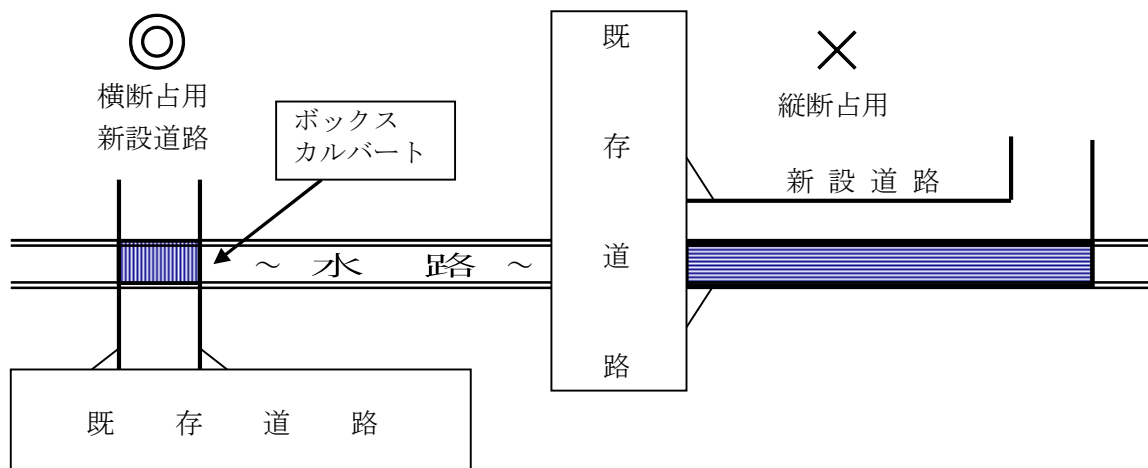
別表第6（規則第39条、第40条関係）

開発事業における公共施設等の整備基準並びに管理及び帰属

種別	整備基準	市に帰属し、市が管理するもの
水路	<p>事業区域に水路が接している場合は、次に掲げる事項を基本として整備すること。</p> <p>(1) 水路の敷地の境界が未確定の場合は、確定すること。</p> <p>(2) 転落等の防止のため事業区域内にフェンス等を設置すること。</p> <p>(3) 水路に事業区域内の土砂が流入し、又は地盤が崩落するおそれがあるときは、事業区域内に土留め又は擁壁を設置すること。</p> <p>(4) 現況の水路と水路の敷地の境界が異なる場合は、確定した境界に基づき、水路を復元すること。ただし、当該復元により、近隣の土地所有者の同意が得られない場合、水路の流水機能に支障をきたす場合等市長がやむを得ないと認める場合は、この限りでない。</p>	市に帰属する道路内に設置される橋梁 ^{りょう} 、ボックスカルバート、フェンス等

【水路占用許可】

水路を新設道路が占用する場合は、水路占用許可を受けること。（縦断占用は不可とする。）
横断部は、原則ボックスカルバートを布設すること。



※水路についての詳細は、水と緑と公園課 と協議すること。

(5) 雨水浸透施設

関連規則

別表第6（規則第39条、第40条関係）

開発事業における公共施設等の整備基準並びに管理及び帰属

種別	整備基準	市に帰属し、 市が管理するもの
雨水浸透施設	次に掲げる事項を基本として整備すること。 (1) 下水道が合流式の区域においては、計画雨量（1時間当たり60ミリメートル）と公共下水道が許容する雨量（1時間当たり50ミリメートル）との差分について雨水浸透すること。 (2) 下水道が分流式の区域においては、計画雨量（1時間当たり60ミリメートル）の全量について雨水浸透すること。ただし、公共下水道雨水整備事業を実施し、放流可能となった地域においては、この限りでない。 (3) 大規模開発事業においては、(1)又は(2)の基準以上の雨水浸透施設の整備又はその他の雨水対策について協議すること。	

注意事項

- ア 市に帰属となる公共施設（道路、公園等）内に設置される雨水浸透施設は、帰属となります。（道路、公園等を参照）
- イ 雨水浸透施設の整備については、「浸透ます・トレンチ等の規模計算」（参考資料2参照）の面積係数表及び計算書により算出すること。
- ウ 雨水浸透施設に二次製品を使用する場合は、当該製品の雨水浸透量の計算根拠を提出すること。

※雨水浸透施設の詳細は、都市計画課 と協議すること。

(6) 消防水利施設

関連規則

別表第6（規則第39条、第40条関係）

開発事業における公共施設等の整備基準並びに管理及び帰属

種別	整備基準	市に帰属し、市が管理するもの
消防水利施設	<p>消火栓及び防火水槽については、消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）の規定に基づくとともに、次に掲げる事項を基本として整備すること。</p> <p>(1) 条例第15条第1項第1号又は第2号に規定する開発事業を行う場合、次に掲げる規模の防火水槽を設置すること。ただし、事業面積が3,000平方メートル未満の場合にあっては、設置する防火水槽の規模及び数量について協議すること。</p> <p>ア 事業面積が3,000平方メートル以上6,000平方メートル未満の場合、40トンの防火水槽を1基</p> <p>イ 事業面積が6,000平方メートル以上12,000平方メートル未満の場合、60トンの防火水槽を1基</p> <p>ウ 事業面積が12,000平方メートル以上18,000平方メートル未満の場合、100トンの防火水槽を1基</p> <p>エ 事業面積が18,000平方メートル以上の場合、100トンの防火水槽を1基以上</p> <p>(2) 条例第15条第1項第3号に規定する開発事業で、集合住宅等（共同住宅、長屋、寮、寄宿舎、下宿その他これらに類するものをいう。以下同じ。）の建築を行う場合、次に掲げる規模の防火水槽を設置すること。ただし、計画戸数等が30未満の場合にあっては、設置する防火水槽の規模及び数量について協議すること。（ワンルームマンション（集合住宅等で、主たる居室が1室であり、かつ、その専用床面積が30平方メートル未満の住戸形式で構成されるものをいう。以下同じ。）にあっては、計画戸数等を2分の1として換算する。この場合において、計画戸数等が1未満の端数を生じたときは、これを1とする。）</p> <p>ア 計画戸数等が30以上60未満の場合、40トンの防火水槽を1基</p> <p>イ 計画戸数等が60以上100未満の場合、</p>	<p>(1) 市に帰属する公園等の敷地内に設置される防火水槽</p> <p>(2) 市に帰属する新設道路及び市が管理している既存道路内に設置される消火栓</p>

60トンの防火水槽を1基

ウ 計画戸数等が100以上の場合、100トンの防火水槽を1基以上

(3) 条例第15条第1項第3号に規定する開発事業で集合住宅等以外の建築を行う場合、次に掲げる規模の防火水槽を設置すること。ただし、延床面積が3,000平方メートル未満の場合にあつては、設置する防火水槽の規模及び数量について協議すること。

ア 延床面積が3,000平方メートル以上6,000平方メートル未満の場合、40トンの防火水槽を1基

イ 延床面積が6,000平方メートル以上12,000平方メートル未満の場合、60トンの防火水槽を1基

ウ 延床面積が12,000平方メートル以上の場合、100トンの防火水槽を1基以上

(4) 消火栓の設置について、市長と協議すること。

(5) 消火栓及び防火水槽の配置について、消防署と協議すること。

(6) 防火水槽については、当該開発事業により整備される公園内に設置することが可能であること。

(7) 東京消防庁が定める「消防水利施設構造基準」を満たすこと。

(8) 消火栓及び防火水槽に標識を設置すること。

【防火水槽の整備基準】

①開発行為・敷地分割行為

事業面積 (㎡)	容量 (t)	数量 (基)
3,000未満	別途協議	別途協議
3,000以上 6,000未満	40	1
6,000以上 12,000未満	60	1
12,000以上 18,000未満	100	1
18,000以上	100	1以上

②建築行為 (集合住宅等)

計画戸数等 (戸・室)	容量 (t)	数量 (基)
30未満	別途協議	別途協議
30以上60未満	40	1
60以上100未満	60	1
100以上	100	1以上

※ワンルームマンションは、計画戸数等を2分の1として換算する。この場合において、1未満の端数を生じたときは、これを1とする。

③建築行為 (集合住宅等以外)

延床面積 (㎡)	容量 (t)	数量 (基)
3,000未満	別途協議	別途協議
3,000以上 6,000未満	40	1
6,000以上 12,000未満	60	1
12,000以上	100	1以上

※消防水利施設の詳細は、防災危機管理課と協議すること。

(7) 清掃施設

関連規則		
別表第6（規則第39条、第40条関係）		
開発事業における公共施設等の整備基準並びに管理及び帰属		
種別	整備基準	市に帰属し、 市が管理するもの
清掃施設	<p>条例第15条第1項第3号に規定する開発事業に該当する場合は、次に掲げる事項を基本として整備すること。ただし、この基準をそのまま適用することが適当でないと市長が認めたときは、この基準によらないことができる。</p> <p>(1) 設置位置が原則として事業区域内で公道に接する場所であり、収集作業が容易にできる場所であること。ただし、市長が収集を行わない事業系廃棄物のみが排出される建築物については、この限りでない。</p> <p>(2) (1)の規定により難しい場合は、収集車両の通行及び転回が確保されていること。</p> <p>(3) 周囲の状況、環境、景観等に配慮したものであること。</p> <p>(4) 設置位置等について、事前に近隣住民に対して周知を行い、紛争防止に努めること。</p> <p>(5) 居住者用のごみ及び資源物の集積所（以下「集積所」という。）にあつては、計画戸数等に0.25平方メートル（ワンルームマンションにあつては、計画戸数等に0.125平方メートル）を乗じて得た面積以上であり、かつ、一の集積所の面積が1平方メートル以上であること。</p> <p>(6) (5)の規定にかかわらず、計画戸数等が20を超える集合住宅等の集積所の面積については、次に掲げる基準のとおりとすること（ワンルームマンションにあつては、この基準の2分の1とすることができる。）。</p> <p>ア 計画戸数等が21以上100未満の場合は、次の算定式による。 $5 \text{ 平方メートル} + (\text{計画戸数等} - 20) \times 0.1 \text{ 平方メートル}$</p> <p>イ 計画戸数等が100以上の場合は、次の算定式による。 $13 \text{ 平方メートル} + (\text{計画戸数等} - 100) \times 0.13 \text{ 平方メートル}$</p> <p>(7) 事業系廃棄物の集積所にあつては、その用途に対応したものとすること。</p>	

【ごみ集積所の整備基準】

ごみ集積所の面積は、次の計算式によること。

$$\text{面積 (m}^2\text{)} = \text{計画戸数等} \times 0.25 \text{ m}^2$$

※ 1箇所当りの最低面積は、1 m²以上とすること。

次の場合は計算式が異なるので、注意すること。

20戸を超える集合住宅等の場合	
21戸以上 100戸未満	$5 \text{ m}^2 + (\text{計画戸数等} - 20) \times 0.10 \text{ m}^2$
100戸以上	$13 \text{ m}^2 + (\text{計画戸数等} - 100) \times 0.13 \text{ m}^2$
ワンルームマンションの場合	
20戸未満	$\text{計画戸数等} \times 0.125 \text{ m}^2$
21戸以上 100戸未満	$\{5 \text{ m}^2 + (\text{計画戸数等} - 20) \times 0.10 \text{ m}^2\} \div 2$
100戸以上	$\{13 \text{ m}^2 + (\text{計画戸数等} - 100) \times 0.13 \text{ m}^2\} \div 2$

注意事項

ア 建築行為におけるごみ集積所施設及び用地は、事業主に帰属とする。

イ ごみ集積所に隣接及び面する住民（土地所有者を含む。）には、事前に説明をし、了解を得ること。

※ごみ集積所の位置、面積、構造等の詳細は、資源循環課 と協議すること。

(8) 交通施設

関連規則

別表第6（規則第39条、第40条関係）

開発事業における公共施設等の整備基準並びに管理及び帰属

種別	整備基準	市に帰属し、 市が管理するもの
交通施設	<p>次に掲げる事項を基本として整備すること。</p> <p>(1) 事業区域及びその周辺の交通の安全を図るため、街路灯、道路反射鏡、防護柵、路面標示その他の施設を整備すること。</p> <p>(2) 条例第15条第1項第3号に規定する開発事業を行う場合、次に掲げる駐車場を設置すること。</p> <p>ア 集合住宅等の建築を行う場合、計画戸数等の50パーセント以上の台数分の駐車場（事業区域内に設置するものとする。）</p> <p>イ 集合住宅等（中規模開発事業及び大規模開発事業に限る。）の建築を行う場合は、来客者及び宅配等の荷降ろしのための駐車場</p> <p>ウ 集合住宅等以外の建築を行う場合、利用用途により必要と認める台数分の駐車場</p> <p>(3) 条例第15条第1項第3号に規定する開発事業を行う場合、次に掲げる規模の自転車等駐車場（1台当たりの面積は1平方メートル以上とする。）を設置すること。ただし、次のアからエまでのいずれかに該当する施設の建築を行う場合、同一建物内に、現に他の目的に使用され、又は使用が予定されている施設がある場合は、当該建物の延床面積から当該施設の延床面積を除くものとする。</p> <p>ア 集合住宅等の建築を行う場合、計画戸数等の200パーセント以上（ワンルームマンションにあつては、計画戸数等の100パーセント以上）の台数分の自転車等駐車場（事業区域内に設置するものとする。）</p> <p>イ 百貨店、スーパーマーケット等の建築を行う場合であつて、延床面積が500平方メートルを超える場合、延床面積20平方メートルごとに1台の自転車等駐車場</p> <p>ウ 金融機関の建築を行う場合であつて、延床面積が500平方メートルを超える場合、延床面積25平方メートルごとに1台の自転車等駐車場</p> <p>エ 遊技場の建築を行う場合であつて、延床面</p>	<p>市に帰属する道路内に設置される街路灯、道路反射鏡、防護柵その他の施設及び市に帰属する道路に隣接する敷地内に設置される街路灯</p>

	積が300平方メートルを超える場合、延床面積15平方メートルごとに1台の自転車等駐車場 オアからエまでに該当しない施設の建築を行う場合、利用用途により必要と認める台数分の自転車等駐車場
--	---

【駐車場及び自転車等駐車場の整備基準】

対象事業	駐車場	自転車等駐車場
集合住宅等	計画戸数等の50%以上 来客者用駐車場※1 宅配等の荷降ろし駐車場※1	計画戸数等の200%以上
集合住宅等以外	用途により必要と認める台数分	百貨店・スーパー等 1台/20㎡(延床面積)※2
		金融機関 1台/25㎡(延床面積)※2
		遊技場 1台/15㎡(延床面積)※3
		その他 用途により必要と認める台数分

※1 中規模・大規模開発事業の場合

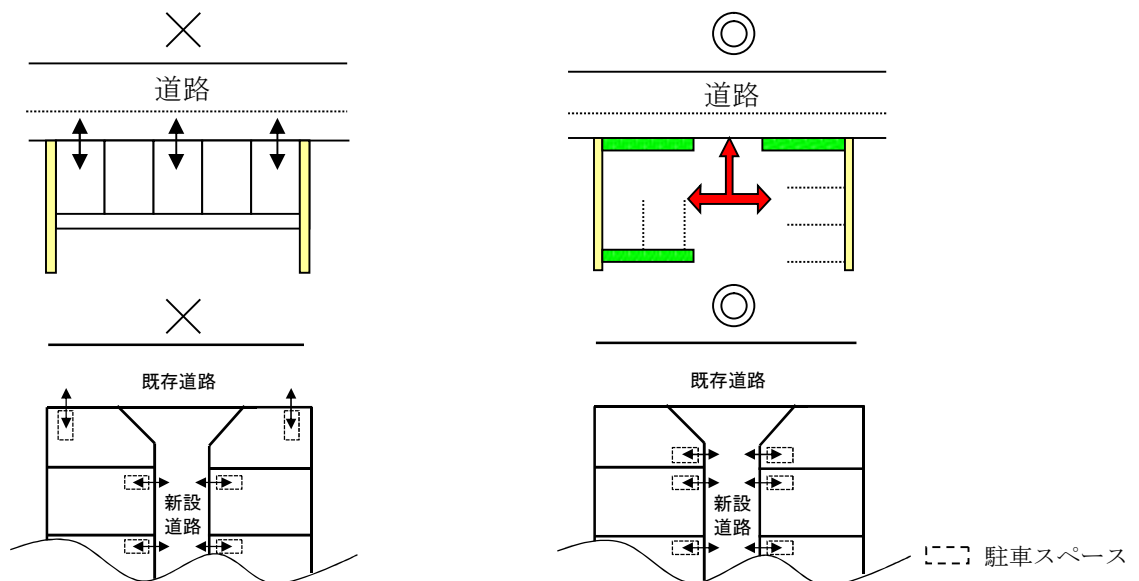
※2 延床面積が500㎡超の場合

※3 延床面積が300㎡超の場合

注意事項

ア 事業主管理の道路に設置される交通施設(街路灯、道路反射鏡等)の維持管理は、事業主が行うこと。

イ 車道への出入口をなるべく少なくする方法で計画すること。(下図参照)



※交通施設についての詳細は、交通対策課と協議すること。また、警察との協議が必要になる場合もあります。

(9) 教育施設

関連規則

別表第6（規則第39条、第40条関係）

開発事業における公共施設等の整備基準並びに管理及び帰属

種別	整備基準	市に帰属し、 市が管理するもの
教育施設	計画戸数等又は計画区画数が1,000以上の開発事業を行う事業主は、開発事業において、義務教育施設の不足が生じると市長が認める場合は、義務教育施設の設置又は改修費用の負担をすること。ただし、市長が不要と認める場合は、この限りでない。	市長が必要であると認める用地及び施設

3. 公共施設等の協議事項等

条例

(公共施設等の協議事項等)

第34条 事業主は、開発事業の施行に際しては、まちづくりへの配慮として次に掲げる公共施設等の設置について、規則で定めるところにより、市長と協議しなければならない。

- (1) 児童福祉施設等
- (2) コミュニティ形成が図れる共有スペース等
- (3) 公開空地
- (4) 防災倉庫等

2 事業主は、開発事業の施行に際しては、まちづくりへの配慮として次に掲げる事項について、規則で定めるところにより、市長と協議しなければならない。

- (1) 電柱の宅地内設置
- (2) 建築物の用途の適正化
- (3) 文化財の保護
- (4) 敷地面積の最低限度

3 事業主は、前2項に掲げるもののほか、開発事業の施行に関し、まちづくりへの配慮として市長が別に定める事項について遵守するものとする。

関連規則

(公共施設等の整備基準等)

第40条 (略)

2 条例第34条第1項の規定による協議の内容は、別表第7に定めるとおりとする。

3 条例第34条第2項の規定による協議の内容は、別表第9に定めるとおりとする。

別表第7 (規則第39条、第40条関係)

開発事業における協議の内容並びに管理及び帰属

種別	協議の内容	市に帰属し、 市が管理するもの
児童福祉施設等	大規模開発事業における児童福祉施設等の設置等	市長が必要であると認める 用地及び施設
コミュニティ形成が図れる共有スペース等	コミュニティ形成が図れる共有スペース等の設置及び地域コミュニティの形成	市長が必要であると認める 用地及び施設
公開空地	大規模開発事業及び中規模開発事業におけるバスベイ、バス利用者のための滞留スペース、歩行者等のための滞留スペース等の公開空地の確保	市長が必要であると認める 用地及び施設
防災倉庫等	計画戸数等が50以上の建築行為における防災倉庫等の設置	

別表第9（第40条関係）

開発事業における協議の内容

種別	協議の内容
電柱の宅地内設置	事業区域に隣接する道路上に電柱がある場合及び新設する道路上に電柱を設置する場合における電柱の宅地内への移設又は設置
建築物の用途の適正化	条例第15条第1項第3号に規定する開発事業のうち、商業地域で行われる大規模開発事業及び中規模開発事業における店舗、集客施設等の建築物の低層階への設置
文化財の保護	事業面積が5,000平方メートル以上の開発事業における埋蔵文化財の有無の確認及び保存
敷地面積の最低限度	(1) 条例第15条第1項第2号に規定する開発事業における条例第32条に規定する敷地面積の最低限度に準じた敷地面積の確保 (2) 条例第15条第1項第1号又は第2号に規定する開発事業のうち、第一種低層住居専用地域で行われる事業面積3,000平方メートル以上の開発事業における路地状敷地となる区画の路地状部分を除いた面積の90平方メートル以上の確保

【協議事項と担当課】

協議事項	対象事業			協議内容	担当課
	開発	敷地分割	建築		
児童福祉施設等	○	○	○	保育園や学童クラブ等の設置	保育課 子育て支援課
公開空地	○	○	○	バスベイや歩行者等のための滞留スペース等の確保	道路課 都市計画課
文化財の保護	○	○	○	埋蔵文化財の有無の確認及び保存	文化スポーツ課
敷地面積の最低限度	-	○	-	開発行為における技術基準の最低敷地面積（条32）に準じた敷地面積の確保	都市計画課
	○	○	-	路地状敷地の路地状部分を除いた面積を90㎡以上とすること。	
建築物の用途の適正化	-	-	○ 商業地域 大規模及び 中規模	店舗、集客施設等の低層階への設置	都市計画課
防災倉庫等	-	-	○ 50戸以上	防災倉庫等の設置	防災危機管理課
コミュニティ形成が図れる共有スペース等	○	○	○	集会所などの施設の設置、自治会の設立や加入案内など	市民協働・男女 参画推進課
電柱の宅地内設置	○	○	○	隣接する道路上の電柱又は新設する道路上の電柱の宅地内への移設等	道路課 都市計画課

4. 特例

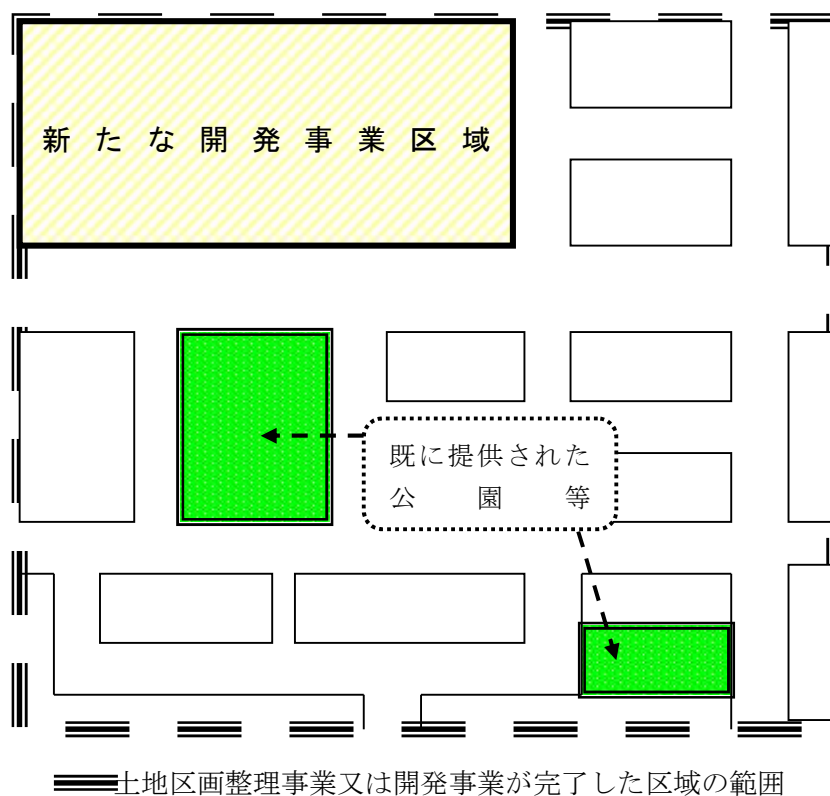
条例

(既存の公共施設等の整備についての特例)

第35条 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の施行区域及び既に開発事業の行われた区域において開発事業を行おうとする場合であって、既に行われたこれらの事業により整備された公共施設等が第31条及び第33条に定める基準に適合し、かつ、市長が必要でないと認めるときは、事業主は、新たに公共施設等を整備することを要しないものとする。

【特例】

既に完了した土地区画整理又は開発事業において、公園等の公共施設等が整備及び帰属されている区域内で、新たな開発事業を行う場合は、公園等の公共施設の整備及び帰属は原則発生しない。



5. 適用除外

条例

(適用除外)

第39条 第3章から第6章までの規定は、次に掲げる開発事業については、適用しない。

- (1) 法第4条第15項に規定する都市計画事業
- (2) 国又は地方公共団体その他これらに準ずる法人が行う開発事業
- (3) 災害時に必要な応急措置として行われるもの