



平 監 収 第 1 2 8 号  
令 和 2 年 3 月 1 0 日

請求人

殿

小平市監査委員 岡 村 健 司  
小平市監査委員 小 林 洋 子

住民監査請求に基づく監査の結果について（通知）

令和2年1月22日付けをもって提出された「小平市職員措置請求書」について、地方自治法（昭和22年法律第67号）第242条第4項の規定に基づき、下記のとおり監査の結果を通知します。

記

第1 請求の受付

1 請求人

2 請求書の提出

令和2年1月22日

3 請求の内容

(1) 請求書における主張事実（原文より抜粋）

- ① 小平市回田町218番地他の開発事業について、小平市・小林正則市長は小平市開発事業における手続及び基準等に関する条例、施行規則の規定とその趣旨に反する手続を行ったために、同条例31条によって整備されるべき公園が整備されず、本来なら市の所有となるはずだった財産（公園）を取得しなかった。
- ② 法を遵守しない手続によって、小平市が自治体として本来は得られるはずの財産を得られないことになった。

(2) 請求書における措置請求（原文より抜粋）

- ① 本来は設置されるはずだったにもかかわらず設置されなかった公園（財産）を設置することを求める。
- ② 公園設置を前提に、新住民も含めて地域住民の意見を聞くように求める。
- ③ 今後、条例、規則にそった適正な運用や運用改善、条例改正を通じて、会社が開発時にかかる規制から逃れようとする、いわゆる「開発逃れ」を許さない体制を小平市がとってくれることを望む。

#### 4 請求の要件審査

本件請求については、地方自治法（以下「法」という。）第242条第1項に規定する要件を備えているものと認め、監査を実施した。

### 第2 監査の実施

#### 1 監査対象事項

「違法若しくは不当に財産を取得しなかった」という財務会計上の行為の存否を判断するのに必要な範囲で、「小平市回田町218番地他の開発事業」（以下「本件開発事業」という。）の手續に係る事務が、小平市開発事業における手續及び基準等に関する条例（平成16年条例第23号。以下「旧条例」という。）、小平市開発事業における手續及び基準等に関する条例（平成28年条例第17号。以下「新条例」という。）、小平市開発事業における手續及び基準等に関する条例施行規則（平成17年規則第21号。以下「旧規則」という。）及び小平市開発事業における手續及び基準等に関する条例施行規則（平成28年規則第62号。以下「新規則」という。）の規定に反し行われたか否かを監査対象とした。

法第242条に定める住民監査請求の対象とされる事項は、同条第1項に定められるとおり、違法若しくは不当な財務会計上の行為である。本件開発事業の手續に係る事務は財務会計上の行為ではない職務上の行為である。この職務上の行為を監査対象とした理由は、本件請求でいうところの「違法若しくは不当に財産を取得しなかった」という財務会計上の行為を、先行する当該職務上の行為が発生させているとするならば、先行する職務上の行為を間接的に住民監査請求の監査対象事項とすることは住民監査請求の趣旨を没却するものではないと解されるためである。

#### 2 監査対象部

都市開発部を監査対象とした。

#### 3 証拠の提出及び陳述等

請求人は、新たな証拠を令和2年2月10日に2点提出した。

なお、請求人に対して、法第242条第6項の規定に基づき、令和2年2月12日に証拠の提出及び陳述の機会を設けた。

請求人は、陳述において、本件請求の趣旨を補足した。その際、法第242条第7項の規定に基づき、都市開発部の職員を立ち会わせた。

また、同日、都市開発部の陳述の聴取を行った。その際、法第242条第7項の規定に基づき、請求人を立ち会わせた。

### 第3 監査の結果

#### 1 事実関係の確認

(1) 本件開発事業について（大規模土地取引行為届出書より）

平成28年7月1日に宅地または農地であった7,930.85平方メートルの土地を（A）株式会社が2,706.85平方メートル、（B）株式会社が2,647平方メートル、株式会社（C）が2,577平方メートルでそれぞれ所有権の移転を行う契約の締結をした。

- (2) (A) 株式会社が購入した土地（以下「第1事業区域」という。）の開発事業について
- ① 事業主  
(A) 株式会社
  - ② 事業面積  
2,859.11平方メートル（事前審査依頼書及び完了検査終了証より）
  - ③ 事前相談書收受日（旧条例第15条関係）  
平成28年8月4日
  - ④ 事前審査依頼書收受日（旧条例第15条関係）  
平成28年8月31日
  - ⑤ 標識設置届收受日（旧条例第16条関係）  
平成28年10月7日
  - ⑥ 住民説明報告書收受日（旧条例第17条関係）  
平成28年10月27日
  - ⑦ 開発基準適合通知書交付日（旧条例第19条関係）  
平成28年11月18日
  - ⑧ 開発行為同意・協議依頼書收受日（旧条例第20条関係）  
平成28年11月18日
  - ⑨ 同意書及び協議書交付日（旧条例第20条関係）  
平成28年12月6日
  - ⑩ 工事着手届收受日（旧条例第22条関係）  
平成29年1月13日
  - ⑪ 開発行為同意・協議依頼書（変更）收受日  
平成29年4月21日
  - ⑫ 工事完了届收受日（旧条例第24条関係）  
平成29年5月8日
  - ⑬ 完了検査終了証交付日（旧条例第24条関係）  
平成29年5月10日
  - ⑭ 寄付申請書收受日（旧条例第25条関係）  
平成29年7月10日
  - ⑮ 寄付受領書送付日  
平成29年8月15日
- (3) (B) 株式会社が購入した土地（以下「第2事業区域」という。）の開発事業について
- ① 事業主  
(B) 株式会社
  - ② 事業面積  
2,840.39平方メートル（事前審査依頼書より）  
2,840.47平方メートル（完了検査終了証より）
  - ③ 事前相談書收受日（新条例第16条関係）  
平成29年7月10日
  - ④ 事前審査依頼書收受日（新条例第16条関係）

平成29年9月6日

- ⑤ 標識設置届收受日（新条例第17条関係）  
平成29年9月20日
- ⑥ 住民説明報告書收受日（新条例第18条関係）  
平成29年10月18日
- ⑦ 開発基準適合通知書交付日（新条例第23条関係）  
平成29年10月20日
- ⑧ 開発行為同意・協議依頼書收受日（新条例第24条関係）  
平成29年10月20日
- ⑨ 同意書及び協議書交付日（新条例第24条関係）  
平成29年11月16日
- ⑩ 工事着手届收受日（新条例第26条関係）  
平成29年12月6日
- ⑪ 開発行為同意・協議依頼書（変更）收受日  
平成30年3月2日
- ⑫ 同意書（変更）及び協議書（変更）交付日  
平成30年3月7日
- ⑬ 工事完了届收受日（新条例第28条関係）  
平成30年3月12日
- ⑭ 完了検査終了証交付日（新条例第28条関係）  
平成30年3月16日
- ⑮ 寄付申請書收受日（新条例第29条関係）  
平成30年5月14日
- ⑯ 寄付受領書送付日  
平成30年7月4日

(4) 株式会社（C）が購入した土地（以下「第3事業区域」という。）の開発事業について

- ① 事業主  
株式会社（ D ）
- ② 事業面積  
2,250.53平方メートル（事前審査依頼書より）  
2,250.45平方メートル（完了検査終了証より）
- ③ 事前相談書收受日（新条例第16条関係）  
平成31年3月6日
- ④ 事前審査依頼書收受日（新条例第16条関係）  
平成31年4月1日
- ⑤ 標識設置届收受日（新条例第17条関係）  
平成31年4月26日
- ⑥ 住民説明報告書收受日（新条例第18条関係）  
令和元年5月22日
- ⑦ 開発基準適合通知書交付日（新条例第23条関係）  
令和元年6月4日

- ⑧ 開発行為同意・協議依頼書收受日（新条例第24条関係）  
令和元年6月4日
- ⑨ 同意書及び協議書交付日（新条例第24条関係）  
令和元年6月17日
- ⑩ 標識記載事項変更届收受日  
令和元年7月1日
- ⑪ 工事着手届收受日（新条例第26条関係）  
令和元年7月1日
- ⑫ 工事完了届收受日（第一工区）（新条例第28条関係）  
令和元年7月17日
- ⑬ 完了検査終了証交付日（第一工区）（新条例第28条関係）  
令和元年7月24日
- ⑭ 工事完了届收受日（第二工区）（新条例第28条関係）  
令和元年9月12日
- ⑮ 完了検査終了証交付日（第二工区）（新条例第28条関係）  
令和元年9月18日

## 2 監査対象部からの弁明書等の提出

令和2年2月4日に都市開発部から弁明書及び関係資料の提出を受けた。都市開発部から提出された資料は、本件開発事業の手続きに係る書類一式及び第1事業区域の開発事業及び第2事業区域の開発事業に係る寄付申請図書である。

## 3 判断

### (1) 本件請求に係る主張

請求書及び令和2年2月12日に開催した請求人の陳述における発言の内容から、本件請求について請求人は、第2事業区域の開発事業の手続きに係る事務において、新条例第15条の規定に反し、第1事業区域の開発事業における事業主である（A）株式会社と第2事業区域の開発事業における事業主である（B）株式会社との関連性を認めず、第1事業区域及び第2事業区域の開発事業を一の開発事業とみなさなかつたことにより、第1事業区域及び第2事業区域の6パーセント相当の公園を取得しなかつたことが違法若しくは不当な行為であると主張していると判断する。

なお、陳述において請求人は第1事業区域、第2事業区域及び第3事業区域の合計である約「8,000平米の土地に対する6パーセントの公園」を市に設置するよう求めている。しかし第3事業区域の開発事業が、第1事業区域の開発事業における事業主及び第2事業区域の開発事業における事業主と関連性が認められない事業主によって行われたことにより、たとえ各事業区域の合計面積が8,000平方メートルの規模であったとしても、その6パーセント相当の公園を取得しなかつたことに違法性はない。そのため、請求人は第1事業区域の開発事業、第2事業区域の開発事業及び第3事業区域の開発事業を一の開発事業とみなさなかつたことが条例等の規定に反した手続きであるとは主張していないと判断した。

## (2) 本件請求に係る判断

法第242条第2項は、住民監査請求について「当該行為のあった日又は終わった日から1年を経過したときは、これを行うことができない。ただし、正当な理由があるときは、この限りでない。」と規定している。本件主張を、上記「3 判断 (1) 本件請求に係る主張」のとおり判断すると、当該主張については以下の理由により、法第242条第2項の規定による要件を欠いているものと判断する。

### ① 期間の経過について

法第242条第2項に規定される「当該行為のあった日」とは、「第1事業区域及び第2事業区域の6パーセント相当の公園を取得しなかった日」といえる。当該起算日は、第2事業区域の開発事業が完了し、新条例第28条に規定する完了検査終了証が市から事業主に交付された平成30年3月16日か、あるいは最も遅く見積もったとしても、第2事業区域の開発事業に係る寄付申請書を市が収受した平成30年5月14日と解される。

請求人は「当該行為のあった日」について、「今回の開発で、市の手続き上、公園がつくられないことになると最終的に確定したのは平成31年2月時点」の株式会社(C)から株式会社(D)に第3事業区域が転売されたときであると主張している。しかしこの転売は、第2事業区域及び第3事業区域の6パーセント相当の公園がつくられないことが確定した日に過ぎない。第3事業区域は、転売の有無に関わらず、第1事業区域の開発事業が完了し、1年を経過した時点、すなわち平成30年5月の時点で、第1事業区域及び第2事業区域の6パーセント相当の公園を取得しなかったことには関連がなくなっており、転売の日が「当該行為のあった日」とはいえない。

以上のことから、令和2年1月22日に提出された本件請求は、1年の請求期間を徒過したものであるといえる。

### ② 正当な理由について

法第242条第2項のただし書にある「正当な理由」について、判例では「当該行為が秘密裡にされた場合、同項但書にいう「正当な理由」の有無は、特段の事情のない限り、普通地方公共団体の住民が相当の注意力をもって調査したときに客観的にみて当該行為を知ることができたかどうか、また、当該行為を知ることができたと解される時から相当な期間内に監査請求をしたかどうかによって判断すべきものといわなければならない。」(最高裁判所昭和63年4月22日判決)「そして、このことは、当該行為が秘密裡にされた場合に限らず、普通地方公共団体の住民が相当の注意力をもって調査を尽くしても客観的にみて監査請求をするに足りる程度に当該行為の存在又は内容を知ることができなかった場合にも同様であると解すべきである。」(最高裁判所平成14年9月12日判決)とされている。

まず、ここでいう「当該行為」とは、「第1事業区域及び第2事業区域の6パーセント相当の公園を取得しなかったこと」である。当該行為は、第2事業区域の開発事業が完了した時点で公園がつくられていないことにより明白であり、秘密裡にされたものでもない。

次に、『客観的にみて監査請求をするに足りる程度に当該行為の存在又は内容を知ること』ができたときとは、「第1事業区域及び第2事業区域の6パーセン

ト相当の公園を取得しなかったことが監査請求をするに足りる程度に違法若しくは不当ではないかと知ることができたとき」である。請求人は「一番目に開発した（Ａ）と２番目に開発した（Ｂ）は、（Ａ）第２ビル内に（Ｂ）があること」や、「株主の状況や取引について記載された大手調査会社が発行している東商信用録」の記載内容をもって「（Ａ）と（Ｂ）が関連会社であることは明白と考える」としている。前者は事実として秘密裡にされることなく存在しており、後者も市販されているものであるため、客観的にみて第２事業区域の開発事業が完了した当初から、第１事業区域及び第２事業区域の６パーセント相当の公園を取得しなかったことが監査請求をするに足りる程度に違法若しくは不当ではないかと知ることができたと思料される。

また、請求人は平成２９年１０月に「市長への手紙」において（Ａ）株式会社、（Ｂ）株式会社、株式会社（Ｃ）はグループとして仕事をしており、「その関連性は市の条例に違反していると思われる」と記述している事実があり、このことから判断すると請求人はこの時点で既に監査請求をするに足りる程度に違法若しくは不当であるとの認識を持っていたと考えざるを得ない。

以上のことから、請求期間を徒過したことに、「正当な理由」は認められない。

#### ４ 結論

上記３の判断により、本件請求については法第２４２条第２項の要件を満たさないものと判断し、却下とする。

#### （意見）

本件請求に係る結論は、上記４のとおりであるが、この際意見を申し添える。

都市開発部は、弁明書において第１事業区域及び第２事業区域の開発事業を、一の開発事業とみなす条件を「２社の開発事業が両方とも旧条例の対象となること」または「２社の開発事業が両方とも新条例の対象となること」のどちらかであると運用していたと主張している。しかし請求人が請求書において「東商信用録「平成２９年版」では、（Ａ）の役員（２人）が（Ｂ）の株の５０％を持っていたことも書かれている」「この東商信用録を提出すると、市は「関連性」について説明を変えることになる」と主張しているように、都市開発部が請求人を含めた市民に説明が途中で変わったという印象を与えたことは否めない。都市開発部は市民に対して、何度か話し合いの場を設けていたようではあるが、より一層の説明責任を果たせるよう市は市民に対して丁寧な説明をするよう求めるものである。

また、新条例及び新規則においては「関連性が認められる事業主」についての規定を旧条例及び旧規則と比較すれば、より具体的に設けてはいる。弁明書においても「事業主への口頭での聞き取り」、「事業主が掲出しているホームページから組織表などで親・子会社、関連会社、グループ会社等について確認」、「各会社の履歴事項全部証明書を取得し、役員の重複を確認」、「『関連性のある会社ではないことを証明できる資料の提出』をさせる」及び「関連性がないことを明記した申立書を提出させる」としている。

しかしながら、会社法、同施行規則、会社計算規則等に具体的に定める自己の計算において所有する議決権の数、出資、人事、資金、技術、取引等において密接な関係があることにより自己と同一の内容の議決権の行使をすると認められる者が所有する議決権

の数を勘案した議決権の所有割合による、一般的に適用されるべき他社の財務及び事業の方針の決定に対する支配または影響力の調査等、会社の関連性について調査・検討不足の感は否めない。議決権の所有割合等の客観的な調査には限界もあるだろうが、市民への説明責任を果たすこと、負担を強いる事業主に対する指導については公平・公正であること、及び事務の効率性とのバランスを取りながら、重要な確認事項及び判断上の留意点、並びにより詳細な調査資料等を記した実施要領等の作成を検討し事務執行に活かすことを強く要望する。

小平市職員措置請求書

小平市長に関する措置請求書の要旨

一 請求の趣旨

・小平市回田町218番地他の開発事業について、小平市・小林正則市長は小平市開発事業における手続及び基準等に関する条例、施行規則の規定とその趣旨に反する手続を行ったために、同条例31条によって整備されるべき公園が整備されず、本来なら市の所有となるはずだった財産（公園）を取得しなかったと考えるために住民監査請求を行う。

法を遵守しない手続によって、小平市が自治体として本来は得られるはずの財産を得られないことになったと同時に、周辺住民や開発によって新たに居住する新住民にとっては、気軽に公園を利用して、住民間の交流をはかること、身近な場所で子どもたちが安心・安全な環境で遊ぶこと、軽い運動で心身の健康維持・向上をはかることなど、本来は得られたはずの機会を失ったことになる。

本来、公園が整備されるべきだった事業は平成30年3月に終了しており、監査請求の期限（1年）を超えていることになるが、それはあくまで小平市の開発手続の仕組み上「結果的、にそうなったのであり、以下の理由から現時点での監査請求は正当である。

今回の開発で、市の手続き上、公園がつくられないことになると最終的に確定したのは平成31年2月時点であり、この時点を起点とすれば現時点でも監査請求期限内になる。詳しくは、この問題の経過を説明したところで述べているが、今回の土地は3つに分割されて開発されており、この3番目（最後）に開発されている土地は平成31年2月時点で転売された。この転売が、市の手続き上では公園がつくられないことを確定させた。もし転売されずに、当初、購入した会社が開発を行えば、条例上、公園はつくられる可能性はあった。転売されるかどうかは、それが実行されるまで住民にとっては知ることはできないものである。

その後、私達は市と令和元年6月から話し合いを行い、この問題の解決方法を探ることを追求してきた。それは、自治体とは、住民と職員が知恵を出し合いながら一体となって運営されるべきものと考えからである。つまり、むやみに対立するとか責任追及が目的ではなく、ともに解決したいという思いでのぞんできた。それは公園ができることよっての地域住民の利益のためだけでなく、過ちは過ちと認められ、さらに小平市という自治体を発展させていきたいとの願いからであった。法的に監査請求などの手続きがあったとしても、できるだけそれは行使したくないと考え、話し合いでともに解決したいとの思いでやってきた。しかし、市と住民との協議のなかで、市は「手続きは適正」との姿勢を変えず、新たな資料が明らかになっても、今まで説明してきたことを変えて条例を読む限り誰も理解できないような条例運用をしたと言って正当化する態度までとっている。こうした市の態度では、話し合いで解決するという前提が欠けていると思わざるをえない。このため住民監査請求を行う以外にないと考えるにいたった。これが、監査請求が現時点になった理由である。

私たちは、今回の市の不当な手続によって、本来は設置されるはずだったにもかかわらず設置されなかった公園（財産）を設置することを求める。公園設置を前提に、新住民も含めて地域住民の意見を聞くように求める。今後、条例、規則にそった適正な運用や運用改善、条例改正を通じて、会社が開発時にかかる規制から逃れようとする、いわゆる「開

発逃れ」を許さない体制を小平市がとってくれることを望む。

#### ▼詳しい問題の経過など

今回の請求事案は、平成28年7月1日にもともと農地だった約8000㎡の一つの土地を地元建設業者である（A）株式会社、（B）株式会社、株式会社（C）の3社が分割して購入の契約をすところが発端である。（A）は2859㎡、（B）は2840㎡、（C）は2250㎡を購入）ちなみに、（B）は（A）ビル内に本店がある。（C）と（A）は同一の住所である。

小平市の開発条例では、3000㎡以上の開発であれば、その6%は公園をつくる必要があるとなる。今回の開発に関して、建設会社3社があえて3000㎡以下で購入することは、こうした開発条例の規制逃れのためのものと思われる。ただ小平市の開発条例は15条第2項で「関連性が認められる事業主」による事業については、いくつかの条件を満たせば「一の開発事業とみなす」という規定がある。そのいくつかの条件とは、条例、規則に基づき小平市が作成している「事業区域周辺の土地利用に関する注意事項について」（別添資料1）で、条件1「一団の土地」または「隣接した土地」、条件2「関連性が認められる事業主」、条件3「先行する事業の完了後1年以内」をすべて満たした場合には、「一の開発事業」とみなされると説明されている。つまり、土地を分割して開発したり、形式的には別々の開発としたりして、開発事業の範囲を小さくして公園設置などの規制から逃れようとするものを防ぐことを狙いとした条文である。この開発条例（現条例）は、平成29年1月に施行されたものだが、今回の一連の開発の最初の開発（A）の開発の許可は、現条例が施行される直前だった。しかし、その改正前の条例（旧条例）にも、第14条2項に「一の開発事業」とみなす同様の条文はある。旧条例と現条例での違いは、上で述べた条件2「関連性が認められる事業主」の判断について、現条例の施行規則では明確に書いているが、旧条例では施行規則にそうした条文がなかったということである。ただ市は、関連性の判断の仕方については、旧条例も現条例も同じと説明（資料・関係議事録等②）しており、また現条例改正時に市が議会に対して示した「条例改正の概要」（別添資料2）では、「1概要」で、「現行条例における運用の明文化や明確化の改正を行います」と述べ、現条例15条2項関係の部分では「一団の土地及び隣接した土地における複数の事業を、同一事業主又は関連性がある事業主が短期間に行うときは、これらを一つの開発事業とみなすことを明確に規定します」と説明している。つまり、市の説明と併せて考えれば、これまで運用してきたものを条文で「明確」にしたということである。

最初に開発した（A）は、平成28年12月9日に開発許可を受け、平成29年5月に事業を終える。次に開発するのは（B）で、平成29年11月27日に開発許可を受け、平成30年3月に事業を終える。最後の開発区域となった土地の所有者だった（C）は、平成31年2月に（D）に転売する。（C）は、小平市都市計画課として、最初に開発を行った（A）と2番目に開発を行った（B）株式会社と「関連性」があると判断していた。このため（C）が「転売」せずに、平成31年3月までに開発・協議に着手していた場合は、公園は作られていたことになる。だから平成31年2月の「転売」されたことによって公園がつくられないという事態が初めて確定したのである。

こうして公園がつくられない事態となるなかで、それまでも私たちは「市長への手紙」などを活用して公園の設置を求めていたが、令和元年6月から市と住民での話し合いを始

めた。私たち住民は、最後に開発される土地が（ D ）に転売されて、開発規制にかからない状況になることが認められるという現条例自体に問題はあると考えているが、そもそも一番目に開発した（ A ）と2番目に開発した（ B ）は、(A)第2ビル内に（ B ）があることや、地域企業である両企業と住民自身との関係の経験から関連性のある会社と考えられ、現条例のもとでも本来は公園が必要だったと市に訴えていった。

これに対して市は、1番最初に開発事業を行った（ A ）と、2番目に開発事業を行った（ B ）について、法人の履歴事項全部証明書などを取得して役員の重複がないことを確認したことや、聞き取り、（ A ）からの申し立て書 （別添資料3） などによって、（ A ）と（ B ）は「関連性がない」と判断し、別事業だとして手続きを進めたと述べてきた （資料・関係議事録等①②など）。ちなみに、当時、市は、（ A ）と（ B ）の「関連性」が認められていた場合には、公園が必要だったと説明していた。 （資料・関係議事録等③）（資料・関係議事録等④－市長への手紙の返答、別添資料4）

市と住民の話し合いの中では、（ A ）と（ B ）の関連性について市の確認の不十分さが明らかになっていった。（ A ）が市に提出した申立書 （別添資料3） では、「改正前の小平市開発事業における手続及び基準等に関する条例第14条第2号（2項の間違ひと思われるが…）に規定する事業主の関連性が認められないこと及び改正後の同条例施行規則第17条、第1号から3号に規定する関連性が認められる事業主には該当しない」と述べている。しかし現条例施行規則17条で「関連性が認められる事業主」としてあげられている親会社、子会社、関連会社（この規則で言う「親会社」「子会社」「関連会社」の定義は同規則7条で書いている）、または「それに準ずる関係にある」場合にあるかどうかを判断するためには、株の保有状況などを調べなければ判断できない。それにもかかわらず市は、役員の重複確認や申し立て書の提出のみで「関連性なし」と判断し、株の保有状況などは確認しなかったのである。小平市が客観的な資料のチェックもしなかったことは、小平市開発事業における手続及び基準等に関する条例、施行規則に基づく事務、同条例と施行規則の趣旨にそった事務が行われたとは到底言えない違法な行為である。

住民は、令和元年8月に「関連性が認められる事業主」かどうかを判断するさいに必要な株主の状況や取引について記載された大手調査会社が発行している東商信用録 （別添資料5） を国会図書館で見つけて市に提出した。この東商信用録によると、（ A ）が開発を始めた「平成28年版」では、（ B ）の株の75%は（ A ）の役員3人が持っていたことがわかり、（ A ）の仕入れ先として（ B ）があることも記載されている。（ B ）が開発を始めたのは平成29年だが、東商信用録「平成29年版」では、（ A ）の役員（2人）が（ B ）の株の50%を持っていたことも書かれている。つまり両者の深い関係性を示す資料である。東商信用録は（ B ）を「（ A ）グループの1社」とも書いている。

この資料から見れば、（ A ）と（ B ）が関連会社であることは明白と考える。現条例15条2項と現条例施行規則17条にある「関連性が認められる事業主」、そして旧条例14条2項にもとづき、市は（ A ）と（ B ）は「関連性のある事業主」と判断することが適当だった。市が「関連性なし」と判断したことは、市が自治体として本来得られるはずだった財産（公園）を得られずに損害を生じさせたのである。

住民がこの東商信用録を提出すると、市は「関連性」について説明を変えることになる （資料・関係議事録等⑤）。つまり「（ A ）と（ B ）が関連会社であったとしても公

園は必要なかった、という説明に変わるのである。その内容は、（ A ）の開発は旧条例のもとでの事業で、（ B ）の開発は現（新）条例のもとでの事業で、この新旧条例をまたいだ二つの事業を「一の開発事業」と判断することはできないというものだった。そして、その理由の根本には、（ A ）の事業は旧条例では14条第1項第1号の「（都市計画法）法第29条の規定による許可が必要な開発行為」にあたり、都の許可する開発事業については市独自で関連性（複数の事業を一体とみなすかどうか）の判断をしないという市の考え方、条例運用があった（これは現条例15条第1項第1号も同様という）。ただ、こうした条例運用・解釈は、旧条例・新条例の条例・規定をいくら読んでも読みとることは不可能であると同時に、規制逃れを防ごうとする条例の趣旨に反する運用である。市は、こうした旧条例14条第1項第1号の事業、現条例15条第1項第1項の事業は、市独自で関連性の判断をしないという条例運用について、これまで、市民や市議会に説明してこなかったと、その後話している（資料・関係議事録等⑥）が、市議会、市民に説明もなしのまま、こうした条文で読み取れない運用を勝手に行うのは、民主主義の手続き、住民自治の観点からも問題である。

また（ A ）の申し立て書の内容は「（ B ）とは、旧条例でも新条例でも関連性はありませんよ、」と言っている（別添資料3）。これは旧条例の規定でも「事業主の関連性」が問われると認識していたということを表しており、市の条例運用・解釈の説明と矛盾している。これまでの市の説明（「（A）と（B）が関連性が認められれば公園は必要だった」）や市長への手紙の返答（「（ A ）と（ B ）との関連性も認められないことから、条例に適合している事業」）とも矛盾しているものである。

以上、記したように、小平市回田町218番地他の開発について、業者の脱法行為を正すことなく認めた小平市の行政行為の違法性により、本来得られるべき公園設置による利益を得られていない住民として、監査を求めます。

二 請求者 （略）

三 地方自治法第242条第1項の規定により、別紙事実証明書を添え必要な措置を請求します。

2020年1月22日

小平市監査委員様

（以上、原文のまま記載）

事実証明書

- 1 別添資料1 事業区域周辺の土地利用に関する注意事項について
- 2 別添資料2 条例改正の概要
- 3 別添資料3 申立書
- 4 別添資料4 市長への手紙の返答
- 5 別添資料5 東商信用録
- 6 資料・関係議事録等①から⑥
- 7 周辺地図
- 8 「平成28年版、29年版、30年版「東商信用録」から 三社の株の保有状況調べ」

と題する文書

9 「事実関係」と題する文書

10 写真

令和2年2月10日に提出された証拠書類

1 「20190705 14時～ 回田開発公園問題での3者協議（住民、市都市計画課、  
（ D ）） 小平市役所会議室」と題する文書

2 （ A ）株式会社 求人情報

## 目次

- 第1章 総則（第1条—第5条の2）
- 第2章 大規模土地取引行為の届出（第6条・第7条）
- 第3章 大規模開発事業の手続（第8条—第13条）
- 第4章 開発事業の手続（第14条—第26条）
- 第5章 都市計画法の規定に基づく技術基準（第27条・第28条）
- 第6章 公共施設の整備基準（第29条・第30条）
- 第7章 雑則（第31条—第37条）

## 附則

## 第1章 総則

## （目的）

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第18条の2第1項の規定により定めた小平市都市計画マスタープラン（以下「都市計画マスタープラン」という。）における土地利用の方針等の実現を図るため、開発行為及び建築行為（以下「開発事業」という。）の施行に際し、その着工前に必要な手続及び公共施設の整備等に関し必要な事項を定めることにより、良好な住環境の形成及び安全で快適な都市環境を備えた市街地の形成を図ることを目的とする。

## （定義）

第2条 この条例において、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 法第4条第12項に規定する開発行為をいう。
- (2) 建築行為 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定する建築に係る行為をいう。
- (3) 事業区域 法第4条第13項に規定する開発区域又は建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第1条第1号に規定する敷地をいう。
- (4) 事業面積 事業区域の面積をいう。
- (5) 公共施設 道路、公園、緑地、下水道施設、水路、消防水利施設、清掃施設、交通施設、教育施設その他の公共の用に供する施設をいう。
- (6) 事業主 開発事業に係る工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事を行う者をいう。
- (7) 周辺住民 事業区域に隣接する土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を所有し、若しくは占有する者その他規則に定める者をいう。

## （市の責務）

第3条 市は、都市計画マスタープランの実現を目指し、安全で快適なまちづくりに努めるとともに、まちづくりに関する施策を積極的に講ずるものとする。

## （市民の責務）

第4条 市民は、安全で快適なまちづくりを推進するため、市が行うまちづくりに関する施策に協力するものとする。

## （事業主の責務）

第5条 事業主は、安全で快適なまちづくりを推進するため、開発事業を行うに当たっては、その内容を都市計画マスタープランの方針に適合させ、自らも地域社会の一員としての社会的使命を自覚し、市民とともにまちづくりを行うものとする。

## （地区まちづくり計画等への適合）

第5条の2 事業主は、小平市民等提案型まちづくり条例（平成22年条例第4号）に基づく地区まちづくり計画その他まちづくりに関する計画等が定められている事業区域において開発事業を行うに当たっては、その内容をこれらの計画等に適合させるものとする。

## 第2章 大規模土地取引行為の届出

## （大規模土地取引行為の届出）

第6条 5,000平方メートル以上の土地に関する所有権、地上権若しくは賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利の移転又は設定（対価を得て行われる移転又は設定に限る。）を行う契約の締結（予約を含む。以下「大規模土地取引行為」という。）をしようとする者は、大規模土地取引行為の日の3月前までに、その内容を市長に届け出なければならない。

## （大規模土地取引行為の届出に対する助言）

第7条 市長は、前条の規定による届出があった場合は、第36条第1項に規定する小平市土地利用審議会の意見を聴いた上で、都市計画マスタープランの方針に照らし、当該届出に係る事項について助言を行うことができる。

## 第3章 大規模開発事業の手続

## （土地利用構想の届出等）

第8条 次の各号のいずれかに該当する開発事業（以下「大規模開発事業」という。）を行おうとする事業主（以下「大規模開発事業主」という。）は、あらかじめ大規模開発事業の概要について、市長と協議しなければならない。

- (1) 事業面積が5,000平方メートル以上の開発事業
  - (2) 計画戸数が100戸以上の集合住宅（2戸以上で形成された住宅で、共同住宅、長屋、寮、寄宿舎又は下宿その他これらに類するものをいう。）に係る建築行為
  - (3) 延床面積が1万平方メートル以上の建築行為
  - (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が周辺の環境に著しく影響を与えると認める開発事業
- 2 大規模開発事業主は、前項の規定による協議をしようとするときは、大規模開発事業に係る基本事項を記載した土地利用構想を市長に届け出なければならない。
- 3 前項の土地利用構想は、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に市長に届け出なければならない。

## （土地利用構想の公開等）

第9条 市長は、前条第2項の規定による土地利用構想の届出があったときは、速やかにその旨を公告するとともに、当該公告の日の翌日から起算して3週間、当該土地利用構想の写しを公衆の縦覧に供するものとする。

2 大規模開発事業主は、前項に規定する期間内に、前条第2項の規定により届け出た土地利用構想を周辺住民に周知させるため、当該事業区域内の道路に面した箇所その他見やすい場所に当該土地利用構想及び説明会の告知に係る標識を設置し、説明会を開催しなければならない。

3 大規模開発事業主は、前項の説明会を開催したときは、当該説明会を開催した日の翌日から起算して1週間以内に、

説明会の開催状況、結果等について市長に報告しなければならない。

(意見書の提出等)

第10条 規則に定める者で、大規模開発事業について安全で快適なまちづくりの推進を図る見地からの意見を有するものは、前条第1項に規定する公告の日の翌日から起算して4週間以内に、市長に対して意見書を提出することができる。

2 市長は、前項の規定による意見書の提出があったときは、同項に規定する期間満了後、速やかに当該意見書の写しを、大規模開発事業主に送付するものとする。

(見解書の提出等)

第11条 大規模開発事業主は、前条第2項の規定による意見書の写しの送付を受けたときは、当該意見書に記載された意見に対する見解を記載した書面(以下「見解書」という。)を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による見解書の提出があったときは、速やかにその旨を公告するとともに、当該公告の日の翌日から起算して2週間、当該見解書の写し及び意見書の写しを公衆の縦覧に供するものとする。

(土地利用構想の変更の届出)

第12条 大規模開発事業主は、第8条第2項の規定により届け出た土地利用構想に変更が生じたときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

2 市長は、第8条から前条までの規定による手続の全部又は一部を経た土地利用構想につき前項の規定による届出があった場合において、変更の程度が著しいと認めるとき、又は当該変更後の土地利用構想が都市計画マスタープランの方針に適合しないと認めるときは、当該大規模開発事業主に対し、改めて第8条から前条までの規定による手続の全部又は一部を経よう求めることができる。

(指導又は助言)

第13条 市長は、第8条第2項の規定による土地利用構想の届出があった場合において、安全で快適なまちづくりを推進するために必要があると認めるときは、大規模開発事業主に対し、都市計画マスタープランの方針に適合させるために必要な指導又は助言を行うことができる。

2 市長は、前項の指導又は助言を行うに当たっては、第36条第1項に規定する小平市土地利用審議会の意見を聴くことができる。

#### 第4章 開発事業の手続

(開発事業の範囲)

第14条 この条例の規定が適用される開発事業は、次に掲げるものとする。

(1) 法第29条の規定による許可が必要な開発行為で、事業面積が500平方メートル以上のもの

(2) 建築行為のうち、自己の居住の用に供する以外の用途で、次のいずれかに該当するもの

ア 事業面積が1,000平方メートル以上のもの

イ 延床面積が1,000平方メートル以上のもの

ウ 独立に区画された戸数が16戸以上のもの

2 前項各号に掲げる開発事業に該当しない開発事業であっても、一団の土地(同一敷地であった等一体的利用がなされていた土地及び所有者が同一であった土地をいう。)又は隣接した土地において、同時に又は引き続いて行う開発事業であって、全体として一体的な土地の利用を行う場合は、これらの開発事業は、一の開発事業とみなす。ただし、先行する開発事業とこれに引き続く開発事業の間に、事業主の関連性が認められないものについては、この限りでない。

(開発事業に係る事業計画の協議)

第15条 事業主は、前条に規定する開発事業を行おうとするときは、あらかじめ開発事業に係る事業計画について、市長と協議しなければならない。

(標識の設置)

第16条 事業主は、当該事業区域内の道路に面した箇所その他見やすい場所に前条の開発事業に係る事業計画についての標識を設置しなければならない。

2 事業主は、前項の規定により標識を設置したときは、速やかに市長に届け出なければならない。

(周辺住民への周知等)

第17条 事業主は、周辺住民に対して当該開発事業の計画内容、工事方法等について説明会の実施等の方法により説明しなければならない。

2 前項の規定による説明は、第20条第1項の同意・協議依頼書又は協議依頼書の提出までに行わなければならない。

3 事業主は、第1項の規定による説明を行ったときは、その内容を速やかに市長に報告しなければならない。

4 事業主は、開発事業によって周辺住民と紛争が生じた場合は、自らの責任において誠意をもって解決しなければならない。

(技術基準の適合審査)

第18条 市長は、第15条の規定による協議を行ったときは、その内容が第27条から第29条までに規定する基準(以下「開発適合審査基準」という。)に適合しているかどうかを審査するものとする。

(技術基準の適合通知等)

第19条 市長は、前条の規定による審査の結果、開発適合審査基準に適合していると認めるときは開発基準適合通知書を、適合しないと認めるときは補正すべき内容及びその理由並びに期限を記載した開発事業計画補正通知書を当該事業主に交付するものとする。

2 市長は、前項の規定により開発事業計画補正通知書の交付を受けた事業主が、当該通知の内容に従って補正をしたときは開発基準適合通知書を、当該通知の内容に従った補正をしないときはどの基準に適合していないかについて記載した開発基準不適合通知書を当該事業主に交付するものとする。

(同意・協議及び協定締結)

第20条 事業主は、第15条の規定による協議がすべて調った場合は、開発行為にあつては法第32条の規定に基づく同意・協議依頼書を、建築行為にあつては協議依頼書を提出することができる。ただし、事業区域に生産緑地法(昭和49年法律第68号)の規定による生産緑地地区が含まれている場合は、同法第14条に規定する行為制限解除後に提出するものとする。

2 前項の同意・協議依頼書又は協議依頼書は、法第29条の規定による許可、建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認その他関係法令に基づく許可等の申請を行う前に提出しなければならない。

3 事業主は、第1項の同意・協議依頼書又は協議依頼書を提出したときは、協議に係る合意の内容について市長と協定を締結しなければならない。

4 市長は、事業主と前項の協定を締結した場合において、開発行為にあつては法第32条第1項の同意及び同条第2項の規定による協議を証する書面を、建築行為にあつては協議書を交付するものとする。

(地位の承継)

第21条 前条第3項の協定を締結した事業主の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該協定に基づく地位を継承する。この場合において、当該承継人は、地位承継届を市長に提出しなければならない。

(工事着手の届出)

第22条 事業主は、開発事業に係る工事に着手しようとするときは、当該工事に着手しようとする日までに、工事着手届を市長に提出しなければならない。

(中間検査等)

第23条 事業主は、開発事業に係る工事の進捗状況により、必要に応じて中間検査又は確認を受けなければならない。

(工事完了の届出等)

第24条 事業主は、開発事業に係る工事が完了したときは、工事完了届を市長に提出し、完了検査を受けなければならない。

2 市長は、前項の完了検査の結果、適合であると認めるときは、完了検査終了証を当該事業主に交付するものとする。

(開発事業における公共施設の整備等)

第25条 事業主は、開発事業において必要となる公共施設については、自らの責任と負担において整備しなければならない。

2 前項の規定により整備された公共施設の管理及び帰属については、規則で定める。

(隣接する市の区域に影響を及ぼす開発事業の取扱い)

第26条 市長は、小平市の区域内において行われる開発事業であって隣接する市の区域に影響を及ぼすと認められるもの及び隣接する市の区域内において行われる開発事業であって小平市の区域に影響を及ぼすと認められるものに関する手続等について、隣接する市の長に対し、協定の締結等必要な措置を講ずるよう協力を求めることができる。

2 事業主は、自らが行う開発事業の影響が小平市の区域を越えて隣接する市の区域に及ぶことが予想されるときは、市長及び当該隣接する市の長と協議し、適切な措置を講ずるよう努めなければならない。

第5章 都市計画法の規定に基づく技術基準

(公園等)

第27条 法第33条第3項の規定による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50,000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か所当たりの面積の最低限度は、180平方メートルとする。

(最低敷地面積)

第28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、次に掲げる要件のすべ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、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号に規定する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。

第6章 公共施設の整備基準

(公共施設の整備基準)

第29条 事業主は、開発事業の施行に際しては、第27条に定めるもののほか、次に掲げる公共施設について、規則に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

(既存の公共施設の整備についての特例)

第30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が第27条及び前条に定める基準に適合し、かつ、市長が必要でないとして認めるときは、事業主は、新たに公共施設を整備することを要しないものとする。

第7章 雑則

(環境の保全)

第31条 事業主は、良好な住環境を確保するため、自然環境の保全に努めなければならない。

2 事業主は、開発事業に係る工事の実施に当たっては、騒音、振動、粉じんその他生活環境に及ぼす影響(以下「公害」という。)の軽減に努め、開発事業に起因する公害が発生したときは、速やかに適切な措置を講ずるものとする。

(補修等)

第32条 事業主は、市に帰属した公共施設(第24条第2項の完了検査終了証を交付した日の翌日から1年以内のものに限る。)について欠陥等が発見された場合は、自らの負担において市の指示によりこれを補修しなければならない。

2 前項の場合において、事業主が速やかに補修をしないときは、市が事業主に代わり補修することができる。この場合において、市は、当該補修に要した費用を当該事業主に請求することができる。

(適用除外)

第33条 第3章から前章までの規定は、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

(勧告)

第34条 市長は、大規模土地取引行為をしようとする者又は大規模開発事業主（以下「大規模開発事業主等」という。）が次の各号のいずれかに該当する場合は、当該大規模開発事業主等に対し、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る。

(1) 第6条の規定による大規模土地取引行為の届出をしないとき。

(2) 第8条第2項の規定による土地利用構想の届出をしないとき。

(3) 第9条第2項の規定による標識の設置及び説明会の開催又は同条第3項の規定による報告をしないとき。

(4) 第11条第1項の規定による見解書の提出をしないとき。

(5) 第12条第1項の規定による土地利用構想の変更の届出をしないとき。

(6) 第13条第1項の規定による指導に従わないとき。

2 市長は、前項の規定による勧告を行うに当たっては、第36条第1項に規定する小平市土地利用審議会の意見を聴くことができる。

(公表)

第35条 市長は、大規模開発事業主等が前条第1項の規定による勧告に従わない場合は、当該大規模開発事業主等に対し意見を述べる機会を与えた上で、氏名等、勧告の内容及び当該勧告に対する大規模開発事業主等の対応の内容を公表することができる。

2 市長は、前項の規定による公表を行うに当たっては、次条第1項に規定する小平市土地利用審議会の意見を聴くことができる。

(小平市土地利用審議会)

第36条 市長の附属機関として、小平市土地利用審議会（以下「審議会」という。）を置く。

2 審議会は、市長の諮問に応じて、次に掲げる事項について調査し、及び審議する。

(1) 第7条に規定する大規模土地取引行為の届出に対する助言に係る事項

(2) 第13条第1項に規定する大規模開発事業主に対する指導又は助言に係る事項

(3) 第34条第1項の規定による勧告に係る事項

(4) 前条第1項の規定による公表に係る事項

3 審議会は、市長が委嘱する委員5人以内をもって組織する。

4 審議会の委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠の委員の任期は前任者の残任期間とする。

5 前各項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営について必要な事項は、規則で定める。

(委任)

第37条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

附 則（平成16年12月22日・平成16年条例第23号）

(施行期日)

1 この条例は、平成17年4月1日から施行する。

(小平市特別職の職員で非常勤のもの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

2 小平市特別職の職員で非常勤のもの報酬及び費用弁償に関する条例（昭和31年条例第9号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

(経過措置)

3 この条例の施行の際、現に小平市宅地開発指導要綱（昭和47年4月1日制定登録番号1―7）第22条又は小平市建築物建築指導要綱（昭和60年4月1日制定登録番号1―17）第28条第1項の規定により事前相談を受けている開発事業については、この条例の規定は、適用しない。

附 則（平成18年3月28日・平成18年条例第13号）

(施行期日)

1 この条例は、平成18年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の際、現にこの条例による改正前の小平市開発事業における手続及び基準等に関する条例第15条の規定により協議を受けている開発事業については、なお従前の例による。

附 則（平成22年3月26日・平成22年条例第4号）抄

(施行期日)

1 この条例は、平成22年10月1日から施行する。

## 資料（新条例）

小平市開発事業における手続及び基準等に関する条例 平成28年条例第17号  
小平市開発事業における手続及び基準等に関する条例（平成16年条例第23号）の全部を改正する。

### 目次

- 第1章 総則（第1条—第5条）
- 第2章 大規模土地取引行為の届出（第6条・第7条）
- 第3章 大規模開発事業の手続（第8条—第14条）
- 第4章 開発事業の手続（第15条—第30条）
- 第5章 都市計画法の規定に基づく技術基準（第31条・第32条）
- 第6章 公共施設等の整備基準等（第33条—第35条）
- 第7章 保全及び協力（第36条・第37条）
- 第8章 雑則（第38条—第43条）

### 附則

#### 第1章 総則

##### （目的）

第1条 この条例は、開発行為、敷地分割行為及び建築行為（以下これらを「開発事業」という。）の施行に際し、その着工前に必要な手続及び公共施設等の整備等に関する事項を定めることにより、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第18条の2第1項の規定により定めた小平市都市計画マスタープラン（以下「都市計画マスタープラン」という。）の目指す良好な住環境の形成及び安全で快適な都市環境を備えた市街地の形成に資することを目的とする。

##### （定義）

第2条 この条例において、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 法第4条第12項に規定する開発行為をいう。
- (2) 敷地分割行為 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物を新築するために敷地を分割する行為をいう。
- (3) 建築行為 建築基準法第2条第13号に規定する建築に係る行為をいう。
- (4) 事業区域 法第4条第13項に規定する開発区域、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第1条第1号に規定する敷地及び敷地分割行為を行う区域をいう。
- (5) 一団の土地 同一敷地であった等一体的利用がなされていた土地又は規則で定める一体的利用が可能な2以上の土地であつて規則で定める期間において土地所有者が同一であった土地をいう。
- (6) 事業面積 事業区域の面積をいう。
- (7) 公共施設等 道路、公園、緑地、広場、下水道施設、水路、雨水浸透施設、消防水利施設、清掃施設、交通施設、教育施設、児童福祉施設等、コミュニティ形成が図れる共有スペース等、公開空地、防災倉庫等その他の公共の用に供する施設をいう。
- (8) 事業主 開発事業に係る工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事を行う者をいう。
- (9) 周辺住民 事業区域に隣接する土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を所有し、若しくは占有する者その他規則で定める者をいう。
- (10) 開発事業の完了日 第28条第2項に規定する完了検査終了証が交付された日をいう。

##### （市の責務）

第3条 市は、都市計画マスタープランの実現を目指し、安全で快適なまちづくりに努めるとともに、まちづくりに関する施策を積極的に講ずるものとする。

##### （市民の責務）

第4条 市民は、安全で快適なまちづくりを推進するため、市が行うまちづくりに関する施策に協力するものとする。

##### （事業主の責務）

第5条 事業主は、安全で快適なまちづくりを推進するため、開発事業を行うに当たっては、その内容を都市計画マスタープランの方針に適合させ、自らも地域社会の一員としての社会的使命を自覚し、市民とともにまちづくりを行うものとする。

2 事業主は、開発事業を行うに当たっては、その内容を小平市福祉のまちづくり条例（平成9年条例第2号）の規定に適合させるよう努めなければならない。

3 事業主は、小平市民等提案型まちづくり条例（平成22年条例第4号）に基づく地区まちづくり計画その他のまちづくりに関する計画等が定められている事業区域において開発事業を行うに当たっては、その内容をこれらの計画等に適合させるものとする。

#### 第2章 大規模土地取引行為の届出

##### （大規模土地取引行為の届出）

第6条 土地に関する所有権、地上権若しくは賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利の移転又は設定（対価を得て行われる移転又は設定に限る。）を行う契約の締結（予約を含む。以下この条において「土地取引行為」という。）であつて、その面積が5,000平方メートル以上の土地取引行為（以下「大規模土地取引行為」という。）をしようとする者は、規則で定めるところにより、大規模土地取引行為の日の3月前までに、その内容を市長に届け出なければならない。

2 5,000平方メートル未満の土地取引行為であっても、一団の土地及び隣接した土地において、同一の者又は規則で定める関連性が認められる者が規則で定める期間に2以上の土地取引行為を行うときは、これらの土地取引行為は一の土地取引行為とみなし、その合計面積が5,000平方メートル以上となる場合は、前項の規定を適用する。ただし、市長が適当でないとき、この限りでない。

##### （大規模土地取引行為の届出に対する助言）

第7条 市長は、前条第1項の規定による届出があつた場合において必要と認めるときは、第42条第1項に規定する小平市土地利用審議会の意見を聴いた上で、都市計画マスタープランの方針に照らし、当該届出に係る事項について助言を行うことができる。

#### 第3章 大規模開発事業の手続

##### （土地利用構想の届出等）

第8条 次の各号のいずれかに該当する開発事業（以下「大規模開発事業」という。）を行おうとする事業主（以下「大規模開発事業主」という。）は、あらかじめ大規模開発事業の概要について、市長と協議しなければならない。

- (1) 事業面積が5,000平方メートル以上の開発事業

- (2) 延床面積が1万平方メートル以上の建築行為
- (3) 共同住宅又は長屋の住戸の数及び寮、寄宿舎、下宿その他これらに類するものの住室の数（以下これらを「計画戸数等」という。）が100以上の建築行為
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が周辺の環境に著しく影響を与えると認める開発事業
- 2 大規模開発事業主は、前項の規定による協議をしようとするときは、規則で定めるところにより、大規模開発事業に係る基本事項を記載した土地利用構想を市長に届け出なければならない。
- 3 前項の土地利用構想は、当該土地利用構想に係る大規模開発事業に関する事業計画の変更が可能な時期までに市長に届け出なければならない。
- （土地利用構想の公開等）
- 第9条 市長は、前条第2項の規定による土地利用構想の届出があったときは、規則で定めるところにより、速やかにその旨を公告するとともに、当該公告の日の翌日から起算して3週間、当該土地利用構想の写しを公衆の縦覧に供するものとする。
- 2 大規模開発事業主は、前項に規定する期間内に、前条第2項の規定により届け出た土地利用構想を周辺住民に周知させるため、規則で定めるところにより、当該事業区域内の道路に面した箇所その他見やすい場所に当該土地利用構想及び説明会の告知に係る標識を設置し、説明会を開催しなければならない。
- 3 大規模開発事業主は、前項の説明会を開催したときは、当該説明会を開催した日の翌日から起算して1週間以内に、規則で定めるところにより、説明会の開催状況、結果等について市長に報告しなければならない。
- （土地利用構想に係る意見書の提出等）
- 第10条 周辺住民で、大規模開発事業について安全で快適なまちづくりの推進を図る見地からの意見を有するものは、前条第1項に規定する公告の日の翌日から起算して4週間以内に、市長に対して土地利用構想に係る意見書を提出することができる。
- 2 市長は、土地利用構想に係る意見書の提出があったときは、前項に規定する期間満了後、速やかに当該土地利用構想に係る意見書の写しを当該土地利用構想に係る大規模開発事業主に送付するものとする。
- （土地利用構想に係る見解書の提出等）
- 第11条 大規模開発事業主は、土地利用構想に係る意見書の写しの送付を受けたときは、当該土地利用構想に係る意見書に記載された意見に対する見解を記載した書面（以下「土地利用構想に係る見解書」という。）を、規則で定めるところにより、市長に提出した後に、当該土地利用構想に係る見解書の写しを当該土地利用構想に係る意見書を提出した周辺住民に速やかに送付しなければならない。
- 2 市長は、土地利用構想に係る見解書の提出があったときは、速やかにその旨を公告するとともに、当該公告の日の翌日から起算して2週間、土地利用構想に係る意見書の写し及び当該土地利用構想に係る見解書の写しを公衆の縦覧に供するものとする。
- （土地利用構想に係る調整会の開催）
- 第12条 周辺住民は、規則で定めるところにより、次に掲げる事項を目的とした会議（以下「土地利用構想に係る調整会」という。）の開催を市長に求めることができる。
- (1) 大規模開発事業主が土地利用構想に係る見解書の内容を説明すること。
- (2) 土地利用構想に係る意見書及び土地利用構想に係る見解書の内容を確認し、及び整理すること。
- 2 市長は、前項の規定による求めがあったときは、規則で定めるところにより、土地利用構想に係る調整会を開催するものとする。
- 3 市長は、第1項の規定による求めがあったときは、当該求めに係る大規模開発事業主にその旨を通知するものとする。
- 4 大規模開発事業主は、前項の規定による通知があったときは、土地利用構想に係る調整会に出席しなければならない。
- 5 市長は、土地利用構想に係る調整会を開催する5日前までに、開催日時及び開催場所を公告するものとする。
- 6 第1項の規定による求めは、前条第2項に規定する期間内に行わなければならない。
- （土地利用構想の変更の届出）
- 第13条 大規模開発事業主は、第8条第2項の規定により届け出た土地利用構想に変更が生じたときは、規則で定めるところにより、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。
- 2 市長は、第8条から第11条までの規定による手続の全部又は一部を経た土地利用構想につき前項の規定による届出があった場合において、変更の程度が著しいと認めるとき、又は当該変更後の土地利用構想が都市計画マスタープランの方針に適合しないと認めるときは、当該届出に係る大規模開発事業主に対し、改めて第8条から第11条までの規定による手続の全部又は一部を経るよう求めることができる。
- （土地利用構想に係る指導又は助言）
- 第14条 市長は、第8条第2項の規定による土地利用構想の届出があった場合において、安全で快適なまちづくりを推進するために必要があると認めるときは、大規模開発事業主に対し、都市計画マスタープランの方針に適合させるために必要な指導又は助言を行うことができる。
- 2 市長は、前項の指導又は助言を行うに当たっては、第42条第1項に規定する小平市土地利用審議会の意見を聴くことができる。
- 第4章 開発事業の手続
- （開発事業の範囲）
- 第15条 この条例の規定が適用される開発事業は、次に掲げるものとする。
- (1) 法第29条の規定による許可が必要な開発行為
- (2) 区画数が8以上の敷地分割行為（自己の居住の用に供する区画を除く。）
- (3) 一戸建ての住宅を除いた建築行為のうち、自己の居住の用に供する以外の用途で、次のいずれかに該当するもの
- ア 事業面積が1,000平方メートル以上のもの
- イ 延床面積が1,000平方メートル以上のもの
- ウ 計画戸数等が16以上のもの
- 2 前項各号に掲げる開発事業に該当しない開発事業であっても、一団の土地及び隣接した土地において、同一の事業主又は規則で定める関連性が認められる事業主が、規則で定める期間に2以上の規則で定める事業を行うときは、これらの事業を一の開発事業とみなし、前項の規定を適用する。ただし、市長が適当でないとき、この限りでない。
- （開発事業に係る事業計画の協議）
- 第16条 事業主は、開発事業を行おうとするときは、あらかじめ開発事業に係る事業計画について、規則で定めるところにより、事前相談書を提出して市長と協議しなければならない。
- 2 事業主は、前項の事前相談書の提出後に、開発事業に係る事業計画について、規則で定めるところにより、事前審

査依頼書を提出して市長と協議しなければならない。

(標識の設置)

第17条 事業主は、規則で定めるところにより、事業区域内の道路に面した箇所その他見やすい場所に前条の開発事業に係る事業計画についての標識を設置しなければならない。

2 事業主は、前項の規定により標識を設置したときは、規則で定めるところにより、速やかに市長に届け出なければならない。

(周辺住民への周知等)

第18条 事業主は、規則で定めるところにより、周辺住民に対して開発事業の計画内容、工事方法等について説明会の実施等の方法により説明しなければならない。

2 事業主は、前項の規定による説明を行うに当たっては、紛争の予防に努めなければならない。

3 事業主と周辺住民との間に紛争が生じた場合は、当該事業主及び周辺住民は、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって、自主的に解決するよう努めなければならない。

4 事業主は、第1項の規定による説明を行ったときは、規則で定めるところにより、その内容を速やかに市長に報告しなければならない。

5 前項の規定による報告は、第24条第1項の規定による開発行為同意・協議依頼書、敷地分割行為協議依頼書又は建築行為協議依頼書の提出までに行わなければならない。

(中規模開発事業意見書の提出等)

第19条 周辺住民で、次の各号のいずれかに該当する開発事業（以下「中規模開発事業」という。）について安全で快適なまちづくりの推進を図る見地からの意見を有するものは、前条第1項の規定による説明を受けた日の翌日から起算して2週間以内に、市長に対して意見書（以下「中規模開発事業意見書」という。）を提出することができる。

(1) 事業面積が3,000平方メートル以上5,000平方メートル未満の開発事業

(2) 延床面積が5,000平方メートル以上1万平方メートル未満の建築行為

(3) 計画戸数等が50以上100未満の建築行為

2 市長は、中規模開発事業意見書の提出があったときは、前項に規定する期間満了後、速やかに当該中規模開発事業意見書の写しを、中規模開発事業を行おうとする事業主（以下「中規模開発事業主」という。）に送付するものとする。

(中規模開発事業見解書の提出等)

第20条 中規模開発事業主は、中規模開発事業意見書の写しの送付を受けたときは、当該中規模開発事業意見書に記載された意見に対する見解を記載した書面（以下「中規模開発事業見解書」という。）を、規則で定めるところにより、市長に提出した後に、当該中規模開発事業見解書の写しを当該中規模開発事業意見書を提出した周辺住民に速やかに送付しなければならない。

2 市長は、中規模開発事業見解書の提出があったときは、速やかにその旨を公告するとともに、当該公告の日の翌日から起算して2週間、中規模開発事業意見書の写し及び当該中規模開発事業見解書の写しを公衆の縦覧に供するものとする。

(中規模開発事業調整会の開催)

第21条 周辺住民は、規則で定めるところにより、次に掲げる事項を目的とした会議（以下この条において「中規模開発事業調整会」という。）の開催を市長に求めることができる。

(1) 中規模開発事業主が中規模開発事業見解書の内容を説明すること。

(2) 中規模開発事業意見書及び中規模開発事業見解書の内容を確認し、及び整理すること。

2 市長は、前項の規定による求めがあったときは、規則で定めるところにより、中規模開発事業調整会を開催するものとする。

3 市長は、第1項の規定による求めがあったときは、当該求めに係る中規模開発事業主にその旨を通知するものとする。

4 中規模開発事業主は、前項の規定による通知があったときは、中規模開発事業調整会に出席しなければならない。

5 市長は、中規模開発事業調整会を開催する5日前までに、開催日時及び開催場所を公告するものとする。

6 第1項の規定による求めは、前条第2項に規定する期間内に行わなければならない。

(技術基準の適合審査)

第22条 市長は、第16条第2項の規定による協議を行ったときは、その内容が第31条から第33条までに規定する基準（次条第1項において「開発適合審査基準」という。）に適合しているかどうかを審査するものとする。

(技術基準の適合通知等)

第23条 市長は、前条の規定による審査の結果、開発適合審査基準に適合していると認めるときは開発基準適合通知書を、開発適合審査基準に適合していないと認めるときは補正すべき内容、理由及び期限を記載した開発事業計画補正通知書を、規則で定めるところにより、当該事業主に交付するものとする。

2 市長は、前項の規定により開発事業計画補正通知書の交付を受けた事業主が、当該通知の内容に従って補正をしたときは開発基準適合通知書を、当該通知の内容に従った補正をしなはどの基準に適合していないかについて記載した開発基準不適合通知書を、規則で定めるところにより、当該事業主に交付するものとする。

(同意・協議及び協定締結)

第24条 事業主は、第16条第2項の規定による協議が全て調った場合は、規則で定めるところにより、開発行為にあっては法第32条の規定による開発行為同意・協議依頼書を、敷地分割行為にあっては敷地分割行為協議依頼書を、建築行為にあっては建築行為協議依頼書を提出することができる。ただし、事業区域に生産緑地法（昭和49年法律第68号）第3条第1項の生産緑地地区が含まれている場合は、同法第14条に規定する行為制限解除後に提出するものとする。

2 前項の開発行為同意・協議依頼書、敷地分割行為協議依頼書又は建築行為協議依頼書は、法第29条の規定による許可、建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認その他関係法令に基づく許可等の申請を行う前に提出しなければならない。

3 事業主は、第1項の開発行為同意・協議依頼書、敷地分割行為協議依頼書又は建築行為協議依頼書を提出したときは、協議に係る合意の内容について市長と協定を締結しなければならない。

4 市長は、事業主と前項の協定を締結した場合において、開発行為にあっては法第32条第1項の同意及び同条第2項の規定による協議を証する書面を、敷地分割行為又は建築行為にあっては協議書を交付するものとする。

(地位の承継)

第25条 前条第3項の協定を締結した事業主の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該協定に基づく地位を承継する。この場合において、当該承継人は、規則で定めるところにより、地位承継届を市長に提出しなければならない。

(工事着手の届出)

第26条 事業主は、開発事業に係る工事に着手しようとするときは、規則で定めるところにより、当該工事に着手しようとする日までに、工事着手届を市長に提出しなければならない。

(中間検査等)

第27条 事業主は、規則で定めるところにより、開発事業に係る工事の進捗状況により、必要に応じて中間検査又は確認を受けなければならない。

(工事完了の届出等)

第28条 事業主は、開発事業に係る工事が完了したときは、規則で定めるところにより、工事完了届を市長に提出し、完了検査を受けなければならない。

2 市長は、前項の完了検査の結果、適合であると認めたときは、規則で定めるところにより、完了検査終了証を当該事業主に交付するものとする。

(開発事業における公共施設等の整備等)

第29条 事業主は、開発事業において必要となる公共施設等については、自らの責任と負担において整備しなければならない。

2 前項の規定により整備された公共施設等の管理及び帰属については、規則で定める。

(隣接する市の区域に影響を及ぼす開発事業の取扱い)

第30条 市長は、小平市の区域内において行われる開発事業であって隣接する市の区域に影響を及ぼすと認められるもの及び隣接する市の区域内において行われる開発事業であって小平市の区域に影響を及ぼすと認められるものに関する手続等について、隣接する市の長に対し、協定の締結等必要な措置を講ずるよう協力を求めることができる。

2 事業主は、自らが行う開発事業の影響が小平市の区域を越えて隣接する市の区域に及ぶことが予想されるときは、市長及び当該隣接する市の長と協議し、適切な措置を講ずるよう努めなければならない。

#### 第5章 都市計画法の規定に基づく技術基準

(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。

(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ころとする。

(1) 事業面積が3,000平方メートル以上の場合、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。

#### 第6章 公共施設等の整備基準等

(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

(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。

(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、市長が必要でないことを認めるときは、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。

## 第7章 保全及び協力

### (環境の保全)

第36条 事業主は、開発事業の施行に際しては、次に掲げる事項に努めなければならない。

- (1) 良好な住環境を確保するための自然環境の保全
  - (2) 新エネルギーの導入及び省エネルギーの推進を図ることによる地球環境の保全
- 2 事業主は、開発事業に係る工事の実施に当たっては、騒音、振動、粉じんその他生活環境に及ぼす影響（以下この条において「公害」という。）の軽減に努め、開発事業に起因する公害が発生したときは、速やかに適切な措置を講ずるものとする。

### (都市計画施設への協力)

第37条 事業主は、開発事業区域内に都市計画で定められた道路、公園等の都市施設が計画されている場合で、市長が必要と認めるときは、当該都市計画の実現に協力するものとする。

## 第8章 雑則

### (補修等)

第38条 事業主は、市に帰属した公共施設等（開発事業の完了日の翌日から起算して1年以内のものに限る。）について欠陥等が発見された場合は、自らの負担において市の指示によりこれを補修しなければならない。

- 2 前項の場合において、事業主が速やかに補修をしないときは、市が事業主に代わり補修することができる。この場合において、市は、当該補修に要した費用を当該事業主に請求することができる。

### (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

### (勧告)

第40条 市長は、大規模土地取引行為をしようとする者又は大規模開発事業主（以下「大規模開発事業主等」という。）が次の各号のいずれかに該当する場合は、当該大規模開発事業主等に対し、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る。

- (1) 第6条第1項の規定による大規模土地取引行為の届出をしないとき。
- (2) 第8条第2項の規定による土地利用構想の届出をしないとき。
- (3) 第9条第2項の規定による標識の設置及び説明会の開催又は同条第3項の規定による報告をしないとき。
- (4) 第11条第1項の規定による土地利用構想に係る見解書の提出をしないとき。
- (5) 第12条第4項の規定による土地利用構想に係る調整会への出席をしないとき。
- (6) 第13条第1項の規定による土地利用構想の変更の届出をしないとき。
- (7) 第14条第1項の規定による指導に従わないとき。

- 2 市長は、前項の規定による勧告を行うに当たっては、第42条第1項に規定する小平市土地利用審議会の意見を聴くことができる。

### (公表)

第41条 市長は、大規模開発事業主等が前条第1項の規定による勧告に従わない場合は、当該大規模開発事業主等に対し意見を述べる機会を与えた上で、氏名等、勧告の内容及び当該勧告に対する大規模開発事業主等の対応の内容を公表することができる。

- 2 市長は、前項の規定による公表を行うに当たっては、次条第1項に規定する小平市土地利用審議会の意見を聴くことができる。

### (小平市土地利用審議会)

第42条 市長の附属機関として、小平市土地利用審議会（以下この条において「審議会」という。）を置く。

- 2 審議会は、市長の諮問に応じて、次に掲げる事項について調査し、及び審議する。

- (1) 第7条に規定する大規模土地取引行為の届出に対する助言に係る事項
- (2) 第14条第1項に規定する大規模開発事業主に対する指導又は助言に係る事項
- (3) 第40条第1項の規定による勧告に係る事項
- (4) 前条第1項の規定による公表に係る事項

- 3 審議会は、市長が委嘱する委員5人以内をもって組織する。

- 4 審議会の委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠の委員の任期は前任者の残任期間とする。

- 5 前各項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営について必要な事項は、規則で定める。

### (委任)

第43条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

附 則（平成28年7月1日・平成28年条例第17号）

### (施行期日)

- 1 この条例は、平成29年1月1日から施行する。

### (経過措置)

- 2 この条例の施行の日（以下「施行日」という。）前にこの条例による改正前の小平市開発事業における手続及び基準等に関する条例（以下「旧条例」という。）第6条の規定により行われた大規模土地取引行為の届出については、この条例による改正後の小平市開発事業における手続及び基準等に関する条例（以下「新条例」という。）第6条の規定にかかわらず、なお従前の例による。

- 3 施行日前に旧条例第8条第2項の規定による土地利用構想の届出が行われた開発事業に係る手続等については、新条例第3章から第8章までの規定にかかわらず、なお従前の例による。ただし、当該届出の日の翌日から起算して1年を経過した日までに旧条例第20条第3項の協定の締結をしていないものについては、この限りでない。

- 4 前項の開発事業以外の開発事業であって、施行日前に小平市開発事業における手続及び基準等に関する条例施行規則（平成28年規則第62号）による改正前の小平市開発事業における手続及び基準等に関する条例施行規則（平成17年規則第21号）第11条第2項の事前審査依頼書が提出された開発事業に係る手続等については、新条例第4章から第8章までの規定にかかわらず、なお従前の例による。ただし、当該提出の日の翌日から起算して1年を経過した日までに旧条例第20条第3項の協定の締結をしていないものについては、この限りでない。

## 資料（旧規則）

小平市開発事業における手続及び基準等に関する条例施行規則

平成17年規則第21号

（趣旨）

第1条 この規則は、小平市開発事業における手続及び基準等に関する条例（平成16年条例第23号。以下「条例」という。）の施行について必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条 この規則において使用する用語は、条例において使用する用語の例による。

（周辺住民の範囲）

第3条 条例第2条第7号の規則に定める者は、次のとおりとする。

- (1) 開発行為の場合においては、事業区域の面積が3,000平方メートル未満の場合にあつては事業区域の境界線から30メートル以内、3,000平方メートル以上の場合にあつては事業区域の境界線から50メートル以内の区域において土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を所有し、若しくは占有する者
- (2) 建築行為の場合においては、建築物が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年東京都条例第64号。第12条の2において「都条例」という。）第2条第1号に規定する中高層建築物（以下「中高層建築物」という。）であるときは、事業区域の境界線から当該建築物の高さの2倍の水平距離又は50メートルのうち、いずれか大きい距離の範囲内の区域において土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を所有し、若しくは占有する者
- (3) 事業区域の境界線から幅員6メートル以上の他の道路に接続するまでの間の幅員6メートル未満の道路が、当該開発事業に係る工事に使用する車両（以下「工事車両」という。）の経路となる場合において、当該道路に接している土地を所有する者又は当該道路に接している敷地に建築物の全部若しくは一部を所有し、若しくは占有する者であつて、当該工事車両の通行によって、生活環境に著しい影響を及ぼされるもの
- (4) 工事車両の経路が通学路に指定されている場合においては、当該通学路を指定した学校長

（大規模土地取引行為の届出）

第4条 条例第6条の規定による届出は、大規模土地取引行為届出書（別記様式第1号）に次に掲げる図書を添付して行うものとする。

- (1) 位置図（航空住宅地図使用可）
- (2) 公図の写し（事業区域及び隣接地の所有者名を記入したもの）
- (3) 土地の登記事項証明書

（土地利用構想の届出）

第5条 条例第8条第2項の規定による土地利用構想の届出は、土地利用構想届出書（別記様式第2号）に次に掲げる図書を添付して行うものとする。

- (1) 位置図（航空住宅地図使用可）
- (2) 施設の配置に係る土地利用構想を示す図面
- (3) 事業区域の土地及びその周辺状況を示す写真
- (4) その他市長が必要と認める図書

（土地利用構想の届出に係る公告）

第6条 条例第9条第1項の規定による土地利用構想の届出があつた場合における公告は、次に掲げる事項を記載して行うものとする。

- (1) 大規模開発事業主の氏名及び住所（大規模開発事業主が法人の場合にあつては、その名称及び代表者の氏名並びに事業所の所在地）
- (2) 大規模開発事業に係る区域の土地の地番及び面積
- (3) 土地利用構想における主な土地利用目的
- (4) 土地利用構想の縦覧の場所及び期間
- (5) 条例第10条第1項に規定する意見書の提出期間

（大規模開発事業に係る説明会の開催の周知）

第7条 大規模開発事業主は、条例第9条第2項の規定により土地利用構想に係る説明会を開催しようとするときは、説明会を開催する日の7日前までに、事業区域内の道路に面した箇所（事業区域が2以上の道路に面している場合は、それぞれの道路に面した箇所）等に、次に掲げる事項について記載した標識を地面から標識の下端までの高さがおおむね1メートルとなるよう設置し、周辺住民に周知するものとする。

- (1) 開催日時
- (2) 開催場所
- (3) 前条第1号から第3号までに掲げる事項

（説明会の開催状況等の報告）

第8条 条例第9条第3項の規定による説明会の開催状況、結果等についての報告は、説明会開催状況等報告書（別記様式第3号）に市長が必要と認める図書を添付して行うものとする。

（意見書の提出）

第9条 条例第10条第1項の規則に定める者は、第3条に規定する者とする。

（土地利用構想の変更の届出）

第10条 条例第12条第1項の規定による土地利用構想の変更の届出は、土地利用構想変更届（別記様式第4号）に市長が必要と認める図書を添付して行うものとする。

（開発事業に係る事業計画の協議）

第11条 事業主は、条例第15条の規定により開発事業に係る事業計画について協議するときは、事前相談書（別記様式第5号）及び別表第1に掲げる図書を市長に提出して行うものとする。

2 事業主は、前項の規定による事前相談を行った後、事前審査依頼書（別記様式第6号）及び別表第2に掲げる図書を市長に提出するものとする。

（標識の様式）

第12条 条例第16条第1項に規定する標識（以下単に「標識」という。）の様式は、別記様式第7号によるものとする。

（標識の設置の特例）

第12条の2 建築物が中高層建築物である場合において、都条例第5条第1項の規定により標識を設置したときは、条例第16条第1項の規定により標識を設置したものとみなすことができる。この場合においては、第16条及び第17条の規定を準用する。

(標識の設置場所)

第13条 標識は、事業区域内の道路に面した箇所(事業区域が2以上の道路に面している場合は、それぞれの道路に面した箇所)等に、地面から標識の下端までの高さがおおむね1メートルとなるよう設置しなければならない。

(標識の設置期間)

第14条 標識の設置期間は、次の各号に掲げる場合において、当該各号に定めるとおりとする。

- (1) 条例第14条に規定する開発事業(大規模開発事業に該当するものを除く。)に係る標識を設置する場合 条例第20条第1項に規定する同意・協議依頼書又は協議依頼書を提出しようとする日の少なくとも15日前から条例第24条第1項に規定する工事完了届を提出する日まで
- (2) 大規模開発事業に係る標識を設置する場合 前号に規定する同意・協議依頼書又は協議依頼書を提出しようとする日の少なくとも30日前から同号に規定する工事完了届を提出する日まで

(標識の設置方法等)

第15条 事業主は、風雨のため容易に破損し、又は倒壊しない方法で標識を設置するとともに、記載事項が設置期間中不鮮明にならないよう標識を維持管理しなければならない。

(標識の設置届)

第16条 条例第16条第2項の規定による標識の設置に係る届出は、標識を設置した日から3日以内に、標識設置届(別記様式第8号)により行うものとする。

(標識の記載事項の変更)

第17条 事業主は、開発事業に係る事業計画を変更したときは、速やかに標識の記載事項を変更するとともに、標識記載事項変更届(別記様式第9号)により市長に届け出なければならない。

(周辺住民への周知)

第18条 事業主は、条例第17条第1項の規定により周辺住民に対して説明会を開催しようとするときは、当該説明会を開催する日の5日前までに、開催日時、場所等を掲示等の方法により周辺住民に周知しなければならない。

2 条例第17条第1項の規定により周辺住民に対して説明する事項は、次のとおりとする。

- (1) 事業区域の範囲及び土地利用計画(公共施設の配置を含む。)
- (2) 予定建築物の概要
- (3) 開発事業の工期、工法、作業時間等
- (4) 工事車両の規模及び通行経路
- (5) 開発事業の工事による危害の防止策
- (6) 開発事業に伴って生じる周辺の生活環境に及ぼす著しい影響とその対策
- (7) その他市長が特に必要と認める事項

(周辺住民に対する説明の報告)

第19条 条例第17条第3項の規定による説明を行ったときの報告は、住民説明報告書(別記様式第10号)に市長が必要と認める図書を添付して行うものとする。

(技術基準の適合通知等)

第20条 条例第19条第1項に規定する開発基準適合通知書及び開発事業計画補正通知書並びに同条第2項に規定する開発基準不適合通知書は、それぞれ別記様式第11号、別記様式第12号及び別記様式第13号によるものとする。

(同意・協議)

第21条 条例第20条第1項に規定する同意・協議依頼書及び協議依頼書は、それぞれ別記様式第14号及び別記様式第15号によるものとする。

2 条例第20条第1項の規定による同意・協議依頼書の提出に当たっては別表第3に掲げる図書を、同項の規定による協議依頼書の提出に当たっては別表第4に掲げる図書をそれぞれ添付して行うものとする。

(地位承継届)

第22条 条例第21条の規定による地位の継承の届出は、地位承継届(別記様式第16号)に市長が必要と認める書類を添付して行うものとする。

(工事着手届)

第23条 条例第22条の規定による工事に着手しようとするときの届出は、工事着手届(別記様式第17号)に市長が必要と認める書類を添付して行うものとする。

(中間検査等)

第24条 条例第23条に規定する中間検査又は確認は、次に掲げる事項について行うものとする。

- (1) 道路
  - ア 路床
  - イ 路盤
  - ウ 雨水ます及び導水管
- (2) 下水道施設
  - ア 管、マンホール、鉄蓋<sup>ぶた</sup>その他必要な使用材料
  - イ 下水道管渠、マンホール、公ます及び導水管<sup>きよ</sup>
- (3) 消防水利施設
  - ア 配筋(防火水槽)
- (4) 擁壁
  - ア 床付
  - イ 配筋

(工事完了届及び完了検査終了証)

第25条 条例第24条第1項の規定による工事が完了したときの届出は、工事完了届(別記様式第18号)に市長が必要と認める図書を添付して行うものとする。

2 条例第24条第2項に規定する完了検査終了証は、別記様式第19号によるものとする。

(公共施設の管理及び帰属)

第26条 条例第25条第2項に規定する公共施設の管理及び帰属については、次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20条第3項に規定する協定により別に定めたものについては、この限りでない。

- (1) 道路にあつては、次に掲げるもの
  - ア 起点又は終点が公道に接続するもの
  - イ 公道に接続する袋路状道路(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。)で、延長が35メ

- ートルを超えるもの
- ウ 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
- エ 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
- オ 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
- (2) 公園等にあつては、その用地及び施設
- (3) 下水道施設にあつては、下水道管渠<sup>きよ</sup>、マンホール、公ます、導水管その他附属する施設
- (4) 水路にあつては、市に帰属する道路内に設置される橋梁<sup>りょう</sup>、ボックスカルバート、フェンス等
- (5) 消防水利施設にあつては、次に掲げるもの
- ア 市に帰属する公園等の敷地内に設置される防火水槽
- イ 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
- (6) 清掃施設にあつては、ごみ及び資源物の集積所（以下「集積所」という。）の用地及び施設（開発行為により設置されるものに限る。）
- (7) 交通施設にあつては、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
- (8) 教育施設にあつては、学校の用地及び施設
- 2 事業主は、前項に規定する公共施設を市へ帰属させるに当たっては、別表第5に掲げる図書を市長に提出するものとする。
- （公共施設の整備基準）
- 第27条 条例第29条の規則に定める基準は、次のとおりとする。
- (1) 道路 次に掲げる事項を基本として整備すること。ただし、この号の規定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、この号の規定によらないことができる。
- ア 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、袋路状道路とすることができる。
- イ 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。
- ウ 事業区域に隣接する市が管理し、又は所有する道路の幅員が6メートル未満の場合は、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。
- エ 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の道路に含むすみ切りを設けること。
- オ 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。
- (2) 公園等 次に掲げる事項を基本として整備すること。
- ア 面積が事業面積の6パーセントあること（事業面積が3,000平方メートル以上の建築行為により設置されるものに限る。）。
- イ 設置位置が原則として公道に接していること。ただし、都市計画道路の予定線内には設置しないこと。
- ウ 形状が可能な限り整形及び平坦なものであること。
- エ 出入口には、原則として段差を設けてはならないこと。
- オ 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日制定登録番号5-142）に基づいていること。
- (3) 下水道施設 次に掲げる事項を基本として整備すること。
- ア 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。
- イ 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。
- ウ 下水道本管の土被りが原則として120センチメートル以上あること。
- (4) 水路 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。
- ア 水路の敷地の境界が未確定の場合は、確定すること。
- イ 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。
- ウ 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。
- (5) 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。
- ア 下水道が合流式の区域においては、計画雨水量（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水量（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。
- イ 下水道が分流式の区域においては、計画雨水量（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。
- (6) 消防水利施設 消火栓及び防火水槽を別表第6に定める基準（防火水槽に限る。）及び次に掲げる事項を基本として整備すること。
- ア 消火栓の設置について、市長と協議すること。
- イ 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。
- ウ 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。
- エ 東京消防庁防火水槽工事に関する基準を満たしていること。
- オ 消火栓及び防火水槽に標識を設置すること。
- (7) 清掃施設 次に掲げる事項を基本として整備すること。ただし、この号の規定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、この号の規定によらないことができる。
- ア 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。
- イ ア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。
- ウ 周囲の状況、環境、景観等に配慮したものであること。
- エ 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。
- オ 居住者用の集積所にあつては、計画戸数又は計画区画数（以下「計画戸数等」という。）に0.25平方メートル（ワンルームマンション（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集合住宅をいう。以下同じ。）にあつては、計画戸数に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。

カ オの規定にかかわらず、20戸を超える集合住宅の集積所の面積については、別表第7に定めるとおりとする  
こと。

キ 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。

(8) 交通施設 次に掲げる事項を基本として整備すること。

ア 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。

イ 開発事業の目的及び規模に応じて、別表第8に定める収容台数の駐車場及び自転車駐車場を整備すること。

(9) 教育施設 計画戸数等が1,000以上の開発事業にあつては、市長と協議の上、別表第9に定める基準により  
学校用地を確保すること。ただし、用地の確保が困難な場合は、これに相当する費用に代えることができる。

(審議会の委員)

第28条 小平市土地利用審議会(以下「審議会」という。)の委員は、都市計画等に関して学識経験のある者のうち  
から、市長が委嘱する。

(審議会の会長及び副会長)

第29条 審議会に会長及び副会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(審議会の会議等)

第30条 審議会は、会長が招集する。

2 審議会は、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができない。

3 審議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(会議の公開)

第31条 会議は、公開する。ただし、会長は、審議の内容が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、会議に  
諮り会議の全部又は一部を公開しないことができる。

(1) 小平市情報公開条例(平成13年条例第29号)第7条第2号及び第3号に規定する情報が含まれる事案につい  
て審議を行うとき。

(2) 会議を公開することにより、公平かつ円滑な審議が著しく阻害されるおそれがあるとき。

(補則)

第32条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附 則(平成17年3月23日・平成17年規則第21号)

この規則は、平成17年4月1日から施行する。

附 則(平成17年8月25日・平成17年規則第70号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成18年3月28日・平成18年規則第10号)

この規則は、平成18年4月1日から施行する。

附 則(平成28年3月25日・平成28年規則第21号)

この規則は、平成28年4月1日から施行する。

別表第1(第11条関係)

事前相談書添付図書(開発行為・建築行為)

	図書名	縮尺	備考
1	位置図	1/1, 500程度	航空住宅地図使用可
2	公図写し		事業区域の隣接地の所有者名を記載
3	測量図	1/300以上	事業区域の求積
4	現況図	1/300以上	地形、既存構造物、既存公共施設及び区域境界を記載
5	土地利用計画図 又は建物平面図	1/300以上	公共施設の位置、形状及び用途を記載。ただし、建 築行為の場合については、これらの事項を記載した 1階平面図で代用可
6	建物立面図	1/300以上	建築行為のみ(2方向で可)

別表第2(第11条関係)

事前審査依頼書添付図書(開発行為・建築行為)

	図書名	縮尺	備考
1	位置図	1/1, 500程度	航空住宅地図使用可
2	事業区域図	1/600以上	公図写しで当該区域を赤で囲み、隣接地の所有者名 を記載
3	現況図	1/300以上	地形、既存構造物、既存公共施設及び区域境界を記載
4	土地利用計画図	1/300以上	公共施設の位置、形状及び用途を記載
5	給排水計画平面図	1/300以上	既設及び新設の本管、取出し管、ます等の位置及び 口径を記載
6	事業計画平面図	1/300以上	建築行為のみ(給排水計画平面図と同じ。)
7	1階建物平面図	1/300以上	建築行為のみ(事業計画平面図と兼用可)
8	建物立面図	1/300以上	建築行為のみ(2方向で可)

別表第3(第21条関係)

同意・協議依頼書添付図書

書類関係

	書類名
1	委任状
2	設計説明書
3	地番表
4	土地及び工作物の登記簿謄本
5	設計者の資格を証する書面(事業面積が1万平方メートル以上の場合に限る。)
6	都市計画法(昭和43年法律第100号)以外の法令等に基づく許可、認可等が必要な場合は、その許可、認

	可等に関する書面の写し
7	窓口協議報告書

図面関係

	図書名	縮尺	備考
1	位置図	1/1, 500程度	航空住宅地図使用可
2	事業区域図	1/600以上	公図写しで当該区域を赤で囲む。
3	公図写し	1/600以上	事業区域の隣接地の所有者名を記載
4	現況図	1/300以上	地形、区域境界及び既設公共施設
5	実測図	1/300以上	事業面積、道路面積及び道路後退分の面積
6	公共施設の管理者等に関する図面	1/300以上	事業区域並びに公共施設の管理者及び用地の帰属
7	土地利用計画図	1/300以上	区域境界並びに公共施設の位置、形状及び用途
8	造成計画平面図	1/300以上	区域境界並びに切土、盛土及び道路の位置
9	造成計画縦断面図	1/300以上	切土及び盛土
10	上水道計画平面図	1/300以上	給水施設の位置及び形状
11	下水道計画平面図	1/300以上	排水施設の位置及び形状
12	下水道計画縦断面図	1/300以上	排水施設の形状、寸法及び勾配
13	公共施設構造図	1/300以上	公共施設の寸法及び材料の種類
14	公園緑地平面図	1/300以上	公園・緑地がある場合のみ形状、寸法及び配置
15	官有地等の境界確定図		公道、位置指定道路、水路等
16	都市計画証明図		

別表第4(第21条関係)

協議依頼書添付図書

	図書名	縮尺	備考
1	委任状		
2	窓口協議報告書		
3	位置図	1/1, 500程度	航空住宅地図使用可
4	事業区域図	1/600以上	公図写しで当該区域を赤で囲む。
5	公図写し	1/600以上	事業区域の隣接地の所有者名を記載
6	土地登記簿謄本		写し可(原則として、3月以内のもの)
7	現況図	1/300以上	地形、区域境界及び既設公共施設
8	実測図	1/300以上	事業面積及び道路後退分の面積
9	事業計画平面図	1/300以上	建物1階平面図で代用可
10	建物立面図	1/300以上	2方向で可
11	公共施設平面図	1/300以上	公共施設の寸法及び材料の種類
12	公園緑地平面図	1/300以上	公園・緑地がある場合のみ形状、寸法及び配置
13	公共施設構造図	1/300以上	公共施設の形状、寸法及び材料
14	日影図	1/300以上	中高層建築物のみ
15	説明会等報告書		
16	電波障害調査報告書		中高層建築物のみ
17	分譲等に係る契約、入居規則等の案		

別表第5(第26条関係)

公共施設の寄附申請添付図書

開発行為

	図書名	備考
1	開発登録簿	
2	公図写し	分筆等終了後
3	公共施設縦断面図	下水道施設がある場合のみ
4	公共施設構造図	
5	公共施設境界管理図	道路、公園等その他の公共施設の用地の帰属がある場合のみ
6	丈量図(三斜求積図)	道路、公園等その他の公共施設の用地の帰属がある場合のみ(道路中心も記入)
7	寄附申請書	
8	登記承諾書	道路、公園等その他の公共施設の用地の帰属がある場合のみ
9	境界確認書	道路、公園等その他の公共施設の用地の帰属がある場合のみ
10	土地の登記事項証明書	道路、公園等その他の公共施設の用地の帰属がある場合のみ(地目変更及び権利抹消後のもの)
11	法人の登記事項証明書	
12	印鑑証明	3月以内のもの
13	その他	

建築行為

	図書名	備考
1	位置図	航空住宅地図使用可
2	公図写し	分筆等終了後
3	公共施設平面図	
4	公共施設縦断面図	下水道施設がある場合のみ
5	公共施設構造図	
6	公共施設境界管理図	道路、公園等その他の公共施設の用地の帰属がある場合のみ
7	丈量図(三斜求積図)	道路、公園等その他の公共施設の用地の帰属がある場合のみ
8	寄附申請書	
9	登記承諾書	道路、公園等その他の公共施設の用地の帰属がある場合のみ

1 0	境界確認書	道路、公園等その他の公共施設の用地の帰属がある場合のみ
1 1	土地の登記事項証明書	道路、公園等その他の公共施設の用地の帰属がある場合のみ（地目変更及び権利抹消後のもの）
1 2	法人の登記事項証明書	
1 3	印鑑証明	3月以内のもの
1 4	その他	

別表第6（第27条関係）

防火水槽の設置基準

開発行為

事業面積	容量	数量
3,000平方メートル以上 6,000平方メートル未満	40トン	1基
6,000平方メートル以上 12,000平方メートル未満	60トン	1基
12,000平方メートル以上 18,000平方メートル未満	100トン	1基
18,000平方メートル以上	100トン	1基以上

建築行為（集合住宅）

計画戸数	容量	数量
30戸未満	40トン	別途協議
30戸以上60戸未満	40トン	1基
60戸以上100戸未満	60トン	1基
100戸以上	100トン	1基以上

備考 ワンルームマンションは、2戸を1戸に換算する。この場合において、1戸未満の端数を生じたときは、これを1戸とする。

建築行為（集合住宅以外）

延床面積	容量	数量
3,000平方メートル未満	40トン	別途協議
3,000平方メートル以上 6,000平方メートル未満	40トン	1基
6,000平方メートル以上 12,000平方メートル未満	60トン	1基
12,000平方メートル以上	100トン	1基以上

別表第7（第27条関係）

集積所の設置基準

20戸を超える集合住宅の場合

21戸以上100戸未満	5平方メートル+（計画戸数-20）×0.1平方メートル
100戸以上	13平方メートル+（計画戸数-100）×0.13平方メートル

別表第8（第27条関係）

駐車場及び自転車駐車場の設置基準（建築行為）

駐車場

集合住宅	原則として、事業区域内に計画戸数の50パーセント以上の台数分
集合住宅以外	利用用途により必要と認める台数分

自転車駐車場

集合住宅	事業区域内に計画戸数の150パーセント以上の台数分。ただし、ワンルームマンションにあっては、100パーセント以上の台数分
百貨店、スーパーマーケット等	延床面積20平方メートルごとに1台
金融機関	延床面積25平方メートルごとに1台
遊技場	延床面積15平方メートルごとに1台
その他の施設	利用用途により必要と認める台数分

別表第9（第27条関係）

学校用地の確保の基準（開発行為・建築行為）

計画戸数等が1,000以上2,000未満の場合

小学校用地	計画戸数等×16.5平方メートル
-------	------------------

計画戸数等が2,000以上の場合

小学校用地	計画戸数等×16.5平方メートル
中学校用地	計画戸数等×10平方メートル

用地に相当する費用に代える場合

小学校	計画戸数等×16.5平方メートル×1平方メートル当たりの公示価格
中学校	計画戸数等×10平方メートル×1平方メートル当たりの公示価格

別記様式（略）

## 資料（新規則）

小平市開発事業における手続及び基準等に関する条例施行規則 平成28年規則第62号  
小平市開発事業における手続及び基準等に関する条例施行規則（平成17年規則第21号）の全部を改正する。  
（趣旨）

第1条 この規則は、小平市開発事業における手続及び基準等に関する条例（平成28年条例第17号。以下「条例」という。）の施行について必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条 この規則において使用する用語は、条例において使用する用語の例による。

（一体的利用が可能な2以上の土地）

第3条 条例第2条第5号の規則で定める一体的利用が可能な2以上の土地は、地形又は土地の利用状況等から一体としての利用に供することが可能である土地（幅員が6メートル未満の水路、里道、道路（公道を除く。）その他これらに類するものにより分断された土地を含む。）をいう。

（土地所有者が同一の期間）

第4条 条例第2条第5号の規則で定める期間は、条例第6条第1項の規定による届出があった日、条例第8条第2項の規定による届出があった日又は条例第16条第2項の規定による提出があった日のいずれか早い日の直前1年間とする。

（周辺住民の範囲）

第5条 条例第2条第9号の規則で定める者は、次のとおりとする。

- (1) 開発行為及び敷地分割行為の場合においては、事業区域の面積が3,000平方メートル未満の場合にあっては事業区域の境界線から30メートル以内、3,000平方メートル以上の場合にあっては事業区域の境界線から50メートル以内の区域において土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を所有し、若しくは占有する者
- (2) 建築行為の場合においては、建築物が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年東京都条例第64号。第22条において「都条例」という。）第2条第1号に規定する中高層建築物（以下「中高層建築物」という。）に該当する場合は、事業区域の境界線から当該建築物の高さの2倍の水平距離又は50メートルのうち、いずれか大きい距離の範囲内の区域において土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を所有し、若しくは占有する者とし、建築物が中高層建築物に該当しない場合は、事業区域の境界線から30メートル（大規模開発事業に該当する場合は、事業区域の境界線から50メートル）以内の区域において土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を所有し、若しくは占有する者
- (3) 事業区域の境界線から幅員が6メートル以上の他の道路に接続するまでの間の幅員が6メートル未満の道路が、開発事業に係る工事に使用する車両（以下「工事車両」という。）の経路となる場合において、当該道路に接している土地を所有する者又は当該道路に接している敷地に建築物の全部若しくは一部を所有し、若しくは占有する者であって、当該工事車両の通行によって生活環境に著しい影響を及ぼされるもの
- (4) 工事車両の経路が通学路に指定されている場合においては、当該通学路に係る学校の学校長

（大規模土地取引行為の届出）

第6条 条例第6条第1項の規定による届出は、大規模土地取引行為届出書（別記様式第1号）に市長が必要と認める図書を添付して行うものとする。

（関連性が認められる者）

第7条 条例第6条第2項の規則で定める関連性が認められる者は、次の各号のいずれかに該当する者とする。ただし、市長が適当でないと認めるときは、この限りでない。

- (1) それぞれが親会社等（会社法（平成17年法律第86号）第2条第4号に規定する親会社その他これに準ずる会社等（会社、組合その他これらに準ずる事業体をいう。以下この号において同じ。）をいう。以下同じ。）、子会社等（同条第3号に規定する子会社その他これに準ずる会社等をいう。第17条第1号において同じ。）又は関連会社等（会社計算規則（平成18年法務省令第13号）第2条第3項第18号に規定する関連会社その他これに準ずる会社等をいう。第17条第1号において同じ。）の関係にある者
- (2) それぞれが親会社等を同一とするグループ会社の関係にある者
- (3) それぞれの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役その他これらに準ずる者をいい、監査役を除く。第17条第3号において同じ。）の全部又は一部が重複している者
- (4) 前3号に掲げるものに準ずる関係にあると市長が認める者

（一の土地取引行為とみなす期間）

第8条 条例第6条第2項の規則で定める期間は、先行する土地取引行為の完了日（不動産登記法（平成16年法律第123号）第11条の登記を行った日をいう。）前又は完了日の翌日から起算して1年以内とする。

（土地利用構想の届出）

第9条 条例第8条第2項の規定による届出は、土地利用構想届出書（別記様式第2号）に市長が必要と認める図書を添付して行うものとする。

（土地利用構想の届出に係る公告）

第10条 条例第9条第1項の規定による届出があった場合における公告は、次に掲げる事項を記載して行うものとする。

- (1) 大規模開発事業主の氏名及び住所（大規模開発事業主が法人の場合にあっては、その名称、代表者の氏名及び事業所の所在地）
- (2) 大規模開発事業に係る区域の土地の地番及び面積
- (3) 土地利用構想における主な土地利用目的
- (4) 土地利用構想の縦覧の場所及び期間
- (5) 条例第10条第1項に規定する土地利用構想に係る意見書の提出期間及び当該意見書の提出先

（大規模開発事業に係る説明会の開催の周知）

第11条 大規模開発事業主は、条例第9条第2項の規定により土地利用構想に係る説明会を開催しようとするときは、説明会を開催する日の7日前までに、事業区域内の道路に面した箇所（事業区域が2以上の道路に面している場合は、それぞれの道路に面した箇所）等に、次に掲げる事項について記載した標識を地面から標識の下端までの高さがおおむね1メートルとなるよう設置し、周辺住民に周知するものとする。

- (1) 開催日時
  - (2) 開催場所
  - (3) 前条第1号から第3号までに掲げる事項
- （説明会の開催状況等の報告）

- 第12条 条例第9条第3項の規定による報告は、説明会開催状況等報告書（別記様式第3号）に市長が必要と認める図書を添付して行うものとする。  
（土地利用構想に係る見解書の提出）
- 第13条 条例第11条第1項の規定による提出は、土地利用構想に係る見解書（別記様式第4号）により行うものとする。  
（土地利用構想に係る調整会の開催の手続）
- 第14条 条例第12条第1項の規定による求めは、土地利用構想に係る調整会開催請求書（別記様式第5号）により行うものとする。  
（土地利用構想に係る調整会の運営等）
- 第15条 土地利用構想に係る調整会は、公開する。  
2 市長は、土地利用構想に係る調整会の運営が阻害され、又は阻害されるおそれがあるときは、当該土地利用構想に係る調整会を中止することができる。  
3 土地利用構想に係る調整会の開催は2回までとし、開催することができる期間は、1回目の開催を条例第11条第2項の規定による公告の日の翌日から起算して4週間以内とし、2回目の開催を1回目の開催日の翌日から起算して3週間以内とする。  
（土地利用構想の変更の届出）
- 第16条 条例第13条第1項の規定による届出は、土地利用構想変更届（別記様式第6号）に市長が必要と認める図書を添付して行うものとする。  
（関連性が認められる事業主）
- 第17条 条例第15条第2項の規則で定める関連性が認められる事業主は、次の各号のいずれかに該当する事業主とする。ただし、市長が適当でないと認めるときは、この限りでない。  
(1) それぞれが親会社等、子会社等又は関連会社等の関係にある事業主  
(2) それぞれが親会社等を同一とするグループ会社の関係にある事業主  
(3) それぞれの役員の全部又は一部が重複している事業主  
(4) 前3号に掲げるものに準ずる関係にあると市長が認める事業主  
（一の開発事業とみなす期間）
- 第18条 条例第15条第2項の規則で定める期間は、次の各号に掲げる先行する事業の区分に応じ、当該各号に定める日前又は当該各号に定める日の翌日から起算して1年以内とする。  
(1) 条例第15条第1項の規定の適用を受ける開発事業 開発事業の完了日  
(2) 条例第15条第1項の規定の適用を受けない開発事業であって建築物の建築をする事業 建築基準法（昭和25年法律第201号）第7条第5項又は第7条の2第5項の検査済証が交付された日  
(3) 条例第15条第1項の規定の適用を受けない開発事業であって建築物の建築をしない事業 当該事業が完了した日  
（事業を行うとき）
- 第19条 条例第15条第2項の規則で定める事業を行うときは、次の各号に掲げる事業の区分に応じ、当該各号に定める行為をしたときとする。  
(1) 条例第8条第1項の規定の適用を受ける大規模開発事業 同条第2項の規定による届出  
(2) 条例第15条第1項の規定の適用を受ける開発事業（大規模開発事業を除く。） 条例第16条第2項の規定による提出  
(3) 条例第15条第1項の規定の適用を受けない開発事業であって建築物の建築をする事業 建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認の申請  
(4) 条例第15条第1項の規定の適用を受けない開発事業であって建築物の建築をしない事業 当該事業に係る工事の着手  
（開発事業に係る事業計画の協議等）
- 第20条 条例第16条第1項の規定による提出は、事前相談書（別記様式第7号）に別表第1に掲げる図書その他市長が必要と認める図書を添付して行うものとする。  
2 条例第16条第2項の規定による提出は、事前審査依頼書（別記様式第8号）に別表第2に掲げる図書その他市長が必要と認める図書を添付して行うものとする。  
3 事業主は、第1項の規定による提出の後に当該開発事業の計画を中止しようとするときは、開発事業取下書（別記様式第9号）に市長が必要と認める図書を添付して、市長に届け出なければならない。  
（標識の様式）
- 第21条 条例第17条第1項の標識（以下「標識」という。）の様式は、別記様式第10号によるものとする。  
（標識の設置の特例）
- 第22条 建築物が中高層建築物である場合において、都条例第5条第1項の規定により標識を設置したときは、条例第17条第1項の規定により標識を設置したものとみなすことができる。この場合においては、第26条及び第27条の規定を準用する。  
（標識の設置場所）
- 第23条 標識は、事業区域内の道路に面した箇所（事業区域が2以上の道路に面している場合は、それぞれの道路に面した箇所）等に、地面から標識の下端までの高さがおおむね1メートルとなるよう設置しなければならない。  
（標識の設置期間）
- 第24条 標識の設置期間は、次の各号に掲げる場合において、当該各号に定めるとおりとする。  
(1) 条例第15条第1項に規定する開発事業（大規模開発事業を除く。）に係る標識を設置する場合 条例第24条第1項の開発行為同意・協議依頼書、敷地分割行為協議依頼書又は建築行為協議依頼書を提出しようとする日の少なくとも15日前から開発事業の完了日まで  
(2) 大規模開発事業に係る標識を設置する場合 条例第24条第1項の開発行為同意・協議依頼書、敷地分割行為協議依頼書又は建築行為協議依頼書を提出しようとする日の少なくとも30日前から開発事業の完了日まで  
2 標識は、条例第16条第2項の規定による提出の日の翌日以降に設置することができるものとする。  
（標識の設置方法等）
- 第25条 事業主は、風雨のため容易に破損し、又は倒壊しない方法で標識を設置するとともに、記載事項が設置期間中不鮮明にならないよう標識を維持管理しなければならない。  
（標識の設置届）
- 第26条 条例第17条第2項の規定による届出は、標識を設置した日から3日以内に、標識設置届（別記様式第11号）により行うものとする。  
（標識の記載事項の変更）

- 第27条 事業主は、開発事業に係る事業計画を変更したときは、速やかに標識の記載事項を変更するとともに、標識記載事項変更届（別記様式第12号）により市長に届け出なければならない。  
（周辺住民への周知）
- 第28条 事業主は、条例第18条第1項の規定により周辺住民に対して説明会を開催しようとするときは、当該説明会を開催する日の5日前までに、条例第17条第1項により設置した標識に隣接した箇所に、開催日時、場所等を記載した案内標識を地面から案内標識の下端までの高さがおおむね1メートルとなるよう設置し、周辺住民に周知しなければならない。
- 2 条例第18条第1項の規定により周辺住民に対して説明する事項は、次のとおりとする。  
（1）事業区域の範囲及び土地利用計画（公共施設等の配置を含む。）  
（2）予定建築物の概要  
（3）開発事業の工期、工法、作業時間等  
（4）工事車両の規模及び通行経路  
（5）開発事業の工事による危害の防止策  
（6）開発事業に伴って生じる周辺の生活環境に及ぼす著しい影響及びその対策  
（7）その他市長が特に必要と認める事項  
（周辺住民に対する説明の報告）
- 第29条 条例第18条第4項の規定による報告は、住民説明報告書（別記様式第13号）に市長が必要と認める図書を添付して行うものとする。  
（中規模開発事業見解書の提出）
- 第30条 条例第20条第1項の規定による提出は、中規模開発事業見解書（別記様式第14号）により行うものとする。  
（中規模開発事業調整会の開催の手續）
- 第31条 条例第21条第1項の規定による求めは、中規模開発事業調整会開催請求書（別記様式第15号）により行うものとする。  
（中規模開発事業調整会の運営等）
- 第32条 中規模開発事業調整会は、公開する。  
2 市長は、中規模開発事業調整会の運営が阻害され、又は阻害されるおそれがあるときは、当該中規模開発事業調整会を中止することができる。  
3 中規模開発事業調整会の開催は1回とし、開催することができる期間は、条例第20条第2項の規定による公告の日の翌日から起算して4週間以内とする。  
（技術基準の適合通知等）
- 第33条 条例第23条第1項の開発基準適合通知書及び開発事業計画補正通知書並びに同条第2項の開発基準不適合通知書は、それぞれ別記様式第16号、別記様式第17号及び別記様式第18号によるものとする。  
（同意・協議）
- 第34条 条例第24条第1項の開発行為同意・協議依頼書、敷地分割行為協議依頼書及び建築行為協議依頼書は、それぞれ別記様式第19号、別記様式第20号及び別記様式第21号によるものとする。  
2 条例第24条第1項の規定による開発行為同意・協議依頼書の提出に当たっては別表第3に掲げる図書その他市長が必要と認める図書を、敷地分割行為協議依頼書の提出に当たっては別表第4に掲げる図書その他市長が必要と認める図書を、建築行為協議依頼書の提出に当たっては別表第5に掲げる図書その他市長が必要と認める図書をそれぞれ添付して行うものとする。  
（地位承継届）
- 第35条 条例第25条の規定による地位の承継の届出は、地位承継届（別記様式第22号）に市長が必要と認める図書を添付して行うものとする。  
（工事着手届）
- 第36条 条例第26条の規定による工事に着手しようとするときの届出は、工事着手届（別記様式第23号）に市長が必要と認める図書を添付して行うものとする。  
（中間検査等）
- 第37条 条例第27条の中間検査又は確認は、次に掲げる事項について行うものとする。  
（1）道路  
ア 路床  
イ 路盤  
ウ 雨水ます及び取付管  
（2）下水道施設  
ア 管、マンホール、鉄蓋その他必要な使用材料  
イ 下水道管渠<sup>きよ</sup>、マンホール、公ます及び取付管  
（3）消防水利施設  
ア 配筋（防火水槽）  
（4）擁壁  
ア 床付  
イ 配筋  
（工事完了届及び完了検査終了証）
- 第38条 条例第28条第1項の規定による工事が完了したときの届出は、工事完了届（別記様式第24号）に市長が必要と認める図書を添付して行うものとする。  
2 条例第28条第2項の完了検査終了証は、別記様式第25号によるものとする。  
（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。

(審議会の委員)

第41条 小平市土地利用審議会(以下「審議会」という。)の委員は、都市計画等に関して学識経験のある者のうちから、市長が委嘱する。

(審議会の会長及び副会長)

第42条 審議会に会長及び副会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(審議会の会議等)

第43条 審議会は、会長が招集する。

2 審議会は、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができない。

3 審議会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(会議の公開)

第44条 会議は、公開する。ただし、会長は、審議の内容が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、審議会の議により会議の全部又は一部を非公開とすることができる。

(1) 小平市情報公開条例(平成13年条例第29号)第7条各号に規定する情報が含まれる事案について審議を行うとき。

(2) 会議を公開することにより、公平かつ円滑な審議が著しく阻害されるおそれがあるとき。

(補則)

第45条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附 則(平成28年7月1日・平成28年規則第62号)

この規則は、平成29年1月1日から施行する。

附 則(平成30年6月29日・平成30年規則第29号)

(施行期日)

1 この規則は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の際現に小平市開発事業における手続及び基準等に関する条例(平成28年条例第17号)第16条第2項による事前審査依頼書を提出している開発事業(平成31年4月1日以後に工事が完了するものを除く。)に係る清掃施設の整備については、なお従前の例による。

附 則(平成31年2月14日・平成31年規則第8号)

この規則は、公布の日から施行する。

別表第1(第20条関係)

事前相談書添付図書(提出部数はそれぞれ20部ずつとする。)

	図書名	縮尺	備考
1	位置図	1/1, 500程度	住宅地図使用可
2	事業区域図	1/600以上	公図写しで事業区域を赤で囲み、隣接地の所有者名を記載
3	現況図	1/300以上	地形、既存構造物、既存公共施設等及び区域境界を記載
4	実測図	1/300以上	事業区域の面積を記載
5	土地利用計画図又は事業計画平面図	1/300以上	公共施設等の位置、形状及び用途を記載。ただし、建築行為の場合については、これらの事項を記載した1階平面図で代用可
6	建物立面図	1/300以上	4方向。最高高さを記載(建築行為のみ)

別表第2(第20条関係)

事前審査依頼書添付図書(提出部数はそれぞれ20部ずつとする。)

	図書名	縮尺	備考
1	位置図	1/1, 500程度	住宅地図使用可
2	事業区域図	1/600以上	公図写しで事業区域を赤で囲み、隣接地の所有者名を記載
3	現況図	1/300以上	地形、既存構造物、既存公共施設等及び区域境界を記載
4	実測図	1/300以上	事業区域の面積を記載
5	土地利用計画図又は事業計画平面図	1/300以上	公共施設等の位置、形状及び用途を記載。ただし、建築行為の場合については、これらの事項を記載した1階平面図で代用可
6	給排水計画平面図	1/300以上	既設及び新設の本管、取付管、給水引込管、ます等の位置及び口径を記載(土地利用計画図又は事業計画平面図に記載可)
7	各階建物平面図	1/300以上	建築行為のみ
8	建物立面図	1/300以上	4方向。最高高さを記載(建築行為のみ)
9	土地利用構想に係る指導又は助言に対する見解を記載した書面		条例第14条第1項の規定による指導又は助言を受けた場合のみ

別表第3(第34条関係)

開発行為同意・協議依頼書添付図書

	図書名	縮尺	備考
1	委任状		代理人に委任する場合のみ
2	地番表		事業区域内及び隣接地の町名、地番(若番順)、地目、地積(公簿)、所有者名等を記載
3	土地及び建物の登記事項証明書		全部事項証明書で、発行後3月以内のもの(写し可)

4	窓口協議報告書		協議図面がある場合はそれらも添付
5	位置図	1/1, 500程度	住宅地図使用可
6	事業区域図	1/600以上	公図写して事業区域を赤で囲み、隣接地の所有者名を記載
7	現況図	1/300以上	地形、既存構造物、既存公共施設等及び区域境界を記載
8	実測図	1/300以上	事業区域の面積を記載
9	求積図	1/300以上	事業に伴い整備される道路、道路後退部分及び公園等の面積を記載（実測図に記載可）
10	公共施設等の管理者に関する図面	1/300以上	土地利用計画図又は事業計画平面図に公共施設等の管理者及び用地の帰属を記載
11	造成計画平面図	1/300以上	区域境界並びに切土、盛土及び道路の位置を記載
12	造成計画縦断面図	1/300以上	切土及び盛土を記載
13	下水道計画平面図	1/300以上	排水施設の位置、形状及び寸法を記載
14	下水道計画縦断面図	1/300以上	排水施設の形状、寸法及び勾配を記載
15	道路雨水浸透施設縦断面図	1/300以上	道路雨水浸透施設の形状、寸法及び勾配を記載
16	公共施設等構造図	1/300以上	公共施設等の形状、寸法及び材料の種類を記載
17	公園緑地平面図	1/300以上	公園及び緑地の形状、寸法及び配置を記載（公園及び緑地がある場合のみ）
18	官有地等の境界確定図		公道、位置指定道路、水路等
19	都市計画証明等		用途地域境界、都市計画施設及び風致地区がある場合のみ

別表第4（第34条関係）

敷地分割行為協議依頼書添付図書

	図書名	縮尺	備考
1	委任状		代理人に委任する場合のみ
2	地番表		事業区域内及び隣接地の町名、地番（若番順）、地目、地積（公簿）、所有者名等を記載
3	土地及び建物の登記事項証明書		全部事項証明書で、発行後3月以内のもの（写し可）
4	窓口協議報告書		協議図面がある場合はそれらも添付
5	位置図	1/1, 500程度	住宅地図使用可
6	事業区域図	1/600以上	公図写して事業区域を赤で囲み、隣接地の所有者名を記載
7	現況図	1/300以上	地形、既存構造物、既存公共施設等及び区域境界を記載
8	実測図	1/300以上	事業区域の面積を記載
9	求積図	1/300以上	道路後退部分及び公園等の面積を記載（実測図に記載可）
10	公共施設等の管理者に関する図面	1/300以上	土地利用計画図又は事業計画平面図に公共施設等の管理者及び用地の帰属を記載
11	造成計画平面図	1/300以上	区域境界並びに切土、盛土及び道路の位置を記載
12	造成計画縦断面図	1/300以上	切土及び盛土を記載
13	下水道計画平面図	1/300以上	排水施設の位置、形状及び寸法を記載
14	下水道計画縦断面図	1/300以上	排水施設の形状、寸法及び勾配を記載
15	道路雨水浸透施設縦断面図	1/300以上	道路雨水浸透施設の形状、寸法及び勾配を記載
16	公共施設等構造図	1/300以上	公共施設等の形状、寸法及び材料の種類を記載
17	公園緑地平面図	1/300以上	公園及び緑地の形状、寸法及び配置を記載（公園及び緑地がある場合のみ）
18	官有地等の境界確定図		公道、位置指定道路、水路等
19	都市計画証明等		用途地域境界、都市計画施設及び風致地区がある場合のみ

別表第5（第34条関係）

建築行為協議依頼書添付図書

	図書名	縮尺	備考
1	委任状		代理人に委任する場合のみ
2	土地及び建物の登記事項証明書		全部事項証明書で、発行後3月以内のもの（写し可）
3	窓口協議報告書		協議図面がある場合はそれらも添付
4	位置図	1/1, 500程度	住宅地図使用可
5	事業区域図	1/600以上	公図写して事業区域を赤で囲み、隣接地の所有者を記載
6	現況図	1/300以上	地形、既存構造物、既存公共施設等及び区域境界を記載
7	実測図	1/300以上	事業区域の面積を記載
8	求積図	1/300以上	道路後退部分及び公園等の面積を記載（実測図に記載可）
9	公共施設等の管理者に関する図面	1/300以上	土地利用計画図又は事業計画平面図に公共施設等の管理者及び用地の帰属を記載
10	各階建物平面図	1/300以上	

1 1	建物立面図	1 / 3 0 0 以上	4 方向。最高高さを記載
1 2	下水道計画平面図	1 / 3 0 0 以上	排水施設の位置、形状及び寸法を記載
1 3	公共施設等構造図	1 / 3 0 0 以上	公共施設等の形状、寸法及び材料の種類を記載
1 4	公園緑地平面図	1 / 3 0 0 以上	公園及び緑地の形状、寸法及び配置を記載（公園及び緑地がある場合のみ）
1 5	日影図	1 / 3 0 0 以上	中高層建築物のみ
1 6	電波障害調査報告書		中高層建築物のみ
1 7	官有地等の境界確定図		公道、位置指定道路、水路等
1 8	都市計画証明等		用途地域境界、都市計画施設及び風致地区がある場合のみ

別表第 6（第 3 9 条、第 4 0 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	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き市長が認めたときは、この基準によらないことができる。 (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たときは、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。 (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。 (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 4 2 条に該当しない既存道路は、この限りでない。 (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。 (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。 (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、車道にあつては 4 0 型舗装とすること。 (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。	(1) 起点又は終点が公道に接続するもの (2) 公道に接続する袋路状道路で、延長が 3 5 メートルを超えるもの (3) 公道に接続する袋路状道路で、延長が 3 5 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 (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 (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
公園等	次に掲げる事項を基本として整備すること。 (1) 条例第 1 5 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, 0 0 0 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。 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 イ 設置後市に帰属しない場合においては、事業面積の 1 0 パーセント以上の公園等 (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。 (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、1 8 0 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こと。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。 (1 0) 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。）
下水道施設	次に掲げる事項を基本として整備すること。	下水道管渠、マンホール、公ます、

	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	取付管その他附属する施設
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りょう梁、ボックスカルバート、フェンス等
雨水浸透施設	<p>次に掲げる事項を基本として整備すること。</p> <p>(1) 下水道が合流式の区域においては、計画雨水量（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水量（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。</p> <p>(2) 下水道が分流式の区域においては、計画雨水量（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。</p> <p>(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。</p>	
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。</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。（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。）にあつては、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、60トンの防火水槽を1基</p> <p>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</p> <p>(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。</p> <p>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</p> <p>イ 延床面積が6,000平方メートル以上12,000平方</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>

	<p>方メートル未満の場合、60トンの防火水槽を1基</p> <p>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</p> <p>(4) 消火栓の設置について、市長と協議すること。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(8) 消火栓及び防火水槽に標識を設置すること。</p>	
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るときは、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。  <math display="block">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}</math></p> <p>イ 計画戸数等が100以上の場合は、次の算定式による。  <math display="block">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}</math></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>	
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、延床面積が300平</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>

	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	
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

別表第7（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8（第39条関係）

公共施設等の帰属に係る図書

	図書名	備考
1	位置図	住宅地区使用可
2	開発登録簿	開発行為の場合のみ（写し可）
3	公図写し	分筆等終了したもの
4	公共施設等の管理者に関する図面	
5	公共施設等平面図	公園等又は下水道施設の帰属がある場合のみ
6	公共施設等縦断面図	下水道施設又は道路雨水浸透施設の帰属がある場合のみ
7	公共施設等構造図	
8	境界図	道路、公園等その他の公共施設等の用地の帰属がある場合のみ
9	求積図	道路、公園等その他の公共施設等の用地の帰属がある場合のみ（道路中心も記入）
10	寄付申請書	
11	登記原因証明情報兼登記承諾書	道路、公園等その他の公共施設等の用地の帰属がある場合のみ
12	境界確認書	道路、公園等その他の公共施設等の用地の帰属がある場合のみ
13	土地の登記事項証明書	道路、公園等その他の公共施設等の用地の帰属がある場合のみ（全部事項証明書で、地目変更及び権利抹消後のもの）
14	法人の登記事項証明書	
15	印鑑証明	発行後3月以内のもの

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

別記様式（略）