

《凡例》

□ : 清瀬市住環境の整備に関する条例（条文）

□ : 清瀬市住環境の整備に関する条例施行規則（条文）

○清瀬市住環境の整備に関する条例

平成18年3月31日条例第5号

改正

平成22年3月26日条例第5号

平成26年3月31日条例第12号

令和4年3月29日条例第7号

清瀬市住環境の整備に関する条例

目次

前文	1ページ～
第1章 総則（第1条—第6条）	2ページ～
第2章 市民が進めるまちづくりの推進（第7条—第13条）	4ページ～
第3章 地区計画等の案の作成（第14条—第18条）	7ページ～
第4章 大規模土地取引行為の届出（第19条・第20条）	8ページ～
第5章 大規模開発事業の手続（第21条—第26条）	9ページ～
第6章 開発事業（第27条—第32条）	12ページ～
第7章 開発事業の事務手続等（第33条—第46条）	14ページ～
第8章 都市計画法に基づく開発許可の基準（第47条・第48条）	22ページ～
第9章 公共施設等の整備基準（第49条—第56条）	23ページ～
第10章 中高層建築物（第57条—第59条）	30ページ～
第11章 自動車駐車場施設等（第60条—第62条）	31ページ～
第12章 ワンルーム形式の共同住宅（第63条—第65条）	32ページ～
第13章 雑則（第66条—第73条）	34ページ～
附則	36ページ～

清瀬市は、都心からわずか25キロメートル圏内に位置しながら、柳瀬川の水辺空間をはじめ、川沿いの崖線の緑、武蔵野の面影を残す雑木林、病院街の緑、広大な生産緑地など、豊かな自然に恵まれています。

こうした自然豊かな環境と景観、そして医療・福祉施設及び関係大学の集積は、清瀬市民が歴史的に受け継ぎ、育んできた貴重な財産であり、清瀬市の個性になっているため、私たちは、個性を生かした魅力あるまちづくりを進めるとともに、かけがえのない市民の財産を後世に引き継いでいく義務があります。

特に、武蔵野の原風景ともいえる里山の雑木林は、私たちの先人が、生活の糧として長い間守り育ててきたものであり、そこでは今なお可憐な野草が四季を彩り、野鳥が営巣・飛来するなど、その生態系を維持しようとしています。また、私たちの憩いの場にもなっています。しかし近年では、大規模な宅地開発により雑木林が伐採され、減少の一途にあるほか、景観をも損ね、私たちの住環境に大きな変化をもたらしています。

一度緑を失い、生態系を壊してしまうと、その代償が如何に大きなものか世界各地で実証済みです。

清瀬市は、市民や事業主との協働により、自然環境を守り、育み、自然と調和した快適な住環境を整え、整然とした街並みを形成するため、今後のまちづくりの規範となる「条例」を市民とともに制定します。

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の規定に基づき定めた都市計画に関する基本的な方針（以下「都市計画マスタープラン」という。）の実現を図るために必要な事項を定め、市、市民及び事業主の協働により、豊かな自然を生かした住みよいまちづくりを実現することを目的とする。

(基本的考え方)

第2条 市のまちづくりは、土地については、公共の福祉を優先させるものとするとして定めた土地基本法（平成元年法律第84号）及び環境への負荷の少ない持続的発展が可能な社会の構築を旨とする環境基本法（平成5年法律第91号）の理念を踏まえ、総合的かつ計画的に行わなければならない。

2 市のまちづくりは、高齢者や障害者等を含むすべてに配慮した考え方を基本に行わなければならない。

3 市のまちづくりは、市の財産である武蔵野の緑と水辺の環境を守り、育み、生かすことを基本に行わなければならない。

(用語の定義)

第3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) 市民 市内に住所を有する者若しくは事業を営む者又は市内に土地若しくは建物を所有するものをいう。

(2) 地区住民等 一定の地区内において住所を有する者若しくは事業を営む者又は当該地区内の土地若しくは建物を所有するものをいう。

(3) 地区まちづくり協議会 まちづくりの推進を目的とする団体で、地区住民等の多数の合意のもとに計画を作成し、又は実践活動等を行う組織をいう。

(4) 開発事業 法第4条第12項に規定する開発行爲、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定する建築及び第27条に規定する行爲をいう。

(5) 開発区域 開発事業を行う土地の区域をいう。

(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及び工事を行おうとする者をいう。

(7) 建築物 建築基準法第2条第1号に規定する建築物をいう。

(8) 建築 建築基準法第2条第13号に規定する建築をいう。

(9) 近隣住民 開発区域の近隣で当該開発区域から開発事業の規模に応じて規則で定める距離以内（以下次号において「近隣区域」という。）において住所を有する者、事業を営む者及び土地又は建築物を所有するものをいう。

(10) 周辺住民 近隣区域の周辺で開発区域から開発事業の規模に応じて規則で定める距離以内において住所を有する者、事業を営む者及び土地又は建築物を所有するものをいう。

(11) 公共施設 法第4条第14項に規定する公共施設をいう。

(12) 公益施設 ごみ置場、集会所、保育所、小学校、中学校その他の住民の福祉を高める施設で公共施設に該当しないものをいう。

(市の責務)

第4条 市は、都市計画マスタープランの実現に向けて、まちづくりに係る必要な施策を策定するとともに、その推進に努めなければならない。

2 市は、前項の施策の策定及び推進に当たっては、市民及び事業主へ情報を提供するとともに、意見が反映されるように努めなければならない。

3 市は、まちづくりの推進のため、市民によるまちづくり活動の支援に努めなければならない。

4 市は、事業主に対して、まちづくりの推進のために必要な助言又は指導を行わなければならない。

5 市は、開発事業に係る紛争を未然に防止するとともに、紛争が生じたときには調整に努めなければならない。

(市民の責務)

第5条 市民は、市が行う都市計画マスタープランの実現に向けて、自ら主体的にまちづくりに取り組むとともに、市が行う施策に積極的に協力しなければならない。

(事業主の責務)

第6条 事業主は、自らの事業を実施するに当たっては、常に良好な環境及び景観が確保されるよう配慮するとともに、必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

2 事業主は、市が行う都市計画マスタープランの実現やまちづくりに関する各種施策に積極的に協力しなければならない。

3 事業主は、開発事業に係る紛争が生じたときは、自らその解決に努めなければならない。

清瀬市住環境の整備に関する条例施行規則

(趣旨)

第1条 この規則は、清瀬市住環境の整備に関する条例（平成18年清瀬市条例第5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。

(近隣住民及び周辺住民の範囲)

第2条 条例第3条第9号及び第10号の規則で定める距離は、別表第1のとおりとする。

別表第1（第2条関係）

近隣住民及び周辺住民の範囲

開発区域の面積	近隣住民	周辺住民
1,000平方メートル未満	開発区域の境界線から15メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの等倍の距離のいずれか長い距離	開発区域の境界線から30メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの2倍の距離とのいずれか長い距離
1,000平方メートル以上 3,000平方メートル未満	開発区域の境界線から20メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの等倍の距離のいずれか長い距離	開発区域の境界線から40メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの2倍の距離とのいずれか長い距離
3,000平方メートル以上	開発区域の境界線から30メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの等倍の距離のいずれか長い距離	開発区域の境界線から50メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの2倍の距離とのいずれか長い距離

第2章 市民が進めるまちづくりの推進

(地区まちづくり計画)

第7条 地区まちづくり計画とは、この条例に基づき地区住民等が主体となってまちづくりを推進していくため一定の区域内（以下「計画地区」という。）において、その地区の土地利用等に関する計画を定めたものをいう。

(地区まちづくり計画素案の策定)

第8条 市民は、都市計画マスタープランの実現を図ることを目的として、計画地区を定め、次に掲げる事項を内容とする地区まちづくり計画素案（以下この章において「計画素案」という。）を策定することができる。

- (1) 地区まちづくり計画の名称
- (2) 地区まちづくり計画の位置及び区域
- (3) 土地利用等の目標及び方針
- (4) 前3号に定めるもののほか、まちづくりを推進するための必要事項

(地区まちづくり協議会)

第9条 市民は、前条に規定する計画素案の策定その他市民が進めるまちづくりを推進させるため、次に掲げる事項を条件とした地区まちづくり協議会（以下「協議会」という。）を設立することができる。

- (1) 地区まちづくり計画の策定を目的としていること。
 - (2) 構成員が、計画地区の地区住民等であること。
 - (3) 地区住民等の自発的参加の機会が保障されていること。
 - (4) 規約を有し、かつ、代表者の定めがあること。
- 2 前項の規定により市民が協議会を設立するときは、規則で定めるところにより市長に申請し、認定を受けなければならない。
- 3 市長は、協議会の活動に対し、専門家の派遣又は技術的支援等を行うことができる。

(地区まちづくり協議会の申請等)

第3条 条例第9条第2項に規定する申請は、地区まちづくり協議会（以下「協議会」という。）を設立しようとする団体（以下「団体」という。）が地区まちづくり協議会認定申請書に別表第2に掲げる図書を添付して行う。

- 2 条例第9条第1項第2号に規定する構成員の数は、計画地区の一部に偏ることなく、計画地区全体の地区住民等の10分の1程度であること。
- 3 市長は、第1項に規定する申請書を受理した場合は、その内容を審査し、協議会の認定に係る可否を決定し、地区まちづくり協議会認定（却下）通知書により当該申請者に通知するものとする。

別表第2（第3条関係）

地区まちづくり協議会認定申請書添付図書

番号	提出書類
1	団体の規約
2	団体の事業活動計画書
3	団体の対象地区を示す図面
4	団体の構成員名簿
5	その他市長が必要と認めた図書

(地区まちづくり計画の提案等)

- 第10条** 協議会は、第8条の規定に基づく計画素案を策定し、当該計画素案が次に掲げる事項を満たしたときは、市長に、当該計画素案を提案することができる。
- (1) 満18歳以上の地区住民等の2分の1以上の同意を得ていること。
 - (2) 0.3ヘクタール以上の計画地区を対象としていること。
 - (3) まちづくりの目標及び方針を定めていること。
 - (4) 土地利用等に関する事項を定めていること。
 - (5) 前各号に定めるもののほか、まちづくりを推進するために必要な事項を定めていること。
- 2 協議会は、前項の規定により素案の提案を行うときは、提案理由を記載した書面を市長に提出しなければならない。

(地区まちづくり計画の提案書)

- 第4条** 条例第10条に規定する提案は、地区まちづくり計画提案書に別表第3に掲げる図書を添付して行う。

別表第3 (第4条関係)

地区まちづくり計画提案書添付図書

番号	提出書類
1	計画書
2	位置図
3	区域図 (道路、鉄道及び河川等により区域が明示されていること。)
4	賛同者の署名簿
5	その他市長が必要と認めた図書

(地区まちづくり計画案の作成等)

- 第11条** 市長は、前条の提案がなされたときは、清瀬市都市計画審議会条例 (昭和32年清瀬町条例第10号) 第1条に規定する清瀬市都市計画審議会 (以下「審議会」という。) の意見を聴き、当該計画素案が適切であると認めたときは、当該計画素案に基づいた地区まちづくり計画の案を策定しなければならない。
- 2 市長は、前項の規定により地区まちづくり計画の案を策定しようとするときは、あらかじめその旨を告示し、当該地区まちづくり計画の案を、告示の日から2週間公衆の縦覧に供しなければならない。
- 3 市民は、前項の縦覧期間満了の日までに、地区まちづくり計画の案について、市長に意見書を提出することができる。

(地区まちづくり計画の決定等)

- 第12条** 市長は、前条の規定による手続の後に審議会の議を経て、地区まちづくり計画を決定しなければならない。
- 2 市長は、地区まちづくり計画を決定することが適切でないと判断したときは、速やかにその旨及び理由を協議会に通知しなければならない。
- 3 市長は、地区まちづくり計画を決定したときは、その旨を告示し、当該地区まちづくり計画を告示の日から2週間公衆の縦覧に供しなければならない。
- 4 市長は、地区まちづくり計画を決定したときは、法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画 (以下「地区計画」という。) の策定に努めなければならない。
- 5 前3条の規定は、地区まちづくり計画の変更について準用する。

(地区まちづくり協議会に対する通知)

- 第5条** 条例第12条第1項及び第2項の規定による協議会に対する通知は、地区まちづくり計画決定 (却下) 通知書により行う。

(助言又は指導)

第13条 市長は、地区まちづくり計画の区域内で開発事業を行うものに対して、助言又は指導を行うことができる。

第3章 地区計画等の案の作成

(地区計画等の活用)

第14条 法第16条第2項の規定により、地区計画等の案の作成手続について必要な事項、及び同条第3項の規定により、市民又は利害関係人から地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の案（以下「地区計画等の素案」という。）の内容となるべき事項を申し出る方法については、この章の定めるところによる。

(地区計画等の素案の申出等)

第15条 市民、利害関係人又は協議会は、地区計画等の素案を市長に申し出ることができる。

- 2 前項の規定による申出を行うものは、地区計画等の素案の種類、名称、位置、区域及び内容を記載した書面並びにその他必要な書類を市長に提出しなければならない。
- 3 市長は、地区計画等に関する情報の提供その他必要な支援を行う。

(地区計画等の原案の縦覧)

第16条 市長は、地区計画等の案を作成しようとする場合においては、あらかじめ、次に掲げる事項を告示し、当該地区計画等の案の内容となるべき事項（以下この章において「地区計画等の原案」という。）を、告示の日から2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

- (1) 地区計画等の原案の内容のうち、種類、名称、位置及び区域
- (2) 縦覧場所

(説明会の開催等)

第17条 市長は、前条に定めるもののほか、地区計画等の原案の提示について必要があると認めるときは、説明会の開催その他必要な措置を講ずるものとする。

(地区計画等の原案に対する意見の提出方法)

第18条 法第16条第2項に規定する者は、第16条の規定により縦覧に供された地区計画等の原案について意見を提出しようとする場合においては、縦覧開始の日から3週間を経過する日までに、市長に意見書を提出して行う。

第4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19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（以下「土地に関する権利」という。）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（予約を含む。以下「大規模土地取引行為」という。）を締結して土地に関する権利を移転しようとするものは、大規模土地取引行為の日の3月前までに、規則で定めるところにより、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)

第6条 条例第19条に規定する届出は、大規模土地取引行為届出書に別表第4に掲げる図書を添付して行う。

別表第4（第6条関係）

大規模土地取引行為届出書添付図書

番号	提出書類
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	委任状（実印が押されたもの）
5	印鑑証明書（委任状を提出する場合のみ）
6	その他市長が必要と認めた図書

(大規模土地取引行為の届出に対する助言)

第20条 市長は、前条の規定による届出があった場合は、都市計画マスタープラン及び地区まちづくり計画等に照らし、当該届出に係る事項について助言を行うことができる。

2 市長は、前項の助言を行おうとするときは、審議会の意見を聴かななければならない。

第5章 大規模開発事業の手続

(土地利用構想の届出等)

第21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、当該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て、この章に規定する手続を完了しなければならない。

- (1) 開発区域の面積が5,000平方メートル以上の開発事業
 - (2) 計画戸数100戸以上の共同住宅等（2戸以上で形成された住宅で、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。以下同じ。）又は延べ面積が10,000平方メートル以上の建築物の建築
- 2 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て、手続を完了しなければならない。

(土地利用構想の届出)

第7条 条例第21条第1項に規定する届出は、土地利用構想届出書に別表第5に掲げる図書を添付して行う。

別表第5（第7条関係）

土地利用構想届出書添付図書

番号	提出書類
1	構想区域の案内図
2	土地利用構想図
3	構想区域及びその周辺の状況を示す写真
4	都市計画マスタープランとの整合を検討した図書
5	委任状（実印が押されたもの）
6	印鑑証明書（委任状を提出する場合のみ）
7	その他市長が必要と認めた図書

(延べ面積の適用)

第8条 条例第21条第1項第2号及び条例第27条第1項第3号から第6号までに規定する建築物の建築のうち、増築、改築又は移転にかかる同号の延べ面積の適用範囲については、当該増築、改築又は移転する部分とする。

(土地利用構想の公開等)

第22条 市長は、前条の規定による土地利用構想の届出があったときは、速やかにその旨を告示し、当該土地利用構想の写しを告示の日から2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

- 2 大規模開発事業主は、前項に規定する期間内に、前条の規定により届け出た土地利用構想を同条の規定により届け出た開発区域の周辺住民に周知させるため、規則で定めるところにより、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、開催日から起算して1週間以内に、当該説明会の開催状況及び結果等について、市長に報告しなければならない。

(大規模開発事業に係る説明会等)

第9条 条例第21条第1項に規定する大規模開発事業主は、条例第22条第2項に規定する説明会について、開催日の7日前までに開発区域の道路に接する部分（開発区域が2以上の道路に接する場合は、それぞれの道路に接する部分）に、次に掲げる事項について記載した標識を設置し、周辺住民に周知する。

- (1) 開催日時
- (2) 開催場所
- (3) 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、名称及び代表者の氏名並びに事業所等の所在地）
- (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

2 大規模開発事業主は、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に設置しなければならない。

3 条例第22条第3項の規定による報告は、大規模開発事業説明会報告書に別表第6に掲げる図書を添付して行う。

別表第6（第9条関係）

大規模開発事業説明会報告書添付図書

番号	提出書類
1	説明会配布資料
2	説明会記録
3	周辺住民範囲図
4	その他市長が必要と認めた図書

別表第1（第2条関係）

近隣住民及び周辺住民の範囲

開発区域の面積	近隣住民	周辺住民
1,000平方メートル未満	開発区域の境界線から15メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの等倍の距離のいずれか長い距離	開発区域の境界線から30メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの2倍の距離とのいずれか長い距離
1,000平方メートル以上 3,000平方メートル未満	開発区域の境界線から20メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの等倍の距離のいずれか長い距離	開発区域の境界線から40メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの2倍の距離とのいずれか長い距離
3,000平方メートル以上	開発区域の境界線から30メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの等倍の距離のいずれか長い距離	開発区域の境界線から50メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの2倍の距離とのいずれか長い距離

(意見書の提出等)

第23条 大規模開発事業について、地域の特性を生かした住みよい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項の縦覧開始の日から3週間を経過する日までに、市長に対し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つたときは、前項の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24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、当該意見書を受理した日から起算して2週間以内に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つたときは、速やかにその旨を告示し、意見書の写し及び見解書の写しを告示の日から2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

(土地利用構想の変更届出)

第25条 大規模開発事業主は、第21条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、速やかにその内容を市長に届け出なければならない。

2 市長は、前項による届出があった場合で、変更の内容が著しいとき、又は変更後の土地利用構想が都市計画マスタープラン若しくは地区まちづくり計画等に適合しないと認めたときは、当該大規模開発事業主に対し、改めて第21条から前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。

(指導又は助言)

第26条 市長は、第21条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、当該土地利用構想が都市計画マスタープラン又は地区まちづくり計画等に適合しないと認めたときは、当該土地利用構想を都市計画マスタープラン又は地区まちづくり計画等に適合させるために必要な助言又は指導を行うことができる。

第6章 開発事業

(適用範囲)

第27条 次に掲げる開発事業のいずれかを行おうとする事業主は、第8章及び第9章に規定する公共施設及び公益施設を設置するとともに、当該開発事業の施行に関し、この章及び次章に規定する手続等の必要な事項を遵守しなければならない。

- (1) 法第29条の規定による許可が必要な開発行為
- (2) 畑及び山林等（現況地目で、宅地以外のものをいう。）の土地を宅地とする行為又は現況地目が宅地であるものを新たに区画に分ける行為であって、かつ、開発区域の面積が500平方メートル以上のもの
- (3) 高さ（建築物の最も高い部分の地盤面からの高さ（避雷針又はアンテナに類する物は除く。））10メートルを超える建築物の建築
- (4) 16戸以上の共同住宅等を建築する場合
- (5) 延べ面積が500平方メートル以上の建築物の建築
- (6) ワンルーム形式の共同住宅（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で構成される共同住宅をいう。）で延べ面積が300平方メートル以上の建築物の建築

(条例第27条第1項に規定する開発事業の適用除外)

第10条 条例第27条第1項各号に規定する開発事業について自己の居住の用に供するものについては、同項の開発事業の適用としない。ただし、市長が特に必要と認めたときはこの限りでない。

(延べ面積の適用)

第8条 条例第21条第1項第2号及び条例第27条第1項第3号から第6号までに規定する建築物の建築のうち、増築、改築又は移転にかかる同号の延べ面積の適用範囲については、当該増築、改築又は移転する部分とする。

2 次に掲げる開発事業のいずれかを行おうとする事業主は、規則で定める基準を遵守しなければならない。

- (1) 開発区域の面積が500平方メートル以上の駐車場（前項第5号の適用を受けるものは除く。）の新設又は増設
- (2) 開発区域の面積が500平方メートル以上の墓地の新設

(条例第27条第2項の規則で定める基準)

第11条 条例第27条第2項の規則で定める基準のうち、同項第1号に関するものは、次の各号のとおりとする。

- (1) 開発区域内に雨水浸透施設を設置すること。
- (2) 開発区域の周辺に住宅が立地する場合は、騒音及び排気ガス等の対策を講じること。

2 条例第27条第2項の規則で定める基準のうち、同項第2号に関するものは、次の各号のとおりとする。

- (1) 開発区域内に当該開発区域の20パーセント以上の緑地を設けること。
- (2) 開発区域の周辺に住宅が立地する場合は、隣地境界線（住宅が立地する部分に限る。）に沿って幅員2メートル以上の緩衝緑地を設けること。
- (3) 開発区域内の墓所数の5パーセント以上の駐車台数の自動車駐車場を確保すること。
- (4) 新たな墓地の設置（既存墓地の拡張を除く。）を目的とする開発事業については、墓地から主要な道路に至る道路の幅員は、6メートル以上であること。
- (5) 開発区域内に雨水浸透施設を設置すること。

- 3 第1項各号に掲げる開発事業に該当しない事業であっても、同一敷地等一体的利用がなされていた土地若しくは所有者が同一であり、若しくは同一であった土地若しく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等であって、全体として一体的な土地の利用をし、若しくは一体的な土地の造成を行うことで第1項各号及び前項各号に規定する開発事業に該当することが見込まれるものについては、これらの事業は一つの開発事業としてみなす。ただし、関連性が認められないものは、この限りでない。

(1つの開発事業とみなす期間)

第12条 条例第27条第3項で規定する開発事業等を引き続いて行っているみなし期間は、開発事業等の完了の日から1年間とする。

(計画及び方針)

第28条 事業主は、開発事業の計画に当たっては、法第33条の基準を満たすほか、その他関係法令に定める事項及び都市計画マスタープラン等に適合させるよう努めなければならない。

(関係機関等との連携)

第29条 市長は、第27条に係る建築行為を通して良好なまちづくりを推進するため、東京都及び指定確認検査機関（建築基準法第77条の21に規定する指定確認検査機関をいう。）と連携を図らなければならない。

- 2 市長は、清瀬市の区域内の開発事業で隣接する市に影響を及ぼすと認められるもの又は隣接する市の区域内の開発事業で清瀬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、隣接する市の長に協定の締結等の必要な措置を講ずるよう協力を求める。
- 3 事業主は、自らが行う開発事業の影響が清瀬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。

(環境保全)

第30条 事業主は、開発事業計画の策定に当たっては、良好な住環境及び景観の確保に努めなければならない。

- 2 事業主は、開発区域内に現存する樹木等及び市が必要と認める樹木については、可能な限り緑地に取り入れるよう設計し、保存に努めなければならない。
- 3 事業主は、開発事業に係る工事の実施に当たって、騒音、振動及び粉じんその他周辺住民の生活環境に及ぼす影響（以下「公害」という。）の軽減に努めなければならない。
- 4 事業主は、開発事業によって発生した公害については、自らの責任において改善し、再発防止のために速やかに自己の責任において適切な措置を講じなければならない。

(都市計画事業等への協力)

第31条 事業主は、開発区域内に東京都又は市が計画している公共施設があるときは、その計画に適合するよう協力しなければならない。

(事故防止)

第32条 事業主は、事業中の事故の発生を未然に防ぐため、開発区域周辺の安全対策等について事前に対策を講じなければならない。

第7章 開発事業の事務手続等

(開発事業の届出)

第33条 事業主は、開発事業を行おうとするときは、規則で定めるところにより、当該開発事業の計画を市長に届け出なければならない。

(開発事業の届出)

第13条 条例第33条の規定による届出は、開発基本計画書に別表第7に掲げる図書を添付して行う。

別表第7 (第13条関係)

開発基本計画書添付図書

番号	提出書類
1	開発区域の現況図
2	開発区域の案内図
3	開発区域及びその周辺の状況を示す写真
4	開発区域の公図の写し
5	開発区域の概要を示した図書
6	委任状（実印が押されたもの）
7	印鑑証明書（委任状を提出する場合のみ）
8	その他市長が必要と認めた図書

※明示すべき事項や必要枚数等は、『添付図書一覧表』に記載。

(標識の設置)

第34条 事業主は、前条に規定する開発事業の計画を届け出たときは、当該届出の翌日から起算して7日以内に、開発事業の計画について市民に周知を図るため、開発区域内の見やすい場所に規則で定める標識を設置し、速やかに市長に届け出なければならない。

(案内板の設置及び届出)

第14条 条例第34条に規定する標識は、開発基本計画案内板とし、市長への届出は、開発基本計画案内板設置届により行う。

- 2 事業主は、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に設置しなければならない。
- 3 事業主は、標識を条例第43条に規定する工事完了の届出の日まで設置するものとし、設置期間中は、風雨等で破損や倒壊などせず、記載事項が不鮮明にならないように維持管理しなければならない。
- 4 事業主は、条例第33条に規定する開発事業の届出の内容に変更があった場合は、速やかに標識の記載事項を変更し、開発基本計画案内板記載事項変更届により市長に届け出なければならない。

※開発基本計画案内板設置届（記載事項変更届）には、案内図、該当看板を撮影した写真を添付。

(周辺住民への周知)

- 第35条** 事業主は、周辺住民に対し、説明会等の方法により開発事業計画及び工事計画について説明し、十分に話し合いを行い、その理解を得るよう努めなければならない。
- 2 事業主は、前項の規定による説明会等を行ったときは、周辺住民からの意見及び要望等の内容を速やかに市長に報告しなければならない。

(開発事業に係る説明会等)

- 第15条** 条例第27条第1項に規定する開発事業の事業主は、条例第35条第1項に規定する説明会について、開催日の7日前までに開発区域の道路に接する部分（開発区域が2以上の道路に接する場合は、それぞれの道路に接する部分）に、次に掲げる事項について記載した標識を設置し、周辺住民に周知する。
- (1) 開催日時
 - (2) 開催場所
 - (3) 事業主の氏名及び住所（開発事業主が法人の場合にあつては、名称及び代表者の氏名並びに事業所等の所在地）
 - (4) 開発事業に係る区域の土地の地名、地番及び面積
 - (5) 開発事業の規模、構造及び用途
- 2 事業主が、条例第35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) 開発区域の範囲及び土地利用計画（公共施設の配置含む。）
 - (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影響とその対策
 - (7) その他市長が特に必要と認める事項
- 3 条例第35条第2項に規定する報告は、周辺住民説明実施報告書により行う。
 ※説明会等配布資料、説明会等記録、周辺住民範囲図、その他図書を添付。

別表第1（第2条関係）

近隣住民及び周辺住民の範囲

開発区域の面積	近隣住民	周辺住民
1,000平方メートル未満	開発区域の境界線から15メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの等倍の距離のいずれか長い距離	開発区域の境界線から30メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの2倍の距離とのいずれか長い距離
1,000平方メートル以上 3,000平方メートル未満	開発区域の境界線から20メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの等倍の距離のいずれか長い距離	開発区域の境界線から40メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの2倍の距離とのいずれか長い距離
3,000平方メートル以上	開発区域の境界線から30メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの等倍の距離のいずれか長い距離	開発区域の境界線から50メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの2倍の距離とのいずれか長い距離

(事前協議)

第36条 事業主は、前条に規定する周辺住民への周知後、規則で定めるところにより、事前協議申請書を市長に提出するとともに、協議しなければならない。

2 事業主は、前項の事前協議申請書の内容に変更が生じたときは、事前協議変更届書を速やかに市長に提出しなければならない。

(事前協議準備書の提出)

第16条 事業主は、条例第36条第1項に規定する事前協議申請書を提出する前に、あらかじめ事前協議準備書に別表第8に掲げる図書を添付して提出し、関係する各担当課等と協議しなければならない。

(事前協議申請)

第17条 条例第36条第1項に規定する申請は、事前協議申請書に別表第9に掲げる図書を添付して行う。

2 条例第36条第2項に規定する申請は、事前協議変更届書に別表第9に掲げる図書のうち市長が必要と認めたものを添付して行う。

3 事業主は、条例第36条第1項に規定する事前協議申請を取り下げようとするときは、事前協議申請取下げ書を市長に速やかに提出しなければならない

別表第8 (第16条関係)

事前協議準備書添付図書

番号	提出書類
1	開発区域の現況図
2	開発区域の案内図
3	開発区域の公図の写し
4	平面計画図（土地利用計画図、道路平面計画図、給排水平面計画図等）
5	建物の立面図（条例第27条第1項第3号から第6号までの場合のみ）
6	構造図（公共施設等）
7	縦断図（道路・汚水等）
8	植栽計画図
9	公園・緑地計画図（公園等の整備がある場合のみ）
10	その他市長が必要と認めた図書

※明示すべき事項や必要枚数等は、『添付図書一覧表』に記載。

別表第9 (第17条関係)

事前協議申請書添付図書

番号	提出書類
1	開発区域の案内図
2	事前協議準備書の写し
3	開発事業計画書
4	公共施設等所有・管理協議書
5	開発区域の公図（写し可）
6	開発区域隣接土地所有者一覧表
7	土地登記簿全部事項証明書（写し可）
8	求積図
9	開発区域の現況図
10	平面計画図（土地利用計画図、道路平面計画図、給排水平面計画図等）
11	縦断図（道路・汚水等）
12	構造図（公共施設等）
13	造成計画図（盛土切土・地盤高等）
14	各階の平面図（条例第27条第1項第3号から第6号までの場合のみ）

15	建物の立面図（条例第27条第1項第3号から第6号までの場合のみ）
16	日影図（中高層建築物の場合のみ）
17	テレビ等電波障害予測調査報告書（中高層建築物の場合のみ）
18	植栽計画図
19	公園・緑地計画図（公園等の整備がある場合のみ）
20	周辺住民説明実施報告書
21	その他市長が必要と認めた図書

※明示すべき事項や必要枚数等は、『添付図書一覧表』に記載。

（条例適合証明書）

第37条 市長は、前条による協議を行い、その内容が次章から第12章までに規定する公共施設等の整備基準等に適合していると認めたときは、住環境の整備に関する条例適合証明書を事業主に交付するものとする。

(同意・協議及び協定の締結等)

- 第38条** 事業主は、第36条による協議がすべて整ったときは、同意・協議申請書（第27条第1項第1号に規定する開発事業については、法第32条の規定に基づく同意及び協議とする。）を市長に提出することができる。
- 2 市長は、第36条に規定する協議が成立したときは、事業主及び土地所有者との間で、公共施設及び公益施設の整備、管理及び帰属その他必要な事項について、協定を締結するものとする。
 - 3 市長は、前項の協定を締結するとともに、規則で定める同意を証する書面を事業主に交付する。

(同意・協議申請書等)

- 第18条** 条例第38条第1項に規定する申請は、同意・協議申請書に別表第10に掲げる図書を添付して行う。
- 2 事業主は、前項の同意・協議申請内容に変更が生じたときは、同意・協議変更届書を市長に速やかに提出しなければならない。
 - 3 事業主は、第1項の申請を取り下げようとするときは、同意・協議申請取下げ書を市長に速やかに提出しなければならない。

(開発同意協定書等)

- 第19条** 条例第38条第2項に規定する協定が締結したときの協定書は、開発同意協定書とする。
- 2 条例第38条第3項に規定する書面は、開発同意証明書とする。

別表第10（第18条関係）

同意・協議申請書添付図書

番号	提出書類
1	開発区域の案内図
2	公共施設等所有・管理協議書
3	開発区域の公図の写し
4	開発区域隣接土地所有者一覧表
5	土地登記簿全部事項証明書（写し可）
6	平面計画図（土地利用計画図、道路計画平面図、給排水平面計画図等）
7	その他市長が必要と認めた図書

※明示すべき事項や必要枚数等は、『添付図書一覧表』に記載。

(地位の継承)

- 第39条** 前条の協定を締結した後に、売買又は相続等により事業主又は土地所有者となった者は、規則で定める地位の継承に関する書類を市長に提出しなければならない。

(地位の承継届)

- 第20条** 条例第39条に規定する書類の提出は、地位の承継届に別表第11に掲げる図書を添付して行う。

別表第11（第20条関係）

地位の承継届添付図書

番号	提出書類
1	適法に承継したことを証明する書類
2	その他市長が必要と認めた図書

※明示すべき事項や必要枚数等は、『添付図書一覧表』に記載。

(工事着手の制限)

第40条 事業主は、第38条第2項に規定する協定を締結した日以後（第27条第1項第1号に規定する開発事業については、法第29条の規定に基づく開発許可日以後とする。）でなければ、開発事業に関する工事（以下「工事」という。）を着手することができない。

(工事着手の届出)

第41条 事業主は、工事を着手しようとするときは、規則で定める工事着手届を市長に提出しなければならない。

(工事着手届)

第21条 条例第41条に規定する届出は、工事着手届に工事工程表を添付して行う。

(中間検査)

第42条 事業主は、第38条第2項に規定する協定に基づき工事の進捗状況によって、必要に応じて中間検査又は確認を受けるものとする。

(中間検査)

第22条 条例第42条に規定する中間検査は、市長が必要と認める工事についても行うものとし、事業主は、中間検査を受けるに当たっては、中間検査願書に別表第12に掲げる図書を検査日の7日前までに提出しなければならない。

2 市長は、前項の中間検査により、条例第38条第2項に規定する協定の内容との適否を確認する。

別表第12（第22条関係）

中間検査願書添付図書

番号	提出書類
1	案内図
2	平面計画図（土地利用計画図）
3	実測平面図及び実測縦断図（道路・汚水等）
4	土地境界図
5	工事写真
6	その他市長が必要と認めた図書

※明示すべき事項や必要枚数等は、『添付図書一覧表』に記載。

(工事完了の届出)

第43条 事業主は、工事が完了したときは、速やかに規則で定める工事完了届を市長に提出しなければならない。

(工事完了届)

第23条 条例第43条に規定する届出は、工事完了届に工事工程表を添付して行う。

(完了検査)

第44条 市長は、前条の規定による届出があったときは、工事が協定に適合しているかどうかを検査しなければならない。

- 2 市長は、前項の検査の結果、第38条第2項により締結した協定の内容に適合していない箇所があると認めるときは、事業主に対して当該箇所を是正するよう指導する。

(完了検査)

第24条 条例第44条第1項に規定する検査（以下この条において「完了検査」という。）は、完了検査願書に別表第13に掲げる図書を添付して受けるものとする。

- 2 市長は、完了検査により当該工事が条例第38条第2項に規定する協定の内容に適合していると認めるときは完了検査適合通知書を、適合していないと認めるときはその理由及び期限を付して是正すべき内容を記載した完了検査結果是正通知書を当該事業主に交付しなければならない。

別表第13（第24条関係）

完了検査願書添付図書

番号	提出書類
1	案内図
2	平面計画図（土地利用計画図）
3	土地境界図
4	その他市長が必要と認めた図書

※明示すべき事項や必要枚数等は、『添付図書一覧表』に記載。

(開発事業における公共施設等の整備)

第45条 事業主は、開発事業において必要となる公共施設及び公益施設については、条例及び規則で定めるところにより、自らの負担と責任において整備しなければならない。

(公共施設等の管理及び帰属)

第46条 事業主は、開発事業によって整備された公共施設及び公益施設の管理及び帰属について、事業完了後速やかに市に移管の手続を行わなければならない。

2 市長は、前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当するときは、当該各号に規定する事項に関して、別に取り扱いを定めることができる。

(1) 開発事業の施工に関して特に市長が必要と認めたとき 当該公共施設の管理及び帰属の時期

(2) 公益施設の目的及び管理上特に市長が必要と認めたとき 当該公益施設の管理及び帰属

3 第1項に規定する公共施設及び公益施設の管理及び帰属については、規則で定める。

(公共施設等の管理及び帰属)

第25条 事業主は、条例第46条第1項に規定する手続が円滑に行われるよう市長の指示に従い、当該施設の確定測量、境界石の埋設、並びに境界図及び施設完成図の作成等を行わなければならない。

2 前項の手続の際に必要なとする書類等については、別表第14のとおりとする。

別表第14 (第25条関係)

公共施設等帰属関係

番号	提出図書
1	公共用地譲渡承諾書
2	案内図
3	公図の写し
4	地積測量図
5	土地境界図（作成者の押印、測量年月日の記載及び縮尺1/250の図示がなされたもの、A2、A3又はA4のいずれかの用紙サイズ）
6	土地登記簿全部事項証明書写し
7	登記承諾書
8	登記原因証明情報
9	印鑑証明書
10	その他市長が必要と認めた図書

※明示すべき事項や必要枚数等は、『添付図書一覧表』に記載。

第8章 都市計画法に基づく開発許可の基準

(都市計画法第33条第3項に基づく公園及び緑地等の整備)

第47条 第27条第1項第1号に規定する開発事業の場合は、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、開発区域の面積3,000平方メートル以上にあつては、開発区域の面積の6パーセントの公園等とする。

(公園等の基準の特例)

第26条 東京都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）の適用を受ける開発事業については、条例第47条に定める基準に基づき設置される公園等の面積に東京都における自然の保護と回復に関する条例施行規則（平成13年東京都規則第39号）第52条第2項第7号に定める基準に基づき設置される公共的緑地の面積を含めることを妨げない。

(都市計画法第33条第4項に基づく敷地面積の最低限度)

第48条 第27条第1項第1号に規定する開発事業の場合は、法第33条第4項の規定による敷地面積の制限のうち、宅地の一区画当たりの敷地面積の最低限度は、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域及び第二種住居地域にあつては、120平方メートルとする。ただし、敷地の状況によりやむを得ないと市長が認めた場合は、3区画を上限として110平方メートル以上とすることができる。

(条例第48条及び第50条の最低限度の適用)

第27条 開発区域又は複数の区画からなる開発事業のうちの1区画（以下この条において「区域等」という。）が、条例第48条及び第50条の規定により敷地面積の最低限度の適用を受ける用途地域（以下この条において「用途地域」という。）にまたがる場合において、その区域等の敷地の過半が用途地域に属するときは、当該区域等の全部について条例第48条及び第50条の規定を適用し、その区域等の敷地の過半が用途地域の外に属するときは、当該区域等の全部について条例第48条及び第50条の規定を適用しない。

第9章 公共施設等の整備基準

(公園及び緑地等の整備)

第49条 第47条に規定するもののほか、公園等の整備については、次に定めるとおりとする。

- (1) 開発区域の面積2,000平方メートル未満にあつては、事業主は規則で定める基準により植栽するものとする。
- (2) 開発区域の面積2,000平方メートル以上にあつては、開発区域の面積の3パーセントに相当する公園等を整備するものとする。
- 2 市長は、前項第2号に規定する公園等について、周辺に公園等があり、市長が公園等の整備を必要ないと認めた場合には、3パーセントに相当する公園等を規則で定めるところにより、金銭納付に替えることができる。
- 3 市長は、第47条に規定する整備基準に加えて、次の各号の規模に応じて当該各号に定める基準の公園等の整備に関する協議を事業主とすることができる。
 - (1) 開発区域の面積5,000平方メートル以上10,000平方メートル未満にあつては、開発区域の面積の2パーセント以上
 - (2) 開発区域の面積10,000平方メートル以上にあつては、開発区域の面積の4パーセント以上

(条例第49条第1項第1号の規則で定める基準)

第28条 条例第49条第1項第1号の規則で定める基準は、次の各号に掲げるとおりとする。ただし、市長が認めたときは、市長との協議により施工方法等を定める。

- (1) 条例第27条第1項第1号及び第2号に規定する開発事業については、生垣の設置及び敷地内の緑化に努めるものとする。
- (2) 条例第27条第1項第3号から第6号までに規定する開発事業については、敷地面積から建築面積を除いた面積の20パーセント以上を緑化面積とし、別表第15のとおり植栽本数に換算し整備するものとする。

別表第15 (第28条関係)

緑化面積の整備基準

植栽本数	緑化面積10平方メートル＝中木(注1) 1本＋それ以外の樹木3本
------	----------------------------------

(注1) 成木の樹高が2メートル以上の樹木

(公園等の整備基準)

第29条 条例第47条及び第49条の規定により設置する公園等の整備基準は、次に掲げるものとする。ただし、市長が認めたときは、市長との協議により定めることができる。

- (1) 公園等は、分断されずに1箇所に必要な面積が確保されていること。
- (2) 不特定多数の市民が利用できる公道に面していること。
- (3) 公園の施設に関する整備基準は、別表第16のとおりとし、その内容及び数量、その他の事項については別途協議するものとする。
- (4) 公園の形状は、正方形に近い形とする。

別表第16 (第29条関係)

公園施設に関する整備基準

公園施設	
300平方メートル以下	①園名板 ②ベンチ ③園内灯 ④幼児用遊具・健康遊具・日除け・鉄棒・散水栓 ⑤車止め ⑥ダスト舗装 ⑦浸透トレンチ ⑧フェンス
301平方メートルから500平方メートル	①園名板 ②ベンチ ③園内灯 ④幼児用遊具・健康遊具・日除け・鉄棒・水飲み場・足洗い場・滑り台・シーソー ⑤車止め ⑥ダスト舗装 ⑦浸透トレンチ ⑧フェンス
501平方メートル以上	①園名板 ②ベンチ ③園内灯 ④幼児用遊具・健康遊具・日除け・鉄棒・水飲み場・足洗い場・滑り台・シーソー・ブランコ ⑤車止め ⑥ダスト舗装 ⑦浸透トレンチ ⑧フェンス

(条例第49条第2項の規則で定める金銭納付)

- 第30条** 条例第49条第2項の周辺に公園等があり、市長が公園等の整備を必要ないと認めた場合とは、当該開発区域の境界線から250メートルの範囲以内に、既存の公園等の一部又は全部が含まれる場合をいう。
- 2 条例第49条第2項の規則で定める金銭納付の算出基準は、開発区域の近傍宅地1平方メートル当たりの価格（金銭納付する日の属する年度の固定資産税の税額を計算する場合の土地の価格をいう。）に整備すべき公園等の面積を乗じた額（1,000円未満は切り捨て）とする。
- 3 前項の金銭納付は、条例第38条第2項の協定の締結までに行うものとする。

【逐条解説】公園等の整備基準（条例第47条及び第49条関係）

開発事業	開発区域面積	公園等の整備内容
第27条第1項		
第1号 (都市計画法 第29条による 開発行為)	2,000㎡未満	努力義務（生垣の設置及び敷地内の緑化）
	2,000㎡以上3,000㎡未満	面積3%相当の公園等（金銭納付へ代替可）
	3,000㎡以上5,000㎡未満	面積6%相当の公園等
	5,000㎡以上10,000㎡未満	面積8%相当の公園等（6+2%拡大可）
	10,000㎡以上	面積10%相当の公園等（6+4%拡大可）
第2号 (宅地造成)	2,000㎡未満	努力義務（生垣の設置及び敷地内の緑化）
	2,000㎡以上	面積3%相当の公園等（金銭納付へ代替可）
第3号～第6号 (建築行為)	2,000㎡未満	植栽整備
	2,000㎡以上	面積3%相当の公園等（金銭納付へ代替可）
備考	※開発区域面積は、全体面積からの算出となる。（後退道路及び新設道路等の土地面積も含む。） ※金銭納付は、周辺に公園等があり（公園等の当該開発区域の境界線から250mの範囲以内に、既存の公園等の一部又は全部が含まれており）、市長が当該開発での公園等の整備を必要ないと認めた場合に適用される。 ※植栽整備は、敷地面積から建築面積を除いた面積の20%以上を緑化面積とし、植栽本数（緑化面積10㎡＝中木（成木樹高が2m以上）1本＋それ以外の樹木3本）に換算し整備するものとする。（面積10㎡の範囲内に規定本数の整備を要するものではない。）	

(敷地面積の最低限度)

- 第50条** 宅地の一区画当たりの最低敷地面積は、第一種低層住居専用地域にあつては、120平方メートル以上とする。
- 2 第48条に規定するもののほか、宅地の一区画当たりの敷地面積の最低限度は、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域及び第二種住居地域にあつては、120平方メートルとする。ただし、敷地の状況によりやむを得ないと市長が認めた場合は、3区画を上限として110平方メートル以上とすることができる。
- 3 第48条及び前項の規定にかかわらず、地区計画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。

(条例第48条及び第50条の最低限度の適用)

- 第27条** 開発区域又は複数の区画からなる開発事業のうちの1区画（以下この条において「区域等」という。）が、条例第48条及び第50条の規定により敷地面積の最低限度の適用を受ける用途地域（以下この条において「用途地域」という。）にまたがる場合において、その区域等の敷地の過半が用途地域に属するときは、当該区域等の全部について条例第48条及び第50条の規定を適用し、その区域等の敷地の過半が用途地域の外に属するときは、当該区域等の全部について条例第48条及び第50条の規定を適用しない。

(道路の整備)

- 第51条** 道路の幅員は、6メートル以上とする。ただし、小区間で通行上支障がないと市長が認めた場合は、4.5メートル以上とすることができる。
- 2 開発区域内の道路及び接続する既存道路の整備は、法及び市の定める道路計画に適合させるものとする。
- 3 開発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、旧道路中心線から3メートルを後退した位置まで拡幅する。ただし、市長が特別な理由があると認めたときは、この限りでない。また、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。

(道路の構造等の技術基準)

第31条 条例第51条に規定する道路の整備については、清瀬市が管理する道路の構造の技術的基準に関する条例施行規則（平成25年清瀬市規則第24号）の規定に基づき、道路管理者の指示により施行するものとする。

(教育施設の整備)

第52条 事業主は、共同住宅等及び一戸建住宅の計画戸数（以下この章において「計画戸数」という。）200戸以上の開発事業については、その規模に応じて、規則で定める基準により、学校用地及び学校施設の負担を市長と協議しなければならない。

(条例第52条の規則で定める基準)

- 第32条** 条例第52条の規則で定める基準は、別表第17のとおりとする。ただし、児童及び生徒となる者が発生しないことが確認される建築物の建築をする場合はこの限りでない。
- 2 前項の学校用地は、地域の状況により金銭納付を認めるものとし、金銭納付の算出基準は、別表第17に定めるところによる。

別表第17（第32条関係）

教育施設に替わる金銭納付の算出基準

計画戸数200戸以上1000戸未満

小・中学校施設費	$(\text{計画戸数} - 199) \times (1.923 + 0.848 \text{平方メートル}) \times \text{標準建設単価} \times (1 - 0.5)$ （注3）
----------	---

（注1）1戸当たりに必要な小学校及び中学校施設面積

（注2）学校、RC造

（注3）国庫補助率

計画戸数1,000戸以上

小・中学校施設費	$\text{計画戸数} \times (1.044 + 0.749 \text{平方メートル}) \times \text{標準建設単価} \times (1 - 0.5)$ （注3）
小学校用地	$\text{計画戸数} \times 4.52 \text{平方メートル}$ （注4）
中学校用地	$\text{計画戸数} \times 4.35 \text{平方メートル}$ （注5）
小学校用地費	$\text{計画戸数} \times 4.52 \text{平方メートル} \times \text{開発区域の近傍宅地} 1 \text{平方メートル当りの価格} \times 0.5$ （注6）
中学校用地費	$\text{計画戸数} \times 4.35 \text{平方メートル} \times \text{開発区域の近傍宅地} 1 \text{平方メートル当りの価格} \times 0.5$ （注6）

（注1）1戸当たりに必要な小学校及び中学校施設面積

（注2）学校、RC造

（注3）国庫補助率

（注4）1戸当たりに必要な小学校用地面積

（注5）1戸当たりに必要な中学校用地面積

（注6）事業者負担率

(福祉施設の整備)

第53条 事業主は、計画戸数100戸以上の開発事業については、その規模に応じて、規則で定める基準により、保育所整備費及び学童クラブ整備費の負担を市長と協議しなければならない。

(条例第53条の規則で定める基準)

第33条 条例第53条の規則で定める基準は、計画戸数500戸程度に1か所の割合で保育園用地を、1,000戸程度に1か所の割合で学童クラブ用地を、それぞれ1,650平方メートル確保するとともに、施設についても整備し、市に提供するものとする。ただし、乳幼児及び児童となる者が発生しないことが確認される建築物の建築をする場合はこの限りでない。

(公益施設)

- 第54条** 計画戸数200戸以上の開発事業については、事業主の負担により、規則で定める基準により防災倉庫の設置を市長と協議しなければならない。
- 2 事業主は、この条例で定めた以外の公共施設及び公益施設についても、市長が必要と認めた場合は、事業主の負担で整備を協議しなければならない。

(条例第54条の規則で定める基準)

- 第34条** 条例第54条第1項の規則で定める基準は、市の防災計画上必要と認められたときに設置するものとする。

(その他の公共施設及び公益施設)

- 第55条** 事業主は、開発事業の施行に際して、第47条、第49条及び第51条から前条までに定めるもののほか、次に掲げる公共施設及び公益施設については、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) 交通安全施設等
 - (2) 下水道施設
 - (3) 雨水浸透施設
 - (4) 清掃施設
 - (5) 消防水利施設

(条例第55条の規則で定める基準)

- 第35条** 条例第55条の規則で定める基準は、次の各号に掲げるとおりとする。
- (1) 交通安全施設等 開発区域並びに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、路面表示及びその他の交通安全施設を整備すること。
 - (2) 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 分流式とし、汚水管径は原則として250ミリメートル以上とする。
 - イ 下水道本管の土被りは、原則として120センチメートル以上とする。
 - ウ 公共ますの取出し口径は、150ミリメートル以上とする。
 - エ 公共ますは内径200ミリメートル以上とし、新たにL形溝を整備する場合はL形用ますとする。
 - オ 清瀬市下水道地震対策緊急整備計画路線における人孔等は、耐震性を有する構造とする。
 - カ 深さ2メートル以上の人孔は、人孔上部に転落防止の構造を設ける。
 - キ 車道及び車乗入部の人孔及びますの蓋は、25トンの耐荷重性能とする。
 - ク アからキまでに定めるもののほか、市で定めた清瀬市下水道条例(昭和56年清瀬市条例第1号)及び清瀬市公共汚水ます設置要綱(平成25年清瀬市訓令第43号)による規定に基づき、下水道管理者の指示により施工するものとする。
 - (3) 雨水浸透施設 開発区域内で想定される降雨強度(5年確率60ミリメートル/時)により算出された雨水流出量の流出抑制は、東京都が定めた都市計画法の規定に基づく開発行為の許可等に関する審査基準に準じ、道路管理者等の指示により次に掲げる事項を対象として整備すること。
 - ア 新設及び拡幅した道路
 - イ 新たに宅地化された区画及び事業敷地
 - ウ その他必要と認める土地
 - (4) 清掃施設 次に掲げる事項を基本として整備すること。
 - ア 清掃施設は、開発区域内の公道に接する場所で、かつ収集作業が容易にできる場所に設置する。
 - イ 設置については、事前に近隣住民に対して周知を行い、紛争防止に努める。
 - ウ 集積所の大きさについては、別表第18に定めるとおりとする。
 - エ 清掃施設の整備は、清瀬市標準構造図集によるものとし、収集作業に支障のない形状とする。
 - (5) 消防水利施設 消火栓及び防火水槽の基準は、別表第19のとおりとし、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。

- イ 消火栓及び防火水槽の配置並びに構造は、消防署と協議する。
- ウ 防火水槽は、条例第27条第1項第1号及び第2号に規定する開発事業については公園内、条例第27条第1項第3号から第6号に規定する開発事業については敷地内に設置する。
- エ 消火栓及び防火水槽に標識を設置する。

別表第18（第35条関係）

清掃施設に関する整備基準

可燃物及び不燃物等集積所	計画戸数	集積所の大きさ
	10戸以下	面積2平方メートル（有効）
	11戸以上	計画戸数×0.2平方メートル（有効）

備考

- 1 共同住宅等（2戸以上で形成された住宅で、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。）における考え方とする。
- 2 必要面積を確保すれば、箱型でも物置タイプでもよい。
- 3 形状は四角形を基本とする。

資源物集積所	計画戸数	集積所の大きさ
	29戸以下	コンテナ（かご）4個で面積が1.8平方メートル（有効）
	30戸以上	10戸増えるごとに、コンテナ（かご）2個で面積を0.9平方メートル（有効）ずつ拡張させる。

備考

- 1 形状は四角形を基本とする。
- 2 びん・かん及び古紙・古布等の資源物集積所とする。

別表第19（第35条関係）

消防水利施設に関する整備基準

条例第27条第1項第1号及び第2号に規定する開発事業

事業面積	消防水利施設
3,000平方メートル未満	周辺の状況等により消火栓
3,000平方メートル以上	防火水槽1基以上及び周辺の状況等により消火栓

備考 消防水利施設は、消防自動車容易に接近し取水できる場所

条例第27条第1項第3号から第6号までに規定する開発事業

事業面積及び計画戸数	消防水利施設
事業所等（共同住宅を除く。） 5,000平方メートル以上	防火水槽1基以上
計画戸数 50戸未満	周辺の状況等により消火栓
計画戸数 50戸以上	防火水槽1基以上

備考 消防水利施設は、消防自動車容易に接近し取水できる場所

別表第1（第2条関係）

近隣住民及び周辺住民の範囲

開発区域の面積	近隣住民	周辺住民
1,000平方メートル未満	開発区域の境界線から15メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの等倍の距離のいずれか長い距離	開発区域の境界線から30メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの2倍の距離とのいずれか長い距離
1,000平方メートル以上 3,000平方メートル未満	開発区域の境界線から20メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの等倍の距離のいずれか長い距離	開発区域の境界線から40メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの2倍の距離とのいずれか長い距離
3,000平方メートル以上	開発区域の境界線から30メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの等倍の距離のいずれか長い距離	開発区域の境界線から50メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの2倍の距離とのいずれか長い距離

(無償譲渡)

第56条 事業主は、規則で定めるところにより、公共施設及び公益施設を市に無償譲渡するものとする。ただし、市長が特に認めた場合は、この限りでない。

(無償譲渡する施設等)

第36条 条例第56条で規定する施設等とは、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 条例第51条に規定する道路にあっては、次に掲げるもの
 - ア 公道から公道に通り返けるもの
 - イ 公道に接続する行き止まり道路で、幅員は5メートル以上あり、延長が35メートルを超えるもので、かつ、道路予定地を設置することで、将来公道が延長される見込みのあるもの
 - ウ 公道に接続する行き止まり道路で、公共施設等に接するもの
 - エ 市が管理している道路に接する後退部
 - オ 大規模開発事業において、新設する道路は起点及び終点が異なる地点で、それぞれが幅員4m以上の既存する公道に接続しているもの。この場合において前段の新設する道路に連続し、一体を成すその他の新設道路については、同条アからウの規定を準用する。
 - カ 前各号に規定する道路内に設置される道路の雨水浸透施設、排水施設その他の道路施設
- (2) 条例第47条及び第49条第1項第2号及び同条第3項に規定する公園等にあっては、その用地及び施設
- (3) 条例第55条第1号に規定する交通安全施設にあっては、街路灯、道路反射鏡、防護柵及びその他の道路施設
- (4) 条例第55条第2号に規定する下水道施設にあっては、下水道管きよ、人孔、公共ます、取付管その他付属する施設
- (5) 条例第55条第4号に規定する清掃施設にあっては、市に帰属する新設道路及び市が管理している既存道路に面した資源物集積所の用地並びに施設(条例第27条第1項第1号及び第2号の場合のみ)
- (6) 条例第55条第5号に規定する消防水利施設にあっては、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

(無償譲渡する手続)

第37条 条例第56条に規定する無償譲渡の手続きは、公共施設等引継書に別表20に掲げる図書を添付して行う。

別表第20 (第37条関係)

公共施設引継書添付図書

1	開発登録簿(法第29条の規定による許可を要しない場合は竣工図)
2	平面図・縦断面図(道路・汚水等)
3	公園施設平面図
4	構造図(公共施設等)
5	公園関係備品仕様書
6	その他市長が必要と認めた図書

※明示すべき事項や必要枚数等は、『添付図書一覧表』に記載。

第10章 中高層建築物

(適用事業)

第57条 この章の規定は、第27条第1項第3号に規定する開発事業について適用する。

(電波障害)

第58条 事業主は、建築物の建築に当たっては、工事着手以前のテレビ及びラジオ等（以下「テレビ等」という。）の受信障害予測地域の受信状況並びに工事完了後の受信障害発生地域の受信状況を調査し、受信障害が明らかな場合には、障害を取り除くための施設を設置しなければならない。

2 事業主は、建築物の建築の完了後1年以内に生じた受信障害についても、前項と同様の対策を講じなければならない。

(受信状況調査)

第38条 条例第58条に規定する受信状況の調査は、テレビ等の電波の性質又は他の手段より受信状況が明らかになる場合は、実施することを省略することができる。

(空地の確保)

第59条 事業主は、建築物の建築に当たり、建築物が面する主たる道路より、その壁面等を2メートル以上後退し、空地を確保しなければならない。ただし、周辺の状況等により市長が認めた場合は緩和することができる。

第11章 自動車駐車場施設等

(適用事業)

第60条 この章の規定は、第27条第1項第3号から第6号までに規定する開発事業について適用する。

(自動車駐車場施設)

第61条 事業主は、規則で定める基準に適合するように自動車駐車場施設を整備しなければならない。ただし、敷地の形状、建築物の構造等により自動車駐車場施設の整備が困難であると市長が認めたときは、市長との協議により定めることができる。

(自動車駐車場施設の基準)

第39条 条例第61条の規則で定める基準は、別表第21のとおりとする。

別表第21 (第39条関係)

自動車駐車場施設に関する整備基準

共同住宅等	原則として、計画戸数の50パーセント以上の台数分
共同住宅等以外	利用用途により必要と認める台数分

備考 1 台未満の端数は、切り捨てる。

(自転車駐車場施設)

第62条 事業主は、規則で定める基準に適合するように自転車駐車場施設（二輪自動車を含む。以下この条において同じ。）を整備しなければならない。ただし、敷地の形状、建築物の構造等により自転車駐車場施設の整備が困難であると市長が認めた場合は、市長との協議により定めることができる。

(自転車駐車場施設の基準)

第40条 条例第62条の規則で定める基準は、別表第22のとおりとする。

別表第22 (第40条関係)

自転車駐車場施設に関する整備基準

共同住宅等	計画戸数の150パーセント以上の台数分。 ただし、ワンルーム形式にあつては、100パーセント以上の台数分
百貨店及び 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
金融機関等	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

備考

- 1 1平方メートル未満及び1台未満の端数は、切り捨てる。
- 2 自転車駐車場施設は、当該施設若しくはその敷地内又は当該施設からおおむね50メートル以内の場所に設置するよう努めなければならない。

第12章 ワンルーム形式の共同住宅

(適用事業)

第63条 この章の規定は、第27条第1項第6号に規定する開発事業について適用する。

(建築に関する指針)

第64条 事業主は、次に掲げる指針により建築を行わなければならない。

- (1) 一住戸の面積（共有部分及びバルコニーを除く。）は、25平方メートル以上とすること。
- (2) 周辺の生活環境に配慮し、防音及び防臭等並びに近隣住民のプライバシーを保護するため、規則で定める措置を講ずること。

(ワンルーム形式の共同住宅の建築に関する措置)

第41条 条例第64条第2号に規定する措置は、次の各号に掲げるとおりとする。ただし、周辺の状況等により当該措置を適用させることが適当でないと市長が認めたときは、市長との協議により定めることができる。

- (1) 開放廊下及び屋外階段の床面並びに各住戸の玄関ドアに防音措置を講ずること。
- (2) 建築設備を設置するにあたっては、防音壁、防振材等を設置し、防音及び防振対策を講ずるとともに、排気方向に配慮するなど防臭対策を講ずること。
- (3) 隣地に面する窓、廊下等の設置にあつては、近隣住民のプライバシーの保護に配慮し、視線を遮る等の措置を講ずること。

(管理に関する指針)

第65条 事業主及び建物所有者（以下「事業主等」という。）は、次に掲げる指針により管理を行わなければならない。

- (1) 事業主等は、管理人室を設置し、管理人を常駐させ、及びその氏名を明示すること。ただし、適切な管理体制が採れると市長が認めたときは、この限りでない。
- (2) 事業主等は、建物の管理を委託するときは、事前に管理委託会社等を確定し、委託内容及び業務の仕様を明確にすること。この場合において緊急事態が発生したとき又は近隣住民から苦情が寄せられたときに、直ちに対応できるように管理体制を確立すること。
- (3) 事業主等は、建築物の入居者に対し、規則で定めるところにより管理規約を作成し、これに違反した場合は苦情者に対し、誠意をもってこれに対応できるように管理体制を確立すること。
- (4) 事業主等は、近隣住民から苦情等があつたときには、誠意をもって対処し、速やかに解決すること。
- (5) 事業主等は、入居者の実態を常に把握し、表札等の設置に努めること。

(ワンルーム形式の共同住宅の管理規約)

第42条 条例第65条第3号に規定する管理規約には、次の各号に掲げる事項を規定する。ただし、周辺の状況等によりこの事項を定めることが適当でないと市長が認めたときは、市長との協議により定めることができる。

- (1) 近隣路上での違法駐車及び自転車の放置の禁止に関すること。
- (2) ごみ処理の方法及びこれに反する行為の禁止に関すること。
- (3) 騒音及び悪臭発生行為の禁止に関すること。

別表第1（第2条関係） 近隣住民及び周辺住民の範囲		
開発区域の面積	近隣住民	周辺住民
1,000平方メートル未満	開発区域の境界線から15メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの等倍の距離のいずれか長い距離	開発区域の境界線から30メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの2倍の距離とのいずれか長い距離
1,000平方メートル以上 3,000平方メートル未満	開発区域の境界線から20メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの等倍の距離のいずれか長い距離	開発区域の境界線から40メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの2倍の距離とのいずれか長い距離
3,000平方メートル以上	開発区域の境界線から30メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの等倍の距離のいずれか長い距離	開発区域の境界線から50メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの2倍の距離とのいずれか長い距離

第13章 雑則

(長期間経過した事業の取扱い)

第66条 事業主は、第38条第2項に規定する協定を締結して、1年を経過した後に、当該開発事業に着手しようとするときは、新たな事業とみなし、再度この条例による手続を経なければならない。

(立入調査及び指導)

第67条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、関係職員を開発区域内に立ち入らせ実地に調査させることができる。この場合において、事業主、工事施工者及び関係者は、これに協力しなければならない。

2 市長は、前項に規定する立入調査を行った際に、第38条第2項に規定する協定の締結内容に反する行為が認められたときには、関係職員をさせ事業主、工事施工者及び関係者に対し、是正に必要な指導を行うことができる。

(身分証明書)

第43条 条例第67条第1項の規定により関係職員が立入調査を行うときは、身分証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

(勧告)

第68条 市長は、事業主が次の各号のいずれかに該当したときは、当該事業主に対し、必要な勧告をすることができる。

- (1) 第21条第2項の土地利用構想を届け出ないもの又は虚偽の届出をしたもの
- (2) 第34条の標識を設置しないもの
- (3) 第38条第1項の同意・協議申請書及び同条第2項の協定と異なる開発事業をしたもの
- (4) 第40条の規定に違反して工事着手したもの
- (5) 第41条の工事着手届を提出しないもの又は虚偽の記載をしたもの
- (6) 第43条の工事完了届を提出しないもの

(勧告書)

第44条 条例第68条に規定する勧告は、勧告書により行う。

(命令)

第69条 市長は、前条の規定による勧告を受けた事業主が当該勧告に従わないときは、工事その他の行為の停止を命じ、又は相当の期限を定めて是正するための必要な措置を講ずるよう命令することができる。

(命令書)

第45条 条例第69条に規定する命令は、命令書により行う。

(公表)

第70条 市長は、前条の命令を行い、事業主が正当な理由なくしてその命令に従わないときには、その氏名又は名称及び違反の事実その他必要と認めた事項を公表することができる。

(公表の方法)

第46条 条例第70条に規定する公表は、清瀬市公告式条例（昭和25年清瀬村公示第17号）第5条に規定する公表その他広く市民に周知する方法等により行うものとする。

(瑕疵及び補償)

第71条 事業主は、市に帰属した公共施設及び公益施設について、瑕疵又は欠陥等が発見された場合には、公共施設及び公益施設の引継ぎがなされた日から1年以内は事業主の負担において市長の指示により補修しなければならない。

2 事業主は、前項に規定する補修の確約書を第46条の規定による公共施設及び公益施設の移管手続以前に、市長に提出しなければならない。

3 事業主は、前項の公共施設等が市に移管されるまでの間は、自らの責任において維持管理するものとする。

(確約書)

第47条 条例第71条第2項に規定する確約書は、公共施設等の補修に関する確約書とする。

(公的機関の特例)

第72条 事業主が、国、地方公共団体又は公社その他公的機関であるときは、この条例の適用について、別途市長と協議し、別の取扱いをすることができる。

(委任)

第73条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(様式)

第48条 この規則の施行に必要な様式は、市長が別に定める。

(委任)

第49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

(施行期日)

- 1 この条例は、規則で定める日から施行する。（平成18年9月規則第33号で、同18年10月1日から施行）

(経過措置)

- 2 この条例の施行前に建築基準法第6条に基づく建築確認の申請をした開発事業及び清瀬市宅地開発指導要綱（平成8年清瀬市訓令第32号）第3条の規定により事前協議申請が提出された開発事業又は同条に基づく受付がなされた開発事業については、この条例の規定は適用しない。
（清瀬市地区計画等の案の作成手続に関する条例の廃止）
- 3 清瀬市地区計画等の案の作成手続に関する条例（平成6年清瀬市条例第19号）は、廃止する。

附 則（平成22年3月26日条例第5号）

この条例は、平成22年4月1日から施行する。

附 則（平成26年3月31日条例第12号）

(施行期日)

- 1 この条例は、令和5年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行により改正された清瀬市住環境の整備に関する条例（以下「条例」という。）は、条例第33条に規定する開発事業の計画の届出（以下「届出」という。）に関する事務についてはこの条例の施行日以後に届出があった事業から適用し、この条例の施行日前に届出があった事業については、なお従前の例による。

附 則（令和4年3月29日条例第7号）

この条例は、令和4年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この規則は、令和5年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この規則による改正後の清瀬市住環境の整備に関する条例施行規則（以下「改正後規則」という。）は、この規則の施行日以後に改正後規則第13条に規定する開発基本計画書（以下「基本計画書」という。）の届出があったものから適用し、同日前に基本計画書の届出があったものについては、なお従前の例による。