

開発事業に関する指導内容の見直し案の作成について

1 趣旨

本市では、地域の特性を生かした住みよいまちづくりの実現に向けて、府中市地域まちづくり条例に基づき、開発事業に関する指導を行っていますが、社会情勢の変化や昨今の気候変動、近年の多様化した開発事業に対応しつつ、良好な住環境を確保するため、開発事業に関する指導内容の見直し案を作成するものです。

2 主な見直しの内容

(1) 道路に関する基準

ア 開発区域に接する道路の平面交差部又は曲がり角に隅切りがある場合において、従前の隅切り以上の辺長を確保することを新たに定めます。

イ 中高層建築物等の建築に伴い整備した道路が、建築基準法第42条第2項に規定する道路である場合において、既存道路の中心から2メートルの後退部分については、開発事業者の負担で車道として側溝等の整備をし、市に帰属することを新たに定めます。

ウ 市に帰属する開発道路について、市が定める市有通路の寄附に関する基準に適合させることを新たに定めます。

エ 開発道路を袋路状とする場合において、隣地境界線まで道路を築造し、終端部に道路予定地を設けることや、人が通り抜けができる構造となるよう、他の道路、公園等に接続する幅員2メートル以上のフットパス、避難通路の設置等に努めることを新たに定めます。

オ 開発事業における道路整備にあっては、自動車及び自転車の出入りがある部分について、乗り入れ構造とすることを新たに定めます。

カ 開発事業者は、開発道路上に、電柱、支線柱、支柱等を設置しないよう努めることを新たに定めます。

(2) 公園に関する基準

開発区域の面積が3,000平方メートル以上の開発事業において設置する公園について、公園の形状を整形とすることを新たに定めます。

(3) 学童クラブ施設の整備に関する協議の基準

100戸以上の住宅を建築する場合における学童クラブ施設の整備について、当該施設の整備費用の負担だけでなく、民間事業者による学童クラブの設置及び運営についても協議が行えるよう見直します。

(4) 自動車駐車場及び自転車駐車場の設置に関する基準

ア 集合住宅における自動車駐車場の設置台数について、住戸1戸につき1台とする基準を廃止し、集合住宅を構成するワンルーム形式住戸数の6分の1以上又はファミリー向け住戸数の10分の3以上の台数を開発区域内に設置することを新たに定めます。

イ 集合住宅等において、荷さばき等の車両を滞留させるための一時駐車スペースを設置することを新たに定めます。

ウ 自転車駐車場の1台当たりの規模について、現行の幅0.4メートル以上、奥行き1.8メートル以上から、幅0.6メートル以上、奥行き1.9メートル以上に見直します。

(5) 管理及び帰属の手続に関する基準

市に帰属し、又は移管することとなる土地並びに公共施設及び公益的施設に埋設する境界石について、原則として自ら調達することを新たに定めます。

(6) 自治会等の設立等に係る協力に関する基準

ア 開発事業者は、新たな入居者が自治会等の設立又は既存自治会等へ加入することについて市に協力することに加え、自治会等の参加促進に関する市の施策に協力することを新たに定めます。

イ 開発事業者は、新たな入居者に対して、地域の自治会等に関する情報を提供するとともに、新たな入居者と地域住民が良好な近隣関係を構築できるよう努めることを新たに定めます。

(7) テレビ受信障害に関する基準

建築物の高さにかかわらず講ずるとしていたテレビ受信障害に関する現地調査及び防止対策について、高さ10メートル以上の建築物を建築する場合に限ることとします。

(8) 雨水貯留槽の設置に関する基準

雨水等の利用を促進するための雨水貯留槽について、大規模開発事業に限らず、建築物を建築する場合は設置に努めることに見直します。

(9) 水害対策に関する基準

ア 豪雨による水害の防止又は軽減を図り、安全な生活環境を確保するため、地域特性に応じた対策を講ずるよう努めることを新たに定めます。

イ 浸水想定区域内において建築物を建築する場合は、敷地のかさ上げ、居室及び電気設備等の設置床面の高さの引上げ等の浸水対策に努めることを新たに定めます。

(10) 地球温暖化対策に関する基準

環境への負荷の低減のための省エネルギー設備等について、地球温暖化対

策のため、太陽光・太陽熱利用設備、エネルギーの消費効率の高い給湯設備、空気調和設備若しくは照明設備又はその他の地球温暖化対策に資する設備等を設けるよう努めることに見直します。

(11) バス停留所の協議に関する基準

開発区域付近にバス停留所がある場合は、当該停留所の位置等について、あらかじめバス運行事業者と協議するとともに、バス待ち環境について、あらかじめ市長と協議することを新たに定めます。

(12) 商業施設等の設置に関する基準

商業地域又は近隣商業地域において建築物を建築する場合は、低層階に商業施設等を設置するよう努めることを新たに定めます。

(13) 用地の境界確定に関する基準

開発区域と隣接地との境界が確定していない場合は、あらかじめ境界を確定するよう努めることを新たに定めます。

3 今後の予定

開発事業に関する指導内容の見直し案について、令和6年11月25日から同年12月24日までの期間でパブリック・コメント手続を実施し、市民の意見等を反映した上で、令和7年4月1日から実施することとします。