府中市開発事業に関する指導要綱

平成１５年１２月１７日制定

目次

第１章　総則（第１・第２）
第２章　公共施設及び公益的施設の整備
第１節　道路（第３～第１０）
第２節　公園及び緑地（第１１～第１５）
第３節　下水道施設等（第１６～第１８）
第４節　水道施設（第１９）
第５節　消防水利施設等（第２０～第２３）
第６節　教育施設（第２４・第２５）
第７節　保育施設（第２６）
第８節　廃棄物保管場所等（第２７～第２９）
第９節　駐車施設（第３０・第３１）
第１０節　管理及び帰属の手続（第３２）
第３章　まちづくりの推進（第３３～第５０）
付則

第１章　総則

（目的）

第１　この要綱は、府中市地域まちづくり条例（平成１５年９月府中市条例第１８号。以下「条例」という。）第１７条の規定に基づき、公共施設及び公益的施設の整備基準並びに開発事業の施行に関して遵守すべき事項を定め、開発事業者の協力を得て住みよいまちづくりの実現に寄与することを目的とする。

（定義）

第２　この要綱における用語の意義は、条例の例による。

２　この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

⑴　公共施設　道路、公園、緑地、広場、下水道施設、水道施設、河川、水路、消防水利施設等をいう。

⑵　公益的施設　教育施設（義務教育施設、学童クラブ施設等）、保育施設、医療施設、駐車施設（自動車駐車場、自転車駐車場等）、廃棄物保管場所等をいう。

⑶　計画道路　都市計画道路及びその他の道路整備の計画にかかわるものをいう。

⑷　住宅　居住の用に供する建築物をいう。

⑸　ワンルーム形式住戸　次に掲げる要件を満たす住戸をいう。

ア　居室及び専用の玄関、台所、トイレ、浴室等の設備を備え、独立した生活を営むことが可能な住戸形式であること。

イ　住戸専用面積が３０平方メートル未満であること。

⑹　ファミリー向け住戸　住戸専用面積が３０平方メートル以上である住戸をいう。

⑺　ワンルーム形式集合住宅　複数のワンルーム形式住戸（物品販売業、飲食店、食堂及び事務所その他の用途に供する部分を含む。）で構成される住宅（部分的にファミリー向け住戸が設けられたものを含む。）をいう。

⑻　公害　開発事業に伴って生ずる大気汚染、水質汚濁、土壌汚染、騒音、振動、地盤沈下及び悪臭により地域的環境を悪化させ、人的健康又は生活環境に被害を生ずるものをいう。

第２章　公共施設及び公益的施設の整備

第１節　道路

（計画道路）

第３　開発事業者は、開発区域内に計画道路があるときは、その計画に適合させるものとする。

（取付道路）

第４　開発事業者は、条例第１７条第１項第１号に規定する開発事業を行う場合で、開発区域内に住宅を建築しようとするときは、当該開発区域内に築造する道路（以下「開発道路」という。）を幅員６．５メートル以上の開発区域外の道路（以下「取付道路」という。）に接続させ、かつ、当該取付道路は幅員６．５メートル以上の既設道路に接続させなければならない。

２　開発事業者は、条例第１７条第１項第１号に規定する開発事業を行う場合で、開発区域内に特殊建築物（共同住宅等（共同住宅、寄宿舎（寮を含む。）又は下宿その他これらに類する用途に供する建築物をいう。第５第１項において同じ。）を除く。）を建築しようとする場合は、当該開発区域に係る開発道路を幅員９メートル以上の取付道路に接続させ、かつ、当該取付道路は幅員９メートル以上の既設道路に接続させなければならない。この場合における取付道路の形状は、歩車道を分離させるものとする。

３　取付道路の幅員及び形状については、街区及びその周辺の状況等により、市長が安全上支障がないと認めるときは、前２項の規定は適用しない。

（開発区域に接する道路）

第５　開発事業者は、開発区域内に特殊建築物（共同住宅等を除く。）を建築しようとするときは、開発区域に接する道路（道路法（昭和２７年法律第１８０号）に規定する道

路、市が所有する一般交通の用に供する道路（同法に規定する道路を除く。）及び建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）第４２条に規定する道路をいう。以下同じ。）の中心から４．５メートル以上、その他の建築物を建築しようとするときは、開発区域に接する道路の中心から３．２５メートル以上後退し、自己の負担でこれを整備しなければならない。

２　開発事業者は、次の各号のいずれかに該当する場合において、前項の整備について市長と別に協議することができる。

⑴　開発区域に接する道路が、建築基準法第４２条第１項第２号及び第５号並びに同条第２項に規定する道路で、私道（道路法及び府中市道路条例（昭和３９年４月府中市条例第９号）に規定する道路以外の道路で、一般交通の用に供されているものに限る。）であるとき。

⑵　開発区域が土地区画整理法（昭和２９年法律第１１９号）に規定する土地区画整理事業の施工中の区域内にあるとき。

３　開発事業者は、開発区域に接する道路に歩道がある場合は、当該歩道の幅員と合わせて歩行空間を２メートル以上確保し、自己の負担でこれを整備しなければならない。ただし、条例第１７条第１項第１号に規定する開発事業で、開発区域に接する道路の道路管理者が本市以外の場合は、市長と別に協議することができる。

４　第１項の規定にかかわらず、開発事業者は、開発区域に接する道路が建築基準法第４２条に規定する道路以外の道路である場合は、当該開発区域に接する道路の中心からの後退距離を２メートル以上とすることができる。

５　開発事業者は、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は、従前の隅切り以上の辺長を確保しなければならない。

６　開発事業者が第１項及び第３項から第５項までの規定により整備した道路は、都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第４０条第２項の規定に基づき、当該道路を管理すべき者に帰属するものとする。ただし、条例第１７条第１項第２号から第５号までに規定する開発事業により整備した道路は、これを自主管理の道路とすることができる。

７　開発事業者は、前項ただし書の規定により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（本市が管理するものに限る。）である場合は、既存にある同項に規定する道路の中心から２メートルの後退部分については、自己の負担で車道として側溝等の整備をし、市に帰属させなければならない。

８　開発事業者は、第６項ただし書の規定により整備した道路には、駐車施設、廃棄物保管場所、垣又はさくその他の歩行者の通行を妨げる施設等を設置してはならない。

（開発道路）

第６　開発事業者は、開発区域内において、開発事業により建築しようとする建築物の用途、規模及び開発区域の周辺状況に応じて、６メートル以上１２メートル以下の幅員の道路を当該建築物の敷地に接するように配置しなければならない。この場合において、開発事業者は、道路の幅員及び配置について、あらかじめ市長と協議しなければならない。

２　開発事業者は、開発道路が小区間の道路で、街区及びその周辺の状況等により、市長が安全上及び通行上支障がないと認めるものについては、別表第１に掲げる道路幅員とすることができる。

３　開発事業者は、開発道路の幅員が９メートル以上である場合は、歩車道を分離するものとする。

４　開発事業者は、開発区域周辺の道路状況、街区等を考慮した上で、周辺の道路、公園等へ開発道路を接続することその他の開発道路の適正な配置を行うとともに、当該開発道路を袋路状としてはならない。

５　開発道路の構造等は、東京都都市整備局が発行する都市計画法の規定に基づく開発行為等の手引に基づくものでなければならない。

６　市に帰属する開発道路は、別に定める市有通路の寄附に関する基準に適合するものとする。

第７　開発事業者は、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の形態並びに道路の状況により、第６第４項の規定によることが著しく困難であると認められるときは、開発道路を袋路状とすることができる。

２　開発事業者は、前項の規定により開発道路を袋路状とするときは、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

⑴　別表第２に定めるところにより、道路の幅員を確保すること。

⑵　別表第３に定めるところにより、転回広場を設けること。

⑶　隣地境界線まで道路を築造し、終端部に道路予定地（管理上支障のない必要最低限の延長であるものに限る。）を設けること（開発区域の周辺の土地利用が既に図られており、安全上及び通行上の観点から隣地境界線まで道路を整備する必要がないと市長が認める場合を除く。）。

３　開発事業者は、開発道路を袋路状とする場合において、人が通り抜けること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（歩行者等が通行する路地をいう。）、避難通路の設置等に努めるものとする。

４　開発事業者は、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の形態に応じ、袋路状道路の配置について、あらかじめ市長と協議しなければならない。

（道路の構造）

第８　道路整備の技術的基準については、都市計画法施行令（昭和４４年政令第１５８号）、道路構造令（昭和４５年政令第３２０号）等によるものとする。

２　開発事業者は、開発区域に接する道路及び開発道路に、雨水を排水するための側溝、集水ます等の道路排水施設その他道路管理に必要な施設を設置しなければならない。この場合において、自動車及び自転車の出入りがある部分については、乗り入れ構造としなければならない。

（道路の安全施設）

第９　開発事業者は、照明施設、道路反射鏡等の道路の安全施設を自己の負担で整備しなければならない。

２　前項の道路の安全施設の整備の技術的基準については、道路構造令等によるものとする。

３　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なければならない。

（法定外公共物）

第１０　開発事業者は、法定外公共物が開発区域内に存する場合及び開発区域に接して存する場合は、その取扱いについて府中市法定外公共物の管理に関する条例（平成１３年１２月府中市条例第２６号）、府中市法定外公共物の管理に関する条例施行規則（平成１４年３月府中市規則第１３号）等関係法令のほか、府中市法定外公共物の処分に関する要綱（平成１４年４月１日制定）に基づき、あらかじめ市長と協議しなければならない。

第２節　公園及び緑地

（緑の保全、育成等）

第１１　開発事業者は、東京における自然の保護と回復に関する条例（平成１２年東京都条例第２１６号）、府中市自然環境の保全及び育成に関する条例（昭和４７年３月府中市条例第１５号）等緑の保全、育成等に関する関係法令を遵守しなければならない。

（樹林、樹木等の保全）

第１２　開発事業者は、開発区域内において、良好な緑地、樹林、樹木等があるときは、その存する土地を公園又は緑地として配置する等の必要な措置を講じ、これらを保全するよう努めなければならない。

（公園の設置）

第１３　開発事業者は、開発区域の面積が３，０００平方メートル以上の開発事業を行おうとするときは、当該開発区域の面積の６パーセント以上の部分を公園としなければな

らない。ただし、市長が当該開発区域及びその周辺のまちづくりに必要と認める場合は、市長と別に協議のうえ、当該部分の全部又は一部を公園以外の公共施設とすることができる。

２　前項の規定により設置する公園は、次に掲げる要件を満たしたものでなければならない。

⑴　安全で快適な場として一般に開放され、憩える空間として整備されていること。

⑵　原則として１箇所に集約し、その形状が整形であること。

⑶　道路と十分な長さで接するとともに、管理が容易に行えること。

３　第１項の規定により設置する公園の帰属及び管理区分については、別表第４に掲げるところによる。

４　開発事業者は、開発区域内に市に帰属した公園等がある場合には、前３項の規定について、市長と別に協議するものとする。

（緑地の確保）

第１４　開発事業者は、良好な生活環境を創出するため、開発区域内の緑化に努めなければならない。

２　開発区域内の緑化は、地上部の緑化を優先することとし、建築物の屋上、壁面等においても可能な限り緑化するものとする。

３　開発事業者は、建築物の敷地と道路とが接する部分については、生け垣を設置するなど特に緑化に配慮するものとする。

４　開発事業者は、開発区域内の緑化に当たっては、高木（成木時の高さが３メートルを超える樹木で、植栽時に高さ１．５メートル以上のものをいう。）、中木（成木時の高さが２メートルを超える樹木で、植栽時に高さ１．２メートル以上のものをいう。）及び低木（高木及び中木以外の樹木をいう。）の均衡に配慮してこれらを配置し、花木類を含めるものとする。

５　建築物の屋上及び壁面の緑化は、荷重、屋上設備、土壌の乾燥、風の影響等を考慮するとともに、日常的な管理が容易にできるものとする。

６　開発事業者は、開発区域内に、別表第５に定める緑地面積を確保するものとする。

７　緑地面積の算定は、別に定める算定基準によるものとする。

８　開発事業者は、開発区域内の樹木の生育状況を考慮し、当該樹木が道路等に越境しないようにしなければならない。

（公園及び緑地施設の整備）

第１５　開発事業により設置する公園及び緑地に必要となる施設は、あらかじめ市長と協議し、開発事業者が自己の負担で整備するものとする。

第３節　下水道施設等

（下水道施設の整備）

第１６　開発事業者は、開発事業に必要な下水道施設を下水道法（昭和３３年法律第７９号）、府中市下水道条例（昭和４４年１０月府中市条例第３４号）、府中市下水道条例施行規則（昭和４４年１０月府中市規則第１５号）等関係法令に基づき、市の下水道計画に適合させて、開発事業者が自己の負担で整備するものとする。

２　開発区域外であっても、市長が市の下水道計画上必要と認めるものは、開発事業者の負担で整備しなければならない。

３　開発事業者は、前２項の規定による下水道施設の整備並びにその帰属及び管理について、あらかじめ市長と協議しなければならない。

（雨水浸透施設等の設置）

第１７　開発事業者は、雨水の流出の抑制を図るため、開発区域内に雨水浸透施設等を設置しなければならない。

（用水路への放流等）

第１８　開発事業者は、開発区域内の雨水等を用水路に放流してはならない。ただし、雨水の用水路への放流について、市長がやむを得ないと認めたときは、この限りでない。

２　開発事業者は、前項ただし書の規定により市長が認めた用水路への放流を行おうとするときは、当該用水路及びその周辺を、自己の負担で整備しなければならない。

３　開発事業者は、前２項の規定により雨水の用水路への放流を行う場合において、放流先となる用水路の水利権者などの関係権利者の同意を得なければならない。

４　開発事業者は、開発区域が用水路に接している場合又は開発区域内に用水路が設置されている場合は、当該用水路の整備について、当該用水路を管轄する者と協議しなければならない。

第４節　水道施設

（水道施設等の整備）

第１９　開発事業者は、開発事業に必要な水道施設及び給水施設を水道法（昭和３２年法律第１７７号）、東京都給水条例（昭和３３年東京都条例第４１号）、東京都給水条例施行規程（昭和３３年東京都水道局管理規程第１号）等関係法令に基づき、自己の負担で整備するものとする。

第５節　消防水利施設等

（防火水槽等の設置）

第２０　開発事業者は、消防水利の基準（昭和３９年消防庁告示第７号）の規定に基づくほか、別表第６に定めるところにより防火水槽その他これに類するもの（以下「防火水

槽等」という。）を自己の負担で設置しなければならない。

２　開発事業者は、防火水槽等について、避難上及び消火上支障がないように設置しなければならない。

３　前項の規定による防火水槽等の設置については、消火栓のみに偏ることのないように設置しなければならない。

４　開発事業者は、消防の用に供するため、受水タンクから採水できる設備を設置するよう努めなければならない。

５　開発事業者は、前各項に定めるもののほか、防火水槽等の設置については、府中消防署の意見を聴き、その指示に従わなければならない。

（水利標識の設置）

第２１　開発事業者は、消防水利施設を設置した箇所には、消防法施行規則（昭和３６年自治省令第６号）第３４条の２の規定に基づく消防水利標識を設置しなければならない。

（耐震性貯水槽の設置）

第２２　開発事業者は、災害時等の非常事態に対処するため、大規模開発事業を行おうとする場合は、耐震性貯水槽（貯水される水が飲料水としても利用することができるものをいう。）の設置について、市長と別に協議しなければならない。

（防災倉庫の整備）

第２３　開発事業者は、大規模開発事業を行おうとする場合は、開発区域内に防災倉庫を設置し、救助用具、災害用トイレ等、災害時に必要とされる用品を備えるよう努めるものとする。

第６節　教育施設

（教育施設の整備）

第２４　開発事業者は、１００戸以上の住宅を建築しようとする場合は、教育施設の整備費用の負担について、市と別に協議しなければならない。

（学童クラブ施設の整備等）

第２５　開発事業者は、１００戸以上の住宅を建築しようとする場合は、学童クラブ施設の整備費用の負担又は民間事業者による学童クラブの設置及び運営について、市長と別に協議しなければならない。

第７節　保育施設

（保育施設の整備）

第２６　開発事業者は、１００戸以上の住宅を建築しようとする場合は、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める措置を講じなければならない。

⑴　保育需要数（住宅の戸数（ワンルーム形式住戸数を除く。）に市長が別に定める推

定保育需要発生率を乗じて得た人数をいう。以下同じ。）が２０人以上の場合　児童福祉法（昭和２２年法律第１６４号）第３９条第１項に規定する保育所又は東京都認証保育所事業実施要綱（平成１３年福子推第１１５７号）に規定する東京都認証保育所（次号において「認証保育所」という。）の設置

⑵　保育需要数が１０人以上２０人未満の場合　認証保育所の設置

⑶　保育需要数が１０人未満の場合　保育施設の整備費用の負担についての協議

２　前項第１号又は第２号の場合において、市長が特別の理由があると認めるときは、開発事業者は、これらの規定にかかわらず、同項第３号に規定する措置を講じなければならない。

第８節　廃棄物保管場所等

（廃棄物の処理等）

第２７　開発事業者は、廃棄物等の処理及び再生利用については、府中市廃棄物の処理及び再生利用に関する条例（平成４年１２月府中市条例第３２号）及び府中市廃棄物の処理及び再生利用に関する条例施行規則（平成５年３月府中市規則第７号）を遵守しなければならない。

（廃棄物保管場所等の整備）

第２８　開発事業者は、条例第１７条第１項第２号から第５号までに規定する開発事業を行う場合は、府中市廃棄物の処理及び再生利用に関する条例施行規則に基づき、廃棄物等の保管場所及び保管設備（以下「保管場所等」という。）を収集が容易に行える場所に確保しなければならない。

２　前項に定める保管場所等として確保する面積は、１戸につき０．１５平方メートル（ファミリー向け住戸にあっては０．２平方メートル）以上とする。ただし、確保する面積が、合計して１平方メートルに満たない場合は、１平方メートル以上確保するものとする。

（廃棄物の減量及び管理）

第２９　開発事業者は、５０戸以上の集合住宅を建築しようとする場合は、市長と別に協議し、可燃ごみ等を減量するための必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第９節　駐車施設

（自動車駐車場）

第３０　開発事業者は、駐車場法（昭和３２年法律第１０６号）、東京都駐車場条例（昭和３３年東京都条例第７７号）、東京都駐車場条例施行規則（昭和３４年東京都規則第１号）等関係法令に基づくほか、別表第７に定める基準により、開発区域内に必要な自動車駐車場を設置するものとする。

２　前項の規定により設置される自動車駐車場の１台当たりの規模は、駐車場法、東京都駐車場条例、東京都駐車場条例施行規則等関係法令に定めるとおりとする。

３　開発事業者は、第１項の規定により自動車駐車場を設置しようとするときは、開発区域内に荷さばき等の車両を滞留させるための一時的な駐車スペースを設置し、当該スペースの場所である旨の明示等を行うものとする。ただし、市長がやむを得ないと認めたときは、この限りでない。

４　前項の規定により設置する一時的な駐車スペースは、当該スペースの区割数に応じて、第１項に規定する自動車駐車場の台数に算入することができる。

５　開発事業者は、第１項の規定により設置する自動車駐車場を機械式とする場合には、その前面に、車両が転回等できるための空間を確保しなければならない。ただし、市長が交通の安全上支障がないと認めたときは、この限りではない。

６　開発事業者は、別表第７に掲げる用途の建築物（同表に掲げる一戸建ての住宅及び集合住宅を除く。）を建築しようとする場合は、当該建築物に係る自動車駐車場の利用を促すための案内看板等を当該建築物の入口付近に設置するものとする。

（自転車駐車場）

第３１　開発事業者は、府中市自転車の放置防止に関する条例（昭和５８年６月府中市条例第７号）及び府中市自転車の放置防止に関する条例施行規則（昭和５８年８月府中市規則第３０号）等関係法令に基づくほか、別表第８に定める基準により、開発区域内に必要な自転車駐車場を設置するものとする。

２　前項の規定により設置される自転車駐車場の１台当たりの規模は、幅０．６メートル以上とし、奥行き１．９メートル以上とする。ただし、ラック式等の自転車駐車場が設置される場合は、この限りでない。

３　開発事業者は、開発区域内に別表第８に掲げる用途の建築物（同表に掲げる集合住宅を除く。以下「店舗等」という。）を建築しようとする場合は、当該店舗等の入口付近に自転車駐車場を設置するものとする。

４　開発事業者は、開発区域内に店舗等を建築しようとする場合は、当該店舗等に係る自転車駐車場の利用を促すための案内看板等を当該店舗等の入口付近に設置するものとする。

第１０節　管理及び帰属の手続

（管理及び帰属の手続）

第３２　開発事業者は、第５第６項及び第７項、第６第６項、第１３第３項並びに第１６第３項の規定により市に帰属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境界石を埋設するとともに、管理の引継ぎ及び登記に必要な関係図書類を開発事

業に関する工事完了の確認後、遅滞なく市長に提出しなければならない。

２　開発事業者は、前項の規定により埋設する境界石を原則自ら調達するものとする。

３　開発事業者は、第１項に定める手続が完了するまでの間、当該土地並びに公共施設及び公益的施設について、自らの責任においてこれを維持管理しなければならない。この場合において、市に管理が移管された後であっても、瑕疵が発見されたとき、又は損傷が発生したときは、自らの責任においてこれを修復するものとする。

４　開発事業者は､開発事業者等が管理することとなる公共施設及び公益的施設について、常にその機能が十分確保できるよう維持管理のための対策を講じなければならない。

第３章　まちづくりの推進

（宅地の区画割）

第３３　開発事業者は、条例第１７条第１項第１号に規定する開発事業を行う場合は、開発区域の土地の１区画の面積を次の各号に掲げる指定容積率（用途地域ごとに指定されている容積率をいう。以下同じ。）の区分に応じ、当該各号に定めるとおりとしなければならない。

⑴　指定容積率が１００パーセント以下である場合　１１０平方メートル以上

⑵　指定容積率が１００パーセントを超える場合　１００平方メートル以上

２　開発事業者は、土地の区画割が路地状敷地等にならないよう適切な形状としなければならない。

３　第１項の規定にかかわらず、同項第１号に規定する数値以上の面積を確保することができないときは、開発区域の全区画のうちの１区画に限り、その面積を１００平方メートル以上とすることができる。

（景観協定等の締結）

第３４　開発事業者は、条例第１７条第１項第１号に規定する開発事業で、開発区域の面積が３，０００平方メートル以上の開発事業を行おうとするときは、建築物等に関する基準が継続的に遵守されるよう、景観協定等の締結に積極的に努めなければならない。

２　開発事業者は、前項の開発区域の面積に満たない開発事業を行おうとする場合においても、景観協定等の締結に努めなければならない。

（居住水準の確保）

第３５　開発事業者は、住宅を建築する場合、府中市住宅マスタープランに掲げる目標の達成及び住生活基本法（平成１８年法律第６１号）に基づき定められる最低居住面積水準の確保に努めなければならない。

（ワンルーム形式集合住宅等）

第３６　開発事業者は、ワンルーム形式集合住宅を建築しようとするときは、次の各号に

掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める１戸当たりの住戸専用面積を確保しなければならない。

⑴　３階以上のワンルーム形式集合住宅　２５平方メートル以上

⑵　２階以下のワンルーム形式集合住宅　２０平方メートル以上

２　開発事業者は、寮又は寄宿舎を建築しようとするときは、各居室について市長と別に協議の上定めた面積を確保しなければならない。

３　開発事業者は、ワンルーム形式集合住宅を建築しようとする場合において、全住戸の戸数が２５戸以上となるときは、ファミリー向け住戸を確保し、ファミリー向け住戸の住戸専用面積の合計面積が全住戸の住戸専用面積の合計面積の３分の１以上になるようにしなければならない。

４　開発事業者は、次に掲げる事項を遵守し、ワンルーム形式集合住宅を建築するものとする。

⑴　隣地境界線から建築物の各部分までの距離を５０センチメートル以上とすること。

⑵　隣家のプライバシーの保護に努め、目隠し等を設置すること。

⑶　火災、ガス漏れ及び防犯の警報装置を設置すること。

⑷　屋外照明その他防犯上必要な照明装置を設置すること。

⑸　屋外階段、開放廊下、玄関ドア等から発生する生活上の騒音に対し、近隣住民に配慮した防音対策を講ずること。

⑹　冷暖房設備、換気扇等から発生する騒音、臭気、煙及び熱風に対し、近隣住民に配慮した措置を講ずること。

⑺　自動車駐車場及び自転車駐車場を確保し、駐車施設に関して近隣住民の迷惑とならない計画とすること。

５　開発事業者は、次に掲げる事項を遵守し、ワンルーム形式集合住宅に管理人室を設置するものとする。ただし、全住戸の戸数が２０戸未満の場合又は建築物の管理会社等が一括管理する場合は、この限りでない。

⑴　建築物の出入口を見通すことができる場所に設置するとともに、管理人室である旨の表示をすること。

⑵　管理業務を行うに当たり必要な受付窓、トイレその他必要な設備を備えること。

６　開発事業者は、次に掲げる事項を遵守し、ワンルーム形式集合住宅を適正に管理するために必要な措置を講じなければならない。

⑴　管理人を常駐とすること（管理人の常駐に代わる適正な管理業務を行うシステムを設けたときを除く。）。

⑵　管理等を明示した標示板（第１号様式）を建築物の出入口の見やすい位置に設置す

ること（建築物に建築主が入居する場合を除く。）。

⑶　建築物の使用規制、管理規約等を作成し、事前に近隣住民に説明するとともに、入居者に遵守させること。

⑷　近隣住民からの苦情に対しては、誠意をもって迅速に対処し、近隣に迷惑をかけないよう十分配慮すること。

（自治会等の設立等に係る協力）

第３７　開発事業者は、開発区域内に建築した住宅の新たな入居者による自治会等の設立又は当該入居者の既存自治会等への加入について市に協力するとともに、自治会等の参加促進に関する市の施策に協力するものとする。

２　開発事業者は、開発区域内に建築した住宅の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ものとする。

（良好な景観の形成）

第３８　関発事業者は、予定建築物等の配置、高さ、規模、形態、意匠、色彩、公開空地、外構、緑化等について、府中市景観条例（平成１９年１２月府中市条例第２３号）の規定に適合させるとともに、良好な景観の形成に努めなければならない。

（福祉のまちづくり）

第３９　開発事業者は、開発事業を府中市福祉のまちづくり条例（平成８年６月府中市条例第１９号）及び府中市福祉のまちづくり条例施行規則（平成９年３月府中市規則第１号）に適合させなければならない。

（文化財の保存及び活用に関する教育委員会との協議等）

第４０　開発事業者は、文化財保護法（昭和２５年法律第２１４号）、東京都文化財保護条例（昭和５１年東京都条例第２５号）、府中市文化財の保存及び活用に関する条例（平成１９年６月府中市条例第１２号）に定める諸手続について、文化財の保存及び活用のため、あらかじめ府中市教育委員会（以下「教育委員会」という。）と協議しなければならない。

２　開発事業者は、前項に規定する場合のほか、開発区域の面積が１，０００平方メートル以上の開発事業を行う場合は、あらかじめ教育委員会と協議しなければならない。この場合、開発事業者は、教育委員会が行う確認調査等に協力しなければならない。

（公害防止等）

第４１　開発事業者は、騒音規制法（昭和４３年法律第９８号）、振動規制法（昭和５１年法律第６４号）等の公害関係法令を遵守するとともに、府中市環境基本計画に基づき、公害の発生の防止及び自然環境の保全に必要な措置を講じなければならない。

２　開発事業者は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成１２年東京都条例第２１５号）の規定に基づき、土壌汚染の拡散防止及びアスベストの飛散防止に努めなければならない。

３　開発事業者は、公害関係法令による規制の対象とならない事業活動であっても、近隣住民に対し、公害の発生の防止等に配慮するよう努めなければならない。

４　開発事業者は、その事業活動により、近隣住民に公害に係る被害を与えたときは、速やかに適切な処置を講じなければならない。

５　市長は、必要があると認めるときは、開発事業者に対し、前項の規定により行った公害防止の措置について、報告を求めることができる。

（テレビ受信障害）

第４２　開発事業者は、高さ１０メートル以上の建築物を建築する場合において、テレビ受信障害について有資格者による十分な現地調査を行い、当該開発事業によりテレビ受信障害が予想されるときは、その予測図を作成して市長に提出するとともに、テレビ受信障害を防止する対策を講じなければならない。

（雨水の利用）

第４３　開発事業者は、建築物を建築する場合、雨水等の利用を促進するため雨水貯留槽の設置に努めなければならない。

２　開発事業者は、前項の雨水貯留槽を設置する場合は、流量計の設置等について、市長と別に協議しなければならない。

（水害対策）

第４４　開発事業者は、豪雨等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、地域特性に応じた豪雨対策を講ずるよう努めなければならない。

２　開発事業者は、洪水及び内水による浸水想定区域内において建築物を建築する場合は、想定浸水深を考慮し、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を講ずるよう努めるとともに災害時に当該建築物の住民が避難できる集会室等のスペース、止水板の設置等の浸水対策を講ずるよう努めなければならない。

（屋外広告物）

第４５　開発事業者は、屋外広告物を設置する場合、東京都屋外広告物条例（昭和２４年東京都条例第１００号）及び府中市景観条例第８条に規定する景観ガイドラインの規定を遵守し、良好な景観の形成に努めなければならない。

（防犯安全対策）

第４６　開発事業者は、集合住宅を建築する場合においては、犯罪の防止のための設備について、府中市市民生活の安全確保に関する条例（平成１５年９月府中市条例第１７号）

の規定に基づき、府中警察署と協議するものとする。

（地球温暖化対策）

第４７　開発事業者は、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、空気調和設備又は照明設備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なければならない。

（バス停留所）

第４８　開発事業者は、開発区域付近にバス停留所がある場合には、当該停留所の位置又は移設について、あらかじめバス運行事業者と協議しなければならない。この場合において、開発事業者が行う開発事業により当該停留所の移設が生じるときは、移設先の確保等に努めるものとする。

２　開発事業者は、開発区域付近にバス停留所がある場合には、バス待ち環境について、あらかじめ市長と協議しなければならない。

（商業施設等）

第４９　開発事業者は、用途地域が商業地域又は近隣商業地域の区域内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なければならない。

（用地の境界確定）

第５０　開発事業者は、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なければならない。

２　前項の規定にかかわらず、開発事業者は、開発区域内の内外に公共用地が存在し、当該公共用地の境界が確定していない場合は、原則としてその境界を確定しなければならない。

付　則

（施行期日）

１　この要綱は、平成１６年１月１日から施行する。

（府中市開発行為に関する指導要綱及び府中市中高層建築物等に関する指導要綱の廃止）

２　次に掲げる要綱は、廃止する。

⑴　府中市開発行為に関する指導要綱（昭和４７年５月１日制定）

⑵　府中市中高層建築物等に関する指導要綱（昭和４７年５月１日制定）

（府中市開発行為に関する指導要綱及び府中市中高層建築物等に関する指導要綱の廃止に伴う経過措置）

３　この要綱の施行の際、現に行われている旧府中市開発行為に関する指導要綱の規定による開発行為に係る協議等の手続については、同要綱は、この要綱の施行後も、なおその効力を有する。

４　この要綱の施行の際、現に行われている旧府中市中高層建築物等に関する指導要綱の規定による中高層建築物の建築に係る協議等の手続については、同要綱は、この要綱の施行後も、なおその効力を有する。

付　則（平成１７年３月３１日要綱第４４号抄）

この要綱は、平成１７年４月１日から施行する。

付　則（平成１９年６月７日要綱第８２号）

この要綱は、平成１９年７月１日から施行する。

付　則（平成２０年３月４日要綱第２２号）

この要綱は、平成２０年４月１日から施行する。ただし、第３９第１項の改正規定（第３９の見出しの改正規定を含む。）は、平成２０年３月４日から施行する。

付　則（平成２１年１２月１０日要綱第１０４号）

この要綱は、平成２２年１月１日から施行する。

付　則（平成２３年３月３０日要綱第４２号）

この要綱は、平成２３年４月１日から施行する。

付　則（平成２４年３月３０日要綱第４３号）

この要綱は、平成２４年４月１日から施行する。

付　則（平成２４年９月２５日要綱第９８号）

この要綱は、平成２４年１０月１日から施行する。

付　則（平成２５年９月１７日要綱第１０５号）

この要綱は、平成２５年９月１７日から施行する。

付　則（令和７年１月２２日要綱第２号）

この要綱は、令和７年４月１日から施行する。

別表第１（第６）

開発道路の設置基準

	道路延長が35m以下のもの	道路延長が35mを超え、60m以下のもの	道路延長が60mを超え、120m以下のもの	道路延長が120mを超えるもの
道路幅員	4.5m以上	4.5m以上	5.0m以上	6.0m以上

別表第２（第７）

袋路状道路の設置基準

	道路延長が35m以下のもの	道路延長が35mを超え、60m以下のもの	道路延長が60mを超え、120m以下のもの	道路延長120mを超えるもの
道路幅員	4.5m以上	5.0m以上	6.0m以上。転回広場を2箇所以上設ける場合において市長が必要と認めるものは、5.0m以上	6.0m以上

別表第３（第７）

転回広場の設置基準

	道路幅員が6m未満で、道路延長が35mを超えるもの	道路幅員が6m以上で、道路延長が120mを超えるもの
転回広場	35ｍから60ｍまでの間に1箇所	120mごとに1箇所

別表第４（第１３）

公園の帰属及び管理区分

開発事業の区分	公園の面積による区分	公園用地の所有者及び管理者	備考
条例第１７条第１項第１号に規定する開発事業	300㎡未満	市又は開発事業者	別に協議
	300 ㎡以上	市	―
条例第１７条第１項第２号から第５号までに規定する開発事業	―	市又は開発事業者	別に協議

備考

１　条例第１７条第１項第２号から第５号までに規定する開発事業で、開発区域の用途地域が商業地域及び近隣商業地域の場合で、公園の設置が困難であると市長が認めるときは、市長と別に協議するものとする。

２　条例第１７条第１項第１号に規定する開発事業を経て、条例第１７条第１項第２号から第５号までに規定する開発事業を行う際の公園用地の所有者及び管理者については、この表の定めによらないで市長と別に協議することができる。

別表第５（第１４）

緑地面積の基準

<table>
<tr><th>区分</th><th>用途地域による区分</th><th>開発区域面積による区分</th><th>緑地面積の基準</th><th>公園設置の有無</th></tr>
<tr><td rowspan="2">条例第１７条第１項第１号に規定する開発事業</td><td rowspan="2">全ての用途地域</td><td>3,000 ㎡以上</td><td>開発区域面積の５％以上</td><td>有</td></tr>
<tr><td>3,000 ㎡未満</td><td>開発区域面積の５％以上</td><td>無</td></tr>
<tr><td rowspan="6">条例第１７条第１項第２号から第５号までに規定する開発事業</td><td rowspan="2">第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域</td><td>3,000 ㎡以上</td><td>開発区域面積の１５％以上</td><td>有</td></tr>
<tr><td>3,000 ㎡未満</td><td>開発区域面積の１５％以上</td><td>無</td></tr>
<tr><td rowspan="2">商業地域及び近隣商業地域</td><td>3,000 ㎡以上</td><td>開発区域面積の１０％以上</td><td>有</td></tr>
<tr><td>3,000 ㎡未満</td><td>開発区域面積の１０％以上</td><td>無</td></tr>
<tr><td rowspan="2">その他の用途地域</td><td>3,000 ㎡以上</td><td>開発区域面積の１５％以上</td><td>有</td></tr>
<tr><td>3,000 ㎡未満</td><td>開発区域面積の１０％以上</td><td>無</td></tr>
</table>

備考

１　条例第１７条第１項第４号に規定する開発事業で、その開発区域が１０，０００平方メートル以上の場合における緑地面積の基準は、商業地域及び近隣商業地域を除き、開発区域面積の１７パーセント以上とする。

２　開発区域が２以上の用途地域に属する場合は、各々の用途地域の面積に応じ、緑地の規模を算定するものとする。

別表第６（第２０）

防火水槽等の設置基準

住宅戸数	開発区域面積	容量
50 戸以上 100 戸未満	3,000 ㎡以上　5,000 ㎡未満	40ｍ^3
100 戸以上 300 戸未満	5,000 ㎡以上 10,000 ㎡未満	80ｍ^{3}以上
300 戸以上 500 戸未満	10,000 ㎡以上 20,000 ㎡未満	100ｍ^{3}以上

備考

１　この表に定める住宅戸数及び開発区域面積のいずれかに該当する開発事業を行う開発事業者は、防火水槽等を設置しなければならない。

２　防火水槽等の設置数は、この表に定める容量の範囲内において、複数とすることができる。ただし、防火水槽等は、１基当たり４０立方メートル以上とする。

３　この表に定めのないものについては、別に協議する。

別表第７（第３０）

自動車駐車場設置基準

用途	自動車駐車場の規模
一戸建ての住宅	１戸につき駐車台数１台以上
集合住宅	ワンルーム形式住戸数の６分の１以上の駐車台数
	ファミリー向け住戸数の１０分の３以上の駐車台数
物品販売業、飲食店、食堂及び事務所	当該用途に供する床面積２００平方メートルごとに駐車台数１台（店舗等面積２００平方メートル未満の場合は駐車台数１台）
その他	その建築物の用途等により別に協議する。

備考

１　敷地の形状など特殊な事情により設置基準を満たすことが困難であると認められるときは、この表の定めによらないで市長と別に協議するものとする。

２　開発区域の用途地域が商業地域又は近隣商業地域の場合において、低層階を店舗、飲食店又は事務所とするときで、設置基準を満たすことが困難であると認められるときは、この表の定めによらないで市長と別に協議するものとする。

別表第８（第３１）

自転車駐車場設置基準

用途	自転車駐車場の規模
集合住宅	ワンルーム形式住戸１戸につき駐車台数１台以上
	ファミリー向け住戸１戸につき駐車台数２台以上
遊技場	当該用途に供する床面積１５平方メートルごとに駐車台数１台（商業地域及び近隣商業地域において店舗面積が３００平方メートルを超える場合は、府中市自転車の放置防止に関する条例の別表の基準に基づいて設置する。）
銀行等金融機関	当該用途に供する床面積２５平方メートルごとに駐車台数１台（商業地域及び近隣商業地域において店舗面積が５００平方メートルを超える場合は、府中市自転車の放置防止に関する条例の別表の基準に基づいて設置する。）
百貨店、スーパーマーケット等小売業	当該用途に供する床面積２０平方メートルごとに駐車台数１台（商業地域及び近隣商業地域において店舗面積が４００平方メートルを超える場合は、府中市自転車の放置防止に関する条例の別表の基準に基づいて設置する。）
飲食店、食堂、喫茶店、事務所、物品販売業（百貨店、スーパーマーケット等小売業を除く。）等集客が見込まれる施設	当該用途に供する床面積２０平方メートルごとに駐車台数１台
その他	その建築物の用途により別に協議する。

第１号様式（第３６）

標示板

この建築物の管理については、次の連絡先までご連絡ください。

<table>
<tr><td colspan="2">建築物の名称</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の所在地</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">連絡先</td><td>管理人氏名又は管理会社名</td><td></td></tr>
<tr><td>所在地</td><td></td></tr>
<tr><td>電話番号</td><td></td></tr>
</table>

備考

１　風雨等で破損しない材質で作ること。

２　この標示板の寸法は、縦３０センチメートル以上及び横４０センチメートル以上とすること。