

■ 人にやさしいまちづくり条例の概要

第1章 総則（条例第1条から条例第6条）

総則では、次に掲げる事項を定めています。

- (1) 目的 (2) 定義 (3) 基本理念 (4) 市、市民、事業者及び開発事業者等の責務

第2章 人にやさしいまちづくり推進計画（条例第7条、条例第8条）

基本理念等に基づき、9項目にわたる推進計画の策定及び表彰について定めています。

第3章 人にやさしいまちづくり推進協議会（条例第9条）

人にやさしいまちづくり推進協議会の設置と市の諮問に応じ、次に掲げる事項について審議し答申します。

- (1) 推進計画に関する事項 (2) 表彰に関する事項
(3) 大規模な土地の取引に関する事項 (4) 大規模な開発事業に関する事項
(5) 開発事業に関する事項 (6) その他市長が必要と認める事項

第4章 大規模土地取引行為の届出（条例第10条、条例第11条）

5,000平方メートル以上の土地に係る所有権等の取り引きを行うときは、大規模土地取引行為の日の3月前までに、市に届出が必要です。

第5章 大規模開発事業の手続（条例第12条から条例第17条）

次に掲げる開発事業を行おうとするときは、事前協議書の提出日の3月前までに、土地利用構想を市に届出るよう定めています。

- (1) 開発面積が5,000平方メートル以上の開発事業
(2) 共同住宅で計画戸数が100戸以上又は戸建住宅の計画区画数が100区画以上の開発事業
(3) 床面積の合計が10,000平方メートル以上の建築物を建築する開発事業

第6章 開発事業（条例第18条から条例第24条）

1. 開発事業の適用範囲は次のとおりです。

- (1) 都市計画法第29条に規定する東京都知事の許可を要する開発行為
(2) 畑及び山林を住宅用地とする行為で、開発面積が500平方メートル以上のもの
(3) 駐車場又は駐輪場を設置する行為で、開発面積が500平方メートル以上のもの
(4) 墓地を設置する行為で、開発面積が500平方メートル以上のもの
(5) 建築物を設置する行為で、建築物が次のいずれかに該当するもの
ア. 建築物の高さが10メートルを超えるもの。ただし、主として自己の居住の用に供する住宅を除く。
イ. 共同住宅、長屋、寄宿舍その他これらに類する用途に供する建築物で、当該計画戸数を16戸以上有するもの
ウ. ワンルーム建築物（床面積が30平方メートル未満の住戸によって構成される建築物）で当該住戸数を10戸以上有するもの

- 工. 床面積の合計が 500 平方メートル以上のもの
2. ワンルーム建築物

ワンルーム建築物の住戸の専用床面積は、25 平方メートル以上確保するように定めています。（「西
東京市ワンルーム建築物に関する基準」による。）

第 7 章 開発事業の手続（条例第 25 条から条例第 37 条）

1. 開発事業の各手続き等について、次に掲げる事項を定めています。
- (1) 開発事業事前協議書及び墓地造営計画の届出 (2) 住民への説明等
(3) 事前協議書及び墓地造営計画に対する市の指導助言 (4) 開発事業の同意・承認及び協定の締結
(5) 工事着手届と工事完了届 (6) 中間検査・完了検査

2. 適合証の交付

市は、完了届による検査の結果、第 8 章に規定する「都市計画法の規定に基づく開発許可の基準」
及び第 9 章に規定する「公共公益施設の整備基準」に適合すると認めるときは、適合証を開発事業者
に交付します。

第 8 章 都市計画法の規定に基づく開発許可の基準（条例第 38 条、条例第 39 条）

都市計画法第 29 条に規定する東京都知事の許可を要する開発行為の許可基準を定めています。

(1) 公園・緑地等の整備基準

開発区域の面積が 3,000 平方メートル以上の場合、開発区域の面積の 6 パーセント以上の公
園等を設置することとし、3,000 平方メートル以上 50,000 平方メートル未満の開発区域の面積
にあっては、公園等の 1 箇所当たりの面積の最低限度を 180 平方メートルと定めています。

(2) 敷地面積の基準

開発区域内における 1 区画の敷地面積の最低限度は、第一種低層住居専用地域にあっては、110
平方メートルとし、その他の用途地域にあっては、100 平方メートルと定めています。

第 9 章 公共公益施設の整備基準（条例第 40 条から条例第 51 条）

公共公益施設の整備基準の主な内容は、次のとおりです。

(1) 道路等

都計法第 29 条による開発行為で開発区域に市道が接する場合は、当該道路（元道）の中心線か
ら 3 メートル後退させ、既存の道路と同等以上の構造で拡幅整備することと定めています。

上記以外の開発事業では、市道が接する場合は、当該道路（元道）の中心線から 3 メートルの範
囲までは公開空地とし、地上構造物を設けることはできません。

(2) 公園等

緑豊かな居住環境を維持するため、3,000 平方メートル以上の開発事業は、開発面積の 6 パー
セント以上の公園等を整備することと定めています。また、新たに 3,000 平方メートル未満の開
発事業についても、開発面積の 3 パーセント以上の緑地を整備することと定めています。

なお、開発面積の 3 パーセント以上の緑地については、開発区域の形状、地勢により緑地を設置
できないとき、又はその他の理由により設置する必要がないと市長が認めるときは、開発面積の 3
パーセントに相当する緑地を金銭納付に替えることができると定めています。

(3) 防火水槽の設置基準（規則別表第4）

開発面積	容 量	設 置 数
3,000 平方メートル以上 6,000 平方メートル未満	40 立方メートル以上	1 基
6,000 平方メートル以上	80 立方メートル以上で、開発面積 3,000 平方メートルごとに 40 立方メートルを加算した容量以上	市長と協議

(4) 集積等施設の設置基準（規則別表第5）

① 集積等施設の面積及び設置数

ア. 集積等施設の面積

開発事業の内容	計画戸数	開発区域に設置する集積等施設の面積
共同住宅等（ワンルーム建築物を含む。）	10 戸以下	2 平方メートル以上
	11 戸以上 50 戸以下	2 平方メートルに、10 戸を超えた 1 戸ごとに 0.35 平方メートルを加えて得た面積以上
	51 戸以上 100 戸以下	16 平方メートルに、50 戸を超えた 1 戸ごとに 0.48 平方メートルを加えて得た面積以上
	101 戸以上	計画戸数に 0.4 平方メートルを乗じて得た面積以上

イ. 集積等施設の設置数

集積等施設の設置数は、原則 1 か所とし、開発区域及び建築物の規模により市長と協議するものとする。

② 水道施設の設置

集積等施設を利用する計画戸数が 50 戸以上の場合は、当該集積等施設に水道施設を設置する。

(5) 集会施設の設置基準（規則別表第6）

開発事業の内容	設置対象の計画戸数又は計画区画数	集会施設の床面積
1 戸 建 住 宅	100 区画以上 300 区画未満	70 m ² 以上
	300 区画以上	市長と協議
2 共 同 住 宅	100 戸以上 200 戸未満	50 m ² 以上
	200 戸以上 300 戸未満	60 m ² 以上
	300 戸以上	市長と協議

(6) 駐車場の設置基準（規則別表第7）

開発事業の内容	収容台数（小数点以下の端数は、切り捨てる。）
1 共同住宅等（ワンルーム建築物を含む。）	計画戸数に 3 分の 1 を乗じて得た台数以上
2 上記以外の開発事業	市長と協議

(7) 駐輪場の設置基準（規則別表第8）

開発事業の内容	収 容 台 数 （小数点以下の端数は、切り捨てる。）
1 共同住宅等	計画戸数に10分の15を乗じて得た台数以上
2 ワンルーム建築物	計画戸数に10分の10を乗じて得た台数以上
3 商業施設等	床面積20㎡ごとに1台以上とし、業種により市長と協議
4 上記以外の開発事業	市長と協議

(8) 防災行政用無線局

開発事業により、市が防災行政用に設置する防災行政用無線局の運用に支障を与えるおそれがある場合は、必要な措置について市とあらかじめ協議することと定めています。

(9) 保育・教育施設等

計画戸数が500戸以上又は計画区画数が500区画以上の大規模開発事業の場合は、保育・教育施設等について、市長及び教育委員会とあらかじめ協議しなければならない。

(10) その他の公共公益施設

上水道施設、雨水浸透施設等及び下水道施設などの整備基準を定めています。
※雨水浸透施設等に関する対策量等については、下水道課で確認してください。

第10章 措置等（条例第52条から条例第55条）

開発事業者が必要な手続きなどを怠っているときや、開発事業の同意又は承認と異なる工事をしたときは、「勧告」、「命令」を行い、さらに従わない開発事業者に対して、開発事業者の氏名・住所、経緯等について「公表」することができる規定を定めています。

第11章 雑則（条例第56条、条例第57条）

開発事業のうち、第4章から第9章までの規定の全部又は一部を適用しない事業等について定めています。

注) この「条例の概要」に掲載する「第9章 公共公益施設の整備基準」に掲げる各表の規定は、西東京市人にやさしいまちづくり条例施行規則に基づくものです。

西東京市ホームページ

※ 西東京市人にやさしいまちづくり条例及び同施行規則並びに同基準の全文は、西東京市のホームページでもご覧いただけます。 西東京市ホームページ <http://www.city.nishitokyo.lg.jp/>

■大規模土地取引行為（条例第10条、条例第11条）

1 手続き

大規模土地取引行為を行おうとする場合は、当該取引行為の3月前までに、届出が必要です。

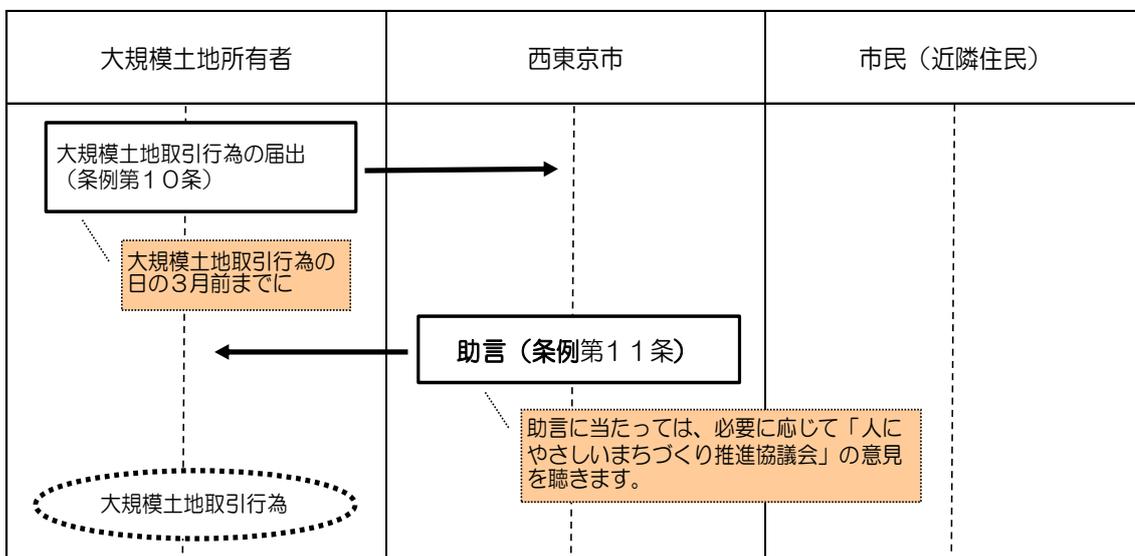
※ 大規模土地取引行為とは、次の契約（契約の予約も含む。）をいう。

5,000平方メートル以上の土地で、所有権、地上権若しくは賃借権若しくはその他の土地の利用に附随する権利又はこれらの権利の取得を目的とする権利の移転若しくは設定（対価を得て行われる移転又は設定に限る。）を行う契約

2 提出書類（大規模土地取引行為の届出時）---各1部

- ・大規模土地取引行為届出書
- ・位置図（縮尺：25,000分の1程度）
- ・案内図
- ・公図の写し

3 大規模土地取引行為の流れ



■大規模開発事業（条例第12条から条例第17条）

1 手続き

大規模開発事業を行おうとする場合は、開発事業事前協議書の提出日の3月前までに、土地利用構想の届出が必要です。

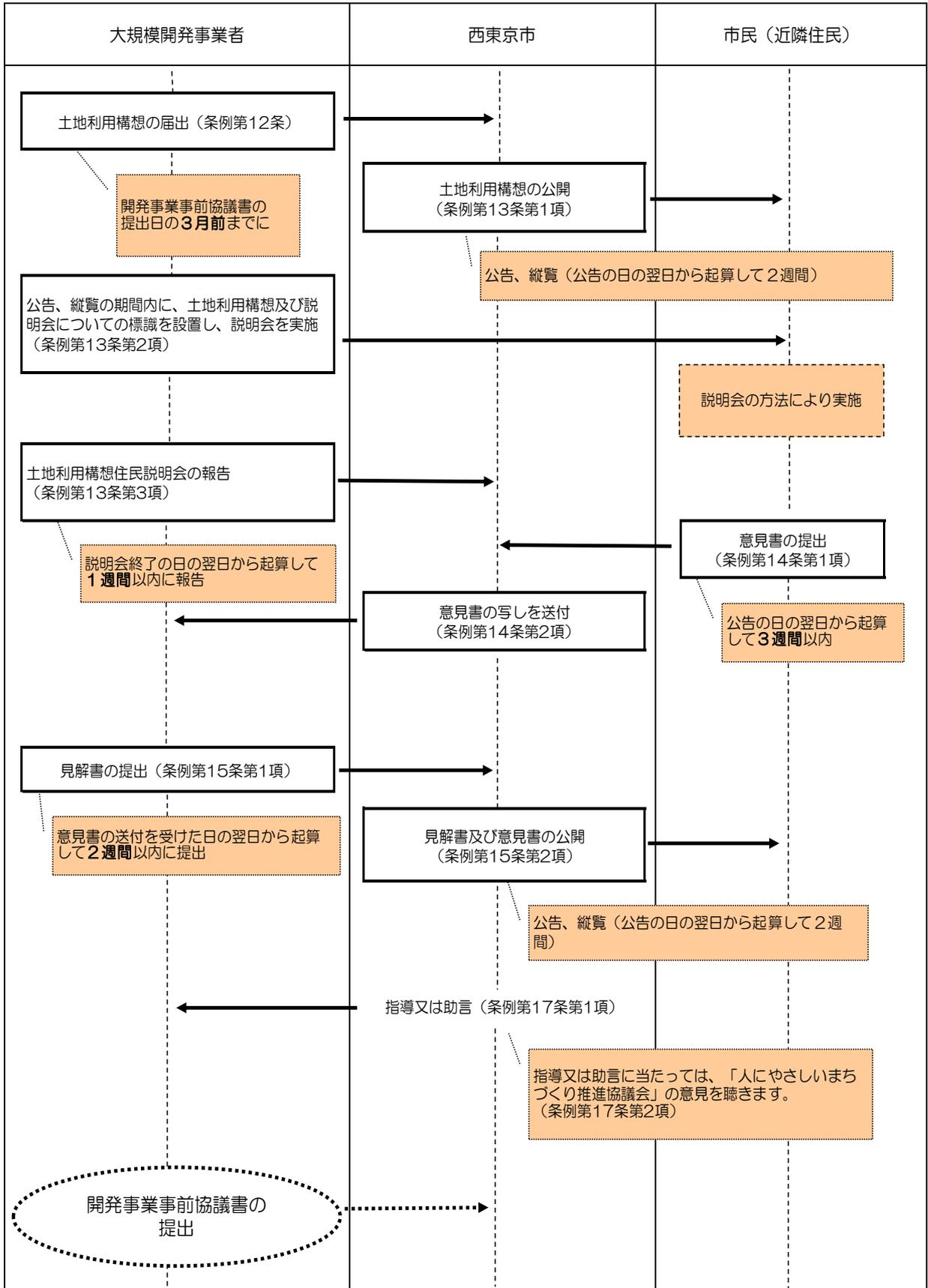
※ 大規模開発事業とは、次の事業をいう。

- (1) 開発面積が5,000平方メートル以上の開発事業
 (2) 共同住宅で計画戸数が100戸以上又は戸建住宅の計画区画数が100区画以上の開発事業
 (3) 床面積の合計が10,000平方メートル以上の建築物を建築する開発事業

2 提出書類（土地利用構想の届出時）---各1部

- ・土地利用構想届出書
- ・案内図
- ・土地利用構想図
- ・開発区域及びその周辺の状況を示す写真
- ・その他市長が必要と認める図書

3 大規模開発事業の流れ



■ 開 発 事 業

1 手続き

開発事業を行おうとする場合は、事前協議申請及び市との協定締結などの手続きが必要です。

開発事業とは、次の事業をいう。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条に規定する東京都知事の許可を要する開発行為
- (2) 畑及び山林を住宅用地とする行為で、開発面積が500平方メートル以上のもの
- (3) 駐車場又は駐輪場を設置する行為で、開発面積が500平方メートル以上のもの
- (4) 墓地を設置する行為で、開発面積が500平方メートル以上のもの
- (5) 建築物を設置する行為で、建築物が次のいずれかに該当するもの
 - ア 建築物の高さ（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第6号に規定する建築物の高さをいう。）が10メートルを超えるもの。ただし、主として自己の居住の用に供する住宅を除く。
 - イ 共同住宅、長屋、寄宿舎その他これらに類する用途に供する建築物で、当該計画戸数を16戸以上有するもの
 - ウ ワンルーム建築物（床面積が30平方メートル未満の住戸によって構成される建築物をいう。）で、当該住戸数を10戸以上有するもの
 - エ 床面積の合計が500平方メートル以上のもの

注1）上記「1手続き」（4）の墓地を設置する場合は、事前協議書の提出前に墓地造営計画の届出が必要です。

また、西東京市墓地等の経営の許可等に関する条例（平成24年西東京市条例第10号）に定める手続きを行わなければならない。

2 提出書類（事前協議申請時）

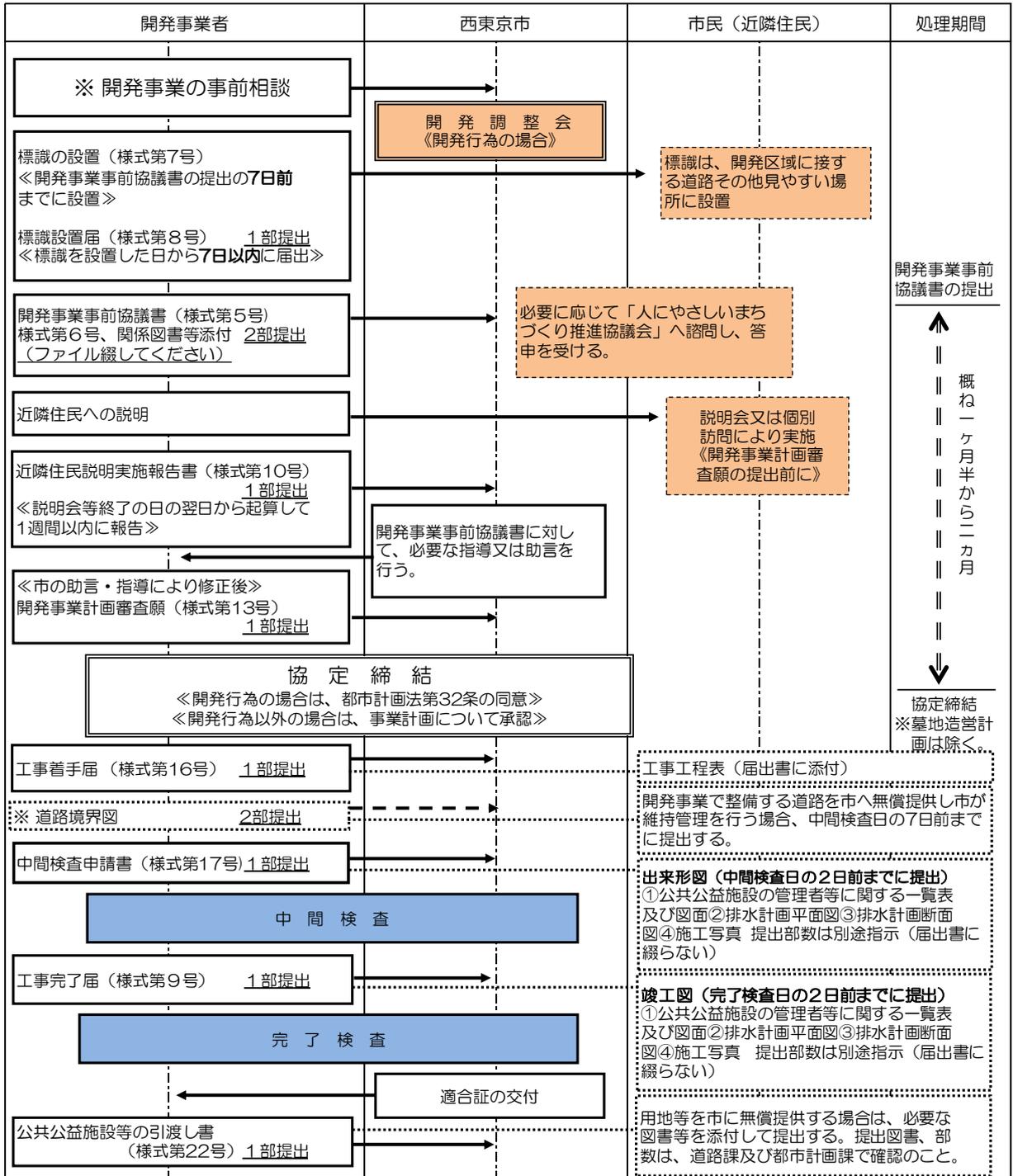
※ 表中の○印は提出図書、△印は必要に応じて提出となります。

	図面等の種類	上記「1手続き」の (1)の事業	上記「1手続き」の (2)～(5)	※墓地造営計画 の届出の場合
1	開発事業計画書 (様式第6号)	○(1)	○(2)	○(2)
2	案内図	○	○	○
3	開発区域図	○	○	○
4	公図の写し	○	○	○
5	実測図	○	○	○
6	現況図	○	○	○
7	公共公益施設の管 理者等に関する一 覧表及び図面	○	○	
8	土地利用計画図	○	△	○
9	造成計画平面図	○	△	△
10	造成計画断面図	○	△	△
11	建築物の配置図	△	○	
12	建築物の各階平面図	△	△	△
13	建築物の立面図	△	△	△
14	排水計画平面図	○	△	△
15	排水計画断面図	○	△	△
16	給水計画平面図	○	△	△
17	雨水及び汚水 流量計算書	○	○	
18	給水及び排水の系統図	△	△	△
19	日影図	△	△	△
20	緑化計画書 (様式第20号)	△	△	△
21	緑化計画平面図	○	○	
22	公共公益施設構造図	○	△	△
23	道路境界証明書	○	△	△
24	開発事業に伴う 消防水利施設協議書 (様式第21号)★	○	○	○

注1）事前協議申請を代理人が行う場合は、開発事業者からの委任状を提出してください。

★ 別途、図面等が必要になります。様式第21号で確認してください。

3 開発事業の流れ



注1）開発事業の事前相談は、手続きを円滑に進めるため、予め事業者が市に開発事業事前協議書の提出前に行う相談です。

事前相談 提出書類	【開発行為】 ①案内図 ②公図の写し ③実測図 ④計画平面図 ⑤土地登記事項証明書の写し ⑥その他
	【その他】 ①案内図 ②計画平面図 ③その他

注2）開発事業事前協議書は、都市計画法に基づく開発行為の許可又は建築基準法に基づく建築の確認の申請を行う場合、その申請前に提出しなければならない。（条例第25条）

■ 公園緑地等に関する事項

西東京市人にやさしいまちづくり条例及び同条例施行規則			
	3,000㎡未満	3,000㎡以上	備 考
公園等の設置規定	【条例第41条第3項】 開発事業者は、開発面積が3,000㎡未満の場合は、当該開発区域内に開発面積の3%以上の緑地を規則で定めるところにより設置しなければならない。	【条例第38条、同第41条第1項及び第2項】 開発面積が3,000㎡以上の開発事業を計画する場合は、開発面積の6%以上の割合で「公園等」を設置しなければならない。駐車場、駐輪場、墓地の場合は「緑地」とする。	【施行規則第27条（公園等の整備基準）】 (1)公園等は、原則として幅員6m以上の道路に接して計画すること。 (2)公園等の形状は、正方形又は長方形に近い形とすること。 (3)緑地については、一団の緑地として設置し、緑地としての機能が有効となるよう計画すること。
他の法令との関連	【条例第41条第4項】 前項に規定する緑地は、都市計画法第11条第1項第2号、東京における自然の保護と回復に関する条例第13条並びに西東京市みどりの保護と育成に関する条例第11条及び第12条で規定する緑地又は緑化とは別にそれぞれ設けるものとする。	【条例第42条】 東京における自然の保護と回復に関する条例の適用を受ける開発事業については、第38条並びに第41条第1、2項で定める基準に基づき設置される公園等の面積に、東京都が定める基準に基づき設置される緑地の面積を含めることができる。	

東京における自然の保護と回復に関する条例及び同条例施行規則（平成21年10月1日施行）	
1,000㎡以上の土地（敷地）	3,000㎡以上の自然地
条例第13条（施設等の緑化義務） 条例第14条（緑化計画書の届出等）第1項 施行規則第6条第1項 別表第2（抜粋） <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>（地上部）次に掲げる式により算出される面積のうち、小さい方の面積</p> <p>①（敷地面積－建築面積）×0.2*</p> <p>② { 敷地面積－（敷地面積×建ぺい率×0.8） } ×0.2*</p> </div>	条例第47条（開発の許可）／施行規則第52条第1項 別表第5（抜粋） <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>一団の住宅地の造成又は一団の住宅の建築</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅等の建築 <p>3,000㎡以上5,000㎡未満---区域面積の10%以上の緑地</p> <p>5,000㎡以上10,000㎡未満---区域面積の15%以上の緑地</p> <p>10,000㎡以上-----区域面積の20%以上の緑地</p> <p>〔注〕各割合は、3%以上の公共的緑地を含む。〕</p> </div>
※ 1) 接道部にあっては、別表第3 2) 建築物上にあっては、別表第4 3) *印、5,000㎡以上にあっては、0.25	※ 1) 接道部にあっては、別表第3 2) 建築物上にあっては、別表第4 3,000㎡以上の自然地以外

西東京市みどりの保護と育成に関する条例及び同条例施行規則	
宅地開発	500㎡以上～3,000㎡未満（敷地面積） 別表第1（条例第11条及び第12条に規定する規則で定める基準） 緑化面積は、次のA又はBによって算出された面積のうち小さい方の面積以上とする。 A：（敷地面積－建築面積）×0.2 B： { 敷地面積－（敷地面積×建ぺい率×0.8） } ×0.2
中高層建築物	500㎡以上～1,000㎡未満（敷地面積） 別表第1（条例第11条及び第12条に規定する規則で定める基準） 緑化面積は、次のA又はBによって算出された面積のうち小さい方の面積以上とする。 A：（敷地面積－建築面積）×0.2 B： { 敷地面積－（敷地面積×建ぺい率×0.8） } ×0.2