

八王子市集合住宅等建築指導要綱

細則

平成 5 年 4 月 1 日 施行
令和 8 年 7 月 1 日 改正

目 次

第1条（趣旨）	1
第2条（事前協議）	1
第3条（事前協議結果通知書の交付）	1
第4条（事前協議の取下げ）	1
第5条（地位の承継）	1
第6条（標識の設置）	1
第7条（近隣住民の範囲等）	1
第8条（消防施設）	2
第9条（自動車駐車場施設）	2
第9条の2（自転車駐車場施設）	3
第10条（学校整備協力金）	3
第11条（住戸に関する措置）	4
第12条（公園整備等協力金）	4
第13条（協定の締結）	4
第14条（工事着手届）	4
第15条（工事完了届）	4
第16条（工事完了検査済証の交付）	4
附 則	5

八王子市集合住宅等建築指導要綱細則

第1条（趣旨）

この細則は、八王子市集合住宅等建築指導要綱（以下「要綱」という。）の施行について、必要な事項を定める。

第2条（事前協議）

事業者は、要綱第5条の2の規定による事前協議を行う場合は、事前協議申請書（第1号様式）及び計画概要書（第2号様式）に必要事項を記入し、必要図書を添付して、市長に提出すること。

2 前項に規定する必要図書は、別表1（提出書類一覧表）のとおりとする。

3 事業者は、事業計画を変更する場合は、事前協議変更申請書（第3号様式）を、事業者の住所や代表者名等の軽微な変更をする場合は、変更届（第14号様式）を提出すること。

第3条（事前協議結果通知書の交付）

市長は、要綱第5条の2に基づく事前協議申請を受付し、協議が整った場合は、事業者へ事前協議結果通知書（第4号様式）を交付するものとする。

ただし、交付日の翌日から起算して3年以内に正当な理由が無く、工事を着手しないときは、その効力を失う。

第4条（事前協議の取下げ）

要綱第6条の規定による届出をする事業者は、事前協議取下届（第5号様式）を提出すること。

第5条（地位の承継）

要綱第7条の規定による届出をする事業者は、地位の承継届（第6号様式）を提出すること。

第6条（標識の設置）

要綱第8条に規定する標識は、建築計画のお知らせ（第7号様式）によるものとする。ただし、八王子市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年八王子市条例第37号）により標識を設置する場合は、要綱第8条の標識の設置を兼ねた標識であることを付記することにより、要綱第8条の標識の設置を要しない。

2 事業者は、事前協議申請書に標識設置届（第8号様式）を添付すること。

3 第1項に規定する標識の設置期間は、近隣住民への周知前から要綱第34条に規定する工事完了検査済証の交付日までとする。

第7条（近隣住民の範囲等）

要綱第9条に規定する近隣住民とは、①当該建築物の敷地境界線からその高さの2倍の水平距離の範囲内にある町会又は自治会等の長、通学路にかかる学校の長、土地の所有者、建築物の所有者及び居住者等、②建築工事による影響が予想される区域（事業計画地から工事用車両が通行しても、無理なくすれ違える幅の道路に至るまでの区間）の住民及び町会又は自治会の長とする。なお、個別訪問を行う際に説明対象者が不在の場合は、日時を変えて

3 回以上訪問すること。その結果説明できなかった場合は、投函・郵送による周知とすることができる。

2 事業者は、事前協議申請書に近隣周知報告書（第 9 号様式）及び周知に要した配布図書を添付すること。

3 周知に必要な配布図書は、概要書、案内図、工事用車両運行予定図、配置図、立面図、給排水ガス取込図、時刻日影図（建築基準法第 56 条の 2 において必要な場合）とする。

第 8 条（消防施設）

要綱第 10 条に規定する必要な措置は次の各号のとおりとする。

(1) 当該建築物の延床面積が 3,000 ㎡以上の場合、40 ㎡以上の防火水槽を 1 基設置すること。ただし、延床面積が 20,000 ㎡以上の場合、別途協議する。

(2) 当該建築物の延床面積が 3,000 ㎡未満の建築物で、既設直近の消防水利から当該建築物までの距離が、次の表に定める数値以上の場合 40 ㎡以上の防火水槽を 1 基設置すること。

(3) 前各号により防火水槽を設置する場合は、消防水利の標識を設置すること。

地域 \ 用途	近商・商業 工業・工専	左以外の地域
市街地又は準市街地	100m	120m
その他の地域	140m	

第 9 条（自動車駐車場施設）

要綱第 14 条第 1 項に規定する台数の算出については、区域により次のとおりとする。ただし、「八王子駅周辺地区駐車場地域ルール運用要綱」第 3 条第 1 項を適用して附置義務駐車施設の台数低減を行う事業者については、同要綱で定める台数を確保することをもって、この細則を満たすものとする。

[中心市街地環境整備区域]

- (1) 集合住宅 ア 世帯向け 計画戸数×50%以上
 イ 単身者向け 計画戸数×30%以上

(2) 店舗、事務所 1 台＋（※直接の用に供する延床面積－200 ㎡）/100 ㎡

計算によりマイナスとなる場合は、1 台とし、5 戸以上のワンルーム事務所については、戸数×30%以上、上記(1)、(2)を基準とし協議とする。

ただし、管理人室及び集会施設は、戸数に算入しないものとする。

[中心市街地環境整備区域以外]

- (1) 集合住宅 ア 世帯向け 計画戸数×50%以上
 イ 単身者向け 計画戸数×40%以上

(2) 店舗、事務所 1 台＋（※直接の用に供する延床面積－200 ㎡）/100 ㎡

計算によりマイナスとなる場合は、1 台とし、5 戸以上のワンルーム事務所については、戸数×40%以上とする。

ただし、管理人室及び集会施設は、戸数に算入しないものとする。

※ 直接の用に供する延床面積には、通路、機械室、パイプスペース、メーターボックス、トイレ等を含めないものとする。

- 2 集合住宅、店舗及び事務所以外の施設（大学、病院、老人ホーム、倉庫、工場、寮、ホテル、スポーツジム等）については、別途協議とする。
- 3 世帯向けと単身者向け、集合住宅と店舗、事務所等の併用する建築物については、各々の台数を合算したものとする。
- 4 自動車駐車場における車1台の面積は、原則として11.5㎡（長さ5m×幅2.3m）とし、安全に入出庫できる配置とすること。
- 5 自動車駐車場施設の台数の算出は小数点以下を切り上げる。世帯向けと単身者向けのある場合、用途の併用する建築物の場合は、小数点以下を切り上げた台数を合算する。

第9条の2（自転車駐車場施設）

要綱第14条第2項に規定する台数の算出については、次のとおりとする。

(1) 集合住宅

計画戸数×100% 以上

(2) 不特定かつ多数の者が利用する施設

施設の床面積（一般の利用に供する部分）/35㎡ 以上

算出された台数が1台に満たない場合は1台とし、1台以上である場合は1台に満たない端数を切り捨てる。

ただし、床面積が5,000㎡を超え、10,000㎡以下の部分については70㎡、10,000㎡を超える部分については140㎡で除して得た数で算出する。

(3) 上記以外の施設

施設の性質や予想利用者数、従業員数等を勘案して、必要と見込まれる台数を算出する。

- 2 前項各号の用途が混合する施設における自転車駐車場の規模については、当該用途ごとに各号に基づき算出した台数の合計とする。
- 3 第1項又は前項に規定する自転車駐車場を設置することが困難な場合には、施設周辺の自転車の放置を防止する有効な対策を講じることとする。
- 4 自転車駐車場は、利用者の安全が確保され、かつ、自転車が有効に駐車できるものとする。
- 5 自転車駐車場は、駐車台数1台につき1㎡以上とする。ただし、特殊な装置を用いる場合はこの限りではない。
- 6 事業者は、前項ただし書の規定に基づき特殊な装置を用いる場合には、装置の仕様又は構造を明示するものとする。
- 7 事業者は、利用者が自転車駐車場を円滑に利用できるよう、その位置及び利用方法を施設に表示するものとする。

第10条（学校整備協力金）

要綱第19条に規定する計画戸数は、世帯向け300戸とする。

- 2 金額の算出については、別表2（学校整備協力金）に基づき、次のとおりとする。

（計画戸数－299戸）×別表2の計画戸数に該当する施設用地単価。

第 11 条（住戸に関する措置）

要綱第 27 条に規定する必要な措置は、次の各号のとおりとする。

- (1) 住戸 1 戸当たりの専用床面積（ベランダ、バルコニー、パイプスペース、メーターボックス等を除いた面積をいう。）は、25 ㎡以上（住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）における単身者の最低居住面積水準より）とする。（他法令等を理由とする 25 ㎡未満の専用床面積の住戸を含む）
- (2) 計画戸数が 30 戸以上については、管理人等により管理すること。
- (3) 計画戸数が 50 戸以上については、管理人室を設置し管理人により管理すること。
- (4) 管理会社等、緊急のための連絡先を明記した表示板を外部から見やすい場所に掲示し管理体制を明確にすること。（ただし、管理人室を設置している場合は除く）
- (5) 事業者は、入居者に対してあらかじめ建築物及び入居者に対して管理規約を定めること。
- (6) 事業者は、入居者に対して、あらかじめ定めた管理規約に基づき以下の禁止事項について留意をさせること。
 - ア 騒音、振動、電波等により周辺に迷惑を及ぼすこと。
 - イ ごみ等を収集日以外の日に出すこと。
 - ウ 空き容器、煙草の吸殻等の投棄及び汚物悪臭を発すること。
 - エ 風俗、美観上好ましくない用途に使用すること。
 - オ 駐車違反等、付近の交通に支障となること。
 - カ その他周辺住民等に迷惑を及ぼす恐れのある行為をすること。

第 12 条（公園整備等協力金）

要綱第 29 条に規定する規模は、計画戸数世帯向け 15 戸、単身者向けは 29 戸とする。

- 2 世帯向けと単身者向けの混在する場合の規模は、計画戸数に世帯向け 3 人、単身者向け 1.5 人を乗じた人数の合計が 43 人とする。
- 3 金額の算出については、次のとおりとする。

$$((\text{世帯向け計画戸数} \times 3 \text{ 人}) + (\text{単身者向け計画戸数} \times 1.5 \text{ 人}) - 42 \text{ 人}) \times 3 \text{ ㎡} \times \text{別表 3 の用地単価 (円/㎡)} \times 1/3$$

ただし、千円未満の端数は切り捨てる。

第 13 条（協定の締結）

要綱第 30 条に規定する協定の様式は、第 10 号様式とする。

第 14 条（工事着手届）

要綱第 32 条に規定する工事着手届の様式は第 11 号様式とする。

第 15 条（工事完了届）

要綱第 33 条に規定する工事完了届の様式は、第 12 号様式及び完了に伴う検査状況調書とする。

第 16 条（工事完了検査済証の交付）

要綱第 34 条により交付する工事完了検査済証の様式は、第 13 号様式とする。

附 則

平成 25 年 10 月 1 日から施行する。

本細則記載の様式については、別に様式集としてこれを定める。

附 則

この要綱細則は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

本細則記載の様式については、別に様式集としてこれを定める。

附 則

この要綱細則は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

本細則記載の様式については、別に様式集としてこれを定める。

附 則

この要綱細則は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

本細則記載の様式については、別に様式集としてこれを定める。

附 則

この要綱細則は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。

本細則記載の様式については、別に様式集としてこれを定める。

附 則

この要綱細則は、令和 5 年 7 月 1 日から施行する。

本細則記載の様式については、別に様式集としてこれを定める。

附 則

この要綱細則は、令和 7 年 4 月 1 日から施行する。

本細則記載の様式については、別に様式集としてこれを定める。

附 則

この要綱細則は、令和 8 年 4 月 1 日から施行する。

本細則記載の様式については、別に様式集としてこれを定める。

附 則

この要綱細則は、令和 8 年 7 月 1 日から施行する。

本細則記載の様式については、別に様式集としてこれを定める。

別表1 提出書類一覧表

番号	申請図書の種類	縮尺等
1	事前協議申請書(第1号様式)	
2	委任状(代理人申請の場合)	
3	事業者の印鑑証明書(代理人申請の場合) (事業者が法人にあっては、当該法人に係る印鑑証明書)	正本にのみ添付
4	計画概要書(第2号様式) (「事業計画地」は区域内で最も若い地番を代表地番として用いる)	
5	案内図(位置図)	縮尺 1/1500 以上
6	公図の写し (該当区域を赤で囲むこと)	縮尺 1/500 (600)
7	敷地求積図 (全体求積、積上げ求積(宅地、公共用地等))	縮尺 1/200 以上 敷地面積は全体求積
8	配置図 (自動車駐車場・自転車駐車場施設、ゴミ収集施設、消防施設等を明記)	縮尺 1/200 以上
9	各階平面図 (敷地面積内の全ての建築物)	縮尺 1/100 以上
10	立面図 (敷地面積内の全ての建築物)	縮尺 1/100 以上
11	給排水ガス取込図 (地下埋設管の取り出し及び接続先を含む)	縮尺 1/100 以上
12	標識設置届(第8号様式)	正本にのみ添付
13	現地カラー写真 (標識の設置箇所ごとの近・遠景で標識入り)	正本にのみ添付
14	近隣周知報告書(第9号様式) (範囲図(高さの二倍の表記)・通学路照会・配布図書を添付すること)	正本にのみ添付

※ 消防水利設置が不要の場合は「消防水利等整備の必要性について(回答)」を添付してください。(正本にのみ添付)

※ 提出していただいた書類はお返しできませんので、控え等をお取りください。

別表2 学校整備協力金

1戸あたり（単位・千円）

計 画 戸 数	施 設 分	用 地 分	施設用地単価
300～599	500	0	500
600～699		100	600
700～799		300	800
800～899		500	1,000
900～999		700	1,200
1,000～1,099		900	1,400
1,100～1,199		1,100	1,600
1,200～1,299		1,300	1,800
1,300～1,399		1,500	2,000
1,400～1,499		1,700	2,200
1,500～1,599		1,900	2,400
1,600～1,699		2,100	2,600
1,700～1,799		2,300	2,800
1,800～		2,500	3,000

※（計算式）（計画戸数-299戸）×[計画戸数欄の施設用地単価]

別表 3 公園整備協力金の用地単価

令和 8 年(2026 年)7 月 1 日

地区名	単価/㎡
A	108,000
B	105,000
C	72,000
D	90,000
E	96,000

地区名	単価/㎡
F	69,000
G	54,000
H	39,000
I	39,000
J	42,000

地区名	単価/㎡
K	93,000
L	81,000
M	66,000
N	96,000

あ	暁町一丁目	A
	暁町二丁目	A
	暁町三丁目	A
	旭町	A
	東町	A
い	石川町	M
	犬目町	I
	泉町	G
う	宇津木町	M
	梅坪町	J
	裏高尾町	B
	宇津貫町	K
	上野町	A
お	打越町	L
	尾崎町	J
	追分町	A
	大横町	A
	小門町	A
	小津町	H
	大船町	F
	大谷町	M
	大和田町一丁目	A
	大和田町二丁目	A
	大和田町三丁目	A
	大和田町四丁目	A
	大和田町五丁目	A
	大和田町六丁目	A
	大和田町七丁目	A
	大塚	D
か	加住町一丁目	J
	加住町二丁目	J
	上川町	I
	川口町	I
	叶谷町	G
	上巻分方町	G
	上恩方町	H
	川町	G
	片倉町	K
	鹿島	D
	上柚木	C
	上柚木二丁目	C
	上柚木三丁目	C
き	清川町	A
	北野台一丁目	L
	北野台二丁目	L
	北野台三丁目	L
	北野台四丁目	L
	北野台五丁目	L
	絹ヶ丘一丁目	L
	絹ヶ丘二丁目	L
	絹ヶ丘三丁目	L
	北野町	L

く	久保山町一丁目	M
	久保山町二丁目	M
	櫛田町	F
こ	小宮町	M
	小比企町	K
	子安町一丁目	A
	子安町二丁目	A
	子安町三丁目	A
	子安町四丁目	A
	越野	C
さ	左入町	J
	散田町一丁目	E
	散田町二丁目	E
	散田町三丁目	E
	散田町四丁目	E
	散田町五丁目	E
し	下恩方町	H
	城山手一丁目	E
	城山手二丁目	E
	新町	A
	下柚木	C
	下柚木二丁目	C
	下柚木三丁目	C
す	諏訪町	G
	千人町一丁目	A
せ	千人町二丁目	A
	千人町三丁目	A
	千人町四丁目	A
た	平町	M
	高月町	J
	滝山町一丁目	J
	滝山町二丁目	J
	丹木町一丁目	J
	丹木町二丁目	J
	丹木町三丁目	J
	大楽寺町	G
	田町	A
	台町一丁目	A
	台町二丁目	A
	台町三丁目	A
	台町四丁目	A
	高尾町	B
	館町	F
て	高倉町	M
	寺田町	F
	寺町	A
と	天神町	A
	廿里町	B
	戸吹町	J

な	中野町	A
	中野上町一丁目	A
	中野上町二丁目	A
	中野上町三丁目	A
	中野上町四丁目	A
	中野上町五丁目	A
	中野山王一丁目	A
	中野山王二丁目	A
	中野山王三丁目	A
	長房町	E
	七国一丁目	K
	七国二丁目	K
	七国三丁目	K
	七国四丁目	K
	七国五丁目	K
	七国六丁目	K
	並木町	E
	檜原町	I
に	長沼町	L
	中町	A
	中山	C
	南陽台一丁目	C
	南陽台二丁目	C
	南陽台三丁目	C
	西浅川町	B
は	西片倉一丁目	K
	西片倉二丁目	K
	西片倉三丁目	K
	西寺方町	H
	式分方町	G
ひ	狭間町	E
	初沢町	B
	八幡町	A
	東浅川町	B
	日吉町	A
ふ	平岡町	A
	東中野	D
	兵衛一丁目	K
	兵衛二丁目	K
	富士見町	A
ほ	別所一丁目	N
	別所二丁目	N
	本町	A
	本郷町	A
	堀之内	C
ま	堀之内二丁目	C
	堀之内三丁目	C
	松が谷	D
	松木	N
	丸山町	M

み	南浅川町	B
	三崎町	A
	南町	A
	南新町	A
	明神町一丁目	A
	明神町二丁目	A
	明神町三丁目	A
	明神町四丁目	A
	南大沢一丁目	N
	南大沢二丁目	N
	南大沢三丁目	N
	南大沢四丁目	N
	南大沢五丁目	N
	みなみ野一丁目	K
	みなみ野二丁目	K
	みなみ野三丁目	K
め	みなみ野四丁目	K
	みなみ野五丁目	K
	みなみ野六丁目	K
	緑町	A
	みつい台一丁目	J
	みつい台二丁目	J
	宮下町	J
も	美山町	I
	めじろ台一丁目	E
	めじろ台二丁目	E
	めじろ台三丁目	E
	めじろ台四丁目	E
	元八王子町一丁目	G
	元八王子町二丁目	G
	元八王子町三丁目	G
	元横山町一丁目	A
	元横山町二丁目	A
や	元横山町三丁目	A
	元本郷町一丁目	A
	元本郷町二丁目	A
	元本郷町三丁目	A
	元本郷町四丁目	A
	八木町	A
	山田町	E
	鑑水	N
	鑑水二丁目	N
	谷野町	J
よ	四谷町	G
	横川町	G
	八日町	A
	横山町	A
	万町	A