

八王子市宅地開発指導要綱

細則

平成 5 年 4 月 1 日 施行

令和 8 年 4 月 1 日 改正

八王子市

目 次

第1条（趣旨）	1
第2条（適用範囲）	1
第3条（事前協議及び協議結果通知書の交付）	1
第4条（同意協議及び同意書の交付並びに協議書の締結）	1
第5条（協議の取下げ）	1
第6条（地位の承継）	1
第7条（近隣住民の範囲等）	2
第8条（宅地の規模）	2
第9条（公共施設）	2
第10条（公園及び緑地等）	2
第11条（消防施設）	2
第12条（学校整備協力金）	3
第13条（協定の締結）	3
第14条（工事着手届）	3
第15条（工事完了届）	3
第16条（工事完了検査済証の交付）	3
附 則	3

八王子市宅地開発指導要綱細則

第1条（趣旨）

この細則は、八王子市宅地開発指導要綱（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（適用範囲）

要綱第3条第1項第6号に該当するものは、都市計画法第29条第1項第3号に定めるものとする。

第3条（事前協議及び協議結果通知書の交付）

事業者は、要綱第6条の規定に基づく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）及び事前協議所管との調整・確認報告書を、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16号様式）を提出すること。ただし、要綱第3条第1項第1号、第2号及び第5号に該当する事業の場合で、かつ、各法令に基づく軽微な変更に関する届出等をしたものについては、変更届（第16号様式）の提出を省略することができる。
- 4 市長は、要綱第6条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。

第4条（同意協議及び同意書の交付並びに協議書の締結）

事業者は、要綱第7条の規定に基づく同意協議を行う場合は、同意協議申請書（第13号様式）に、同意協議の変更を行う場合は、同意協議の変更申請書（第17号様式）及び同意協議所管との調整・確認報告書に、必要図書を添付して市長に提出すること。

- 2 市長は、前項の申請がこの要綱及び関係法令に適合していると認めるときは、同意書（第14号様式）を交付するものとする。
- 3 要綱第7条に規定する協議書（第15号様式）は、事業に関する公共施設等の整備、管理、帰属等について締結するものとする。

第5条（協議の取下げ）

要綱第8条の規定による届出をする事業者は、事前・同意協議取下届（第5号様式）を提出すること。

第6条（地位の承継）

要綱第9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7条（近隣住民の範囲等）

要綱第10条に規定する近隣住民とは、①隣接地の所有者、建築物の所有者、居住者等、当該地域の町会又は自治会等の長及び通学路にかかる学校の長、②造成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等の長とする。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7号様式）及び周知に要した図書を添付すること。
- 3 周知に必要な配布図書は、概要書（第8号様式）、案内図、土地利用計画平面図、工事用車両運行予定図等とする。

第8条（宅地の規模）

要綱第11条に規定する宅地の平均面積及び一宅地の面積の最低面積は、別表2のとおりとする。

第9条（公共施設）

要綱第14条に規定する公共施設の設置は、関係法令の基準に準拠して施工すること。

- 2 公共施設管理者が設置基準及び標準構造等を定める場合には、公共施設管理者と協議のうえ施工すること。

第10条（公園及び緑地等）

要綱第14条第3号に規定する公園及び緑地等面積は、開発区域面積の3%以上とする。

ただし、「東京における自然の保護と回復に関する条例」より、地域によって公共緑地面積の比率が加算される。

- 2 開発区域面積が、1,000 m²未満の場合の公園及び緑地等の設置は免除とする。1,000 m²以上3,000 m²未満の場合は公園及び緑地等の設置に替えて、公園整備等協力金を納入することができる。計算式は、開発区域面積(m²)×3%×別表4の用地単価(円/m²)×1/3とする。ただし、千円未満の端数は切り捨てる。

第11条（消防施設）

要綱第14条第5号に規定する必要な措置は次の各号のとおりとする。

- (1) 開発区域面積が3,000 m²以上で、不特定多数が利用する施設、危険物等を扱う施設、住宅等の建築の場合は、40 m²以上の防火水槽を1基設置すること。ただし、開発区域面積が20,000 m²以上の場合は、別途協議とする。
- (2) 開発区域面積が3,000 m²未満の開発で、既設直近の消防水利から当該開発区域までの距離が、次の表に定める数値以上の場合は40 m²以上の防火水槽を1基設置すること。

用途 地域	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	

(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。

(4) 防火水槽を市に帰属、寄付する場合は防火水槽の周囲に2m以上の用地を確保するほか、その他の詳細については別途協議すること。

第12条（学校整備協力金）

要綱第15条第1号に規定する規模は宅地300区画以上とし、学校整備協力金の金額は、別表3（学校整備協力金）に基づき、次のとおりとする。

（宅地の計画区画数－299区画）×別表3の宅地の計画区画数に該当する（施設分単価＋用地分単価）

2 市が必要とする場合は、別表3に定める金額のうち、用地分について学校用地の無償提供に代えることができる。この場合の学校用地面積の算出については、国基準を準用する。

第13条（協定の締結）

要綱第20条に規定する協定の様式は、第12号様式とする。

第14条（工事着手届）

要綱第21条に規定する工事着手届の様式は、第9号様式とする。

第15条（工事完了届）

要綱第22条に規定する工事完了届の様式は、第10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23条に規定する工事完了検査済証の様式は、第11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5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。

別表1 提出書類一覧表（※事業者の印は印鑑証明書と同一印を使用すること。）

番号	申請図書の種類	縮 尺 等
1	事前協議申請書	
2	計画概要書 (「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)	
3	委任状 (代理人申請の場合)	
4	案内図(位置図)	縮尺1/2500以上
5	現況図	縮尺1/250以上
6	地積測量図 (全体求積、積上げ求積(宅地、公共用地等))	縮尺1/250以上 開発区域面積は全体求積
7	公図の写し (開発区域表示、開発区域内及び隣接土地所有者を記載)	縮尺1/500(600)
8	開発区域及び隣接土地所有者一覧表	
9	土地利用計画平面図	縮尺1/250以上
10	造成(切盛)計画平面図 (切土・黄色、盛土・赤色で表示)	縮尺1/250以上
11	造成(切盛)計画断面図 (切土・黄色、盛土・赤色で表示)	縮尺1/250以上
12	給排水ガス設備計画図 (地下埋設管の取り出し及び接続先を含む)	縮尺1/250以上
13	近隣周知報告書 (範囲図・通学路照会・配布図書を添付すること)	正本にのみ添付
14	事業者の印鑑証明書 (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

※ 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。(正本にのみ提出)

※ 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 宅地の平均面積及び一宅地の面積の最低面積

上段は平均面積、()内は一宅地の最低面積

用途地域	開発区域面積		
	1,000 m ² 未満	1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	3,000 m ² 以上
第1種低層住居専用地域 50/30	150 m ² (145 m ²)	160 m ² (155 m ²)	170 m ² (165 m ²)
第1種低層住居専用地域 60/30	130 m ² (125 m ²)	135 m ² (130 m ²)	140 m ² (135 m ²)
第1・2種低層住居専用地域 80/40	125 m ² (120 m ²)	130 m ² (125 m ²)	135 m ² (130 m ²)
第1・2種低層住居専用地域 100/50	120 m ² (115 m ²)	125 m ² (120 m ²)	130 m ² (125 m ²)
第1・2種中高層住居専用地域 第1・2種住居地域・準住居地域 200/60	115 m ² (110 m ²)	120 m ² (115 m ²)	125 m ² (120 m ²)
工業地域・準工業地域 200/60	120 m ² (115 m ²)	120 m ² (115 m ²)	120 m ² (115 m ²)
近隣商業地域 300/80 商業地域 600/80	110 m ² (105 m ²)	110 m ² (105 m ²)	110 m ² (105 m ²)

※ 建ぺい率等の異なるものは同一用途地域に準ずる。

※ 用途地域が2以上となる宅地は、面積により案分する。

別表3 学校整備協力金

1区画あたり(単位・千円)

宅地の計画区画数	施設分	用地分	(施設分単価 +用地分単価)
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)(宅地の計画区画数-299区画)×[宅地の計画区画数欄の(施設分単価+用地分単価)]

別表4 公園整備協力金の用地単価

令和8年(2026年)4月1日現在

地区名	単価/m ²
A	108,000
B	105,000
C	72,000
D	90,000
E	96,000

地区名	単価/m ²
F	69,000
G	54,000
H	39,000
I	39,000
J	42,000

地区名	単価/m ²
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	
	打越町	L	
	尾崎町	J	
お	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	
	梶田町	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	
	下恩方町	H	
し	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	
	諏訪町	G	
せ	千人町一丁目	A	
	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	寺田町	F
		寺町	A
天神町		A	
と	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
	榎原町	I
	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	
に	西浅川町	B
	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
は	式分方町	G
	狭間町	E
	初沢町	B
ひ	八幡町	A
	東浅川町	B
	日吉町	A
	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
ふ	別所一丁目	N
	別所二丁目	N
ほ	本町	A
	本郷町	A
	堀之内	C
	堀之内二丁目	C
	堀之内三丁目	C
ま	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
	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	
美山町	I	
め	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
も	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
	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
	や	八木町
山田町		E
鎌水		N
鎌水二丁目		N
よ	谷野町	J
	四谷町	G
	横川町	G
	八日町	A
	横山町	A
万町	A	