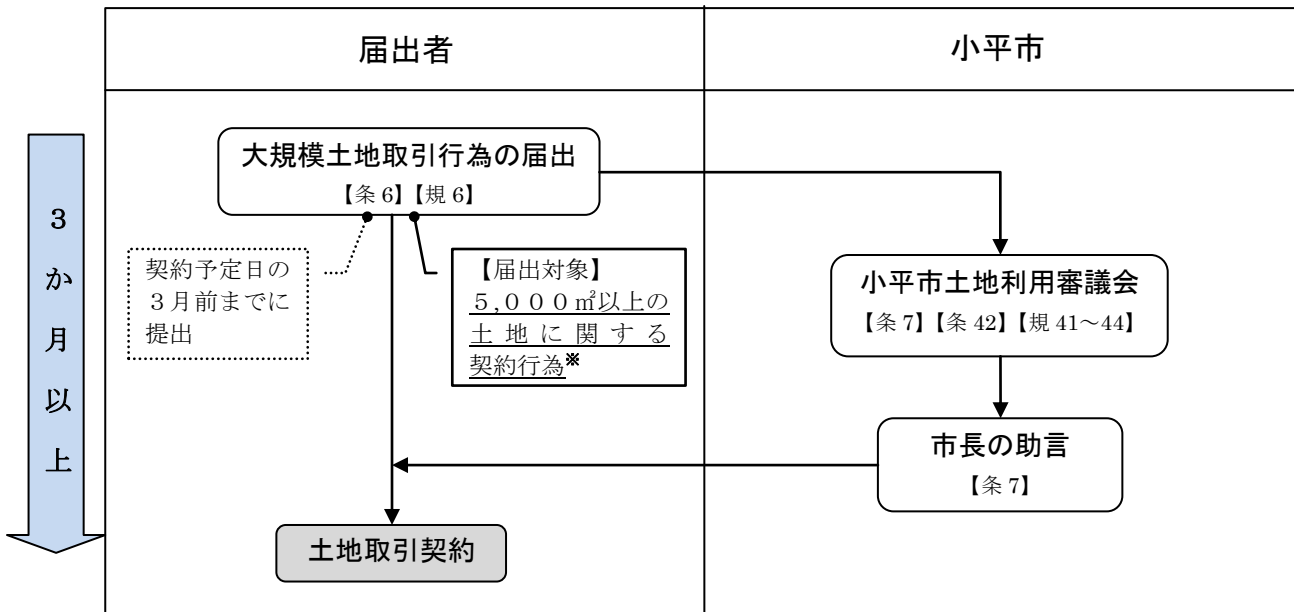


## Ⅱ. 手 続 の 流 れ

1. 大規模土地取引行為の流れ	5
1-2. 大規模開発事業の流れ	6
2. 中規模開発事業の流れ	8
2-2. 周辺住民への周知等の流れ	9
3. 開発事業の流れ	10
(1) 事前相談	11
(2) 事前審査	12
(3) 周辺住民への周知等	13
(4) 同意・協議依頼書又は協議依頼書	15
(5) 中間検査又は確認	18
(6) 完了検査	18
(7) 公共施設等の帰属	19

## II. 手続の流れ

### 1. 大規模土地取引行為の流れ



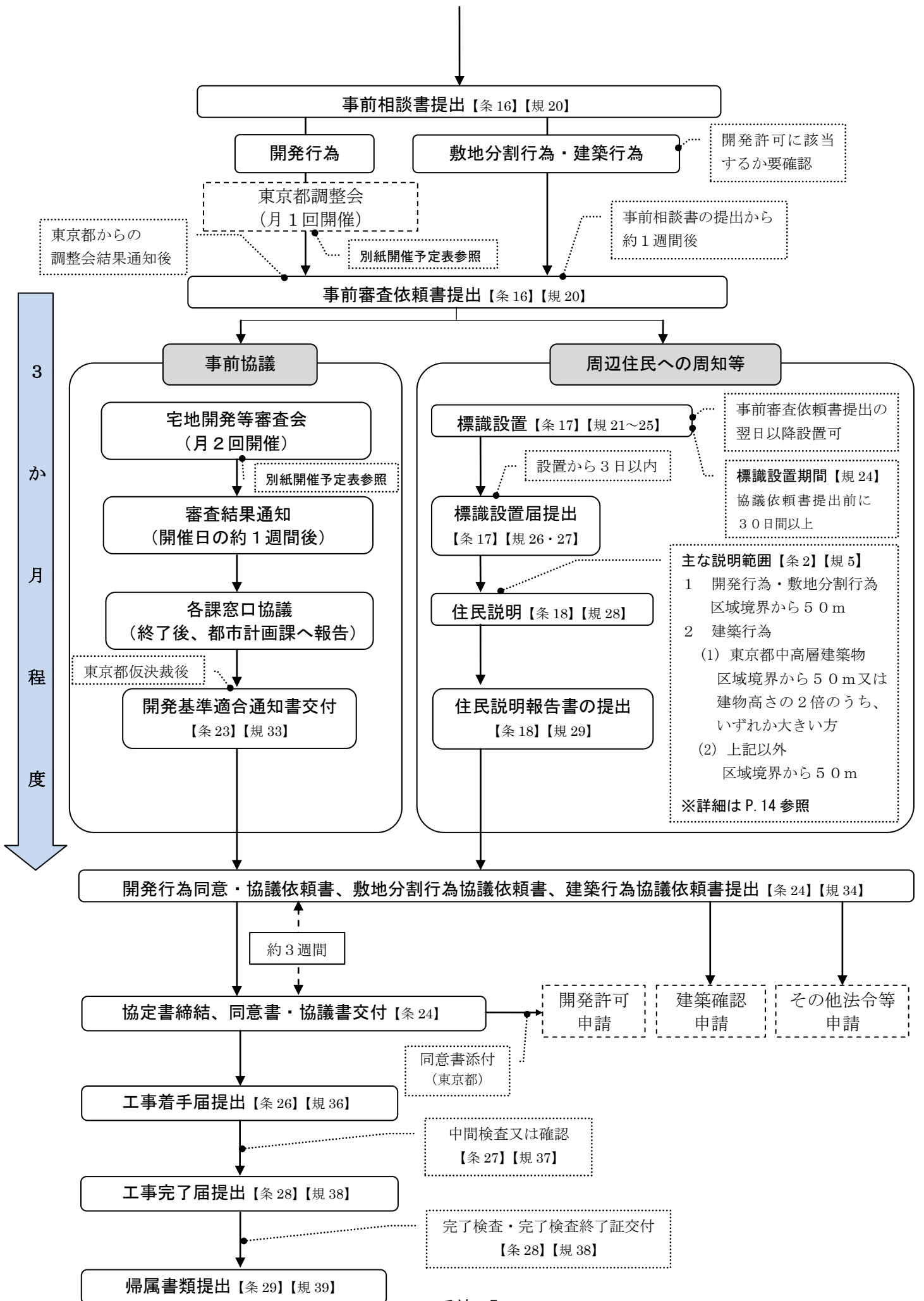
※ 5,000㎡未満の土地取引行為であっても、一定の条件で行われる複数の土地取引行為を一の土地取引行為とみなし、それらの合計面積が5,000㎡以上となった場合には、届出の対象となります。

#### 【参考】

条例第6条（大規模土地取引行為の届出）

2 5,000平方メートル未満の土地取引行為であっても、一団の土地及び隣接した土地において、同一の者又は規則で定める関連性が認められる者が規則で定める期間に2以上の土地取引行為を行うときは、これらの土地取引行為は一の土地取引行為とみなし、その合計面積が5,000平方メートル以上となる場合は、前項の規定を適用する。ただし、市長が適当でないと認めるときは、この限りでない。





3

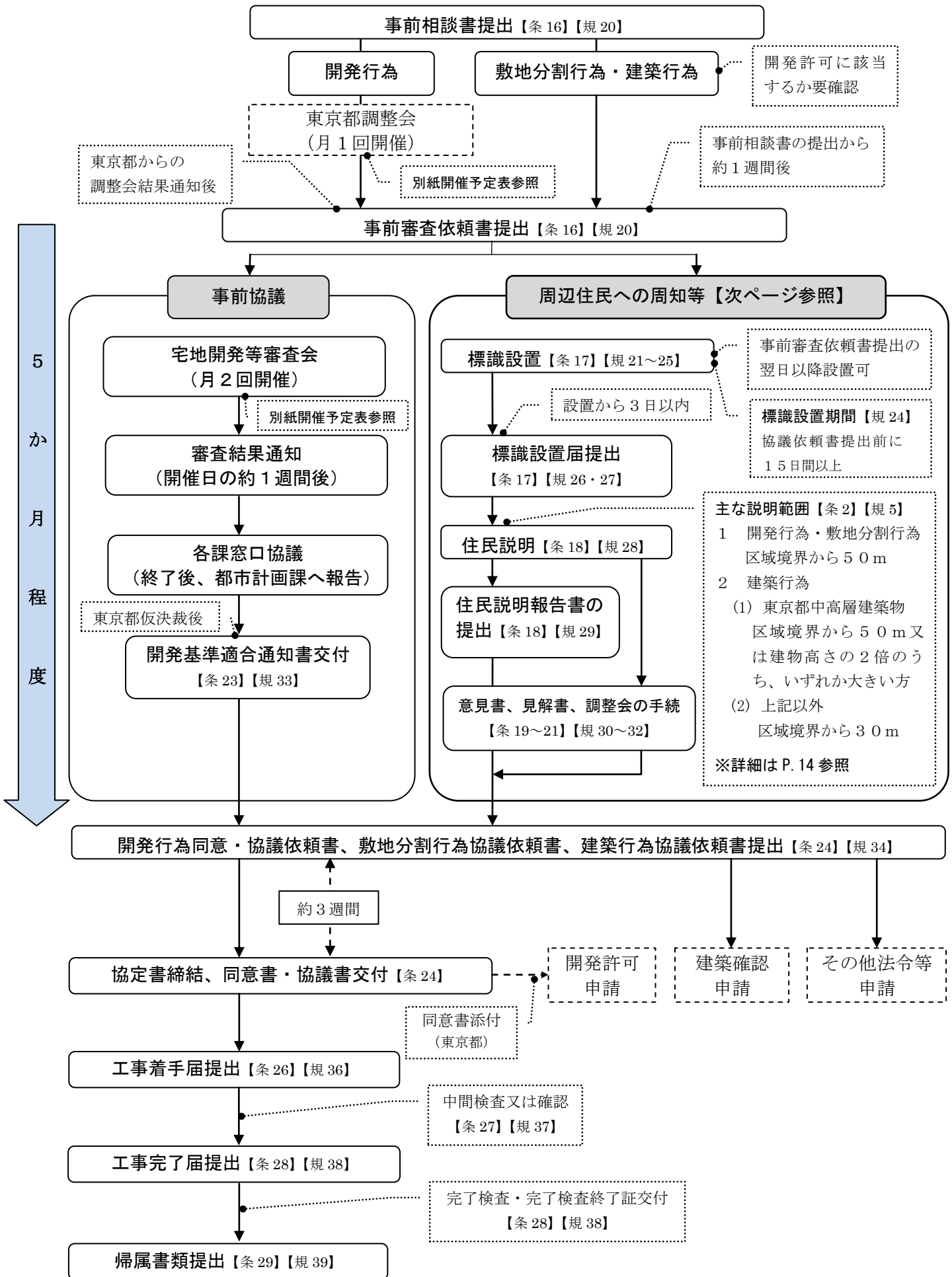
か

月

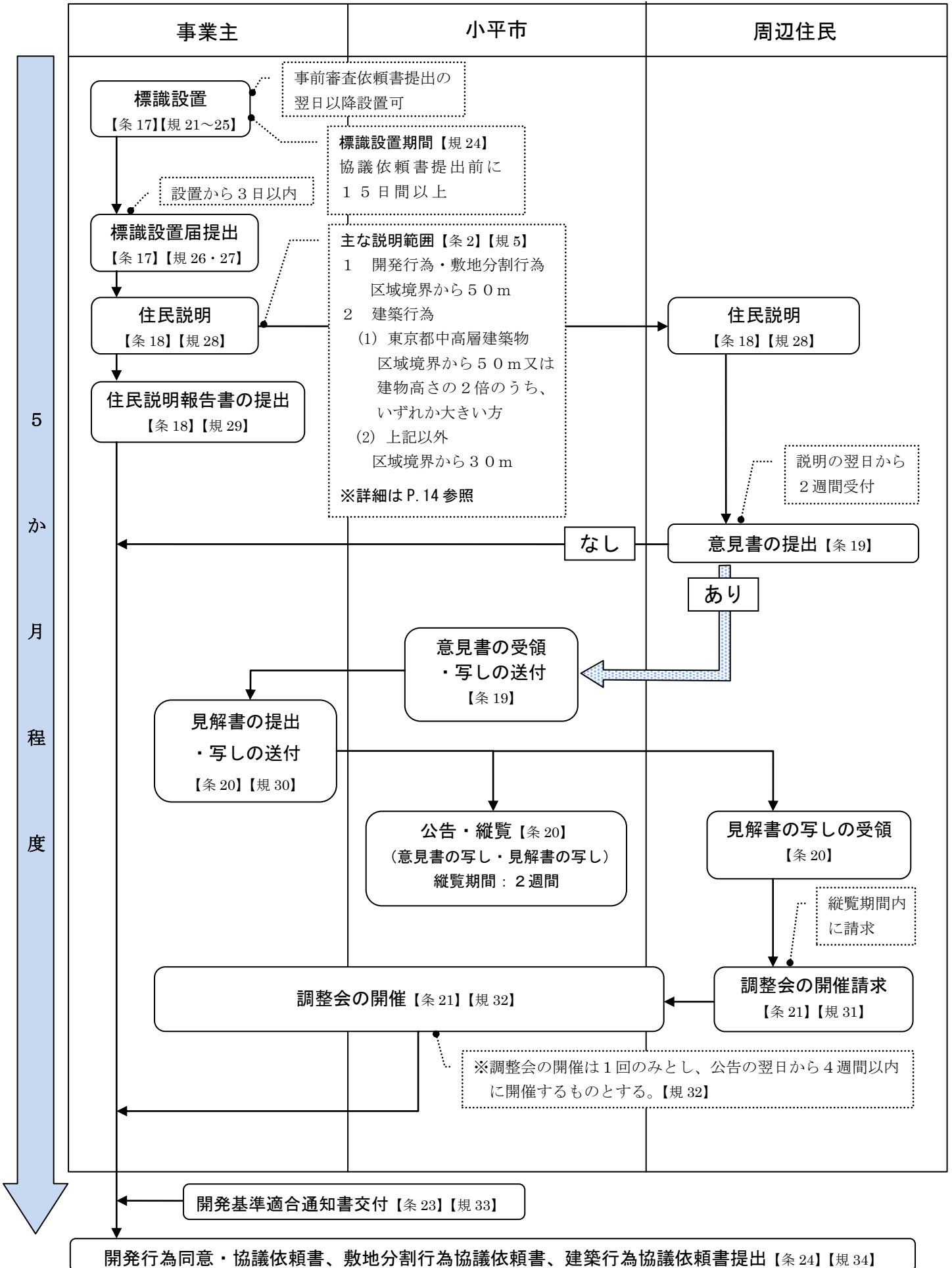
程

度

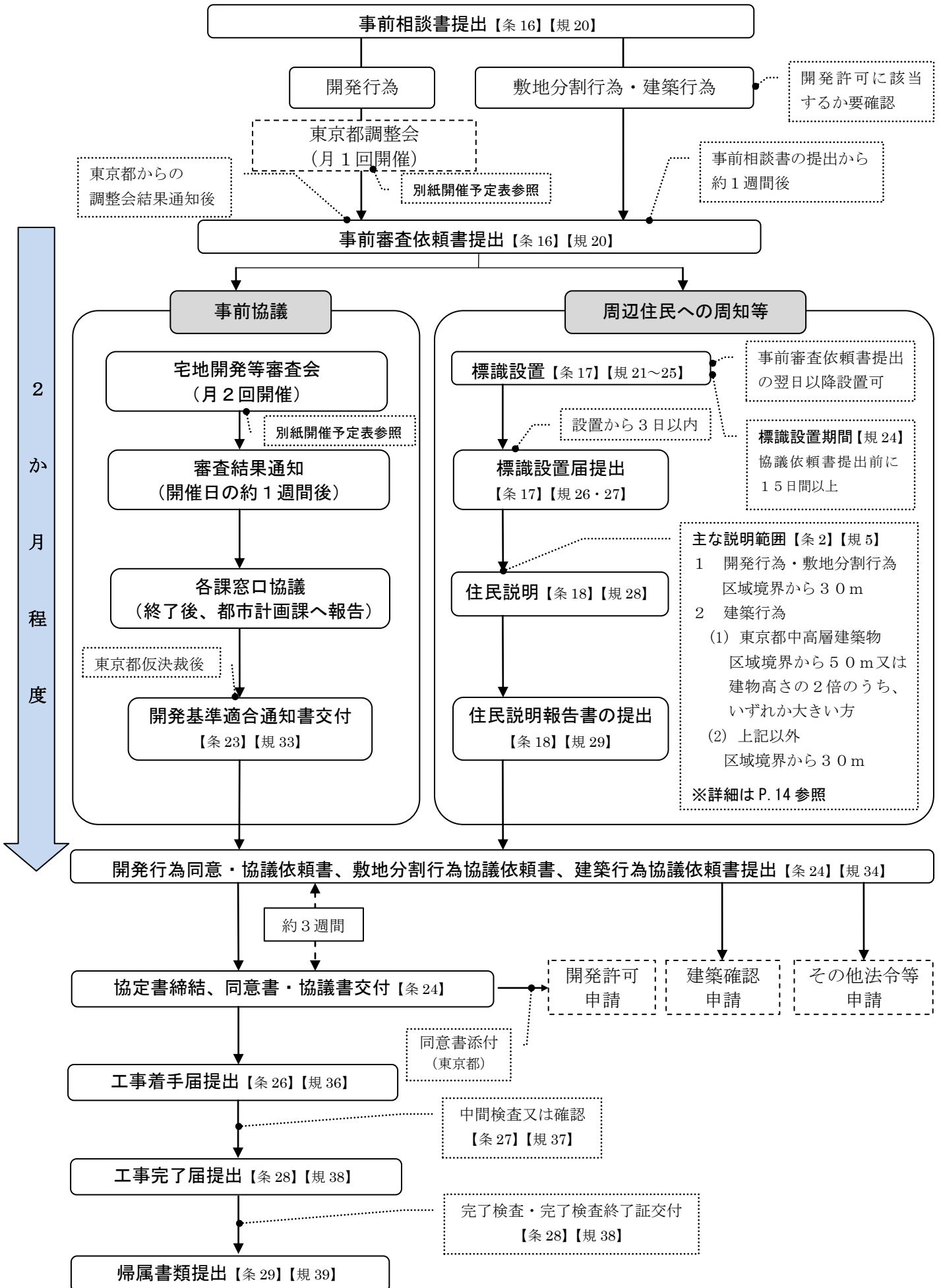
## 2. 中規模開発事業の流れ



## 2-2. 周辺住民への周知等の流れ



### 3. 開発事業の流れ



(1) 事前相談 [条例第16条、規則第20条]

① 受付期日

随時

※敷地分割行為及び建築行為は、事前審査依頼書提出の1週間前までに提出すること。

※大規模開発事業に該当する場合は、土地利用構想の届出に対する市長の助言の交付後に提出すること。

② 提出書類等

ア 事前相談書（別記様式第7号） 1部

イ 添付図書（別表第1） 各25部

	図書名	縮尺	備考
1	位置図	1 / 1,500程度	住宅地図使用可
2	事業区域図	1 / 600以上	公図写しで事業区域を赤で囲み、隣接地の所有者名を記載
3	現況図	1 / 300以上	地形、既存構造物、既存公共施設等及び区域境界を記載
4	実測図	1 / 300以上	事業区域の面積を記載
5	土地利用計画図 又は事業計画平面図	1 / 300以上	公共施設等の位置、形状及び用途を記載。 ただし、建築行為の場合については、これらの事項を記載した1階平面図で代用可
6	建物立面図	1 / 300以上	4方向。最高高さを記載（建築行為のみ）



(2) 事前審査 [条例第16条、規則第20条]

① 受付期日

審査会開催日（月2回）の締切日までに提出すること。（別紙開催予定表参照）

ただし、開発行為にあつては、東京都との調整会終了後に提出すること。（調整会にて保留となった場合は受付不可とする。）

② 提出書類等

ア 事前審査依頼書（別記様式第8号） 1部

イ 添付図書（別表第2） 各25部

	図書名	縮尺	備考
1	位置図	1/1,500程度	住宅地図使用可
2	事業区域図	1/600以上	公図写しで事業区域を赤で囲み、隣接地の所有者名を記載
3	現況図	1/300以上	地形、既存構造物、既存公共施設等及び区域境界を記載
4	実測図	1/300以上	事業区域の面積を記載
5	土地利用計画図 又は事業計画平面図	1/300以上	公共施設等の位置、形状及び用途を記載。 ただし、建築行為の場合については、これらの事項を記載した1階平面図で代用可
6	給排水計画平面図	1/300以上	既設及び新設の本管、取付管、給水引込管、ます等の位置及び口径を記載（土地利用計画図又は事業計画平面図に記載可）
7	各階建物平面図	1/300以上	建築行為のみ
8	建物立面図	1/300以上	4方向。最高高さを記載（建築行為のみ）
9	土地利用構想に係る 指導又は助言に対する 見解を記載した書面		条例第14条第1項の規定による指導又は助言を受けた場合のみ

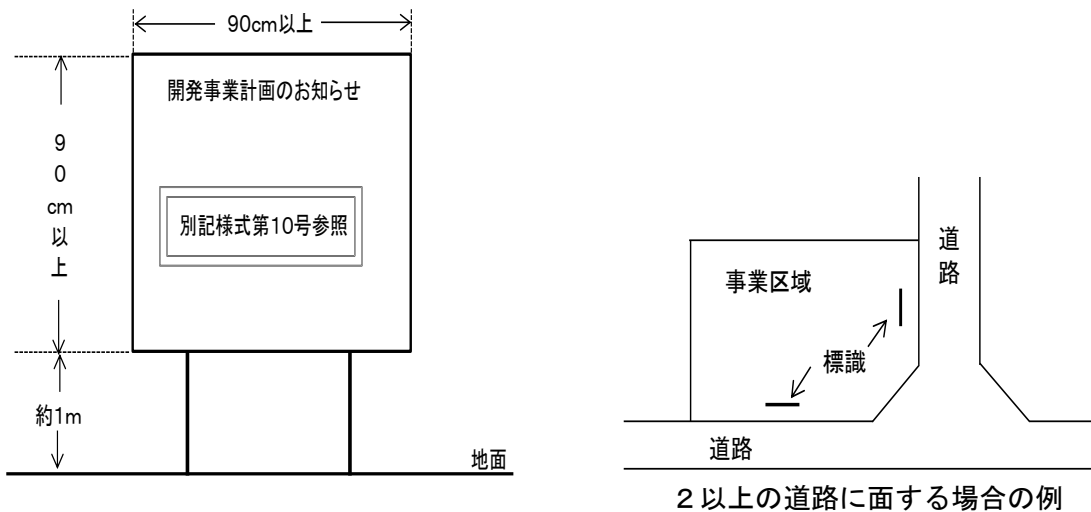
### (3) 周辺住民への周知等

#### ① 標識の設置及び届出 [条例第17条、規則第21～27条]

##### ア 設置場所 [規則第23条]

事業主は道路に面する見やすいところに標識「開発事業計画のお知らせ」(別記様式第10号)を設置すること。

また、事業区域が2以上の道路に面する場合は、それぞれの道路に面する場所に設置すること。(地面から標識の下端までの高さはおおむね1メートルとする。)



##### イ 届出 [規則第26条]

事業主は標識を設置した日から3日以内に、標識設置届(別記様式第11号)を市へ届け出る。

《添付図書》

(ア) 案内図、(イ) 標識設置図、(ウ) 標識設置状況写真(遠景及び近景)

※近景は、標識設置届と照合するため、文字がはっきり読み取れる大きさのものとする。

#### ② 周辺住民への説明等 [条例第18条]

##### ア 説明事項 [規則第28条]

(ア) 事業区域の範囲及び土地利用計画(公共施設等の配置を含む。)

(イ) 予定建築物の概要

(ウ) 開発事業の工期、工法、作業時間等

(エ) 工事車両の規模及び通行経路

(オ) 開発事業の工事による危害の防止策

(カ) 開発事業に伴って生じる周辺の生活環境に及ぼす著しい影響及びその対策

(キ) その他市長が特に必要と認める事項

イ 報告 [規則第29条]

事業主は周辺住民に対して説明を行ったときは、住民説明報告書（別記様式第13号）により速やかに市へ報告すること。

《添付図書》

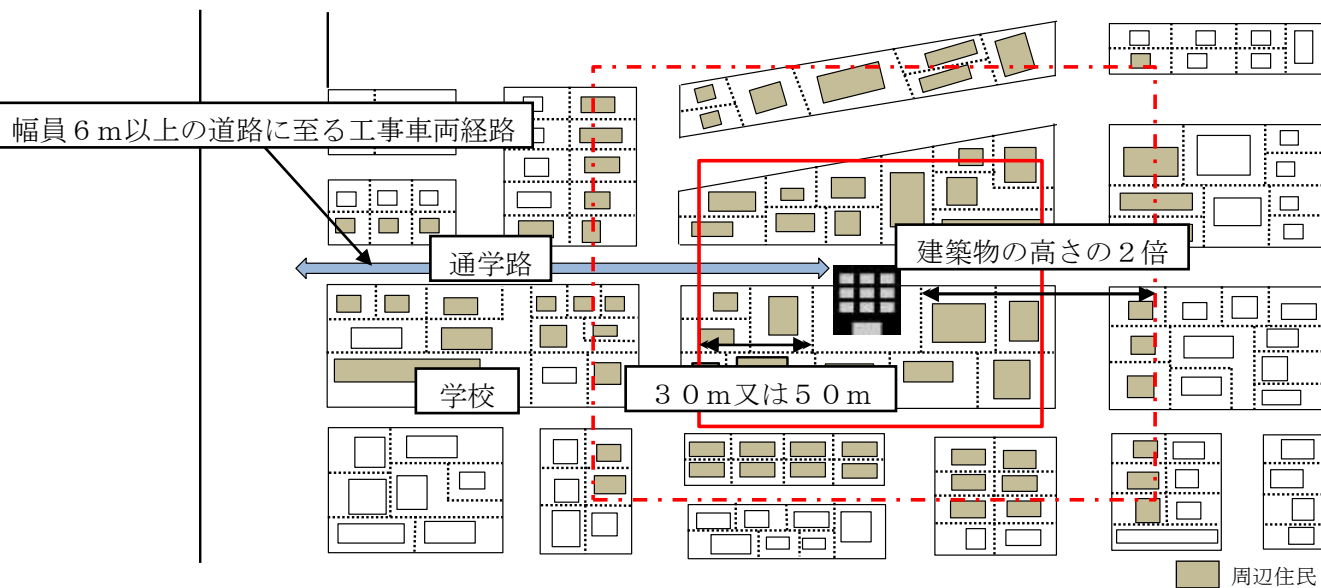
(7) 説明対象者を示した事業区域周辺図、(イ) 説明資料、(ロ) 説明会出席者名簿及び議事録（説明会を開催した場合のみ）

※戸別説明の際、留守だった場合には日にちを変えて3回以上訪問し、説明資料の投函を1回以上行うこと。また、その経過記録も報告すること。

ウ 周辺住民の範囲 [条例第2条、規則第5条]

説明の対象となる周辺住民の範囲は以下の表の区分によるものとする。

事業の種類・規模			境界からの距離		工事車両経路	
			30m	50m	6m未満	通学路
敷地 開発 ・ 分割	事業 面積	3,000 m <sup>2</sup> 未満	○	—	※2	※3
		3,000 m <sup>2</sup> 以上	—	○		
建築	建築物の 高さ	中高層	—	○※1		
		低層	大規模	—		
			その他	○	—	



※1 建築物の高さの2倍が50mを超える場合は、その距離とする。

※2 事業区域の境界線から幅員が6m以上の道路に至るまでの工事車両経路の隣接者

※3 当該通学路に該当する学校の学校長

(4) 同意・協議依頼書又は協議依頼書 [条例第24条、規則第34条]

開発基準適合審査、住民説明及び標識設置等が全て要件を満たした場合においては、開発行為同意・協議依頼書、敷地分割行為協議依頼書又は建築行為協議依頼書を提出することができる。

① 開発行為

○提出書類等

ア 開発行為同意・協議依頼書（別記様式第19号） 1部

イ 添付図書（別表第3） 各1部

	図書名	縮尺	備考
1	委任状		代理人に委任する場合のみ
2	地番表		事業区域内及び隣接地の町名、地番（若番順）、地目、地積（公簿）、所有者名等を記載
3	土地及び建物の登記事項証明書		全部事項証明書で、発行後3月以内のもの（写し可）
4	窓口協議報告書		協議図面がある場合はそれらも添付
5	位置図	1/1,500程度	住宅地図使用可
6	事業区域図	1/600以上	公図写しで事業区域を赤で囲み、隣接地の所有者名を記載
7	現況図	1/300以上	地形、既存構造物、既存公共施設等及び区域境界を記載
8	実測図	1/300以上	事業区域の面積を記載
9	求積図	1/300以上	事業に伴い整備される道路、道路後退部分及び公園等の面積を記載（実測図に記載可）
10	公共施設等の管理者に関する図面	1/300以上	土地利用計画図又は事業計画平面図に公共施設等の管理者及び用地の帰属を記載
11	造成計画平面図	1/300以上	区域境界並びに切土、盛土及び道路の位置を記載
12	造成計画縦断面図	1/300以上	切土及び盛土を記載
13	下水道計画平面図	1/300以上	排水施設の位置、形状及び寸法を記載
14	下水道計画縦断面図	1/300以上	排水施設の形状、寸法及び勾配を記載
15	道路雨水浸透施設縦断面図	1/300以上	道路雨水浸透施設の形状、寸法及び勾配を記載
16	公共施設等構造図	1/300以上	公共施設等の形状、寸法及び材料の種類を記載
17	公園緑地平面図	1/300以上	公園及び緑地の形状、寸法及び配置を記載（公園及び緑地がある場合のみ）
18	官有地等の境界確定図		公道、位置指定道路、水路等
19	都市計画証明等		用途地域境界、都市計画施設及び風致地区がある場合のみ

## ② 敷地分割行為

### ○提出書類等

ア 敷地分割行為協議依頼書（別記様式第20号） 1部

イ 添付図書（別表第4） 各1部

	図書名	縮尺	備考
1	委任状		代理人に委任する場合のみ
2	地番表		事業区域内及び隣接地の町名、地番（若番順）、地目、地積（公簿）、所有者名等を記載
3	土地及び建物の登記事項証明書		全部事項証明書で、発行後3月以内のもの（写し可）
4	窓口協議報告書		協議図面がある場合はそれらも添付
5	位置図	1/1,500程度	住宅地図使用可
6	事業区域図	1/600以上	公図写しで事業区域を赤で囲み、隣接地の所有者名を記載
7	現況図	1/300以上	地形、既存構造物、既存公共施設等及び区域境界を記載
8	実測図	1/300以上	事業区域の面積を記載
9	求積図	1/300以上	道路後退部分及び公園等の面積を記載（実測図に記載可）
10	公共施設等の管理者に関する図面	1/300以上	土地利用計画図又は事業計画平面図に公共施設等の管理者及び用地の帰属を記載
11	造成計画平面図	1/300以上	区域境界並びに切土、盛土及び道路の位置を記載
12	造成計画縦断面図	1/300以上	切土及び盛土を記載
13	下水道計画平面図	1/300以上	排水施設の位置、形状及び寸法を記載
14	下水道計画縦断面図	1/300以上	排水施設の形状、寸法及び勾配を記載
15	道路雨水浸透施設縦断面図	1/300以上	道路雨水浸透施設の形状、寸法及び勾配を記載
16	公共施設等構造図	1/300以上	公共施設等の形状、寸法及び材料の種類を記載
17	公園緑地平面図	1/300以上	公園及び緑地の形状、寸法及び配置を記載（公園及び緑地がある場合のみ）
18	官有地等の境界確定図		公道、位置指定道路、水路等
19	都市計画証明等		用途地域境界、都市計画施設及び風致地区がある場合のみ

### ③ 建築行為

#### ○提出書類等

ア 建築行為協議依頼書（別記様式第21号） 1部

イ 添付図書（別表第5） 各1部

	図書名	縮尺	備考
1	委任状		代理人に委任する場合のみ
2	土地及び建物の登記事項証明書		全部事項証明書で、発行後3月以内のもの（写し可）
3	窓口協議報告書		協議図面がある場合はそれらも添付
4	位置図	1/1,500程度	住宅地図使用可
5	事業区域図	1/600以上	公図写しで事業区域を赤で囲み、隣接地の所有者を記載
6	現況図	1/300以上	地形、既存構造物、既存公共施設等及び区域境界を記載
7	実測図	1/300以上	事業区域の面積を記載
8	求積図	1/300以上	道路後退部分及び公園等の面積を記載（実測図に記載可）
9	公共施設等の管理者に関する図面	1/300以上	土地利用計画図又は事業計画平面図に公共施設等の管理者及び用地の帰属を記載
10	各階建物平面図	1/300以上	
11	建物立面図	1/300以上	4方向。最高高さを記載
12	下水道計画平面図	1/300以上	排水施設の位置、形状及び寸法を記載
13	公共施設等構造図	1/300以上	公共施設等の形状、寸法及び材料の種類を記載
14	公園緑地平面図	1/300以上	公園及び緑地の形状、寸法及び配置を記載（公園及び緑地がある場合のみ）
15	日影図	1/300以上	中高層建築物のみ
16	電波障害調査報告書		中高層建築物のみ
17	官有地等の境界確定図		公道、位置指定道路、水路等
18	都市計画証明等		用途地域境界、都市計画施設及び風致地区がある場合のみ

(5) 中間検査又は確認 [条例第27条、規則第37条]

中間検査又は確認の対象及び時期などは下表のとおりとする。

**必ず、事前に担当課へ連絡し、検査又は確認が必要か否かの確認をとり、必要な場合は事前予約をすること。**

項目	対象	確認時期	担当課
道路	路床	L形側溝布設後、路床の整正、転圧が終了した時点	[市に帰属の場合] 道路課
	路盤	砕石を敷均し、転圧が終了した時点	[自主管理の場合] 都市計画課
	雨水ます及び雨水取付管	路盤確認と同時	
下水道施設	下水道管渠、マンホール、公ます及び取付管	表層の整備を行う前の路盤の状態または下水道施設が確認できる時点	下水道課
消防水利施設	配筋又は内部仕上状況(構造確認)	配筋完了時 水張り前	防災危機管理課
擁壁	床付	床付の整正、転圧が終了した時点	[市に帰属する道路用地部] 道路課
	配筋	基礎、壁の配筋完了時 ※二次製品を使用し、市に帰属する場合は、担当課の承諾を得ること	[公園等用地部] 水と緑と公園課 [事業主管理用地部(宅地・道路)] 東京都

(6) 完了検査 [条例第28条、規則第38条]

工事完了届の提出後、検査希望日の1週間前までに、都市計画課へ予約をすること。

また、検査内容によって、担当課へ申込むものがあるため、注意すること。

※変更箇所がある場合は、事前に変更協議が必要となります。協議手続が終了しないと完了届が受理できず検査が受けられませんので、ご注意ください。

○提出書類等(部数等は別途指示)

	開発行為	敷地分割行為	建築行為
位置図	○	○	○
開発登録簿の写し	○	-	-
公共施設等の管理者に関する図面	○	○	○
境界図	※1		
求積図	※1		
その他(公園平面図等)	※2		

※1 市への用地帰属がある場合、検査予定日の1週間前までに提出すること。

※2 状況に応じて必要となる図書がある場合は別途指示によること。

## ※担当課へ申し込むもの

- ① 小平市道の掘削等の自費工事申請に係る完了検査 … 道路課
- ② 排水設備計画確認申請に係る完了検査 … 下水道課
- ③ 防火水槽の完了検査 … 防災危機管理課及び小平消防署

立ち上がり部分の蓋近くまで水をはり、水位が安定した後、完了検査とする。

なお、採水口設置時は、ポンプ車による吸水確認を行うこととする。

### 注意事項

ア 検査に際しての必要図書等については、担当課に確認すること。

イ 開発行為では、市の検査が終了しないと、東京都の検査済証は、交付されません。

ウ 建築行為及び敷地分割行為では、建築確認の検査とは関連しません。

## (7) 公共施設等の帰属 [条例第29条、規則第39条]

- ① 完了検査終了後は、速やかに用地及び施設の帰属手続きを行うこと。
- ② 提出図面の数値等は、完了検査時の数値とすること。
- ③ 用地の帰属がある場合は、分筆、地目変更（地積更正が必要なときはこれを含む。）及び権利抹消を必ず行うこと。

地目は次のとおりとする。

用地種別	道路用地	道路予定地	公園等
地目	公衆用道路	雑種地	公園