

昭島市宅地開発等指導要綱細則

目 次

細則

第1章 総則

- 第1条 趣旨
- 第2条 同意・協議申請
- 第3条 事業計画協議
- 第4条 同意・協議書
- 第5条 事業計画の周知
- 第6条 最低敷地面積
- 第7条 着手届
- 第8条 完了届
- 第9条 完了検査
- 第10条 施設等の引渡し
- 第11条 非移管施設の管理
- 第12条 同意・協議書の無効

第2章 公共・公益施設

- 第13条 道路の舗装構造基準等
- 第14条 交通安全施設
- 第15条 公共施設等の移設
- 第16条 自動車駐車場
- 第17条 自転車置場
- 第18条 公園等の整備基準等
- 第19条 下水道施設
- 第20条 消防水利
- 第21条 一般廃棄物等処理
- 第22条 集会施設

第3章 補則

- 第23条 その他

附則

第1章 総則

(趣旨)

第1条 この細則は、昭島市宅地開発等指導要綱（昭和49年4月1日施行。以下「要綱」という。）の実施について、必要な事項を定めるものとする。

(同意・協議申請)

第2条 要綱第3条に規定する事業計画同意・協議申請は、次に掲げる書類を添付した事業計画同意・協議申請書（様式第1号）を市長に提出して行うものとする。

なお、申請書に添付する必要図面等は、別表第1のとおりとする。

- (1) 事業計画書（様式第2号）
- (2) 代理人選任届（様式第3号。事業を施行する者（以下「事業主」という。）が第三者を自己の代理人とした場合のみ添付。）
- (3) 公共施設の管理、帰属に関する事項（様式第4号）
- (4) 確約書（様式第5号）
- (5) 土地使用承諾証明書（様式第6号）（事業主と土地所有者が同一の場合は不要。）
- (6) 承諾書（様式第7号。要綱第6条第2号の規定に該当した場合のみ添付。）
- (7) 事業主の印鑑証明書
- (8) その他必要書類

(事業計画協議)

第3条 市長は、事業計画同意・協議申請書を受理したときは、事業計画について（様式第8号）により事業主と協議するものとする。

(同意・協議書)

第4条 前条において協議した結果、市長は、当該事業が要綱に適合していると認めたときは、速やかに同意・協議書（様式第9号）を事業主に交付するものとする。また、必要に応じて協定等を締結するものとする。

(事業計画の周知)

第5条 要綱第4条に規定する別に定める方法及び市で定める範囲とは、次に定めるところによる。

(1) 別に定める方法とは、別表第2に定める看板とし、設置場所は、事業区域の公道等に面した見やすい場所とする。

(2) 市で定める範囲とは、建築物を建設する事業にあつては、事業地の境界線からその高さの2倍を範囲とし、宅地造成の事業にあつては、事業地の隣接地とする。なお、上記の範囲以外の住民から説明を求められた場合も、説明を行うものとする。

(3) 説明の対象者は、土地及び建築物の所有者、借地人、借家人並びに当該範囲内に居住する者とする。

(最低敷地面積)

第6条 要綱第5条に規定する別に定める基準は、別表第3のとおりとする。ただし、地形その他の事情により別表第3の最低敷地面積を確保できないときは、市長と協議のうえ決定することができる。ただし、その場合であっても、敷地面積は100平方メートル以上とする。

(着手届)

第7条 事業主は、同意・協議が成立した事業（以下「事業」という。）について、昭島市（以下「市」という。）の指定した期日までに着手するとともに、速やかに事業着手届（様式第10号）を市長に提出しなければならない。

(完了届)

第8条 事業主は、事業が完了したときは、速やかに事業完了届（様式第10号）を市長に提出し、完了検査を受けなければならない。完了検査に当たっては、検査項目に係る竣工図面を完了検査日の5日前までに市長に提出しなければならない。

(完了検査)

第9条 市長は、前条に基づく事業完了届及び竣工図面を受理したときは、速やかに事業完了検査を行うものとする。なお、道路については、必要に応じて完了検査の前に、道路の路床、路盤及び下水道施設等の中間検査を行うものとする。

(施設等の引渡し)

第10条 要綱第22条第1項に規定する別に定める関係書類とは、施設引渡書（様式第11号）とし、施設引渡書に添付する必要書類は、別表第4のとおりとする。

(非移管施設の管理)

第11条 事業主は、市に移管しない施設については、事業主の責任で良好な維持、管理を行うとともに、維持、管理を行う被譲渡者がある場合は、被譲渡者と維持、管理について取り決めをしなければならない。

(同意・協議書の無効)

第12条 事業主の都合等により、事業が施行中止となった場合又は同意・協議書を交付した日から2年以内に事業に着手しなかった場合は、当該事業の同意・協議書は無効とする。

第2章 公共・公益施設

(道路の舗装構造基準等)

第13条 道路は、次の各号の定めに従い整備するものとする。

- (1) 要綱第9条第2号イに規定する別に定める基準は、別表第5のとおりとする。
- (2) 道路排水は、原則としてL形溝(300用)を使用するものとする。
- (3) 市に帰属する道路の境界は、原則として事業主負担により市コンクリート杭を設置するものとする。

(交通安全施設)

第14条 要綱第10条に規定する市長が必要と認める照明施設及び交通安全施設は、次に定めるところによる。

- (1) 照明施設は、おおむね25メートルごと及び道路交差部にLED灯を設置するものとする。
- (2) 安全上、地形上市長が必要と認める場合は、道路等に防護柵、道路反射鏡等の施設を設置するものとする。

(公共施設等の移設)

第15条 要綱第11条に規定する公共施設等は、防護柵、道路反射鏡及び照明施設等の道路付属施設の他、電柱、地下埋設物及び交通信号機等の占用物を含むものとする。

(自動車駐車場)

第16条 要綱第12条に規定する自動車駐車場の基準は、次に定めるところによる。

- (1) 自動車駐車場は、予定台数1台につき15平方メートル（通路分は含まない。）を基準に確保し、整備するものとする。
- (2) 集合住宅建設事業にあつては、原則として事業地内に別表第6の基準により自動車駐車場を確保するものとする。これ以外の事業にあつては、必要に応じて確保するものとする。
- (3) 20台以上となる駐車場を確保する場合は、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）に基づく指定作業場の設置について、別途市長へ届出を行うものとする。
- (4) 駐車場法（昭和32年法律第106号）に基づく届出が必要となる路外駐車場を設置する場合は、別途市長へ届出を行うものとする。

2 前項第2号の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する場合は、別途市長と協議したうえで、事業地内の自動車駐車場の確保台数を減ずることができる。ただし、第2号及び第3号については、減じた台数を事業地周辺に確保し、その証として契約書の写し等を提出するものとする。

- (1) 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第5条に規定するサービス付き高齢者向け住宅、介護保険法第8条第20項及び第8条の2第15項に規定する認知症対応型共同生活介護（介護予防含む。）又は障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第17項に規定する共同生活援助（以下「サービス付き高齢者向け住宅等」という。）の建設事業である場合。
- (2) 事業地の用途地域が商業地域または近隣商業地域である場合。
- (3) 事業地の形状、接道の状態、周囲の状況、立地条件等により自動車駐車場の敷地を確保することが困難と認められる場合。ただし、別表第6に定める基準のうち半数以上を事業地内に確保するものとする。

(自転車置場)

第17条 要綱第12条に規定する自転車置場の基準は、次に定めるところによる。

- (1) 集合住宅建設事業にあつては、事業地内に自転車置場（屋根付き）を1台当たり1平方メートル（通路分は含まない。）を基準に戸数分以上を確

保し、整備するものとする。

(2) 集合住宅建設事業以外の事業にあつては、必要に応じて確保するものとする。ただし、昭島市自転車等の放置防止等に関する条例（平成3年昭島市条例第27号）の規定に該当する事業については、その基準により自転車置場を確保するものとする。

(3) 第1号の規定にかかわらず、サービス付き高齢者向け住宅等の建設事業である場合は、必要に応じて確保するものとする。

（公園等の整備基準等）

第18条 要綱第13条第1号アに規定する別に定める基準は、次の各号に定めるところによる。

(1) 整備する公園施設は、別表第7を基準とする。

(2) 公園は、公道に面した場所に整形な土地を確保するものとする。

(3) 公園は、原則として高圧送電線下及び都市計画道路予定地内の設置を避けるものとする。

(4) 公園は、2箇所以上の出入り口を設置するものとする。

(5) 雨水や土砂が流出しないように、公園内に雨水排水施設等を整備するものとする。

(6) 樹木等を植栽するにあたっては、枝等が事業地外に出ないように配慮するものとする。

2 事業区域内に自生する植物について可能な限り保全に努め、やむを得ない場合には、これに代わる樹木等を植栽し、環境の保全に努めなければならない。

3 要綱第13条第1号アに規定する集合住宅は、建築物の延べ床面積の4分の1以上が居住の用に供する集合住宅とする。

4 要綱第13条第2号アに規定する近傍価格は、事業計画同意・協議申請書を受理した日の属する年度の4月1日現在の地価公示価格の市内における平均価格をいう。なお、要綱第13条第2号アの規定により算出した用地費の納入時期及び納入方法については、市長と協議するとともに、別途覚書を締結するものとする。

（下水道施設）

第19条 要綱第15条第2号に規定する市長が必要と認める場合は、当該事業によ

り地形その他に変化が生じたため、付近の排水に支障をきたす場合とする。

2 要綱第15条第3号に規定する別に定める降雨強度は、60mm／h r とする。

3 要綱第15条第3号に規定する別に定める流出係数は、別表第8のとおりとする。

4 要綱第15条第4号に規定する市長が維持、管理上必要と認めるものは、道路に布設された下水道管で、その内径が200ミリメートル以上のもの及びそれに付属するものとする。

(消防水利)

第20条 要綱第17条に規定する別に定める基準は、次の各号に定めるところによる。また、市長が必要と認めるものは、消防活動上、市が管理することが望ましい施設とする。

(1) 防火水槽の設置基準は、別表第9のとおりとする。

(2) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1項第2号に規定する特殊建築物(集合住宅を除く。)を建設する事業で、建築面積が1,000平方メートル以上の場合は、建築物の規模、用途及び周辺地域の状況により、市長が必要とする防火水槽とする。

(3) 防火水槽を設置した場所には、消防水利標識を設置するものとする。

(一般廃棄物等処理)

第21条 要綱第19条に規定する一般廃棄物等の収集処理計画は、次に定めるところによる。なお、市長に提出する書類は、一般廃棄物収集・処理計画書(様式第12号)とする。

(1) ごみ集積所等の整備は、昭島市廃棄物の処理及び再利用の促進に関する規則(平成5年昭島市規則第36号)第41条に基づく大規模建築物の廃棄物保管場所等の設置基準(平成7年10月1日実施)に準拠するものとする。

(2) 再利用対象物の保管場所の整備対象は、事業用途に供する(住宅部分は除く。)延床面積が、3,000平方メートル以上の建築物で、昭島市廃棄物の処理及び再利用の促進に関する規則第8条に基づく事業用大規模建築物の再利用対象物保管所設置基準に準拠するものとする。

(3) 一般廃棄物を自己処理する場合であっても、ごみ集積所等を設置するものとする。

(4) 一般廃棄物以外の廃棄物については、事業主の責任において処理するものとする。

(5) し尿処理施設は、収集作業が容易な位置に設置するものとする。

(集会施設)

第22条 要綱第20条に規定する別に定める基準は、別表第10のとおりとする。

第3章 補則

(その他)

第23条 この細則によりがたいもの又は定めのないものについては、その都度市長と協議するものとする。

附 則

この細則は、昭和49年4月1日から施行する。

附 則

(施行日)

1 この細則は、昭和56年8月1日から施行する。

(経過措置)

2 この細則を施行する際、すでに事業計画事前審査申請書又は同意・協議申請書が提出されている事業については、なお、従前の例による。

附 則

この細則は、平成2年9月1日から施行し、改正後の昭島市宅地開発等指導要綱は、平成2年4月1日から適用する。

附 則

この細則は、平成2年12月1日から施行する。

附 則

この細則は、平成3年4月1日から施行する。

附 則

この細則は、平成5年5月1日から施行する。

附 則

この細則は、平成8年5月31日から施行する。

附 則

この細則は、平成15年10月 1 日から施行する。

附 則

この細則は、平成18年 9 月 1 日から施行する。

附 則

この細則は、平成23年 4 月 1 日から実施する。

附 則

この細則は、平成28年 6 月 1 日から実施する。

附 則

この細則は、令和 5 年 3 月15日から実施する。