

# 昭島市宅地開発等指導要綱

昭 島 市

# 目 次

## 要綱

### 第1章 総則

- 第1条 目的
- 第2条 適用範囲
- 第3条 同意・協議
- 第4条 事業計画の周知
- 第5条 宅地規模
- 第6条 環境保全、交通安全等
- 第7条 環境への配慮のための措置
- 第8条 埋蔵文化財

### 第2章 公共施設

- 第9条 道路
- 第10条 道路の付属施設
- 第11条 公共施設等の移設
- 第12条 自動車駐車場、自転車置場
- 第13条 公園等及び緑化
- 第14条 上水道
- 第15条 下水道
- 第16条 防災行政無線
- 第17条 消防水利

### 第3章 公益施設

- 第18条 一般的施設
- 第19条 廃棄物等
- 第20条 集会施設
- 第21条 防災備蓄倉庫

### 第4章 補則

- 第22条 施設等の引渡し
- 第23条 入居時期
- 第24条 土地区画整理事業区域内における適用
- 第25条 委任

## 附則

## 第1章 総則

### (目的)

第1条 この要綱は、昭島市内における宅地開発等の事業（以下「事業」という。）によって必要となる公共、公益施設の整備基準等を定めるとともに、事業を実施する者（以下「事業主」という。）に協力を要請し、良好なまちづくりの実現を図ることを目的とする。

### (適用範囲)

第2条 この要綱は、昭島市内において行われる次の各号のいずれかに該当する事業について適用する。ただし、専ら自己の居住の用に供する建築物を建設する場合及び国又は地方公共団体等が公用若しくは公共、公益の用に供する住宅以外の施設を建設する場合は適用しない。

なお、次の各号のいずれにも該当しない場合においても、事業主は、雨水の浸透処理を行うなど環境への配慮に努めるものとする。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条に該当し、その区域面積が500平方メートル以上のもの
- (2) 事業区域面積が1,000平方メートル以上のもの
- (3) 中高層建築物の建設事業で、その建物の高さが10メートルを超えるもの
- (4) 計画戸数が10戸以上の住宅（寮、寄宿舍等を含む。）を建設するもの

2 同一の事業主又は土地所有者が、前項の事業の完了から3年以内に隣接する区域で行う事業については、従前の事業に合わせて要綱を適用する。また、前項各号に該当しない事業の完了から3年以内に、同一の事業主又は土地所有者が隣接する区域において新たな事業を行う場合は、前事業と合わせた全部を事業範囲とする。

### (同意・協議)

第3条 前条に該当する事業を行おうとする事業主は、法令で定める手続きを行う前に公共、公益施設の整備等について、事業計画同意・協議申請を市長に行い、同意を得なければならない。同意を得た後の計画変更を行う場合も同様とする。

(事業計画の周知)

第4条 事業主は、事業計画について、前条に規定する申請までに、別に定める方法をもって近隣に周知を図るとともに、市で定める範囲に対して事業計画内容の説明を行い、紛争が生じないよう努めなければならない。また、紛争が発生した場合は、速やかに解決を図るよう努力しなければならない。なお、近隣住民に対して行った事業計画説明の報告書を市長に提出しなければならない。

(宅地規模)

第5条 分譲宅地及び住宅の1区画当たりの最低敷地面積は、別に定める基準による。

(環境保全、交通安全等)

第6条 環境保全、交通安全等の対策については、次に定めるところによる。

- (1) 事業主は、中高層建築物等の建設事業により付近住民へのテレビ電波障害の発生が予想される場合は、事前にその範囲、状況等を調査し、回避する方法及び施設等について、責任をもって対策を講じるものとする。
- (2) 事業主は、事業区域地盤高と近隣地域地盤高とに段差が生ずる場合等が予想される場合は、近隣権利者の承諾を得なければならない。
- (3) 事業主は、周辺の環境や建物に影響を及ぼさないよう施工方法に十分配慮するとともに、騒音や振動の発生を伴う工事を行うときは、近隣住民に周知しなければならない。
- (4) 事業主は、交通安全対策について、関係法令を遵守するとともに、事業地周辺の通学路及び通学区域の安全確保について、市長及び関係機関と協議しなければならない。

(環境への配慮のための措置)

第7条 事業主は、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）の規定に基づき定める東京都建築物環境配慮指針を踏まえるとともに、特に次に定める事項に努めるものとする。

- (1) 再生可能エネルギーの利用
- (2) 省エネルギーの推進
- (3) 建築物の熱負荷の低減

(4) 水循環

(5) その他環境に配慮した取組

- 2 昭島市都市開発対策審議会条例（昭和51年昭島市条例第26号）第2条第1号又は第2号に規定する事項に該当する事業の場合、前項各号について、市長と協議しなければならない。

（埋蔵文化財）

第8条 事業主は、事業区域内に文化財の埋蔵が予想される場合は、あらかじめ教育長と協議しなければならない。また、工事中に埋蔵文化財を発見したときは、直ちに工事を中止し教育長と協議しなければならない。

## 第2章 公共施設

（道路）

第9条 道路の築造、占用等は、次に定めるところによる。

(1) 道路の計画

道路の計画にあたっては、あらかじめ市長と協議しなければならない。  
また、事業区域内に都市計画決定された道路及びその他の計画道路がある場合は、その計画の施行に支障とならないよう事業計画を立てなければならない。

(2) 道路の幅員構成等

ア 新設する道路の幅員、転回広場及び隅切り並びに接続先道路については、「都市計画法」の規定に基づく開発行為の許可等に関する審査基準（東京都都市整備局）を準用するものとする。

イ 道路は別に定める基準により、すべて舗装しなければならない。

ウ 道路築造基準等は、昭島市市道における道路構造の技術的基準に関する条例（平成25年昭島市条例第10号）、昭島市市道における移動等円滑化の基準に関する条例（平成25年昭島市条例第12号）、東京都福祉のまちづくり条例（平成7年東京都条例第33号）及び道路工事設計基準（東京都建設局）に準拠するものとする。

エ 区域外道路であっても、当該事業により必要と認められる場合は、事業主の負担により整備しなければならない。

オ 市道路線の認定条件等に関する取扱規程(昭和49年昭島市訓令第2号)第3条に適合する道路については、原則として道路用地及び付属工作物を市に無償で譲渡しなければならない。

(3) 道路の占用等

ア 市道及び市が管理する道路の占用、掘削、復旧については、昭島市道路占用規則(昭和62年昭島市規則第12号)及び昭島市道路占用工事要綱(昭和62年5月1日実施)によらなければならない。

イ 上水道、下水道及びガス管等の地下埋設物は、道路の築造時に埋設しなければならない。また、道路には、原則として電柱等の施設は設置してはならない。

(道路の付属施設)

第10条 事業主は、道路に市長が必要と認める照明施設及び交通安全施設を整備し、市に無償で譲渡しなければならない。

(公共施設等の移設)

第11条 事業主は、公道等を拡張するとき又は市長が必要と認めるときは、市長及び関係機関と協議のうえ、公道等にある公共施設等を移設しなければならない。

(自動車駐車場、自転車置場)

第12条 事業主は、別に定める基準により、自動車駐車場及び自転車置場を確保し、整備しなければならない。

(公園等及び緑化)

第13条 公園、緑地及び広場(以下「公園等」という。)並びに緑化は、次に定めるところによる。

(1) 公園等の用地及び整備基準等

ア 事業区域面積が3,000平方メートル以上の事業において、都市計画法第29条に基づく開発行為の場合又は集合住宅を建設する場合は、事業区域面積の6%以上の公園等を確保し、その他の事業の場合は、事業区域面積の3%以上の公園等を確保し、別に定める基準により整備しなければならない。ただし、土地区画整理事業区域内の事業にあつては、当該土

地区画整理事業により整備する公園等の面積の土地地区画整理事業区域面積に占める割合を、事業により公園等を整備すべき割合から差し引くことができる。

イ 公園等の配置及び整備計画等について、市長と協議するとともに、市長が必要と認める公園等の用地及び施設は、市に無償で譲渡しなければならない。なお、公園が事業主の管理となった場合は、良好な維持、管理を行わなければならない。

ウ 事業区域内に都市計画決定された公園、緑地がある場合は、その計画の施行に支障とならないよう事業計画を立てなければならない。

(2) 前号アの規定による公園等の確保については、事業地周辺の状況又は地形その他の理由により、市長が認める場合は、次の方法をもって代えることができる。

ア 次に定める算定式により算出された用地費を、市に納入する方法をもって代えることができる。

$$\text{公園用地面積} \times \text{近傍価格} \times 1 / 2$$

(注) 近傍価格は、別に定めるところによる。

イ 市道の拡幅、歩道、その他の公共用地の確保及び整備に代えることができる

(3) 緑化

事業区域面積が1,000平方メートル以上で、東京における自然の保護と回復に関する条例（平成12年東京都条例第216号）の適用事業にあつては、当該条例に定めた緑化基準を適用し、事業区域面積が1,000平方メートル未満にあつては、同条例に準拠しなければならない。

(上水道)

第14条 上水道の整備は、次に定めるところによる。

(1) 上水道整備基準

施設計画については、水道法（昭和32年法律第177号）、昭島市給水条例（昭和42年昭島市条例第32号）及び指定給水装置工事事業者工事施行要領（令和3年2月1日実施）に基づき、あらかじめ市長と協議しなければならない。

- (2) 上水道の節水を図るため、雨水再利用施設の設置、整備に努めなければならない。

(下水道)

第15条 下水道の整備は、次に定めるところによる。

- (1) 施設計画については、下水道法（昭和33年法律第79号）、昭島市下水道条例（昭和53年昭島市条例第2号）及び昭島市排水設備要領（平成13年4月実施）に基づき、あらかじめ市長と協議しなければならない。
- (2) 事業区域内の下水道施設については、事業主の負担により整備しなければならない。また、事業区域外であっても市長が必要と認める場合も同様とする。
- (3) 雨水処理については、あらかじめ市長と協議し、原則として事業区域内で地下浸透処理をしなければならない。なお、別に定める降雨強度及び流出係数に従い、設計、施行しなければならない。
- (4) 前各号で整備した施設で、市長が維持、管理上必要と認めるものは、市に無償で譲渡しなければならない。

(防災行政無線)

第16条 事業主は、中高層建築物の建設事業により防災行政無線放送に障害が発生した場合は、その対策を講じなければならない。

(消防水利)

第17条 消防水利の設置等は、消防法（昭和23年法律186号）に基づく消防水利の基準に準拠するほか、別に定める基準により防火水槽を設置しなければならない。なお、整備した施設で市長が必要と認めるものは、市に無償で譲渡しなければならない。

### 第3章 公益施設

(一般的施設)

第18条 一般的公益施設の整備及び事前協議等は、次に定めるところによる。

- (1) 施設の整備

事業区域の規模に応じて、住民の日常生活に必要な一般的公益施設を整備しなければならない。

## (2) 関係機関との事前協議等

ア 事業主は、電気、ガス、交通、電話等について、あらかじめ関係機関と協議し、入居後の日常生活に支障をきたさないよう措置しなければならない。

イ 事業主は、関係機関との協議の結果を、速やかに市長に報告しなければならない。

### (廃棄物等)

第19条 事業主は、一般廃棄物の収集処理計画について、あらかじめ市長に提出し、同意を得て施行しなければならない。なお、ごみ集積所は、別に定める基準により設置し、整備しなければならない。

### (集会施設)

第20条 事業主は、別に定める基準により、集会施設を整備しなければならない。

### (防災備蓄倉庫)

第21条 事業主は、100戸以上の集団住宅の建設を行う場合は、災害時に必要とされる用品等を備蓄するための防災備蓄倉庫の設置に努めるものとする。

## 第4章 補則

### (施設等の引渡し)

第22条 事業主は、市に譲渡する用地及び移管する公共、公益施設がある場合は、別に定める関係書類を市長に提出しなければならない。

2 市に移管する公共、公益施設について、引継ぎ手続きが完了するまでの間は、事業主の責任で管理しなければならない。

### (入居時期)

第23条 事業主は、住宅建設事業にあつては、入居開始の時期について、市長と協議しなければならない。

### (土地区画整理事業区域内における適用)

第24条 事業主は、土地区画整理事業区域内の事業については、この要綱によるほか、別に土地区画整理事業施行者と協議しなければならない。

(委任)

第25条 この要綱の実施について必要な事項は、別に市長が定める。なお、国又は地方公共団体等が行う事業において、この要綱によりがたい事項については、市長が決定することができる。

附 則

(施行日)

- 1 この要綱は、昭和49年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱を施行する際、すでに市の同意を得たもの、又は工事実施中の開発行為及び中高層、集団住宅建設事業等については、この要綱の規定に相当するものは、この要綱により行われたものとみなす。

附 則

(施行日)

- 1 この要綱は、昭和56年8月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱を施行する際、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

この要綱は、昭和59年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、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

この要綱は、平成2年12月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成5年5月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成5年6月25日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 8 年 5 月 31 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 15 年 10 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 18 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 18 年 12 月 20 日から実施する。

附 則

この要綱は、平成 23 年 4 月 1 日から実施する。

附 則

この要綱は、平成 28 年 6 月 1 日から実施する。

附 則

この要綱は、令和 5 年 3 月 15 日から実施する。