昭島市宅地開発等指導要領

昭　　島　　市

目　　次

要領
第１章　総則
　第１条　目的
　第２条　用語の意義
　第３条　宅地規模
　第４条　交通安全対策
　第５条　生活環境保護
　第６条　環境配慮の措置
　第７条　埋蔵文化財
第２章　公共施設
　第８条　道路
　第９条　道路の付属施設
　第10条　公共施設等の移設
　第11条　公園等
　第12条　上水道
　第13条　下水道
　第14条　防災行政無線
　第15条　消防水利
第３章　公益施設
　第16条　一般的施設
　第17条　自動車駐車場
　第18条　自転車置場
　第19条　緑化
　第20条　廃棄物等
　第21条　集会施設
　第22条　防災備蓄倉庫
第４章　補則
　第23条　ワンルームに関する基準
　第24条　入居時期
　第25条　土地区画整理事業区域内における適用
　第26条　委任
附則
別表

第１章　総則

（目的）

第１条　この要領は、昭島市まちづくり条例（令和８年条例第20号。以下「条例」という。）第26条第１項に規定する市長が別に定める基準として、必要な事項を定めることを目的とする。

（用語の意義）

第２条　この要領で使用する用語の意義は、条例で使用する用語の例による。

（宅地規模）

第３条　宅地の一区画の敷地面積は、別表第１に定める基準以上を確保するものとする。

（交通安全対策）

第４条　交通安全対策については、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。

（生活環境保護）

第５条　生活環境保護については、次に定めるところによる。

（１）　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）　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。

（環境配慮の措置）

第６条　環境配慮対策については、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　大規模開発事業の場合は、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７条　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。

２　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８条　道路の築造、占用等については、次に定めるところによる。

（１）　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。

（２）　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。

（３）　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（昭和43年法律第100号）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。

（４）　道路は次に掲げる基準により、すべて舗装しなければならない。

ア　舗装の構造については、別表第２のとおりとする。

イ　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。

ウ　市に帰属する道路の境界は、原則として開発事業者の負担により、市コンクリート杭を設置するものとする。

（５）　道路築造基準等については、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。

（６）　開発事業により必要と認められる区域外道路は、開発事業者の負担により整備しなければならない。

（７）　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。

（８）　道路の占用等については次に定めるところによる。

ア　市道及び市が管理する道路の占用、掘削、復旧は、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。

ウ　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９条　道路の附属施設については、次に定めるところにより整備し、市に無償で譲渡しなければならない。

（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）　安全上又は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10条　公道等を拡幅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、公道等にある防護柵、道路反射鏡及び照明施設等の道路付属施設のほか、地下埋設物及び交通信号機等の占用物を移設しなければならない。

（公園等）

第11条　条例第26条第１項第１号及び第４号に該当し、事業区域面積が3,000平方メートル以上の開発事業については、別表第３に規定する割合以上の公園、緑地及び広場（以下「公園等」という。）を設置するものとする。ただし、土地区画整理事業区域内の開発事業にあっては、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。

２　前項の公園等の設置については、次に定めるところにより整備しなければならない。

（１）　整備する公園施設は、別表第４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配慮するものとする。

３　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。ただし、市長と協議のうえ、公園が開発事業者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。

４　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。

５　第１項の規定による公園等の設置については、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。

（１） 次に定める算定式により算出された用地費の納入

公園用地面積×近傍価格×１／２

（２） 市道の拡幅、歩道、その他の公共用地の確保及び整備

６　前項第１号の近傍価格は、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。

７　第５項第１号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。

（上水道）

第12条　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13条　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、開発事業者の負担により整備しなければならない。ただし、事業区域外の下水道施設について、開発事業により地形その他の変化が生じ、付近の排水に支障をきたすと市長が判断した場合についても同様とする。

３　雨水処理については、60ｍｍ／ｈｒの降雨強度及び別表第５に定める流

出係数に従い、設計し、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。

４　第２項の規定により道路に敷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附属するものは、市に無償で譲渡しなければならない。

（防災行政無線）

第14条　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15条　消防水利の設置等については、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、次の基準により防火水槽を設置しなければならない。

（１）　防火水槽の設置基準は、別表第６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。

２　前項の規定により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16条　一般的公益施設の整備は、次に定めるところによる。

（１）　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）　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。

（３）　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。

（自動車駐車場）

第17条　自動車駐車場については、次に定めるところにより確保し、整備しなければならない。

（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）　条例第26条第１項第４号の開発事業にあっては、原則として事業地内に別表第７の基準により自動車駐車場を確保するものとする。

（３）　条例第26条第１項第４号の開発事業以外の開発事業にあっては、必要に応じて確保するものとする。

（４）　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。

（５）　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、減じた台数分の自動車駐車場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（平成９年法律第123号）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（平成17年法律第123号）第５条第18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又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。

３　前項第３号に該当する場合であっても、別表第７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18条　自転車置場については、次に定めるところにより確保し、整備しなければならない。

（１）　条例第26条第１項第４号の開発事業にあっては、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）　条例第26条第１項第４号の開発事業以外の開発事業にあっては、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）の規定に該当する開発事業については、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。

（緑化）

第19条　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）の適用事業にあっては、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平方メートル未満の場合にあっては、同条例に準拠しなければならない。

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。

（廃棄物等）

第20条　一般廃棄物の収集処理計画について、あらかじめ一般廃棄物収集・処理計画書（昭島市まちづくり条例施行規則（令和８年昭島市規則第36号）第21号様式）を市長に提出し、同意を得て施行しなければならない。

２　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。

３　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とし、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条各号に基づき整備するものとする。

４　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。

５　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。

６　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21条　集会施設は、別表第８の基準により整備しなければならない。

（防災備蓄倉庫）

第22条　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

（ワンルームに関する基準）

第23条　ワンルーム形式集合住宅の建築計画にあたっては、別に定める基準を遵守するものとする。

（入居時期）

第24条　住宅建設事業にあっては、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25条　土地区画整理事業区域内の開発事業については、この要領によるほか、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26条　この要領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、この要領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

（実施日）

１　この要領は、令和９年１月１日から実施する。

（昭島市宅地開発等指導要綱の廃止）

２　昭島市宅地開発等指導要綱（昭和49年４月１日実施）は、廃止する。

（経過措置）

３　この要領を実施する際、すでに市の同意を得たもの、又は工事実施中の開発事業等については、この要領の規定に相当するものは、この要領により行われたものとみなす。

別表第１（第３条関係）

分譲宅地及び住宅の１区画当たりの敷地面積最低基準

用　途　地　域	最低敷地面積 （平方メートル）
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	115
その他の地域	100

別表第２（第８条関係）

舗装の標準構造

【 車 道 】

車道はアスファルト舗装とし、原則として、その構造は設計ＣＢＲと設計交通量から決定する。ただし、車道幅員5.0m以下の道路については下記による。

舗装構造	表　層	上層路盤	下層路盤	舗装厚 （cm）
	再生密粒度 アスファルト混合物	再生粒度調整砕石 （RM－40）	再生クラッシャラン （RC－40）	
厚さ（cm）	5	10	15	30

＊上層路盤と表層の間にプライムコートを施工すること。

【 歩 道 】

歩道の有効幅員は、2.0m以上とする。

舗装構造	表　層		路　盤	フィルター層	舗装厚 （cm）
	細粒度アスファルト混合物	開粒度アスファルト混合物2号	再生クラッシャラン （RC－30）	しや断層用砂	
透水性舗装		4	10(15)	5	19(24)
非透水性舗装	3		10(15)		13(18)

＊（　）は管理用車両等の通行がある場合に適用する。

また、車乗入れ部の構造については別途協議すること。

別表第３（第11条関係）

公園等設置基準

事業の種類	事業区域面積に占める公園等の割合
開　発　行　為 集　合　住　宅	6%以上
中高層建築物 宅　地　開　発	3%以上

別表第４（第11条関係）

公園施設の整備基準

整備する公園施設	
①外柵（高さ1.20m以上、生垣も可）	
②車止め	③ベンチ
④水飲み場	⑤植栽
⑥便所	⑦園内灯
⑧時計	⑨遊具
⑩管理車両の出入口	⑪市長が必要と認める施設

＊　上記の整備計画については、事前に市長と協議すること。

別表第５（第 13 条関係）

流出係数の算定

土地利用ごとの流出係数は原則として次表の値を用いる。

流出係数		面　積	土　地　利　用
Ｃ１	0.９	Ａ１	道路、屋根等（屋根＝宅地面積×建ぺい率）
Ｃ２	0.８	Ａ２	透水性舗装
Ｃ３	0.５	Ａ３	公園、造成緑地、宅地の庭（＝宅地面積－屋根等面積）
Ｃ４	0.３	Ａ４	山林、残留緑地

＊建ぺい率50％以下の宅地の場合は、流出係数0.7とすることができる。

＊流出係数の算定に当たっては、土地利用の面積率による加重平均を行う。（下式を参照）

$$C\text{（流出係数）} = \frac{C1\times A1 + C2\times A2 + C3\times A3 + C4\times A4}{A1 + A2 + A3 + A4}$$

別表第６（第15条関係）

防火水槽の設置基準

集合住宅（単身者用住宅は2戸を1戸に換算）	事業地面積	容　量 数　量
30戸以上100戸未満	3,000㎡以上 6,000㎡未満	40㎥ （40㎥×1基）
100戸以上200戸未満	6,000㎡以上 12,000㎡未満	80㎥ （40㎥×2基）

＊200戸以上又は12,000㎡以上の事業については、上記設置基準に準じて、防火水槽を設置するものとする。

別表第７（第17条関係）

自動車駐車場設置基準

用　途　地　域	確 保 台 数
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	戸数の50％以上
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 準　工　業　地　域	戸数の40％以上
そ　の　他　の　地　域	戸数の30％以上

＊ワンルーム形式集合住宅は2分の1を乗じた台数とする。

別表第８（第21条関係）

集会施設設置基準

計画戸数	規　模
100戸 ～ 299戸	70㎡
300戸 ～ 599戸	100㎡
600戸 ～ 999戸	150㎡

＊1,000戸以上は別途協議。