昭島市宅地開発等指導要綱の手引き

令和５年２月作成

目次

１．開発事業の手続きの適用範囲 3

２．手続きの流れ 4

３．同意・協議申請　提出書類 6

４．申請図書の作成にあたって 7

（１）提出部数 7

（２）添付図面 7

５．主な協議先 8

６．開発指導要綱の主な内容 9

７．回答書の書き方等について 10

（１）第１（一般的事項） 10

（２）第２（特定事項） 10

（３）押印について 10

８．工事着手届 12

（１）工事着手届の対象及び提出先 12

（２）添付図書 12

９．事業計画の一部変更について 12

（１）提出書類 12

（２）軽微な変更について 12

10．工事完了届 12

（１）工事完了届の対象及び提出先 12

（２）添付図書 12

11．完了検査 13

（１）完了検査実施日について 13

（２）竣工図等の提出について 13

（３）検査当日について 13

12．土地の帰属手続きについて 13

13．施設の引き渡しについて 14

１．開発事業の手続きの適用範囲

開発事業の範囲（要綱第２条第１項）
①　都市計画法第 29 条に該当し、その区域面積が 500 ㎡以上のもの ②　事業区域面積が 1,000 ㎡以上のもの ③　中高層建築物の建設事業で、その高さが 10mを超えるもの。 ④　計画戸数が 10 戸以上の住宅（寮、寄宿舎等を含む。）を建設するもの。 ※ただし、専ら自己の居住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除外

※一連の事業の取扱い（第２条第２項）

隣接する区域で行う複数の事業が以下の各条件に当てはまる場合、一連の事業とみなし、複数の事業を合わせた全部を事業範囲とします。

①　事業主又は土地所有者が同一である。
②　先行の事業の完了日から３年以内に、後続の事業を行うものである。

※大規模事業について

以下の要件に該当する大規模事業は、昭島市都市開発対策審議会に諮問し、答申を受ける必要があります。

都市開発対策審議会の対象事業（昭島市都市開発対策審議会条例第２条）
①　宅地開発等でその規模が１万平方メートル以上のものに関すること。 ②　計画戸数が 100 戸以上の集団住宅の建設に関すること。 ③　その他市長が必要と認める事項

２．手続きの流れ

【事→市】　事前相談・各課協議

□計画概要が分かる図書（案内図、土地利用計画図、登記事項証明書など）
□都へ相談カードの提出

【市、都】　調整会

【開発行為の場合】
東京都と市の調整会を開催
（毎月第１月曜日）

【事】　事業計画の周知

□看板設置
□近隣住民説明
※概ね申請の１～２週間前までに実施

【事→市】　同意・協議申請

□開発連絡会議の 10 日前までに提出
【開発行為の場合】
□調整会後に提出すること

【市】　開発連絡会議

毎月 10 日・25 日前後に開催（12 月は 15 日）

都市開発対策審議会

【100 戸以上の住宅又は事業面積が 10,000 ㎡以上の場合】

【市→事】協議書（案）

【事→市】回答書（案）

【市】都市開発対策審議会の開催

同意・協議書

【市→事】　協議書の交付

【事→市】　回答書の提出

【市→事】　同意・協議書の交付

【開発行為の場合】
都市計画法第 32 条同意を兼ねる

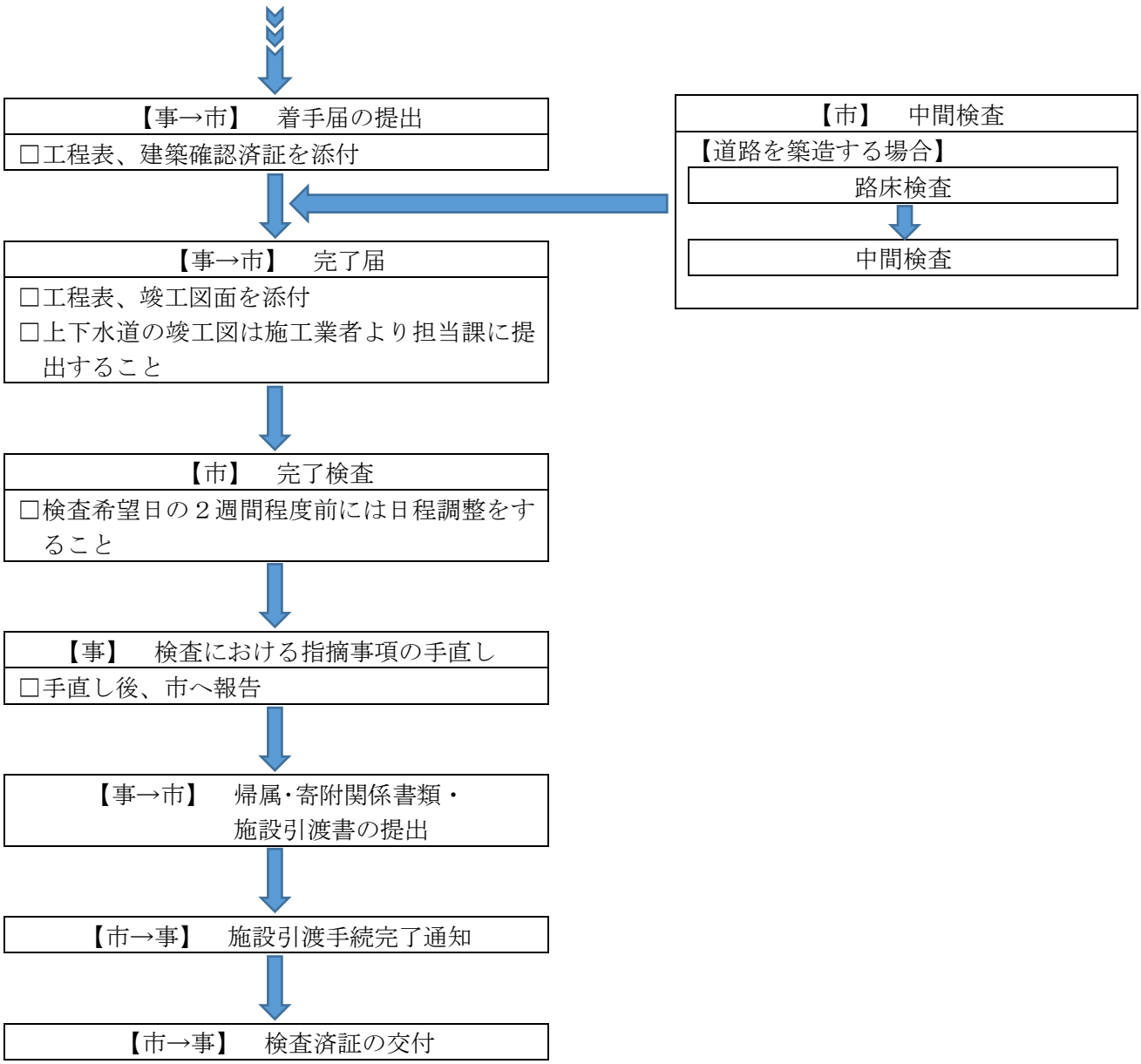
【事→都】　都市計画法第 29 条開発行為申請

※開発行為の場合…32 条同意後に申請

【事→都】　建築確認書提出

※建築事業の場合

次ページへ



申請から同意・協議書の交付まで、通常 40～50 日程度かかります。
（都市開発対策審議会にかかる場合は、審議会の開催日にもよりますが概ね 90 日程度かかります。）

３．同意・協議申請　提出書類

□　事業計画同意・協議申請書
□　事業計画書
□　代理人選任届
□　確約書
□　念書
□　土地使用承諾証明書
□　承諾書
□　一般廃棄物収集・処理計画書
□　印鑑証明書（事業主、土地の権利者）
□　近隣説明報告書
□　公共施設の管理・帰属に関する事項
□　添付図面一覧表

添付図面

開発	建物	図書名	縮尺	明記すべき事項、備考
□	□	位置図	1/1500 程度	
□	□	公図写し	1/600 以上	・隣接地の所有者
□	□	実測図	1/500 以上	
□	□	現況図	1/500 以上	・地盤高 ・既存構造物 ・既存公共施設等
□	□	土地利用計画図	1/500 以上	・新設公共施設の位置・規格・構造 ・予定建築物の用途・敷地形状・面積等 ・擁壁の位置・構造等 ・植栽等緑化計画 ・開発区域周辺の公共施設の位置
□	□	上・下水道計画平面図	1/500 以上	・給水設備の位置、材質、管径 ・排水設備の位置、材質、寸法及び勾配
□	□	雨水計画平面図	1/500 以上	・雨水浸透施設の材質、寸法及び勾配
□	□	雨水浸透計算書 トレンチ計算書	－	
□	－	造成計画平面図	1/500 以上	・切土又は盛土をする土地の部分 ・がけ、のり面及び擁壁の位置 ・道路の位置、形状、幅員及び勾配 ・道路の中心線、測点及び計画高 ・隣接地の地盤高
□	－	道路計画縦断図	V=1/100 以上 H=1/500 以上	・測点 ・勾配 ・現況地盤 ・計画地盤 ・単距離 ・追加距離
□	－	排水施設縦断図	V=1/100 以上 H=1/500 以上	・測点 ・勾配及び管径 ・管底高 ・人孔の種類、位置 ・人孔間距離
－	□	建築物平面図	1/500 以上	・間取り及び各室の用途 ・出入口
－	□	建築物立面図	1/500 以上	・階数及び高さ ・２面以上
－	□	建築物断面図	1/500 以上	・階数及び高さ ・２面以上
－	□	日影図		※中高層建築物に限る

公共施設構造図

開発	建物	公共施設等	備考
□	□	道路	
□	□	道路施設（Ｌ形側溝）	
□	－	〃　（街路灯）	
□	－	〃　（視線誘導標）	
□	□	〃　（カーブミラー）	
□	－	〃　（集水桝）	
□	－	汚水人孔	
□	□	公設桝	
□	□	雨水浸透槽	
□	□	グレーチング	
□	□	浸透トレンチ	
□	□	浸透桝	
－	□	ごみ集積所	
－	□	駐輪場	
□	□	防火水槽	
□	□	グリストラップ	
□	□	公園	※公園平面図も添付すること
□	□	その他	

４．申請図書の作成にあたって

（１）提出部数

①　正本１部、副本は市が指定した部数が必要です。
②　全てＡ４ファイル綴じをしてください。

（２）添付図面

①　事業区域を赤枠で囲ってください。
②　図面の右下付近に図面番号を記載してください。
③　図面番号は、「添付図面一覧表」の番号と同一にしてください。

５．主な協議先

※電話番号は直通となっております。内線の場合は代表番号へ

代表番号：042-544-5111

部	課	係	内容	TEL・内線	場所
都市計画部	地域開発課	開発指導係	指導要綱に関すること	042-544-4415 内 2273・2274	本庁舎２階 ５番窓口
		開発調整担当	立川基地跡地・特定市街地に関すること	042-544-4415 内 2274	
	都市計画課	都市計画係	用途地域、生産緑地、東京都福祉のまちづくり条例に関すること	042-544-4410 内 2262・2263	本庁舎２階 ６番窓口
都市整備部	管理課	管理係	自費工事申請に関すること 道路管理、構造に関すること	内 2506	本庁舎５階 １番窓口
		境界係	境界（境界確定）に関すること	内 2502・2503	
		公園管理係	公園の整備に関すること	042-541-0046	昭和公園管理事務所 東町 5-11-43
	交通対策課	交通対策係	交通安全施設（街路灯・カーブミラー等）に関すること	内 2504	本庁舎５階 １－L 番窓口
	下水道課	管理係	下水道の接続、雨水浸透施設に関すること	内 2555	本庁舎５階 ５番窓口
水道部	工務課	給水係	上水道管敷設、給水装置に関すること	042-543-6115	昭島市水道部 朝日町 4-23-28
	業務課	業務係	水道料金に関すること	042-543-6113	
環境部	環境課	環境保全係	公害、指定作業場の提出に関すること 土壌汚染対策に関すること	042-544-4334 内 2297	本庁舎２階 ７番窓口
		水と緑の係	用水土地改良区に関すること 開渠の農業用水路等の維持・管理に関すること	内 2293・2294	
		カーボンニュートラル担当	環境への配慮のための措置に関すること	042-544-4331 内 2295	
	清掃センター	業務係	ごみ処理計画に関すること ごみ集積所に関すること	042-541-1342	昭島市清掃センター 田中町 4-3-14
市民部	産業活性課	産業振興係	大規模小売店舗立地法に関すること	内 2282	本庁舎２階 ４番窓口
		都市農業担当	農地転用に関すること	内 2286・2287	
生涯学習部	アキシマエンシス管理課	文化財係	埋蔵文化財、遺跡調査に関すること	042-519-5717	アキシマエンシス つつじが丘 3-3-15
総務部	防災安全課	防災係	防火水槽の設置・管理、防災行政無線に関すること	内 2188	本庁舎１階
学校教育部	教育総務課	学務係	学区、通学路に関すること	内 2237	本庁舎２階 １番窓口

６．開発指導要綱の主な内容

同意・協議申請前　チェックシート

内容		Check
第２条	都市計画法第 29 条に該当し、区域面積が 500 ㎡以上のもの	□
	事業区域面積が 1,000 ㎡以上のもの	□
	中高層建築物の建設事業で、高さが 10mを超えるもの	□
	計画戸数が 10 戸以上の住宅（寮、寄宿舎等を含む）	□

※上記のいずれかに該当する場合は、昭島市宅地開発等指導要綱の対象となりますので、下記の内容を確認してください。

第４条	申請前に計画内容について近隣説明及び看板設置済	□
第５条	最低敷地面積…第一種・第二種低層住居専用地域：115 ㎡ その他：100 ㎡	□
第６条	テレビ電波障害の発生が予想される場合…テレビ電波障害の調査・対策済	□
	事業地区域と段差が生じる場合、擁壁を建てる場合…近隣権利者の承諾書	□
	騒音や振動の発生を伴う工事を行う場合…近隣住民への周知済	□
	通学路及び通学区域の交通安全対策について検討済	□
第７条	環境への配慮のための措置について検討済 ※事業区域面積 10,000 ㎡以上、戸数 100 戸以上…環境課と要協議	□
第８条	埋蔵文化財が予想される場合…担当課と協議済	□
第９条	道路の構造、管理・帰属、占用等について管理課と協議済	□
第 10 条	照明施設及び交通安全施設等について検討済	□
第 12 条	自動車駐車場…集合住宅建設事業は必要台数以上確保 ※高齢者施設等については緩和あり（細則第 16 条）	□
	自転車置場…集合住宅建設事業は戸数分以上を確保（屋根付き） ※高齢者施設等については緩和措置あり（細則第 17 条）	□
第 13 条	公園整備について（事業区域が 3,000 ㎡以上） 開発行為・集合住宅建設事業…事業区域面積の６％確保 その他の事業…事業区域面積の３％確保	□
	緑化について（事業区域面積が 1,000 ㎡以上）…多摩環境事務所と要協議	□
第 14 条	上水道について水道部工務課と協議済	□
第 15 条	汚水排水について下水道課と協議済 雨水排水について下水道課と協議済	□
第 16 条	防災行政無線について、中高層建築事業の場合は必要に応じて対策	□
第 17 条	消防水利について（30 戸以上の集合住宅又は事業地面積が 3,000 ㎡以上） …消防水利の設置について防災課及び昭島消防署と要協議	□
第 19 条	一般廃棄物の収集処理計画について清掃センターと協議済	□
第 20 条	集会所について（計画戸数が 100 戸以上）…地域開発課と要協議	□
第 21 条	防災備蓄倉庫について（計画戸数が 100 戸以上）…設置の検討済	□

７．回答書の書き方等について

（１）第１（一般的事項）

熟読して了承した場合は、下記のとおり回答してください。

協議事項　第１（一般的事項）１～８について、遵守します。

（２）第２（特定事項）

①　各担当課と協議する事項がない場合

⇒協議事項を複写し、文末を「します。」に書き換える。

記入例：「乙は、公害関係について、次のとおり措置すること。」

↓

「乙は、公害関係について、次のとおり措置**します。**」

②　各担当課と協議する事項がある場合

⇒各担当課と協議した結果を、具体的に記載する。

記入例：「雨水排水計画について、甲（都市整備部下水道課）と協議すること。」

↓

「雨水排水計画について、甲（都市整備部下水道課）と**協議した結果、計画（図面№５’）どおり施工します。**」

※「別途甲と協議すること。」とある場合は、回答書提出時点での協議結果は求めません。その場合は「**別途甲と協議します。**」と書き換えてください。

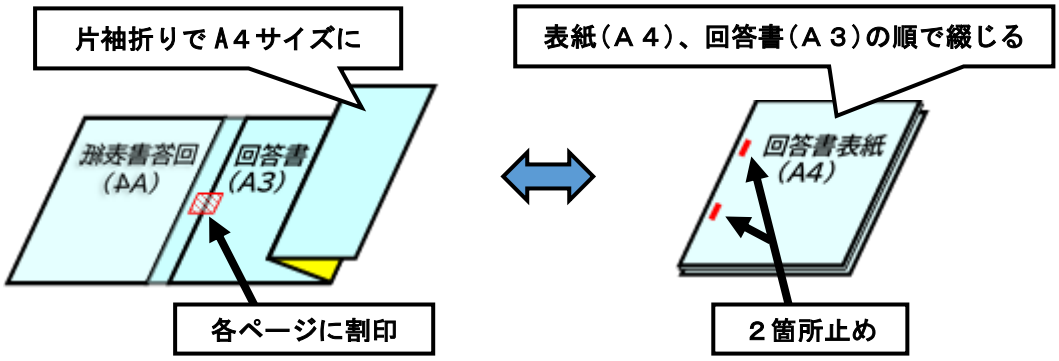
※回答書及び変更図面については、各担当課と十分協議・調整し、協議事項を残さない形で地域開発課に提出してください。

（３）押印について

印鑑は、すべて事業主の実印を使用してください。

①　回答書表紙「事業計画の協議について（回答）」に押印

②　各ページに割印（※下図参照）



（４）提出書類

回答書	１部	回答書表紙及び回答書をＡ４サイズに綴じたもの。（上図参照） 表紙の添付図面欄は、変更・追加図面№を記入。

※以下は、回答書に綴じずに提出

変更・追加図面	４部	変更図面…変更後の図面番号はダッシュを追加（例：№５′） 追加図面…申請時の図面番号の続き番号（ダッシュ不要）
公共施設の管理・ 帰属に関する事項	１部	変更がなくとも提出

８．工事着手届

（１）工事着手届の提出先

工事を着手した場合は、速やかに工事着手届を地域開発課へ提出してください。

※工事着手（完了）届は、同意・協議書交付時にお渡しいたします。

（２）添付図書

□工事工程表…予定を青で表示（完了届の際に実績を赤で表示するため）

□建築確認済証のかがみの写し（建築事業の場合）

９．事業計画の一部変更について

同意・協議書の交付後に、事業区域面積の増減や接道関係、建築物や設備等の変更があった場合は、「事業計画の一部変更届」を提出してください。

（１）提出書類

事業計画の一部変更届	１部	添付図面欄は、変更・追加図面№を記入。
変更・追加図面	（注）	回答書提出の際の図面№にダッシュを追加 （№６ ⇒ №６′ 、№８′ ⇒ №８′′　など）
公共施設の管理・帰属に関する事項	１部	変更がなくとも提出

（注）事業の内容によって変わりますので、地域開発課へお問い合わせください。

（２）軽微な変更について

施工管理上の施工誤差や測量誤差などの「軽微な変更」については、一部変更届の提出は不要ですが、必ず事前に地域開発課へ相談してください。

なお、「公共施設の管理・帰属に関する事項」が変更になるものについては、原則、一部変更届が必要となります。

※事業主が変更となった場合（代表者変更を含む）も手続きが必要となりますので、地域開発課へお問い合わせください。

10．工事完了届

（１）工事完了届の提出先

工事が完了した場合は、速やかに工事完了届を地域開発課へ提出してください。

※工事完了（着手）届は、同意・協議書交付時にお渡しする着手届と同一様式ですので、コピーしてお使いください。

（２）添付図書

□工事工程表…予定を青、実績を赤で表示

□竣　工　図…土地利用計画図（竣工図）２部

11. 完了検査

（１）完了検査実施日について

検査希望日の２週間程度前には、地域開発課へ日程調整を依頼してください。

（２）竣工図等の提出について

上下水道の竣工図及び境界確定図については、検査の５日前までに各担当課へ提出してください。

① 上水道竣工図 ⇒ 水道工事店から水道部工務課へ

② 下水道竣工図 ⇒ 雨水排水・汚水排水・排水設備（建物がある場合）の竣工図を下水道課へ

③ 境界確定図 ⇒ 道路用地を市に帰属する場合、事前チェック用として管理課へ

（３）検査当日について

① 検査には、造成及び給水・排水の施工業者も立会うように手配してください。

② 建築事業の場合は、建物内部を確認する必要がありますので、鍵を用意してください。
また、受水槽を設置した場合も同様に鍵を用意してください。

（４）中間検査について

道路、雨水施設、汚水施設ついては中間検査、必要に応じて管理課及び下水道課と調整してください。

（５）消防水利について

内部検査（１回目）、満水検査（２回目）、減水検査（３回目・満水検査から最低 10 日後とすること）を受ける必要があります。詳しくは防災課及び東京消防庁（昭島消防署）と協議してください。

12. 土地の帰属手続きについて

新設道路や道路後退部、公園用地などの土地帰属がある場合は、手続きが必要となります。

提出書類

登記事項証明書	１部	分筆登記後のもの 抵当権等の設定がある場合は、抹消後のもの 道路用地の場合は地目が公衆用道路になっていること
登記承諾書	１部	登録印押印（日付未記入、捨印）
登記原因証明情報	１部	
印鑑証明書	１部	完了検査日の３か月以内に発行されたもの
代表者事項証明書	１部	法人の場合は必要 完了検査日の３か月以内に発行されたもの
案内図	３部	
公図写し	３部	分筆登記後のもの
地積測量図	３部	縮尺＝1/250 分筆部分のもの

※土地（道路敷地）の寄付については、財産寄付申込書に上記提出書類を添付してください。

13. 施設の引渡しについて

完了検査の指摘事項の是正後に、手続きをしてください。
なお、土地の帰属がある場合は、土地所有権移転登記が完了した後に手続きをしてください。
（土地所有権移転登記は市が行うので、完了したらご連絡いたします。）

提出書類

施設名称	書類名称	備 考	図面の種別	部数
道路施設	案内図	・縮尺＝1/10000 ・所在地（代表地番）の記入	複写図	3
	公図写し	分筆登記後のもので道路形態が連続しているもの	複写図	3
	道路境界確定図	・縮尺＝1/250 ・工事完了後の境界図に座標値が記入されているもの ※なお、印鑑は実印でなくて可。 ただし隣接地主だけでなく、当該事業地土地所有者も押印してください。	原本 複写図	1 1
	土地境界に係る筆界確認書	・近隣土地所有者にあっては民民の筆界確認書の写しでも可 ・事業主は申請時の印鑑による押印 ・提出は管理課境界係へ		1
	隣接敷地の登記事項証明書	・土地境界にかかる筆界確認書と合わせて、管理課境界係へ提出		
	施設平面図	・縮尺＝1/250 ・工事完了後の現況図で歩車道別、集水桝、ガードパイプ等の記入図	複写図	2
	施設構造図	・縮尺＝1/10～1/50 ・施設平面図に記入されている施設の構造 （既製品についてはカタログも可）	複写図	2
公園施設等	案内図	・縮尺＝1/10000 ・所在地（代表地番）の記入 ・最寄駅又は公共施設からのもの	複写図	3
	施設平面図	・縮尺＝1/250 ・工事完了後の現況図 （原則として植栽関係は除く）	複写図	3
	施設調書	・調書として作成した場合 ・都市公園法施行令第４条の規定に基づくもの ・施設平面図の余白に一覧表にして記入も可	複写図	3
	施設構造図	・縮尺 1/10～1/50 ・施設平面図に記入されている施設の構造 ・既製品についてはカタログも可	複写図	3
	設備平面図	・縮尺 1/250 ・工事完了後の上・下水道、電気、ガス等の配管及び配線図	複写図	3

	植栽平面図	・縮尺＝1/250 ・平面図に植栽の位置を記入したもの	複写図	3
	樹木調書	・調書として作成した場合 ・樹木の種類、幹まわり、高さ、数量を記載したもの ・植栽平面図の余白に一覧表にして記入も可	複写図	3
下水道施設	案内図	・縮尺＝1/10000 ・所在地（代表地番）の記入	複写図	2
	施設平面図	・縮尺＝1/250 ・工事完了後の汚水、雨水管、人孔、桝等の位置の記入	複写図	2
	施設構造図	縮尺は設計時点のものでも可	複写図	2
	縦断図	縮尺　縦＝1/100　横＝1/500	複写図	2
消防水利	案内図	・縮尺＝1/10000 ・所在地（代表地番）の記入 ・最寄駅又は公共施設からのもの	複写図	2
	公図写		複写図	2
	配置図	縮尺＝1/250	複写図	2
	施設構造図	・縮尺 1/10～1/50 ・平面図、立面図、断面図	複写図	2
その他 街路灯など	案内図	・縮尺＝1/10000 ・所在地（代表地番）の記入	複写図	2
	施設平面図	・縮尺＝1/250 ・工事完了後の現況図で街路灯等の記入図	複写図	2
	施設構造図	縮尺は設計時点のものでも可	複写図	2