

あきる野市宅地開発等指導要綱

あきる野市

目 次

あきる野市宅地開発等指導要綱

最終改正 令和6年4月1日

第1章 総 則

第1条	目 的	1
第2条	適用範囲	1
第3条	事前協議等	1
第4条	協議締結	1
第5条	地位の承継	1
第6条	都市計画事業等への協力	1
第7条	住民等への周知義務	2
第8条	環境保全対策	2
第9条	河川への配慮	2
第10条	障害者等への配慮	2
第11条	都市景観への配慮	2
第12条	被害の補償	2

第2章 開発行為

第13条	一宅地当たりの面積	2
第14条	道 路 等	2
第15条	公園及び緑地等	3
第16条	給水施設	3
第17条	排水施設	3
第18条	消防水利施設	3
第19条	集会施設	3
第20条	文化財の保存	3
第21条	廃棄物の処理等	3
第22条	保安施設	3
第23条	駐車施設	3

第3章 中高層建築物等

第24条	紛争の予防と調整	4
第25条	テレビ電波障害対策	4
第26条	ワンルームに関する措置	4
第27条	準用規定	4

第4章 補 則

第28条	大規模事業の取扱	4
第29条	適用の除外	4
第30条	公的機関の事業の特例	4
第31条	優先措置	4
第32条	総合窓口	4
第33条	その他	4

第 1 章 総 則

(目的)

第 1 条 この要綱は、あきる野市（以下「市」という。）における宅地開発等の秩序ある整備を促進するため、中高層建築物の建設、一定規模以上の開発事業等を対象とし、市がその事業者に対し、必要な指導及び協力要請を行うことにより、生活環境の向上と公共、公益施設等との調和を図り、もって住みよいまちづくりの実現に寄与することを目的とする。

(適用範囲)

第 2 条 この要綱は、次の各号に掲げる事業に適用する。

- (1) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 4 条第 1 2 項の規定に基づく開発行為（以下「開発行為」という。）で、その規模が 500 平方メートル以上のもの
 - (2) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 1 号及び第 2 号に規定する建築物で高さが 10 メートルを超える建築物（第 1 種低層住居専用地域及び第 2 種低層住居専用地域にあつては軒の高さが 7 メートルを超える建築物）又は地上 3 階以上の建築物（以下「中高層建築物」という。）
 - (3) 東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）第 9 条に規定する建築物で敷地面積が 1,000 平方メートル以上のもの
 - (4) 計画戸数が 10 戸以上の集合住宅（店舗、事務所等併用住宅を含む。）
- 2 前項の規定は、同一事業主が一定区域内において、3 年以内に連続して事業を行い、同項各号に達した場合は適用するものとする。

(事前協議等)

第 3 条 前条に規定する事業を施行しようとする者（以下「事業主」という。）は、法令に定める手続を行う前に、あきる野市宅地開発等指導要綱施行細則（以下「細則」という。）に定める基準により事業内容その他必要事項について審査を受け、市長と協議するものとする。

(協議締結)

第 4 条 市長は、前条の規定に基づき協議した結果について、事業主と協議書を締結するものとする。

(地位の承継)

第 5 条 事前協議後に当該事業を承継しようとする者、その地位を承継する旨、速やかに届け出るものとする。

(都市計画事業等への協力)

第 6 条 事業主は、第 2 条に掲げる事業をする土地の区域（以下「事業区域」という。）内に都市計画決定されている都市施設又は公共施設等の計画がある場合は、これらの計画に全面的に協力するものとする。

(住民等への周知義務)

第7条 事業主は、事業区域内に、細則に定める標識を設置し、計画内容を周知するほか、必要に応じ説明会等を行い、紛争等が生じないように努めるとともに、万一紛争等が生じた場合は誠意を持って解決に努めるものとする。

(環境保全対策)

第8条 事業主は、工事施行に際し、騒音、振動、交通安全、防災対策等について、付近住民に迷惑を及ぼさないよう配慮するものとする。

(河川への配慮)

第9条 事業主は、事業の計画や工事の施行に当たっては、河川の水質や魚類等の生息に充分配慮し、良好な河川環境の保全に努めるものとする。

(障害者等への配慮)

第10条 事業主は、事業を計画するに当たっては、身体障害者、病弱者、高齢者その他身体の不自由な人が、安全かつ容易に利用できるよう配慮するものとする。

(都市景観への配慮)

第11条 事業主は、事業を計画するにあたっては、周辺の環境や景観等に配慮し、良好な都市景観の形成に資するよう努めるものとする。

(被害の補償)

第12条 事業主は、事業により事業区域周辺に影響を及ぼすおそれがあるものについては、事前に関係者の理解を求めるとともに、損害を与えたときは事業主の責任において、補償等の措置を速やかに行い、再度発生しないよう措置するものとする。

第2章 開発行為

(一宅地当たりの面積)

第13条 事業主は、開発行為を行う場合は、細則に定める基準に基づく一宅地の面積を確保するものとする。

(道路等)

第14条 事業区域内道路については、事業主は、市長が指示する位置及び線形並びに細則に定める基準により設置するものとし、市長が必要と認める場合は、当該用地及び施設を市に無償譲渡するものとする。

2 事業主は、事業区域内道路を細則に定める基準による事業区域外道路に接続するものとする。

3 事業主は、事業区域外道路についても当該事業の内容により必要と認められる場合は、事業主の負担で整備するものとし、市長が必要と認める場合は、当該用地及び施設を市に無償譲渡するものとする。

4 事業主は、道路築造については次の各号に定めるところによる。

(1) 道路は、細則に定める基準により、舗装するものとする。

(2) 道路の隅切りは、細則に定める基準によるものとする。

(3) 路面排水施設は、排水路の敷設状況に応じてL型又はLU型側溝とするものとする。

(4) 前3号に掲げるもののほか道路築造に関する技術的基準は、道路構造令(昭和45年政令第320号)に準拠することとし、築造後、市に移管するものについては、その他市の基準に適合するよう整備するものとする。

(公園及び緑地等)

第15条 事業主は、事業区域面積が3,000平方メートル以上の事業にあつては、事業区域面積の3パーセント以上の公園を確保し、細則に定める基準により整備するとともに、当該用地及び施設を市に無償譲渡するものとする。

2 事業主は、前項の規定にかかわらず事業区域内に、細則に定める基準に基づき緑地を確保するものとし、市長が必要と認める場合は、当該用地を市に無償譲渡するものとする。

(給水施設)

第16条 事業主は、水道法(昭和32年法律第177号)、東京都給水条例(昭和33年東京都条例第41号)その他の規定に基づき給水施設を整備するものとする。

(排水施設)

第17条 事業主は、細則に定める基準により雨水・汚水排水施設を整備するものとする。

(消防水利施設)

第18条 事業主は、消防法(昭和23年法律第186号)の規定に基づき細則に定める基準により消防水利施設を整備するものとする。

(集会施設)

第19条 事業主は、市長が必要と認めた場合は、事業区域内に、細則に定める基準により集会施設を設置するものとする。

(文化財の保存)

第20条 事業区域内に文化財の埋蔵が予想される場合は、事前に関係機関の指導を受けるとともに、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、現状を変更することなく市長と協議するものとする。なお、発掘調査費等については、事業主の負担とするものとする。

(廃棄物の処理等)

第21条 事業主は、細則に定める基準により廃棄物の保管場所及び保管設備を設置するとともに、あきる野市廃棄物の処理及び再利用の促進に関する条例(平成7年あきる野市条例第94号)を遵守するものとする。

(保安施設)

第22条 事業主は、事業区域内の道路及び関連する道路に道路照明等の保安施設を細則に定める基準により事業主の負担で設置するものとする。

(駐車施設)

第23条 事業主は、細則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するものとする。

第3章 中高層建築物等

(紛争の予防と調整)

第24条 事業主は、中高層建築物を建築する場合において、近隣住民との間に紛争が生じた場合には、東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和53年東京都条例第64号）に従うとともに、自主的に解決するよう努めるものとする。

(テレビ電波障害対策)

第25条 事業主は、中高層建築物その他の建設事業により付近住民等へのテレビ電波等の受信障害の発生が予想される場合には、事前に調査を行い、その対策について配慮するとともに、万一障害が発生した場合は事業主の責任において必要な措置を講じるものとする。

(ワンルームに関する措置)

第26条 事業主は、主たる居室が1つからなる住戸（以下「ワンルーム」という。）又はワンルームを含む集合住宅を建築する場合には、別に定めるところにより必要な措置を講じるものとする。

(準用規定)

第27条 前章の規定のうち、第13条以外の規定は、開発行為以外の事業に準用する。

第4章 補 則

(大規模事業の取扱)

第28条 事業区域面積が3ヘクタール以上の大規模な事業については、この要綱に定めるもののほか、事業の内容等により市長が必要と認める事項について、別に協議し定めるものとする。

(適用の除外)

第29条 個人が自己の居住の用に供する目的で行う住宅又は兼用住宅の建設については、この要綱は適用しない。

(公的機関の事業の特例)

第30条 事業主が、国、地方公共団体、公社、公団その他の公的機関である場合は、この要綱の適用について、別途市長と協議するものとする。

(優先措置)

第31条 事業主は、事業主が建設した宅地等について、市長が市民等に対する優先分譲又は優先入居を要請したときは、その措置について特段の配慮をするものとする。

(総合窓口)

第32条 この要綱についての総合窓口は、都市整備部住宅政策課とする。

(その他)

第33条 事業主は、この要綱に定めのない事項であっても、市長が特に必要と認める事項については、その都度協議に応じなければならない。

附 則

この要綱施行の日の前日までに、合併前の秋川市宅地開発指導要綱（平成5年秋川市通達第52号）又は五日市町宅地開発等指導要綱（平成5年五日市町告示第15号）の規定によりなされた協議、手続その他の行為は、それぞれこの要綱の相当規定によりなされたものとみなす。