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　　平成９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３４条　委　　任……５

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１２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っては軒の高さが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っては、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　第２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、都市整備部都市計画課とする。

（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。

（委任）
第３４条　この要綱に定めるもののほか、この要綱の実施のため必要な事項は、細則で定めるところによる。

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。