

平成 13 年 2 月 16 日 設定

東村山市宅地開発及び建築物の建築に関する指導要綱施行細則

東村山市宅地開発等指導要綱施行細則（昭和 48 年 12 月 27 日 設定）の全部を改正する。

第 1 章 総則

第 1 目的

この細則は、東村山市宅地開発及び建築物の建築に関する指導要綱（平成 13 年 東村山市訓令第 2 号。以下「要綱」という。）の施行について必要な事項を定めることを目的とする。

第 2 章 宅地開発

第 2 宅地開発区域の取扱い

- 1 宅地開発区域には、生産緑地法（昭和 49 年 法律第 68 号）第 2 条第 3 号の生産緑地を含むことができない。ただし、次に掲げる土地については、この限りでない。
 - (1) 生産緑地法第 8 条第 1 項ただし書に規定する行為に係る土地
 - (2) 生産緑地法第 12 条第 1 項の規定による生産緑地を買い取らない旨の通知を行った土地
- 2 前項に定めるもののほか、宅地開発区域の取扱いについては、市は要綱第 29 条の調整会（以下単に「調整会」という。）において東京都と協議するものとする。

第 3 宅地開発に係る公共施設等の整備基準等

1 道路

- (1) 宅地開発区域内の計画道路幅員は、調整会の協議を経た後、法令及び「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（平成 12 年 4 月 東京都都市計画局 設定。以下「都審査基準」という。）の定めに基づき指導内容を決定する。

- (2) 既存道路の拡幅幅員は、市道整備計画により整備し、道路整備後に市に無償譲渡するものとする。ただし、市道整備計画がない公道で、6.0m未満の道路については、原則として道路中心から3.0mまでセットバックするものとし、また、その公道の一方が水路又は鉄道敷の場合は、水路等の境界から公道側に6.0mまで後退するものとする。
- (3) 要綱第12条第2項の細則で定める基準は、標準構造図（別図1-1～6）のとおりとする。

2 雨水浸透施設

要綱第15条第2項の雨水浸透施設は、都審査基準の定めるところにより設置するものとする。

3 消防水利

消防水利の設置については、要綱第16条第1項の規定によるもののほか、次の各号に定める基準により防火用貯水槽を設置するものとする。

- (1) 宅地開発面積が3,000㎡以上6,000㎡未満の場合は震災対策用として容量40t以上の防火用貯水槽を1基設置するものとし、宅地開発面積が6,000㎡以上の場合について市は東村山消防署と別途協議し、防火用貯水槽の容量等を決定するものとする。
- (2) 防火用貯水槽は原則として公園内に設置するものとし、その構造等については東京消防庁防火水槽新設工事に関する基準(平成9年3月東京消防庁設定)のとおりとする。
- (3) 防火用貯水槽は、原則として(財)日本消防設備安全センター指定の認定品を使用するものとする。

4 交通安全施設

要綱第18条第2項の規定による交通安全施設の整備は、次の各号に定めるところにより行うものとする。

- (1) 街路灯は、200ワット以上の水銀灯（別図3-1）を標準とし、35mごとに1基設置すること。
- (2) 防犯灯は、19ワットのLED灯（別図3-1）を標準とし、電柱に共架設置すること。

ただし、市との協議により、20ワット×2灯式の蛍光灯（別図3-1）

を使用することができる。

- (3) その他の交通安全施設については、宅地開発区域及び周辺の状況により関係所管と協議のうえ、区画線、歩道、防護柵、交通反射鏡（別図3-2）及び道路標識等を設けること。

5 公園・緑地

要綱第21条第2項の細則で定める公園施設の基準は公園施設整備基準（別表第2）によるものとし、緑地については次の各号に定めるところにより整備するものとする。

- (1) 緑地整備については、担当所管と協議により緑地整備を行うこと。また、1,000㎡以上の事業にあっては、東京都環境局と協議すること。
- (2) 丘陵地における適正開発のための指導指針（平成3年8月東京都環境保全局長決定。以下「緑のフィンガープラン」という。）の適用対象地域（狭山丘陵）における宅地開発については、これを遵守すること。
- (3) 前2号のほか、敷地の周囲についても緑化に努めること。

6 通学路の確保

学校児童の安全の確保を図るため、その通学時間帯等については市の指定する学校と協議するものとする。

第3章 建築物の建築

第4 事業区域の範囲

要綱第2条第3号の細則に定める土地は、次に掲げる土地とする。

- (1) 後退道路用地、拡張水路用地、緑地等
- (2) 当該建築物の機能と一体化に維持し、効用を果たす駐車場の用に供する土地
- (3) 建築物の敷地と隣接地の土地所有者が同一の場合は、当該隣接地に建築物があるときには当該建築物が建築基準法（昭和25年法律第201号）その他の規定に違反しない限度において、土地の利用形態等を勘案し、建築物の敷地と一体的に維持効用を果たすと認められる当該隣接地
- (4) 用途上不可分の関係にある一団の土地及び総合的設計（建築基準法第86条の総合的設計をいう。）による一団の土地

第5 建築物の建築に係る公共施設等の整備基準等

1 道路

- (1) 既存道路の拡幅幅員は、市道整備計画により整備し、道路整備後に市に無償譲渡するものとする。ただし、市道整備計画がない公道で、6.0 m未満の道路については、原則として道路中心から3.0 mまでセットバックするものとし、また、その公道の一方が水路又は鉄道敷の場合は、水路等の境界から公道側に6.0 mまで後退するものとする。
- (2) 要綱第12条第2項の細則で定める基準は、標準構造図（別図1-1～6）のとおりとする。

2 雨水浸透施設

要綱第15条第2項の雨水浸透施設は、新河岸川流域整備計画（昭和57年8月建設省策定）の整備基準により雨水浸透施設を設置するものとする。

3 消防水利

要綱第16条第2項の細則で定める基準は、次のとおりとする。

- (1) 建築物の延べ面積が3,000 m²以上6,000 m²未満の場合は震災対策用として容量40 t以上の防火用貯水槽を1基設置するものとし、建築物の延べ面積が6,000 m²以上の場合については市は東村山消防署と別途協議し、防火用貯水槽の容量等を決定するものとする。
- (2) 防火用貯水槽の構造等については、東京消防庁防火水槽新設工事に関する基準のとおりとし、その設置位置については市と協議するものとする。
- (3) 防火用貯水槽は、原則として（財）日本消防設備安全センター指定の認定品を使用するものとする。

4 清掃施設

要綱第17条第3項の細則で定める基準は、次のとおりとする。

- (1) ごみ集積所は、収集車が直接収集できるよう公道等に接し、他の施設等に支障なく転回又は通過できる場所に設けること。
- (2) ごみ集積所の基準面積は1戸につき0.15 m²以上とし、最低面積は1.0 m²以上とすること。
- (3) ごみ集積所の構造は、標準構造図（別図2）のとおりとする。

5 交通安全施設

要綱第18条第2項の規定による交通安全施設の整備は、敷地及び周辺の状態により関係所管と協議のうえ、街路灯及び防犯灯(別図3-1)、区画線、防護柵、交通反射鏡(別図3-2)並びに道路標識等を設けるものとする。

6 緑地

要綱第22条の緑地については、次の各号に定めるところにより整備するものとする。

- (1) 緑地整備については、担当所管と協議により緑地整備を行うこと。また、1,000㎡以上の事業にあつては、東京都環境局と協議すること。
- (2) 緑のフィンガープランの適用対象地域(狭山丘陵)における建築物の建築については、これを遵守すること。
- (3) 前2号のほか、敷地の周囲についても緑化に努めること。

7 集会施設

要綱第26条の細則で定める基準は、次の表左欄に掲げる戸数の区分に応じ、同表右欄に定める面積の集会施設を設けるものとする。

区 分	集会室面積
100戸～299戸	100㎡以上
300戸～499戸	150㎡以上
500戸～699戸	200㎡以上
700戸～899戸	250㎡以上
900戸以上	300㎡以上

第4章 公共施設等の管理及び帰属

第6 公共施設等の管理及び帰属

公共施設等の管理及び帰属については、公共施設等の種類に応じて、公共施設の管理及び帰属に関する基準(別表1)に定めるところによる。

第5章 事務手続

第7 事前協議に係る事項

1 事前協議

事業主は、要綱第28条及び第34条の事前協議を行うときは、相談カー

ド（第1号様式）に必要書類を添付し、市に提出するものとする。この場合において、この要綱に関する手続が事業主の依頼に基づくものであるときは、当該依頼者の委任状を添付するものとする。

2 各課協議

前項の事前協議が終了した事業主は、市の現場確認及び調整会を経た後に、事業計画書（第2号様式）及び各課協議報告書（第3号様式）により関係所管と協議を行うものとする。

3 審査願

前項の各課協議を終了した事業主は、宅地開発事業計画審査願（第4号様式の1）又は建築物の建築事業計画審査願（第4号様式の2）に関係図書（事業計画書及び各課協議書を含む。）を添付し、市に提出するものとする。

4 開発行為等審査会

市は、前項の審査願の提出があったときは、開発行為等審査会において審査し、その結果を事業計画審査結果通知書（第5号様式）により事業主に通知するものとする。

第8 協定の締結に係る事項

1 事業計画協定申請等

事業主は、市と協定を締結しようとするときは、宅地開発事業計画協定及び開発行為に伴う同意申請書（第6号様式の1）又は建築物事業計画協定申請書（第6号様式の2）を提出するものとする。

2 協定の締結

要綱第32条又は第36条による協定の締結は、宅地開発事業計画協定及び開発行為に伴う同意申請書又は建築物事業計画協定申請書が開発行為等審査会の審査結果に適合すると認めるときに行うものとする。

3 協定の締結に際し交付する書面

前項の協定の際には、第3第3項第1号及び第5第3項第1号の協議に基づく消防水利確認書（第7号様式）を事業主に交付するとともに、宅地開発に係る場合にあつては別に法第32条の同意並びに協議書（第8号様式）を事業主に交付するものとする。

第9 その他

1 公共施設整備協力金

- (1) 要綱第10条第3項に規定する公共施設整備協力金（以下「協力金」という。）の額は、（計画区画数又は計画戸数－50戸）×20万円で算出した額とする。
- (2) 協力金は、協定の締結の際に納付書により納入するものとする。

2 事業計画の変更・取下げの届出

事業主は、事業計画の変更又は取下げをする場合は、事業計画変更・取下げ届出（第9号様式）を提出するものとする。

3 地位の承継

事業主は、協定を締結した後に、売買又は相続等により当該事業を他の者に承継しようとする場合は、地位の承継届（第10号様式）を提出するものとする。

4 着手届

- (1) 事業主は、工事着手したときは、速やかに工事着手届（第11号様式）を提出するものとする。
- (2) 事業主は、事業計画の概要等について近隣住民等の説明に努めるものとし、前号の工事着手届を提出する際にその結果を報告書にまとめ、提出するものとする。

5 事業完了届

事業主は、宅地開発事業又は建築物の建築工事が完了したときは、法第36条に基づく検査前又は建築基準法第7条及び第7条の2に基づく検査前に、工事完了届（第12号様式）を提出し、市の現場確認を受けるものとする。

6 公共施設等の引継ぎ等

事業主は、公共施設等で市に譲渡するものがあるときは、寄附採納願（第13号様式）及び寄附物件調書（第14号様式）を前項の事業完了届と併せて提出するものとする。

第10 適用

この細則は、平成13年4月1日以後に行う事前協議に係る宅地開発事業及び建築物の建築事業から適用する。

附 則(平成13年3月30日)

この細則は、平成13年4月1日から施行する。

附 則(平成14年8月16日)

この細則は、平成14年8月16日から施行する。

附 則(平成16年3月31日)

この細則は、平成16年4月1日から施行する。

附 則(平成17年2月21日)

この細則は、平成17年3月1日から施行する。

附 則(平成17年12月26日)

この細則は、平成18年1月1日から施行する。

附 則(平成20年3月31日)

(施行期日)

1 この細則は、平成20年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この細則による改正後の東村山市宅地開発及び建築物の建築に関する指導要綱施行細則の規定は、この細則の施行の日以後に行う事前協議に係る宅地開発及び建築物の建築事業から適用し、同日前に行われた事前協議に係る宅地開発事業及び建築物の建築事業については、なお従前の例による。

附 則(平成22年4月5日)

(施行期日)

1 この細則は、平成22年4月5日から施行する。

(経過措置)

2 この細則による改正後の東村山市宅地開発及び建築物の建築に関する指導要綱施行細則の規定は、この細則の施行の日以後に行う事前協議に係る宅地開発及び建築物の建築事業から適用し、同日前に行われた事前協議に係る宅地開発事業及び建築物の建築事業については、なお従前の例による。

附 則(平成24年3月30日)

(施行期日)

1 この細則は、平成24年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この細則による改正後の東村山市宅地開発及び建築物の建築に関する指導

要綱施行細則の規定は、この細則の施行の日以後に行う事前協議に係る宅地開発及び建築物の建築事業から適用し、同日前に行われた事前協議に係る宅地開発事業及び建築物の建築事業については、なお従前の例による。

附 則(平成26年4月1日)

(施行期日)

- 1 この細則は、公布の日から施行し、この細則による改正後の東村山市宅地開発及び建築物の建築に関する指導要綱施行細則（以下「新細則」という。）の規定は、平成26年4月1日（以下「適用日」という。）から適用する。

(経過措置)

- 2 新細則の規定は、適用日以後に行う事前協議に係る宅地開発事業及び建築物の建築事業から適用し、同日前に行われた事前協議に係る宅地開発事業及び建築物の建築事業については、なお従前の例による。