

立川市宅地開発等まちづくり指導要綱
(2021年度版)

立 川 市

目 次

指導要綱の事務手続について	1
立川市宅地開発等まちづくり指導要綱	11
立川市宅地開発等まちづくり指導要綱細則	39
様 式 (関連ファイル「様式集」参照)	
別 表 (添付図書) (関連ファイル「提出図書について」参照)	
技術基準 (関連リンク参照)	
提出図書等について (関連ファイル「提出図書等について」参照)	
検査について (関連ファイル「検査について」参照)	

指導要綱の事務手続について

目 次

第1	要綱に基づく事務手続等について	5
	開発事業に係る協議事項問合せ先一覧表	6
第2	要綱の事務手続の概要	8

第1 要綱に基づく事務手続等について

1 事前協議について

要綱の手続は、法令等に定められた手続をする前に行ってください。

※ 要綱 第4条（事前協議）（19 ページ参照）

2 事前相談

開発事業の内容等により、関係する指導の担当課が異なりますので、開発指導の窓口で相談をして下さい。

要綱に規定する事務手続を行う前に別紙「開発事業に係る指導担当課協議事項一覧表」により、指導担当課と十分に協議を行ってください。

計画の策定にあたっては、要綱の内容を十分に把握してください。

※ 要綱 （11 ページ参照）

細則 （39 ページ参照）

3 要綱の事務手続等について

要綱の事務手続については、「要綱の事務手続の概要」を参照してください。

要綱の事務手続に関する提出図書は、「別表（添付図書）」を参照してください。

提出部数については、「提出図書等について」を参照してください。

※ 要綱 第5条（事務手続及び検査）（19 ページ参照）

細則 第2条～第18条（43 ページ参照）

様式 第1号様式～第21号様式

別表（添付図書）

提出図書等について

検査について

4 同一区域の2事業について

同一区域において、開発行為又は道路位置指定と共に要綱に該当する建築事業を行うときは、両事業について同時に協議を行い、事務手続を進めます。

検査は、原則として、開発行為又は道路位置指定と建築事業に関する検査を分けて行います。

※ 要綱 第5条（事務手続及び検査）（19 ページ参照）

細則 第20条（路盤及び下水道施設検査）（47 ページ参照）

第21条（完了検査）（47 ページ参照）

検査について

5 要綱の手続開始後の問合わせについて

要綱の手続が開始されると整理番号により書類の整理をしていますので、問合わせは、整理番号でお願いします。

開発事業に係る協議事項問合せ先一覧表

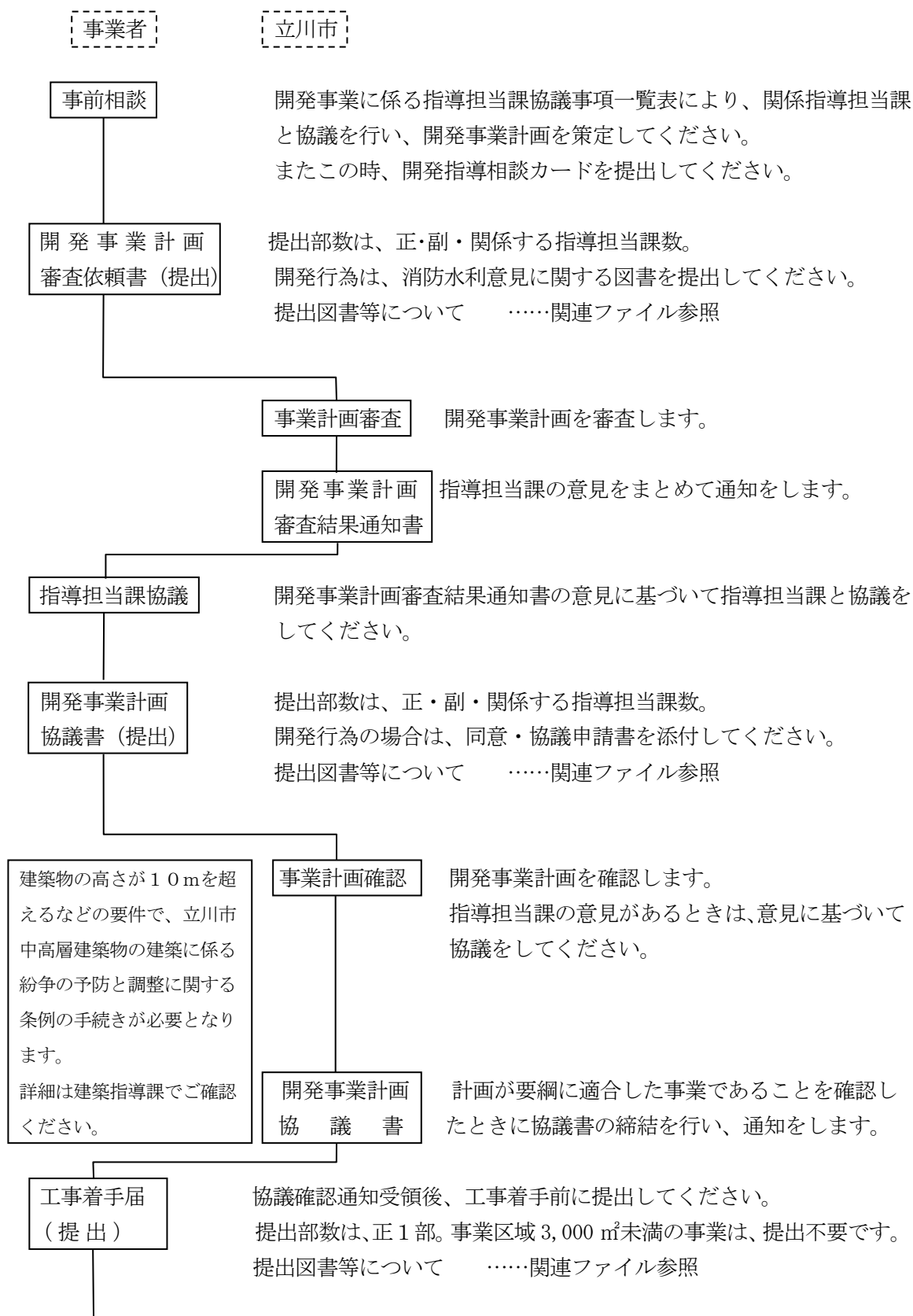
関係課数	課
提出書類数	正・副・指導担当課分 部 計 部

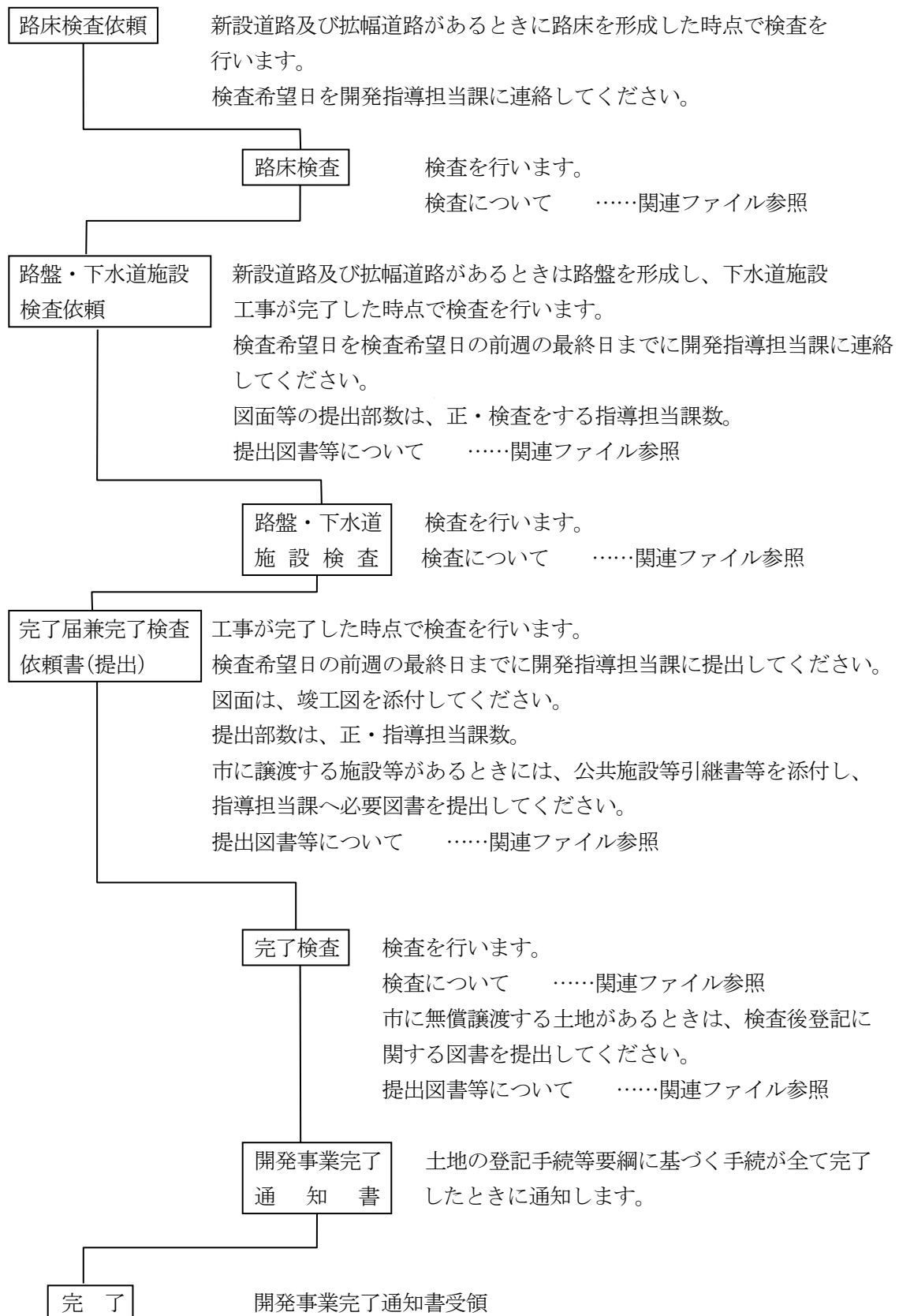
協議担当部課係			担当部門	内線
まちづくり部	都市計画課 ☆	開発指導係	開発指導要綱の手続きに関する事	2377
			駐車場の設置に関する事	
			総合治水対策に関する事	
		都市総務係	地区計画に関する事	2367
			生産緑地に関する事	
			景観条例に関する事	
			風致地区条例に関する事	
	交通対策課	自転車対策係	自転車駐車場設置に関する事	2285
基盤整備部	道路課	管理係	自費工事申請に関する事	2388
			道路管理、構造等に関する事	
		測量係	道路測量、境界画定に関する事	2392
	道路区域証明に関する事			
	水路敷境界画定に関する事			
		公園緑地課	緑化推進係	公園及び緑化地の整備に関する事
緑化推進・接道部緑化に関する事				
行政管理部	総務課 ☆	庶務係	行政区域に関する事	2594
市民生活部	防災課	地域防災係	防火水槽の設置・管理に関する事 防災行政無線に関する事	2532
	市民協働課 ☆	協働推進係	コミュニティーの形成に関する事	2627
福祉部	福祉総務課	調整係	東京都福祉のまちづくり条例に関する事	1492
保健医療部	高齢福祉課	業務係	サービス付き高齢者向け住宅の整備に関する事	1475
環境資源循環部	環境対策課 ☆	環境指導係	指定作業場の提出に関する事	2248
			土壌汚染対策に関する事	
	ごみ対策課	家庭ごみ減量係	ごみ処理計画に関する事	531-5517
			ごみ等集積所に関する事	
	下水道管理課	排水設備係	下水道施設の窓口	2212
維持係			下水道の接続に関する事	2204
下水道工務課	計画係	公共下水道計画に関する事	2223	

教育部	生涯学習推進センター ☆	文化財係	埋蔵文化財・遺跡調査に関する事	525-0860
	学務課	学務係	工事中の通学路の安全等に関する事	2516
産業文化スポーツ部	産業観光課	商工振興係	大規模小売店舗立地法に関する事	2643
		農地係	農地の転用に関する事	2654

- ※ 1 ☆が表示されている指導担当課は、提出書類数の指導担当課分に含めません。
- 2 要綱の手続とは別に書類がある場合は、直接指導担当課に提出してください。
- 3 給水施設については、東京都水道局（立川サービスステーション 立川市緑町6-7）の所管です。

第2 要綱の事務手続の概要





立川市宅地開発等まちづくり指導要綱

目 次

第1章 総則	17
第1節 通則	17
第1条 目的	17
第2条 用語の定義	17
第3条 適用範囲	18
第3条の2 準用	19
第4条 事前協議	19
第5条 事務手続及び検査	19
第6条 開発事業計画標識の設置	20
第7条 紛争の防止	21
第8条 危険防止対策	21
第2節 事業計画	21
第9条 基本計画	21
第9条の2 良好な景観形成への配慮	21
第10条 都市計画事業への協力	22
第11条 福祉環境整備等	22
第12条 総合治水対策	22
第13条 事業区域面積の算定	22
第14条 区画の制限	22
第15条 ワンルーム形式共同住宅に関する基準	23
第16条 電波障害	23
第2章 公共施設等	23
第1節 道路	23
第17条 都市計画道路	23
第18条 公道等の拡幅	23
第19条 公共施設等の移設	24
第20条 道路の整備	24
第21条 道路の隅切り	24
第2節 公園等	25
第22条 都市計画公園等	25
第23条 公園等の設置	25
第24条 緑化及び接道部緑化の推進	26

第3節	下水道施設	26
第25条	排水施設	26
第26条	雨水流出抑制施設	26
第4節	消防施設	26
第27条	消防水利	26
第28条	防火水槽の規格	27
第29条	消防水利標識の設置	28
第5節	水道施設	28
第30条	水道施設	28
第6節	交通安全施設	28
第31条	交通安全施設の整備	28
第7節	駐車場	28
第32条	駐車場の設置	28
第33条	自転車駐車場の設置	29
第34条	駐車場等に対する措置	30
第8節	清掃施設	30
第35条	ごみ処理計画	30
第36条	ごみ等集積所の設置	30
第37条	削除	
第9節	防災行政無線施設	31
第38条	防災行政無線障害の対策	31
第10節	その他の施設	31
第39条	電柱等の位置	31
第40条	埋設物の位置	31
第3章	開発指導審査会	31
第41条	審査会の設置	32
第4章	補則	32
第1節	事業の特例	32
第42条	特定開発事業の特例	32

第43条	公的機関の事業の特例	32
第44条	都市計画事業等の特例	32
	第2節 その他	32
第45条	公共施設の管理等	32
第46条	事業者等への協力要請及び公表	33
第47条	開発協議の締結	33
第48条	指導担当	33
第49条	地域コミュニティーの形成	33
第50条	委任	33
附 則		33
別表第1	(第32条関係)	35
別表第2	(第32条関係)	35
別表第3	(第33条関係)	36
別 図	(中心区域)	37

立川市宅地開発等まちづくり指導要綱

施行	平成	5年	10月	1日
一部改正	平成	8年	4月	1日
一部改正	平成	9年	4月	1日
一部改正	平成	14年	10月	1日
一部改正	平成	16年	4月	1日
一部改正	平成	20年	4月	1日
一部改正	平成	21年	4月	1日
一部改正	平成	24年	7月	1日
一部改正	平成	25年	4月	1日
一部改正	平成	26年	4月	1日
一部改正	平成	27年	7月	1日
一部改正	平成	28年	7月	1日
一部改正	平成	30年	4月	1日
一部改正	令和	元年	5月	1日
一部改正	令和	3年	4月	1日
一部改正	令和	6年	4月	1日

第1章 総則

第1節 通則

(目的)

第1条 この要綱は、開発等を行う事業者及び市民と市が協調し、環境にも配慮した住みよい快適なまちづくりを進めるため、公共施設等の整備について事業者及び市民に協力を要請して、緑化及び水循環の推進並びに安全かつ利便性のある生活空間を創出し、もって優良な生活環境の整備を図ることを目的とする。

※ 要綱 第9条(基本計画)(21ページ参照)

(平14・一部改正)

(用語の定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 開発事業 第3条第1項に規定する事業をいう。

※ 要綱 第3条(適用範囲)(18ページ参照)

(2) 事業区域 事業を施行する区域をいう。

※ 要綱 第13条(事業区域面積の算定)(22ページ参照)

(3) 延床面積 事業区域内の建築物の延べ床面積の合計をいう。

(4) 集合住宅 長屋、寄宿舎、寮、ワンルーム形式を含む共同住宅等をいう。

(5) ワンルーム形式共同住宅 居室が1K又は1DKの間取りで構成される共同住宅をいう。

(6) 事務所等 集合住宅以外の建築物をいう。

- (7) 店舗 小売業(飲食店業を除くものとし、物品加工修理業を含む。以下同じ。)を行うための用に供される建築物をいう。
- (8) 店舗面積 小売業を営むための店舗の用に供される床面積
- (9) 特定開発事業 事業区域の面積が 10,000 平方メートル以上、集合住宅が 150 戸以上又は延床面積が 10,000 平方メートル以上その他市長が周辺環境に重大な影響を及ぼすと認める場合のいずれかの開発事業をいう。

(平 14・平 24・令 3 一部改正)

※ 要綱 第 42 条(特定開発事業の特例) (32 ページ参照)

(適用範囲)

第 3 条 この要綱は、市内において行われる次の各号に掲げる事業に適用するものとする。

- (1) 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 29 条に基づく開発行為(以下「開発行為」という。)

※ 都市計画法第 4 条(定義)第 12 項(開発行為)

都市計画法第 29 条(開発行為の許可)

- (2) 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 42 条第 1 項第 5 号に掲げる道路の位置指定を受けるものの築造(以下「道路位置指定」という。)

※ 建築基準法第 42 条(道路の定義)第 1 項第 5 号

- (3) 建築基準法第 2 条第 1 号に掲げる建築物で次のいずれかに掲げるものに該当するもの(以下「建築事業」という。)。ただし、専ら自己の居住用に供する目的で行う建築事業は、除く。

ア 高さが 10 メートル(第 1 種低層住居専用地域においては、軒の高さが 7 メートルを超え又は地上階数が 3 以上のもの)を超え、かつ、建築敷地面積が 500 平方メートル以上のものの建築

イ 延床面積が 1,500 平方メートル以上の建築

ウ 事業区域の面積が 1,000 平方メートル以上の建築

エ 15 戸以上の集合住宅の建築

オ 店舗面積が 500 平方メートル(午後 11 時から午前 6 時までの時間に営業する店舗については 250 平方メートル)以上の建築

※ 建築基準法第 2 条(用語の定義)第 1 号(建築物)

要綱 第 2 条(用語の定義) (17 ページ参照)

要綱 第 13 条(事業区域面積の算定) (22 ページ参照)

- (4) その他市長が必要と認めた事業

2 同一事業者が、前項第 3 号に掲げる適用範囲の事業の完了から 3 年以内に隣接する区域で行う事業については、従前の事業と合わせてこの要綱を適用する。この場合において、同一事業者が適用範囲に該当しない建築事業の完了から 3 年以内に隣接する区域で新たな建築事業を行い、当該事業を従前の事業と合わせたときに適用範囲に該当することとなる場合も同様とする。

3 第 1 項第 3 号に掲げる適用範囲の事業の完了から 3 年以内に当該事業の区域に隣接する同

一所有者の土地を事業区域として行われる事業については、従前の事業と合わせてこの要綱を適用する。この場合において、適用範囲に該当しない建築事業の完了から3年以内に隣接する同一所有者の土地で新たな建築事業が行われ、当該事業を従前の事業と合わせたときに適用範囲に該当することとなる場合も同様とする。

(平8・平14・平24・令3一部改正)

※要綱 第5条(事務手続及び検査)(19ページ参照)

細則 第2条(審査依頼書の提出)(43ページ参照)

第11条(開発事業完了通知)(45ページ参照)

指導要綱の事務手続について(1ページ参照)

(準用)

第3条の2 事業者は、当該事業が前条第1項に該当しない場合であっても、この要綱の規定に準じて緑化地及び雨水流出抑制施設を設置し、環境の保全等に努めるものとする。

2 市民は、自己の住宅を建築する等の目的で土地の利用を図る場合や現住している住宅の敷地に空地がある場合など、あらゆる機会を通じて、緑化を推進し、地下水のかん養を図るため雨水浸透施設の設置等に努めるものとする。

(平14・追加)

(事前協議)

第4条 開発事業を施行しようとするもの(以下「事業者」という。)は、法令に定められた手続を行う前に公共施設、公益施設及びその他の施設(以下「公共施設等」という。)の設置及び整備について市長と協議するものとする。協議をした後において、計画を変更する場合も同様とする。

※ 都市計画法第29条(開発行為の許可)

建築基準法第6条(建築物の建築等に関する申請及び確認)

建築基準法第42条(道路の定義)第1項第5号

要綱 第5条(事務手続及び検査)(19ページ参照)

指導要綱の事務手続について(1ページ参照)

(事務手続及び検査)

第5条 事業者は、開発事業を行うときは、次の各号に掲げる事務手続により書類を提出し、整備した公共施設等の検査を受けるものとする。ただし、公共施設等の市への譲渡がない場合等で、市長が事務手続等を簡略にしても差し支えないと判断したときは、事務手続及び検査の一部を省略することができる。

(1) 提出書類

ア 開発事業計画審査依頼書

イ 開発事業計画協議書

ウ 工事着手届

エ 完了届兼完了検査依頼書

- オ その他必要とする書類
 - ※ 要綱 第4条（事前協議）（19 ページ参照）
 - 細則 第2条～第18条（43 ページ参照）
 - 様式 第1号様式～第21号様式
 - 別表（添付図書）
 - 指導要綱の事務手続について（1 ページ参照）
 - 提出図書等について

(2) 検査

- ア 路床検査
 - イ 路盤及び下水道施設等検査
 - ウ 完了検査
 - ※ 細則 第19条（路床検査）（47 ページ参照）
 - 第20条（路盤及び下水道施設等検査）（47 ページ参照）
 - 第21条（完了検査）（47 ページ参照）
- 検査について

2 事業者は、次の各号に掲げる書類を当該各号に定める期間に提出するものとし、その期間内に提出できないときは、理由書を提出しなければならない。

- (1) 開発事業計画協議書 開発事業計画審査結果通知書の通知日から3月以内
- (2) 工事着手届 開発事業計画協議書の通知日から6月以内
- (3) その他 事業の進捗状況に応じて速やかに提出すること。

(平27・一部改正)

- ※ 細則 第2条～第18条（43 ページ参照）
- 様式 第1号様式～第21号様式
- 別表（添付図書）
- 指導要綱の事務手続について（1 ページ参照）
- 提出図書等について

(開発事業計画標識の設置)

第6条 事業者は、この要綱の手続を行うと同時に立川市宅地開発等まちづくり指導要綱細則（以下「細則」という。）に規定する開発事業計画の標識（以下「標識」という。）を事業区域の見やすい場所に設置して、近隣関係者に事業の内容を周知しなければならない。

2 標識を設置した際には、その内容が判読できる写真を提出することとし、計画内容に変更が生じた場合にも速やかに標識を修正したうえで、同様の写真を提出するものとする。

(平14・19・一部改正)

- ※ 立川市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第5条（標識の設置等）
- 細則 第22条（開発事業計画標識）（48 ページ参照）
- 開発事業計画標識技術基準

(紛争の防止)

第7条 事業者は、開発事業により事業区域周辺の生活環境等に影響を及ぼすおそれがある場合には、あらかじめ細則で定める範囲の近隣住民及び関係者に対し説明会等を行い、開発事業に関する紛争が生じないように努めるものとする。ただし、現に紛争が生じている場合は、速やかに経過報告を行うとともに、紛争の解決に向けて十分な対応をしなければならない。

2 事業者は、前項に規定する説明会等を行ったときは、その内容を書面により市長に報告しなければならない。

(平14・平19・平24・一部改正)

※ 要綱 第8条 (危険防止対策) (21 ページ参照)

第15条 (ワンルーム形式共同住宅に関する基準) (23 ページ参照)

第16条 (電波障害) (23 ページ参照)

第34条 (駐車場等に対する措置) (30 ページ参照)

第35条～第36条 (ごみ処理・ごみ等集積所) (30 ページ参照)

細則 第18条 (紛争の報告) (46 ページ参照)

(危険防止対策)

第8条 事業者は、開発事業の施工については、造成及び建築工事による危険防止等安全対策を十分に講じなければならない。

※ 要綱 第7条 (紛争の防止) (21 ページ参照)

第2節 事業計画

(基本計画)

第9条 事業者は、開発事業計画の策定に当たっては、景観及び環境に配慮し、市のまちづくりに適した内容を基本理念として計画を策定するものとする。

※ 参照 立川市第4次長期総合計画

立川市第4次長期総合計画前期基本計画

立川市第3次住宅マスタープラン

立川市道路整備基本計画

立川市環境基本計画

立川市都市計画マスタープラン

立川市地域福祉総合計画

立川駅北口駅前地区地区計画、立川基地跡地関連地区地区計画

村山工場跡地地区地区計画、一番町五丁目地区地区計画

立川基地跡地昭島地区地区計画、西武立川駅南口地区地区計画

西国立駅西地区地区計画、立川駅北口西地区地区計画

立川市地区計画区域内建築物制限条例

要綱 第1条 (目的) (17 ページ参照)

(良好な景観形成への配慮)

第9条の2 事業者は、立川市景観計画に定める景観形成基準に基づき、良好な景観を形成する計画となるよう努めるものとする。

(平21・追加、平25・平27・一部改正)

※ 参照 立川市景観計画
立川市景観条例

(都市計画事業への協力)

第10条 事業者は、事業区域及び当該周辺区域に都市計画決定がされている都市施設及び市長が必要とする公共施設の計画がある場合は、当該都市計画等の早期実現に全面的に協力をしなければならない。

※ 要綱 第9条(基本計画)(21ページ参照)
第17条(都市計画道路)(23ページ参照)
第22条(都市計画公園)(25ページ参照)

(福祉環境整備等)

第11条 事業者は、福祉のまちづくりのため、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)の対象施設を建設する場合は、同条例の主旨を尊重し、施設整備のための技術的基準に従い、施設を整備するものとする。

(平14・19・一部改正)

※ 要綱 第9条(基本計画)(21ページ参照)

(総合治水対策)

第12条 事業者は、降雨による水害を防止し、又は軽減し、安全な生活環境を確保するため、総合的な治水対策の一環として別に定める基準により、雨水貯留施設等を整備するものとする。

(平30・一部改正)

(事業区域の面積の算定)

第13条 事業区域の面積は、開発行為及び道路位置指定については、知事又は特定行政庁への申請面積とし、建築事業については、次の各号に掲げる面積を加えた面積とする。

- (1) 建築物に対する敷地面積
- (2) 建築物に付随する駐車場等に要する敷地面積
- (3) 事業に関連すると認められる事業者等の所有する土地の面積

(令3・一部改正)

※ 要綱 第2条(用語の定義)第2号(事業区域)(17ページ参照)
第32条(駐車場の設置)(28ページ参照)
第33条(自転車駐車場の設置)(29ページ参照)
第36条(ごみ等集積所の設置)(30ページ参照)

(区画の制限)

第14条 開発行為及び道路位置指定の事業者は、1宅地の規模をおおむね次の基準により区割りし、境界石を埋設して、土地の境界を明示するものとする。

容 積 率	1宅地の面積
60の地域	130㎡以上
80の地域	115㎡以上
上記以外の地域	100㎡以上

(平8・一部改正)

※ 要綱 第3条 (適用範囲) (18ページ参照)

(ワンルーム形式共同住宅に関する基準)

第15条 事業者は、ワンルーム形式共同住宅を建築する場合は、管理上の苦情に対処できるように管理人を常駐させる等明確な管理体制を策定するものとする。

2 各住戸の専有面積(共有部分、メーターボックス、バルコニー等を除く。)は、25平方メートル以上確保するものとする。

(平28・一部改正)

※ 要綱 第7条 (紛争の防止) (21ページ参照)

(電波障害)

第16条 事業者は、建築事業により、近隣にテレビの受信障害等電波障害が生じる場合には、CATV(ケーブルテレビ)等を採用して十分な対策を講じ、適切な措置をとるものとする。

(平14・一部改正)

※ 要綱 第7条 (紛争の防止) (21ページ参照)

第38条 (防災行政無線障害の対策) (31ページ参照)

第2章 公共施設等

第1節 道路

(都市計画道路等)

第17条 事業者は、事業区域に都市計画道路及び市長が必要と認める計画道路があるときは、その用地を空地にする等当該計画に適合するように事業計画を立て、市長の指示するところにより、事業に協力するものとする。

※ 要綱 第10条 (都市計画事業への協力) (22ページ参照)

(公道等の拡幅)

第18条 事業者は、事業区域に接する公道及び公道に準ずる道路(以下「公道等」という。)の原道幅員が6メートル未満であるときは、原道の中心線から水平距離で3メートル後退して整備し、拡幅された用地及び工作物を市に無償で譲渡するものとする。ただし、公道等が立川市道路整備基本計画(平成12年3月策定)に定められた幹線道路、地区幹線道路、街区幹線道路及び生活道路拡幅事業計画(平成23年3月策定)における整備優先路線の場合で、

原道幅員が6.5メートル未満であるときは、原道の中心線から水平距離で3.25メートル後退して整備し、拡幅された用地及び工作物を市に無償で譲渡するものとする。

2 前項の場合において、公道等の一方ががけ地、用水路、鉄道敷等で後退できないときは、それらの境界から事業区域側に水平距離で6メートル後退するものとする。ただし、公道等が立川市道路整備基本計画に定められた幹線道路、地区幹線道路、街区幹線道路及び生活道路拡幅事業計画における整備優先路線であるときは、水平距離で6.5メートル後退するものとする。

3 前2項の場合において、事業区域が既に開発行為、道路位置指定、市街地開発事業その他これらに類する事業（以下「街区整備事業」という。）が行われた区域内で街区の形態が整備されている区域であるときは、この規定を適用しない。

（平8・平14・平21・平30・一部改正）

※ 要綱 第20条（道路の整備）（24ページ参照）

細則 第23条（道路の舗装及び側溝の設置）（48ページ参照）

（公共施設等の移設）

第19条 事業者は、前条の規定により、公道等の拡幅をするときは、市長の指示するところにより、公道等にある公共施設等を移設しなければならない。

※ 要綱 第31条（交通安全施設の整備）（28ページ参照）

第39条（電柱等の位置）（31ページ参照）

第40条（埋設物の位置）（31ページ参照）

（道路の整備）

第20条 事業者は、道路の整備については、道路構造令（昭和45年政令第320号）に準拠するとともに、舗装、路面排水、歩道の切下げ等を細則で定める基準により行うものとする。

※ 要綱 第11条（福祉環境整備等）（22ページ参照）

第18条（公道等の拡幅）（23ページ参照）

第21条（道路の隅切り）（24ページ参照）

第26条（雨水流出抑制施設）（26ページ参照）

細則 第23条（道路の舗装及び側溝の設置）（48ページ参照）

第24条（歩道の切下げ）（48ページ参照）

第28条（雨水流出抑制施設）（49ページ参照）

道路技術基準

下水道施設技術基準

（道路の隅切り）

第21条 事業者は、道路が同一面で交差、接続又は屈曲をする場合（道路構造令第27条第2項に規定するところによる。）には、隅角をはさむ2辺の長さを等しくして、次の隅角の角度に隅切りを整備する。この場合において、公道等に隅切りするものについては、用地及び工作物を市に無償で譲渡するものとする。

(単位：m)

道路幅員 角度(度)	4.5m			5m			6～6.5m			6.5～8m			8m以上		
	90	60	120	90	60	120	90	60	120	90	60	120	90	60	120
	前後	以下	以上	前後	以下	以上	前後	以下	以上	前後	以下	以上	前後	以下	以上
道路幅員															
4.5m	3	4	2	3	4	2	3	4	2	3	4	2	3	4	2
5m	3	4	2	3	4	2	3	4	2	3	4	2	3	4	2
6～6.5m	3	4	2	3	4	2	3	5	3	3	5	3	3	5	3
6.5～8m	3	4	2	3	4	2	3	5	3	3	5	3	3	5	3
8m以上	3	4	2	3	4	2	3	5	3	3	5	3	3	6	4

- 2 前項の場合において、歩道の幅員が2メートル以上確保されている道路に接続するときは、隅切りの長さは、当該道路の幅員にかかわらず、2メートルまで緩和できる。
- 3 特定開発事業以外の開発事業で設けられた道路であって、かつ、物理的理由により接続する道路の両側に隅切りを整備することができないと市長が認める場合は、第1項の規定にかかわらず、当該接続する道路の片側に同行に規定する基準による隅切りに1メートルを加えた長さの隅切りを整備するものとする。

(平17・平24・令3改正)

第2節 公園等

(都市計画公園等)

第22条 事業者は、事業区域に都市計画法で定めた公園又は緑地があるときは、当該計画に適合するように事業計画を立て、市長が必要とする場合は、市に譲渡し、又は公園若しくは緑地にして、事業に協力するものとする。

※ 要綱 第10条 (都市計画事業への協力) (22 ページ参照)

第17条 (都市計画道路) (23 ページ参照)

(公園等の設置)

第23条 事業者は、事業区域に次の各号に掲げる基準により、公園又は緑化地を設置するものとする。ただし、事業区域が街区整備事業が行われた区域であるときは、この要綱施行前の道路位置指定を除き、公園及び緑化地の設置を適用しない。

- (1) 3,000 平方メートル以上の事業区域の面積 6パーセント以上の公園
- (2) 2,000 平方メートル以上の事業区域の面積 5パーセント以上の緑化地
- (3) 1,000 平方メートル以上の事業区域の面積 4パーセント以上の緑化地
- (4) 1,000 平方メートル未満の事業区域の面積 3パーセント以上の緑化地

- 2 前項第1号に掲げる基準に該当する事務所等の建築事業については、15戸以上の集合住宅を併設する場合を除き、緑化地とする。
- 3 公園は、事業区域の公道に接する部分に設置し、高圧線の下を利用するときは、その割合を公園面積の30パーセント以下とするものとし、都市計画道路予定線内に設置しないものとする。

4 事業者は、細則で定める基準により公園を整備し、当該用地及び施設を市に無償で譲渡するものとする。

5 緑化地は、原則として、道路に接する部分に配置し、整備するものとする。

(平8・平14・令3改正)

※ 要綱 第2条 (用語の定義) (17 ページ参照)

第3条 (適用範囲) (18 ページ参照)

第44条 (都市計画事業等の特例) (32 ページ参照)

細則 第25条 (公園の整備) (48 ページ参照)

第26条 (緑化地等の整備) (48 ページ参照)

公園技術基準

緑化地等技術基準

(緑化及び接道部緑化の推進)

第24条 事業者は、事業区域に現存する樹木の保存に努めるとともに、環境及び景観に配慮して、事業区域の緑化の推進を図るものとする。

2 事業者は、接道に対する安全に十分配慮して、特に接道部の緑化に努めるものとする。

※細則 第26条 (緑化地等の整備) (48 ページ参照)

緑化地等技術基準

第3節 下水道施設

(排水施設)

第25条 事業者は、下水道法 (昭和33年法律第79号)、立川市下水道条例 (昭和35年立川市条例第15号) 及び立川市下水道条例施行規則 (昭和35年立川市規則第8号) の規定により、事業区域及び連携上必要と認められる範囲まで排水施設を整備し、市長が必要とする施設を市に無償で譲渡するものとする。

※ 細則 第27条 (排水施設) (49 ページ参照)

下水道施設技術基準

(雨水流出抑制施設)

第26条 事業者は、市長の指示するところにより、事業区域に雨水流出抑制施設を設置するものとする。

※ 要綱 第12条 (総合治水対策) (22 ページ参照)

第20条 (道路の整備) (24 ページ参照)

細則 第28条 (雨水流出抑制施設) (49 ページ参照)

道路技術基準

下水道施設技術基準

第4節 消防施設

(消防水利)

第27条 事業者は、事業区域の消防水利として、消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定による消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）に準拠するほか、次の各号に掲げる基準により、防火水槽を設置するものとする。この場合において、集合住宅と事務所等の複合建築物は、同建築物に係る第1号及び第2号の基準並びに併設される集合住宅に係る第3号の基準の容量を比較し、多い容量の防火水槽を設置するものとする。

(1) 事業区域の面積

ア	3,000平方メートル以上	40立法メートル	1基
イ	6,000平方メートル以上	40立法メートル	2基

(2) 延床面積

ア	3,000平方メートル以上	40立法メートル	1基
イ	6,000平方メートル以上	40立法メートル	2基

(3) 集合住宅

ア	30戸以上	40立法メートル	1基
イ	100戸以上	40立法メートル	2基

(4) 特定開発事業 別途協議

2 事業者は、消防法施行令（昭和36年政令第37号）第27条の規定に基づく消防水利及びプール等を設置し、その施設が消防水利の基準に規定する構造基準に適合するときは、防火水槽の設置基準容量から当該施設の貯水量を差し引くことができるものとする。

3 事業者は、市に譲渡する公園に防火水槽を設置したときは、市に無償で譲渡するものとする。

4 第3条第1項第1号に掲げる開発行為を行う事業者は、事業区域内において必要な消火栓の設置について、別途市長と協議するものとする。

（平8・平14・平24・令3改正）

※ 消防法第20条第1項（消防水利の基準及び水利施設の設置等の義務）

消防法施行令第27条（消防用水に関する基準）

消防水利の基準

要綱 第2条（用語の定義）（17ページ参照）

第13条（事業区域面積の算定）（22ページ参照）

第23条（公園等の設置）（25ページ参照）

細則 第29条（防火水槽）（49ページ参照）

防火水槽技術基準

（防火水槽の規格）

第28条 防火水槽の規格は、原則として設置する予定の地でコンクリートを打設し建設される鉄筋コンクリート製のもの又は工場において生産された部材を使用して建設されるものであり、かつ、消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）第3条第1項に規定する消防水利の給水能力及び同基準第6条各号に掲げる消防水利の構造に適合するものとする。

（平26・令3改正）

※ 細則 第29条（防火水槽）（49ページ参照）

防火水槽技術基準

(消防水利標識の設置)

第29条 事業者は、消防水利を設置した場合は、消防水利の標識を設置するものとする。

※ 細則 第29条 (防火水槽) (49 ページ参照)

防火水槽技術基準

第5節 水道施設

(水道施設)

第30条 事業者は、水道施設を水道法 (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) 等の関係規定により設置するものとする。

第6節 交通安全施設

(交通安全施設の整備)

第31条 事業者は、事業区域及び関連する道路に市長が必要と認める次の各号に掲げる交通安全施設を整備するものとし、市長が必要とする場合は、当該用地及び施設を市に無償で譲渡するものとする。

- (1) 事業区域内に電柱を設置する場合は、原則として各柱に街路灯
(電柱が設置されないエリアができてしまう場合においては、独立柱による街路灯)
- (2) 交通安全対策上必要とする防護さく、道路反射鏡等
- (3) その他必要とする施設

2 前項の規定により、交通安全施設を道路に新設又は移設により整備するときは、市長が特別の事由があると認めた場合を除き、舗装を施工する前に設置するものとする。

※ 要綱 第19条 (公共施設等の移設) (24 ページ参照)

第39条 (電柱等の位置) (31 ページ参照)

細則 第23条 (道路の舗装及び側溝の設置) (48 ページ参照)

第30条 (交通安全施設) (49 ページ参照)

交通安全施設技術基準

第7節 駐車場

(駐車場の設置)

第32条 事業者は、当該事業に係る法令に定める駐車場の規定に準拠するほか、事業区域内に次の各号に掲げる駐車場を設置するものとする。この場合において、駐車場の設置台数が20台以上のときは、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) に規定する指定作業場の届出を着工の1月前までにしなければならない。

- (1) 集合住宅は、別表第1に定める設置基準により駐車場を設置すること。
- (2) 事務所等 (店舗を除く。) は、利用人員等を勘案して、駐車場の駐車計画を策定し、駐車計画書を提出するとともに、駐車場 (荷さばき車両1台以上の駐車場を含む。) を設置すること。この場合において、東京都駐車場条例 (昭和33年東京都条例第77号) が適

用される建築物については、同条例に規定する台数以上の駐車場を設置すること。

(3) 店舗は、別表第2に定める設置基準により駐車場を設置すること。

(4) 開発行為及び道路位置指定の場合は、宅地内に駐車場を設置すること。

2 前項第1号から第3号まで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、別途市長と協議することができる。この場合において、駐車計画書にその詳細を明記し、併せて利用者に対する説明書、契約書式等の写しを添付し、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その他これに類するもの(以下「サービス付き高齢者向け住宅等」という。)の登録等を受けようとするとき。

(2) 集合住宅のうち寄宿舎等で、入居者の自動車保有を抑制していると認められるとき。

(3) カーシェアリング等の手法を用いて当該集合住宅の必要車両台数を抑制しようとするとき。

(4) 事業区域外に駐車場を確保しようとするとき。

3 第1項に規定する駐車場の規模は、1台につき12.5平方メートル(縦5メートル×横2.5メートル)を標準として、容易に駐車できるように配置するものとする。

4 事業区域内に、道路交通法(昭和35年法律第105号)第2条第1項第9号に規定する自動車である自動二輪車用の駐車場を設置する場合は、当該自動二輪車用駐車場3台につき、第1項第1号又は第2号に規定する駐車場1台と読み替えることができるものとする。(計算上端数が出る場合は、切り捨てること。)この場合においては、土地利用計画図上に、当該駐車場の位置及び寸法と併せてその内容を明示するものとする。

(平14・平16・平20・平24・平27・令和元・一部改正)

※ 東京都駐車場条例

都民の健康と安全を確保する環境に関する条例

要綱 第11条(福祉環境整備等)(22ページ参照)

別表第1(35ページ参照)

別表第2(35ページ参照)

別表第3(36ページ参照)

細則 第16条(駐車計画)(46ページ参照)

様式 第19号様式 駐車計画書

(自転車駐車場の設置)

第33条 事業者は、事業区域内に次の各号に掲げる自転車駐車場を設置するものとする。

(1) 集合住宅は、戸数分以上の自転車駐車場を設置すること。ただし、サービス付き高齢者向け住宅等の登録等を受けようとするときは、別途市長と協議することができる。

(2) 事務所等は、利用人員等を勘案して、自転車駐車場の駐車計画を策定し、駐車計画書を提出するとともに、自転車駐車場を設置すること。ただし、店舗については、別表第3に掲げる設置基準により必要台数の駐車計画を策定するものとする。この場合において、立川市自転車等放置防止条例(昭和59年立川市条例第9号)が適用される建築物については、立川市自転車等放置防止条例施行規則(昭和59年立川市規則第30号)に規定する

台数より計画台数が多いときは、その計画台数の自転車駐車を設置すること。

(3) 開発行為及び道路位置指定の場合は、宅地内に自転車駐車を設置すること。

2 前項に規定する自転車駐車の規模は、1台につき1平方メートル以上とし、利用者が容易に駐車できるように配置するものとする。ただし、ラック等特殊な装置の設置により自転車を収容する場合は、この限りでない。

(平14・平24・平27・令和元・一部改正)

※ 要綱 第11条(福祉環境整備等)(22ページ参照)

別表第3(36ページ参照)

細則 第16条(駐車計画)(46ページ参照)

様式 第20号様式 自転車駐車計画書

立川市自転車等放置防止条例施行規則

(駐車場等に対する措置)

第34条 事務所等の建築事業の事業者は、事業完了後において、明らかに駐車場及び自転車駐車場が不足していると認められるときは、新たに駐車場等を設置する等駐車台数を増やす措置を講じなければならない。

※ 要綱 第7条(紛争の防止)(21ページ参照)

第15条(ワンルーム形式共同住宅に関する基準)(23ページ参照)

細則 第18条(紛争の報告)(46ページ参照)

第8節 清掃施設

(ごみ処理計画)

第35条 事業者は、次の各号に掲げる開発事業については、事業区域内から発生するごみの収集及び処理について計画を策定し、市長にごみの処理計画を提出しなければならない。

(1) 事務所等の建築事業

(2) 自己処理をするとき

(3) その他市長が必要と認める開発事業

※ 細則 第17条(ごみ処理計画)(46ページ参照)

第31条(ごみ等集積所)(49ページ参照)

様式 第21号様式 ごみ処理計画書

(ごみ等集積所の設置)

第36条 事業者は、事業区域内から発生するごみについて、収集車が容易に作業できる場所に次の各号に掲げる基準により算出した有効面積を有するごみ及び資源物の集積所(以下「ごみ等集積所」という。)を設置しなければならない。この場合において、ごみ等集積所の最低有効面積は、2平方メートル以上とする。

(1) 集合住宅(次号に掲げるものを除く。) 1戸当たり 0.2平方メートル以上

(2) ワンルーム形式共同住宅 1戸当たり 0.1平方メートル以上

(3) 事務所等 ごみ処理計画により別途協議

(平8・平25・令3改正)

- ※ 要綱 第3条 (適用範囲) (18 ページ参照)
- 細則 第31条 (ごみ等集積所) (49 ページ参照)
- ごみ等集積所技術基準

第37条 削除

(平25・削除)

第9節 防災行政無線施設

(防災行政無線障害の対策)

第38条 建築事業の事業者は、市の防災行政無線の障害について、次の各号に掲げる対策を講じるものとする。

- (1) 当該建築物により、市の防災行政無線の屋外受信局における電波伝搬及び音響区域に支障が生じた場合は、その対策を講じなければならない。
- (2) 高さ60メートルを超える建築物を建設する場合は、屋上に市の防災行政無線のアンテナの設置場所並びに最上階に無線中継局の設置場所及び電源施設を設置し、市長が必要と認めたときは、無償で提供しなければならない。

- ※ 要綱 第16条 (電波障害) (23 ページ参照)

第10節 その他の施設

(電柱等の位置)

第39条 事業者は、電柱、支線柱、支柱等を設置するときは、道路上に設置しないように努めるものとする。

2 事業者は、電柱等を道路に設置するときは、市長が特別の事由があると認めた場合を除き、新設又は拡張する道路の舗装を施工する前に新設又は移設するものとする。

- ※ 要綱 第19条 (公共施設等の移設) (24 ページ参照)
- 第20条 (道路の整備) (24 ページ参照)
- 第31条 (交通安全施設の整備) (28 ページ参照)
- 第40条 (埋設物の位置) (31 ページ参照)
- 細則 第30条 (交通安全施設) (49 ページ参照)
- 交通安全施設技術基準

(埋設物の位置)

第40条 事業者は、ガス、上水道、下水道等の地下の埋設物については、道路の舗装を施工する前に市長の指示する位置に埋設するものとする。

- ※ 要綱 第19条 (公共施設等の移設) (24 ページ参照)
- 第20条 (道路の整備) (24 ページ参照)
- 第39条 (電柱等の位置) (31 ページ参照)

第3章 開発指導審査会

(審査会の設置)

第41条 この要綱の適用について、調整を要する事項が生じた場合に開発事業計画の審査及び裁量を要する事項並びにこの要綱の内容について審議するため、開発指導審査会（以下「審査会」という。）を設置する。

- 2 審査会は、開発事業に関連する各主管部課長をもって構成する。
- 3 審査会に属する事務は、開発指導担当主管課が所管するものとする。
- 4 審査会の組織及び運営については、細則で定める。

※ 細則 第32条（審査会）（49ページ参照）

第4章 補則

第1節 事業の特例

(特定開発事業の特例)

第42条 特定開発事業の事業者は、子育て支援、交通対策、アートの設置その他この要綱に規定のない事項及びこれらの事項に係る費用負担について、別途市長と協議するものとする。

(平24・令3一部改正)

※ 要綱 第2条（用語の定義）第9号（特定開発事業）（18ページ参照）

(公的機関の事業の特例)

第43条 事業者が国、東京都、都市再生機構、東京都住宅供給公社その他の公的機関である場合には、公共施設等の設置及び整備を積極的に推進し、まちづくりに協力するものとする。
この場合において、事業者は、公共施設等の設置及び整備について別途市長と協議するものとする。

(平14・平30・一部改正)

(都市計画事業等の特例)

第44条 都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法その他法令に基づいて行う都市計画事業等の事業である場合におけるこの要綱の適用については、別途市長と協議するものとする。

※ 要綱 第18条（公道等の拡幅）（23ページ参照）

第23条（公園等の設置）（25ページ参照）

第2節 その他

(公共施設の管理等)

第45条 事業者は、市に譲渡する公共施設等について、その引継手続が完了するまでの間は、原則として、自らの責任において維持管理するものとする。この場合において、市に管理が移管された後であっても、事業完了後2年を経過する日までの間に、事業者の責めに帰する行為又は施工上のかしによって損傷又は不具合が生じたときは、事業者の負担において補修するものとする。

(令3・一部改正)

- ※ 事業完了後2年の始期は、完了検査実施日とする。
要綱 第5条（事務手続及び検査）（19ページ参照）

（事業者等への協力要請及び公表）

第46条 市長は、事業者等がこの要綱に協力をしないときは、協力を要請することができる。

2 市長は、前項の規定による要請を受けた事業者等が、当該要請に従わなかった場合において、公益上正当な理由があるときは、協力要請の事実その他必要な事項を公表することができる。

3 市長は、前項の規定により公表しようとするときは、あらかじめ事業者等に意見を述べる機会を与え、その意見を聴かなければならない。

（平9・一部改正）

（開発協議の締結）

第47条 市長及び事業者は、事業計画に関して、地区計画、立川市景観条例（平成23年立川市条例第25号）、立川市風致地区条例等の関係法令に基づく協議及び公共施設の整備、管理その他必要事項の協議が整った場合は、その内容について協議を締結するものとする。

（平27・令3一部改正）

（指導担当）

第48条 要綱の施行にあたっての指導担当は、立川市組織条例（昭和42年立川市条例第1号）及び立川市組織規則（昭和49年立川市規則第9号）に規定する部等、課及び係とする。

（平27・繰下げ・令6一部改正）

- ※ 要綱 第41条（審査会の設置）（32ページ参照）

（地域コミュニティの形成）

第49条 事業者等は、地域コミュニティの形成を推進するため、入居者等の自治会への加入等に関し、協力するよう努めるものとする。

（平28・追加）

（委任）

第50条 この要綱の施行について必要な事項は、細則で定める。

（平27・平28・繰下げ）

附 則

- 1 この要綱は、平成5年10月1日から施行する。
- 2 立川市宅地開発等指導要綱（昭和50年12月17日市長決定。以下「旧要綱」という。）は、廃止する。
- 3 この要綱施行の際、現に宅地開発等事業計画審査願を受理した事業については、なお従前の例による。ただし、その事業の手続が協定締結前であり、かつ、この要綱に適合するように計画を変更できるときは、この限りでない。

4 この要綱により、新たに適用となる事業で、平成6年1月1日前に建築基準法第6条に規定する建築物の建築等に関する申請をするときは、旧要綱による適用外の事業とみなす。

5 旧要綱による事業で、工事着手届の提出以後の事務手続及び検査については、この要綱の規定による。

附 則

この要綱は、平成8年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成9年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成14年10月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成16年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成20年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成21年4月1日から施行する。

附 則

1 この要綱は、平成24年7月1日（以下「施行日」という。）から施行する。ただし、第27条第4項の改正規定は、平成25年1月1日から施行する。

2 この要綱による改正後の立川市宅地開発等まちづくり指導要綱の規定は、施行日以後に開発事業計画審査依頼書（以下「依頼書」という。）を受理したものから適用し、施行日前に依頼書を受理した事業については、なお従前の例による。

附 則

この要綱は、平成25年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成26年4月1日から施行する。

附 則

1 この要綱は、平成27年7月1日から施行する。ただし、第2条の規定は、同年10月1日から施行する。

2 この要綱第1条による改正後の立川市宅地開発等まちづくり指導要綱の規定は、平成27年7月1日以後に開発事業計画審査依頼書（以下「依頼書」という。）を受理したものから適用し、同日前に依頼書を受理した事業については、なお従前の例による。

3 この要綱第2条による改正後の立川市宅地開発等まちづくり指導要綱の規定は、平成27年10月1日以後に依頼書を受理したものから適用し、同日前に依頼書を受理した事業については、なお従前の例による。

附 則

1 この要綱は、平成28年10月1日（以下「施行日」という。）から施行する。

2 この要綱による改正後の立川市宅地開発等まちづくり指導要綱の規定は、施行日以後に開

発事業計画審査依頼書（以下「依頼書」という。）を受理したものから適用し、施行日前に依頼書を受理した事業については、なお従前の例による。

附 則

- 1 この要綱は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。ただし、第 12 条の改正規定は、同年 7 月 1 日から施行する。
- 2 この要綱による改正後の立川市宅地開発等まちづくり指導要綱第 12 条の規定は、平成 30 年 7 月 1 日以降に開発事業計画審査依頼書（以下「依頼書」という。）を受理したものから適用し、同日前に依頼書を受理した事業については、なお従前の例による。
- 3 この要綱による改正後の立川市宅地開発等まちづくり指導要綱第 43 条の規定は、平成 30 年 4 月 1 日以降に依頼書を受理したものから適用し、同日前に依頼書を受理した事業については、なお従前の例による。

附 則

- 1 この要綱は、令和元年 5 月 1 日（以下「施行日」という。）から施行する。
- 2 この要綱による改正後の立川市宅地開発等まちづくり指導要綱の規定は、施行日以後に開発事業計画審査依頼書（以下「依頼書」という。）を受理したものから適用し、施行日前に依頼書を受理した事業については、なお従前の例による。

附 則

- 1 この要綱は、令和 3 年 4 月 1 日（以下「施行日」という。）から施行する。
- 2 この要綱による改正後の立川市宅地開発等まちづくり指導要綱の規定は、施行日以後に開発事業計画審査依頼書（以下「依頼書」という。）を受理したものから適用し、施行日前に依頼書を受理した事業については、なお従前の例による。

附 則

この要綱は、令和 6 年 4 月 1 日から施行する。

別表第 1（第 32 条関係）（平 27・追加 令和元・一部改正）

地区	設置基準
商業地域又は 近隣商業地域	駐車計画書に掲げる台数及び荷さばき車両の駐車場 1 台以上
その他地域	戸数の 2 分の 1 の台数以上及び荷さばき車両の駐車場 1 台以上

備考

東京都駐車場条例（昭和 33 年東京都条例第 77 号）が適用される場合については、同条例に規定する台数以上の駐車場を設置すること。

別表第2（第32条関係）（平27・追加 令和元・一部改正）

地区	設置基準
商業地域又は近隣商業地域	駐車計画書に掲げる台数及び荷さばき車両の駐車場1台以上
その他地域	店舗面積31㎡ごとに1台以上及び荷さばき車両の駐車場1台以上

備考

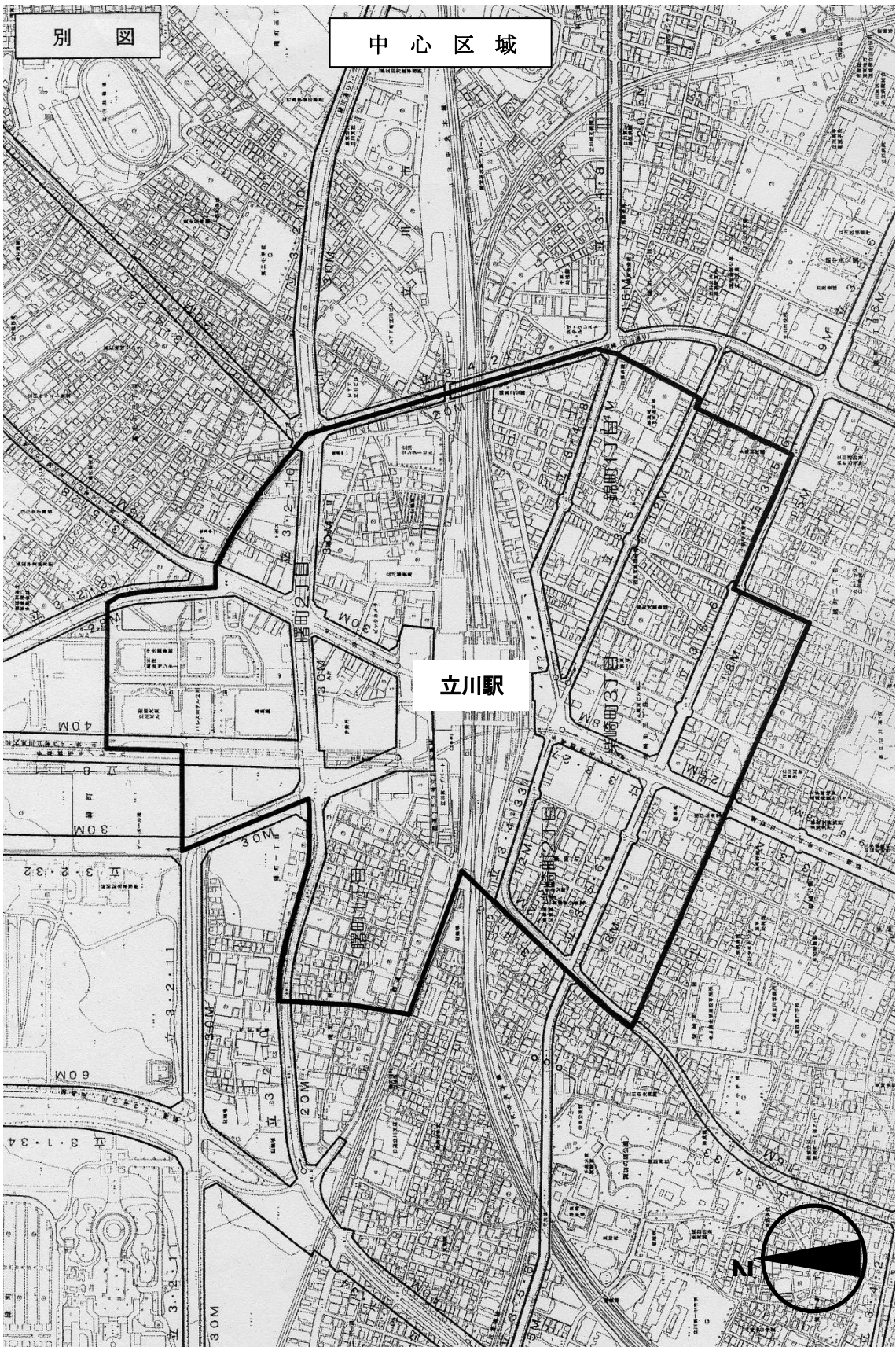
- (1) 東京都駐車場条例（昭和33年東京都条例第77号）が適用される場合については、同条例に規定する台数以上の駐車場を設置すること。
- (2) 大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針（平成19年経済産業省告示16号）が適用される建築物については、同指針に規定する台数以上の駐車場を設置すること。

別表第3（第33条関係）（平27・追加 令和元・一部改正）

区域	自転車駐車場の設置基準
中心区域のうち商業地域又は近隣商業地域の区域	店舗面積20平方メートルごとに1台。ただし、店舗面積400平方メートル以下の深夜営業の店舗は38平方メートルごとに1台以上
中心区域のうち第2種中高層住居専用地域の区域	
中心区域を除く商業地域又は近隣商業地域の区域	
中心区域を除く商業地域又は近隣商業地域以外の区域	店舗面積38平方メートルごとに1台以上

備考

- (1) 中心区域は、別図の区域で次に掲げるとおり
 - ア 立川市曙町1丁目13番から18番まで及び24番から31番まで
 - イ 立川市曙町2丁目1番から23番まで、34番及び36番から41番まで
 - ウ 立川市柴崎町2丁目1番から4番まで及び10番から12番まで
 - エ 立川市柴崎町3丁目1番から11番まで
 - オ 立川市錦町1丁目1番から7番まで
 - カ 立川市錦町2丁目1番から3番まで及び6番
- (2) 区域欄に掲げる地域は、都市計画法第8条第1項第1号に定める用途地域
- (3) 深夜営業は、午後11時から午前6時までの時間帯に係る営業



立川市宅地開発等まちづくり指導要綱細則

目 次

第1章 総則	43
第1条 目的	43
第2条 審査依頼書の提出	43
第3条 審査及び審査結果通知	43
第4条 審査結果による協議	43
第5条 協議書の提出	43
第6条 協議締結の通知	44
第7条 工事着手届の提出	44
第8条 削除	
第9条 完了届兼完了検査依頼書の提出	44
第10条 削除	
第11条 開発事業完了通知	45
第12条 代理人の届	45
第13条 地位の承継	45
第14条 手続期間の延長の届	46
第15条 開発事業計画の取下げ	46
第16条 駐車計画	46
第17条 ごみ処理計画	46
第18条 紛争の報告	46
第2章 検査	47
第19条 路床検査	47
第20条 路盤及び下水道施設等検査	47
第21条 完了検査	47
第3章 施設等整備基準	48
第22条 開発事業計画標識	48
第23条 道路の舗装及び側溝の設置	48
第24条 歩道の切下げ	48
第25条 公園の整備	48
第26条 緑化地等の整備	48
第27条 排水施設	49
第28条 雨水流出抑制施設	49

第29条	防火水槽	49
第30条	交通安全施設	49
第31条	ごみ等集積所	49
	第4章 開発指導審査会	49
第32条	審査会	49
附 則		50

立川市宅地開発等まちづくり指導要綱細則

施行 平成 5年10月1日
一部改正 平成14年10月1日
一部改正 平成24年 7月1日
一部改正 平成25年 4月1日
一部改正 平成27年 7月1日

第1章 総則

(目的)

第1条 この細則は、立川市宅地開発等まちづくり指導要綱（平成5年3月4日市長決定。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。

(審査依頼書の提出)

第2条 事業者は、要綱第4条の規定により事前協議をする場合は、開発事業計画審査依頼書（第1号様式）及び別表に定める図書を提出するものとする。

※ 要綱 第4条（事前協議）（19ページ参照）

第5条（事務手続及び検査）（19ページ参照）

様式 第1号様式 開発事業計画審査依頼書

別表（添付図書）

指導要綱の事務手続について（1ページ参照）

提出図書等について

(審査及び審査結果通知)

第3条 市長は、開発事業計画審査依頼書を受理したときは、事業計画を審査して、市の指示事項及び協議事項をまとめて、事業者が開発事業計画審査結果通知書（第2号様式）により通知するものとする。

※ 様式 第2号様式 開発事業計画審査結果通知書

指導要綱の事務手続について（1ページ参照）

(審査結果による協議)

第4条 事業者は、開発事業計画審査結果通知書の内容により、各指導担当課と協議し、市の指示事項及び協議事項に基づいて開発事業計画を再検討し、要綱に適合する計画に変更するものとする。

※ 指導要綱の事務手続について（1ページ参照）

(協議書の提出)

第5条 事業者は、開発事業計画審査結果通知書に基づき計画を変更し、各指導担当課と協議が終了したときは、開発事業計画協議書（第3号様式）、公共施設等管理区分一覧表（第4号様式）及び別表に定める図書を提出するものとする。この場合において、開発行為にあって

は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第32条の規定に基づく同意・協議申請書（第5号様式）を併せて提出するものとする。

- ※ 要綱 第4条（事前協議）（19ページ参照）
- 第5条（事務手続及び検査）（19ページ参照）
- 様式 第3号様式 開発事業計画協議書
- 第4号様式 公共施設等管理区分一覧表
- 第5号様式 同意・協議申請書
- 別表（添付図書）
- 指導要綱の事務手続について（1ページ参照）
- 提出図書等について

（協議締結の通知）

第6条 市長は、要綱第47条に規定する協議を締結したときは、事業者に通知するものとする。この場合において、開発行為の事業者には、同意・協議書（第6号様式）を交付するものとする。

（平27・一部改正）

- ※ 要綱 第4条（事前協議）（19ページ参照）
- 第5条（事務手続及び検査）（19ページ参照）
- 様式 第3号様式 開発事業計画協議書
- 第4号様式 公共施設等管理区分一覧表
- 第6号様式 同意・協議書
- 指導要綱の事務手続について（1ページ参照）

（工事着手届の提出）

第7条 事業者は、工事に着手するときは、工事着手届（第7号様式）及び別表に定める図書を提出するものとする。

- ※ 要綱 第5条（事務手続及び検査）（19ページ参照）
- 様式 第7号様式 工事着手届
- 別表（添付図書）
- 指導要綱の事務手続について（1ページ参照）
- 提出図書等について

第8条 削除

（平27・削除）

（完了届兼完了検査依頼書の提出）

第9条 事業者は、工事が完了したときは、速やかに完了届兼完了検査依頼書（第9号様式）及び別表に定める図書を提出するものとする。この場合において、市に譲渡する公共施設等があるときは、公共施設等引継書（第11号様式）及び土地境界承諾書（第12号様式）を提

出するものとする。

(平27・一部改正)

※ 要綱 第5条(事務手続及び検査)(19ページ参照)

細則 第21条(完了検査)(47ページ参照)

様式 第9号様式 完了届兼完了検査依頼書

第11号様式 公共施設等引継書

第12号様式 土地境界承諾書

別表(添付図書)

指導要綱の事務手続について(1ページ参照)

提出図書等について

検査について

第10条 削除

(平27・削除)

(開発事業完了通知)

第11条 市長は、要綱及びこの細則に規定する開発事業手続が全て完了したときは、事業者
に開発事業完了通知書(第13号様式)により通知するものとする。

※ 要綱 第5条(事務手続及び検査)(19ページ参照)

様式 第13号様式 開発事業完了通知書

指導要綱の事務手続について(1ページ参照)

(代理人の届)

第12条 事業者は、この要綱による手続について代理人を定めたときは、代理人届(第14
号様式)を提出するものとする。

※ 様式 第14号様式 代理人届

別表(添付図書)

提出図書等について

(地位の承継)

第13条 事業者は、開発事業計画審査依頼書の提出後に相続、転売その他の理由により、事
業者の名義を変更するときは、地位の承継承認申請書(第15号様式)を提出するものとする。

2 市長は、地位の承継を認めるときは、地位の承継承認書(第16号様式)により、事業者に
通知するものとする。

※ 様式 第15号様式 地位の承継承認申請書

第16号様式 地位の承継承認書

別表(添付図書)

提出図書等について

(手続期間の延長の届)

第14条 事業者は、要綱第5条第2項に規定する期間が経過するときは、事務手続延長理由書(第17号様式)を提出するものとする。

※ 要綱 第5条(事務手続及び検査)(19ページ参照)

様式 第17号様式 事務手続延長理由書
提出図書等について

(開発事業計画の取下げ)

第15条 事業者は、開発事業計画審査依頼書の提出後に開発事業計画を廃止するときは、速やかに開発事業計画取下届(第18号様式)を提出するものとする。

※ 様式 第18号様式 開発事業計画取下届

提出図書等について

(駐車計画)

第16条 事業者は、要綱第32条及び第33条の規定による駐車計画について、駐車計画書(第19号様式)及び自転車駐車計画書(第20号様式)を提出するものとする。

※ 要綱 第32条(駐車場の設置)(28ページ参照)

第33条(自転車駐車場の設置)(29ページ参照)

第34条(駐車場等に対する措置)(30ページ参照)

様式 第19号様式 駐車計画書

第20号様式 自転車駐車計画書

別表(添付図書)

提出図書等について

(ごみ処理計画)

第17条 事業者は、要綱第35条の規定によるごみ処理計画について、ごみ処理計画書(第21号様式)を提出するものとする。

※ 要綱 第35条(ごみ処理計画)(30ページ参照)

様式 第21号様式 ごみ処理計画書

別表(添付図書)

提出図書等について

(紛争の報告)

第18条 事業者は、開発事業について要綱第7条に規定する近隣住民又は関係者との紛争が生じたときは、逐次状況報告書を提出するものとする。この場合において、近隣住民及び関係者とは、次の各号に掲げる者をいう。

- (1) 宅地開発に係る場合にあつては、事業区域に隣接している土地及び事業区域に隣接している土地と同等の影響を受けると認められる土地に関して権利を有する者及び当該土地に居住する者

- (2) 建築物の建築に係る場合にあつては、事業区域の敷地境界線から当該建築物の高さの2倍の水平距離の範囲内に居住する者及び事業区域の敷地境界線から当該建築物の高さと等しい水平距離の範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有する者

(平24・一部改正)

※ 要綱 第7条 (紛争の防止) (21 ページ参照)

第15条 (ワンルーム形式共同住宅に関する基準) (23 ページ参照)

第16条 (電波障害) (23 ページ参照)

第34条 (駐車場等に対する措置) (30 ページ参照)

第2章 検査

(路床検査)

第19条 事業者は、道路の工事を行うときは、路床を形成した時点で、路床検査を受けるものとする。

※ 要綱 第5条 (事務手続及び検査) (19 ページ参照)

検査について

(路盤及び下水道施設等検査)

第20条 事業者は、次の各号に掲げる路盤及び下水道施設等検査を受けるものとする。

この場合において、事業者は、検査に必要な図書を事前に提出するものとする。

(1) 路盤検査 路盤を形成した時点で検査を受けるものとする。

(2) 下水道施設検査 下水道施設の工事が完了し、表層の整備を行う前に検査を受けるものとする。

(3) その他完了検査以前に検査を必要とするもの

(平27・一部改正)

※ 要綱 第5条 (事務手続及び検査) (19 ページ参照)

検査について

提出図書等について

(完了検査)

第21条 事業者は、開発事業の工事が完了したときは、速やかに次の各号に掲げる完了検査を受けるものとする。

(1) 道路 (境界・面積・表層等)

(2) 公園又は緑化地 (境界・面積・施設等)

(3) 下水道施設

(4) 防火水槽 (水位・容量・工事施工写真等)

(5) 交通安全施設 (街路灯・防護さく・道路反射鏡等)

(6) ごみ等集積所 (境界・面積・施設等)

(7) その他検査を必要とするもの

(平 25・一部改正)

- ※ 要綱 第 5 条 (事務手続及び検査) (19 ページ参照)
- 細則 第 9 条 (完了届兼完了検査依頼書の提出) (44 ページ参照)
- 検査について

第 3 章 施設等整備基準

(開発事業計画標識)

第 2 2 条 要綱第 6 条に規定する開発事業計画の標識は、別に定める技術基準による。

- ※ 要綱 第 6 条 (開発事業計画標識の設置) (20 ページ参照)
- 開発事業計画標識技術基準

(道路の舗装及び側溝の設置)

第 2 3 条 道路の舗装及び側溝の設置は、別に定める技術基準による。

2 道路の舗装については、市長が特別の事由があると認めた場合を除き、交通安全施設及び電柱等の新設又は移設後に施行するものとする。

- ※ 要綱 第 19 条 (公共施設等の移設) (24 ページ参照)
- 第 20 条 (道路の整備) (24 ページ参照)
- 第 39 条 (電柱等の位置) (31 ページ参照)
- 第 40 条 (埋設物の位置) (31 ページ参照)
- 道路技術基準

(歩道の切下げ)

第 2 4 条 歩道の切下げは、別に定める技術基準による。

- ※ 要綱 第 20 条 (道路の整備) (24 ページ参照)
- 道路技術基準

(公園の整備)

第 2 5 条 公園は、別に定める技術基準により、施設を整備するものとする。

- ※ 要綱 第 23 条 (公園等の設置) (25 ページ参照)
- 公園技術基準

(緑化地等の整備)

第 2 6 条 緑化地等の整備は、別に定める技術基準によるものとする。

- ※ 要綱 第 23 条 (公園等の設置) (25 ページ参照)
- 第 24 条 (緑化及び接道部緑化の推進) (26 ページ参照)
- 緑化地等技術基準

(排水施設)

第27条 排水施設は、別に定める技術基準による。

- ※ 要綱 第25条 (排水施設) (26 ページ参照)
下水道施設技術基準

(雨水流出抑制施設)

第28条 雨水流出抑制施設は、別に定める技術基準による。

- ※ 要綱 第20条 (道路の整備) (24 ページ参照)
第26条 (雨水流出抑制施設) (26 ページ参照)
道路技術基準
下水道施設技術基準

(防火水槽)

第29条 防火水槽は、別に定める技術基準による。

- ※ 要綱 第27条 (消防水利) (26 ページ参照)
第28条 (防火水槽の規格) (27 ページ参照)
第29条 (消防水利標識の設置) (28 ページ参照)
防火水槽技術基準

(交通安全施設)

第30条 街路灯は、別に定める技術基準による。

- 2 防護さくは、別に定める技術基準による。
 - 3 道路反射鏡は、別に定める技術基準による。
 - 4 その他の施設については、市長の指示するところによる。
- ※ 要綱 第31条 (交通安全施設の整備) (28 ページ参照)
交通安全施設技術基準

(ごみ等集積所)

第31条 ごみ等集積所は、別に定める技術基準による。

- ※ 要綱 第35条 (ごみ処理計画) (30 ページ参照)
第36条 (ごみ等集積所の設置) (31 ページ参照)
ごみ等集積所技術基準

(平25・一部改正)

第4章 開発指導審査会

(審査会)

第32条 開発指導審査会（以下「審査会」という。）の委員は、別に定める。

- 2 審査会の会長は、まちづくり部長を充てる。

- 3 会長は、審査会を代表し、会務を総括する。
- 4 会長は、審査会の結果を速やかに市長に報告しなければならない。

(平14・平27・一部改正)

- ※ 要綱 第41条（審査会の設置）（32ページ参照）
- 第47条（指導担当）（33ページ参照）

附 則

- 1 この細則は、平成5年10月1日から施行する。
- 2 立川市宅地開発等指導要綱細則（昭和50年12月17日市長決定）は、廃止する。

附 則

この細則は、平成14年10月1日から施行する。

附 則

この細則は、平成24年7月1日から施行する。

附 則

この細則は、平成25年4月1日から施行する。

附 則

この細則は、平成27年7月1日から施行する。