

○狛江市まちづくり指導基準

平成15年9月5日規則第44号

改正

平成16年9月30日規則第34号
平成16年11月5日規則第40号
平成17年2月24日規則第4号
平成17年6月10日規則第31号
平成17年9月30日規則第41号
平成17年11月22日規則第48号
平成19年3月30日規則第12号
平成20年3月28日規則第4号
平成21年3月24日規則第19号
平成22年3月31日規則第20号
平成23年4月7日規則第27号
平成24年3月28日規則第18号
平成24年5月1日規則第35号
平成25年12月3日規則第88号
平成26年4月9日規則第21号
平成26年7月29日規則第41号
平成29年3月31日規則第33号
平成31年1月15日規則第6号
令和2年3月31日規則第19号
令和4年10月20日規則第64号
令和6年3月26日規則第24号

狛江市まちづくり指導基準

目次

第1章 総則（第1条・第2条）

第2章 やすらぎのあるまちづくりの推進（第3条―第13条）

第3章 公共施設等（第14条―第29条）

第4章 補則（第30条―第36条）

付則

第1章 総則

（目的）

第1条 この指導基準は、狛江市まちづくり条例（平成15年条例第12号。以下「条例」という。）第6条第4号の規定に基づき、まちづくりにおける必要な事項を定めることを目的とする。

（用語の定義）

第2条 この指導基準において用いられる用語の意義は、次の各号に定めるところによる。

（1） 事業者 条例第2条第2号の事業者

- (2) 近隣住民 条例第2条第4号の近隣住民
- (3) 開発等事業 条例第33条の開発等事業
- (4) 小規模開発等事業 条例第67条第1項の小規模開発等事業
- (5) まちづくり案件 開発等事業、条例第56条第1項の大規模開発等事業及び小規模開発等事業
- (6) 開発行為 条例第33条第1号の開発行為
- (7) 建築事業 条例第33条第2号の建築
- (8) 土地利用の変更等 条例第33条第3号の土地利用の変更及び工作物の設置等
- (9) 集合住宅 共同住宅、長屋、寄宿舎、下宿その他これらに類するもの（他の用途の併用を含む。）
- (10) 単身者向け住戸 住戸の形式が居室、専用の玄関、台所、トイレ、浴室等を備え、独立した生活を営むことが可能な住戸形式で、その住戸の専用面積が40平方メートル未満のもの
- (11) 事業者等 事業者及び建築物完成後の所有者（当該住宅を区分所有する場合における住戸の所有者を含む。）並びに管理者
第2章 やすらぎのあるまちづくりの推進
（近隣住民等への配慮）

第3条 事業者は、事業の施行（既存建築物の解体工事等本工事前の工事を含む。）に当たっては、騒音規制法（昭和43年法律第98号）、振動規制法（昭和51年法律第64号）、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）、狛江市環境基本条例（平成9年条例第5号）、狛江市開発事業等に係る環境への配慮に関する規則（平成14年規則第6号）等関係法令を遵守し、工事方法等について充分配慮するとともに、工事の騒音、振動、悪臭、電波障害等による近隣住民等の被害防止について最善の措置を講じるものとし、工事施工前に近隣住民等と工事協定を締結するよう努めるものとする。この場合において、事業の施行により与えた全ての損害について、近隣住民等と協議の上、事業者がその責を負わなければならない。

- 2 事業者は、テレビ、ラジオ等の受信障害（以下「電波障害」という。）を排除するため必要な施設を自己の負担において設置するとともに、その維持管理について必要な事項を関係者と取り決めるものとする。この場合において、電波障害を受ける範囲は、建造物に係る電波障害に関して、専門の調査会社の調査結果に基づく影響範囲とする。
- 3 事業者は、前項後段に規定する調査結果に基づく影響範囲を示す図及びその連絡先を、市長に提出するものとする。
- 4 事業者は、工事期間中におけるクレーン等の建築用機械によると思われる電波障害についても、必要な措置を講じるものとする。
- 5 日影図は、東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例（昭和53年東京都条例第63号）に基づき作成するものとする。
- 6 事業者は、工事に伴い地下水の流れを妨げ、地下水の保全に支障を及ぼさな

いように必要な措置を講ずるものとする。

7 事業者は、工事の施行に伴い近隣住民等が使用中の井戸水を揚水できなくなったとき又は地盤沈下による被害があるときは、当該住民等と協議の上、十分な措置を講ずるものとする。

8 事業者は、近隣住民等の私生活を侵さないよう次に掲げる措置を講ずるものとする。

(1) 隣地境界線から建築物の外壁までの水平距離を50センチメートル以上とすること。ただし、商業地域及び近隣商業地域で行う事業のうち、隣接する建築物の所有者が同意していることを証する書面を提出するときには、50センチメートル未満とすることができること。

(2) 屋外階段、開放廊下等は、防音上有効な措置を施すこと。

(3) 玄関等のドアは、開閉時の衝撃音をやわらげる措置を施すこと。

(4) 窓、開放廊下等は、目隠しを施す等の措置を施すこと。

(5) 屋外に設ける高架水槽、揚水ポンプ、冷暖房機等を設置する場合は、隣地との距離等を考慮して設置するとともに、囲いを設ける等の防音及び防振に対する措置を施すこと。

(危険防止対策等)

第4条 事業者は、まちづくり案件の施行について、危険防止対策及び安全対策を十分に講じるものとする。

2 事業者は、まちづくり案件により既存の道路を損傷した場合は、事業者の責任において速やかに原状に復さなければならない。

(福祉のまちづくり)

第5条 事業者は、福祉のまちづくりのため、狛江市福祉基本条例（令和2年条例第8号）及び狛江市福祉基本条例施行規則（平成6年規則第30号）に基づき施設を整備するものとする。

(防犯まちづくり)

第6条 事業者は、開発等事業に当たり防犯カメラの設置、防犯性能の高い建物部品（CP部品）の使用等、空き巣等犯罪被害未然防止に必要な防犯対策を実施するものとする。この場合において、宅地造成事業のときには、事業の完了後、住宅を建築する事業者に対し、防犯対策の実施について引き継ぐものとする。

2 事業者は、前項に定めるもののほか、市民に安全で安心なまちを提供するため、東京都安全・安心まちづくり条例（平成15年東京都条例第114号）、狛江市安心で安全なまちづくり基本条例（平成24年条例第18号）及び防犯指針等を遵守し、防犯対策に十分留意して事業を行うものとする。

(環境に配慮した住宅)

第7条 事業者は、地球環境を保全する観点から、エネルギー、資源及び廃棄物等について十分に配慮するとともに、周辺の自然環境と調和した、入居者が主体的に関わりながら健康で快適に生活できるよう工夫された住宅及びその地域環境を目指した住宅の実現のため、次の各号に掲げる事項を遵守するものとする。

る。

- (1) 耐久性の高い部材、維持補修のしやすい建材及び構造を使用すること。
- (2) 節水コマ、節水型トイレ等の節水型設備を設置すること。
- (3) 雨水の防火用水、修景用水、散水用水等への利用を促す設備を設置すること。
- (4) 使い捨ての型枠及び梱包の使用を積極的に減らし、再利用すること。
- (5) 周辺の環境に調和する色彩及びデザインを採用すること。
- (6) 雨水により地下水のかん養を図ること。

(脱炭素への貢献)

第7条の2 市が2050年までに二酸化炭素排出実質ゼロに取り組む「ゼロカーボンシティ」を目指していることを踏まえ、事業者は、建築しようとする建築物（以下この条において「建築物」という。）について次の各号に定める事項を遵守するものとする。

- (1) 太陽光発電設備、太陽熱利用機器、燃料電池等（これらの効果を高める蓄電池等の設備を含む。）再生可能エネルギー設備の設置に努めること。この場合において、住宅における太陽光発電設備については、財団法人新エネルギー財団の住宅用太陽光発電システム施工品質向上委員会が策定する住宅用太陽光発電システム設計・施工指針（平成19年3月）等を参考に設置の適否を確認した上で、積極的な設置に努めること。
- (2) 建築物は、建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成27年法律第53号）第2条第3号に規定する建築物エネルギー消費性能基準に適合させるために必要な措置を講ずるよう努めること（同法第11条の規定により基準適合義務が適用される建築物等を除く。）。
- (3) 建築物の入居者における燃料電池自動車、電気自動車等二酸化炭素を排出しない自動車の利用促進に向けて、当該自動車の使用に必要な充電設備等の設置に努めること。
- (4) エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律（昭和54年法律第49号）第149条第1項に規定する特定エネルギー消費機器等の設置に当たっては、経済産業大臣が定めるエネルギー消費性能又はエネルギー消費関係性能の向上に関しエネルギー消費機器等製造事業者等の判断の基準となるべき事項を満たす機器等の設置に努めること。
- (5) エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律第154条第1項に規定する特定熱損失防止建築材料の設置に当たっては、経済産業大臣が定める熱損失防止性能の向上に関し熱損失防止建築材料製造事業者等の判断の基準となるべき事項を満たす材料の使用に努めること。
- (6) 第1号から前号までの遵守に当たっては、経済産業省資源エネルギー庁が公表する第6次エネルギー基本計画（令和3年10月）で掲げるZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能の確保に努めること。

(景観)

第8条 事業者は、建築物の計画に当たっては、条例の目的を尊重し、狛江市景

観まちづくりビジョン（平成28年3月策定）に配慮するものとする。

（文化財の保護及び保全）

第9条 事業者は、まちづくり案件の計画に当たり、事業区域が周知の埋蔵文化財包蔵地（文化財保護法（昭和25年法律第214号）第95条第1項の規定により周知されたものをいう。）に該当する場合は、文化財保護法その他関係法令の規定に基づき、狛江市教育委員会（以下「教育委員会」という。）と事前に協議し、教育委員会による試掘調査の実施に協力するものとする。この場合において、埋蔵文化財が発見されたときは、改めて本調査を実施するものとし、事業者は、これに協力するものとする。

- 2 事業者は、周知の埋蔵文化財包蔵地に隣接若しくは近接する場合又は事業施行面積が1,000平方メートル以上を超えるようなまちづくり案件を行う場合は、試掘調査の実施について協力するよう努めるものとする。この場合において、埋蔵文化財が発見されたときは、現状を維持するとともに、その取扱いについて教育委員会と協議するよう努めるものとする。
- 3 事業者は、周知の埋蔵文化財包蔵地以外の場所で埋蔵文化財が発見されたときは、現状を維持するとともに、文化財保護法の規定に基づき、教育委員会と協議するものとする。
- 4 事業者は、当該事業が埋蔵文化財以外の文化財に影響を及ぼすと認められるときは、その保護及び保全について、教育委員会と協議するものとする。

（宅地の区画割）

第10条 事業者は、開発等事業又は大規模開発等事業を行うときには、事業区域内の宅地の区画割について、周辺地域の環境保全上支障のない区画面積を確保するとともに、建築基準法（昭和25年法律第201号）等に定める基準を遵守するものとする。

- 2 事業者は、一宅地の区画面積を最低100平方メートル以上確保するとともに、境界石を埋設し土地の境界を明示するものとする。ただし、第一種低層住居専用地域（地区計画の区域内を除く。この条において同じ。）において事業施行面積が1,000平方メートル以上の場合は、原則として一宅地の区画面積を最低125平方メートル以上確保するとともに、境界石を埋設し土地の境界を明示するものとする。
- 3 前項ただし書の場合において、事業区域が第一種低層住居専用地域とそれ以外の用途地域にわたるときは、その事業区域の過半が、第一種低層住居専用地域に属するときを限り、その事業区域の全部について同項ただし書の規定を適用する。

（小規模開発等事業における宅地開発事業の基準）

第10条の2 事業者は、条例第67条第1項第4号の宅地開発事業に当たり、次の各号に掲げる事項を遵守するものとする。

- （1） 事業者は、事業区域に隣接する道路に側溝を整備すること。
- （2） 事業者は、事業区域内の緑化の推進を図ること。
- （3） 事業者は、事業区域内の雨水流出抑制施設設置の推進を図ること。

(集合住宅の建築に関する基準)

第11条 事業者は、まちづくり案件における集合住宅の計画及び建築に当たり、次の各号に掲げる事項を遵守するものとする。

- (1) 事業者は、住生活基本法（平成18年法律第61号）第15条に規定する住生活基本計画（全国計画）に基づく都市居住型誘導居住面積水準の規模を確保すること。この場合において、単身者向け住戸の最低専用床面積（建築物の柱芯、壁芯、窓サッシ芯等により囲まれた区画の水平投影面積をいう。ただし、パイプスペース、メーターボックス、バルコニー等の面積を除く。）は、25平方メートル以上とすること。
 - (2) 集合住宅の計画戸数が30戸以上の場合は、管理人室を設置すること。
 - (3) 事業者は、事業区域内に廃棄物保管場所を設置すること。
 - (4) 事業者は、事業区域内に駐輪場を設置すること。
 - (5) 事業者は、事業区域内の緑化を図ること。
 - (6) 事業者は、事業区域に隣接する道路に側溝を整備すること。
 - (7) 事業者は、事業区域内の雨水流出抑制施設設置の推進を図ること。
 - (8) 事業者は、住戸数の10分の1以上（小数点以下の端数があるときは、これを切り上げる。）の宅配ボックスの設置の推進を図ること。
- 2 事業者は、準工業地域における事業施行面積500平方メートル以上の集合住宅については、地域の住環境の維持改善のため、原則として住居系用途地域内の建築物に適用される建築基準法第56条の建築物の各部分の高さの制限に適合したものとするよう努めるものとする。ただし、市長が必要と認めるときは、この限りでない。

(集合住宅の管理に関する基準)

第12条 事業者等は、集合住宅の管理及び使用に当たり、次の各号に掲げる事項を遵守するものとする。

- (1) 緊急連絡先の名称、住所、電話番号を明示した表示板を玄関ホール等の外部から見やすい場所に設置し、速やかに苦情や緊急時に対応できるような管理体制を確立すること。
- (2) 原則として管理人を置くこと。ただし、確実な管理業務を行うことができる場合は、この限りでない。
- (3) 集合住宅を使用するに当たって、次の事項を明記した管理規約又は使用細則（以下「管理規約等」という。）を定め、入居者を指導すること。
 - ア ごみ収集日以外の日のごみ集積場所への搬入禁止に関すること。
 - イ 自動車、自転車等の所有者に対する周辺路上への駐車及び放置禁止に関すること。
 - ウ 騒音、振動及び電波等による近隣住民に対する迷惑行為又は不快行為の禁止に関すること。
 - エ 危険物及び悪臭のある物品等の持込の禁止に関すること。
 - オ 管理規約等に違反した入居者に対する指導措置及び排除に関すること。
- (4) 集合住宅を区分所有する場合は、建物の区分所有等に関する法律（昭和

37年法律第69号) 第3条の規定による管理を行うための団体を構成し、規約を定めること。

(小規模開発等事業における建築の基準)

第12条の2 事業者は、条例第67条第1項第2号の建築に当たり、次の各号に掲げる事項を遵守するものとする。

- (1) 事業者は、事業区域内に廃棄物保管場所を設置すること。
- (2) 事業者は、事業区域内に駐輪場を設置すること。
- (3) 事業者は、事業区域内の緑化を図ること。
- (4) 事業者は、事業区域に隣接する道路に側溝を整備すること。
- (5) 事業者は、事業区域内の雨水流出抑制施設設置の推進を図ること。

(都市計画事業への協力)

第13条 事業者は、事業区域内に都市計画で定められた道路、公園及び緑地について、市長が必要と認める場合は、当該都市計画の実現に協力するものとする。

第3章 公共施設等

(道路等)

第14条 事業者は、開発等事業に当たり事業区域内等の道路について、道路法(昭和27年法律第180号)、道路法施行令(昭和27年政令第479号)等関係法令に基づくほか、狛江市道路構造基準条例(平成25年条例第11号)及び狛江市開発等事業における道路整備指針に基づき施工するものとする。ただし、交通安全施設等の整備については、市長と協議の上、施工するものとする。

2 新設する道路は、起点及び終点が公道に接続している通り抜け道路を原則とする。この場合において、事業区域内に通り抜け道路を築造するときには、第10条第2項ただし書の規定を適用しないことができる。

(境界等)

第15条 事業者は、開発等事業に当たり事業区域と隣接する道路敷、水路敷等の公共用地との境界を明確にするため、市が指定する境界石を必要と認める位置に設置しなければならない。ただし、これにより難いと認める場合は、市長と協議し、境界を明確にするための措置を講ずるものとする。

(公園及び緑地)

第16条 事業者は、事業施行面積が3,000平方メートル以上の開発等事業については、事業施行面積の6パーセント以上の用地を確保し、公園等の施設を整備するものとする。ただし、土地区画整理法(昭和29年法律第119号)により施行された区域及び施行中の区域は除く。

2 公園等の施設、位置等は、次の各号に基づき市長と協議の上、整備するものとする。

- (1) 公園等の施設は、原則として道路法第3条に規定する道路で、幅員が4メートル以上確保された道路に隣接させること。
- (2) 公園等の形状は、正方形に近い形とすること。
- (3) 公園等の整備内容は、次のとおりとすること。

ア 水飲器の設置等給排水施設の整備

イ 園内の緑化の整備

ウ 防犯を考慮した整備

エ 防災を考慮した簡易トイレ用ピット及び井戸並びに防災行政無線の設置

オ 利用者の安全の確保を図るため、周囲にネットフェンス、出入口には車止めを整備

カ 必要に応じ、遊具やベンチの整備。ただし、ベンチについては、災害対策品格納ベンチ等の防災に配慮したものとする。

キ 雨水等を排水するための適切な施設の整備

ク 出入口の勾配や、車止めの位置等は、狛江市福祉基本条例及び狛江市福祉基本条例施行規則に基づき整備する。

(緑化及び接道部緑化等の推進)

第17条 事業者は、まちづくり案件に当たり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、事業区域の緑化の推進を図るものとする。

2 事業者は、接道に対する安全対策に十分配慮するとともに、接道部については、特に緑化に努めるものとする。

3 事業者は、屋根緑化、ベランダ緑化、壁面緑化等により建築物緑化に努めるものとする。

4 緑化の基準は、事業施行面積の区分に合わせ、狛江市緑の保全に関する条例施行規則（平成11年規則第35号）に基づき整備しなければならない。

(生産緑地地区)

第17条の2 生産緑地地区に指定されている土地において、生産緑地地区から転用して、まちづくり案件の手続を行う場合には、生産緑地法（昭和49年法律第68号）第14条の規定による行為制限の解除後に手続を進めるものとする。

2 前項の規定によりまちづくり案件の手続を進める場合には、既存の住環境との調和を図るよう、前条第4項に規定する緑化の整備に加えて、緑の保全及び創出を行うものとする。

第18条 削除

(下水道)

第19条 事業者は、開発等事業に係る下水道施設について、市の計画に基づき整備し、事業区域外であっても市長が既設下水道との関連上必要と認めるものは、同様に整備するものとする。

2 前項の施設で市の維持管理を必要とするものは、市に帰属するものとする。

3 市に帰属しない下水道施設については、事業者が責任をもって管理するものとする。

4 事業者が管理する敷地内に市に帰属した下水道施設があるときは、土地を無償で使用し、掘削等管理に必要な行為を行うことを承諾するものとする。この場合において、土地の所有権を移転するときも承継するものとする。

5 下水道施設の施工に当たっては、下水道法（昭和33年法律第79号）、狛江市下水道条例（昭和46年条例第51号）、狛江市下水道条例施行規則（昭和46年規

則第41号)等関係法令に基づくほか、市の下水道施設整備指針によるものとする。

(雨水流出抑制施設)

第20条 事業者は、開発等事業に当たり、都市型洪水の防止及び地下水のかん養を図るため、狛江市雨水流出抑制施設設置要綱(平成25年要綱第42号)に基づき、雨水浸透施設(浸透ます、浸透トレンチ)、浸透舗装及び雨水の再利用等の施設(以下「雨水流出抑制施設」という。)を設置するものとする。

(廃棄物処理)

第21条 事業者は、開発等事業に当たり廃棄物保管場所を、狛江市廃棄物の再利用の促進及び処理に関する条例(平成6年条例第14号)及び狛江市廃棄物の再利用の促進及び処理に関する条例施行規則(平成6年規則第32号)に基づき設置するものとする。

2 廃棄物保管の設置場所等については、次の各号に基づき市長と協議の上、定めるものとする。

(1) 廃棄物保管の設置場所

ア 保管場所は、原則として公道(道路)に面し、収集車が容易に横付けできる場所に設置すること。

イ 道路に接しないところに保管場所を設置する場合は、収集車の転回等に支障のない場所とすること。

ウ 保管場所に接する道路が行き止まりになる場合は、収集車の転回の場所を確保すること。

エ 保管場所は、前面にガードレール及び電柱等の障害物がないところに設置すること。

オ 保管場所は、収集作業員が安全に作業できる場所に設置すること。

カ 事業用大規模建築物を建築する場合は、廃棄物保管場所設置届を市長へ提出すること。

(2) 廃棄物保管場所の規模等

ア 集合住宅の場合の保管場所の面積は、1世帯当たり0.35平方メートル以上とし、単身者向け住戸については、0.18平方メートル以上にすること。

イ 集合住宅の中に店舗及び事業所が併設されている建物で、特殊なごみや多量にごみが出る場合は、事業ごみの集積場所を別に設置すること。

ウ 事業所等のごみ置場については、廃棄物を十分に収納し、その種類に応じた適切な保管ができ、搬入、搬出等の作業の安全衛生に十分配慮した保管場所を設置すること。

(3) 保管場所の構造

ア 保管場所は、ごみが散乱しないような構造とすること。

イ 保管場所は、床はコンクリート造りとし、屋根の高さは2メートル以上、壁(コンクリートブロック等)、給水、排水及び門扉(引き戸等)を設置すること。

ウ 資源物(ビン、缶及びペットボトル等)を収集するときに使用するコン

テナを置く棚を設置すること。

(4) 保管場所の管理

ア 保管場所の設置及び管理については、全て事業者等が責任をもって行うこと。

イ 保管場所の周囲については、臭気の防止及びごみが散乱しないように管理すること。

ウ 資源物の種類と「ごみはきめられた日に」と表示した看板を設置すること。

(5) ごみ減量等

ア 10世帯以上の集合住宅の場合は、資源物集団回収の団体に登録加入するよう努めること。

イ 廃棄物は決められた種類に分別して、それぞれの指定日に出すこと。

ウ 集合住宅の完成が近づいたら、入居10日前までに、廃棄物処理申請書を市長に提出すること。

エ 事業者等は、責任をもって「ごみの出し方」のパンフレットを、入居者に配布すること。

オ 入居時に多量のごみが出る場合は、事業者等が責任をもって処理すること。

カ ごみを出す時は、指定収集袋を使用すること。

キ 建築中の事業ごみは、事業者が処理すること。

(防災まちづくり)

第22条 事業者は、開発等事業に当たり市民に安全で安心なまちを提供するため、関係法令等を遵守し、防災対策に十分留意して事業を行うとともに、次の各号に基づき防災施設を設置するものとする。

(1) 防火対策

ア 事業者は、耐震性防火貯水槽を別表に定める基準により設置し、自主管理するものとし、その構造や設置場所等については、別途狛江消防署と協議の上、決定するものとする。

イ 事業者は、公道に面する場所に、市が指定する街頭消火器を設置するものとする。

ウ 市長は、事業内容及び事業区域周辺における水利の設置状況を勘案して、耐震性防火貯水槽及び街頭消火器の設置を免除することができる。

エ 事業者は、市が指定する消火器を消防法施行令（昭和36年政令第37号）別表第1に規定する防火対象物に該当しない住宅1戸当たり1本設置するものとする。この場合において、宅地造成事業のときには、事業の完了後、住宅を建築する事業者に対し、消火器の設置について引き継ぐものとする。

オ 事業者は、火災が拡大しにくいよう延焼防止対策を行うものとする。

(2) 水防対策

ア 事業者は、市が作成する洪水ハザードマップ及び内水ハザードマップに

における開発区域の想定浸水深に基づいて、浸水対策を施すこと。この場合において、宅地造成事業のときには、事業の完了後、住宅を建築する事業者に対し、浸水対策を施すよう指導すること。

イ 事業者は、雨水流出抑制施設を設置するものとする。

ウ 事業者は、地下構造を有する建築物を建築するときは、止水板及び排水ポンプを常設する等の浸水被害を防ぐために、必要な措置を講ずるものとする。

エ 市が作成する洪水ハザードマップ及び内水ハザードマップにおいて、床上浸水（想定浸水深0.5メートル以上の浸水）が発生する浸水想定区域内に15戸以上の集合住宅（単身者向け住戸の場合には30戸以上とする。）を建築する事業者は、災害時に当該建築物の浸水想定区域の階層の住民が避難できるスペースを設置するよう努めること。

(3) 震災対策

ア 災害時に、窓ガラスや外壁、看板等が落下しないよう飛散防止及び落下防止対策を行うものとする。

イ 塀は、災害時に倒壊しない生垣等を採用するものとし、ブロック塀等を採用する場合には、安全に留意して倒壊しにくいよう施工をするものとする。

ウ 15戸以上の集合住宅（単身者向け住戸の場合は30戸以上とする。）を建築する事業者は、災害時に当該建築物の住民に供する災害備蓄品を保管する災害備蓄倉庫を設置し、自主管理により災害時に必要なもの（おおむね3日分の飲料水、食料、毛布等）を備蓄するよう努める旨を当該建築物の管理者に引き継ぐものとする。

エ 事業者は、全ての住宅の分電盤に市が指定する感震ブレーカーを設置するものとする。この場合において、宅地造成事業のときには、事業の完了後、住宅を建築する事業者に対し、感震ブレーカーの設置について引き継ぐものとする。

2 前項各号に定めのない事項については、市長と協議の上、決定するものとする。

(駐輪場の確保)

第23条 事業者は、開発等事業に当たり事業区域内に、次の各号に掲げる駐輪場を確保するものとする。

(1) 集合住宅については、原則として1戸当たり2台分以上確保すること。

ただし、単身者向け住戸の場合については、1戸当たり1台分以上とすること。

(2) 店舗等については、利用人員等を勘案し必要台数を確保すること。

(3) 前2号に規定する駐輪場は、利用者が容易に駐輪できるよう配置すること。

2 事業者等は、駐輪場の清掃及び整理整頓をし、日常の管理を十分行うものとする。

3 事業者は、駐輪場の設置に当たっては、できる限り利用の便に供するよう努めるものとする。

4 大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）第2条第2項に該当する場合は、市長と別に協議するものとする。

（駐車場の確保）

第24条 事業者は、開発等事業に当たり事業区域内に、次の各号に掲げる駐車場を確保するものとする。

（1）路上駐車防止のため、建築物の用途に応じ、荷さばき用、来客用等の一時的な駐車スペースを確保するものとする。

（2）不特定かつ多数の者が利用する施設は、東京都駐車場条例（昭和33年東京都条例第77条）等関係法令を遵守するものとする。

2 大規模小売店舗立地法第2条第2項に該当する場合は、市長と別に協議するものとする。

（大規模小売店舗）

第25条 事業者は、大規模小売店舗の出店に伴う開発等事業の場合には、当該大規模小売店舗に対し、大規模小売店舗立地法に基づき周辺の地域の生活環境の保持について、適正な配慮をしなければならない旨を引き継ぐものとする。

（保育所等の整備）

第26条 事業者は、100戸以上の集合住宅を建築しようとするときは、保育所等の整備について、市長と協議するものとする。

（学校施設等の整備）

第27条 事業者は、100戸以上の集合住宅を建築しようとするときは、学校施設等の整備について、市長と協議するものとする。

（通学路の安全確保）

第28条 事業者は、まちづくり案件に当たり、通学時の工事関係車両の通行について、児童生徒の安全確保に努めなければならない。

（公共施設等の帰属及び管理）

第29条 事業者が無償譲渡する公共施設等の引継ぎについては、完了検査後に引継書をもって行い、その手続等については、次の各号によるものとする。

（1）事業者は、公共施設の引継ぎについては分筆登記をし、原則として完了検査までに、市の帰属となる公共施設等一覧表と用地の所有権移転に必要な一切の書類を添付した公共施設等引継書を提出すること。

（2）事業者は、公共施設の区域を明確にするため、市の境界石等を設置し、道路区域図等関係書類を提出すること。

2 事業者管理の共同施設がある場合には、その維持管理の義務を文書にして周知させておくとともに、当該文書を市長へ提出するものとする。

（町会等への加入促進）

第30条 事業者は、建物完成後の所有者等に対して、町会等への自発的な加入又は町会等の設立に資する情報を提供するよう努めるものとする。

第4章 補則

(費用負担)

第31条 この指導基準の規定に基づく公共施設等を設置する場合の設置費用は、全て事業者が負担するものとする。

(優先入居等)

第32条 当該開発等事業において、市長が要望するときは、本市住民の優先入居又は優先分譲について、協力するものとする。

(転入届等)

第33条 事業者は、入居者に住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）による転入届等の手続を行うよう必要な措置を講じるものとする。この場合において、転入届等とは、転居届、転出届、世帯主変更届、世帯分離、世帯合併及び戸籍に関する届出とする。

(指導担当)

第34条 指導基準に基づく指導担当課は、次の表に掲げるとおりとする。

協議事項	担当部署
総合窓口	都市建設部まちづくり推進課
道路及び交通安全に関すること。	都市建設部道路交通課
官民境界に関すること。	都市建設部道路交通課
環境及び自然保護並びに緑化施策に関すること。	環境部環境政策課
公園及び緑地に関すること。	環境部環境政策課
下水道に関すること。	環境部下水道課
清掃に関すること。	環境部清掃課
防犯及び防災に関すること。	総務部安心安全課
埋蔵文化財に関すること。	教育部社会教育課
福祉に関すること。	福祉保健部福祉政策課
住民基本台帳及び住居表示に関すること。	市民生活部市民課
大規模小売店舗の出店に関すること。	市民生活部地域活性課
町会等への加入促進	市民生活部地域活性課

保育所等の整備に関すること。	子ども家庭部児童育成課
学校施設等の整備及び通学路の安全確保に関すること。	教育部学校教育課

2 前項に定めるもののほか市長が必要と認めるときは、この限りでない。

(適用除外)

第35条 次に掲げる開発等事業に対するこの指導基準の規定の適用については、市長と別途協議するものとする。

- (1) 国又は地方公共団体が行うもの
- (2) 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校の施設の用に供するもの
- (3) 児童福祉法（昭和22年法律第164号）第7条に規定する保育所の施設の用に供するもの
- (4) 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条第2項に規定する第一種社会福祉事業を行うための施設の用に供するもの

(その他)

第36条 この指導基準によりがたいもの又は定めのないものについては、その都度市長が別に定める。

付 則

この指導基準は、平成15年10月1日から施行する。

付 則（平成16年9月30日規則第34号）

この規則は、平成16年10月1日から施行する。

付 則（平成16年11月5日規則第40号）

この規則は、平成16年11月5日から施行する。

付 則（平成17年2月24日規則第4号）

この規則は、平成17年4月1日から施行する。

付 則（平成17年6月10日規則第31号）

この規則は、公布の日から施行する。

付 則（平成17年9月30日規則第41号）

この規則は、平成17年10月1日から施行する。

付 則（平成17年11月22日規則第48号）

この規則は、公布の日から施行する。

付 則（平成19年3月30日規則第12号）

この規則は、平成19年4月1日から施行する。

付 則（平成20年3月28日規則第4号）

この規則は、平成20年4月1日から施行する。

付 則（平成21年3月24日規則第19号）

この規則は、平成21年4月1日から施行する。

付 則（平成22年3月31日規則第20号）

(施行期日)

- 1 この規則は、平成22年4月1日から施行する。

(引継ぎ)

- 2 この規則の施行の際、事業の完了していない開発等事業のうち、上水道に関する手続については、東京都水道局に引き継ぐものとする。

付 則 (平成23年4月7日規則第27号)

この規則は、公布の日から施行する。

付 則 (平成24年3月28日規則第18号)

この規則は、平成24年4月1日から施行する。

付 則 (平成24年5月1日規則第35号)

この規則は、公布の日から施行する。

付 則 (平成25年12月3日規則第88号)

- 1 この規則は、平成26年4月1日から施行する。

- 2 この規則の施行の際、既に届出がされた開発事業等については、なお従前の例による。

付 則 (平成26年4月9日規則第21号)

- 1 この規則は、公布の日から施行する。

- 2 改正後の狛江市まちづくり指導基準の規定は、平成26年4月1日から適用する。

付 則 (平成26年7月29日規則第41号)

- 1 この規則は、公布の日から施行する。

- 2 この規則の施行の際、既に届出がされた開発事業等については、なお従前の例による。

付 則 (平成29年3月31日規則第33号)

この規則は、公布の日から施行する。

付 則 (平成31年1月15日規則第6号)

- 1 この規則は、平成31年4月1日から施行する。

- 2 この規則の施行の際、既に届出がされた開発等事業については、なお従前の例による。

付 則 (令和2年3月31日規則第19号)

この規則は、令和2年4月1日から施行する。ただし、第5条の改正規定は、令和2年7月1日から施行する。

付 則 (令和4年10月20日規則第64号)

- 1 この規則は、公布の日から施行する。ただし、第7条、第7条の2、第10条の2、第11条、第12条の2、第17条の2及び第22条の改正規定は、令和5年4月1日から施行する。

- 2 この規則の施行の際、現に届出がされている開発等事業及び小規模開発等事業については、なお従前の例による。

付 則 (令和6年3月26日規則第24号)

- 1 この規則は、令和6年4月1日から施行する。

2 この規則の施行の際、現に届出がされている開発等事業及び小規模開発等事業については、なお従前の例による。

別表（第22条関係）

耐震性防火貯水槽

開発行為の場合	事業施行面積		耐震性防火貯水槽容量	設置数
	3,000平方メートル以上6,000平方メートル未満		40立方メートル以上	1基
	6,000平方メートル以上9,000平方メートル未満		60立方メートル以上	1基
	9,000平方メートル以上12,000平方メートル未満		80立方メートル以上	1基以上
	12,000平方メートル以上		別途協議	同左
建築事業の場合	集合住宅及びその他の建築物	建築物の延べ床面積	耐震性防火貯水槽容量	設置数
		1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満	40立方メートル以上	1基
		3,000平方メートル以上5,000平方メートル未満	60立方メートル以上	1基
		5,000平方メートル以上7,000平方メートル未満	80立方メートル以上	1基以上
		7,000平方メートル以上	別途協議	同左
	戸建住宅	建築物の戸数	耐震性防火貯水槽容量	設置数
		3,000平方メートル以上6,000平方メートル未満の事業区域面積で15戸以上	40立方メートル以上	1基
		6,000平方メートル以上9,000平方メートル未満の事業区域面積で25戸以上	60立方メートル以上	1基

		9,000平方メートル以上 12,000平方メートル未満 の事業区域面積で35戸以上	80立方メートル以上	1基以上
		12,000平方メートル以上 の事業区域面積で45戸以上	別途協議	同左

※1 建築を伴う開発行為については、建築事業の場合を適用する。

2 1基当たりの最低容量は、40立方メートルとする。