

## 1. 西東京市ワンルーム建築物に関する基準

### (目的)

第1 この基準は、西東京市人にやさしいまちづくり条例（平成19年西東京市条例第68号。以下「条例」という。）第24条の規定に基づき定めるもので、西東京市内におけるワンルーム建築物の建築による近隣住民との紛争を事前に防止するため、開発事業者等の責務等について必要な事項を定め、もって健全な住環境の維持に資することを目的とする。

### (定義)

第2 この基準において、次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) ワンルーム建築物 床面積が30平方メートル未満の住戸によって構成される建築物をいう。
- (2) ワンルーム形式の住戸 床面積が30平方メートル未満の住戸をいう。
- (3) 開発事業者 条例第2条第9号に規定する開発事業者をいう。
- (4) 開発事業者等 開発事業者並びに建築物の所有者又は管理者をいう。
- (5) 近隣住民 条例第2条第10号に規定する近隣住民をいう。

### (適用の範囲)

第3 この基準は、条例第18条第5号ウに該当する建築物について適用する。なお、上記建築物がワンルーム形式以外の住戸、店舗若しくは事務所等と複合した建築物である場合においては、ワンルーム建築物のみについてこの基準を適用する。

### (開発事業者等の責務)

第4 開発事業者等は、ワンルーム建築物の建築又は管理に当たっては、居住水準の向上及び周辺的生活環境に及ぼす影響に十分配慮するとともに、良好な近隣関係を損なわないよう努めなければならない。

### (近隣住民への説明)

第5 開発事業者は、建築計画および管理方法について、近隣住民に対して事前に説明を行い、紛争が生じないように努めなければならない。

### (建築に関する基準)

第6 開発事業者は、ワンルーム建築物を建築するにあたり、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) ワンルーム形式の住戸の専用床面積を25平方メートル以上確保すること。
- (2) 管理者の名称、連絡先等を記載した標示板（別図のとおり。）を建物出入口の

見やすい位置に設置すること。

- (3) 管理人室を設置すること。ただし、ワンルーム形式の住戸(管理人室を除く。)が 30 戸未満であって、かつ適切な管理体制がとれると認められる場合は、この限りではない。

(管理に関する基準)

第 7 建築物の所有者又は管理者は、ワンルーム建築物を管理するにあたり、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 管理に支障が生じないよう適切な措置を講ずること。
- (2) 第 6 (2) で規定する標示板については、適切な維持管理を行うこと。
- (3) 管理人を置くこと。ただし、ワンルーム形式の住戸(管理人室を除く。)が 30 戸未満であって、かつ適切な管理体制がとれると認められる場合は、この限りではない。
- (4) 建築物の所有形態を区分所有とする場合は、建物の区分所有等に関する法律(昭和 37 年法律第 69 号)に基づく区分所有者の団体、又は管理組合法人等を構成した管理規約を定めること。
- (5) 近隣住民から苦情等があった場合は、誠意を持って迅速に対処し、速やかに解決に努めること。
- (6) 次に掲げる義務を課す旨の規約等を設け、入居者に遵守させること。
  - ア 騒音、振動又は悪臭を発する等近隣住民及び他の入居者等に迷惑を及ぼす行為をしないこと。
  - イ 近隣路上への違法駐車、自転車の放置等付近の交通の支障になる行為をしないこと。
  - ウ ゴミ収集におけるゴミ処理については、市長の指示に従うこと。

(報告)

第 8 開発事業者等は、ワンルーム建築物の建築又は管理について市長から報告を求められたときは、これに応じなければならない。

附 則

- 1 この基準は、平成 20 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 西東京市単身者用共同住宅建築に関する指導指針(平成 13 年 1 月 21 日施行)は廃止する。

附 則

この基準は、平成 28 年 9 月 23 日から施行する。

別図（第6関係）

標 示 板

この建築物の管理については、下記にご連絡ください。	
建 築 物 の 名 称	
建 築 物 の 所 在 地	
連 絡 先	管 理 人 氏 名 又           は 管 理 会 社 名
	所 在 地
	電 話 番 号

- 備考 1 風雨等で破損しない材料で作ること。  
2 この標示板の寸法は、縦30センチメートル以上及び横40センチメートル以上とすること。

## 2. 西東京市道路公園等の整備基準

### I 道路等に関する基準

(道路の構造等)

第1 条例第40 条第1 項及び条例施行規則第25 条第4 項で規定する開発事業による道路の構造は、次に掲げるところによる。

(1) 車道の舗装構造

ア. 車道の舗装構造は、条例第30 条及び第31 条3 項で規定する協定に基づき用地を市へ無償提供し市が維持管理を行う場合は、アスファルトコンクリート舗装とする。ただし、開発事業者が協定に基づき維持管理を行う場合はこの限りでない。

なお、舗装構造の詳細については、道路管理者と協議するものとし「西東京市道路施設及び下水道施設等標準構造図集」によるものとする。

イ. 地下埋設物については、舗装前に布設することとし、完了検査後の道路掘削は、原則として行わないこと。

(2) 歩道の舗装構造

ア. 歩道の舗装構造は、原則としてアスファルトコンクリート舗装19 型(透水性)とする。

アスファルトコンクリート舗装19 型(透水性)	
開粒度アスファルト混合物2 号	40mm
再生クラッシュラン(RC-30)	100mm
しゃ断層用砂	50mm

イ. 19 型以外の舗装構造は、「西東京市道路施設及び下水道施設等標準構造図集」によるものとする。

(3) 道路の横断勾配

道路に片勾配を付ける場合(曲線部分)を除き、路面の種類に応じ次に掲げる値を標準として横断勾配を付けるものとする。

ア. アスファルトコンクリート舗装道等については、1.5 パーセントとすること。

イ. 歩道については、1.0~2.0 パーセントとすること。

(後退の基準等)

第2 条例第40 条第2 項に規定する開発区域が市道に接する場合の後退の基準は、次

に掲げるところによる。

- (1) 旧道路（赤道）の中心から開発区域側に3メートルの後退とする。
- (2) 市道の一方が水路又は鉄道敷の場合は、当該水路等の境界から市道側に6メートルの後退とする。
- (3) 道路区域の境界が未確定の場合は、事前に担当課と協議し、境界の確定を行うこと。
- (4) 条例第40条第2項第1号に規定する道路の整備は、既存道路の舗装構造と同等以上とするほか、「西東京市道路施設及び下水道施設等標準構造図集」によるものとする。
- (5) 条例第40条第2項第2号に規定する公開空地は、その仕上がり高さを既存道路と同等とするとともに、車が乗り上げても損傷しない構造、並びに歩行上支障とならない構造で整備するものとする。

（道路排水施設の整備基準）

第3 条例第40条第3項及び条例施行規則第26条第1項に規定する道路排水施設の基準は、次に掲げるところによる。

- (1) 道路の排水施設は、原則としてL形溝とし、道路片側延長20メートル程度ごとに雨水集水枘を設置し道路排水管に放流すること。
- (2) やむを得ずU形溝を使用する場合は、内のり寸法240ミリメートル以上とし、道路を横断する場合は、横断開渠を設け接続するものとする。
- (3) 車の出入口のL形溝の構造は乗入れ構造とし、具体的な延長幅等については、道路管理課及び道路建設課との協議による。
- (4) L形溝及びL形溝用集水枘等の構造については、「西東京市道路施設及び下水道施設等標準構造図集」によるものとする。

2 条例第40条第2項第2号に規定する道路排水施設の基準は、次に掲げるところによる。

- (1) 既存道路排水施設がL形溝である場合は、歩行者横断用L形溝に取り替えるものとする。
- (2) 道路排水施設が未整備である場合は、建築基準法第42条で規定する道路の境界線に沿って歩行者横断用L形溝等を設置するものとする。
- (3) L形溝及びL形溝用集水枘等の構造については、「西東京市道路施設及び下水道施設等標準構造図」によるものとする。

（交通安全施設の整備基準）

第4 条例第40条第3項及び条例施行規則第26条第2項に規定する交通安全施設の基準は、次に掲げるところによる。

- (1) 街路灯の設置については、概ね30メートル毎に街路灯を設置するものとする。  
ただし、開発事業により新設される道路に電柱が設置される場合は、電柱共架とす

ること。

- (2) 前項の街路灯の仕様は、市長が指定するものとし、市が管理することとなる街路灯には管理番号表示板を設置するものとする。
- (3) 道路反射鏡、視線誘導標及び行き止まり標識の設置については、「西東京市道路施設及び下水道施設等標準構造図集」によるものとする。
- (4) 交通安全上必要な箇所に防護さくを設置するほか、市長が特に必要とする場合は市長との協議により交通安全上に係る施設を設置すること。

## II 公園等に関する基準

(公園の整備基準)

第5 条例施行規則第27条第1項に規定する公園の整備基準は、次に掲げるところによる。

### (1) 設置位置等

- ア. 公園の位置は、利用者の利便性や公園としての機能が有効に発揮できる位置に計画すること。
- イ. 公園の形状は、正方形又は長方形に近い形とし、原則として幅員6メートル以上の道路に5メートル以上接して計画すること。
- ウ. 開発区域内に既存樹木が存する場合は、極力公園の計画の中に取り入れ、その保存に努めるとともに環境及び景観に配慮すること。
- エ. 公園の設置に当たっては、利用者の有効な利用が確保されるよう緑地又は広場、遊具類等を設置すること。

### (2) 公園内の整備

公園内には、雨水その他地表水を排除するために必要な排水施設又は雨水浸透施設を設置し、併せて、次に掲げる施設を標準として設置しなければならない。

公園面積	主な施設
180 m <sup>2</sup> ～300 m <sup>2</sup> 未満	園名板、水飲器、外さく、園内灯(LED)、スプリング遊具、健康遊具、ベンチ類、樹木
300 m <sup>2</sup> ～500 m <sup>2</sup> 未満	園名板、水飲器、外さく、園内灯(LED)、2連ブランコ(安全さく、ゴムマット付)、スプリング遊具、健康遊具、ベンチ類、樹木
500 m <sup>2</sup> 以上	上記の300 m <sup>2</sup> ～500 m <sup>2</sup> 未満に設置する施設に加え、市長と協議した施設

備考 公園内には、樹木を適宜配置し、景観に配慮した計画とすること。

### (3) 公園の出入口

- ア. 公園の出入口には、利用者に見やすい場所に園名板を設置すること。
- イ. 出入口は、原則として2箇所以上設け公園利用者のために適切な位置に計画すること。

ウ. 出入口は、身体障害者用車椅子及び乳母車等が出入りできるバリアフリーに対応した構造とし、取り外し可能な車止めを設置すること。

(緑地の整備基準)

第6 条例施行規則第27条第1項に規定する緑地の整備基準は、次に掲げるところによる。

(1) 設置位置等

ア. 道路に面した場所に一団の緑地として設置すること。

イ. 緑地の形状は、正方形又は長方形に近い形とし、防犯に配慮した植栽に努めること。

ウ. 開発区域内の既存樹木の保存に努めるとともに、周辺の環境及び景観に配慮した計画とすること。

エ. 開発規模により、緑地の道路に接する間口は、原則として次によるものとする。

〈緑地の道路に接する間口〉

開発面積	1,000 m <sup>2</sup> 未満	1,000 m <sup>2</sup> 以上 2,000 m <sup>2</sup> 未満	2,000 m <sup>2</sup> 以上 3,000 m <sup>2</sup> 未満
緑地の間口	3 m以上	5 m以上	7 m以上
※ 緑地の奥行きは、原則として4メートル以上とすること。			

(2) 緑地の整備

ア. 樹木の植栽本数は、10平方メートル当たり、中木2本、低木6本の割合を原則とし、樹種の選定とともに緑地の形状や周辺の環境に十分配慮して、バランスよく配置すること。

イ. 上記「ア.」の中木及び低木とは、この基準の「5. 参照法規等」に掲げる「西東京市みどりの保護と育成に関する条例施行規則」の抜粋で示した第10条の「別表第3」1の(4)の規定によるものとする。

ウ. 緑地内には、道路に面した箇所には緑地標示板（この基準の「6. 緑地表示板」に掲げる仕様構造による。）を設置し、外周部にはフェンス等のがい柵を設けること。また、道路に面した箇所に管理用の出入口を設けるものとする。なお、この規定は、条例第18条第5号の開発事業は除く。

### III 駐車・駐輪施設の設置に関する基準

(駐車・駐輪施設の設置基準)

第7 別表第8（規則第32条関係）に規定する駐車場の設置基準は、次に掲げるところによる。

(1) 駐車場施設

- ア. 1 台当たりの駐車スペースは、原則として、奥行き 5.0 メートル以上、幅 2.3 メートル以上とする。
- イ. 駐車場の台数が 20 台以上となる場合は、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行うこと。
- ウ. 駐車区画は、明確に表示すること。
- エ. 駐車場を機械式とする場合には、その前面に車両が転回等できるための空間を確保しなければならない。ただし、市長が交通の安全上支障がないと認めたときは、この限りでない。

(2) 駐輪場施設

- ア. 駐輪場の収容台数算定にあたり、計画戸数の中に床面積が 30 平方メートル以上の共同住宅で、その間取りなどから単身者用と判断できる場合については、ワンルーム建築物の規定に基づき設置すること。
- イ. ワンルーム建築物を設置する場合で、計画戸数の中に床面積が 30 平方メートル以上の住戸をあわせ持つ場合の収容台数の算出基準については、その住戸の形状等が単身者用とみなされる場合は、ワンルーム建築物の設置基準による収容台数とし、単身者用とみなされない場合は、共同住宅の設置基準による収容台数とする。この場合、ワンルーム建築物の収容台数とあわせて設置するものとする。
- ウ. 駐輪場の 1 台当たりのスペースは、原則として奥行き 2.0 メートル以上、幅 0.5 メートル以上とする。ただし、ラック式等の駐輪場を設ける場合は、この限りでない。

## IV 電波障害に関する基準

(電波障害に関する基準)

第 8 条例第 23 条第 1 号で規定する電波障害に関する別に定める基準は、次に掲げるところによる。

- (1) 開発事業者は、条例第 18 条第 5 号で規定する建築物の建築に当たっては、建築物の高さ（建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 2 条第 1 項第 6 号に規定する建築物の高さをいう。）が 10 メートルを超えるものについては、工事着手以前のテレビの受信障害予測地域の受信状況及び工事完了後の受信障害発生地域の受信状況を調査するものとする。
- (2) 開発事業者は、上記 (1) により、受信障害が予測できる場合は、必要な措置を講ずるとともに、その措置について必要な事項を関係者と取り決めるものとする。
- (3) 開発事業者は、当該建築物の工事完了後 1 年以内に生じた受信障害についても、



上記(2)で規定する対策を講じなければならない。

(4) 市長は、必要があると認めるときは、開発事業者に対し、必要な事項について報告を求めることができる。

## V 雨水浸透施設等の整備基準

(雨水浸透施設等の整備基準)

第9 条例第 44 条第 2 項に規定する雨水浸透施設等の基準は、「都市計画法・宅地造成等規制法 開発許可関係実務マニュアル」及び(社)雨水貯留浸透技術協会編集の「雨水浸透施設技術指針(案)」によるものとする。

### 3. 公共公益施設の適用に関する基準

二次的な開発事業における公共公益施設の適用については、次に掲げるところによる。

#### (1) 道路後退

条例第 40 条第 2 項第 1 号の道路後退の規定は、開発事業を行う開発区域が過去に都市計画法第 29 条の規定に基づく開発行為の許可を受けた区域に含まれており、開発区域に接する道路が当該開発行為により整備された道路で、市に移管された市道については適用しないことができる。

#### (2) 公園等の整備

条例第 41 条第 1 項から第 3 項までの公園等の規定は、開発事業を行う開発区域が過去に都市計画法第 29 条の規定に基づく開発行為の許可を受けた区域に含まれており、当初計画において条例第 38 条又は第 41 条第 3 項若しくは旧要綱(西東京市宅地開発等に関する指導要綱、旧田無市宅地開発等に関する指導要綱、旧保谷市宅地開発等に関する指導要綱)の規定に基づく公園等の整備が行われている場合については適用しないことができる。

#### (3) 集積等の施設整備

条例第 46 条の集積等の施設の規定は、開発事業を行う開発区域が過去に都市計画法第 29 条の規定に基づく開発行為の許可を受けた区域に含まれており、当初計画において条例第 46 条若しくは旧要綱(西東京市宅地開発等に関する指導要綱、旧田無市宅地開発等に関する指導要綱、旧保谷市宅地開発等に関する指導要綱)の規定に基づき集積等の施設が整備されており、かつ、その使用に支障がない場合については適用しないことができる。

## 4. 中間検査

(中間検査の時期)

第1 条例施行規則第22条第1項に規定する「市長が別に定めるときまでに」とは、次の工事が完了したときとする。

- (1) 道路排水施設（L形側溝、L形集水桝等）
- (2) 雨水浸透施設（浸透桝、浸透トレンチ等）
- (3) 下水道施設（下水道本管、公共桝等）

(中間検査の提出図面と提出時期)

第2 条例施行規則第22条第2項に規定する「必要な図面等」とは、次に掲げるもので(1)から(3)までが中間検査日の前日まで、(4)については中間検査日の7日前までに提出しなければならない。

- (1) 公共公益施設の管理者等に関する一覧表及び図面
- (2) 排水計画平面図
- (3) 排水計画断面図
- (4) 道路境界図

備考(4)の「道路境界図」の提出は、条例第40条第1項の規定により、開発事業で整備する道路を市に寄附する場合とする。なお、その場合の道路境界図は、原則として「世界測地系」により作成するものとする。

附 則

(施行期日)

この基準は、平成20年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この基準は、平成23年6月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この基準は、平成23年10月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この基準は、平成25年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この基準は、平成27年4月1日から施行する。

## 5. 参照法規等

### I 「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《東京都》

#### －道路に関する項目について抜粋－

##### 〈住宅の建築の用に供する目的での小区間の区画道路の幅員〉

道路基準 延長 道路幅員	35m以下のもの	35mを超え 60m以下	60mを超え 120m以下	120mを 超えるもの
通り抜け型	4.5m以上	4.5m以上	5 m以上	6 m以上
行き止まり型 ※1	4.5m以上	5 m以上	6 m以上 ※2	6 m以上

※1 行き止まり道路の終端部の形状は、道路中心線に対して直角とすること。

※2 転回広場を2箇所以上設ける場合には、5 m以上とすることができる。

注) 防災上の観点から行き止まり道路は極力避けるようにすること。やむを得ず行き止まり道路とする場合には、避難と車両の通行に支障のないように配慮して、自動車が転回できるスペース（転回広場）を設置する。また、歩行者専用道路、公園あるいは他の道路に接続する幅員2 m以上のフットパスや避難通路などを設け、人が通り抜けできるようにすることが望ましい。

##### 〈転回広場の設置箇所数〉

道路幅員	6 m未満	6 m以上
転回広場の設置が必要な 道路基準延長	35mを超える場合	120mを超える場合
転回広場の設置箇所数	60m区間ごとに1箇所	120mを超えた120m区間 ごとに1箇所

注) 転回広場を設置するのに必要な道路延長に満たない場合も終端部に転回広場を設置することが望ましい。

##### 〈隅切りの長さ〉

沿道の発生交通量が少なく、また将来においても大きくならないと見込まれ、予定建築物が主に住宅の場合の道路同士の交差点では、隅切りの長さを3 mとすることができる。

## II 西東京市みどりの保護と育成に関する条例施行規則

－緑化基準に関する項目について抜粋－

西東京市みどりの保護と育成に関する条例施行規則

(緑化基準)

第10条 条例第11条及び第12条に規定する規則で定める基準は、別表第1から別表第3までに定めるとおりとする。

別表第1 (第10条関係) ※施設の種類「民間施設」のみ抜粋

施設の種類	緑化の基準
民間施設	<p>1 宅地開発については、敷地面積 500 平方メートル以上 3,000 平方メートル未満の施設を、中高層建築物については、敷地面積 500 平方メートル以上 1,000 平方メートル未満の施設を対象とする。</p> <p>2 緑化面積は、次のA又はBによって算出された面積のうち小さい方の面積以上とする。            A : (敷地面積－建築面積)×0.2            B : {敷地面積－(敷地面積×建ぺい率×0.8)}×0.2</p> <p>3 接道部緑化の基準            敷地で、道路に接する部分の長さに、別表第2に定める接道部緑化基準(率)を乗じて得た長さ以上を樹木により緑化する。</p>

備考 通行の便その他の事情により接道部の緑化に支障があると認められる場合は、この限りでない。

別表第2 (第10条関係)

接道部緑化基準(率)

施設の区分	敷地面積	
	1,000 m <sup>2</sup> 未満	1,000 m <sup>2</sup> 以上 3,000 m <sup>2</sup> 未満
住宅、宿泊施設	6 / 10	
屋外運動施設、屋外娯楽施設、 墓地、廃棄物等の処理施設	7 / 10	
工場、店舗、事務所、駐車場、 資材置場、作業場	3 / 10	5 / 10
庁舎、学校、医療施設、福祉施設、 集会施設	6 / 10	7 / 10
上記以外のもの	3 / 10	6 / 10

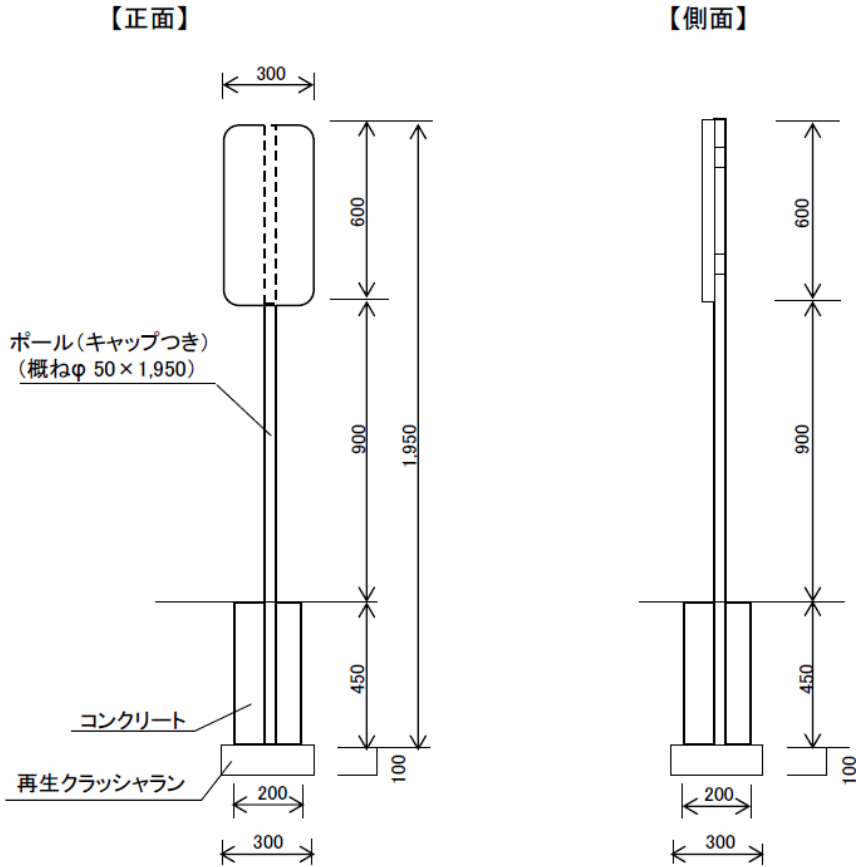
- 備考1 住宅とは、共同住宅（廊下、階段及び壁を2戸以上で供用する住宅をいう。）  
）、長屋又は1戸の敷地が1,000平方メートル以上のその他の住宅をいう。  
2 区分の適用に当たっては、1階部分における主たる用途によることとする。

別表第3（第10条関係）

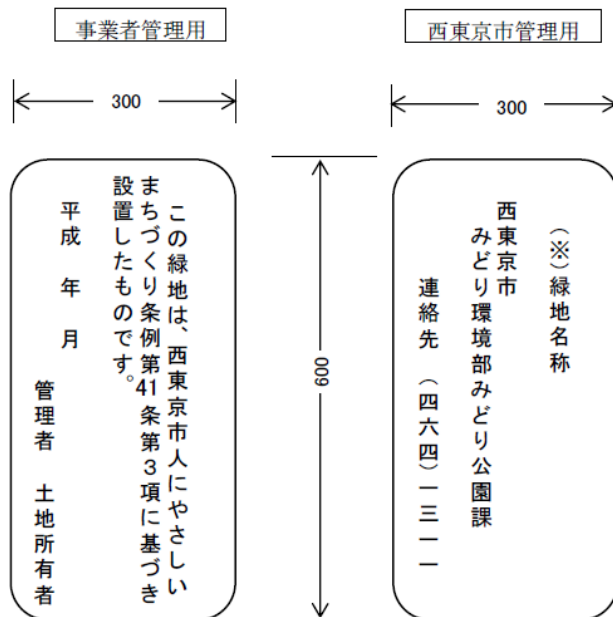
- |   |
|---|
| <p>1 緑化対象面積に係る植樹の基準は、次に掲げるところによる。</p> <p>(1) 生垣による緑化面積は、生垣の長さに60センチメートル(幅)を乗じて得た数値とする。</p> <p>(2) 緑化対象面積10平方メートル当たり、高木1本、中木2本、低木3本の割合を標準とする。</p> <p>(3) 樹木1本当たりの緑化面積は、高木1本3平方メートル、中木1本2平方メートル、低木1本1平方メートルを算定基準とする。ただし、樹種又は植樹方法によって、この基準によりがたいことが明らかである場合は、この限りでない。</p> <p>(4) この基準において、高木とは、通常の成木の高さ3メートル以上の樹木で植栽時に2メートル以上であるものをいい、中木とは、通常の成木の高さ2メートル以上の樹木で植栽時に1.2メートル以上であるものをいい、低木とは、高木、中木以外で植栽時に0.3メートル以上あるものをいう。</p> <p>なお、竹類は低木に含まれる。</p> <p>2 敷地が建ぺい率80パーセント以上の地域にある場合又は敷地の使用若しくは周囲の状況その他の理由により、前項の基準の適用が困難であると認める場合は、この限りでない。</p> |
|---|

## 6. 緑地標示板

(表中の単位：ミリ)



### 【標示板】



〔緑地名称〕  
※印の緑地名称は、みどり環境部みどり公園課と協議してください。

〔看板仕様〕  
看板は金属板又はアクリル板とし、文字は白地に黒字とする。

## 7. 開発事業の各課相談窓口

この西東京市人にやさしいまちづくり条例、及び同施行規則並びに同基準に基づく各課相談窓口は、次に掲げるところによる。

	内 容	相 談 窓 口
1	総合窓口	都市計画課（開発調整係）
2	道路整備等に関する事	道路建設課
3	交通安全施設及び境界査定等に関する事	道路管理課
4	排水施設等に関する事	下水道課
5	埋蔵文化財等に関する事	社会教育課
6	公園及び緑化等に関する事	みどり公園課
7	農地転用等に関する事	農業委員会
8	商業施設等に関する事	産業振興課
9	集会施設等に関する事	文化振興課
10	義務教育施設等に関する事	学校運営課
11	通学路等に関する事	教育企画課
12	指定作業場の届出等に関する事	環境保全課
13	消防水利等に関する事	危機管理室
14	集積等施設に関する事	ごみ減量推進課
15	市有建物等に関する事	建築営繕課
16	保育所等に関する事	保育課
17	福祉施設等に関する事	高齢者支援課
18	上水道施設に関する事	※ 東京都水道局 東久留米サービスステーション (042-471-5199)