

春日井市開発行為等 に関する指導要綱

平成22年4月1日

春日井市

目 次

1 春日井市開発行為等に関する指導要綱

第1章 総則（第1条 - 第4条）

第2章 開発行為等の基準（第5条 - 第17条）

第3章 公共施設（第18条 - 第22条）

第4章 公益的施設等（第23条 - 第28条）

第5章 周辺対策（第29条 - 第34条）

第6章 事前協議等（第35条 - 第40条）

第7章 雑則（第41条）

附則

2 春日井市開発行為等に関する指導要綱に基づく基準

春日井市開発行為等に関する指導要綱

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、本市における開発行為等の施行に関し、あらかじめ必要な公共施設、公益的施設等の整備基準を定め、法令等の規定に基づく許認可の申請等の前に事業者に対し適正な指導を行うことにより、総合計画をはじめ、まちづくりに関する諸制度や地域との調整を図りつつ、計画的かつ調和のとれたまちづくりを進め、将来にわたって良好な都市環境を形成し、もって本市の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

(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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第4条第12項に規定する開発行為をいう。
- (2) 建築行為 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。）第2条第1号に規定する建築物（以下「建築物」という。）を建築（新築、増築、改築又は移転することをいう。以下同じ。）若しくは基準法第87条第1項に規定する建築物の用途の変更（以下「用途変更」という。）又は建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「施行令」という。）第138条第1項若しくは第2項に規定する工作物を築造することをいう。
- (3) 開発行為等 開発行為及び建築行為をいう。
- (4) 事業者 開発行為等の事業を行う者をいう。
- (5) 開発事業区域 開発行為等を行う土地の区域をいう。
- (6) 公共施設 道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防水利施設をいう。
- (7) 公益的施設 給水施設、ごみ処理施設、集会施設、教育施設その他開発行為等に伴い公益上必要となる施設をいう。
- (8) 集合住宅 共同住宅及び連続建住宅をいう。
- (9) 特定用途建築物 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律

第122号)に規定する風俗営業の用に供する建築物、葬祭場(業として葬儀等を行うことを主たる目的とした集会施設をいう。)、興行場法(昭和23年法律第137号)に規定する興行場及び公衆浴場法(昭和23年法律第139号)に規定する公衆浴場をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、次の各号のいずれかに該当する開発行為等(第1号から第4号までにあつては、用途変更を除く。)に適用する。ただし、自己の居住の用に供するものを除く。

- (1) 開発事業区域面積が0.3ヘクタール(住宅地として開発行為等をする場合は、0.1ヘクタール)以上のもの。ただし、敷地の状況や当該建築物の用途・規模等により、市長が支障がないと認めた場合は、この限りでない。
- (2) 住宅の計画戸数が10戸以上のもの
- (3) 高さが10メートルを超える建築物(増築する場合は、増築に係る部分とする。)又は施行令第138条第1項に規定する工作物で高さが15メートルを超えるもの
- (4) 第1種又は第2種低層住居専用地域において、軒高が7メートルを超えるもの又は地上階数が3階以上のもの。ただし、増築する場合は、増築に係る部分とする。
- (5) 特定用途建築物で別に定める基準に該当するもの

2 同一事業者が、既開発事業区域に隣接し、明らかに継続して2年以内に開発行為等を行う場合で、その開発事業区域面積又は計画戸数の合計が前項第1号又は第2号の規定に該当するときは、この要綱の規定を適用する。

(適用除外)

第4条 前条の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する開発行為等については、この要綱は、適用しない。

- (1) 国、地方公共団体その他これらに類する事業主体が行うもの
- (2) 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)による土地区画整理事業の施行として行うもの
- (3) 都市再開発法(昭和44年法律第38号)による市街地再開発事業の施行として行うもの
- (4) 基準法第85条に規定する仮設建築物の建築を行うもの
- (5) 春日井市旅館等の建築の規制に関する条例(平成4年春日井市条例第21号)の規定に基づく建築の同意を要するもの
- (6) 春日井市産業廃棄物処理施設等の設置に係る事前協議に関する要綱(平成14年5月1日施行)に係るもの

第2章 開発行為等の基準

(開発事業区域の選定)

第5条 事業者は、開発事業区域の選定に当たっては、その自然的条件、社会的条件、都市的条件等を十分調査し、周辺の状況を考慮して行わなければならない。

(住宅計画)

第6条 事業者は、主に住宅地として開発行為等を行う場合には、良好な住環境を形成するため、区画規模、住戸規模等に配慮するとともに、地区計画（法第12条の5に規定するものをいう。）、建築協定（基準法第69条に規定するものをいう。）等の制度の活用にも努めなければならない。

(敷地面積の基準)

第7条 事業者は、開発行為による開発事業区域（春日井都市計画高蔵寺土地区画整理事業区域内を除く。）の1画地当たりの敷地の面積は、次の表に掲げる規定値以上としなければならない。ただし、開発事業規模が0.3ヘクタール未満である場合又は開発事業規模が0.3ヘクタール以上で全体区画数の2割を超えない区画についてやむを得ない場合は、特例値まで縮小することができる。

区 分	市 街 化 区 域		市 街 化 調 整 区 域	
	規 定 値	特 例 値	規 定 値	特 例 値
戸 建 住 宅 地	1 6 0 m ²	1 2 0 m ²	2 0 0 m ²	1 6 0 m ²
連続建住宅地 (一戸当たり)	1 2 0 m ²	1 0 0 m ²	1 2 0 m ²	1 2 0 m ²

備考 規定値及び特例値は、有効面積とする。

2 前項の規定にかかわらず、春日井市開発審査会基準第18号に該当する開発行為等の1画地当たりの敷地面積は、別に定める基準による。

(開発事業区域と道路との関係)

第8条 事業者は、開発事業区域内に次の各号のいずれかに該当する集合住宅を建築しようとする場合は、当該開発事業区域は幅員6メートル以上の道路に接するようにしなければならない。ただし、当該開発事業区域の周囲の状況により安全上支障がない場合で別に定める基準に適合しているときは、この限りでない。

(1) 住宅の計画戸数が30戸以上で、かつ、延べ面積（施行令第2条第1項第4号に規定す

る延べ面積をいう。)が2,000平方メートルを超えるもの

(2) 地上7階以上のもの

(駐車場)

第9条 事業者は、駐車場が建築物の付帯施設であることを十分認識し、安全かつ円滑な道路交通機能確保するため、開発事業区域内に駐車場を確保するよう努めるものとし、次の各号に掲げる住宅等の区分に応じ、当該各号に定める台数分の駐車場を確保しなければならない。ただし、当該建築物の構造又は敷地の状況から市長がやむを得ないと認め、当該建築物の敷地から概ね200メートル以内の場所に確保したときは、この限りでない。

(1) 戸建住宅(宅地分譲も含む。)1戸に1台以上。ただし、開発事業区域面積が0.3ヘクタール以上の場合は、計画戸数の2割以上の戸数について1戸に2台以上の台数

(2) 集合住宅 計画戸数に相当する台数。ただし、鉄道駅から概ね500メートル以内の商業地域については、計画戸数の3分の2以上の台数とし、計画戸数が30戸以上の集合住宅については、敷地内に駐停車場を設置すること。

(3) 前2号以外の建築物 別に定める基準により算定した台数

2 前項に規定する駐車のために供する部分の規模は、1台当たり11.50平方メートル以上としなければならない。

3 事業者は、駐車場出入口の安全確保を図るため、十分な視距を確保しなければならない。

4 事業者は、春日井市建築物における駐車施設の附置等に関する条例(平成3年春日井市条例第11号)の適用を受ける建築物に係る駐車場についても、前3項に定める事項を遵守しなければならない。

(駐輪場)

第10条 事業者は、開発事業区域内に次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める駐輪場を確保しなければならない。

(1) 集合住宅 計画戸数に1.2を乗じて得た台数分以上の駐輪場

(2) 店舗その他これらに類する建築物 その用途ごとに、市長と協議した台数分の駐輪場

2 前項に規定する駐輪のために供する部分の規模は、1台当たり0.8平方メートル以上としなければならない。

(自然環境の保全)

第11条 事業者は、開発事業区域周辺の自然環境に影響を及ぼさないよう春日井市自然環境の保全を推進する条例(平成16年春日井市条例第41号)に基づき、自然環境の保全に努

めなければならない。

(緑化及び緑地の保全)

第12条 事業者は、緑地が市民に潤いと安らぎを与えるとともに、大気浄化、水資源のかん養、災害の防止等に重要な役割を果たしていることを認識し、春日井市緑化の推進に関する条例(昭和48年春日井市条例第4号)に基づき、その保全及び推進に努めなければならない。

2 事業者は、開発事業区域内の緑化推進を図るため、春日井市緑化の推進に関する指導要領(昭和48年4月1日施行)に従い、植栽に努めなければならない。

(都市景観)

第13条 事業者は、うるおいのある豊かなまちづくりを推進していくため、春日井市都市景観基本計画(平成7年春日井市告示第74号)に基づき、都市景観に配慮した建築物等の整備に努めなければならない。

(人にやさしい街づくり)

第14条 事業者は、高齢者、障害者を含むすべての市民が、円滑に活動することができるように人にやさしい街づくりの推進に関する条例(平成6年愛知県条例第33号)に基づき、建築物等の整備に努めなければならない。

(交通安全施設等)

第15条 事業者は、開発事業区域の規模等に応じて、道路標識、防護柵等交通安全施設及び防犯施設を関係機関及び市長と協議して設置しなければならない。

(文化財の保全)

第16条 事業者は、開発事業区域内における埋蔵文化財等の取扱いについて、事前に教育委員会と協議しなければならない。

(公共輸送の確保)

第17条 事業者は、住宅の計画戸数が1,000戸以上の開発行為等にあつては、公共輸送の確保について、事前に市長及び関係機関と協議しなければならない。

第3章 公共施設

(公共施設の整備)

第18条 事業者は、開発事業区域内に必要な公共施設については、自らの負担で整備しなければならない。

- 2 事業者は、関連公共施設の整備で当該開発行為に起因すると市長が認めるものについては市長と協議し、その整備に要する費用の全部又は一部を負担しなければならない。
- 3 前2項の規定に基づき公共施設を整備する場合には、次条から第22条までに定める事項を遵守するとともに、法に基づく技術基準及び愛知県開発許可技術基準に適合しなければならない。
- 4 事業者は、公共の用に供する土地の帰属及び公共施設の管理について、市長と協議しなければならない。

(道路)

第19条 事業者は、次の各号のいずれかに該当する場合は、市長と協議を行った上で、愛知県道路構造の手引きにより整備しなければならない。

- (1) 開発事業区域内に道路を新設又は改良する場合
- (2) 開発事業区域内に都市計画決定された道路がある場合
- (3) 開発事業区域への取付道路及び隣接地区への接続道路を新設又は改良する場合

(公園)

第20条 事業者は、開発事業区域面積が0.3ヘクタール以上の開発行為(土地区画整理事業施行済又は施行中の区域内における開発行為を除く。)を行うに当たっては、公園又は緑地を整備しなければならない。

- 2 前項の公園の最低面積は、150平方メートルとする。
- 3 事業者は、市長と協議の上、公園の遊具、植樹等の必要な施設を整備しなければならない。
- 4 事業者は、開発事業区域内に都市計画決定されている公園及び緑地がある場合は、市長と協議しなければならない。

(排水施設及び雨水抑制)

第21条 事業者は、開発事業区域から流出する雨水を排水するための必要な施設を、集水区域を勘案の上、市長の指示に従って、整備しなければならない。

- 2 事業者は、春日井市雨水流出抑制に関する基準に従い、市長と協議しなければならない。
- 3 事業者は、開発事業区域外の流末排水施設が未整備の場合は、原則として、その施設が完備するまでは工事に着手してはならない。ただし、事業者において整備する場合は、この限りでない。
- 4 事業者は、開発事業区域内におけるし尿等の処理については、次のいずれかの方法によ

るものとする。

(1) 合併処理浄化槽方式（し尿と雑排水とを合併して処理する方式）

(2) 公共下水道方式（公共下水道に接続する方式）

- 5 事業者は、排水について、敷地境界から1メートル以内にため柵を設けて放流しなければならない。
- 6 事業者は、排水の放流先が用排水路である場合は、その管理者等の同意を得た上で、市長と協議を行い、その機能を確保しなければならない。

（消防水利施設等）

第22条 事業者は、住宅地としての開発事業区域の面積が0.3ヘクタール以上の開発行為等にあつては、消防の用に供する貯水施設について、春日井市消防水利設置基準に従い、設置しなければならない。

- 2 事業者は、高さが10メートルを超える建築物を建築する場合には、消防活動用空地等について、消防活動用空地等の設置基準に従い、確保に努めなければならない。

第4章 公益的施設等

（公益的施設の整備）

第23条 事業者は、市長と協議の上、開発事業区域内に必要な公益的施設を自らの負担で整備しなければならない。

- 2 公益的施設の維持管理について、別に定めのない場合は、事業者又は利用者等が行わなければならない。

（上水道施設）

第24条 事業者は、開発事業区域に給水するために必要な水道施設を設置しようとする場合は、市長と協議しなければならない。

（ごみ処理施設）

第25条 事業者は、開発事業区域内のごみの収集を円滑に行うため、10戸以上の住宅（集合住宅を含む。）を建築しようとする場合は、ごみ収集車が容易に横付けできる道路に面し、収集作業が安全に行える場所に、春日井市ごみステーション設置要綱（平成21年2月1日施行）に従い、ごみステーションを設けなければならない。

- 2 住宅以外の建築物のごみ処理については、自らの責任において適正に行うものとする。

(集会施設)

第26条 事業者は、住宅の計画戸数が50戸以上の開発行為等にあつては、別に定める基準に従い、開発事業区域内に集会施設用地及び集会施設を設けなければならない。

(その他の施設)

第27条 事業者は、開発事業区域内に入居者の日常生活に必要な公衆電話、郵便ポスト等の設置について、市長が必要と認めるときは、関係機関と協議しなければならない。

(公共施設等の管理移管)

第28条 事業者は、公共施設及び公益的施設のうち市に移管するものについては、コンクリート杭により境界を明確にし、市の検査を受け、速やかに引継ぎをしなければならない。

2 事業者は、公共用地等の所有権移転登記に当たっては、実測面積と公簿面積が合致するよう所定の手続きをとらなければならない。

3 前項の事務手続に必要な経費は、すべて事業者の負担とする。

第5章 周辺対策

(計画の公開と周辺住民への説明)

第29条 事業者は、高さが10メートルを超える建築物を建築する場合には、第35条の規定による事前協議書を提出後、直ちに、その計画概要を記載した標識(第1号様式)を開発事業区域内の見やすい場所に設置しなければならない。

2 事業者は、標識を設置したときは、遅滞なく標識設置届(第2号様式)を市長に提出しなければならない。

3 事業者は、開発事業区域の周辺住民に対して、別に定める基準に従い開発行為等の事業内容を十分に説明し、その状況を市長に報告しなければならない。

4 事業者及び周辺住民は、紛争が生じたときは、自主的に解決するよう努めなければならない。

5 前各項の規定は、当該開発事業等が春日井市開発事業に係る紛争の予防及び調整に関する条例(平成14年春日井市条例第30号。以下「紛争条例」という。)の適用を受けるものである場合は、適用しない。

(工事中の安全対策)

第30条 事業者は、開発行為等の施行に当たっては、災害防止と交通安全対策に万全を期し、周辺住民の生命と財産を保護するため、最大の努力を払うとともに、次に定める事項を遵

守しなければならない。

- (1) 開発事業区域、当該開発事業区域付近及び工事関係車両等により影響を受ける区域の通園及び通学路については、市長と協議の上、園児、児童及び生徒の安全確保に努めること。
- (2) 開発行為等の施行に関連して、交通安全施設の新設、移設、改修等の措置が必要な場合は、市長の指示に従い、事業者において措置すること。
- (3) 開発行為等の工事に用いる車両を10台以上使用する場合は、一般車両と明確に識別できる標識を表示すること。
- (4) 開発行為等の工事に用いる車両は交通規制を遵守するとともに、春日井警察署及び市長と協議の上、進入道路を定め交通安全上必要な措置を講じ、一般交通を阻害しないこと。

(生活環境の確保)

第31条 事業者は、市民の良好な生活環境を保全し、確保するために、春日井市環境基本条例（平成13年春日井市条例第33号）及び春日井市生活環境の保全に関する条例（平成19年春日井市条例第54号）に従い、次に定める事項を遵守しなければならない。

- (1) 事業者は、開発行為等の施行に当たっては、大気汚染、水質汚濁、土壌汚染、騒音、振動及び悪臭、地球温暖化防止対策その他環境の保全に関する事項について、市長と協議し、万全を期さなければならない。
- (2) 前号の規定により協議した結果、市長が環境保全に関する協定を締結する必要があると認める場合は、事業者はこれに協力しなければならない。

(電波障害対策)

第32条 事業者は、第3条第1項第3号に定める建築行為によりテレビジョン放送の電波の受信障害が生じる恐れのある場合は、事前に調査等を行い、その対策を検討しておかなければならない。

- 2 事業者は、テレビジョン放送の電波の受信障害が生じた場合は、速やかに障害の範囲を調査し、都市型有線テレビを活用する等、障害の改善に必要な措置を講じなければならない。

(農業用施設及びため池)

第33条 事業者は、開発事業区域内及び排水の放流先に農業用施設等がある場合は、関係使用者と事前に協議し、その機能を損なわないようにしなければならない。

- 2 事業者は、開発事業区域から流出する汚濁水、廃棄物等に起因して農作物及び農地に被害を与えた場合又は開発事業によって濁水若しくは溢水を生じた場合は、自らの責任において適切に措置しなければならない。
- 3 事業者は、開発事業区域内にため池が所在する場合は、従前の機能に支障をきたさないように配慮しなければならない。
- 4 事業者は、ため池を廃止しようとする場合は、事前に関係水利権者等の同意を得るとともに、市長に申し出てその指示に従わなければならない。

(被害の補償)

第34条 事業者は、開発行為等の施行によって、第三者に被害を与えた場合は、その補償の責を負わなければならない。

第6章 事前協議等

(事前協議)

第35条 開発行為等を行おうとする事業者は、法令で定める手続を行う前に市長に対して、事前協議書(第3号様式)を提出し、この要綱に定める事項についての協議を成立させなければならない。

- 2 紛争条例第5条の規定に基づき提出された事業計画書は、前項の規定に基づき提出された事前協議書とみなし、この条、次条、第37条、第39条及び第40条の規定を適用する。
- 3 前2項の規定は、事業計画の変更について準用する。

(開発行為等連絡協議会)

第36条 前条の規定により提出された事前協議書を審査するため、開発行為等連絡協議会(以下「協議会」という。)を置く。

- 2 協議会の組織及び運営に関する事項は、市長が別に定める。

(覚書の交換)

第37条 この要綱に基づくすべての協議が成立した場合は、市長と事業者との間において覚書を交換するものとする。ただし、当該開発事業等が紛争条例の適用を受けるものであって、紛争条例の規定に基づくあっせん及び調停の手続きが継続している間は、行わないものとする。

- 2 前項の覚書の締結した日の翌日から起算して2年以内に当該開発行為等に係る法令等の規定に基づく許認可の申請等の手続を行わない場合は、当該協議がなかったものとみなす。

ただし、事業者が当該期間内に正当な事由により、その手続を行うことができない旨を市長に申し出て、その承認を受けたときは、この限りでない。

(開発事業の廃止)

第38条 事業者が、事前協議書を提出した後、当該事前協議書に係る開発行為等(紛争条例の適用をうけるものを除く。)を廃止しようとするときは、速やかに開発行為等廃止届(第4号様式)を市長に提出しなければならない。

(工事の着手又は完了の届出)

第39条 第37条の規定により市長と覚書を交換した事業者が、当該覚書に係る工事に着手し、又は工事を完了したときは、速やかに工事着手届(第5号様式)又は工事完了届(第6号様式)を市長に提出しなければならない。

(協議事項の調査及び確認)

第40条 市長は、前条の規定により工事完了届が提出されたときは、協議事項に適合しているかを調査及び確認するものとする。

2 市長は、前項の規定によるほか、工事期間中及び工事完了後においても施工状況等について、調査することがある。

3 市長は、前2項の規定により調査し、協議事項に適合しない場合は、事業者に必要な指示をすることがある。

第7章 雑則

(雑則)

第41条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、市長が定める。

附 則

1 この要綱は、平成3年4月1日から施行する。

2 春日井市住宅地開発事業に関する指導要綱(昭和59年4月1日施行。以下「旧要綱」という。)は、廃止する。

3 この要綱施行の際、現に旧要綱の規定に基づき協議書を提出し、受理されている事業者に関する取扱いについては、なお従前の例による。

附 則

1 この要綱は、平成7年4月1日から施行する。

2 この要綱施行の際、現に改正前の春日井市開発行為等に関する指導要綱の規定に基づき協議書を提出し、受理されている事業者に関する取扱いについては、なお従前の例による。

附 則

- 1 この要綱は、平成10年10月1日から施行する。
- 2 この要綱施行の際、現に改正前の春日井市開発行為等に関する指導要綱の規定に基づき協議書を提出し、受理されている事業者に関する取扱いについては、なお従前の例による。

附 則

- 1 この要綱は、平成14年10月1日から施行する。
- 2 この要綱施行の際、現に改正前の春日井市開発行為等に関する指導要綱の規定に基づき協議書を提出し、受理されている事業者に関する取扱いについては、なお従前の例による。

附 則

- 1 この要綱は、平成16年1月1日から施行する。
- 2 この要綱施行の際、現に改正前の春日井市開発行為等に関する指導要綱の規定に基づき協議書を提出し、受理されている事業者に関する取扱いについては、なお従前の例による。

附 則

- 1 この要綱は、平成19年4月1日から施行する。
- 2 この要綱施行の際、現に改正前の春日井市開発行為等に関する指導要綱の規定に基づき協議書を提出し、受理されている事業者に関する取扱いについては、なお従前の例による。

附 則

- 1 この要綱は、平成22年4月1日から施行する。
- 2 この要綱施行の際、現に改正前の春日井市開発行為等に関する指導要綱の規定に基づき協議書を提出し、受理されている事業者に関する取扱いについては、なお従前の例による。

春日井市開発行為等に関する指導要綱に基づく基準

この基準は、春日井市開発行為等に関する指導要綱（平成3年4月1日施行。以下「指導要綱」という。）の規定に基づき、開発行為等に関する基準を定めるものとする。

第1 指導要綱第3条第1項第5号の規定に基づく基準は、次のとおりとする。ただし、用途変更の床面積については、その変更する部分の床面積の合計とする。

- 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。以下「風営法」という。）に規定する風俗営業の用に供する建築物、葬祭場（業として葬儀等を行うことを主たる目的とした集会施設をいう。）及び興行場法（昭和23年法律第137号）に規定する興行場 次表に定める基準
- 2 公衆浴場法（昭和23年法律第139号）に規定する公衆浴場にあつては、延べ床面積が、1,000平方メートルを超えるもの

地域の区分		建築物	
		(あ)	(い)
1 住居系地域	第一種低層住居専用地域	次に掲げる建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートルを超えるもの ぱちんこ店、ゲームセンター、カラオケボックス、飲食店、葬祭場	左欄に掲げる以外の建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が1,000平方メートルを超えるもの
	第二種低層住居専用地域		
	第一種中高層住居専用地域		
	第二種中高層住居専用地域		
	第一種住居地域		
	第二種住居地域 準住居地域		
2 商工業系地域	近隣商業地域	上欄に掲げる建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が1,000平方メートルを超えるもの	
	商業地域		
	準工業地域		
	工業地域		
	工業専用地域		

3 そ の 他 の 地 域	市街化区域以外の区域	上欄 1 に掲げる建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が 150 平方メートルを超えるもの	
---------------------------------	------------	---	--

備考 1 . 建築物(あ)欄中の「飲食店」とは、風営法第 33 条に該当するものをいう。

第 2 指導要綱第 3 条第 1 項第 3 号に規定する高さの算定は、建築物にあっては建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号)第 2 条第 2 項に規定する地盤面からの高さとし、工作物にあっては地上に築造されるものは地盤から、建築物に取付けられるものは工作物自体の高さとする。ただし、次に掲げる建築物の部分は、当該建築物の高さに算定しないものとする。

(1) 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以内の場合における当該屋上部分の高さの 5 メートルまでの部分

(2) 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物

第 3 指導要綱第 7 条第 2 項の規定に基づく基準は、戸建分譲、宅地分譲とも開発事業区域面積の区分により次のとおりとする。

1 0.3 ヘクタ - ル未満 有効面積 140 平方メ - トル以上

2 0.3 ヘクタ - ル以上 有効面積 160 平方メ - トル以上

(全体区画数の 2 割を超えない区画については、140 平方メ - トル以上とすることができる。)

3 5.0 ヘクタ - ル以上(新規開発)指導要綱第 7 条の基準適用

第 4 指導要綱第 8 条ただし書の規定に基づく基準は、次のとおりとする。

(1) 開発事業地の前面道路が、通り抜けのできるそれぞれ 4 メ - トル以上の道路の交差点の間又は開発事業地の接道部分を含めて 100 メ - トル以上の間は、その前面道路の幅員が 4 メ - トル以上(セットバック道路を除く。)で平均 6 メ - トル以上あり、その間に学校教育法(昭和 22 年法律第 26 号)第 1 条に規定する学校(大

学及び高等専門学校を除く。)、児童福祉法(昭和22年法律第16号)第7条に規定する児童福祉施設又は老人福祉法(昭和38年法律第133号)第15条に規定する老人福祉施設がない場合

(2) 道路幅員が4メートル以上(セットバック道路及び袋路状の道路を除く。)の道路に2面以上接しており、その開発事業地の車両の出入口がそれぞれの道路に通り返けて2か所以上設けられた場合

第5 指導要綱第9条第1項ただし書の市長がやむを得ないと認める場合は、次の書面を提出した場合とする。

(1) 駐車場の位置図(当該建築物の敷地から駐車場までの距離のわかるもの)

(2) 配置図

(3) 土地登記簿謄本又は賃貸借契約書の写し(契約更新の規定があるもの)等

第6 指導要綱第9条第1項第3号の規定に基づく基準は、次のとおりとする。

1 飲食店等定員の定まっている建築物 席数の3分の1以上の台数

2 その他の建築物 延べ床面積を150平方メートルで除した台数を基本とし、市長が必要と認める台数

3 寄宿舍及び寮 入居者に相当する台数

第7 指導要綱第26条の規定に基づく基準は、次のとおりとする。

1 戸建分譲及び宅地分譲

計画戸数		延べ面積	敷地面積
50戸以上	150戸未満		160平方メートル
150戸以上	300戸未満	100平方メートル	250平方メートル
300戸以上	600戸未満	150平方メートル	375平方メートル
600戸以上	1,000戸未満	200平方メートル	500平方メートル
1,000戸以上		市長と協議する。	

2 集合住宅

計画戸数		延べ面積
50戸以上	150戸未満	65平方メートル
150戸以上	300戸未満	100平方メートル
300戸以上	600戸未満	150平方メートル
600戸以上	1,000戸未満	200平方メートル

1,000 戸以上	市長と協議する。
-----------	----------

第 8 指導要綱第 29 条第 3 項の規定に基づく基準は、次のとおりとする。

1 周辺住民の範囲

- (1) 開発事業地に隣接（水路・道路（幅員 16 メートル以上のものは除く。）により直接接しない土地等も含む。）する土地の所有者、建物の所有者及び居住者
- (2) 開発事業地に関係する地元区長及び町内会長
- (3) 開発事業地の学区の小学校及び中学校の代表者
- (4) 指導要綱第 3 条第 1 項第 3 号に定める建築行為により、日影の影響（冬至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時までの間において、地盤面上で 2 時間以上日影の影響を受ける範囲）を受ける土地の所有者、建物の所有者及び居住者
- (5) 指導要綱第 3 条第 1 項第 3 号に定める建築行為により、テレビジョン放送の電波の受信障害を及ぼすおそれのある区域内の建物の所有者及び居住者
- (6) 指導要綱第 3 条第 1 項第 3 号に定める工作物にあっては、前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める者

2 説明の方法

個別方式又は集団方式（状況により事業者の判断又は区長等の要望による。）ただし、電波障害対策についての説明は、区長等と協議して進める。

3 周辺住民への説明資料

- (1) 建築概要
建築場所、敷地面積、建築面積、延べ面積、階数、戸数、主要用途、建ぺい率
- (2) 配置図、平面図、各立面図、日影図
- (3) 交通対策
- (4) 電波障害対策（工事期間中を含めた連絡先の明示）
- (5) 工事騒音対策
- (6) 日影対策
- (7) 排水対策
- (8) 駐車場の確保
- (9) 工事中の災害対策
- (10) 工事作業時間

(11) その他（工事中の苦情等の窓口の明確化等）

4 周辺住民への説明報告書に添付する図書

- (1) 周辺住民への説明に用いた資料一式
- (2) 説明をした周辺住民の居住場所を明記した案内図等
- (3) 個別方式で行った場合は、質疑応答内容を記載した書類
- (4) 集団方式で行った場合は、説明会の議事録

第9 指導要綱第39条の規定に基づく工事完了届に次の写真を添付すること。

- (1) 建物全景 - 1部
- (2) 駐車場全景（敷地外駐車場を含む。） - 1部
- (3) ごみステーション（表示板付） - 各1部（遠景、近景）
- (4) 植樹 - 2部
- (5) 交通安全施設等 - 1部

附 則

この基準は、平成3年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成7年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成10年10月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成14年10月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成16年1月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成19年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成22年4月1日から施行する。