

八尾市開発指導要綱

目次

第1章	総則（第1条—第2条）
第2章	開発事業等（第3条—第45条）
第3-1章	中高層建築物（第46条—第54条）
第3-2章	特定用途建築物（第55条—第62条）
附 則	

第1章	総則（第1条—第2条）
-----	-------------

（目的）

第1条 この要綱は、八尾市民の環境を守る基本条例（平成8年八尾市条例第16号）第14条の規定に基づき、都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）等関係法令に定めるもののほか、開発事業等を行おうとする者に対し、一定の基準のもとに指導することにより、安全・安心なまちづくり、良好な都市環境の形成及び保全並びに近隣住民の紛争の未然防止を図ることを目的とする。

（定義）

第2条 この要綱における用語の意義は、都市計画法、建築基準法及び宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）に規定するもののほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 開発事業等 次条第1項各号に規定する事業をいう。
- (2) 開発区域 開発事業等をする土地の区域をいう。
- (3) 事業者 開発事業等、中高層建築物の建築若しくは特定用途建築物の建築又は用途の変更を施行するすべての者をいう。
- (4) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、上水道、下水道、河川、水路、消防水利施設その他公共の用に供する施設をいう。
- (5) 公益施設 教育施設、保健医療施設、購買施設、社会教育施設、交通安全施設その他市民の福祉又は利便のために地域に必要な施設をいう。
- (6) 中高層建築物 第46条に規定する建築物をいう。
- (7) 特定用途建築物 第55条に規定する建築物をいう。

- (8) 用途の変更 既存の建築物の用途を変更して特定用途建築物にすることをいう。

第2章 開発事業等（第3条—第45条）

（適用範囲）

第3条 この要綱は、本市の区域内において行われる次の各号に掲げる事業に適用する。

- (1) 都市計画法第29条第1項の規定による許可若しくは第34条の2第1項の規定による協議を要する開発行為（第4条第12項に規定する開発行為をいう。）、第42条第1項ただし書若しくは第43条第1項の規定による許可を要する事業又は第42条第2項若しくは第43条第3項の規定による協議を要する事業
 - (2) 開発区域面積又は敷地面積が300平方メートル以上の開発事業
 - (3) 住宅（住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを含む。以下同じ。）戸数が2戸以上の建設事業
 - (4) 建築基準法第6条第1項の規定による確認若しくは第18条第2項の規定による通知を要する建築物の建築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替又は第87条第1項の規定による用途変更若しくは第88条第1項の規定による擁壁の築造事業（前3号を除く。）
 - (5) 宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項の規定による許可又は第15条第1項の規定による協議を要する宅地造成等に関する事業
- 2 開発事業等の完了後1年以内において、当該開発事業等の完了した区域及び隣接地における連続又は継続した2以上の開発事業等については、一つの開発事業等とみなして、この要綱を適用する。ただし、市長が特に認めるものについては、この限りでない。

（事前協議等）

第4条 事業者は、開発事業（開発事業等のうち前条第1項第4号に規定する事業を除く。以下同じ。）を行おうとするときは、都市計画法、建築基準法又は宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可の申請、協議、確認申請等を行う前に、あらかじめ、土地利用、公共施設及び公益施設（以下「公共公益施設」という。）整備等に関して、事前協議申請書により、市長に事前協議を申し出なければ

ばならない。

- 2 市長は、前項の規定により協議を申し出た事業者に対し、この要綱に基づき、関連事項を含めて協議を行うものとする。
- 3 事業者は、事前協議の完了後、開発事業に係るのある公共施設管理者及び要綱等に定める者と必要な協議を行い、同意等を得なければならない。
- 4 事業者は、前項の協議完了後、要綱開発申請書並びに都市計画法及び宅地造成及び特定盛土等規制法の規定による許可の申請書及び協議の申出書のうち必要なものを市長に提出し、協議しなければならない。
- 5 事業者が、事前協議の完了後1年を経過しても前項の申請を行わないときは、市長は、その協議がなかったものとみなす。ただし、事業者の責めに帰さない事由等市長が特に認める場合においては、この限りでない。

(協定の締結等)

第5条 市長は、前条第4項に規定にする申請書等が提出されたときは、この要綱に適合しているかどうかについて検討し、協議を経て合意に達したときは、本市と事業者との間で協定を締結し、開発同意書を交付するものとする。

- 2 事業者は、前項に規定する協定の締結後でなければ、開発事業に関する一切の工事を行ってはならない。

(開発事業の変更)

第6条 事業者は、前条第1項に規定する協定締結後、開発区域の位置、区域及び規模並びに予定建築物等の用途、公共施設に関する設計等を変更しようとするときは、軽微な変更を除き、要綱開発変更申請書並びに都市計画法及び宅地造成及び特定盛土等規制法の規定による変更許可の申請書及び協議の申出書のうち必要なものを市長に提出し、変更に係る協議をしなければならない。

- 2 市長は、前項に規定する申請に対し事業者と協議を行い、適当と認めた場合には、前条の規定による協定を解除し、再度、協定を締結するものとする。ただし、協定の内容に変更がない場合は、この限りでない。
- 3 前項の変更については、その内容により第4条の規定を適用する。

(開発事業の廃止)

第7条 事業者は、第5条第1項の規定による協定を締結した後、開発事業に関する工事を廃止したときは、遅滞なく要綱開発工事廃止届出書又は開発行為工事廃

止届出書を市長に提出しなければならない。

(地位の承継)

第8条 第5条第1項の規定により協定を締結した事業者から、当該協定に係る開発事業の事業者としての地位を取得しようとする者は、開発事業に関する地位承継承認申請書を市長に提出し、その承認を得なければならない。この場合において、市長は新たに承継者と協定を締結するものとする。

(小規模要綱協議申出等)

第9条 事業者は、第3条第1項第4号に規定する事業を行おうとするときは、建築基準法第6条第1項又は第18条第2項の規定による確認申請書又は計画通知書の提出前に、あらかじめ事業の内容について、小規模要綱協議申出書により、市長に協議を申し出て、この要綱に定める事項に関する協議を整えておかなければならない。

2 市長は、前項の規定による協議が整ったときは、事業者に要綱協議回答書（以下「協議回答書」という。）を交付するものとする。

3 事業者は、協議回答書の内容について遵守しなければならない。

4 事業者は、協議回答書の交付を受けた後、予定建築物の用途及び土地利用計画を変更した場合には、新たに小規模要綱協議申出書により、市長と協議しなければならない。

(工事完了届出書)

第10条 事業者は、開発事業に関する工事が完了したときは、工事完了届出書を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の届出があったときは、当該開発事業に関する工事が同意した内容に適合しているかどうかについて検査し、適合していると認めたときは、事業者に検査済証を交付するものとする。

(建築制限)

第11条 事業者は、開発区域内において、前条第2項の検査済証の交付又は都市計画法第36条第3項の公告があるまでは、建築物を建築してはならない。ただし、市長に建築承認申請書を提出し、承認を受けたときは、この限りでない。

(公共公益施設整備の原則)

第12条 開発事業に伴って設置又は改良する公共公益施設は、事業者が、この要綱

の基準に基づき必要かつ十分な整備を行うものとする。

- 2 事業者は、開発区域内に都市計画として決定されている都市施設又は整備計画のある公共公益施設がある場合には、当該計画に適合した当該施設又は当該公共公益施設を整備しなければならない。

(公共公益施設の施行及び経費負担の原則)

第13条 事業者は、開発事業に伴って必要な公共施設を別に定める八尾市開発指導要綱施行基準（以下「施行基準」という。）に従って施行しなければならない。

- 2 事業者は、開発事業に伴って必要な公益施設を別表1の公益施設の設置基準に従って設置しなければならない。
- 3 事業者は、前2項に定める公共公益施設の整備、施行及び設置に要する費用を負担しなければならない。

(土地利用計画)

第14条 事業者は、土地利用計画に当たっては、八尾市総合基本計画等に適合したその土地にふさわしい用途の利用を図るとともに、土地利用の区分及び用途を明確にし、開発区域内の計画戸数並びに各種公共公益施設の計画及び配置について検討のうえ、適正かつ合理的な土地利用に努めるものとする。

(開発の規模等)

第15条 事業者は、自己の資力及び能力に応じて開発の規模を定め、同時に、施行期間も勘案しておかななければならない。

- 2 事業者は、開発区域の選定に当たっては、その立地条件、市街化の動向及び公共施設等の整備状況を把握して定めなければならない。
- 3 事業者は、開発事業等を行うに当たっては、できる限り小規模開発を避け、これをまとめることにより、道路等の公共施設整備が実質的に確保できる規模となるよう努めるものとする。

(道路)

第16条 事業者は、道路については、本市道路網を勘案して総合的に計画するものとし、土地利用計画に基づき、交通量並びに車両及び歩行者の動態を推定し、適切に設置するとともに、既設道路についても必要に応じて改良を加えるものとする。

- 2 前項の道路整備に当たっては、通行の安全、災害の防止に十分配慮し、快適で

安全な道路空間の創造を図るものとする。

- 3 前2項に規定するもののほか、開発事業に伴い整備される道路の形態、構造等は、施行基準によるものとする。

(排水)

第17条 事業者は、開発区域内における排水については、次の各号に掲げる事項について検討し、適切な排水の処理を行わなければならない。

- (1) 排水施設は、流入する区域、放流先の排水能力、利水状況その他の状況を勘案して、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他公共用水域に接続するものとする。
- (2) 排水施設は、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される雨水及び汚水を有効に排出しなければならない。

- 2 前項の排水施設については、施行基準によるものとする。

(公園等)

第18条 事業者は、次の各号のいずれかに該当する開発事業を行うときは、開発区域内に当該各号に定める規模以上の公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）を設置しなければならない。

- (1) 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上の戸建住宅等を目的とする開発事業
開発区域の面積の3パーセント以上

- (2) 開発区域の面積が0.1ヘクタール以上の共同住宅を目的とする開発事業
開発区域の面積の3パーセント又は計画戸数1戸当たり3.5平方メートルで算出したいずれかの大きい面積以上

- (3) 開発区域の面積が0.1ヘクタール以上の住宅以外の用途を目的とする開発事業
開発区域の面積の3パーセント以上

- 2 前項の規定により開発区域の面積が0.3ヘクタール以上の開発事業に伴って設置する公園等については、必要公園等面積のうち開発区域の面積の3パーセント以上（100平方メートル未満であるときは、100平方メートル）を公園用地として市に帰属させ、その他は市長と事業者との間で管理に関する協定の締結を行うものとする。ただし、土地区画整理事業区域内の2次開発等及び住宅以外の用途を目的とする開発事業において、別に定める基準に該当するものと市長が認める場合については、この限りでない。

- 3 開発区域の面積が0.3ヘクタール未満に設置する公園等については、事業者の自主管理公園等とする。
- 4 公園等の施設の整備及び管理等については、施行基準によるものとする。
- 5 開発事業の完了した区域及び隣接地において、連続又は継続して2年以内に同一事業者（同一の者とみなされる者を含む。）が開発事業等を行う場合で、その累積面積が第1項各号の規模となるときは、前各項を適用する。

（自然環境の保全等及び緑化）

第19条 事業者は、開発区域内に樹林、池泉等の自然的素材がある場合においては、極力自然地として残し、その自然的効用を活用するものとする。

- 2 事業者は、開発区域内にため池が存在する場合においては、市長の指示を得て、集水面積の確保、防災工事その他従前の機能に支障が生じないように保全整備するとともに、必要に応じ修景施設や防護柵等の安全施設を事業者の負担において設置するものとする。ただし、土地利用上ため池の埋立を必要とするときは、市長の指示を受け、流域関係の整備を行うとともに、その用排水について関係権利者の同意を得なければならない。
- 3 事業者は、八尾市緑化条例施行規則（昭和60年八尾市規則第55号）に規定する開発等緑化基準に基づき、開発区域内の緑化を図らなければならない。

（敷地等の規模）

第20条 事業者は、戸建住宅又は長屋住宅を建築する場合は、別表2に定める敷地規模標準表によらなければならない。ただし、市長が土地利用の計画上その他特別の事情によりやむを得ないと認める場合においては、この限りでない。

- 2 事業者は、共同住宅（次条に規定する単身者向共同住宅及び第22条に規定する寮等を除く。）を建築する場合は、住宅の1戸当たりの専用床面積（バルコニー、階段部分、その他これに類する部分の床面積及び共用する廊下、階段、広間等の部分の床面積を除く。）は、別表3に定める共同住宅（世帯向）専用床面積表によらなければならない。ただし、高齢者向住宅等市長が特に理由があると認める場合においては、この限りでない。
- 3 事業者は、都市計画法等関係法令に、別に定める基準がある場合には、その基準に従うものとする。

(単身者向共同住宅)

第21条 専用区画（バルコニー、階段部分、その他これに類する部分の床面積及び共用する廊下、階段、広間等の部分の床面積を除く。）の面積が40平方メートル未満で、専用区画内にちゅう房及び便所が設備されている共同住宅は、これを単身者向共同住宅として、この要綱を適用する。

2 事業者は、単身者向共同住宅を建築しようとするときは、次の各号に定める事項を遵守しなければならない。

(1) 第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域及び工業地域に建築すること。

(2) 専用区画の面積を25平方メートル以上とすること。ただし、単身の学生等の居住を前提とした場合は18平方メートル以上とすることができる。

(3) 戸数の30パーセント以上の自動車の駐車施設を設けること。

(4) 戸数に相当する自転車の駐車施設を設けること。

3 前項の規定にかかわらず、主として単身者専用の木造賃貸共同住宅を単身者用共同住宅として建て替える場合には、前項第1号の規定は適用しない。ただし、建て替え前の戸数又は室数の総数を超えない範囲とする。

4 その他管理等については、単身者向共同住宅等に関する指導基準によるものとする。

(寮等)

第22条 専用区画外に共同で利用するちゅう房が設備されている住宅は、これを寮等として、この要綱を適用する。

2 事業者は、寮等を建築しようとするときは、単身者向共同住宅等に関する指導基準によるものとする。

(駐車場)

第23条 事業者は、共同住宅（前2条に規定する単身者向共同住宅及び寮等を除く。）を目的とする開発事業を行う場合においては、自動車及び自転車の駐車施設（以下「駐車施設」という。）を別表4に定める共同住宅（世帯向）駐車施設の設置台数基準表に従い、原則として開発区域内に設置しなければならない。ただし、市長が特に理由があると認めて施行基準に定めるものについては、この限

りでない。

2 事業者は、住宅以外の用途を目的とする開発事業等を行う場合においては、駐車施設を別表5に定める商業・業務系用途駐車施設の設置台数基準表に従い、原則として開発区域内に設置しなければならない。ただし、市長が特に理由があると認めて施行基準に定めるものについては、この限りでない。

3 駐車施設の面積等については、施行基準によるものとする。

(建築協定等のまちづくり諸制度の活用)

第24条 事業者は、低層住宅を目的とする開発事業を行う場合は、八尾市建築協定に関する条例(昭和47年八尾市条例第22号)に基づき建築協定を締結し、又は締結させ、将来にわたっての土地利用の適正化と生活環境の保全を図ることができる。

2 事業者は、前項に定めるもののほか、良好な都市環境の形成及び保全を図るため、建築協定や都市計画法に基づく提案制度等のまちづくりに関する諸制度を活用することができる。

(準工業地域、工業地域における住宅計画)

第25条 工業地域は主として工業の利便を増進するために定める地域であるので、当該地域における住宅を目的とする事業は、原則として避けるものとする。

2 工業地域においてやむを得ず住宅を計画する場合は、周辺に適当な空間があるなど、生活障害を受けるおそれが少ないときを除き、区域内の周辺に適当な幅員の空地を設けて植樹するなど自衛の措置を講じなければならない。

3 事業者は、居住予定者等に対し、当該地域が準工業地域又は工業地域であることを事前に周知させなければならない。

4 前2項の基準については、施行基準によるものとする。

(公害の防止)

第26条 事業者は、公害を防止するため、公害関係法令を遵守し、事前に関係部局と十分に協議しなければならない。

2 事業者は、開発事業等により生じた公害による被害の補償については、すべての責任を負うとともに、付近住民等からの苦情等についても、速やかに万全の対策を講じて迷惑をかけないようにしなければならない。

(交通安全施設等)

第27条 事業者は、開発の規模等に応じ、交通安全施設等を施行基準に従って整備しなければならない。

(文化財の保護等)

第28条 事業者は、開発事業等に関する工事において、遺跡等の破壊を未然に防止するとともに、文化財の保護等に協力するものとする。

2 事業者は、開発事業等を行うに当たり、あらかじめ教育委員会と協議しなければならない。

(店舗等の開発)

第29条 事業者は、店舗等の建築を目的とした開発事業等を行う場合は、八尾市中規模小売店舗の出店等に関する要綱（平成12年8月1日実施）に基づく調整を事前に行わなければならない。

(上水道施設の整備)

第30条 事業者は、開発事業に係る区域内の給水計画について、事前に大阪広域水道企業団企業長と協議しなければならない。

2 水道施設については、大阪広域水道企業団企業長が別に定める基準によるものとする。

3 事業者は、開発区域に至る水道施設について、大阪広域水道企業団企業長と協議し、その必要経費を負担するものとする。

(廃棄物の処理等)

第31条 事業者は、次に掲げる開発事業に係る区域内の廃棄物の処理について、市長と協議しなければならない。

(1) 第3条第1項第1号、第2号及び第3号に該当する開発事業

(2) 共同住宅及び寮等の建築を目的とする開発事業

2 事業者は、廃棄物の処理については、市長の指示に従い、市の計画に適合するようにしなければならない。

(し尿及び雑排水の処理等)

第32条 事業者は、開発区域内におけるし尿及び雑排水の処理方法及び施設等については、市長の指示に従い、適正に処理しなければならない。

2 し尿及び雑排水を水洗方式（合併処理浄化槽によるもの）によって処理しよう

とする場合は、大阪府浄化槽取扱要綱等によらなければならない。

(消防水利施設等)

第33条 事業者は、次の各号のいずれかに該当する開発事業等を行うときは、消防水利施設の設置並びに消防活動等に必要な空地及び空間の確保について、消防長と協議しなければならない。

(1) 第3条第1項第1号、第2号及び第3号に該当する開発事業

(2) 地階を除く階数が5以上の建築物又は軒高が15メートルを超える建築物の建築

2 前項の施設等については、消防長が別に定める基準により設置するものとする。

(耐震性防火水槽)

第34条 事業者は、前条により設置する消防水利施設のうち防火水槽にあつては、耐震性防火水槽とするように努めるものとする。

2 前項の規定にかかわらず、開発区域の面積が0.5ヘクタール以上の開発事業にあつては、災害時等に対処し非常時の水利を確保するため、耐震構造のものに限るものとする。

(宅地防災)

第35条 事業者は、開発事業を計画する場合には、地形、地質、過去の災害等の調査を十分に行い、宅地として安全な状態に維持できるよう考慮し、開発区域及びその周辺地域に災害が生じないように計画しなければならない。

2 事業者は、開発区域内及び開発行為によって影響を受ける恐れがある区域のがけ崩れ防止のために必要な措置を講じるとともに、がけ面には施行基準に基づき擁壁を設置しなければならない。

(防災備蓄倉庫及び防犯灯)

第36条 事業者は、共同住宅を目的とする開発事業にあつては開発区域の面積が0.5ヘクタール以上、戸建住宅等を目的とする開発事業にあつては計画戸数が100戸以上の規模となる開発事業を行う場合は、災害時に必要とされる用品等を備蓄するための防災備蓄倉庫（以下「防災倉庫」という。）を自らの負担において設置しなければならない。

2 防災倉庫の設置場所は、共同住宅の場合にあつては第18条の規定により設置する公園等内（市に帰属する区域外）、戸建住宅等にあつては第13条の規定によ

り設置する集会所敷地内とする。

- 3 事業者は、防災倉庫の効果的な運用を図るため、適正な維持管理に努めなければならない。
- 4 事業者は、住宅分譲等により所有権の移転を行った場合は、新たな所有者に対して、前項に規定する趣旨を十分に周知徹底するものとする。
- 5 防災倉庫は、1箇所につき5平方メートル以上の面積を有する耐震構造とし、その他は施行基準によるものとする。
- 6 事業者は、住宅等の開発事業等を行う場合は、防犯灯の設置等についてあらかじめ市長と協議しなければならない。
- 7 前項の防犯灯の設置等については、施行基準によるものとする。
- 8 共同住宅及び分譲共同住宅敷地内に設置した防犯灯（照明灯）については、要綱第37条を準用するものとする。

（共同住宅の管理等）

第37条 共同住宅を建築した事業者又は建築物の所有者（占有者を含む。）は、公園等、植栽地及び駐車場等について、周辺環境との調和を図るため、適正な管理を行うものとする。

- 2 分譲共同住宅については、市に移管することとなる以外の公共公益施設の所有権及び維持管理の責任は、原則として開発事業の実施に伴い土地・建築物の分譲を受けた者（以下「譲受人」という。）又は譲受人で組織する管理組合等に属するものとする。
- 3 前項に定める管理組合等の組織の設立については、事業者が指導、援助しなければならない。
- 4 第2項の定めによらず他の第三者に、施設の所有権及び維持管理の責任を譲渡若しくは継承する場合については、譲受人の同意を得なければならない。

（工事の施行）

第38条 工事は、設計図書を遵守し、設計どおり入念に行うとともに、設計図書に明記されていないものでも当然必要なものは、市長の指示を受けて適正に施行しなければならない。

- 2 工事の施行中は、付近に被害が生じないよう万全を期すとともに、被害が生じたときは、事業者の責任において解決しなければならない。

3 造成工事及び資材の搬入等に当たっては、搬入台数及び経路等について本市及び関係官公署と協議し、交通事故や一般通行に支障が生じないように対策を講じなければならない。

(公共公益施設の帰属等)

第39条 事業者は、この要綱に基づき設置した公共公益施設及びその用地を無償で本市に帰属させ、又は寄附しなければならない。ただし、この要綱に別の定めがあるとき、又は市長との協議により別段の定めをしたときは、この限りでない。

2 事業者は、この要綱に基づき設置した水道施設の寄附について、管理者と協議しなければならない。

3 事業者は、第1項の帰属又は寄附並びに移管に関して別に定める関係図書を、第10条の工事完了届時に市長に提出しなければならない。

(工事の保障期間)

第40条 事業者は、新たに設置した公共公益施設について、本市が引き継いだ日から1年間工事の保障をしなければならない。ただし、当該1年間が経過した後であっても、施行の不備が原因で破損等が生じたときは、事業者の責任で補修又は整備しなければならない。

(要綱規定適用の除外)

第41条 市長は、次に掲げる開発事業等については、第4条第4項、第5条から第8条まで、第10条、第11条、第16条、第17条、第20条及び第23条の規定を適用することが不相当と認めるものに限り、適用しないことができる。

- (1) 既存建築物の建て替え、増築等
- (2) 開発事業に係る公共施設の整備が生じないもの、かつ1.0メートル以上の造成行為及び擁壁設置工事がないもの等
- (3) 都市計画法第42条第1項ただし書若しくは第43条第1項の規定による許可又は第42条第2項若しくは第43条第3項の規定による協議を要する事業

(計画開発の特例)

第42条 市長は、土地区画整理事業区域内、市街地再開発事業区域内、地区計画区域内及び緑住タウン指定地区内の開発事業等並びに事業者が、国、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構等の公的事業者の場合には、必要と認める場合において、本要綱の一部を適用しないことができる。

2 前項の場合において当該事業者は、良好な都市環境の形成及び保全に配慮し、魅力あるまちづくりを図るものとする。

(要綱遵守の原則)

第43条 事業者は、開発事業等を行うに当たっては、本要綱及び施行基準等の開発指導基準の諸規定を遵守するものとする。

(適用の除外)

第44条 この章の規定は、次に掲げる事業には適用しない。

- (1) 本市が自ら行う事業
 - (2) 本市の公共事業の実施に伴って必要となる代替え又は移転等のための開発行為又は住宅開発事業
 - (3) 土地区画整理事業又は市街地再開発事業で市長が認めるもの
 - (4) その他前3号に準ずると市長が認めるもの
- (その他)

第45条 この章に定めのない事項又は市長が特に必要があると認める事項については、軽易なものを除き、開発問題審議会の議を経て市長が別に定める。

2 この章の規定の実施に関し、申請書等の様式その他必要な事項は、市長が定める。

第3-1章 中高層建築物（第46条—第54条）

(適用範囲)

第46条 この章の規定は、別表6の左欄に掲げる地域に応じ、同表の右欄に掲げる建築物に対して適用する。

(事業者の住環境保全義務)

第47条 事業者は、中高層建築物の建築により近隣の住環境に障害を生じないように努めなければならない。

(建築計画の事前公開等)

第48条 中高層建築物を建築しようとする場合は、その計画について、次の各号に定めるところにより、建築予定地に標識を設置して事前に公開しなければならない。

- (1) 標識の設置者は、事業者、設計者、工事施工者又は工事監理者であること。

- (2) 標識の設置は、建築計画が確定した後速やかに行うこと。
- (3) 設置期間は、建築基準法第89条による確認があった旨の表示をするまで（計画通知の場合にあっては、適合する旨の通知書を受領するまで）とすること。
- (4) 設置場所は、建築予定地内で近隣住民の見やすい場所（できるだけ道路に面して設置すること。また、現場の仮囲いに設置してもよい）とすること。

2 事業者は、あらかじめ計画建築物の外壁面より、中高層建築物の高さのおおむね2倍（第1種低層住居専用地域の戸建住宅及び兼用住宅は等倍）に等しい水平距離の範囲内にある建築物の使用者及び建築物、土地の所有者（又は管理者）に対し、当該中高層建築物の建築計画について看板を設置後、直接説明を行い、その結果を市長に報告しなければならない。ただし、市長が土地の状況等により住環境を害するおそれがないと認める場合においては、その説明の範囲の一部を省略することができる。

（説明会の開催等）

第49条 事業者は、中高層建築物を建築しようとする場合において、近隣住民から建築計画に関する問い合わせがあったときは、その説明を行い、必要があるときは、説明会の開催等により近隣住民との間に紛争を生じないようにしなければならない。

（電波障害対策）

第50条 事業者は、中高層建築物の建築により電波障害を生じるおそれがある場合には、あらかじめその影響が予想される区域の受信状況を調査する等必要な措置を講じておかななければならない。

2 事業者は、中高層建築物の建築により電波障害を生じた場合は、速やかに障害を受ける者と協議し、障害防止の施設を設置する等その解消のために必要な措置を講じなければならない。

（工事中の騒音、振動等）

第51条 事業者は、建築工事中の騒音、振動、交通安全及び作業時間等の対策について必要な措置を講じなければならない。

（中高層建築物の届出）

第52条 事業者は、確認申請書等を提出しようとするときは、あらかじめ計画建築物の届出書に次に掲げる図書を添えて市長に提出しなければならない。

- (1) この条の届出に関する権限を委任するときは当該委任を証する書面
- (2) 付近見取図
- (3) 配置図（排水計画図を含む。）
- (4) 各階平面図
- (5) 立面図（2面以上、高さを記入すること。）
- (6) 求積図（敷地求積図、建築面積求積図、床面積求積図を含む。）
- (7) 日影影響図（予定建築物の配置及び第48条第2項の事前説明を行う範囲の現況図（建築物及び土地の地番並びにこれらの所有者及び居住者の住所及び氏名を記入）に冬至における午前8時から午後4時までの1時間ごと（第1種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域又は第2種中高層住居専用地域は30分ごと）の平均地盤面における時刻日影を記入すること。）
- (8) 写真
 - ア．第48条第1項に定める標識の設置を証する写真
 - イ．建築予定地を含む周辺の現況写真
- (9) 事前説明等結果報告書
- (10) 説明を実施した報告書（説明会を実施した場合は、開催日時、場所、出席した者の住所及び氏名並びに主な質疑応答を記載すること。）
- (11) 工事中の安全対策計画書（車両運行経路図を含む。）
- (12) 紛争が生じた場合は、誠意をもって解決に当たる旨の誓約書
- (13) 電波障害検討報告書（高さ12メートル以上の場合 机上検討）
- (14) その他市長が特に必要があると認めるもの
(計画の変更)

第53条 事業者は、前条に規定する届出書を提出した後において、当該中高層建築物の建築に係る計画を変更したときは、軽微な場合を除き、計画建築物の変更届出書を市長に提出し、変更に係る協議をしなければならない。

(適用の除外)

第54条 この章の規定は、次に掲げる事業には適用しない。

- (1) 本市が自ら行う事業
- (2) その他前号に準ずると市長が認めるもの

第3-2章 特定用途建築物（第55条—第62条）

（適用範囲）

第55条 この章の規定は、次に掲げる用途に供する建築物に適用する。

- (1) 葬祭場（業として葬祭を行うことを主たる目的とした施設で神社、寺院、教会等を除く。）
- (2) ペット霊園（業として、犬、猫その他の人に飼育されていた動物の死骸を火葬する焼却炉の設備を有する施設又は当該死骸を埋葬し、若しくは焼骨を納骨するための設備を有する施設及びこれらの設備を併せ有する施設）
- (3) 前各号に掲げるもののほか、これらに類する用途に供する建築物で周辺環境に著しく影響があると市長が認める建築物
（事業者の住環境保全義務）

第56条 事業者は、特定用途建築物の建築又は用途の変更により近隣の住環境に障害を生じないように努めなければならない。

（建築計画の事前公開等）

第57条 特定用途建築物の建築又は用途の変更をしようとする場合は、その計画について、次の各号に定めるところにより、建築予定地に標識を設置して事前に公開しなければならない。

- (1) 標識の設置者は、事業者、設計者、工事施工者又は工事監理者であること。
 - (2) 標識の設置は、建築等の計画が確定した後速やかに行うこと。
 - (3) 設置期間は、建築基準法第89条による確認があった旨の表示をするまで（計画通知の場合にあっては、適合する旨の通知書を受領するまで）とすること。
ただし、建築確認申請等の提出を要しないときは、工事完了までとする。
 - (4) 設置場所は、建築予定地内で近隣住民の見易い場所（できるだけ道路に面して設置すること。また、現場の仮囲いに設置してもよい）とすること。
- 2 事業者は、あらかじめ計画建築物の敷地境界線より、特定用途建築物の高さのおおむね2倍に等しい水平距離の範囲内にある建築物の使用者及び建築物、土地の所有者（又は管理者）に対し、当該特定用途建築物の建築等の計画について看板を設置後、直接説明を行い、その結果を市長に報告しなければならない。ただし、市長が土地の状況等により住環境を害するおそれがないと認める場合においては、その説明の範囲の一部を省略することができる。

(説明会の開催等)

第58条 事業者は、特定用途建築物の建築又は用途の変更をしようとする場合において、近隣住民から建築計画に関する問い合わせがあったときは、その説明を行い、必要があるときは、説明会の開催等により近隣住民との間に紛争を生じないようにしなければならない。

(工事中の騒音、振動等)

第59条 事業者は、建築工事中の騒音、振動、交通安全及び作業時間等の対策について必要な措置を講じなければならない。

(特定用途建築物の届出)

第60条 事業者は、確認申請等を提出しようとするときは、あらかじめ計画建築物の届出書に次に掲げる図書を添えて市長に提出しなければならない。ただし、確認申請等の提出を要しないときは、届出書の提出を工事予定日の30日前までとする。

(1) この条の届出に関する権限を委任するときは当該委任を証する書面

(2) 付近見取図

(3) 配置図（排水計画図を含む。）

(4) 各階平面図

(5) 立面図（2面以上、高さを記入すること。）

(6) 求積図（敷地求積図、建築面積求積図、床面積求積図を含む。）

(7) 写真

ア 第57条第1項に定める標識の設置を証する写真

イ 建築予定地を含む周辺の現況写真

(8) 事前説明等結果報告書

(9) 説明を実施した報告書（説明会を実施した場合は、開催日時、場所、出席した者の住所及び氏名並びに主な質疑応答を記載すること。）

(10) 工事中の安全対策計画書（車両運行経路図を含む。）

(11) 紛争が生じた場合は、誠意をもって解決に当たる旨の誓約書

(12) その他市長が特に必要があると認めるもの

(計画の変更)

第61条 事業者は、前条に規定する届出書を提出した後において、当該特定用途建

建築物の建築又は用途の変更に係る計画を変更したときは、軽微な場合を除き、計画建築物の変更届出書を市長に提出し、変更に係る協議をしなければならない。

(適用の除外)

第62条 この章の規定は、次に掲げる事業には適用しない。

- (1) 本市が自ら行う事業
- (2) その他前号に準ずると市長が認めるもの

附 則

- 1 この要綱は、平成30年4月1日から施行する。
- 1 この要綱は、令和5年4月1日から施行する。ただし、第2条、第3条、第4条の改正規定は、令和5年5月26日から施行する。
- 1 この要綱は、令和6年4月1日から施行する。
- 1 この要綱は、令和6年10月1日から施行する。
- 1 この要綱は、令和7年4月1日から施行する。
- 1 この要綱は、令和8年4月1日から施行する。
- 1 この要綱は、令和8年7月1日から施行する。

別表1 (第13条関係)

公益施設の設置基準

区分	開発規模		必要な公益施設							その他
	開発面積	戸数	保育所	幼稚園	小学校	中学校	集会所	保健医療	購買施設	
1	1.0ha以上～3.0ha未満	100戸以上～300戸未満					1			開発面積が15ha以上のものについては、郵便局、警察派出所その他必要な公益施設も市長及び関係機関と協議のうえ整備するものとする。
2	3.0ha以上～6.0ha未満	300戸以上～600戸未満					1			
3	6.0ha以上～9.0ha未満	600戸以上～900戸未満					1～2			
4	9.0ha以上～12.0ha未満	900戸以上～1,200戸未満					2～3			
5	12.0ha以上～15.0ha未満	1,200戸以上～1,500戸未満					3～4			
6	15.0ha以上～20.0ha未満	1,500戸以上～2,000戸未満	1	1	1		4～5	1	20～40	
7	20.0ha以上～40.0ha未満	2,000戸以上～4,000戸未満	1～2	1～2	1～2	1	5～7	1～2	40～80	
8	40.0ha以上～80.0ha未満	4,000戸以上～8,000戸未満	2～3	2～3	2～3	1～2	7～13	2～3	80～120	
9	80.0ha以上～120.0ha未満	8,000戸以上～12,000戸未満	3～4	3～4	3～4	2～3	13～27	3～4	120～160	
	最低	規模	・別途市長との協議による				敷地200㎡ 建物100㎡	・別途市長との協議による		

※ 1 開発規模は、開発面積又は戸数でいずれか大きいものの該当する欄を適用すること。

2 設置の場所、方法等については、市長の指示に従うこと。

別表 2 (第 20 条第 1 項關係)

敷地規模標準表

用途地域	戸建住宅	長屋住宅
第 1 種低層住居専用地域	150 m ²	100 m ²
第 1 種中高層住居専用地域	70 m ²	60 m ²
第 2 種中高層住居専用地域		
第 1 種住居地域	66 m ²	50 m ²
第 2 種住居地域		
準住居地域		
近隣商業地域	55 m ²	50 m ²
商業地域		
準工業地域	66 m ²	50 m ²
工業地域	80 m ²	70 m ²
市街化調整区域	70 m ²	60 m ²

別表 3 (第 20 条第 2 項關係)

共同住宅(世帯向)専用床面積表

用途地域	専用床面積
第 1 種低層住居専用地域	80 m ²
第 1 種中高層住居専用地域	50 m ²
第 2 種中高層住居専用地域	
第 1 種住居地域	40 m ²
第 2 種住居地域	
準住居地域	
近隣商業地域	
商業地域	
準工業地域	
工業地域	60 m ²
市街化調整区域	50 m ²

別表4（第23条第1項関係）

共同住宅（世帯向）駐車施設の設置台数基準表

用 途 地 域	駐 車 施 設 の 設 置 台 数	
	自 動 車	自 転 車
第1種低層住居専用地域	計画戸数の80%以上	1戸当たり2台以上
第1種中高層住居専用地域	〃 60%以上	
第2種中高層住居専用地域		
第1種住居地域	〃 50%以上	
第2種住居地域		
準住居地域		
近隣商業地域	〃 40%以上	
商業地域		
準工業地域	〃 50%以上	
工業地域	〃 80%以上	
市街化調整区域	〃 60%以上	

別表5（第23条第2項関係）

商業・業務系用途駐車施設の設置台数基準表

(1) 自動車

用途区分	用途地域	設置台数
物品販売店舗	近隣・商業地域	延べ床面積 250 m ² 当たり 1 台
	その他地域	延べ床面積 200 m ² 当たり 1 台
上記以外の駐車場法による特定用途等	近隣・商業地域	延べ床面積 300 m ² 当たり 1 台
	その他地域	延べ床面積 250 m ² 当たり 1 台
<p>※駐車場法に基づく特定用途 劇場・放送用スタジオ・公会堂・集会場・展示場・結婚式場 斎場・旅館・ホテル・料理店・飲食店・待合・キャバレー・ カフェー・ナイトクラブ・バー・舞踏場・遊技場・倉庫・ ボーリング場・体育館・事務所・病院・卸売市場・工場</p>		

(2) 自転車

用途区分		設置台数
商業	大規模商業施設 (大型店舗・百貨店・ スーパー等)	延べ床面積 15 m ² 当たり 1 台
	小中店舗 (ミニスーパー・コンビニ等)	
	レストラン・飲食店等	
	銀行・信用金庫等	
	事務所等	
	その他の商業・業務系施設等	延べ床面積 25 m ² 当たり 1 台
医療	病院・診療所	延べ床面積 15 m ² 当たり 1 台
遊技 スポーツ	ボーリング場等	延べ床面積 15 m ² 当たり 1 台
	パチンコ店等	遊技台 3 台当たり 1 台
	カラオケボックス	客室 3 室当たり 1 台

別表6（第46条関係）

中高層建築物適用範囲

地域	建築物
第1種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超えるもの 又は階数（地階を除く）3以上のもの
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 準工業地域	高さが10mを超えるもの
商業地域	高さが15mを超えるもの
工業地域	高さが15mを超えるもの
市街化調整区域	高さが10mを超えるもの