

長久手市美しいまちづくり条例（抜粋）

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、長久手市の環境を活かした魅力あるまちづくりのためには、地域が一体となって良好な環境を守り、育てていくことが大切であるとの認識のもとに、魅力ある景観の保全と創出、良好な住環境の形成、みどりの推進及び環境美化の推進に関する基本的な事項を定め、住民、事業者及び市が協働して取り組むことにより、誰もが住みやすい美しいまちを実現することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において、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ものとする。

- (1) 住民 市内に居住し、又は滞在する者をいい、市内を通過するものを含む。
- (2) 建築物 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。
- (3) 建築 建築基準法第2条第13号に規定する建築をいう。
- (4) 特定工作物 都市計画法第4条第11項に規定する第1種特定工作物又はゴルフコースその他都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第1条第2項各号に掲げるものをいう。
- (5) 開発行為 主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。
- (6) 開発事業 開発行為及び建築物の建築を行う事業をいう。
- (7) 公共の場所 道路、公園その他公共の用に供されている場所をいう。
- (13) 大規模開発事業 開発事業の区域の面積が5,000平方メートル以上の事業をいう。

(14) 卸売市場等 卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場
その他建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の2の
2に掲げる施設をいう。ただし、当該施設の処理能力、面積等については、
適用しない。

（住民の責務）

第3条 住民は、美しいまちづくりに主体的に取り組むとともに、市の実施す
る美しいまちづくりに関する施策に協力しなければならない。

（事業者の責務）

第4条 事業者は、美しいまちづくりに主体的に取り組むとともに、美しいま
ちづくりに関する市の施策及び住民による取組に協力しなければならない。

（市の責務）

第5条 市長は、次に掲げる計画等との調整を図りながら、美しいまちづくり
の実現のために必要な施策を総合的に実施するものとする。

- (1) 長久手市総合計画
- (2) 長久手市土地利用計画
- (3) 長久手市環境基本計画
- (4) 長久手市都市計画に関する基本的な方針
- (5) 長久手市緑の基本計画
- (6) 長久手市住宅マスタープラン

第3章 良好な住環境づくり

（事前協議）

第6条の2 大規模開発事業若しくは特定工作物又は卸売市場等の建設を行お
うとする事業者（以下「特定事業者」という。）は、市の土地利用に係る施

策と整合性を図るために、次条に規定する開発協議を行う前に市長と協議（以下「事前協議」という。）を行わなければならない。ただし、市長が特に認めた場合は、この限りでない。

- 2 前項の規定による事前協議を行った特定事業者は、事前協議結果を遵守し、次条第1項の規定にかかわらず、開発協議を行わなければならない。
- 3 市長は、第1項の規定による事前協議を行うに当たっては、適切な助言又は指導を行うことができる。

（開発協議）

第7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おうとするときは、無秩序な開発を防止し、良好な住環境を形成するために、法令に基づく許可申請等の手続の前に規則に定める基準により市長と協議（以下「開発協議」という。）を行わなければならない。ただし、事業者自らが居住の用に供する建築物の建築又は市長が特に認めた場合は、この限りでない。

- (1) 開発区域の面積が500平方メートル以上の開発行為
 - (2) 中高層建築物（高さが10メートルを超える建築物、第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域にあつては軒の高さが7メートルを超える建築物をいう。以下同じ。）の建築
 - (3) 敷地面積が500平方メートル以上の建築物の建築
 - (4) 計画戸数が6戸以上の分譲住宅、共同住宅、長屋、寄宿舍その他これらに類する建築物の建築
 - (5) 不特定多数又は特定多数の者が出入りする店舗、事務所、工場、倉庫等の建築
- 2 市長は、前項の規定による開発協議を行うに当たっては、適切な助言又は指導を行うことができる。

（協定の締結）

第8条 事業者は、開発協議により合意に達したときは、速やかに当該開発協議の内容について、市長と協定を締結しなければならない。

2 事業者は、前項の協定の内容を遵守し、開発事業を施行しなければならない。

(完了検査等)

第9条 事業者は、開発事業を完了したときは、遅滞なくその旨を市長に届出し、完了検査を受けなければならない。

2 市長は、開発事業の施行中においても、必要に応じて事業者に対し報告を求め、又はその職員に立入検査をさせることができる。

3 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

(勧告及び措置命令等)

第10条 市長は、事業者が第6条の2第1項若しくは第2項、第7条第1項、第8条第1項若しくは第2項又は第9条第1項の規定に違反したときは、当該事業者に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

2 市長は、前項に規定する勧告に従わない事業者に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう命令することができる。

3 市長は、事業者が前項の命令に従わないときは、事業者名その他規則で定める事項を公表することができる。

第6章 雑則

(委任)

第22条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

付 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成17年3月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の際、現に長久手町宅地開発等に関する指導要綱第4条の規定に基づき、町長が事前協議申請書を受理している開発事業については、第3章の規定は適用しない。

附 則 (平成23年条例第10号)

- 1 この条例は、平成23年4月1日から施行する。
- 2 この条例の施行の際現に開発協議が行われている場合については、改正後の長久手町美しいまちづくり条例第6条の2の規定は、適用しない。

長久手市美しいまちづくり条例施行規則（抜粋）

第1章 総則

（目的）

第1条 この規則は、長久手市美しいまちづくり条例（平成17年長久手町条例第8号。以下「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定めることを目的とする。

第2章 良好な住環境づくり

（事前協議）

第1条の2 特定事業者は、事前協議を行うときは事前協議申請書（様式第1号。以下「申請書」という。）を市長に提出しなければならない。

2 前項に定めるもののほか、事前協議に関し必要な事項は、市長が別に定める。

（事前協議結果通知）

第1条の3 市長は、申請書の提出があったときは、当該計画の内容を検討し、特定事業者に対し必要な措置事項等を事前協議結果通知書（様式第1号の2）により通知するものとする。

（開発協議）

第2条 条例第7条第1項に規定する規則に定める基準は、次に掲げるものとし、その詳細は別に定める開発協議指導細則によるものとする。

- (1) 良好な住環境を確保するため、必要な宅地面積及び隣地境界からの外壁等の後退距離に関すること。
- (2) みどりのあるまちづくりを推進するため、みどり等の面積及び植栽基準に関すること。
- (3) ごみ収集の円滑化を図るため、必要な施設の設置に関すること。
- (4) 工事中及び工事後における交通安全対策に関すること。
- (5) 建築物の用途に応じた駐車場及び駐輪場の確保に関すること。

(6) その他市長が開発協議に必要と認める事項に関すること。

2 条例第7条第1項の規定による開発協議は、開発協議書（様式第1号の3）に別表に掲げる図書を添付して行うものとする。

（開発事業計画）

第3条 事業者は、開発事業の計画を策定するときには、条例第5条に掲げる計画等との調和を図るものとする。

（事前周知）

第4条 特定事業者又は条例第7条第1項第2号の中高層建築物若しくは県民の生活環境の保全等に関する条例施行規則（平成15年愛知県規則第87号）第73条に規定する悪臭関係工場等を計画する事業者は、当該建築計画等の内容等を周辺住民に対して、次のとおり事前に周知しなければならない。

(1) 当該敷地の道路から見やすい場所に、申請書又は開発協議書を提出する日のそれぞれ10日前から条例第8条第1項の規定による協定の締結まで、建築計画等の概要を示す標識（様式第2号）を設置すること。

(2) 地元自治会の代表者等に建築計画等の内容等を説明すること。

(3) 当該中高層建築物によって日影、電波障害、騒音、振動等の影響を受けると思われる関係者（以下「近隣関係者」という。）に建築計画等の内容等を説明すること。

(4) 地元自治会の代表者、近隣関係者等から説明会の開催を求められたときは、これに応じなければならない。

（協議結果通知）

第5条 市長は、開発協議書の提出があったときは、第2条第1項に基づき、当該開発事業計画の内容を検討し、必要な措置事項等を事業者に通知するものとする。

（協定の締結）

第6条 条例第8条第1項の規定による協定の締結は、開発事業協定書（様式第3号）により行うものとする。

2 事業者は、協定の締結後において、その開発事業計画を変更しようとするときは、変更開発協議書（様式第4号）を市長に提出し、再度協議を行わなければならない。

3 前項の規定にかかわらず、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ものについては、この限りではない。

（事業着手）

第6条の2 事業者は開発事業に着手しようとするときは、開発事業着手届（様式第4号の2）を市長に届出しなければならない。

（開発事業完了届）

第7条 条例第9条第1項の規定による完了の届出は、開発事業完了届（様式第5号）に配置図及び排水計画図を添付して行うものとする。

（身分証明書）

第8条 条例第9条第3項の身分を示す証明書は、長久手市職員服務規程（平成5年長久手町訓令第1号）第5条第1項の身分証明書とする。

（完了検査結果の通知）

第9条 市長は、完了検査を行ったときは、事業者に対しその結果を完了検査結果通知書（様式第6号）により通知するものとする。

（勧告及び措置命令）

第10条 条例第10条第1項及び第2項の規定による勧告及び措置命令は、良好な住環境づくり勧告書（様式第7号）及び良好な住環境づくり措置命令書（様式第8号）により行うものとする。

（公表）

第11条 条例第10条第3項の規則で定める事項は、次のとおりとする。

- (1) 事業者名及び住所
- (2) 設計者名及び住所

(3) 工事施工者名及び住所

(4) 事業場所

(5) 事業内容

(6) 違反事実

(7) その他市長が必要と認める事項

2 市長は、公表を行うときはあらかじめ措置命令に違反をした事業者等に意見を述べる機会を与えなければならない。

3 条例第10条第3項の規定による公表は、長久手市役所前掲示場に掲示するとともに、長久手市ホームページ等に掲載して行うものとする。

付 則

(施行期日)

この規則は、平成17年3月1日から施行する。

付 則

この規則は、平成17年4月1日から施行する。

附 則

1 この規則は、平成23年4月1日から施行する。

2 この規則の施行の際現に改正前の長久手町美しいまちづくり条例施行規則の規定に基づき作成されている様式は、改正後の長久手町美しいまちづくり条例施行規則の規定にかかわらず、当分の間、使用することができる。

附 則

この規則は、平成24年1月4日から施行する。

附 則

この規則は、平成27年7月1日から施行する。

附 則

この規則は、平成28年4月1日から施行する。

附 則

この規則は、平成30年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この規則は、公布の日から施行する。ただし、第4条の規定は、令和2年6月29日から施行する。

(経過措置)

- 2 この規則の施行の際現に改正前の長久手市美しいまちづくり条例施行規則の規定に基づき作成されている様式は、改正後の長久手市美しいまちづくり条例施行規則の規定にかかわらず、当分の間、使用することができる。

附 則

(施行期日)

- 1 この規則は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この規則の施行の際現に改正前の長久手市美しいまちづくり条例施行規則の規定に基づき作成されている様式は、改正後の長久手市美しいまちづくり条例施行規則の規定にかかわらず、当分の間、使用することができる。

別表（第2条関係）

開発協議書添付図書一覧				
No	図 書 名	記 載 内 容 等	備 考	提出部数
1	開発協議書	様式第1号（その1）	副本は写しでも可	10部
2	開発協議概要書	様式第1号（その2）		10部
3	案内図	区域外駐車場の位置を記入 （別紙に駐車場のレイアウトを記入）	都市計画図 （1/2500）	10部
4	公図（ブロック図）	開発事業区域に赤枠 施行中の土地区画整理事業施行区域内はブ ロック図を添付		10部
5	仮換地証明 敷地地番該当証明 保留地証明	施行中の土地区画整理事業施行区域内のみ添 付	写しでも可	10部
6	一時利用地指定 通知書	土地改良区域内のみ添付	写しでも可	2部
7	理由書（駐車台数）	事務所、工場、倉庫等に添付（事業内容、 社用車、従業員の車、来客者の車等）	様式は任意	10部
8	配置図	駐車場の一台当りの寸法及び仕上げの記入 みどり等は、緑色に着色 算定面積（cm以下は切り捨て）の根拠を表示 するとともに植栽等の計画を記入 駐輪場の位置、寸法の記入 外壁等の後退距離の記入（隣地境界のみ） ごみ集積所の位置及び面積、寸法の記入 管理連絡先の設置場所（単身者用共同住宅に 限る。） 前面道路の幅員及び歩道の幅員の記入（乗入 を計画する場合は乗入の幅の記入） 土地の高低差の記入（現況及び計画） 消防活動用空地进行を記入（該当するもののみ）		10部
9	平面図	共同住宅の場合は一戸の専用面積を記入	各階平面図	10部

10	縦横断面図	現況及び計画線を記入	2断面以上	10部
11	立面図		2方向以上	10部
12	排水計画図	開発事業施行区域内の排水経路を記入 雨水……青色（最終管径を記入） 生活……赤色（最終管径を記入）	配置図と兼用可	10部
13	日影図	建築基準法に基づくもの	条例第7条第1項 第2号に該当する もののみ	10部
14	付近住民へ周知した方法を示した書類	標識の設置状況写真 説明や問い合わせの状況を記した書類	様式は任意	10部
15	既設消防水利確認図	申請建築物から140m以内にある消防水利より、それぞれ100m、120m、140mの三つの円を描く。		3部
16	ごみ出し計画書	様式第1号（その3）	条例第7条第1項 第4号に該当する もののみ	3部
17	管理計画書	様式第1号（その4）	単身者用共同住宅のみ	10部
18	同意願	都市計画法第32条第1項の同意が必要なときに添付	公共施設の設置等があるときのみ	1部
19	その他	必要と認めるもの		

※注意事項

1. 縮尺については、スケール等で図ることができる単位でお願いします。
2. 図面については、A4サイズに折ってください。

事前協議申請書

年 月 日

長久手市長殿

申請者 住所

氏名

電話

長久手市美しいまちづくり条例第6条の2第1項の規定に基づく事前協議を行うため、次のとおり申請します。

計画の名称	
計画の目的	
計画区域	長久手市
計画面積	m ²
計画の概要	
その他参考となる事項	

【添付資料】 計画概要書、位置図、現況平面図、計画平面図、土地整理図（公図）、面積、排水計画図、その他参考となる資料・図面等
（添付資料にはページ番号を付与すること）

【提出部数】 正本1部及びその写し18部

様式第1号の3 (第2条関係)

(その1)

開 発 協 議 書

年 月 日

長 久 手 市 長 殿

事業者 住所

氏名

電話

長久手市美しいまちづくり条例第7条第1項の規定に基づき、次のとおり開発協議書を提出します。

記

開発事業の名称	
開発事業の 目的と概要	
開発事業施行 区域の位置	長久手市 ※ 施行中の土地区画整理事業施行区域の場合、その事業名称と仮換地等 (街区)
開発事業施行 区域の面積	
条例該当項目	第7条 ()
工事施工者	
連絡先	電話 担当者 FAX
添付図書	別添

(その2)

開 発 協 議 概 要 書

1	計 画 戸 数	共同住宅等	単身者用共同住宅	戸建分譲住宅		
		戸	戸	戸		
		宅地分譲	店舗 ()	その他 ()		
		区画	棟	棟		
2	面 積	敷地面積	建築面積	延べ面積		
		m ²	m ²	m ²		
3	地 目	宅地	田・畑	山林	()	合計
		m ²				
4	関 係 法 規 制 等	1. 都市計画法		2. 宅地造成規制法	3. 砂防法	
		4. 農地法		5. 土地区画整理法	6. 景観法	
		7. その他()				
5	区 域 区 分	市街化区域・市街化調整区域				
6	用 途 地 域	地域				
7	構 造 及 び 階 数	造	地上	階	地下	階
8	最 高 の 高 さ	m				
9	外壁等の最低後退距離	m				
10	特定建設作業等実施届	有 ・ 無				
11	消 防 水 利 設 置	有 ・ 無				
12	消防用活動空地の設置	有 ・ 無				
13	電波障害事前調査実施	有 ・ 無				

14	みどり等の面積	敷地面積		計画戸数			
		$m^2 \times 0.03 +$		戸 $\times 10 m^2 =$		$m^2 \leq$	m^2
		敷地面積		計画戸数			
		$m^2 \times 0.03 +$		戸 $\times 5 m^2 =$		$m^2 \leq$	m^2
14	みどり等の面積	敷地面積					
		$m^2 \times 0.06$		$=$		$m^2 \leq$	m^2
15	ごみ集積所の設置	有	可燃物	$m^2 \cdot$	不燃物	m^2	無
16	駐車場	区域内				台	
		区域外				台	
17	公共・公益施設の設置	有 ()				無	
18	排水の放流先	雨水排水	1. 道路側溝		2. その他 ()		
		生活排水	1. 下水道	2. 道路側溝	3. その他 ()		
19	浄化槽	算定人員		人	合併		
		人槽		人	BOD	$mg / \text{リットル}$	
20	予定工期	から					まで
21	備考						

(その3)

ごみ出し計画書		
建築物の所在地		長久手市
建築物の名称		
建築物の戸数		戸
建築主	住所	
	氏名	電話
ごみ集積所		有 ・ 無
ごみ集積所が無い 場合のごみ出し場		別添地図のとおり
入居者への 周知方法		
ごみ出しルールが 守られなかった 場合の対応		
苦情等に 対する 連絡先	住所	
	氏名	電話

(その4)

管 理 計 画 書		
建築物の所在地	長久手市	
建築物の名称		
建 築 主	住所	
	氏名	電話
管 理 人	住所	
	氏名	電話
管理業務時間	時から 時まで	
緊 急 時 連 絡 先	住所	
	氏名	電話
管理規則等	(1) 作成済み (2) 未完成 (年 月 日頃予定)	

様式第2号（第4条関係）

(建築物の名称)		建築計画の概要	
敷地の地名地番		敷地面積	・ m ²
構 造	造	建築面積	・ m ²
高 さ	・ m	延べ面積	・ m ²
階 数 ・ 棟 数	地上 階 地上 階 棟	着工予定時期	年 月 日頃
建 築 主	住 所 氏名又は名称		電 話
設 計 者	住 所 氏名又は名称		電 話
工 事 施 工 者	住 所 氏名又は名称		電 話

詳細については、上記の者（ ）にお問い合わせ下さい。

年 月 日設置

様式第3号（第6条関係）

開発事業協定書

長久手市（以下「甲」という。）と（以下「乙」という。）との間において、長久手市美しいまちづくり条例第8条第1項に基づき、次のとおり協定を締結する。

（開発事業施行区域の位置及び規模）

第1条 開発事業施行区域の位置及び規模は、次のとおりとする。

開発事業施行区域の位置 長久手市

開発事業施行区域の面積

区画数又は戸数

（開発事業の目的）

第2条 開発事業の目的は、次のとおりとする。

（開発事業の施行）

第3条 乙は甲と協議した開発協議書及び開発協議結果通知書に基づき開発事業を施行しなければならない。ただし、やむを得ずこの開発事業計画を変更する場合は、あらかじめ甲、乙協議するものとする。

（公共施設及び公益施設）

第4条 乙は、開発事業によって設置する次の公共施設及び公益施設を完成後、甲に無償譲渡するものとし、その管理については、次のとおりとする。

施設名	概要		管理者	帰属	摘要
	種別	数量又は面積			

（問題の解決）

第5条 開発事業に関して紛争が生じたときは、乙が責任を持って誠意のある対応を行い、解決を図るものとする。

（条例等の遵守）

第6条 乙は、長久手市美しいまちづくり条例の趣旨及び関係規定等を十分理解し、遵守する。

（協定の変更）

第7条 この協定の締結後において、特別な理由が生じた場合は、甲、乙の合意により協定を変更することができる。

（協議）

第8条 この協定の内容に疑義を生じた場合及びこの協定に定めのない事項については甲、乙にて協議するものとする。この協定の証として本書2通を作成し、甲、乙記名押印のうえ各1通を保有する。

年 月 日

甲 長久手市岩作城の内60番地1

長久手市長

乙

様式第4号（第6条関係）

変更開発協議書

年 月 日

長久手市長殿

事業者 住所

氏名

電話

長久手市美しいまちづくり条例施行規則第6条第2項の規定に基づき、次のとおり変更開発協議書を提出します。

開発事業の名称			
協定年月日	年	月	日
変 更 内 容			
変 更 前		変 更 後	
連絡先	電話	担当者	

添付書類 変更内容がわかる図面及び書類

様式第4号の2（第6条の2関係）

開発事業着手届

年 月 日

長久手市長殿

事業者 住所

氏名

電話

長久手市美しいまちづくり条例施行規則第6条の2に基づき、届け出ます。

開発事業の名称		
着手日		年 月 日
協定締結日		年 月 日
工事施工者	住所	
	氏名	
	連絡先	
その他参考事項		

様式第5号（第7条関係）

開発事業完了届

年 月 日

長 久 手 市 長 殿

事業者 住 所

氏 名

電 話

長久手市美しいまちづくり条例第9条第1項に基づき、届け出ます。

開発事業の名称	
工事完了日	年 月 日
計画の変更の有無	
協定締結日	年 月 日
工事施工者	住 所
	氏 名
	連絡先
その他参考事項	

添付書類 配置図、排水計画図（変更開発協議を行っている場合は最新のもの）

記入不要

検 査 日	年 月 日
-------	-------

開発協議指導細則

第1章 総則

(目的)

第1条 この細則は、長久手市美しいまちづくり条例施行規則第2条第1項の規定に基づき、無秩序な開発を防止し、良好な住環境を形成するため、開発協議を行うにあたり必要な基準を定めることを目的とする。

(定義)

第2条 この細則において、次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) 「公共施設」とは、都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第14項及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第1条の2に定める公共の用に供する施設をいう。
- (2) 「みどり等」とは、開発事業区域内に緑化施設を設置したものをいう。
- (3) 「単身者用共同住宅」とは、住戸の専用面積が30㎡未満のものをいう。
- (4) 「関係事業者」とは、土地区画整理組合、土地改良区等をいう。

第2章 基本計画

(良好な住環境の確保)

第3条 良好な住環境を確保するために、次の基準に基づいて宅地造成及び住宅等の建設を行わなければならない。

- (1) 一区画の最低限度は、150㎡とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地面積については、この限りでない。

ア 都市計画法第29条の開発許可を必要とする事業において、愛知県開発許可技術基準に掲げる一区画の面積の規定値が本基準を上まわる場合。ただし、特例値については適用しない。

イ 都市計画法第12条の5第2項第3号で定められた地区整備計画において敷地の最低限度が定められている場合。

ウ 土地区画整理事業等において、減歩による敷地面積の減少によって、

適合しないこととなる場合。

- (2) 建築物の外壁等（出窓、廊下、階段、ベランダ等を含む場合がある。）の後退距離は、敷地境界線（道路及び水路は除く。）から建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心までの距離とし、75 cm以上でなければならない。ただし、間口（間口が判定しがたいものについては、その都度協議とする）が9 m未満の敷地については、外壁等の後退距離を敷地境界線（道路及び水路は除く。）から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離とし、50 cm以上とすることができる。
- (3) 前号の規定は、次に掲げるいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、適用しない。
 - ア 建築物に附属する小規模な車庫、物置等
 - イ 外壁等の後退距離に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で、その外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下である場合。
 - ウ 都市計画法第12条の5第2項第3号で定められた地区整備計画において外壁の後退距離が定められている場合。

（関係事業者との協議）

第4条 事業者は、事前に関係事業者と十分協議を行い、紛争が生じないようにしなければならない。

（生活環境の保全）

第5条 事業者は、生活環境の保全のため、次の各号に掲げる事項を行わなければならない。

- (1) 優良な宅地、住宅等の建設に努めること。
- (2) 地域に密着した良好な環境で生活を営むことができるように宅地造成及び住宅等の建設を行うこと。
- (3) 建築物の建築によって日影の影響を受けると思われる関係者と紛争が生じないように最善の努力をすること。
- (4) 中高層建築物により電波障害が発生すると予測されるときは、それを排

除するために必要な施設を事業者の負担において設置し、関係者と必要な事項について誠意をもって取り決めをすること。

- (5) 開発事業により付近の井戸水に支障をきたさないように関係者と十分協議すること。
- (6) 工事中の騒音、振動等による被害の防止に最善の措置を行うこと。
- (7) 開発事業区域を明確にし、境界の確定に努めること。

(文化財保護)

第6条 事業者は、埋蔵文化財包蔵地及びその周辺地域において開発事業を行うときは、生涯学習課と別途協議を行い、その指導を受けなければならない。

- 2 事業者は、埋蔵文化財を発見したときは、直ちに工事を中止し、生涯学習課に届け出て、その指示を受けなければならない。

(宅地防災)

第7条 事業者は、地形、地質等の調査を十分に行い、安全を確保しなければならない。

- 2 事業者は、当該事業に起因して災害が発生したときは、自らの責任と負担において速やかに適切な措置を行わなければならない。

(土地利用計画)

第8条 事業者は、都市計画法で定める用途地域についてその趣旨を十分理解し、開発事業を計画しなければならない。特に準工業地域に住宅建設を目的とする開発事業計画については、できる限り行わないようにしなければならない。

- 2 開発事業区域が土地区画整理、土地改良等の事業区域または予定区域内にあるときは、事前に関係各課と十分調整しなければならない。

(景観)

第9条 事業者は、開発事業区域周辺と調和のとれた景観づくりに努めなければならない。

(みどり等)

第10条 事業者は、長久手市みどりの条例を遵守するとともに、開発事業区域内に最大限みどり等を設け、環境の保全に努めなければならない。

2 事業者は、みどり等の最低限度の面積（以下「最低面積」という。）を確保しなければならない。最低面積は、次の表の左欄に掲げる規定に従い右欄に掲げる方法で算出されたものとする。

建築物の用途	最低面積の算出方法
共同住宅	敷地面積×3%＋計画戸数×10m ²
単身者用共同住宅	敷地面積×3%＋計画戸数×5m ²
長屋住宅	敷地面積×6%
その他	敷地面積×6%

3 みどり等に含まれる緑化施設の最低面積の算出は、第4項に掲げる表に定める算出方法欄のいずれかの方法により算出された面積の合計としなければならない。ただし、面積の合計のうち、最低面積に1/3を乗じて得たものの面積は、次項に掲げる表に定める緑化の種類欄の樹木による方法としなければならない。

4 緑化施設の基準は、次の表のとおりとする。

緑化の種類	算出方法
樹木	<p>1 樹木は均衡のとれたものとし、次項の各号に掲げる2以上の各号を組み合わせたものとしなければならない。面積は樹木ごとの樹冠（その水平投影面が他の樹冠の水平投影面と一致する部分及び敷地外にかかる部分を除く。）の水平投影面積とし、樹木の高さに応じて次に定める面積とする。</p> <p>(1) 高木は、1本あたり面積14m²に換算する。ただし、6m以上の高木の1本あたりの面積は、30m²に換算することができる。</p> <p>(2) 中高木は、1本あたり面積8m²に換算する。</p>

	<p>(3) 中木は、1本あたり面積4㎡に換算する。</p> <p>(4) 低木は、1本あたり面積1㎡に換算する。</p> <p>2 前項の樹木の高さは、次の各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 高木 4m以上の樹木をいう。</p> <p>(2) 中高木 2.5m以上4m未満の樹木をいう。</p> <p>(3) 中木 1m以上2.5m未満の樹木をいう。</p> <p>(4) 低木 1m未満の樹木をいう。</p> <p>3 ブロック、縁石等で区画された土壤に多種類の樹木の苗木を密植して行うものは、土壤の水平投影面積（前2項に掲げる樹木の他の樹冠の水平投影面積と一致する部分を除く。）とする。</p>
<p>芝その他の 地被植物</p>	<p>1 面積は、芝その他の地被植物で表面が被われている部分の水平投影面積（緑化の種類欄に掲げる樹木の他の樹冠の水平投影面積と一致する部分を除く。）とする。ただし、芝その他の地被植物については、次の各号のいずれかに適合しなければならない。</p> <p>(1) 芝は、7分張以上とする。</p> <p>(2) 地被の植え付け株数は、1㎡当たり36株以上とする。ただし、地被の種類により、最低1㎡当たり16株以上とすることができる。</p> <p>2 緑化補助資材等を使用した特殊工法により、自動車が載ることが可能な駐車場の面積は、実際に芝が被っている部分の水平投影面積（緑化の種類欄に掲げる樹木の他の樹冠の水平投影面積と一致する部分を除く。）とし、緑化補助資材部分は含めないものとする。</p> <p>3 前項によって換算できる面積の合計は、最低面積に1/3を乗じて得たものの面積未満とする。</p>
<p>屋上及び 壁面緑化</p>	<p>1 面積は、樹木は緑化の種類欄に掲げる樹木の面積を準用し、芝その他の地被植物は表面が被われている部分の水平</p>

	<p>投影面積（緑化の種類欄に掲げる樹木の他の樹冠の水平投影面積と一致する部分を除く。）とする。壁面緑化によって換算できる面積は、延長に高さ1 mを乗じて得たものの面積とする。ただし、延長は1 m当たり3株以上とする。</p> <p>2 前項の屋上及び壁面緑化は、次の各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 屋上緑化 建築物その他工作物の上面に樹木、芝その他の地被植物で緑化するもの。</p> <p>(2) 壁面緑化 建築物の外壁、塀等の工作物にフェンス等の補助資材を設置するなどして、つる性植物等で緑化するもの。</p> <p>3 前項によって換算できる面積の合計は、最低面積に1 / 3を乗じて得たものの面積未満とする。</p>
花壇等	<p>1 面積は、ブロック、縁石等で区画され、草花やその他これに類する植物が生育するための土壌の水平投影面積（緑化の種類欄に掲げる樹木の他の樹冠の水平投影面積と一致する部分を除く。）とする。</p> <p>2 前項によって換算できる面積は、最低面積に1 / 3を乗じて得たものの面積未満とする。</p>

5 次の各号のいずれかに該当するものについては、同条第2項及び第3項の規定は適用しない。

- (1) 都市計画法第29条第1項に基づく第33条第1項第2号に規定する公園等の設置が必要なもの。ただし、第2項の表に掲げる建築物の用途に基づき算出されるものについては、この限りではない。
- (2) 開発事業の目的が宅地分譲又は戸建分譲住宅の建築によるもの。
- (3) 建築物の用途によって緑化面積の最低限度及び緑化基準を満たすことが困難であると市長が認めたもの。

(排水)

第11条 事業者は、集水区域を十分配慮し、開発事業区域から流出する雨水

又は汚水等を排水するために、自らの負担において必要な施設を整備しなければならない。

- 2 事業者は、浄化槽を設置するときは、処理水の水質及び維持管理について、関係法令を厳守しなければならない。
- 3 事業者は、排水を放流する施設の管理者及び所有者の同意を得なければならない。
- 4 雨水又は汚水等を排水するための排水口は、原則として一宅地一ヶ所とする。ただし、公共下水道等計画区域内については、分流式とし、雨水一ヶ所及び汚水一ヶ所の排水口を設置するものとする。
- 5 排水管をU字溝に接続するときは、直近に排水柵を設け、側面より取り付けるものとする。また、排水管はU字溝壁に合わせ、排水管底の高さは、U字溝内の水が逆流しない高さとする。
- 6 公共下水道等計画区域内の汚水排水系統については、塩ビ製小口径柵を使用し、また浄化槽を設置するときは、将来下水道への接続を考慮して設置するものとする。

(ごみ処理)

第12条 事業者は、開発事業区域内のごみ収集の円滑化を図るため、原則として共同住宅等の戸数が10戸以上のときにごみ集積所を設置しなければならない。

- 2 ごみ集積所の位置は、交差点から5m以上離さなければならない。
- 3 共同住宅等におけるごみ集積所の大きさは、次のとおりとする。

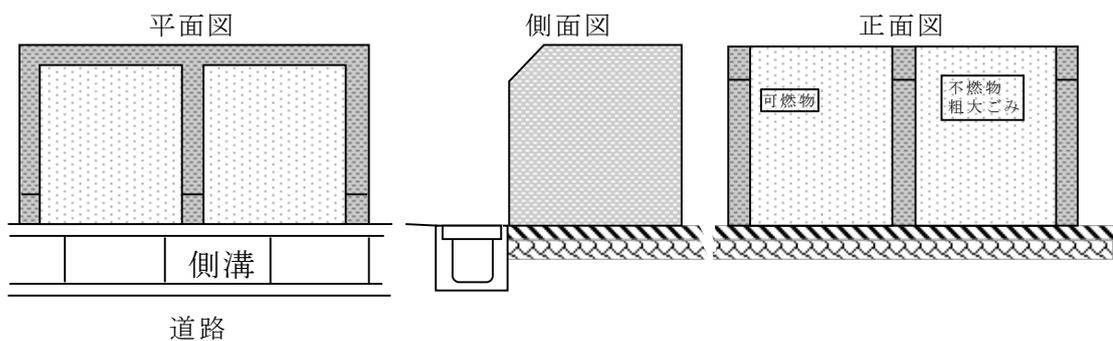
計画戸数	可燃物	不燃物・粗大ごみ
10～30戸	1.0 m ² + (0.06 m ² ×10戸を超える部分の戸数) 以上	2.0 m ² 以上
31～40戸		3.0 m ² 以上
41戸以上	※単身者用共同住宅については、上記で得た面積の70%以上かつ1.0 m ² 以上とする。	10戸増すごとに3.0 m ² に0.4 m ² 以上を加算する。

- 4 共同住宅等の戸数が10戸未満の場合は市長と協議し、可燃物のみごみ集積所を設けることができる。この場合において、設置面積は1.0 m²を下回

らないものとする。

備考

- (1) 土間はコンクリート打ちとし、排水を考慮すること。
 - (2) 設置位置及び形状は公道に対して平行とし、排出作業に支障をきたさない位置形状にすること。ただし、計画戸数が100戸以上で設置位置が公道に面しないときは、排出作業に支障なく車両が旋回できるようにすること。
 - (3) 高さ・間口は1m以上とし、間口は、奥行以上とすること。
 - (4) ごみストッカー等を設置する場合は、市長と別途協議すること。
 - (5) カラスや猫等からの被害を防止するため、防護網及び防護網設置用フックを設置すること。ただし、ごみストッカー等で対策する場合はこの限りではない。
 - (6) 面積は、有効面積とすること。
 - (7) 集積所は、原則として1か所とする。
 - (8) 水道等で清掃できるようにすること。
- 5 ごみ集積所の形状は、次のとおりとし、可燃物及び不燃物・粗大ごみの表示プレート等の設置をすること。



- 6 事業者は、開発事業区域内にごみ集積所を設置するときは、収集作業が行いやすいよう設置しなければならない。
- 7 事業者は、開発事業施行により生ずるごみ等は、自らの責任において処理しなければならない。
- 8 事業者は、住宅の入居者にごみ出しルールを周知徹底させなければならない。

(単身者用共同住宅の管理等)

第13条 事業者は、単身者用共同住宅を計画するときは、予定建築物に係る一切の管理（緊急事態が発生したとき、または近隣から苦情がよせられたとき、直ちに当該事態に対応できる管理）ができる常駐の管理人を開発事業区域内に置かなければならない。ただし、管理人に代わり確実な管理業務が行われ近隣住民等からの苦情に対し迅速に対応ができるとき、または、計画戸数が30戸未満のときはこの限りでない。

2 前項の規定にかかわらず、単身者用共同住宅を計画するときは、管理連絡先（様式1）を道路から見やすい位置に腐食しないもので設置しなければならない。

(交通安全)

第14条 事業者は、工事中及び工事後の交通安全対策に万全を期さなければならない。

2 事業者は、事業着手前に交通安全計画書を市交通安全担当部署に5部提出し、関係機関と協議しなければならない。

3 事業者は、開発事業区域内外の交通計画に十分配慮しなければならない。

(駐車場)

第15条 事業者は、事業目的に応じ十分な駐車場を区域内に確保し、路上駐車は一切起きないようにしなければならない。

2 駐車場を確保するにあたっては、最低限のルールとして次のとおり確保しなければならない。

(1) 最低確保台数

建築物の用途	確保台数
戸建住宅、共同住宅及び長屋住宅	1戸につき1台とする。
単身者用共同住宅	(管理人+計画戸数×2/3)台とする。

店舗等	(延べ床面積×0.06)台とする。ただし、30台以上の場合は別途協議とする。
事務所・工場・倉庫等	その都度協議する。

備考 台数の算定にあたり小数点以下の数値は、切り上げとする。

(2) 面積及び配置

ア 面積は、1台当たり12.5㎡以上とし、幅2.5m、長さ5.0mを標準とする。ただし、幅及び長さの最小限度は12.5㎡以上の面積は確保した上で、それぞれ幅2.3m、長さ4.8mとすることができる。

イ 配置は、使用可能なものとし、詰め込み式のもの認められない。

ウ 駐車場の前面には、通路・転回スペースとして5m以上の空地を設けること。

エ 機械式駐車場については、駐車及び出入りが容易なものとし、平面駐車場と併用して設置すること。

オ 機械式駐車場で、道路から直接出入りするときは、機械の前面に待避スペースを設けること。(大きさは、2.5m×5.0m以上とする。)

(3) 位置

ア 開発事業区域内とする。ただし、やむを得ないときは、必要駐車台数の原則4分の1以下を区域外に設けることができる。

イ アの「区域外」とは、開発事業区域からおおむね150メートル以内の場所とする。

ウ 建築物の用途が「店舗等」及び「事務所・工場・倉庫等」であって、従業員等特定の者の用に供するもので、協議を行った結果、市長が認めたものは、ア及びイによらず設けることができる。

(自転車置場)

第16条 単身者用共同住宅及び10戸以上の共同住宅のときは、計画戸数の2分の1台以上の自転車置場を設置しなければならない。なお、1台当たりの大きさは、幅0.5m、長さ2.0m以上とする。また、店舗についても必要に応じて設置しなければならない。

(車両乗入口)

第17条 車両乗入口を設置するときは、歩行者の安全を確保するため最小限とし、設置に際しては、長久手市車両乗入れ施設設置基準によらなければならない。

(防犯)

第18条 事業者は、住宅の建築を計画するときは、愛知県安全なまちづくり条例第10条第1項の規定による住宅に関する防犯上の指針に沿った計画に努め、防犯上の配慮に努めなければならない。

(優良宅地及び優良住宅の認定)

第19条 事業者は、租税特別措置法に基づく優良宅地及び優良住宅の認定を受けようとするときは、その事業がこの基準に適合していなければならない。

第3章 公共施設及び公益施設

(公共施設及び公益施設)

第20条 事業者は、開発事業区域内に必要な公共施設及び公益施設を設置しなければならない。

2 公益施設については、次のとおりとする。

- (1) 集会所は、電灯、水道、便所及び軽易な炊事施設を備えるものとする。
ただし、施設の規模、位置、管理等などについては別途協議する。
- (2) その他の施設については別途協議する。

(公共施設の改修等)

第21条 事業者は、開発事業区域内に所在する公共施設の改修等を行うときは、管理者及び水利権者の同意を得て、自らの負担において行うものとする。

2 事業者は、開発事業区域に近接する公共施設があるときは、災害防止のためにその管理者及び水利権者と協議し、必要な措置を行わなければならない。

(道路の新設及び改良)

第22条 事業者は、開発事業区域内道路及び連絡道路の設定にあたっては都市計画法に適合し、かつ、地域に密着するように計画しなければならない。

2 事業者は、道路の新設及び改良を行うときは、次のとおり施行しなければならない。

(1) 開発事業区域内の道路は、道路構造令に基づき築造すること。

(2) 開発事業区域内の道路は、区域外主要道路との連絡を十分勘案のうえ一体となって機能を発揮できるよう計画すること。

(3) 開発事業区域内に農道又は里道があるときは、これを保全し、通行に支障のないよう措置すること。

(4) 農道又は里道の改廃をしようとするときは、関係者の同意を得たうえで市長と協議し、必要な手続きを行うこと。

3 事業者は、開発事業に起因する道路の損傷については、自らの負担において原形に復旧しなければならない。

4 事業者は、道路を市へ移管した日から1年を経過するまでに、開発事業の施行が原因となる損傷が生じたときは、補修等必要な措置を行わなければならない。

(歩行者専用道路)

第23条 事業者は、歩行者専用道路を設置するときは、通勤、通学、購買等歩行者動線、公園等の位置を勘案し、その機能を維持できるよう整備しなければならない。

(消防施設等)

第24条 事業者は、消防法第17条に定めるもののほか別に定める基準により消防施設及び設備等を設置しなければならない。なお、消防施設等の設置について、尾三消防本部長久手消防署と協議すること。

(公共施設、公益施設及び用地の帰属)

第25条 事業者は、市に帰属することとなる公共施設、公益施設及び用地の所有権移転の登記に必要な一切の書類及び公共施設及び公益施設の管理上必要な図書を建築基準法第7条第5項、宅地造成等規制法第12条第2項、都市計画法第36条第2項及び消防法施行規則第31条の3第4項に定める検査済証交付を受ける前に市長に提出しなければならない。

2 事業者は、抵当権等私権の設定があるときは、登記手続きを行うまでにその私権を必ず抹消しなければならない。

3 公共施設及び公益施設及び用地の境界は、コンクリート杭等により明確にしなければならない。

(別途協議)

第26条 土地区画整理事業、地方自治体等の営利を目的としない事業は、別途協議することができる。

(その他)

第27条 この基準に定めるもののほか、必要な事項は、市長が定める。

付 則

この基準は、平成17年3月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成24年1月4日から施行する。

附 則

この基準は、平成25年12月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成27年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成30年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、令和元年6月1日から施行する。

附 則

この基準は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

様式 1

管理連絡先	
建築物の名称	
建築物の所在地	長久手市
管理連絡先 住所 名称	
	電話
上記の連絡先の業務時間は 時から 時までです。	
緊急時 の連絡先 時間外 住所 名称	
	電話