

地域 項目	高砂市（開発指導要綱）
適用範囲	1. 都市計画法第29条の規定に基づき許可を要する事業。 2. 計画戸数が20戸以上となる住宅建設事業。 3. 建築基準法に基づき道路位置指定を受けようとする事業。 4. 敷地面積3,000㎡以上の土地に建築物を新築する事業 5. 市長が必要と認めた事業。
宅地事業計画	1. 1戸当たり100㎡以上。 2. 第1種低層住居専用地域は1戸当たり130㎡以上。
協議・協定	1. 都市計画法等の法令に基づく許認可、確認等の申請前に事前協議書を提出し、市長と協議すること。 2. 1の協議が整ったときは、市長に協議書を提出し、協定を締結すること。 3. 次の開発事業は、1の協議前に、当該事業計画を市長に提出し、その措置方針に従うこと。 ①1ha以上または1団地の計画戸数100戸以上の開発事業。 ②その他公共施設若しくは公益施設の整備上または環境の保全上、市長が特に認めた事業。
公共・公益施設の負担	1. 開発区域の周辺の状況を勘案して、特に公益施設用地を必要と認めた場合は、協議の上用地を確保し、譲渡すること。 2. 譲渡する造成地の位置、規模、譲渡価格、譲渡方法等については別途協議すること。
公共・公益施設	道 路 道路幅員及び道路構造等については別途指導基準により施行する。
	公園・緑地 1. 3,000㎡以上の開発事業は、開発面積の3%以上かつ180㎡以上の公園等を別途指導基準により設置し、市に帰属及び寄附すること。 2. 集合住宅を建設する場合は次により緑地を確保、整備及び管理すること。 第1,2種低層住居専用地域 6㎡/戸以上 小規模住戸 2㎡以上 近隣商業、商業地域 1㎡/戸以上 0.3㎡以上 その他の地域 4㎡/戸以上 1.3㎡以上 小規模住戸とは、一戸当たりの専有面積（バルコニーを除く。）が30㎡以下の住戸をいい、一般住戸とは小規模住戸以外のものをいう。 3. 住宅以外の建設を目的とする開発事業にあつては、次により緑地を確保、整備及び管理すること。 開発区域面積3,000㎡未満 開発区域面積の5%以上 開発区域面積3,000㎡以上 開発区域面積の10%以上
	水 路 1. 水路に接する場合又は当該開発事業に起因して在来水路を改修する場合は、水路管理者及び水利権者と協議すること。 2. 水路敷地内には、水路管理者、水利権者及び下水道部局と協議の上、管理用用地を確保し、指導基準に基づき整備すること。 3. ため池に接する場合又は当該開発事業に起因して在来ため池を改修する必要がある場合は、ため池管理者及び水利権者と協議の上、農林水産省農村振興局が定めるため池整備基準に基づき、事業者の負担により改修すること。
	上・下水道 1. 上水道の供給について、事前に水道事業管理者と協議し、指導基準に基づき整備する。 2. 開発事業に係る排水施設については、開発区域及びこれに係る集水区域全域の流量を勘案して計画し、指導基準に基づき整備する。 3. 開発区域を対象とする処理施設で下水処理をする場合は、自己負担で施設を整備し、維持管理の措置を講じること。
消防施設	消防水利及び消防活動用空地の確保等について、高砂市消防水利等に関する指導基準に基づき整備すること。
教育施設	事業者は開発事業により教育施設に不足を生じると市長が認める場合は、当該事業の延期、その他必要な措置をとらなければならない。
清掃施設	ごみ集積所の設置について、高砂市ごみステーションの設置及び維持管理に関する指導要綱に基づき整備すること。
集会施設	1. 計画戸数が150以上の戸建住宅の建設を目的とする開発事業を行う場合にあつては、誓約書を提出し、集会所用地を確保すること。 ※150㎡の場合は敷地面積200㎡とし、150戸を越す20戸ごとに10㎡を加えたもの以上とする。 ただし、次のいずれかに該当するときは、集会所用地の確保を必要としない。 (ア) 開発事業用地が既存の単位自治会の区域内にあり、かつ、将来、開発事業用地内に戸建住宅を建設した者が、当該単位自治会に入会できるよう、事業者が当該単位自治会と調整できた場合 (イ) 将来、開発事業用地内に戸建住宅を建設した者が、近隣の単位自治会に入会できるよう、事業者が当該単位自治会と調整できた場合 2. 計画戸数が150戸以上の集合住宅の建設を目的とする開発事業を行う場合にあつては、次表を基準として集会所を設置すること。 計 画 戸 数 集会所の床面積（㎡） 150戸～299戸 80～120 300戸～599戸 110～170 600戸～999戸 160～270 1,000戸 以上 270 以上 ただし、小規模住戸（1戸当たりの専有面積（バルコニーを除く。）が30㎡以下の住戸をいう。）、寄宿舎は除く。
公害対策	工事中における振動、騒音等について、付近住民と調整を図り、指導基準を遵守して、公害を起こさないよう必要な措置を講じること。

地域 項目	高砂市（開発指導要綱）																																																			
文化財の保護	1. 埋蔵文化財包蔵地及び其の周辺において開発事業を行う場合は、あらかじめ教育委員会と協議し、その指示に従うこと。 2. 埋蔵文化財を発見した場合は、工事を中止し、速やかに教育委員会に届け出ること。																																																			
その他の措置	集合住宅の駐車場、駐輪場 <table border="1" data-bbox="298 371 1906 747"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="4">駐車場</th> <th rowspan="2">駐輪場</th> </tr> <tr> <th>19戸以下</th> <th>20～49戸</th> <th>50～99戸</th> <th>100戸以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第1種低層住居専用地域</td> <td>70%</td> <td>80%</td> <td>90%</td> <td>100%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>第2種低層住居専用地域</td> <td>(60%)</td> <td>(70%)</td> <td>(80%)</td> <td>(90%)</td> <td>(100%)</td> </tr> <tr> <td>近隣商業地域（容積率30/10）</td> <td>35%</td> <td>40%</td> <td>45%</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>商業地域</td> <td>(35%)</td> <td>(40%)</td> <td>(45%)</td> <td>(50%)</td> <td>(100%)</td> </tr> <tr> <td>それ以外</td> <td>60%</td> <td>70%</td> <td>80%</td> <td>100%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(50%)</td> <td>(60%)</td> <td>(70%)</td> <td>(90%)</td> <td>(100%)</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="346 756 850 795">（ ）内は小規模住戸に限り適用する。</p> <p data-bbox="298 845 745 884">事務所・店舗等の駐車場、駐輪場</p> <p data-bbox="298 890 1984 964">1事務所等につき1台かつ床面積が250㎡ごとに1台の割合で算定した台数以上の駐車場及び、当該建築物の用途に相応した規模の駐輪場を設けること。</p>							駐車場				駐輪場	19戸以下	20～49戸	50～99戸	100戸以上	第1種低層住居専用地域	70%	80%	90%	100%	200%	第2種低層住居専用地域	(60%)	(70%)	(80%)	(90%)	(100%)	近隣商業地域（容積率30/10）	35%	40%	45%	50%	150%	商業地域	(35%)	(40%)	(45%)	(50%)	(100%)	それ以外	60%	70%	80%	100%	200%		(50%)	(60%)	(70%)	(90%)	(100%)
	駐車場				駐輪場																																															
	19戸以下	20～49戸	50～99戸	100戸以上																																																
第1種低層住居専用地域	70%	80%	90%	100%	200%																																															
第2種低層住居専用地域	(60%)	(70%)	(80%)	(90%)	(100%)																																															
近隣商業地域（容積率30/10）	35%	40%	45%	50%	150%																																															
商業地域	(35%)	(40%)	(45%)	(50%)	(100%)																																															
それ以外	60%	70%	80%	100%	200%																																															
	(50%)	(60%)	(70%)	(90%)	(100%)																																															
施行改正年月日	昭和52年 7月 1日施行 昭和57年12月 1日改正 平成 2年 1月 1日改正 平成10年 8月 1日改正 平成24年 4月 1日改正																																																			