

| 項目 | 地域 | 高砂市（開発指導要綱） | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|---|---|---------------|--------|-------|------|-----------|--------|--|--------|--------|--------|--|--------|----------------|-------------|----------------|--------------|
| 適用範囲 | | <ol style="list-style-type: none"> 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3000平方メートル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 | | <ol style="list-style-type: none"> 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 | | <ol style="list-style-type: none"> 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。 <ol style="list-style-type: none"> ① 1ha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 | | <ol style="list-style-type: none"> 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。 3. 計画戸数が50戸以上の場合には次の集会所用地を確保し、市に帰属すること。 <ol style="list-style-type: none"> 50戸～299戸のとき 1箇所 300戸～499戸のとき 2箇所 500戸以上は300戸増すごとに1箇所増とする。 <p>※1カ所の集会所の対象戸数は150戸以下の場合には200㎡とし、150戸を超す10戸ごとに10㎡を加えたもの以上とする。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | <ol style="list-style-type: none"> 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。 <table border="0"> <tr> <td>第1、2種低層住居専用地域</td> <td>6㎡/戸以上</td> <td>小規模住戸</td> <td>2㎡以上</td> </tr> <tr> <td>近隣商業、商業地域</td> <td>1㎡/戸以上</td> <td></td> <td>0.3㎡以上</td> </tr> <tr> <td>その他の地域</td> <td>4㎡/戸以上</td> <td></td> <td>1.3㎡以上</td> </tr> </table> <p>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平方メートル以下の住戸をいい、一般住戸とは小規模住戸以外のものをいう。</p> 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。 <table border="0"> <tr> <td>開発区域面積3,000㎡未満</td> <td>開発区域面積の5%以上</td> </tr> <tr> <td>開発区域面積3,000㎡以上</td> <td>開発区域面積の10%以上</td> </tr> </table> | 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 | 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 |
| | 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 | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 上・下水道 | <ol style="list-style-type: none"> 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、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。 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| し尿処理施設 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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。 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 文化財の保護 | <ol style="list-style-type: none"> 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。 | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 項目 | 地域 | 高砂市（開発指導要綱） | | | | |
|--|---|--------------|--------------|---------------|----------------|--------|
| その他の措置 | 集合住宅の駐車場、駐輪場 | | | | | |
| | | 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） 商業地域 | 35% (35%) | 40% (40%) | 45% (45%) | 50% (50%) | 150% (100%) | |
| それ以外 | 60% (50%) | 70% (60%) | 80% (70%) | 100% (90%) | 200% (100%) | |
| <p>（ ）内は小規模住戸に限り適用する。</p> <p>事務所・店舗等の駐車場、駐輪場 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> | | | | | | |
| 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 | | | | | |