

吉川市まちづくり整備基準条例

平成18年6月19日

条例第24号

目次

第1章 総則（第1条・第2条）

第2章 協働のまちづくり（第3条 第6条）

第3章 宅地開発の制限

第1節 通則（第7条 第12条）

第2節 公共公益施設（第13条 第18条）

第3節 中高層建築物（第19条 第22条）

第4節 小規模住戸形式集合住宅（第23条・第24条）

第4章 事前協議、協定等（第25条 第29条）

第5章 違反等に対する措置（第30条 第33条）

第6章 まちづくり整備基準条例に関する審議会（第34条 第41条）

第7章 委任（第42条）

第8章 罰則（第43条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第2条第4項の規定により定める吉川市の基本構想に基づき、宅地開発を行う事業者に対し、開発行為、事前協議等の手続、公共公益施設の整備に係る協議基準等を定めることにより、安全で良好な住環境の形成を図り、もって市民にやさしい魅力あるまちづくりの実現に寄与することを目的とする。

（用語の定義）

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、当該各号に定めるところによる。

(1) 宅地開発 次に掲げるものをいう。

ア 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定する開発行為（以下「開発行為」という。）

イ 駐車場又は資材置場の造成を目的として行う土地の区画形質の変更

ウ 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定する建築

エ 建築基準法第88条第1項及び第2項の工作物で政令で指定するものの建設

(2) 事業者 宅地開発を行う者をいう。

(3) 開発区域 宅地開発を行う区域をいう。

(4) 雨水流出抑制施設 次に掲げるものをいう。

ア 雨水を一時的に貯留する機能を有する施設で雨水を貯留したときに水面が地上にあるもの（以下「調整池」という。）

イ 雨水を一時的に貯留する機能を有する施設で雨水を貯留したときに水面が地下にあるもの（以下「貯留ピット」という。）

- ウ 市長が定める規格により作成された、側面又は底面に浸透孔等を有する升及びその周囲の碎石の充填材から構成される構造物（以下「浸透升」という。）
- エ 市長が定める規格により作成された、周囲に浸透孔等を有する管（以下「浸透管」という。）及びその周囲の碎石の充填材から構成される構造物並びにこれと同等のものでその周囲から雨水を地中に浸透させる施設（以下「浸透トレンチ管」という。）
- (5) ごみ集積所 家庭から排出された廃棄物を一時的に保管する施設をいう。
- (6) 公共公益施設 次に掲げるものをいう。
- ア 建築基準法第42条に規定する道路（以下「道路」という。）
- イ 水道法（昭和32年法律第177号）第3条第1項に規定する水道（以下「水道」という。）
- ウ 下水道法（昭和33年法律第79号）第10条第1項又は吉川市農業集落排水処理施設条例（平成16年吉川市条例第24号）第3条第3号に規定する排水設備（以下「排水設備」という。）以外の下水道その他の処理施設（以下「下水道管」という。）
- エ 交通安全施設等整備事業の推進に関する法律（昭和41年法律第45号）第2条第3項に規定する交通安全施設等整備事業により設置される施設並びに道路構造令（昭和45年政令第320号）第31条の横断歩道橋等、さく、照明施設、視線誘導標、緊急連絡施設その他これらに類する施設で国土交通省令で定めるもの（以下「安全施設」という。）
- オ 学校教育法（昭和22年法律第26号）第2条第1項の規定により市が設置する小学校及び中学校（以下「学校」という。）
- (7) 中高層建築物 次に掲げる地域又は区域の区分に応じ、それぞれに掲げる建築物（増築、改築又は移転の場合は、当該増築等に係る部分に限る。）をいう。
- ア 都市計画法第9条第1項に規定する第1種低層住居専用地域及び同条第2項に規定する第2種低層住居専用地域 軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物
- イ 都市計画法第9条第3項に規定する第1種中高層住居専用地域、同条第4項に規定する第2種中高層住居専用地域、同条第5項に規定する第1種住居地域、同条第6項に規定する第2種住居地域、同条第7項に規定する準住居地域、同条第8項に規定する近隣商業地域（建築基準法第52条に規定する容積率（以下「容積率」という。）が10分の20である区域に限る。）及び同条第10項に規定する準工業地域 高さが10メートルを超える建築物
- ウ 都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域（以下「用途地域」という。）の定められていない区域 高さが10メートルを超える建築物
- エ 都市計画法第4条第2項に規定する都市計画区域（以下「都市計画区域」という。）のうち、ア、イ又はウに掲げる以外の区域（同法第9条第12項に規定する工業専用地域を除く。） 高さが15メートルを超える建築物又は階層が6以上の建築物。ただし、隣接するア、イ又はウに掲げる区域の建築基準法第56条の2に規定する水平面に、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に日影を生じさせる場合にあっては、高さが10メートルを超える建築物。

オ 都市計画法第9条第12項に規定する工業専用地域以外の区域 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第138条各項に規定する工作物で市長がその構造によって生ずる日照被害により周辺住民の生活に特に重大な影響があるものとして告示したもの

(8) 小規模住戸 床面積（外壁から外にせり出して作られた露台、排水縦管を通している部分等を除く。）が35平方メートル未満の住戸又は住室をいう。

(9) 小規模住戸形式集合住宅 小規模住戸の数が2以上で構成される建築物（他の用途との併用を含む。）をいう。

第2章 協働のまちづくり

（協働）

第3条 市、事業者及び市民は、相互の役割に基づき責任と信頼のもとに協働して住みよいまちの整備を行わなければならない。

2 市、事業者及び市民は、地域で暮らすすべての人が安心して生活できるよう、まちの整備を行わなければならない。

（市の責務）

第4条 市は、事業者及び市民の理解を深めるため、まちの整備に関する情報の提供に努めなければならない。

2 市は、まちの整備に必要な計画を定め、かつ、これを実施するために必要な措置を講じなければならない。

（事業者の責務）

第5条 事業者は、この条例の目的を達成するため、この条例その他の法令の規定を遵守するとともに、自らの責任において必要な措置を講じなければならない。

（市民の責務）

第6条 市民は、良好な住環境の維持保全に努めるとともに、快適なまちづくりに向けて市が実施するまちづくりに関する施策に協力しなければならない。

第3章 宅地開発の制限

第1節 通則

（土地利用基準）

第7条 市街化区域における宅地の1区画の敷地面積は、130平方メートル以上とするものとする。ただし、次の各号に掲げる土地にあっては、それぞれ当該各号に定める面積とする。

(1) 平成6年3月31日以前から建築物の敷地として利用されている土地又は平成6年3月31日以前から存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として利用する土地 当該土地の面積

(2) 建築基準法の規定による道路に接する土地で次条第3項に規定する道路後退をすることにより130平方メートル未満となるもの 当該部分を除いた土地の面積

(3) 国又は地方公共団体が土地収用法（昭和26年法律第219号）第2条の規定による土地の収用をしたことにより130平方メートル未満となった宅地 当該宅地の面積

(4) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第98条第1項前段の規定による仮

換地の指定又は同法第103条第1項の換地処分を受けた土地 当該土地の面積

2 市街化区域において、開発区域から公共施設に用いる部分を除いた部分は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める数以内でなければ、区画することができないものとする。この場合において、区画された部分の面積は、100平方メートル以上とするものとする。

(1) 230平方メートル未満の場合 1

(2) 230平方メートル以上330平方メートル未満の場合 2

(3) 330平方メートル以上の場合 130で除した数について小数点第1位を四捨五入した数

3 都市計画法第7条第3項に規定する市街化調整区域で宅地開発をする場合は、他の法令に定めがある場合を除き、宅地の1区画の敷地面積は、300平方メートル以上とするものとする。ただし、吉川市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成16年吉川市条例第8号）第3条ただし書に該当する土地については、この限りでない。

（道路後退）

第8条 事業者は、次の各号のいずれかに該当するときは、それぞれ当該各号に定める部分から建築物、工作物、樹木等を除去するよう努めるものとする。

(1) 開発区域が建築基準法第42条第2項の規定による道路に接するとき 指定された道路の境界線及び同項の規定により同条第1項の道路とみなす線に挟まれた部分

(2) 開発区域が道路法（昭和27年法律第180号）第8条第1項の規定により認定された市道で市長が指定したもの（以下「指定市道」という。）に接する場合において当該指定市道がその中心線からの水平距離3メートル未満で川その他これに類するものに沿わないとき 当該指定市道の境界線及び当該指定市道の中心線からの水平距離3メートルの線に挟まれた部分

(3) 開発区域が指定市道に接する場合において当該指定市道がその中心線から水平距離3メートル未満で川その他これに類するものに沿うとき 当該指定市道の境界線及び当該指定市道の中心線から川その他これに類するものにかかる部分を除いて水平距離3メートルの線に挟まれた部分。ただし、市長が告示する川に沿うときは、当該川の側の指定市道の境界線及び当該境界線から開発区域側に水平距離6メートルの線に挟まれた部分。

(4) 開発区域が道路が屈曲している部分又は2本以上の道路が交差し、若しくは接続している部分に接する場合（当該道路に幅員2メートル以上の歩道又は幅員5メートル以上の水路がある場合を除く。）において、これらの部分のなす角度が120度未満であるとき 開発区域内の3メートル以上の線を底辺とし、120度未満の角度をなしている道路の開発区域側の境界線を等しい2辺とする二等辺三角形で囲まれた部分

(5) 開発区域が都市計画法第9条第12項に規定する工業専用地域内（大字中井、大字小松川及び大字中野の区域内に限る。）の道路に接するとき 当該道路の境界線及び当該道路の中心線からの水平距離4メートルの線（当該道路がその中心線からの水平距離4メートル未満で川その他これらに類するものに沿う場合にあつては、当該市道の中心線から川その他これに類するものにかかる部分を除いて水平距離4メートルの線）

に挟まれた部分

- 2 市長は、指定市道を指定し、又は指定を変更し、若しくは廃止したときは、告示しなければならない。
- 3 第1項各号に掲げる部分を有する開発区域の土地の所有者は、同項の規定による建築物、工作物、樹木等の除去（以下「道路後退」という。）の後、当該部分を分筆するものとする。ただし、当該開発区域が次に掲げる区域内にあるときは、この限りでない。
 - (1) 土地区画整理事業の施行区域の予定地
 - (2) 都市計画決定されている道路及び河川の区域
- 4 前項本文の規定により第1項各号に掲げる部分が分筆されたときは、当該部分は、市に帰属するものとする。ただし、第26条第1項の協定により別段の定めをしたときは、この限りでない。
- 5 市は、前項本文の規定による分筆の費用として市長が定める額を負担するものとする。
- 6 市長は、前項の額を定め、又は変更したときは、告示しなければならない。
- 7 市は、第4項本文の規定により分筆された部分が市に帰属した場合において、当該部分が第1項第2号、第3号又は第4号に該当するときは、規則で定めるところにより補償するものとする。

（緑化）

第9条 事業者は、次に掲げる宅地開発を行おうとする場合は、他の法令又は条例に定めるもののほか、建築物の緑化施設（植栽、花壇その他の緑化のための施設及び敷地内の保全された樹木並びにこれらに附属して設けられる園路、土留その他の施設（当該建築物の空地、屋上その他の屋外に設けられるものに限る。）をいう。）の面積の敷地面積に対する割合を100分の5以上とするものとする。

- (1) 建築物の建築で敷地面積が500平方メートル以上のもの
- (2) 駐車場又は資材置場の造成を目的として行う土地の区画形質の変更で当該面積が1,000平方メートル以上のもの

- 2 前項の緑化施設の面積の算出方法は、規則で定める。
- 3 事業者は、緑化施設を適正に維持管理しなければならない。

（駐車及び駐輪の措置）

第10条 事業者は、新たに建築行為をする場合は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める基準により道路交通法施行規則（昭和35年総理府令第60号）第2条の表に規定する普通自動車（以下「自動車」という。）及び道路交通法（昭和35年法律第105号）第2条第1項第11号の2に規定する自転車（以下「自転車」という。）を収容できる措置を講じるよう努めるものとする。ただし、この条例の施行前の基準による建築物の建替えをする場合にあっては、市長と協議するものとする。

- (1) 戸建て住宅の場合 敷地内に1台以上の自動車及び1台以上の自転車を駐車できること。
- (2) 共同住宅、長屋、寮、寄宿舍等の場合 敷地内に戸数以上の自動車及び戸数以上の自転車を駐車できること。ただし、これにより難しい場合は、戸数の2分の1以下に相当する台数の自動車については、当該敷地からおおむね半径300メートル以内の場所に収容できる措置を講じるよう努めるものとする。

- (3) 容積率が10分の30以上の区域内にある店舗又は事務所 建築物の延べ面積150平方メートル当たり1台以上の自動車及び建築物の延べ面積100平方メートル当たり1台以上の自転車を駐車できること。
- (4) 容積率が10分の30未満の区域内にある店舗又は事務所 建築物の延べ面積100平方メートル当たり1台以上の自動車及び建築物の延べ面積50平方メートル当たり1台以上の自転車を駐車できること。
- (5) 工場又は倉庫の場合 建築物の延べ面積100平方メートル当たり1台以上の自動車を駐車できること。
- (6) 前各号に掲げる以外の場合 建築物の延べ面積100平方メートル当たり1台以上の自動車及び建築物の延べ面積50平方メートル当たり1台以上の自転車を駐車できること。

2 1台当たりの自動車の駐車区画は縦5メートル横2.5メートル、1台当たりの自転車の駐輪区画は縦2メートル横0.5メートルを標準とする。

(雨水流出抑制施設)

第11条 事業者は、宅地開発をしようとするときは、他の法令又は条例に定めるもののほか、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める雨水流出抑制施設を設置するものとする。

- (1) 開発区域が0.05ヘクタール未満のとき又は既に調整池又は貯留ピットが設置されている市長が告示した地区内にあるとき 浸透升又は浸透トレンチ管
- (2) 開発区域が0.05ヘクタール以上1ヘクタール未満の場合で当該宅地開発が建築物の増築又は改築以外のとき 1ヘクタール当たり500立方メートルの雨水を抑制できる雨水流出抑制施設
- (3) 開発区域が0.05ヘクタール以上1ヘクタール未満の場合で当該宅地開発が建築物の増築又は改築であるとき 市長が必要と認めた雨水流出抑制施設

(ごみ集積所)

第12条 事業者は、戸数が10戸以上の建築物を建築しようとするときは、規則で定める基準により、ごみ集積所を設置するものとする。

- 2 戸数が10戸未満の建築物を建築しようとするときのごみ集積所の設置その他の事項については、規則で定める。
- 3 事業者及びごみ集積所にごみを排出する者(ごみ集積所が共同住宅、長屋、寮、寄宿舎等に設置されている場合は、当該建築物の所有者又は所有者から委託を受けて建築物を管理する者。次項において同じ。)は、ごみ集積所が正当な理由がある場合を除き、存続するよう努めるものとする。
- 4 ごみ集積所の維持管理は、当該ごみ集積所にごみを排出する者が行うものとする。

第2節 公共公益施設

(公共公益施設の帰属)

第13条 宅地開発により規則で定める基準に該当しない道路以外の公共公益施設が設置されたときは、当該公共公益施設及び当該公共公益施設の用に供する土地は、市に帰属するものとする。ただし、他の法令若しくは条例に定めがあるとき又は第26条第1項本文の協定により別段の定めをしたときは、この限りでない。

(新設道路)

第14条 開発区域内の道路の構造は、法令に定めるもののほか、市長が別に基準を定める。

2 市長は、前項の基準を定め、又は変更した場合は、告示しなければならない。

(水道)

第15条 事業者は、地上3階以上の建築物の建築をしようとするときは、水道から水の供給を受けるための水槽を設置するものとする。ただし、市長が給水に支障がないと判断したときは、この限りでない。

2 事業者は、市長が法令、条例若しくは前項の規定又は社団法人日本水道協会が定める基準により給水装置以外の水道の新設、増設又は改造が必要と判断したときは、当該水道の新設、増設又は改造をするものとする。

3 吉川市水道給水条例(昭和54年吉川町条例第2号)第8条の規定は、前項の場合について準用する。この場合において、「給水装置の新設、改造、増設又は撤去」とあるのは「必要な水道の新設、増設又は改造」と、「当該給水装置を新設、改造、増設又は撤去する者」とあるのは「事業者」と読み替えるものとする。

(汚水の排出)

第16条 事業者は、下水道法第9条第1項前段の規定により公共下水道の供用開始が公示された区域又は吉川市農業集落排水処理施設条例第2条の規定により農業集落排水処理施設の供用の開始が告示された汚水を処理すべき区域以外の区域内において、下水道法第2条第1号又は吉川市農業集落排水処理施設条例第3条第1号に規定する汚水(以下「汚水」という。)を排出する建築物の建築をしようとするときは、汚水と雨水を分け、汚水を建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第32条第1項に規定する合併処理浄化槽で処理した後、再び雨水と升で合流させ、水質汚濁防止法(昭和45年法律第138号)第2条第1項に規定する公共用水域(以下「公共用水域」という。)に排出する措置を講じるものとする。

2 事業者は、下水道法第4条第1項の事業計画又は市長が定める農業集落排水事業計画上、排水設備に支障を来す物質を排出する建築物の建築をしようとするときは、排水設備に当該物質を排水から阻止し、分離し、又は回収する装置を設置するものとする。

3 事業者は、市長が法令若しくは条例に定める基準による公共用水域の構造の変更又は下水道法第4条第1項の事業計画若しくは市長が定める農業集落排水事業計画上における下水道管の新設が必要と判断したときは、当該公共用水域の構造の変更又は下水道管の新設をするものとする。この場合において、公共用水域の構造の変更又は下水道管の新設に要する費用は、事業者の負担とする。

(安全施設)

第17条 事業者は、市長が法令又は市長が別に定める基準により安全施設の設置が必要と判断したときは、安全施設を設置するものとする。

(学校)

第18条 市長は、20ヘクタール以上又は500戸以上の大規模な宅地開発を行う事業者に対し、学校の新設又は増築が必要となる場合は、当該学校の新設又は増築について協力を求めることができる。