

春日部市開発事業の手續及び基準に関する条例

目次

- 第1章 総則（第1条—第6条）
 - 第2章 開発事業審査会（第7条—第15条）
 - 第3章 開発事業の手續
 - 第1節 特定開発事業（第16条—第26条）
 - 第2節 一般開発事業（第27条—第35条）
 - 第3節 小規模開発事業（第36条—第41条）
 - 第4章 技術基準（第42条—第45条）
 - 第5章 都計法に基づく開発許可等の基準（第46条—第51条）
 - 第6章 特定開発事業に係る紛争のあっせん及び調整（第52条—第57条）
 - 第7章 雑則（第58条—第67条）
 - 第8章 罰則（第68条・第69条）
- 附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、開発事業に関する手續及び基準を定めること並びに周辺生活環境に影響を及ぼすおそれのある土地利用に係る紛争の予防及び調整を図るため必要な事項を定めることにより、市、事業者及び市民等が一体となって、地域の特性に応じた良好な市街地の整備及び安全で快適なまちづくりに寄与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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 建築行為 建築物を建築し、又は工作物を築造し、及び特定工作物を建設することをいう。
- (2) 一般開発事業 開発区域の面積が500平方メートル以上の開発行為、建築行為及び駐車場、資材置場その他規則で定める用に供する目的で行う土地利用の変更をいう。ただし、規則で定めるものは除く。
- (3) 小規模開発事業 一般開発事業以外の開発行為及び建築行為をいう。
- (4) 開発事業 一般開発事業及び小規模開発事業をいう。

(5) 特定開発事業 開発事業のうち、別表第1に掲げる建築物等の開発行為及び建築行為をいう。

(6) 開発区域 開発事業に係る土地の区域（同一の事業者が当該区域に隣接した土地の区域において行った開発事業の完了の日から1年を経過しない場合は、その隣接した土地の区域を含む。）をいう。

(7) 市民等 市内に居住し、又は活動する個人及び団体並びに市内の土地及び建築物の所有者をいう。ただし、次号に規定する事業者を除く。

(8) 事業者 開発事業を行う者をいう。

(9) 近隣住民 別表第1に掲げる建築物等の区分に応じて同表に定める近隣住民をいう。

(10) 周辺住民 別表第1に掲げる建築物等の区分に応じて同表に定める周辺住民をいう。

(11) 当事者 事業者及び近隣住民をいう。

(12) 紛争 一の特定開発事業が生活環境に及ぼす影響に関する当事者間の紛争をいう。

2 前項に定めるもののほか、この条例における用語の意義は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「都計法」という。）、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建基法」という。）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）に定めるところによる。

（市の責務）

第3条 市は、この条例に定める手続が適切かつ円滑に行われ、この条例の目的が達成されるよう情報の提供その他の必要な措置を講じなければならない。

（事業者の責務）

第4条 事業者は、この条例の目的を達成するため、開発事業の計画を立案する段階から、市の計画への適合及び周辺的生活環境への十分な配慮を行い、自らの責任及び負担において必要な措置を講ずることによって、良好な環境及び近隣関係を創出し、維持するよう努めるとともに、この条例に定める手続の適切かつ円滑な執行に協力しなければならない。

2 事業者は、周辺的生活環境に及ぼす影響を最小限にとどめるため、工事により発生する騒音及び振動の低減、ほこりの飛散防止その他の必要な措置を講じなければならない。

（市民等の責務）

第5条 市民等は、自ら良好な生活環境を創出するよう努め、この条例に定める手続が適切かつ円滑に行われるよう協力しなければならない。

（総合振興計画等への適合）

第6条 開発事業は、関係法令に適合するとともに、市の総合振興計画及びそれに基づく基本計画に沿うものでなければならない。

2 開発事業は、開発区域において都計法に基づく道路、公園その他の都市施設に関する都市計画又は地区計画等が定められているときは、当該計画等に即したものでなければならない。

第2章 開発事業審査会

(設置)

第7条 特定開発事業に係る紛争の調整及びこの条例の施行に関する重要事項を調査審議するため、春日部市開発事業審査会（以下「審査会」という。）を置く。

(所掌事務)

第8条 審査会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項を調査審議する。

(1) 第6章に規定する紛争の調整に関する事項

(2) この条例の施行に関する重要事項

(組織)

第9条 審査会は、委員5人をもって組織する。

2 委員は、知識及び経験を有する者のうちから市長が委嘱する。

(任期)

第10条 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(会長)

第11条 審査会に会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、審査会を代表し、会務を総理し、会議の議長となる。

3 会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第12条 審査会の会議は、会長が招集する。

2 審査会の会議は、会長（会長に事故があるときは、その職務を代理する者）のほか、委員の過半数が出席しなければ、開くことができない。

3 審査会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(意見聴取等)

第13条 審査会は、必要があると認めるときは、委員以外の者の出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第14条 審査会の庶務は、都市整備部開発指導課において処理する。

(委任)

第15条 この条例に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、審査会が定める。

第3章 開発事業の手続

第1節 特定開発事業

(特定開発事業構想の届出)

第16条 特定開発事業を行おうとする事業者（以下「特定開発事業者」という。）は、次節又は第3節に定める手続の前に、特定開発事業構想届出書（以下「構想届出書」という。）を市長に提出しなければならない。ただし、周辺生活環境の保持のために支障がない場合であって規則で定めるものについては、本条から第19条までの手続を省略することができる。

2 特定開発事業者は、前項の規定による構想届出書の提出から第22条の規定による特定開発事業計画書の届出までの間に、当該特定開発事業の目的又は内容を変更するときは、速やかにその旨を市長に届け出るとともに、改めて次条から第19条までの手続を行わなければならない。

3 市長は、第1項又は前項の規定による届出を受けたときは、速やかに当該届出を公開し、一般の閲覧に供しなければならない。

4 市長は、第1項又は第2項の規定による届出を受けたときは、市の施策との整合を図るため、特定開発事業者に対し、第20条第1項の規定による通知をするまでは、必要な助言又は指導を行うことができる。

5 特定開発事業者は、当該特定開発事業の構想を廃止したときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

(特定開発事業構想の周知及び説明)

第17条 前条第1項の構想届出書を提出した特定開発事業者は、構想の周知を図るため、規則で定めるところにより、当該開発区域の見やすい場所に案内板（以下「構想案内板」という。）を設置するとともに、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

2 特定開発事業者は、前項の規定による届出の日の翌日から起算して10日を経過した日以後に、規則で定めるところにより、近隣住民に対し説明会を開催し、当該特定開発事業構想及び次条に定める意見提出の手続及び期間等について説明しなければならない。

3 特定開発事業者は、前項の説明会に周辺住民が参加することを拒んではならない。ただ

し、近隣住民に対する説明に支障があると認められる場合には、必要な範囲に限り参加を制限することができる。

4 特定開発事業者は、当該特定開発事業の構想を廃止したときは、規則で定めるところにより、近隣住民に対しその旨を周知しなければならない。

(特定開発事業構想の説明の報告及び意見提出)

第18条 特定開発事業者は、前条第2項の規定により行った説明の経過及び結果を記載した報告書を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の報告書が提出されたときは、速やかに当該報告書を公開し、一般の閲覧に供しなければならない。

3 特定開発事業構想に関して意見を有する近隣住民は、前項の規定による公開の日（公開が複数回行われた場合は、最後の公開の日）の翌日から起算して14日を経過する日までの間、その意見を記載した書面（次項において「意見書」という。）を市長に提出することができる。

4 市長は、前項の意見書が提出された場合、速やかにその写し（意見の提出がない場合は、その旨の通知書）を特定開発事業者に送付しなければならない。

(意見の配慮及び見解書提出)

第19条 特定開発事業者は、前条第3項の規定により提出された意見について配慮をするよう努めなければならない。

2 特定開発事業者は、前条第4項の規定による送付を受けた場合は、前項の規定により意見について配慮をした結果を見解書として市長に提出しなければならない。

3 市長は、前項の見解書が提出された場合、速やかに当該見解書を公開し、一般の閲覧に供しなければならない。

(特定開発事業構想手続の終了)

第20条 前条第3項の規定による公開後、市長は、特定開発事業構想手続終了通知書（以下「構想手続終了通知書」という。）を特定開発事業者に通知しなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、第16条第1項ただし書の規定により手続を省略した場合は、当該開発事業者は前項の規定による通知を受けたものとみなす。

(用途の変更)

第21条 既存の建築物が用途変更によって別表第1に規定する大規模小売店舗、遊技場、ホテル又はセレモニーホールに該当する場合は、当該建築物の所有者又は管理者は、あらかじめ第16条から第19条までの手続を行わなければならない。

(特定開発事業計画の届出)

第22条 第20条第1項の構想手続終了通知書を受けた特定開発事業者は、特定開発事業の計画書（以下「計画書」という。）を市長に届け出なければならない。ただし、前条に規定する用途変更の場合を除く。

- 2 市長は、前項の規定により計画書が提出されたときは、速やかにその旨を公表するとともに、当該計画書を当該公表の日の翌日から一般の閲覧に供しなければならない。
- 3 特定開発事業者は、第1項の規定による届出の後に当該特定開発事業の計画を変更するときは、変更前（規則で定める軽微な変更の場合は、変更後）にその旨を市長に届け出なければならない。
- 4 特定開発事業者は、第1項の規定による届出の後に当該特定開発事業の計画を廃止したときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

(特定開発事業計画の周知及び説明)

第23条 特定開発事業者は、前条第1項の届出を行ったときは、特定開発事業計画の周知を図るため、規則で定めるところにより、当該開発区域の見やすい場所に標識を設置するとともに、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

- 2 特定開発事業者は、前項の規定により標識を設置した後に、規則で定めるところにより、近隣住民に対して、当該特定開発事業計画に関する内容を説明し、意見及び要望を聴かななければならない。
- 3 特定開発事業者は、前項の規定による説明をする事項について、周辺住民から説明を求められたときは、当該事項の説明に努めるものとする。
- 4 特定開発事業者は、特定開発事業計画について変更するときは、規則で定めるところにより、近隣住民に対し当該変更する事項について説明しなければならない。
- 5 前項の規定にかかわらず、特定開発事業者は、規則で定める軽微な変更をしたときは、規則で定めるところにより、近隣住民に対しその旨を周知しなければならない。
- 6 特定開発事業者は、前条第4項の規定による届出をしたときは、規則で定めるところにより、近隣住民に対しその旨を周知しなければならない。

(特定開発事業計画の説明の報告及び意見提出)

第24条 特定開発事業者は、規則で定めるところにより、前条第2項から第4項までの規定により行った説明の経過及び結果を記載した報告書を市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、前項の報告書が提出されたときは、速やかに当該報告書を公開し、一般の閲覧に供しなければならない。
- 3 特定開発事業計画に関して意見を有する近隣住民は、前項の規定による公開の日（公開が

複数回行われた場合は、最後の公開の日)の翌日から起算して14日を経過する日までの間、その意見を記載した書面(次項において「意見書」という。)を市長に提出することができる。

- 4 市長は、前項の意見書が提出された場合、速やかにその写し(意見の提出がない場合は、その旨の通知書)を特定開発事業者に送付しなければならない。

(意見に対する見解書提出)

第25条 特定開発事業者は、前条第4項の規定による送付を受けた場合は、同条第3項の意見に対する見解書を市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、前項の見解書が提出された場合、速やかに当該見解書を公開し、一般の閲覧に供しなければならない。

(報告書の審査)

第26条 市長は、第24条第1項の報告書が提出されたときは、説明が適正に行われたかどうかについて審査するものとする。

- 2 市長は、前条第1項の見解書の提出日(第24条第3項の規定による意見書の提出がない場合は、同項の公開の日)の翌日から起算して15日以内(別表第1に規定する中高層建築物については30日以内)に審査を終了するものとし、審査が終了したときは、速やかに特定開発事業計画審査終了通知書を特定開発事業者に通知しなければならない。
- 3 市長は、事務処理上の困難その他の正当な理由があるときは、前項の期限を延長することができる。この場合において、特定開発事業者に対し、当該期限内に文書をもって延長の期限及び理由を通知しなければならない。
- 4 市長は、第2項の規定による通知を受けた日以後でなければ、第2節で規定する一般開発事業協議書の締結及び第3節で規定する小規模開発事業確認書の交付をしてはならない。

第2節 一般開発事業

(一般開発事業の協議)

第27条 一般開発事業を行おうとする事業者(以下この節において「一般開発事業者」という。)は、第20条第1項の構想手続終了通知書を受けた後(当該一般開発事業が特定開発事業である場合(第16条第1項ただし書の規定により手続を省略した場合を除く。))に限る。)、一般開発事業に着手する前に、一般開発事業協議申請書を市長に提出し、市長と協議して一般開発事業協議書(以下「協議書」という。)を締結しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定による協議に当たっては、市の計画との整合を図るため、一般開発事業者に対し、必要な助言又は指導を行うことができる。
- 3 市長は、第1項の規定による協議に当たっては、第4章(第45条を除く。次条におい

て同じ。)に規定する技術基準による公共施設の整備について、一般開発事業者に適切な負担を求めることができる。

- 4 一般開発事業者は、一般開発事業に係る法令の規定による許可、認可その他のこれらに相当する行為(規則で定めるものを除く。)の申請前に、第1項の規定により協議書を締結しなければならない。

(協議書の締結)

第28条 市長は、前条第1項の規定による協議後、都計法並びに第4章に規定する技術基準及び第5章に規定する基準の遵守のため一般開発事業の実施に当たり行うべき措置その他必要と認める事項について協議書を一般開発事業者と締結するものとする。

- 2 市長は、協議書に規定すべき具体的な事項について、前条第1項の一般開発事業協議申請書の提出の日から45日以内に、一般開発事業者に対して示すものとする。
- 3 市長は、事務処理上の困難その他の正当な理由があるときは、前項の期限を延長することができる。この場合において、一般開発事業者に対し、当該期限内に文書をもって延長の期限及び理由を通知しなければならない。

(一般開発事業の変更)

第29条 一般開発事業者は、協議書の締結後に一般開発事業協議申請書の内容を変更しようとするときは、一般開発事業変更協議申請書をあらかじめ市長に提出し、当該変更について協議して一般開発事業変更協議書(以下「変更協議書」という。)を締結しなければならない。ただし、規則で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

- 2 市長は、前項の規定による協議後、変更協議書を一般開発事業者と締結するものとする。
- 3 第27条第2項から第4項まで並びに前条第2項及び第3項の規定は、前2項について準用する。この場合において、第27条第2項中「前項」とあるのは「第29条第1項」と、同条第3項及び第4項中「第1項」とあるのは「第29条第1項」と、同項及び前条第2項中「協議書」とあるのは「変更協議書」と、同項中「前条第1項の一般開発事業協議申請書」とあるのは「第29条第1項の一般開発事業変更協議申請書」と読み替えるものとする。

(工事着手等の制限等)

第30条 一般開発事業者は、協議書を締結するまで一般開発事業に関する工事に着手してはならない。

- 2 一般開発事業者は、前条第1項の規定により変更協議書を締結するまで、当該変更に関する工事に着手してはならない。この場合において、当該変更に係る一般開発事業に関する工事に着手しているときは、直ちに当該工事を停止しなければならない。

(工事着手及び完了の届出)

第31条 一般開発事業者は、一般開発事業に関する工事に着手したときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

2 一般開発事業者は、前項の規定による届出を行ったときは、一般開発事業の周知を図るため、規則で定めるところにより、当該開発区域の見やすい場所に標識を設置するとともに、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

3 一般開発事業者は、一般開発事業に関する工事が完了したときは、その日の翌日から起算して10日以内に、その旨を市長に届け出なければならない。

(工事の検査等)

第32条 市長は、事業者が一般開発事業に関する工事に着手した場合において必要があると認めるときは、当該工事について、中間検査を実施することができる。

2 市長は、前条第3項の規定による届出があったときは、当該工事について、協議書及び変更協議書への適合を検査しなければならない。

3 市長は、前項の規定による検査の結果、当該工事が適合していると認めるときは工事検査済証(以下「検査済証」という。)を、適合していないと認めるときはその理由及び期限を付して是正すべき内容を記載した通知書を、同項の検査をした日(是正により適合したときは、当該是正がなされたことを確認した日)の翌日から起算して10日以内に、一般開発事業者に交付しなければならない。

(建築物による使用開始の制限)

第33条 一般開発事業者は、前条第3項の規定により検査済証の交付を受けるまで、当該開発事業により建築等される建築物若しくは設置される施設又は当該一般開発事業に係る土地の使用を開始してはならない。

(都計法第36条第2項の規定による検査を受ける開発行為の適用除外)

第34条 都計法第36条第2項の規定による検査を受ける開発行為については、第31条から前条までの規定は適用しない。

(一般開発事業の廃止等)

第35条 一般開発事業者は、第27条第1項の一般開発事業協議申請書の提出後に当該一般開発事業を廃止したときは、その日の翌日から起算して10日以内にその旨を市長に届け出るとともに、規則で定めるところにより周知しなければならない。この場合において、当該一般開発事業に関する工事に伴い公共施設を整備した場合は、当該公共施設を原状に回復しなければならない。

2 市長は、前項の規定による届出があった場合その他の一般開発事業が廃止されたと認め

られる場合において、土砂の流出その他の災害の発生を防止するための措置を講ずる必要があると認めるときは、当該一般開発事業者に対し、土砂の除去その他の安全のために必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

第3節 小規模開発事業

(小規模開発事業の申請)

第36条 小規模開発事業を行おうとする事業者（以下この節において「小規模開発事業者」という。）は、第20条第1項の構想手続終了通知書を受けた後（当該小規模開発事業が特定開発事業である場合に限る。）、小規模開発事業に着手する前に、小規模開発事業申請書を市長に提出し、小規模開発事業確認書（以下「確認書」という。）の交付を受けなければならない。

(小規模開発事業の審査)

第37条 市長は、前条の規定により小規模開発事業申請書が提出されたときは、第4章（第44条を除く。次項及び次条において同じ。）に規定する技術基準の遵守のため、小規模開発事業の実施に当たり行うべき措置その他の必要と認める事項について審査する。

2 市長は、小規模開発事業者に対し、第4章に規定する技術基準による公共施設の整備について適切な負担を求めることができる。

(確認書の交付等)

第38条 市長は、前条第1項の審査の結果、当該小規模開発事業が第4章に規定する技術基準に適合していると認めるときは、小規模開発事業者の確認書を交付しなければならない。

2 小規模開発事業者は、前項の規定による確認書の交付を受けなければ、建基法第6条第1項又は第6条の2第1項に規定する確認申請をしてはならない。

(工事着手等の制限等)

第39条 小規模開発事業者は、確認書の交付を受けるまで小規模開発事業に関する工事に着手してはならない。

(工事着手及び完了の届出)

第40条 小規模開発事業者は、小規模開発事業に関する工事に着手したときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

2 小規模開発事業者は、小規模開発事業に関する工事が完了したときは、その日の翌日から起算して10日以内に、その旨を市長に届け出なければならない。

(小規模開発事業の廃止等)

第41条 小規模開発事業者は、第36条第1項の小規模開発事業申請書の提出後に当該小

規模開発事業を廃止したときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。この場合において、当該小規模開発事業に関する工事に伴い公共施設を整備した場合は、当該公共施設を原状に回復しなければならない。

- 2 第35条第2項の規定は、前項の規定による届出があった場合その他の小規模開発事業が廃止されたと認められる場合に準用する。この場合において、同項中「一般開発事業者」とあるのは「小規模開発事業者」と読み替えるものとする。

第4章 技術基準

(開発事業の道路後退基準)

第42条 事業者は、次項各号に掲げる区域（同項第3号の区域のうち、道路法（昭和27年法律第180号）第8条の規定による認定を受けた道路のうち規則で定める幹線道路（以下この条において「幹線道路」という。）を除く。）を除く区域について、開発区域に接する規則で定める道路（以下この条において「道路」という。）の幅員が6メートル未満である場合は、その中心線から水平距離で3メートルの線まで後退しなければならない。ただし、水路及び水路の一部である堤とう敷（以下この条において「水路等」という。）が道路の沿道にある場合で、その道路の幅員が水路等を除き6メートル未満のときは、規則で定める線まで後退しなければならない。

- 2 事業者は、次に掲げる区域について、開発区域に接する道路（第3号の区域については、幹線道路を除く。）の幅員が4メートル未満である場合は、その中心線から水平距離で2メートルの線まで後退しなければならない。ただし、水路等が道路の沿道にある場合で、その道路の幅員が水路等を除き4メートル未満のときは、規則で定める線まで後退しなければならない。

(1) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）に基づく土地区画整理事業の施行区域（規則で定める区域を含む。）

(2) 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第4条の規定による認可を受けて施行された区域

(3) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）による農用地区域のうち、第48条第1項の規定により定める区域及び第50条第1項第1号において指定した土地の区域を除く区域

- 3 事業者は、前2項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる場合においては、当該各号に掲げる線まで後退しなければならない。

(1) 周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと市長が認める場合 規則で定める線

- (2) 市長が審査会の意見を聴いて幅員4メートル以上で指定をした場合 当該指定した線
(3) 市道路線として認定された道路（以下この号において「市道」という。）が市道、県道又は国道その他の道路（私道を除く。）と同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する箇所に必要な応じて隅切りを設ける場合 別図に定める後退線

4 市長は、第1項及び第2項の区域、幹線道路その他規則で定める事項について告示し、一般の閲覧に供しなければならない。

（道路後退用地の帰属）

第43条 事業者が前条の規定により後退した部分の土地は、市に帰属するものとする。この場合において、市長は、当該事業者に対し、助成金の交付等の必要な措置を講ずることができる。

2 前項の規定にかかわらず、後退した部分の土地が規則で定める事由に該当する場合は、帰属を要しない。

（一般開発事業技術基準）

第44条 一般開発事業の技術基準については、別表第3に定めるもののほか、規則で定めるところによる。

（小規模開発事業技術基準）

第45条 小規模開発事業の技術基準については、別表第4に定めるもののほか、規則で定めるところによる。

第5章 都計法に基づく開発許可等の基準

（都計法第33条第3項の規定による技術的細目の強化又は緩和）

第46条 都計法第33条第3項の規定による技術的細目の強化又は緩和については、別表第5及び別表第6に定めるもののほか、規則で定めるところによる。

（都計法第33条第4項の規定による最低敷地面積）

第47条 開発行為を行う場合における都計法第33条第4項の規定による予定建築物の最低敷地面積は、別表第7に定めるところによる。ただし、都計法第34条第13号に掲げる開発行為その他良好な住居等の環境の形成又は保持のため支障がないと認める場合であって規則で定めるものについては、この限りでない。

（都計法第34条第11号の規定により定める区域）

第48条 都計法第34条第11号の規定により指定する土地の区域は、次に掲げる基準に基づき、市長が指定する土地の区域とする。

- (1) 区域内の建築物の敷地がおおむね50メートル以内の間隔で存していること。ただし、区域及びその周辺の地域における自然的条件、建築物の建築その他の土地利用の状況等

を勘案し、集落の一体性を確保するために特に必要と認められるときは、この限りでない。

(2) 区域内の主要な道路が、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置されており、かつ、区域外の相当規模の道路と接続していること。

(3) 区域内の排水路その他の排水施設が、その区域内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって区域及びその周辺の地域にいつ水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

(4) 区域の境界は、原則として、道路その他の施設、河川、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとし、これにより難い場合には、町界、字界等によること。

2 前項の規定にかかわらず、住宅の建築を目的として、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された日前に造成された土地は、都計法第34条第11号の規定により市長が指定する土地の区域とする。

3 市長は、前2項の規定により土地の区域を指定したときは、遅滞なくその旨を告示しなければならない。

4 前3項の規定は、第1項及び第2項の規定により指定した土地の区域の変更又は廃止について準用する。

(環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途)

第49条 都計法第34条第11号の規定により開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途は、建基法別表第2(ろ)項に掲げる建築物(同表(い)項第3号から第8号までに該当する建築物を除く。)に掲げる建築物以外の建築物とする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められる場合で、市長が別に指定したときは、この限りでない。

2 市長は、前項ただし書の規定により予定建築物等の用途を別に指定したときは、遅滞なくその旨を告示しなければならない。

3 第1項ただし書及び前項の規定は、第1項ただし書の規定により別に指定した予定建築物等の用途の変更又は廃止について準用する。

(都計法第34条第12号の規定により定める開發行爲)

第50条 都計法第34条第12号の規定により、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開發行爲として定めるものは、次に掲げるものとする。ただし、令第8条

第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域又は用途地域が定められている土地の区域における第2号から第6号までに掲げる開発行為は、この限りでない。

(1) 市の総合振興計画に基づいて策定した土地利用に関する計画に即して市長が予定建築物の用途を限り指定した土地（道路の沿道を含む。第3項及び第4項において同じ。）の区域において、当該指定に適合した建築物を建築する目的で行う開発行為

(2) 自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為で次のいずれかに該当するもの

ア おおむね50以上の建築物（市街化区域に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、市長が指定した土地の区域（以下「既存の集落」という。）に、規則で定める日前から自己又は自己の親族（三親等以内の者に限る。以下同じ。）が所有する土地において行うもの

イ 春日部市又は春日部市に隣接する市町の市街化調整区域に20年以上居住する親族を有する者が、既存の集落に自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

ウ 春日部市又は春日部市に隣接する市町の市街化調整区域に規則で定める日前から居住する親族を有する者が、規則で定める日前から自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

(3) 20年以上居住する市街化調整区域の土地又はその近隣において、自己の業務の用に供する小規模な建築物であって規則で定めるものを建築する目的で行う開発行為

(4) 法律により土地を収用することができる事業の施行に伴い、自己の所有する建築物の移転又は除却をする者が、当該建築物と同一の用途の建築物を建築する目的で行う開発行為

(5) 市街化調整区域に居住している者が、地域的な共同活動を行うために必要な集会施設を当該市街化調整区域において建築する目的で行う開発行為

(6) 現に存する自己の居住又は業務の用に供する建築物と同一の用途の建築物を建築する目的でその敷地を拡張する開発行為

2 市長は、第48条第1項第1号及び第4号の基準に基づき、既存の集落を指定する。

3 市長は、第1項第1号の規定により土地の区域を指定したとき、又は前項の規定により既存の集落を指定したときは、遅滞なくその旨を告示しなければならない。

4 第1項第1号及び前項の規定は、第1項第1号の規定により指定した土地の区域の変更又は廃止について準用する。

5 第2項及び第3項の規定は、既存の集落の変更又は廃止について準用する。

(令第36条第1項第3号ハの規定により定める建築等)

第51条 令第36条第1項第3号ハの規定により、建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として定めるものは、次に掲げるものとする。ただし、令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域又は用途地域が定められている土地の区域における第2号から第4号までに掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設は、この限りでない。

- (1) 前条第1項第1号に掲げる開発行為に係る建築物の新築、改築又は用途の変更
- (2) 前条第1項第2号から第5号までに掲げる開発行為に係る建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- (3) 1ヘクタール未満の墓地（墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第5項に規定する墓地をいう。）又は運動・レジャー施設である工作物の管理に必要な建築物の新築
- (4) 現に存する建築物が建築後20年を経過している場合、又は建築後5年を経過し、破産手続開始の決定その他やむを得ない事由を有するものとして規則で定める場合に、当該建築物と同一の敷地において行う、次のいずれかに該当する建築物の新築、改築又は用途の変更
 - ア 現に存する建築物と用途が同一の建築物
 - イ 周辺環境等に与える影響が従前の用途と比して軽減される用途として規則で定める建築物
 - ウ 既存の集落に存する場合は、建基法別表第2（ろ）項に掲げる建築物（同表（い）項第3号から第8号までに該当する建築物を除く。）

第6章 特定開発事業に係る紛争のあっせん及び調整

(あっせん)

第52条 当事者は、紛争が生じた場合において、自主的な解決の努力を尽くしても、その解決に至らないときは、当該紛争のあっせんを市長に申し出ることができる。

2 市長は、当事者の双方から前項の規定による申出があったとき、又は当事者の一方から前項の規定による申出があった場合において必要があると認めるときは、あっせんを行うことができる。

3 第1項の規定による申出は、当該紛争に係る工事の着手前に行わなければならない。ただし、当該工事の施行に伴う騒音、振動等の紛争については、工事完了まで行うことがで

きる。

- 4 市長は、あっせんのため必要があると認めるときは、当事者及び関係者の出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。
- 5 市長は、紛争のあっせんを行うに当たっては、当事者の双方の主張の要点を確かめ、紛争が解決されるよう努めなければならない。
- 6 あっせんの手続は、公開しない。

(勧告)

第53条 市長は、当事者が前条第4項の意見の聴取等に応じないときは、勧告を行うことができる。

(あっせんの打ち切り)

第54条 市長は、当事者間に合意が成立する見込みがないと認めるときは、あっせんを打ち切ることができる。

(調整)

第55条 市長は、前条の規定によりあっせんを打ち切った場合において必要があると認めるときは、当事者に対し、調整に移行するよう勧告することができる。

- 2 市長は、当事者の双方が前項の規定による勧告を受諾したとき、又は当事者の一方が前項の規定による勧告を受諾した場合において必要があると認めるときは、審査会の審査に付さなければならない。
- 3 審査会は、調整のため必要があると認めるときは、当事者及び関係者の出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。
- 4 審査会は、調整案を作成し、当事者に対し、期限を定めて当該調整案の受諾を勧告することができる。
- 5 審査会は、前項の規定による勧告の前に、当事者に対し、意見陳述の機会を与えなければならない。
- 6 審査会は、調整のため必要があると認めるときは、市長に対し、必要な措置を講ずるよう求めることができる。
- 7 調整の手続は、公開しない。

(調整の打ち切り)

第56条 審査会は、当事者間に合意が成立する見込みがないと認めるときは、調整を打ち切ることができる。

- 2 前条第4項の規定による勧告が行われた場合において、定められた期限内に当事者の双方から受諾する申出が無いときは、当該調整は打ち切られたものとみなす。

3 審査会は、調整が終了した場合又は第1項の規定により調整が打ち切られ、若しくは前項の規定により打ち切られたものとみなされた場合は、市長に報告書を提出し、当事者に対し、その旨を通知しなければならない。

4 当事者は、第1項の規定により調整が打ち切られ、又は第2項の規定により打ち切られたものとみなされた場合は、当該紛争について、再度あつせんを申し出ることができない。

(工事着手の延期等)

第57条 市長は、公共の福祉の見地からやむを得ない必要があると認めるときは、事業者に対し、期間を定めて工事の着手の延期又は工事の停止を求めることができる。

第7章 雑則

(適用除外)

第58条 次に掲げる開発事業については、この条例の規定は、適用しない。

(1) 都計法における都市計画事業

(2) 火災その他の非常災害のため必要な応急措置として行われるもの

(3) 通常の管理行為、軽易な行為その他市長が認めるもの

2 国(独立行政法人都市再生機構等を含む。)又は他の地方公共団体が行う開発事業については、第3章第1節及び第6章の規定は適用しない。

3 市が行う開発事業については、この条例の規定は適用しない。

(手続等の変更等)

第59条 市長は、開発事業の内容が次に掲げる場合において、この条例に基づく手続等を、第3章第1節に該当する場合にあっては当該手続等を省略し、同章第2節に該当する場合にあっては同章第3節の手続等に変更することができる。この場合において、その旨を事業者に通知しなければならない。

(1) 日影が開発区域内の既存建築物の日影の範囲内である等周辺に与える影響が著しく少ない場合

(2) 規則で定める簡易な増改築の場合

(3) その他市長が認める場合

2 前項の場合において、当該開発事業に適用される技術基準については、前項の規定により適用される手続等にかかわらず、当該開発事業に応じた技術基準が適用されるものとする。ただし、公共施設の整備等について市長が支障がないと認める場合は、この限りでない。

(事業者の承継)

第60条 事業者について一般承継(相続又は合併をいう。)又は特定承継(事業者から当

該開発区域内の土地の所有権その他当該開発事業に関する工事を施行する権原を取得すること（をいう。）があったときは、この条例に基づき被承継人が行った行為は相続人その他の一般承継人又は特定承継人（以下「相続人等」という。）が行ったものとみなし、被承継人について行われた行為は相続人等について行われたものとみなす。

（公共施設の機能維持）

第61条 開発事業において整備された公共施設の所有者及び管理者は、施設周辺の状況に応じた公共の福祉上及び安全上必要な機能を維持するよう努めなければならない。

（勧告）

第62条 市長は、事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、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。

- (1) 第16条第1項又は第2項の規定に違反して届け出ないとき。
- (2) 第17条第1項の規定に違反して構想案内板を設置しないとき、又は届け出ないとき。
- (3) 第17条第2項の規定に違反して説明しないとき。
- (4) 第18条第1項の規定に違反して報告書を提出しないとき。
- (5) 第22条（第2項の規定を除く。）の規定に違反して届け出ないとき。
- (6) 第23条第1項の規定に違反して標識を設置しないとき、又は届け出ないとき。
- (7) 第23条第4項の規定に違反して説明しないとき。
- (8) 第24条第1項の規定に違反して報告書を提出しないとき。
- (9) 第27条第1項及び第4項の規定に違反して開発事業を行ったとき。
- (10) 第29条第1項の規定に違反して開発事業を行ったとき。
- (11) 第30条の規定に違反して開発事業に関する工事を行ったとき。
- (12) 第31条の規定に違反して標識を設置しないとき、又は届け出ないとき。
- (13) 第33条の規定に違反して使用を開始したとき。
- (14) 第35条第1項の規定に違反して届け出ないとき。
- (15) 第36条第1項の規定に違反して申請書を提出しないとき。
- (16) 第52条第4項又は第55条第3項の規定による出席の求め又は説明に応じないとき。
- (17) 第57条の規定による求めに正当な理由がなく応じないとき。

2 市長は、必要に応じて、前項の場合のほかこの条例の規定に違反している者に対し、この条例の遵守に必要な事項について勧告することができる。

（命令）

第63条 市長は、事業者が前条第1項各号の規定による勧告に従わない場合は、工事その他の行為を停止し、又は相当な期限を定めて違反を是正するために必要な措置を講ずるよ

う命ずることができる。

- 2 市長は、事業者が偽りその他の不正な手段により、協議書を締結し、又は確認書若しくは検査済証の交付を受けた場合は、工事その他の行為を停止し、又は相当な期限を定めて違反を是正するために必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

(立入調査)

第64条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、その職員に、開発区域内に立ち入らせ、工事その他の行為の状況を調査させることができる。

- 2 前項の規定により立入調査をする職員は、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。
- 3 第1項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(公表)

第65条 市長は、事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、事業者の氏名、違反内容その他規則で定める事項を、公表することができる。

- (1) 第62条第1項第17号の規定による勧告に従わない事業者
 - (2) 第63条の規定による命令に従わない事業者
 - (3) 前条第1項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した事業者
- 2 市長は、前項の規定により公表しようとするときは、あらかじめその事業者に意見を述べる機会を与えなければならない。

(不服申立てに係る審査会への諮問)

第66条 市長は、この条例の規定による市の処分について行政不服審査法（昭和37年法律第160号）に基づく不服申立てがあったときは、次の各号のいずれかに該当する場合を除き、審査会に諮問し、その答申を尊重して当該不服申立てに対する決定を行わなければならない。

- (1) 不服申立てが不適法であり、却下する場合
 - (2) 決定で、不服申立てに係る処分を取り消し、又は変更する場合
- 2 市長は、前項の規定により諮問したときは、その旨を不服申立人及び参加人に通知しなければならない。

(委任)

第67条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

第8章 罰則

第68条 第62条第1項第9号若しくは第11号の規定に基づく第63条第1項の命令に従わない者又は偽りその他の不正な手段により、協議書を締結し、若しくは確認書若しくは検査済証の交付を受けた者は、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。

第69条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関して前条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して同条の罰金刑を科する。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成25年4月1日（以下「施行日」という。）から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。
 - (1) 第8条第1号、第3章第1節、第42条、第43条、第6章、第58条第2項、第62条第1項第1号から第8号まで、第16号及び第17号並びに第65条第1項第1号の規定 平成25年10月1日
 - (2) 第46条、第49条、第50条第1項第2号、第51条第4号、別表第5及び別表第6の規定 平成26年1月1日
(春日部市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例の廃止)
- 2 春日部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17年条例第155号。第6項において「旧条例」という。）は、廃止する。
(経過措置)
- 3 施行日前に次の各号のいずれかに掲げる申請を行った開発事業の手続、基準等については、なお従前の例による。
 - (1) 都計法第29条及び第43条の許可に係る申請
 - (2) 春日部市生活道路拡幅整備要綱（平成24年告示第1001号）に基づく申請
 - (3) 春日部市開発行為等指導要綱（平成24年告示第1002号）に基づく申請
- 4 附則第1項第1号に掲げる規定は、平成25年10月1日前に第27条第1項の一般開発事業協議申請書又は第36条第1項の小規模開発事業申請書（以下「協議申請書等」という。）を提出した場合については、適用しない。この場合において、第27条第1項、第27条第3項、第36条第1項、第37条第1項、第59条第1項、第63条第1項及び次項の規定の適用については、第27条第1項中「第20条第1項の構想手続終了通知書を受けた後（当該一般開発事業が特定開発事業である場合（第16条第1項ただし書の規定により手続を省略した場合を除く。）に限る。）、一般開発事業に着手する前に」と

あるのは「一般開発事業に着手する前に」と、第27条第3項中「第4章（第45条を除く。」とあるのは「第4章（第42条、第43条及び第45条を除く。」と、第36条第1項中「第20条第1項の構想手続終了通知書を受けた後（当該小規模開発事業が特定開発事業である場合に限る。））、小規模開発事業に着手する前に」とあるのは「小規模開発事業に着手する前に」と、第37条第1項中「第4章（第44条を除く。」とあるのは「第4章（第42条、第43条及び第44条を除く。」と、第59条第1項中「第3章第1節に該当する場合にあっては当該手続等を省略し、同章第2節」とあるのは「第3章第2節」と、第63条第1項中「第1項各号」とあるのは「第1項第9号から第15号まで」と、次項中「同法第33条並びにこの条例の第42条及び第43条」とあるのは「同法第33条」とする。

5 附則第1項第2号に掲げる規定は、平成26年1月1日前に第16条第1項の特定開発事業構想届出書又は協議申請書等（以下「構想届出書等」という。）を提出した場合については、適用しない。この場合において、別表第3備考の規定の適用については、同表備考中「同法第33条並びにこの条例の第42条、第43条及び第46条」とあるのは「同法第33条並びにこの条例の第42条及び第43条」とする。

6 平成26年1月1日前に構想届出書等を提出している場合の都計法に基づく開発許可等の基準については、旧条例第4条、第5条第1項第2号及び第6条第1項第4号の規定は、施行日以後も、なおその効力を有する。

別表第1（第2条関係）

建築物等	近隣住民	周辺住民
<p>中高層建築物（別表第2に掲げる地域又は区域欄の区分に応じ、同表に掲げる建築物をいう。）</p>	<p>ア 中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が当該中高層建築物の高さの2倍の範囲内で、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に直接日影（中高層建築物の平均地盤面上に生ずる日影をいう。以下この表において同じ。）となる部分を有する土地の所有者、建築物の所有者及び居住者並びに管理者等</p> <p>イ 中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が20メートルの範囲内の土地の所有者、建築物の所有者及び居住者並びに管理者等</p>	<p>ア 中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が当該中高層建築物の高さの2倍の範囲内の土地の所有者、建築物の所有者及び居住者等並びに管理者等近隣住民以外のもの</p> <p>イ 中高層建築物により冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に直接日影となる部分を有する土地の所有者、建築物の所有者及び居住者並びに管理者等で近隣住民以外のもの</p>
<p>大規模開発（開発区域の面積が3,000平方メートル以上の開発行為及び建築行為をいう。ただし、戸建て住宅の建築を目的とした開発行為を除く。）に係る建築物、工作物及び特定工作物</p>	<p>敷地境界線からの水平距離が20メートルの範囲内の土地の所有者、建築物の所有者及び居住者並びに管理者等</p>	<p>敷地境界線からの水平距離が100メートルの範囲内の土地の所有者、建築物の所有者及び居住者並びに管理者等で近隣住民以外のもの</p>
<p>大規模小売店舗（大規模小売店舗立</p>		<p>の</p>

地法（平成10年法律第91号）第2条第2項に規定する大規模小売店舗をいう。）		
遊技場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第7号に規定するぱちんこ屋及び同項第8号に規定する営業の用に供する建築物をいう。）		
ホテル（旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条第2項に規定するホテル営業又は同条第3項に規定する旅館営業の用に供する建築物をいう。）		
セレモニーホール（専ら葬儀の用に供する建築物をいう。）		

別表第2（第2条関係）

地域又は区域	建築物
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、工業地域、工業専用地域又は用途地域の指定のない区域	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又は第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下を除く階数が3以上の建築物

備考 次に掲げる建築物は、中高層建築物には該当しない。

- 1 既存の中高層建築物を増築し、又は改築する場合であって、当該増築又は改築に係る部分の建築物が中高層建築物とならないもの
- 2 建基法第85条に規定する仮設建築物

別表第3（第44条関係）

項 目	基 準
道路の整備	<ol style="list-style-type: none"> 1 アスファルト舗装その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適切な横断勾配を設けること。 2 原則として、長尺U型側溝、集水ます等の設置その他の排水について適切な措置を講ずること。 3 道路が同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する箇所（以下「角地」という。）は、別図に定めるところにより、交通安全上必要な隅切り（都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第24条第6号の規定による切り取られる街角をいう。以下同じ。）を設けること。 4 安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない適切な自動車出入口を設置すること。
街路灯の整備	<p>戸建て住宅の建築を目的とする一般開発事業を行う場合、夜間における市道の交通安全を確保するため、市に帰属する道路に街路灯を設置するよう努めること。</p>
雨水流出抑制施設	<ol style="list-style-type: none"> 1 開発区域の面積に応じて、次に定める適切な雨水流出抑制の措置を講ずること。ただし、規則で定める区域にあつては、この限りでない。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 開発区域の面積が1ヘクタール未満 1ヘクタール当たり500立方メートル以上の雨水が一時貯留できる施設 (2) 開発区域の面積が1ヘクタール以上（既存の開発地域の一部増築等で開発区域の面積（全体の利用敷地面積をいう。）が1ヘクタール以上の場合を含む。） 埼玉県との協議による雨水流出抑制施設（埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例（平成18年埼玉県条例第20号）第3条に該当しない場合は、別途協議すること。） 2 雨水流出抑制施設からの排水は、その排水を適切に流下させる雨水排水施設に接続すること。この場合において、排水先となる土地及び施設の所有者及び管理者（農業用水の管理者を含む。）と協議すること。ただし、流下させる施設がない場合は、開発区域内で浸透させること。

埋立て、盛土等	<p>土砂等による土地の埋立て、盛土及び堆積行為を行う場合には、次の基準によること。</p> <p>(1) 土留め等の必要な措置を講ずることにより、隣接地及び開発区域に接する公共施設に被害が及ばないようにすること。</p> <p>(2) 隣接する土地に配慮した高さとする事。</p> <p>(3) 道路冠水地域の土地の高さについては、別途協議すること。</p>
河川及び水路の整備	<p>1 雨水排水施設及びその敷地の所有者及び管理者（農業用水の管理者を含む。）と協議すること。</p> <p>2 前項の協議の結果、雨水排水施設を整備するときは、次の基準によること。</p> <p>(1) 開発区域のみでなく、その集水区域全体の流出量により、断面及び勾配を決定して適切な施設を整備すること。</p> <p>(2) 市が定める雨水排水計画と整合を図ること。</p> <p>(3) 排水を適切に流下させる雨水排水施設に接続すること。</p> <p>3 雨水排水施設を整備は、事業者の負担で実施し、当該事業者が管理する場合を除き、無償で市に帰属すること。</p>
公共下水道の整備	<p>1 都計法、下水道法（昭和33年法律第79号）及び春日部市下水道条例（平成17年条例第156号）による基準に適合する排水施設を設置すること。</p> <p>2 前項の規定により整備する排水施設（宅内の排水設備を除く。）及びその管理権は、当該施設の所有者又は事業者が管理する場合を除き、無償で市に帰属すること。</p> <p>3 排水施設の計画及び施工に当たっては、事前に担当部局と協議すること。</p>
公園等の整備	<p>1 次に掲げる場合を除き、開発区域の面積が3,000平方メートル以上の開発行為にあつては、開発区域に、規則で定める基準により、面積の合計が開発区域の3パーセント以上で、かつ、100平方メートル以上の公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）を設けること。ただし、戸建て住宅の建築を主たる目的とする場合は、公園に限る。</p> <p>(1) 主たる目的が自己の居住の用に供する住宅である建築物を建築する場合</p>

	<p>(2) 主たる目的が住宅以外の建築物を建築し、かつ、開発区域を一の敷地として利用する場合</p> <p>(3) 開発区域の周辺に規則で定める相当規模の公園等が存する場合</p> <p>(4) その他予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合</p> <p>2 前項の規定により設けられた公園等は、都市公園法（昭和31年法律第79号）以外の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は事業者が自ら管理するときを除き、無償で市に帰属すること。</p>
ごみ集積所の整備	<p>次に掲げる場合は、ごみ集積所を規則で定める基準により設置すること。この場合において、ごみ集積所として整備された用地は、集合住宅（共同住宅及び長屋住宅をいう。）の場合を除き、無償で市に帰属することができる。</p> <p>(1) 戸建て住宅で一団が10戸以上の一般開発事業</p> <p>(2) 集合住宅（人の居住用に供する独立部分に限る。）で6戸以上の一般開発事業</p>
上水道の整備	<p>春日部市水道事業給水条例（平成17年条例第202号）に基づく適切な給水装置を整備すること。</p>
消防水利施設等の整備	<p>規則で定める一般開発事業を行う事業者は、次に掲げる消防水利施設等を規則で定める基準により整備すること。</p> <p>(1) 消火栓</p> <p>(2) 防火水槽</p> <p>(3) 消防活動用空地</p>
自動車駐車場及び自転車駐車場の整備	<p>主たる目的が集合住宅、店舗、事務所等の建築である一般開発事業を行う場合は、規則で定める基準により自動車駐車場若しくは荷捌き場又は自転車駐車場を整備すること。</p>
集会所の用地の確保及び集会室の設置	<p>1 戸建て住宅で一団が200戸以上の場合は、規則で定める基準により集会所の用地を確保し、無償で市に譲渡すること。</p> <p>2 戸建て住宅で一団が50戸以上200戸未満の場合は、規則で定める基準により集会所の用地を確保し、無償で市に譲渡するよう努めること。</p> <p>3 集合住宅（人の居住用に供する独立部分に限る。）で50戸以上</p>

の場合は、規則で定める基準により集会室を設置するよう努めること。

備考 都計法第29条第1項第3号の適用を受ける開発行爲については、この表のほか、同法第33条並びにこの条例の第42条、第43条及び第46条に規定する基準を適用する。

別表第4（第45条関係）

1 建築行為

項目	基準
自動車駐車場及び自転車駐車場の整備	<p>1 自動車駐車場は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める自動車駐車場を敷地内に確保し、整備するよう努めること。</p> <p>(1) 住宅 1戸につき1台以上の自動車駐車場</p> <p>(2) 集合住宅 戸数の30パーセント以上の収容台数の自動車駐車場</p> <p>(3) 倉庫、工場、店舗、事務所等 用途に応じた25平方メートル以上の荷捌き場及び来客用の自動車駐車場</p> <p>2 自転車駐車場は、規則で定めるところにより敷地内に整備するよう努めること。</p> <p>3 安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない適切な自動車出入口を設置するよう努めること。</p>
埋立て、盛土等	一般開発事業の基準に準じて、必要な措置を講ずるよう努めること。
雨水排水施設の整備	<p>1 敷地内において、適切な排水施設を設置するよう努めること。</p> <p>2 雨水の流出抑制のため、各戸に貯留又は浸透施設の設置に努めること。</p> <p>3 公共下水道供用開始区域以外においては、汚水雑排水管と雨水排水管用を分離し、排水するよう努めること。</p>
ごみ集積所の整備	集合住宅（人の居住用に供する独立部分に限る。）で6戸以上の場合は、ごみ集積所を規則で定める基準により設置するよう努めること。この場合において、事前に担当部局と協議すること。
消防水利施設等の整備	一般開発事業の基準に準じて、必要な措置を講ずるよう努めること。

2 道路の築造

項 目	基 準
道路築造	1 隅切りの長さは、別図に定めるところによる。 2 幅員、転回広場（規則で定める転回広場をいう。以下同じ。）等の構造等技術細目は、規則に定めるところによる。
埋立て、盛土等	一般開発事業の基準に準じて、必要な措置を講ずるよう努めること。
公共下水道の整備	一般開発事業の基準に準じて、必要な措置を講ずるよう努めること。
上水道の整備	一般開発事業の基準に準じて、必要な措置を講ずるよう努めること。

3 土地区画分譲等

項 目	基 準
道路の整備	一般開発事業の基準に準じて、必要な措置を講ずるよう努めること。
埋立て、盛土等	一般開発事業の基準に準じて、必要な措置を講ずるよう努めること。
雨水排水施設の整備	1 1区画ごとに適切な排水施設を設置するよう努めること。 2 雨水の流出抑制のため、1区画ごとに適切な貯留又は浸透施設を設置するよう努めること。 3 1区画ごとに雨水排水系統の排水口径を適切なものとするよう努めること。 4 下水道供用開始区域以外においては、汚水雑排水管と雨水排水管を分離し、排水するよう努めること。
公共下水道の整備	一般開発事業の基準に準じて、必要な措置を講ずるよう努めること。
上水道の整備	一般開発事業の基準に準じて、必要な措置を講ずるよう努めること。

別表第5（第46条関係）

細目	基 準
道路	1 住宅の場合、開発区域内に整備する道路の幅員は、別表第6に定めると

ころによる。

2 原則として、長尺U型側溝を道路の両側に布設し、アスファルト舗装道路として整備すること。

3 原則として、道路の横断勾配は、1.5パーセントとすること。

4 都市計画法施行規則第24条第5号ただし書の規定により、道路を袋路状（規則で定める袋路状をいう。以下同じ。）とする場合は、次に定めるもののほか、規則で定めるところによること。

(1) 開発区域及び開発区域周辺の道路配置状況により、袋路状でない道路（以下「通り抜け道路」という。）を設けることが困難な場合であること。

(2) 避難上支障がない場合で、次に該当するものであること。

ア 開発区域の面積が1,000平方メートル未満の場合は、袋路状道路の幅員が4メートル以上のもの。

イ 開発区域の面積が1,000平方メートル以上の場合は、袋路状道路の幅員が6メートル以上かつその延長がおおむね60メートル以内で規則で定めるところによるもの。

(3) 車両の通行上支障がない場合で、次に該当するものであること。

ア 新たに設置する袋路状道路の幅員が4メートル以上6メートル未満で、通り抜け道路と接続する交差点から当該袋路状道路の終端部までの延長が35メートルを超える場合は、区間35メートル以内毎と終端部に自動車の転回広場が設けられていること。

イ 新たに設置する袋路状道路の幅員が4メートル以上6メートル未満で、幅員4メートル以上の既存袋路状道路（規則で定める既存袋路状道路をいう。）に接続する場合において、通り抜け道路と接続する交差点から新たに設置する袋路状道路終端部までの延長が35メートルを超える場合は、区間35メートル以内毎と終端部に自動車の転回広場が設けられていること。ただし、既存と新たに設置する袋路状道路に接する宅地部分の面積は、おおむね1,000平方メートル以内であること。

5 隅切りの長さは、別図に定めるところによる。

公園
等

令第29条の2第1項第5号及び第6号の規定により設置すべき公園等は、令第25条第6号の規定に加えて100平方メートル以上の公園等の整備と

すること。

別表第6（第46条関係）

開発区域の面積	道路幅員
0.3ヘクタール未満	4メートル以上
0.3ヘクタール以上20ヘクタール未満	6メートル以上
20ヘクタール以上	別途協議

備考 開発区域内の幹線となる道路から区画道路を設ける場合は、次の表によることができる。

区画道路の延長	道路幅員
おおむね60メートル以上120メートル未満	4メートル以上

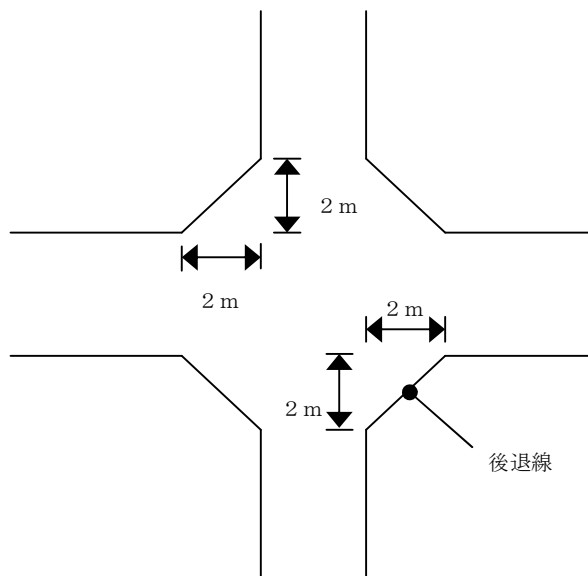
別表第7（第47条関係）

区域	最低敷地面積
市街化区域及び市街化調整区域（第48条第2項に規定する区域に限る。）	100平方メートル
市街化調整区域（第48条第1項に規定する区域に限る。）	200平方メートル
市街化調整区域（第48条第1項及び第2項に規定する区域を除く。）	300平方メートル（ただし、有効宅地面積は、200平方メートルとする。）

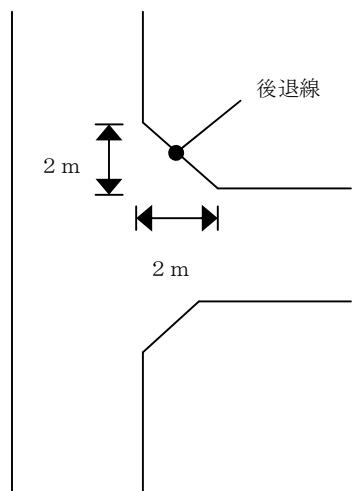
備考 有効宅地面積とは、路地状部分によって道路に接する敷地の場合における幅員が4メートル未満の当該路地状部分を除く最低敷地面積をいう。

別図 (第42条、第44条、第46条関係)

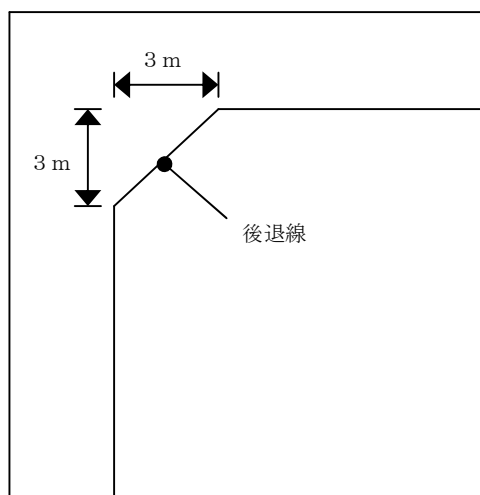
十字交差



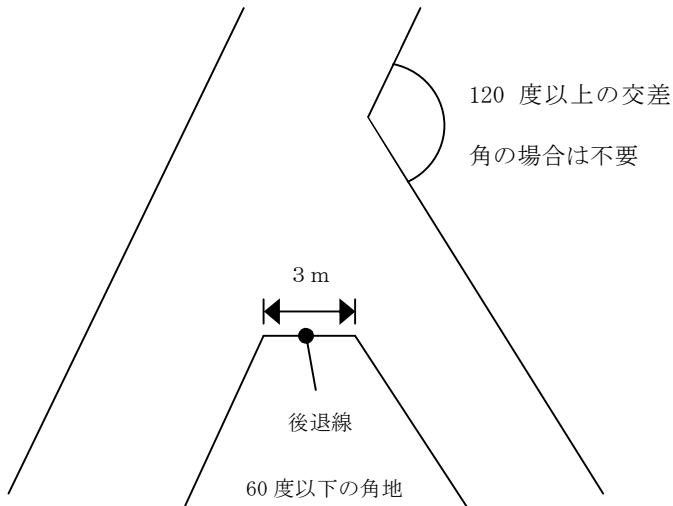
T字交差



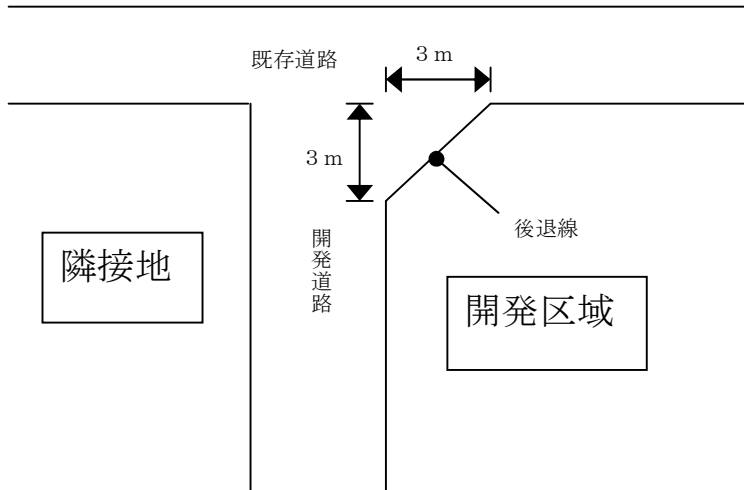
屈曲



60度以下の角度で交差

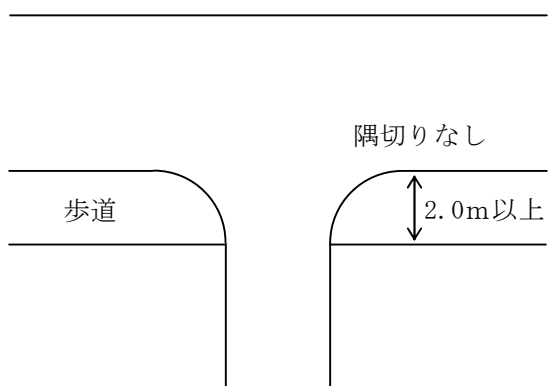


片隅切り

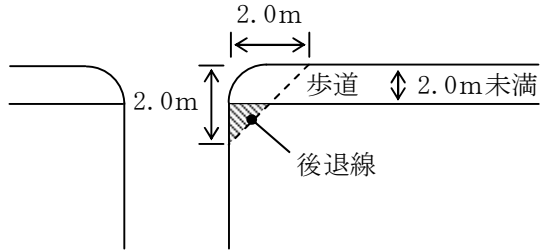


歩道がある場合

- (1) 歩道幅員が2.0m以上の場合



(2) 歩道幅員が 2.0m 未満の場合



備考

- 1 幅員 6 メートル以下の道路に限る。
- 2 交差角は 60 度を超え 120 度未満とする。
- 3 片隅切りについては、市長が周囲の状況により T 字交差の両隅切りを設けることが困難かつやむを得ないと認めた場合に限る。