

柏市開発事業等の設計等に関する指導要綱

制定 平成 2 1 年 6 月 2 6 日

施行 平成 2 1 年 7 月 1 日

(目的)

第 1 条 この要綱は、開発事業等の設計及びワンルーム形式集合建築物の管理を行うに当たって周辺の環境に及ぼす影響に配慮すべき事項その他必要な事項を定めることにより、開発事業等に係る紛争の予防を図ることを目的とする。

(定義)

第 2 条 この要綱において「設計」とは、開発事業等に係る工事を実施するために必要な図面及び仕様書を作成し、並びに当該開発事業等が周辺の環境に及ぼす影響に関する対策を定めることをいう。

2 前項に規定するもののほか、この要綱で使用する用語は、柏市開発事業等計画公開等条例（平成 2 1 年柏市条例第 1 2 号。以下「条例」という。）において使用する用語の例による。

(開発事業等の設計に関する指導)

第 3 条 市長は、事業者が、開発事業等をしようとするときは、次の各号に掲げる開発事業等の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める事項に配慮して設計を行うよう指導するものとする。

(1) 条例第 2 条第 2 項第 6 号アに規定する開発事業（以下「開発事業」という。） 開発事業により設置する擁壁は、周辺の土地に日影を生じさせる範囲を小さくするような配置及び形状のものとするよう努めること。

(2) 中高層建築物の建築 次に掲げる事項

ア 建築する中高層建築物は、周辺の土地に日影を生じさせる範囲を小さくするような配置、高さ及び形状のものとするよう努めること。

イ 建築する中高層建築物によりテレビジョン放送の電波の受信障害が発生するおそれがあるときは、当該電波の受信障害

について必要な調査を調査機関に依頼して行うとともに、必要に応じて当該電波の受信障害を解消するために有効な施設を設置すること。

(3) 葬祭場の建築又は条例第2条第2項第6号エに規定する葬祭場用途変更（以下「葬祭場用途変更」という。）次に掲げる事項

ア 葬祭場の敷地が原則として幅員6メートル以上の道路に接すること。

イ 葬祭場の用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル未満の場合にあっては5台以上、500平方メートル以上の場合にあっては100平方メートルにつき1台以上の駐車台数を有する葬祭場の利用者のための駐車場を当該葬祭場の敷地内に設置し、又はその近傍地に確保すること。

ウ 葬祭場の利用者のための必要な規模を有する駐輪場を当該葬祭場の敷地内に設置すること。

エ 霊きゅう車、マイクロバスその他の葬儀の用に供する車両の発着場所を葬祭場の敷地内に設けること。

(4) ワンルーム形式集合建築物の建築又は条例第2条第2項第6号オに規定するワンルーム形式集合建築物用途変更（以下「ワンルーム形式集合建築物用途変更」という。）次に掲げる事項

ア 管理人室を設置すること。ただし、委託等により適切な管理ができると認めるときは、この限りでない。

イ 揚水ポンプ及び冷暖房等の機器は、発生する音を和らげる措置を講じること。

ウ 玄関ドア、階段及び廊下等は、衝撃音を和らげる措置を講じること。

エ 隣地の居宅を容易に見通せないよう、目隠し等の措置を講じること。

オ 洗濯機及び乾燥機等は、廊下、バルコニー及びベランダに設置しないような措置を講じること。

カ 各階に消火器を設置すること。

キ 路上駐車を発生させることがないように、ワンルーム形式集

合建築物の敷地内にできる限り駐車場を設置すること。

ク 住戸の数に応じた規模の駐輪場をワンルーム形式集合建築物の敷地内に設置し、その面積は、住戸の数に1.5平方メートルを乗じて得た面積を標準とすること。

ケ ワンルーム形式集合建築物の敷地内に、できる限り空地を確保し、植栽をすること。

(5) 開発事業等 開発事業等に係る工事に伴って生じる騒音、振動又はじんあい周辺環境に及ぼす影響を低減するための有効な工法の採用その他必要な措置を講じること。

2 市長は、事業者が、次に掲げる開発事業等をしようとするときは、当該開発事業等に係る建築物に入居する者が使用するごみ集積所の設置について、あらかじめ、市長と協議した上で設計を行うよう指導するものとする。

(1) 中高層建築物（共同住宅及び長屋の用途に供するものに限る。）の建築

(2) ワンルーム形式集合建築物の建築又はワンルーム形式集合建築物用途変更

3 市長は、事業者が、条例第10条第1項の規定による届出をする時まで、当該届出に係る開発事業等に関する次に掲げる事項を記載した書面又は図書を市長に提出するよう指導するものとする。

(1) 第1項各号に規定する事項のうち設計を行うに当たって配慮したもの及びその内容

(2) 前項のごみ集積所の設置に係る協議の結果及び当該設置の場所

（ワンルーム形式集合建築物の管理に関する指導）

第4条 市長は、ワンルーム形式集合建築物の建築又はワンルーム形式集合建築物用途変更をしようとする事業者が、次に掲げる事項に配慮して当該建築又は当該ワンルーム形式集合建築物用途変更に係るワンルーム形式集合建築物の管理を行うよう指導するものとする。

(1) 前条第1項第4号アの規定により管理人室を設置するときは、管理人を定め、次に掲げる場合の区分に応じそれぞれに定める

方法により管理を行うこと。

ア 戸数が30戸未満の場合 管理人を定期的に巡回させる方法

イ 戸数が30戸以上50戸未満の場合 管理人をごみの収集日、かつ、1週間につき5日以上、かつ、日中（午前8時から午後5時までの間をいう。以下同じ。）のうち4時間程度駐在させる方法

ウ 戸数が50戸以上の場合 管理人をごみの収集日、かつ、1週間につき5日以上、かつ、日中のうち8時間程度駐在させる方法

(2) 前条第1項第4号アただし書の規定により管理の委託等をするときは、前号アからウまでに規定する場合の区分に応じそれぞれに定める方法と同等の管理をすることができる体制を整備することにより管理すること。

(3) 管理者の氏名及び連絡先等を明記した管理表示板をワンルーム形式集合建築物の外部から見やすい場所に設置すること。

(4) 騒音の発生、収集日以外のごみの搬出、路上駐車等近隣住民に迷惑を及ぼす行為についての禁止事項及び入居者相互の秩序等を保持する上で必要な事項を記した規約等を定め、入居者に遵守させること。

2 市長は、前項の事業者が、条例第10条第1項の規定による届出をする時まで、当該届出に係るワンルーム形式集合建築物の管理の方法について記載した管理計画書を市長に提出するよう指導するものとする。

（葬祭場の管理及び運営に係る事項の説明に関する指導）

第5条 市長は、葬祭場の建築又は葬祭場用途変更をしようとする事業者が、条例第5条第2項に規定する近隣住民等（以下「近隣住民等」という。）に対し条例第11条第3項の規定による説明をするときは、併せて当該説明に係る葬祭場に関する次に掲げる事項を説明するよう指導するものとする。

(1) 花輪の設置の場所

(2) 通夜、告別式等の実施の場所

(3) 葬祭場から生じる音及びにおい並びに夜間に点灯する照明に

対する措置

(4) 葬祭場の利用者による周辺地域の自動車交通の渋滞の防止のための措置

(協定の締結等に関する指導)

第6条 市長は、条例第5条第1項に規定する事業者等（以下「事業者等」という。）が、近隣住民等から開発事業等の工事等に関する協定（以下「協定」という。）の締結を求められたとき又は近隣住民等に対し協定の締結を求めるときは、当事者間で十分協議し、合意により協定を締結するよう指導するものとする。

2 市長は、協定を締結した事業者等が、当該協定に係る開発事業等に関する権原を他の者に譲渡しようとするときは、当該譲渡をする際に、その者に対し当該協定の内容を周知するよう指導するものとする。

(補則)

第7条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成21年7月1日から施行する。

(柏市中高層建築物指導要綱等の廃止)

2 次に掲げる要綱は、廃止する。

(1) 柏市中高層建築物指導要綱（平成8年4月1日制定）

(2) 柏市ワンルーム形式集合建築物指導要綱（平成8年4月1日制定）

(3) 柏市葬祭場設置計画等指導要綱（平成15年12月24日制定）