

栗東市工業系用途地域における住宅開発に関する指導基準

(目的)

第1条 この基準は、栗東市開発事業に関する指導要綱（以下「要綱」という。）第24条に規定する用途地域内の建築物の制限について、住宅開発に関する必要な事項を定めることにより、住宅と工場の無秩序な混在による工場の操業環境の悪化を防ぎ、工業系用途地域における良好な生産環境と居住環境の調和を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この基準における用語の意義は、要綱の例によるもののほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 工業系用途地域 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第9条第10項に規定する準工業地域及び同法第11項に規定する工業地域
- (2) 住宅 分譲宅地、共同住宅、長屋住宅等（近隣工場等の社員寮除く。）
- (3) 住宅開発 分譲宅地、共同住宅、長屋住宅等の建築および造成
- (4) 住宅開発者 前号の行為を行おうとする者及び開発事業区域の所有者
- (5) 工場等 工場、作業場又は倉庫の用に供する建築物

(住宅開発者の責務)

第3条 住宅開発者は、住宅開発の開発区域に隣接し、又は近傍の工場等（以下「近隣工場等」という。）の事業目的と当該開発区域の居住環境との調和を図り、住宅と工場の無秩序な混在による工場の操業環境の悪化を防ぐよう努めるものとする。

(住宅開発の自粛)

第4条 住宅開発者は、工業系用途地域内での住宅開発を自粛するよう努めるものとする。

(住宅開発者の配慮)

第5条 住宅開発者は、工業系用途地域において住宅開発を行うときは、開発区域の外周には緩衝帯を設け、当該緩衝帯が良好な住環境を確保するため緩衝機能として十分活かされるよう計画、管理及び保全するものとする。この場合において既存の道路および新設の道路を当該緩衝帯とする場合は、幅員6m以上の道路を設置するものとする。既存の水路・里道、公園等の公共空地を当該緩衝帯とする場合は、幅6m以上とする。

2. 前項の規定により、緩衝帯として設置した道路等公共空地は市へ帰属（寄付）するものとする。
3. 市長がやむを得ないと認めた理由により、前項に規定する緩衝帯を設置することができないときは、騒音、振動、臭気等に対する適切な代替措置を講じるものとする。
4. 住宅開発者は、開発区域の近隣工場等および地元自治会、地元まちづくり委員会等がある場合はその委員会等に対し、住宅開発の内容を十分に説明し、理解が得られるよう努めるものとする。
5. 住宅開発者は、開発区域の位置する地域に、市長もしくは地元まちづくり委員会等が計画するまちづくり計画等がある場合は、その計画の主旨を理解し、計画に合致する土地利用計画となるよう再検討するものとする。

6. 住宅開発者は、開発区域の住宅を分譲又は賃貸するときは、次に掲げる措置を講じるものとする。

- (1) 重要事項説明書・入居案内書等に、当該住宅が工業系用途地域に建設される旨並びに近隣工場等の業種、公害規制基準値及び周辺の環境等を記載し、その周知を図ること。
- (2) 開発区域に表示板（別記様式）を設置し、住宅の分譲又は賃貸の開始から完了までの間、近隣工場等の業種、公害規制基準値等を表示すること。
- (3) 計画される建築物は公害防止対策（ペアガラス等）を講じること。

（開発計画申出書等）

第6条 住宅開発者は、開発区域内において、住宅開発をしようとするときは、都市計画法第30条第1項、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項、要綱第6条第1項に定める手続きを行う前に、次の各号に掲げる図書を添えて市長に工業系用途地域住宅開発計画申出書（以下「申出書」という。）を提出するものとする。

- (1) 土地利用計画図（縮尺1/100～1/500）
- (2) 周辺の土地利用現況図（縮尺1/1000～1/2500）
- (3) その他建築計画に関する図書
- (4) 配慮事項計画書
- (5) 近隣工場等および地元自治会等説明経過書
- (6) その他市長が必要とするもの

2. 市長は、申出書の提出があったときは、当該申出書の内容を確認し、その結果を速やかに当該申出書を提出した住宅開発者に通知するものとする。

（配慮事項等完了報告）

第7条 住宅開発者は、住宅開発が竣工したときは、配慮事項等完了報告書を提出するものとする。

（様式）

第8条 その基準の規定により使用する書類の様式は、別に定める。

（委任）

第9条 この基準に定めるもののほか、その基準の実施に関し必要な事項は、別に定める。

附則

1. この基準は、平成24年10月22日から施行する。

※ 第5条第3項の代替措置とは、次の措置をいう。

1. 隣地工場内に防音壁等公害防止施設を設置する。（開発完了検査時に設置確認要す）
2. 開発事業地内に防音壁等公害防止施設を設置する。（開発完了検査時に設置確認要す）
3. その他、市長が公害防止措置と認めるもの。

別記様式

	90 cm以上																
120 cm 以上	<p style="text-align: center;">住宅へ入居される方へ (住宅を建築される方へ)</p> <p style="text-align: center;">この場所の用途地域は、工業地域(準工業地域)です。 主として工業の利便を増進するための地域です。 公害規制基準は、次のとおりです。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <tr> <th style="width: 15%;">時間</th> <th style="width: 25%;">6:00~8:00</th> <th style="width: 25%;">8:00~18:00</th> <th style="width: 25%;">18:00~22:00</th> <th style="width: 10%;">22:00~6:00</th> </tr> <tr> <td>騒音</td> <td style="text-align: center;">dB</td> <td style="text-align: center;">dB</td> <td style="text-align: center;">dB</td> <td style="text-align: center;">dB</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <tr> <th style="width: 15%;">時間</th> <th style="width: 40%;">8:00~19:00</th> <th style="width: 45%;">19:00~8:00</th> </tr> <tr> <td>振動</td> <td style="text-align: center;">dB</td> <td style="text-align: center;">dB</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">近隣の工場等の業種：</p> <p style="text-align: center;">この標識は、栗東市工業系用途地域における住宅開発に関する指導基準第5条に基づき、入居者(購入者)の方々へ、周知をはかるため、設置するものです。</p>	時間	6:00~8:00	8:00~18:00	18:00~22:00	22:00~6:00	騒音	dB	dB	dB	dB	時間	8:00~19:00	19:00~8:00	振動	dB	dB
時間	6:00~8:00	8:00~18:00	18:00~22:00	22:00~6:00													
騒音	dB	dB	dB	dB													
時間	8:00~19:00	19:00~8:00															
振動	dB	dB															
80 cm 以上																	

- ※ 1. 表示板は設置期間中に破損し、又は倒壊しない材料および構造とし、設置者で良好に管理すること。
2. 表示板は、白色地とし、文字は黒で表示すること。なお、雨等で不鮮明にならない塗料をしようすること。

騒音規制法に基づく騒音規制基準（単位：デシベル〔dB〕）

区 分	朝	昼間	夕	夜間
	午前6時 ～午前8時	午前8時 ～午後6時	午後6時 ～午後10時	午後10時 ～翌日午前6時
第1種区域	45	50	45	40
第2種区域	50	55	50	45
第3種区域	60	65	65	55
第4種区域	65	70	70	60

第2種区域、第3種区域、第4種区域内に所在する学校、保育所、病院、診療所、図書館、特別養護老人ホームの敷地の周辺おおむね50メートルの区域内における当該基準は、表の値からそれぞれ5デシベルを減じた値とする。

振動規制法に基づく振動規制基準（単位：デシベル〔dB〕）

区 分		昼 間	夜 間
		午前8時～午後7時	午後7時～翌日午前8時
第1種区域		60	55
第2種区域	(1)	65	60
	(2)	70	65

第2種区域における学校、保育所、病院、診療所、図書館、特別養護老人ホームの敷地の周辺おおむね50メートルの区域及び第2種崛起（2）において第1種区域との境界より15メートルの区域内における当該基準は、表の値からそれぞれ5デシベルを減じた値とする。

※上記の区域の確認は、栗東市環境経済部環境政策課にて確認すること。

工業系用途地域住宅開発計画申出書

平成 年 月 日	
栗東市長 あて	
開発者 住 所 _____	
氏 名 _____ ㊟	
代理人 _____	
電話番号 _____	
栗東市工業系用途地域における住宅開発に関する指導基準第6条の規定により、 開発計画の申し出をします。	
開発土地の所在	栗東市
用途地域	<input type="checkbox"/> 工業地域 <input type="checkbox"/> 準工業地域
敷地面積	m ²
土地所有者の住所氏名	住所： 氏名：
予定建築物の建築主 の住所氏名	住所： 氏名：
建築物の用途	<input type="checkbox"/> 分譲宅地 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 長屋住宅 <input type="checkbox"/> その他
宅地の区画数 棟数・戸数	宅 地 区画 共同住宅等棟数 棟 戸数 戸
分譲・賃貸の別	<input type="checkbox"/> 分譲 <input type="checkbox"/> 賃貸
添付書類 ①配慮事項計画書 ②位置図 ③公図 ④現況図 ⑤土地利用計画図（1/100～1/500） ⑥建築物平面図・立面図（1/50～1/500）⑦周辺土地利用現況図（1/1000～1/2500） ⑧その他指示する書類（委任状・承諾書・工場等への説明経過書 他）	

※⑦周辺土地利用計画図は、用途別（工場等・商業施設・住宅・農地・その他）に着色すること。

配 慮 事 項 等 計 画 書

平成 年 月 日

栗東市長 あて

開発者 住所 _____

氏名 _____ ⑩

住宅開発を計画するにあたり、配慮事項等の措置について、次のとおり計画しました。

土地の所在	栗東市	
建物の用途	<input type="checkbox"/> 分譲宅地 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 長屋住宅 <input type="checkbox"/> その他	
	配 慮 事 項	備 考
緩衝帯の設置 及び管理方法		
工場等からの騒音 等に対する措置		
入居(購入)予定者 に対する近隣環境 の周知に対する 措置		
そ の 他		

配 慮 事 項 等 完 了 報 告 書

平成 年 月 日

栗東市長 あて

開発者 住所 _____

氏名 _____ 印

住宅開発が竣工したので、配慮事項等の措置結果について、次のとおり報告します。

土地の所在	栗東市	
建物の用途	<input type="checkbox"/> 分譲宅地 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 長屋住宅 <input type="checkbox"/> その他	
	配 慮 事 項	備 考
緩衝帯の設置 及び管理方法		
工場等からの騒音 等に対する措置		
入居(購入)予定者 に対する近隣環境 の周知に対する 措置		
そ の 他		

委任状

私は、 _____ ㊞ を代理人
と定め下記の住宅開発について「栗東市工業系用途地域における住宅開発に関
する指導基準」に基づく工業系用途地域住宅開発計画申出書にかかる手続きを
委任します。

1. 開発土地の所在 _____ 栗東市 _____

2. 住宅開発の主要用途 _____

3. 申請の要旨

平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日

住宅開発者
住 所 _____

氏 名 _____ ㊞

承諾書

平成 年 月 日

(提出先)

栗東市長 あて

所有者 住所 _____

氏名 _____ ⑩

(法人にあつては代表者氏名 ⑩)

私が所有する下記の土地について、「栗東市工業系用途地域における住宅開発に関する指導基準」に基づく工業系用途地域住宅開発計画申出書にかかる手続きを下記の住宅開発者が行うことを承諾します。

記

1. 地名・地番 栗東市 _____

2. 土地（敷地）の面積 _____ m²

3. 住宅開発者 住所 _____

氏名 _____

基準第5条関係

近隣工場等への説明経過書				
番号	・工場名及び 設置者氏名	工場等所在地	協議内容	説明実施 年月日

栗東市工業系用途地域における住宅開発に関する指導基準第5条3項に基づき、近隣工場等への説明を実施したので、その経過を報告します。

栗東市長 あて

平成 年 月 日

(住宅開発者) 住所： _____

氏名： _____ (印)

(法人にあつては代表者の氏名)

※地元自治会への説明経過書については、栗東市開発事業に関する指導要綱 様式第4号（説明会経過書）を利用すること。

工業系用途地域住宅開発計画の審査結果通知

栗開発第 号
平成 年 月 日

開発者 住所

氏名 _____ 様

栗東市長 野 村 昌 弘

栗東市工業系用途地域における住宅開発に関する指導基準第6条に基づき、平成 年 月 日付けで申出のあった工業系用途地域住宅開発計画について審査した結果を下記のとおり通知します。

今後も、本市の良好な地域環境の確保と健全な市街地形成にご理解、ご協力をいただきますよう宜しくお願い致します。

開発土地の所在	栗東市
用途地域	<input type="checkbox"/> 工業地域 <input type="checkbox"/> 準工業地域
敷地面積	_____ m ²
建築物の用途	<input type="checkbox"/> 分譲宅地 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 長屋住宅 <input type="checkbox"/> その他
宅地の区画数 棟数・戸数	宅地 : 区画 共同住宅等棟数 : 棟 戸数 : 戸
分譲・賃貸の別	<input type="checkbox"/> 分譲 <input type="checkbox"/> 賃貸
審査結果	<input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 不可

要件 ・ 不可の理由