

弥富市宅地開発行為等に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、本市において宅地開発等を行う者（以下「事業者」という。）に対して、一定の基準をもって適正に指導することにより、公共公益施設及び良好な環境の整備促進を図り、明るくゆたかで文化的な街づくりの実現に寄与することを目的とする。

(適用範囲)

第2条 この要綱は、次のいずれかに該当する事業（以下「事業」という。）について適用する。

- (1) 宅地開発事業 事業面積が500平方メートル以上のもの
- (2) 共同住宅等建設事業 高さが10メートル以上又は長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿を建設する事業で、計画戸数（区画）が12戸以上のもの
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が特に必要と認める事業

2 前項の規定は、同一の事業者（系列法人等を含む。）が隣接地（道水路を含む。）で継続して事業を行い、その合計が前項第1号及び第2号の規定に該当するときにおいても適用する。

(事前協議)

第3条 前条に規定する事業を実施しようとする事業者は、監督官公庁に許認可申請をする前に、事前協議申請書（第1号様式。以下「申請書」という。）により市長に申し出て協議しなければならない。

2 市長は、前項の規定による協議の申し出があったときは、その内容を審査するとともに、事前協議結果通知書（第2号様式）により事業者の結果を通知するものとする。

3 事業者は、前項の規定により通知のあった事項を遵守して事業を施行しなければならない。

4 事業者は、第2項の規定による通知のあった後、その計画を変更する場合も前3項の規定を適用する。

(事業内容の周知)

第4条 事業者は、近隣関係者等に事業計画の周知を図るため、申請書を提出する日の20日前までに、事業区域内の見やすい場所に標識（第3号様式）を設置し

なければならない。

(建築計画等の説明)

第5条 事業者は、第2条に規定する事業を計画するときは、事業区域周辺の土地利用、居住環境等に十分配慮するとともに、次に掲げる場合は、事業内容を近隣関係者と協議しなければならない。

- (1) 共同住宅等建設事業により付近住民がテレビ電波受信障害を受ける場合
- (2) 共同住宅等建設事業の日影図を作成して、近隣関係者がその影響を受ける場合
- (3) その他市長が特に必要と認める場合

2 事業者は、前条の標識を設置した後直ちに、次に掲げる事項について近隣関係者に対し説明会を開催し、その内容を説明状況報告書(第4号様式以下「報告書」という。)に記入し、申請書に添付しなければならない。

- (1) 敷地の規模及び形状
- (2) 敷地内における建築物の位置並びに建築物の規模及び用途
- (3) 駐車場の位置及び駐車台数
- (4) 工事期間、工法及び周辺への安全対策の概要
- (5) 建築物による日影の影響
- (6) 建築物によるテレビ電波受信障害の改善対策
- (7) 前各号に掲げるもののほか、周辺の居住環境に及ぼす影響及びその対策

3 近隣関係者とは、次に定めるものをいう。

- (1) 共同住宅等建築事業により、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、建築基準法に基づいて日影図を作成し、1時間半以上日影となる部分を生じる範囲にある土地の所有者並びに建築物の所有者、居住者及び使用者
- (2) 共同住宅等建築事業の敷地境界線(幅員12メートル未満の道路又は水路に接する場合は、当該道路又は水路の反対側の敷地)から周囲10メートル以内にある土地の所有者、居住者及び使用者
- (3) 工事により影響を受ける土地の所有者、居住者及び使用者

4 事業者は、近隣関係者から説明会の開催を求められたときには、これに応じるよう努めなければならない。

5 事業者は、前項の説明を行ったときには、報告書を申請書に添付しなければな

らない。

(テレビ電波受信障害対策)

第6条 事業者は、共同住宅等建設事業により、テレビ電波受信障害が生じるおそれのある場合は、事前に調査等を行い、その対策を検討しておかなければならない。

2 事業者は、共同住宅等建設事業により、テレビ電波受信障害が生じた場合は、速やかに障害の範囲を調査し、障害を解消するため必要な措置を講じなければならない。

(災害の防止等)

第7条 事業者は、事業の施行にあたっては、災害及び公害の防止、住民の生命及び財産の保護並びに文化財及び自然環境の保全のため、最大の努力を払わなければならない。

2 事業者は、事業の施行によって災害が発生すると予想される場合には、その未然防止対策を講じた後でなければ当該事業に着手してはならない。

(被害の補償)

第8条 事業者は、事業の施行により第三者に被害を与えた場合は、その補償の責めを負わなければならない。

(公共施設の施行)

第9条 事業者は、事業区域内に必要な道路、公園、緑地、河川及び水路（以下「公共施設」という。）を別に定める基準に基づき施行するとともに、都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく技術基準及び都市計画法に関する愛知県技術基準を遵守して施行しなければならない。

(集会施設の設置)

第10条 集会場は、別に定める基準により事業者の負担において設置しなければならない。

(道路)

第11条 事業区域内の道路は、次に掲げる事項に適合するよう事業者の負担において整備しなければならない。

(1) 道路構造については、別に定める基準によるものとする。

(2) 事業区域内の主要な道路は、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第25条第1項第4号に定める道路に接続すること。

(3) 計画地の前面道路が4メートル未満の場合は、道路後退線より生け垣等を築造すること。

2 事業者は、事業区域外の道路で事業地と関連する道路について、側溝、舗装等を整備し、幅員5メートル以上にしなければならない。

3 事業者は、事業区域内において都市計画道路が定められている場合、必要な用地を確保するとともに関係機関と協議しなければならない。

(公園等)

第12条 事業者は、事業区域面積が3,000平方メートル以上の場合、事業区域内に3パーセント又は150平方メートルのいずれか大きい方の面積以上の公園、緑地又は広場を整備しなければならない。

2 公園、緑地又は広場を設ける必要があるときは、別に定める基準によらなければならない。

(用排水)

第13条 事業者は、事業区域内から流出する雨水又は汚水を完全に排出するための必要な施設については、周辺の土地の地形、地盤の性質等を勘案して集水区域を策定し、事業者の負担において、別に定めるところにより施設を設置し、又は改修しなければならない。

2 事業者は、事業区域内に既設の用排水路がある場合は、地元水利関係団体等及び水路管理者の同意を得て、その機能を保全しなければならない。

(汚水処理)

第14条 事業者は、事業区域内における汚水の処理については、終末処理施設に汚水を放流する場合を除き、合併処理浄化槽によらなければならない。

2 事業者は、排水によって生じる紛争を防止するため、排水計画等についてあらかじめ地元水利関係団体等と協議するものとする。

3 排水の放流に起因して生ずる第三者との紛争は、事業者の責任において解決しなければならない。

4 事業施行区域が公共下水道事業認可区域及び農業集落排水処理事業区域内である場合は、市長と協議しなければならない。

(ごみ集積場所)

第15条 ごみ収集場の設置場所について、ごみ収集車が容易に横付けできる道路に1.5メートル以上面した位置(電柱、標識等、収集の妨げとなる箇所は避け

ること)でなければならない。

2 ごみ集積場所は、別に定める基準によらなければならない。

3 事業者は、収集経路及び収集開始について、市長と協議しなければならない。
(給水施設)

第16条 事業者は、事業区域に給水するため水道施設を設置しようとするときは、あらかじめ海部南部水道企業団と協議しなければならない。

(消防水利施設)

第17条 事業者は、事業区域内に消防法(昭和23年法律第186号)第20条第1項の規定に基づく消防水利基準により消火栓等を市長と協議の上、設置しなければならない。

2 事業者は、防災対策の充実に努めなければならない。

(安全施設等)

第18条 事業者は、防犯灯その他の安全施設を別に定める基準により事業者の負担において設置しなければならない。

(駐車場)

第19条 事業者は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める数以上の駐車場を同一敷地内に確保しなければならない。

(1) 1戸建住宅 1戸につき1台

(2) 共同住宅等 計画戸数

(3) 店舗 1台

2 前項第2号に規定する駐車場について、市長が特に必要と認める場合は、この限りでない。

3 駐車場の面積は、1台当たり12.5平方メートル(奥行5.0メートル、幅2.5メートル)を標準とする。

(事業の完了)

第20条 事業者は、事業の完了をしたときは、完了届(第5号様式)により、市長に届け出なければならない。

(完了検査等)

第21条 事業者は、事業が完了したときは市長の検査を受けなければならない。

2 市長は、必要に応じて工事中においても随時立ち入り検査をすることができる。

3 前2項の規定に基づく検査の結果、不備の箇所及び指示事項があるときは、事

業者の責任において速やかに適正な処理をしなければならない。

(財産の帰属)

第22条 次に掲げる公共施設等は、都市計画法第32条に基づき市に帰属するものとする。

- (1) 道路及び水路の施設並びにその敷地
- (2) 公園等の施設及びその敷地
- (3) 消防水利施設のうち消火栓及び市に帰属する敷地内に設けられた防火水槽
- (4) 集会施設の敷地
- (5) ごみ集積場の施設及び敷地
- (6) 終末処理場に汚水を放流する場合の管路

2 前項の規定にかかわらず、共同住宅等建設事業については前項第2号、第4号及び第5号の規定は適用しないものとする。

3 事業者は、事業が完了したときは第1項に規定する施設の引渡しについて、所定の手続きをしなければならない。

(その他)

第23条 権利の移転等については、次に掲げるとおりとする。

- (1) 事業者は、公共公益施設及びその他の施設の用地で市に帰属することとなるものは、遅滞なく市に所有権移転登記手続を行うこと。
- (2) 所有権移転登記にあたっては、その実測面積によるほか所定の手続を経ること。
- (3) 公共公益施設用地の境界は、コンクリート杭等で明確にすること。
- (4) 市に移管された施設が1年以内に施行の瑕疵により、その利用に支障をきたすこととなったときは、事業者の責任において補修すること。
- (5) 事業者は、事業施行区域内における公共公益施設用地内の埋設物等（占用物件）について、当該埋設物等の管理者となる者に対し、市長に占用許可申請書を提出するよう指導すること。

(雑則)

第24条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、市長が定める。

附 則

- 1 この要綱は、平成23年7月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の際現にこの要綱による改正前の弥富市宅地開発行為等に関する指導要綱の規定により事業計画承認願を受理しているものについては、なお従前の例による。

指導要綱施行基準

この基準は、本市の実情を勘案して定めた事業計画に関する原則的技術上の指導基準であるが、ここに定めのない事項については、都市計画法第33条、同法施行令第24条から第29条、同法施行規則第20条から第27条及び都市計画法に関する愛知県技術基準を遵守のこと。

1 開発計画に関する基本事項

(1) 事業計画の基本

事業区域内に設置する道路、公園、緑地、広場等その他の公共の用に供する空地、上水道、消防水利施設及び予定建築物の用途は、環境の保全、災害の防止、通行の安全及び事業の効率上の支障がないような規模又は構造で配置され、当該事業区域がまちづくり構想及び都市計画に適合していること。

(2) 適用範囲

宅地開発事業とは、分譲住宅建設及び宅地分譲を行う事業をいう。

(3) 調査

事業区域及びその周辺の道路排水施設その他の公共施設等について、その位置及び利用状況等の現況を十分調査しておくこと。この場合において、境界を明示し、用地又は施設の交換廃止、管理、帰属、利用及び放流等について、当該管理者又は権利者と協議し、その措置を講じておくこと。また他の法令の許認可を要する場合にあっては、事前にその措置を講じておくこと。

2 集会施設の設置

(1) 住宅地を目的とした事業は、100戸以上の場合は、床面積65平方メートル以上、敷地面積260平方メートル以上のものとする。

(2) 共同住宅等建設事業は、50戸以上の場合床面積40平方メートル以上のものとする。

3 道路

(1) 事業区域内の道路は、有効幅員 5メートル以上とすること。

(2) 街区の隅切

愛知県開発許可技術基準(以下「開発許可技術基準」という。)に準ずる。

(3) 道路構造

ア 袋路状の道路は、開発許可技術基準に準ずる。

イ 路面は、アスファルト舗装とし、表層工 5センチメートル、上層工 10センチメートル、路盤工 15センチメートル以上にし、路床土は、良質土とする。

ウ 道路の縦横断勾配は、開発許可技術基準に準ずる。

エ 道路構造物の土留については、L型擁壁とする。

(4) 路面の排水

側溝は市基準の P U - 3 0 0 等を使用し、5メートル以内に 1 か所グレーチングを使用すること。

4 公園等

(1) 住民が有効かつ安全に利用できる位置とする。

(2) 形状は、できる限り正方形又は長方形の平坦地とし、集団住宅において設置する公園等にあつては、道路に接して 2 か所以上の出入口が設置されていること。

(3) 利用者の安全を図る為、フェンス及び飛出し防止の車止め等を設置し、かつ、遊具等を有効に配置すること。

5 用排水

(1) 排水管設置基準

ア 雨水及び汚水の処理方法は、分流式とする。

イ 汚水について詳細の設置基準については、市長と協議するものとする。

(2) 排水施設基準

ア 排水施設は有効かつ適切に排水するものとし、排水路、河川等に接続すること。

イ 水路の統合・廃止・改良及び用水施設の改廃等については、関係土地改良区、地元水利関係団体等の同意書を添付すること。

6 ごみ集積所

(1) 25世帯に1ヶ所を基準として、次の割合で配置すること。

ア 3世帯～15世帯は、5平方メートル以上

イ 16世帯～20世帯は、6平方メートル以上

ウ 21世帯～25世帯は、7平方メートル以上

エ 26世帯以上は、面積と設置箇所については別途市長と協議するものとする。

(2) 設置場所が開発区域に隣接する場合、又は開発区域外に設置する場合については、設置後のトラブルを回避するため、事前に地元区長、地元区長補助員、隣接土地所有者等の同意を得ること。

(3) ごみ集積場所の周囲は、植栽に努め、硬質レンガ等（高さ80センチメートル程度）にて三方を囲み、土間についてはコンクリート等にて3パーセント程度の傾斜をつけ、幅2センチメートルの溝を30センチメートル間隔でもうけること。なお、鉄筋等を入れ耐震構造とすること。

(4) ごみ集積場所のデザインに配慮すること。

(5) ごみ集積場所の施設は受益者において維持管理すること。ただし、共同住宅、寄宿舎又は下宿の建設に係るごみ集積場所は、受益者が所有し維持管理すること。

7 消防水利施設等

(1) 消防水利施設は、次のものをいう。

ア 消防水利（消火栓、防火水槽）

イ 消防用進入路

ウ 消防活動用空地

- (2) 前号中アについての設置基準等については市長と、また前号中イ・ウについての設置基準等については、海部南部消防組合消防本部担当課と協議するものとする。

8 安全施設等

事業区域内の道路通行の安全上必要と認められる場合には、防護柵（ガードレール、ガードパイプ、フェンス）標識板その他安全施設を設けること。

- (1) 防犯灯は市規格のものとし、設置については、市長と協議すること。
- (2) 見通しの悪い交差点及び曲線部には、市規格のカーブミラーを設置すること。
- (3) 市長と協議のうえ、停止線・交差点マーク・車道区画線等を設置すること。

9 一画地の面積の制限

街区を形成する一画地の面積は、原則として150平方メートル以上とする。ただし全体区画数の20パーセントを超えない画地については、130平方メートル以上とすることができる。

事前協議申請添付図書

- 1 建築行為のみの場合は、表1-1
- 2 造成が伴う建築行為は、表1-1と表1-2

表1-1 事前協議申請添付図書

図書の名称	明示すべき事項	備考
事業区域区域図	方位、地形、事業区域の境界（赤枠）	縮尺1/2500程度
土地の公図の写し	事業区域の境界（赤枠）、並びに土地の地番及び形状	
配置図	縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置、申請に係る建築物と他の建築物との別、擁壁、及びし尿浄化槽の位置並びに敷地の接する道路の位置及び幅員	駐車場の位置、形状、消防活動空地の位置、ごみ置場の位置、寸法、植栽 縮尺1/500以上
各階平面図		縮尺1/200以上
二面以上の立面図		縮尺1/200以上
日影図	縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、建築物の各部分の平均地盤面からの高さ、建築基準法第56条の2第1項の水平面上の敷地境界線からの水平距離5m及び10mの線、建築物が冬至日の真太陽時による午前8時から1時間ごとに午後4時までの各時刻に水平面に生じさせる日影の形状並びに建築物が冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に測定線上の主要な点に生じさせる日影時間又は水平線に生じさせる日影の等時間日影線	1時間30分以上日影となる部分を色分けにて明示、隣接地地盤及び所有者名並びに隣接地の敷地内における建築物の位置用途
説明状況報告書		様式第3号
標識の掲示状況写真	サービス判サイズ（掲げる前後のもの各1枚とする）	
ごみ置場の構造図	縮尺、立面図、平面図	縮尺1/50以上
防火水槽構造図		縮尺1/50以上

表1-2 事前協議申請添付図書

図書の名称	明示すべき事項	備考
現況図	方位、地形、事業区域の境界（赤枠）	縮尺1/1000以上
実測図に基づく公共施設の新旧対照図	方位、事業区域の境界、既存、新設の公共施設の位置及び対照番号、色別 色別は、次のとおり （新 設） （既 存） （廃 止） 道 路 赤 茶 黄 水 路 緑 青 空	既存の公共施設がある場合に限る。 縮尺1/500以上
土地利用計画平面図	方位、事業区域の境界（赤枠）、工区界、公共施設の位置及び形状、道路幅、予定建築物等の敷地の形状及び用途、その他必要なもの	縮尺1/1000以上
造成計画平面図	方位、事業区域の境界（赤枠）、切土（茶色）又は盛土（緑色）をする土地の部分の色別、擁壁の位置、道路の位置、形状、幅員、勾配及び記号、縦横断線の位置と記号、工区界、地形、（等高線）、宅地の地盤高及び面積	1 小規模開発の場合は、土地利用計画図と合わせ図示してもよい。 縮尺1/1000以上
造成計画断面図	切土（茶色）又は盛土（緑色）をする前後の地盤面、擁壁	縮尺1/1000以上
道路縦断面	測点、勾配、計画高、地盤高、単距離、追加距離、縦断曲線、平面曲線	縮尺1/50以上
道路横断面	路面、路盤の詳細、雨水枳及び取付け管の形状、道路側溝の位置、形状及び寸法、埋設管の位置、道路幅員及び横断勾配	縮尺1/500以上
排水施設計画平面図	排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配、水の流れの方向、吐口の位置、放流先の名称、排水施設の記号、集水系統ブロック別の記号	縮尺1/500以上

図書の名称	明示すべき事項	備考
排水施設縦断図	マンホール記号、マンホールの種類、位置及び深さ、排水渠勾配、マンホール間距離、管径、土被り、計画地盤高、地盤高、管低高	縮尺1/500以上
排水施設構造図	構造詳細図（開渠、暗渠、落差工、マンホール、雨水枡、吐口）	縮尺1/50以上
標識の掲示状況写真	サービス判サイズ（掲げる前後のもの各1枚とする）	