

東浦町宅地開発等に関する指導要綱

(目的)

第1 この要綱は、本町において宅地造成事業、集合住宅建設事業及び中高層建築物建設事業を行う者に対して愛知県開発許可技術基準に定めるもののほか、一定の基準をもって適正に指導することにより、公共、公益施設等の整備促進を図り、もって安全で、快適で、健康的な近代都市の実現に寄与することを目的とする。

(適用範囲)

第2 この要綱は、次の各号のいずれかに該当する事業（都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条第3号から第9号までに該当する事業を除く。）について適用する。

- (1) 宅地造成事業でその規模が500平方メートル以上であり、かつ、新たな公共、公益施設が設置されることとなる場合のもの
- (2) 集合住宅建設事業で、計画戸数が、20戸以上のもの
- (3) 中高層建築物建設事業で、高さが10メートルを超えるもの又は地階を除く階数が4以上のもの
- (4) その他町長が必要と認めたもの

2 前項第2号の計画戸数とは、共同住宅（ワンルーム型を含む。）の場合については事業者の計画する戸数を、寮の場合は事業者の計画する部屋数を計画戸数とする。

3 第1項第1号及び第2号に規定する規模に達しない事業を行った後、同一の事業者が隣接して2年以内にその事業を拡張し、前項第1号又は第2号に規定する規模に達することとなる場合は、これらの事業は一体として行われたものとみなしてこの要綱を適用するものとする。

(事前協議)

第3 第2に規定する規模の事業（以下「事業」という。）をしようとする者（以下「事業者」という。）は、事業について、法令で定める手続きを行う前に事業計画協議書（様式第1）を町長に提出し、公共、公益施設等の設計監理等について事前に協議し、その承認を受けるものとする。これを変更しようとするときも同様とする。

2 事業者は、事業を中止する場合は、宅地開発等行為廃止届（様式第2）を提出するものとする。

(標識の設置)

第4 事業者は、第2第1項第3号に規定する中高層建築物を建築しようとする場合は、近隣関係住民に建築計画の周知を図るため、当該敷地の見やすい場所に第3の協議を行う日の10日前までに計画建築物の概要を示す標識（様式第3）を設置するものとする。

2 事業者は、前項の標識の記載事項に変更があったときは、速やかに標識の記載事項を変更するものとする。

3 第1項の標識の設置期間は、建築基準法（昭和25年法律第201号）の規定に基づ

く確認の表示をするときまでとする。

(建築計画の説明)

第5 事業者は、第4第1項の標識の設置後直ちに事業計画内容を地元の区長（地域代表者）に報告するとともに、次に掲げる事項について、それぞれ影響を受けることとなる近隣関係者に説明し、必要に応じて説明会を開催するものとする。

- (1) 計画建築物の用途、規模、構造、工法及び工事期間
- (2) 計画建築物による日影の影響
- (3) 電波受信障害の発生予測範囲及び改善方法
- (4) 建築工事による危害防止の方法及び建築工事公害防止対策
- (5) その他近隣の関係者が、当該建築物により影響を受けることが予想される事項

2 前項の近隣関係者とは、次に定めるものをいう。

- (1) 計画建築物の敷地境界から周囲10メートル以内の敷地にある建築物の所有者及び居住者
- (2) 計画建築物により、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、地盤面上で2時間以上日影の影響を受ける建築物の居住者
- (3) 電波受信障害の発生予測範囲内にある建築物の所有者及び居住者

3 事業者は、第1項の規定による説明等を実施したときは、その内容を近隣説明状況報告書（様式第4）にて、町長に報告するものとする。

(住民の安全確保等)

第6 事業者は、事業の施行に当たっては、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うものとする。

2 事業者は、事業の施行によって災害が発生すると予測される場合には、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ないものとする。

(道路計画及び道路構造等)

第7 事業者は、事業区域内に都市計画決定された道路がある場合は、これを考慮して設計するものとする。

2 区画街路の幅員は、愛知県開発許可技術基準及び町長との協議によるものとする。

3 道路には、車道外側線を設置し、主要幹線街路等必要に応じて車道中央線を設置するものとする。

4 道路の路面は、アスファルト舗装とし、舗装構成については、路床土を採取してCBR試験を行い、町長と協議し必要な断面を決定するものとする。

5 道路の側溝は、落蓋式とし、蓋を設置するものとする。この場合において、設置する蓋は騒音防止型を使用するものとし、5メートル以内にグレーチング蓋1枚を設置するものとする。

6 前項の規定にかかわらず、町長と協議の上適当と認められた場合にあつては、落蓋式以外の方式により側溝を設置することができるものとする。

7 地下埋設物のうちガス管、水道管、雨水管及び污水管の埋設場所は、原則として次の表のとおりとし、その他の地下埋設場所については、関係者と打合せのう

え決定するものとする。

埋設物 道路 の方向	ガ ス 管	水 道 管	雨 水 管	汚 水 管
東 西 道 路	北 側	南 側	中央の北	中央の南
南 北 道 路	東 側	西 側	中央の東	中央の西

8 電柱等は、宅地（民地側）へ設置するものとする。ただし、歩道がある場合は、この限りでない。

（安全施設等）

第8 事業者は、街路灯、カーブミラー等の安全施設を町長と協議のうえ事業者の負担により設置するものとする。

（公園緑地）

第9 第2第1項第1号に規定する宅地造成を行う場合は、次に掲げる事業区域の面積に応じて、公園緑地を事業者の負担において整備するものとする。

(1) 3,000平方メートル以上5,000平方メートル未満 面積が150平方メートル以上の公園緑地1箇所

(2) 5,000平方メートル以上 愛知県開発許可技術基準に定める公園緑地

2 公園緑地は、原則として平坦かつ整形な土地とし、外周に防護フェンス又は生垣を町長と形状を協議し設けるものとする。

3 公園緑地の排水施設、遊具施設、植樹等を町長と協議し設置するものとする。

（消防水利等）

第10 事業者は、第2第1項第1号に該当する事業であって、戸建て住宅団地の宅地造成において規模が1ヘクタール以上の宅地造成を行う場合は、事業区域内に防火水槽を事業者の負担において設置するものとする。

2 前項の戸建て住宅団地の宅地造成以外の開発行為であって、規模が1ヘクタール以上の事業においては、町長と協議の上、必要に応じて事業者の負担において事業区域内に防火水槽を設置するものとする。

3 前2項の場合において、防火水槽の構造は、原則として地下式とし、鉄筋コンクリート造その他漏水のおそれのないものとする。

4 事業者は、消火栓の設置について町長と協議し、必要に応じ事業者の負担において設置するものとする。

5 事業者は、地階を除く階数が4以上の建築物の建築をしようとするときは、消防活動空地について消防長と協議し、必要に応じ事業者の負担において設置するものとする。

（用排水）

第11 事業者は、事業区域内に都市計画決定された下水道がある場合は、これを考慮して設計するものとする。

2 事業者は、事業区域内から流出する雨水又は汚水を排水するための必要な施設に

ついて、周辺の土地の地形及び地質等を勘案して排水計画を策定し、事業者の負担において、必要な施設の設置又は改修をするものとする。

- 3 宅地内の排水施設は、汚水と雨水を分離させる方法で計画するものとする。
- 4 排水施設は、下水道、排水路、河川等に適切に接続するものとし、接続については、各管理者と協議するものとする。
- 5 雨水を接続する排水施設の下流部が未整備の場合は、事業区域の面積1ヘクタール当たり600立方メートル以上の雨水を貯留する調整池等の設置について町長と協議するものとする。この場合において調整池等の設置場所は、事業区域に限らないこととする。
- 6 水路の統合、廃止及び改良並びに用水取水施設（ため池等）の改廃等については、関係機関の同意を得るものとする。

（環境衛生）

第12 事業者は、汚水を処理する終末処理施設（し尿浄化槽を含む。）を設置した場合は、維持管理について、利用者に適切な指導をするものとする。

- 2 事業者は、事業者の負担においてごみの集積場所を25世帯に1箇所の割合（25世帯に満たない場合は、1箇所。）で収集に便利で交通に支障のない位置に設置するものとする。ただし、事業区域の周辺にごみの集積所が存する場合等、状況を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。
- 3 ごみの集積所には、町指定の標示板を購入し設置するとともに、終了看板取付け金具を設置するものとする。
- 4 ごみの集積所の構造は、コンクリートブロック造とする。ただし、擁壁を兼ねる場合の構造は、町長と別に協議するものとする。
- 5 ごみの集積所の規格は、間口4メートル、奥行1.5メートル、高さ1.2メートルとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、町長と協議し決定するものとする。

（1）25世帯に満たない場合

（2）この規格に適合させることが適当ではないと町長が認める場合

（上水道）

第13 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、あらかじめ町長と協議するものとする。

- 2 前項の水道施設の設置に必要な経費は、事業者が負担するものとする。

（集会施設）

第14 事業者は、計画戸数が100戸以上の場合において、集会施設を地域の実情等により町長が必要と認めたときは、事業者の負担により集会施設を設置し、その維持管理について利用者に適切な指導をするものとする。

- 2 集合住宅建設事業については、前項の規定により設置する集会施設の規模を次の表のとおりとする。

計画戸数	施設床面積
100戸以上150戸未満	70㎡以上
150戸以上300戸未満	100㎡以上
300戸以上600戸未満	150㎡以上
600戸以上1000戸未満	200㎡以上
1000戸以上	300㎡以上

(駐車場)

第15 事業者は、集合住宅建設に当たっては事業区域内に計画戸数1戸につき1台分以上の面積の駐車施設を設けなければならないものとする。ただし、駐車施設をおおむね200メートル以内に確保できることが明らかな場合は、計画戸数の2分の1を超えない範囲の台数については、事業区域外に設置することができる。

(施工検査)

第16 事業者は、この要綱に定めるところにより町に帰属する施設を設置したときは、町長の検査を受けるものとする。

2 町長は、工事中においても必要に応じて随時立入検査をすることができる。

(公共、公益施設の帰属等)

第17 公共、公益施設用地は、法第36条に規定する公告の日の翌日から町に帰属するものとし、その手続きは事業者において完了させるものとする。ただし、法第39条の規定により別段の定めをしたときは、この限りでない。

2 町に移管された施設が帰属の日から起算して3年以内に施工の瑕疵により、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ものとする。ただし、事業区域面積が5ヘクタール未満の場合は本文の規定にかかわらず別に協議を行うものとする。

(確約書の提出)

第18 事業者は、この要綱に基づき協議を行った結果、すべての事項について合意に達したときは、協議事項を遵守する旨の確約書を町長に提出するものとする。

(改善勧告)

第19 町長は、事業者が協議事項に違反した場合において、その事業者に対し必要と認める処置を講ずべき旨勧告するものとする。

(自主解決及び被害の補償)

第20 事業者は、当該事業に関する紛争が生じないように努めるとともに、紛争が生じた場合には双方誠意をもって、自主的に紛争の解決に当たるものとする。

2 事業者は、事業の施行によって生じた被害については、その補償の責を負うものとする。

(雑則)

第21 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、別に定める。

附 則

- 1 この要綱は、昭和55年10月1日から施行する。
- 2 東浦町宅地等開発行為に関する指導要綱は、廃止する。

附 則

- 1 この要綱は、平成元年4月1日から施行する。

附 則

- 1 この要綱は、平成4年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日前までに改正前の東浦町宅地開発等に関する指導要綱の規定により事業計画協議書が提出されている事業については、なお従前の例による。

附 則

- 1 この要綱は、平成13年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日前までに改正前の東浦町宅地開発等に関する指導要綱の規定により事業計画協議書が提出されている事業については、なお従前の例による。

附 則

- 1 この要綱は、平成14年5月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日前までに改正前の東浦町宅地開発等に関する指導要綱の規定により事業計画協議書が提出されている事業については、なお従前の例による。

附 則

- 1 この要綱は、平成30年9月12日から施行する。
- 2 この要綱による改正後の東浦町宅地開発等に関する指導要綱の規定は、平成30年8月15日以後に提出された事業計画協議書から適用する。

附 則

この要綱は、令和2年1月18日から施行する。

附 則

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

様式第1（第3関係）

東浦町宅地開発等に関する指導要綱に基づく
事業計画（変更）協議書

年 月 日

東 浦 町 長

届出者 住所
(事業者) 氏名
(名称及び代表者氏名)
(電話)

東浦町宅地開発等に関する指導要綱第3第1項の規定に基づき次のとおり協議を申し出ます。

事業者住所氏名	
設計者住所氏名	
工事施工者住所氏名	
事業の目的	
事業区域の位置	知多郡東浦町大字 字
事業区域の面積	m ² (m ²)
土地利用規制	
その他の事項	
計画概要	別紙のとおり

備考

- 1 「事業の目的」の欄には、宅地分譲、建売住宅付分譲、集合住宅建設等の区分を記載すること。
- 2 「事業区域の位置」には、事業の対象となる全ての地名及び地番を記載すること。
なお、書ききれない場合は別紙に記載すること。
- 3 「事業区域の面積」の欄には、実測面積（図上求積等）及びかつこ書で土地登記簿に登記された地積を記載すること。
- 4 「土地利用規制」の欄には、都市計画法、自然公園法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、砂防法等法令の規定に基づく地域の地区の区分を知り得る範囲内で記載すること。
- 5 「その他の事項」の欄には、土地改良事業、国有財産、公有財産等の有無について記載すること。
- 6 協議書の提出部数は、正本1部、副本1部とし、後日必要な場合は部数を追加することがある。
- 7 協議書には、次の書類を添付すること。
 - (1) 事業区域位置図
 - (2) 現況図
 - (3) 土地整理図
 - (4) 実測図に基づく公共施設の新旧対照図
 - (5) 土地利用計画平面図（配置図）
 - (6) 造成計画平面図
 - (7) 排水計画平面図
 - (8) 各階平面図
 - (9) 立面図
 - (10) 地盤面条の日影図に近隣の敷地の建築物の状況を表示したもの
 - (11) 東浦町宅地開発等に関する指導要綱第4第1項に定める設置写真
 - (12) 東浦町宅地開発等に関する指導要綱第5第3項の報告書
 - (13) その他町長が必要と定める図書

計 画 概 要 書

設計者（連絡先） の住所及び氏名		担当者 電話						
区 域 区 分		用 途 地 域		着手予定年月日		完了予定年月日		
市街化区域 市街化調整区域		地 域		年 月 日		年 月 日		
土 地 利 用 計 画	区 分	公共の用に供する空地					その他	計
		宅地	道路	公園	緑地	排水施設		
	面積 m ²							
	比率 %							
	予定建築 の用途				区画数 (戸数)	(区画 戸)		
	接続道路	国道 幅員 m		県道 幅員 m				
	町道 幅員 m		その他 幅員 m					
建 築 物 の 概 要	構 造	造		高 さ	m			
	建築面積	m ²		形 式	自己・分譲・賃貸			
	延べ面積	m ²						
	階数棟数	地上 階		地下 階		棟		
	駐車台数	区域内 台		区域外 台				
	区域外駐車場	交渉済み・交渉中・その他 ()						
公 共 施 設 の 整 備 計 画	消 防 水 利	消 火 栓	基		安 全 施 設	街 路 灯	灯	
		防火水槽	基 m ²			カーブミラー	ヶ	
		標 識				ガードレール	ヶ所 m	
	集会施設用地	m ²		ごみ集積場用地	ヶ所 m ²			

様式第2（第3関係）

<p>宅地開発等行為廃止届</p> <p>年 月 日</p> <p>東 浦 町 長</p> <p>届出者 住所 (事業者) 氏名 (名称及び代表者氏名) (電話)</p> <p>東浦町宅地開発等に関する指導要綱第3第2項に基づき、次のとおり 届け出ます。</p>	
事 業 の 目 的	
事 業 区 域 の 位 置	知多郡東浦町大字 字
協 議 申 出 年 月 日	年 月 日
廃 止 何 月 日	年 月 日
廃 止 の 理 由	
廃止時の土地の状況と 廃止に伴う今後の措置	

備考

届出書の提出部数は、正本1部、写し1部とする。

様式第3 (第4関係)

事業計画概要			
敷地の地名地番	東浦町大字 字		
建築物の用途		構造	造
高さ	m	延べ面積	m ²
階数棟数	地上 階 地下 階 棟	着工予定 年 月 日	年 月 日頃
建築主	住所 氏名 電話		
設計者	住所 氏名 電話		

この標識は、東浦町宅地開発等に関する指導要綱第4の規定により設置したものです。 年 月 日 設置
詳細については、上記の者（ ）にお問合せください。

60センチメートル以上

90センチメートル以上

備考

標識は、原則として道路に面する位置に設置すること。

様式第4（第5関係）

近隣説明状況報告書

年 月 日
<p>東 浦 町 長</p> <p style="text-align: center;">説明責任者 住所 氏名</p> <p>東浦町宅地開発等に関する指導要綱第5に基づく近隣関係者への説明は、次の説明内容のとおり致しました。</p>

説明会

	第 1 回	第 2 回	第 3 回
開催日時	年 月 日 時 分~ 時 分	年 月 日 時 分~ 時 分	年 月 日 時 分~ 時 分
開催場所			
出席者	名	名	名

説明事項

建築物の概要・工法等
日影関係
テレビ受信障害関係
工事公害関係
その他

質疑、要望、回答事項

質疑 要望	住 所 氏 名 説明年月日	居住、所 有の区別	質疑、要望事項	回答内容
1		居 所 住 有		
2		居 所 住 有		
3		居 所 住 有		
4		居 所 住 有		
5		居 所 住 有		
6		居 所 住 有		
7		居 所 住 有		
8		居 所 住 有		
9		居 所 住 有		
10		居 所 住 有		