

扶桑町宅地開発事業等に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、扶桑町の良好な生活環境を確保するため、町長と宅地開発事業等（以下「事業」という。）を行おうとする者との事前協議について定めることにより、町の健全な発展と秩序あるまちづくりを図り、もって「太陽とみどりと健康のまち・アメニティ豊かな生活都市ふそう」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、扶桑町地内に係る次に定める事業に適用する。

- (1) 1団の建築敷地（駐車場・駐輪場を含む。）規模が1,000平方メートル以上のもの
 - (2) 1戸建住宅で計画戸数が8戸以上のもの
 - (3) 3階建以上の建築（自己用住宅を除く。）
 - (4) 共同住宅・寄宿舍・下宿で4世帯以上のもの、ホテル及び旅館
 - (5) 危険物の貯蔵又は処理を業とするもの
- 2 1の事業者が3年以内に隣接地（道路、水路をへだてた敷地を含む。）で事業を行う場合には、1つの事業規模としてこの要綱を適用する。

(土地利用計画の立案等)

第3条 事業者は、事業施行区域内の土地とその隣接する土地とが所有関係、利用の状況、地形その他の状況により一体性を有するものであると町長が認めるときは、これらの土地を1団の土地として利用する場合において、事業に伴い新設又は改良を必要とする道路、公園、緑地、広場、給水施設、排水施設、消防施設、学校、保育所、集会施設、清掃施設及びこれらに類する施設（以下「公共公益施設」という。）を配置した計画を立案するものとする。

- 2 事業者は、公衆の利用に供することとなる施設の設計にあたっては、主管課と協議し障害者及び高齢者の利便を配慮して設計するものとする。

(事業者の責務)

第4条 事業者は、事業を計画又は施行するにあたっては、次に掲げる事項を履行するとともに、その経過、結果を報告するものとする。

- (1) 関係公共施設の管理者の同意もしくは協議についてその徹底を図ること。

- (2) 日照、電波等の障害に係る問題は速やかに対応し、解決すること。
- (3) 事業の内容等については、付近住民その他関係者に対し説明会の開催その他適切な対応に努めるとともに、特に共同住宅建築については地区とのコミュニティが推進できるよう努めること。
- (4) 事業に係る工事施工中における交通安全の確保及び騒音、振動その他付近住民に迷惑を及ぼすものの発生防止に万全の措置を講ずること。

(事前協議)

第5条 事業者は、監督官庁に許可申請等をする場合には、あらかじめ町長に申し出て協議するものとする。

2 前項の協議は、次に掲げる方法及び順序により行うものとする。

- (1) 事業者は、町長に対して扶桑町宅地開発事業等に関する事前協議申込書（第1号様式）を提出する。
- (2) 事前協議は、扶桑町宅地開発審査会（以下「審査会」という。）の審査結果により事業者に所要の通知をするものとする。
- (3) 事業者は、前号の通知にその指示があったときは、関係公共施設の主管課と協議する。

3 前2項の規定は、事業者が事前協議後において事業の計画を変更する場合に準用する。ただし、軽微な変更については、この限りでない。

(審査会)

第6条 前条の事前協議は、審査会において審査するものとする。

2 審査会は、次に掲げる職員をもって充てる。

副町長、総務部長、健康福祉部長、産業建設部長、教育次長、議会事務局長、都市整備課長及び、その他会長が必要と定める者

3 審査会の会長は副町長とし、必要に応じて、会長が招集し開催する。

(事業予告板の設置)

第7条 事業者は、第5条第2項第2号の通知にその指示があったときは、速やかに他の者がみやすい事業施行区域内に事業が完了するまで事業予告板（第2号様式）を設置するものとする。

(生活環境の保全)

第8条 事業者は、生活環境の保全のため、次の各号に掲げる事項を行わなければならない。

- (1) 地域に密着した良好な環境で生活を営むことができるように宅地造成及び住宅等の建設を行うこと。

(2) 中高層建築物（高さが 10 メートルを超える建物）を計画したときは、当該建築物の日影図を作成し、関係者と紛争が生じないよう最善の努力をすること。

(3) 中高層建築物（高さが 10 メートルを超える建物）を計画したときは当該建築物によって電波障害が予想される区域の受信状況を電波障害の専門業者に調査を依頼し、その調査結果について電波障害調査結果報告書（第 3 号様式）を事前協議が整うまでに町長に提出しなければならない。また、電波障害が生じたときは、当該電波障害を解消するために必要な設備等を設け、かつ、その維持管理について必要な事項を電波障害が生じた関係者と調整すること。

（1 区画の面積等）

第 9 条 1 宅地の面積は、有効 120 平方メートル以上とする。ただし、開発許可が必要な場合は愛知県開発許可技術基準（以下「県基準」という。）によるものとする。

2 事業者は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条第 2 項の規定による道路後退を要する敷地部分については、町長が必要と認める道路後退敷地を整備し、かつ、町に無償譲渡するよう努めるものとする。

3 事業者は、前項の規定により無償譲渡しないときは、一般の交通を妨げないよう維持管理をしなければならない。

（道路）

第 10 条 事業施行区域内のほか、事業施行区域外において新設・拡張等により設置する道路は、地域の機能を阻害することなく、歩行者の安全確保と自動車交通の円滑とが図られるよう事業者において適正に配置されると共に、整備するものとする。

2 道路の構造等については、県基準によるものとし、主管課と協議しなければならない。

3 事業者は、事業着手前に工事車両の通行道路及びその道路附属物の破損等の有無を調査し、破損等があった場合は速やかに主管課へ報告しなければならない。

4 事業者は、その責により道路及び道路附属物を破損させたときは、直ちに主管課へ報告し、その措置について指示を受けなければならない。

(公園・緑地等)

第11条 事業施行区域内の面積が3,000平方メートル以上の場合事業者は、事業施行区域内に事業施行区域面積の5パーセント以上の公園・緑地を事業者において整備しなければならない。

2 事業施行区域内の面積が3,000平方メートル未満の共同住宅建築にあつては、建築戸数に見合った緑地を整備しなければならない。

3 事業施行区域内の面積が3,000平方メートル未満の前項以外の事業にあつては、事業施行区域内面積の3パーセント以上の緑地を確保しなければならない。

4 公園・緑地等の施設整備内容については、主管課と協議しなければならない。

5 公園・緑地等の用地及び施設の帰属並びに管理については、町長と協議するものとする。

(雨水及び汚水の処理)

第12条 事業施行区域内から流出する雨水及び汚水を排出するための必要な施設は、集水区域を勘案の上計画し、町長の指示に従って施行しなければならない。

2 雨水及び汚水の処理方法は分流式とし、排水処理可能な地点まで事業者において排水路を整備するものとする。また、下水道全体計画区域内の申請にかかるものについては「取付管設置申請書」を提出すること。ただし、下水道工事未着手地域の提出は除くとともに、合併浄化槽の設置については、今後の下水道接続工事時(公共ます)に速やかに接続できるよう配慮すること。

3 雨水は敷地内処理に努め、一時貯留槽、雨水浸透枳等の設置に努めるものとする。

4 駐車場等の舗装は、浸透性舗装に努めるものとする。

5 前各項に定める処理施設の施行方法等については、主管課と協議しなければならない。

(排水施設)

第13条 共同住宅等建築する事業者は、家庭用雑排水等については、溜枳等を設置し直接側溝等に流出しないよう措置を講じなければならない。

(ごみ処理)

第14条 事業者は、ごみ収集車が容易に横付けできる道路に面した場所に一般住宅用可燃性ごみ集積所を設け、方法等については主管課と協議しなければならない。

(消防水利等)

第15条 事業者は、消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定による「消防水利の基準」による消防水利施設、消防活動スペース及び進入路等の設置について事前に主管課及び丹羽広域事務組合消防本部と協議しなければならない。

(上水道)

第16条 事業者は、事業施行区域内に給水するため上水道施設を必要とするときは、事前に丹羽広域事務組合水道部と協議しなければならない。

(畑地かんがい給水栓、農地の転用)

第17条 事業者は、畑地かんがい給水栓、農地の転用がある場合は、主管課（扶桑土地改良区）と協議しなければならない。

(駐車施設)

第18条 事業者は、住宅建設計画戸数1戸につき1台以上の割合で、事業施行区域内に駐車施設を確保しなければならない。また、住宅建設計画以外の駐車施設については当該事業の目的及び規模、事業施行区域周辺等を考慮し、住環境に支障が生じないように相当な収容能力を有する駐車施設を設置しなければならない。但し、町長がやむを得ないと認めたときは、近隣に設けることができる。

2 駐車場への乗入口は原則として1箇所とし、歩行者及び自転車通行の安全を確保するため、交差点及び横断歩道付近には設置してはならない。

(安全施設等)

第19条 事業者は、次に定めるところにより安全施設等を整備するものとする。

- (1) 事業施行区域内又はその境界に水路等危険箇所があるときは、横断防護柵を設置すること。
- (2) 左右の確認が困難な交差点には、カーブミラーを設置すること。
- (3) 事業施行区域内及び事業施行区域外において町長が必要と認めるときは、街路灯その他の安全施設を設置すること。

(工事車両の通行経路)

第20条 事業者は、工事車両の通行経路について、事前に主管課と調整し、経路図を提出しなければならない。

(安全の確保)

第21条 事業者は、事業の施行にあたって災害の防止並びに住民の生命・財産の保護、文化財の保護及び自然環境保全のため最大の努力をしなければならない。

2 事業者は、前条に規定する経路について、園児・児童・生徒の通園・通学路に当たる場合は主管課と協議しなければならない。

(費用負担)

第22条 事業の施行に必要な費用は、事業者の負担とする。

(補償)

第23条 事業者は、事業の施行によって生じた被害については、その補償の責を負わなければならない。

(施行検査等)

第24条 事業者は、事業完了後法令に定める完了検査を受ける前に、電波障害対策結果報告書(第4号様式)、工事完了届(第5号様式)を町長に提出し検査を受けなければならない。

2 町長は、前項の規定により工事完了届の提出があったときは、当該事業がこの要綱に適合しているかどうかを検査し、その検査の結果当該事業がこの要綱に適合していると認めたときは、その旨を検査結果通知書(第6号様式)により当該事業者に通知するものとする。

3 町長は、必要に応じ立ち入り検査を行うことができるものとする。

(施設移管)

第25条 町長が必要と認める公共公益施設は、工事完了後町の検査を受けた後引き継ぐものとする。

2 前項の規定により、町に移管された施設が3年以内に施工方法の瑕疵によりその利用に支障をきたしたときは、事業者の責任において補修しなければならない。

(協議事項の遵守)

第26条 事業者は、第5条の規定により協議した事項を遵守して事業を施行しなければならない。

(協議の成立)

第27条 事業者は、この要綱に基づき協議を行った結果について誓約書(第7号様式)を町長に提出しなければならない。

(改善又は中止の勧告)

第28条 町長は、事業の施行により、当該事業施行区域の周辺住民の生活環境等に重大な影響を及ぼすと認めるときは、当該事業者に対し工事の施行方法の改善又は中止の勧告をすることができる。

(措置)

第29条 この要綱の規定に基づく協議を行わない事業者に対しては、町長は便宜を供与しないものとする。

(適用除外)

第30条 次に掲げる事業者は、この要綱の規定にかかわらず町と別途協議するものとする。

- (1) 国、地方公共団体
- (2) 自己の居住用の専用住宅建設事業
- (3) 非常災害のための必要な応急措置として行われる事業

(主管関係)

第31条 この要綱に基づき、調整を行う主管課は別紙のとおりとする。

(その他)

第32条 この要綱に定めのない事項については、町長が指示するところによる。

附 則

- 1 この要綱は、平成3年4月1日から施行する。
- 2 この要綱は、平成3年4月1日以後の申請にかかる事業について適用し、同日前の申請にかかる事業については、なお従前の例による。

附 則 (平成5年3月25日要綱第3号)

- 1 この要綱は、平成5年4月1日から施行する。
- 2 この要綱は、平成5年4月1日以後の申請にかかる事業について適用し、同日前の申請にかかる事業については、なお従前の例による。

附 則 (平成8年5月17日 要綱第22号)

この訓令は、公布の日から施行する。

附 則 (平成15年5月30日 訓令第31号)

この訓令は、平成15年6月1日から施行する。

附 則 (平成16年6月1日 訓令第21号)

この訓令は、公布の日から施行する。

附 則 (平成17年12月21日 訓令第49号)

この訓令は、公布の日から施行する。

附 則 (平成18年6月27日 訓令第42号)

この訓令は、公布の日から施行する。

附 則 (平成19年3月30日 訓令第64号)

この訓令は、平成19年4月1日から施行する。

附 則 (平成27年12月7日 要綱第45号)

この要綱は、公布の日から施行する。

附 則 (令和2年3月30日 要綱第24号)

この要綱は、令和2年4月1日から施行する。

附 則 (令和2年6月26日 要綱第48号)

この要綱は、令和2年7月1日から施行する。

附 則 (令和3年3月17日 要綱第65号)

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。