

大治町宅地開発等に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、大治町において宅地開発事業及び中高層の集合住宅（以下「中高層住宅」という。）の建設事業を行う者（以下「事業者」という。）に対し、無秩序な市街化を防止するため、必要な指導をすることにより、総合的かつ計画的なまちづくりを進め、利便性、快適性及び安全性を確保した良好な住環境の実現を図ることを目的とする。

(適用範囲)

第2条 この要綱は、次に掲げる事業について適用する。

- (1) 宅地開発事業でその規模が500平方メートル以上のもの
- (2) 中高層住宅でその規模が3階以上又は20戸以上のもの
- (3) その他町長が必要と認めたもの

2 前項の規定は、同一の事業者（系列法人等を含む。）が隣接地で継続して事業を行い、その合計が前項第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においても適用する。

(事前協議)

第3条 事業者は、前条に規定する事業を実施しようとするときは、関係法令に基づく申請手続等をする前に、町長に事業計画（変更）書（様式第1号）を提出し、事業計画について協議しなければならない。

2 町長は、前項に規定する事業計画書の内容を審査し、結果について、事業計画（変更）審査結果通知書（様式第2号）により事業者に通知するものとする。

3 事業者が、事業計画書を提出後、その計画に変更が生じた場合は、前2項の規定を適用する。

4 事業者は、事業計画を廃止しようとする場合は、事業計画廃止届（様式第3号）を町長に提出しなければならない。

(道路、水路及び橋等)

第4条 事業者は、事業施行区域内に都市計画決定されている道路がある場合はその計画を考慮するとともに、事業施行区域外の道路及び水路との連携についても十分配慮して道路及び水路の整備を行わなければならない。

2 事業計画に伴い整備する道路の構造等については、次のとおりとする。

- (1) 両側に側溝を設けなければならない。
 - (2) 側溝と蓋は、J I S A 5 3 7 2 U - 2 5 0 (3種)以上の消音タイプを標準とし、5メートルにつき1箇所消音タイプのグレーチングを布設する。
 - (3) 路面は、アスファルト舗装とし、表層5センチメートル、上層路盤10センチメートル、下層路盤10センチメートル以上とする。
- 3 事業施行区域内外の水路敷については、コンクリートにより草等の繁茂を防除するよう努めなければならない。
 - 4 橋の架設については別途協議するものとし、事業により利用することとなる水路については必要な部分について改修を行わなければならない。
 - 5 事業者は、道路、水路及び橋の整備をするときは、町及び地元関係者と十分協議し、その指示に従わなければならない。
 - 6 事業者は、工事期間中に公共施設を破損したときは速やかに町長に届け出るものとし、原形復旧した後は検査を受けなければならない。

(公園等)

第5条 事業者は、事業施行区域の面積が3,000平方メートル以上の場合、事業施行区域面積の3パーセント以上の面積の公園等を設置しなければならない。

- 2 公園等を設置する場合は、道路に接して2箇所以上の出入口を設置し、フェンス及び飛び出し防止の車止め等を設置し、利用者の安全を図るものとしなければならない。

(農地の機能)

第6条 事業者は、当該事業によって近隣農地の機能に支障を来たさないよう、関係部局と協議し、必要な措置を講じなければならない。

(ごみ置場)

第7条 事業者は、事業施行区域内へのごみ置場の設置について、関係部局と協議しなければならない。

(安全施設)

第8条 事業者は、事業施行区域内及びその周辺の道路、水路及びその他必要と認める箇所に安全施設を設置しなければならない。

(雨水及び汚水の処理)

第9条 事業者は、事業施行区域内から流出する雨水及び汚水を排水するための必要な施設の設置については、町と協議をするものとし、流出先に排水能力がない場合又は整備

状況が悪い場合においては、必要な整備を行わなければならない。

- 2 汚水処理方法については、合併浄化槽又は公共下水道に接続する方式によるものとする。この場合において、事業計画区域内においては、関係部局と協議しなければならない。
- 3 雨水の流出量の抑制を図るため、事業施行区域内に浸透性舗装等の施設を設置するよう努めなければならない。
- 4 汚水の処理について、事業施行区域内における排水同意を必要とする場合は、関係者の排水同意書を事業計画書に添付するものとする。
- 5 事業施行区域内の排水放流に起因して第三者との紛争が生じたときは、全て事業者において解決しなければならない。

(駐車場)

第10条 事業者は、事業施行区域内に建設戸数分の駐車施設を設置しなければならない。ただし、やむを得ず事業施行区域外に設置する場合は、事業区域内の住宅が存続する限り使用できるものでなければならない。

(近隣住民等に対する協議)

第11条 事業者は、日影、電波障害、排水、道路、駐車場等について近隣住民等と十分協議しなければならない。

2 事業者(中高層住宅で7階以上又は50戸以上のものの建設事業を行うものに限る。)は、近隣住民等に対し、説明会を開催し、説明会開催結果報告書(様式第4号)を事業計画書に添付しなければならない。

3 前2項に規定する近隣住民とは、次に定めるものをいう。

- (1) 計画建築物により、冬至日の真太陽時により午前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に居住する者
 - (2) 計画建築物の敷地に接する敷地(幅員6メートル未満の道路に接する場合は、当該道路の反対側の敷地)にある建築物の所有者、土地の所有者、居住者及び使用者
- (消防施設)

第12条 消防活動空地等については、海部東部消防署と十分協議するものとする。

(自主解決)

第13条 事業者は、近隣住民との間に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、誠意をもって、自主的に紛争の解決に当たらなければならない。

ならない。

(その他)

第14条 この要綱に定めるもののほか、町長が必要と認めたときは、この要綱に準じ協議をするものとする。

2 宅地開発等に関する指導については、この要綱に定めるもののほか、愛知県開発許可技術基準（昭和45年11月愛知県施行）に準じる。

附 則

この要綱は、平成24年6月20日から施行する。

附 則

この要綱は、令和3年10月1日から施行する。