

知多市宅地開発等に関する指導要綱

(目 的)

第1条 この要綱は、本市において住宅地造成事業及び集合住宅建設事業（以下「事業」という。）を行う者（以下「事業者」という。）に対し、総合的かつ計画的な見地から公共施設等の整備について適正な指導を行うことにより、緑豊か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、本市において行われる次の各号のいずれかに該当する事業について適用する。

(1) 事業区域面積が1,000㎡以上の住宅地造成事業

(2) 計画戸数20戸以上の集合住宅建設事業

2 前項の規定は、事業完了後3年以内に同一事業者（系列法人等を含む。）が、一団地を形成すると認められる区域で事業を行い、その合計が前項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 前条に規定する事業を実施する事業者は、法令に定める申請を行う前に事業計画承認願（様式第1号）を市長に提出し、承認を受けるものとする。

2 前項の事業計画承認を得た後において、その計画を変更する場合（軽微なものを除く。）も前項の規定を適用する。

3 前2項により承認を得た日の翌日から起算して2年以内に法令に定める申請がなされていないものは、原則として再度事業計画承認願を提出し承認を得るものとする。

(審査会)

第4条 前条の事前協議は、知多市宅地開発審査会（以下「審査会」という。）において審査するものとする。ただし、事業区域面積が3,000㎡未満のものは審査会を省略することができる。

2 審査会の組織及び運営等については、市長が別に定める。

(協議事項の遵守)

第5条 事業者は、前条の規定により協議した事項を遵守して事業を施行するものとする。

(関係者への周知等)

第6条 事業者が第2条に規定する事業を計画したときは、次に掲げる事項を近隣関係者及び地元関係者に説明しなければならない。

(1) 事業計画、計画建築物の用途、規模、構造、工法及び工事期間

(2) 計画建築物によって生じる日影の影響

- (3) 電波受信障害の発生予測範囲及び改善方法
 - (4) 造成工事、建築工事に伴う危害防止の方法及び公害防止対策
 - (5) その他近隣関係者が当該事業により影響を受けることが予想される事項
- 2 事業者は、第2条に規定する事業を計画したときは、別に定めるところにより標識を設置するものとする。
- 3 事業者は、当該建築物により付近住民が受ける電波障害を排除するための必要な施設を事業者の負担において設置するとともに、その維持管理に必要な事項を関係者と取り決めるものとする。
- 4 事業者は、当該事業施行により付近住民が井戸水の使用に支障をきたすこととなったときに、付近住民と協議の上補償措置を講じるものとする。
- 5 事業者は、関係法令等を遵守し、騒音・振動等による被害の防止に最善の措置を講じ、付近住民に迷惑を及ぼさないようにする。
- 6 事業者は、第1項に定める説明を行った記録を承認願に添付するものとする。
- 7 事業主は、承認願の提出にあたり、紛争を生ずることがあっても誠意を持って解決する旨の誓約書（様式第3号）を市長に提出しなければならない。
- 8 第1項の近隣関係者及び地元関係者は、次に定める者をいう。
- (1) 事業区域に接する土地所有者、建築物所有者及び建築物居住者
 - (2) 事業区域に接する道路、水路その他の地方公共団体の管理する土地の反対側に接する土地所有者、建築物所有者及び建築物居住者
 - (3) 事業区域の属する地区の代表者
- (安全の確保)

第7条 事業者は、事業実施に当たって、災害及び公害の防止並びに付近住民の生命・財産の保護に努めるものとする。

(文化財等)

第8条 事業者は、文化財及び自然環境の保全のため最大の努力を払うとともに、埋蔵文化財については事業計画前に関係機関と協議し指示に従うものとする。

2 事業者は、事業実施により埋蔵文化財等を発見した場合、その取扱いについて直ちに関係機関と協議し指示に従うものとする。

(被害の補償)

第9条 事業実施に伴う被害は、事業者がその補償をするものとする。

(道 路)

第10条 事業者は、市長と協議の上、事業区域内のほか、事業区域外においても市長が必要と認める道路を整備し市に無償提供するものとする。

2 事業者は、事業実施に伴い使用する道路について事前に道路管理者と協議し、その維持管理及び交通安全に努めるものとする。

3 道路構造等については、別に定めるところによる。

(公園緑地)

第11条 事業区域面積が3,000㎡以上のものは、事業区域内に事業区域面積の4%以上の公園緑地(事業区域面積の3%以上を公園とし、残りは公園周囲の緑地とする。)を市長と協議の上、事業者の負担において施設整備を行い、市に無償提供するものとする。ただし、事業実施に当たっては、極力自然緑地の保持に努めるものとする。

2 敷地の周囲は、生垣、植栽又は透視可能な柵等により緑化に努めるものとする。

3 公園緑地等の整備内容は、別に定めるところによる。

(上水道)

第12条 事業区域に給水を必要とする事業者は、市長と協議の上、市の上水道を利用するものとする。

2 前項の経費は、すべて事業者の負担とする。

(し尿等処理施設及び排水)

第13条 事業者が当該事業区域に施工するし尿等処理施設は、市の下水道計画に合わせ雨水と汚水を原則として分流式とし、市長と協議の上、事業者の負担で施工するものとする。

2 事業区域から流出する雨水を排水するための必要な施設は、集水区域を勘案し市長と協議の上、事業者の負担において施工し市に無償提供するものとする。

3 前2項に定めるし尿等処理施設及び排水の施工方法等については、別に定めるところによる。

(ごみ収集)

第14条 事業者は、事業区域内のごみ収集場所について市長と協議の上、別に定めるところにより事業者の負担において設置し、事業者又は住民が維持管理するものとする。ただし、戸建住宅建設事業における用地及び施設は、市に無償提供するものとする。

(消防水利等)

第15条 事業者は、事業実施に伴う消防水利等について市消防本部と協議の上、事業者の負担において設置し用地及び施設は、市へ無償提供するものとする。

2 地上5階建以上の集合住宅建設の事業者は、市消防本部と協議の上、消防活動用空地等を確保するものとする。

3 消防水利等については、別に定めるところによる。

(駐車場)

第16条 集合住宅建設の事業者は、事業区域内に計画戸数分の駐車施設(おおむね1台当たり15㎡)を設け、その維持管理に必要な事項を住民等と取り決め

るものとする。また、上記のほか来客用駐車場及び駐輪場の確保に努めるものとする。ただし、計画戸数分の駐車施設の設置について、事業区域が名古屋鉄道株式会社の各駅の出入口から直線距離で500m以内に位置する場合は、この限りではない。

(安全施設)

第17条 事業者は、街路灯・防犯灯及びその他の安全施設等について関係機関と協議し、別に定めるところにより事業者の負担において整備し無償提供するものとする。

(公共公益施設等)

第18条 事業者は、市長が必要と認めて協議した小中学校等の適正な規模の施設用地について確保に努めるものとする。

2 事業者は、計画戸数300戸につき1か所の集会施設(延床面積165㎡以上で300戸を超え100戸ごとに16.5㎡を加えた施設とし、掲示板を併せて設置するものとする。)を、事業者の負担で整備するものとする。建物の維持管理は、原則として住民が行うものとし、住民への引き継ぎは事業者の責任において行うものとする。ただし、戸建住宅地造成事業における集会施設の用地は、市に無償提供するものとする。

3 集合住宅建設事業については、計画戸数100戸以上300戸未満についても1か所の集会施設(延床面積60㎡以上)を事業者の負担で整備し、原則として住民に引き継ぐものとする。

4 第1項の規定により取得した施設用地等は、必要に応じ市長がこれらの用途を変更し、又は処分することができるものとする。

(公共施設の管理及び帰属)

第19条 当該事業により設置された公共施設の管理及び用地の帰属は、原則として関係法令検査合格通知の翌日において市に引き継ぐものとする。ただし、事業者が管理する場合又は住民等に移管する場合については、維持管理者等を文書にて市長に報告するものとする。また、管理移管等事務手続に必要な経費は、すべて事業者の負担とする。

2 前項の規定により市に引き継ぎされた施設が、2年以内に施工方法等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。

(適用特例)

第20条 この要綱において次の各号のいずれかに該当する事業については、別に市長と協議するものとする。

(1) 国、地方公共団体その他これらに準ずる者が行う事業

(2) 市街地再開発事業、土地区画整理事業その他これらに準ずる事業

- (3) 市内の事業所が行う従業員用賃貸住宅建設事業
 - (4) 土地区画整理事業等の完了済地内における2次開発事業
 - (5) 土地区画整理事業等の完了済地内における地上3階建以下の集合住宅建設事業
 - (6) その他市長が必要と認めた事業
- (その他)

第21条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

この要綱は、昭和49年11月25日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、昭和60年5月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成3年6月1日から施行する。

(経過規定)

2 この要綱施行の際、現に旧要綱の規定に基づき事業計画承認願を提出し、受理されている事業者に関する取り扱いについては、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成13年6月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、令和2年4月1日から施行する。

(経過規定)

2 この要綱施行の際、現に旧要綱の規定に基づき事業計画承認願を提出し、受理されている事業者に関する取り扱いについては、なお従前の例による。

(施行期日)

1 この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

(経過規定)

2 この要綱施行の際、現に旧要綱の規定に基づき事業計画承認願を提出し、受理されている事業者に関する取り扱いについては、なお従前の例による。