

## 美浜町宅地開発等指導要綱

### 目次

- 第1章 総則（第1条）
- 第2章 手続き（第2条―第6条）
- 第3章 施設整備基準（第7条―第19条）
- 第4章 検査及び引継（第20条―第22条）
- 第5章 雑則（第23条―第25条）
- 附則

#### 第1章 総則

##### （目的）

第1条 この要綱は、美浜町において宅地開発事業、中高層建築物建設事業等を行う者（以下「事業者」という。）に対し、土地利用上又、都市景観上の見地から一定の基準による適切な指導を行い、市街地の良好な住環境の確保を図ることを目的とする。

#### 第2章 手続き

##### （適用範囲）

第2条 この要綱は、次の各号に掲げる事業について適用する。

- (1) 宅地開発（自己用外）で、その面積が500平方メートルを超えるもの
  - (2) 一般世帯用住宅の建設で、計画戸数が10戸を超えるもの
  - (3) 下宿、ワンルーム形式の住宅等の建設で、計画戸数が20戸を超えるもの
  - (4) 地上高10メートルを超える建築物（以下「中高層建築物」という。）を建設するもの
  - (5) 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）に基づく特定工作物
  - (6) 前各号に規定するもののほか、町長が特に必要と認めたもの。
- 2 前項の規定は、事業施行区域内及び隣接地において、同一事業者が連続して2年以内に事業を行う場合で、その合計が前項第1号及び第2号に規定する規模又は計画戸数以上に達するときにおいても適用する。
- 3 国及び地方公共団体またはこれに準ずる団体の事業並びに法第12条第1項に規定する事業については、別に協議するものとする。

##### （事前協議）

第3条 前条各号に規定する事業を実施しようとする事業者は、法令で定める手続きを行なう前に事業計画（変更）協議書（様式1）を町長に提出しなければならない。

- 2 町長は、協議の結果について、協議結果通知書（様式2）により事業者に通知するものとする。
- 3 事業計画の協議結果通知書を受けた後において、その計画を変更する場合は、第1項の規定を準用する。ただし、軽微な変更については、この限りではない。
- 4 事業者は、事業の計画を廃止しようとする場合は、事業計画廃止届（様式3）を町長に提出しなければならない。

(覚書の交換及び協議事項等の遵守)

第4条 町長と事業者は、協議した内容について必要に応じ覚書(様式4)を交換することができる。

2 事業者は、協議結果及び覚書事項を遵守して事業を行わなければならない。

(地元説明)

第5条 事業者は、事業計画に当たって、開発面積が1ヘクタールを超えるもの、建物高さが15メートルを超えるもの、及びその他町長が必要と認めるものについて、隣地及び地元関係者に対し、次の内容を含め事業内容を十分説明しなければならない。

(1) 開発計画概要

(2) 計画建築物の用途、規模、構造、工法及び工事期間

(3) 計画建築物による日影の影響

(4) 電波受信障害の発生予測及び改善方法

(5) 建築工事による危害防止の方法及び公害防止対策

(6) 前各号のほか、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

(標識の設置)

第6条 事業者は、中高層建築物に係る事前協議を行う前に、近隣関係住民に建築計画の周知をはかるため、当該敷地の見やすい場所に事業計画概要(様式5)を設置しなければならない。

2 前項の標識の記載事項に変更があったときは、速やかに当該標識の記載事項を訂正しなければならない。

3 第1項の標識は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第89条第1項の規定に基づく確認の表示を行うまで設置するものとする。

### 第3章 施設整備基準等

(安全の確保)

第7条 事業者は、事業の施工に当たっては、災害及び公害の防止、住民の生命財産の保護並びに文化財及び自然環境の保全のため、最大の努力をしなければならない。

2 事業の施工によって生じた被害については、事業者において責任をもって補償しなければならない。

(技術基準の標準)

第8条 宅地開発等の技術基準については、愛知県開発許可技術基準によらなければならない。

(道路)

第9条 事業施行区域内に道路計画がある場合は、町長と協議しなければならない。

2 事業施行区域内において町長が必要と認める道路は、事業者が整備し、町に無償提供するものとする。なお、施行区域外においては、別途協議するものとする。

3 原則として袋路状の道路はつくってはならない。ただし、次の各号に該当し、やむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

(1) 当該道路の延長は、50メートル以下とする。

(2) 当該道路の幅員は、6メートル以上とする。

4 建築基準法第42条第2項の規定による道路後退を要する部分は、道路敷地として、町に無償譲渡するものとする。

(水路)

第10条 事業者は、事業施行区域内及び施行区域外において町長が必要と認める水路は、事業者が整備し町に無償提供するものとする。

(緑化推進及び建築協定)

第11条 事業者は、緑豊かな街づくりに寄与するため、敷地周辺には生け垣を設置し、緑化に努めなければならない。

2 事業者は、町並み及び周囲の環境に配慮するとともに、計画戸数50戸以上の宅地開発において建築基準法第4章に規定する建築協定を結ぶよう努めなければならない。又、地区計画を定めるよう配慮しなければならない。

(上水道)

第12条 事業者は、事業施行区域に給水するための水道施設を必要とするときは、事前に町長と協議しなければならない。

2 前項の水道施設に必要な経費は、事業者の負担とする。

(ごみ集積施設)

第13条 事業者は、ごみ処理集積所の設置については、次の各号に定めるところにより町と協議の上設置するものとし、用地及び施設については町に無償提供しなければならない。ただし、町長が特に必要がないと認めた場合はこの限りではない。

(1) 概ね計画戸数50戸に1か所の割合で設置すること。

(2) 各集積所に表示板を設置すること。

(消防水利等)

第14条 消防施設等の設置については、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の基準(昭和39年消防庁告示第7号)により事業者の負担において設置し、用地及び施設については町に無償提供しなければならない。ただし、町長が特に指示した場合はそれによる。

(安全施設)

第15条 事業者は、街路灯、防犯灯、交通安全施設等について、関係機関と協議し、事業者の負担で整備し、町に無償提供しなければならない。

(駐車場)

第16条 事業者は、一般世帯用住宅の計画戸数1戸につき1台以上、ワンルーム形式の住宅等の計画戸数1戸につき0.5台以上の割合で事業施行区域内に駐車場用地を確保し、店舗、特定工作物等の事業においては、必要に応じて事業施行区域内に駐車場用地を確保しなければならない。

- 2 前項に規定する駐車場は、通路部分を除き5m×2.5mの区画とし、一台当たり20平方メートル以上とする。又生垣等により緑化に努め、隣接する敷地から分離しなければならない。

(集会所)

第17条 事業者は、次に定めるところにより集会施設を設置しなければならない。

計画戸数 (戸)	施設床面積	敷地面積
300～ 500	65㎡	260㎡
500～1,000	100㎡	400㎡

- 2 集会所施設には、電気、水道、水洗便所及び湯沸し設備を備えなければならない。  
3 集会所は事業者又は施設利用者において管理するものとし、管理規約を作成し、適正に管理しなければならない。

(教育施設用地等)

第18条 事業者は、町長が必要と認める場合に、保育所、小学校及び中学校の適正な規模の用地を確保しなければならない。

(電波障害の改善措置)

第19条 事業者は、中高層建築物によって電波受信障害が生じる恐れのある場合には、あらかじめ調査を行い、障害を受けることになる受信設備の所有者と障害の改善について協議しなければならない。

- 2 事業者は、当該建築物により電波障害が生じた場合は、速やかに障害の範囲の調査を行い、協同受信設備の設置その他障害の改善に必要な措置を講じなければならない。

#### 第4章 検査及び引継

(施行検査)

第20条 事業者は、この要綱の定めるところにより公共施設を設置したときは、町長の検査を受けなければならない。

- 2 町長は、工事中においても必要において随時立入検査し、必要な指示を与えることができるものとする。

(管理移管)

第21条 事業者は、法施行細則第11条の規定に基づく工事完了届出書の提出時に公共施設引継書(様式6)を町長に提出しなければならない。

- 2 公共施設の管理は、原則として本町に帰属するものとする。ただし、汚水処理施設その他、別に協議し管理者を定めた施設については、その者に帰属する。  
3 前項の規定により移管された施設で5ヘクタール以上の開発によるものは、完了公告の翌日から2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しなければならない。

(公共施設の用に供する土地の帰属)

第22条 町に帰属される施設は、法第36条第3項の規定により完了公告の翌日より町に帰属するものとする。又、登記事務は事業者の負担において完了公告後速やかに行うものとする。

#### 第5章 雑則

(建物の管理)

第23条 住戸数30戸以上の中高層建築物の事業者は、近隣住民からの問い合わせに対し迅速な対応ができるよう管理者において、十分な管理体制を講ずると共に、見やすい場所に連絡表示板を設置しなければならない。又、地域住民との円滑な生活環境を醸成するため、管理規約を作成し、入居者に遵守させなければならない。

(自主解決)

第24条 事業者は、近隣居住者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共に、紛争が生じた場合は、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。

(その他)

第25条 この要綱に定めるものの他、この要綱の施行に関し必要な事項は、町長が別に定めることができる。

#### 附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成7年4月1日から施行する。

(美浜町土地開発等に関する指導要綱等の廃止)

2 美浜町土地開発等に関する指導要綱及び同施行細則は、平成7年3月31日をもって廃止する。

(経過規定)

3 この要綱の施行の際、現に美浜町土地開発等に関する指導要綱及び同施行細則の規定に基づき事業計画の承認を受け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)

1 この要綱は、平成11年4月8日より施行する。

(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の承認を受け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

1 この要綱は、平成25年12月1日より施行する。

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の承認を受け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。