

北名古屋市宅地開発行為等に関する指導要領

平成 18 年 3 月 20 日

告示第 83 号

(趣旨)

第 1 条 この要領は、北名古屋市宅地開発行為等に関する指導要綱（平成 18 年北名古屋市告示第 82 号。以下「要綱」という。）について必要な事項を定めるものとする。

(宅地開発事前協議申請書の提出)

第 2 条 事業者は、要綱第 4 条により事前協議をする場合は、宅地開発事前協議申請書に次に掲げる図書を提出するものとする。また、計画変更する場合も、同様とする。

- (1) 土地登記事項証明書（正本に原本添付、他は写しで可）
- (2) 公図の写し
- (3) 付近見取り図（1/2, 500）
- (4) 敷地現況図（写真方向、標識位置を記入すること。）
- (5) 事業区域及びその周辺の現況写真
- (6) 標識を設置したことを証する写真（遠景、近景各 1 枚）
- (7) 土地利用計画図（建物配置図）
 - ア 舗装をする場所
 - イ 植栽をする位置
 - ウ 雨水貯留施設の構造及び位置
 - エ 自動車駐車場及び自転車駐輪場の位置
 - オ ごみ集積場の位置
 - カ 乗り入れ及び通路橋（自動車、歩行者等の出入口の位置、構造図等を添付すること。）
 - キ 消防水利の構造及び位置（既存施設がある場合は記入すること。）
- (8) 造成計画断面図（造成行為を伴う場合のみ。2 面以上）
- (9) 計画建築物の図面（平面図、立面図 2 面以上、断面図 2 面以上）
- (10) 排水計画図
 - ア 汚水処理施設の配置図及び配管経路図
 - イ 雨水の排水放流計画図
 - ウ 雨水貯留計画表（雨水貯留施設を設置した場合のみ。）
- (11) 事業実施工程表
- (12) 緊急時連絡系統図、工事車両運行経路図、道路安全計画図
- (13) 帰属を伴う公共施設の概要資料
- (14) 事業区域外で道路整備等がある場合は、整備計画図

(事業計画の説明)

第3条 要綱第8条第1項の事業計画の概要の説明は、次に掲げる事項とする。

- (1) 建築主、設計者、工事監理者、工事施工者等の住所、氏名及び連絡先
- (2) 敷地形態、規模及び配置計画
- (3) 工期、工法及び作業方法（工事車両の運行の日時、頻度、工事車両の規模、進入路等）
- (4) 工事中の騒音、振動等の防止及び工事中の安全対策
- (5) 完成後の雨水、処理水、騒音等の環境対策
- (6) 近隣住民が当該事業により影響を受けることが予想される事項
- (7) その他、近隣住民が説明を求めている事項

(道路の構造)

第4条 要綱第10条の道路の構造については、次によるものとする。

- (1) 舗装構造は、地質、将来交通等を勘案し、市と協議のうえ決定しなければならない。また、最低舗装厚については、次の表を原則とする。

道路別	種別	舗装構造	舗装厚 (cm)
自動車道	表層	密粒アスファルト混合物	5
	上層路盤	再生瀝青安定処理	5
	下層路盤	再生クラッシャーラン砕石	20
歩道	表層	密粒アスファルト混合物	3
	下層路盤	再生クラッシャーラン砕石	20

- (2) 新たに交差点を設置する場合は、直角に近い角度とし、隅切りを設置しなければならない。
- (3) 歩道を設置する場合は、幅員2メートル以上とし、縁石、防護柵等で車道と分離しなければならない。
- (4) 道路と敷地境界線を杭等で明確にしなければならない。また、当該道路が建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第2項に該当する場合は、道路境界線を杭等で明確にしなければならない。

(交通安全施設)

第5条 要綱第10条第2項にいう周辺の道路について、道路の保安及び交通安全を図るため、防護柵、道路標示、道路標識その他市長が必要と認める施設を市及び関係機関と協議し、設置しなければならない。

2 事業区域周辺における既存の街路灯、道路反射鏡、道路標識等に支障が生じた場合は、管理者と協議し、事業者の負担で移設しなければならない。

(排水施設)

第6条 要綱第11条にいう雨水及び汚水の排水については、次による。

(1) 総排水量が放流先の排水能力を超えるおそれがある場合又は放流口の改修を市長が必要と認める場合は、市の指導に従い、放流先の水路若しくは下水管渠の改修又は調整池を設置することにより、放流先の排水機能の保全及び防災対策を講じなければならない。

(2) 可能な限り雨水の貯留浸透等の流出抑制策を講じ、排出先施設の負担軽減を図るとともに、水環境の保全・回復に関しても、積極的に水資源の有効利用に努めなければならない。

(3) 幹線用水路に汚水等を放流してならない。ただし、あらかじめ管理者の承諾が得られている場合は、この限りでない。

(道路側溝の構造)

第7条 要綱第11条第1項にいう道路側溝の構造は、次に掲げる基準に適合しなければならない。

(1) 排水が有効に排水路、都市下水路、河川等に放流できること。

(2) 事業区域に接する道路に排水施設等がないとき又は排水能力が不足するときは、事業者の負担により幅25センチメートル以上の道路用側溝を布設しなければならない。

(3) 道路用側溝に蓋を設置する場合は、コンクリート蓋、グレーチング等で使用荷重に耐えるものとしなければならない。

(通路橋の構造)

第8条 要綱第11条第1項にいう通路橋を新設する場合は、原則として1敷地1か所で、幅員は4メートル以下としなければならない。

2 通路橋の構造は、次に掲げる基準に適合しなければならない。

(1) コンクリート、鋼鉄製等で構造上、支障のないものとする。

(2) 既設水路の断面を確保し、流水を阻害しないものとする。

(3) 通路橋の天端は、水平とし、道路舗装面の勾配を考慮すること。

(4) 通路橋の床板は、取り外しのできる構造とすること。

3 工事着手前に水路と敷地境界線を確認しなければならない。

(治水対策)

第9条 要綱第14条第1項にいう雨水貯留施設は、次の表により算出した数値以上とする。

2年確率の必要貯留量 (m ³ /ha)		宅地開発行為後土地利用				
		締め固められた土地・ゴルフ場	排水施設を伴う運動場	宅地・道路	コンクリート等不透水性材料に覆われた土地	池沼・水路・コンクリート等法面
宅地開発行為前土地利用	林地・耕地・原野 (流出係数0.2)	90	220	280	310	330
	山地 (流出係数0.3)	60	160	200	230	250
	人工的造成され植生に覆われた法面 (流出係数0.4)	30	120	150	170	180
	締め固められた土地等 (流出係数0.5以上)		90	120	130	150

2 雨水貯留施設の設計については、新川流域貯留浸透施設設計マニュアルによる。

(緑地等の確保)

第10条 要綱第16条にいう緑地等の面積は、建築物の用途により次の表に定めるところによらなければならない。

用途	事業区域	緑化面積
居住用	3,000 m ² 未満	(事業面積×0.03) m ²
	3,000 m ² 以上	(事業面積×0.05) m ²
事業用	3,000 m ² 未満	(事業面積×0.03) m ²
	3,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満	(事業面積×0.05) m ²
	10,000 m ² 以上	(事業面積×0.10) m ²

- (注) 1 緑地の面積の計算は、植栽のために設けられた柵、縁石側溝等で区画された区域とする。
 2 居住用用途で事業区域 3,000 m²未満の戸建住宅地の場合は適用しない。
 3 都市計画法・地区計画・再開発地区計画・工場立地法等により面積が決められている場合は、その基準による。

2 緑化の基準は、次に掲げるところによらなければならない。

- (1) 緑化は、周囲の景観を高めるために、道路に面する部分に沿って生け垣を設置しなければならない。
- (2) 樹木の植栽は、高木、中木、低木等をバランスよく配置すること。
- (3) 樹木の維持管理は、適切に行うように努めなければならない。

(消防施設)

第 11 条 要綱第 17 条にいう消防水利の施設は、防火水槽、消火栓、採水口、プール等とし、次に掲げるところによらなければならない。

- (1) 事業区域が 3,000 平方メートル以上については、事業区域から 120 メートル以内に防火水槽又は消火栓を設置しなければならない。ただし、既存の施設が利用できる場合は、この限りでない。
- (2) 消火栓は、65 ミリの口径とし、直径 100 ミリ以上の上水道本管に取り付けなければならない。
- (3) 防火水槽は、近隣で火災等の災害が発生したときに、利用できるよう標示板を設置した取水口を一般の人に見やすい位置に設けなければならない。

(街路灯等)

第 12 条 要綱第 18 条にいう街路灯等の設置は、次に掲げる基準に適合しなければならない。

- (1) 街路灯及び防犯灯は、常夜灯としなければならない。
- (2) 街路灯は、水銀灯等で 300 ワットとし、おおむね 50m ごとに設置する。
- (3) 防犯灯は、水銀灯等で 100 ワットとし、計画戸数 10 戸に対し 1 灯の割合で設置する。

(自動車駐車場)

第 13 条 要綱第 19 条にいう自動車駐車場は、建物の用途により次に掲げる台数以上とする。

- (1) 住宅は、計画戸数に 1.2 を乗じて得た数（小数点以下切り上げ）とする。ただし、計画戸数 20 戸未満又は防火区域及び準防火区域内の住宅並びに単身者用住宅は、計画戸数
- (2) 店舗（飲食店を除く。）は、1 店舗に 1 台以上かつ売り場面積に 0.05 を乗じて得た数（小数点以下切り上げ）
- (3) 飲食店は、客席を 3 で除した数（小数点以下切り上げ）
- (4) 事務所、工場及び倉庫は、来客用と車通勤の社員数及び保有車両数を合わせた数。ただし、車通勤をしないことを定められた社員がある場合は、協議によりその台数を減少することができる。

- 2 駐車場の場所は、事業区域内で確保すること。また、計画上やむを得ず事業区域外に設置する場合は、事業区域から50メートル以内で確保すること。ただし、この場合は、当該建築物が存在するかぎり確保させること。
- 3 駐車場の1台当たりの敷地は、原則として幅2.5メートル、奥行き5.5メートルを基準とする。また、二段機械式駐車場を設置する場合は、中型車対応以上とする。
- 4 駐車場は、区画線等で明確に区分すること。
- 5 この規程にかかわらず、他の法律、条例、要綱等によりこの基準を超える場合は、その基準に従うこと。

(公共・公益施設及び用地の帰属)

第14条 要綱第22条にいう公共・公益施設及び用地の帰属するものについての手続は、次に掲げるところによらなければならない。

- (1) 都市計画法第32条に規定する同意は、同意申請書(様式第1)により行うものとする。
- (2) 公共・公益施設の工事が完了した場合は、工事完了届を提出し、市の完了検査を受けなければならない。
- (3) 所有権移転登記に必要な一切の書類を提出し、事務手続に必要な経費は、事業者が負担しなければならない。

(雑則)

第15条 この要領に定めるもののほか、必要事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この要領は、平成18年3月20日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要領の施行の日までに、合併前の師勝町建築等に関する指導基準(平成12年4月1日施行)及び西春町開発行為等に関する指導要綱細則(平成14年西春町細則第2号)の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、この要領の相当規定にされたものとみなす。