

北名古屋市宅地開発行為等に関する指導要綱

平成 18 年 3 月 20 日
告示第 82 号

(目的)

第 1 条 この要綱は、市と宅地開発行為等を行う者が協調し、生活環境の整備を図り、住みよいまちづくりと快適な都市環境の実現に資することを目的とする。

(用語の定義)

第 2 条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 宅地開発行為等 開発行為及び建築行為をいう。
- (2) 開発行為 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。)第 4 条第 12 項に規定する開発行為をいう。
- (3) 建築行為 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 2 条第 13 号に規定する建築をいう。
- (4) 事業者 宅地開発行為等を行う者をいう。
- (5) 事業区域 宅地開発行為等を行う土地の区域及びその行為に付随し、又は関係があると判断される全ての土地をいう。
- (6) 排水施設等 事業区域内の排水管、排水柵等の排水設備及び公共施設内の道路側溝、水路等の公共排水路をいう。
- (7) 公共施設 法第 4 条第 14 項に規定する道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。
- (8) 公益施設 ごみ集積所、街路灯、集会施設、教育施設、その他開発行為に伴い公益上、必要となる施設をいう。
- (9) 建築物の高さ 建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号)第 2 条第 1 項第 6 号に定めるものをいう。
- (10) 近隣住民 次のいずれかに該当するものをいう。
 - ア 建築物の敷地境界線から当該建築物の高さの 2 倍に相当する水平距離の範囲内に居住する者及び土地又は建物の所有者
 - イ 建築物の建築工事に伴う騒音、振動及び工事資材搬入車両の通行による影響を著しく受けると認められるもの
 - ウ 中高層建築物の建築により電波受信障害の影響が見込まれる範囲内にある建築物の所有者及び居住者
 - エ 当該事業区域に関係する自治会長
- (11) 中高層建築物 法第 5 条に規定する都市計画区域内に建築される建築物のうち、建築物の高さが 10 メートルを超えるもの

(適用範囲)

第 3 条 この要綱は、事業区域の面積が 1,000 平方メートル以上のものについて適用する。

2 前項の規定は、同一事業者（系列法人等も含む。）が事業完了後2年以内に隣接地（道路及び水路の対面も含む。）で継続して宅地開発行為等を行い、その事業区域の面積の合計が1,000平方メートル以上になるときについても適用する。

3 次に掲げる事業については、この要綱の規定は、適用しない。

(1) 自己の居住の用に供する住宅を建築するもの

(2) 本市が施行するもの

(3) 国若しくは国の機関又は地方公共団体等が施行するもので市長が認めたもの

(4) 土地区画整理事業又は市街地再開発事業の施行として行う宅地開発事業

(事前協議)

第4条 事業者は、前条に該当する事業を計画した場合は、事業の許認可、確認等を申請する前に、宅地開発事前協議申請書(様式第1)を市長に提出し、この要綱に定める事項について、市と協議しなければならない。

2 事業者は、事前協議の終了後、事業計画に変更が生じた場合は、事前協議変更申請書(様式第2)を市長に提出し、市と協議しなければならない。ただし、軽微なものについては、この限りでない。

(協定の締結)

第5条 事業者は、前条により事前協議が終了した場合は、市長と協定書により協定を締結するものとする。

(事業の休止及び廃止)

第6条 事業者は、事前協議の終了後、工事を6か月以上休止し、又は廃止しようとする場合は、工事(休止)廃止届(様式第3)を市長に提出しなければならない。

(近隣住民等への周知)

第7条 事業者は、事業を計画した場合は、近隣住民に対し、事業計画を周知するため、宅地開発事前協議申請書を提出しようとする日の20日前までに、標識(様式第4)を事業区域の見やすい場所に設置しなければならない。なお、この場合において、設置の期間は、事業完了時までとする。

(説明会等の実施)

第8条 事業者は、宅地開発事前協議申請書の提出までに、近隣住民へ事業計画の概要について説明を行い、理解を得るように努めなければならない。

2 事業者は、近隣住民に対し説明を行ったときは、速やかに説明報告書(様式第5)を市長に提出しなければならない。

3 事業者は、近隣住民と紛争が生じないように努めるとともに、紛争が生じたときは、誠意をもって解決にあたらなければならない。

(工事の着手及び完了)

第9条 事業者は、事業を着手した場合に工事着手届(様式第6)を、事業が完了したときに工事完了届(様式第7)を市長に提出しなければならない。

(道路計画及び構造)

第10条 事業者は、事業区域内道路及び取付道路を計画する場合は、市と協議しなければならない。なお、道路整備の技術は、道路構造令(昭和45年政令第320号)に準拠するほか、要領で定める基準によるものとする。

2 事業者は、事業区域及びその周辺の道路が車両、歩行者等の通行に支障が生ずる場合は、道路管理者と協議し、道路の改修等を行い、安全性の確保に努めなければならない。

(排水施設等)

第11条 事業者は、事業区域及びその周辺の道路に排水施設等を設置し、雨水及び処理水を放流し、並びに通路橋を設置する場合は、その構造基準及び放流について道路管理者と協議しなければならない。

2 事業者は、排水施設からの放流によって生じた第三者との紛争は、すべて事業者又は入居者の責任において、解決しなければならない。

(農業用水の確保)

第12条 事業者は、事業区域周辺の農業用水の取水に影響を及ぼすおそれがある場合は、関係者と協議しなければならない。

(公共下水道)

第13条 事業者は、市の公共下水道事業計画認可区域内で事業を行う場合は、公共下水道計画に適したものとなるよう、市と協議しなければならない。

(治水対策)

第14条 事業者は、水害を防止するため、事業区域内に雨水貯留施設を設置するよう努めなければならない。設置基準等については、要領で定める基準によるものとする。

2 事業者は、前項の規定により雨水貯留施設を計画した場合は貯留・浸透施設設置計画書(様式第8)を、工事が完了したときは貯留・浸透施設設置完了報告書(様式第9)を市長に提出しなければならない。

(ごみ集積所)

第15条 事業者は、ごみ集積所を設置しようとする場合は、位置、集積方法等について、市長と協議し、ごみ収集が円滑にできるようにしなければならない。

(緑地等の確保)

第16条 事業者は、事業区域内に樹木等を植栽できる緑地等を設け、都市緑化に努めなければならない。

(消防施設)

第 17 条 事業者は、消防法(昭和 23 年法律第 186 号)第 20 条第 1 項に規定する防火水槽等の消防水利の設置について、市長と協議しなければならない。

(街路灯)

第 18 条 事業者は、治安を維持するため市長と協議し、必要と認められる場所に街路灯を事業者の負担により設置しなければならない。

(自動車駐車場)

第 19 条 事業者は、建物の用途により事業地周辺に路上駐車起きないように、十分な駐車場を確保しなければならない。設置基準等については、要領で定める基準によるものとする。

2 事業者は、自動車駐車場を設置する場合は、交通の安全性を確保するため、出入口の位置、形状、駐車方法等を適正に計画しなければならない。

(自転車駐輪場)

第 20 条 事業者は、建物の用途に見合った駐輪台数を事業地内に設置しなければならない。

(一宅地の規模等)

第 21 条 事業者は、宅地分譲等をする場合は、一宅地の最低基準面積を原則として第 1 種低層住居専用地域においては 150 平方メートル以上、それ以外の地域においては 120 平方メートル以上としなければならない。

(公共・公益施設の管理及び用地の帰属)

第 22 条 事業者は、事前協議の終了後、公共・公益施設が法第 32 条に規定する協議を必要とする場合は、管理及び帰属するものについて、市長と協議しなければならない。

2 事業者は、前項の協議により公共・公益施設のうち市に帰属することとなるものについては、所定の手続きを行い施設の引渡しをしなければならない。

3 事業者は、公共・公益施設及び敷地境界線をコンクリート杭で明確にしなければならない。

(公共・公益施設の新設等に係る費用負担)

第 23 条 事業者は、事業区域及びその周辺で公共・公益施設の新設及び改修を行う場合は、事業者の負担で整備しなければならない。

(かし担保等)

第 24 条 事業者は、市へ移管した施設が 2 年以内に、施工のかしが原因で、その利用に支障をきたした場合は、補修等の必要な措置をしなければならない。

(文化財の保護及び保全)

第 25 条 事業者は、文化財の保護及び保全について十分配慮するとともに、事前に北名古屋市教育委員会と協議しなければならない。

(周辺景観との調和)

第 26 条 事業者は、建築物の意匠、形態及び色彩並びに緑化の計画等について周辺建物等の景観と調和するように努めなければならない。

(工事中の騒音、振動等)

第 27 条 事業者は、工事の施工にあたり、関係法令を厳守し、騒音、振動、交通等による関係権利者の被害防止に努めるとともに、被害を及ぼした場合は、事業主の責任において、速やかに復旧、補償等の適切な措置を講じなければならない。

(工事中の安全対策)

第 28 条 事業者は、工事中において周辺の状況に応じ、仮囲い、入止柵等を設けるとともに、必要に応じて「危険」「立入禁止」等を表示した立札、夜間照明等を設け、事故防止に万全の措置を講じなければならない。

2 工事用車両の搬出入路等については、関係機関と協議のうえ「工事用車両の市道通行に伴う道路使用届」を市に提出するとともに、誘導員の配置等による安全対策を講じなければならない。

3 事業区域付近が通学路に指定されている場合は、登校時間帯(午前 7 時 30 分～午前 8 時 30 分)の工事用車両の搬出入は行わないものとする。また、下校時間帯(午後 1 時～午後 5 時 30 分)については、通学児童・生徒の安全を確認のうえ、徐行通行しなければならない。

4 工事等により、市道の構造に損害を及ぼす可能性がある場合には、市と協議のうえ、必要な措置を講じなければならない。

(中高層建築物)

第 29 条 事業者は、中高層建築物を建築しようとする場合は、この要綱に定めるもののほか、北名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防に関する指導要綱(平成 18 年告示第 86 号)を遵守しなければならない。

(改善の指示)

第 30 条 市長は、事業者に対し、事業期間中に事業区域及びその周辺で公共・公益施設等に改善の必要が生じた場合は、改善を指示することができる。

2 事業者は、前項の規定により改善の指示を受けた場合は、事業者の負担により措置を講じ、その旨を市長に報告しなければならない。

3 市長は、工事中においても事業者に対し、必要に応じ事業についての報告を求め、又は立入り調査することができる。

(雑則)

第 31 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)

1 この要綱は、平成 18 年 3 月 20 日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の前日までに、合併前の師勝町建築等に関する指導要綱(平成11年師勝町告示80号)又は西春町開発行為等に関する指導要綱(平成14年西春町要綱第17号)の規定にされた処分、手続きその他行為は、この要綱の規定にされたものとみなす。

附 則 (平成23年6月8日 告示第176号)

この要綱は、告示の日から施行する。