

あま市宅地開発等に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、本市において宅地開発事業及び住宅建設事業の建設事業を行う者（以下「事業者」という。）に対する必要な事項を定め、もって近隣住民及び入居者の良好な住環境を確保し、住みよいまちづくりと快適な都市環境の実現を図ることを目的とする。

(定義)

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

- (1) 宅地開発事業 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定する開発行為を行う事業をいう。
- (2) 住宅建設事業 戸建住宅、長屋建住宅、共同住宅、寄宿舎及び下宿を建設する事業をいう。
- (3) 近隣住民 次のいずれかに該当する者をいう。
 - 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築物の所有者
 - 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者
 - ウ 当該事業区域に関係する地元区長等
- (4) 公共施設 道路、河川、水路、上下水道、公園、緑地、広場、消防施設、交通安全施設その他公共の用に供する施設をいう。
- (5) ワンルーム住宅 共同住宅のうち1区画（住戸）の専有面積が25平方メートル未満の建築物をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、本市において行われる次のいずれかに該当する事業について適用する。ただし、自己の居住の用に供するものについてはこの限りでない。

- (1) 宅地開発事業でその面積が1,000平方メートル以上のもの
 - (2) 住宅建設事業で計画戸数が20戸（ワンルーム住宅については25戸）以上のもの
 - (3) 建築物の高さが10メートルを超えるもの
 - (4) 店舗、事務所等の建築物で延べ面積の合計が500平方メートル以上のもの
 - (5) その他市長が必要と認めたもの
- 2 前項の規定は、同一の事業者が3年以内に事業施行区域内及び隣接地において事業を行い、その合計が前項第1号、第2号、第3号又は第4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4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、あらかじめ関係法令の規定による許認可、確認等の申請手続をする前に市長に事業計画書（別記様式）を提出し、協議の上審査を受けなければならない。

2 市長は、前項の事業計画書を受領したときは計画の内容を検討し、事業計画が適当と認めるときは事業者はその旨を通知し、不適当と認めるときは事業者に対し事業計画の変更又は中止について指導及び要請をするものとする。

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

（道路及び橋等）

第5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又は予定道路がある場合はその計画を考慮するとともに、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うものとする。

2 事業計画に伴う道路の構造及び幅員等については、別に定める基準による。

3 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。

4 事業者は、道路、橋及び水路の整備をするときは、市、土地改良区、土地区画整理組合及び地元区長等と十分協議し、その指示に従わなければならない。

5 事業者は、工事期間中に公共施設を破損したときは、速やかに市長に届け出るものとし、原形復旧した後に当該公共施設管理者の検査を受けなければならない。

（公園及び緑地等）

第6条 事業者は、事業区域面積の3パーセント以上の公園及び緑地等を設置し、樹木、草花等の植栽をする等、緑化の推進に努めなければならない。ただし、事業区域面積が3,000平方メートル未満の宅地開発事業についてはこの限りでない。

（集会施設）

第7条 事業者は、住宅建設事業（ワンルーム住宅、寄宿舎及び下宿を建設する事業を除く。）の計画戸数が50戸以上である場合、別に定めるところにより入居者が会議、葬儀等に使用するための集会施設を設置しなければならない。

（ごみ集積場）

第8条 事業者は、市と協議の上、別に定めるところにより、事業施行区域内にごみ集積場を設置し、良好な衛生環境の確保に努めなければならない。

（排水施設等）

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処理するための必要な排水施設の設置については、市と協議をするものとし、下流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 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、浸透ます、

雨水貯留槽等の雨水流出抑制施設を設置するよう努めなければならない。

(駐車場)

第10条 事業者は、計画戸数1戸につき1台以上の駐車施設を、事業施行区域内に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、当該建築物が存続する限り使用できるものでなければならない。

2 駐車施設用地が借地の場合は、事業計画書(別記様式)に借地契約書の写しを添付するものとする。

(近隣住民に対する協議)

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と協議しなければならない。

2 事業者は、開発計画又は建築計画の内容にかかわらず、近隣住民に対し、その計画について説明しなければならない。

3 事業者は、近隣住民から説明会の開催を求められたときは、これに応じなければならない。

4 事業者は、前2項の説明を行ったときは、説明の内容及び議事録を事業計画書に添付しなければならない。

(自主解決)

第12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、誠意を持って、自主的に紛争の解決に当たらなければならない。

(安全施設)

第13条 事業者は、事業施行区域内の道路、水路及びその他必要と認める箇所安全施設を設置しなければならない。

(消防署との協議)

第14条 事業者は、消防活動空地等の確保について、海部東部消防署と協議しなければならない。

(その他)

第15条 この要綱に定めのないものについては、愛知県開発許可技術基準に定めるところによる。

2 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は市長が定める。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、平成22年3月22日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の施行の日の前日までに、合併前の甚目寺町宅地開発等に関する指導要綱(昭和63年甚目寺町要綱第11号)の規定によりなされた手続きその他の行為は、この告示の相当規定によりなされたものとみなす。

附 則(令和3年告示第53号)

(施行期日)

1 この告示は、令和3年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示の施行の際現に改正前の各告示の規定に基づいて作成されている申請書その他の用紙は、改正後の各告示の規定にかかわらず、当分の間、使用することができる。

附 則 (令和4年告示第165号)

この告示は、令和5年1月1日から施行する。