

清須市宅地開発等に関する指導要綱

平成26年4月1日
告示第20号

(目的)

第1条 この告示は、本市において一定基準を定めることにより、良好な生活環境を確保することを目的とする。

(定義)

第2条 この告示において「開発事業等」とは、次に定めるものとする。

- (1) 宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)による宅地造成及び都市計画法(昭和43年法律第100号)による開発行為
 - (2) 建築基準法(昭和25年法律第201号)による建築物の建築
- (適用範囲)

第3条 この告示は、本市において次に掲げる事業(以下「事業」という。)を行う者(以下「事業者」という。)について適用する。ただし、第1号に掲げるもののうち、自己の居住に供するものは、この限りでない。

- (1) 開発事業等区域の面積が500平方メートル以上のもの
- (2) 共同住宅、連続建住宅、寮、寄宿舍等の建築物で計画戸数(区画)10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床面積の合計が500平方メートル以上

2 前項の規定は、同一の事業者(系列法人等を含む。)が3年以内に隣接地(道水路を含む。)で継続して事業を行い、その合計が同項第1号、第2号及び第4号に規定する規模になるものにおいても、同様とする。

(事前協議)

第4条 事業者は、法令等による許認可申請、届出等を行う以前に市長と協議しなければならない。

(協議申請)

第5条 事業者が前条により協議を行う場合は、開発事業等の協議申請書(第1号様式。以下「協議申請書」という。)を市長に提出しなければならない。

2 前項の規定は、協議を行った後に開発事業等の変更をする場合においても、同様とする。

(協定の締結)

第6条 市長及び事業者は、この告示に基づく協議が全て合意に達した場合は、協定の締結を行う。

(整備基準)

第7条 事業者は、開発事業等の計画及び施行については、別記(清須市宅地開発等整備基準)によらなければならない。

(環境保全)

第8条 事業者は、開発事業等の施行に際しては、自然環境等の保全及び周辺住民が良好な生活環境を営むことができるよう最大の努力を払わなければな

らない。

- 2 事業者は、高さが10メートルを超える建築物を建築しようとする場合は、電波障害について事前の調査を行わなければならない。なお、障害の発生が予想されるときは、必要な施設又は設備を事業者の負担において設置しなければならない。

(地元関係者との協議)

第9条 事業者は、開発事業等の計画、日照、電波障害及び工事中の騒音、振動等について、地元関係者に内容を説明し、理解を得るよう努めなければならない。

- 2 事業者は、高さが10メートルを超える建築物を建築しようとする場合は、協議した結果について、地元関係者協議結果等報告書（第2号様式）により市長に報告することとする。

(標識の設置)

第10条 事業者は、協議申請以前に建築計画の概要を示す標識（第3号様式）を事業地の見やすい場所に設置しなければならない。

(安全確保等)

第11条 事業者は、事業の施行に当たっては、災害及び公害の防止その他住民の生命財産の保護、文化財及び自然環境の保全のため最大の努力を払うものとする。

(埋蔵文化財等の保護)

第12条 事業者は、埋蔵文化財包蔵地及びその周辺地域において開発事業等を施行する場合は、あらかじめ清須市教育委員会（以下「教育委員会」という。）と協議し、埋蔵文化財等を保護するための適切な措置を講じなければならない。

- 2 事業者は、開発事業等施行中において埋蔵文化財等を発見したときは、直ちに工事を中止し、教育委員会へ報告し、その指示を受けなければならない。

(損害等の補償)

第13条 事業者は、開発事業等の施行により第三者に損害を与えた場合は、自らの責任において損害の補償をしなければならない。

(工事の着手届等)

第14条 事業者は、開発事業等の工事の着手に際しては工事着手届（第4号様式）を、完了に際しては工事完了届（第5号様式）及び工事完了写真を速やかに市長に提出しなければならない。

(検査)

第15条 市長は、事業者から工事完了届の提出があった場合及び工事施行中においても必要と認めた場合は、開発事業等の検査をすることができる。

(改善命令及び中止命令)

第16条 市長は、前条による検査の結果、開発事業等の施行に支障があると認めた場合は、開発事業等の改善命令及び中止命令をすることができる。

(公共施設等の引継ぎ)

第17条 事業者は、開発事業等の完了により市に引き継ぐ公共施設等がある場合は、市長が行う工事完了検査の合格後、速やかに公共施設等引継書（第6号様式）及び所有権の移転等に必要な書類を市長に提出しなければならない。

2 前項の公共施設等に占有物件のある場合は、占有物件の管理者を定め、占有物件調書を同時に提出しなければならない。

（かし担保）

第18条 事業者は、市に引き継いだ公共施設等について、引継ぎ後1年間は、その保証をしなければならない。

2 前項の保証期間後であっても市長が特に必要と認めたものについては、事業者の負担において補修整備をしなければならない。

（費用の負担）

第19条 開発事業等の協議及び開発事業等の施行に必要な一切の費用は、事業者の負担とする。

（適用の特例）

第20条 次に掲げる事業者は、この告示の規定にかかわらず、市長と別に協議するものとする。

（1） 国及び地方公共団体

（2） 公団及び公社

（その他）

第21条 この告示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17年7月7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、合併前の西枇杷島町まちづくり指導要綱（平成4年西枇杷島町要綱第3号）、清洲町宅地開発等に関する指導要綱（昭和48年清洲町要綱第5号）又は新川町宅地開発等に関する指導要綱（平成元年新川町訓令第7号）の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、それぞれこの告示の相当規定によりなされたものとみなす。

附 則

（施行期日）

1 この告示は、平成26年4月1日から施行する。

別記（第7条関係）

清須市宅地開発等整備基準

1 街区の形態

開発事業等の街区形態は、周辺の状況、開発目的等を総合的に考慮して定める。

2 一画地の面積

街区を構成する一画地の面積は、下表による。ただし、開発面積が0.3ヘクタール未満である場合又は開発規模が0.3ヘクタール以上で全体区画数の2割を超えない区画についてやむを得ない場合は、特例値まで縮小することができる。また、有効宅地の面積は、各々、下表に掲げる値の6割以上とすること。

区分	戸建住宅地		連続建住宅地
	規定値	特例値	
市街化区域	160m ²	120m ²	120m ²
市街化調整区域	200m ²	160m ²	120m ²

3 道路

(1) 接続道路

開発事業等区域内の主要道路は、下表に掲げる規定値以上の幅員を有する道路に接続しなければならない。ただし、開発事業等の面積が1ヘクタール未満で車両の通行に支障がない限り、特例値まで縮小することができる。

種別	道路	
	規定値	特例値
住宅用の開発	6.5m	4m（開発事業等区域が0.3ha未満） 6m（開発事業等区域が0.3ha以上1ha未満）
その他の開発	9.0m	4m（開発事業等区域が0.3ha未満） 6m（開発事業等区域が0.3ha以上1ha未満）

(2) 区域内道路幅員等

開発事業等区域内の主要道路は、階段状及び行き止まりでなく、区域外の道路2箇所以上接続し、幅員は、6メートル以上とする。ただし、次のいずれかに該当し、市長がやむを得ないと認めるときは、4メートルまで縮小することができる。

ア 開発事業等区域の面積が3,000平方メートル未満の場合

イ 開発行為によって設置される道路の延長が50メートル未満の場合

ウ 住宅目的の開発で、幅員6メートル以上の道路で囲まれた街区内の区画道路であって、延長される予定のない小区間（おおむね120メートル）の場合

(3) 道路舗装

歩行者専用道等を除き、すべてアスファルト舗装（切込砕石10センチメートル以上、瀝青安定処理5センチメートル以上、密粒度アスファルトコンクリート4センチメートル以上）とし、道路幅員、交通量等により舗装構

成を決定する。この場合必要により、滑り止め等の措置を行うこと。

(4) 道路勾配

道路の縦断勾配は、9パーセント以下とする。ただし、地形の状況等によりやむを得ないと認められた場合は、12パーセント以下とすることができる。横断勾配（歩行者専用道路等を除く。）は、1.5パーセントから3パーセントの範囲とする。

(5) 道路排水

道路排水施設については表面水を処理できる規模及び構造とすること。

(6) 道路の隅切り

道路の隅切りの長さは、次の表による。

隅切基準（単位：メートル）					
幅員	幅員	20m以上	18m～12m	9 m	6 m～ 4 m
20m以上		12.0			
		15.0			
		8.0			
18m～12m		10.0	10.0		
		12.0	12.0		
		8.0	8.0		
9 m		3.0	3.0	5.0	
		4.0	4.0	6.0	
		2.0	2.0	4.0	
6 m～ 4 m		3.0	3.0	3.0	3.0
		4.0	4.0	4.0	4.0
		2.0	2.0	2.0	2.0

注 上段交差角が90° 程度の場合
 中段交差角が60° 程度の場合
 下段交差角が120° 程度の場合

4 安全施設

道路交通の安全等を図るため、区画線、道路標識、道路照明灯、道路反射鏡等の安全施設を設けること。

5 緑地

潤いのある都市空間を創造するため、開発事業等区域内に次の表の基準により緑地を設けなければならない。

用途	緑地面積
共同住宅（連続住宅、長屋建）戸建住宅	敷地面積の3%以上
工場、事務所、倉庫、店舗及びこれらと併用用途の建築物等	敷地面積の5%以上
緑地の目安（10㎡当たり）	
①高木2本以上②中木4本以上③低木5本又は5株以上	

6 公園

開発事業等区域の面積が3,000平方メートル以上の場合は、前項の緑地に代えて開発事業等区域面積の3パーセント以上の公園を設けなければならない。この場合の公園の構造及び施設は、都市計画課と協議し設置する

こと。ただし、次のいずれかに該当する場合は、都市計画課と協議の上、公園を設けないことができる。

ア 開発事業等区域の周辺に既設の公園等（開発事業等の面積の3パーセント以上の面積の公園、ちびっこ広場、児童遊園及び緑地をいう。以下同じ。）があり、開発事業等区域の全ての宅地から公園等までの距離が150メートル以内の場合。

イ 事務所、工場等公園の利用形態が住宅地と異なっており、かつ建ぺい率等建築基準法の規定により建築計画上有効かつ十分な空地が確保され、防災及び避難活動上支障がないと認められる場合。

7 消防施設等

消防水利は、消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定による「消防水利の基準」により消火栓又は防火水槽を設置するものとする。

8 上水道施設

上水道施設を必要とする場合は、市と協議すること。

9 排水施設

（1）排水施設は、開発事業区域及び周辺の状況を勘案の上、下記を標準として定める。

○雨水

$$Q = 1 / 360 \cdot C \cdot I \cdot A$$

Q：計画雨水量（ m^3/sec ）

C：流出係数（0.7を標準とする。）

I：降雨強度（120mm/h）

A：流域面積（ha）

○生活水

住宅で1人1時間最大540リットル（日換算）

（2）公共下水道に接続可能となったときに容易に切替工事が可能となるよう、事業区域内において、前面道路からおおむね1メートル以内に柵を設置した上で、前面道路等の排水施設に有効に接続しなければならない。

10 雨水対策

開発事業等区域内に、雨水調整池その他雨水を調整する機能を有する施設の設置に努めるものとする。また、駐車場の路面構造は、透水性舗装に努めるものとする。

11 ごみ集積所

事業者は、ごみ集積所の設置に関することについて生活環境課と協議しなければならない。また、ごみ集積所の位置、規模、構造等については、次に掲げる事項に留意して設置するものとする。

（1）ごみ集積所の位置

ア 近隣住民から苦情が発生しない位置とすること。

イ 収集作業上、法令等に抵触することのない場所とすること。

ウ ごみ集積所を設置することにより、交通障害とならないこと。

- エ 収集作業に支障なく、かつ、安全な場所であること。
- オ 収集車両の横付けが可能な道路に面した場所であること。
- カ 原則として、後退運転を行わないで収集作業が可能であること。
- キ 敷地内に進入して収集作業を行わなければならない場合は、歩行者の危険防止のための施設を設けること。

(2) ごみ集積所の規模

ア ごみ集積所面積は、戸数当たり0.3平方メートル以上とし、1箇所当たりの最小面積は、3.0平方メートルを標準とする。ただし、ワンルームマンションについては、これを3分の2程度とすることができる。

イ 収集間隔、入居者の増加等を考慮し、余裕をもった面積を確保すること。

(3) ごみ集積所の構造

ア ごみ集積所は、コンクリート、ブロック等の腐食しない材質で造ること。

イ 水洗い用の給排水設備を設けること。

ウ 勾配に配慮し、洗浄を容易にすること。なお、排水は敷地内の最終枳へ流入させ、道路等へ流出しない構造とすること。

エ ごみ集積所の見易い場所に、ごみの出し方等を明示すること。

12 自動車駐車場

(1) 店舗、事務所等は路上駐車がないよう事業者が必要に応じて自動車駐車場を設けるものとする。また、戸建住宅、共同住宅等は計画戸数1戸につき1台以上設けるものとする。

(2) 自動車駐車場は、原則開発事業等区域内に設けるものとする。ただし、市長がやむを得ないと認めた場合は、その一部を区域から200メートル以内に設けることができる。

13 その他

開発事業等の区域の面積が1ヘクタール以上の開発行為は、この基準を参考にその都度市と協議する。