

## 大口町宅地開発等に関する指導要綱

### (目的)

第1条 この要綱は、良好な生活環境の整備を図り、秩序ある町の発展を期するため、関係法令に定めるもののほか、住宅地等の開発について一定の基準を定め、宅地開発等事業を実施しようとする者（以下「事業者」という。）に対し適切な指導を行うことを目的とする。

### (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 建築物（工作物を含む。）を建設する事業をいう。
- (2) 土地整備事業 建築物及び工作物を伴わない資材置き場並びに駐車場を整備する事業をいう。
- (3) 住宅建設事業 戸建住宅、長屋住宅、共同住宅（ワンルーム住宅を含む。）及び寄宿舎を建設する事業をいう。
- (4) 中高層建築物 地上3階以上の建築物をいう。
- (5) 公共公益施設 道路、上下水道、公園、緑地、河川、水路、消防施設、交通安全施設、その他共同利用に供する事を目的とする施設をいう。

### (適用範囲)

第3条 この要綱は次に掲げる宅地開発等事業（以下「開発事業」という。）について適用する。

- (1) 宅地開発事業で、当該事業の施行区域が1,000平方メートル以上のもの（自己の居住の用に供するものを除く。）
- (2) 土地整備事業で、当該事業の施行区域が1,000平方メートル以上のもの
- (3) 住宅建設事業で、一戸建住宅の計画戸数が6戸以上のもの。ただし、計画戸数が5戸以下であっても、第16条及び第20条の規定については適用する。

- (4) 中高層建築物で、地上高10メートル以上のもの（一戸建専用住宅を除く。）
- (5) 共同住宅等の建築物で、8世帯以上のもの。ただし、7世帯以下の共同住宅等の建築物であっても、第16条及び第20条の規定については適用する。
- (6) 生産緑地地区（平成5年大口町告示第59号の区域）内における宅地開発等事業（生産緑地法（昭和49年法律第68号）第8条第2項で定める施設を除く。）
- (7) その他町長が必要と認める開発事業

2 前項の規定は、1の事業者（親族又はその他特殊な関係にある個人、系列法人等を含む。以下同じ。）が3年以内に隣接地（道路又は水路をへだてた敷地を含む。）で継続して開発事業を行い、その合計が前項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。

（適用除外）

第4条 次に掲げる事業者については、この要綱は適用しない。

- (1) 国及び地方公共団体
- (2) 公社及び公団

2 前条第1項各号の規定にかかわらず、土地区画整理事業施行区域内における開発事業については、第11条から第15条、第16条第1項第2号、第3号及び第5号、第17条、第19条、第23条並びに第24条の規定は適用しない。

（事前協議）

第5条 開発事業を実施しようとする事業者は、監督官庁に許認可の申請をする前に第8条から第24条までに規定する事項について協議し、事業計画（変更）事前協議申出書（様式第1）に別表に掲げる書類を添付して町長に提出しなければならない。

2 事業計画の承認を得た後において、その計画を変更する場合においても前項の規定を準用する。

（審査会）

第6条 前条の規定による事前協議を終了した事業計画は、大口町宅地開発等審査会（以下「審査会」という。）において審査するものとする。ただし、町長が必

要でないとき、この限りでない。

2 審査会の組織及び運営については、町長が別に定める。

(通知)

第7条 町長は、前条第1項に規定する審査を終了した事業計画については、その結果を事業計画事前協議結果通知書(様式第2)により事業者へ通知するものとする。

(関係者の同意等)

第8条 事業者は、事業の計画にあたっては、関係者及び近隣住民(以下「関係者」という。)に対し、事業内容を十分周知するとともに、日影、電波障害、騒音振動等による影響を及ぼす恐れがある場合は、次に掲げる措置を講じなければならない。

(1) 事業者は、必要に応じ当該建築物及び周辺建築物の日影図を作成し、関係者の同意を得るよう努めなければならない。

(2) 事業者は、当該建築物による電波障害の影響範囲について、事前調査及び事後調査を実施し、その調査結果を町長に報告するものとする。障害が発生する地域については、関係者が受ける電波障害を排除するため、速やかに共同受信設備等により電波障害改善対策を行うとともに、その維持管理について必要な措置を講ずるものとする。この場合において、当該維持管理に必要な事項について関係者と取り決めを行わなければならない。

(3) 事業者は、関係法令等を遵守し、騒音、振動等による被害の防止に最善の措置を講ずるとともに、事前に関係者の同意を得るよう努めなければならない。

(安全の確保)

第9条 事業者は、開発事業の施行にあたっては、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、最大の努力を払わなければならない。

(被害の補償)

第10条 事業者は、開発事業の施行によって生じた被害については、その補償の

責任を負わなければならない。

(宅地面積の制限)

第11条 第3条第1項第1号及び第3号の戸建住宅の一画地の面積は、愛知県開発許可技術基準を適用する。

(公園緑地)

第12条 事業者は、事業施行区域面積の5パーセント以上の公園又は緑地を事業者の負担により整備しなければならない。

2 住宅建設（共同住宅を含む）にあつては、建築計画戸数に見合った公園または緑地を整備しなければならない。

3 前2項に規定する公園及び緑地の施設整備について、事業者は町長と協議しなければならない。

(上水道)

第13条 事業者は、事業施行区域内に給水するため水道施設を必要とするときは、丹羽広域事務組合水道部と協議しなければならない。

(消防施設)

第14条 事業者は、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を定める告示（昭和39年消防庁告示第7号）による消防水利施設等の設置については、事前に町長及び丹羽広域事務組合消防本部と協議しなければならない。

(農業用水の保全)

第15条 開発事業により農業用水が汚染される恐れのあるときは、農業経営に支障のないよう対策を講じなければならない。

(雨水及び汚水の処理)

第16条 事業施行区域内から流出する雨水及び汚水を排出するための必要な施設は、集水区域の面積を考慮したもので、次に定めるところによる。

(1) 雨水及び汚水の処理方法は分流式とし、排水処理可能な地点まで事業者において排水路を整備するものとする。

(2) 雨水は敷地内処理に努め、一時貯留槽又は雨水浸透柵の設置に努めるもの

とする。

(3) 駐車場等の舗装は、透水性舗装に努めるものとする。

(4) 事業者は、家庭用雑排水等については、沈殿柵を設置し、ごみ等を直接側溝等に流出しないよう措置を講じなければならない。

(5) 雨水浸透阻害行為（特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第9条で定める行為。）を伴う事業については、雨水浸透阻害行為許可等のための雨水貯留浸透施設設計・施行技術指針（新川流域編）の基準を適用する。

2 事業者は、前項に定める処理施設の施工方法等については、事前に町長と協議しなければならない。

（下水道整備等についての協議）

第17条 事業者は、事業施行区域内に大口町公共下水道事業認可区域若しくはその計画区域又は農業集落家庭排水処理施設の排水処理区域がある場合は、町公共下水道管理者又は農業集落家庭排水処理施設管理者と協議しなければならない。

（ごみ処理）

第18条 事業者は、事業施行区域内の生ごみ等の収集を円滑に図るため、ごみの集積場所、集積方法等について町長と協議し、環境保全に努めなければならない。

（道路）

第19条 開発事業の施行に伴い、事業施行区域内のほか、事業施行区域外においても町長が整備を必要と認める道路については事業者が整備し、町に無償で譲渡しなければならない。

2 道路の構造等については愛知県の基準によるものとし、道路管理者と協議しなければならない。

3 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第2項の規定による道路後退を必要とする敷地部分については、道路敷地の用に供することができるよう構造等については町長と協議の上、整備しなければならない。ただし、町長が

必要ではないと認めたときは、この限りでない。

4 生産緑地地区内の開発事業については、背割線から3mの道路後退用地を確保するものとし、構造等については町長と協議の上、整備しなければならない。

5 前2項の規定に基づき整備した道路後退部分等については、町に無償で譲渡するものとする。

(駐車場)

第20条 事業者は、建築計画戸数1戸に対し1台以上の駐車場を確保するものとする。ただし、町長がやむを得ないと認めたときは、この限りでない。

2 事業者は、工事期間中を含め路上駐車のないよう対策を講じなければならない。

(安全施設等)

第21条 事業者は、安全施設等を町長と協議の上事業者の負担において整備するものとする。

(工事車両の通行経路)

第22条 事業者は、工事車両の通行経路について、事前に道路管理者等と調整し、経路図を町長に提出しなければならない。

(公共公益施設)

第23条 事業者は、町長が当該事業施行区域内に公共公益施設の設置を必要と認めた場合は、当該事業者の負担において整備するものとする。

(管理移管)

第24条 事業者は、町長が必要と認める公共公益施設は工事完了後、町の検査を受けた後に、町に無償で譲渡するものとする。

2 前項の規定により、町に移管された施設が、2年以内に施工方法の瑕疵によりその利用に支障をきたしたときは、事業者の責任において、補修しなければならない。

(覚書)

第25条 町及び事業者は、この要綱に基づき協議を行った結果について、覚書を交換するものとする。

(施行検査等)

第26条 町長は、必要に応じ、工事施工中に立入検査を行うことができる。

2 事業者は、開発事業完了後法令に定める完了検査を受ける前に、工事完了届(様式第3)を町長に提出し検査を受けなければならない。

3 事業者は、前2項の規定に基づく検査において、指摘を受けたときは、自己の負担において速やかに是正するとともに、書面でもって報告を行い、再検査を受けなければならない。ただし、軽微な事項については、是正後の写真による報告に代えることができる。

4 町長は、前2項の規定に基づく検査の結果、当該開発事業がこの要綱に適合していると認められたときは、その旨を検査結果通知書(様式第4)により事業者へ通知するものとする。

(改善命令または中止命令)

第27条 町長は、開発事業の施行により関係者に重大な影響を及ぼすと認められたときは、当該開発事業の中止または改善を命ずることができる。

(要綱に従わない場合の措置)

第28条 この要綱に従わない事業者に対し、町は必要な協力を行わないものとする。

(その他必要事項)

第29条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は町長が定める。

附 則(平成4年大口町告示第33号)

この要綱は、平成4年7月1日から施行する。

附 則(平成15年大口町告示第2号)

この要綱は、平成15年1月8日から施行する。

附 則(平成18年大口町告示第13号)

この要綱は、告示の日から施行し、改正後の大口町宅地開発等に関する指導要綱の規定は、平成18年1月1日から適用する。

附 則(令和3年3月31日 大口町告示第68号)

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

別表（第5条関係）

書類の名称	明示すべき事項	備考
打合せ記録	担当課名、担当者名、打合せ日時	各担当課ごとに作成
誓約書	氏名、申請地番は全筆	
付近見取図	方位、縮尺、事業区域（赤枠）、排水経路を青色で記入、方向を矢印	
公図の写し	方位、縮尺、事業区域（赤枠）	
土地利用計画図	方位、縮尺、事業区域（赤枠）、敷地寸法、予定建築物の位置・形状・用途、公共施設（道路・水路・側溝・柵など）の位置・形状・種別、土地の計画高さ、駐車場レイアウト 面積表（敷地面積・建築面積・延床面積・各階床面積・建ぺい率・容積率）	
断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面 道路の計画断面図（路面・路盤の詳細、側溝の位置・形状及び寸法、埋設管の位置、道路幅員及び横断勾配、敷地の形状）	
排水施設計画図	方位、縮尺、排水施設（雨水・汚水の側溝・柵など）及び調整池の位置・形状・寸法・構造、水の流れる方向・勾配、敷地内の水の流れる方向、吐口の位置	土地利用計画図との併用可
給水施設計画図	方位、縮尺、給水施設（既設・新設）の位置・形状・寸法	土地利用計画図との併用可
緑地計画図	方位、縮尺、敷地の境界、緑地帯の位置・形状・寸法	土地利用計画図との併用可
建物平面図（各階）	方位、縮尺、間取り、各室の用途、開口部の位置、面積表	
建物立面図	縮尺、4面（各方位）、高さ	
工事届	氏名、施行場所、工事期間	
工事車両経路図	方位、縮尺、工事車両経路（赤）、小中学校の通学路（色分け）	
日影図	建築基準法第56条の2の規定による日影	必要に応じて添付
電波障害事前調査書	電波障害予測地域図（方位・電波到来方向・しゃへい被害予想及び反射障害予測）、電波障害改善対策内容	必要に応じて添付
その他町長が必要と認める図書	各担当課と協議のこと	

様式第1 (第5条関係)

事業計画 (変更) 事前協議申出書

年 月 日

大口町長 様

事業者 住所  
氏名  
電話

代理人 住所  
氏名  
電話

次のとおり申出します。

事業施行場所	大口町			
用途地域		建ぺい率 %	容積率 %	
設計者住所氏名	電話			
工事施行者住所氏名	電話			
工事期間 (予定)	月間 ( 年 月 日 ~ 年 月 日)			
建築物等の建築計画	建築物用途	住宅戸数 戸		
	工事種別	新築 増築 その他 ( )		
	階数	地上 階・地下 階	最高の高さ m	
	敷地面積(A)	m <sup>2</sup>	構造	
	建築面積	m <sup>2</sup>	延べ面積	m <sup>2</sup>
		(内既存) m <sup>2</sup>		(内既存) m <sup>2</sup>
	建ぺい率	%	容積率	%
	駐車場	敷地内 台・敷地外 台・計 台	: 自転車 台	
	公園緑地面積(B)	m <sup>2</sup>	B/A = %	
	消防施設			
安全施設				
清掃施設				
添付書類	<input type="checkbox"/> 案内図 <input type="checkbox"/> 公図 <input type="checkbox"/> 実測図 <input type="checkbox"/> 土地利用計画図 <input type="checkbox"/> 各階平面図 <input type="checkbox"/> 立面図 <input type="checkbox"/> 日影図 <input type="checkbox"/>			

様式第2（第7条関係）

## 事業計画事前協議結果通知書

第 年 月 日

様

丹羽郡大口町長



年 月 日付で事前協議申出のありました件について、下記のとおり指摘事項を通知します。

記

指摘事項

様式第3（第26条関係）

## 工 事 完 了 届

年 月 日

大口町長 様

事業者 住所

氏名

宅地開発事業等が下記の通り完了しましたので、大口町宅地開発事業等に関する指導要綱第 条の規定により届出します。

### 記

1. 事業施行場所 丹羽郡大口町
2. 建築物用途
3. 事業区域面積 平方メートル

※ 完了年月日 年 月 日

※ 検査結果

注) ※印のある欄は記入しないでください。

様式第4（第26条関係）

## 検 査 結 果 通 知 書

年 月 日

殿

丹羽郡大口町長



下記の宅地開発事業について、 年 月 日に行った検査の結果、大口町宅地開発事業等に関する指導要綱に適合していることを認めます。

記

1. 事業施行場所 丹羽郡大口町
2. 建築物用途
3. 事業区域面積 平方メートル