

愛西市住宅地開発事業等に関する指導要綱

(目的)

第1条 この告示は、本市における住宅地開発及び住宅建設等（以下「事業」という。）が総合的かつ計画的に行われることによって、市の秩序ある発展及び市民生活の向上を図るとともに、『明るく住みよいまちづくり』の実現に寄与することを目的とする。

(適用範囲)

第2条 この告示は、本市において行われる次に掲げる事業者に対して適用する。

- (1) 500平方メートルを超える土地を住宅地として開発又は住宅戸数が3戸を超える建設をしようとするもの
- (2) 店舗、事務所、工場及び倉庫等を建設しようとするもの
- (3) 前2号に規定するもののほか、市長が必要と認めたもの

(事前協議)

第3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、関係法令に基づき申請手続き等をする前に別記様式により市長に申し出て、公共公益施設等について協議し、その同意を受けなければならない。

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は、前項の規定を適用する。

(市長の指示及び関連事項の協議)

第4条 市長は、前条の規定により申し出た事業者に対し必要な事項を指示するとともに、関連する事項について協議するものとする。

2 事業者は、市長の指示する関係課と緊密な連絡を保ち、かつ、その指示に従って事業を施工しなければならない。

(安全の確保)

第5条 事業者は、事業の施工にあたり、災害、日照の影響、テレビ電波障害、騒音並びに振動等公害の防止、住民の生命、財産の保護、環境の保全のため最大の努力を払わなければならない。

(1区画の面積)

第6条 1区画の面積は、原則として130平方メートル以上とする。ただし、須依・北一色・稲葉地区の第1種中高層住居専用地域にあつては、別に定めるものとする。

(公共公益施設の施工)

第7条 事業者は、事業の施工区域に必要な道路、下水道、広場、公園緑地、河川、水路、集会所及び消防の用に供する貯水施設並びに消火栓（以下「公共公益施設」という。）を入念に施工するものとする。

(道路、舗装、側溝の新設)

第8条 施工区域内に新しく設ける道路及び施工区域から既設の公道につながる道路等がある場合には、事業者の負担により市の基準による舗装を施工しなければならない。また、施工区域内に新しく設ける道路及び施工区域に接する既設の公道に側溝がない場合には、事業者の負担により市の基準による側溝を布設しなければならない。

(橋りょうの設置)

第9条 事業者は、施工区域に橋りょうが必要な場合は、1施工区域に1橋を原則とし、その構造については、市及び関係土地改良区の指示に従い、設置に係る費用については、事業者の負担により施工しなければならない。

(排水施設)

第10条 事業者は、施工区域から流出する雨水又は汚水を排水するために必要な施設は、市長の指示に従い敷地外主要排水施設まで誘導し、排水するように事業者の負担により施工しなければならない。

(施工区域内外の安全対策等)

第11条 事業者は、施工区域内外の安全対策として、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 工事期間中、前面道路又は周辺道路（用排水路上を含む。）に建設資材の放置及び自動車等の駐車は絶対に行わないこと。
- (2) 工事現場が通園通学路に接している場合には、市及び学校、保育園と協議の上、学童園児の安全を図ること。
- (3) 工事現場付近には、防護柵、標識等を設置し、事故防止に万全を期すること。
- (4) 事業に関連して交通安全施設の新設、移転並びに改修等を必要とする場合は、市の指示に従い、その事業者の負担において施工すること。
- (5) 事業施工に際し、工事車両については、交通安全上必要な措置を講じた上で運行し、一般交通を阻害しないように努めること。

(6) 河川水路等の危険な箇所には、ガードレール等の安全施設を設け、一般住民の安全に努めること。

(上水道施設)

第12条 事業者は、施工区域に給水するため、水道施設を布設するときは、あらかじめ水道事業者と協議をしなければならない。

(汚水処理)

第13条 事業者は、市の汚水処理計画に合わせることをし、事業者の負担により整備するものとする。

(排水の同意)

第14条 事業者は、汚水排水の放流について地域関係者及び関係土地改良区等の同意を得るものとする。なお、その排水放流に起因して第三者との紛争が生じたときは、すべて事業者において解決しなければならない。

(ごみ集積所)

第15条 事業者は、施工区域内においてごみ収集車が容易に横付けできる道路に面した箇所にごみ搬出の集積所を設けなければならない。

なお、設置については関係部局と協議すること。

(消防水利施設)

第16条 消防水利施設については、消防法第20条第1項の規定による基準により消火栓及び貯水槽を設置するものとする。

2 消防水利施設の配置については、消防関係者と協議の上、定めるものとする。

(防犯施設)

第17条 事業者は、施工区域内外における防犯施設として、市長が必要と認める箇所に防犯灯又は街路灯等を事業者の負担により設置しなければならない。

(駐車施設)

第18条 事業者は、建設計画戸数の1戸に対し1台以上の駐車施設を設け、その維持管理に必要な事項を関係者と取り決めるものとする。

2 同一敷地内に必要台数の駐車場が確保できない場合は、原則として敷地からおむね半径500メートル以内の場所で駐車施設を設けることができる。

(公園緑地施設)

第19条 事業者は、施工区域内の面積が3,000平方メートル以上の場合は、施工区域面積の5パーセント以上の公園緑地を設け、事業者の負担において施設の整備

を行わなければならない。

(集会所施設)

第20条 事業者は、施工区域内の住宅建設戸数が50戸を超える計画の場合は、入居者のため、公共的集会所等に収容できる範囲内の施設を事業者の負担により市長と協議して設置するものとする。

(建築物の配置)

第21条 事業者は、将来の道路網整備のため建築物の位置について次のようにしなければならない。

(1) 都市計画街路として決定した道路予定区域内の敷地については、木造鉄筋を問わず建築物を建築してはならない。ただし、簡易な工作物、物置等容易に移転できるものについては、この限りでない。

(2) 施工区域に接している既設道路の幅員が6メートル未満の場合は、その中心より3メートル以上後退して建設をしなければならない。

ただし、当該道が崖地、川、線路敷地、その他これらに類するものに沿う場合においては、当該崖地等の道側境界線から6メートル以上後退して建設をしなければならない。

(公共公益施設の移管)

第22条 施工区域内に設置された公共公益施設について、その用地は原則として無償で市に帰属するものとする。

2 帰属並びに移管の時期及びその手続については、市長との協議により定めるものとする。

3 国又は地方公共団体については、別途市長と協議するものとする。

(公共施設等の維持管理)

第23条 事業者は、施工区域内外に設置した公共施設がある場合は、その入居者等に移管するものについては、その施設の維持管理運営方法等を入居者と協議し、周知徹底させ、その取決めを書面で市長に提出するものとする。

2 事業者は、事業施工のため使用する道路及び水路については、常に良好な維持管理を行い、他の通行等に支障のないように使用しなければならない。もし施設を破損した場合は、直ちに事業者は自己の責任において原形に復旧しなければならない。

(被害の補償)

第24条 事業者は、事業の施工によって生じたすべての損害についてその補償を負わなければならない。

(違反者)

第25条 事業者が第3条第1項の規定による協議を行わなかったとき、又は協議が成立した事業について違反したときは、市長は、事業者に対し事業の施工停止又は改善するため必要な措置を命ずることができる。

(地域等との協議)

第26条 この告示の施行にあたり、地域及び関係土地改良区その他関係機関との協議を必要とする事項については、その関係者と事前協議するものとする。

(その他)

第27条 この告示に定めるもののほか、施行に関し必要な事項は、その都度市長が定める。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、平成17年4月1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、合併前の佐屋町住宅地開発事業等に関する指導要綱(昭和51年佐屋町制定)又は佐織町宅地開発等に関する指導要綱(昭和53年佐織町要綱第3号)の規定によりなされた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。

別記様式（第3条関係）

平成 年 月 日

愛西市長様

事業者住所

氏名

電話番号

事業計画（変更）承認願

愛西市住宅地開発事業等に関する指導要綱第3条第1項・第2項に基づく審査をお願いいたします。

添付書類

- 1 事業計画（変更）書及び計画図
- 2 排水等放流同意書写し
- 3 その他必要書類

事業計画（変更）書

1 設計者住所氏名		電話	
2 工事施工者住所氏名			
3 事業場所		愛西市	
概要		計画	指示事項
4 敷地面積		m ²	m ²
5 中高層建築物	最高高	m	m
	階数	階	階
6 用途地域			
7 計画戸数		戸	戸
8 計画人口		人	人
9 道路側溝面積		m ²	m ²
10 公園緑地面積		m ²	m ²
11 汚水処理			
12 ごみ集積所			
13 消防施設	消火栓	箇所	箇所
	貯水槽	箇所	箇所
14 防犯灯 (街路灯)		灯	灯
15 駐車施設		台	台
16 集会所施設		m ²	m ²
17 その他			