

## 阿久比町宅地開発等に関する指導要綱

### (目的)

第1条 この要綱は、阿久比町において宅地開発事業、集合住宅建設事業及び中高層建築物建設事業（以下「事業」という。）を行う者（以下「事業者」という。）に対して、一定の基準をもって適正に指導することにより、公共施設等の整備を図り、町の秩序ある発展と町民の福祉の増進に寄与することを目的とする。

### (適用範囲)

第2条 この要綱は、阿久比町において行われる次の各号のいずれかに該当する事業について適用する。

- (1) 宅地開発事業で開発面積が1,000平方メートル以上のもの
- (2) 宅地開発事業又は集合住宅建設事業で建設計画戸数が10戸以上のもの
- (3) 中高層建築物建設事業で、高さが10メートルを超えるもの
- (4) 前3号に規定するもののほか、町長が必要と認めたもの

2 前項の規定は、同一の事業者（系列法人等を含む。）が一団の土地を形成すると認められる区域で3か年以内に分割して事業を行い、その合計が前項第1号又は第2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3条 前条に規定する事業を実施しようとする事業者は、監督官公庁に許認可の申請又は届出をする以前に、事業計画協議書（様式第1号）を町長に提出するものとする。

2 町長は、協議の結果について、協議結果通知書（様式第2号）により事業者に通知するものとする。

3 事業者は、協議結果通知後、その計画を変更する場合も第1項の規定を適用する。

4 事業者は、事業の計画を中止する場合は、事業計画廃止届（様式第3号）を町長に提出するものとする。

### (審査)

第4条 前条の事前協議は、阿久比町土地対策会議（以下「対策会議」という。）において審査するものとする。

2 対策会議の組織及び運営等については、町長が別に定める。

### (標識の設置)

第5条 事業者は、第2条に規定する事業を計画したときは、近隣関係住民に建築計画の周知を図るため、当該敷地の見やすい場所に計画建築物の概要を

示す標識として、事業計画概要（様式第4号）を設置するものとする。

2 事業者は、前項の標識の記載事項に変更があったときは、速やかに標識の記載事項を変更するものとする。

3 第1項の標識の設置期間は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第89条第1項の規定に基づく確認の表示を行うまで設置するものとする。

（建築計画の説明）

第6条 事業者は、前条第1項の標識の設置後直ちに、次に掲げる事項について地元区長（自治会長を含む。以下同じ。）及びそれぞれ影響を受けることとなる近隣関係者に説明し、必要に応じて説明会を開催するものとする。

- (1) 計画建築物の用途、規模、構造、工法及び工事期間
- (2) 計画建築物による日影の規制
- (3) 電波受信障害の発生予測範囲及び改善方法
- (4) 建築工事による危険防止の方法及び建築工事公害防止対策
- (5) その他近隣の関係者が、当該建築物により影響を受けることが予想される事項

2 前項の近隣関係者とは、次に定めるものをいう。

- (1) 計画建築物の敷地境界線から水平距離が15メートル以内の居住者、土地所有者又は建築物の全部若しくは一部の所有者
- (2) 計画建築物により冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、地盤面上で2時間以上日影の影響を受ける建築物の居住者
- (3) 工事により影響を受ける土地所有者及び居住者

3 事業者は、第1項の規定による説明を実施したときは、その内容を近隣説明状況報告書（様式第5号）に、説明会を開催したときは、近隣説明会報告書（様式第5号の2）に記入し、事業計画協議書に添付するものとする。

（安全確保）

第7条 事業者は、事業実施にあたっては、交通安全の確保、災害及び公害の防止、住民の生命財産の保護並びに自然環境の保全に努めるものとする。

2 事業者は、事業の施行によって災害が発生すると予測される場合には、その未然防止対策を講じたあと当該事業に着手するものとする。

（文化財等の保護）

第8条 事業者は、文化財及び自然環境の保全のため最大の努力を払うとともに、歴史的文化遺産の存する地区周辺において事業を施行する場合は、事前に阿久比町教育委員会と協議し、その指示に従うものとする。

2 事業者は、事業施行により埋蔵文化財等を発見したときは、直ちに作業を中断し、阿久比町教育委員会に届け出るものとし、その後の処置については

前項の規定によるものとする。

(技術基準)

第9条 この要綱に定めのない技術基準については、愛知県開発許可技術基準によるものとする。

(公益施設負担等)

第10条 事業者は、計画戸数100戸以上の事業については、次表に示す規模の集会施設を事業者の負担において設置し、原則として住民に引き継ぐものとする。

計画戸数 (単位 戸)	床面積 (単位 m <sup>2</sup> )	計画戸数 (単位 戸)	床面積 (単位 m <sup>2</sup> )
100 以上 300 未満	100 以上	600 以上 1,000 未満	200 以上
300 以上 600 未満	150 以上	1,000 以上	300 以上

2 集合住宅建設事業については、計画戸数100戸以上について1か所の集会施設(床面積は前項の規模による。)を事業者の負担において設置し、原則として住民に引き継ぐものとする。

3 事業者は、計画戸数100戸以上の事業については、集会施設以外の公共公益施設整備につき、別途協議するものとする。

(道路)

第11条 事業者は、事業施行区域内において道路を整備する場合は、町長と協議するものとする。

2 事業施行区域の内外において町長が必要と認める道路は、事業者の負担において整備し、町に無償提供するものとする。

3 事業施行区域内に、都市計画決定された道路がある場合は、必要な用地を確保するとともに関係機関と協議するものとする。

(公園緑地)

第12条 事業者は、事業施行区域の面積が3,000平方メートル以上5,000平方メートル未満の場合は、面積の3%以上を基準とする公園緑地を、5,000平方メートル以上の場合は、愛知県開発許可技術基準に定める公園緑地を町長と協議のうえ、事業者の負担において整備するものとする。

(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設置しようとするときは、あらかじめ町長と協議するものとする。

2 前項の水道施設に係る必要経費は、事業者の負担とする。

(用排水)

第14条 事業者は、事業施行区域内から流出する雨水又は汚水を完全に排出するための必要な施設については、周辺の土地の地形、地盤の性質等を勘案して集水区域を設定し、事業者の負担において次のとおり施設を設置し、又は改修するものとする。

(1) 事業区域が都市計画決定された公共下水道区域内にある場合は、宅地内の排水施設は、汚水と雨水を分離させる方法で計画するものとする。

(2) 排水施設は有効かつ適切に排水するものとし、下水道、排水路、河川等に接続するものとする。

2 事業者は、事業施行区域内に既存の用排水路がある場合は、水利関係者及び水路管理者の同意を得て、その機能を保全するものとする。

(ため池)

第15条 事業者は、事業計画上ため池の埋め立てを必要とするときは、事前に町長に申し出て指示を得たうえ、水利権者及び管理者と協議し、その同意書の写しを町長に提出するものとする。

2 事業者は、事業施行区域内あるいはその下流にため池が所在する場合は、汚水等が流入しないように努めるものとする。

(環境衛生)

第16条 事業者は、事業施行区域内におけるし尿の処理方法については、関係法令に基づき、町長と協議のうえ、次のいずれかの方式によるものとする。

(1) 合併浄化槽方式（し尿と雑排水を合併して処理する方式）

(2) 下水道方式（下水道法（昭和33年法律第79号）の規定による終末処理方式）

2 し尿を前項第1号の方式により処理しようとする場合は、河川管理者、水路管理者及び地元水利関係者の同意を得るとともに、必要な事項は町長の指示に従い施行するものとする。

3 前項に定めるし尿等処理施設及び排水の施工方法については、監督官庁の定める形式基準によるものとする。

第16条の2 事業者は、事業施行区域内にごみ収集場所を事業者の負担において20戸に1箇所（8.0平方メートル以上）設置するものとする。

2 事業者は、ごみ収集場所を設置する位置、構造、面積、設置箇所等については、町長と別途協議するものとする。

(消防水利及び消防活動空地)

第17条 事業者は、事業施行区域内の消防水利及び消防活動空地の施行にあたっては、その構造及び工法について消防長及び町長と協議のうえ、事業者の負担において設置するものとする。

(安全施設等)

第18条 事業者は、街路灯、防災行政無線設備、防犯灯及びその他の安全施設等について関係機関と協議のうえ、事業者の負担において設置するものとし、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。

(駐車施設)

第19条 事業者は、事業施行区域内に計画戸数1戸につき1台以上の駐車施設を設けるものとし、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。ただし、計画戸数の2分の1を超えない範囲の台数の駐車施設を、事業施行区域の周辺(200メートル以内)に設置することができる。

(共同住宅の管理)

第20条 事業者は、30戸以上の共同住宅(ワンルーム型共同住宅を含む。)については、近隣住民からの問い合わせに迅速な対応ができるよう管理人を置くものとする。

(土壌汚染及び災害発生の防止)

第21条 事業者は、阿久比町土砂等の埋立て等による土壌の汚染及び災害の発生の防止に関する条例の規定に基づき、必要な手続きを行うものとする。

(完了報告及び施工検査)

第22条 事業者は、事業が完了した場合には、事業完了届(様式第6号)を速やかに町長に提出するものとする。

2 事業者は、この要綱に定めるところにより町に帰属する施設を設置したときは、町長の検査を受けるものとする。

3 町長は、工事中においても必要に応じて随時立入検査をすることができる。

(公共公益施設等の移管)

第23条 阿久比町へ帰属される施設及び用地は、都市計画法(昭和43年法律第100号)第36条第3項の規定により、工事完了公告の翌日から本町へ帰属するものとし、帰属に係る事務手続きに必要なすべての経費は、事業者の負担とする。

2 事業者は、阿久比町へ引き継ぐ公共施設について、公共施設引継書(様式第7号)を町長に提出するものとする。

3 第1項の規定により、町に移管された施設が1年以内に施工方法等の瑕疵によりその利用に支障をきたすこととなったときは、事業者の責任において補修するものとする。

(その他の施設)

第24条 事業者は、事業規模に応じ入居者の日常生活に不便を生じないように公衆電話、郵便ポスト、掲示板等の施設を計画し、関係各官公庁、企業等に事前協議のうえ、町長に協議するものとする。

(被害の補償)

第25条 事業者は、事業の施行によって生じた被害については、その補償の責を負うものとする。

(適用特例)

第26条 国、地方公共団体が行う事業若しくは市街地再開発事業、土地区画整理事業又はこれに準ずる事業については、別途協議する。

(委任)

第27条 この要綱によりがたいもの又は定めのない事項は、その都度町長が定めるものとする。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

(阿久比町宅地開発等に関する指導要綱の廃止)

2 阿久比町宅地開発等に関する指導要綱(平成19年5月1日施行。以下「旧要綱」という。)は、廃止する。

(経過措置)

3 この要綱の施行前に旧要綱の規定により協議された事業又はこの要綱の施行の際に旧要綱の規定により協議されている事業については、この要綱の規定により協議された事業又はこの要綱の規定により協議されている事業とみなす。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の改正前の様式を用いて書類を作成する場合当該書類への押印を不要とする。ただし、改正後も押印欄がある様式を用いる場合はこの限りでない。