東海市宅地開発等に関する指導要綱

目　　次

第１章　　総　　則　　頁

第１条（目的）　1
第２条（用語の定義）　1
第３条（適用範囲）　2
第４条（住民の安全確保等）　2
第５条（埋蔵文化財の保護）　2
第６条（農業用水路等への排水制限）　2
第７条（広告看板等の設置に関する手続）　3

第２章　　宅地造成事業

第８条（事前協議）　3
第９条（公共施設及び公益施設の整備基準）　3
第１０条（道路、水路又は河川）　4
第１１条（排水施設）　4
第１２条（給水施設）　5
第１３条（公園、緑地等施設）　5
第１４条（ごみ集積施設）　5
第１５条（交通安全施設）　6
第１６条（防犯施設）　6
第１７条（消防水利及び進入路）　6
第１８条（集会場施設用地の確保）　6
第１９条（公共施設に関する中間検査）　7
第２０条（公共施設及び公益施設用地に係る所有権移転登記等）　7
第２１条（公共施設及び公益施設の管理引継検査等）　7
第２２条（この章に定めのない事項の取扱い）　8

第３章　　中高層建築物建設事業

第２３条（建築主等の居住環境保全義務）　８
第２４条（標識の設置等）　８
第２５条（建築計画の説明）　８
第２６条（関係書類等の提出）　９
第２７条（電波障害の改善措置）　９
第２８条（工作物への準用）　９
第２９条（緑化の推進）　１０
第３０条（この章に定めのない事項の取扱い）　１０

第４章　　共同住宅型集合建築物建設事業

第３１条（基準）　１０
第３２条（管理）　１１
第３３条（建築計画の提出）　１１
第３４条（この章に定めのない事項の取扱い）　１１

附　則　１１
別表　１２

様式第１（第８条関係）　「同意・協議申請書」
様式第２（第１９条関係）「中間検査申請書」
様式第３（第１９条関係）「公共施設等に関する検査合格通知書」
様式第４（第２０条関係）「登記嘱託書発行願」
様式第５（第２１条関係）「引継検査申請書」
様式第６（第２４条関係）「計画建築物の概要を示す標識」
様式第７（第２６条関係）「説明状況報告書」（その１～その４）
様式第８（第２６条関係）「誓約書」
様式第９（第３３条関係）「共同住宅型集合建築物建築計画書」

東海市宅地開発等に関する指導要綱

第１章　総則

（目的）

第１条　この要綱は、東海市において一定規模以上の宅地造成事業、中高層建築物建設事業及び共同住宅型集合建築物建設事業に関する一定の基準を定め、当該事業を施行する事業者又は建築主に対して適正な指導を行うことにより、良好な環境を確保し、調和のとれた土地利用と秩序ある都市形成の実現を図ることを目的とする。

（用語の定義）

第２条　この要綱において、次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。

⑴　宅地造成事業　都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第２９条第１項の規定に基づく開発行為の許可を受けて行う主に住宅の建築を目的とする宅地分譲又は建売分譲事業その他の建築物の建設を目的とする事業をいう。

⑵　事業者　宅地造成事業に関する開発行為の許可申請者をいう。

⑶　公共施設　道路、河川、水路、公園、緑地、広場、下水道及び消防の用に供する水利施設をいう。

⑷　公益施設　給水施設、ごみ集積施設、集会施設、教育施設その他宅地造成事業等に伴い公益上必要となる施設及びこれらに附属する設備又は工作物をいう。

⑸　建築主等　中高層建築物又は共同住宅型集合建築物の建築主、設計者、工事監理者又は工事施工者をいう。

⑹　中高層建築物　建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）第５６条の２の規定による日影規制の対象となる建築物又は日影規制の対象外であって１０メートルを超える建築物（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時間以上日影が自己の敷地内に限る場合は除く。）をいう。

⑺　共同住宅型集合建築物　一区画（以下「住戸」という。）ごとに浴室、便所、湯沸かし室等を設けた形式の住宅等を複数有する建築物をいう。

⑻　ワンルーム形式住戸　共同住宅型集合建築物で住戸の床面積（ベランダ、バル

コニー等に係る部分を除く。以下同じ。）が２５平方メートル以下のものをいう。

（適用範囲）

第３条　この要綱は、次の各号のいずれかに該当する事業について適用する。

⑴　宅地造成事業で、その区域面積が５００平方メートル以上となるもののうち、新たに公共施設が設置されるもの及び既存の公共施設に影響を与えるもの（国、県及び市並びにこれらの付属機関が造成主又は建築主となるものを除く。）

⑵　中高層建築物の新築又は増築（国、県及び市並びにこれらの付属機関が建築主となるものを除く。）

⑶　共同住宅型集合建築物の新築又は増築（国、県及び市並びにこれらの付属機関が建築主となるものを除く。）

（住民の安全確保等）

第４条　事業者又は建築主等は、当該事業の施行に当っては、騒音、振動等について十分配慮し、近隣の住環境を害しないよう努め、工事に伴う騒音、振動等により、通常の居住環境に著しい支障が生じるおそれがある場合は、その被害を受けるおそれのある者とあらかじめ協議し、事前又は事後に調査等必要な措置を講じるとともに、万一、損害を与えた場合は、その補償をしなければならない。

２　事業者又は建築主等は、近隣の土地所有者又は居住者との間に当該事業に起因する紛争が生じたときは、誠意をもって、自主的に紛争の解決に努めなければならない。

（埋蔵文化財の保護）

第５条　事業者又は建築主等は、事業を行う区域内における埋蔵文化財の有無及びその取扱いについて、あらかじめ東海市教育委員会に照会し、指示を受けなければならない。

２　事業者又は建築主等は、事業区域内の工事の施行中に遺跡等を発見したときは、速やかに東海市教育委員会に報告し、指示を受けなければならない。

（農業用水路等への排水制限）

第６条　事業者又は建築主等は、事業を行う区域内の住宅その他の施設から排出される雑排水については、農業用の水路等へ放流してはならない。ただし、当該施設の管理者の同意があるものについては、この限りでない。

（広告看板等の設置に関する手続）

第７条　第３条各号の規定に該当する事業に関連する広告看板、案内看板等を設置するときは、愛知県屋外広告物条例（昭和３９年愛知県条例第５６号）に従い、所定の手続をとらなければならない。

第２章　宅地造成事業

（事前協議）

第８条　事業者は、第３条第１号に規定する宅地造成事業に関し、都市計画法第３２条の規定に基づき、同意・協議申請書（様式第１）に関係図書を添えて正副２部を市長に提出しなければならない。宅地造成事業の計画を変更しようとするとき（公共施設の変更を伴わない軽微な変更を除く。）も同様とする。

２　市長は、前項の規定による申請があったときは、速やかに、当該宅地造成に関係のある公共施設又は公益施設を管理することとなる別表に掲げる関係課等と事業者との調整を図らなければならない。

３　事業者は、当該宅地造成事業により新たに設置される公共施設又は公益施設の用に供する土地の帰属先及び施設の管理者について市と協議しなければならず、市長は、これらの決定に当たっては、あらかじめ不動産審議会に提案し、承認を得なければならない。

４　市長は、宅地造成事業の計画が既存の周辺公共施設等との関係上支障ないと認めるときは、都市計画法第３２条第１項の規定に基づく同意書を交付するものとする。

５　市長と事業者は、都市計画法第３２条第２項の規定に基づき、宅地造成事業により設置される公共施設又は公益施設の用に供する土地の帰属及びその施設の管理について協議した結果について協議書を取り交わし、各自保管するものとする。

（公共施設及び公益施設の整備基準）

第９条　事業者は、事業区域内に設置する公共施設又は公益施設については、都市計画法第３３条の規定に基づく許可基準及びこれに基づく愛知県開発許可基準並びに次条から第１８条までに規定する基準により市長と協議の上、原則として自己の負担により当該施設を整備しなければならない。ただし、前条第３項による協議の結果、東海市に帰属しないこととなる公共施設又は公益施設に対する基準の適用については、この限りでない。

２　前条第３項の規定により東海市に帰属することとなる公共施設又は公益施設の区

域内においては、原則として、電柱、電話柱等当該施設の附帯施設に含まれない占用物件は、設置することができない。

３　前項の規定により電柱等が宅地に設置される場合、宅地又は宅地と住宅を併せて個人に販売しようとする者（以下「分譲業者」という。）は、購入者に対し、案内書等により十分説明しなければならない。

４　分譲業者は、前項の規定により購入者への説明に使用した案内書等を東海市に提出しなければならない。

（道路、水路又は河川）

第１０条　東海市に帰属することとなる道路（道路区域内に設置する道路施設、排水施設等を含む。）、水路（農業用水路を除く。）又は河川の構造の標準仕様については、関係国土交通省令等のほか、東海市道路、河川及び水路用地の取得基準（平成１５年４月１日施行）、東海市道路寄附受納基準（平成１５年４月１日施行）及び東海市準用河川管理条例（平成１２年東海市条例第１２号）に準拠したものでなければならない。

２　事業者は、新設する道路と既存の道路との取付け交差部について、第８条の規定による東海市との事前協議の前に、道路法（昭和２７年法律第１８０号）第９５条の２第１項の規定に準じて、愛知県公安委員会に意見聴取するものとし、その意見を事業計画に反映しなければならない。

３　事業施行区域の雨水の最終放流先が、大田川流域、信濃川流域その他流末の断面が不足している排水路（隣接市町を含む。）となる場合は、原則として、愛知県開発許可基準に規定する洪水調整池又はこれに類するものを事業者の負担により設置しなければならない。ただし、従前に比較して雨水排水量が増加しない場合等で支障がないと認められるものについては、この限りでない。

４　前項の規定により設置した洪水調整池については、第８条の規定による事前協議により、当該施設用地の帰属先及び施設の管理者について決定するものとする。なお、事前協議により当該施設用地の帰属先及び施設の管理者が東海市とならないときは、開発行為許可申請者又は宅地購入者で構成する組織等で所有及び管理するものとし、雨水の放流先の排水能力の改善等で洪水調整地の必要がなくなるまでの間は、その用途を廃止してはならない。

（排水施設）

第１１条　前条第１項の規定により事業者が設置する排水施設について、当該排水施設の設置が公共下水道事業認可区域内であるときは、東海市下水道条例（平成元年東海市条例第３０号）に準拠したものでなければならない。

２　前条第１項の規定により事業者が設置する排水施設について、当該排水施設の設置が公共下水道事業認可区域外であるときは、将来、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、各計画宅地において、前面道路側からおおむね１メートル以内に桝を設置したうえで、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。

（給水施設）

第１２条　事業者は、事業施行区域内に上水道を配水しようとするときは、東海市の上水道を使用するものとし、あらかじめ市と協議しなければならない。

２　事業施行区域内への給水により既存の配水管の能力不足が生ずる場合は、原則として、事業者の負担により口径変更等の必要な工事を施工しなければならない。

（公園、緑地等施設）

第１３条　都市計画法施行令（昭和４４年政令第１５８号）第２５条（第６号及び第７号に限る。）の規定に基づき設置が義務付けられ、第８条第３項の規定により東海市に帰属することとなる公園、緑地等については、同条の規定による事前協議によりその用途を決定するものとする。

２　前項の規定により設置する施設の用途が公園となった場合においては、当該施設の位置、形状、設置する遊具等の種類及び数量その他の附帯施設について、市と協議の上、事業者の負担により整備しなければならない。

３　第１項の規定により設置する施設の用途が緑地となった場合においては、当該施設の位置、形状、植樹する樹木の種類及び数量その他の附帯施設について、市と協議の上、事業者の負担により整備しなければならない。

（ごみ集積施設）

第１４条　宅地造成事業（宅地分譲又は建売分譲を目的とするものに限る。）については、東海市ごみ集積場所の設置及び管理に関する要綱（令和２年東海市告示３号。以下「ごみ集積場所設置管理要綱」という。）に従い、ごみ集積場所を設置しなければならない。この場合において、事業者は、あらかじめ市と協議しなければならない。

２　前項の規定により設置されたごみ集積場所の用地で、ごみ集積場所設置管理要綱に基づき事業者から申出のあったものについては、第８条の規定による事前協議により東海市に帰属することができるものとする。

３　分譲業者は、購入者に対し、ごみ集積場所の位置、管理方法等について、案内書等により十分説明しなければならない。

４　分譲業者は、前項の規定により購入者への説明に使用した案内書等を東海市に提出しなければならない。

（交通安全施設）

第１５条　事業者は、宅地造成事業により新たに設置される道路により必要となる停止線、側線、カーブミラー、道路照明灯等の交通安全施設について、東海市と協議のうえ設置しなければならない。

（防犯施設）

第１６条　事業者は、事業施行区域内の夜間における歩行者、自転車利用者等の交通安全対策及び防犯対策のため、防犯灯設置基準（平成１３年１２月２０日改訂）に従い、東海市と協議のうえ、事業者の負担により防犯灯を設置しなければならない。

２　前項の防犯灯を電柱に共架する場合は、第９条第３項及び第４項の規定を準用する。

３　市が別途行う当該施設の完了検査に合格後、管理を引き継ぐまでの間の電気料金については、事業者の負担とする。

（消防水利及び進入路）

第１７条　事業者は、事業施行区域内に新たに必要となる消防水利及び進入路について、開発行為指導等に係る消防施設指導基準（平成１４年６月２８日施行）に準拠し、東海市消防署と協議のうえ、事業者の負担により設置しなければならない。

（集会場施設用地の確保）

第１８条　事業施行区域内の計画戸数がおおむね２００戸を超えるものについては、原則として集会場施設用地を第１３条の規定により事業施行区域に設置する公園又は緑地と一体となる場所に確保し、東海市に帰属しなければならない。

２　前項の規定による集会場用地の面積は、第１３条の規定による公園又は緑地として必要とされる面積とは別に、計画戸数当たり１平方メートル以上としなければならない。

（公共施設に関する中間検査）

第１９条　事業者は、都市計画法第３６条に定める完了検査申請のほか、事業施行区域内に設置する公共施設のうち、東海市に帰属することとなる道路については、上層路盤、側溝及び桝等の施設が完了する３日前までに、公共施設に関する中間検査申請書（様式第２）を提出し、東海市の検査を受けなければならない。

２　東海市は、前項の規定による検査の結果を公共施設等に関する中間検査結果通知書（様式第３）により通知しなければならない。

３　事業者は、前項の規定による東海市の検査の結果、基準に合致しない部分について、修正の指示があったときは、速やかにその修正部分の工事を施工し、再度検査を申し出なければならない。

４　第１項の規定による工程のほか、東海市の上水道となる給水施設及び消防水利となる消火栓の中間検査及び完了検査については、別途、水道事業及び下水道事業の管理者並びに消防署長と協議の上、その指示を受けなければならない。

（公共施設及び公益施設用地に係る所有権移転登記等）

第２０条　事業者は、宅地造成事業が完了し、都市計画法第３６条第１項の規定による東海市の完了検査に合格し、同条第２項の規定による検査済証の交付を受けたときは、同法第４０条第１項又は第２項の規定に基づく帰属に係る登記嘱託書発行願（様式第４）に、公共施設用地の所有権移転に係る事業者の負担により、所有権移転登記に必要な関係書類一式を添付し、速やかに東海市に提出しなければならない。

２　市長は､都市計画法第第３６条第３項の規定による工事の完了公告をしたときは、当該公告日の翌日を登記原因日とし、前項の規定により受理した公共施設用地の所有権移転に係る登記嘱託書を東海法務局に申請するものとする。

３　東海市に帰属する公共施設用地と民地との境界には、東海市の立会いの下、市のマーク入り境界杭等を事業者の負担により設置しなければならない。なお、境界杭等は、事業者の請求により東海市が交付するものとする。

（公共施設及び公益施設の管理引継検査等）

第２１条　東海市に帰属する公共施設及び公益施設（第１６条に規定する防犯施設を除く。）の管理については、原則として、工事完了公告の日の翌日から１年間を事業者が担保責任を負う期間とし、事業者により適正な維持管理に努め、当該期間経過後に引継検査申請書（様式第５）を市長に提出し、検査を受けなければならない。

２　前項の規定による検査において、当該公共施設に明らかに工事施工上の瑕疵による不具合又は事業者が担保責任を負う期間中に事業区域内における建築工事等を起因とする損傷が認められたときは、東海市の指示する方法により補修等の工事を実施し再度、検査を受けなければならない。

３　東海市に帰属した公共施設及び公益施設の管理は、前２項の規定による検査の合格後、東海市に引き継ぐものとする。

（この章に定めのない事項の取扱い）

第２２条　この章に定めのない事項については、愛知県開発許可基準によるほか、必要な事項については、別に市長が定める。

第３章　中高層建築物建設事業

（建築主等の居住環境保全義務）

第２３条　建築主等は、中高層建築物を建築し、設計し、工事監理し、又は工事施工しようとするときは、その建築物により生じる日影及び電波受信障害並びに建築工事に伴う公害その他について十分配慮し、近隣の居住環境を阻害しないように努めなければならない。

（標識の設置等）

第２４条　建築主は、建築物の計画が確定したときは、建築基準法第６条第１項の規定に基づく建築確認申請書（以下「確認申請書」という。）の提出の日の２０日前までに、当該建築物の敷地内の見やすい場所に計画建築物の概要を示す標識（様式第６）を設置しなければならない。

２　前項の標識の記載事項に変更があったときは、速やかに当該標識の記載事項を訂正しなければならない。

３　第１項の標識は、建築基準法第８９条第１項の規定に基づく確認の表示を行うまでの間設置するものとする。

（建築計画の説明）

第２５条　建築主等は、前条第１項の標識の設置後、速やかに次に掲げる事項について、近隣の関係者に説明を行わなければならない。

⑴　計画建築物の用途、規模、構造、工法及び工事期間

⑵　計画建築物による日影の影響

⑶　電波受信障害の発生予測範囲及び改善方法

⑷　建築工事による危害防止の方法及び建築工事公害防止対策

⑸　前各号のほか、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　前項の近隣の関係者とは、次に定める者をいう。

⑴　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

⑵　計画建築物の敷地境界線から周囲１０メートル以内にある土地の所有者並びにその範囲内にある建築物の所有者及び居住者

（関係書類等の提出）

第２６条　建築主は、確認申請書を提出しようとするときは、あらかじめ次に掲げる書類等を市長に提出しなければならない。

⑴　近隣の説明状況報告書（様式第７）

⑵　第２４条第１項の標識を設置したことを証する写真

⑶　計画建築物の附近見取図、配置図、平面図、立面図及び断面図

⑷　建築基準法施行規則（昭和２５年建設省令第４０号）第１条の３第１項の表㉙項の⑶欄に掲げる日影図

⑸　地盤面上の日影図に近隣の敷地における建築物の状況を表示したもの

⑹　地盤面からの高さが２０メートルを超える建築物については、電波受信障害事前調査資料の写し

⑺　誓約書（様式第８）

⑻　前各号に掲げる書類等のほか、市長が必要と認めるもの

（電波障害の改善措置）

第２７条　建築主等は、計画建築物の建築によって電波受信障害が生じるおそれのある場合には、あらかじめ調査を行い、障害を受けることとなる受信設備の所有者と障害の改善について協議しなければならない。

２　建築主等は、電波受信障害が生じた場合には、速やかに障害の範囲の調査を行い、共同受信設備の設置その他障害の改善に必要な措置を講じなければならない。

（工作物への準用）

第２８条　第３条の規定によりこの要綱の適用を受けることとなる中高層建築物に設

置する工作物については、日影、電波受信障害及び景観に対し十分配慮しなければならない。

（緑化の推進）

第２９条　建築主等は、中高層建築物を建築する場合は、あらかじめ市と協議し、緑化の推進に努めなければならない。

（この章に定めのない事項の取扱い）

第３０条　この章に定めるもののほか、必要な事項は、別に市長が定める。

第４章　共同住宅型集合建築物建設事業

（基準）

第３１条　共同住宅型集合建築物の建設は、次に掲げる基準によるものとする。

⑴　住戸の床面積は、１６平方メートル以上とすること。

⑵　住戸の居室の天井高は、２．３メートル以上とすること。

⑶　５０戸以上の共同住宅型集合建築物には、集会施設を設けることとし、当該集会施設の規模等については、あらかじめ市と協議すること。

⑷　３０戸以上のワンルーム形式住戸には、入居者の管理を適切に行うことのできる管理人室を設けること。

⑸　当該共同住宅型集合建築物に係るごみ集積場所の構造等については、ごみ集積場所設置管理要綱に規定する基準によることとし､あらかじめ市と協議すること。

⑹　住戸数（ワンルーム形式住戸にあっては、２戸を１戸とみなす。以下同じ。）分の駐輪場を敷地内に確保すること。

⑺　次の表の左欄に掲げる地域の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定める台数以上の数が駐車可能な駐車場を敷地内に確保すること。ただし、当該駐車場を当該敷地内に確保できないと認められる相当な理由があるときは、同欄に定める台数の２分の１を超えない範囲内で、当該敷地内に確保すべき当該駐車場を当該敷地に近接した場所に設けること。

地　域　の　区　分	台　　数
⑴　商業地域及び近隣商業地域	住戸数の１０分の７に相当する数
⑵　前号以外の地域	住戸数
備考　店舗等の用に供する台数については、この表に定める台数に算入しない。	

⑻　近隣住民のプライバシー保護について留意すること。

⑼　敷地内空地の緑化のため、敷地面積が３００平方メートル以上を有するものについては、あらかじめ市と協議すること。

（管理）

第３２条　建築主、所有者又は管理者は、共同住宅型集合建築物を適正に管理し、及び近隣住民からの問い合わせ等に対し、迅速な対応ができるように次に掲げる措置を講ずるものとする。

⑴　玄関、ホール等の見やすい場所に、管理責任者の氏名及び連絡先を明記した表示板を設置すること。

⑵　３０戸以上のワンルーム形式住戸には、管理人を置くこと。ただし、管理人に代わる確実な管理業務を行うシステムを設ける場合は、この限りでない。

⑶　集会施設は、施設利用関係者において適切に管理するよう指導すること。

２　建築主、所有者又は管理者は、次に掲げる事項を含めた管理規約を作成し、入居者に遵守させるものとする。

⑴　禁止事項に関すること。

⑵　清掃に関すること。

⑶　地域活動に関すること。

（建築計画書の提出）

第３３条　建築主は、共同住宅型集合建築物を建築しようとする場合は、共同住宅型集合建築物建築計画書（様式第９）を確認申請書の提出の日以前に市長に提出するものとする。

（この章に定めのない事項の取扱い）

第３４条　この章に定めるもののほか、必要な事項は、市長が定める。

附　則

１　この要綱は、平成１６年４月１日から施行する。

２　東海市共同住宅型集合建築物に関する指導要綱（平成３年４月１日東海市告示第７５号）及び東海市中高層建築物に関する指導要綱（平成３年７月１日東海市告示第３８号）は、廃止する。

３　この要綱施行の際現に都市計画法第３２条の規定に基づく同意、協議申請書を提

出し、受理されている開発行為に関する取扱いについては、なお従前の例による。

４　この要綱施行の際現に旧東海市共同住宅型集合建築物に関する指導要綱及び旧東海市中高層建築物に関する指導要綱の規定に基づき提出し、受理されている事業に関する取扱いについては、なお従前の例による。

附　則

この要綱は、平成１９年１０月９日から施行する。

附　則

この要綱は、平成２６年４月１日から施行する。

附　則

この要綱は、令和２年４月１日から施行する。

附　則

この要綱は、令和３年３月１１日から施行する。

附　則

この要綱は、令和４年６月２８日から施行する。

附　則

この要綱は、令和６年４月１日から施行する。

附　則

この要綱は、令和８年４月１日から施行する。

別表（第８条関係）

関係課	備考
土木建設課 土木維持課	道路、排水
花と緑の推進課	緑地、公園
水道課	水道
下水道課	汚水、雨水
こども課	ちびっこ広場
農業委員会事務局	農地転用
農務課	土地改良区内排水・道路、農用地
市民協働課	町内会、自治会、集会所
学校教育課	通学路、学校区
社会教育課	遺跡
生活環境課	公害
交通防犯課	カーブミラー、道路照明灯、防犯灯
リサイクル推進課	ごみ集積場所
消防本部警防課	消火栓、防火水槽