

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。

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 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。

- (1) 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附属機関が造成主又は建築主となるものを除く。)
- (2) 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附属機関が建築主となるものを除く。)
- (3) 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附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、当該宅地造成に係り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 市長は、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の決定にあたっては、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1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のほか、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うえ、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4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付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条の規定に基づき、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メートル以内に柵を設置したうえで、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号の規定に基づき設置が義務付けられ、第8条第4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、第8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付帯施設について、市と協議のうえ、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付帯施設について、市と協議のうえ、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 戸建て宅地分譲を目的とした宅地造成事業については、東海市ごみ集積場所の設置及び管理に関する要綱（平成19年東海市告示109号）に準拠したごみ集積場所を設置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については、事業者から申出のあったものについては東海市に帰属するものとし、構造物及びごみ集積場所周辺の維持管理は、当該地元住民組織が行うものとする。

3 分譲業者は、購入者に対し、ごみ集積場所の位置及び前項に規定するごみ集積場所の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、側溝及び柵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設備となる消火栓の中間検査及び完了検査については、別途、水道事業管理者及び消防署長と協議のうえ、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、東海市の立会いのもと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年間を事業者の疵担保期間とし、事業者により適正な維持管理に努め、当該瑕疵担保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の瑕疵担保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。

- (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影響
- (3) 電波受信障害の発生予測範囲及び改善方法
- (4) 建築工事による危害防止の方法及び建築工事公害防止対策
- (5) 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。

- (1) 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
- (2) 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。

- (1) 近隣の説明状況報告書(様式第7)
- (2) 第24条第1項の標識を設置したことを証する写真
- (3) 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
- (4) 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(へ)項に掲げる日影図
- (5) 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
- (6) 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
- (7) 誓約書(様式第8) その他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。

- (1) 住戸の床面積は、16平方メートル以上とすること。
- (2) 住戸の居室の天井高は、2.3メートル以上とすること。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 10戸以上の共同住宅型集合建築物又は6戸以上のワンルーム形式住戸のごみ集積場の規模、構造等については、東海市ごみ集積場所の設置及び管理に関する要綱によること。
- (6) 住戸数（ワンルーム形式住戸にあつては、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。
- (7) 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、同表に定める台数の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
(1) 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
(2) 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。

- (8) 近隣住民のプライバシー保護について留意すること。
- (9) 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。

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。

- (1) 禁止事項に関すること。
- (2) 清掃に関すること。
- (3) 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23年4月1日から施行する。

別表

関 係 課	備 考
土 木 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
子 育 て 支 援 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
防 災 安 全 課	カーブミラー、道路照明灯、防犯灯
清 掃 セ ン タ ー	ごみ集積場
消 防 本 部 警 防 課	消火栓、防火水槽