

半田市宅地開発等に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、半田市における宅地開発行為等に関し、市の秩序ある発展と市民生活の向上を図るため、総合的かつ計画的な見地から公共公益施設等の整備について適正な指導を行うことを目的とする。

(適用範囲)

第2条 この要綱は、市内において行われる次の各号に掲げる事業について適用する。

- (1) 規模が3,000平方メートル以上の宅地開発行為
- (2) 計画戸数10戸以上の集合住宅及び20戸以上の戸建住宅の建築行為
- (3) 他の用途を併用する建築物で計画戸数が9戸以上の集合住宅の建築行為

2 前項第2号及び第3号の住宅とは、次の各号に定める設備等を完備するものとする。

ただし、第2号が各室にないものは、2居室を1戸とする。

- (1) 一つ以上の居住室
- (2) 専用の炊事用排水設備
- (3) 専用の便所
- (4) 専用の出入口

3 第1項の規定は、1つの系列法人等を含む事業者（以下「事業者」という。）が一団地を形成すると認められる区域で2か年以上に分割して事業を行い、その合計が同項各号に規定する事業となる場合においても適用する。

4 国及び地方公共団体又はこれに準ずる団体の行う事業並びに都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第12条第1項に規定する事業については、別に協議するものとする。

(事業計画の協議)

第3条 事業者は、前条第1項に規定する事業を実施しようとするときは許認可又は建築確認申請を行う前に事業計画協議書（様式第1）を市長に提出し、公共公益施設等次の各号に定める事項を協議し、その承認を受けなければならない。

- (1) 事業計画区域内外の道路、公園、緑地、水路、下水道等
- (2) 事業計画区域からの排水先
- (3) その他この要綱に定める事項

2 前項の事業計画協議書には次の各号に定める図書を添付するものとする。

- (1) 付近見取図
 - (2) 地籍図（旧土地台帳付属地図の写し）
 - (3) 配置図又は土地利用計画図
 - (4) 造成計画平面図及び断面図
 - (5) 給・排水計画図
 - (6) 建築物の各階平面図
 - (7) 建築物の立面図及び断面図（それぞれ2面以上）
 - (8) 建築物の日影図（高さが10メートルを超えるとき）
 - (9) 第5条に定める同意書又は意見書
 - (10) 第6条第1項に定める標識の設置写真
 - (11) 第7条第3項に定める説明会等の計画書又は報告書
 - (12) その他市長が必要と認める図書
- (審査)

第4条 計画戸数50戸以上の集合住宅及び戸建住宅の開発行為等について、前条第1項に規定する事業計画書の提出があったときは、半田市土地対策会議による審査を受けるものとする。

(関係者の同意)

第5条 事業者は、施行区域内周辺の水利関係者の同意又は意見書を得るよう努力しなければならない。

(標識の設置)

第6条 事業者は、第2条第1項の事業に該当する中高層建築物（3階以上又は高さが10メートルを超えるものをいう。）を建築しようとするときは、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第3条の協議を行う日の10日前までに、標識（様式第2）を縦60センチメートル、横90センチメートルの大きさと、風雨等で破損し、又は倒壊しない材料及び構造で設置しなければならない。

2 前項の標識の設置期間は、建築基準法（昭和25年法律第201号）の規定に基づく確認の表示を行うまでとする。

(地域への配慮等)

第7条 事業者は、事業の施行に当たって街並み及び周囲の景観に配慮し、地域住民の生

活環境、文化財及び自然環境の保全のために最大の努力を払わなければならない。

- 2 事業者は、うるおいある良好な街づくりに寄与するため、緑化、彫刻の設置等に努めなければならない。
- 3 事業者は、事業計画内容を地元区長に許認可及び建築確認申請の前に報告し、地元説明会の要否、区の組織、行事及び防犯灯等の設置について協議しなければならない。
- 4 事業者は、入居者の自治区への加入促進に協力するとともに、区長との協議内容を入居者に十分説明しなければならない。
- 5 第3項の規定による地元説明会を実施したときは、その議事録を作成し、速やかに市長に提出しなければならない。
- 6 20戸以上の集合住宅（ワンルーム型共同住宅を含む。）については、建物完成後も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管理者を置いて、十分な管理体制を講ずるとともに、表示板（様式第3）を縦20センチメートル、横30センチメートル以上の大きさで、風雨等で破損し、又は倒壊しない材料及び構造で、外から見やすい場所に設置しなければならない。
- 7 事業者は、中高層建築物を計画するときは、当該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。
- 8 事業者は、中高層建築物を原因とする電波受信障害が生じた場合は、速やかに障害の範囲を調査し、その障害を排除する施設を設置し、維持管理しなければならない。
- 9 事業者は、近隣の土地所有者又は居住者との間に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。

（公共施設等の整備）

第8条 事業者は、法第33条第2項の規定に基づく愛知県開発許可技術基準により定められている公共施設及び公益的施設を事業区域内に設置するときは、市長と協議の上、事業者の負担において整備しなければならない。

（安全施設等）

第9条 事業者は、次の各号に定める安全施設等を整備するものとする。

- （1）事業施行区域内又はその境界に河川等危険箇所があるときは、防護柵等を設置しなければならない。
- （2）事業施行区域内又はその境界に左右の確認が困難な交差点があるときにはカーブミ

ラー等を設置しなければならない。

(3) 事業施行区域内には、半田市長と協議し道路照明灯を設置しなければならない。

(4) 事業施行区域内には、必要に応じ、防犯灯を設置しなければならない。

(技術基準)

第10条 宅地開発行為等の技術基準は原則として愛知県開発行為許可技術基準によるものとする。ただし、道路について道路縦断勾配が6パーセントを超える場合は滑り止め舗装とする。

2 事業者は、既設雨水排水施設への影響を軽減させるために事業区域内の雨水ます、アスファルト舗装等について、雨水を地下に浸透させる工法等の実施に努めなければならない。

(道路後退用地の確保)

第10条の2 半田市建築行為等に係る後退用地に関する要綱に規定する道路に事業敷地が接する場合は、同要綱に基づく手続きを行わなければならない。

(上水道施設)

第11条 事業者は、施行区域に給水するために上水道施設を布設しようとする場合は、半田市水道事業の設置に関する条例（昭和41年半田市条例第35号）第1条の規定により設置された水道事業の管理者と協議し、その必要な経費は事業者の負担とする。

(消防水利)

第12条 事業者は、消防水利施設を消防法（昭和23年法律第186号）に基づく「消防水利の基準を定める告示」に従い消防長と協議し、事業者の負担において設置しなければならない。ただし、消防長が特に指示した場合は、それによる。

(集会施設)

第13条 事業者は、次に定めるところにより事業者の負担により集会施設を設置しなければならない。

戸建住宅（集会場）

計画戸数	施設床面積	敷地面積
100戸以上300戸未満	70㎡以上	200㎡以上
300戸以上500戸未満	100㎡以上	300㎡以上
500戸以上	150㎡以上	400㎡以上

集合住宅（集会室）

計画戸数	施設床面積
50戸以上150戸未満	50㎡以上
150戸以上	70㎡以上

- 2 前項の施設には、電気、水道、便所及び湯沸設備を備えるものとし、施設及び敷地の維持管理は事業者において行わなければならない。ただし、住民による自治会等が組織された場合には、その維持管理について当該自治会等と協議し、引き継ぐことができる。

(清掃施設)

第14条 事業者は、ごみ収集の円滑化を図るため、事業施行区域内にごみ収集車が容易に横付けできる道路に面した市長の指示する場所に、原則として戸当たり0.2平方メートルの割合でごみ集積所を設置し、及び管理しなければならない。ただし、市長が特に必要がないと認めた場合はこの限りではない。

- 2 法第29条の規定による戸建住宅の開発でごみ集積場を設置するときは、当該施設を法第33条第1項第6号の公益的施設とし、当該施設及び土地については半田市へ帰属するものとする。

(駐車施設)

第15条 事業者は、戸建て住宅については、各敷地内に1台以上の駐車場を、集合住宅については、計画戸数1戸に1台以上の駐車場を事業施行区域内に設置しなければならない。ただし、集合住宅については、計画戸数の2分の1を超えない範囲の台数を、その周辺(500メートル以内)に設置することができる。

- 2 前項の駐車場は、通路部分を除き5m×2.5mを標準とする。

- 3 第1項の駐車台数については、東海旅客鉄道株式会社及び名古屋鉄道株式会社の各駅の出入口よりおおむね500メートル以内の場合には、次に定めるところにより減ずることができるものとする。

駅の出入口よりの距離	減ずる率
100m以内	30%
100mを超え300m以内	20%
300mを超え500m以内	10%

4 住宅以外の用途を併用する集合住宅については、住宅以外の用途で使用する部分についても1戸につき1台以上の駐車場を設置しなければならない。

(教育施設用地等)

第16条 事業者は、市長が必要と認める場合に、保育所、幼稚園、小学校及び中学校の適正な規模の用地を確保し、当該用地は施設管理者へ帰属するものとする。

(施工検査)

第17条 事業者は、事業が完了したときは速やかに事業計画完了届(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 市長は、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。

3 前2項の規定に基づく検査の結果、不備な箇所があるときは事業者の負担において補修しなければならない。

(公共施設等の管理)

第18条 半田市へ帰属される公共施設等(附属施設を含む。)の管理は、原則として半田市とする。ただし、第9条第4号については、第7条第3項の協議によって定められた管理者とする。

(公共施設等の引継等)

第19条 半田市へ帰属される公共施設等及び当該土地は、法第36条第3項の規定により工事完了公告の翌日から市へ帰属するものとし、帰属登記発行申請書は次の各号に定める図書を事業者において作成し、工事完了届の提出後速やかに市長へ提出するものとする。

(1) 不動産登記嘱託書

(2) 登記委任状

(3) 土地登記事項証明書

(4) その他市長が必要とする書類

2 半田市へ引き継ぐ公共施設の引継書は、次の各号に定める図書を事業者において作成し、工事完了公告後、速やかに市長へ提出するものとする。

(1) 引継調書

(2) 付近見取図

(3) 地籍図(旧土地台帳付属地図の写し)

- (4) 平面図
 - (5) 構造図
 - (6) 確定測量図
 - (7) 占用物件図
 - (8) その他市長が必要と認める図書
- (一区画の面積等)

第20条 一区画の面積は、次に定める規定値以上とする。ただし、事業規模が0.3ha未満である場合又は事業規模が0.3ha以上で全体区画数の二割を超えない区画についてやむを得ない場合は、特例値まで縮小することができる。

区 分	一 区 画 面 積	
	規 定 値	特 例 値
戸 建 住 宅	160㎡	120㎡
連続建住宅	120㎡	100㎡

ただし、連続建住宅については、戸当たりとする。

(事業の変更又は廃止)

第21条 事業者は、事業の計画を変更しようとするときは、速やかに市長に事業計画変更協議書(様式第1)を提出し、協議しなければならない。ただし、軽微な変更についてはこの限りではない。

2 事業者は、事業の計画を廃止しようとするときは、事業計画廃止届(様式第4)を市長に提出しなければならない。

(覚書の交換及び協議事項の遵守)

第22条 この要綱に基づき協議を行った結果、合意に達した事項について、覚書を交換するものとする。

2 事業者は、前項の覚書に記載された協議事項を遵守して施行しなければならない。

(事業の遅延についての協議)

第23条 市長は、前条覚書が交換された日より1年以内に事業に着手しない場合、又は通常以上に進捗が遅いと市長が判断した場合は、事業工期の設定について協議することができるものとする。

(指導に従わないものに対する措置)

第24条 市長は、事業者が第3条の規定による協議をしなかったとき、又はその協議が

成立しなかったときは、その旨を当該協議関係機関に連絡するものとする。

- 2 市長は、事業者が協議した事項に違反した場合は、その事業者に対し必要と認める措置を講ずべき旨を勧告するものとする。

(その他)

- 第25条 この要綱によりがたいもの、又は定めのないものについては、その都度市長が定めるものとする。

附 則

この要綱は、平成2年7月16日から施行する。

附 則

この要綱は、平成8年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成8年11月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成16年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行日までに第3条に基づく事業計画協議書が提出されている事業については、なお従前の取り扱いによる。

附 則

この要綱は、平成22年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成26年3月25日から施行する。

附 則

この要綱は、令和3年1月1日から施行する。