

豊山町開発行為等に関する指導要綱

平成11年4月1日

告示第16号

(目的)

第1条 この告示は、本町における開発行為・建築行為を行う者に対し一定の基準を定め適正に指導を行うことにより、良好な生活環境を形成し、もって「健康で豊かな住みよいまちづくり」の実現を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この告示において、次の各号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) 開発行為 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第4条第12項に規定する開発行為をいう。
- (2) 建築行為 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。）第2条第13号に規定する建築をいう。
- (3) 開発行為等 開発行為及び建築行為をいう。
- (4) 事業者 開発行為等の事業を行う者をいう。
- (5) 開発事業区域 開発行為等を行う土地の区域をいう。
- (6) 公共施設 道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。
- (7) 公益的施設 給水施設、ごみ処理施設、集会施設、教育施設、その他開発行為等に伴い公益上必要となる施設をいう。
- (8) 中高層建築物 平均地盤面からの高さが10メートルを超える建築物をいう。
- (9) 集合住宅 共同住宅、長屋等をいう。
- (10) 特定用途建築物 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）に規定する風俗営業の用に供する建築物、葬祭場（業として葬儀等を行うことを主たる目的とした集会施設をいう。）、興行場法（昭和23年法律第137号）に規定する興行場及び公衆浴場法（昭和23年法律第139号）に規定する公衆浴場、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する一般廃棄物又は産業廃棄物の処理、処分、積替え保管を行う施設（以下「産業廃棄物等処理施設」という。）、胞衣及び産汚物取締条例（昭和23年愛知県条例第17号）に規定する胞衣及び産汚物取扱場（以下「胞衣等取扱場」という。）をいう。

(適用範囲)

第3条 この告示は、次の各号のいずれかに該当する開発行為等に適用する。

- (1) 開発事業区域面積が500平方メートル以上のもの
- (2) 一戸建住宅の計画戸数が4戸以上のもの
- (3) 集合住宅の計画戸数が8戸以上のもの
- (4) 中高層建築物に該当するもの
- (5) 特定用途建築物に該当するもの
- (6) その他、町長が必要と認めるもの

2 同一事業者が3年以内に既開発事業区域に隣接して開発行為等を行う場合で、その開発事業区域面積又は計画戸数の合計が前項の規定に該当するときは、この要綱の規定を適用する。

(位置の基準)

第3条の2 産業廃棄物等処理施設及び胞衣等取扱場に該当する場合は、人家、官公所、学校、公園又は病院から220メートル以上隔てること。ただし、町長が土地の状況その他特別の事情により住環境の保全に支障がないと認めるときは、この限りでない。

(適用除外)

第4条 国、地方公共団体その他これらに類する事業者が行う開発行為等については、この告示は適用しない。

(計画の公開と周辺住民への説明)

第5条 事業者は、中高層建築物及び特定用途建築物を建築する場合は、第7条に規定する事前協議書を提出しようとする10日前までにその計画概要を記載した標識(様式第1号)を開発事業区域内に設置しなければならない。

2 前項に規定する事業者は、別に定める基準(別記1)に従い開発行為等の事業内容を周辺住民に対して十分に説明し、理解を得るよう努めなければならない。

3 事業者は、前項の規定により説明を行った後に周辺住民への説明報告書(様式第2号)を町長に提出しなければならない。

(協議)

第6条 事業者は、次条に規定する事前協議書を提出する前にこの告示に定める事項について、関係主管課と協議しなければならない。

(事前協議)

第7条 事業者は、監督官庁に許認可等の申請を行う前に事前協議書(様式第3号)を町長に提出しなければならない。

2 事業者は、事業計画を変更しようとする場合、前項の規定を適用するもの

とする。ただし、軽微な変更については、この限りでない。

(事前協議の成立)

第8条 町長は、前条の規定による事前協議が成立したときは、事前協議回答書(様式第4号)により事業者に回答するものとする。

(事前協議事項の遵守)

第9条 事業者は、第7条の規定により事前協議した事項を遵守して事業を施行しなければならない。

(一区画の面積)

第10条 事業者は、開発事業区域内の土地について区画割を行う場合、一区画の面積は120平方メートル以上としなければならない。ただし、基準法第42条第2項の規定による後退敷地部分は除く。

(浄化槽)

第11条 事業者は、浄化槽の設置にあたっては浄化槽放流許可申請書(様式第5号)を提出して町長の承認を得なければならない。

(駐車場)

第12条 事業者は、一戸建住宅及び集合住宅の計画戸数1戸につき1台以上の割合で開発事業区域内に駐車場を確保しなければならない。また、その他の開発行為等については、計画建築物の利用形態を考慮の上開発事業区域内に確保しなければならない。ただし、町長がやむを得ないと認めた場合は、概ね200メートル以内の場所に設けることができる。

(人にやさしい街づくり)

第13条 事業者は、高齢者、障害者を含むすべての町民が、円滑に活動することができるよう人にやさしい街づくりの推進に関する条例(平成6年愛知県条例第33号)に基づき、建築物等の整備に努めなければならない。

(交通安全施設等)

第14条 事業者は、開発事業区域の規模に応じて、道路標識、道路標示区画線、道路照明、防護柵等交通安全施設及び防犯施設を関係機関及び町長と協議して設置しなければならない。

(文化財の保全)

第15条 事業者は、開発事業区域内における埋蔵文化財等の取扱いについて、事前に教育委員会と協議しなければならない。

(公共施設の整備)

第16条 事業者は、開発事業区域内の必要な公共施設については、次条から第19条までに定める事項を遵守するとともに、法に基づく基準及び愛知県開発許可技術基準により整備しなければならない。

2 事業者は、公共の用に供する土地の帰属及び公共施設の管理について、町長と協議しなければならない。

(道路)

第17条 事業者は、開発事業区域内に道路を整備する場合は、愛知県道路構造の手引きにより整備しなければならない。

2 事業者は、開発事業区域外において道路を新設又は改良する必要がある場合は、町長と協議しなければならない。

(公園・緑化等)

第18条 事業者は、開発事業区域面積が3,000平方メートル以上の開発行為等を行う場合は、当該区域内に施行面積の3パーセント以上の公園若しくは緑地を整備しなければならない。

2 事業者は、開発事業区域面積が3,000平方メートル未満の開発行為等を行う場合は、敷地面積の3パーセント以上の緑化に努めなければならない。

(雨水及び汚水の処理)

第19条 事業者は、開発事業区域から流出する雨水又は汚水を排水するための必要な施設を、集水区域を勘案の上計画し整備しなければならない。

2 事業者は、雨水及び汚水の排水路を排水処理可能な地点まで整備しなければならない。

3 事業者は、雨水の敷地内処理に努め、一時貯留槽、雨水浸透柵等の設置に努めなければならない。

4 事業者は、駐車場等を舗装する場合は、透水性舗装に努めなければならない。

(公益的施設の整備)

第20条 事業者は、開発事業区域内に必要な公益的施設については、次条及び第22条に定める事項を遵守するとともに、法に基づく基準及び愛知県開発許可技術基準により整備しなければならない。

2 公益的施設の維持管理については、別に定めのない場合は、事業者、利用者等が行わなければならない。

(上水道)

第21条 事業者は、開発事業区域に給水するために必要な水道施設を設置しようとする場合は、事前に北名古屋水道企業団と協議しなければならない。

(ごみ処理)

第22条 事業者は、開発事業区域内におけるごみ収集等について、事前に主管課と協議しなければならない。

(安全対策)

第23条 事業者は、開発行為等の施行にあたっては、災害防止と交通安全対策に万全を期し、周辺住民等の生命と財産を保護するため、最善の努力を払わなければならない。

(生活環境の確保)

第24条 事業者は、開発行為等の施行にあたっては、町民の良好な生活環境を保全し確保するために、大気汚染、水質汚染、水質汚濁、騒音、振動及び悪臭その他公害防止について、万全を期さなければならない。

(被害の補償)

第25条 事業者は、開発行為等の施行により生じた被害については、速やかに救済措置をなし、その損害を補償しなければならない。

(事業の廃止)

第26条 事業者は、第7条に規定する事前協議書を提出した後、当該協議書に係る事業を廃止しようとするときは、速やかに開発行為等廃止届(様式第6号)を町長に提出しなければならない。

(工事完了の届出)

第27条 事業者は、工事が完了したときは、工事完了届(様式第7号)を町長に提出しなければならない。

(完了検査)

第28条 町長は、前条の規定により工事完了届が提出されたときは、協議事項に適合しているかを検査するものとする。

(公共施設等の管理移管)

第29条 事業者は、公共施設及び公益的施設のうち町に移管するものについては、町長と協議しなければならない。

(雑則)

第30条 この告示に定めるもののほか必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成11年7月1日から施行する。

附 則(平成20年10月2日告示第50号)

この告示は、公布の日から施行する。

附 則(平成23年6月23日告示第50号)

この告示は、公布の日から施行する。

附 則(平成27年3月24日告示第20号)

この告示は、公布の日から施行する。

附 則(平成29年1月10日告示第4号)

この告示は、平成29年4月1日から施行する。

附 則

この告示は、令和4年4月1日から施行する。

別記 1

周辺住民への説明基準

1 周辺住民の範囲

- (1) 開発事業区域に隣接する居住者及び土地所有者
- (2) 開発事業区域に隣接する道路等（幅員16メートル以上のものは除く。）を隔てた居住者
- (3) 開発事業区域に関係する地元自治会の代表者
- (4) 中高層建築物により、日影の影響（原則として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時間以上の日影の影響を受ける範囲）を受ける居住者
- (5) 産業廃棄物等処理施設及び胞衣等取扱場に該当する場合は、敷地境界線から概ね300メートル以内の建築物の所有者、権利者並びに居住者

※ 周辺住民への説明の方法及び範囲については、地元自治会の代表者等と協議し進めるものとする。

2 周辺住民への説明資料

- (1) 建築概要
建築場所、敷地面積、建築面積、延べ床面積、階数、戸数、使用用途、建ぺい率、構造、高さ
- (2) 配置図、平面図、各立面図、日影図
- (3) 交通対策
- (4) 工事騒音対策
- (5) 日影対策
- (6) 排水対策
- (7) 駐車場の確保
- (8) 工事中の災害対策
- (9) その他（工事中の苦情等の窓口の明確化等）

お 願 い

指導要綱第18条による3%以上の緑地部分および第19条第4項の駐車場等の透水性舗装部分の該当箇所を平面図上に色を分けて図示し、図面上に面積を記載して下さい。

<記入例>

緑地部分  (緑色)
(100 m²)

透水性舗装  (橙色又は黄色)
(100 m²)

浸透枿 (水色)