

津島市宅地開発等に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、本市において宅地造成事業、住宅建設事業又は中高層建築物建設事業を行う者（以下「開発者」という。）に対し一定の基準を定め指導することにより、良好な都市環境の形成を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、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) 宅地造成事業 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行う事業をいう。
- (2) 住宅建設事業 戸建住宅、長屋建住宅、共同住宅を建設する事業をいう。
- (3) 中高層建築物建設事業 地盤面からの高さが10メートルを超える建築物及び工作物（ゴルフ練習場のポール等テレビ受信障害の影響を及ぼすおそれのあるもの）を建設する事業をいう。
- (4) 公共施設 道路、河川、水路、上下水道、公園、緑地、消防施設、交通安全施設その他公共の用に供する施設をいう。
- (5) 公益施設 集会施設その他共同利用に供する施設をいう。
- (6) ワンルーム住宅 共同住宅のうち1区画（住戸）の専有面積が25平方メートル以下の建築物をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、本市において行われる次に掲げる事業について適用する。

- (1) 宅地造成事業でその面積が0.3ヘクタール（公共施設の新設又は付け替えを伴う開発行為については、0.1ヘクタール）以上のもの。
- (2) 住宅建設事業で計画戸数が20戸（ワンルーム住宅については、25戸）以上のもの。
- (3) 前各号に規定するもののほか、市長が必要と認めたもの。

2 前項に規定するもののほか、1戸建専用住宅を建設する事業以外の中高層建築物建設事業については、第7条、第8条及び第17条の規定を適用する。

3 第1項の規定は、事業施行区域内及び隣接地において、同一開発者（系列法人等を含む）が2年以内に事業に着手する場合で、その面積又は計画戸数の合計が第1項第1号及び第2号に規定する面積又は計画戸数に達するときにおいても適用する。

(事前協議)

第4条 開発者は、法及び建築基準法（昭和25年法律第201号）等で定める手続きを行う前に事業計画協議書（様式1。以下「協議書」という。）及び事前協議リスト（様式1の2）に必要書類を添付して市長に提出し、承認を得なければならない。

2 前項の規定は、同項の承認を得た後においてその計画を変更する場合についても準用する。

(審査会)

第5条 前条の事前協議は、津島市宅地開発審査会（以下「審査会」という。）において審査する。

2 審査会の組織及び運営については、市長が別に定める。

(審査結果)

第6条 市長は、事業計画が要綱に適合していると認めたときは、速やかにその旨を開発者に事業計画（変更）協議承認書（様式2）により通知しなければならない。

(事業計画内容の周知)

第7条 開発者は、協議書又は次条第1号の中高層建築物計画届出書を提出する日前10日までに、設計概要等を記載した開発計画についての標識（別図1）を、開発者の負担により事業施行区域内の見やすい場所に設置しなければならない。

(関係者との協議等)

第8条 開発者は、事業計画に当たって、関係者及び付近住民に対し事業内容を十分周知するとともに、テレビジョン受信障害、騒音振動等による影響を及ぼすおそれのある建築物及び工作物を建設する場合には、次に掲げる措置を講じなければならない。

(1) 中高層建築物建設事業を計画する場合は、テレビジョン受信障害を受けることが予測される関係者に説明をし、建築確認申請書を提出する前に、中高層建築物計画届出書（様式3）に次に掲げる図書を添えて、市長に提出すること。

ア 説明状況報告書（様式4）

イ 前条の標識を設置したことを証する写真

ウ 計画建築物の付近見取図、配置図、平面図及び立面図

エ 電波受信障害の発生予測範囲図

オ 誓約書（様式5）

(2) テレビジョン受信障害が発生した場合には、速やかにその障害の状態及び範囲を調査し、共同受信設備を設置するなど、障害の改善に必要な措置を講じ、改善措置の完了後にその内容についての改善対策完了報告書（様式6）を市長に提出すること。

(3) 騒音、振動等により関係者及び付近住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある建築物及び工作物については、住民等に迷惑がかからないよう必要な措置を講ずること。

(4) 工事期間中を含め路上駐車のないよう関係車両の駐車場対策及び安全対策について万全を期すること。

(安全の確保)

第9条 開発者は、事業の施行に当たっては、災害及び公害の防止、住民の生命財産の保護並びに文化財及び自然環境の保全のため、最大の努力を払わなければならない。

(被害の補償)

第10条 事業の施行によって生じた被害については、開発者において責任をもって解決しなければならない。

(住宅街区の構成)

第11条 建築物の規模及び配置は、事業区域及びその周辺地域の良好な居住環境を確保するため日照、採光、通風、プライバシー保護等にできるだけ支障がないよう、計画しなければならない。

2 住宅街区の形態及び画地の面積の基準は、市長が別に定める。

(道路及び水路)

第12条 事業施行区域内に都市計画決定されている道路がある場合は、市長と協議しなければならない。

2 事業施行区域内及び事業施行区域外において市長が必要と認める道路及び水路は、開発者が整備し、市に帰属しなければならない。

3 事業施行区域内及び事業施行区域外の道路及び水路を市の計画に基づいて整備する場合は、その用地買収に伴う費用負担については、開発者と市長において協議しなければならない。

4 道路及び水路の構造等については、市長が別に定める。

(公園及び緑地)

第13条 開発者は、宅地造成事業を施行する区域の面積（以下「事業面積」という。）が0.3ヘクタール以上の場合、事業施行区域内に事業面積の3パーセント以上の公園及び緑地を設け、開発者の負担において施設の整備をしなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。

(1) 事業面積が5ヘクタール未満の場合で事業施行区域の周辺に既設の公園があり、各敷地から公園までの距離が概ね150メートル以内で居住者が支障なくその公園を利用することができる場合

(2) その他市長がやむを得ないと認めた場合

2 公園及び緑地の施設整備内容に関し必要な事項は、市長が別に定める。

(上水道)

第14条 開発者は、事業施行区域に給水するための水道施設を必要とするときは、事前に水道管理者と協議しなければならない。

2 前項の水道施設に必要な経費は、開発者の負担とする。

(排水施設)

第15条 事業施行区域内の排除方式については、原則として分流式とし、排水可能な地点まで開発者の負担において排水施設を整備しなければならない。

- 2 雨水は、一時貯留槽等の処理施設の設置及び流出抑制施設の設置に努めなければならない。
- 3 事業施行区域が公共下水道処理区域内又は流域下水道事業認可区域内である場合は、市長と協議しなければならない。
- 4 汚水処理施設は、汚水を放流する場合の水質が、常時関係法令の水質基準に適合するよう設置しなければならない。
- 5 前各項に定めるもののほか、事業施行区域が流域関連公共下水道事業認可区域内(流域関連公共下水道の工事が完了した区域に限る。)にある場合における排水施設の設置に関しては、津島市流域関連公共下水道認可区域内における開発行為に伴う公共下水道施設等の設置に関する要綱(平成17年6月23日施行)の定めるところによる。
- 6 排水施設の処理に関し必要な事項は、市長が別に定める。

(廃棄物処理)

第16条 住宅建設事業を行う開発者は、事業施行区域内の廃棄物処理に関して津島市循環システムの促進及び廃棄物の適正処理に関する条例(平成5年津島市条例第5号)により事前に市長と協議しなければならない。

- 2 前項の廃棄物共同保管場所の設置は、開発者の負担において設置しなければならない。

(消防施設等)

第17条 消防水利施設等については、消防法(昭和23年法律第186号)第20条第1項の規定に基づく消防水利の基準により開発者の負担において設置しなければならない。

- 2 中高層建築物を建築する事業者は、消防活動空地等の確保について、市消防本部と協議しなければならない。

(安全施設)

第18条 開発者は、道路照明灯、防護柵その他安全施設を開発者の負担において設置しなければならない。

- 2 安全施設の設置に関し必要な事項は、市長が別に定める。

(駐車場)

第19条 開発者は、住宅建設事業の計画戸数1戸につき1台以上の割合で事業施行区域内に駐車場用地を確保しなければならない。ただし、次に掲げる場合は、その台数とすることができる。

- (1) 商業地域にあっては計画戸数3戸につき1台以上、近隣商業地域にあっては計

画戸数3戸につき2台以上とする。

(2) 商業地域以外の地域におけるワンルーム住宅は、計画戸数2戸につき1台以上とする。

2 前項に規定する駐車場用地は、1台当たり12.5平方メートル（奥行5メートル、幅2.5メートル）を標準とする。

3 開発者は、駐車場用地を事業施行区域内に確保することが困難な場合は、事業施行区域から概ね200メートル以内に設けなければならない。

（集会施設）

第20条 開発者は、住宅建設事業（ワンルーム住宅を建設する事業を除く。）の計画戸数が50戸以上である場合は、別に定めるところにより集会施設を設置しなければならない。

（広報板）

第21条 開発者は、市長が広報板新設の必要があると認めた場合は、景観を損ねない広報板を開発者の負担において設置しなければならない。

（緑化の推進）

第22条 開発者は、宅地内の生け垣等による緑化の推進に努めなければならない。

（工事の着手及び完了）

第23条 開発者は、工事に着手するときは工事着手届（様式7）を、工事を完了したときは工事完了届（様式8）を、速やかに市長に提出しなければならない。

2 前項に規定する書類について、開発者が法第29条第1項に規定する許可を取得した場合は、提出を省略することができる。

（完了検査等）

第24条 開発者は、事業が完了したときは市長の検査を受けなければならない。なお、工事完了後に確認できない部分については、工事写真等を提出しなければならない。

2 市長は、必要に応じて工事中においても随時立ち入り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、不備の箇所及び指示事項があるときは、開発者の責任において速やかに適正な処理をしなければならない。

（財産の帰属）

第25条 次に掲げる施設及び土地は、法第32条に基づき市に帰属しなければならない。

(1) 道路及び水路の施設並びにその土地

(2) 公園及び緑地の施設並びにその土地

(3) 消防水利施設のうち道路内に設ける消火栓及び防火水槽の施設並びにその土地

(4) 上下水道の施設

2 前項の市に帰属される施設については、開発行為の許可に基づく工事完了公告の日の翌日から本市に帰属しなければならない。ただし、公共施設の維持管理につい

ては、市長と別に協議しなければならない。

3 前項の規定により市に帰属された施設が、工事完了公告の日の翌日から2年以内に施工の瑕疵により、その利用に支障を来すこととなったときは、開発者の責任において補修しなければならない。

4 第1項に規定する施設及び土地の帰属について開発者は、工事完了後速やかに所有権移転の登記に必要な一切の書類を市長に提出しなければならない。

(適用の特例)

第26条 次に掲げる事業者は、この要綱の規定にかかわらず、市長と別に協議しなければならない。

(1) 国及び地方公共団体

(2) 公団及び公社

(雑則)

第27条 開発者は、この要綱に定める事項を遵守するとともに、この要綱にそいがたいもの又は定めのないものについては、愛知県開発許可技術基準に定めるところによる。

2 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成12年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成17年6月23日から施行する。

附 則

この要綱は、平成18年7月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

津島市宅地開発等に関する指導要綱細則

第1条 津島市宅地開発等に関する指導要綱（以下「要綱」という。）の施行に関し必要な事項は、この細則の定めるところによる。

第2条 要綱第11条に規定する住宅街区の形態及び1区画の面積は、次の表に掲げる規定値以上とする。ただし、事業区域面積が0.3ヘクタール未満である場合又は事業区域面積が0.3ヘクタール以上で全体区画数の2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。また、有効宅地の面積は、それぞれ次の表に掲げる数値の6割以上とする。

区分	市街化区域		市街化調整区域（都市計画法第34条第10号イ）	
	規定値	特例値	規定値	特例値
戸建住宅地	160㎡	120㎡	200㎡	160㎡
長屋建住宅地	戸当り 120㎡	戸当り 100㎡	戸当り 120㎡	戸当り 120㎡

第3条 要綱第12条第4項に規定する道路及び水路の構造等は、次に定めるところによる。

- (1) 道路の新設及び改良は、市の道路計画に適合させること。
- (2) 事業施行区域内に道路を新設する場合には、予定建築物等の敷地が接する道路の幅員は、次の表に掲げる規定値以上とする。ただし、次のいずれかに該当し、通行上支障がない場合は、特例値まで縮小できる。

ア 開発区域の面積が0.3ヘクタール未満である場合

イ 開発行為によって設置される道路の延長が50メートル未満の場合

ウ 住宅目的の開発行為において、幅員6メートル以上の道路で囲まれた街区内の区画道路であって、延長される予定のない小区画（概ね120メートル）の場合

種別	道路幅員	規定値 (メートル)	特例値 (メートル)
住宅用の開発		6	4
その他の開発		9	6

※特例値を適用する場合は有効幅員とする。

- (3) 事業施行区域内の主要な道路は、次の表に掲げる規定値以上の幅員を有する開発区域外の道路に接続しなければならない。ただし、開発区域の面積が1ヘクタール未満で、車両の通行に支障がない限り、特例値まで縮小することができる。

種別	道路	規定値 (メートル)	特例値 (メートル)
住宅用の開発		6.5	4（開発区域が0.3ヘクタール未満）
			6（0.3ヘクタール以上1ヘクタール未満）
その他の開発		9	4（開発区域が0.3ヘクタール未満）
			6（0.3ヘクタール以上1ヘクタール未満）

- (4) 道路は、全面舗装を行い両側にコンクリート側溝を設けること。この場合、道

路の構造は別図 1 とする。

- (5) 道路の縦断こう配は、7パーセント以下とすること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、道路管理者と協議するものとする。
- (6) 水路については、その事業施行区域の実情において市と協議するものとする。

第4条 要綱第13条第2項に規定する公園の施設整備内容は、次に定めるところによる。

- (1) 公園及び緑地は、住民が有効かつ安全に利用できる位置とすること。
- (2) 公園及び緑地の形状は、できるだけ正方形又は長方形の平たん地とし、0.1ヘクタール以上は、2辺以上が道路に接すること。また、0.25ヘクタール以上は、原則として宅地に接しないこと。
- (3) 公園及び緑地の面積は別表1の基準による。
- (4) 公園の規模に応じ別表2に定める内容の施設を整備すること。

第5条 要綱第15条第5項に規定する排水施設の処理は、次に定めるところによる。

- (1) 汚水管渠を埋設する場合は、その頂部と路面との距離は1.2メートル（道路管理者が工事施行上やむを得ないと認める場合にあっては、1メートル）以下としないこと。
- (2) 汚水管渠の最少内径は、20センチメートルとする。
- (3) 汚水処理施設（汚水管渠等を含む）の維持管理は、開発者又は入居者において行うものとし、管理責任者を明確にすること。
- (4) 開発者は、排水によって生じる紛争を防止するため、排水計画等についてあらかじめ水利関係者及び河川、水路管理者と協議しなければならない。
- (5) 排水の放流に起因して生じる第三者との紛争は、すべて開発者又は入居者の責任において解決すること。

第6条 要綱第18条第2項に規定する安全施設は、次に定めるところによる。

- (1) 事業区域又はその境界に河川、行き止まり道路その他自動車等の通行に危険を伴う箇所があるときは、市の指導により安全対策を講ずること。
- (2) 事業区域又はその境界に河川等の危険箇所があるときは、防護柵を設置すること。
- (3) 左右の確認が困難な交差点等には、必要に応じ、カーブミラー等を設置すること。
- (4) 事業区域への進入道路と区域外の主要な道路との交差点には、道路照明灯（180ワット以上のナトリウム灯）を設置すること。
- (5) 事業区域の道路等には、必要に応じ、照明灯（20ワット蛍光灯）を設置すること。

第7条 要綱第20条に定める集会施設は次の基準により設置し、その維持管理は開発

者又は入居者の責任において行うものとする。

(1) 住宅建設計画戸数50戸以上199戸未満の場合は、1戸あたり1㎡以上の集会施設を1箇所設置すること。

(2) 住宅建設計画戸数200戸以上の場合は、市と別途協議すること。

第8条 この細則によりがたいもの又は定めのないものについては、その都度関係部課と協議すること。

附 則

この細則は、平成12年4月1日から施行する。

附 則

この細則は、平成18年7月1日から施行する。

別表 1

開 発 区 域 の 面 積	公 園 及 び 緑 地 の 面 積
0.3 h a 以上 1 h a 未 満	開発区域面積に 3 % 以上
1 h a 以上 5 h a 未 満	開発区域面積の 3 % 以上かつ 300m ² 以上のものが 1 箇所以上
5 h a 以上 20 h a 未 満	開発区域面積の 3 % 以上かつ 1 箇所 300m ² 以上（うち 1,000m ² 以上のものが 1 箇所以上）
20 h a 以上	別途協議するものとする

別表 2

敷地面積	遊戯施設	休養施設	修景施設	便益施設	管理施設
300m ² 未 満	鉄棒、砂場 すべり台 ブランコ	ベンチ	植栽 生垣	ゴミ入れ	フェンス 排水工 園名板 車止め
300m ² 以上 1,000m ² 未 満	鉄棒、砂場 すべり台 ブランコ ジャングルジム ラダー 広場等	ベンチ パーゴラ	植栽 生垣 芝生	ゴミ入れ 水飲み場	フェンス 排水工 照明灯 園名板 車止め
1,000m ² 以上	都市公園法（昭和31年法律第79号）の施設整備内容による				

※ 施設内容についてはこの表によるが、必要に応じ担当課と協議すること。