

## 小牧市宅地開発等に関する指導要綱

〔平成10年3月24日〕  
10小建第47号

### (目的)

第1条 この要綱は、本市において宅地造成事業、土地整備事業、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って、良好な都市環境を形成し、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) 土地整備事業 建築物及び工作物を伴わない資材置場、駐車場等を整備する事業をいう。
- (3) 住宅建設事業 戸建住宅、長屋建住宅、共同住宅、寄宿舎及び下宿を建設する事業をいう。
- (4) 中高層建築物建設事業 地上高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。
- (5) 公共施設 道路、上下水道、公園、緑地、広場、河川、水路、消防施設、交通安全施設、清掃施設その他公共の用に供する施設をいう。
- (6) 公益施設 集会施設その他共同利用に供することを目的とする施設をいう。
- (7) 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30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面積が0.7ヘクタール（道水路の新設又は付け替えを伴う宅地分譲等の開発行為については、0.1ヘクタール）以

上のもの

(2) 土地整備事業でその面積が市街化調整区域において0.3ヘクタール以上のもの

(3) 住宅建設事業で計画戸数が20戸以上（ワンルーム住宅については、25戸以上）のもの

(4) 前3号に規定するもののほか、市長が必要と認めたもの

2 前項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる事業は、当該各号に掲げる規定を適用するものとする。

(1) 中高層建築物建設事業（一戸建専用住宅を建設する事業を除く。）

第7条、第8条及び第18条

(2) 宅地造成事業 第12条

(3) 住宅建設事業で計画戸数が15戸以上20戸未満（ワンルーム住宅については15戸以上25戸未満）のもの 第18条及び第20条

3 第1項第1号及び第2号の規定は、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。）が連続して2年以内に事業に着手する場合で、その面積の合計がこれらの規定に規定する面積に達するときにおいても適用する。

4 第1項第3号及び第2項第3号の規定は、事業施工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。）が連続して2年以内に事業に着手する場合で、その計画戸数の合計がこれらの規定に規定する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、法令で定める手続を行う前に事業計画協議書（様式第1。以下「協議書」という。）を市長に提出し、公共施設及び公益施設の設計監理について協議し、承認を得なければならない。

2 前項の規定は、前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準用する。

（審査会）

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

2 審査会の組織及び運営については、市長が別に定める。

（協議事項の遵守）

第6条 開発者は、第4条の規定により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。

(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前に設計概要等を記載した開発計画についての看板(別図1)を、開発者の負担により事業施行区域内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、日照の障害、プライバシーの保持、テレビジョン受信障害、騒音振動、周辺の道路事情等付近住民の良好な居住環境に対する十分な配慮をするとともに、付近住民に対し事業内容を十分周知するために、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(様式第2)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(様式第3)

イ 前条の看板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(様式第4)

(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(様式第5)を市長に提出すること。

(3) 騒音、振動等により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。

(5) 付近住民に対する事業計画説明の実施報告書を提出すること。

2 開発者は、付近住民等と宅地開発等の施行に伴う紛争が生じないように努めるとともに、紛争が生じたときは、誠意をもって自主的に解決し

なければならない。

(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 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、市に無償提供するものとする。

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するものとする。

4 道路及び水路の構造等については、市長が別に定める。

(公園等)

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は、事業施行区域内に事業面積の3パーセント以上の公園等を設け、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。

(雨水及び汚水の処理)

第15条 雨水及び汚水の処理方法は、分流式とし、排水処理可能な地点まで開発者の負担において下水道施設を整備するものとする。

2 汚水は、次の方法により処理しなければならない。

(1) 事業施行区域が公共下水道に接続可能である場合は、公共下水道に接続するものとする。ただし、公共下水道処理開始区域外からの汚水については、小牧市下水道条例(昭和61年小牧市条例第38号)第20条の規定に基づく小牧市公共下水道処理開始区域外からの汚水の流入に関する取扱要綱(平成22年6月30日小下第532号)によらなければならない。

(2) 事業施行区域が公共下水道に接続できない場合は、次に定めるところによるものとする。

ア 100戸以上又は5ヘクタール以上の住宅団地については、終末処理施設を設けて処理するものとする。

イ ア以外の住宅団地については、原則として、合併処理浄化槽を設けて処理するものとする。

ウ ア及びイ以外の事業については、別に協議するものとする。

3 前2項に定める処理に関し必要な事項は、市長が別に定める。

(雨水流出抑制対策施設)

第16条 開発者は、宅地造成事業及び土地整備事業を施行しようとするときは、雨水の流出を抑制する機能を有する施設を、特定都市河川浸水被害対策法(平成15年法律第77号)及び小牧市雨水流出抑制対策施設設置要綱(平成17年11月25日17小河第1445号)に基づき設けなければならない。

(ごみ処理)

第17条 事業施行区域内のごみの処理に関し必要な事項は、市長が別に定める。

(消防水利等)

第18条 消防水利等については、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(昭和39年消防庁告示

第7号)及び小牧市消防水利及び消防活動用空地の設置等の基準に関する要綱(平成25年3月22日24小消第2041号)により開発者の負担において設置するものとする。

(安全施設)

第19条 開発者は、街路灯、防犯灯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20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、寄宿舍及び下宿は、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るものとする。

4 開発者(第3条第1項第3号に該当するものについて、第4条第1項の承認を得た者を除く。)は、建築確認申請書を提出する前に、駐車場設置計画書(様式第6)を市長に提出するものとする。

(集会施設)

第21条 開発者は、住宅建設事業(ワンルーム住宅、寄宿舍及び下宿を建設する事業を除く。)の計画戸数50戸につき床面積が50平方メートル以上の集会施設を設置するものとし、その維持管理は、開発者の責任において行うものとする。

(管理移管)

第22条 公共施設は、工事完了公告の日の翌日から本市に帰属するものとする。ただし、公共施設の維持管理については、市長と別に協議するものとする。

2 前項の規定により市に移管された施設が、工事完了公告の日の翌日か

ら3年以内に施行のかしにより、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。

(掲示板の設置)

第23条 開発者は、住宅建設事業の計画戸数100戸を1単位として、掲示板(別図2)を開発者の負担により設置するものとする。

(行政区への加入等)

第24条 開発者は、事業施行区域内に新たに入居する者(事業所を含む。)が当該事業施行区域の所在する行政区へ円滑に加入するための措置を講ずるよう努めるものとする。

(適用の特例)

第25条 次に掲げる事業者は、この要綱の規定にかかわらず、市長と別に協議するものとする。

(1) 国及び地方公共団体

(2) 公団及び公社

(雑則)

第26条 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

1 この要綱は、平成10年4月1日から施行する。

2 改正後の小牧市宅地開発等に関する指導要綱の規定は、この要綱の施行の日以後に協議を行う宅地造成事業、土地整備事業、住宅建設事業又は中高層建築物建設事業について適用し、同日前に既に協議のなされた宅地造成事業、土地整備事業、住宅建設事業又は中高層建築物建設事業及び同日において現に協議中の宅地造成事業、土地整備事業、住宅建設事業又は中高層建築物建設事業については、なお従前の例による。

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4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成18年1月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成18年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成25年4月1日から施行する。

附 則

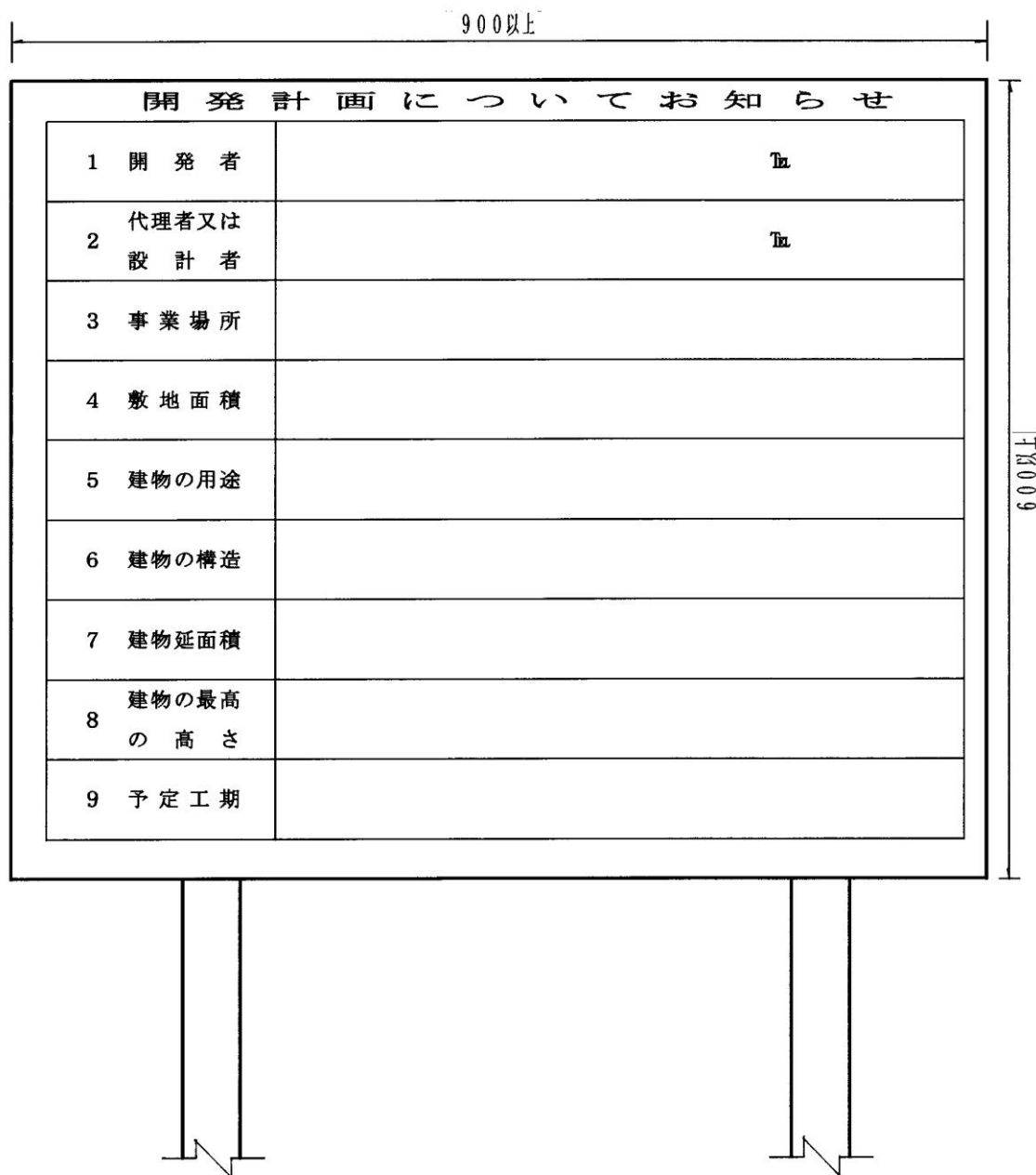
この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成31年4月1日から施行する。



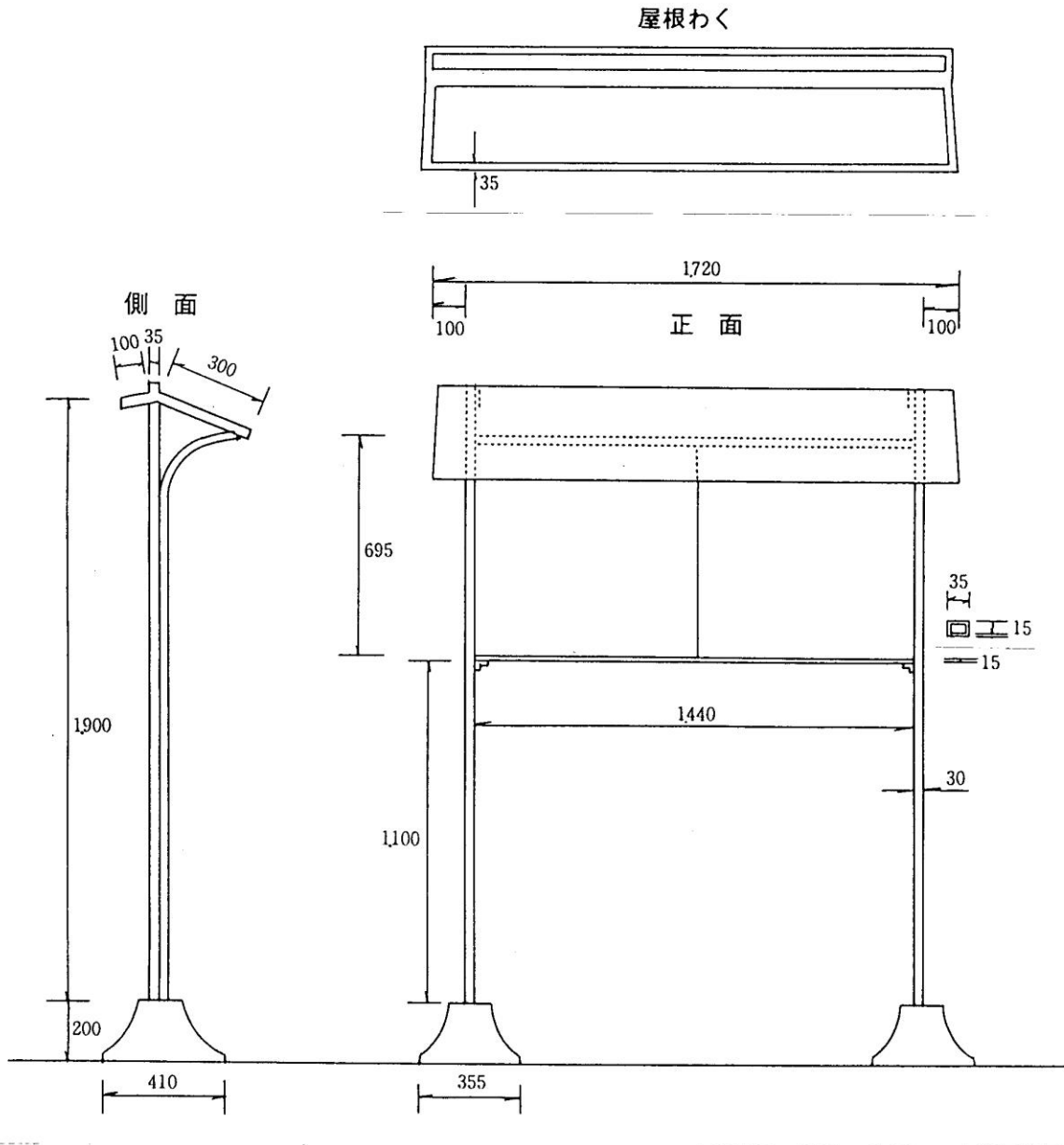
別図1 (第7条関係)



- (備考)
- 1 看板は敷地が道路に接する部分で見やすい場所に設置すること。
  - 2 看板の設置期間は、事業計画協議書及び中高層建築物計画届出書を提出しようとする日の遅くとも前日から工事が完了した日までとする。
  - 3 開発者は設置期間中記載事項が不鮮明にならないよう維持管理をすること。

別図2 (第23条関係)

# 掲 示 板



屋根—トタン張り  
支柱—鉄パイプ