

豊明市開発行為等に関する指導要綱

豊明市経済建設部都市計画課

豊明市開発行為等に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、第5次豊明市総合計画のまちの未来像である「みんなでつなぐ しあわせのまち とよあけ」及びまちづくりの7つの理念「安心・快適・健やか・つながり・誠実・元気・挑戦」に基づき、秩序のある開発行為を促し、良好な都市環境を創るため、開発行為等に関する指導の基準を定め、もって安全・安心なまちづくり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、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 開発行為等 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定する開発行為及び建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物（自己の居住の用に供するものを除く。）を建築する行為で、その行為の区域面積が1,000平方メートル以上のものをいう。

(2) 事業者 開発行為等を行おうとする者をいう。

(3) 集合建築物 建築基準法第2条第1号に規定する建築物を建築する行為で、区画ごとに住宅、店舗、事務所等を複数有する建築物の計画戸数（店舗、事務所等については、1営業単位を1戸とする。）が10戸以上のものをいう。

(4) 近隣関係者 次に掲げる者をいう。

ア 建築物の敷地境界線からの水平距離が20メートル以下の範囲内にある土地の所有者並びに建築物の所有者及び居住者

イ 開発行為等を行おうとする行政区（行政区界付近での開発行為等においては、当該開発行為等区域に隣接又は近接する行政区を含む。）の区長。ただし、当該区長が必要と認めた場合は、当該行政区内の町内会長を含む。

ウ 開発行為等を行おうとする学区（学区界付近での開発行為等に

においては、当該開発行為等区域に隣接又は近接する学区を含む。)の小学校及び中学校の校長若しくはこれに代わる者

(事前協議)

第3条 事業者は、関係法令に定められた手続を行う前に開発行為等事業計画(変更)事前協議書(様式第1号。以下「協議書」という。)を提出し、市長の承認を得なければならない。

2 事業計画の承認を得た後に、その計画を変更するときは、前項の規定を準用する。

(審査)

第4条 協議書の審査は、豊明市開発行為等研究会運営要領(昭和57年9月14日決裁決裁)第1条に規定する豊明市開発行為等研究会(以下「研究会」という。)が行うものとする。ただし、研究会が土地利用上特に必要と認めたものは、豊明市土地利用対策委員会規程(昭和57年豊明市訓令第3号)第1条に規定する豊明市土地利用対策委員会に諮るものとする。

2 市長は、審査した結果を開発行為等事業計画(変更)事前協議結果通知書(様式第2号)により事業者に通知するものとする。

(関係者への説明)

第5条 事業者は、協議書を提出する前に、開発行為等に関係する近隣関係者へ事業計画内容その他の説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。

(災害及び公害の防止等)

第6条 事業者は、開発行為等の施行について、災害及び公害の防止その他住民の生命財産の保護並びに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。

2 事業者は、開発行為等の施行によって災害が発生すると予測されるときには、その未然防止対策を講じた後でなければ着手してはならない。

3 事業者は、次に掲げる次項を遵守し、環境の保全及び安全の確保に万全を期さなければならない。

(1) 騒音、振動等による公害の防止については、近隣関係者と協議

のうえ工事計画書（様式第3号）を作成し、最善の措置を講じなければならない。

（2） 開発行為等により影響を受ける区域の交通安全については、市及び関係機関と協議のうえ交通安全計画書（様式第4号）を作成し、安全上必要な措置を講じなければならない。

（3） 開発行為等によって農業用水に影響が生じるときには、用水確保に必要な措置を講じ、土地改良区等水利関係者と協議のうえ、書面により同意を得なければならない。

4 事業者は、前項第1号の工事計画書、同項第2号の交通安全計画書及び同項第3号の同意書を協議書に添付し、市長に提出しなければならない。

（文化財の保護）

第7条 事業者は、埋蔵文化財包蔵地及びその周辺地域において開発行為等を施行するときには、あらかじめ豊明市教育委員会と協議を行い、その指導を受けなければならない。

2 開発行為等の施行中において埋蔵文化財を発見したときは、直ちに工事を中止し、教育委員会に届け出て、その指示を受けなければならない。

（被害の補償）

第8条 事業者は、開発行為等の施行によって生じた被害について、直ちに関係者に報告し、その補償の責を負わなければならない。

（自主解決）

第9条 事業者は、近隣関係者との間に紛争が生じないように努めるとともに、紛争が生じたときには、誠意をもって自主的にその解決にあたらなければならない。

（一画地の敷地面積）

第10条 戸建て住宅に係る一画地の敷地面積は、市街化区域においては、最低130平方メートル以上を確保し、市街化調整区域においては、最低160平方メートル以上を確保しなければならない。

（宅地造成）

第11条 事業者は、開発行為等により宅地造成を行おうとするときには、

関係法令の規定によるほか、次に掲げる基準に従わなければならない。

- (1) 宅地の地盤面の高さは、周辺の土地の地盤面から1メートル未満としなければならない。ただし、開発行為等の区域の周辺の地形上やむを得ないときには、宅地造成等規制法施行令（昭和37年政令第16号）第6条若しくは建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第142条に規定する構造の擁壁で保護しなければならない。
- (2) 擁壁は、空洞コンクリートブロック（ただし、宅地造成等規制法施行令第14条の規定に基づき国土交通大臣が認定したものを除く。）を使用してはならない。ただし、高さが1メートル未満で余盛りがなく、かつ、同一宅地で段ぎり造成のないときには、この限りでない。
- (3) 余盛りは原則として認めないものとする。ただし、やむを得ず余盛りをしようとするときには、擁壁の天端から30度以内の勾配で30センチメートル以内の高さまでとしなければならない。

（駐車施設）

第12条 事業者は、次に定める駐車施設を敷地内に確保しなければならない。

- (1) 戸建て住宅については、1戸につき1台以上とする。
- (2) 集合建築物については、計画戸数以上とし、計画戸数の内、店舗又は事務所等については、その床面積の40平方メートルにつき1台以上とする。ただし、市長がやむを得ないと認めたときは、この限りでない。
- (3) 前各号以外の建築物を建築するとき又は増築するときは、市長と協議し、必要な駐車施設を設けなければならない。
- (4) 豊明市における建築物に附置する駐車施設に関する条例（昭和62年豊明市条例第3号）に該当する場合は、この条を適用しない。

2 駐車場の区画は、一辺を2.5メートル以上、他の一辺を5メートル以上とし、配置については、駐車及び出入りが容易なものとし、詰め込

み式のものは認めないものとする。

(公共施設の整備)

第13条 事業者は、市長と協議のうえ開発行為等の区域内に必要な公共施設を自らの負担で整備しなければならない。

2 事業者は、事業施行区域外の公共施設であっても当該開発行為等に起因すると市長が認めるものについては、市長と協議し、その整備に要する費用の全部又は一部を負担しなければならない。

3 前各項の規定に基づき公共施設を整備するときには、次条から第17条までに定める事項を遵守するとともに、関係法令に基づく技術基準及び愛知県開発許可技術基準に適合しなければならない。

(道路)

第14条 事業者は、開発行為等の区域内に都市計画道路等の新設又は改良計画が決定されているときは、市長と協議し、その計画に適合させなければならない。

2 事業者は、開発行為等の区域への取付道路及び隣接地区への接続道路を新設又は改良する必要があるときは、市長と協議しなければならない。

3 その他開発行為等に係る道路の整備については、事前に監督官公署と協議し、施行計画を立案した後その指示に従い施行しなければならない。

(公園緑地)

第15条 事業者は、住宅建設を目的とした開発行為等の区域面積が3,000平方メートル以上のときには、その区域内に区域面積の3パーセント以上の公園緑地を設け、施設の整備をしなければならない。

2 事業者は、住宅建設を目的とした開発行為等の区域面積が1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満のときには、その区域内に樹木を植栽し、緑化に努めなければならない。

3 事業者は、住宅建設を伴わない開発行為等の区域面積が1,000平方メートル以上のときには、その区域内に区域面積の5パーセント以上の緑地を設け、樹木を植栽し、緑化に努めなければならない。

4 その他開発行為等に係る公園緑地の施設整備については、事前に市長と協議し、施行計画を立案した後その指示に従い施行しなければならない。

い。

(排水施設)

- 第16条 事業者は、開発行為等の区域から流出する雨水又は汚水を排出するための必要な施設については、市長と協議し、集水区域を勘案のうえ下水道計画に適合させ、整備しなければならない。
- 2 排水の排除方法は、原則として分流式としなければならない。
 - 3 開発行為等の施行による流域の変更は、原則として認めないものとする。
 - 4 開発行為等の区域外の流末排水施設が未整備のときは、原則として開発行為等の施行を認めない。
 - 5 開発行為等の区域外の流末排水施設の整備が市の施行年度と同年度になるときには、市の施設が完備するまで開発行為等に着手できないものとする。
 - 6 事業者は、排水施設工事が完了したときには、完成図により速やかに市の検査を受けなければならない。
 - 7 事業者は、既設の方流先水路が私有水路であるときには、書面により所有者の同意を得てその機能を確保しなければならない。
 - 8 事業者は、排水を放流することによって生じる紛争を事前に解決するため、あらかじめ下流の関係者、水利関係者、河川管理者等と協議し、放流に起因して生じる紛争は、事業者において解決しなければならない。
 - 9 事業者は、開発行為等の区域の内外を問わず、また、特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）による特定都市河川流域内においては、その基準にかかわらず、下流の排水経路の流下能力が低いとみなされるときには、1ヘクタール当たり600立方メートル以上の貯水量の調整池等を設置し、下流域に洪水被害の恐れのないようにしなければならない。
 - 10 その他開発行為等に係る排水施設の整備については、事前に市長と協議し、施行計画を立案した後その指示に従い施行しなければならない。

(消防施設等)

- 第17条 事業者は、豊明市消防施設等設置基準（平成10年8月11日

決裁)に基づき、消防施設等を整備しなければならない。

(公益的施設の整備)

第18条 事業者は、市長と協議のうえ、開発行為等の区域内に必要な公益的施設を自らの負担で整備しなければならない。

2 事業者は、事業施行区域外の公益的施設であっても当該開発行為等に起因すると市長が認めるものについては、市長と協議し、その整備に要する費用の全部又は一部を負担しなければならない。

3 公益的施設の維持管理について、別に定めのないときは、事業者又は利用者等が行わなければならない。

(上水道施設)

第19条 事業者は、開発行為等の区域内に給水するために必要な上水道施設を整備しようとするときには、事前に愛知中部水道企業団企業長と協議を行い、書面により同意を得た後整備しなければならない。

2 前項の規定による同意書は、協議書に添付し、市長に提出しなければならない。

(集会所)

第20条 事業者は、住宅建設を目的とした開発行為等にあつては、計画戸数100戸につき260平方メートル以上の敷地に、床面積65平方メートル以上の集会に必要な設備を備えた集会所を設置しなければならない。

(ごみ集積施設)

第21条 事業者は、開発行為等の区域内のごみの収集を円滑にするため、市長と協議して環境衛生上適切な場所に、事業計画又は規模に応じたごみ集積施設を確保しなければならない。なお、住宅開発を目的とした開発行為等にあつては、豊明市経済建設部環境課と協議のうえ整備すること。

(安全施設)

第22条 事業者は、交通、防犯等に係る安全確保のため街路灯、防護柵、道路標識等の施設を監督官公署の指示に従い整備しなければならない。

(公共輸送)

第23条 事業者は、事業計画面積が30,000平方メートル以上又は計画戸数が150戸以上の開発行為等については、あらかじめ市及び公共交通機関と協議を行い、公共輸送の確保に努めなければならない。

(公共公益的施設の管理移管)

第24条 事業者は、整備された公共施設及び公益的施設（以下「公共公益的施設」という。）のうち、法第32条による協議のうえ市に管理移管するものについて、市の検査後、法第36条に規定する完了検査を受け、所定の手続を終了後遅滞なく引継をしなければならない。

2 市に管理移管される公共公益的施設の移転登記等に係る事務手続及び必要な費用は、事業者の負担とする。

3 市に管理移管された公共公益的施設は、管理移管以後2年以内に、施行のかしにより、その利用上支障を及ぼす状態になったときには、事業者の責において補修をしなければならない。

4 市は、公共公益的施設が管理移管される前に、随時中間検査を行うことができ、必要に応じてその改善を指示することができるものとする。

(総合計画等との関係)

第25条 事業者は、第5次総合計画、第3次都市計画マスタープラン、緑の基本計画等市が策定した土地利用計画を遵守して開発行為等の事業計画を作成しなければならない。

(事業計画の廃止)

第26条 事業者は、事業計画を廃止しようとするときには、速やかに市長へ開発行為等事業計画廃止届（様式第5号）を提出しなければならない。

(適用除外)

第27条 この要綱の規定は、次の各号のいずれかに該当する事業については適用しない。

(1) 国、地方公共団体その他これらに準ずる者で市長が定めた者が行う事業

(2) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）に基づく土地区

画整理事業

(3) 災害のために必要な応急措置として行われる事業

(4) その他市長が特に認める事業

2 新左山工業団地地区整備計画区域内については、第10条、第12条から第16条まで及び第18条から第24条までの規定は適用しない。

(勧告)

第28条 市長は、この要綱に基づく指導に従わない事業者に対しては、勧告するものとする。

(委任)

第29条 この要綱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10年4月1日から施行する。

2 この要綱施行の際、豊明市開発行為等の指導要綱の規定により既に協議済み又は協議中の事項については、なお従前の例による。

附 則（平成11年3月18日）

この要綱は、平成11年4月1日から施行する。

附 則（平成18年1月30日）

この要綱は、平成18年4月1日から施行する。

附 則（平成28年3月18日）

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

附 則（平成30年1月30日）

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

様式第1号（第3条関係）

開発行為等事業計画（変更）事前協議書

年 月 日

豊明市長 殿

事業者 住所
氏名 印
電話（ ） —

豊明市開発行為等に関する指導要綱第3条の規定に基づき、下記のとおり協議します。

設計者の住所・氏名		電話（ ） —	
工事施工者の住所・氏名		電話（ ） —	
区域の所在			
事	事業の目的		
	区域の面積		
業	計画戸数等	住戸 戸 その他	区域又は敷地の農地の有無 有・無
	工事の危険防止対策		
概	事業着手予定年月日	年 月 日	
	事業完了予定年月日	年 月 日	
	事業工程の概要		
要	その他必要な事項	関係法令等	

備考 1 添付図書 付近見取図、公図の写し、地積求積図、土地調書、現況・計画平面図、現況・計画断面図、排水計画図、道路計画図、公園緑地計画図、消防施設計画図、工事計画書、安全計画書、必要な協議書等、その他市長が必要と認めるもの

2 提出部数 8部

様式第2号（第4条関係）

開発行為等事業計画（変更）事前協議結果通知書

第 号
年 月 日

様

豊明市長

印

年 月 日付けで協議のあった建築計画については、下記の条件を付して承認したので通知します。

記

協 議 結 果	
承認に当たって 付した条件	

様式第3号（第6条関係）

工 事 計 画 書

年 月 日

豊 明 市 長 殿

事業者 住所

氏名 印

電話（ ） —

豊明市開発行為等に関する指導要綱第6条の規定に基づき、下記の通り工事計画書を提出します。

記

区 域 の 所 在	
工 事 期 間	年 月 日 から 年 月 日まで
工 事 時 間	午前 時 分 ～ 午後 時 分
工事施工者 住所 氏 名	
工 程 表	別添図面のとおり
緊急時連絡系統図	別添図面のとおり

様式第4号（第6条関係）

交通安全計画書

年 月 日

豊明市長殿

事業者 住所

氏名

印

電話（ ） -

豊明市開発行為等に関する指導要綱第6条の規定に基づき、下記の通り近隣関係者その他の者への交通安全防止に万全を期します。

記

区域の所在	
工事実施期間	年 月 日から 年 月 日まで
工事（車両運行）時間	午前 時 分 ～ 午後 時 分
通行経路・時間	別添図面のとおり
ガードマンの配置	別添図面のとおり（必要時のみ都市計画図に表示）

※ 工事（車両運行）時間は、通学路にかかる場合、可能な限り登校時及び下校時を避けること。

様式第5号（第26条関係）

開発行為等事業計画廃止届

年 月 日

豊 明 市 長 殿

事業者住所

氏名

印

電話

年 月 日付け 第 号で承認のあった下記の建築計画を
廃止したいので届け出ます。

記

区域又は敷地の所在	
建築計画の目的	
建築計画の廃止理由	