

岩倉市宅地開発等に関する指導要綱

岩倉市は、大都市名古屋の外延的な住宅都市として形成されていくため、優れた自然的、地理的条件を活かした街づくりをしなければならないと考えます。

この街づくりのため、市民の意識を基盤とし、「住宅環境の保全と市民福祉の増進」を目標として、市民が等しく安全で快適な生活環境のもとで幸せな生活を送りうる「健康で明るい緑の文化都市」の実現であります。都市化傾向に対応する生活環境の整備が重要な課題となっております。

現在、地方自治体に与えられている権限と財政の枠内では、こうした社会環境の過密化による都市施設の絶対的不足を解決することは、非常に困難であります。

これらの課題を解決するため、岩倉市においては、宅地開発等の事業を行うものに対し必要な指導を行うとともに格別の協力をお願いして、住民にとって調和のとれた快適な住環境をつくりたいと考えています。

このような岩倉市の現状と実態を十分認識のうえ、この要綱に対し全面的かつ積極的にご理解とご協力をお願いするものであります。

(目的)

第1条 この要綱は、岩倉市民の安全で快適な市民生活を確保し「健康で明るい緑の文化都市」を実現させるため、宅地開発等の事業について一定の基準を定め、当該宅地開発等の事業を行うもの（以下「事業者」という。）に協力を求めて、必要な指導及び規制を行っていくことを目的とする。

(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、当該各号の定めるところによる。

- (1) 宅地開発等の事業 建築物を建設する事業（自己の居住の用に供する目的で行うものは除く。）をいう。
- (2) 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。
- (3) 公共施設等 宅地開発等の事業に伴い、新設又は改良を必要とする道路、公園緑地、広場、水路、消防施設、上下水道施設、清掃施設及

びこれらに類する公共公益の用に供する施設等をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱の適用を受ける事業は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 宅地開発等の事業で、計画する敷地面積が1,000平方メートル以上のもの
- (2) 住宅建設事業で、計画戸数が10戸以上（専有面積が25平方メートル以下のワンルーム形式住宅については15戸以上）となるもの
- (3) 地上高10メートル以上の中高層建築物。ただし、第一種低層住居専用地域は、軒高7メートル以上の建築物
- (4) その他、市長が必要と認めたもの

2 同一事業者が事業完了後3年以内に、当該事業区域に隣接して事業を行う場合で、その合計が前項の規定に該当する場合においてもこの要綱の規定を適用する。

3 次に掲げる事業については、この要綱の規定は適用しない。

- (1) 国又は地方公共団体が行う事業
 - (2) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第15項に規定する都市計画事業
 - (3) 都市計画法第12条第1項に規定する市街地開発事業
 - (4) 非常災害のため必要な応急措置として行われる事業
 - (5) 自己の居住用の専用住宅建設事業
- (事前協議)

第4条 事業者は、この要綱による宅地開発等の事業を実施しようとするときは、監督官庁に許認可申請をする前に、市長に宅地開発等事業計画承認申請書（様式第1）（以下「承認申請書」という。）を提出し、この要綱の定める事項について協議しなければならない。

2 事業者は、前項の規定による承認申請書を提出する前にこの条及び次条に規定する事項について、関係機関及び関係部局との調整を図るとともに、併せて別に定める事項のうち該当するものについて事業計画書（様式第2）を作成し、承認申請書に添付しなければならない。

(宅地開発等審議会)

第5条 承認申請書が提出された事業については、岩倉市宅地開発等審議会（以下「審議会」という。）において審議するものとする。ただし、市

長が特に審議する必要がないと認めるものについては、この限りでない。

2 前項の規定は、事業者が前条の事前協議の後において事業の内容を変更しようとする場合について準用する。ただし、軽微な変更又は規模等が縮小される変更で当該事業区域の周辺への居住環境の影響に支障がないと認められるものについては、この限りでない。

3 審議会組織及び運営については別に定める。

(公共施設等の整備の要請)

第6条 市長及び水道事業管理者並びに消防長は、第4条の事前協議に際して宅地開発等の事業が行われる区域及びその周辺地区内で影響を及ぼす公共施設等について、別に定める整備基準に従い整備が行われるよう事業者には要請するものとする。

(公共施設等の整備)

第7条 事業者は、前条の要請があったときは、整備基準の定めるところにより公共施設等の整備を行い、また、公共施設等の用に供する土地で市が必要と認めるものについては市に対し譲渡するものとする。

(一区画の面積)

第8条 住宅建設事業については、その一区画の敷地面積を100平方メートル以上とするものとする。

(道路等)

第9条 事業者は、事業区域内の道路又は水路（市長が必要と認める事業区域外の道路及び水路を含む。）の整備、帰属及び管理について、市長と協議するものとする。

2 前項により整備する道路及び水路の基準は、別に定める。

(緑地等)

第10条 事業者は、事業区域内にできる限り緑地等を確保するよう努めるものとする。

2 前項による緑地等の基準は、別に定める。

(雨水流出抑制)

第11条 事業者は、貯留・浸透施設等の設置により事業区域からの雨水の流出抑制に努めるものとする。

(下水道等)

第12条 事業区域が公共下水道処理区域内である場合は、公共下水道に接続するものとする。ただし、岩倉市下水道条例（平成6年岩倉市条例

第2号)第23条の規定に基づく公共下水道処理区域外からの汚水の流入許可については、岩倉市公共下水道処理開始区域外の流入に関する取扱要綱(平成7年2月10日施行)による。

- 2 事業区域が公共下水道に接続できない場合は、原則として、合併浄化槽を設けて処理するものとする。

(し尿等の処理)

第13条 浄化槽処理水の放流に起因して生ずる第三者との紛争については、事業者の責任において誠意をもって解決にあたらなければならない。

(上水道)

第14条 事業者は、事業区域に給水を行おうとするときは、あらかじめ水道事業管理者と協議しなければならない。

- 2 前項の給水を行うための水道施設に必要な経費は、岩倉市水道事業給水条例(平成10年岩倉市条例第2号)により負担するものとする。

- 3 住宅で3階以上に給水が必要な場合、必要容量以上の受水槽を設置し、集合検針施設を設置するものとする。ただし、水道事業管理者が認めた場合は、この限りでない。

(消防施設)

第15条 事業者は、事業区域内の建築物の各部分から半径120m以内に既設の消防水利がない場合で、別に定める基準に該当するときは、消火栓又は防火水槽を設置するものとする。

- 2 事業者は、4階以上かつ延べ面積が1,000㎡以上又は5階以上の建築物については、はしご付消防自動車の進入路及び消防活動用空地を確保するものとする。

(集会施設)

第16条 事業者は、計画事業が分譲マンション等で、かつ、計画戸数が50戸以上の場合は集会施設を設置するものとし、その基準は別に定める。

(廃棄物処理)

第17条 事業者は、事業区域内でごみ収集車両による収集が適切に行えるよう、道路に面した箇所にごみ容器等の集積場所を設けるものとし、その基準は別に定める。

- 2 廃棄物処理については、全て市の計画に適合させるものとする。

(安全施設)

第18条 事業者は、防犯灯等の安全施設を整備するものとし、その基準は別に定める。

(農業用水の確保)

第19条 事業者は、事業区域の周辺及び下流の農耕地の水利が宅地開発等の事業の施行により従前の取水方法から変化を生ずる場合は、用水の確保に支障がないよう必要な施設を設けるものとする。

2 事業者は、事業区域からの汚水及び浄化水が農業用水路に流入しないようにするものとする。ただし、周辺の状況により関係利水者の同意が得られたときは、この限りでない。

(駐車場)

第20条 事業者は、必要な数の駐車区画を敷地内で確保するものとし、その基準は、別に定める。

(協議成立の要件等)

第21条 第7条の規定に基づく事業者による公共施設等の整備は、第4条の協議が成立するための要件とする。

2 前項に基づき、協議が成立し、全ての事項について合意に達した場合は、市長と事業者は、覚書を締結するものとする。

(協議事項の遵守)

第22条 事業者は、前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。

(住民の安全確保)

第23条 事業者は、事業の施行に当たっては、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。

(関係者への周知等)

第24条 事業者は、承認申請書を提出する前に、宅地開発等の事業計画について当該事業区域周辺の関係者に十分な説明をしなければならない。

2 前項の規定による関係者とは、次に掲げるものをいう。

(1) 計画建築物により、別に定める基準以上の日影を生じる範囲にある土地の所有者並びに建築物の所有者、居住者及び使用者

(2) 当該事業区域の敷地境界線から周囲10mの範囲にある土地の所有者並びに建築物の所有者、居住者及び使用者

(3) 事業区域に属する区長

- 3 事業者は、関係者から説明会の開催を求められたときは、これに応じなければならない。
- 4 事業者は、第1項及び前項による説明を行ったときは、説明内容、関係者からの質問及び意見並びにそれらに対する事業者の回答を示す報告書を承認申請書に添付しなければならない。この場合において、当該関係者と協定を締結したときは、協定書の写しを承認申請書に添付しなければならない。
- 5 事業者は、宅地開発等の事業の施行に伴い、付近住民等と紛争が生じないよう努めるものとし、万一紛争が生じたときは、事業者の責任において誠意をもって解決に当たらなければならない。

(被害の補償)

第25条 事業者は、事業の施行によって生じた被害については、その補償の責任を負わなければならない。

(誓約書)

第26条 前条の場合において、市長が特に必要であると認めたときは、事業者は、誓約書を承認申請書に添付しなければならない。

(施行検査)

第27条 事業者は、この要綱に定める事業を完了したときは、完了届を提出するものとし、市長の検査を受けなければならない。

- 2 市長は、工事期間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、不備の箇所があると認められるときは、事業者は自らの負担において整備しなければならない。
- 4 市へ移管された公共施設等が完了検査後2年以内に施行方法の^{かし}瑕疵により、その利用に支障をきたすことになったときは、事業者の責任において補修するものとする。

(管理)

第28条 事業者が管理する公共施設等がある場合又は将来当該公共施設等が第三者に移管された場合における当該公共施設等の維持管理については、それぞれの公共施設等の管理者の責任において行うものとする。

- 2 宅地開発等の事業の工事により在来の市道、用排水路等公共施設等を破損した場合は、一般の通行、使用等に支障がないよう事業者の責任に

において直ちに復旧するものとする。

- 3 市に帰属した公共施設等（用地を含む）で、必要がある場合は、市はその用途を変更し、又は処分することができるものとする。

（改善命令又は中止命令）

第29条 市長は、事業の施行中に施行区域周辺の住民又は風致に重大な影響を及ぼすと認めるときは、当該工事の中止又は改善を命ずることができる。

（庶務）

第30条 この要綱による協議に関する事務は建設部都市整備課が所掌し、細部については関係する部課が協議し、審査するものとする。

（雑則）

第31条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

（施行期日）

- 1 この要綱は、平成27年4月1日から施行する。
- 2 岩倉市宅地開発等に関する指導要綱(昭和49年2月16日施行)は、廃止する。

附 則

この要綱は、平成31年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和2年4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。

附 則

この要綱は、令和5年4月1日から施行する。