

岩倉市宅地開発等に関する指導要綱施行細則

(目的)

第1条 岩倉市宅地開発等に関する指導要綱（平成27年4月1日施行。以下「要綱」という。）の施行に関し必要な事項は、この細則に定めるところによる。

(承認申請)

第2条 事業者は、要綱第4条第1項の規定により宅地開発等事業計画承認申請書を提出する前に、宅地開発指導要綱事前相談調査書により市と事前相談を行うものとする。

(関係機関及び関係部局)

第3条 要綱第4条第2項の規定による承認申請書を提出する前に、事業者が調整する関係機関及び関係部局は、次の表のとおりとする。

区分	関係機関及び関係部局
道路・水路	維持管理課 管理グループ
公園・緑地	都市整備課 計画営繕グループ
浄化槽	環境保全課 環境グループ
廃棄物処理	環境保全課 廃棄物グループ
消防施設	消防本部総務課 予防グループ
教育等の施設	学校教育課 学校教育グループ
集会施設	協働安全課 市民協働グループ
安全施設	協働安全課 防災安全グループ
駐車場	協働安全課 防災安全グループ 維持管理課 管理グループ
上水道	上下水道課 上水道グループ
下水道	上下水道課 下水道グループ

(宅地開発等審議会)

第4条 要綱第5条第1項の規定による岩倉市宅地開発等審議会（以下「審議会」という。）の組織については、次のとおりとする。

- (1) 審議会の委員は、副市長並びに前条の関係機関及び関係部局に係る部長及び課長とする。
- (2) 審議会に会長を置き、副市長が務める。

(道路及び水路)

第5条 要綱第9条第2項に規定する道路及び水路の基準は、次のとおりとする。

- (1) 事業区域内における都市計画道路及び市が必要と認める道路は、事業者が整備を行い市に譲渡するものとする。
- (2) 一般道路の最小幅員は6メートルとし、道路構造及び舗装の種類については別途協議するものとする。ただし、事業面積が3,000平方メートル未満である場合は、一般道路の最小幅員を4メートルとすることができる。
- (3) 道路幅員9メートル以上の場合は、歩車道を分離するものとする。
- (4) 路面排水は、原則としてPU型側溝によるものとする。
- (5) 開発区域への進入道路と区域外の主要な道路との交差点に、必要に応じて鋼管柱の道路照明灯(300ワットの水銀灯相当以上のLED灯)を設置するものとする。この場合において、道路照明灯の設置場所の隣接地が耕作地である場合は、当該耕作地の耕作者及び所有者の承諾を得るものとする。
- (6) 開発区域又はその境界に、河川又は道路の行き止まり若しくは自動車等の通行に危険を伴う箇所があるときは、ガードレール等を設置するものとする。
- (7) 開発区域又はその境界に河川等の危険箇所があるときは、幼児等の水禍等防止のため、防護柵等を設置するものとする。
- (8) 前各号に定めるもののほか、道路及び水路の基準の細部については、市と別途協議するものとする。

(緑地等)

第6条 要綱第10条第2項に規定する緑地等の基準は、次のとおりとする。

- (1) 事業区域内に都市計画公園が含まれている場合は、事業者はこれを整備し、市に譲渡するものとする。
- (2) 事業区域内においては、敷地面積の3パーセント以上の緑地を設けるものとする。
- (3) 事業区域の面積が3,000平方メートル以上の場合は、公園緑地を設け、これに附属する施設を整備するものとする。ただし、住宅建設事業以外の事業の場合及び市長が特に設ける必要がないと認める場

合は、この限りでない。

- 2 事業区域内に設置する公園緑地は、当該緑地を利用する者の有効かつ安全な利用が図られるよう計画を定めるとともに、その利用目的に応じて、樹木等を十分に植樹し、憩いが得られるとともに、次の基準に適合しているものとする。

(1) 必要な公園緑地の規模は、次の表による。

開発区域の面積	公園緑地面積の割合	一箇所の公園緑地面積	備考
3,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満	3%以上	90 m ² 以上	
10,000 m ² 以上 50,000 m ² 未満	3%以上	250 m ² 以上	
50,000 m ² 以上	3%以上	300 m ² 以上	ただし、1,000 m ² 以上が1箇所以上のこと。

(2) 公園緑地は、できるだけ平たんで正方形又は長方形で、その2辺以上が道路に接しているものとする。

(3) 公園緑地は、その利用目的により、遊戯施設、樹木等が適切に設置され、又は樹木等が植栽されるよう協議するものとする。

(4) 公園緑地は、出入口を2箇所以上設け、その周辺には、利用者の安全が図られるようフェンスを設置する。また、公園緑地内には水銀灯200ワット相当以上の照明灯を設置するものとする。

(5) 公園緑地内の雨水等を有効に排水するため、必要な施設を設けるものとする。

(消防施設)

第7条 要綱第15条第1項に規定する消防水利は、次の各号のいずれかに該当する場合に設置するものとする。

(1) 建築物の延べ面積が5,000平方メートル以上のもの

(2) 事業区域の敷地面積が5,000平方メートル以上のもの

(3) その他消防長が必要と認めるもの

2 その他、消防施設の細部については、消防長と協議するものとする。

(集会施設)

第8条 要綱第16条に規定する集会施設の基準は、次のとおりとする。

(1) 必要な集会施設の規模は、次のとおりとする。

計画戸数	集会施設のべ面積
50戸以上150戸未満	60㎡以上
150戸以上300戸未満	100㎡以上
300戸以上600戸未満	140㎡以上
600戸以上1000戸未満	200㎡以上
1000戸以上	300㎡以上

(2) 集会施設には、電灯、水道、便所及び軽度の炊事施設を整備するものとする。

(3) 集会施設は、事業者の負担により整備し、自ら管理しなければならない。ただし、当該集会施設に係る住民自治会が組織された場合には、その管理を住民自治会に引き継ぐことができる。

(廃棄物処理)

第9条 要綱第17条第1項に規定するごみ容器等の集積場所（以下「ごみ集積場所」という。）の基準は、次のとおりとする。

(1) 共同住宅におけるごみ集積場所の面積は、1戸あたり0.2平方メートル以上を確保すること。

(2) その他、ごみ集積場所に関する細部については別途協議するものとする。

(安全施設)

第10条 要綱第18条に規定する安全施設の基準は、次のとおりとする。

(1) 事業区域内の道路に、原則として電柱共架により60メートルから80メートル間隔で防犯灯（20ワットの蛍光灯相当以上のLED灯とする。）を設置するものとする。ただし、電柱共架によることができない場合は、鋼管柱で設置するものとする。

(2) 前号の防犯灯の維持及び管理（電灯料金の支払を含む。）は、事業者又は居住者が行うものとする。

(駐車場)

第11条 要綱第20条に規定する駐車場の基準は、次のとおりとする。

(1) 共同住宅の建設事業においては、計画戸数1戸につき駐車場を1台以上設けるものとする。ただし、事業区域が商業地域内に存在する、

又はワンルーム形式の住宅の場合は、計画戸数3戸につき駐車場を2台以上とすることができる。

- (2) 共同住宅の建設以外の事業にあつては、宅地開発等の規模、事業内容等により適応する駐車区画数を確保するものとする。
- (3) 駐車場の出入口は、交通安全を考慮した位置に設置するものとし、交差点から5メートル以内に設置しないものとする。ただし、真にやむを得ないと認められる場合で、出入口を設置する道路の所轄警察署長と事業者の間で、その設置について協議が整った場合は、この限りでない。
- (4) 前面道路からの並列駐車場（ハーモニカ形状のものをいう。）は原則として認めない。ただし、配置計画等によりやむを得ない場合は、奥行を5.5メートル以上とし、前面が通学路となっているときは、当該駐車場利用者への注意喚起の旨の看板等を設置することにより認めることができる。

（周辺説明の対象）

第12条 要綱第24条第2項第1号に規定する基準は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に平均地盤面上で2時間以上日影となる範囲内の土地とする。

（誓約書）

第13条 要綱第26条に規定する市長が特に必要があると認めた場合に添付する誓約書は、次のとおりとする。

(1) 電波障害に関する誓約書

事業者は、テレビジョン電波障害について影響範囲の事前調査及び事後調査を実施し、障害の発生する地域については、速やかに共同受信設備等により電波障害改善対策を行うとともに、その維持管理について必要な措置を講ずるものとする。

また、工事完了後、影響範囲内において、新たに建設された建築物に障害を発生させているおそれがあるときは、誠意をもって対処するものとする。

(2) 工事中の騒音振動等に関する誓約書

事業者は、工事の着工前において工事中に生ずると想定される騒音振動等について、周辺の住民の了解を得て行うものとする。

（その他）

第14条 その他公共施設等の整備及びこの整備基準の細部については、市と協議して決定するものとする。

附 則

- 1 この細則は、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細則(昭和49年2月16日施行)は、廃止する。

附 則

この細則は、平成31年4月1日から施行する。

附 則

この細則は、令和2年4月1日から施行する。

附 則

この細則は、令和3年4月1日から施行する。

附 則

この細則は、令和5年4月1日から施行する。