

## 蟹江町宅地開発等に関する指導要綱

### (目的)

第1条 この要綱は、蟹江町において住宅地造成事業及び集合住宅建設等を行う者（以下「事業者」という。）に対し必要な指導を行うことにより、秩序ある発展と生活環境の向上を図るとともに「豊かな住みよい町づくり」の実現を図ることを目的とする。

### (適用範囲)

第2条 この要綱は、本町において次の各号に掲げる事業（以下「事業」という。）を行う事業者について適用する。

- (1) 住宅地造成事業で、その規模が500平方メートル以上のもの（自己用の戸建て住宅を除く。）
- (2) 長屋住宅、共同住宅、マンション等を建設しようとするもの
- (3) 前2号に掲げるもののほか、町長が必要と認めたもの

### (事前協議)

第3条 事業者は、前条に規定する事業を施行しようとする場合は、開発事業等に係る関係法令に基づく申請手続等を行う以前に、町長に対し事業計画承認願（様式第1号）を提出し、この要綱に基づく協議を行わなければならない。

2 前項の事業計画承認願には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

- (1) 建築確認書（様式第2号）（前条第2号に該当する場合に限る。）
- (2) 事前協議書（様式第3号）
- (3) 事業区域の位置図（縮尺5,000分の1以上）
- (4) 造成計画平面図（縮尺250分の1以上。用途、区画面積、有効面積、駐車区画及び排水路を表示する。）
- (5) 建築物の配置図、各階平面図及び立面図（縮尺250分の1以上）
- (6) 日影図（縮尺250分の1以上。高さが10メートルを超えるもの（以下「中高層」という。）の住宅建設事業に限る。）
- (7) 事業区域外駐車場案内図（縮尺5,000分の1以上。事業区域外に駐車場を設置する場合に限る。）

- (8) 事業区域外駐車場平面図（縮尺250分の1以上。事業区域外に駐車場を設置する場合に限る。）
- (9) 事業区域外駐車場の同意書又は契約書の写し（事業区域外に駐車場を設置する場合に限る。）
- (10) 土地所有者の同意（事業者と土地所有者が異なる場合に限る。）
- (11) 排水同意書等（排水同意等を必要とする場合に限る。）

3 町長は、第1項の事業計画承認願の提出を受けたときは、事業計画内容を審査し、その結果を当該事業者へ通知するものとする。

4 第1項及び第2項の規定は、前項の承認を得た後においてその内容を変更しようとする場合について準用する。

（関係者との協議）

第4条 事業者は、第2条第2号に規定する建築物を建設しようとする場合は、当該事業区域の地元代表者及び近隣関係者に事業内容について説明を行い、地元代表者の確認を受けなければならない。また、中高層の建築物を建設しようとする場合は、近隣関係者に対し説明会を開催しなければならない。

2 事業者は、中高層の建築物を建設しようとする場合は、当該建築物及び周辺建築物の日影図を作成し、その影響を受ける関係者と協議しなければならない。

（安全の確保）

第5条 事業者は、事業の施行に当たって、災害及び公害等の防止並びに住民の生命財産の保護、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。また、町長が特に必要と認めた場合は、事業者と関係近隣住民との間で、建設工事に関する協定書等を締結し、相互理解の上事業を施行しなければならない。

2 事業区域付近が通学路に指定されている場合は、事前に関係課と協議しなければならない。

3 事業を施行するにあたり道路を占用する場合は、町長へ道路占用許可申請書を提出しなければならない。

（被害の補償）

第6条 事業者は、中高層の建築物の建設によって、電波障害が予想される場合は、当該建築物により付近住民が受ける電波障害を排除するため、必要な

施設を事業者の負担において設置するとともに、その維持管理をしなければならない。

- 2 事業者は、関係法令等を遵守し、騒音・振動等による被害の防止に最善の措置を講じなければならない。
- 3 事業者は、その他事業の施行によって生じた被害については、その補償の責を負い、紛争が生じたときは、誠意をもって当該紛争の解決に当たらなければならない。

(道路)

第7条 事業区域内のほか、事業区域外においても、町長が必要と認める道路は事業者が整備を行わなければならない。

- 2 幅員9メートル以上の道路は、歩車道を分離しなければならない。
- 3 路面排水は、原則として側溝によらなければならない。
- 4 その他の基準は、道路構造令（昭和45年政令第320号）によらなければならない。

(公園・緑地)

第8条 事業区域の面積が、3,000平方メートル以上の場合には、事業者は、事業区域の面積の3パーセント以上の公園又は緑地を設け、事業者の負担において施設の整備をしなければならない。

- 2 前項以外の事業にあつては、事業区域の面積の3パーセント以上の緑地又は生け垣を設け、事業者の負担において施設の整備をしなければならない。

(上水道)

第9条 事業者は、上水道を必要とするときは、関係課と協議しなければならない。

(雨水及び汚水の処理)

第10条 雨水及び汚水の処理計画は、全て町の計画に合わせることとし、下流に排水能力がない場合は、必要な箇所まで事業者の負担において整備を行うものとし、関係課と協議しなければならない。

- 2 雨水及び汚水の処理について、当該建築物の敷地が排水同意等を必要とする場合は、関係者の同意を得、排水同意書等を事業計画承認願に添付しなければならない。

(ごみ処理)

第11条 事業者は、関係課とごみの集積場設置等について協議しなければならない。

(消防水利等)

第12条 事業者は、次に定めるところにより、消防水利及び消防活動用空地等の設置については、蟹江町消防本部と協議しなければならない。

(1) 中高層の建築物が存する敷地内には、消防活動を容易にするため消防車両の進入路及び消防活動用空地を設けなければならない。

(2) 消防水利の設置については、次によらなければならない。

ア 計画戸数10戸以上のものは、消火栓を設置しなければならない。

イ 計画戸数25戸以上又は開発面積3,000平方メートル以上のものは、貯水槽を設置しなければならない。

(駐車場)

第13条 事業者は、計画戸数の1戸に対し1台以上の駐車場施設を設け、その維持管理に必要な事項を関係者と取り決めなければならない。

2 同一敷地内に必要台数の駐車場が確保できない場合は、原則として、敷地から概ね半径500メートル以内の場所で駐車場施設を設けなければならない。

(安全施設等)

第14条 事業者は、関係課と協議の上、必要に応じ街路灯、防犯灯及びその他河川等の安全施設を事業者の負担において整備し、維持管理しなければならない。

(掲示板の設置)

第15条 事業者は、関係課と協議の上、計画戸数100戸を1単位として、町の指定する掲示板を事業者の負担により設置しなければならない。

(集会所施設)

第16条 事業者は、計画戸数が100戸を超える計画の場合は、入居者のため、公共的集会所として収容できる範囲内の施設を事業者の負担により関係課と協議して設置しなければならない。

(建築物の配置)

第17条 都市計画施設等区域内の敷地については、事業者は、建築物の位置について、関係課と協議しなければならない。

(公共公益施設等の用地提供)

第18条 計画戸数が500戸を超える事業計画にあつては、公共公益施設等の整備のため、施設用地の提供について関係課と別途協議しなければならない。  
(管理移管)

第19条 公共公益施設のうち町に移管するものは、工事竣工後町の検査を受け、施設等引渡書により引き継がなければならない。ただし、事業者が管理する場合又は将来買受者に移管するものについては、維持管理を文書でもって明確にし、その写しを町長に提出しなければならない。

2 前項の規定により、町に移管された施設が3年以内にその利用に支障を来すこととなったときは、事業者の責任において補修しなければならない。

3 当該事業に伴う工事により、在来の公共公益施設を破損した場合は、一般の通行等に支障がないよう、事業者の責任において直ちに復旧しなければならない。

4 町に帰属した公共公益施設(用地を含む。)で、必要がある場合、町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。

5 土地の帰属に係る不動産登記嘱託書は、事業者において作成し、町に提出しなければならない。

(その他)

第20条 この要綱に定めのないものは、町長が別に定める。

附 則

1 この要綱は、平成2年4月1日から施行する。

2 昭和62年4月1日から施行している要綱は、廃止する。

附 則

この要綱は、平成3年8月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成24年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成26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8年4月1日から施行する。