　　　　　　　　　　　　刈谷市宅地開発事業指導要綱

（目的）

第１条　この要綱は、刈谷市において行う宅地開発事業（建築物（工作物を含む。）の建築及びこれに伴う土地の区画形質の変更をいう。以下「開発事業」という。）について一定の基準を定め、開発事業を行う者（以下「事業者」という。）に対し適正な指導を行うことにより、良好な環境を確保し調和のとれた土地利用と秩序ある都市形成の実現を図ることを目的とする。

（適用範囲）

第２条　この要綱の規定は、次に掲げる開発事業について適用する。

（１）土地の区画形質の変更（造成を伴うものについては、盛土切土の平均造成高が５０センチメートル以上のもの）を伴う面積が５００平方メートル以上のもの。ただし、自己の居住の用に供するものは除く。

（２）集合住宅（ワンルーム形式の共同住宅並びに事業所の寮及び寄宿舎を含む。）で２０戸以上のもの

（３）建築物で高さ１５メートルを超えるもの。ただし、刈谷市ホテル等建築指導要綱（平成３年４月１日施行）に該当するもの及び隣地に日影の影響を及ぼさないもの（刈谷市宅地開発事業指導基準（平成２０年８月１日施行。以下「指導基準」という。）に定めるものをいう。）を除く。

（４）刈谷市都市計画法に基づく開発行為等の許可に関する基準を定める条例（平成２６年条例第３４号）で定める開発行為又は建築物の新築等を行うもの

（５）事業者が自ら施行した開発事業（完了の公告があった日から２年以内のものに限る。以下「既開発事業」という。）に係る土地の隣接地において施行する開発事業で、当該開発事業を当該既開発事業と一体の開発とみなした場合に第１号の規定に該当するもの

（６）市長が特に必要があると認めたもの

２　次に掲げる開発事業については、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もの

（２）都市計画事業

（３）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

（４）都市再開発法（昭和４４年法律第３８号）に基づく市街地再開発事業

（開発事業の基準）

第３条　事業者は、開発事業を施行する場合は、この要綱に定める基準のほか、都市計画法（昭和４３年法律第１００号。以下「法」という。）第３３条第２項に規定する技術的細目、愛知県開発許可技術基準及び指導基準によるものとする。

（一画地の面積）

第４条　一画地の面積は、１３０平方メートル以上としなければならない。

（事前協議）

第５条　開発事業を施行又は変更しようとする事業者は、監督官庁に許認可の申請をする前に市長に開発事業事前協議書（様式第１号。以下「協議書」という。）を提出し、協議しなければならない。

（審査）

第６条　前条の規定により提出された協議書を審査するため、刈谷市宅地開発協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

２　協議会の組織、運営等については、市長が別に定める。

３　市長は、審査した結果を開発事業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。

（開発事業の廃止）

第７条　前条第３項の通知を受けた事業者は、開発事業を廃止したときは、速やかに市長に開発事業廃止届（様式第３号）を提出しなければならない。

２　事業者は、開発事業の廃止により従前の公共施設（道路、排水施設、公園、緑地、広場、消防施設、農業用施設等をいう。以下同じ。）について、既に整備改善又は変更を生じたものについては、当該公共施設の管理者と協議し、原状回復するものとする。

（事業者の責務等）

第８条　事業者は、開発事業の施行に当たっては、次に掲げるほか、騒音、振動等について十分配慮し、近隣の住環境を害しないよう努めなければならない。

（１）事業者は、開発行為等に際し、工事中の災害防止、交通安全対策及び生活環境の保全に万全を期すること。

（２）テレビ等の電波障害が発生するおそれがある場合は、事前に調査を行い、当該事業により電波障害が発生した場合は、その障害を排除する必要な施設を設置し、維持管理しなければならない。ただし、関係住民による管理組合等（以下「組合等」という。）が組織された場合には、その維持管理について当該組合等と協議し、引き継ぐことができる。

（３）近隣関係者(指導基準に定める関係者をいう。)及び地区代表に対して開発事業計画を事前に周知し、その状況を市長に報告すること。また、紛争が生じないよう十分配慮し、万一紛争が生じた場合は、誠意をもって自主的に解決すること。

（４）開発事業施行区域内の見やすい場所に、開発事業の目的及び概要並びに事業者の名称、連絡先等を記載した表示板（縦８０センチメートル、横１２０センチメートル以上）を協議書提出の７日前から工事完了日まで設置すること。

（５）土砂災害、浸水等に関し、市内において過去に発生したもの並びに県及び市の被害予測に留意し、被害の抑制に努めること。

（公共施設の施行）

第９条　事業者は、開発事業施行区域内の必要な公共施設については自己の負担で施行しなければならない。

２　事業者は、開発事業施行区域外の公共施設であっても当該開発事業に起因すると市長が認めた場合は、自己の負担で施行しなければならない。

（道路）

第１０条　事業者は、開発事業施行区域内に都市計画道路がある場合は、関係機関と協議しなければならない。

２　開発事業施行区域内への進入道路又は隣接区域への取付道路を新設又は改良する必要がある場合は、事業者の負担において施行しなければならない。

３　道路の建設に当たっては、指導基準及び刈谷市道路認定基準（昭和５９年４月１日施行）等を遵守しなければならない。

（排水施設）

第１１条　開発事業施行区域内の雨水及び汚水の排水施設は、管渠を原則とし、集水区域を勘案の上計画すること。

２　開発事業施行区域外の終末排水施設が未整備の場合は、開発事業は認めない。ただし、事業者の負担において施行する場合は、この限りでない。

３　事業者は、既設排水施設が私有である場合は、権利者の同意を得て自らの負担において整備しなければならない。

（雨水貯留浸透施設）

第１２条　事業者は、特定都市河川浸水被害対策法（平成１５年法律第７７号。以下「対策法」という。）第３０条本文に規定する行為に該当しない場合であっても、できる限り刈谷市雨水流出抑制施設設置要綱（平成２４年４月１日施行）第２条第３号に規定する貯留施設又は同条第４号に規定する浸透施設の設置に努めなければならない。

２　対策法第２条第６号に規定する雨水貯留浸透施設の整備方法については、関係機関と協議しなければならない。

（公園緑地）

第１３条　事業者は、開発事業面積が３，０００平方メートル未満であっても、できる限り公園、緑地又は広場（以下「公園緑地」という。）を確保するよう努めなければならない。

２　公園緑地の整備（植栽、遊具の設置等）方法については、その都度市長と協議しなければならない。

（消防設備）

第１４条　事業者は、衣浦東部広域連合消防局が定める基準に基づく消防水利及び消防活動に必要な空地等について、あらかじめ衣浦東部広域連合消防局と協議しなければならない。

（農業用施設）

第１５条　事業者は、開発事業施行区域内にため池等の農業用施設がある場合には、当該農業用施設の管理者の指示に従って、保全又は改修しなければならない。

（集会施設）

第１６条　事業者は、計画戸数が１００戸以上の場合には、自己の負担により集会施設を整備しなければならない。

２　集会施設の規模、構造等については、市長と協議しなければならない。

３　集会施設は、事業者が自ら維持管理しなければならない。ただし、住民による自治会が組織された場合には、その維持管理について当該自治会と協議し、引き継ぐことができる。

（水道施設）

第１７条　事業者は、開発事業施行区域内に給水するため上水道施設を必要とするときは、水道事業管理者と協議しなければならない。

（ごみ収集施設）

第１８条　事業者は、開発事業施行区域内におけるごみ収集施設の設置について市長と協議しなければならない。

２　ごみ収集施設の設置に必要な経費は、事業者の負担とする。

（交通安全施設）

第１９条　事業者は、開発事業施行区域及びその周辺における道路標示、道路照明設備、ガードレール等交通安全施設の設置について市長と協議しなければならない。

２　交通安全施設の設置に必要な経費は、事業者の負担とする。

（駐車場）

第２０条　事業者は、指導基準に基づき駐車場を確保し、適切に維持管理しなければならない。

（用地の権利移転）

第２１条　事業者は、開発事業により設置された公共施設の用に供する土地のうち、市に帰属する土地は、原則として当該施設用地の実測地積と土地登記簿地積が合致するよう所定の手続を取るとともに、所有権移転登記に必要な書類を法第３６条第１項に規定する完了届と同時に提出するものとする。

（損害の補償）

第２２条　事業者は、開発事業の施行によって生じたすべての損害について、その補償の責を負うものとする。

（覚書）

第２３条　この要綱に基づき協議を行った結果、市が必要と認めた事項について、覚書を交換するものとする。

（委任）

第２４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

　この要綱は、昭和５６年４月１日から施行する。

　　　附　則

（施行期日）

１　この要綱は、平成元年４月１日から施行する。

（経過措置）

２　改正後の刈谷市宅地開発事業指導要綱（以下「改正後の要綱」という。）の規定は、この要綱の施行の日以後に事前協議を行う宅地開発事業から適用し、同日前に事前協議の行われた宅地開発事業については、なお従前の例による。

３　この要綱施行の際現に施行されている宅地開発事業で、改正後の要綱の規定により新たに事前協議の適用を受けることとなったものについては、改正後の要綱の規定は、適用しない。

　　　附　則

　（施行期日）

１　この要綱は、平成８年１０月１日から施行する。

（経過措置）

２　改正後の刈谷市宅地開発事業指導要綱（以下「改正後の要綱」という。）の規定は、この要綱の施行の日以後に事前協議を行う新規の宅地開発事業から適用し、同日前に事前協議の行われた宅地開発事業については、なお従前の例による。

３　この要綱施行の際現に施行されている宅地開発事業で、改正後の要綱の規定により新たに事前協議の適用を受けることとなったものについては、改正後の要綱の規定は、適用しない。

　　　附　則

　この要綱は、平成１５年５月３０日から施行する。

　　　附　則

この要綱は、平成２０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２７年１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３年１１月１日から施行する。