

○幸田町開発行為の指導に関する要綱

平成21年

第3号

幸田町開発行為の指導に関する要綱（昭和50年幸田町要綱第1号）の全部を改正する。

（目的）

第1条 この要綱は、幸田町内において行われる建築及び開発行為等の事業に当たり、一定の基準を設け指導することにより良好な宅地環境の保全と災害の防止及び公共施設の整備促進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 主として建築物の建築又は太陽光発電施設の設置の用に供する目的で行う土地の区画及び形質の変更又は建築物等を建設する行為をいう。
- （2） 開発区域 開発行為をする土地の区域をいう。
- （3） 事業主 開発行為の起業者をいう。
- （4） 集合住宅 共同住宅及び長屋をいう。
- （5） 開発基準 開発行為の計画の策定及び実施に当たって事業主が遵守しなければならない基準で別表第1、別表第4及び別表第5に掲げるものをいう。

（適用除外）

第3条 この要綱は、次の各号のいずれかに該当する開発行為については、適用しない。ただし、第1号及び第2号に掲げる開発行為に係る開発基準については、この限りでない。

- （1） 開発区域面積（増築にあつては、当該増築に係る部分に限る。）の合計が1,000平方メートル未満である開発行為
- （2） 自己の居住の用に供する敷地に建築の用に供する目的で行う開発行為
- （3） 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- （4） 事業主が国、県、町その他これらに準ずる者で、別表第2に掲げるものを行う公共施設の整備を目的とする開発行為
- （5） 法令の規定に基づく土地利用に関する計画に適合する別表第3に掲げる開発行為
- （6） その他特に土地利用上支障がないと町長が認める開発行為

（町長の指導）

第4条 町長は、この要綱の趣旨の周知徹底を図るとともに、良好な宅地環境の実現とその秩序ある開発が図られるよう必要な指導を行うものとする。

（事業主の責務）

第5条 事業主は、開発行為に関する計画を策定しようとするときは、前条の指導に従い必要

な措置を講じなければならない。

(町民の責務)

第6条 すべての町民は、良好な宅地環境の実現と秩序ある開発がなされるよう努めるとともに、町が行う施策に協力しなければならない。

(協議)

第7条 開発行為を行おうとする事業主は、当該開発行為に関する計画について、監督官公庁に事業計画等の許認可の申請をする前に町長に協議を申し出て、その同意を得なければならない。

(助言及び勧告)

第8条 町長は、前条の規定による協議があった場合に、その行為が開発基準に適合しないと認めるときは、事業主に対して、その開発行為の変更又は中止その他必要な措置を講ずべきことを助言し、又は勧告することができる。

(措置の報告)

第9条 事業主は、前条の規定による勧告を受けた場合には、必要な措置を講じ、速やかにその結果を町長に報告しなければならない。

(開発負担)

第10条 開発を行う事業主は、第7条に定める協議において町長が秩序ある開発の推進上次に掲げる公共施設を整備する必要があると認めたときは、当該事業主の負担によりこれを整備するものとする。

(1) 道路

(2) 公園、緑地及び広場

(3) 下水道施設

(4) 消防施設

(覚書)

第11条 前条の開発負担については、町長と事業主が協議を行い、覚書を交換するものとする。

(立入調査等)

第12条 町長は、この要綱の施行について必要な限度において、職員を開発区域に立ち入らせ、調査させ、若しくは検査させ、又は関係者に対し必要な指示若しくは指導を行わせることができる。

2 前項の規定により立入検査等を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があるときはこれを提示しなければならない。

3 事業主は、第1項に規定する立入調査、立入検査等に協力しなければならない。

(雑則)

第13条 この要綱に定めるもののほか、施行に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成21年4月1日から施行する。

附 則 (平成27年第20号)

この要綱は、公布の日から施行する。

附 則 (平成29年第1号)

(施行期日)

1 この要綱は、平成29年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱による改正後の幸田町開発行為の指導に関する要綱の規定は、この要綱の施行の日以後に監督官公庁に事業計画等の許認可の申請を行う開発行為については適用し、同日前に監督官公庁に事業計画等の許認可の申請を行った開発行為については、なお従前の例による。

附 則 (平成29年第35号)

この要綱は、平成29年7月24日から施行する。

附 則 (令和3年第23号)

(施行期日)

1 この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の際現に存するこの要綱による改正前のそれぞれの要綱に定める様式の用紙は、当分の間、これを取り繕い使用することができる。

別表第1 (第2条関係)

開発基準

- 1 開発に当たって、関係法令の遵守はもとより、幸田町が定めた総合計画等の長期計画に適合するよう努め、土地の合理的な利用を図ること。
- 2 予定する建築物が都市計画道路及びその他の都市施設に触れないよう配置すること。
- 3 土地の形質変更は最小限にとどめ、多量な土の移動は避けるものとし、移動する場合には、擁壁、水抜きを設置、段切り等を行い、土砂の流出の防止に万全を期すこと。なお、擁壁の必要がない法面等については、植栽、芝張り等により緑化修景すること。
- 4 排水路は、上流の雨量、放流先の排水能力等を考慮した構造及び規模とすること。また開発区域、その周辺の地域及び下流の地域においていっ水による被害を防止するための処置を講ずること。
- 5 開発区域外の公道から開発区域に至る進入道の数は、できる限り少なくし、また縦断勾配

は9%を限度とし、安全かつ円滑な交通が確保できるようにすること。

- 6 道路を新設改良する場合の幅員は、原則として6m以上とし、平面交差又は屈折する箇所のバチ長は別表第4により算出した長さを確保すること。
- 7 著しく傾斜している土地とその周辺には、建物等を設置しないこと。
- 8 上水道は、給水方法等について幸田町水道事業と協議すること。
- 9 ごみ集積場及び分別方法等については、環境課と協議すること。
- 10 公共下水道及び農業集落排水に接続する場合は、接続方法等について下水道課と協議すること。
- 11 生活排水を浄化槽にて処理する場合は、別表第5の基準（以下「浄化槽基準」という。）に適合すること。ただし、浄化槽基準について町長が認める場合は、この限りでない。
- 12 開発行為により影響のある道路、河川、防災施設等の改良又は補修に要する経費は、事業主負担とする。
- 13 開発行為により設置される道路、排水路、上下水道等施設、ごみ集積場、防災施設等公共施設について、町等に移管するものについてその条件を管理者と協議し、事業主が直接管理するものについては、その管理体制をそれぞれ明確にすること。
- 14 日影及び電波障害等公害関係について事前に調査するとともに、後日発生した場合には、責任をもって問題解決をすること。
- 15 集合住宅を建築しようとするときは、各住戸の専用面積は25平方メートル以上とすること。
- 16 集合住宅建設戸数と同数以上の駐車場を確保するとともに来客用の駐車スペースを確保すること。ただし、家族向け住宅（住戸専用面積が39平方メートル以上）については、住戸戸数の1.5倍以上の駐車場を確保するよう努めること。
- 17 集合住宅の建築主及び建築物の所有者等は管理人の常駐、又は管理の委託等により適切な管理体制を図るとともに、管理人又は受託管理者の氏名及び連絡先を明記した表示板を屋外の見やすい場所に設置すること。
- 18 集合住宅の建築主及び建築物の所有者等は、建物の使用規則等を作成し、入居者にその内容を遵守させること。
- 19 使用規則等には、騒音の発生、ごみの散乱、違法な駐車又は駐輪その他近隣住民に影響を及ぼすおそれのある行為についての禁止規定を設けるとともに、町が定めるごみの分別方法及び収集方法の遵守並びに町内会等の地域コミュニティ活動への参加協力についての事項を規定すること。

別表第2（第3条関係）

- 1 愛知県住宅供給公社

- 2 愛知県土地開発公社
- 3 愛知県道路公社
- 4 一般社団法人愛知県農林公社
- 5 独立行政法人環境再生保全機構
- 6 独立行政法人中小企業基盤整備機構
- 7 独立行政法人都市再生機構
- 8 東海旅客鉄道株式会社
- 9 中日本高速道路株式会社
- 10 国立研究開発法人森林研究・整備機構
- 11 独立行政法人水資源機構
- 12 岡崎市土地開発公社
- 13 幸田町商工会
- 14 あいち三河農業協同組合
- 15 市町村の組織する一部事務組合
- 16 その他前各号に類するもので町長が認めるもの

別表第3（第3条関係）

- 1 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第2条第1項に規定する土地区画整理事業の施行として行う行為
- 2 工場立地法（昭和34年法律第24号）第3条第1項の規定による工場立地調査簿に記載された工場適地内又は農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（昭和46年法律第112号）第5条第2項第1号に規定する産業導入地区内において施設用地を造成する行為
- 3 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区内において農業の用に供することを目的として行う行為
- 4 森林法（昭和26年法律第249号）第5条第1項の規定による地域森林計画対象森林の区域内において森林の施業又は整備として行う行為
- 5 自然公園法（昭和32年法律第161号）第2条第3号に規定する国定公園の区域内又は愛知県立自然公園条例（昭和43年愛知県条例第7号）第2条第1号に規定する愛知県立自然公園の区域内において公園事業の執行として行う行為

別表第4（第2条関係）

バチ長表

（単位：m）

道路幅員	40m	30m	20m	16m	12m	10m	8m	6m	4m
40m	12	10	10	8					

	15 8	12 8	12 8	10 6					
30m	10	10	10	8	6	5			
	12	12	12	10	8	6			
	8	8	8	6	5	4			
20m	10	10	10	8	6	5	5	5	
	12	12	12	10	8	6	6	6	
	8	8	8	6	5	4	4	4	
16m	8	8	8	8	6	5	5	5	
	10	10	10	10	8	6	6	6	
	6	6	6	6	5	4	4	4	
12m	6	6	6	6	6	5	5	5	
	8	8	8	8	8	6	6	6	
	5	5	5	5	5	4	4	4	
10m		5	5	5	5	5	5	5	3
		6	6	6	6	6	6	6	3
		4	4	4	4	4	4	4	3
8m			5	5	5	5	5	5	3
			6	6	6	6	6	6	3
			4	4	4	4	4	4	3
6m			5	5	5	5	5	5	3
			6	6	6	6	6	6	3
			4	4	4	4	4	4	3
4m						3	3	3	3
						3	3	3	3
						3	3	3	3

上段 交差角90°前後 中段60°以下 下段120°以上

(注) 幅員4m未満の場合は4mとして上表に準じて確保する。

別表第5 (第2条関係)

浄化槽設置基準

- 1 水質汚濁防止法施行令(昭和46年政令第188号)第1条に規定する特定施設を除き、河川及び水路等の公共用水域に管渠等で直接放流すること。

- 2 下水道法施行令（昭和34年政令第147号）第6条第1項各号に掲げる項目について同項各号に定める基準以下に高度処理のできる処理施設等を設置すること。
- 3 設置に当たり道路等の公共施設及び公的施設を利用する場合は、当該施設管理者及び関係土地改良区の承諾を得ること。