○常滑市宅地開発等に関する指導要綱

平成14年４月１日要綱第３号

改正

平成18年４月１日
平成22年４月１日
平成23年４月１日
平成24年４月１日
平成25年６月24日
平成29年12月28日要綱第46号
令和３年12月28日要綱第58号
令和６年６月１日要綱第71号
令和８年４月30日要綱第47号

常滑市宅地開発等に関する指導要綱

（目的）

第１条　この要綱は、本市において宅地開発事業、戸建て住宅建設事業及び集合住宅建設事業（以下「事業」という。）を行う者（以下「事業者」という。）に対して一定の基準をもって適正な指導を行い、公共施設等の整備について協力を要請することにより、市街地の良好な住環境の確保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、市内において行われる事業のうち、次に掲げるものについて適用する。

（１）　宅地開発行為でその規模が3,000平方メートル以上のもの

（２）　戸建て住宅計画戸数20戸以上のもの

（３）　集合住宅計画戸数10戸以上のもの

２　前項の規定は、同一の事業者（系列法人等を含む。）が３年以内に隣接地で継続して事業を行い、その合計が同項各号に規定する規模に達することとなる場合においても適用する。

（事業計画協議）

第３条　事業者は、前条に規定する事業を実施しようとするときは、監督官公庁に許認可の申請又は届出をする前に、事業計画協議書（様式第１）に計画概要書（様式第２）その他必要な書類を添付して市長に提出し、その承認を受けなければならない。

２　市長は、協議の結果について、協議結果通知書（様式第３）により事業者に通知するものとする。

３　前２項の規定は、事業者が協議結果通知受領後、その計画を変更する場合に準用する。

４　事業者は、事業の計画を廃止する場合は、事業計画廃止届（様式第４）を市長に提出しなければならない。

（審査）

第４条　前条の事業計画協議についての審査は、常滑市土地利用対策委員会において行うものとする。ただし、第２条第１項第３号に規定する事業で常滑市中高層建築物指導要綱（平成３年常滑市要綱第１号）の対象にならないものは、常滑市土地利用対策委員会の審査を省略することができる。

（標識の設置）

第５条　事業者は、第２条に規定する事業計画を計画したときは、近隣関係住民に建築計画の周知を図るため、当該敷地の見やすい場所に計画建築物の概要を示す標識（様式第５）を設置しなければならない。

２　事業者は、前項の標識の記載事項に変更があったときは、速やかに当該標識の記載事項を変更しなければならない。

３　第１項の標識の設置期間は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第89条第１項の規定による確認の表示を行う日までとする。

（地域への配慮等）

第６条　事業者が第２条に規定する事業を計画したときは、次に掲げる事項について近隣関係者に説明を行わなければならない。

（１）　計画建築物の用途、規模、構造、工法及び工事期間

（２）　計画建築物によって生じる日影の影響

（３）　電波受信障害の発生予測範囲及び改善方法

（４）　建築工事に伴う危害防止の方法及び公害防止対策

（５）　その他近隣関係者が当該建築物により影響を受けることが予想される事項

２　前項の「近隣関係者」とは、次に掲げる者をいう。

（１）　計画建築物の敷地に接する土地所有者及び居住者

（２）　計画建築物により冬至日の真太陽時による午前８時から午後４時までの間において、地盤面上で２時間以上日影の影響を受ける土地の所有者並びに建物の所有者及び居住者

３　事業者は、第１項の規定による説明を行ったときは、その内容を近隣説明状況報告書（様式第６）に記載し、これを事業計画協議書に添付しなければならない。

（安全の確保）

第７条　事業者は、事業の実施に当たっては、災害及び公害の防止並びに住民の生命及び財産の保護に努めなければならない。

（文化財等の保護）

第８条　事業者は、文化財等及び自然環境の保全のため、最大の努力を払うとともに、事前に関係機関と協議し、その指示に従わなければならない。

２　事業者は、事業の施行により文化財等を発見した場合は、直ちに作業を中断し、その取扱いについて関係機関と協議し、その指示に従わなければならない。

（建築協定等）

第９条　事業者は、将来にわたっての土地利用の適正化及び生活環境の保全の

ため、建築協定、地区計画及び緑化協定を締結するように努めなければならない。

（技術基準）

第10条　この要綱に定めのない技術基準については、愛知県開発許可技術基準並びに愛知県人にやさしい街づくりの推進に関する条例（平成６年愛知県条例第33号）によるものとする。

（道路）

第11条　事業者は、事業区域内において道路の新設又は改良をしようとするときは、市長と協議しなければならない。この場合において、市長が必要と認める道路は、事業者の負担において整備し、市に無償で提供するものとする。

２　事業者は、事業区域内に都市計画決定された道路計画がある場合は、これに必要な用地を確保するとともに関係機関と協議しなければならない。

３　事業区域内及び事業区域に接する道路の幅員は、原則として６メートル以上（主要道路にあっては、事業の規模、形状等を勘案し適切な幅員とする。）とし、幅員９メートル以上の場合は歩車道を分離し、歩道については、有効幅員３メートル以上の確保に努めるものとする。ただし、都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条による開発行為によって設置される道路の延長が50メートル未満の区間で、通行上支障がない場合は、道路の有効幅員を４メートル以上とすることができる。

４　事業者は、事業区域に接して建築基準法第42条第２項に該当する道路がある場合は、その道路の道路後退部分について寄付を前提とし、市長と協議するものとする。

５　道路の舗装構成は原則としてアスファルト舗装又はこれと同等以上の舗装とする。この場合において、道路の両側には、コンクリート製落ちぶた式又はその同等品により側溝を設置するものとし、やむを得ず道路の縦断こう配が６パーセント以上となる場合の舗装は、滑り止め工法にしなければならない。

６　電柱、街灯等の設置場所は、原則として民地内とする。

（公園緑地）

第12条　事業者は、事業の施行に際し、法に定める必要な公園等を事業者の負担により、整備しなければならない。

２　公園等を整備する場合は、事前に市長と協議しなければならない。

（上水道）

第13条　事業者は、事業区域に給水を必要とする場合は、事前に市長と協議しなければならない。

２　前項の給水に係る施設の設置に必要な経費は、すべて事業者の負担とする。

（用排水）

第14条　事業区域から流出する雨水又は汚水を完全に排出するために必要な施設については、周辺の土地の地形、地盤の性質等を勘案して集水区域を設定し、事業者の負担において次に掲げる方法により施設を設置し、又は改修す

るものとする。

（１） 事業区域が都市計画決定された公共下水道区域内である場合は、宅地内の排水施設は、汚水と雨水を分離させること。

（２） 排水施設は、下水道、排水路、河川等に接続すること。

２ 事業者は、事業区域内に既存の用排水路がある場合は、水利関係者及び水路管理者の同意を得て、その機能を保全しなければならない。

（ため池）

第15条 事業者は、事業計画上ため池の埋立てを必要とするときは、事前に市長に申し出て指示を得た上、当該ため池の水利権者及び管理者と協議し、同意を得なければならない。

（し尿の処理方式）

第16条 事業者は、事業区域内におけるし尿の処理については、関係法令の規定により、市長と協議の上、次の各号のいずれかの方式により行うものとする。

（１） 合併処理浄化槽方式（し尿と雑排水を合併して処理する方式）

（２） 下水道方式（下水道法（昭和33年法律第79号）の規定による終末処理方式）

（し尿等処理施設及びその排水施設の施工方法等）

第17条 前条第１号の方式によるし尿処理施設及びその排水施設の施工方法等については、次に掲げるところによる。

（１） 施設は、公園等公共用地内に設置しないものとする。

（２） 雨水及び汚水の排水施設は、排水可能な地点まで事業者の負担により整備するものとする。この場合において、河川等へ放流するときは、河川管理者及び水利関係者と協議し、市長の指示に従い施工するものとする。

（３） 放流先の流下能力に応じて設置を必要とする調整池は、事業者の負担により築造し、用地及び施設と共に市に無償で提供するものとする。

（４） 汚水は、農業専用の用排水路へ放流しないものとする。

２ 前項の方法により施工された施設の維持管理は住民が行うものとし、住民への引継ぎは事業者の責任において行うものとする。

３ 雨水及び汚水の排水放流に起因して生ずる第三者との紛争は、事業者の責任において解決するものとする。

（ごみ収集場所）

第18条 事業区域内におけるごみ収集場所は、次に掲げる要件を満たさなければならない。

（１） 3.5平方メートル程度のものを25世帯に１箇所の割合（25世帯に満たない場合は、１箇所とする。）で配置し、収集に便利で交通に支障のない位置に事業者の負担において設置するものとする。

（２） 入居者に対しては、市のごみ収集方法（集合住宅におけるダストシュートによるごみ収集はしないこと等）について周知徹底を図り、維持管理に当たっては事業者又は住民にて行うものとする。

（消防水利等）

第19条　事業者は、事業の実施に伴う消防水利に関しては、消防法（昭和23年法律第186号）第20条第１項の規定による消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第７号）のほか市消防本部の指示に従わなければならない。

２　地上４階建て以上の集合住宅を建設しようとする事業者は、市消防本部と消防活動用空地等について協議しなければならない。

（公益施設負担等）

第20条　事業者は、戸建て計画戸数100戸以上の事業については、次の表に掲げる規模の集会施設を事業者の負担において設置し、原則として住民に引継ぐものとする。

戸建て計画戸数	施設床面積
100戸以上300戸未満	100平方メートル以上
300戸以上600戸未満	150平方メートル以上
600戸以上1,000戸未満	200平方メートル以上
1,000戸以上	300平方メートル以上

２　事業者は、集合住宅計画戸数100戸以上の事業については、延床面積100平方メートル以上の集会施設を事業者の負担において設置し、原則として住民に引き継ぐものとする。

３　事業者は、前２項の事業については、集会施設以外の公共公益施設整備について市長と協議するものとする。

（駐車場）

第21条　事業者は、集合住宅建設事業区域内に計画戸数分の駐車施設（１台当たり12.5平方メートル以上）を設け、その維持管理に必要な事項を関係者と協議するものとする。ただし、当該区域内に確保できないと認められる相当な理由があるときは、最低限確保すべき駐車台数の２分の１の範囲内の駐車場を当該区域に近接した場所に設けることができるものとする。

２　前項の規定にかかわらず、別図に定める範囲に立地する集合住宅のうち、次の各号のいずれにも該当するものについては、駐車場を計画戸数の２分の１に減ずることができるものとする。この場合において、必要な駐車場については全て事業区域内で確保するものとする。

（１）　単身者向け住戸（専有面積40平方メートル以下でかつ主たる住室が一つのものであること）

（２）　カーシェアリング等の手法を用いて、居住者の車両保有に替わる施策を必要な駐車場台数とは別にとっていること。

３　前２項に定めるもののほか、来客用駐車場及び駐輪場を事業区域内に確保するものとする。

（安全施設等）

第22条　事業者は、安全施設等について市長と協議の上、次に定めるところにより整備するものとする。

（１）　事業区域又はその境界に河川、行き止まり道路その他自動車、歩行者等の通行に危険を伴う箇所があるときは、防護さくを設置すること。

（２）　事業区域又はその境界に池、河川等の危険箇所があるときは、幼児等の水禍事故防止等のため、防護さくを設置すること。

（３）　事業上やむを得ず左右の確認が困難な交差点を設置するときは、道路反射鏡を設置すること。

（４）　事業区域内の主要交差点及び事業区域への進入路と区域外の主要な道路との交差点には、道路照明灯（ＬＥＤ等）を設置すること。

（５）　道路の路面表示については、道路管理者と協議の上、施行すること。

（６）　前各号の安全施設等は、事業者の負担により整備するものとし、その維持管理に必要な事項を関係者と協議するものとする。

（共同住宅の管理）

第23条　事業者は、30戸以上の共同住宅（ワンルーム型共同住宅を含む。）については、近隣住民からの問い合わせに迅速に対応ができるよう管理人を置かなければならない。

（施工検査）

第24条　事業者は、この要綱に定めるところにより市に帰属する施設を設置したときは、市長の検査を受けなければならない。

２　市長は、工事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。

（公共施設の管理及び帰属）

第25条　事業者は、当該事業により設置された公共施設の管理及び用地の帰属については、原則として都市計画法による完了公告の翌日において市に引継ぐものとする。ただし、当該施設を事業者が管理し、又は受益者に移管する場合においては、当該施設の維持管理者等を文書にて市長に提出するものとする。

２　事業者は、前項に規定する施設の引継ぎを行う場合は、公共施設引継書（様式第７）を市長に提出するものとする。

３　第１項に規定する事務手続に必要な経費は、すべて事業者の負担とする。

４　第１項の規定により市に引き継いだ施設が、２年以内に施工方法等のかしにより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。

（適用特例）

第26条　この要綱において次の各号のいずれかに該当する事業については、別に市長と協議するものとする。

（１）　国、地方公共団体その他これらに準ずる者が行う事業

（２）　市街地再開発事業、土地区画整理事業その他これらに準ずる事業

（３）　その他市長が必要と認めた事業

（雑則）

第27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、平成14年４月１日から施行する。

附　則（平成18年４月１日）

この要綱は、平成18年４月１日から施行する。

附　則（平成22年４月１日）

この要綱は、平成22年４月１日から施行する。

附　則（平成23年４月１日）

この要綱は、平成23年４月１日から施行する。

附　則（平成24年４月１日）

この要綱は、平成24年４月１日から施行する。

附　則（平成25年６月24日）

この要綱は、平成25年６月24日から施行する。

附　則（平成29年12月28日要綱第46号）

この要綱は、平成30年１月１日から施行する。

附　則（令和３年12月28日要綱第58号）

この要綱は、令和４年１月４日から施行する。

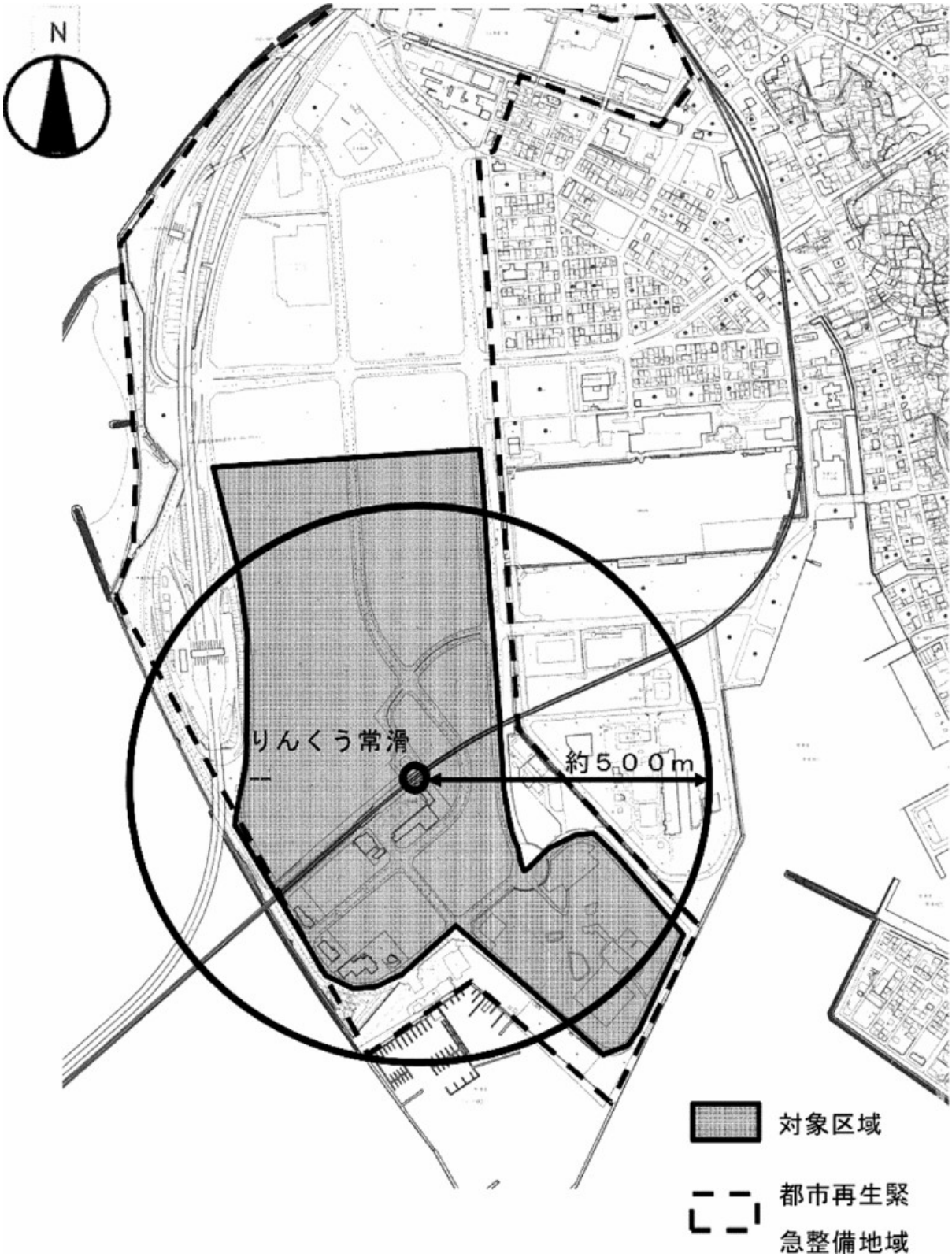
附　則（令和６年６月１日要綱第71号）

この要綱は、令和６年６月１日から施行する。

附　則（令和８年４月30日要綱第47号）

この要綱は、令和８年５月１日から施行する。

別図（第21条関係）



様式第１（第３条関係）

事業計画（変更）協議書

年　　月　　日

常滑市長　　殿

住　所
事業者
氏　名
（名称及び代表者氏名）
電　話

次のとおり事業を実施したいので、常滑市宅地開発等に関する指導要綱第３条第１項の規定によって、協議します。

事業者　住所 氏名	電話
設計者　住所 氏名	電話
工事施行者　住所 氏名	電話
事業の目的	
事業区域の位置	
事業区域の面積	㎡
土地利用規制	
その他の事項	

備考

1　「事業の目的」の欄には、宅地開発行為（宅地分譲）、戸建て住宅（建売住宅付分譲）、集合住宅建設の区分を記載すること。

2　「事業区域の面積」の欄には、実測面積（図上求積等）及び括弧書で土地登記簿に登記された地積を記載すること。

3　「土地利用規制」の欄には、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、砂防法等法令の規定による地域、地区の区分を知り得る範囲内で記載すること。

4　「その他の事項」の欄には、土地改良事業、国有財産、公有財産等の有無について記載すること。

5　協議書の提出部数は、正本１部、副本１部とする。

6　協議書には、次に掲げる書類を添付すること。

（１）計画概要書
（２）事業区域の位置図
（３）公図の写し
（４）土地所有者一覧表
（５）事業実施工程表
（６）土地利用現況図
（７）土地利用計画平面図(配置図)
（８）造成計画平面図、断面図
（９）排水計画図
（10）建物平面図、立面図
（11）近隣説明状況報告書
（12）協定書の写し又は質疑回答書
（13）その他市長が必要と認める図書

様式第２（第３条関係）

計　画　概　要　書

設計者の住所及び氏名	住　所 氏　名 電　話							
担当者の氏名	氏　名							
区域区分	用途地域		着手予定年月日		完了予定年月日			
市街化区域 市街化調整区域	地域		年　月　日		年　月　日			
土地利用計画	区　分	公共の用に供する空地					その他	計
		宅　地	道　路	公園等	ごみ収集場所	防火水槽		
	面積㎡							
	比率％							
	建築予定の用途			区画数（戸数）		（　区画 戸）		
建築物の概要	構　造	造		高　さ		m		
	建築面積	㎡		形　式		自己・分譲・賃貸		
	延べ面積	㎡		管理人		有　・　無		
	階数棟数	地上　階　／　地下　階　／　棟						
	駐車台数	区域内　台　／　区域外　台						
公共施設の整備計画	道　路	名　称　W　m L　m			名　称　W　m L　m			
		名　称　W　m L　m			名　称　W　m L　m			
	公園緑地	箇所						
	給　水	既設給水管φ　mm　／　給水の可否　可・否						
	汚水処理	合併浄化槽　・　公共下水道						
	ごみ収集場所	箇所						
	集会施設	㎡						
	消防水利	消火栓　基　／　防火水槽　基　㎥						
	安全施設	街路灯　基　／　防犯灯　基						
	造　成	切　土　㎥　／　盛　土　㎥						

様式第３（第３条関係）

協　議　結　果　通　知　書

第　　号
年　　月　　日

様

常滑市長

年　　月　　日付けで協議のありました常滑市　　町（字）地内　　事業について、常滑市宅地開発等に関する指導要綱第３条第２項の規定によって、下記の条件を付して承認する旨通知します。

記

１　「事業計画協議書」添付図書のとおり施行すること。

２　その他

様式第４（第３条関係）

事　業　計　画　廃　止　届

年　　月　　日

常滑市長　　殿

住　所
事業者
氏　名
（名称及び代表者氏名）
電　話

年　　月　　日付け　　第　　号で承認通知のありました次の事業の計画を廃止しましたので、常滑市宅地開発等に関する指導要綱第３条第４項の規定によって届けます。

事業者　住所 氏名	電話
設計者　住所 氏名	電話
工事施行者　住所 氏名	電話
事業の目的	
事業区域の位置	
事業区域の面積	㎡　（　　㎡）
協議年月日	年　　月　　日
廃止年月日	年　　月　　日
廃止理由	
廃止に伴う今後の処理	

様式第５（第５条関係）

事業計画概要			
所在地番			
用途		構造	造
敷地面積	㎡	建物面積	延べ面積 ㎡ 建築面積 ㎡
階数	階	計画戸数	戸
着工予定年月日	年　月　日	完了予定年月日	年　月　日
建築主	住所 氏名		
設計者	住所 氏名 電話		

年　月　日　設置

詳細については、上記の者（　　）に問い合わせください。

備考

１　標識の大きさは、縦６０センチメートル以上、横９０センチメートル以上とすること。

２　標識は、原則として道路に面する位置に設置すること。

様式第６（第６条関係）

（表面）

近　隣　説　明　状　況　報　告　書

年　月　日

常滑市長　　殿

住　所
事業者
氏　名
（名称及び代表者氏名）
電　話

常滑市宅地開発等に関する指導要綱第６条の規定により、近隣関係者に次のとおり説明しましたので、報告します。

１　説明会

第一回	開催日時	月　日　時　分　～	場　所	
	出席者			
第二回	開催日時	月　日　時　分　～	場　所	
	出席者			
第三回	開催日時	月　日　時　分　～	場　所	
	出席者			

２　説明内容、対策方法

事業の概要、工法等	
日影関係	
電波障害	
工事公害等	
その他	

３　問題点

４　説明会担当者

住　所 氏　名 電　話

（裏面）

要望事項リスト

A	日影の削減（高さ・階数・配置等の変
B	プライバシーの保護（目かくし等）
C	テレビ電波障害への対応
D	駐車場の確保
E	工事中の危害防止
F	その他

回答内容リスト

a	要望どおりできる
b	一部できる
c	検討する
d	できない

個別説明

標識設置年月日
年　月　日

説明対象者	住所 氏名	居住・所有の区別	訪問月日	面接の有無	要望事項	回答内容
①		土地・建物 居住者 所有者	/ / /	有・無 有・無 有・無		
②		土地・建物 居住者 所有者	/ / /	有・無 有・無 有・無		
③		土地・建物 居住者 所有者	/ / /	有・無 有・無 有・無		
④		土地・建物 居住者 所有者	/ / /	有・無 有・無 有・無		
⑤		土地・建物 居住者 所有者	/ / /	有・無 有・無 有・無		
⑥		土地・建物 居住者 所有者	/ / /	有・無 有・無 有・無		
⑦		土地・建物 居住者 所有者	/ / /	有・無 有・無 有・無		
⑧		土地・建物 居住者 所有者	/ / /	有・無 有・無 有・無		
⑨		土地・建物 居住者 所有者	/ / /	有・無 有・無 有・無		

様式第７（第25条関係）

公　共　施　設　引　継　書

年　　月　　日

常滑市長　　殿

住　所
事業者
氏　名
（名称及び代表者氏名）
電　話

年　　月　　日付け　　第　　号で、承認通知のありました　　事業により設置した公共施設について常滑市宅地開発等に関する指導要綱第２５条第２項の規定により、次のとおり提出します。

事業の目的		
事業区域の位置		
事業区域の面積		㎡
1	公共施設名	
	面積	㎡
2	公共施設名	
	面積	㎡
3	公共施設名	
	面積	㎡
4	公共施設名	
	面積	㎡

備考　次の書類を添付すること。

1　引継調書（公共施設用地一覧表）
2　断面図及び平面図（占有物件記入）
3　構造詳細図
4　地積測量図
5　その他市長が必要と認める図書