

江南市宅地開発等に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、本市における良好な生活環境の整備を図り、秩序ある市域の発展を期するため、関係法令に定めるもののほか、開発について一定の基準を定め、開発事業を実施しようとする者（以下「事業者」という。）に対し適切な指導と規制を行い、「豊かで明るく住みよいまちづくり」の実現に寄与することを目的とする。

(適用範囲)

第2条 この要綱は、次に定める事業に適用する。

- (1) 自己用以外の住宅地造成事業又は住宅建設事業で、その規模が1,000平方メートル以上又は計画戸数（区画）8戸以上のもの
- (2) 同一事業者（系列法人等を含む）が3年以内に隣接で継続して事業を行いその合計が前号に規定する規模になるもの

2 前項に掲げるものを除くほか自己用以外の住宅においては、第23条の規定に限り適用する。

(事前協議)

第3条 事業者は、前条第1項に規定する事業を実施しようとするときは、監督官庁に許認可の申請をする前に市長に事業計画（変更）承認願（様式第1号）を提出し、関連する事項について事前協議を行いその承認を受けるものとする。

(審査会)

第4条 前条の規定により、提出された事業計画（変更）承認願は、江南市宅地開発等審査会（以下「審査会」という。）において審査するものとする。
ただし、次の各号のいずれかに該当する事業については、この限りではない。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第12条第1項に規定する事業
- (2) 国又は地方公共団体が事業主体となつて行う事業
- (3) 事業施行面積が1,000平方メートル未満で、3階以上の建築物（以下「中高層建築物」という。）以外の計画戸数が20戸未満の事業

(4) その他、市長が特に必要がないと認めたもの

2 審査会の組織、運営等については、別に定める。

(住民の安全確保等)

第5条 事業者は、事業の施行にあたっては、災害及び公害の防止、その他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うものとする。

(関係住民への説明)

第6条 事業者は、中高層建築物を計画するときは、次の各号に掲げる事項について、影響を受けることとなる関係住民に説明会を開催し、その状況について説明状況報告書(様式第2号)を市長に提出するものとする。

(1) 計画建築物の用途・規模・構造及び工事予定期間

(2) 計画建築物による日影の影響

(3) 電波受信障害の発生予測範囲及び改善方法

(4) 建築工事による危険防止の方法及び建築工事公害防止対策

(5) その他関係住民が、当該建築物により影響を受けることが予想される障害

(関係住民との協議等)

第7条 事業者は、中高層建築物を計画するときは、関係住民が受ける日影を配慮し、電波障害及び工事中の騒音、振動等を排除するための適切な措置を講ずるとともに、住環境について関係住民と協議を行い必要な事項を取り決め、その事項について市長に報告するものとする。

(標識の設置)

第8条 事業者は、中高層建築物を計画するときは、第3条の規定に基づき事業計画(変更)承認願を提出する日前10日までに、当該敷地の見易い場所に建築計画の概要を示す標識(様式第3号)を設置するものとする。

(管理に関する事項)

第9条 事業者、所有者又は管理者は、集合建築物を適正に管理すると共に付近住民からの問い合わせ等に対し、迅速な対応が出来るよう管理責任者の氏名及び連絡先を明記した表示板を玄関、ホール等の見易い場所に設置するものとする。

2 事業者、所有者又は管理者は、次の各号に掲げる事項を含めた管理規約等を作成し、入居者に遵守させるものとする。

(1) 禁止事項に関すること

(2) 清掃に関すること

(被害の賠償)

第10条 事業者は、事業の施行によって生じた被害については、賠償の責めを負わなければならない。

(道路)

第11条 事業者は、事業施行区域における道路及び市長が必要と認める道路を整備し、市に無償譲渡するものとする。

ただし、市長が譲渡の必要がないと認めた場合は、自主管理とし、管理責任者を定め適切な管理に努めるものとする。

2 道路計画、道路構造等については、別に定めるところによる。

(公園及び緑地)

第12条 事業者は、「江南市の自然環境の保全及び緑化の推進に関する条例」に基づき事業施行面積の3%以上の緑化に努めるものとし、かつ事業施行面積が3,000平方メートル以上については、事業施行面積の3%以上を公園として別に設けるものとする。

2 前項の規定による公園は、別に定める施設を整備のうえ、市に無償譲渡するものとする。

ただし、市長が譲渡の必要がないと認めた場合は、自主管理とし、管理責任者を定め適切な管理に努めるものとする。

(給水施設)

第13条 事業者は、事業施行区域に給水するため水道施設を必要とするときは、水道管理者と協議するものとする。

(排水施設)

第14条 事業者は、事業施行区域から流出する生活排水について、管理者の同意を得て処理可能な地点まで排水施設を整備するものとする。

2 事業者は、事業施行区域の生活排水を公共下水道に排除しようとするときは、下水道管理者と協議するものとする。

3 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）第9条に該当する場合を除き、江南市雨水流出抑制基準により貯留、浸透施設を設けるものとする。

（消防施設等）

第15条 事業者は、別に定めるところにより消防施設等を設けるものとする。

（し尿処理）

第16条 処理対象人員51人以上のし尿浄化槽は、関係法令の定める基準よりも一区分以上高い性能を有するものとする。

（清掃施設）

第17条 事業者は、別に定めるところにより集積処理施設を設けるものとする。ただし、市長が特に必要がないと認めた場合は、この限りではない。

（安全施設等）

第18条 事業者は、別に定めるところにより安全施設等を整備するものとする。

（駐車場）

第19条 事業者は、事業施行区域に計画戸数一戸につき一台以上の駐車場を確保するものとする。ただし、商業地域及び近隣商業地域にあっては、計画戸数の駐車台数のうち事業施行区域に6割以上を確保し、不足する台数については原則として、事業施行区域から半径200メートル以内の場所とすることができる。

（集会施設）

第20条 事業者は、別に定めるところにより集会施設を設置するものとする。

（帰属）

第21条 公共公益施設のうち、市へ帰属されるものは、工事完了後、市の検査を受けた後引き継ぐものとする。

2 前項の規定により移管された施設が2年以内に施行方法の瑕疵により、その利用に支障をきたすことになったときは、事業者の責任において修補するものとする。

3 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、完了届と同時に提出するものとする。

(覚書)

第22条 市及び事業者は、この要綱に基づき協議が成立した場合は、覚書を交換するものとする。

ただし、第4条のただし書き各号に掲げる事業については、この限りではない。

(一区画の面積等)

第23条 自己用以外の住宅を建設する場合は、次に定めるところによる。

(1) 戸建の一区画敷地面積は、市街化区域については100平方メートル以上、市街化調整区域にあつては、愛知県開発審査会基準第17号によるものとする。

(2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第2項の規定による道路後退を要する敷地部分は、道路敷地として、市に無償譲渡するものとする。

ただし、賃貸住宅についてはこの限りではない。

(委任)

第24条 この要綱に定めないものは、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、昭和50年7月1日から施行する。

附 則

この要綱は、昭和54年7月1日から施行する。

附 則

この要綱は、昭和59年8月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成元年6月1日から施行する。

附 則

1 この要綱は、平成3年9月1日から施行する。

- 2 この要綱施行の際、現に改正前の江南市宅地開発等指導要綱第3条の規定による協議施行を行っている事業については、なお従前の例による。

附 則

この要綱は、平成18年1月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成21年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成22年4月1日から施行する。