

碧南市開発・建築事業指導基準

(開発・建築事業計画の周知・説明会等)

第1条 碧南市開発・建築事業指導要綱(以下「要綱」という。)第3条第1項及び第2項に規定する開発・建築事業を計画している開発・建築事業者は、開発・建築事業計画を周知するために、開発・建築区域内のよく目立つ所に開発・建築事業内容を明記した看板(別記様式)を開発・建築事業着手予定日の20日前までに掲示しなければならない。

2 看板には、次に掲げる事項を明記しなければならない。

- (1) 開発・建築事業の名称
- (2) 開発・建築事業の位置
- (3) 開発・建築事業者の住所(所在地)及び氏名(名称)
- (4) 開発・建築事業設計者の住所(所在地)及び氏名(名称)
- (5) 開発・建築事業工事施行者の住所(所在地)及び氏名(名称)
- (6) 予定工期
- (7) 敷地面積
- (8) 建築計画(建築面積、延べ面積、階数、最高の高さ、用途等)
- (9) 事業の問合せ先の住所(所在地)、氏名(名称)及び電話番号

3 開発・建築事業者は、付近の住民に対し、必要に応じて協議申出書提出前に説明会を行わなければならない。

(提出図書)

第2条 要綱第4条第2項に規定する関係図書は、次に掲げるものとする。

- (1) 付近見取図
- (2) 公図の写し
- (3) 現況平面図及び断面図
- (4) 現況写真
- (5) 計画平面図及び断面図
- (6) 給水・排水計画図
- (7) 消防施設図
- (8) 公共施設計画図
- (9) 予定建築物の概要についての図書
- (10) その他市長が必要と認める図書

(安全対策)

第3条 開発・建築事業者は、開発・建築区域周辺に、防護柵、標識、赤色灯等を設置し、事故防止に万全を期さなければならない。

2 開発・建築事業者は、開発・建築事業中における仮設施設の倒壊及び建築資材の飛散を防止し、これらが原因となる事故の防止に努めること。

3 開発・建築事業者は、開発・建築区域内並びに周辺の通園路及び通学路について教育委員会等と協議し、園児及び児童の安全を確保しなければならない。

4 開発・建築事業者は、車両等により影響を及ぼす道路については、市、警察署等と協議し、交通の安全に必要な措置を講ずるとともに、一般の交通を阻害しないよう努めること。

5 開発・建築事業者は、開発・建築事業に伴う車両の出入口等の安全を確保するため、必要に応じて標識等の設置、交通整理員の配置等に配慮しなければならない。

(公害対策)

第4条 開発・建築事業者は、開発・建築事業の公害対策について、関係者と協議し、必要な防止策を講じなければならない。

(道路)

第5条 開発区域内に設置される道路は、原則公道から公道又は公共地に通り抜けるものとする。ただし、当該道路の延長又は当該道路と他の道路との接続が予定されている場合その他市長が認める場合は、この限りでない。

2 敷地が接する道路の幅員は別表第1に掲げる規定値以上とする。ただし、次のいずれかに該当し、通行上支障がない場合は、特例値まで縮小することができる。この場合の幅員は有効幅員とする。

(1) 開発区域内に道路を新設する場合で、下記のいずれかに該当する場合。

ア 開発区域の面積が3,000平方メートル未満である場合

イ 開発行為によって設置される道路の延長が50メートル未満の場合

ウ 住宅目的の開発行為で、幅員6メートル以上の道路で囲まれた街区内の区画道路であって、延長される予定のない小区間の場合

(2) 開発区域内に道路を新たに整備しない場合であって、予定建築物等の用途等から、特に通行の安全上支障がないと認められる場合。

3 開発区域内の主要な道路が開発区域外道路と接続する場合の既存の道路の幅員は、別表第2に規定する数値以上とする。

- 4 開発区域内及び開発区域外の道路の有効幅員を測るときは、原則として道路側溝を含まないものとする。ただし、既設の道路側溝にふたがあるとき又は開発事業者が道路側溝用ふたを設置するときは、有効幅員に含むことができる。
- 5 前項の道路側溝用ふたは、堅固なものとし、かつ、清掃に容易な構造にしなければならない。この場合において、道路側溝用ふたを連続して設置するときは、適正な道路排水の維持に努めること。
- 6 開発区域内の道路側溝は、落蓋型とし、300ミリメートル×300ミリメートル以上のものを道路の両側に設置しなければならない。ただし、宅地の適切な排水が確保され、道路の帰属が無い場合はこの限りでない。
- 7 開発区域内の道路面は、アスファルト舗装とし、道路断面及び舗装構造は道路管理者と協議することとする。この場合において、横断こう配は、1.5パーセントから2.0パーセントまでの範囲とする。
- 8 開発区域内の交差点における隅切りの長さは、別表第3のとおりとする。ただし、接続先の道路幅員が9.0m以上の場合は別途協議によるものとする。
- 9 開発事業者は、開発区域内又はその周辺に危険箇所があるときは、ガードレール、カーブミラー、照明灯等の適切な交通安全施設を設置しなければならない。
- 10 開発事業者は、開発区域内及びその周辺の道路面上のセンターライン、停止線等の設置について、道路管理者、警察署等と協議し、設置しなければならない。
(公園等)

第6条 開発事業者は、別表第4の規定により公園等を設置しなければならない。

- 2 開発区域の面積が1ヘクタール以上である場合においては、面積が300平方メートル以上の公園を1ヶ所以上設置しなければならない。
- 3 建築事業者は、集合住宅を設置する場合においては、別表第5の規定により緑地を設置し、その適正な維持管理に努めるものとする。
- 4 開発事業者は、公園等の施設の整備について、あらかじめ市長と協議しなければならない。
- 5 開発・建築事業者は、道路に面する敷地の境界を、生け垣等により緑化に努めるものとする。

(駐車場等)

第7条 建築事業者は、住宅計画戸数1戸につき普通自動車1台分以上の駐車場、及び住宅計画戸数1戸につき1台分以上の駐輪場を確保しなければならない。

- 2 建築事業に伴う工場、商店等の駐車場は、従業員及び来客を想定した規模とし、建築区域内又はその周辺に確保しなければならない。
- 3 前項の駐車場が集合する場合は、そのうちの2割を限度として軽自動車用とすることができる。
- 4 建築区域内に設置する駐車場、駐輪場等の出入口は、原則として次に掲げる範囲に設置してはならない。
 - (1) 道路の交差点又は曲がり角から5メートル以内
 - (2) 横断歩道又は歩道橋の昇降口から5メートル以内
 - (3) バスの停留所から10メートル以内
 - (4) 踏切から10メートル以内
 - (5) 公園等の出入口から10メートル以内
 - (6) その他市長が必要と認める場所から5メートル以内
- 5 開発・建築事業に伴って設置する駐車場の出入口の構造は、当該道路利用者の安全を十分確保できるようにするものとし、自動車の回転が容易にできるように、必要に応じて隅切りをしなければならない。

(一画地の面積)

第8条 開発・建築事業において整備される一画地の面積は、別表第6に規定する値以上とする。ただし、袋路状敷地を設けた場合は、敷地面積から袋路状面積を差し引いたものを当該面積とするよう努めること。

- 2 開発・建築事業の規模(敷地面積)が3,000平方メートル未満であるとき又は3,000平方メートル以上で全体の区画数の2割を超えない範囲について、やむを得ないときは、一画地の面積を特例値まで縮小できるものとする。

(委任)

第9条 この基準に定めるもののほか、必要な事項は、市長が定める。

附 則

施行	平成9年4月1日
改正	平成10年3月1日
改正	令和2年4月1日

別表第1（第5条関係）

道 路 幅 員

種別\道路幅員		規定値	特例値
住宅用の開発		6.0 m	4.0 m
住宅以外で敷地が1,000㎡未満の開発		6.0 m	4.0 m
その他の開発	(1)による場合	9.0 m	6.0 m
	(2)による場合	9.0 m	4.0 m

別表第2（第5条関係）

道 路 幅 員

種別\道路	規定値	特 例 値
住宅用の開発	6.5 m	4 m（開発区域が0.3 ha未満）
		6 m（開発区域が0.3 ha以上1 ha未満）
その他の開発	9.0 m	4 m（開発区域が0.3 ha未満）
		6 m（開発区域が0.3 ha以上1 ha未満）

別表第3（第5条関係）

隅 切 り

交差角60度程度	交差角90度程度	交差角120度程度
4.0 m	3.0 m	2.0 m

別表第4（第6条関係）

公 園 等

開発区域面積	用途地域	公 園 等
3,000㎡以上	全 域	開発区域面積の3%以上

別表第5（第6条関係）

集 合 住 宅 の 緑 地

ワンルーム型式共同住宅	左 記 以 外
2.5㎡/戸当たり	5.0㎡/戸当たり

別表第6（第8条関係）

一 画 地 面 積

連続建住宅地：戸当たり

区 分	市街化区域		市街化調整区域	
	規定値	特例値	規定値	特例値
戸建住宅地	160 m ²	120 m ²	200 m ²	160 m ²
連続建住宅地	120 m ²	100 m ²	120 m ²	120 m ²

