

# 一宮市住宅事業等に関する指導要綱

## (目的)

**第1条** この要綱は、一宮市民生活における良好な環境を確保し、良好な生活環境の整備を図り、もって市民福祉の向上と健康で文化的な都市の実現をさせるため、関係法令に定めるもののほか、建築等について一定の基準を定め、住宅建設事業を行おうとする者又は一定の建築物等の建設事業を行おうとする者（以下「事業者」という。）に協力を求め、適切な指導を行うことを目的とする。

## (適用範囲)

**第2条** この要綱は、次の各号のいずれかに該当する事業について適用する。

(1) 住宅建設事業で次に掲げるもの（以下「住宅事業」という。）

ア 集合住宅（共同住宅又は長屋住宅をいい、住戸以外の用途を併設するものを含む。以下同じ。）で床面積が30平方メートルを超える住戸（以下「一般形式住戸」という。）を20戸以上有するもの

イ 集合住宅で床面積が30平方メートル以下の住戸（以下「ワンルーム形式住戸」という。）を30戸以上有するもの

ウ 集合住宅で一般形式住戸とワンルーム形式住戸を併設するもので、次に掲げる式によって算定した戸数（小数点以下切上げ）が20戸以上となるもの

$$A + B \times 2/3$$

A：一般形式住戸の戸数

B：ワンルーム形式住戸の戸数

エ 集団住宅（集団の戸建住宅をいう。以下同じ。）で計画戸数が20戸以上のもの

(2) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第6条第1項の規定による建築確認申請を必要とするものの新築又は用途変更（法第87条第1項によるものに限る。）で、次のアからウまでに掲げる建築物

ア 工場又は倉庫の用途にあっては、工業地域又は工業専用地域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定する工業地域又は工業専用地域をいう。）以外の区域内で、延べ面積が3,000平方メートル以上のもの又は延べ面積が1,000平方メートル以上のもので周辺環境を悪化させるおそれがやや多いもの

イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。以下「風俗営業法」という。）に規定する風俗営業にあっては、商業地域（都市計画法第8条第1項第1号に規定する商業地域をいう。）以外の区域内で、パチンコ店又はゲームセンターの用途に供するもの

ウ 公衆浴場法（昭和23年法律第139号）に規定する公衆浴場の用途にあっては、延べ面積が1,000平方メートル以上のもの

(3) 中高層建築物にあっては、法第2条第1号の規定による建築物で、新築、改築又は増築により高さが18メートルを超えるもの

(4) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第8条第1項に規定する一般

## 廃棄物処理施設

(5) 高さ31メートルを超える工作物（携帯電話の中継無線塔等）

2 同一事業者が既事業区域に隣接し、既事業完了後1年以内に事業を行う場合で、次の各号のいずれかに該当するときは、それらを同一事業とみなしてこの要綱の規定を適用する。

(1) 住宅事業で、その計画戸数の合計が前項第1号の規定に該当するとき。

(2) 前項第2号ア又はウに掲げる建築物で、その延べ面積の合計が同号の規定に該当するとき。

3 次に掲げる事業による建築等については、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事業

(2) 都市計画法第4条第15項に規定する都市計画事業

(3) 都市計画法第12条第1項に規定する市街地開発事業

(4) 都市計画法第12条の4第1項に規定する地区計画を定めて行う事業（住宅事業を除く）

(5) 非常災害のため必要な応急措置として行われるものの事業

### （事前協議等）

**第3条** 事業者は、法令で定める手続を行う前に市長に事前協議申出書を提出し、この要綱に定める事項について協議しなければならない。

2 事業者は、前項の規定による事前協議申出書を提出する前に、第7条から第22条までに規定する事項について、関係機関及び関係部局との調整を図るものとし、併せて別に定める事項のうち該当するものについて事業計画書を作成し、事前協議申出書に添付しなければならない。

3 前項の規定による関係機関及び関係部局との調整内容については、調整結果報告書に取りまとめ、事前協議申出書に添付しなければならない。

4 市長は、協議の結果、指示事項がある場合は、指示書により事業者に通知するものとする。

5 事業者は、前項の規定による指示書を交付された場合は、指示事項に対する回答を市長に対し文書で行わなければならない。

6 市長は、協議の結果支障がないと認めた場合又は前項の規定による事業者の回答の内容に支障がないと認めた場合は、事前協議が終了した旨の通知書を事業者に交付するものとする。

### （建築物等協議会）

**第4条** 前条第1項の規定により提出された事前協議申出書の内容についての協議は、一宮市建築物等協議会（以下「協議会」という。）において行う。ただし、関係者等への調整が十分なされていると認め、かつ、事前協議申出書に添付された関係各課等との調整結果報告書等において支障がないと認めるものについては、協議会を省略することができる。

2 一宮市建築物等協議会の組織及び運営に関する事項は、一宮市建築物等協議会設置規程（平成17年一宮市訓令第2号）の規定による。

3 第1項の規定は、事業者が同項の事前協議の後において事業の内容を変更しようとする場合について準用する。ただし、軽微な変更又は規模等が縮小される変更で区域周辺への居住環境影響上支障がないと認められるものについては、この限りでない。

### （関係者への周知等）

**第5条** 事業者は、第3条第1項の事前協議申出書を提出する前に、建築等の事業計画について

当該建築等の区域周辺の関係者に十分な説明をしなければならない。

2 前項の規定による関係者とは、次に掲げるものをいう。

- (1) 計画建築物（高さ10メートルを超えるもの）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、平均地盤面上で2時間以上日影となる部分を生じる範囲にある土地の所有者並びに建築物の所有者、居住者及び使用者
- (2) 計画建築物の敷地境界線から周囲10メートル以内の範囲にある土地の所有者並びに建築物の所有者、居住者及び使用者
- (3) 事業区域に属する町会長（一宮市町会長設置規程（昭和37年一宮市規程第1号）に規定する町会長をいう。）

3 事業者は、関係者から説明会の開催を求められたときは、これに応じなければならない。

4 事業者は、第1項及び前項の説明を行ったときは、説明内容、関係者からの質問及び意見並びにそれらに対する事業者の回答を示す報告書を事前協議申出書に添付しなければならない。この場合において、協定を締結したときは、協定書の写しを添付しなければならない。

5 事業者は、建築等の施行に伴う紛争を防止するため、区域周辺の生活環境に及ぼす影響に十分配慮するとともに、良好な近隣関係を損なわないよう努めるものとし、万一紛争が生じたときは、事業者の責任において誠意をもって解決に当たらなければならない。

6 事業者は、当該建築等の区域周辺の関係者に計画の周知を図るため、第3条第1項に規定する事前協議申出書を市長に提出する日の7日前から工事完了まで、計画地の見やすい場所に標示板を設置しなければならない。

#### （災害及び公害の防止等）

**第6条** 事業者は、事業の施行に当たっては、災害及び公害の防止、住民の生命及び財産の保護並びに文化財及び自然環境の保全のため最大の努力を払わなければならない。

#### （道路及び水路）

**第7条** 事業区域内の道路又は水路（市長が必要と認める事業区域外の道路又は水路を含む。）は、事業者が整備し、施設の帰属及び管理について市長と協議しなければならない。

2 前項の規定により設置する道路又は水路は、市の計画に適合させなければならない。

3 住宅事業の事業区域は、原則6メートル以上の幅員を有する道路に接しなければならない。ただし、事業区域が3,000平方メートル未満のもの（以下「小規模事業」という。）で、通行上支障がない場合は、4メートル以上とすることができる。

4 前項の事業区域内に設置される道路の幅員は、6メートル以上とする。ただし、小規模事業の場合は、4メートル以上とすることができる。

#### （公園及び緑地）

**第8条** 事業区域は、既存の緑地の保全を図るとともに、一宮市緑地の保全及び緑化の推進に関する条例等を遵守しなければならない。

2 住宅事業のうち集団住宅を計画しようとする事業者は、事業区域内に区域面積の3パーセント又は150平方メートルのいずれか大きい方の面積以上の公園又は緑地（以下「公園等」という。）を確保しなければならない。

3 事業者は、前項の規定により設置される公園等の用地及び施設の帰属及び管理について、市長と協議しなければならない。

4 公園等の整備内容については、別に定めるところによる。

#### (景観への配慮)

**第8条の2** 事業者は、事業計画に当たっては、市長と協議し、景観条例に基づく良好な景観形成に配慮しなければならない。

#### (上水道)

**第9条** 事業者は、給水について、市水道事業等管理者と協議しなければならない。

#### (雨水及び汚水)

**第10条** 雨水及び汚水の排出方法は、合流式下水道区域以外は、分流式とし、排出可能な地点まで事業者において排水路を整備しなければならない。

2 事業者は、事業区域内において、貯留・浸透施設等の設置により雨水の流出を抑制する措置を講じなければならない。

#### (し尿等の処理施設)

**第11条** 事業区域内におけるし尿の処理については、終末処理施設を有する下水道に汚水を放流する場合を除き、合併処理浄化槽によらなければならない。

2 前項の規定により処理された処理水の放流に起因して生ずる第三者との紛争は、すべて事業者の責任において誠意を持って解決に当たらなければならない。

#### (下水道)

**第12条** 事業者は、事業区域が一宮市公共下水道処理区域又はその計画区域に存する場合は、市水道事業等管理者と下水道整備計画との整合性について協議しなければならない。

#### (集会施設)

**第13条** 住宅事業のうち集合住宅で50戸以上の一般形式住戸を有するもの又は集団住宅で計画戸数が100戸以上のものは、計画人口に応じた適当な規模の集会施設を設置しなければならない。

#### (ごみ集積場所等)

**第14条** 住宅事業を計画する事業者は、ごみ集積場所について、事業区域の属する町会長と協議し、その協議結果をもって、事業区域内のごみ収集等について、市長と協議しなければならない。

2 事業区域内に新たに設置する場合のごみ集積場所は、別に定める基準によらなければならない。

#### (消防水利施設)

**第15条** 事業者は、消防水利施設について、消防長と協議し、必要に応じて事業者の負担において設置しなければならない。

2 前項の消防水利施設とは、別に定めるものをいう。

#### (駐車場等)

**第16条** 事業者は、安全かつ円滑な道路交通機能を維持するため、事業区域内に適切な台数分の

駐車場を確保するものとし、設置に当たっては、別に定める基準によらなければならない。

2 集合住宅で一般形式住戸又はワンルーム形式住戸を有するものを計画する事業者は、別に定める計画戸数に見合う駐車場及び駐輪場を、原則として事業区域内に設置し、その維持管理に関する事項を関係者と取り決めなければならない。

3 500平方メートル以上の駐車場を設置する場合は、「アイドリングストップ」周知の旨の標示板を設置しなければならない。

**(安全を守る施設等)**

**第17条** 住宅事業を計画する事業者は、ガードレールその他の住民生活の安全を守る施設を別に定めるところにより事業者の負担において整備しなければならない。

**(教育施設等に関する事項)**

**第18条** 住宅事業で計画戸数が500戸以上の場合には、次の基準により算出した小中学校及び保育園用地の確保について、第3条第1項の規定に基づく事前協議申請書を提出する前に市長と協議しなければならない。

(1) 計画戸数1戸につき小中学校用地として 19平方メートル

(2) 計画戸数1戸につき保育園用地として 1平方メートル

2 事業者は、保育所、幼稚園、小中学校等の施設に日影となる部分を生じさせる場合には、日影の影響について特に配慮し、当該施設の設置者と協議しなければならない。

3 事業者は、工事車両の通行経路が園児、児童又は生徒の通園又は通学路に当たる場合は、当該施設の設置者と協議し、安全対策を講じなければならない。

**(電波障害の改善)**

**第19条** 事業者は、計画建築物（高さ10メートルを超えるもの）により電波障害の生ずるおそれのある場合は、事前に調査等を行い、その対策を検討しておかななければならない。

2 事業者は、電波障害が生じた場合は、速やかに障害の範囲を調査し、障害を解消するため必要な措置を講じなければならない。

**(光害対策ガイドラインに関する事項)**

**第20条** 事業者は、環境省策定の光害対策ガイドラインを遵守するものとし、屋外照明環境について市長と協議しなければならない。

**(管理に関する事項)**

**第21条** 住宅事業のうち30戸以上のワンルーム形式住戸を有するものを計画する事業者は、管理に関し次に掲げる措置をとらなければならない。

(1) 管理人室を設置し、管理人を置くこと。ただし、確実な管理業務が行われ、周辺関係者からの苦情に迅速に対応できるときは、この限りでない。

(2) 敷地内の見やすい場所に、管理人の氏名（法人にあっては、その名称）及びその連絡方法を明記した標示板を設置すること。

(3) 次に掲げる事項を含む管理のための規約等を定めること。

ア 指定された日以外にごみを出さないこと。

イ ごみ集積場所を清潔に保つこと。

ウ 騒音等により周辺に迷惑をかけないこと。

**(文化財の保全)**

**第22条** 事業者は、事業区域内における埋蔵文化財等について、事前に市長と協議しなければならない。

**(損害の補償)**

**第23条** 事業者は、事業の施行上他人に与えた損害については、その補償の責めを負わなければならない。

**(雑 則)**

**第24条** この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

**付 則**

1 この要綱は、平成19年6月1日から施行する。

2 次に掲げる要綱は、廃止する。

(1) 一宮市住宅地開発事業に関する指導要綱（平成5年4月1日施行）

(2) 一宮市特定用途建築物等に関する指導要綱（平成16年4月1日施行）

3 この要綱の規定にかかわらず、この要綱の施行の日前に次に掲げる書面が提出された案件については、なお従前の例による。

(1) 前項の規定による廃止前の一宮市住宅地開発事業に関する指導要綱第4条第1項の規定による事前協議申請書

(2) 前項の規定による廃止前の一宮市特定用途建築物等に関する指導要綱第4条第1項の規定による建築協議申出書

**付 則(平成23年8月22日改正)**

この要綱は、平成23年9月1日から施行する。

**付 則(平成25年3月7日改正)**

この要綱は、平成25年4月1日から施行する。

**付 則(平成27年3月24日改正)**

この要綱は、平成27年4月1日から施行する。

**付 則(平成28年5月2日改正)**

この要綱は、平成28年5月2日から施行する。

**付 則(平成30年3月30日改正)**

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

**付 則(令和3年3月30日改正)**

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

**付 則(令和5年3月30日改正)**

この要綱は、令和5年4月1日から施行する。

**付 則(令和6年3月18日改正)**

この要綱は、令和6年4月1日から施行する。