

東郷町特定開発等事業の宅地開発及び建築物の建築の基準を定める規則

(趣旨)

第1条 この規則は、東郷町開発行為及び土地利用の調整に関する条例（平成29年東郷町条例第25号。以下「条例」という。）の特定開発等事業のうち宅地開発及び建築物の建築の基準に関し、必要な事項を定めるものとする。

(用語の定義)

第2条 この規則における用語の意義は、条例に規定する用語の例による。

2 この規則において「大型自動車」とは、道路交通法施行規則（昭和35年総理府令第60号）第2条に規定するものをいう。

3 条例第2条第6号の規則で定める建築物は、共同住宅、寄宿舍、下宿、ワンルームマンション、長屋住宅等の建築物をいう。

4 条例第2条第7号の規則で定める建築物は、次に定めるところによる。

(1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第34条第12号の規定により愛知県が条例で定める開発行為を行った土地の区域における建築物（新築、改築又は用途の変更（以下「新築等」という。）によるものに限る。）又は都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第36条第1項第3号ハの規定により愛知県が条例で定める建築物（新築等によるものに限る。）

(2) 都市計画法第34条第14号の規定に基づき建築される次に掲げる建築物

ア 土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号に規定する事業の施行により移転する建築物（工場の場合に限る。）

イ 市街化調整区域にある既存工場のやむを得ない拡張による建築物

ウ 幹線道路の沿道等における流通業務施設

エ 有料老人ホーム

オ 地域振興のための工場等

カ 介護老人保健施設

キ 既存の土地利用を適正に行うための管理施設

ク 既存の宅地における開発行為又は建築行為等による建築物（工場の場合に限る。）

ケ 社会福祉施設

コ 相当期間適正に利用された工場のやむを得ない用途変更による建築物

(3) 延べ面積が合計 500 平方メートル以上の店舗（用途の変更のない建て替え及び同じ用途の増築を除く。）

(4) 建築面積が合計 3,000 平方メートル以上の工場（用途の変更のない建て替え及び同じ用途の増築を除く。）

(5) 地階を除く階数が 5 以上の建築物又は建築物の高さが 12 メートルを超える建築物

(6) 条例第 2 条第 11 号アの規定に該当しない 5 戸未満の戸建住宅の建築を含む事業であって、戸建住宅と戸建住宅以外の建築物を合計すると 5 戸以上となる建築物の建築

5 条例第 2 条第 18 号の規則で定める者は、町長が指定する当該区域の存する行政区域の代表者をいう。

6 条例第 2 条第 18 号の 15 メートルの範囲は、開発等事業の区域の境界線からの水平距離とする。

（開発許可を必要としない建築物の敷地面積の最低限度の適用除外）

第 3 条 条例第 20 条第 2 項の規則で定める場合は、次の各号のいずれかに該当するときとする。

(1) 自己の居住用の住宅の隣接する土地に 3 親等内の血族が居住する住宅を建築するとき。

(2) 自己の居住用の住宅に他の用途との兼用部分がある住宅を建築するとき。

（道路、水路等）

第 4 条 道路、水路等については、東郷町特定開発等事業の道路、水路等の基準を定める規則（平成 30 年東郷町規則第 5 号）に定めるところによる。

（排水の放流先）

第 5 条 排水の放流先は、原則として、敷地内の地下浸透とすることはできない。

ただし、地形、排水施設の整備状況等により町長がやむを得ないと認めるときは、この限りでない。

（電波障害対策）

第 6 条 事業者は、高さが 10 メートルを超える建築物を建築したことにより、周

辺地域に電波障害を生じることとなったときは、電波障害の生じた区域の建築物に対し、電波障害を解消するための措置をとるものとする。

(消防水利、消防活動用空地等)

第7条 消防水利、消防活動用空地等については、東郷町特定開発等事業の消防水利、消防活動用空地等の基準を定める規則（平成30年東郷町規則第7号）に定めるところによる。

(ごみ集積施設)

第8条 ごみ集積施設については、東郷町特定開発等事業のごみ集積施設の基準を定める規則（平成30年東郷町規則第8号）に定めるところによる。

(宅地開発の技術基準)

第9条 宅地開発に関する技術基準については、第4条から前条までに定めるもののほか、次条から第12条までの規定を適用する。

(宅地開発の緑化)

第10条 事業区域の緑化については、東郷町特定開発等事業の緑化の基準を定める規則（平成30年東郷町規則第6号）に定めるところによる。

(宅地開発の農業用施設)

第11条 事業者は、事業区域に農業用施設があり、事業の実施のため当該施設を除却等する必要があるときは、当該施設の機能を保全するための代替りの施設を整備しなければならない。ただし、施設の管理者が必要でないと認めるときは、この限りでない。

(宅地開発の防犯灯)

第12条 防犯灯については、東郷町特定開発等事業の防犯灯の基準を定める規則（平成30年東郷町規則第10号）に定めるところによる。

(集合住宅の技術基準)

第13条 集合住宅に関する技術基準については、第4条から第8条までに定めるもののほか、次条及び第15条に定めるところによる。

(集合住宅の駐車場)

第14条 条例第24条第1項ただし書の基準のうち集合住宅の建築に関する駐車場の形状の基準は、次のとおりとする。

- (1) 駐車場の1区画は、間口2.5メートル以上、奥行き5メートル以上の長方形とし、その配置を容易に駐車できる計画としなければならない。ただし、東郷町特定開発等事業の道路、水路等の基準を定める規則第13条に規定する自動車の乗入れ口として、道路の車道部に直接出入りできる駐車枠が連続して3台ごとに0.5メートル以上1メートル以下の隔離のある4台以上の連続した自動車駐車場の駐車枠を配置する場合は、奥行き5.5メートル以上としなければならない。
- (2) 駐車場の舗装は、浸透性の舗装等の雨水排水抑制策を講ずるものとする。
- (3) 特定用途建築物で規定する建築用途を兼ねる集合住宅については、それぞれの用途ごとの駐車配置区分を明確にすること。
- (4) 増築に係る駐車場の設置は、増加する計画戸数1戸につき1台以上の駐車場を現に存する駐車場に加え、敷地内に前3号の規定による駐車場を確保するものとする。

(集合住宅の集会室)

第15条 条例第34条の基準は、計画戸数に0.5平方メートルを乗じて得た面積以上の有効面積とする。

(特定用途建築物の技術基準)

第16条 特定用途建築物に関する技術基準については、第4条から第8条までに定めるところによる。

(大型自動車の通行の制限)

第17条 町は、大型自動車が次に掲げる道路を通行する特定開発等事業の計画については、事業協定を締結することができない。ただし、やむを得ない理由により通行する必要があると認めるときは、道路管理者の指示に従った上で事業協定を締結することができる。

- (1) 表層5センチメートル未満の道路
- (2) 耐荷重25トン未満の橋りょう

(道路、水路等の保護)

第18条 事業者は、特定開発等事業を行うにあたり、道路、水路等を乗入れ口として横断して使用するときは、次に掲げる保護の措置を行うものとする。

- (1) 道路には鉄板を設置すること。
- (2) 前号の鉄板を設置するときは、道路法（昭和27年法律第180号）及び東郷町道路管理規則（昭和61年東郷町規則第5号）の道路占用の手続を行うこと。
- (3) 鉄板の設置により、道路との間に段差が生じたときは、アスファルト等のすりつけにより段差を解消すること。
- (4) 道路に設置した鉄板は、通行者の安全を確保するための滑り止め対策を講ずること。

（道路、水路等の破損に伴う補修）

第19条 大型自動車の通行により町の管理する道路、水路等に損傷が認められたときは、事業者は、原状回復を原則とし、幹線道路から特定開発等事業の区域までの間の道路、水路等を次に掲げる基準により補修等を行わなければならない。

- (1) わだち、陥没等により5センチメートル以上の損傷が生じたときは、舗装を打ち変えるものとする。
- (2) 前号に掲げるもの以外の損傷が生じたときその他道路、水路等の管理者が危険と判断した場合は、その指示に従って補修するものとする。

（児童生徒の安全確保）

第20条 事業者及び工事施行者は、児童生徒の通学時間帯において、東郷町立小中学校長が指定する通学路（以下単に「通学路」という。）に大型自動車を通行させてはならない。ただし、通学路を使用する学校長にあらかじめ連絡し、安全確保の措置をとったときは、必要最小限の範囲で通行することができる。

2 通学路に面する区域で特定開発等事業を行うときは、安全確保の措置をとらなければならない。

（騒音、振動及び土砂の流出等の防止）

第21条 事業者及び工事施行者は、特定開発等事業を行うときは、騒音規制法（昭和43年法律第98号）、振動規制法（昭和51年法律第64号）その他環境に関する法令を遵守し、公害防止対策を講じなければならない。

2 事業者及び工事施行者は、土砂等の飛散を防止するため、散水、防砂シート等の対策を講じなければならない。

3 事業者及び工事施行者は、工事施行中の汚濁水が道路側溝、河川等排水施設に流出しないよう沈砂池の設置等必要な対策を講じなければならない。

4 事業者及び工事施行者は、道路、水路等への運搬物の落下防止及び工事現場への出入りの際に発生する土砂等の流出防止に努めなければならない。

(委任)

第22条 この規則に定めるもののほか、この規則の施行に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

1 この規則は、平成30年4月1日から施行する。

2 条例附則第3項の規定により行う手続に係る特定開発等事業については、この規則の施行前においても、この規則の基準に従わなければならない。