

瀬戸市宅地開発等に関する
指 導 要 綱

瀬 戸 市

1 瀬戸市宅地開発等に関する指導要綱

第1章 総則

第1条	目 的	1-1
第2条	定 義	1-1
第3条	適用範囲	1-1
第4条	別途協議	1-2
第5条	適用除外	1-2
第6条	事前協議等	1-2
第7条	事前協議の変更等	1-3
第8条	覚書の交換等	1-3

第2章 事業者の責務

第9条	隣接関係者への周知	1-3
第10条	利害関係者の同意	1-3
第11条	調整結果の報告	1-3
第12条	紛争の解決	1-3
第13条	安全確保等	1-4
第14条	中高層建築物	1-4

.

第3章 環境保全

第15条	建築協定等	1-4
第16条	緑 地	1-4
第17条	防 犯 灯	1-4
第18条	埋蔵文化財	1-4
第19条	農業用水の確保	1-5

第4章 公共施設

第20条	都市計画施設等	1-5
第21条	道 路	1-5
第22条	公 園・緑 地	1-5
第23条	上水道施設	1-5

第24条	消防水利施設等	1-6
第25条	排水施設	1-6
第26条	公共下水道	1-6
第27条	保育園用地	1-6

第5章 公益施設

第28条	小・中学校用地	1-6
第29条	幼稚園等の設置の同意	1-6
第30条	ごみ集積施設	1-7
第31条	駐 車 場	1-7
第32条	管理人等	1-7

第6章 工事及び検査等

第33条	改善又は中止の勧告	1-7
第34条	工事完了の届出	1-7
第35条	無償提供される施設及び土地の帰属等	1-7
第36条	検 査 等	1-8
第37条	くい等の設置	1-8
第38条	かしの補修又は整備	1-8
第39条	帰属できない施設及び土地の管理等	1-8

第7章 補則

第40条	要綱に従わない事業者に対する措置	1-8
第41条	雑 則	1-8

附則		1-8
----	--	-----

第1号様式	事前協議申請書	1-10
第2号様式	土地所有者の同意書	1-11
第3号様式	指示事項通知書	1-12
第4号様式	事前協議変更申請書	1-14
第5号様式	覚書	1-15

第6号様式	調整結果報告書	1-17
第7号様式	完了届	1-19

2 瀬戸市宅地開発等技術基準

1	別途協議	2-1
2	覚書の交換	2-2
3	利害関係者の同意	2-3
4	農業用水	2-4
5	道路	2-5
6	公園・緑地	2-8
7	排水施設	2-14
8	ごみ集積施設	2-15
9	駐車場	2-17
10	管理人等	2-18
11	帰属できない施設及び土地の管理等	2-19

3 瀬戸市消防用水利施設等設置基準

第1条	趣 旨	3-1
第2条	定 義	3-1
第3条	消防用水利	3-1
第4条	防火水槽	3-1
第5条	消 火 栓	3-2
第6条	消防用活動空地	3-2
第7条	進 入 路	3-3
第8条	検 査	3-4
第9条	協定の締結等	3-4
附則		3-4
別表		3-5
第1号様式	消防水利の維持及び管理に関する協定書	3-6

第2号様式	消防用活動空地及び進入路に関する覚書	3-8
別図第1	消防水利標識	3-10
別図第2	防火水槽吸管投入孔用鉄蓋	3-11
別図第3	防火水槽細部仕様	3-12
別図第4	消火栓用鉄蓋	3-13
別図第5	消火栓区画表示	3-14
別図第6-1	消防用活動空地の設置位置及び路面表示(その1)	3-15
別図第6-2	消防用活動空地の設置位置及び路面表示(その2)	3-16
別図第7	消防用活動空地標識	3-17
別図第8	進入路交差地隅切基本数値表	3-18
別図第9	消防隊等専用進入路標識	3-19

4 瀬戸市中高層建築物に関する指導要綱

第1条	目 的	4-1
第2条	適用範囲	4-1
第3条	日影対策	4-1
第4条	電波障害	4-1
第5条	標識の設置	4-1
第6条	近隣説明の実施	4-1
第7条	自主解決	4-2
第8条	図書等の提出	4-2
附則		4-2
第1号様式	予定建築物の概要	4-4
第2号様式	説明会等の結果報告書	4-5
第3号様式	誓 約 書	4-9

1 瀬戸市宅地開発等に関する指導要綱

令和 3年 4月 1日施行

瀬戸市宅地開発等に関する指導要綱

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、本市の総合計画に基づき良好な都市環境の形成に資するため、宅地開発等に関する指導の基準を定め、もって、住みよい生活環境の確保と、安全で快適なまちづくりの実現を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 瀬戸市宅地開発等に関する指導要綱（以下「要綱」という。）において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 宅地開発等 次条第1項各号に掲げる事業をいう。
- (2) 開発行為 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「都計法」という。）第4条第12項に基づく土地の区画又は形質を変更する行為をいう。
- (3) 事業区域 宅地開発等を行う土地の区域をいう。
- (4) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、上水道、下水道、河川、水路、雨水調整施設、消防の用に供する貯水施設その他公共の用に供する施設をいう。
- (5) 公益施設 教育施設、社会福祉施設、清掃施設その他居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設をいう。
- (6) 事業者 宅地開発等を行うものをいう。
- (7) 共同住宅等 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1項第2号に規定する特殊建築物のうち、共同住宅、寄宿舍、下宿その他これらに類する用途に供する建築物をいう。
- (8) 単身者住宅 共同住宅等のうち1戸の占有面積が25平方メートル以下の建築物をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、本市の区域内において行う次の各号に掲げる事業に適用する。

- (1) 開発行為で、事業区域の面積が1,000平方メートル以上の事業。ただし、公共施設を伴わない自己用の開発行為を除く。
- (2) 共同住宅等で計画戸数が12戸以上の事業。
- (3) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第6号の規定により算定

された高さ12メートル又は同条同項第7号の規定により算定された最高の軒の高さが10メートルを超える建築物（以下「中高層建築物」という。）を建築する事業。

（別途協議）

第4条 前条の規定にかかわらず、次に掲げる宅地開発等については、この要綱を適用しない。

- （1）国、県、市その他瀬戸市宅地開発等技術基準（以下「技術基準」という。）1に定めるものが行う宅地開発等
- （2）土地区画整理事業、市街地再開発事業及び住宅街区整備事業として行う宅地開発等
- （3）事業区域の面積が5ヘクタール以上の宅地開発等

2 前項の宅地開発等を行う者は、あらかじめ市長と別途協議するものとする。

（適用除外）

第5条 宅地開発等が完了した区域において新たに宅地開発等を行う場合は、既に完了した宅地開発等の施行時において、この要綱若しくは前条の規定に基づく指導又は負担がされた部分については、適用しない。

（事前協議等）

第6条 事業者は、宅地開発等に係る関係法令に基づく申請手続き等を行う前に、市長に対し、事前協議申請書（第1号様式）を提出し、この要綱に基づく事前協議を行わなければならない。

2 前項の事前協議申請書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

- （1）事業区域の位置図（縮尺5,000分の1以上）
- （2）土地の公図の写し（事業区域を赤枠で囲み、当該事業区域及びその隣接地の土地所有者の氏名を記入する。）
- （3）現況平面図（縮尺250分の1以上。等高線はじめ周囲の施設の状況等できるだけ詳細・的確に表示する。）
- （4）造成計画平面図（縮尺250分の1以上。用途、区画面積、有効面積、駐車区画及び排水路を表示する。）
- （5）主要な断面図（縦断面、横断面を表示する。）
- （6）建築物平面図、立面図（2面以上）
- （7）土地登記簿謄本
- （8）土地所有者の同意書（事業者と土地所有者が異なる場合に限る。）（第2号様式）
- （9）瀬戸市中高層建築物に関する指導要綱（平成3年施行）第8条に基づく関係図書（中高層建築物を建築する場合に限る。）

3 市長は、第1項の申請書の提出を受けたときは、当該宅地開発等について審査し、その内容

を指示事項通知書（第3号様式）により、事業者に通知するものとする。

- 4 市長は、事業者に正当な事由がなく、第1項に基づく協議を中断した日から1年を経過しても事業者が協議を再開しない場合は、協議を打ち切ることができるものとする。

（事前協議の変更等）

第7条 事業者は、事前協議の内容を変更しようとする場合には、事前協議変更申請書（第4号様式）を提出しなければならない。

- 2 市長は、前項の申請があった場合には、前条の規定に準じ、必要な箇所を再協議するものとする。

（覚書の交換等）

第8条 市長は、事業者がこの要綱に基づき協議を行ったもののうち、市長が必要と認めるものについては、技術基準2に基づき事業者と覚書（第5号様式）を交換するものとする。

- 2 事業者は、覚書を交換した日以降に、事業内容を変更（市長が定める軽微な変更を除く。）しようとするときは、市長に対し協議を行わなければならない。

- 3 覚書は、当該宅地開発等が関係法令等に基づき不許可等になった場合は、無効とする。

第2章 事業者の責務

（隣接関係者への周知）

第9条 事業者は、宅地開発等の事業計画の概要について、当該事業区域の隣接関係者に周知を図らなければならない。

（利害関係者の同意）

第10条 事業者のうち第3条第1号の事業を行うものは、技術基準3に定める利害関係者について、原則として全員の同意書を、次条の規定に基づく調整結果報告を行うときまでに提出しなければならない。

（調整結果の報告）

第11条 事業者は、第6条第3項の規定による指示事項通知があったときは、関係部署と調整し、その内容を調整結果報告書（第6号様式）により報告しなければならない。

（紛争の解決）

第12条 事業者は、宅地開発等の施行に伴う紛争が生じないように努めるものとし、紛争が生じたときは、誠意をもって当該紛争の解決に当たらなければならない。

(安全確保等)

第13条 事業者は、宅地開発等を施行するときは、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 宅地開発等に着手する前に、あらかじめ予想される騒音、振動等の防止策について最善の措置を講ずること。
- (2) 宅地開発等の施行により影響を受ける区域における通園・通学児等及び通行車両の安全の確保を図ること。
- (3) 宅地開発等の工事現場付近には、防護さく、赤色灯、標識等を設置し、安全の確保を図ること。
- (4) 宅地開発等の施行場所には、その施行期間中、事業者の住所、氏名及び連絡先を記載した表示板を設置すること。

(中高層建築物)

第14条 中高層建築物を建設しようとする事業者は、この要綱に定めるもののほか、瀬戸市中高層建築物に関する指導要綱を遵守しなければならない。

第3章 環境保全

(建築協定等)

第15条 事業者のうち主として住宅地を目的とした開発行為等を施行するものは、建築基準法に基づく建築協定の締結若しくは地区計画を定めるなど、土地利用の適正化と生活環境の保全に努めなければならない。

(緑地)

第16条 事業者は、事業区域内に緑地を設け、環境の保持及び緑化の推進に努めなければならない。

(防犯灯)

第17条 事業者は、事業区域内の安全確保のため防犯灯の設置に努めなければならない。

(埋蔵文化財)

第18条 事業者は、周知の埋蔵文化財包蔵地又は地形から見て所蔵すると思われる土地において宅地開発等を行おうとするときは、あらかじめ文化課と協議しなければならない。

2 事業者は、工事の施行中において、文化財を発見したときは、その現状を変更することなく、直ちに、文化課にその旨を届出で、その指示を受けなければならない。

(農業用水の確保)

第19条 事業者は、宅地開発等により事業区域の周辺とその下流の農耕地及びため池の水利に支障をきたさないよう、技術基準4により農業用水の確保に必要な措置をしなければならない。

第4章 公共施設

(都市計画施設等)

第20条 事業者は、事業区域内に都市計画決定又は市が新設若しくは改良計画を定めている道路、公園、排水、その他の公共施設がある場合は、別途協議しなければならない。

(道路)

第21条 事業者は、道路を新たに設置するときは、道路構造令(昭和45年政令第320号)、瀬戸市市道の構造の技術的基準を定める条例及び技術基準5により道路を設置し、又は整備しなければならない。ただし、自己用の開発行為に係るものについては、この限りでない。

2 事業者は、市長が必要と認める道路施設及びその用地を本市に無償提供するものとする。

(公園・緑地)

第22条 事業者のうち事業区域の面積が3,000平方メートル以上の宅地開発等(住宅(店舗等の併用を含む。))を建設するものに限る。)を行うものは、技術基準6により公園を設置しなければならない。ただし、単身者住宅に係るものについては、緑地とすることができる。

2 公園施設及びその用地は、本市に無償提供するものとする。ただし、共同住宅の建設に係る事業はこの限りでない。

(上水道施設)

第23条 瀬戸市水道事業給水区域内において、給水装置の新設、増設、改造、修繕又は撤去の工事(以下「給水装置工事」という。)をしようとする事業者は、市長の定めるところによりあらかじめ申込みを行い、その承認を受けなければならない。

2 事業者は、給水装置工事を市長の指定する業者に依頼し、あらかじめ工事の承認を受けさせなければならない。

3 事業者のうち、各階に水道メーターを設置する4階建以上の中高層建築物、検針業務に危険を伴う建築物又は市長が必要と認める建築物を建設するものは、市長の指定する箇所に遠隔指示式水道メーター及び集中検針盤等を設置しなければならない。なお、遠隔指示式メーターを設置する事業者は、別に定める規定により援助を受けることができる。

4 事業者は、第1項に規定する申込み前に、給水装置工事の内容を水道課と協議することができる。

きる。なお、協議後においても第1項及び第2項の規定に基づく承認を得るまでは、給水装置工事に着手することができない。

(消防用水利施設等)

第24条 事業者は、消防のための防火水槽、消火栓、消防用活動空地等を、瀬戸市消防用水利施設等設置基準により設置しなければならない。ただし、自己用の専用住宅の建設については、この限りでない。

2 防火水槽及びその用地並びに消火栓は、本市に無償提供するものとする。ただし、共同住宅の防火水槽及びその用地はこの限りではない。

(排水施設)

第25条 事業者は、事業区域内の排水を排水可能な公共の排水施設又は河川その他の公共の水域まで排水施設を、技術基準7により設置しなければならない。

2 事業者は、市長が必要と認める排水施設及びその用地を本市に無償提供するものとする。

(公共下水道)

第26条 事業者は、事業区域が下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第7号の排水区域内に存するときは、し尿等を同条第3号の公共下水道に流入させるために必要な排水設備を設置しなければならない。なお、当該事業区域が同法第4条第1項に基づく事業の認可区域内に存するときは、別途協議するものとする。

第5章 公益施設

(保育園用地)

第27条 事業者は、居住用の計画戸数（以下「計画戸数」という。）が1,300戸以上の場合は、保育園用地の確保について市長と別途協議するものとする。

(小・中学校用地)

第28条 前条の規定は、小学校及び中学校用地の確保について準用する。この場合において「1,300戸」とあるのは、小学校用地については「1,600戸」と、中学校用地については「2,727戸」と読み替えるものとする。

(幼稚園等の設置の同意)

第29条 事業者は、第28条（前条において準用する場合を含む。）の規定により確保した用地において、私立学校法（昭和24年法律第270号）第3条に規定する学校法人に、幼稚園、小学校又は中学校を建設させようとするときは、市長と協議し、その同意を得なければならない

い。

2 前項に規定する小学校又は中学校を建設し、又は建設を予定する場合における前条の規定の適用については、市長が別に定める。

(ごみ集積施設)

第30条 事業者のうち市長が指定するものは、技術基準8によりごみ集積施設を設置しなければならない。

2 ごみ集積施設及びその用地は、本市に無償提供するものとする。ただし、共同住宅等の建設に係るごみ集積施設は、受益者が所有し、かつ、維持管理しなければならない。

(駐車場)

第31条 事業者は、建築物の用途に応じて、技術基準9により駐車場を設置しなければならない。

(管理人等)

第32条 事業者のうち計画戸数が30戸以上の単身者住宅を建設するものは、技術基準10に定める管理人を置き、必要に応じて管理人室を設けなければならない。ただし、管理人に代わる機能を持った設備等がある場合は、この限りでない。

第6章 工事及び検査等

(改善又は中止の勧告)

第33条 市長は、宅地開発等の施行により、事業区域の周辺住民の生活環境等に重大な影響を及ぼすと認めたときは、事業者に対し、工事の施行方法の改善又は中止を勧告することができる。

(工事完了の届出)

第34条 事業者は、宅地開発等の工事が完了したときは、完了届(第7号様式)を市長に提出しなければならない。

(無償提供される施設及び土地の帰属等)

第35条 市長は、第8条の規定により覚書を交換した事業者から、前条の規定に基づく完了届の提出があったときは、速やかに検査を行うものとする。

2 この要綱に基づき本市に無償提供される施設又は土地は、都計法第36条第3項の公告の日の翌日をもって、本市に帰属(移管及び寄付行為を含む。以下同じ。)するものとする。

3 事業者は、前項の施設又は土地を本市に帰属するために必要な図面、登記書類等を第34条

の規定により完了届を提出する際、市長に提出しなければならない。

(検査等)

第36条 市長は、前条第1項の規定による検査のほか、必要に応じて立入検査等を行うことができる。

(くい等の設置)

第37条 事業者は、第35条第2項の規定により本市に帰属する土地の境界には、市長が指定するくい等を設置しなければならない。

(かしの補修又は整備)

第38条 事業者が第35条第2項の規定により本市に帰属した施設にかしがあったときは、その帰属した日から起算して1年を経過する日まで、事業者の責任において補修又は整備しなければならない。なお、そのかしが事業者の故意又は重大な過失による場合は5年間とする。

(帰属できない施設及び土地の管理等)

第39条 事業者は、この要綱に基づき受益者が所有し、かつ、維持管理する施設又は土地について、技術基準11により適切な管理がされるよう努めなければならない。

第7章 補則

(要綱に従わない事業者に対する措置)

第40条 市長は、この要綱に基づく指導等に従わない事業者に対しては、必要により指導、勧告又は当該事業者の氏名を公表する等の措置を講ずるものとする。

(雑則)

第41条 宅地開発等の施行場所その他の状況により、この要綱に基づく指導等によりがたいもの又はこの要綱に定めのない事項で特に指導すべきことが必要である事項については、別に市長が定めるものとする。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成7年4月1日から施行する。
- 2 瀬戸市宅地開発等に関する指導要綱（平成3年4月1日施行。以下「旧要綱」という。）は、廃止する。

(経過措置)

- 3 この要綱の施行の際、旧要綱の規定により既に協議済又は協議中の事項については、なお従前の例による。

附 則

- 1 この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

附 則

- 1 この要綱は、令和3年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の際現に改正前の各要綱の規定に基づいて作成されている申請書その他の用紙は、改正後の各要綱の規定にかかわらず、当分の間、使用することができる。

第1号様式（要綱第6条関係）

事前協議申請書									
							年 月 日		
瀬戸市長 殿									
住所									
事業者									
氏名									
TEL									
瀬戸市宅地開発等に関する指導要綱第6条第1項の規定により、次のとおり宅地開発等の協議を申請します。									
宅地開発等の目的									
事業区域の所在地		瀬戸市							
事業区域面積		m ²		用途地域					
予定建築物用途				計画戸数					
建築物最高高さ		m		建築物階数		地上 階 地下 階			
事業着手予定年月日				事業完了予定年月					
土地現況地目	区分	宅地	農地	山林	公共地	その他	計		
	面積m ²								
	比率%						100%		
土地利用計画	区分	宅地	公 共 用 地					その他 ()	計
			道路	排水路	消防	ごみ	公園		
	面積m ²								
	比率%							100%	
消防水利施設計画		(防火水槽)		基 (消火栓)		基 (消防活動空地)		箇所	
公園緑化計画		(公園)		(緑地)					
ごみ集積施設計画		箇所		m ²		駐車区画数		台	
管理人室等				分譲・賃貸の別					
備考									
設計者の住所・氏名 連絡先等 (電話)		TEL							

第2号様式（要綱第6条関係）

土地所有者の同意書			
住所 事業者 氏名	殿		
私は、あなたが瀬戸市宅地開発等に関する指導要綱の規定に従い、私の所有する土地において宅地開発等の事業を行うことについて同意します。			
土地の所在及び地番	同意年月日	土地所有者の住所氏名及び印	
瀬戸市	. .	住所	
		氏名	
瀬戸市	. .	住所	
		氏名	
瀬戸市	. .	住所	
		氏名	
瀬戸市	. .	住所	
		氏名	
瀬戸市	. .	住所	
		氏名	

第3号様式（要綱第6条関係）

指示事項通知書

第 号
年 月 日

殿

瀬戸市長 印

年 月 日付にて協議申請のありました下記の宅地開発等については、瀬戸市宅地開発等に関する指導要綱第6条第3項の規定により指示事項を通知しますので、速やかに調整し合意を得るよう措置を講じてください。なお、同条第4項の規定により1年以上の協議中断があった場合は、事前協議を打ち切ることがあります。

記

- 1 宅地開発等の目的
- 2 事業区域の所在地 瀬戸市
- 3 事業区域の面積 m²
- 4 指 示 事 項 別紙のとおり

事前協議変更申請書

年 月 日

瀬戸市長 殿

住所
事業者
氏名

瀬戸市宅地開発等に関する指導要綱第7条第1項の規定により、下記のとおり宅地開発等の内容の変更協議を申請します。

記

- 1 宅地開発等の目的
- 2 事業区域の所在地 瀬戸市
- 3 事業区域の面積 m^2
- 4 覚書交換年月日 年 月 日
- 5 変更の理由
- 6 変更内容

覚 書

瀬戸市（以下「甲」という。）と（以下「乙」という。）との間において、宅地開発等についての協議が整ったので、瀬戸市宅地開発等に関する指導要綱（以下「指導要綱」という。）第8条第1項の規定により、次のとおり覚書を交換する。

（対象事業）

第1条 この覚書の対象となる事業は、次に掲げるとおりとする。

- （1）宅地開発等の目的
- （2）事業区域の所在地 瀬戸市
- （3）事業区域の面積 平方メートル
- （4）施行期間 年 月から 年 月まで

（負担等）

第2条 乙が、指導要綱に基づき設置又は整備するもので、甲に無償提供するものは、次の表のとおりとする。

区 分		内 容		
公共・公益施設	道 路	m ²		
	公 園	箇所 (m ²)		
	上水道施設			
	消 防 施 設	防火水槽 基 (m ²)	消火栓 基	
	排 水 施 設	(m ²)		
	ごみ集積施設	可 燃	箇 所 (m ²)	
		不 燃	箇 所 (m ²)	
その他の施設				

(事業の施行)

第3条 乙は、指導要綱を誠実に遵守し、甲乙ともに合意した内容で第1条の事業を施行するものとする。

(事業の施行期限)

第4条 乙は、この覚書を交換した日から起算して5年以内に、第1条の事業を完了するものとする。

(再協議)

第5条 乙は、やむを得ない理由により第1条の事業の内容を変更するとき、又は前条の期間内において当該事業が完了しないときは、甲と協議するものとする。

(覚書の無効)

第6条 この覚書は、第1条の事業が関係法令等に基づく不許可になった場合は、無効とする。

この覚書の証として、本書2通を作成し、甲・乙それぞれ1通を保管する。

年 月 日

甲 瀬戸市追分町6 4番地の1

瀬戸市

瀬戸市長

印

乙 住所

氏名

印

第6号様式（要綱第11条関係）

調 整 結 果 報 告 書

年 月 日

瀬戸市長 殿

住所
事業者
氏名

年 月 日付け 第 号にて通知のありました指示事項については、瀬戸市宅地開発等に関する指導要綱第11条の規定により、下記のとおり関係部署と調整しましたので報告します。

記

- 1 宅地開発等の目的
- 2 事業区域の所在地 瀬戸市
- 3 事業区域の面積 平方メートル
- 4 調整事項 別紙のとおり

第7号様式（要綱第34条関係）

<p style="font-size: 24px; margin: 0;">完 了 届</p> <p style="font-size: 24px; margin: 0;">年 月 日</p> <p style="font-size: 18px; margin: 0;">瀬戸市長 殿</p> <p style="font-size: 18px; margin: 0;">住所</p> <p style="font-size: 18px; margin: 0;">事業者</p> <p style="font-size: 18px; margin: 0;">氏名</p>		
<p>瀬戸市宅地開発等に関する指導要綱第34条の規定により、宅地開発等が次のとおり完了しましたので届け出ます。</p> <p>なお、検査の結果、同要綱に適合していると認められたときは、市に無償提供する施設及び土地を引き渡します。</p>		
宅地開発等の目的		
事業区域の所在地	瀬戸市	
事業区域の面積		
完了年月日	年 月 日	
上記の宅地開発等において設置した施設及び土地の明細等		
道 路	有・無	m ²
公 園	有・無	箇所（ m ² ）
上水道施設	有・無	
消防施設	有・無	防火水槽 基（ m ² ） 消火栓 基
排水施設	有・無	（ m ² ）
ごみ集積施設	有・無	箇所（ m ² ）
集会施設	有・無	施設（ m ² ） 敷地（ m ² ）
駐 車 場	有・無	敷地内 台 敷地外 台
管理人室等	有・無	
その他の施設	有・無	
備 考		

2 瀬戸市宅地開発等技術基準

平成30年 4月 1日施行

瀬戸市宅地開発等技術基準

1 別途協議（要綱第4条）

第4条第1項第1号に規定するその他これらに準ずるものとは、次のとおりとする。

- (1) 愛知県土地開発行為に関する指導要綱別表第1に掲げるもの
- (2) 地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市（以下「指定都市」という。）
- (3) 県又は指定都市がその組織に加わっている一部事務組合
- (4) 県又は指定都市が設置団体である地方開発事業団

2 覚書の交換（要綱第8条）

第8条に規定する覚書は、この要綱の規定により施設及び土地の帰属（移管及び寄付行為を含む。以下同じ）がある場合に交換するものとする。ただし、市長が必要と認めるものは、この限りでない。

3 利害関係者の同意（要綱第10条）

第10条に規定する利害関係者は、事業の施工等により掘削、立入り等により影響を受ける隣接の土地所有者又は事業区域からの排水により著しい影響を受ける関係者とする。

同意を受ける際には、宅地開発等の計画図及び計画の概要を示す書類等により説明を行うものとする。

4 農業用水（要綱第19条）

第19条に規定する農業用水の確保に必要な措置は次のとおりとする。

（1）宅地開発等の区域の排水先

宅地開発等の区域の排水先を農業用水路とすることは不可とする。ただし、当該用水路を利用する農業従事者の代表である農事組合長の承諾が得られ、かつ、市長が認めるものについてはこの限りでない。

（2）宅地開発等による造成及び構造物

宅地開発等による造成及び構造物は、既設用水路へ新たな土圧等の負荷がかかることを避け、既設用水路に損壊等の影響を及ぼさないように計画する。また、既設用水路が、宅地開発等による造成及び構造物による新たな土圧等に耐えうる構造でない場合については、既設用水路の布設替えを行うものとする。

5 道路（要綱第21条）

第21条に規定する道路については、次の基準により設置又は整備しなければならない。

（1）敷地が接する道路の幅員

開発区域の面積	500 m ² 以上 1000 m ² 未 満かつ、50 戸未満	1000 m ² 以上 3000 m ² 未満かつ、50 戸未満	3000 m ² 以上又は、50 戸以上
道路の最低幅員	有効 5.0 メートル	有効 5.0 メートル	6.0 メートル
袋路状道路の可否	可 (延長 50 メートル 以下)	可 (延長 50 メートル 以下)	否 (原則として認めない)
袋路状道路末端の 回転広場、避難通 路の設置	35 メートル未満は設 置免除	幅員 6.0メートル以上は避 難通路の設置免除	
完了公告後の管理	瀬戸市		

（2）区域外道路との接続

事業区域に接する道路は、原則として前号に掲げる表の区分による幅員のほか、事業区域面積が10,000平方メートル以上の場合は、6.5メートル以上の幅員としなければならない。ただし、市長が指定する道路については、別に市長が定めるところによる。

（3）袋路状道路

宅地開発等により設置する道路を袋路状の道路とする場合は、その道路の延長は50メートル以下とし、かつ、道路の末端に回転広場（別図参照）を設けるものとする。

（4）道路の構造

道路の構造は、次に掲げる基準によるものとし、定めのない事項については、道路構造令、瀬戸市市道の構造の技術的基準を定める条例又は愛知県開発許可技術基準によるものとする。ただし、補助幹線街路以上の道路については別途協議とする。

ア 縦断勾配は、9パーセント以下（地形等により市長がやむを得ないと認めるときは、

- 12パーセント以下) とすること。
- イ 交差点には、隅切りを設けることとし、その長さは、3メートル以上とすること。
- ウ 舗装は、表層工（密粒度アスコンで、厚さ5センチメートル）及び下層路盤工（碎石C-40またはRC-40で、厚さ15センチメートル）を最低基準とすること。ただし、縦断勾配が6パーセントを超える場合には、セメントコンクリート滑止舗装（厚15センチメートル以上でクリンプ金網入り）又はこれと同等以上の効果があると市長が認めるものとする。
- エ 車道部分には、両側線及び道路幅員によりセンターラインを設けること。
- オ 防護さく、カーブミラー、交通安全照明灯その他市長が必要と認める施設を設置すること。
- カ 道路の両側には、側溝を設けること。ただし、市長が特に必要がないと認めるときは、この限りでない。
- キ 側溝は、市長が指定する材料及び工法によるものであること。

別 図（回転広場の形状及び寸法）

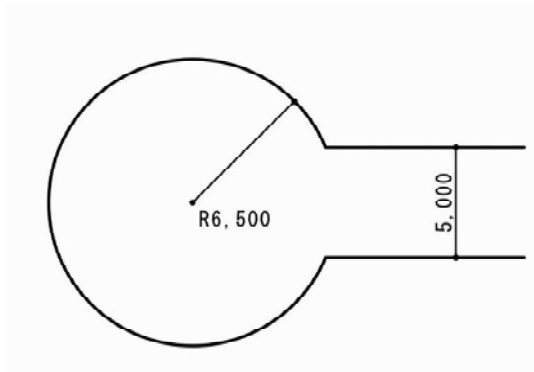


図1 サークルターンとして必要な面積

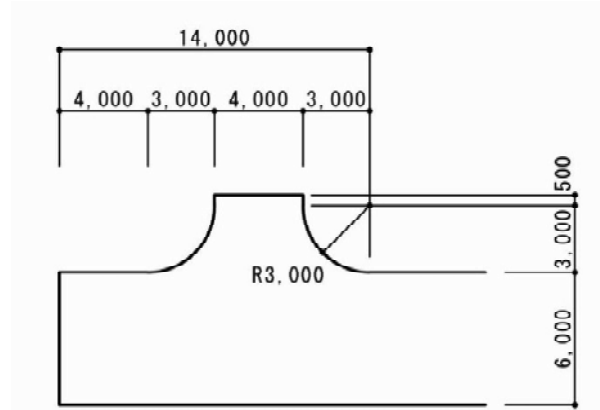


図2 ターンバックとして必要な面積(6m道路)

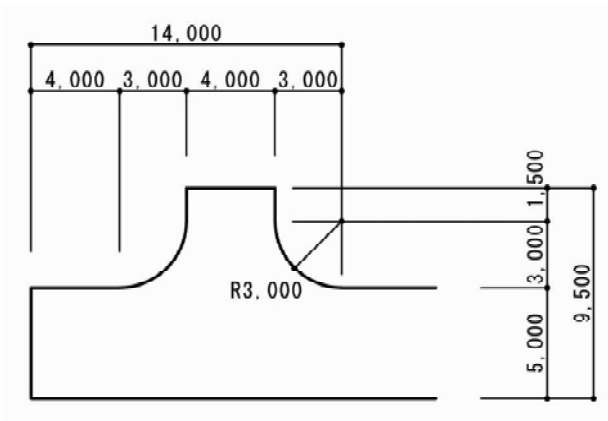


図3 ターンバックとして必要な面積(5m道路)

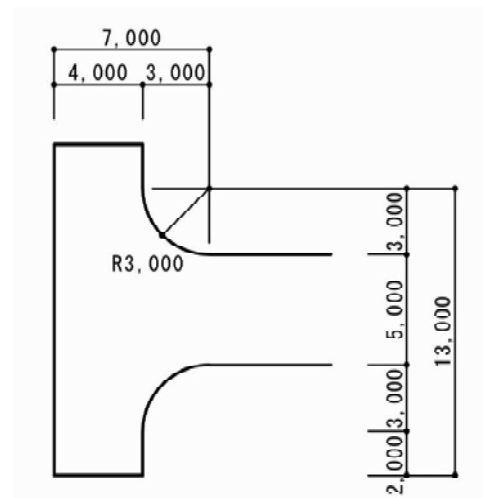


図4 ターンバックとして必要な面積(5m道路)

6 公園・緑地（要綱第22条）

第22条に規定する公園・緑地については、次の基準により設置しなければならない。

(1) 公園・緑地の面積

事業区域面積	面積
3,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満	事業区域面積の3%に相当する面積以上 (ただし、最低面積は120 m ² 以上)
10,000 m ² 以上 20,000 m ² 未満	事業区域面積の3%に相当する面積以上 (2箇所以上に分割して設置する場合は300 m ² 以上のものを1箇所以上とする。)
20,000 m ² 以上 50,000 m ² 未満	事業区域面積の3%に相当する面積以上 (2箇所以上に分割して設置する場合は300 m ² 以上のものを1箇所以上とする。)
50,000 m ² 以上	事業区域面積の3%に相当する面積以上 (2箇所以上に分割して設置する場合は1,000 m ² 以上のものを1箇所以上、その他のものは1箇所につき300 m ² 以上とする。)

(2) 公園・緑地の位置等

ア 公園・緑地のうち1,000平方メートル未満のものは、原則として高層建築物の影にならない位置に設けること。

イ 公園は、原則として平坦地に設け、公園の機能を有効に発揮できる形状とすること。

ウ 公園は、原則として2辺以上が道路に接していること。ただし、市長が特に支障なしと認めるものについては、この限りでない。

(3) 公園・緑地の施設等

ア 高齢者、障害者等の利用に配慮したものとすること。(都市公園移動等円滑化ガイドライン参照)

イ 出入口は2箇所以上設けること。

- ウ 公園の出入口は、幅員を2.5メートル以上とし、可動式の車止めを設けること。(別図：図7を参照)
- エ 公園の出入口には、長さ1.5メートル以上の水平面を設置すること。また、その表面は平坦で固くしまっていて滑りにくい舗装(コンクリート舗装等)とし、管理用車輛が出入りできる形状とすること。
- オ ただし、1箇所を超える出入口については、上記ウ、エに関して別途協議することができる。
- カ 公園・緑地の表土は、水はけのよい土質とすること。
- キ 公園の周囲に1.8メートル以上のフェンスを設置すること。
- ク 公園・緑地には、市長と協議のうえ、別表1、2を標準とした施設等を設けること。

(4) 公園整備完了後に提出する図書等

- ア 公園施設等一覧表
- イ 公園施設平面図等(電子データ)
- ウ 完了写真(2方向以上から全景を撮影したもの)
- エ その他市長が必要とするもの

別図

① 車いすの機能

車いすの構造及び機能上、次のような配慮が必要である。

図1 ●余裕のある通過及び通行に必要な最低幅

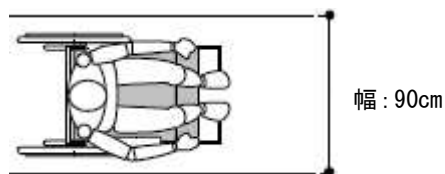


図2

●車いすが180度転回できる最低寸法
幅：170cm

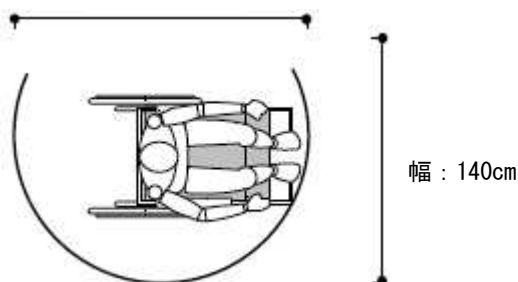
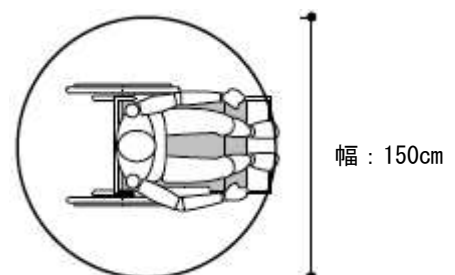


図3

●車いすが360度転回できる最低寸法



② スロープ

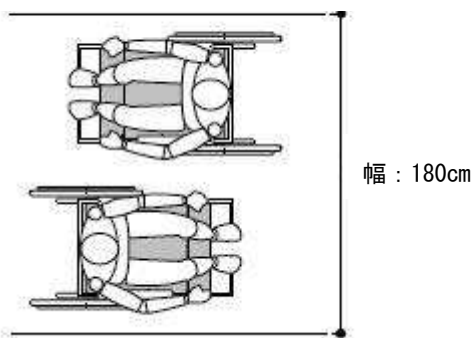
a 通路に必要な幅員は次のとおり。

- (ア) 車いす専用の場合 90cm以上
- (イ) 車いすと歩行者兼用の場合 135cm以上
- (ウ) 車いす同士がすれちがう場合 180cm以上

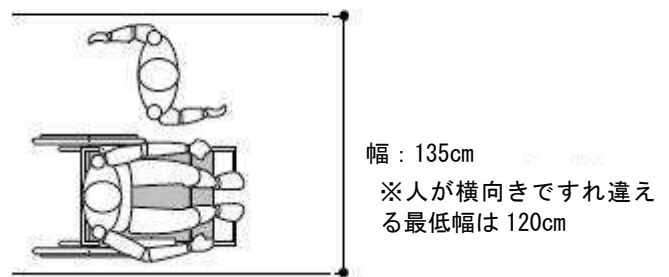
図4

図5

●車いすと車いすのすれ違いの最低幅

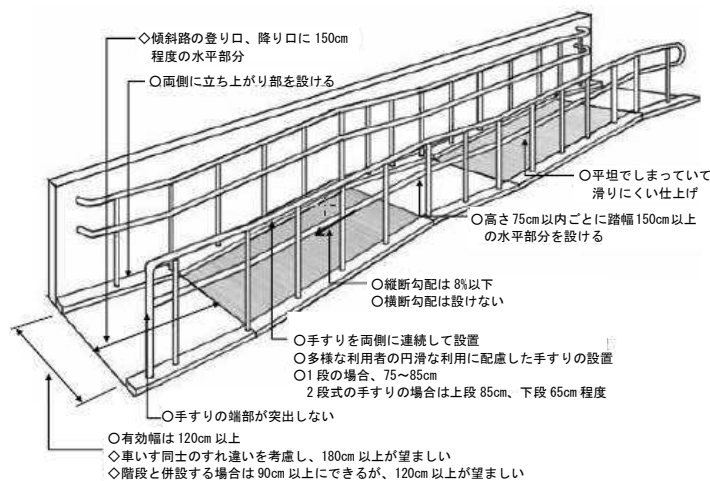


●車いすと人のすれ違いの最低幅



- b 縦断勾配は、車いす使用者等が通行できるよう8%以下とする。
- c 表面は、乾いた時も濡れた時も、すべりにくい仕上げとする。
- d 高さ75センチメートル以内ごとに長さ150センチメートル以上の水平部分を設ける。
- e 両側は、視覚障害者等が足を踏み外したりしないよう立ち上がり部を設ける。側面が壁面である場合は、足を踏み外すことはないの、この限りではない。

図6

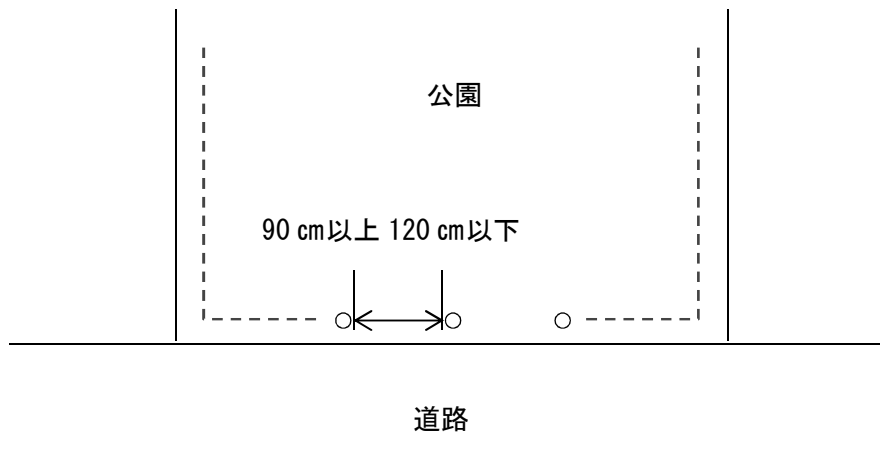


注：傾斜路については、段差の解消を目的として部分的に設置されるものであり、景観・風致等にも配慮して柔軟に対応できるよう、縦断勾配は8%を上限としている。ただし、傾斜路の幅や勾配は可能な限り余裕のあるものとするよう配慮することが望ましい。

③ 車止め

車止めの幅員は、車いす1台が通行できるよう90cm以上120cm以下とする。

図7



別表 1 (標準的な公園施設の参考例)

公園面積	遊戯施設	休養施設	修景施設	管理施設
120 m ² 以上 ～ 300 m ² 未満	複合遊具 ブランコ 滑り台 広場等	ベンチ 小型パーゴラ		フェンス 排水施設 車止め 園名板
300 m ² 以上 ～ 1,000 m ² 未満	複合遊具 ブランコ 滑り台 シーソー ジャングルジム	ベンチ パーゴラ スツール		同上
1,000 m ² 以上 ～ 2,500 m ² 未満	同上	同上		フェンス 排水施設 車止め 園名板 照明灯
2,500 m ² 以上	都市公園法 (昭和 31 年法律第 79 号) の施設整備内容に よる	同左	同左	同左

※ この表に定める各施設は、参考例であり、種類・配置等は、別途協議すること。

別表 2 (標準的な緑地施設の参考例)

緑地面積	遊戯施設	休養施設	修景施設	管理施設
計画面積全体	_____	ベンチ パーゴラ スツール テーブル	植栽 芝生 散策路 庭園灯	フェンス 排水施設 車止め 照明灯

※ この表に定める各施設は、参考例であり、種類・配置等は、別途協議すること。

7 排水施設（要綱第25条）

第25条第1項に規定する排水施設は、次の基準により設置しなければならない。

（1）洪水調整池

洪水調整池を設置する場合は、掘込式とし周囲に侵入防止柵（高さ1.8メートル）を設置し、かつ、洪水調整池の底盤まで作業用車両が乗り入れ可能なスロープ（幅2.0メートル以上、縦断勾配15%以下）を設けるものとする。ただし、やむを得ないと認められる理由がある場合は、地下式の洪水調整池を設置することができるが、構造については市長が認めるものとする。

（2）区域外既設排水施設の確認

宅地開発等により設置される排水施設を区域外の既設排水施設に接続する場合、既設排水施設の流下能力を確認し、流下能力が不足しないように区域内で排水流量の調整をするか、又は既設排水施設を改修して流下能力を確保するものとする。

8 ごみ集積施設（要綱第30条）

ごみ集積施設については、次の基準により設置しなければならない。

（1）施設の面積

ア 住宅は、次の表による面積

住 宅		ごみの種類	算 式
種 類	計画戸数		
共同住宅	20 戸以上 30 戸未満	可燃ごみ	$0.3 \text{ m}^2 \times \text{計画戸数}$
	30 戸以上 50 戸未満	可燃ごみ、資源物(併 用可)	$0.15 \text{ m}^2 \times (\text{計画戸数} - 30 \text{ 戸}) + 9 \text{ m}^2$
	50 戸以上	可燃ごみ、資源物(併 用可)	$0.15 \text{ m}^2 \times (\text{計画戸数} - 50 \text{ 戸}) + 12 \text{ m}^2$
共同住宅以 外の住宅	10 戸以上 30 戸未満	可燃ごみ	$0.3 \text{ m}^2 \times \text{計画戸数}$
	30 戸以上	可燃ごみ、資源物(併 用可)	$0.3 \text{ m}^2 \times \text{計画戸数}$

イ 単身者住宅については、上記で得た面積の70パーセントとする。

ウ 寄宿舍、寮又は下宿については、市長と別途協議すること。

エ 共同住宅で20戸未満及び共同住宅以外の住宅で10戸未満の場合は、市長と別途協議すること。

オ 共同住宅以外の住宅については、40戸につきごみ集積施設を1箇所以上設置すること。

（2）施設の設置位置

ア 幅員4メートル以上の公道に接し、かつ、開口部を公道に向けて設置すること。

イ 公道に接することが不可能な場合にあっては、公道へ通り抜け可能な通路沿いに設置すること。

ウ 公道へ通り抜けが不可能な場合にあつては、十分な回転広場を有した通路沿いに設置すること。

(3) 施設の構造

ア 構造物は長方形を標準とし、三方を鉄筋入りコンクリートブロック 5 段以上で囲むこと。ただし、地形状困難な場合や材質等を変更する場合は、市長と別途協議すること。

イ 奥行きは、間口の寸法を超えないものであること。

ウ 底面は、コンクリート打ちとし、排水のための勾配を付けて、清掃後の汚水等が滞留しないこと。

エ 集積施設と公道の間は、原則段差をなくすこと。

オ 開口部を必要以上に遮断しないこと。

9 駐車場（要綱第31条）

駐車区画については、次の基準により設置しなければならない。

（1）区画数

- ア 共同住宅等（次に掲げるものを除く。）は、計画戸数1戸につき1区画数以上。
- イ 単身者住宅は、計画戸数の65パーセント以上の区画数。
- ウ その他のものについては、市長と別途協議するものとする。

（2）区画の配置

- ア 区画は、原則として一边を2.25m以上、他の一边を5m以上とする長方形とし、その配置は、容易に駐車できるようにするものとする。
- イ 必要な駐車区画数は事業区域内に設けるものとする。ただし、事業区域内で確保が困難な場合には、事業区域から200m以内の場所に確保するもの利、当該駐車場であることの標示をすること。
- ウ 事業区域が、都計法第8条に規定する商業地域及び近隣商業地域に存する場合は必要な区画数の30パーセント以上、その他の地域の場合には必要な区画数の65パーセント以上を当該事業区域内に設けるものとする。

10 管理人等（要綱第32条）

第32条に規定する管理人は、常駐の者で緊急事態が発生したとき、又は近隣から要望等が寄せられたときに、直ちに対応できるものとする。

同条ただし書きの規定は、管理人が近隣に居住し、事業区域内の見やすい位置に管理連絡先（下図参照）を設置する場合に適用する。

管 理 連 絡 先		
建築物の名称		
建築物の所在地		
管理連絡先	住所	
	名称等	TEL
上記の連絡先の業務時間は 時から 時までです。		
緊急時及び時間外 の連絡先	住所	
	名称等	TEL

※ 縦30センチメートル以上、横40センチメートル以上

1 1 帰属できない施設及び土地の管理等（要綱第39条）

第39条に規定する帰属できない施設及び土地の管理等を行う事業者（第3条第1項に掲げる事業を行うものに限る。）は、次の誓約書（別記様式）を提出するものとする。

別記様式

誓 約 書		
		年 月 日
瀬戸市長 殿		
事業者 住所		
氏名		
<p>私は、瀬戸市宅地開発等に関する指導要綱第39条の規定に基づく帰属できない施設及び土地の管理者として、下記施設を適切に維持管理するとともに、その用途を変更しないことを誓約いたします。</p>		
記		
1	事業区域の所在地	瀬戸市 (他 筆)
2	施設を設置する土地の所在地	瀬戸市
3	施設の利用目的又は用途	
4	施設の用に供する土地の面積	平方メートル
		以上

注意 当該土地の所有者が事業者でない場合は、事業者との連名とし、その旨を記載すること。

3 瀬戸市消防水利施設等設置基準

平成26年2月1日施行

瀬戸市消防用水利施設等設置基準

(趣 旨)

第1条 この基準は、瀬戸市宅地開発等に関する指導要綱（平成7年4月1日施行。以下「指導要綱」という。）第25条の規定に基づき、消防用水利等の設置に関し必要な事項を定めるものとする。

(定 義)

第2条 この基準において用いられる用語の意義は、次のとおりとする。

- (1) 消防水利とは、防火水槽及び消火栓をいう。
- (2) 既設水利とは、瀬戸市消防本部（以下「消防本部」という。）が所管する消防水利であって、事業区域のあらゆる地点から第3条第2項に定める距離以内に存するもののうち、事業区域内で発生した火災に対し有効に使用できると認められるものをいう。
- (3) 消防用活動空地とは、消防本部が所有するはしご付消防ポンプ自動車（以下「はしご車」という。）等が活動するために必要な専用の空地をいう。
- (4) 道路とは、一般交通の用に供する幅員4メートル以上の道で自動車の通行が可能なものをいう。
- (5) 公共用地とは、指導要綱第2条第4号に掲げる公共施設及び同条第5号に掲げる公益施設の用地であって、指導要綱第25条第2項の規定に基づき、瀬戸市に無償提供するものをいう。

(消防水利)

第3条 指導要綱第3条第1号から第3号までに規定する事業のうち、計画戸数が12戸以上の事業を行う者は、この条から第5条までに定めるところにより、消防水利を設置するものとする。

- 2 消防水利は、事業区域内のあらゆる地点から一の消防水利に至る距離が、別表に掲げる数値以下となるように設置するものとする。
- 3 設置すべき消防水利の総数が4以上となるときは、設置すべき消防水利の総数を4で除した数（小数点以下切り捨て）以上の防火水槽を設置するものとする。
- 4 既設水利で事業区域の全部又は一部を充足することができるときは、前3項の規定にかかわらず、当該充足できる区域について消防水利を設置しないことができる。ただし、事業区域面積が5,000平方メートル以上又は計画戸数が30戸以上の場合には、既設水利で事業区域の全部を充足できる場合であっても、防火水槽を1箇以上設置するものとする。
- 5 消防水利を設置したときは、別図第1に示す消防水利標識を設置するものとする。

(防火水槽)

第4条 防火水槽は、次に掲げる基準によるものとする。ただし、瀬戸市消防長（以下「消防長」という。）が、防火水槽の位置、構造、付属設備等の状況から判断して消防活動等に支障がないと認めるときは、この基準によらないことができる。

- (1) 事業区域内の専用地又は公共用地に設置し、防火水槽本体の周囲には幅1メートル以上の管理用地を確保すること。
- (2) 指導要綱第25条第2項の規定に基づき用地を瀬戸市に無償提供するものにあつては、用地の一辺以上が公道に接していること。
- (3) 専用地に設置する場合は、用地の周囲に高さ1.5メートル以上の金網フェンス等

を設置し、消防車両が部署する側に幅0.9メートル以上の扉を設けること。

- (4) 地下式又は半地下式とし、半地下式とするときは、地表面上の高さを0.5メートル以下とすること。
 - (5) 40立方メートル以上の常時貯水能力を有すること。
 - (6) 耐震性を有し、かつ、漏水のおそれのない構造であること。
 - (7) 吸管投入孔（以下「投入孔」という。）は、消防車両が5メートル以内に、容易に接近できる位置に設け、投入孔の周囲には、吸管投入作業に必要な空間を確保すること。
 - (8) 投入孔の地表部と水槽本体を結ぶ連結立管を設ける場合の連結立管は、鉄筋コンクリート製、鋼製、鋳鉄製、FRP製又はこれと同等以上のものとする。
 - (9) 投入孔の蓋は、消防本部が指定する別図第2に示す規格品を使用すること。
- 2 水槽本体は、原則として国が行う補助の対象となる消防施設の基準額（昭和29年総理府告示第487号）及び消防防災施設整備費補助金交付要綱（平成14年4月1日消防消第69号）に定める二次製品防火水槽又は二次製品耐震性貯水槽（以下「二次製品防火水槽等」という。）を使用するものとする。
- 3 現場施工する水槽本体にあつては、第1項に掲げるもののほか、次に掲げる基準によるものとする。
- (1) 一槽式で有蓋のものとし、主要構造部は、厚さ25センチメートル以上の鉄筋コンクリート造とすること。
 - (2) 形状が角型のものにあつては、その内法寸法を縦4メートル以上、横5メートル以上、深さ2メートル以下とすること。
 - (3) 形状が円筒型のものにあつては、その内法寸法を直径概ね5.1メートル以上、深さ2メートル以下とすること。
 - (4) 頂版部に1又は2の投入孔を設け、その直下の底部には、一辺の長さ又は直径が0.6メートル以上で、深さが0.5メートル以上の水密性を有する集水ピット（底版ピット）を設けること。
 - (5) 投入孔から防火水槽内に入ることができる点検用のタラップを設けること。
 - (6) 細部仕様は、別図第3に示すところによること。

（消火栓）

第5条 消火栓は、次に掲げる基準によるものとする。ただし、消防長が、地域の状況等によりやむを得ないと認めるときは、この基準によらないことができる。

- (1) 地下式とし、事業区域内の道路に設置すること。
- (2) 呼称65ミリメートルの口径を有するもので、直径150ミリメートル以上の水道管に取り付けること。
- (3) 蓋は、消防本部が指定する別図第4に示す規格品を使用すること。
- (4) 蓋には、黄色樹脂塗料を塗布すること。
- (5) 第3条第5項に規定する消防水利標識を設置することができないときは、消火栓周囲の道路面に、道路区画表示用黄色材を使用した幅150ミリメートルの別図第5に示す区画表示を施すこと。

（消防用活動空地）

第6条 指導要綱第3条第3号に規定する事業（自己用の専用住宅に係るものを除く。）を行う者で、消防法施行令（昭和36年政令第37号）別表第1に掲げる用途に供する

防火対象物を建設する者は、この条及び次条に定めるところにより、事業区域内に消防用活動空地を設置するものとする。ただし、消防長が、防火対象物の規模、構造等から判断して消防活動等に支障がないと認めるときは、この限りではない。

- 2 消防用活動空地の全部を事業区域内に設けることができない場合であって、消防長が、事業区域に接する道路の位置、状況等から判断して消防活動等に支障がないと認めるときは、当該道路の一部を消防用活動空地とみなすことができる。
- 3 防火対象物の位置及び周囲の状況から消防用活動空地又は次条に定める進入路の設置が困難な場合であって、消防長が、防火対象物の構造及び設備の状況から判断して消防活動等に支障がないと認めるとき又は次に掲げる規模及び構造に適合するときは、第1項の規定にかかわらず、消防用活動空地を設置しないことができる。
 - (1) 4階建て以下の建築物であって、3階以上の階のすべての部分の用途が、専ら事業者の住居であるもの
 - (2) 一部3階建ての耐火建築物であって、2階屋上部分の面積が避難上有効なスペースとして2階の床面積の2分の1以上確保されているもの
- 4 消防用活動空地は、次に掲げる基準によるものとする。
 - (1) 建築物のバルコニー又は非常用進入口（代替用開口部を含む。）に面する側に設置すること。ただし、避難階又は地上に通ずる2以上の異なった避難経路（避難上有効なバルコニーを含む。）が確保されているときは、この限りでない。
 - (2) 建築物との間隔は、1メートル以上、5メートル以下とすること。
 - (3) 非常用進入口（代替用開口部を除く。以下同じ。）に面して設置する場合は、各非常用進入口にはしご車が接梯できる位置に設置し、非常用進入口以外に面して設置する場合は、40メートル以下ごとに設置すること。
 - (4) はしご車のジャッキ荷重882.7キロニュートン毎平方メートルに耐える地盤支持力を有すること。
 - (5) 縦横断勾配は、10パーセント以下とすること。
 - (6) 地下には、ガス管、水道管その他工作物を埋設しないこと。ただし、第4号の規定により、必要な補強策を講じたときは、この限りでない。
 - (7) 周辺上空には、はしご車のはしごの伸縮、旋回等に支障となる工作物（架空電線等を含む。以下同じ。）が設けられていないこと。
 - (8) 位置表示は、耐用年数の長い黄色樹脂塗料又はロードマーカ等で行うこと。
 - (9) 位置表示の細部仕様は、別図第6-1又は第6-2に示すところによること。
- 5 消防用活動空地を設置したときは、別図第7に示す消防用活動空地標識を設置するものとする。

（進入路）

第7条 消防用活動空地には、はしご車等が部署するため、消防長が別に定めるところにより、当該車両が走行可能な進入路を設置するものとする。

- 2 進入路は、次に掲げる基準によるものとする。
 - (1) 幅員は、原則として4メートル以上とすること。
 - (2) 路面の上空4メートル以内には、はしご車等の走行に支障となる工作物を設けないこと。
 - (3) 進入路に交差があるときは、接続道路の幅員に応じ別図第8に示す隅切を設けること。

- (4) 地盤及びマンホールの蓋等（進入路付近に設けるものを含む。）は、総重量196.2キロニュートンの車両の走行に耐える構造を有すること。
- (5) 縦断勾配は、おおむね12パーセント以下とすること。
- 3 進入路を設置したときは、別図第9に示す消防隊等専用進入路標識を設置するものとする。

（検査）

第8条 指導要綱第37条第1項及び第38条の規定による検査は、次により行うものとする。

- (1) 消火栓 完成検査
- (2) 次に掲げる区分に応じ、当該項目に定める検査
 - ア 第4条第2項に定める二次製品防火水槽等 完成検査
 - イ 第4条第3項に定める防火水槽 中間検査（底部及び側壁の配筋完了後、上部配筋完了後並びに防水工事完了後）及び完成検査
- (3) 消防用活動空地 完成検査
- (4) 進入路 完成検査

（協定の締結等）

第9条 消防水利を設置した事業者は、当該施設及びその用地を瀬戸市に無償提供しない場合は、前条の規定による完成検査の合格後に、消防本部と消防水利の維持及び管理に関する協定（第1号様式）を締結するものとする。

- 2 消防用活動空地及び進入路を設置した事業者は、前条の規定による完成検査の合格後に、消防本部と消防用活動空地及び進入路に関する覚書（第2号様式）を取り交わすものとする。

附 則

（施行期日）

この基準は、平成23年7月1日から施行する。

附 則

（施行期日）

この基準は、平成24年11月1日から施行する。

附 則

（施行期日）

この基準は、平成26年2月1日から施行する。

別表（第3条関係）

用途地域区分	距離
近隣商業地域、商業地域、工業地域及び工業専用地域	100メートル
その他の用途地域及び用途地域の定められていない地域	120メートル

備考 用途地域区分は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定するところによる。

第1号様式（第9条第1項関係）

消防水利の維持及び管理に関する協定書

瀬戸市消防本部（以下「甲」という。）と
（以下「乙」という。）は、消防法（昭和23年7月24日法律第186号）
第30条第2項の規定に基づき、次のとおり協定を締結する。

（趣旨）

第1条 この協定は、瀬戸市宅地開発等に関する指導要綱（平成7年4月1日施行）に基づき乙が設置した消防用水利施設（以下「水利施設」という。）の維持、管理及び使用について必要な事項を定めるものとする。

（対象施設）

第2条 この協定の対象となる水利施設は、次のとおりとする。

- (1) 位 置 瀬戸市
- (2) 名 称
- (3) 水利施設の種類
- (4) 標 識
- (5) その他

（維持及び管理）

第3条 前条に掲げる水利施設の維持及び管理は、乙の責務とし、乙は常時使用可能な状態に保全しなければならない。

（水利施設の使用）

第4条 甲は、火災その他の災害が発生したとき、乙に承諾を得ることなく水利施設を使用することができる。

（報 告）

第5条 乙は、水利施設を変更し、若しくは使用できない状態にしようとするときは、あらかじめ甲に報告しなければならない。

2 甲は、水利施設の調査を実施したときは、必要に応じて、その調査結果を乙に報告しなければならない。

(権限の委譲)

第6条 乙は、水利施設の所有権、占有権又は管理権を他へ委譲する場合は、遅滞なく甲に報告し、及び所有権、占有権又は管理権を委譲する者に、この協定の再締結を行わせなければならない。

(雑 則)

第7条 この協定は、締結の日から効力が生じるものとする。

2 この協定書に定めのない事項又はこの協定に関して疑義が生じたときは、甲及び乙が協議のうえ決定するものとする。

この協定の証として本書2通を作成し、甲及び乙が記名押印のうえ、それぞれ1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 瀬戸市苗場町101番地
瀬戸市消防本部
消防長

①

乙 住 所
名称及び
代表者名

①

第2号様式（第9条第2項関係）

消防用活動空地及び進入路に関する覚書

瀬戸市消防本部（以下「甲」という。）と
（以下「乙」という。）は、瀬戸市宅地開発等に関する指導要綱（平成7年4月1日施行）に基づき乙が設置した消防用活動空地及び進入路（以下「活動空地等」という。）について、瀬戸市消防用水利施設等設置基準第9条第2項の規定に基づき、次のとおり覚書を交換する。

（趣旨）

第1条 この覚書は、活動空地等の機能の保全及び使用について必要な事項を定めるものとする。

（対象施設）

第2条 この覚書の対象となる活動空地等は、次のとおりとする。

- (1) 防火対象物の位置 瀬戸市
- (2) 防火対象物の名称

（事業者の責務）

第3条 乙は、定期的に活動空地等の点検を行い、甲の使用に支障がないよう保守管理に努めなければならない。

2 乙は、活動空地等を変更しようとするときは、あらかじめ甲の同意を得なければならない。

3 甲による点検等により、活動空地等に不備が認められた場合は、乙は、甲の指示に従い当該不備を改善しなければならない。

（活動空地等の使用）

第4条 甲は、火災その他の災害が発生したときは、乙に承諾を得ることなく活動空地等を使用することができる。

（その他）

第5条 この覚書は、交換の日から効力が生じるものとする。

2 この覚書に定めのない事項又はこの覚書に関して疑義が生じた場合は、甲及び乙が協議して決定するものとする。

この覚書の証として本書2通を作成し、甲及び乙が記名押印のうえ、それぞれ1通を保有する。

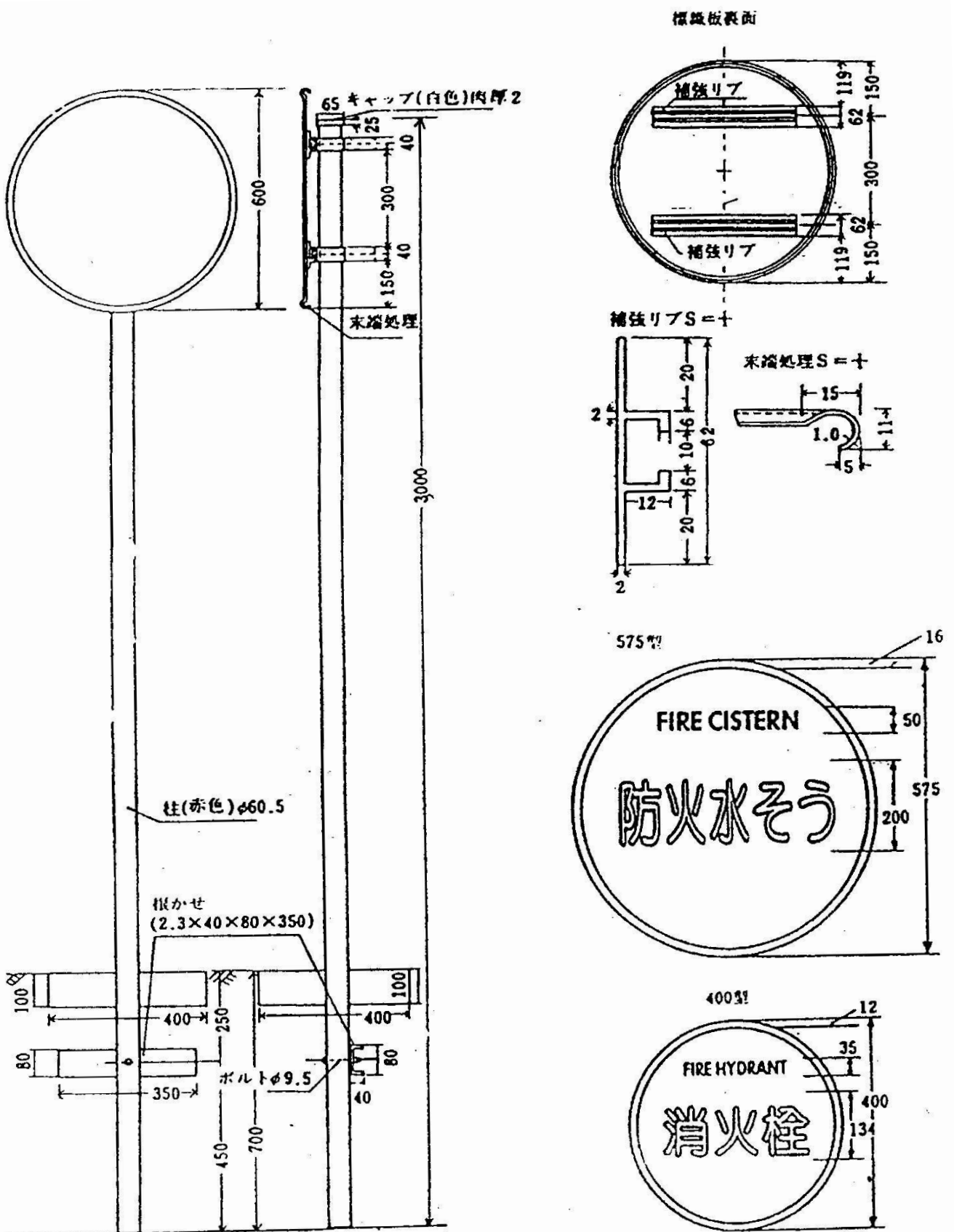
平成 年 月 日

甲 瀬戸市苗場町101番地
瀬戸市消防本部
消防長 ⑩

乙 住 所
名称及び
代表者名 ⑩

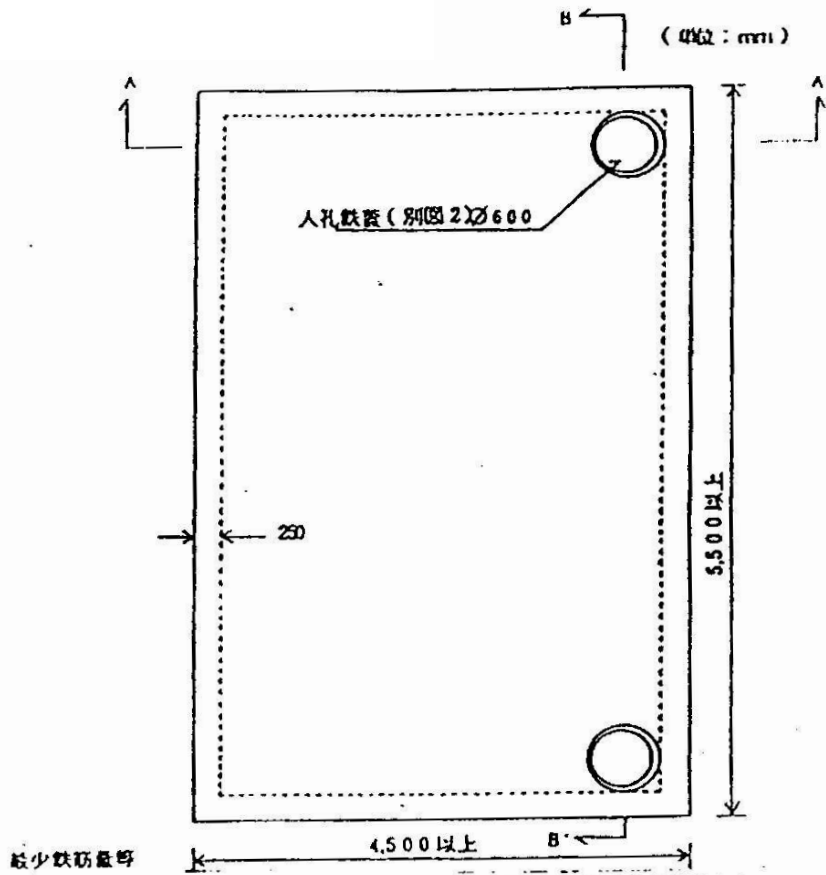
別図第1 (第3条第5項関係)

消防水利標識



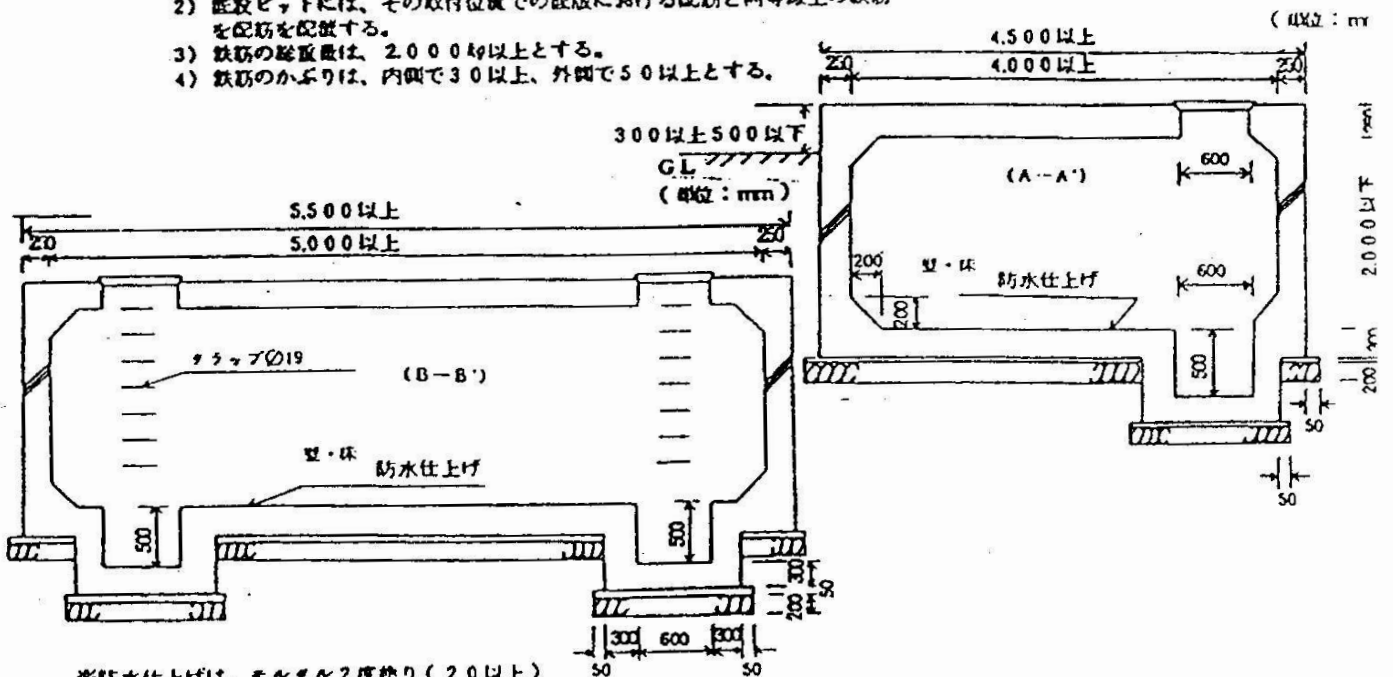
別図第3 (第4条第3項第6号関係)

防火水槽細部仕様



最少鉄筋量等

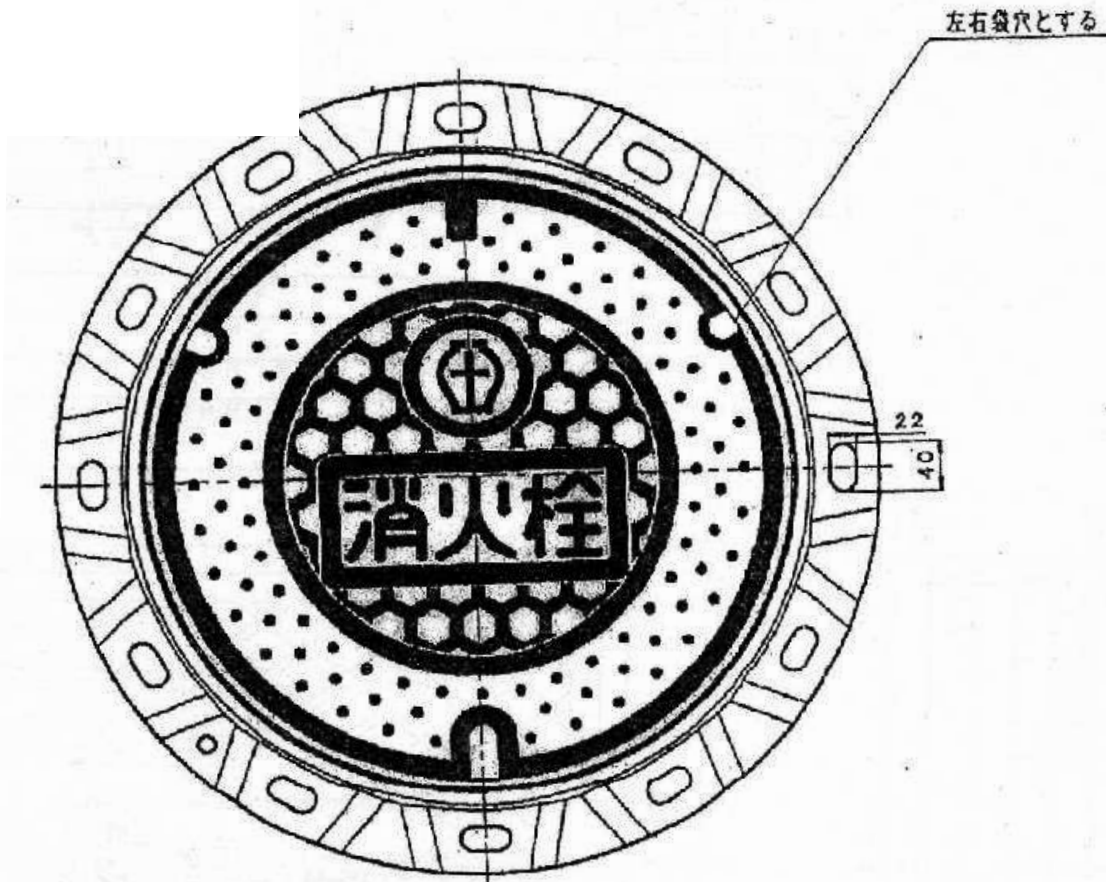
- 1) 頂版・側版・底板には、断面の内縁側及び外縁側に直交する各方向とも直径13以上の異形鉄筋を300以下の中心間隔で配置する。
- 2) 底設ピットには、その取付位置での底板における配筋と同等以上の鉄筋を配筋を配筋する。
- 3) 鉄筋の総重量は、2000kg以上とする。
- 4) 鉄筋のかぶり、内側で30以上、外側で50以上とする。



※防水仕上げは、モルタル2度塗り(20以上)
又は、同等以上の防水樹脂を使用

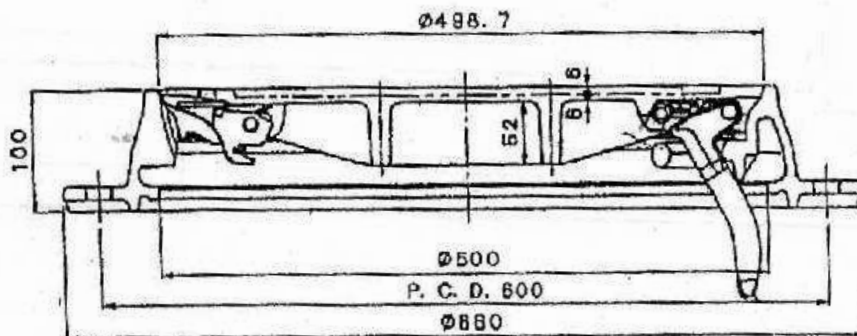
別 図 第 4 (第 5 条 第 3 号 関 係)

消 火 栓 用 鉄 蓋



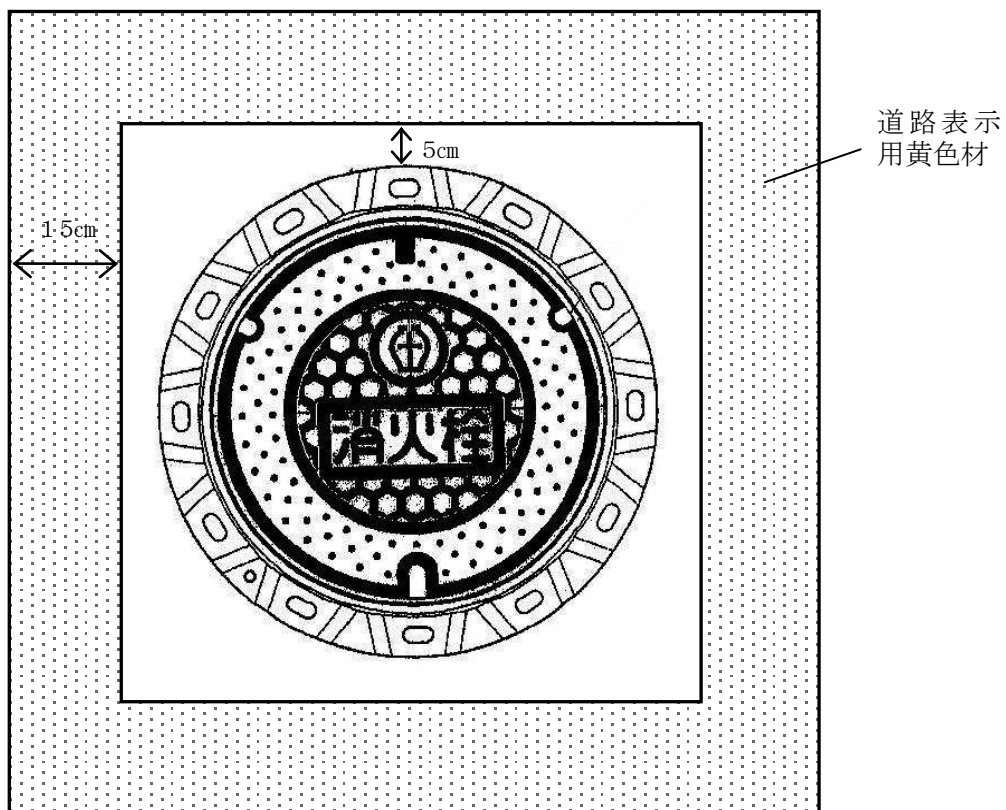
蓋, 受 件 平 面 図

4	閉塞蓋	FCD600E	1組	取付部品	
3	螺 番	FCD600A	1	ボルト・ナット	
2	受 件	FCD600	1		
1	蓋	FCD700	1	設置位置: T-25	
品番		名 称	材 質	個 数	備 考
設 計	図 番	尺 度	年 月 日		
型式		ROE-50G-10C			
品名		瀬戸市用消火栓鉄蓋			
日之出水道機器株式会社					



別 図 第 5 (第 5 条第 5 号関係)

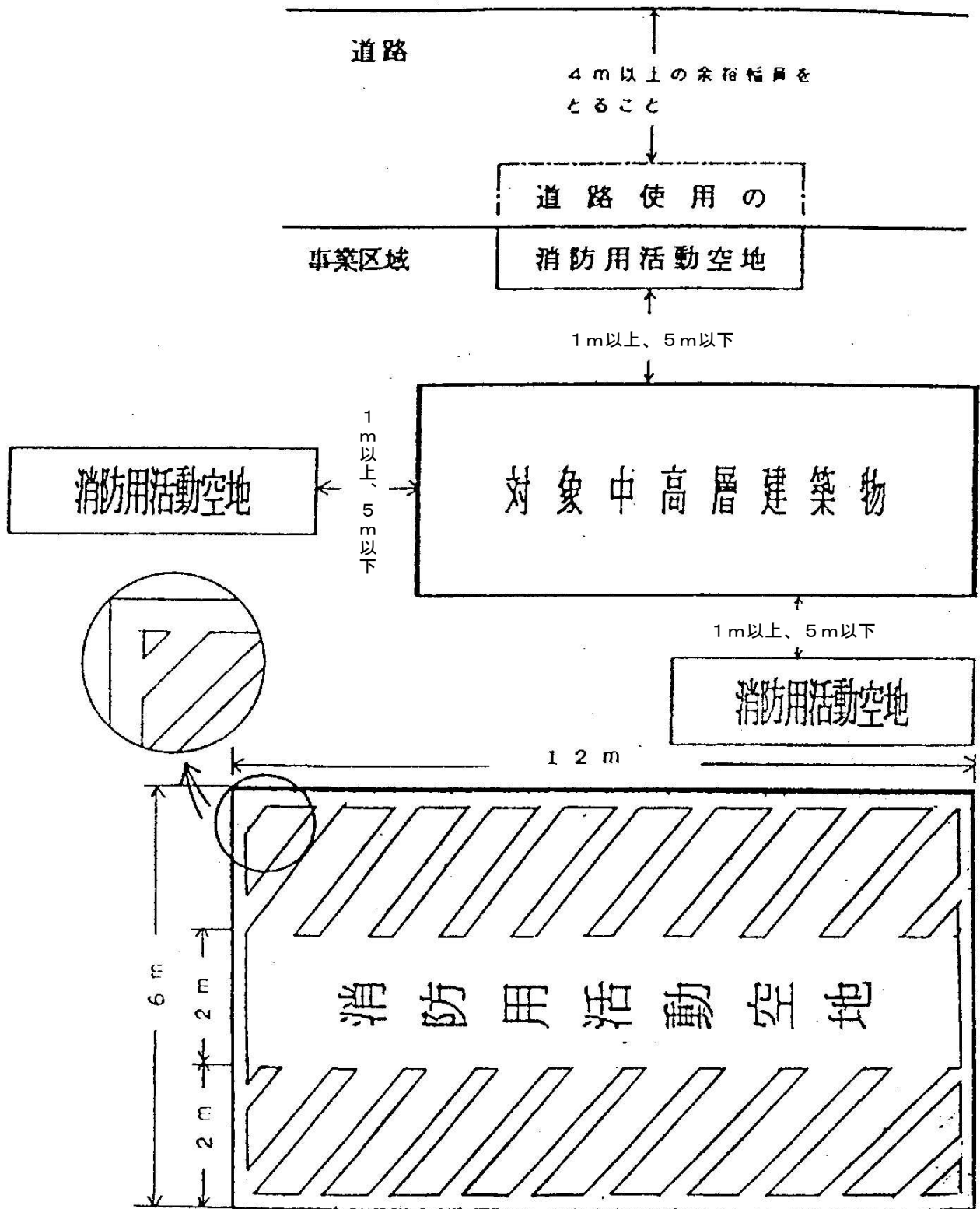
消火栓区画表示



- ※1 消火栓の外枠から5センチメートル離すこと。
- ※2 消火栓の周囲に、道路区画表示用黄色材を使用し、幅15センチメートルの区画表示を施すこと。

別図第6-1 (第6条第4項第9号関係)

消防用活動空地の設置位置及び路面表示 (その1)

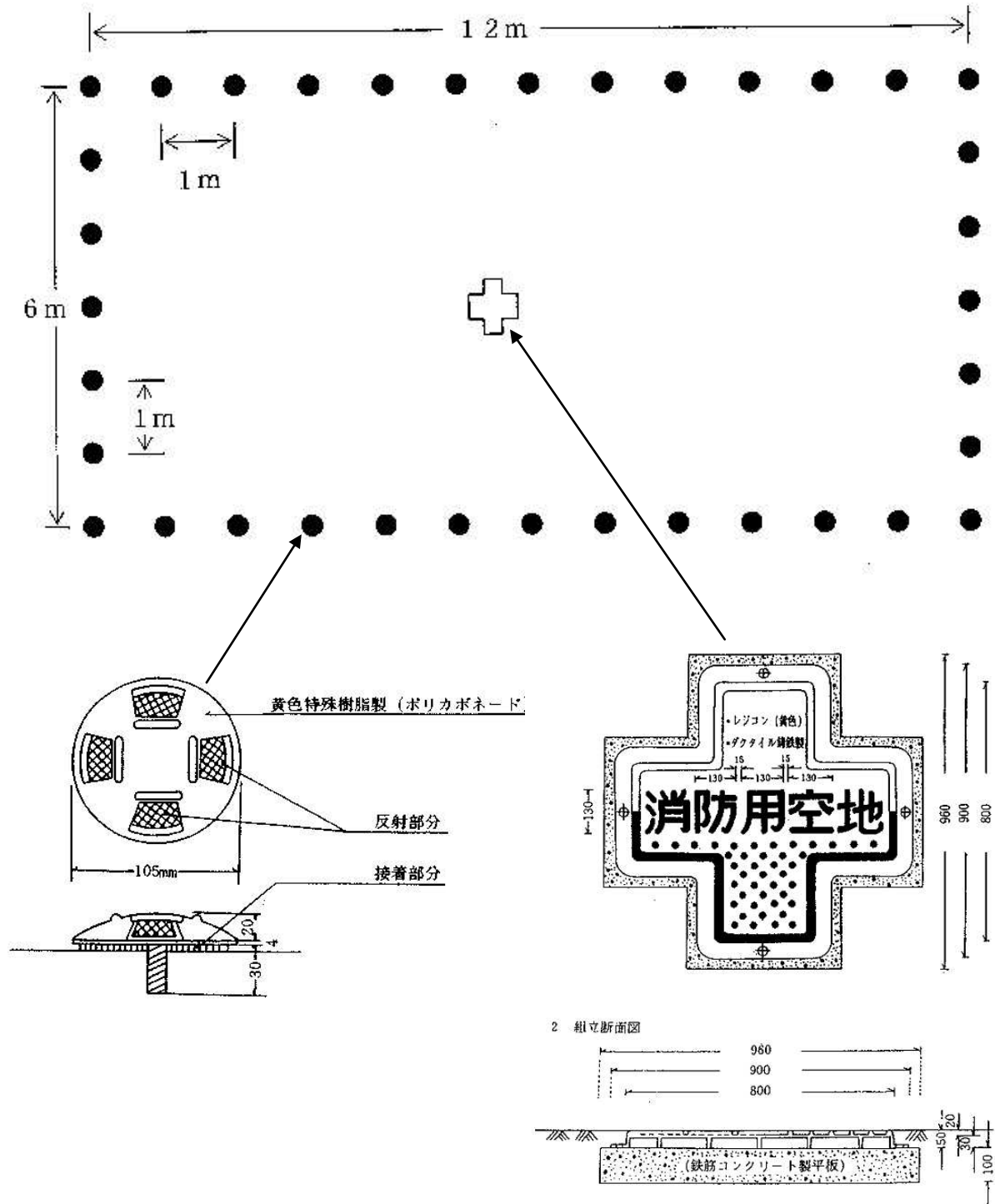


- ライン、文字ともに黄色 (J I S K規格の5665B塗料) をはく
雑防止し、施工する。
- マーキング幅は、すべて15cmとする。

別図第6-2 (第6条第4項第9号関係)

消防用活動空地の路面表示 (その2)

※ ロードマーカによる施工方法

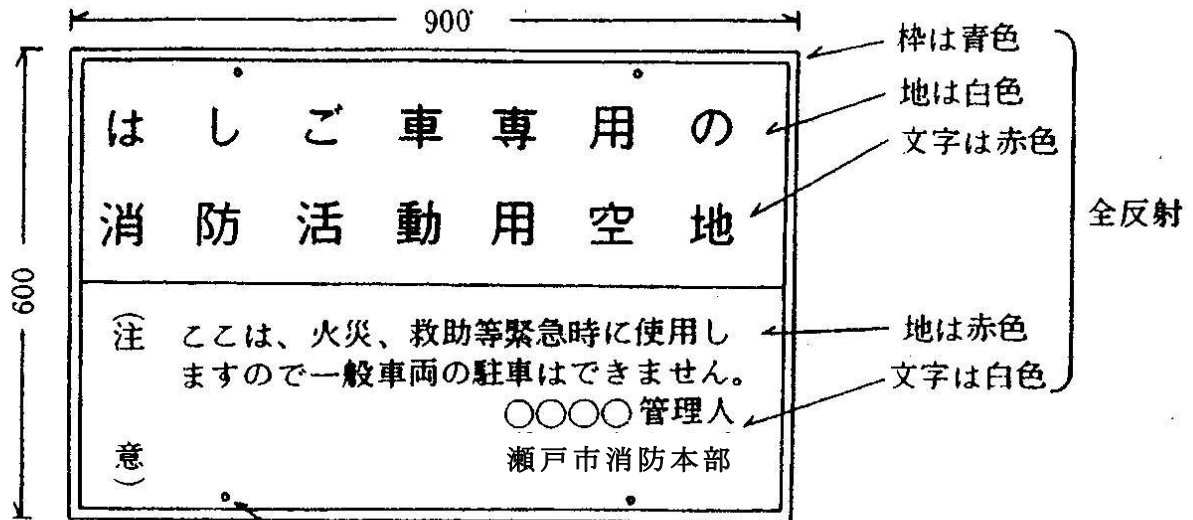


別 図 第 7 (第 6 条 第 5 項 関 係)

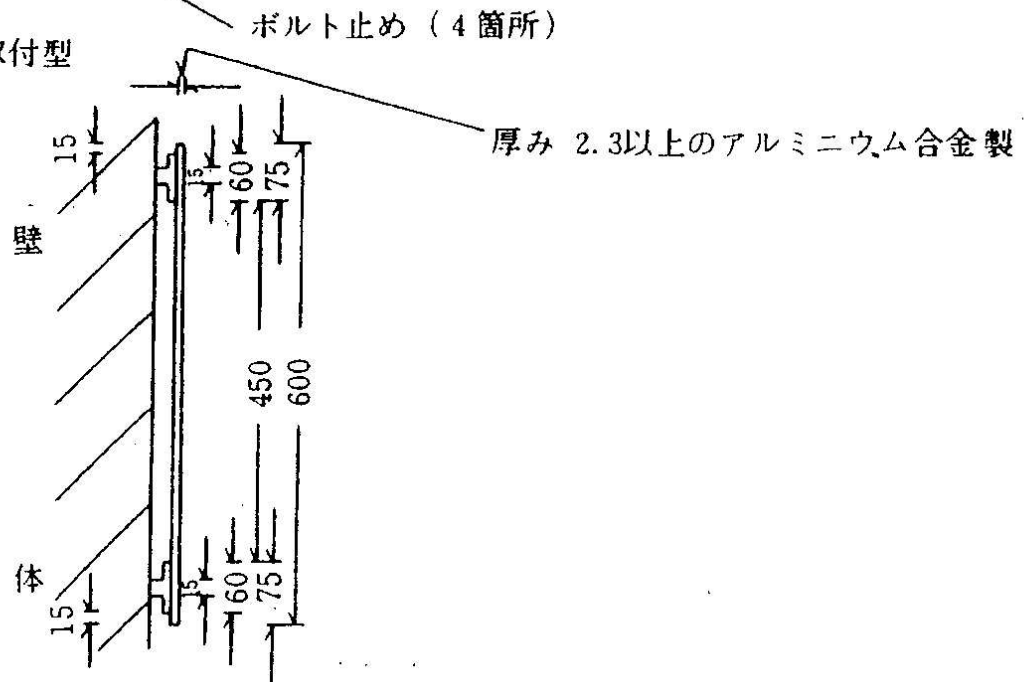
消 防 用 活 動 空 地 標 識

(単 位 : mm)

1 標 識 板



2 壁 体 取 付 型

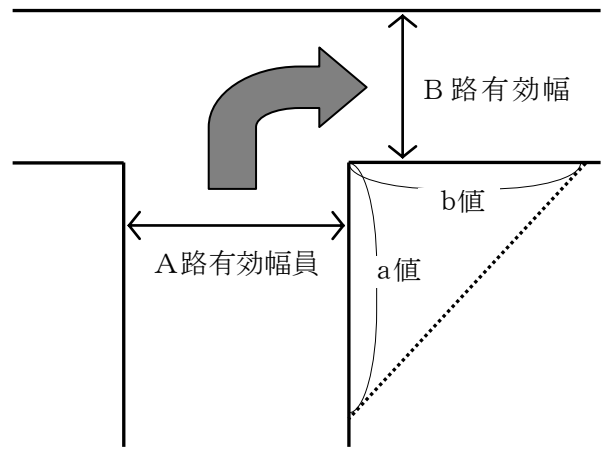


3 支 柱 取 付 型 (支 柱 2 本 による 取 付、詳 細 図 省 略)

別 図 第 8 (第 7 条 第 2 項 第 3 号 関 係)

進 入 路 交 差 地 隅 切 基 本 数 値 表

- 1 下の表は、A路とB路が直角で交差する場合で、A路からB路に進入するために必要な隅切の数値を表す。
- 2 屈角又は交差の状況に応じて隅切の範囲を増減する。
- 3 有効幅員とは、道路幅員ではなく、無蓋の側溝等を除く消防車両が通行のために利用できる部分の幅をいう。

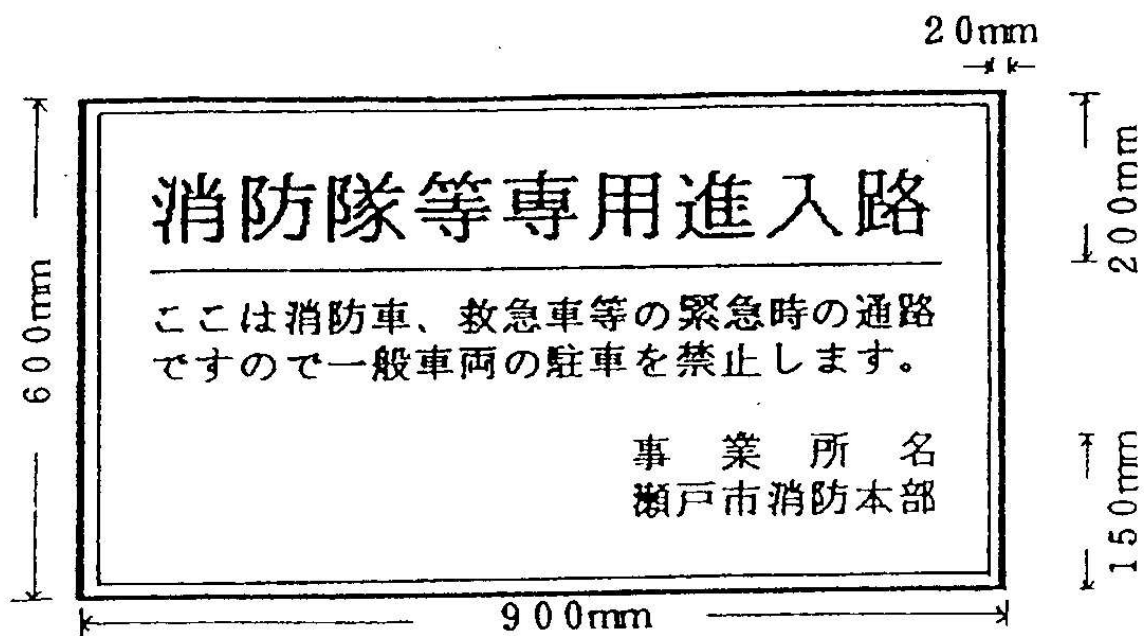


(単位：メートル)

A路有効幅員	B路有効幅員	隅切 a 値	隅切 b 値
4.0	4.0	7.0	7.0
	4.5	6.5	4.6
	5.0	6.0	3.5
	5.5	5.5	2.1
	6.0	4.8	2.0
4.5	4.0	4.6	6.5
	4.5	4.2	4.2
	5.0	3.7	3.0
	5.5	3.2	2.2
	6.0	2.7	1.7
5.0	4.0	3.5	6.0
	4.5	3.0	3.7
	5.0	2.5	2.5
	5.5	2.0	1.7
	6.0	1.5	1.2
5.5	4.0	2.1	5.5
	4.5	2.2	3.2
	5.0	1.7	2.0
	5.5	1.2	1.2
	6.0	1.0	1.0
6.0	4.0	2.0	4.8
	4.5	1.7	2.7
	5.0	1.2	1.5
	5.5	1.0	1.0
	6.0	1.0	1.0

別 図 第 9 (第7条第3項関係)

消防隊等専用進入路標識



- 地は黄、文字は黒、「緊急時」は赤、枠は赤、中央線は黒の各色とする。

4 瀬戸市中高層建築物に関する指導要綱

令和 3年 4月 1日施行

瀬戸市中高層建築物に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、本市における中高層建築物の建築にあたり、建築主と地域住民との紛争を未然に防止し、もって良好な居住環境の保全に資することを目的とする。

(適用範囲)

第2条 この要綱は、本市の区域内において行う宅地開発等のうち、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第6号の規定により算定された高さが12メートル又は同条同項第7号の規定により算定された最高の軒高が10メートルを超える建築物（以下「適用建築物」という。）を建築する場合に適用する。

(日影対策)

第3条 建築主は、適用建築物を建築しようとするときは、当該区域の周辺建築物に対して、日影時間を少なくするよう十分配慮して、紛争を生じないように努めるものとする。

(電波障害)

第4条 建築主は、適用建築物の建築によって電波障害が生じることとなるときは、障害を受けることとなる関係者と事前に協議し、当該電波障害を解消するために必要な設備等を設け、かつ、その維持管理について必要な措置を講ずるものとする。

(標識の設置)

第5条 適用建築物の確認を受けようとする者は、あらかじめ近隣居住者に建築計画の内容を周知させるため、その敷地内の見やすい場所に標識（第1号様式）を設置するものとする。

(近隣説明の実施)

第6条 建築主は、次に定めるものに対し、建築計画の内容並びに適用建築物の近隣に及ぼす影響及び工事に伴う騒音、振動等の対策について図面その他により説明し、後日紛争を生じないようにしなければならない。

- (1) 第8条の規定により作成した日影図で2時間以上の影の影響を受ける居住者
- (2) テレビ電波の障害を受けると想定される地域の町内会長等
- (3) 事業区域の属する地域の町内会長等

2 建築主は、必要に応じて説明会を開催する等の措置を講ずるものとする。

(自主解決)

第7条 中高層建築物の建築に関し紛争が生じた場合は、建築主及び当該関係者は、その原因となった事項につき双方誠意をもって自主的に解決するよう努めるものとする。

(図書等の提出)

第8条 建築主は、瀬戸市宅地開発等に関する指導要綱（平成3年4月施行）第6条に規定する事前協議申請書に、次の図書等を添えて市長に提出するものとする。

- (1) 各階平面図
- (2) 立面図
- (3) 給・排水計画図
- (4) 日影図

縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、建築物の各部分の平均地盤面からの高さ、日影を生じさせる敷地の高低差、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの各時刻の平均地盤面に生じさせる日影の形状、及び日影となる建築物の居住者又は土地の所有者等を明示した図面

- (5) 標識の設置を証するための写真等
- (6) 説明会等の結果報告書（第2号様式）

近隣者への個別説明結果等を記載した書類及び説明会の開催日時、出席した者の住所及び氏名、主な質疑応答等を記載した書類並びに当該説明会等において使用した図書

- (7) 電波障害調査結果報告書
- (8) 誓約書（第3号様式）

紛争が生じたときは、建築主等において責任をもって解決する旨の誓約書

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成3年4月1日から施行する。

(経過措置)

この要綱の施行の際、瀬戸市宅地開発等に関する指導要綱（平成3年4月1日施行）の規定により既に協議済又は協議中の事項については、なお従前の例による。

附 則

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

附 則

- 1 この要綱は、令和3年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の際現に改正前の各要綱の規定に基づいて作成されている申請書その他の用紙は、改正後の各要綱の規定にかかわらず、当分の間、使用することができる。

第1号様式（要綱第5条関係）

90センチメートル以上		90 センチ メートル 以上
予定建築物概要		
敷地の所在・地番等	瀬戸市	
敷地面積	㎡	
建築面積（延べ面積）	㎡（延べ ㎡）	
建築物の用途・構造	造	
建築物の規模	地上 階 階数 (高さ m) 地下 階	
建築主の住所・氏名	(電話)	
建築計画の問合せ先	(電話)	
標識の設置年月日	年 月 日	
この標識は、瀬戸市中高層建築物に関する指導要綱第5条に基づき近隣居住者へ建築計画の周知をはかるため設置したものです。		60 センチ メートル 以上
地盤面		

第2号様式（要綱第8条関係）

説明会等の結果報告書

年 月 日

瀬戸市長 殿

住所

建築主

氏名

瀬戸市中高層建築物に関する指導要綱第8条の規定により、次のとおり報告
 します。

敷地の所在地番	
用途地域	
主要用途	
分譲・賃貸の別	
階数	地上 階 地下 階
住戸数	戸
駐車区画数	敷地内 台 敷地外 台
構造	造
敷地面積	
建築面積	
建築延べ面積	
最高の高さ	
軒の高さ	
設計者住所氏名	TEL
備考	

(裏)

指導要綱第 6 条に基づく近隣居住者への説明は、別添説明内容のとおり行いました。

住所
説明責任者
氏名

説明会

第 回	開催日時	年 月 日 時 分 ~ 時 分
	開催場所	
出席者	名	
第 回	開催日時	年 月 日 時 分 ~ 時 分
	開催場所	
出席者	名	
第 回	開催日時	年 月 日 時 分 ~ 時 分
	開催場所	
出席者	名	

(注意) 説明会の出席者の住所氏名及び内容は、別紙によること。

説明事項

建築物の概要・工法等

【 建築物の概要書・配置図・平面図・立面図・工程表・基礎埋方工法 】
等を 【 配布・提示 】 し説明しました。

日影関係

【 地盤面日影図・近隣関係者の建築物地盤面日影図 】 等を
【 配布・提示 】 し説明しました。

電波障害関係

【 事前調査・各戸別の対策・共同受信施設の設置・維持管理法方法 】
等について説明しました。

工事公害関係

【 危害防止・損害補償・工事関係車両の通行と駐車対策・工事説明会の開催 】
等について説明しました。

その他

- 1 駐車対策について

- 2 管理について

- 3 プライバシー保護について

- 4 その他予想される事項について

(注意) 【 】内の事項を○で囲み、余白に具体的内容を記入する。

個別説明

個 別 説 明		標 識 設 置 年 月 日	年 月 日
区 分	説明対象者の住所氏名	年月日	要望事項及び回答内容
		・ ・ ・ ・ ・ ・	
		・ ・ ・ ・ ・ ・	
		・ ・ ・ ・ ・ ・	
		・ ・ ・ ・ ・ ・	
		・ ・ ・ ・ ・ ・	

「説明対象者」欄が不足する場合は、別紙を追加すること。

第3号様式（要綱第8条関係）

誓 約 書

年 月 日

瀬戸市長 殿

建築主 住所
氏名
設計者 住所
氏名

今般瀬戸市 に建設を計画している建築物
については、瀬戸市中高層建築物に関する指導要綱に基づき、近隣住民との間に紛争
が生じないように努めるとともに、万一問題が生じたときは、誠意をもって交渉に当た
り、責任をもって解決することを誓約いたします。