

碧南市開発・建築事業指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、碧南市における開発事業及び建築事業について一定の基準を定め、開発事業者及び建築事業者に対して適正な指導を行うことにより、災害に強い街づくり、調和のとれた土地利用及び秩序ある都市形成の実現を図り、魅力ある街づくりを推進することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発事業 都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第12項に規定する開発行為その他これに類する行為
- (2) 建築事業 建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第13号に規定する建築その他これに類する行為
- (3) 開発・建築事業 開発事業及び建築事業
- (4) 開発事業者 開発事業を行う者
- (5) 建築事業者 建築事業を行う者
- (6) 開発・建築事業者 開発事業者及び建築事業者

(適用範囲)

第3条 この要綱は、次の各号のいずれかに該当する開発・建築事業について適用する。

- (1) 区画形質の変更を伴う土地の面積が500平方メートル以上の開発事業(自己の居住の用に供するものを除く。)
- (2) 一団の建売分譲地で、10区画以上の建築事業
- (3) 集合住宅で、20戸以上の建築事業(ワンルーム型式の共同住宅並びに事業所の寮及び寄宿舍を含む。)
- (4) 建築物の延べ面積が1,000平方メートル以上で、自己の居住の用に供するものを除く建築事業(工業専用地域のものを除く。)
- (5) 建築物の高さが15メートルを超える建築事業(工業専用地域のものを除く。)
- (6) その他市長が必要と認める開発・建築事業

2 前項の規定は、同一事業者(親族又は系列法人を含む。)が2年以内に隣接して引き続き事業を施行し、その合計が前項の規模以上になるときについても適用する。

ただし、住宅分譲の場合で区画の過半が建築完了している場合はこの限りでない。

3 前2項の規定にかかわらず、次に掲げる開発・建築事業については、この要綱は適用しない。

(1) 国又は地方公共団体が行う開発・建築事業

(2) 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第2条第1項に規定する土地区画整理事業

(3) その他市長が認める開発・建築事業

(事前協議)

第4条 開発・建築事業者は、前条第1項及び第2項に規定する開発・建築事業を計画したときは、都市計画法、建築基準法その他法令で定める手続きを行う前に、市長とこの要綱及び別に定める碧南市開発・建築指導基準(以下「指導基準」という。)に規定する事項について協議しなければならない。又、開発・建築事業を変更しようとするときも同様とする。

2 開発・建築事業者は、前項の協議の申出をしようとするときは、開発・建築事業(変更)協議申出書(様式第1号)に指導基準に定める関係図書を添えて、市長に提出しなければならない。

(審査)

第5条 前条の規定により提出された申出書を審査するため、碧南市開発・建築事業協議会(以下「協議会」という。)を置く。

2 協議会の組織、運営等については、市長が別に定める。

3 市長は、審査した結果を開発・建築事業(変更)協議結果通知書(様式第2号)により開発・建築事業者に通知するものとする。この場合において、市長は、必要と認める条件を付することができる。

(周知・説明会の開催等)

第6条 開発・建築事業者は、開発・建築事業の計画を付近の住民に周知及び必要に応じて説明会を開催しなければならない。

(開発・建築事業の廃止)

第7条 開発・建築事業者は、開発・建築事業の計画を廃止しようとするときは、あらかじめ開発・建築事業廃止届出書(様式第3号)を市長に提出しなければならない。

(環境との調和)

第 8 条 開発・建築事業者は、開発・建築事業の計画及び施行に当たっては、敷地の区画の形態及び建築物の配置、意匠、色彩、形態等が環境によく調和するように努めるものとする。

（眺望、風害等）

第 9 条 開発・建築事業者は、開発・建築事業の計画及び施行に当たっては、建築物が近隣の住宅等の眺望に影響を与えないよう配慮するとともに、風害等の影響にも配慮しなければならない。

（住民の安全確保等）

第 10 条 開発・建築事業者は、開発・建築事業の計画及び施行に当たっては、災害及び公害の防止、住民の生命及び財産の保護並びに自然環境の保全に最大限の努力を払わなければならない。

（日影及び電波障害）

第 11 条 開発・建築事業者は、建築基準法の定めによる建築物においては、当該建築物の日影計画について、事前に調査を行い、隣接地に配慮した計画にしなければならない。

2 開発・建築事業者は、開発・建築事業によるテレビ受信障害等を防止するため、事前に電波障害を調査し、障害が発生すると予測されるときは必要な施設を自己の負担において設置するとともに、その維持管理に必要な事項を関係者と取り決めなければならない。

（埋蔵文化財の保護）

第 12 条 開発・建築事業者は、開発事業を行う区域（以下「開発区域」という。）及び建築事業を行う区域（以下「建築区域」という。）内における埋蔵文化財の有無について、あらかじめ教育委員会に照会し、指示を受けなければならない。

2 開発・建築事業者は、開発・建築事業中に遺跡等を発見したときは、速やかに教育委員会に報告し、指示を受けなければならない。

（公共施設）

第 13 条 開発事業者は、開発区域内に必要な道路、上水道、下水道、広場、公園、緑地、河川、水路、橋、消防水利等（以下「公共施設」という。）の工事を適正に行わなければならない。

2 開発事業者は、開発事業に起因して公共施設を整備する必要があると市長が認めるときは、市長と協議し、自己の負担により施行しなければならない。

(道路)

第14条 開発事業者は、開発区域内の道路が開発区域外の既設の道路及び都市計画によって定められた道路の機能を阻害することなく、かつ、これらの道路の機能が有効に発揮されるように計画しなければならない。

2 開発事業者は、取付道路及び開発区域内道路を新設し、又は改良する場合は、指導基準に基づき自己の負担により施行しなければならない。

3 開発事業者は、開発区域の敷地が接する道路の幅員を指導基準に基づき自己の負担により整備しなければならない。

4 開発・建築事業者は、開発・建築事業の施行において、既存の道路、側溝等を損傷し、又は汚損したときは、速やかに自己の負担により修復しなければならない。

(下水道施設)

第15条 開発・建築事業者は、開発・建築事業に伴う排水計画については、市の公共下水道計画その他これらに類する事業計画に適合するように関係機関と協議しなければならない。

2 開発・建築事業者は、開発区域及び建築区域(以下「開発・建築区域」という。)内から排出し、又は流出する水を適正に処理するため、関係法令等に適合するように処理施設を設置するとともに、施設の管理体制を整備し、適切な維持管理に努めるものとする。

3 開発・建築事業者は、開発・建築区域内から排水する雨水、生活排水等に必要な排水施設については、集水区域を勘案のうえ、自己の負担により施行しなければならない。

4 開発・建築事業者は、開発・建築区域外の終末排水施設が未整備の場合は、市長と協議するものとする。

5 開発・建築事業者は、既設の排水路が私有のものである場合は、権利者の同意を得て自己の負担により整備しなければならない。

6 開発・建築事業者は、排水によって生じる紛争を防止するため、排水計画等についてあらかじめ水利関係者、河川管理者及び水路管理者と協議しなければならない。

7 開発・建築事業者は、排水の放流に起因して生じる第三者との紛争については、誠意をもって解決しなければならない。

(農業用水路等への排水制限)

第16条 開発・建築事業者は、開発・建築区域内から排出する水を農業用水路に排

出してはならない。ただし、当該流域の用水利用関係者及び農業用水路の管理者の承諾を得たときは、この限りでない。

- 2 開発・建築事業者は、開発・建築区域内から排出する水を農業用水路以外の排水路等へ排出しようとするときは、あらかじめ当該排水路等の水利関係者及び排水路等の管理者と協議しなければならない。

(公園等)

第17条 開発・建築事業者は、指導基準に基づき開発区域内に公園、緑地又は広場(以下「公園等」という。)を自己の負担により設置し、公園等の施設を整備しなければならない。

- 2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、市長と協議により公園等の面積を減少し、あるいは削除できるものとする。

(1) 開発区域の面積が3,000平方メートル未満である場合。

(2) 住宅以外の開発事業である場合。

(3) 開発区域が土地区画整理事業の施行区域(施行済み及び施行中を含む。)内である場合。

(4) 開発区域の周辺に既設の公園等がある場合。

- 3 開発・建築事業者は、可能な限り既存の緑地を保存するように努めるものとする。

(消防水利等)

第18条 開発・建築事業者は、消防活動に必要な空地、消防水利等を衣浦東部広域連合消防局消防水利設置指導基準、及び衣浦東部広域連合消防局消防活動用空地等設置指導基準に基づき自己の負担により設置しなければならない。

(上水道施設)

第19条 開発・建築事業者は、開発・建築区域内に給水するための上水道施設を設けようとするときは、各事業管理者と協議し、その指示に従わなければならない。

(ごみ収集施設)

第20条 開発・建築事業者は、ごみの収集等について市長及び関係者と協議しなければならない。

(駐車場等)

第21条 建築事業者は、駐車場、駐輪場等を指導基準に基づき確保しなければならない。

(造成)

第 2 2 条 開発事業者は、造成等の地盤の安全性等について十分調査を行い、自己の責任において将来とも問題の生じないようにしなければならない。万一問題が生じたときは、開発事業者は、誠意をもって問題の解決に当たらなければならない。

(一画地の面積)

第 2 3 条 開発・建築事業の一画地の面積は、指導基準に定める規定値以上としなければならない。

(着手及び完了)

第 2 4 条 開発・建築事業者は、開発・建築事業に係る工事を着手する前に開発・建築事業着手届出書(様式第 4 号)を、又、事業を完了したときは、速やかに開発・建築事業完了届出書(様式第 5 号)を市長に提出しなければならない。

(完了検査等)

第 2 5 条 開発・建築事業者は、開発・建築事業が完了したときは、市長の検査を受けなければならない。この場合において、工事完了後では確認できない部分については、工事写真等を提出しなければならない。

2 市長は、開発・建築事業中においても必要に応じて随時立入検査をすることができる。

3 開発・建築事業者は、前 2 項の規定による検査の結果、不備の箇所及び指示事項があると認めるときは、自己の責任において適正な整備をしなければならない。

4 市長は、検査の結果を開発・建築事業検査結果通知書(様式第 6 号)により、開発・建築事業者に通知するものとする。

(瑕疵担保責任)

第 2 6 条 開発・建築事業者は、市に帰属する施設を施工方法の瑕疵によりその利用に支障をきたすこととなったときは、自己の責任において補修等を行わなければならない。この場合において、瑕疵担保の請求を行うことができる期間は目的物の引渡しの日から 2 年とする。ただし、その瑕疵が故意又は重大な過失により生じた場合には、請求を行うことのできる期間は 1 0 年とする。

(用地等の権利移転)

第 2 7 条 開発事業者は、市に帰属する土地に係る不動産登記嘱託書を作成し、都市計画法第 3 6 条第 1 項に規定する工事完了の届出をする前に市長に提出しなければならない。

2 開発事業者は、市に帰属する施設を都市計画法第 3 6 条第 3 項に規定する公告の

日の翌日において権利移転しなければならない。ただし、市長が特に必要と認めるときは、この限りでない。

(協定)

第28条 開発・建築事業者は、この要綱による審査の結果、市長が必要と認めるときは、市長と協定を締結しなければならない。

(損害の補償)

第29条 開発・建築事業者は、開発・建築事業の施行によって生じた一切の損害について、その補償をしなければならない。

(委任)

第30条 この要綱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15年4月1日

改正 令和2年4月1日

開発・建築事業協議申出書添付図書

(1) 付近見取図

1 / 2 , 5 0 0 碧南市都市計画基本図に、開発・建築事業区域を赤色にて囲み着色する。
排水先河川までの経路を黄緑で記入し、消火栓からの包括円を記入する。

(2) 公図の写し

1 / 5 0 0 公図の写し(整理図)に、開発・建築事業区域を赤色・道路部分黄色・水路部分を青色にて囲み着色する。

(3) 現況平面図及び断面図

平面図に道路、水路、及び隣接地との高低差を記入する。
横断面・縦断面を各2面以上作成する。

(4) 現況写真(正本に一部添付)

申請敷地の現況・隣接敷地の現況・既設道路、水路の現況・既設消防施設の現況・既設公共施設の詳細現況・事業区域付近の現況

(5) 計画平面図及び断面図

利用計画平面図・計画造成高低図
横断面・縦断面、各2面以上
擁壁・がけ面の詳細図

(6) 給水・排水計画図

区域内の雨水・汚水及び雑排水の経路及び材質の記入。
区域内及び関連道路に新設する配水管、給水管及び下水道本管、取付管の経路、管径及び材質の記入。
既設の配水管、給水管及び下水道本管、取付管の経路、管径及び材質の記入。
既設公共施設(側溝・水路等)との取付詳細図

(7) 消防施設

消火栓・防火水槽・消防通路等消防施設の位置の記入。
各消防施設の詳細図

(8) 公共施設計画図(道路・水路・配水管・給水管・下水道管・公園等)

平面図・横断面・縦断面・標準構造図
排水区域図・流量計算書(原則敷地面積が0.3ha以上のもの)

(9) 予定建築物の概要

概要書・配置図・各階平面図・立面図(2面以上)・断面図

(10) その他

予定建築物が15mを超える場合は、建築基準法に基づく日影図
予定建築物が15mを超える場合は、実日影図
市長が必要と認める図書

(11) 提出部数

| | | |
|-------------------------|---|-----|
| 集合住宅で50戸未満の建築事業 | } | 12部 |
| 建物の延べ床面積1万平方メートル未満の建築事業 | | |
| 一団の住宅分譲で50区画未満の開発・建築事業 | | |
| 土地の面積が1万平方メートル未満の開発事業 | | |
| 上記規模以上の開発・建築事業 | — | 15部 |

提出部数は、実状に応じ減らす事が出来る。 図面番号を明記すること。

様式第2号（第5条関係）

| 開発・建築事業（変更）協議結果通知書 | |
|--|--|
| <p style="text-align: right;">碧建開第 号 令和 年 月 日</p> <p style="text-align: center;">殿</p> <p style="text-align: right;">碧南市長 印</p> <p>令和 年 月 日付けで申し出のあった開発・建築事業（変更）協議について 下記の条件を付して通知します。</p> | |
| 開発・建築事業の位置 | |
| 開発・建築事業の名称 | |
| 開発・建築事業の目的 | |
| 開発・建築事業の面積 | 敷地面積 平方メートル |
| 開発・建築事業の期間 | 令和 年 月 日から令和 年 月 日まで |
| 計 画 戸 数 | 棟 階 戸 |
| 建 築 事 業 の 概 要 | <ul style="list-style-type: none"> ・建物用途 ・建物構造規模 造 階建て 最高高さ m ・面 積 建築面積 m² 延べ床面積 m² |
| 開 発 ・ 建 築 事 業 者 | 住所（所在地） 氏名（名 称） () |
| 記 | |

様式第3号（第7条関係）

| 開発・建築事業廃止届出書 | |
|--------------------------------|-----------------------|
| 令和 年 月 日 | |
| 碧南市長 殿 | |
| 申請者 住所（所在地） | |
| 氏名（名称） | |
| （ ） 印 | |
| 開発・建築事業の計画を廃止したいので、次のとおり届出します。 | |
| 協議結果通知の 年月日及び番号 | 令和 年 月 日 碧建開 第 号 |
| 開発・建築事業の位置 | |
| 開発・建築事業の名称 | |
| 開発・建築事業者 | 住所（所在地） 氏名（名称） （ ） |
| 開発・建築事業 廃止年月日 | 令和 年 月 日 |
| 開発・建築事業 廃止の理由 | |
| 廃止時の土地の状況及び 廃止に伴う今後の措置 | |
| 法令に基づく許認可等 の 状 況 | |
| その他参考となる事項 | |

様式第4号（第26条関係）

| 開発・建築事業着手届出書 | | |
|-----------------------------------|------------------|-----|
| 令和 年 月 日 | | |
| 碧南市長 殿 | | |
| 申請者 住所（所在地） | | |
| 氏名（名称） | | |
| 印 （ ） | | |
| 開発・建築事業に着手したいので、次のとおり届出します。 | | |
| 開発・建築協議結果の 年月日及び番号 | 令和 年 月 日 碧建開 第 号 | |
| 開発・建築事業の位置 | | |
| 開発・建築事業の名称 | | |
| 開発・建築事業 着手年月日 | | |
| 事 開 発 業 ・ 建 築 者 | 住 所 （所在地） | |
| | 氏 名 （名称） | （ ） |
| 設 計 者 | 住 所 （所在地） | |
| | 氏 名 （名称） | （ ） |
| 工 事 施 行 者 | 住 所 （所在地） | |
| | 氏 名 （名称） | （ ） |
| 法令に基づく許認可等 の 状 況 | | |
| その他参考となる事項 | | |

様式第5号(第26条関係)

| 開発・建築事業完了届出書 | | |
|----------------------------|------------------|-----|
| 令和 年 月 日 | | |
| 碧南市長 殿 | | |
| 申請者 住所(所在地) | | |
| 氏名(名称) | | |
| () 印 | | |
| 開発・建築事業が完了したので、次のとおり届出します。 | | |
| 開発・建築協議結果の 年月日及び番号 | 令和 年 月 日 碧建開 第 号 | |
| 開発・建築事業の位置 | | |
| 開発・建築事業の名称 | | |
| 開発・建築事業 完了年月日 | 令和 年 月 日 | |
| 事 開 発 業・ 建 者 築 | 住 所 (所在地) | |
| | 氏 名 (名称) | () |
| 設 計 者 | 住 所 (所在地) | |
| | 氏 名 (名称) | () |
| 工 事 施 行 者 | 住 所 (所在地) | |
| | 氏 名 (名称) | () |
| 法令に基づく許認可等 の 状 況 | | |
| その他参考となる事項 | | |

様式第6号(第27条関係)

| 開発・建築事業検査結果通知書 | |
|--|---|
| 令和 年 月 日 | |
| 殿 | |
| 碧南市長 印 | |
| 令和 年 月 日付けで申し出のあった開発・建築事業を検査結果について合格しましたので通知します。 | |
| 協議結果通知の年月日及び番号 | 令和 年 月 日 碧建開 第 号 |
| 開発・建築事業の位置 | |
| 開発・建築事業の名称 | |
| 開発・建築事業の目的 | |
| 開発・建築事業の面積 | 平方メートル |
| 戸数 | 棟 階 戸 |
| 建築事業の概要 | <ul style="list-style-type: none"> ・建物用途 ・建物構造規模 造 階建て 最高高さ m ・面積 建築面積 m² 延べ床面積 m² |
| 事業開発者・建築者 | 住所 (所在地) |
| | 氏名 (名称) () |
| 設計者 | 住所 (所在地) |
| | 氏名 (名称) () |
| 工事施行者 | 住所 (所在地) |
| | 氏名 (名称) () |
| 備考 | |