

犬山市宅地開発等指導要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、市内の良好な住環境を確保するため、関係法令に定めるもののほか、適切な指導及び助言を行うことにより、健全で秩序あるまちづくりを推進するため必要な事項を定めるものとする。

(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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 起業者 建築事業等を行おうとする者をいう。
- (2) 一団の土地 現に一体の土地を構成しており、一体として利用に供することが可能な土地で、一連の計画の下に事業を行おうとするものをいう。
- (3) 宅地 農地、採草放牧地及び森林並びに道路、公園、河川、砂防設備、地すべり防止施設、飛行場、航空保安施設、学校、運動場、墓地、緑地、広場、水道、下水道、鉄道、軌道、索道及び無軌条電車の用に供する土地以外の土地をいう。
- (4) 宅地造成 宅地以外の土地を宅地に変更すること及び宅地において概ね30センチメートル以上の土地の切盛を行うことをいう。
- (5) 建築事業等 次に掲げる事業をいう。
 - ア 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を伴う事業をいう。
 - イ 建築事業 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転する目的で行う事業をいう。
 - ウ 住宅計画事業 開発事業以外で、一団の土地で行う一戸建ての住宅、長屋又は共同住宅の用に供する宅地を供給する事業をいう。

エ 木竹伐採等事業 木竹の伐採又は樹根の採掘を伴う事業をいう。

オ その他の事業 アからエまでに掲げるもののほか、次に掲げる行為を伴う事業をいう。

(ア) 宅地造成

(イ) 鉱物の掘採又は土石の採取

(ウ) 水面の埋立て又は干拓

(6) 中高層建築物 地上階数が5以上又は建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第6号に規定する建築物の高さが15メートル以上の建築物をいう。

(7) 改築 建築物の全部又は一部を取り壊した後に、引き続き用途、規模及び構造が著しく異なる建築物を建てることをいう。

（市の責務）

第3条 市は、総合計画その他の土地利用に関する施策を広く周知し、良好なまちづくりの推進に努めるものとする。

2 市は、起業者が行う建築事業等について、前項の施策との間に不整合が認められるときは、起業者に対し必要な助言を行い、理解を求めるものとする。

（起業者の責務）

第4条 起業者は、建築事業等の計画立案、設計及び施工に当たっては、関係法令のほか、この要綱の規定に基づき行うものとする。

2 起業者は、建築事業等の施工に当たっては、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の保護及び自然環境の保全のため、最大の努力を払うものとする。

3 起業者は、建築事業等に係る苦情を受けたとき、又は紛争が生じたときは、誠意をもってその解決に当たるものとする。

（土地所有者の責務）

第5条 建築事業等が実施される土地の所有者（次項において「所有者」という。）は、当該土地で実施される建築事業等の内容につい

て理解した上で、起業者に当該土地を提供するものとする。

- 2 所有者は、起業者が前条の責務を果たさないときは、当該起業者に代わって当該起業者に提供する土地を適切に維持管理するものとする。

(事前審査)

第6条 起業者は、第8条第1項各号に掲げる建築事業等を行おうとするときは、関係法令等に基づく申請手続きを行う前（手続きが不要な場合にあつては、工事に着手する前）までに、建築事業等事前審査願（様式第1。以下「審査願」という。）に関係書類を添付して市長に提出し、その審査を受けるものとする。

- 2 前項の規定は、次に掲げる建築事業等については、適用しない。

- (1) 国、地方公共団体その他これらに準ずる者が行う事業
- (2) 土地区画整理事業又は市街地再開発事業として行う事業
- (3) 災害のため、必要な応急措置として行う事業
- (4) 次に掲げる軽易な事業

ア 既存の敷地の拡張で、拡張後の敷地面積が従前の1.5倍以下のもの（第8条第1項第1号に掲げる事業を除く。）

イ 増築又は改築で、増築又は改築後の延べ面積が従前の延べ面積の1.5倍以下のもの（増築又は改築する建築物が中高層建築物の場合を除く。）

ウ 市長が軽易な建築事業等として認めるもの

(事前審査会)

第7条 市長は、審査願の内容を審査するため、犬山市建築事業等事前審査会（以下「審査会」という。）を設置する。

- 2 市長は、審査会に起業者又はその委任を受けた設計士等を出席させ、意見等を聴取することができる。

- 3 前項に定めるもののほか、審査会の組織及び運営については、別に定める。

(審査会の開催)

第8条 審査会は、次に掲げる建築事業等（以下「審査会対象事業」という。）について開催する。

(1) 開発事業のうち、次に掲げるもの

ア 一戸建ての住宅（自己の居住の用に供するものを除く。）、長屋又は共同住宅の建築を目的とする事業（以下「住宅開発事業」という。）で、開発区域の面積が1,000平方メートル以上のもの

イ 一戸建ての住宅、長屋及び共同住宅以外の建築物の建築を目的とする事業で、開発区域の面積が3,000平方メートル以上のもの

ウ 都市計画法第4条第11項に規定する第1種特定工作物の建設を目的とする事業で、開発区域の面積が1,000平方メートル以上のもの

(2) 建築事業のうち、次に掲げるもの

ア 敷地面積が3,000平方メートル以上又は建築物の床面積の合計（建築物が複数棟ある場合にあっては、すべての建築物の床面積の合計。以下同じ。）が1,500平方メートル（工場又は倉庫の用に供する建築物にあっては、5,000平方メートル）以上の事業

イ 共同住宅又は長屋の用に供する建築物の建築事業（以下「共同住宅建築事業」という。）で、敷地面積が1,000平方メートル以上又は当該建築物の床面積の合計が1,500平方メートル以上の事業

ウ 中高層建築物の建築事業

(3) 住宅計画事業で、一団の土地の面積が1,000平方メートル以上のもの

(4) その他土地を利用し、又は資源として活用する目的で行う次の事業

ア 木竹伐採等事業で、当該事業を行う面積が5,000平方メートル以上のもの

イ その他の事業で、当該事業を行う面積が5,000平方メートル以上のもの

(5) その他市長が審査会の開催を必要と認める事業

2 同一の起業者（関連会社等を含む。）が建築事業等に係る工事の期間中若しくは当該工事の完了から3年以内に当該建築事業等を行った土地に隣接する土地（道路、通路又は水路を隔てた土地を含む。）において建築事業等を行う場合又は複数の起業者が隣接する土地において物理的若しくは計画的に一体性をもって建築事業等を行う場合については、隣接する土地で行う建築事業等を1つの建築事業等とみなして前項の規定を適用する。

（審査結果及び協議の終了）

第9条 市長は、審査会による審査が完了したときは、起業者に対し、建築事業等事前審査結果通知書（様式第2）により通知するものとする。

2 建築事業に係る法令等を所管する課の長は、前項の通知に係る建築事業等について意見があるときは、建築事業等事前審査における意見書（様式第3。以下「意見書」という。）により起業者に対し、当該意見に対する回答を求めることができる。

3 起業者は、意見書の交付を受けたときは、当該意見書を交付した課の長と必要な協議をした上で、その結果を回答書（様式第4。以下「回答書」という。）により当該課の長に提出しなければならない。

4 市長は、回答書の内容を審査し、支障がないと認めるとき（意見書の送付をしなかった場合にあつては、第1項の通知をしたとき）は、起業者に対して建築事業等事前審査協議終了通知書（様式第5）により通知するものとする。

5 起業者は、前項の通知書の内容及び意見書により協議した内容を遵守しなければならない。

（情報の閲覧）

第10条 市長は、第6条の審査を行った建築事業等について市民等

の求めがあったときは、当該建築事業等に係る審査願、回答書及びこれらの添付書類（犬山市情報公開条例（平成10年条例第33号）第8条に規定する非公開情報を除く。）を閲覧させることができる。

（計画の変更等）

第11条 第6条から第9条までの規定は、起業者が第9条第1項の通知を受けた後において、建築事業等の用途、区域その他の計画を大きく変更する場合について準用する。

2 起業者は、審査願を提出した後において建築事業等の計画を中止するときは、計画中止届（様式第6）を市長に提出するものとする。

（建築計画報告書の提出）

第12条 起業者は、第8条第1項第2号イに掲げる規模に満たない小規模な共同住宅又は長屋の用に供する建築物の建築を目的とする事業を行うときは、建築計画報告書（様式第7）を市長に提出するものとする。

（事業計画の周知）

第13条 審査会対象事業に係る起業者は、近隣の関係者等に事業計画の周知を図るため、審査願を提出した後、速やかに当該建築事業等を行う区域（以下「事業区域」という。）内の見やすい場所に標識（様式第8）を設置するものとする。

（近隣関係者への説明）

第14条 起業者は、建築事業等に係る工事に着手する前に、近隣の関係者に対し、次に掲げる事項を説明するよう努めるものとする。ただし、審査会対象事業にあつては、第9条第3項の協議が終了するまでに当該説明を行い、説明状況報告書（様式第9）により市長に報告するものとする。

- (1) 事業計画の概要
- (2) 工事期間
- (3) 工事期間中の安全対策

- (4) 災害防止対策
- (5) 建築物による日影の影響（中高層建築物に限る。）
- (6) 建築物によるテレビ電波受信障害に関する影響及び改善対策（中高層建築物に限る。）
- (7) その他周辺の居住環境に及ぼす影響及びその対策

2 起業者は、近隣の町内会等から説明会の開催を求められたときは、前項の説明とは別にこれに応じるものとする。

（テレビ電波受信障害対策）

第15条 起業者は、建築事業等により周辺においてテレビ電波受信障害が生じるおそれがあるときは、必要な調査等を行い、障害を防止するため必要な措置を講じるものとする。

2 起業者は、建築事業等により周辺においてテレビ電波受信障害が生じたときは、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るものとする。

（景観への配慮）

第16条 起業者は、建築事業等の計画に当たっては、犬山市景観計画に適合させるよう努めなければならない。

（道路）

第17条 建築事業等に伴い設置する道路は、周辺地域の交通を阻害することなく、歩行者の安全確保及び円滑な自動車交通が図られるよう適正に配置し、及び整備するものとする。

2 前項の道路の構造等については、愛知県開発許可技術基準及び犬山市道路構造の技術的基準を定める条例（平成25年条例第4号）の規定によるほか、市に帰属することとなる道路にあつては、別に定める基準によるものとする。

3 第1項の規定にかかわらず、国、県又は市が管理しない道路については、その所有者が適切に管理するものとする。

（道路等の安全施設）

第18条 建築事業等に伴い設置する交通安全施設については、犬山市道路構造の技術的基準を定める条例の規定によるものとする。

2 起業者は、交通安全施設の設置に当たっては、次に掲げる事項の実施に努めるものとする。

(1) 事業区域内外の安全確保が困難な交差点等への反射鏡の設置

(2) 事業区域内から事業区域外への出入口の停止指導線の設置
(公園、緑地及び広場)

第19条 建築事業等に伴い整備する公園、緑地及び広場（以下「公園等」という。）については、愛知県開発許可技術基準の規定によるほか、共同住宅建築事業又は住宅計画事業であって事業区域の面積が3,000平方メートル以上のものにあつては、事業区域内に事業区域の面積の3パーセント以上の面積の公園等を設置するものとする。

(消防施設等)

第20条 建築事業等に伴い設置する消防水利、消防活動用空地その他の消防施設等については、犬山市開発・建築行為等に関する消防施設等設置指導基準（平成10年11月1日施行）の規定により設置するものとする。

(ごみ集積場)

第21条 共同住宅建築事業又は第8条第1項第1号ア、第2号イ及び第3号に掲げる事業を行う起業者は、ごみ集積場の利用及び設置について、市長及び事業区域内の町会長と協議の上、建築事業等に伴うごみ集積場報告書（様式第10）を市長に提出するものとする。

2 前項の場合において、同項の報告に係る町会長及びごみ集積場（新たに設置するものに限る。）の管理者は、同項の報告書に署名し、又は記名押印しなければならない。

3 第1項に掲げる事業のうち、10戸以上の住宅の計画を伴うものにあつては、次の基準により可燃ごみ集積場を設置するものとする。

(1) 面積については、計画戸数に応じ、それぞれ次の表のとおりとする。

計画戸数	面積
10戸以上15戸以下	2. 24平方メートル以上
16戸以上30戸以下	4. 48平方メートル以上
31戸以上45戸以下	6. 72平方メートル以上
46戸以上60戸以下	8. 96平方メートル以上
61戸以上	協議により定める

(2) 床面の仕上げは、雨水、洗浄水等が容易に排水できる構造とする。

(3) 設置場所は、原則として幅員4メートル以上の公道に面し、附近に障害物のない場所とする。

4 第1項に掲げる事業に伴う不燃ごみ、有害ごみ及び資源物の集積場については、住宅の計画が50戸以上の場合にあつては新たに設置するものとし、50戸未満の場合にあつては第1項の協議を行った上で町内会が管理する集積場を利用するものとする。ただし、同項の協議が整わない場合及び市長が特に必要と認める場合は、住宅の計画が50戸未満であっても設置を行うものとする。

(上水道)

第22条 起業者は、事業区域において給水が必要なときは、水道事業者と協議するものとする。

(排水施設)

第23条 起業者は、事業区域内の雨水及び汚水を適切に排出できるよう、排水可能な地点までの排水路等を整備するものとする。

2 前項の場合において、公共下水道、農業集落排水処理施設等への接続は分流式とし、その計画について市長と協議するものとする。

(集会施設)

第24条 住宅開発事業、共同住宅建築事業又は住宅計画事業を行う起業者は、市長と協議の上、原則として計画戸数50戸につき床面積50平方メートル以上の集会施設を設置するものとする。

2 前項の集会施設及びその敷地は、起業者又はその関係者の責任において維持管理するものとする。

(駐車場)

第25条 起業者は、安全かつ円滑な道路交通機能の維持のため、必要な規模の駐車場を確保するよう努めるものとする。なお、駐車場法（昭和32年法律第106号）第2条第2号に規定する駐車場であり、駐車に供する面積が500平方メートル以上となる駐車場を設置するときは、同法第11条に規定する政令で定める構造及び設備の基準に適合するものとする。

2 前項の必要な規模は、住宅開発事業、共同住宅建築事業及び住宅計画事業にあつては特段の事由がある場合を除き計画戸数1戸につき1台以上の駐車面積、その他の事業にあつては想定される利用台数以上の自動車の駐車面積とする。

3 第1項の駐車場が駐車場法（昭和32年法律第106号）第2条第2号に規定する路外駐車場（同法第11条の規定の適用を受けるものに限る。）である場合は、当該駐車場は、同条の規定に適合するものでなければならない。

(駐輪場)

第26条 起業者は、安全かつ円滑な道路交通機能の維持のため、必要な規模の駐輪場を確保するよう努めるものとする。

2 前項の必要な規模は、共同住宅建築事業にあつては特段の事由がある場合を除き計画戸数1戸につき1台以上の駐車面積、その他の事業にあつては想定される利用台数以上の自転車の駐車面積とする。

(町内会への加入)

第27条 起業者は、事業区域内に新たに居住しようとする者に対し、当該事業区域の属する町内会へ加入するよう積極的に取り組むものとする。

(文化財の保護)

第28条 起業者は、事業区域内における史跡、名勝、天然記念物、埋蔵文化財等の取扱いについて、犬山市教育委員会と協議するものとする。

(工事の着手及び完了の届出)

第29条 起業者は、審査会対象事業の工事に着手したときは工事着手届(様式第11)を、当該工事を完了したときは工事完了届(様式第12)を速やかに市長に提出するものとする。

(完了検査等)

第30条 市長は、前条の工事完了届が提出されたときは、審査会対象事業に係る完了検査を行うものとする。

2 市長は、必要に応じ、工事の施工中においても随時立入検査をすることができる。

3 前2項の検査の結果、不備又は指摘事項がある場合は、起業者の責任において速やかに適正な措置を講じるものとする。

4 市長は、第1項の完了検査の結果、支障がないと認めるときは、完了検査通知書(様式第13)により起業者に通知するものとする。

(財産の帰属等)

第31条 起業者は、第17条から第24条までに掲げる施設を整備するときは、これらの施設の管理等に関して市長と協議するものとする。

2 建築事業等の完了後に市が管理することとなる施設等の帰属、寄附、引渡し等に関する手続きは、別に定める。

3 市に帰属し、又は寄附された施設が、その手続きが完了した後3年以内に施工の瑕疵により利用に支障をきたすこととなったときは、起業者の責任において補修するものとする。

(雑則)

第32条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、令和2年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、令和3年4月1日から施行する。