

31日建第43号

平成31年4月19日

建築関係団体 各位

愛知県日進市長 萩野 幸三

( 公 印 省 略 )

日進市開発等事業に関する手続条例等の運用への協力について (依頼)

平素は、本市の建築行政にご協力いただき、誠にありがとうございます。

本市では、市民・事業者・行政の協働による住み良い街づくりの推進を目的に、平成18年4月1日から自主条例「日進市開発等事業に関する手続条例」(以下「条例」という。)を施行し、建築行為等の適正な土地利用の誘導に努めています。

建築行為等に際し、許可、認可その他法令に基づく申請をする前に、条例に規定する手続を経なければならないと定めています。手続を経ることにより、事業者様と関係行政機関との間で事前調整が行われ、接道や排水先の確認や地域地区等の土地利用制限といった、建築確認に不可欠な情報の事前把握がなされることとなります。

また、事業ごとに条例独自の建築についての基準を設けており、一定規模より大きな事業につきましては、建築計画の概要と工事の安全対策について、事前に事業者様から周辺住民に対し説明することを義務付けており、周辺住民の要望を聞きながら事業を進めていく制度になっています。

つきましては、建築確認等個別法令に基づく申請を行う前に、所定の手続を済ませていただくよう、貴会の会員の皆様にご周知くださいますようお願い申し上げます。

本依頼文に併せて、条例の概要をご案内するチラシを同封いたしました。会員の皆様への周知にご利用いただければ幸いに存じます。なお、チラシの部数が不足している場合、必要部数を追加で郵送いたしますので、お手数ですが下記担当までご一報ください。

<お問い合わせ>

担当：建設経済部 建築課

電話：0561-73-2049

## 「日進市開発等事業に関する手続条例」について

### 【条例に規定する開発等事業の種類】

- ①戸建て住宅の建築
- ②集合住宅（共同住宅、寄宿舎、下宿、ワンルームマンション、長屋住宅等の建築物）の建築
- ③特定用途建築物（事務所、店舗、飲食店、工場、病院等居住目的以外の建築物）の建築
- ④宅地開発

さらにこれらの事業を、比較的規模の大きなもの【特定開発等事業】と小さいもの【小規模開発等事業】とに分類しています。

【特定開発等事業】＝手続期間：おおむね1か月半から2か月

- 3戸以上の集合住宅の建築
- 居住目的以外の延べ面積が100㎡を超える特定用途建築物の建築
- 区域面積500㎡以上の宅地開発

【小規模開発等事業】＝手続期間：おおむね1週間

- 戸建て住宅の建築
- 2戸の集合住宅の建築
- 居住目的以外の延べ面積が100㎡以下の特定用途建築物の建築
- 区域面積500㎡未満の宅地開発

なお、本条例中の「建築物」や「建築」という概念は、建築基準法上の概念と同一です。従って、建築物の新築、増築、改築、移転については、本条例の手続が義務付けられています。

また、本条例の事前手続を経た事業者様に対しては、特定開発等事業なら事業協定書（別添①）、小規模開発等事業なら事業届出受理書（別添②）を、それぞれ本市から交付しています。建築確認の申請時にそれらの写しを添付してください。

参考までに、本条例の主な条文を別添③に抜粋でまとめました。こちらもお目通しいただければ幸いに存じます。

以 上

第25号様式(第12条関係)

## 特定開発等事業協定書

日進市(以下「甲」という。)とABC株式会社(以下「乙」という。)は、平成〇〇年〇〇月〇〇日付け〇〇日建第1-〇〇号で受付をした事業区域において行う特定開発等事業(以下「当該事業」という。)の実施にあたり、日進市開発等事業に関する手続条例(以下「条例」という。)第16条及び条例に係る手続等規則第12条の規定に基づき、下記のとおり協定する。

事業区域 日進市蟹甲町池下〇〇〇番

### 記

- 1 乙は、条例第7条から第15条までのうち甲と協議した内容及び条例第3章の規定を遵守するものとする。
- 2 乙は、事業協定の締結後、当該事業が完了するまでの間に、計画を変更する場合には、特定開発等事業変更計画書を甲に提出するものとする。
- 3 乙は、当該事業を行うにあたっては、安全対策計画書を遵守し、近隣住民及び周辺住民(以下「近隣住民等」という。)への交通障害等を及ぼさないようにするものとする。やむを得ず安全対策計画書から変更が生じる場合には、速やかに甲に報告するとともに、近隣住民等に説明をするものとする。
- 4 乙は、近隣住民等との間に紛争が生じないように努めるとともに、紛争が生じた場合には、誠意をもって自主的にその解決にあたるものとする。
- 5 乙は、許可・承認申請及び届出を要する場合には、速やかに必要書類を提出するものとする。
- 6 この協定に定めのない事項又は条項に疑義が生じた場合には、各々誠意をもって協議し、これを定めるものとする。

この協定の成立の証として、本書を2通作成し押印の上各々1通を保有するものとする。また、本書は、締結の日から1年以内に事業に着手しない場合には、その効力を失うものとする。

平成〇〇年〇〇月〇〇日

甲 日進市蟹甲町池下268番地

日進市

市長 萩野 幸三



乙 日進市赤池一丁目〇〇〇番

ABC株式会社 代表取締役 山田太郎



(連絡担当責任者 氏名・連絡先)

日進市香久山二丁目〇〇〇番

有限会社日進測量 日進太郎

〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

第27号様式(第13条関係)

## 小規模開発等事業届受理書

|  |   |              |             |
|--|---|--------------|-------------|
| 住所   |   | 日進市蟹甲町池下〇〇番地 | 平成〇〇年〇〇月〇〇日 |
| 事業者 氏名   |   | 日進 太郎 様      |             |
|  |   |              | 日進市長 萩野 幸三  |
| 平成〇〇年〇〇月〇〇日に提出された事業届出書について、日進市開発等事業に関する手続条例第17条及び同条例に係る手続等規則第13条の規定に基づき、下記事項について確認しましたので、事業届受理書を交付します。 |   |              |             |
| 1 事業届出書受付番号  | 受付年月日   | 平成〇〇年〇〇月〇〇日  |             |
|  | 受付番号  | 〇〇日建第2-〇〇号   |             |
| 2 事業の目的  | 戸建て住宅の建築  |              |             |
| 3 事業対象地の地番   | 日進市蟹甲町池下〇〇番<br>(土地区画整理事業施行中の場合は、仮換地及び従前地を記入)  |              |             |
| 4 確認事項   | <input checked="" type="checkbox"/> 地区計画、地区街づくり協定、建築協定 等<br><input checked="" type="checkbox"/> 最低敷地面積<br><div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 10px;"> 敷地面積150.00㎡<br/> 敷地面積につき日進市開発等事業に関する手続条例に係る<br/> 開発等事業(宅地開発及び建築)に関する基準等規則第3条<br/> 第1号該当確認 </div> <input checked="" type="checkbox"/> 排水計画<br><div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 10px;"> 土木管理課と協議の上、日進市道路管理規則及び日進市公<br/> 共用物管理条例施行規則に基づく許可申請を行うこと。 </div> <input checked="" type="checkbox"/> 後退用地について<br><div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 10px;"> 日進市開発等事業に関する手続条例に係る後退道路の基<br/> 準規則に基づき、後退杭の支給申請を行うこと。又、支給され<br/> た後退杭の設置後に後退杭設置完了届を提出すること。 </div> <input type="checkbox"/> その他の確認事項<br><div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 10px;"> </div> |              |             |

注 本事業届出の事項及び添付図書は、個人情報を除き、その写しを公開します。  
本事業届受理書の交付後に、事業に着手してください。

## 日進市開発等事業に関する手続条例（平成17年10月3日公布 日進市条例第22号）【抜粋】

## （目的）

第1条 この条例は、秩序ある土地利用及び良好な住環境の保全並びに安全で快適な都市環境を備えた市街地の形成を図るため、街づくりに関し、市民等、事業者及び市の責務を明らかにするとともに、開発等事業に関する手続その他必要な事項を定めることにより、市民等、事業者及び市の協働による住み良い街づくりを計画的に推進することを目的とする。

## （定義）

第2条 この条例において、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。

- (3) 事業者 開発等事業に係る工事請負契約の発注者又はその代理人及び請負契約によらないで自らその行為をする者をいう。
- (4) 開発等事業 次号に規定する特定開発等事業及び第6号に規定する小規模開発等事業をいう。
- (5) 特定開発等事業 次に掲げるものをいう。
  - ア 区域面積500平方メートル以上の宅地開発(次号ア及びイに定めるものを除く。)
  - イ 集合住宅(次号イに定めるものを除く。)の建築
  - ウ 特定用途建築物(次号ウに定めるものを除く。)の建築
- (6) 小規模開発等事業 次に掲げるものをいう。
  - ア 戸建て住宅の建築
  - イ 2戸の集合住宅の建築
  - ウ 規則で定める小規模な特定用途建築物の建築
  - エ 区域面積500平方メートル未満の宅地開発
- (7) 建築物 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いう。
- (9) 建築 建築基準法第2条第13号に規定する建築をいう。
- (12) 集合住宅 1棟の建築物内に構造上区分された複数戸が独立して住居用途に供することができるものその他規則で定める建築物をいう。
- (13) 特定用途建築物 居住目的以外の建築物その他規則で定める建築物をいう。

## （開発等事業の事前手続）

第6条 事業者は、開発等事業の施行に当たって許可、認可その他法令に基づく行為(以下「許可等」という。)を要することとされているときは、当該許可等を申請する前に、次条から第18条までに規定する手続を経なければならない。

## （事業計画概要書の提出）

第8条 事業者は、特定開発等事業を行おうとするときは、事業計画概要書を市長に提出し、協議しなければならない。

## （近隣住民及び周辺住民への説明）

第10条 事業者は、特定開発等事業を行う場合、(中略)速やかに近隣住民及び周辺住民に当該事業計画の内容を説明しなければならない。

2 近隣住民又は周辺住民は、事業者が前項の規定による説明を行わなかったとき又は説明が十分でないと判断したときは、市長に対し、事業者が説明会を開催するよう請求することができる。

## （特定開発等事業に対する要望）

第11条 特定開発等事業において、当該事業に関して要望を有する近隣住民及び周辺住民は、事業計画概要書及び第15条第1項に定める事前協議書が公開された日の翌日から起算して14日以内に、その要望を記載した書面(以下「事業要望書」という。)を市長に提出することができる。

## （安全対策計画書）

第12条 事業者及び工事施行者は、特定開発等事業を行おうとするときは、工事中の騒音、振動の防止、工事用通過車両の安全対策その他住環境を害さないための必要な措置(以下「安全対策」という。)について定めた安全対策計画書を市長に提出するものとする。

## （安全対策に関する説明）

第13条 事業者及び工事施行者は、前条の安全対策について、速やかに近隣住民及び周辺住民に、その内容を説明しなければならない。

## (安全対策に対する要望)

第14条 特定開発等事業において、当該事業の安全対策に関して要望を有する近隣住民及び周辺住民は、安全対策計画書が公開された日の翌日から起算して14日以内に、その要望を記載した書面(以下「計画要望書」という。)を市長に提出することができる。

## (事前協議書)

第15条 事業者は、特定開発等事業を行う場合、第7条から前条までに規定する手続を経たのち、規則で定めるところにより当該特定開発等事業に係る事前協議書を市長に提出しなければならない。

## (特定開発等事業協定)

第16条 市長は、前条に規定する事前協議書が適当であると認める場合は、当該事前協議書に基づき、規則で定めるところにより、当該事業者と書面により当該事業についての特定開発等事業協定(以下「事業協定」という。)を締結するものとする。(後略)

## (小規模開発等事業)

第17条 事業者は、小規模開発等事業を行おうとする場合、規則で定めるところにより、当該事業についての小規模開発等事業届出書(以下「事業届出書」という。)を市長に提出するものとする。この場合、事業者は、あらかじめ近隣住民に、当該事業計画の内容を具体的かつ平易に説明し、理解が得られるよう努めなければならない。

2 市長は、前項の規定により事業届出書が提出されたときは、規則で定める事項について確認し、事業者に小規模開発等事業届受理書(以下「事業届受理書」という。)を交付する。(後略)

## (事業着手)

第19条 事業者及び工事施行者は、事業協定の締結後又は事業届出受理書の交付を受けた後でなければ開発等事業に着手してはならない。

## (勧告)

第50条 市長は、事業者又は工事施行者が次の各号のいずれかに該当するときは、事業者又は工事施行者に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

- (1) 第12条に規定する安全対策計画書に違反して特定開発等事業を行ったとき。
- (2) 第16条第1項に規定する事業協定の内容に違反して特定開発等事業を行ったとき。
- (3) 第19条第2項に規定する着手届を提出せずに特定開発等事業を行ったとき。
- (4) その他市長が必要と認めるとき。

## (命令)

第51条 市長は、事業者又は工事施行者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該事業者又は工事施行者に対して特定開発等事業に係る行為の停止を命じ、違反を是正するために必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

- (1) 前条に規定する勧告に従わずに特定開発等事業を継続して行ったとき。
- (2) 第8条第1項に規定する事業計画概要書又は第15条第1項の規定による事前協議書を提出せずに特定開発等事業に着手したとき。
- (3) 第16条第1項に規定する事業協定を締結せずに特定開発等事業に着手したとき。

## (公表)

第52条 市長は、事業者又は工事施行者が、第50条に規定する勧告又は前条に規定する命令に従わない場合は、事業者又は工事施行者に通知した上で、事業者又は工事施行者の氏名及び住所(法人にあっては、その名称及び代表者の氏名並びに主たる事務所の所在地)並びに違反内容を規則で定めるところにより公表するものとする。

2 市長は、前項の規定により公表するときは、あらかじめその事業者又は工事施行者に意見を述べる機会を与えなければならない。

## (罰則)

第59条 第51条の規定に該当することにより行われた命令(第50条第4号に係るものを除く。)に従わずに特定開発等事業を継続した者は、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。

## 附 則

## (施行期日)

1 この条例は、平成18年4月1日から施行する。