

西尾市建築開発事業指導要綱

令和6年4月

西尾市都市整備部建築課

西尾市建築開発事業指導要綱

目次

章	条	ページ
第1章 総則	第1条	目的・・・・・・・・・・・・・ 3
	第2条	用語の定義
	第3条	適用範囲
第2章 計画の事前協議	第4条	事前協議・・・・・・・・・・・・・ 4
	第5条	標識の設置
	第6条	事業完了の届出・・・・・・・・・・・・・ 5
	第7条	建築開発事業の廃止
	第8条	協議の失効
第3章 紛争の防止	第9条	市の責務・・・・・・・・・・・・・ 5
	第10条	事業者の責務
	第11条	説明会の開催等
	第12条	障害に対する措置
	第13条	工事公害の防止
	第14条	電波受信障害の改善
	第15条	工作物への準用・・・・・・・・・・・・・ 6
	第4章 遵守	第16条
第17条		公共施設
第18条		排水処理施設
第19条		農業用水路等の排水制限・・・・・・・・・・・・・ 7
第20条		上水道施設
第21条		ごみ収集施設
第22条		駐車場
第23条		造成
第23条の2		浸水対策
第23条の3		洪水調整池
第24条		消防水利等
第25条	埋蔵文化財の保護・・・・・・・・・・・・・ 8	
第26条	ホテル等の維持保全	

	第27条	緑化の推進	8
	第27条の2	公共施設等の帰属移管後の担保責任	
第5章	協議会の設置		
	第28条	協議会	8
	第29条	組織	
	第30条	会長及び副会長の職務	
	第31条	措置指導	
	第32条	公表	9
	第33条	図書等の閲覧	
	第34条	紛争調整	
	第35条	協議会の会議	
	第36条	調整の方法	
	第37条	意見の聴取等	
	第38条	立入調査	
	第39条	調整の打切り	
	第40条	庶務	
第6章	雑則		
	第41条	委任	10
	附則		10
	別表1		11
	別表2		12
	様式第1号 (第4条関係) 建築開発事業(変更)協議申出書		13
	様式第2号 (第4条関係) 建築開発事業(変更)協議済書		15
	様式第3号 (第5条関係) 標識		16
	様式第4号 (第6条関係) 建築開発事業完了届出書		17
	様式第5号 (第7条関係) 建築開発事業廃止届出書		18

西尾市建築開発事業指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、建築開発事業に伴う近隣の関係者と事業者との紛争を事前に防止し、周辺の環境と調和のとれた土地利用及び秩序ある都市景観を形成するために必要な事項を定め、もって市民の快適で良好な生活環境の保全に資することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この要綱において用いる用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号）、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）、都市計画法（昭和43年法律第100号）及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）によるほか、次の各号の定めるところによる。

- (1) 集合住宅 共同住宅、寄宿舍、下宿及び長屋をいう。
- (2) 事業者 第3条第1項各号に該当する工事の請負契約の発注者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。
- (3) 近隣の関係者 次の者をいう。
 - ア 建築開発事業の敷地境界線からの水平距離が15mの範囲内において、土地を所有する者、建築物の全部又は一部を所有若しくは占有する者
 - イ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が当該中高層建築物の高さの2倍の範囲内において、建築物の全部又は一部を所有若しくは占有する者
 - ウ 建築開発事業に関係する町内会長
- (4) 紛争 建築開発事業による電波障害、騒音、振動又はその他の生活環境に及ぼす障害に関する近隣の関係者と建築開発事業の事業者との間の紛争をいう。
- (5) ホテル等 旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条第2項から第4項までに規定するホテル営業、旅館営業又は簡易宿所営業の用に供する建築物をいう。
- (6) 屋外広告物 屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第2条第1項に規定する看板又は広告塔等をいう。

(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建築開発事業について適用する。

- (1) 敷地面積の合計が1,000㎡以上となる一団の土地（増築等の場合は敷地面積の増えた部分に限る）で建築をするとき。ただし、自己居住用の一戸建て住宅を除く。
- (2) 集合住宅で一団の土地に20戸以上を建築するとき。ただし、増築等の場合は、当該増築等に係る部分に限る。
- (3) 高さが10m以上又は地階を除く階数が4以上の建築物を建築するとき。ただし、増築等の場合は、当該増築等に係る部分に限る。
- (4) ホテル等を建築、大規模の修繕、大規模の模様替又は用途の変更をするとき。
- (5) その他市長が必要と認めるもの。

2 前項の規定にかかわらず次の各号については、この要綱は適用しない。

- (1) 建築基準法第85条に規定する仮設建築物を建築するとき。
- (2) 非常災害のため必要な応急措置として行なう建築開発事業で、市長が公益上やむを得ないと認めたとき。
- (3) 事業者が国又は地方公共団体が行う建築開発事業
- (4) 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
- (5) その他市長が認めるもの。

第2章 計画の事前協議

（事前協議）

第4条 事業者は、建築開発事業を計画したときは、建築基準法による建築確認申請を提出する以前に又は都市計画法による許可申請を提出する以前に事前協議をしなければならない。建築開発事業を変更する場合も、同様とする。

2 事前協議の申し出をしようとするときは、建築開発事業（変更）協議申出書（様式第1号）（以下「申出書」という。）の正本及び副本に、次による図書を添えて提出するものとする。

- (1) 第3条第1項第1号に該当する場合は、別表第1による（い）項、及び（ろ）項による図書
- (2) 第3条第1項第2号による集合住宅にあつては、別表第1による（い）項及び（は）項による図書
- (3) 第3条第1項第3号による中高層建築物にあつては、別表第1による（い）項、（は）項及び（に）項による図書
- (4) 第3条第1項第4号によるホテル等にあつては、別表第1による（い）項、（は）項、（に）項及び（ほ）項による図書
- (5) 別表1による（へ）項の標識を設置したことを証する写真。
- (6) 説明会の開催等をした場合は、説明会の内容及び説明会議事録
- (7) その他市長が必要と認める図書及び書類

3 申出書を受理したときは、西尾市建築開発事業協議会（以下「協議会」という。）との協議により、申し出者に対し建築開発事業協議済書（様式第2号）を交付するものとする。（標識の設置）

第5条 事業者は、建築開発事業を計画しようとするときは、近隣の関係者に対し建築開発事業計画の周知を図るため、協議申出書の提出前に建築開発事業を行う区域（以下「事業区域」という。）内の公衆の見やすい場所に標識（様式第3号）を設置しなければならない。

2 前項の標識の設置期間は、建築基準法による工事完了申請書を提出するまで、又は都市計画法による工事完了届出書を提出するまでとする。ただし、工事の施工に伴う標識の移設は、行うことができる。

(事業完了の届出)

第6条 事業者は、建築開発事業が完了したときは、その旨を工事が完了した日から4日以内に建築開発事業完了届出書(様式第4号)を提出しなければならない。

(建築開発事業の廃止)

第7条 事業者は、建築開発事業の計画を廃止しようとするときは、事前に建築開発事業廃止届出書(様式第5号)を提出しなければならない。

(協議の失効)

第8条 申出書は、事前協議済日から起算して1年以内に当該事業について法令上必要な手続をとらないときは、その効力を失うものとする。

第3章 紛争の防止

(市の責務)

第9条 市は、建築開発事業に係る紛争を未然に防止するよう努めるとともに、紛争が生じたときは、迅速かつ適正な解決を図るよう努めるものとする。

(事業者の責務)

第10条 事業者は、建築開発事業を計画するに当たっては、周辺的生活環境に及ぼす影響に十分に配慮すると共に、良好な近隣関係を損なわないように努めなければならない。

2 事業者及び近隣の関係者は、両者間に紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって自主的に紛争が解決するように努めなければならない。

(説明会の開催等)

第11条 事業者は、近隣の関係者へ事業の周知又は標識の設置後に、近隣の関係者から説明会の開催を求められたとき、又は市長が必要と認めるときは、建築開発事業に係る計画についての説明会を開催しなければならない。

2 事業者は、説明会には予め、その日時、場所及び説明会の内容を近隣の関係者に周知しなければならない。

(障害に対する措置)

第12条 事業者は、建築開発事業を計画したときは、予め障害の発生が予想される周辺地域の状況を調査するとともに、その発生を未然に防止するために必要な措置をとらなければならない。

2 事業者は、建築開発事業することにより障害が発生したときには、速やかに近隣の関係者と協議して、障害を除去するための必要な措置をとらなければならない。

(工事公害の防止)

第13条 事業者は、建築開発事業に伴う工事中に伴う騒音、振動、交通障害及びその他周辺の生活環境に著しい影響が生じる恐れのあるときは、その被害を受ける恐れのある者と予め協議し、必要な措置をとらなければならない。

2 事業者は、事業区域内及び周辺の通学路について、関係者と協議し、児童の安全を図らなければならない。

(電波受信障害の改善)

第14条 事業者は、中高層建築物の建築によって、テレビ等の受信障害が生じる恐れのあるときには、予め調査を行い、障害を受けることとなる受信設備の所有者と障害の改善について協議しなければならない。

2 事業者は、テレビ等の受信障害が生じたときには、すみやかに障害の範囲の調査を行い、共同受信設備を設置する等、障害の改善に必要な措置をとらなければならない。

(工作物への準用)

第15条 第3条による建築物に付属する看板、広告塔又はその他に類する工作物については、日影及び電波受信障害に対し十分配慮しなければならない。

2 第3条による建築物の外観が付近の景観との著しく調和に欠け、この要綱の目的を阻害すると認めるときは、事業者、所有者及び管理者に対し必要な指導を行なうものとする。

第4章 遵守

(遵守)

第16条 事業者は、この要綱に定める事項を遵守するとともに、建築基準法、都市計画法、その他の法令及び都市計画法に基づく愛知県開発許可技術基準並びに愛知県人にやさしい街づくりの推進に関する条例（平成6年愛知県条例第33条）を遵守しなければならない。

(公共施設)

第17条 事業者は、事業区域内に必要な道路、公園、緑地、消防水利、河川、水路、上下水道及び橋等（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 事業者は、建築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場合は、協議会と協議を行い、原則として自己の負担により施行しなければならない。

3 事業者は、建築開発事業に伴う工事中に既存の公共施設を損傷したとき、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。

(排水処理施設)

第18条 事業者は、事業区域内から排出し、又は流出する水を適正に処理するため、水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）、愛知県公害防止条例（昭和46年愛知県条例第32号）及びその他法令並びに市が定める公害防止のための指導基準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なければならない。

2 事業者は、排水計画については、市の公共下水道計画、農業集落排水計画及び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。

3 事業者は、既設排水施設が私有であるときは、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。

4 事業者は、排水によって生じる紛争を防止するために排水計画等について予め水利関係者、河川管理者及び水路管理者と協議しなければならない。

5 排水の放流に起因して生じる第三者との紛争は、事業者において解決しなければならない。

6 建築開発事業に伴う工事中は、土砂の流出その他の災害を防止する措置をとると共に、万一被害が発生したときは、関係機関と協議し、事業者の責任において速やかに解決しなければならない。

(農業用水路等への排水制限)

第19条 事業者は、事業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又は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 事業者は、事業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、予め当該排水路等の水利関係者又は排水路等の管理者と協議しなければならない。

(上水道施設)

第20条 事業者は、事業区域内に給水するための水道施設を設けるときは、上下水道部と協議し、その指示に従わなければならない。

(ごみ収集施設)

第21条 事業者は、ごみ収集施設の設置について関係者と協議し、ごみ収集施設を設置する場合は、自己の負担によらなければならない。

(駐車場)

第22条 集合住宅の駐車場は、住宅計画戸数1戸当たりにつき普通自動車1台分以上の確保に努めなければならない。

2 工場、商店等の駐車場及び駐輪場は、従業員、来客を想定した規模とし、事業区域内又はその周辺に確保するように努めなければならない。

(造成)

第23条 事業者は、造成後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。事業者は万一問題が生じたときは、誠意をもって問題の解決に当たらなければならない。

(浸水対策)

第23条の2 事業者は、大雨等による過去の浸水被害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努めなければならない。事業者は万一問題が生じたときは、誠意をもって問題の解決に当たらなければならない。

(洪水調整池)

第23条の3 都市計画法(昭和43年法律第100号)第18条の2の本市の都市計画に関する基本的な方針において工業の用に供する土地として利用を図ることとされている地域の土地の区域全域の面積が5ha以上ある区域内で、開発区域の面積が3,000㎡以上の開発行為(住宅の建築を目的としたものを除く)を行う場合は、原則として、調整池を設けて洪水調整をすること。この場合の貯留容量は、原則として次式により算出した値以上とする。

$V = 600A$ V : 貯留容量 (㎡)、 A : 開発区域面積 (ha)

既存建築物の増築で敷地を増すときの開発区域は、原則として、土地の区画形質の変更をする増加部分とする。

(消防水利等)

第24条 事業者は、消防活動に必要な空地等及び消防水利について、市消防本部が別に定める要綱に基づき協議を行わなければならない。

(埋蔵文化財の保護)

第25条 事業者は、事業区域内における埋蔵文化財の有無について、予め教育委員会に照会し、指示を受けなければならない。

2 事業者は、工事中に遺跡等を発見したときは、遅滞なく教育委員会に報告し、指導を受けなければならない。

(ホテル等の維持保全)

第26条 事業者は、ホテル等の構造等を常に適法な状態に維持するとともに、周辺の清純な生活環境を害さないように努めなければならない。

(緑化の推進)

第27条 事業者は、建築物の敷地及び建築物の一部を利用して、樹木、草花等の植栽をする等、敷地内の緑化を図るように努めるものとする。

(公共施設等の帰属移管後の担保責任)

第27条の2 事業者は、開発許可に伴い公共施設等を市に帰属した日から原則として、2年を経過する日までに、隠れた瑕疵又は開発事業に関連する工事等が原因で公共施設等の破損があった場合、又は第三者に損害を与えた場合は、事業者の責任において復旧及び補償するものとする。ただし、その後明らかに瑕疵と認められる事象が発生した場合は、瑕疵担保期間の経過後でも責任を負うものとする。

第5章 協議会の設置

(協議会)

第28条 市長は、この要綱の施行に関する事項を調査、審査及び事業者と近隣の関係者との間に生じた紛争の解決を図るため、西尾市建築開発事業協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(組織)

第29条 協議会に会長及び副会長を置く。

2 協議会は、別表第2に掲げる課の中から会長の指名した者（以下「委員」という。）をもって組織する。

3 委員の任期は、その職にある期間とする。

(会長及び副会長の職務)

第30条 会長は都市整備部長、副会長は建築課長又はその職位にある者をもって充てる。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき又は会長が欠けたときはその職務を代理する。

(措置指導)

第31条 協議会は、第4条第1項に規定する事前協議の申し出をしない事業者に期限を付し

て事前協議の申出書を提出するように指導することができる。

2 協議会は、第5条第1項による標識を設置しない事業者に期限を付して標識を設置するよう指導することができる。

(公表)

第32条 協議会は、前条による指導を受けた者が正当な理由なくこれに従わないときは、その旨を公表することができる。

(図書等の閲覧)

第33条 協議会は、近隣の関係者より申出書の図書等についての閲覧の請求があったときはこれを閲覧させることができる。

(紛争調整)

第34条 市長は、自主解決に至らなかった紛争について、紛争当事者のいずれかから要請があったとき、又は必要があると認めるときは紛争の調整を行うことができる。

2 市長は、前項の規定に基づき協議会による調整を求められたとき、又は相当の理由があると認められるときは、調整に対する当事者双方の同意のもとに協議会に当該紛争の調整を依頼するものとする。

3 協議会は、調整を行うときは、事業者に相当の期間を定めて、工事の着手の延期、又は工事の停止を要請することができる。

(協議会の会議)

第35条 協議会の会議は、必要に応じて会長が招集し、会長がその議長となる。

2 協議会の会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

(調整の方法)

第36条 協議会は、委員の合議に基づき、当事者に対して調整案を提示することができる。

2 協議会は、当事者多数のときは、当事者に対しそれぞれ3人以内の代表者を予め選任させることができる。

(意見の聴取等)

第37条 会長は、協議会の会議において必要と認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、建築開発事業の説明及び意見を聴き、並びに資料の提出を求めることができる。

(立入調査)

第38条 会長は、この要綱の施行において必要と認めるときは、委員に当該建築物、建築物の敷地及び建築工事場所に立ち入らせて、事業者に必要な事項を調査させることができる。

(調整の打切り)

第39条 第36条による調整案が、協議会が定める期間内に当事者の一方若しくは双方が応じないとき、又はその他紛争の調整の継続が困難と判断されるときは、調整を打切るものとする。

(庶務)

第40条 協議会の庶務は、都市整備部建築課において処理する。

第6章 雑則

(委任)

第41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

この要綱は、平成5年6月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成8年6月1日から施行する。

附 則

1 この要綱は、平成13年5月1日から施行する。

2 この要綱の施行の際、現に事前協議の申出書を提出しようとするときは、第5条第2項による「事業協議を行う20日前から」を「施行日又は事業協議を行う20日前から」と読み替えて適用する。

附 則

この要綱は、平成16年4月1日から施行する。

この要綱は、平成19年4月1日から施行する。

この要綱は、平成21年4月1日から施行する。

この要綱は、平成23年8月1日から施行する。

この要綱は、平成26年4月1日から施行する。

この要綱は、令和2年4月1日から施行する。

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

別表第1（第4条関係）

添付図面の種類		明示すべき事項
(い)	付近見取図 1/2500	方位、道路、目標となる地物、工事用車両通行経路 ※事業区域から周囲300mの区域内の状況を明らかにすること
	土地の公図の写し	事業区域の境界（赤枠）、土地の地番及び形状
(ろ)	排水施設計画平面図 1/500以上	縮尺、方位、排水区域の区域界、排水施設の位置及び探さ、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配、マンホール間距離、管径、水の流れの方向、吐口の位置、放流先の名称、排水施設の記号、集水系統ブロック別の記号、計画地盤高、地盤高
	土地利用計画図 1/1000以上	縮尺、方位、事業区域の境界、工区界、公共施設の位置及び形状、建築物の形状及び用途、消防活動空地及び消防水利の位置、ごみ収集施設の位置、駐車マス、緑地の位置、公共的施設若しくは樹木又は樹木の集団並びに緩衝帯の位置及び形状
	（排水施設計画平面図、土地利用計画図は合わせて図示してもよい）	
(は)	配置図 1/100～1/500	縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における届出に係る建築物の位置及び用途、敷地の接する道路の位置及び幅員並びに隣接建築物の用途及び配置状況、消防活動空地及び消防水利の位置、ごみ収集施設の位置、駐車マス、緑地の位置、工作物の位置、排水施設の位置、標識の設置場所
	各階平面図 1/100～1/200	縮尺、方位、間取り、各室の用途及び面積
	立面図 1/100～1/200	縮尺、高さ、開口部の位置 ※ホテル等にあつては外壁・屋根の仕上げ及び色彩を図示すること
(に)	日影図	建築基準法施行規則第1条の3第1項の表（る）項に掲げる日影図及び地盤面上の日影図に近隣の敷地の建築物の状況を表示した図書
(ほ)	各室平面詳細図及び展開図	縮尺、方位、間取り、各室の用途及び面積並びに仕上げ及び色彩
	浴室平面詳細図及び展開図	縮尺、方位、間取り及び面積並びに仕上げ及び色彩
	完成透視図 A3用紙程度	彩色 ※看板、広告塔及びネオンサイン等を含む
(へ)	標識の設置写真	遠景（設置場所がわかるもの）近景（標識内容がわかるもの）の2枚以上

別表第2（第29条関係）

建築課
土木課
都市計画課
農地整備課
公園緑地課
河川港湾課
農水振興課
商工振興課
学校教育課
上下水道営業課
下水道整備課
予防課
環境保全課
ごみ減量課
文化財課