

大府市開発等事業の手續及び基準等に関する条例をここに公布する。

令和元年 9 月 26 日

愛知県大府市長 岡 村 秀 人

大府市条例第16号

大府市開発等事業の手續及び基準等に関する条例

目次

第 1 章 総則（第 1 条－第 6 条）

第 2 章 開発等事業の手續（第 7 条－第 20 条）

第 3 章 開発等事業の整備基準

第 1 節 公共施設等整備基準（第 21 条－第 28 条）

第 2 節 その他整備基準（第 29 条・第 30 条）

第 4 章 法に基づく開発許可の基準（第 31 条－第 33 条）

第 5 章 雑則（第 34 条－第 40 条）

第 6 章 罰則（第 41 条・第 42 条）

附則

第 1 章 総則

（目的）

第 1 条 この条例は、本市で行われる開発等事業の手續及び整備基準、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）に基づく開発許可の基準その他必要な事項を定めることにより、良好な住環境の整備促進及び保全を図ることを目的とする。

（定義）

第 2 条 この条例における用語の意義は、次項に定めるもののほか、法及び建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）の例による。

2 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。

（1）事業等 建築、開発行為又は宅地（宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）

第 2 条第 1 号に規定する宅地をいう。以下同じ。）の分譲（これらに伴う宅地の造成を含む。）であって、専ら自己の居住の用に供するためのもの以外のものをいう。

（2）開発等事業 次のいずれかに該当する事業等をいう。

ア 事業区域の面積が1,000平方メートル以上のもの

イ 高さが10メートルを超える建築に係るもの

ウ 住宅に係る区画数（長屋住宅又は共同住宅の場合にあっては、計画戸数）の合計が6以上となるもの

（3） 住宅開発等事業 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発等事業をいう。

（4） 住宅 戸建て住宅、長屋住宅又は共同住宅をいう。

（5） 集合住宅 長屋住宅、共同住宅、寄宿舍その他の戸建て住宅以外の建物で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の用に供することができるものをいう。

（6） 事業区域 開発等事業を行う土地の区域をいう。

（7） 事業者 開発等事業に係る工事請負契約の発注者若しくはその代理人又は請負契約によらないで自らその行為をする者をいう。

（8） 工事施行者等 事業者から開発等事業に係る設計、施工、監理その他の業務を請け負った者をいう。

（9） 近隣住民等 事業区域に接する土地（幅員12メートル未満の道路に接するときは、当該道路の反対側の敷地を含む。）を所有する者又は当該土地の上に存する建築物の全部若しくは一部を所有し、若しくは占有する者その他規則で定める者をいう。

（10） 公共施設等 公共施設及びごみ収集場その他の公共又は公益の用に供する施設をいう。

（11） 公園等 公園、緑地、広場、子どもの遊び場その他の公共の用に供する空地をいう。

（市の責務）

第3条 市は、この条例の目的を達成するため、この条例の円滑かつ適正な実施が図られるよう必要な措置を講じなければならない。

（事業者及び工事施行者等の責務）

第4条 事業者及び工事施行者等は、この条例の目的を達成するため、必要な措置を講ずるとともに、市が実施する施策に協力しなければならない。

（一の事業等とみなす場合）

第5条 隣接又は近接した2以上の土地（規則で定める場合を除く。）において、同時に又は引き続いて行われる複数の事業等は、一の事業等とみなしてこの条例の規定を適用す

る。

2 前項の規定は、同時に又は引き続いて行われる複数の事業等が、次の各号のいずれかに該当する場合には適用しない。

(1) 先行する事業等が、規則で定めるところにより、完了したと認められる場合以後に事業等に着手する場合

(2) 次のいずれにも該当する場合

ア 当該複数の事業等に係る土地の所有者又は工事請負契約の発注者若しくはその代理人、設計者若しくは工事施行者等（施工に係る者に限る。）について、規則で定める条件の全てに該当しないこと。

イ 複数の土地における事業等の土地利用について、規則で定める条件の全てに該当しないこと。

(3) 市長が一の事業等とみなすことが適当でないと認める場合
(適用除外)

第6条 この条例は、次の各号のいずれかに該当する事業等については適用しない。

(1) 法第29条第1項第4号から第10号までに規定する開発行為

(2) 建築基準法第85条に規定する仮設建築物の建築

(3) 市が行うもの

(4) 物置、車庫、駐輪場その他これらに類する小規模な附属建築物の建築又はこれらに係る開発行為

2 国又は他の地方公共団体が行う事業等（前項各号に掲げるものを除く。）については、この条例の規定は適用せず、別に市長と協議を行うものとする。

第2章 開発等事業の手続

(事前照会)

第7条 事業等を行おうとする者は、あらかじめ、当該事業等が開発等事業に該当する（第5条の規定により、複数の事業等が一の事業等とみなされることで、開発等事業に該当する場合を含む。）かどうかについて、市長に照会するものとする。

(事前手続)

第8条 事業者は、開発等事業の施行に当たり許可その他の法令に基づく行為を要するときは、当該行為に係る申請の前に、次項から第15条までに規定する手続を経なければならない。

2 事業者は、開発等事業を施行しようとするときは、規則で定める事項について事前に調査を行わなければならない。

3 事業者は、規則で定める規模以上の開発等事業を施行しようとするときは、次条第2項に規定する事業計画概要書等を提出する前に、別に市長と協議を行うものとする。

(事業計画概要書等の提出)

第9条 事業者は、開発等事業を施行しようとするときは、規則で定めるところにより、次に掲げる図書を市長に提出しなければならない。

(1) 事業計画概要書

(2) 近隣説明計画書

2 市長は、規則で定めるところにより、提出された事業計画概要書及び近隣説明計画書(以下「事業計画概要書等」という。)を閲覧に供するものとする。

(標識の設置)

第10条 事業者は、事業計画概要書等の提出日から起算して7日以内に、事業区域内の見やすい場所に、規則で定めるところにより、開発等事業の概要を記載した標識を設置しなければならない。

(近隣住民等への説明及び周知)

第11条 事業者は、前項の標識を設置した後、速やかに、規則で定めるところにより、近隣住民等に対して、開発等事業の計画の内容を具体的かつ平易に説明し、周知を図らなければならない。

2 事業者は、前項の規定による説明に当たっては、誠意を持って行い、理解が得られるよう努めなければならない。

3 近隣住民等は、誠実な態度で第1項の規定による説明を受けるよう努めるものとする。

(意見書の提出)

第12条 近隣住民等は、規則で定めるところにより、開発等事業の計画に対する意見書(以下「意見書」という。)を、市長を経由して事業者に提出することができる。

2 意見書は、前条第1項の規定による説明を受けた日の翌日から起算して14日以内に提出するものとする。

3 市長は、第1項の規定により意見書が提出されたときは、速やかに、当該意見書を事業者に送付するものとする。

4 事業者は、前項の規定により意見書が送付されたときは、その送付を受けた日の翌日

から起算して14日以内に、当該意見書に対する回答書（以下「回答書」という。）を作成し、市長に提出するとともに、その内容について当該意見書を提出した近隣住民等に説明しなければならない。

（説明実施の報告）

第13条 事業者は、第11条第1項の規定による説明の実施を終えたときは、その日の翌日から起算して14日を経過する日（回答書の提出が必要なときは、同日と回答書を提出した日のいずれか遅い日）以後に、規則で定めるところにより、速やかに、近隣説明実施報告書により市長に報告しなければならない。

2 市長は、規則で定めるところにより、提出された近隣説明実施報告書（前条第1項の規定により意見書が提出されたときは、意見書及び回答書を含む。）を閲覧に供するものとする。

（事業計画概要書等の変更）

第14条 事業者は、事業計画概要書等を提出した後、事業計画概要書等（添付図書を含む。）に記載された事項を変更しようとするときは、規則で定めるところにより、市長に届出なければならない。

2 第8条第2項から前条までの規定は、前項の規定により変更した開発等事業について準用する。ただし、規則で定める軽微な変更については、この限りでない。

（事前協議）

第15条 事業者は、住宅開発等事業を施行しようとするときは、第8条から前条までの手続を経た上で、規則で定めるところにより、事前協議申請書（以下「申請書」という。）を市長に提出しなければならない。

2 市長は、申請書が提出されたときは、規則で定める事項について事業者と協議を行い、規則で定めるところにより、その結果を当該事業者に通知する。

3 前項の協議は、当該申請書に係る住宅開発等事業の計画が、次章に定める開発等事業の整備基準等に適合したものとなるよう行うものとする。

4 事業者は、第2項の規定による協議の結果を遵守して住宅開発等事業を施行しなければならない。

（事業の着手）

第16条 住宅開発等事業に係る事業者及び工事施行者等は、前条第2項の規定による通知（以下「事前協議の結果通知」という。）を受けた後でなければ当該事業に着手しては

ならない。

（事前協議申請書の変更）

第17条 事前協議の結果通知を受けた事業者は、当該事業が完了するまでの間に、申請書（添付図書を含む。）に記載された事項を変更しようとするときは、規則で定めるところにより、事前協議変更申請書を市長に提出しなければならない。

2 前2条の規定は、前項の規定により変更を申請した住宅開発等事業について準用する。ただし、規則で定める軽微な変更については、この限りでない。

（開発等事業の休止及び再開）

第18条 事業者は、開発等事業を休止しようとするとき又は休止した開発等事業を再開しようとするときは、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。

2 事業者は、開発等事業を再開しようとするときは、前項の規定による届出の後に、規則で定めるところにより、当該開発等事業を再開する旨を近隣住民等に周知するとともに、第11条から第13条までに規定する手続を行うものとする。

（開発等事業の廃止）

第19条 事業者は、開発等事業を廃止するときは、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。

2 事業者は、前項の規定による届出をしたときは、遅滞なく、当該開発等事業を廃止する旨を近隣住民等に周知するものとする。

（開発等事業の完了）

第20条 事業者は、開発等事業が完了したときは、規則で定めるところにより、速やかに、市長に届け出なければならない。

第3章 開発等事業の整備基準

第1節 公共施設等整備基準

（公共施設等の整備及び管理）

第21条 事業者は、開発等事業に伴い必要となる公共施設等について、この節に定めるところにより、自らの負担と責任において整備しなければならない。

2 事業者は、開発等事業に伴い整備する公共施設等を適切に管理するため、規則で定めるところにより、市長と協議の上、市への帰属その他の必要な措置を講じなければならない。

3 前項の規定により公共施設等を市に帰属させる場合における手続に要する費用は、事

業者の負担とする。

(道路等に関する基準)

第22条 事業者は、法、道路法（昭和27年法律第180号）、大府市道路の構造の技術的基準を定める条例（平成24年大府市条例第21号）その他の関係法令の規定によるほか、規則で定めるところにより、事業区域内の道路及び事業区域外で事業区域と関連する道路を整備するものとする。

2 事業者は、事業区域内において、都市計画道路（都市計画施設である道路をいう。）が定められている場合には、当該都市計画道路の整備に必要な用地を確保するよう努めるとともに、関係行政機関と協議しなければならない。

3 事業者は、規則で定めるところにより、事業区域内の道路及び事業区域外で事業区域と関連する道路に、必要に応じて、防犯灯及び道路照明施設、防護柵その他の交通安全施設を整備するものとする。

(公園等に関する基準)

第23条 事業者は、都市公園法（昭和31年法律第79号）その他の関係法令の規定によるほか、規則で定めるところにより、事業区域内に公園等を整備するものとする。

2 事業者は、事業区域内に都市計画決定された公園等がある場合には、市長と協議の上、当該公園等を整備するものとする。

(排水施設等に関する基準)

第24条 事業者は、事業区域内における汚水処理方法について、市長と協議の上、決定するものとする。

2 事業者は、事業区域が公共下水道供用開始区域であるときは、下水道法（昭和33年法律第79号）、大府市下水道条例（昭和63年大府市条例第30号）その他の関係法令の規定によるほか、規則で定めるところにより、下水道施設を整備するものとする。

第25条 事業者は、事業区域から河川（雨水等が事業区域から流出する河川法（昭和39年法律第167号）第4条、第5条及び第100条に規定するものをいう。）へ至る排水経路を確認した上で、法その他の関係法令の規定及び関係行政機関の定める河川等に係る諸計画に整合し、集水区域全体を考慮した排水計画を作成するものとする。

2 事業者は、特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）その他の関係法令の規定によるほか、規則で定めるところにより、同法第2条第6項に規定する雨水貯留浸透施設を整備するものとする。

(上水道に関する基準)

第26条 事業者は、水道法（昭和32年法律第177号）、大府市水道事業給水条例（平成10年大府市条例第2号）その他の関係法令の規定によるほか、規則で定めるところにより、上水道施設を整備するものとする。

(消防施設等に関する基準)

第27条 事業者は、消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定に基づく消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）の規定によるほか、規則で定めるところにより、事業区域内に消防水利を整備するものとする。

2 事業者は、規則で定めるところにより、事業区域内に消防活動空地（主にはしご車が消防活動の際に容易に作業ができるように設けるスペースをいう。）を確保するものとする。

(ごみ収集場に関する基準)

第28条 事業者は、規則で定めるところにより、事業区域内にごみ収集場を設置するものとする。

第2節 その他整備基準

(集合住宅に関する基準)

第29条 事業者は、前節に定めるもののほか、規則で定めるところにより、集合住宅に係る住宅開発等事業を施行するものとする。

2 事業者は、集合住宅（前項の規定の適用を受けるものを除く。）に係る開発等事業を施行するに当たっては、同項の規定に準じて行うよう努めるものとする。

(安全対策基準)

第30条 事業者は、規則で定めるところにより、安全計画書を作成し、その内容を遵守しなければならない。

第4章 法に基づく開発許可の基準

(開発行為に係る制限の強化)

第31条 法第29条の規定による許可を必要とする開発行為について、法第33条第3項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の規定による技術的細目において定められた制限の強化に関する基準は、次のとおりとする。

(1) 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第29条の2第1項第2号の規定により条例で定める開発区域内の道路の幅員の最低限度は、6メー

トルとする。ただし、開発区域の面積が0.3ヘクタール未満の開発行為で、道路管理者と協議の上、小区間で通行上支障がなく、土地利用上やむを得ないと認められるときは、道路の幅員の最低限度は、5メートルとすることができる。

- (2) 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において、政令第29条の2第1項第5号ロ及びハ又は同項第6号の規定により条例で定める開発区域に設置すべき公園、緑地又は広場の1箇所当たりの面積の最低限度及び設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度は、次のとおりとする。

ア 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為の場合は、設置すべき公園、緑地又は広場の1箇所当たりの面積の最低限度は120平方メートル（当該開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合には、そのうち1箇所は300平方メートル）とし、かつ、設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度は4パーセントとする。

イ 開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為の場合は、設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度は5パーセントとする。

- (3) 政令第29条の2第1項第7号の規定により条例で定めるとする。ごみ収集場を設置すべき開発行為の規模は、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為で、住宅に係る区画数（長屋住宅又は共同住宅の場合にあっては、計画戸数）の合計が6以上のものとする。

- (4) 政令第29条の2第1項第12号の規定により条例で定める道路に関する技術的細目の強化は、次のとおりとする。

ア 道路の縦断勾配は、6パーセント未満とする。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、市長と協議の上、滑り止め工法とし、道路延長が50メートル以下の範囲で12パーセント未満とすることができる。

イ 道路は、原則車両の通り抜けが可能なものとする。ただし、やむを得ず袋路状道路とする場合は、道路延長を50メートル以下、幅員を6メートル以上とし、別に定めるところにより転回場所を設けるものとする。

- 2 前項第1号及び第4号の規定は、住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において、法第32条の規定による協議により市に帰属することとなる道路にのみ適用する。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第32条 法第29条の規定による許可を必要とする市街化区域内の開発行為について、法第33条第4項(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の規定により条例で定める戸建て住宅の敷地面積の最低限度は、160平方メートルとする。ただし、開発区域の面積が0.3ヘクタール未満である場合の敷地面積又は開発区域の面積が0.3ヘクタール以上であって、かつ、全体区画数の2割を超えない数の区画の敷地面積については、120平方メートルとすることができる。

(地区計画又は建築協定に定めがある場合)

第33条 前条の規定にかかわらず、地区計画又は建築協定に定めがあるときは、当該定めに従うものとする。

第5章 雑則

(文化財の調査等)

第34条 事業等を行おうとする者は、当該事業等に着手する前(開発等事業にあつては、第9条第1項又は第14条第1項の規定による手続を行う前。次項において同じ。)に、当該事業等の区域において、文化財保護法(昭和25年法律第214号)第92条第1項に規定する埋蔵文化財の状況について調査を行うものとする。

2 事業等を行おうとする者は、当該事業等の区域の全部又は一部が、文化財保護法第93条第1項に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地に該当するときは、当該事業等に着手する前に、大府市教育委員会と協議を行わなければならない。

(事業の承継)

第35条 事業者又は工事施行者等について、相続その他の一般承継又は特定承継があつた場合は、この条例に基づき被承継人が行った行為は、承継人が行ったものとみなし、被承継人について行われた行為は、承継人について行われたものとみなす。

2 前項の場合において、承継人となった者は、規則で定めるところにより、速やかに、その旨を市長に届け出なければならない。

(立入検査等)

第36条 市長は、この条例の施行に必要な範囲において、事業者又は工事施行者等に対し、報告若しくは資料の提出を求め、又は当該職員に事業区域に立ち入らせ、工事その他の行為の状況を検査させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の

請求があったときは、これを提示しなければならない。

- 3 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(指導及び勧告)

第37条 市長は、事業者又は工事施行者等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等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう指導し、又は勧告することができる。

- (1) 第9条第1項(第14条第2項の規定により準用される場合を含む。)に規定する事業計画概要書等又は第15条第1項(第17条第2項の規定により準用される場合を含む。)に規定する申請書を提出せずに関等事業に着手したとき。
- (2) 第15条第4項の規定に違反したとき。
- (3) 第16条の規定に違反して住宅開発等事業に着手したとき。
- (4) 前条第1項の規定による報告若しくは資料の提出の要求に対し、これに応じず、若しくは虚偽の報告若しくは虚偽の資料の提出を行い、又は同項の規定による立入り若しくは検査を拒み、妨げ、若しくは忌避したとき。

(命令)

第38条 市長は、事業者又は工事施行者等が、正当な理由なく前条の規定による勧告に従わずに関等事業を継続して行ったときは、当該事業者又は工事施行者等に対して、当該開発等事業に係る行為の停止を命じ、又は相当の期間を定めて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。

(公表)

第39条 市長は、事業者又は工事施行者等が、正当な理由なく前条の規定による命令に従わないときは、規則で定めるところにより、当該事業者又は工事施行者等の氏名及び住所(法人にあっては、法人名及び代表者の氏名並びに主たる事務所の所在地)、違反内容その他規則で定める事項を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、あらかじめ当該事業者又は工事施行者等に通知した上で、当該事業者又は工事施行者等に意見を述べる機会を与えなければならない。

(委任)

第40条 この条例に定めるもののほか、必要な事項は、市長が規則で定める。

第6章 罰則

第41条 第38条の規定による命令（第37条第4号に規定する場合に係るものを除く。）に従わずに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。

第42条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関して、前条の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても、同条の罰金刑を科する。

附 則

（施行期日）

1 この条例は、令和2年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 この条例の施行の日（以下「施行日」という。）の前日までに、大府市行政手続条例（平成11年大府市条例第1号）に規定する行政指導その他の措置の定めるところに従って、既に第15条第1項の規定による申請書の提出と同様の手続が行われたと市長が認める開発等事業（施行日以後その内容を変更せず、又は軽微な変更のみを行って実施されるものに限る。）については、この条例の規定は適用しない。ただし、同条第2項の規定による事前協議の結果の通知と同様の手続が行われたと市長が認めるものについて、当該手続が行われた日から起算して1年を経過した日において、当該開発等事業の工事に着手していないときは、この限りでない。