

○笛吹市宅地開発及び建築物指導要綱

平成21年3月30日

告示第52号

改正 平成28年3月31日告示第66号

平成31年3月8日告示第50号

令和4年3月30日告示第78号

(目的)

第1条 この要綱は、笛吹市(以下「市」という。)における開発行為に対して、一定の基準を定め、これを規制し、かつ、指導を行い、無秩序な開発を防止し快適な生活環境を守るとともに、公共公益施設の整備促進を図り、市の健全なまちづくりを進めることを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において「開発行為」とは、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第4条第12項の規定に定めるもの並びに土地の区画形質の変更及び太陽光発電施設の設置をいう。

- 2 この要綱において「開発事業」とは、前項に定める行為を実施する事業をいう。
- 3 この要綱において「区画形質の変更」とは、次に掲げるものをいう。
 - (1) 道路、生垣等による土地の物理的状況の区分を変更する区画変更
 - (2) 切土、盛土、舗装等による土地の物理的状況を変更する形変更
 - (3) 農地等を宅地、雑種地、事業用地等へ利用状況を変更する質変更
- 4 この要綱において「太陽光 発電施設」とは、太陽光を電気に変換する施設(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に設置されるものを除く。)であって、発電出力が10キロワット以上の事業用のものをいう。
- 5 この要綱において「建築物」とは、建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号及び第2号に定める建築物をいう。
- 6 この要綱において「開発区域」とは、開発行為を施工する土地の区域をいう。ただし、開発行為を伴わない土地で開発事業に関連する用途上不可分の一連した土地も含む。
- 7 この要綱において「開発者」とは、開発行為に係る工事(以下「工事」という。)の請負契約の発注者又は請負契約によらないで自ら工事をする者をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、市内で行われる開発行為のうち、次の各号のいずれかに該当する開発事業について適用する。

- (1) 開発区域の面積が900m²以上の開発事業
- (2) 3戸以上の建売分譲及び宅地分譲を目的とする開発事業
- (3) 共同住宅、長屋及び賃貸住宅(店舗・事務所等併用を含む。)の建築を伴う開発事業
- (4) 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号に定める高さ(以下「建築物の高さ」という。)13m以上又は4階(地階を除く。)以上となる建築物の建築を伴う開発事業(以下「中高層建築物の建設事業」という。)
- (5) 事業区域の変更又は建築物の増築、改築若しくは移転においてその変更後の面積、高さ等が前各号に該当する開発事業
- (6) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める開発事業
(適用除外)

第4条 前条の規定にかかわらず、次に掲げる開発行為については、前条各号に定める事項の規定は、適用しない。

- (1) 国又は地方公共団体が行う開発事業
- (2) 自己の居住の用に供する建築物の建築
- (3) 都市計画法第29条第2項に定める農林業の用に供する建築物の建築
- (4) 営農型太陽光発電施設の設置
- (5) 法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う行為
- (6) その他市長が公益上必要と認めるもの
(建築物の高さの制限)

第5条 建築物の高さの制限は、市内全域20m以下とする。

2 市長は、前項の規定にかかわらず、周辺の状況を考慮した上、市の総合計画等及び市景観計画に適合し、かつ、市の発展に寄与するものと認められる開発事業の場合、地域住民等から意見を聴いた上、用途地域の区分により建築物の高さの制限を50m以下とすることができる。

(景観計画への適合)

第6条 開発者は、建築物の色彩、彩度及び形態については、市景観計画に適合し、かつ、周辺地域の環境に配慮するものとする。

(事前協議)

第7条 第3条の規定に該当する開発事業を行う開発者は、原則として法令等に基づく申請

手続前に市長に申し出て事業内容等を事前に協議(以下「事前協議」という。)するものとする。

- 2 開発者は、第12条の同意の通知を受けた計画を変更しようとするときは、市長に申し出て変更する事業内容等を事前に協議(以下「変更事前協議」という。)するものとする。

(協議図書)

第8条 事前協議の際は、「開発行為事前協議申出書」(様式第1—1号)に別表に掲げる関係図書を添付するものとする。ただし、その開発行為の規模及び地域の状況等によっては、関係図書の添付についてその内容の一部を省略することができる。

- 2 変更事前協議の際は、「開発行為変更事前協議申出書」(様式第1—2号)にその変更に関する関係図書を添付するものとする。ただし、軽微な変更の場合は、「開発行為変更届出書」(様式第1—3号)にその変更に関する関係図書を添付するものとする。

(開発行為の指導)

第9条 市長は、第7条の規定により協議を行った開発者に対し、市の都市計画、笛吹市宅地開発及び建築物指導要綱技術基準(以下「技術基準」という。)並びに県の太陽光発電施設の適正導入ガイドライン(以下「太陽光ガイドライン」という。)に基づき、適切な指導を行うものとする。

- 2 前項に規定するものの外、当該開発事業に関連する事項については、別途開発者と協議し、適切な指導を行うものとする。
- 3 第1項の規定にかかわらず、開発区域の面積が3,000m²以上の開発事業で、都市計画法又は山梨県宅地開発事業の基準に関する条例に該当するものにあつては、当該基準に基づき適切な指導を行うものとする。

(関係各部署との協議)

第10条 開発者から提出された開発行為事前協議申出書及び開発行為変更事前協議申出書(以下「開発行為事前協議申出書等」という。)に対する関係各部署の意見調整及び適切な指導を行うため、必要に応じて関係各部署と協議する。

(事前協議に対する審査結果)

第11条 市長は、関係各部署との事前協議がまとまった時点で、速やかに開発者に対して審査結果の通知をする。

- 2 開発者は、審査結果に対する回答を市長に報告しなければならない。

(開発行為に対する同意)

第12条 市長は、開発行為に対して、市の土地利用計画及び技術基準に適合していると認め、かつ、審査結果の回答により関係各部署との協議が整ったことを確認した場合は、開発者に対して同意の通知をする。

(環境の保全)

第13条 開発者は、工事の騒音、振動、砂塵等の公害及び災害の防止の措置をとるとともに、住民の生命、財産、文化財及び自然の景観等を保全するよう最大の努力を払わなければならない。この場合において、市長が必要と認めたときは、開発事業が環境に及ぼす影響を事前に調査するものとする。

(利害関係者の同意)

第14条 開発者は、事業計画について開発区域周辺住民等利害関係者(以下「利害関係者」という。)の意見を十分尊重するものとし、説明会によりあらかじめ必要な調整を図らなければならない。この場合において、利害関係者の都合により説明会を行わない場合は、個別訪問等により必要な調整を図らなければならない。

2 開発者は、前項の規定により説明会又は個別訪問等を実施した場合は、説明会等経過報告書(様式第3—3号)により市長へ報告するものとする。

3 開発者は、原則として利害関係者の同意を受けるものとする。この場合において、同意は開発行為施工の同意書(様式第3—4号)により得るものとする。

4 利害関係者の範囲は、次のとおりとする。

(1) 開発事業の場合

ア 開発地に隣接する土地及び家屋所有者(道水路を挟む隣接地を含む。)

イ 排水により著しい影響を受けると認められる者

ウ 地区関係役員(区長、農業委員、土木委員等)

エ 太陽光発電施設については太陽光ガイドラインに定める者

オ その他市長が特に影響を受けると認める者

(2) 中高層建築物の建設事業の場合

ア 開発地に隣接する土地及び家屋所有者(道水路を挟む隣接地を含む。)

イ 日影により著しい影響を受けると認められる土地及び家屋所有者

ウ 事業計画地の建築物の外壁又はこれらにかかる柱等の面から水平距離で建築物の高さの2倍の範囲内にある土地及び家屋所有者

エ 電波障害の影響を著しく受けると認められる者

オ 排水により著しい影響を受けると認められる者

カ 地区関係者(区長、農業委員、土木委員等)

キ その他市長が特に影響を受けると認める者

(開発区域内の公共施設の整備)

第15条 開発区域内の道路、水路、公園、上下水道、消防水利その他の公共の用に供する施設(以下「公共施設」という。)の整備は、技術基準に基づいて開発者が公共施設管理者と協議を行い整備するものとする。

(開発区域外の関連公共施設の整備)

第16条 開発行為を行う際に、区域外の関連公共施設の整備が必要と認められる場合は、開発者と市が協議し整備するものとする。

2 構造基準及び施工方法については、技術基準によるほか、当該施設の管理者又は市長の指示に従うものとする。

(公共施設の引継ぎ)

第17条 この要綱によって整備された公共施設において、市が管理することとなる公共施設及び土地(以下「公共施設等」という。)の引継ぎについては、市長が定める「笛吹市開発行為等に係る公共施設等の引継ぎ要領」(以下「引継ぎ要領」という。)によるものとする。

(開発協定)

第18条 開発者は、公共施設等の整備、環境保全、公害及び災害防止、開発行為の時期及び期間、公共施設等の維持管理、協定履行の確保等に関する事項について、市長が必要と認める場合は、開発協定を締結するものとする。

(工事着手届)

第19条 開発者は、開発行為に着手しようとするときは、工事着手届(様式第4号)に工程表及び着手前の写真を添付し市長へ届出するものとする。この場合において、工事の着手前に利害関係者に対して工事の内容を周知しなければならない。

2 開発者は、公共施設の工事施工に当たっては、当該公共施設等を管理することとなる関係各部署へ届出をし、指示に従って施工しなければならない。

(工事完了届及び検査)

第20条 開発者は、開発事業に関する工事が完了したときは、速やかに工事完了届(様式第5号)に工事施工及び完成写真並びに竣工図及び確定測量図等を添付のうえ市長へ届出をし、検査を受けなければならない。

2 開発者は、公共施設に関する工事が完了したときは、それぞれの公共施設ごとに引継

ぎ要領に基づく申請をし、引継ぎ検査を受けなければならない。

(開発者の責務)

第21条 開発者は、計画、設計、施工、防災、環境保全等について、この要綱及び技術基準を遵守し、適合するよう計画及び施工しなければならない。

2 開発者は、利害関係者及び関係各部署と協議した事項については、これを誠実に履行しなければならない。

3 開発行為により、第三者に与えた損害については、開発者は、すべてその補償の責めを負わなければならない。

4 開発者は、開発施工区域内の土地及び建築物の譲渡を行う場合は、譲受人等に対し、この要綱によって遵守することとされている事項並びに利害関係者及び関係各部署と協議した事項のうち関連する事項について文書で明確に表示し、その継承をしなければならない。

5 開発者は、開発行為の取り下げを行う場合は、速やかに開発行為取下げ届(様式第6号)により市長へ届出をし、利害関係者へその旨を周知しなければならない。

6 開発者は、開発行為の地位の承継を行う場合は、速やかに開発行為地位承継届(様式第7号)により市長へ届出をし、新たな開発者へ利害関係者及び関係各部署と協議したすべての事項を引き継がなければならない。

(施工中の防災計画)

第22条 開発者は、開発区域内のみならず周辺においても地形及び地質等を調査し、地域住民の意見等を徴して立案し、関係地域住民の了解を得るとともに、市長の承認を受けて防災工事を誠意をもって実施しなければならない。

2 開発者は、台風、集中豪雨、大雪等災害発生のおそれがあるときは、監視及び防災態勢を整え災害に対処するとともに、市長にその状況を報告しなければならない。

(そ及適用期間)

第23条 開発者が、既に完了又は施工中の開発区域に隣接して新たに開発事業を施行する場合(既に完了した開発事業にあつては、県条例に基づく検査済証の通知の日及びこの要綱に基づく完了の日から起算して3年を超える場合を除く。)は、同一の開発区域とみなしこの要綱を適用する。

2 前項の規定にかかわらず、次の行為についても適用する。

(1) 同一の事業主が、同一の利用目的で時期をずらして行う場合

(2) 同一の事業主が、異なる利用目的で同一時期に行う場合

(3) 異なる事業主が、同一の利用目的で同一時期及び時期をずらして行う場合
(規制措置)

第24条 この要綱の定めに従わない開発者に対しては、公営水道の供給及び道路法第32条の許可等を留保することができる。

(補則)

第25条 この要綱の実施に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成21年4月1日から施行する。

(笛吹市宅地開発及び建築物指導要綱の廃止)

2 笛吹市宅地開発及び建築物指導要綱(平成16年笛吹市要綱)は、廃止する。

附 則(平成28年3月31日告示第66号)

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

附 則(平成31年3月8日告示第50号)

この要綱は、公布の日から施行する。

別表(第8条関係)

笛吹市宅地開発及び建築物指導要綱事前協議添付図書(関係図書)一覧表

書類・図面の名称	縮尺 (表示縮尺以上)	宅地 開発	建築物		明示すべき事項
			低 層	中高 層	
事前協議申出書等(様式第1-1~1-3号)		○	○	○	
計画概要書(様式第2号)		○	○	○	関係項目すべてを記入
開発区域内権利者一覧表(様式第3-1号)		○	○	○	土地所有者、抵当権者等
近隣関係者一覧表(様式第3-2号)		○	○	○	隣接土地及び家屋所有者、地区関係役員、利害関係者等
説明会等経過報告書(様式第3-3号)		○	○	○	住民説明に関する報告書
同意書(様式第3-4号)		○	○	○	
土地登記簿謄本		○	○	○	開発区域内

位置図・案内図	1/2500~1/10000	○	○	○	開発場所の位置、消火栓の位置、ごみ置場の位置等
現況図	1/250	○	○	○	開発区域及び周辺道水路(幅員)、既存建築物・工作物、電柱等
公図の写し	1/500	○	○	○	区域赤枠、法務局保管の写し使用、転写年月日、転写人氏名印
求積図	1/50~1/250	○	○	○	
土地利用計画図	1/50~1/250	○	○	○	道路、水路の位置、形状、幅員、予定建築物位置、その他敷地内に設ける施設、緑地
造成計画平面図	1/1000	△	△	△	擁壁の位置、構造、延長、敷地地盤高
造成計画断面図	1/100	○	○	○	擁壁の位置、構造、延長、敷地地盤高、境界線
排水施設計画平面図	1/500	○	○	○	施設の位置、種類、配管経路、勾配等
排水施設計画断面図	1/250	○	○	○	排水先の施設との接続部
道路断面図	1/100	△	△	△	舗装構成等
給水施設計画平面図	1/500	○	○	○	本管の位置、引込みの位置、口径、配管経路等
消防水利図	1/500	△	△	△	消火栓、防火水槽、河川等
構造物詳細図	1/100	○	○	○	擁壁、水路、貯水槽、ゴミ置場、集水柵等
付近状況図	1/1000	△	△	○	周辺の建物位置
日影図	1/500		△	○	現況地盤高による表示及び平均地盤面から4mによる表示
日影時間図	1/500		△	○	現況地盤高による表示及び平均地盤面から4mによる表示
建物平面図	1/500	△	○	○	各階平面図

建物立面図	1/500	△	○	○	高さ、仕上げ材料、色彩等
建物断面図	1/500	△	○	○	高さ等
その他市長が必要と認めるもの		△	△	△	委任状、関係各課協議録、電波障害等調査対策書、残土処理計画書、土砂運搬計画書、施設建造物の管理者等の協議書、構造物安定計算書、排水先流量計算書、交通量調査書等、新旧対照図、新旧対照表、現況写真

○印は添付する書類 △印は必要に応じて添付する書類 必ず図面等には設計者の記名