

神崎市開発行為指導要綱

平成18年 3月20日

要綱第48号

目次

- 第1章 総則（第1条 第4条）
- 第2章 協議事項（第5条 第10条）
- 第3章 開発協定（第11条 第17条）
- 第4章 公共施設等（第18条 第23条）
- 第5章 その他の一般的事項（第24条・第25条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この要綱は、市内の土地利用について、生活環境及び自然環境の保全、公共施設の整備等に関する指導、協議事項を定めることにより、住民の安全と健康を守り、快適な生活の場を実現させ、市の秩序ある発展を図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、次に定める各行為をいう。

- (1) 主として、建築又はその他工作物の建設に供する目的で行う土地の区画形質の変更をする行為
 - (2) 宅地の分譲を目的として土地の区画形質を変更する行為
 - (3) その他前2号の行為に準ずる土地の区画形質を変更する行為
- 2 この要綱において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。
- 3 この要綱において「公共施設」とは、道路、公園その他公共の用に供する施設をいう。
- 4 この要綱において「開発者」とは、開発行為をするために第4条に定める届出をするものをいう。

（適用範囲）

第3条 この要綱で定める開発行為の規模は、次の各号のいずれかによることとする。

- (1) 開発区域の面積が1,000平方メートル以上の開発行為。ただし、1,000平方メートル未満であっても生活環境及び自然環境の変化により、住民に影響を与えると認める場合は、この限りでない。
 - (2) 同一開発者又は同一開発者とみなされる者が、連続施行の結果、前号に該当することとなる者
- 2 前項の規定は次の各号のいずれかについては、適用しない。
- (1) 国、県、市、県住宅供給公社等が行う開発行為
 - (2) 農林業のために使用する都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第2号の政令で定める建築物又はその従業者の住宅のための開発行為
 - (3) 土地区画整理事業等として行う開発行為
 - (4) 非常災害のために必要な応急措置として行う開発行為

(協議)

第4条 前条第1項による開発者は、法令等による申請時に、あらかじめ開発行為(変更)協議書(様式第1号)を提出して、市長と協議しなければならない。また計画の変更についても同様とする。ただし、都市計画法附則第4項の許可、森林法(昭和26年法律第249号)第10条の2の許可、採石法(昭和25年法律第291号)第33条の認可又は砂利採取法(昭和43年法律第74号)第16条の認可を必要とする開発行為については、それぞれの法に定められた書類を提出することにより、前記協議書を提出したものとす。

2 市長は、法令及びこの要綱に基づき必要があると認めるときは、開発者等に適切な措置を講ずるよう指導するものとする。

3 第1項の協議の細部については、別表に掲げる関係各部、局において行うものとする。

第2章 協議事項

(土地利用計画)

第5条 開発者は、土地利用計画に当たり、土地利用の区分及び用途を明確にし、開発区域内の人口計画、各種公共、公益施設の整備計画について検討し、公害及び紛争の発生を未然に防止するため、あらかじめ開発区域周辺の地元及び利害関係者と協議し、その同意を得るとともに、道路、公園その他の施設に関することが市長期総合計画に定められているときは、原則としてこれに適合させなければならない。

(宅地開発)

第6条 宅地造成及び住宅建設に係る開発行為においては、適正な規模の道路、公園及び排水施設等の公共施設及び公益施設を配置して良好な住環境を構成するように努めなければならない。

(自然の保全)

第7条 開発者は、宅地開発に当たり良好な住環境を実現させるため、努めて現状の樹林地泉など自然的素材を活かすなど、積極的に緑化を図り、地区住民が自然を享受できるよう考慮するものとする。

(防災計画)

第8条 開発者は、地形、地質、過去の災害等の調査を充分に行い、宅地としての安全な状態を維持できるように考慮し、開発区域及びその周辺区域に対し、災害を防止する計画を入念に立てなければならない。

(工場等の開発)

第9条 開発者は、工場等の開発に関しては、事前協議において、市長が公害の発生が予測されると判断した場合は、市の調査に応じなければならない。

2 前項の結果、市長が好ましくないと判断した場合は、開発者は、その用途変更を前提として、市と協議するものとする。

3 工場等の開発行為において、公害防止対策について合意したときは、市と公害防止協定を締結するものとする。

(中高層建築物)

第10条 中高層建築物にあっては、付近住民の日照等生活環境の保護に努めるものとする。

第3章 開発協定

(開発協定)

第11条 市長は、この要綱に基づく指導を適正に行うため、開発者及び関係者等と開発行為等について協定を締結するものとする。

(行政指導)

第12条 市長は、前条による協定後、締結した相手に対し、適切な指導を行い必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告をすることができるものとする。

(開発者の義務)

第13条 開発者は、開発行為等の実施に当たっては、関係法令及びこの要綱並びに第11条の協定に定める事項を遵守しなければならない。

(工事の着手及び完了)

第14条 第11条の協定後、開発者は、協定に係る工事に着手又は工事を完了したときは、速やかに工事着手届(様式第2号)又は工事完了届(様式第3号)により市長に届けなければならない。

(検査)

第15条 市長は、前条により工事完了届があったときは、これを検査し、不備な箇所がある場合は、これを是正するため必要な措置を命ずることができる。

(工事の変更等)

第16条 開発者は第11条の協定に係る工事を変更する場合には、速やかに工事変更届(様式第4号)を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項に規定する届出があった場合において、必要があると認めるときは、その届出に係る事項について必要な措置を講ずべきことを指導するものとする。

(公共施設の管理)

第17条 第11条の協定により、市に移管することを定めた公共施設は、移管手続きが完了するまでの間は、開発者が管理するものとする。

2 前項に該当する公共施設を移管するとき、開発者は清掃及び損傷箇所の整備を完全に行い、立会検査の上、書面をもって移管するものとする。

3 開発者の管理する公共施設について、将来、買受者、自治会又は民間管理会社等に移管する予定のものについては、分譲の際その旨を文書で周知しておくこととし、その文書の写しを市長に提出するものとする。

第4章 公共施設等

(道路)

第18条 開発区域内における道路施設は、次に定めるところによるものとする。

(1) 開発区域に関係すると思われる市道等の道路計画がある場合には、原則として、その計画に適合させること。

(2) 開発区域内の道路の有効幅員は、5メートル以上とする。ただし、周辺の状況により保安上又は通行上支障がないと認められる場合は、4メートル以上とすることができる。

(3) 前号の規定に適合させるため、開発区域外の道路を新設し、又は改良する必要がある場合は、事業者の負担で施工しなければならない。

2 開発区域内の道路は、袋路状としないこととする。ただし、やむを得ず袋路状とする場合には、次の各号のいずれかに適合しなければならない。

(1) 災害の防止上、通行の安全上支障がないと認められるとき。

(2) 行き止まり先が、広場等の公共の空地に接していること。

(排水施設)

第19条 開発者は、造成に先立ち開発区域で発生するすべての汚水を処理するため、雑排水については排水溝、浄化槽については下水溝の施設を設置し、その流末処理等については、地元及び利害関係者の同意を得、市長と協議し、その措置の万全を期するものとする。

(公園、緑地)

第20条 公園については、地域住民の便を考慮して配置するよう努めるものとする。

2 開発区域内に自然樹林があるときは、建築物の配置を考慮して、その樹林の保全を図るものとする。また、開発区域に接する場合も同様とする。

(消防水利施設)

第21条 開発行為により必要な消火栓、防火水槽及び水利標識は、消防法施行規則(昭和36年自治省令第6号)及び消防水利の基準により設置するものとし、その整備に要する経費は開発者の負担とする。

(上水道)

第22条 開発者は、開発区域の規模及び地形並びに予定建築物の用途を勘案し、水道企業団等の関係機関と協議して適正な規模の水道施設を配置しなければならない。

(清掃施設)

第23条 住宅地を開発しようとするときは、開発区域内に1箇所のごみ袋の集積場所を、収集に便利で、交通に支障のない位置に、開発者の負担で設けるものとする。

第5章 その他の一般的事項

(工事中における責任の所在)

第24条 開発工事中に開発者の責任により開発区域及びその周辺に被害を与えたときは、開発者は直ちにその補償その他適切な措置をしなければならない。

2 開発者は、開発工事のため、道路を使用するときは、その経路、回数等について、市と協議し、交通安全及び騒音防止等のため適切な措置を講ずるものとする。

3 開発行為のため道路等に損傷を与えたときは、開発者は、直ちに応急措置を行うとともに、速やかに原状に回復するものとする。

(その他)

第25条 この要綱に定めるもののほか、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18年3月20日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の日の前日までに、合併前の神埼町開発行為指導要綱(平成2年神埼町4月2日)の規定によりなされた手続その他の行為は、この要綱の相当規定によりなされたものとみなす。

別表（第4条関係）

協議項目	主管部等
市総合計画について	企画部
消防防災について	総務部
開発協議の受理と審査について 開発協定について 道路、造成について 公園、都市計画について	建設部
農林業に関することについて	産業部
農地転用について	農業委員会
土地改良事業について	産業部
衛生施設について 公害防止協定について	市民部
文化財保護について	教育委員会