

○二本松市宅地開発指導要綱

平成17年12月1日告示第173号

(目的)

第1条 この要綱は、本市における無秩序な土地の開発及び利用を防止するとともに、開発事業を行う者に対し、応分の協力と負担を要請することにより、調和のとれた均衡ある地域発展と、併せて健全で優れた生活環境の実現、良好な自然環境の保全及び災害の防止に資することを目的とする。

(適用対象)

第2条 この要綱は、一団の土地(本市にその土地の一部を存する場合も含む。以下同じ。)の面積が0.1ヘクタール以上の民間(国、地方公共団体、独立行政法人、公社等以外のものをいう。)の開発事業(主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更に関する事業をいう。以下同じ。)について適用する。ただし、市長が特に必要があると認めるときは、その面積が0.1ヘクタール以上の開発事業以外の事業についても、この要綱を適用するものとする。

- 2 開発事業が、同一の地域又は隣接する地域において、同一の又は異なる開発事業者(開発事業を行う者をいう。以下「事業者」という。)によって同時又は異なる時点において、類似の用途を目的として行われる場合は、これらの開発事業の対象となる土地については、すべてこれを一団の土地とみなし、この要綱を適用するものとする。
- 3 前2項に該当する開発事業のうち、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第29条第1項又は第2項の規定に基づく開発許可(以下「開発許可」という。)の適用を受けるものについては、この要綱を適用しない。

(事業者の責務)

第3条 事業者は、開発事業の施行に伴い、当該開発事業の対象となる区域(以下「開発区域」という。)の内外において新たに必要となり、又は改良を必要とすることとなる公共施設(道路、公園、緑地、広場、水道、下水道、河川、水路、ため池、消防の用に供する貯水施設その他公共の用に供する施設をいう。以下同じ。)及び公益的施設(教育施設、医療施設、購買施設、官公庁施設その他居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設をいう。以下同じ。)については、既存のこれらの施設の管理者との協議を経て、原則として自らの負担において整備するとともに、自らが施設したものは、自らの責任で管理運営し、又は責任ある第三者をして管理運営しなければならない。

- 2 事業者は、開発事業の計画の策定及び施行に当たっては、災害及び公害の防止その他住民の生命財産の保護、自然環境の保全のため、最善の努力を払わなければならない。
- 3 事業者は、開発事業の計画の策定及び施行に当たっては、自然環境の改変を最小限にとどめるとともに、積極的に緑地、植樹地等を配置し、植生の回復等のため適切な措置をとらなければならない。
- 4 事業者は、開発事業の計画の策定及び施行に当たっては、地域住民の意見を尊重し、その理

解と協力が得られるよう努めなければならない。

(事業計画の基準)

第4条 開発事業の計画は、次に掲げるところに従って定めなければならない。

(1) 一般的基準

- ア 国、県、市その他の公的機関の策定に係る土地利用に関する各種計画に適合するものであること。
- イ その地域の将来の発展上望ましいものであって、地域住民の福祉の向上に貢献する度合いの高いものであること。
- ウ 開発区域は、優良農用地でなく、又は農用地として利用すべき相当規模の土地があり、総合的に農業の振興を図る必要がある地域でないこと。
- エ 開発区域は、保安林、保安施設地区、保安林予定森林等森林を有する公益的機能の発揮が要請されている地域地区でなく、又は林業の振興を図るべき土地でないこと。
- オ 開発区域は、自然環境を積極的に保全する必要がある地域でないこと。
- カ 開発区域は、災害及び公害の防止のため保全する必要がある地域でないこと。
- キ その他関係法令等に照らし適法なものであること。

(2) 技術的基準

- ア 崖くずれ、土砂の流失、地すべり、出水等災害の防止について、所要の措置を講ずるものであること。
- イ アに掲げるもののほか、治山、治水及び水源の涵かん養に支障を及ぼさないものであること。
- ウ 文化財等の保存について、適切な措置を講ずるものであること。
- エ 開発区域内の道路については、その幅員、勾こう配その他の構造が、交通の安全確保上問題がなく、かつ、当該区域の内外における既設の道路との接続、取付関係が良好なものであること。
- オ 給水施設は、開発区域の内外における既存の飲料水その他の生活用水、農業用水等既存の水需要に支障を来さない程度の能力及び構造のものであること。
- カ 汚水、排水、廃棄物等により、環境が汚染されることのないよう所要の処理施設が整備されるものであること。
- キ 必要な消防水利施設が整備されるものであること。
- ク 前掲のほか、用途、規模、環境等に応じ、公園、広場、緑地、防犯灯その他公共施設及び公益的施設が確保整備されるものであること。

(設計の基準)

第5条 開発事業に関する設計は、法第33条に規定する開発許可の基準及び福島県の開発許可の技術基準の例による。

- 2 地域の特性に対応する開発事業の設計の細部の技術的基準については、当該事業の個々の内容に応じ、市長及び関係行政機関の長の指示するところによるものとする。
- 3 開発事業に関する設計に係る主要の設計図書は、法令に別段の定めのある場合を除き、都市

計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第19条に定める資格を有する者の作成したものでなければならない。

(開発事業の事前協議及び承認)

第6条 事業者は、開発事業の施行について、あらかじめ前3条の規定に適合するものであるかどうか市長と事前協議するとともに、開発事業の承認を受けなければならない。承認を受けた事項をやむを得ず変更する場合も、同様とする。

2 事業者は、前項の事前協議の前に、開発事業と関係のある公共施設及び公益的施設の管理者並びに関係権利者その他の関係者とあらかじめ協議をするものとする。

3 第1項の開発事業の承認を受けようとする者は、宅地開発事前協議書(第1号様式)に関係図書を添付して市長に提出するものとする。なお、開発事業の変更について事前協議するときは、変更前後対照表(第2号様式)を添付するものとする。

4 事前協議書の提出部数は、正本1部及び副本6部とする。

(標準処理日数)

第7条 事前協議書の受理から開発の承認等までの標準処理日数は、30日を超えないものとする。

2 前項に規定する標準処理日数には、二本松市の休日を定める条例(平成17年二本松市条例第2号)に規定する市の休日を含まないものとする。

3 処理日数が第1項に規定する日数を超えるときは、市長は、その理由を付して事業者に通知しなければならない。ただし、処理遅延の原因が事業者にある場合は、この限りでない。

(工事着手の届出)

第8条 事業者は、開発事業に関する工事に着手したときは、速やかに工事着手届出書(第3号様式)を市長に提出しなければならない。

(工事完了の届出等)

第9条 事業者は、開発事業に関する工事を完了したときは、速やかに工事完了届出書(第4号様式)を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による工事完了の届出があったときは、速やかに当該開発事業がこの要綱等の内容に適合しているものかどうかについて検査するものとする。

3 前項の規定による検査の結果、市長は、この要綱等の内容に適合していないものがあると認めるときは、これを適合させるため必要な限度において、当該事業者に対し、改善すべき事項を示して必要な指示をするものとする。

4 事業者は、前項の規定による指示を受けたときは、当該指示の内容に応じ、遅滞なく所要の措置をとるものとする。

(開発事業の中止及び廃止)

第10条 事業者は、第6条の規定により承認を受けた開発事業を中止し、又は廃止する場合に

においては、必要となる災害防止の措置について、市長と協議するものとする。

- 2 前条第3項及び第4項の規定は、前項の規定により協議があった場合について準用する。
- 3 第1項の協議をしようとする者は、開発事業廃止(中止)協議書(第5号様式)に関係図書を添付して市長に提出するものとする。

(開発事業の譲渡又は承継についての協議)

- 第11条 事業者は、第14条の規定による協定を締結した開発事業又は開発区域内の土地若しくは施設についての権利を第三者に譲渡し、又は承継させる場合においては、あらかじめ市長と協議し、その同意を得なければならない。
- 2 事業者は、前項の規定により開発事業又は開発区域内の土地若しくは施設についての権利を第三者に譲渡し、又は承継させる場合においては、これを譲り受け、又は承継した者が、この要綱及び第14条の規定による協定に定めた遵守事項のすべてを承継し、かつ、事業者の負担していた義務については、相当の期間、事業者と譲受人又は承継人が連帯してその責めを負うよう、必要な措置をとるものとする。
 - 3 第1項の協議をしようとする者は、地位の承継協議書(第6号様式)を市長に提出するものとする。

(勧告)

- 第12条 市長は、第6条第1項の規定による事前協議又は第10条第1項の規定に基づく協議があった場合において、当該事前協議又は協議の内容が、周辺地域の適正かつ合理的な土地利用又は周辺の自然環境の保全を図る上で不適當であると認めるときは、当該事前協議又は協議に係る事項について、必要な措置を講ずべきことを勧告するものとする。

(報告及び立入調査)

- 第13条 市長は、前条の規定による勧告をした場合において必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、その勧告に基づいて講じた措置について報告を求めることができる。
- 2 市長は、前項に定める場合のほか、事業者に対し、開発事業の適正な実施の確保に資するため必要があると認めるときは、開発事業の施行の状況について必要な報告を求め、又は開発事業の現場に立ち入り、調査をすることについての許諾を求めることができる。
 - 3 事業者は、前2項の規定による市長の求めに対しては、信義誠実の原則をもって、これに応ずるものとする。

(協定の締結)

- 第14条 市長は、開発事業の実施が、地域住民の福祉の阻害となり、若しくは良好な環境の保全上支障となることを避けるため、又は開発事業者に応分の協力と負担を要請し、若しくは開発事業の適正な実施と事業完了後における開発区域内の土地、施設の適切かつ妥当な維持管理を図るため、必要と認められる事項に関し、事業者と協定を締結するものとする。
- 2 事業者は、前項の規定による協定の締結について市長から求めがあったときは、信義誠実の原則をもって、これに応ずるものとする。

(ゴミ処理)

第15条 ゴミ収集施設の設置については、第5条に規定する設計の基準によるほか、設置数、設置位置、既存施設の利用等について市長と協議するものとする。

(窓口)

第16条 この要綱による事前協議、届出及び協議についての窓口主管課は、建設部都市計画課とする。

(補則)

第17条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成17年12月1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、合併前の二本松市宅地開発指導要綱(平成11年二本松市告示第32号)、安達町開発事業指導要綱(平成11年安達町要綱)又は岩代町開発事業指導要綱(昭和48年岩代町訓令第10号)の規定によりなされた決定、手続その他の行為は、それぞれこの要綱の相当規定によりなされたものとみなす。

附 則(平成22年告示第9号)

この要綱は、平成22年1月5日から施行する。

第1号様式(第6条関係)

宅地開発事前協議書

二本松市宅地開発指導要綱第6条第1項の規定により、次のとおり開発事業について協議いたします。

年 月 日

二本松市長

開発事業者 住所

氏名

印

(担当者の職・氏名

電話番号

)

新規・変更の別	新規・変更(当初協定 年 月 日 締結)		
開発区域の位置及び面積			m2
開発事業の目的			
開発事業施行者の住所・氏名	電話番号		
土地取得協議期間	年 月 日 ~ 年 月 日		
開発事業予定期間	年 月 日 ~ 年 月 日		
施設配置の方針等	開発目的の施設	給水	
	道路	汚水排水	
	公園・緑地	地盤・擁壁	
	その他 ()	その他 ()	
土地利用計画	開発区域…① m2		
	①のうち 公 共 用 地 … ② m2 %	①のうち 公益用地…③ m2 %	
	②のうち 道 路 m2 % 公園・緑地 m2 % そ の 他 の 公 共 施 設 m2 %	③のうち 教育施設 m2 % 商業施設 m2 % その他の公益施設 m2 %	
	そ の 他 m2 %	() m2 %	

申請代理者 住所・氏名	印
電話番号	

第2号様式(第6条関係)

変更前後対照表

変更前	変更後	変更する理由	図面番号及び図面内の変更箇所番号

(注)

- 1 変更前後の図面を添付してください。
- 2 変更後の図面に変更箇所を明示してください。

第3号様式(第8条関係)

工事着手届出書

二本松市宅地開発指導要綱第8条の規定により、次のとおり届け出ます。

年 月 日

二本松市長

開発事業者 住所

氏名 印

(担当者の職・氏名 電話番号)

記

開発区域の位置及び面積		m2
開発事業の目的		
工事着手年月日	年 月 日	
工事完了予定年月日	年 月 日	
工事施行者の住所・氏名		電話番号
現場代理人の住所・氏名		電話番号
緊急連絡先		電話番号

申請代理者 住所・氏名		印
	電話番号	

第4号様式(第9条関係)

工事完了届出書

二本松市宅地開発指導要綱第9条第1項の規定により、次のとおり届け出ます。

年 月 日

二本松市長

開発事業者 住所

氏名

印

(担当者の職・氏名

電話番号

)

記

開発区域の位置及び面積		m2
開発事業の目的		
工事着手年月日	年 月 日	
工事完了年月日	年 月 日	
工事施行者の住所・氏名		電話番号
現場代理人の住所・氏名		電話番号

申請代理人 住所・氏名		印
	電話番号	

(添付図書)

- 1 竣工図(計画図に準じて作成したもの)
- 2 竣工写真(施工中及び施行後)

第5号様式(第10条関係)

開発事業廃止(中止)協議書

二本松市宅地開発指導要綱第10条第1項の規定により、次のとおり協議します。

年 月 日

二本松市長

開発事業者 住所
氏名 印
(担当者の職・氏名 電話番号)

記

開発区域の位置及び面積		m2
開発事業の目的		
廃止(中止)の理由		
廃止(中止)に伴う措置状況		

申請代理人 住所・氏名		印
電話番号		

(注)

- 1 廃止(中止)時における土地の状況を表した図書を添付してください。
- 2 廃止(中止)に伴う措置状況を表した図書を添付してください。

第6号様式(第11条関係)

地位の承継協議書

二本松市宅地開発指導要綱第11条第1項の規定により、次のとおり協議します。

年 月 日

二本松市長

開発事業者 住所
氏名 印
(担当者の職・氏名 電話番号)

記

開発区域の位置及び面積		m2
開発事業の目的		
承継人の住所・氏名		電話番号
承継予定年月日	年 月 日	
承継の理由		
工事施行者の住所・氏名		電話番号

申請代理者 住所・氏名		印
	電話番号	

(添付図書)

- 1 資金計画書
- 2 工事工程表

※ 1及び2とも承継後におけるものを添付してください。