

坂井市開発行為等に関する指導要綱

平成18年3月20日

告示第155号

(目的)

第1条 この告示は、坂井市内で開発行為等を行う事業者に対し、市の行財政にかかわる公共施設、公益施設等の適正な整備の指導及び負担区分並びに管理区分を明確にすることにより、市の健全な発展と良好な生活環境の整備を図り、公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この告示において、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) 開 発 行 為.....都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第12項の規定による建築物の建築又は特定工作物の建築用に供する目的で行う土地の区画形質の変更で、都市計画法第29条第1項の規定に基づく許可が必要な開発事業をいう。
- (2) 小規模な開発行為.....建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項第5号の指定を受けようとする道路を築造するもので、自己用外の2宅地以上の宅地開発事業をいう。
- (3) 開 発 区 域.....開発行為及び小規模な開発行為を行う土地の区域をいう。
- (4) 事 業 者.....開発行為及び小規模な開発行為を施行する者をいう。
- (5) 公 共 施 設.....道路、公園、緑地、広場、上水道、下水道、河川、水路、調整池、ゴミ集積施設、消防水利施設等で、公共の用に供する施設をいう。
- (6) 公 益 施 設.....行政施設、福祉施設、社会教育施設、交通安全施設その他居住者の共同の福祉又は利便のために供する施設をいう。
- (7) 集 合 住 宅.....連棟式の接地型住宅をいう。

- (8) 自治会……開発後の住宅区域内の居住者を構成員として、相互の連絡、環境の整備等良好な地域社会の維持及び形成に資する共同活動を行う組織をいう。

(適用範囲)

第3条 国、県(住宅供給公社など)、坂井市が行う開発行為については、この告示の規定は適用しない。

(事務処理の流れ)

第4条 事務処理については、開発行為等に関する事務処理フローチャート(別表)に従い処理し、当該開発に係る関係法令(条例を含む。)の確認、関係課との連絡調整及び各法令許認可ごとの必要書類・図面等の内容を確認しながら進めるものとする。

- 2 この告示に定める各種事務手続に関し別表に定める標準処理期間をもって事務の迅速化に努めるものとする。

(開発の届出及び通知・基本計画の審査)

第5条 この告示の適用を受ける事業を実施しようとする事業者は、法律で定められた申請を行う前に、あらかじめ市長に対しその計画について様式第1号による届出をしなければならない。なお、計画に変更があった場合も同様とする。

- 2 市長は、前項の届出があった場合には、その計画内容を審査し、意見書を付した様式第2号により指導通知又は不適合の通知を行うものとする。

(事前協議及びその手続)

第6条 前条の指導通知を受けた事業者は、都市計画法第29条(附則第4項)及び同法第32条の規定による申請を行う前に、市長に対し様式第3号により事前協議申請を行い、その合意を得なければならない。

- 2 小規模な開発行為で、前条の指導通知において、市長が特に協議することがないと認めた場合は、事前協議における全体協議会を行わないものとする。

- 3 協議がすべて合意に至った場合は、当該開発行為等の事前協議内容を確認するため「開発行為に係る基本協定書」を市長と事業者間で締結するものとする。

(行政指導の遵守)

第7条 開発の承認を受けた事業者は、この告示及び市長が別に定める「坂井市開発行為等に関する指導基準」(以下「指導基準」という。)を遵守し、市の指導に

従うものとする。

(周辺住民及び隣接地関係者等に対する配慮)

第 8 条 事業者は、開発区域周辺に及ぼす影響を考慮して、あらかじめ周辺住民及び隣接地関係者等に開発事業計画を説明し、理解を得られるよう努めなければならない。

2 事業者は、開発行為等に起因する紛争を生じさせないように努めなければならない。なお、紛争が生じた場合は、事業完了後であっても事業者の責任において解決しなければならない。

(公共施設、公益施設の整備)

第 9 条 事業者は、開発行為等に伴い必要となる公共施設、公益施設等を、指導基準及び関係法令に従い整備しなければならない。なお、整備する施設は、その地域の特性を考慮し、災害に強いものとするよう努めなければならない。

(都市計画との適合)

第 10 条 事業者は、開発行為等を国、福井県の事業計画及び坂井市の都市計画等に適合させ計画しなければならない。

(街区及び画地計画)

第 11 条 事業者は、指導基準に従い街区及び画地を計画し、良好な住環境の整備を図るよう努めなければならない。

(道路)

第 12 条 開発行為等に伴い新設及び拡幅される道路で、事前協議の結果、市が管理するものは、事業者が指導基準に従い施工し、その土地は、国又は市に帰属させるものとする。なお、原則として開発区域に隣接する道路及び市長が必要と認めた道路も同様とする。

(公園及び緑地関係)

第 13 条 市が管理することになる公園、緑地等の位置及び形状は市長と協議の上決定するものとし、その土地及び施設は市に帰属させるものとする。

2 前項の公園、緑地内の諸施設及び植栽は、市長と協議の上事業者が指導基準に従い施工しなければならない。

3 清掃・除草、樹木の^{せん}剪定・防疫、遊具等諸施設の維持管理は将来自治会が行うものとし、事業者は自治会への管理引継ぎに関し協力するものとする。

4 予定建築物が住宅以外で、特別に公園及び緑地を設ける必要がないと認められ

た場合であっても、事業者は、空地等に植樹するなどし、緑化に努めなければならない。

(上水道施設)

第14条 事業者は、開発区域内の給水計画について、坂井市公営企業管理者(管理者の権限を行う市長を含む。)と事前に協議し、その同意を得なければならない。

2 事業者は、開発区域内に上水道施設を整備する場合は、指導基準に従い施工しなければならない。

3 給水装置は、坂井市指定給水装置工事事業者において施工しなければならない。

(排水施設及び汚水処理)

第15条 事業者は、坂井市公共下水道事業計画に適合させて排水施設及び汚水処理設備を整備しなければならない。

2 下水道整備済区域の排水施設及び汚水処理に関しては、次に掲げるとおりとする。

(1) 公共下水道方式(公共下水道による処理)により処理しなければならない。

(2) 区画内の排水設備は、坂井市指定排水設備事業者において施工しなければならない。

(3) 下水道施設は、指導基準に従い施工しなければならない。

(4) 排水の水質は、常に坂井市下水道条例で定める基準を満たさなければならない。

3 下水道未整備区域の排水施設、汚水処理に関しては、次に掲げるとおりとする。

(1) 水洗方式(し尿浄化槽による処理)により処理する場合には、常に建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)で定める水質基準を満たし、付近住民等に迷惑をかけないように努めなければならない。

(2) 排水設備は、関係法令及び指導基準に従い設置するものとし、将来公共下水道方式に切替えが容易なものとするよう努めなければならない。

(3) 水質保全に関して、合併浄化槽等の設置を検討するなどし、水質保全に努めなければならない。

4 事業者は、放流先の河川及び水路の排水能力を考慮し、区域内に調整池等の施設を設置するなどし、災害の防止に努めなければならない。

(農業用施設)

第16条 農業用排水路に排水を放流する場合は、農業用排水路の汚濁等によ

り、農業生産、生活環境等に悪影響を及ぼす恐れがあるときは、必要な施設を設置するなどし、未然に被害を防止するよう努めなければならない。

- 2 農道等を使用する場合及び農業用排水路等に排水を放流する場合は、その管理者又は水利権者と協議し、承諾又は同意を得るものとする。

(消防水利)

第17条 事業者は、嶺北消防本部と事前に協議し、その承認を得なければならない。

- 2 消防水利は、消防水利の基準(昭和39年消防庁告示第7号)及び嶺北消防本部の宅地造成事業等土地開発行為に対する消防水利の設置要綱に従い設置しなければならない。

(行政区の取扱い)

第18条 宅地開発及び集合住宅建設を行う事業者は、市長及び関係行政区と開発区域の行政区の取扱いに関して協議しなければならない。なお、協議の結果、新行政区を創設することになった場合は、事業者は、指導基準に従い行政区創設までの期間、行政連絡事務に関し協力するものとする。

- 2 市長、当該自治会及び事業者の3者は、新行政区創設時あるいは既存行政区編入時に、当該自治会が管理することとなる公共施設、公益施設等の維持管理等について覚書を取り交わすものとする。

(集会所)

第19条 宅地開発及び集合住宅建設を行う事業者は、原則として集会所用地を確保するものとする。

- 2 集会所用地の管理は、事業者又は自治会が行うものとする。
- 3 事業者は、集会所用地の所有権移転及び管理引継ぎをする場合には、事前に市長に対し協議しなければならない。

(交通安全施設及び駐車場)

第20条 事業者は、開発区域(接続道路も含む。)の状況等に応じて街路灯、道路反射鏡、防護柵等の交通安全施設を、指導基準に従い設置しなければならない。

- 2 事業者は、開発区域内に指導基準に従い駐車場等を確保しなければならない。

(ゴミ集積施設及び廃棄物処理)

第21条 宅地開発及び集合住宅建設を行う事業者は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)により、区域内の清掃行政に協力するとともに

収集に適したゴミ集積施設（ゴミステーション）を指導基準に従い設置しなければならない。なお、設置されたゴミ収集施設は自治会が管理し、その用地は市に帰属させるものとする。

- 2 事業所（店舗含む。）及び工場等を建設する事業者は、廃棄物等について関係法令を遵守するとともに、自己の責任において適切な処理をしなければならない。

（緑化及び景観）

第22条 事業者は、良好な環境を確保するため坂井市の定める景観づくり基本計画に従い、開発区域内の緑化及び景観の整備に努めなければならない。

（埋蔵文化財）

第23条 事業者は、あらかじめ坂井市教育委員会に対し、開発区域内の埋蔵文化財について指導基準に従い確認調査を依頼するとともに、その指導に従わなければならない。

（環境の保持）

第24条 事業者は、開発区域内の管理を積極的に行い、地域周辺の環境の保持に努めなければならない。

- 2 宅地開発を行う事業者は、宅地分譲後といえども住宅の建設完了までは責任を持って草木の伐採、清掃等の管理を行うとともに、植栽した樹木についても留意しなければならない。ただし、土地の所有者が自ら管理する場合は、この限りでない。

- 3 工場等を建設する事業者は、事業活動に伴って生ずる大気汚染、水質汚濁、騒音、振動、悪臭等の公害防止のため環境関係法令により必要な措置を講ずるとともに、環境保全に関し市長と協議しなければならない。

（管理及び用地の帰属について）

第25条 事前協議により市が管理することとなった公共施設、公益施設等については、管理引継ぎが完了するまでは、事業者の責任において管理しなければならない。

- 2 公共施設、公益施設等の管理引継ぎが完了した後であっても、事業者の責任に起因する施設等の汚損、損傷等があった場合は、事業者の責任において補修しなければならない。

- 3 開発事業に伴い設置される公共施設以外の施設等の管理を自治会及び民間管理会社に委託又は引継ぎをする場合は、事業者の責任において維持管理の責任を明

らかにしておかなければならない。なお、証となる書類の写しを市長の指示に従い提出しなければならない。

- 4 公共施設、公益施設等の用地は、開発行為工事完了公告後、遅滞なく事前協議により定めたものに帰属させなければならない。

(義務の承継)

第26条 事業者が開発行為等を行った土地を第三者に譲渡した場合は、「開発行為に係る基本協定書」に規定する事項及び事業者が負担していた義務は、譲り受けた第三者が承継しなければならない。ただし、事業者に瑕疵があった場合は、連帯してこの義務を負うものとする。

(事前打合せ及び必要書類の提出)

第27条 公共施設の施工に当たって、工事施工者(現場監督者)は、事前に施工計画図を提出するとともに、事前に担当課と打合せしなければならない。

- 2 市長は、事業者に対し当該開発行為に関する必要資料(公共施設管理図等)の提出を求めることができる。なお、事業者は、資料の請求があった場合は、速やかに提出しなければならない。

(工事施工)

第28条 造成及び建築工事に当たっては、粉塵、騒音及び振動等の公害防止に配慮するとともに、周辺の交通に支障のないよう努めなければならない。

- 2 造成及び建築工事に伴い周辺道路を損傷した場合は、原因者にて復旧しなければならない。なお、土砂の運搬等により路面を汚さないよう努めること。

(完了報告及び検査)

第29条 事業者は、開発行為の工事が完了したときは、検査希望日の10日前までに開発行為工事完了届(様式第4号)を市長に対し届け出なければならない。なお、事業者は、検査日の5日前までに出来形調書及び工事写真帳を市長に対し提出しなければならない。

- 2 市長は、前項の届出があった場合、検査日を設定し、当該工事が開発承認内容に適合しているかを検査するものとする。

- 3 市長は、施工中であっても、必要と認めた場合はいつでも中間検査を実施することができる。

(開発行為台帳の整理)

第30条 市長は、第6条に規定する事前協議を行った開発行為等について、次に

掲げる事項を「開発行為台帳」に記入し、保管するものとする。

- (1) 都市計画法第47条第1項に規定する事項
 - (2) 市に帰属された公共施設の種類、位置及び区域
 - (3) 協定書締結の有無とその協定書の保管場所
 - (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認めた事項
- (その他)

第31条 この告示に定めるもののほか、市長が必要と認めた事項については、市長が定めるものとする。

附 則

この告示は、平成18年3月20日から施行する。

別表 略

様式第1号(第5条関係)

年 月 日

坂井市長 様

届出者 住所
氏名 ㊟

開発行為等の計画に関する届出書

このことについて、坂井市開発行為等に関する指導要綱第5条の規定により、次のとおり届出します。

1 施 行 場 所

2 開 発 区 域 の 面 積 m²

3 予 定 建 築 物 等 の 用 途
(計 画 戸 数 戸)

4 予 定 工 期
着工予定日 年 月 日
完成年月日 年 月 日

5 その他必要な申請及び届出

6 添 付 図 書
(各5部) 開発計画説明書、位置図、区域図、現況図(公図)、土地利用計画図その他必要と認められる図書

様式第2号(第5条関係)

第 号
年 月 日

様

坂井市長

開発行為の計画に対する指導(不適格)の通知について

年 月 日付け、届出のあった標記のことについて、次のとおり指導通知(不適格通知)をする。

1 施 行 場 所

2 開 発 区 域 の 面 積 m²

3 予 定 建 築 物 等 の 用 途 (計画戸数 戸)

4 予 定 工 期 着工予定日 年 月 日
完成年月日 年 月 日

5 指 導 す る 内 容

様式第3号(第6条関係)

年 月 日

坂井市長 様

申請者 住所
氏名 ㊟

開 発 行 為 事 前 協 議 申 請 書

このことについて、坂井市開発行為等に関する指導要綱第6条の規定により、次のとおり届出します。

- 1 施 行 場 所 坂井市
- 2 開 発 区 域 の 面 積 m²
- 3 予 定 建 築 物 等 の 用 途
(計 画 戸 数 戸)
- 4 予 定 工 期 着工予定日 年 月 日
完成年月日 年 月 日
- 5 その他必要な申請及び届出
- 6 添 付 図 書 開発計画説明書、位置図、区域図、現況図(公図)、土地
(各5部) 利用計画図その他必要と認められる図書

様式第4号(第29条関係)

年 月 日

坂井市長 様

申請者 住所
氏名



開発行為工事完了届(検査願)

坂井市開発行為等に関する指導要綱第29条の規定により、開発行為に関する工事が完了したので届出します。

開発行為許可番号	(第 号 年 月 日)
施行場所	坂井市
工事完了年月日	年 月 日

上記工事の完成検査をお願いします。

検査希望日	年 月 日
工事施工者	住所 氏名 () (現場管理者)