

中央市開発行為指導要綱

平成27年3月31日

告示第14号

(目的)

第1条 この告示は、本市における開発行為に対し必要な基準を定め、開発行為者に適切な指導を行うとともに公共施設の整備に特別の協力を求め、良好な住環境を確保し、将来にわたって安心して住みよいまちづくりの実現に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この告示において、次の各号に定める用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為とは、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をいう。
- (2) 開発行為区域とは、開発行為を行う土地の区域をいう。
- (3) 開発行為者とは、開発行為に係る工事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行う者をいう。
- (4) 管理者とは、公共施設を管理する者をいう。
- (5) 公共施設とは、道路、公園、緑地、下水道、河川、水路、消防水利、上水道、簡易水道その他公共の用に供する施設をいう。

(適用範囲)

第3条 この告示は、次の各号のいずれかに該当するものについて適用する。

- (1) 都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条の規定に基づく開発行為
- (2) 開発区域の面積が500平方メートル以上の開発行為。ただし、自己専用住宅の建築を目的とするものは除く。
- (3) 同一開発行為者又は同一土地所有者が1つの開発工事が完了した日から起算して3年以内に、隣接する一団の区域で開発を実施する場合において、土地の利用目的、道路等の公共施設の設置・利用等から総合的に判断して、一体と認められる開発行為は、従前の開発行為と併せた区域を対象にこの告示を適用する。
- (4) その他市長が特に必要があると認めるもの

(開発行為者の責務)

第4条 開発行為者は、開発行為の計画を策定しようとするときは、当該計画が関係法令に定める基準及び市の定める各種計画又はこの告示に適合するよ

うに努めるものとする。

(事前協議等)

第5条 開発行為者は、開発を行おうとするときは、あらかじめ事業の概要がわかる書面(案内図、公図、土地利用計画図、造成計画図、構造図等)を準備し、開発行為に係る事前打合せ簿(様式第1号)により関係する課等と打合せをしなければならない。

2 開発行為者は、関係する課等との打合せ終了後、市長が必要と認める書類を添付して、開発行為事前協議書(様式第2号。以下「事前協議書」という。)正副各1部を市長に提出し、協議しなければならない。

3 前項の規定により協議する内容及び手続き等については、この告示の規定によるほか山梨県開発許可申請等の手引きに準拠して行わなければならない。

(事前協議書の審査等)

第6条 前条第2項の事前協議書を受理した場合において、この告示及び関係法令等に規定された事項により、市の主管課で審査するものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、中央市開発審査会に付議するものとする。

(1) 開発面積が甲府都市計画区域にあっては1,000平方メートル以上とし、笛吹川都市計画区域にあっては3,000平方メートル以上とする開発行為であるもの。

(2) 災害及び公害等が予想されるもの。

(3) 埋蔵文化財又は天然記念物等の保存及び景観が図られるもの。

2 市長は、前項の規定による事前協議書の審査が完了したときは、開発行為事前協議審査書(様式第3号。以下「審査書」という。)により開発行為者にその旨を通知しなければならない。

3 開発行為者は、審査書の内容に対する回答について、審査書に対する回答書(様式第4号)により市長に提出しなければならない。

4 開発行為者は、回答により市長との事前協議が成立した場合は、速やかに協定書(様式第5号)を締結しなければならない。

(事業計画の周知)

第7条 開発行為者は、前条第4項の規定により協定書を締結したときは、当該開発区域に属する自治会の関係役員及び当該開発区域の敷地に隣接する土地所有者(4メートル以上の公有地を挟む場合の隣接者は除く。)に対して、

開発行為の内容をあらかじめ説明し、意見を聞くとともに、理解を得られるよう努めなければならない。

2 開発行為者は、関係自治会から説明会の開催を求められた場合には、これに応じるよう努めなければならない。

(設計基準)

第8条 開発行為者は、開発行為の計画を策定するに当たっては、次に掲げる事項を勘案して行うものとする。なお、道路及び河川等の公有地との境界は、事前に当該管理者との立会いを実施し、指導を受けるものとする。

- (1) 別記に定める開発行為技術基準に適合していること。
- (2) 都市計画法及び山梨県開発許可申請等の手引きに準ずること。
- (3) 公害の防止が図られること。
- (4) 公共施設の整備が図られること。
- (5) 埋蔵文化財又は天然記念物等の保存が図られること。
- (6) 本市の各種関係条例及び要綱等の趣旨に沿っていること。

(公共施設の処理及び整備)

第9条 開発行為者は、開発行為に伴い公共施設の処理がある場合は、協議書(様式第6号)により当該管理者と協議しなければならない。この場合において、都市計画法に基づく開発許可を申請しようとするときは、同法第32条の規定により同意を得なければならない。

2 前項後段に規定する開発許可の申請以外の開発行為については、同項前段の協議をもって同意に替えるものとする。

(工事着手届)

第10条 開発行為者は、開発行為に着手しようとするときは、工事着手届(様式第7号)により市長に届け出なければならない。

(開発行為の変更)

第11条 開発行為者は、既に協定が結ばれた計画に変更が生じたときは、その変更が軽微な場合を除き、開発行為変更届(様式第8号)により市長に届け出し、承認を受けなければならない。

2 開発行為者は、必要に応じて、第7条第1項に規定する関係者に周知するものとする。

(開発行為の廃止)

第12条 開発行為者は、開発行為の廃止したときは、開発行為廃止届(様式第9号)により市長に届け出なければならない。

(中間検査)

第13条 市長は、必要と認めるときは、中間検査を実施することができるものとする。

(立入検査)

第14条 市長は、必要に応じて職員を開発行為区域内的の土地に立ち入らせて工事の状況を検査させることができる。

2 前項の規定により職員が立ち入り検査をするときには、その身分を示す身分証明書(様式第10号)を携帯し、関係者からの請求に応じて、これを提示しなければならない。

(勧告)

第15条 市長はこの告示の目的達成に必要があると認めるときは、開発行為者に対して、計画、施工について指導し又は計画の変更、施工方法の改善その他必要な措置を講ずることができる。

(監督処分)

第16条 市長は、開発行為がこの告示に違反して施工されたとき又は開発行為によって公害等が発生し、若しくは発生するおそれがある場合は、開発行為者に対し、工事の停止を命じ、又は相当の期間を定めて、当該不備を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。

(工事完了届及び検査等)

第17条 開発行為者は、工事が完了したときは、速やかに工事完了届(様式第11号)により市長に届け出なければならない。

2 市長は、前項の届出があったときは、当該工事が締結した協定書の内容に適合しているか検査し、適合していると認めたときは、検査済証(様式第12号)を開発行為者に交付するものとする。

(公共施設の帰属等)

第18条 開発行為者は、開発行為に伴う公共施設の帰属があるときは、工事完了検査後速やかに、土地寄附証書、登記承諾書、印鑑証明書、分筆後の地積測量図、登記事項証明書等登記に必要な書類を市長に提出しなければならない。この場合において、帰属の時期は、都市計画法第36条第3項の工事完了公告の翌日又は前条第2項の検査済証交付の翌日とする。

2 開発行為者は、市に帰属しようとする土地が、次の各号に該当する場合にあっては、事前に該当各号に掲げる処理をしなければならない。

(1) 所有権以外の権利が設定されている場合は、あらかじめその権利を抹

消すること。

(2) 登記簿面積と実測面積に差がある場合は、地積訂正を行うこと。

(3) 現況地目と登記地目が異なる場合は、地目変更を行うこと。

3 帰属に係る市への所有権移転登記以外の一切の費用については、開発行為者の負担とする。

(瑕疵担保)

第19条 この告示の規定により市に帰属された公共施設について、帰属後3年以内に発見された瑕疵及びこれによって生じた損害は、開発行為者の責任においてこれを補修し、又は賠償するものとする。

(建築協定)

第20条 開発行為者は、開発行為区域内の生活環境を良好に維持するため、開発行為の計画戸数がおおむね50戸以上となるときは、市と十分に協議を行い、建築協定を締結するよう努めるものとする。

(その他)

第21条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、平成27年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の施行の日の前日までに、中央市宅地開発等指導要綱(平成18年告示第69号)及び中央市宅地開発指導要綱(平成18年告示第70号)の規定によりなされた手続その他の行為は、この告示の相当規定によりなされた手続その他の行為とみなす。