

○ 蕪崎市開発行為等指導要綱

平成 4 年 3 月 1 1 日

訓令乙第 1 号

蕪崎市開発行為等指導要綱

(目的)

第 1 条 この要綱は、蕪崎市の自然環境を生かし調和のとれた土地利用と秩序ある都市形成を図るため、開発行為を行う者に対し、必要な基準を定め、適切な指導と規制を行い、開発区域及びその周辺の地域における災害を防止するとともに、健全で文化的な生活環境の保全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、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 4 条第 12 項・山梨県宅地開発事業の基準に関する条例（昭和 48 年山梨県条例第 6 号）第 2 条第 1 項・蕪崎市土地開発事業等の基準に関する条例（昭和 48 年 7 月蕪崎市条例第 25 号）第 2 条第 1 項第 1 号の規定に定めるもの及び土地の区画形質の変更を伴わない建築物の建築をいう。

2 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 号の規定に準ずるものをいう。

3 この要綱において「開発区域」とは、開発行為を施行する土地の区域をいう。

4 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。）の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自ら工事をする者をいう。

5 この要綱において「技術基準」とは、蕪崎市開発行為等指導要綱技術基準をいう。

(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、次のいずれかに該当するものについて適用する。

(1) 開発区域の面積が 1000 平方メートル以上又は建築計画戸数が 4 戸(棟)以上のもの

(2) 建築物においては、高さ 13m を越えるもの

2 前項の規定は、開発行為の変更及び建築物の増改築等により、その面積、高さ等が前項各号に該当するものについても、これを適用する。

(適用除外)

第 4 条 前条の規定にかかわらず、次の各号に掲げる開発行為については、適用しない。ただし、市長が特に必要と認めた場合は、この限りでない。

(1) 国、地方公共団体、その他の公共団体又は公共的団体が施行する開発行為

(2) 自己の居住の用に供する建築物の建築

(3) 蕪崎市残土等の処理に関する指導要綱（平成 4 年 3 月蕪崎市訓令乙第 2 号）に定めるもの

(土地利用協議)

第 5 条 第 3 条の規定に該当する事業を行う開発者は、市長と事業内容等を協議し審査を受けなければならない。

(協議図書)

第6条 協議の際は「土地利用協議書」(第1号様式)にその開発行為に関する計画書及び関係図書を添付すること。ただし、その開発行為等の規模、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。

(造成事業の指導等)

第7条 市長は、第5条の規定により土地利用協議を行った開発者に対し、蕪崎市の都市計画及び技術基準に基づき適切な指導を行うとともに、関連する事項については当該開発者と協議するものとする。

2 開発者は、前項の規定により行われた協議事項等についてはこれを誠実に履行しなければならない。

(土地利用調整会議)

第8条 開発者に対する関係各課の意見調整及び適切な指導を行うため、連絡調整機関として土地利用調整会議を置く。

2 土地利用調整会議は必要に応じ関係課(かい)の担当者を以て組織する。

(土地利用協議の同意)

第9条 市長は審査の結果、同意の有無を土地利用協議審査書(第2号様式)により開発者に通知する。

(環境の保全)

第10条 開発者は、工事中の騒音、振動、砂じん等の公害及び災害の防止の処置をとるとともに、住民の生命、財産、文化財及び自然の美観等を保全するよう最大努力を払わなければならない。また、市が必要と認めた時は、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。

(利害関係者の同意及び被害の補償)

第11条 開発者は、事業計画について、開発区域周辺の住民等の意見を十分尊重するものとし、説明会等により、あらかじめ必要な調整を図らなければならない。

尚、説明会等報告書(第3号様式)及び利害関係者の同意書(第4、5、6号様式)を提出するものとする。ただし、同意が得られないときは、その経緯及び理由を明らかにした経緯理由書を提出するものとする。

2 前項の利害関係者とは、概ね次の各号のとおりとする。

- (1) 開発区域に隣接する土地又は建物の所有者
- (2) 排水により著しく影響を受けると認められる者
- (3) 地区長、農業土木委員、環境衛生指導員、水利組合長
- (4) その他市長が必要と認める者

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を負わなければならない。

(開発区域内の公共施設の整備)

第12条 開発区域内の公共施設(道路、公園、河川、水路、上水道、消防水利、その他公共の用に供する施設)の整備は、技術基準に基づいて開発者が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13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、開発者と市が協議の上整備するものとする。

2 構造基準及び施行方法については、技術基準によるもののほか、当該施設の管理者または、市長の指示に従うものとする。

(公共公益用地の確保)

第14条 開発者は、開発行為等によって新たに必要となる公共公益的用地は市と協議の上、市に無償譲渡するものとする。

(公共施設の引き継ぎ)

第15条 本要綱によって整備された公共的施設等（土地を含む。）において、市が管理することとなるものの引き継ぎについては、市長が定める「韮崎市開発行為等に係る公共施設等の引継要領（平成4年3月韮崎市訓令乙第4号）」によるものとする。

(開発協定)

第16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開発協定を締結するものとする。ただし、市長が必要ないと認めた場合は、これを省略することができる。

(工事着手届)

第17条 開発者は、開発行為等に着手しようとするときは、工事着手届（第7号様式）及び工程表を提出するものとする。また、本要綱第12条及び第13条に定めた公共施設等の工事施工にあたっては、それぞれ公共施設ごとに届出をし、確認を受けなければならない。

(工事完了届及び検査)

第18条 開発者は、開発行為等に関する工事が完了したときは、工事完了届（第8号様式）を提出し検査を受けなければならない。また、公共施設等に関する工事が完了したときは、それぞれ公共施設ごとに届出をし、別紙「韮崎市開発行為等に係る公共施設等の引継要領」に基づく検査を受けなければならない。

2 市長は、前項の規定による届出があったときは遅滞なく、当該工事が協議内容に適合しているかどうかについて検査し、適合していると認めたときは検査済証（第9号様式）を開発者に交付するものとする。

(行政指導の遵守)

第19条 開発者は、計画、設計、施行、防災、環境保全等について、指導要綱を遵守し、市の指導に従って施行しなければならない。

(施行中の防災計画)

第20条 開発者は、開発区域内及び周辺の地形、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について誠意をもって実施しなければならない。

2 開発者は、台風、集中豪雨等、災害発生のおそれがあるときは、監視及び防災体制を整え、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。

(建築制限)

第21条 開発者は、土地利用協議の同意を受けた開発区域内の土地において、工事完了の検査を受け、検査済証の交付を受けるまでの間は、建築物を建築してはならない。ただし、市長が支障がないと認めた場合は、この限りでない。

(遡及適用期間)

第22条 開発者が、既に完了もしくは施工中の開発行為等の施工区域に隣接して新たに開発行為等を施工する場合は、同一の開発行為等とみなしこの要綱を適用する。なお、次の行為についても適用する。

- (1) 同一の開発者が、同一の利用目的で時期をずらして行う場合
- (2) 同一の開発者が、異なる利用目的で同一時期に行う場合
- (3) 異なる開発者が、同一の利用目的で同一時期に行う場合

(勧告及び公表)

第23条 市長は、第5条に規定する協議を行わない者又は、この要綱に違反して事業を実施する者に対しては、協議を行うこと及び事業の停止若しくは変更等の勧告を行うものとする。

- 2 市長は、前項の勧告を受けた者が、勧告に従わなかったときは、その旨及び勧告の内容を公表するものとする。

(補則)

第24条 この要綱の実施に関し必要な事項は、その都度市長が定める。

附 則

(施行期日)

- 1 本要綱は、平成4年4月1日から施行する。

(協力措置)

- 2 本要綱の施行の日において、既に工事实施中の開発行為については、必要に応じて本要綱に準じ協力を求めることができる。

附 則 (平成9年12月訓令乙第19号)

この要綱は、公布の日から施行する。

附 則 (平成17年3月7日訓令乙第12号)

この要綱は、公布の日から施行する。

附 則 (平成17年6月21日訓令乙第17号)

この要綱は、公布の日から施行する。

附 則 (平成18年3月31日訓令乙第31号)

この要綱は、平成18年4月1日から施行する。

附 則 (平成19年3月30日訓令乙第41号)

この要綱は、平成19年4月1日から施行する。