

目次

- 第1章 総則（第1条—第9条）
- 第2章 公共施設等（第10条—第20条）
- 第3章 環境保全、災害防止等（第21条—第25条）
- 第4章 一般事項（第26条—第30条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この要綱は、市内において行う開発行為について必要な事項を定めることにより、開発事業者の積極的な協力を求め、かつ、適切な指導と助言を行うことにより、良好で安全な都市環境及び居住環境を確保し、もって快適で住みよいまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この要綱において、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 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（都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第4条第12項に規定する行為）をいう。
- (2) 開発区域 開発行為をする土地の区域をいう。
- (3) 開発事業者 開発行為を施行する者をいう。
- (4) 都市計画区域 法第5条第1項に規定する区域をいう。

（適用範囲）

第3条 この要綱は、次に掲げる開発行為（以下「事業」という。）について適用する。

- (1) 都市計画区域内で開発面積が1,000平方メートル以上の事業
- (2) 都市計画区域外で開発面積が10,000平方メートル以上の事業
- (3) 都市計画区域内における主に駐車場の建設を目的とした土地の区画形質の変更で、開発面積が1,000平方メートル以上の事業
- (4) 都市計画区域内における建築物の建築等を目的としない区画形質の変更で、その面積が1,000平方メートル以上の農地転用を伴う造成工事。ただし、第1号又は前号の規定に該当

するまでの間は、猶予する。

(5) 同一の開発事業者（以下「事業者」という。）がおおむね3年以内に隣接地で行う場合又は複数の事業者がおおむね1年以内に隣接地で共同事業と認められる場合で、その合算した面積が第1号又は第2号に掲げる面積を超える事業及び造成工事

2 前項各号に掲げる事業のうち次の事業については、この要綱を適用しないものとする。

- (1) 国又は地方公共団体等が行う事業
- (2) 上位法等の適用事業
- (3) 市長が必要と認める事業

（事前協議）

第4条 事業を行おうとする者は、次に掲げる事項について市長と事前に協議しなければならない。

- (1) 市の土地利用計画及び都市計画に対する適合
- (2) 街区の構成並びに関連公共施設（法第4条第14項に定める施設をいう。）、ごみ集積施設及び街路灯等の公益施設（以下「公共施設等」という。）の基本計画
- (3) 公共施設等の管理及び帰属
- (4) その他市長が必要と認める事項

2 事業者は、前項の協議が整った後、開発行為協議書（様式第1号）を市長に提出しなければならない。

3 事業者は、前項の協議書を提出した後、計画に変更を生じた場合又は計画を取りやめる場合は、市長と協議し、開発行為変更協議書（様式第1号）を提出しなければならない。

4 市長は、第2項又は前項の協議書が提出された場合は、協議結果について開発行為（変更）協議済書（様式第2号）により事業者に通知するものとする。

5 第2項又は第3項の規定は、法第30条第1項の規定による申請をする場合には、適用しない。

6 事前協議にかかる手数料は、無料とする。ただし、法第30条第1項の規定による申請をする場合には、糸魚川市手数料条例（平成17年糸魚川市条例第61号）に規定する手数料を納めなければならない。

7 市長は、前条第1項第4号の規定により事前協議が猶予される事業者に対し、事前協議の適用となる時点において協議を行う旨を約束した確認書の提出を求めることができる。

（費用負担）

第5条 事業者は、前条の協議により生じた公共施設等の整備については、事業者の責任においてその費用を負担しなければならない。ただし、特別な事由があると市長が認めた場合は、この限りでない。

(事業者の責務)

第6条 事業者は、開発事業の実施に当たっては、関係法令を遵守するとともに、市の土地利用計画、都市計画及びこの要綱に適合するように事業を施行し、快適で住みよいまちづくりに努めなければならない。

(事業の周知等)

第7条 事業者は、事業の施行に先立ち地域住民、利害関係者等に対し、事業計画及び事業の施行方法について説明会等により十分な周知をしなければならない。

2 事業者は、前項の周知の方法、内容又は調整経過等について経過報告書(様式第3号)を提出するものとし、必要に応じて利害関係者等の同意書又は承諾書を市長に提出しなければならない。

3 事業者は、事前協議後に開発計画等の内容について、開発区域内の見やすい場所に開発行為概要標識(様式第4号)を設置しなければならない。ただし、糸魚川市都市計画法施行細則(平成17年糸魚川市規則第161号)第7条に規定する開発許可標識を掲示する場合は、この限りでない。

(協定)

第8条 市長は、法等の関係法令による事前協議があったとき、及び第3条に規定する事前協議があったときで、その計画がこの要綱及び技術基準に適合すると認めた場合は、公共施設の設計、移管の時期、費用負担等について事業者と協議し、合意に達したときは、協定を締結することができる。

(技術基準)

第9条 事業者は、この要綱に定めるもののほか、別に定める開発指導技術基準(以下「技術基準」という。)に適合するよう事業を計画し、及び施行しなければならない。

第2章 公共施設等

(道路)

第10条 事業者は、開発区域内に道路整備計画がある場合及び開発区域外の取付道路については、当該道路管理者と協議しなければならない。

2 開発区域内の道路については、街区の構成等十分勘案して道路幅員を決定するものとし、技術基準により整備しなければならない。

(公園、緑地、広場等)

第11条 事業者は、開発区域内の公園、緑地、広場等の位置形状については、地域住民の利便に十分配慮して設置するものとし、技術基準により整備しなければならない。

(消防水利)

第12条 事業者は、開発区域内の消防水利については、糸魚川市消防本部消防長と協議し、技術基準により必要な消防水利を設置しなければならない。

(排水施設)

第13条 事業者は、開発区域内の排水施設及び水路等放流先の施設については、当該管理者と協議し、技術基準により整備しなければならない。

2 事業者は、開発区域内の排水施設を接続することとなる水路、河川等に利水、漁業権等の権利を有する者がある場合は、当該権利を有する者の代表者等と協議し、必要に応じて同意を得なければならない。

3 事業者は、開発区域内の地形その他の状況により降雨時において下流に被害を与えるおそれがある場合は、当該区域内に流出緩和の措置を講じなければならない。

(都市ガス及び水道)

第14条 事業者は、市が経営する上水道事業及び簡易水道事業並びにガス事業の供給を受けようとする場合は、糸魚川市水道条例（平成17年糸魚川市条例第187号）、糸魚川市ガス供給条例（平成17年糸魚川市条例第188号）その他関係条例等の規定により、市長と協議をしなければならない。

(ごみ集積施設)

第15条 事業者は、住宅団地等の開発を行う場合は、地区の代表者と協議の上、おおむね20戸に1か所の割合で収集作業に便利なごみ集積施設を設け、その施設は、地区の代表者が管理するものとする。

(街路灯)

第16条 事業者は、開発区域内の街路灯については、市長及び当該区と協議し、糸魚川市街路灯設置補助要綱（平成17年糸魚川市告示第109号）の規定により設置するものとする。

2 前項の規定により難しい場合は、おおむね50メートルに1灯以上の割合で設置するものとする。

(集会施設)

第17条 事業者は、住宅団地等の開発で開発面積が3ヘクタール以上のものについては、市長と協議し、団地規模に見合う集会施設の用地を確保するものとする。ただし、付近に集会施設があり、これを利用できる場合は、この限りでない。

(駐車場の整備)

第18条 事業者は、開発区域内において計画する建物の用途に応じて居住者及び利用者のための駐車場を確保するものとする。

(その他の公益施設)

第19条 事業者は、主として住宅の用に供する目的で行う事業で開発区域の面積が20ヘクタール

以上のものについては、学校、保育所等の公益施設について市長と協議しなければならない。

(人にやさしいまちづくり)

第20条 事業者は、車いす利用者、身体障害者及び高齢者はもとより、利用者にとって安全で利用しやすい施設づくりに努めなければならない。

第3章 環境保全、災害防止等

(自然環境の保全)

第21条 事業者は、開発区域内において樹木の伐採を極力避けるとともに、自然環境の保全及び緑化対策を講ずるものとする。

(農地の保全)

第22条 事業者は、事業により周辺農地に被害を及ぼさないように配慮しなければならない。

(文化財の保護)

第23条 事業者は、事業を行う前に埋蔵文化財等の有無の確認及び発掘調査等について、市の教育委員会と協議しなければならない。

(公害防止)

第24条 事業者は、大気汚染、水質汚濁、土壌汚染、悪臭、騒音、振動等の公害が発生しないよう措置を講ずるものとし、公害が発生した場合は、直ちに原因の除去、補償等適切な措置を講じなければならない。

(交通安全対策)

第25条 事業者は、開発区域及びその周辺の道路、水路等について当該管理者と協議の上、必要な施設を設け交通安全対策を講ずるものとする。

第4章 一般事項

(事業の着手)

第26条 事業者は、工事に着手するときは、工事着手届(様式第5号)を市長に提出しなければならない。

(市の完了検査)

第27条 事業者は、工事が完了したときは、工事完了届(様式第6号)を市長に提出し、検査を受けなければならない。ただし、法第36条第1項の規定による届出をする場合は、この限りでない。

2 市長は、前項の検査の結果が第4条第1項に規定する協議内容に適合していると認めた場合は、開発行為に関する工事の検査済証(様式第7号)を事業者に交付しなければならない。

(公共施設等の管理の移管及び帰属)

第28条 事業者は、前条の検査終了後又は法第36条第2項の規定による検査終了後、市の管理に

属する公共施設等については、速やかに管理の移管及び帰属の手続を行うものとする。

2 前項の規定により市に移管できる公共施設等は、次に掲げるものとし、市長との協議により別段の定めのある場合を除き、無償で市に帰属するものとする。

- (1) 道路
- (2) 公園、緑地又は広場
- (3) 排水施設（特定の利用者の用に供するものは除く。）
- (4) その他協議によるもの

3 市長は、移管された公共施設等について事業者又は自治組織に無償で管理を委託することができる。

（施設等の破損の復旧）

第29条 事業者は、前条第2項の規定により市に移管した公共施設等については、移管した日から起算して2年以内に事業者の責に起因する破損等があった場合は、事業者の負担においてこれを復旧するものとする。ただし、事業者の故意又は重大な過失により生じた施設等の破損には、移管した日から起算して10年間復旧の義務を負うものとする。

（その他）

第30条 この要綱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 この要綱は、平成17年3月19日から実施する。

（経過措置）

2 この要綱の実施の日の前日までに、合併前の糸魚川市開発指導要綱（平成15年糸魚川市告示第4号）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手続その他の行為とみなす。

附 則（平成18年3月1日告示第15号）

この要綱は、告示の日から実施する。