

須賀川市開発事業指導要綱

(目 的)

- 第1条 この要綱は須賀川市の都市計画区域外の区域内における土地の開発及び利用が無秩序になされること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、調和のとれた地域開発を図り、良好な自然環境を保全してすぐれた生活環境を実現し、併せて災害の防止に資することを目的とする。
- 2 前項の趣旨に則らず、かつ地域的特性と調和しない開発利用計画を前提とする土地の開発や計画実現の見通しが薄いものについては、これを極力抑制するものとする。

(適用対象)

- 第2条 都市計画法（昭和43年法律第100号）による都市計画区域の区域内における開発行為については、この要綱に規定は適用しない。
- 2 この要綱は、一団の土地（本市内にその土地の一部が存する場合を含む。以下同じ。）で、民間の開発事業（農林漁業の用以外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、次の各号により適用する。
- （1）排水計画による放流水が河川・湖沼等又はかんがい用水路等に流入する場合は、0.3ヘクタール以上1ヘクタール未満のもの。
 - （2）市長が特にその必要を認める時は、前各号に掲げる以外のもの。
- 3 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、同時に又は異なる時点（5年以内）において、類似又は異なる用途を目的として行われる場合は、すべてこれを一団の土地とみなして、この要綱を適用するものとする。

(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、上水道、下水道、河川、水路、ため池、消防の用に供する貯水施設又は砂防施設、その他の公共の用に供する施設をいう。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については、自らの責任で管理運営するか、又は責任ある第三者をして管理運営させなければならない。
- 2 事業者は、開発事業の計画の策定及び施行にあたっては、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あたっては、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、樹林地等を配置し、植生の回復等のために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あたっては、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に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、優良農用地ではなく、又、農用地として利用すべき相当規模の土地であって、その土地につき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の有する公益的機能の発揮が要請されている地域ではなく、又、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 がけくずれ、土砂の流失、地すべり、出水等災害の防止について所定の措置を講ずるものであること。
- イ 前号のほか、治山、治水及び水源の涵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 開発区域内の道路は、その幅員、勾配その他の構造が交通の安全の確保上問題がなく、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きたさない程度の能力及び構造のものであり、かつ、当該区域内において想定される需要に対応する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定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 前各号のほか、用途、規模、環境等に応じ、公園、広場、緑地その他の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、都市計画法第33条の開発許可の基準及び都市計画法による開発許可制度の手引きの技術基準を準用するものとする。

- 2 開発事業に関する設計に係る必要な設計図書は、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。

(公共施設管理者の同意等)

第6条 開発の確認を申請しようとする者は、あらかじめ開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得、かつ、当該開発行為又は当該開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者と協議しなければならない。

(開発の確認「本申請」)

第7条 事業者は、開発事業の施行について、第4条及び第5条の規定に適合することについて、市長の確認を受けなければならない。

- 2 市長は、前項の確認の申請があつた場合において、必要があると認める時は、開発事業の計画に関係のある公共施設の管理者又は管理者となるべき者及びその他の関係者とあらかじめ事前協議を行うよう事業者に指導するものとする。
- 3 第1項の確認の申請をしようとする者は、土地確認申請書（第1号様式）に関係図書を添付して、市長に提出しなければならない。

(工事着手届)

第8条 開発の確認を受けた者が、当該確認に係る工事に着手しようとする時は、現場管理者を定め主要な工事の行程表を添付して、工事着手届書（第2号様式）を市長に提出しなければならない。

(工事完了の届出及び検査)

第9条 開発の確認を受けた者は、当該開発区域（開発区域を工区に分けた時は、工区）の全部について、又、当該開発行為に関する工事（当該開発行為に関する工事のうち、公共施設に関する部分については当該公共施設に関する工事）を完了した時は、速やかに市長に工事完了届出書（第3号様式）及び公共施設工事完了届出書（第4号様式）により届け出なければならない。

- 2 市長は前項の規定による届出があつたときは、遅滞なく、当該工事が開発確認の内容に適合しているかどうかについて検査し、その結果、当該工事が開発確認の内容に適合していると認めたときは、工事完了検査済証（第5号様式）及び公共施設に関する工事の検査済証（第6号様式）を当該確認を受けた者に交付しなければならない。

- 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、当該指示のないように応じ遅滞なく所要の措置をとるものとする。

(開発事業の変更等の届出)

- 第10条 事業者は、開発事業の全部又は一部を変更し、中止し、又は廃止しようとする場合は、開発事業の変更等の届出書（第7号様式）により、市長に届け出なければならない。
- 2 前条第3項及び第4項の規定は、前項の規定による届出があった場合について準用する。
 - 3 事業者は、当該開発の変更、中止又は廃止に伴って必要となる災害防止のための措置を講じなければならない。

(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17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、あらかじめ開発事業の譲渡・承継協議書（第8号様式）に基づき市長と協議し、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れる場合においては、これを譲受け、又は承継した者が、この要綱及び第17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、相当の期間譲渡人又は承継人とが連帯して、その責めを負うよう必要な措置をとるものとする。

(建築制限等)

- 第12条 開発確認の回答を受けた開発区域内の土地においては、第9条第2項の工事完了検査済証の交付があるまでの間は、建築物を建築してはならない。ただし、当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し又は建設するとき、その他、市長が特に支障がないと認めたときは、この限りではない。

(公共施設の用に供する土地の帰属)

- 第13条 開発の確認を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、新たに公共施設を設置した場合、この設置した公共施設の用に供する土地は、第9条第2項の検査済証を交付する日までに市、県又は国に帰属するものとする。

(公共施設の管理及び協定の締結)

第14条 開発の確認を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、公共施設が設置されたときは、その公共施設は第9条第2項の検査済証を交付した日においてその公共施設の存する市の管理に属するものとする。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき又は第6条の協議による管理者についての別段の定めをしたときはそれらの管理に属するものとする。

2 事業者は、開発行為に伴って設置された公共施設及び開発行為に関する公示によって設置された公共施設については、維持管理について、市長と協議書を締結しなければならない。

(勸告)

第15条 市長は、第7条第1項の規定による確認の申請、第10条第1項の規定による届出を受けた場合において、申請又は届出に係る事項が周辺の地域の適正かつ合理的な土地利用を図る上で、又は周辺の自然環境の保全上、適性を欠くとともに支障があり、又は不適當であると認めるときは、申請又は届出をした者に対して申請又は届出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ことがあるものとする。

(報告及び立入調査)

第16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あるものとする。

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たときは、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あるものとする。

(開発協定の締結)

第17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、又、良好な環境の保全上支障となることを避けるため、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及び施設の適切かつ妥当な維持管理を図る上で、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。

(非協力者に対する措置)

第18条 市長は、次の各号に該当する事業者については、当該事業者の氏名、違反の内

容、勧告の内容等を公表するとともに、法令の規定の範囲内で、当該事業者及び当該開発事業に関連する許認可、関連公共事業は行わせないよう最大限の配慮をするとともに、関係機関にもその旨を要請するものとし、あわせて水道、電気、ガス等の供給についても、これらの事情を考慮するよう関係機関あて要請するものとする。

(1) 第11条第1項の規定による願出協議の申出、第7条第1項の規定による確認の申請、第9条第1項、第10条第1項の規定による届出、若しくは第16条第1項の規定による報告をせず、又は虚偽の願出、申請、届出若しくは報告をした者。

(2) この要綱又は第17条第1項の規定により締結した協定の内容に違反した者。

(3) 第9条第3項の規定による指示、第15条の規定による勧告又は第17条第1項の規定により締結した協定に基づく指示に従わない者。

(4) 第16条第2項の規定による立入調査又は第17条第1項の規定による協定の締結について市長の求めに応じない者。

(窓 口)

第19条 この要綱による願出、申出、届出等についての市の窓口主管課は建設部都市計画課とする。

2 事業者は、開発事業の実施上の問題について市の関係部局と協議する必要があるときは、すべて前項の窓口主管課を経て行わなければならない。

(補 則)

第20条 この要綱の目的の達成のために必要な事項で特別の事情により、この要綱により難しいもの、又はこの要綱に定めのないものについては、その都度市長が定める。

付 則

1 この要綱は、平成3年9月5日から施行する。

2 須賀川市開発事業指導要綱(昭和48年10月1日制定)は廃止する。

3 この要綱の規定は、この要綱の施行の日以後に着手される開発行為について適用し同日前に着手された開発行為については、従前の例による。

ただし、その後の手続きについてはこの要綱を適用する。

附 則

この要綱は、平成14年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成17年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 2 年 3 月 30 日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。