

○にかほ市宅地開発指導要綱

平成17年10月1日

告示第62号

(目的)

第1条 この告示は、法令等に特別の定めのあるもののほか、市の区域内における宅地等開発事業（以下「開発行為」という。）の施工に関し、一定の基準をもって規制し、かつ、指導することにより、公共施設等の調整に関して合理的で適正な施工及び負担を求め、開発行為者の特別の協力を得ることによって、市の健全な発展及び秩序ある環境の整備を図るとともに、行政の円滑な運営及び良好な都市施設の形成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」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、その他土地区画形質の変更により宅地開発するものをいう。
- (2) 「公共施設」とは、道路、橋りょう、公園、下水道、緑地、広場、河川、水路及び消防の用に供する水利、貯水施設等をいう。
- (3) 「公益施設」とは、水道施設、ガス施設、駐車場、集会所等の施設をいう。

(適用範囲)

第3条 この告示は、面積1,000平方メートル以上の開発行為を行う者に適用する。ただし、1,000平方メートル未満であっても、市長が必要と認める場合は、この告示を適用する。

(事前協議)

第4条 開発行為者は、前条の開発行為を行う場合には、事前にその規模、構造等の概要について市長と協議しなければならない。

2 事前協議に際しては、開発行為の区域に関する次の調査資料を添付しなければならない。ただし、その必要がないと認めた場合には、その一部を省略することができる。

- (1) 地質及び地盤調査
- (2) 道路の位置及び利用状況の調査

- (3) 河川、水路、下水道その他の排水施設の位置及び利用状況の調査
- (4) 雨水等の集水区域及び流水状況の調査
- (5) 電気、都市ガス等利用状況の調査
- (6) 給水施設の位置、形状、寸法及び利用の調査
- (7) 消防水利施設の調査
- (8) 遺跡、文化財等の調査

3 この告示にない協議内容は、都市計画法（昭和43年法律第100号）を参考にするものとする。

（市長の同意）

第5条 開発行為者は、事前協議に基づく開発行為を計画し、関係官公庁への所定の許認可申請をする前に、市長に対して協議書を提出し、その同意を得なければならない。

（市長の指示）

第6条 市長は、前条の協議書を審査し、関連する公共施設及び公益施設の整備その他必要な事項を指示するとともに、施設の設計、管理方法、引継ぎ、費用負担等も協議するものとする。

2 市長は、開発行為の施工から完了に至るまでの全過程において、開発行為の区域に立ち入り、協議事項の確認及び指示をすることができる。

（周辺関係者との意見調整）

第7条 開発行為者は、開発行為区域周辺の住民等の意見を十分に尊重するものとし、あらかじめ必要な調整を行うこととする。なお、区域周辺の住民に対し、利害関係が生ずる場合は、周辺関係者の開発に対する協議の内容を添付するものとする。

（公共施設及び公益施設の整備）

第8条 開発行為者は、第6条第1項の規定により指示を受けた公共施設及び公益施設の整備については、自己の負担において整備しなければならない。

2 開発行為者は、公共施設及び公益施設並びにその用地の帰属について、市長と別に協議するものとする。

第9条 開発行為者は、前条第2項による協議の結果、市に寄附することとなった施設及び用地については、あらかじめ市の検査を受けなければならない。

2 前項の検査の結果、不備のある箇所及び場所は、市長の指示に従い開発行為者の費用をもって整備しなければならない。

(道路関係)

第10条 開発行為者は、既設道路から開発行為区域内に通じる道路を新設し、又は改良する必要があるときは、別に定める市の道路計画に適合させなければならない。ただし、道路計画のない地区については、市長と別に協議しなければならない。

2 前項による道路の新設又は改良に要する費用については、自己の負担により整備するものとし、その工法等については、市長と協議しなければならない。

(排水関係)

第11条 開発行為者は、開発行為地区内から流出する下水（雨水及び汚水）等を排出する必要な施設を、集水区域等を勘案の上、設置するものとする。

2 開発行為地区外の河川、水路等の改修を必要とする場合は、原則として事業者が排水可能地点まで施行しなければならない。

3 排水施設の整備については、事業者が基準に基づいて行うとともに関係水利団体、河川管理者及び市長と協議の上、施工するものとする。

(農業施設関係)

第12条 開発行為者は、事業計画上農業用排水路及び農道の構成位置の変更を必要とする場合は、事前に地域関係者の同意を得た上、市長又は土地改良区と協議するものとする。

2 開発行為者は、開発行為に当たり前項の農業施設を損傷した場合は、直ちに報告し、かつ、市長の指示に基づき自己の負担によって復旧し、又は整備しなければならない。

(環境保全関係)

第13条 開発行為者は、開発行為にあたり極力自然環境を保護するよう計画し、開発行為区域内に緑地及び広場、公園等の公共の要に供する空地を確保しなければならない。

(水道施設関係)

第14条 開発行為者は、開発行為区域内に給水するための水道施設を施工しようとするときは、あらかじめ水道事業管理者と協議してその同意を得なければならない。

2 前項の水道施設の整備に要する経費は、全額開発行為者が負担しなければならない。

(ガス施設関係)

第15条 開発行為者は、開発行為区域内に供給するためのガス施設を施工しようとするときは、あらかじめガス事業管理者と協議してその同意を得なければならない。

2 前項のガス施設の整備に要する経費は、全額開発行為者が負担しなければならない。

(消防施設関係)

第16条 開発行為者は、開発行為区域内に消防法（昭和23年法律第186号）の基準による必要な消火栓又は防火水槽を市長の指定した場所に設置しなければならない。

(し尿雑排水施設関係)

第17条 開発行為者は、開発行為区域内におけるし尿雑排水処理については、市長と協議してその指示に従い、次のいずれかの方法によるものとする。

- (1) 合併浄化槽
- (2) 公共下水道
- (3) 農業集落排水

(一般廃棄物関係)

第18条 開発行為者は、開発行為区域内に市が行う一般廃棄物の収集場所を設け、事前に市長と設置場所等の協議をしなければならない。

(交通安全対策)

第19条 開発行為者は、開発行為区域内の道路、区画線、交通安全施設、防犯灯、駐車施設等を関係機関と協議し、その指示に従い設置しなければならない。

2 開発行為者は、工事の完了までの間の交通安全に、特に万全の措置を採らなければならない。

(被害の補償)

第20条 開発行為者は、工事着手から、完了後も原則として5年間は、開発行為に起因するすべての被害についてその補償の責めを負わなければならない。なお、5年経過後においても社会通念に基づく原因者負担の責任を免除するものではない。

(公害及び災害防止対策)

第21条 開発行為者は、工事中における土砂、機械及び資材の搬出入に伴う砂じん、振動、騒音等の公害を付近に及ぼさないよう万全の措置を講ずるものとする。

2 開発行為者は、工事中における雨水の排水、土砂の流出等による災害を防止するため、必要な措置を講じなければならない。

(要綱不履行者への措置)

第22条 この告示に従わず施工された開発行為については、市長は、開発行為者に対し、必要な行政措置を採ることができる。

(新規協議の留保)

第23条 この告示に基づく開発行為の新規協議については、当該事業者が告示以前に行った開発行為の協議内容が確実に履行されるまでそれを保留する。

(疑義)

第24条 この告示に関する疑義又は定めのない事案が発生したとき、開発行為者及び市長は、協議するものとする。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、平成17年10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、合併前の仁賀保町宅地開発指導要綱（平成13年仁賀保町要綱第9号）又は象潟町住宅地造成事業に関する指導要綱（昭和49年象潟町要綱）の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、それぞれこの告示の相当規定によりなされたものとみなす。