

稚内市開発行為指導要綱

目次

- 第1章 総則(第1—第5)
- 第2章 土地利用協議等(第6—第13)
- 第3章 公共施設等の整備等(第14—第31)
- 第4章 説明会等(第32—第36)
- 第5章 雑則(第37)
- 附則

第1章 総則

(趣旨)

第1 この要綱は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）及び北海道都市計画法施行細則（昭和45年北海道規則第82号。以下「施行細則」という。）に定めるもののほか、開発行為の指導に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2 この要綱における用語の意義は、法の例による。

2 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為 法第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 法第29条第1項もしくは第2項又は第35条の2第1項の許可を要する開発行為をする者をいう。
- (4) 公共施設等 公共施設、公益的施設、調整池等の防災施設、防犯灯その他開発行為により整備される施設をいう。
- (5) 周辺住民 次に掲げる者をいう。
 - ア 隣接土地等の所有者
 - イ ア以外の者で、開発区域の境界から概ね500メートル以内の区域内にある建築物に居住している者をいう。

(適用範囲)

第3 この要綱は、市内で行われる開発行為のうち、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) 都市計画区域内については、開発区域面積が3,000平方メートル以上のもの。
- (2) 都市計画区域外については、開発区域面積が10,000平方メートル以上のもの。

(開発行為の原則)

第4 開発事業者は、開発行為の内容が、法第6条の2に規定する都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに本市が定める法第18条の2第1項に規定する都市計画に関する基本的な方針に適合するよう努めなければならない。

(開発事業者の責務)

第5 開発事業者は、施行細則など関係法令を遵守するとともに、この要綱及び北海道開発許可制度の手引き等に基づいて設計し、施工しなければならない。

2 開発事業者は、周辺住民との間に紛争、公害等が生じないように努めるとともに、紛争公害等が生じた場合は、開発事業者の責任において誠意をもってその解決に当たらなければならない。

第2章 土地利用協議等

(土地利用協議の申出と同意)

第6 開発事業者は、法第32条に規定する協議に先立ち、別記第1号様式の土地利用協議書によりあらかじめ市長に申し出、事業内容等の協議をした上、その同意を得るものとする。

2 前項の土地利用協議書には、別表第1及び別表第2に掲げる関係図書を添付するものとする。

3 開発事業者は、開発行為を行おうとする用地について、用地の取得等伴うものについては、関係者との交渉が成立する前に、開発区域及び区域に関する土地利用計画を明らかにする関係図書を事前に市長へ提出しなければならない。

4 開発事業者は、当該開発区域及びその周辺が、文化財等に関する指定地域か否かをあらかじめ稚内市教育委員会（以下「教育委員会」という。）に相談することとし、その指導を受けるものとする。

5 市長は、第1項の規定により行われた協議の結果、同意したときは、別記第2号様式の土地利用協議通知書により当該協議者に通知するものとする。

6 前項の土地利用協議通知書の効力は通知の日から1年以内とする。ただし、法改正や制度改正等がある場合は、その限りではない。

7 開発事業者は、第1項の規定により行われた当該協議事項については、これを誠実に履行しなければならない。

(土地利用変更協議の申出と同意)

第7 開発事業者は、第6の規定による協議内容の変更をしようとするときは、別記第3号様式の土地利用変更協議書により申出をしなければならない。

2 第6の規定は、土地利用変更協議に準用する。

3 市長は、第1項の規定により行われた協議の結果、同意したときは、別記第4号様式の土地利用変更協議通知書により当該協議者に通知するものとする。

(土地利用協議の取下げ届)

第8 開発事業者は、土地利用協議の取下げをするときは、市長と事前に協議し、別記第5号様式の土地利用協議取下げ届により届け出なければならない。

(事前協議)

第9 開発事業者は、当該開発行為について土地利用協議が整ったときは、公共施設等の配置及び整備、土地利用の調整等の基本計画について市長と協議することとし、この要綱に適合するように計画しなければならない。

2 開発事業者は、事前協議の経過をまとめるほか、協議の結果を別記第6号様式の事前協議調書にまとめて、いずれも開発行為許可申請書に添付しなければならない。

3 市長は、開発事業者と事前協議した内容について、必要な措置を講ずるように指導し、又は勧告することができる。

(合同協議)

第10 開発事業者は、法第32条に規定する協議が概ね整った時点で、協議内容並びに情報の共有を目的に公共施設の管理者等と合同協議を行うものとする。

2 開発事業者は、合同協議の結果を別記第7号様式の公共施設管理者等の合同協議概要書にまとめて開発行為許可申請書に添付しなければならない。

(防災計画)

第11 開発事業者は、がけくずれ、土砂の流出、地すべり、出水、地盤沈下等（以下「がけくずれ等」という。）の災害の防止に万全の措置を講ずるため、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誠意をもって防災工事を実施しなければならない。

2 開発事業者は、がけくずれ等のおそれがある場合、又は、がけくずれ等のおそれがあるとして市長より指示があるときは、定期的に調査観測等を実施し、速やかに調査結果を報告しなければならない。

3 開発事業者は、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。

(環境の保全)

第12 開発事業者は、工事中の騒音、振動、砂塵等の公害及び災害の防止の措置をとるとともに、地域住民の生活、生命及び財産並びに文化財、自然の景観等を保全するよう細心の努力をはらわなければならない。

2 開発事業者は、市長が必要と認めたときは、当該開発行為が環境に及ぼす影響を事前に調査するものとする。

(文化財の保護)

第13 開発事業者は、当該開発区域内及びその周辺に文化財を発見したときには、直ちに工事を停止し、教育委員会に届け出て、指示を受けるとともに、文化財を保護するよう努めるものとする。

第3章 公共施設等の整備等

(開発区域内の公共施設等の整備)

第14 開発事業者は、当該開発区域内に公共施設等の整備を行う場合は、市長の指導及び法第33条に規定する技術基準（以下「技術基準」という。）等に基づき、別記第8号様式の公共施設等整備計画協議申出書により申出をし、市長と協議し、同意を得るものとする。

(1) 区域周辺を含め、積極的に緑化並びに植樹に努めるよう配慮すること。

(2) 開発行為等により地域住民等の受ける障害及び損失を排除するため、必要な施設は開発事業者の負担で設置するとともに、その維持管理について必要な事項を関係者と取り決めること。

2 市長は、前項の申出に同意したときは、公共施設等整備計画協議申出に対する別記第9号様式の同意書を開発事業者に交付するものとする。

(開発区域外の公共施設等の整備)

第15 開発事業者は、開発行為に伴い、区域外の関連公共施設等の整備が必要と認められる場合は、市長と協議の上、開発事業者の負担で整備するものとする。

2 構造及び施工方法については、技術基準によるほか、当該施設の管理者又は市長の指示に従うものとする。

(道路)

第16 開発事業者は、道路の施工に関して本市の都市計画に適合するよう計画し施工しなければならない。

(1) 開発区域内及び区域外との連絡道路を新設し、又は改良する場合は、常に交通の安全を確保し、市長の指示する工法により道路計画及び舗装をしなければならない。

(2) 開発行為の施工にあたり既設道路を使用する場合は、事前に市長に届け出て、必要な指示を受けなければならない。

(3) 既に計画されている都市計画道路が開発区域内に存在する場合は、当該街路事業が円滑に施工できるよう市長の指示に従わなければならない。

(4) 道路の幅員は、8メートル以上とする。

(5) 道路において危険な箇所がある場合は、交通安全施設を設置すると共に、曲率半径狭小のカーブ等については、市長と協議のうえ必要な交通安全施設を設置しなければならない。

2 道路、側溝、歩道、交通安全施設その他の整備に要する費用は、開発事業者の負担とする。

(公園・緑地等)

第17 開発事業者は、公園・緑地等の利用者の安全を図るため、市長と協議の上、次の措置を講じなければならない。

(1) 公園等の機能が有効に発揮できる位置及び地形の用地を選定すること。

(2) 管理柵を設置すること。

(3) 有効利用のため、雨水が速やかに排水されるよう、排水施設等を設置すること。

2 公園等の設置に要する費用は、開発事業者の負担とする。

(給水施設)

第18 開発事業者は、水道事業管理者が定める基準に適合するよう設計が定められていなければならない。

2 開発区域への給水に必要な水道施設に要する費用は、開発事業者の負担とする。

(排水施設関係)

第19 開発事業者は、開発区域が、公共下水道の認可区域内である場合は、その計画に適合させて排水施設を設置しなければならない。

2 開発事業者は、開発区域内の排水に必要な施設を設置又は改修しなければならない。

その他、開発区域外についても必要と認められる範囲まで、開発区域の排水に関して施設の設置又は改修しなければならない。

3 開発事業者は、前項の規定による開発区域外排水施設の整備及び応急防災施設の整備が完了するまで、開発工事に着手してはならない。

4 開発事業者は、開発区域に係る状況により雨水等が下流に被害を与えるおそれがある場合は、調整施設を設け、流出量・汚濁の緩和措置を講ずるとともに、この施設の管理について、市長と協議しなければならない。

5 排水施設並びに下水道施設の設置に要する費用は、開発事業者の負担とする。

(消防水利)

第20 開発事業者は、消防水利について次の各号に定めるところにより、整備しなければならない。

(1) 開発区域内の予定建築物等の敷地を包含すること。

(2) 道路に接し、通行の支障にならない道路以外の位置であって、消防自動車容易に接することができる位置であること。

2 消防水利を新規に設置するときに要する費用は、開発事業者の負担とする。

(公共灯等)

第21 開発事業者は、公共灯、街路灯等について、市長と協議を行うものとする。

(公益的施設)

第22 開発事業者は、公益的施設について、市長と協議を行うものとする。

(公共施設等及び用地の確保)

第23 第16から第22までの規定によって整備された公共施設等及びその用地については、市に帰属するものとする。ただし、市長が必要がないと認める場合は、その限りではない。

(開発行為に関する協定)

第24 開発事業者は、事業計画、協定の履行、災害が発生したときの措置及び責任、環境保全、公共施設等の整備、開発行為の譲渡、又は承継等に関する事項について、別記第10号様式に基づき、開発行為に関する協定を締結しなければならない。

(立入検査)

第25 市長は、この要綱の施行に必要な限度において、職員を開発区域内に立ち入らせ、工事の状況を検査させることができる。この場合において、開発事業者は、正当な理由がない限り職員の立ち入りを拒み、又は妨げてはならない。

2 前項の立入検査をする職員は、身分証明書を携帯し、関係者から請求があったときは、これを提示しなければならない。

(公共施設等の引継ぎ)

第26 開発事業者は、この要綱によって整備した公共施設等(土地を含む。)のうち、市に引き継ぐものについては、工事完成後速やかに別記第11号様式の公共施設等引継申出書を提出するものとする。

2 市長は、前項の申出書の提出があったときは、当該公共施設等引継検査を行うものとし、引継検査の完了後に当該公共施設等の引継ぎを受けるものとする。なお、引継検査の際に手直し工事が必要と認められた場合は、手直し工事完成後に検査を行い、引継ぎを受けるものとする。

3 市長は、必要があると認めるときは、前項に規定する引継検査のほか、中間検査を行うものとする。

- 4 開発行為に伴い市に帰属される公共施設等の所有権移転の登記手続きは、開発事業者の責任において工事完了検査までに行わなければならない。
- 5 所有権移転登記については、その実測面積と公簿面積が合致するものとし、抵当権等の設定があれば登記手続きを行うまでに開発事業者の責任において必ず抹消しなければならない。
- 6 公共施設等の境界は、鉄筋コンクリート境界杭等で明確にしなければならない。
- 7 市長は、第2項の規定により公共施設等の引継ぎが完了した場合は、別記第12号様式の公共施設等受納書を当該開発事業者に交付するものとする。
- 8 所有権移転登記に要する費用は、開発事業者の負担とする。

(公共施設等の管理経費等)

第27 本市の管理又は所有に属することとなる公共施設等の維持管理に要する経費は、市長と開発事業者が協議し、その負担額、期間及び方法を定めるものとする。

(公共施設等の瑕疵担保)

第28 開発事業者は、この要綱の規定により、市に引き継いだ公共施設等について、引継ぎ後2年以内に発見された瑕疵及びこれにより生じた損害は、これを補修し、又は損害の賠償を行わなければならない。

(工事完成届及び確認)

第29 開発事業者は、すべての工事が完成したときは、別記第13号様式の工事完成届により届出をし、公共施設等以外のものについて、確認を受けなければならない。

- 2 前項の確認は、別記第14号様式の工事完了確認調書により行うものとする。
- 3 市長は、第1項の規定による確認の後に開発事業者に対し、別記第15号様式の工事完了確認書により通知するものとする。

(行政指導の遵守)

第30 開発事業者は、計画、設計、施工、防災、環境保全等について、この要綱を遵守し、市長の指導に従って施工しなければならない。

(遡及適用期間)

第31 同一開発事業者又は同一土地所有者等が、既に完了し、又は施工中の開発行為の開発区域に隣接して新たに開発行為を施工する場合は、一体不可分で一連のものと認められる場合は同一の開発行為とみなし、この要綱を適用する。ただし、既に完了した開発行為にあっては、土地利用協議書の提出日において、その法令等に基づく検査済証等の通知の日又はこの要綱に基づく完了日から起算して、3年を経過している場合は、この限りでない。

第4章 説明会等

(周辺住民等への計画の周知及び説明会等の開催)

第32 開発事業者は、第6の規定による同意を得たときは、周辺住民等の開発行為の内容について周知を図るため、当該開発区域の見やすい場所に速やかに別記第16号様式の事業計画標識を設置しなければならない。この場合において、標識は、破損しにくい材質により容易に離脱しない方法で設置するものとする。

- 2 市長は、前項の内容について別途周知を行うものとする。

3 開発事業者は、周辺住民等の意見を尊重し、説明会の開催要求があった場合、又は市長が必要と認める場合は、説明会等を開催するなど必要な措置を講じなければならない。

(開発行為と周辺住民等との調整)

第 33 開発事業者は、当該開発行為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。

2 開発事業者及び周辺住民等は、万一紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し互譲の精神をもって解決に努めるものとする。

(説明会の報告)

第 34 開発事業者は、第 32 第 2 項の規定による説明会を開催したときは、遅滞なくその状況等を記載した報告書を市長に提出しなければならない。

(説明会等に関する指導及び勧告)

第 35 市長は、開発事業者が第 32 第 2 項の規定による説明会を開催しないとき、又は前条の規定による報告書を提出しないとき若しくは報告書に虚偽の記載をしたときは、当該開発事業者に対し、説明会の開催、又は報告書を提出するよう指導し、又は勧告することができる。

(事実の公表)

第 36 市長は、第 35 の規定による勧告を受けたものが正当な理由なく当該勧告に従わないときは、その旨を公表することができる。

2 市長は、前項の規定により公表しようとするときは、あらかじめ勧告に従わないものに対し、行政手続条例第 3 章第 3 節の規定の例により、弁明の機会を付与しなければならない。

第 5 章 雑則

(その他)

第 37 この要綱の施行に関し必要な事項は、その都度市長が定める。

附 則

この要綱は、平成 19 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 22 年 1 月 1 日から施行する。