

## ○三浦市開発指導要綱

平成 10 年 6 月 9 日三浦市告示第 51 号

改正

平成 12 年 9 月 29 日三浦市告示第 101 号

平成 15 年 3 月 31 日三浦市告示第 50 号

平成 16 年 3 月 18 日三浦市告示第 32 号

平成 16 年 3 月 31 日三浦市告示第 62 号

平成 17 年 3 月 28 日三浦市告示第 25 号

平成 18 年 3 月 31 日三浦市告示第 50 号

平成 20 年 3 月 31 日三浦市告示第 35 号

平成 21 年 3 月 31 日三浦市告示第 48 号

平成 21 年 9 月 30 日三浦市告示第 140 号

## 三浦市開発指導要綱

### 目次

第 1 章 総則（第 1 条—第 14 条）

第 2 章 環境保全（第 15 条—第 21 条）

第 3 章 都市施設

第 1 節 道路（第 22 条・第 23 条）

第 2 節 排水（第 24 条—第 27 条）

第 3 節 供給施設（第 28 条—第 30 条）

第 4 節 公園（第 31 条）

第 5 節 交通安全施設等（第 32 条・第 33 条）

第 6 節 その他の施設（第 34 条—第 36 条）

第 4 章 文教・福祉施設等（第 37 条・第 38 条）

第 5 章 文化財（第 39 条）

第 6 章 消防施設（第 40 条）

第 7 章 衛生施設（第 41 条—第 43 条）

第 8 章 公共公益施設の管理及び所有（第 44 条—第 47 条）

第 9 章 公共公益施設整備費（第 48 条・第 49 条）

第 10 章 補則（第 50 条—第 52 条）

### 附則

第 1 章 総則

（目的）

第 1 条 この要綱は、本市内における無秩序な開発を防止し、良好な市民生活環境の確保を図るため開発事業を行う者（以下「事業主」という。）に対して必要な指導を行うと共に公共施設及び公益施設（以下「公共公益施設」という。）の整備に関して協力を求めるため

必要な事項を定めることを目的とする。

(用語の定義)

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) 開発等取扱基準 この要綱の取扱基準で別記1に定めるものをいう。
- (2) 開発等指導基準 公共施設等の整備基準で別記2に定めるものをいう。
- (3) 建築 建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1項第13号をいう。
- (4) 開発区域面積 開発事業を行う土地の区域(以下「開発区域」という。)の実測面積をいう。
- (5) 公共施設 道路、公園、広場、緑地、下水道、水路及び消防の用に供する貯水施設並びにその用地をいう。
- (6) 公益施設 小学校、中学校、幼稚園、保育所、病院、公民館、集会所その他市民の福祉又は利便のために必要な施設及びその用地をいう。
- (7) 地域住民等 開発区域周辺(開発区域境界線より30メートル以内)の土地所有者、建物所有者、居住者及び借地権者(耕作者を含む。)並びに開発事業により利害関係を生ずる者をいう。
- (8) 建築物の高さ 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第2条第1項第6号ロ及びハの規定によるものをいう。
- (9) 中高層建築物 建築物の高さが、12メートル以上又は、5階以上の建築物をいう。
- (10) 日影関係者 中高層建築物の建築において別記1の開発等取扱基準(以下「取扱基準」という。)に定める日影にかかる範囲の土地所有者、建物所有者、居住者及び借地権者(耕作者を含む。)をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、本市内において行う次の各号に掲げる事業(以下「開発事業」という。)に適用する。

- (1) 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500平方メートル以上の開発行為
- (2) 中高層建築物の建築
- (3) 計画戸数12戸以上の住宅施設の建築
- (4) 開発区域面積が1000平方メートル以上の土地における、延べ面積700平方メートル以上の建築物の建築
- (5) 1000平方メートル以上の土地において行う駐車場、資材置場の新設及び第2種特定工作物の建設で切土盛土によって50センチメートル以上の土留及び法が生じるもの
- (6) その他市長が特に認めるもの

(開発の原則等)

第4条 事業主は、開発事業をしようとするときは、本市の定める総合計画及び都市計画

に適合させなければならない。

(事前相談)

第5条 事業主は、開発事業をしようとするときは、開発事業事前相談書（第1号様式）を市長に1部提出し、開発事業に係る基本的事項について審査を受けなければならない。ただし、別記1の取扱基準に定める規模以上の開発事業については、三浦市土地利用対策委員会において審査を受けなければならない。

(住民説明等)

第6条 事業主は、開発事業をしようとするときは、地域住民等（中高層建築物を建築する場合は日影関係者を含む。）に対し当該開発事業に関して説明と周知を図らなければならない。

2 事業主は、開発区域内の見やすい位置に開発事業の概要に関する標識（第2号様式）を設置するとともに標識設置報告書（第3号様式）を市長に提出しなければならない。

3 事業主は、第1項の規定に基づく開発事業に関して説明と周知については、前項の標識設置後速かに行うとともに住民説明結果報告書（第4号様式）を市長に提出しなければならない。ただし、説明会を数回行う場合は、その都度提出しなければならない。

4 事業主は、第1項の規定において、開発事業に対する地域住民等及び日影関係者の意向を尊重しなければならない。

(事前協議等)

第7条 事業主は、第5条の規定による審査終了後、開発事業（変更）事前協議申請書（第5号様式）を市長に18部提出し、開発事業に関する協議を行わなければならない。

2 前項の規定による協議は、別記1の取扱基準に定める主管部課において行い、その結果について協議結果報告書（第6号様式）を主管部課へ提出し確認を受けなければならない。ただし、小規模の開発事業については、協議先を簡略することができる。

3 事業主は、前項の規定による協議終了後、開発事業（変更）承認申請書（第7号様式）を市長に2部提出した後、合意事項等について市長と覚書を交換するものとする。

4 前3項の規定は、開発事業の変更をする場合に準用する。ただし、変更内容によって、協議事項等を簡略することができる。

5 事業主は、開発事業について相当期間中断及び中止をする場合は、取下げ取止め届（第8号様式）を市長に提出しなければならない。

(紛争の解決)

第8条 事業主は、開発事業について地域住民等及び日影関係者と紛争が生じた場合は、誠意をもって話し合いを行い、事業主の責任において解決しなければならない。

(工事の施行)

第9条 事業主は、開発事業に関する工事（以下「工事」という。）に着工しようとするときは、事前に工事用車両の運行等工事の施行に関して開発区域周辺の住民及び関係機関と協議し、工事着工届（第9号様式）を市長に提出しなければならない。

2 事業主は、工事の施行に伴い土砂の流出、騒音、振動又は、粉塵等により開発区域周辺に被害が生じないように万全の措置を講ずるとともに、万一被害が生じたときは、速やかに必要な措置を講じなければならない。

3 事業主は、工事の施行中において、毎月1回施行状況（第 回）報告書（第10号様式）を市長に提出するとともに、必要に応じて工事に関する検査を受けなければならない。

（工事の完了及び検査）

第10条 事業主は、工事が完了したときは、工事完了届（第11号様式）を市長に提出し、当該工事に関する検査を受けなければならない。また、市が帰属を受ける公共施設については、事前に主管課の検査を受けなければならない。

2 市長は、前項の規定による工事に関する検査を行い、当該工事に不備がないと認めたときは、事業主に対して工事完了検査済通知書（第12号様式）を交付するものとする。

（優先分譲）

第11条 住宅施設が50戸以上となる開発事業を行う事業主は、分譲戸数（区画数）の100分の10以上を本市民（本市内に勤務先を有する者を含む。）に対して優先枠を設定しなければならない。

（名称）

第12条 事業主は、住宅団地等の名称については、あらかじめ市長と協議して決定しなければならない。

（住居表示）

第13条 市長が開発事業区域内において住居表示の必要を認めるときは、当該住居表示の実施に要する費用を事業主が負担しなければならない。

（承継）

第14条 事業主は、その地位を第三者に承継する場合は、承継承認申請書（第13号様式）を市長に提出し、承認を得なければならない。

## 第2章 環境保全

（宅地面積）

第15条 住宅施設を建築しようとする事業主は、1区画当たりの最小宅地面積を別記2の開発等指導基準（以下「指導基準」という。）により確保しなければならない。

2 前項に定める区画は、これを細分化しないこととし、事業主は販売に当たってこれを周知徹底しなければならない。

（戸数密度）

第16条 中高層建築物を建築しようとする事業主は、戸数密度について別記2の指導基準を超えないようにしなければならない。

（日照、通風）

第17条 中高層建築物を建築しようとする事業主は、当該開発区域周辺の日照、通風を妨げないように十分配慮して建築しなければならない。

(電波障害)

第 18 条 中高層建築物を建築しようとする事業主は、当該建築物により電波障害の生ずるおそれがある場合は、工事着工前及び当該工事完了後又は必要に応じ当該工事の施行中において影響が予想される区域の受信状況を調査し、その結果を市長に報告しなければならない。

2 中高層建築物の建築により電波障害が生じたときは、事業主は速やかに障害を受けた区域の住民と協議し、共同受信設備の設置等正常な電波を受信するための措置を講ずるとともに、その維持管理について当該住民と必要な事項を取り決めなければならない。

(かんがい用水源の保全)

第 19 条 事業主は、開発事業に伴いかんがい用水源の枯渇又は汚染が生ずるおそれがないか十分調査し、農業経営等に支障をきたさないように、事業主の責任において必要な措置を講じなければならない。

(緑地保全等)

第 20 条 事業主は、開発区域内を別記 2 の指導基準により緑化しなければならない。

2 事業主は、開発区域内に自然植生が存する場合は、その保存に努めなければならない。

3 事業主は、開発区域内に騒音、振動又は悪臭等の公害が発生するおそれのある施設を有する場合において、当該開発区域及び周辺地域の状況を十分考慮し、緩衝緑地を設置しなければならない。

(建築協定)

第 21 条 住宅施設を建築しようとする事業主は、開発区域内の将来にわたる土地利用の適正化及び良好な生活環境の確保を図るため建築協定の締結に努めなければならない。

### 第 3 章 都市施設

#### 第 1 節 道路

(都市計画道路の整備)

第 22 条 事業主は、開発区域内に都市計画決定された道路があるときは、市長と協議しなければならない。

(道路計画)

第 23 条 事業主は、開発区域内の道路及び開発事業に関連する道路については、別記 2 の指導基準により整備しなければならない。

#### 第 2 節 排水

(排水計画)

第 24 条 事業主は、開発区域内に改修計画のある河川又は水路等がある場合は、事業主の負担により整備しなければならない。

2 事業主は、開発区域内の排水施設を周辺の河川又は水路等に接続する場合は、管理者、用水利用者及び利害関係者と協議するとともに、放流先の排水能力及び利水の状況等を調査し、周辺地域に出水等による被害が生じないよう事業主の負担により整備しなければならない。

らない。ただし、事業主が用地を提供し整備費を負担する場合で市長が特に認めるときは、本市が施行することができる。

(排水施設)

第 25 条 事業主は、排水施設を設置する場合は、別記 2 の指導基準により開発区域及び開発区域外からの流入雨水等について十分考慮しなければならない。

(汚水処理等)

第 26 条 事業主は、汚水を公共下水道により排除しようとするときは、本市の公共下水道計画に従い排水施設を設置しなければならない。

2 事業主は、前項に定める公共下水道以外で汚水を処理する場合は、別記 2 の指導基準により汚水処理施設を設置するものとし、当該施設の維持管理については事業主の責任において行わなければならない。

3 事業主は、汚水処理施設から排出される放流水及び雨水の処理を開発区域内で処理する場合は、開発区域内及び当該開発区域周辺の地形及び地質等について十分調査し、市長及び関係機関と協議しなければならない。

(調整池)

第 27 条 開発事業に伴い設置する調整池の貯水能力は、開発区域周辺の状況を勘案して集水区域面積を定め、別記 2 の指導基準により貯留できる能力としなければならない。

### 第 3 節 供給施設

(上水道)

第 28 条 事業主は、開発区域内の上水道について三浦市水道事業から給水を受ける場合には、市長が別に定める特別給水工事処理要綱（平成 9 年 4 月 1 日施行）によらなければならない。

(生活用水源の保全)

第 29 条 事業主は、開発区域内に生活用水源が存するときは、災害時の非常用水源の確保のためこれを整備し、かつ、保全しなければならない。ただし、土地の形状等を考慮し市長がやむを得ないと認めるときはこの限りでない。

(その他の供給施設)

第 30 条 事業主は、開発事業に伴い電気、ガス又は電話等の供給施設については事前に関係機関と協議しなければならない。

### 第 4 節 公園

(公園計画)

第 31 条 事業主は、開発区域内に都市計画決定された公園があるときは、市長と協議し、これを整備しなければならない。

2 住宅施設を建築しようとする事業主は、別記 2 の指導基準により、開発区域内に公園を設置しなければならない。ただし、前項の規定により整備した公園面積が別記 2 の指導基準に適合する場合はこの限りでない。

## 第5節 交通安全施設等

### (駐車場)

第32条 事業主は、開発事業の種類によっては、開発区域内に別記2の指導基準により駐車場を設けなければならない。

### (交通安全施設等)

第33条 事業主は、開発事業の状況により開発区域内及びその周辺に交通安全施設として街路灯、カーブミラー、ガードレール及び防犯灯その他市長が必要と認める施設を事業主の負担により整備しなければならない。

2 事業主は、前項の施設の設置場所、維持管理等について市長と協議しなければならない。

3 前2項に掲げるもののほか、交通安全対策について必要に応じ関係機関と協議しなければならない。

## 第6節 その他の施設

### (集会所)

第34条 原則として計画戸数50戸以上の住宅施設を建築しようとする事業主は、別記2の指導基準により集会所を設置しなければならない。

2 前項の施設の所有及び管理は、原則として事業主又は利用者の責任において行わなければならない。

### (防災行政用無線施設)

第35条 事業主は、開発事業の規模及び位置等により市長が必要と認めた場合は、防災行政用無線受信施設を事業主の負担により設置しなければならない。

2 事業主は、前項の施設の設置場所等について市長と協議しなければならない。

### (郵便局、巡査派出所等)

第36条 事業主は、開発事業の規模により郵便局、郵便ポスト、巡査派出所、公衆電話又は医療施設等の施設を必要とする場合は、関係機関と協議しなければならない。

## 第4章 文教・福祉施設等

### (学校用地等)

第37条 住宅施設を建築しようとする事業主は、開発事業の規模及び位置等により小学校及び中学校の設置を市長が必要と認めた場合は、別記2の指導基準によりその用地を確保し、無償で市に提供しなければならない。

2 事業主は、前項の用地の位置等について市長と協議しなければならない。

### (幼稚園、公民館等)

第38条 住宅施設を建築しようとする事業主は、開発事業の規模及び位置等により、保育所、幼稚園、公民館又は児童館等の設置について市長と協議しなければならない。

## 第5章 文化財

### (文化財の保存)

第 39 条 事業主は、開発事業（変更）事前協議申請書の提出前に埋蔵文化財等について、教育長と協議し、その指導に従わなければならない。

2 事業主は、工事に従い埋蔵文化財等を発見したときは、直ちに工事を中断しその発掘及び保存等について教育長と協議しなければならない。

## 第 6 章 消防施設

（消防施設）

第 40 条 事業主は、開発区域内に別記 2 の指導基準により防火水槽、消火栓及びその他の消防水利施設等を設置しなければならない。

2 中高層建築物を建築しようとする事業主は、別記 2 の指導基準により梯子自動車が入り及び伸梯できる道路又は空地を確保しなければならない。

## 第 7 章 衛生施設

（ごみ収集施設）

第 41 条 住宅施設を建築しようとする事業主は、別記 2 の指導基準によりごみ収集施設を設置し、事業主又は利用者の責任において維持管理しなければならない。

（ごみ処理）

第 42 条 事業所を建設しようとする事業主は、その事業活動に伴って生じるごみの処分については、事業主の責任において適正に処理しなければならない。

（ごみの減量化）

第 43 条 事業主は、開発事業により出されるごみの減量化に努めなければならない。

2 事業主は、前項によるごみの減量化方策について、事前に市長と協議しなければならない。

## 第 8 章 公共公益施設の管理及び所有

（管理等の協議）

第 44 条 事業主は、新たに設置される公共公益施設の管理及び所有について、市長と協議しなければならない。

2 事業主は、本市が所有及び管理することとなる公共公益施設については、本市に無償で提供しなければならない。

3 事業主は、本市が管理しない公共公益施設については、事業主の責任において管理体制を確立しなければならない。

（費用負担）

第 45 条 事業主は、本市が所有及び管理することとなる公共公益施設の移管手続き及び台帳整備に要する費用を負担するとともに、移管に必要な図書を第 10 条第 1 項の規定に基づく工事完了届（法第 29 条及び第 35 条の 2 の適用を受ける開発事業にあつては、同法第 36 条第 1 項の規定に基づく工事完了届）提出前までに市長に提出しなければならない。

（瑕疵の補修）

第 46 条 事業主は、本市に移管されることとなる公共公益施設が帰属後 2 年以内に瑕疵が



生じた場合は、事業主の責任においてこれを補修しなければならない。

(樹木の管理)

第 47 条 事業主は、本市に移管されることとなる樹木について、帰属後 1 年間は事業主の責任において管理しなければならない。

## 第 9 章 公共公益施設整備費

(負担項目)

第 48 条 事業主は、次の各号に掲げる公共公益施設整備費を別記 2 の指導基準により負担しなければならない。ただし、既存の建築物がある場合には、当該建築物に係る負担分を減額することができる。

- (1) ごみ処理施設整備費
- (2) 消防施設整備費
- (3) 汚泥処理施設整備費

2 開発事業の種類により、前項に掲げる公共公益施設整備費以外に本市の財政に著しく影響を及ぼすと認められる負担項目が生じたときは、事業主は当該負担項目の協力について市長と協議しなければならない。

(免除)

第 49 条 次の各号に掲げる開発事業については、公共公益施設整備費を免除するものとする。

- (1) 本市の補助金を受けて行う開発事業
- (2) 法第 29 条第 1 項第 3 号に定める開発行為、同項第 4 号に定める開発行為（住宅施設の建築に係るものを除く。）及び同項第 6 号から第 8 号までに定める開発行為に係る開発事業
- (3) 開発区域面積が 3000 平方メートル未満で、かつ、建築物の高さが 15 メートル未満のもので次に定める開発事業

ア 本市民が自ら行う業務の用に供する建築物を目的とする開発事業

イ 土地区画整理事業完了後、施行区域内において既に建築物が建設されている敷地以外で行う開発事業

- (4) その他市長が特に必要と認める開発事業

2 前項に定める本市民とは、第 7 条第 1 項の規定による開発事業（変更）事前協議申請書の提出時において、本市に 5 年以上在住する個人又は本市に本拠を置いて 5 年以上になる法人で、かつ、本市の課する公租公課に対する履行がなされているもの

## 第 10 章 補則

(適用除外)

第 50 条 次の各号に掲げる開発事業については、この要綱を適用しないものとする。

- (1) 本市又は三浦市土地開発公社が行う開発事業
- (2) 自己の居住のみに供する開発事業

- (3) 法第 29 条第 1 項第 5 号及び第 11 号に定める開発行為に係る開発事業
- (4) 従前に市長が定めた土地開発事業に関する指導要項(昭和 44 年三浦市告示第 62 号)、三浦市開発事業に関する指導要綱(昭和 49 年三浦市訓令第 2 号)及び三浦市開発指導要綱(昭和 59 年三浦市告示第 5 号)の適用を受けたもので、規模、構造及び用途を著しく変更しない開発事業
- (5) 市長が別に定める三浦市農地造成指導要領(平成 9 年三浦市告示第 42 号)の適用を受ける農地造成
- (6) 市長が特に認めた開発事業

(要綱に定めのない事項)

第 51 条 市長は、この要綱に定めのない事項及びその他特に必要があると認めるときは、その都度定めることができる。

(要綱の遵守)

第 52 条 事業主は、この要綱及びこれに基づく覚書並びに協議結果事項を誠実に遵守するものとする。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、平成 10 年 7 月 1 日から施行する。

(旧要綱の廃止)

2 三浦市開発指導要綱(昭和 59 年三浦市告示第 5 号)は、廃止する。

(経過措置)

3 この告示施行前に、既に覚書を交換した開発事業については、なお従前の例による。

(三浦市まちづくり条例の適用を受ける開発事業の適用除外)

4 平成 21 年 4 月 1 日以後において、三浦市まちづくり条例(平成 20 年三浦市条例第 20 号)第 3 章、第 4 章第 1 節、第 6 章、第 48 条から第 52 条まで及び第 8 章の規定の適用を受ける開発事業については、この告示の規定は、適用しない。

附 則(平成 12 年 9 月 29 日三浦市告示第 101 号)

この告示は、平成 12 年 10 月 1 日から施行する。

附 則(平成 15 年 3 月 31 日三浦市告示第 50 号)

この告示は、平成 15 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 16 年 3 月 18 日三浦市告示第 32 号)

この告示は、公表の日から施行する。

附 則(平成 16 年 3 月 31 日三浦市告示第 62 号)

この告示は、平成 16 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 17 年 3 月 28 日三浦市告示第 25 号)

この告示は、公表の日から施行する。

附 則(平成 18 年 3 月 31 日三浦市告示第 50 号)

この告示は、平成 18 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 20 年 3 月 31 日三浦市告示第 35 号）

この告示は、平成 20 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 21 年 3 月 31 日三浦市告示第 48 号）

この告示は、平成 21 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 21 年 9 月 30 日三浦市告示第 140 号）

この告示は、平成 21 年 10 月 1 日から施行する。