

市原市開発行為事務取扱要綱

第1章 総則

(趣旨)

第1条 この要綱は、本市において行われる開発行為に関する事務について必要な事項を定める。

(定義)

第2条 この要綱において、次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とし、その他の用語については都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）で用いられている用語の意義と同じものとする。

- (1) 大規模開発行為 開発区域の面積が10ヘクタール以上の開発行為をいう。ただし、市街化調整区域においては、その規模が5ヘクタール以上のものとする。
- (2) 公共施設 道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。
- (3) 公益的施設 教育施設、医療施設、交通施設、購買施設、行政施設、集会施設、上水道及びその他居住者の共同の福祉又は利便の用に供する施設をいう。
- (4) 事業者 開発行為を行う者をいう。
- (5) 工事施行者 開発行為に係る工事（以下「工事」という。）の請負人又は請負契約によらないで自ら工事を施行する者をいう。

(適用対象)

第3条 この要綱は、次に掲げる開発行為に適用する。ただし、法第29条各号に掲げる開発行為（市長が必要と認める開発行為を除く）には適用しないものとする。

- (1) 市街化区域内において行う開発行為で、その規模が500㎡以上のもの
- (2) 市街化調整区域内において行う開発行為（自己の居住用に供するものを除く。）
- (3) 都市計画区域外の区域において行う開発行為で、その規模が1,000㎡（旧加茂地区にあつては3,000㎡）以上のもの

(関係法令及び総合計画への適合)

第4条 開発行為は、関係法令に適合するとともに、本市の基本構想及び基本計画に沿ったものでなければならない。

- 2 開発行為は、開発区域の周辺地域における自然環境及び住居環境に配慮するとともに、公共施設及び公益的施設（以下「公共施設等」という。）の整備状況に留意したものでなければならない。
- 3 開発行為は、周辺の景観との調和や現況の地形・植生・歴史文化資源等の地域性を活かした良好な景観形成に資するよう努めなければならない。

(都市計画施設等の整備)

第5条 開発区域内に都市計画決定した施設又は本市が新設若しくは改良計画で定めている道路、公園、排水路その他の公共施設（以下「都市計画施設等」という。）

)がある場合は、当該開発行為の設計が都市計画施設等の実現を妨げるものであってはならない。

(公共施設等整備指針)

第6条 事業者は自らの責任において、開発区域内の公共施設等を設置し及び整備するものとする。

ただし、前条に規定する都市計画施設等及び本来行政の責任において設置し及び整備すべき施設（その用に供する土地を含む。）については、市長と別途、協議することができるものとする。

2 前項ただし書の協議は、公共施設等整備指針に従って行うものとする。

(防災計画)

第7条 事業者は開発区域及びその周辺地域の地形、地質、過去の災害の状況等を調査し、がけ崩れ、土砂の流出、出水、渡水、地盤沈下その他開発行為に起因する災害が生じないようにその防止に万全の措置を講ずるものとする。

2 事業者は開発行為に起因する災害が発生したときは直ちに適切な処置を講ずるとともに、市長に報告するものとする。

(住民の意見等の尊重)

第8条 事業者は大規模開発行為を行うに当たり、開発区域の周辺住民の意見等を十分尊重するものとする。

第2章 事前協議等

(事前相談)

第9条 大規模開発行為をしようとする者は、開発行為の許可（以下「開発許可」という。）の申請前に、開発行為の内容（以下「開発計画」という。）について市長に相談するものとする。

2 市長は、開発計画が市の土地利用計画及びまちづくりに関する計画に支障が生ずるおそれがあると思われるときは意見を述べるものとする。

(事前協議)

第10条 開発許可又は宅地開発事業等の基準に関する条例（以下「条例」という。）第7条の規定による確認（以下「開発許可等」という。）を申請しようとする者は、既存の公共施設の使用等について、市長と協議して、その同意を得なければならない。

2 市長は、前項に規定する同意をしたときは、その旨を通知するものとする。

3 開発許可等を申請しようとする者は、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設等に関し、市長と協議しなければならない。

4 市長は、前項の規定による協議が終了したと認めるときは、協議を行った者に対し、その旨を通知するものとする。

(協定の締結)

第11条 市長は、前条の規定による協議について必要と認めるときは、協定を締結するものとする。

この協定には、少なくとも、市が帰属を受ける公共施設等の範囲、帰属の時期及び方法について規定されていなければならない。

2 前項の協定については、開発許可等の申請をする前に締結しているものとする。

(事前協議の効力)

第12条 第10条第4項の規定による通知後、6か月を経過しても第14条の規定による協議が行われなときは、第10条第1項及び第3項の規定による協議はなかったものとみなす。

(事前協議の変更)

第13条 第10条第1項及び第2項の規定は、既存の公共施設の使用等についての同意に関する事項の変更をしようとする場合について、同条第3項及び第4項の規定は、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設等に関する事項を変更しようとする場合について準用する。

2 第12条の規定は、前項に規定する変更の場合について準用する。

第3章 設計協議等

(設計協議)

第14条 開発許可等を申請しようとする者は、あらかじめ市長と開発行為の設計について協議するものとする。

2 市長は、前項の規定による協議が終了したと認めるときは、協議を行った者に対し、その旨を通知するものとする。

(設計協議の効力)

第15条 前条の規定による協議後、1年を経過しても第17条の申請がないときは、前条の規定による協議はなかったものとみなす。

(条件)

第16条 市長は、開発許可等に際し、条件を付することができる。この場合において許可を受けた者に不当な義務を課するものであってはならない。

2 大規模開発行為の許可に際しては、工事を廃止した場合の事後処理について条件を付するものとする。

(許可申請)

第17条 開発許可等の申請をしようとする者は、第14条の規定による協議後、すみやかに開発許可等の申請をするものとする。

2 市長は前項の申請を受理したときは、遅滞なく許可若しくは不許可の処分を行い又は設計の確認等を行い、その旨を文書をもって、当該申請者に通知するものとする。

(変更の許可申請)

第18条 前条の規定は、法第35条の2の規定による変更の許可の申請及び条例第8条第1項の規定による変更確認の申請について準用する。

(設計基準)

第19条 開発行為に関する設計は、市原市開発行為設計基準及び市原市ゴルフ場等設計基準に適合したものでなければならない。

- 2 前項に規定する基準に規定のない事項については、法令等に規定する技術基準に適合したものでなければならない。

第4章 公共施設等の帰属等

(公共施設の用に供する土地の帰属)

- 第20条 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地については、開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、法第36条第3項の公告の日の翌日において市に帰属するものとする。
- 2 事業者は、帰属に係る嘱託登記に必要な登記原因証明情報兼登記承諾書、印鑑証明書等の書類を工事完了検査の前までに市長に提出するものとする。
 - 3 設計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設置された公共施設の用に供する土地については、事業者は市に寄付採納を申し出ることができるものとする。
 - 4 前項の場合において寄付採納に係る嘱託登記に必要な登記原因証明情報兼登記承諾書、印鑑証明書等の書類を工事完了検査の前までに市長に提出するものとする。

(公共施設の帰属)

- 第21条 開発許可等を受けた開発行為又は開発行為に関する工事によって設置された公共施設については、原則として法第36条第3項の公告の日の翌日において市の管理に属するものとする。
- 2 管理に関する手続については別に定める。

(公益的施設の帰属)

- 第22条 公益的施設の用に供する土地及び公益的施設の帰属及び管理については、第11条に規定する協定に定めるところとする。
- 2 帰属に関する手続については別に定める。

第5章 工事等

(工程表)

- 第23条 市長は、事業者に対して、必要と認める場合は、「開発行為に関する工事」の工程表を提出するよう求めることができる。

(着手届)

- 第24条 事業者は、開発行為に関する工事に着手したときは、遅滞なく市長に着手届を提出するものとする。

(工事の廃止)

- 第25条 事業者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、公共施設の機能回復及び防災等のための措置をとらなければならない。

第6章 進行管理等

(経過報告)

- 第26条 市長は、工事着手予定日を経過してもなお未着工のもの又は工事には着

手しているが、相当の期間を経過してもなお工事完了に至らないものについては適宜、事業者から報告を求めるものとする。

- 2 前項の場合において、事業者は、工事完了又は廃止の手續の時期を明らかにしなければならない。

(開発行為の進行管理)

第27条 前条の規定にかかわらず、市長は開発行為の事業者に対し、工事の進捗状況について、適宜に報告を求めることができる。

- 2 開発行為に関する工事の進行管理については、宅地課の総合管理の下に担当部署がこれに当たるものとする。

(会議の開催)

第28条 開発許可等に関する事務を適正かつ迅速に行う目的のために「市原市開発行為連絡会議」を開催するものとする。

- 2 会議の構成及び運営に関し必要な事項は別に定める。

第7章 その他

(条例事項)

第29条 条例に規定する事務については、条例及び条例施行規則に定めるところにより事務処理を行うものとする。

(補足)

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13年5月18日から施行する。
(市原市宅地等開発事業指導要綱の廃止)
- 2 市原市宅地等開発事業指導要綱(昭和48年9月1日施行。以下「旧要綱」という。)は、廃止する。
(市原市小規模開発指導基準の廃止)
- 3 市原市小規模開発指導基準(昭和52年4月1日施行)は、廃止する。
(経過措置)
- 4 この要綱施行前に、旧要綱第4の規定により市長と協定を締結した開発行為については、なお従前の例による。

附 則

この要綱は、平成19年11月30日から施行する。