○新潟県柏崎市開発行為指導要綱

平成５年３月３１日告示第５３号

第１章　総則

（目的）

第１条　この要綱は、柏崎市内において行われる開発行為について一定の基準を設け、開発事業者の積極的な協力を求め、かつ、適切な指導と規制を行うことにより、快適な住みよいまちづくりと秩序ある都市形成の推進に寄与す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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

⑴　開発行為　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をいう。

⑵　開発区域　開発行為をする土地の区域をいう。

⑶　事業者　開発行為を行う者をいう。

⑷　公共施設　道路、公園、緑地、広場、下水道、河川、運河、水路及び消防に必要な水利施設をいう。

⑸　公益施設　水道施設、教育施設、集会施設、清掃施設、街灯その他の開発区域内における利便の増進並びに開発区域及びその周辺の地域における環境の保全を図るために必要な施設をいう。

（適用範囲）

第３条　この要綱は、本市の区域内において行われる開発行為（以下「事業」という。）で、次の各号のいずれかに該当するものに適用する。

⑴　開発区域の面積が０．３ヘクタール以上の事業

⑵　同一の事業者が３年以内に隣接地で事業を行う場合又は複数の事業者が同時に隣接地で共同事業と認められる事業を行う場合において、その合算した面積が前号に掲げる面積を超える事業

２　前項各号に掲げる事業のうち次に掲げる事業については、同項の規定にかかわらず、この要綱を適用しないものとする。

⑴　都市計画法（昭和４３年法律第１００号。以下「法」という。）第２９条第１項第２号から第１１号までに規定する事業

⑵　市長が必要と認める事業

（事前協議）

第４条　前条に規定する事業を行おうとする者は、関係法令に基づく手続を行う前又は工事着手前に開発行為事前（変更）協議書（別記第１号様式）により市長に申し出て、次に掲げる事項について協議しなければならない。

⑴　柏崎市の土地利用計画及び都市計画に対する適合

⑵　街区の構成及び関連公共施設公益施設（以下「公共施設等」という。）の基本計画

⑶　公共施設等の管理及び帰属

⑷　その他市長が必要と認める事項

２　市長は、前項の事前協議（以下「事前協議」という。）が整った場合には、開発工事事前（変更）協議完了通知（別記第２号様式）により事業者へ通知するものとする。

（工事の変更）

第５条　事業者は、前条第２項の規定による通知を受けた後に当該開発行為に係る計画を変更するときは、改めて事前協議を行わなければならない。ただし、帰属等予定公共施設にかかわらない軽微な変更については、この限りでない。

２　事業者は、前項ただし書に規定する軽微な変更をするときは、速やかに開発行為変更届出書（別記第３号様式）により、市長に届け出なければならない。

（取下げ及び取りやめ届）

第６条　事業者は、事前協議中に当該開発行為の計画を取り下げるときは、開発行為事前協議取下届出書（別記第４号様式）を市長に提出しなければならない。

２　事業者は、第４条第２項の規定による通知を受けた後に当該開発行為の計画を取りやめるときは、開発計画取りやめ届出書（別記第５号様式）を市長に提出しなければならない。

（有効期間）

第７条　市長は、事業者が第４条第２項の規定による通知を受けた日から起算して１年を経過した日においても正当な理由なく工事に着手しない場合は、当該事前協議が取り下げられたものとみなす。

（報告、勧告等）

第８条　市長は、この要綱の施行に必要な限度において、事業者、設計者又は工事施工者に対し、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告を行うことができる。

（費用負担）

第９条　事業者は、事前協議により生じた公共施設等の整備については、事業者の責任においてその費用を負担しなければならない。ただし、特別な事由があると市長が認めた場合は、この限りでない。

（事業者の責務）

第10条　事業者は、開発事業の実施に当たっては、関係法令を遵守するとともに、市の土地利用計画及び都市計画に適合するように事業を施行し、快適で住みよいまちづくりに努めなければならない。

（事業の周知等）

第11条　事業者は、事業の施行に先立ち地域住民、利害関係者等に対し、事業計画及び事業の施行方法について説明会等により十分な周知をしなければならない。

２　事業者は、前項の周知の方法及び内容又は調整経過等について市長から報告を求められた場合は、これを報告し、必要に応じて利害関係者等の同意書又は承諾書を市長に提出しなければならない。

３　事業者は、事前協議後に開発計画等の内容について、開発区域内の見やすい場所に別記第６号様式による標識を設置し、当該事業計画について近隣関係者に事前公開するものとする。

（協定）

第12条　市及び事業者は、事前協議について合意した場合は、協定書により協定を締結することができる。

（技術基準）

第13条　事業者は、この要綱に定めるもののほか、別に定める開発指導技術基準（以下「技術基準」という。）に適合するよう事業を計画及び施行しなければならない。

（人に優しいまちづくり）

第14条　事業者は、新潟県福祉のまちづくり条例（平成８年新潟県条例第９号）を遵守し、

高齢者及び障害者を含むすべての人が安心して生活できるよう十分配慮しなければならない。

第２章　公共施設等

（道路）

第15条　事業者は、開発区域内に道路整備計画がある場合及び開発区域外の取付道路については、当該道路管理者と協議しなければならない。

２　開発区域内の道路については、街区の構成等十分勘案して道路幅員等を決定するものとし、技術基準により整備しなければならない。

（公園、緑地又は広場等）

第16条　事業者は、開発区域内の公園、緑地又は広場等の位置形状については、地域住民の利便に十分配慮して設置するものとし、技術基準により整備しなければならない。

（排水施設）

第17条　事業者は、開発区域内の排水施設及び水路等放流先の施設については、当該管理者と協議し、技術基準により整備しなければならない。

２　事業者は、開発区域内の排水施設を接続することとなる水路、河川等に利水、漁業権等の権利を有するものがあるときは、当該権利のあるものの代表者等と協議し、必要に応じて同意を得なければならない。

３　事業者は、開発区域内の地形その他の状況により降雨時において下流に被害を与えるおそれがある場合は、当該区域内に流出緩和の措置を講じなければならない。

（消防施設）

第18条　事業者は、開発区域内の消防水利については、柏崎市消防長と協議し、技術基準により必要な消防施設を設備しなければならない。

（水道）

第19条　事業者は、市が経営する上水道事業の供給を受けようとする場合は、新潟県柏崎市上水道事業給水条例（昭和３３年条例第２６号）その他関係条例等の規定に基づき、事業者の負担において市が施行する。

（地下水）

第20条　事業主は、地下水を採取しようとするときは、関係機関と協議しなければならない。

２　市長は、前項の地下水の汲み上げにより、周辺に影響があると認められる場合は、地下水の利用を制限することができる。

（清掃施設）

第21条　事業者は、住宅団地等の開発を行う場合は、おおむね２０戸に１か所の割合で収集作業に便利なごみ集積施設を設けるものとする。

（道路照明及び防犯灯）

第22条　事業者は、道路照明の設置については、道路管理者及び関係機関と協議しなければならない。

２　事業者は、防犯灯の設置については、当該開発区域の住民の自治組織と協議しなければならない。

３　道路照明の管理は、道路管理者が行うものとし、防犯灯の管理は当該開発区域に居住する住民の自治組織ができるまでの間は事業者が行い、その後は、当該自治組織が行うよう事業者において指導するものとする。

（集会施設）

第23条　事業者は、住宅団地等の開発で開発面積が３ヘクタール以上のものについては、市長と協議し、団地規模に見合う集会施設の用地を確保するものとする。ただし、付近に集会施設があり、これを利用できる場合はこの限りでない。

（駐車場の整備）

第24条　事業者は、開発区域内において計画する建物の用途に応じて居住者及び利用者のための駐車場を確保するものとする。

（その他の公益施設）

第25条　事業者は、主として住宅の用に供する目的で行う開発行為で開発区域の面積が２０ヘクタール以上のものについては、学校、保育所等の公益施設について市長と協議しなければならない。

第３章　環境保全、災害防止等

（自然環境の保全）

第26条　事業者は、開発区域内において、樹木の伐採を極力避けるとともに、自然環境の保全及び緑化対策を講ずるものとする。

（農地の保全）

第27条　事業者は、開発行為により周辺農地に被害を及ぼさないように配慮しなければならない。

（文化財の保護）

第28条　事業者は、開発行為を行う前に埋蔵文化財等の有無の確認及び発掘調査等について市の教育委員会と協議しなければならない。

（公害防止）

第29条　事業者は、大気の汚染、水質の汚濁、土壌の汚染、騒音、振動等の公害が発生しないよう措置を講ずるものとし、公害が発生した場合は直ちに原因の除去、補償等適切な措置を講じなければならない。

（交通安全対策）

第30条　事業者は、開発区域及びその周辺の道路、水路等について当該管理者と協議の上、必要な施設を設け、交通安全対策を講ずるものとする。

第４章　一般事項

（事業の着手）

第31条　事業者は、工事に着手するときは、工事着手届（別記第７号様式）を市長に提出しなければならない。

（市の完了検査）

第32条　事業者は、工事が完了したときは、工事完了届（別記第８号様式）を市長に提出し、検査を受けなければならない。ただし、法第３６条の規定による届出する場合は、この限りでない。

（公共施設等の管理の移管及び帰属）

第33条　事業者は、前条の検査終了及び法による検査終了後、市の管理に属する公共施設等については、速やかに管理の移管及び帰属の手続を行うものとする。

２　前項の規定により市に移管できる公共施設等は、次に掲げるものとし、市長との協議に

より別段の定めのある場合を除き、無償で市に帰属するものとする。

⑴　道路

⑵　公園、緑地又は広場等

⑶　排水施設

⑷　その他協議によるもの

３　市長は、移管された公共施設等について事業者又は自治組織に無償で管理を委託することができる。

（施設等の破損の復旧）

第34条　事業者は、前条第２項により市に移管した公共施設等については、移管した日から起算して２年以内に事業者の責に起因する破損等があった場合は、事業者の負担においてこれを復旧するものとする。ただし、事業者の故意又は重大な過失により生じた施設等の破損については、移管した日から起算して１０年とする。

（その他）

第35条　この要綱に定めるもののほか、必要な事項については、市長が別に定める。

附　則

この要綱の施行前に行われた開発行為は、この要綱の相当規定によってなされた開発行為とみなす。

前　文（抄）（平成６年３月３１日告示第４４号）

平成６年４月１日から実施する。

附　則（平成６年３月３１日告示第４４号）

この要綱の施行の際、現に使用している様式については、当分の間、従前の様式によることができる。

前　文（抄）（平成１７年３月２８日告示第３８号）

平成１７年５月１日から実施する。

前　文（抄）（平成２０年３月２４日告示第３９号）

平成２０年４月１日から実施する。

前　文（抄）（平成２２年３月５日告示第２９号）

平成２２年４月１日から実施する。

前　文（抄）（平成３０年３月２２日告示第３８号）

平成３０年４月１日から実施する。