

日光市土地開発指導要綱

目次

- 第1章 総則(第1条—第6条)
- 第2章 土地開発の原則(第7条—第13条)
- 第3章 公共施設又は公益施設の設置及び管理(第14条—第19条)
- 第4章 公共施設(第20条—第24条)
- 第5章 公益施設(第25条—第27条)
- 第6章 補則(第28条—第30条)

附則

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、本市における土地開発の施行に当たり、良好な生活環境の確保と地域の計画的な発展を図るため、土地開発を行うものに対する適正な指導を行い、もって住み良いまちづくり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、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)に定めるもののほか、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 建築行為等 建築物の新築若しくは第一種特定工作物の新設又は建築物の改築若しくは用途の変更をする行為をいう。
- (2) 土地開発 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、土地の区画形質を変更する行為をいう。
- (3) 開発区域 土地開発をする土地の区域をいう。
- (4) 事業者 建築行為等又は土地開発の事業を行うものをいう。
- (5) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、河川、水路、下水道、調整池、浸透施設及び消防水利施設をいう。
- (6) 公益施設 上水道施設、教育施設、福祉施設及びその他市民生活の福祉又は利便の用に供する施設をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、法に基づく開発行為で、次に掲げる行為に適用する。

- (1) 都市計画区域内及び都市計画区域外における面積が10,000平方メートル以上のもので、新たに公共施設又は公益施設を設けるもの
- (2) 前号に定めるもののほか、市長が特に必要と認めるもの

(関係法令及び要綱の遵守)

第4条 事業者は、土地開発の施行に当たり、関係法令等に定めるもののほか、この要綱の規定

を遵守し、市長の指導に従わなければならない。

(事前協議)

第5条 事業者は、第3条の規定に該当する場合は、法第29条の開発行為の許可の申請手続きを行う前に、土地開発の計画(以下「開発計画」という。)の概要についてあらかじめ市長と協議しなければならない。

2 前項に規定する協議には、次に掲げる図書を添付した土地開発事前協議書(以下「事前協議書」という。)を提出するものとする。

(1) 開発区域位置図(縮尺25,000分の1以上)

(2) 開発区域図(縮尺2,500分の1以上)

(3) 土地利用計画図(縮尺500分の1以上)

(4) 求積図

(5) 公図写し

(6) 土地登記簿謄本

(7) その他市長が必要と認めるもの

3 市長は、事業者から申請された前項に規定する事前協議書による協議を受けたときは、次条第1項により日光市土地開発対策委員会(以下「委員会」という。)の意見を聞いた後に事業者はその結果を回答するものとする。

4 前項の協議結果の回答後1年を経過しても開発行為の許可申請がなされないときは、再度協議するものとする。この場合において、1年以上経過した事前協議書は廃棄するものとする。

(日光市土地開発対策委員会への付議)

第6条 市長は、前条の事前協議書を受理したときは、総合的かつ計画的な土地利用を図るため、委員会に付議し、意見を聴くものとする。

2 市長は、委員会の求めに応じて必要があると認めるときは、事業者を委員会に出席させることができる。

第2章 土地開発の原則

(周辺住民等に対する説明等)

第7条 事業者は、周辺の土地利用に影響を及ぼす恐れのある土地開発を行おうとするときは、当該土地開発に係る地域住民の理解と協力が得られるよう努めなければならない。

2 事業者は、土地開発に関して紛争が生じることのないように努めるとともに、紛争が生じた場合は事業者の責任において誠意をもって解決しなければならない。

(安全の確保等)

第8条 事業者は、開発区域内の土地が地盤の軟弱なもの、出水のおそれがあるもの等であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置を講じなければならない。

2 事業者は、開発区域内の雨水を河川、水路等に放流しようとするときは、放流先の能力等を勘案のうえ開発区域及び周辺地域の水害の防止に配慮しなければならない。

(公害の防止及び対策等)

第9条 事業者は、土地開発の施工に当たっては、騒音、振動等の公害及び交通の安全に十分配慮するとともに、周辺住民等に悪影響を及ぼさないよう必要な措置を講じなければならない。

2 事業者は、開発行為によって公害その他の災害(以下「公害等」という。)を起こし、又は起こす恐れがある場合は、当該開発行為を一時中断し、その原因の除去、復旧等に努めなければならない。

3 事業者は、開発行為の完了後において公害等が発生し、その原因が当該開発行為によると認められる場合には、補償責任を負うものとする。

(文化財の保護)

第10条 事業者は、開発区域及びその周辺に遺跡等の埋蔵文化財があるときは、あらかじめ市教育委員会の指示を受けなければならない。

2 事業者は、造成工事着手後に文化財等を発見したときは、工事を中止し、速やかに市教育委員会と協議を行い、その指示に従わなければならない。

(周辺開発との連携)

第11条 事業者は、土地開発を計画する区域の周辺に法第29条の規定により許可された開発区域(自己の住居の用に供するもの及び自己の業務の用に供するものを除く。)があるときは、これを勘案して計画するものとする。

(公共施設及び公益施設の適正配置)

第12条 事業者は、土地開発の規模、周辺地域の状況、居住者、付近住民の安全及び利便性等を考慮した公共施設又は公益施設の配置をしなければならない。

(事業計画の変更協議)

第13条 事業者は、開発計画の全部又は一部を変更し、中止し、又は廃止しようとするときは、それにより必要となる災害防止等の措置をあらかじめ市長と協議しなければならない。

第3章 公共施設又は公益施設の設置及び管理

(公共施設又は公益施設の管理者との協議等)

第14条 事業者は、第5条第3項に規定する事前協議の回答により、開発区域内の既存の公共施設については当該公共施設の管理者と協議するとともに、新たに設置される公共施設又は公益施設については当該公共施設又は公益施設を管理することとなる者と協議しなければならない。

2 前項に規定する協議は、管理者又は管理することとなる者において定める書面をもって行うものとする。

3 事業者は、前項の書面の写しを法第29条による開発行為の許可申請をする際に添付するものとする。

(公共施設又は公益施設の設置及び管理)

第15条 事業者が開発行為又は開発行為に関する工事により新たに公共施設又は公益施設を設

置するときは、関係法令に定めるもののほか、第4章及び第5章の規定によるものとする。この場合において、当該公共施設又は公益施設の設置は、事業者自らの負担とする。

- 2 前条第1項に規定する協議により市が管理するとされた公共施設又は公益施設以外のものは、事業者自らの管理又は区域内の宅地所有者及び居住者の管理とする。

(公共施設又は公益施設の用地の帰属)

第16条 前条第1項の規定により設置された公共施設の用地は、日光市に無償で帰属するものとし、公益施設の用地の帰属は、別に定めのあるものを除き管理者との協議によるものとする。

- 2 事業者は、前項に規定する帰属の登記に必要な一切の書類を、法第36条第2項の工事検査済証の交付の日までに市長に提出するものとする。

(公共施設又は公益施設の境界)

第17条 事業者は、公共施設又は公益施設の用に供する土地の境界を工事完了検査の日までに境界石標等により明示しなければならない。

(公共施設又は公益施設の瑕疵補修)

第18条 事業者は、市が管理することとなる公共施設又は公益施設について帰属の手続きを行った日の翌日から起算して1年以内又は別に定めのある場合はその期間内において、施工方法等の瑕疵により支障が生じたときは、自らの負担において補修しなければならない。

(工事の検査等)

第19条 事業者は、土地開発に係る工事を完了したときは、市長の検査を受けなければならない。

- 2 市長は、必要に応じて土地開発に係る工事の中間検査を行うとともに、資料の提出及び報告を求める事ができるものとする。
- 3 前2項に規定する検査の中で公共施設又は公益施設については、当該公共施設又は公益施設の管理者となるべき者の検査を受けなければならない。
- 4 前3項に規定する検査の結果、その施工が適正でないと指摘された箇所があるときは、事業者の責任において速やかに是正措置を講じなければならない。

第4章 公共施設

(道路)

第20条 事業者は、開発区域内の道路計画については、法令等に定める技術基準(以下「技術基準」という。)によるとともに、開発規模に応じた通過発生交通、街区計画等を勘案し、かつ、居住者及び付近住民の安全性及び利便性を考慮しなければならない。

- 2 事業者は、開発区域内に都市計画決定されている道路があるときは、当該都市計画に適合するよう配慮するとともに、当該道路が開発区域外にあっても、当該開発による周辺道路との連携を確保するように努めるものとする。
- 3 開発区域内の道路は、通り抜け道路となるよう努めるものとする。

(公園及び緑地)

第21条 事業者は、公園、緑地又は広場等の配置については、技術基準によるとともに、住民の

利便と災害時の避難場所としての機能に配慮した適切な位置としなければならない。

(排水)

第22条 事業者は、技術基準により、開発区域及びその周辺の土地の地形、地質並びに利用形態等を勘案して排水施設の設置を計画しなければならない。この場合において、当該計画は、市の公共下水道計画、農業集落排水計画その他の開発区域周辺の排水等に係る事業計画に適合するものでなければならない。

- 2 事業者は、雨水排水を河川又は水路等に放流する場合にあっては、当該放流先の能力及び周辺への影響等に配慮した流出抑制対策に努めなければならない。
- 3 事業者は、公共下水道処理区域内において土地開発を行うときは、開発区域内の污水施設を公共下水道に接続しなければならない。
- 4 事業者は、雨水又は汚水処理水を河川又は水路等に放流しようとするときは、あらかじめ当該河川又は水路等の管理者又は水利権者と協議しなければならない。
- 5 排水の放流等に起因して生じる第三者との紛争は、事業者の責任において解決しなければならない。

(調整池等の設置)

第23条 事業者は、技術基準による調整池の設置を要するときは、放流先の河川若しくは水路等の改修又は許容放流量等について、当該放流先の河川又は水路等の管理者と協議しなければならない。

- 2 事業者は、技術基準による浸透施設の設置を要するときは、排水機能の継続及び施設の管理に配慮した構造とするとともに、周辺建築物等への安全性を考慮しなければならない。

(消防施設)

第24条 事業者は、消防長が別に定める基準により防火水槽又は消火栓等の消防水利施設を計画し整備しなければならない。

第5章 公益施設

(給水施設)

第25条 開発の承認を受けた開発行為又は開発行為に関する工事に伴い設置される公益施設の管理及び譲渡については、次の各号に定めるもののほか、第5条の協議において定めるものとする。

- (1) 水道事業者が定める設置基準に適合する水道施設で水道事業管理者が認めたものについては、事業者から市が無償で引き継ぎ管理するものとする。ただし、それまでの期間は事業者の責任において維持管理するものとする。
- (2) 事業者は市が引き継ぎ管理することになった水道施設のうち、特別な維持管理を必要とする施設にあたってはその費用を負担するものとする。
- (3) 水道施設用地は無償で市に譲渡するものとする。

(ごみ収集所)

第26条 事業者は、市長及び関係者と協議のうえ、必要がある場合は、ごみの収集作業に適した位置にごみ収集所を設置しなければならない。

(その他の公益施設)

第27条 事業者は、開発行為の規模及び周辺地域の状況等により、施設の適正配置上市長が必要と認めるときは、保育所、集会施設、その他の公益施設の用地を確保するものとする。

2 事業者は、電気、ガス、電話等については、建築物の建築後、日常生活に支障を来さぬよう関係機関と十分協議するものとする。

3 公共施設又は公益施設内に電柱等を設置する必要がある場合には、法第32条の協議の際に当該公共施設又は公益施設の管理者と協議を行うものとする。

第6章 補則

(損害の補償)

第28条 事業者は、土地開発事業等に起因して周辺住民に損害を与えたときは、その補償の責任を負わなければならない。

(様式)

第29条 この要綱に規定する事前協議書等の様式は、別に定める。

(その他)

第30条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成21年4月1日から施行する。

(日光市土地開発指導要綱及び日光市土地開発指導基準の廃止)

2 次に掲げる要綱は、廃止する。

(1) 日光市土地開発指導要綱(平成18年日光市告示第131号)

(2) 日光市土地開発指導基準(平成18年日光市告示第132号)

(経過措置)

3 この要綱の施行の際、現にこの要綱による廃止前の日光市土地開発指導要綱(以下「旧要綱」という。)の規定により事前協議書が提出されているものについては、旧要綱の規定を適用する。

附 則(平成23年7月1日告示第103号)

(施行期日)

1 この要綱は、平成23年7月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の際、現に改正前の日光市土地開発指導要綱の規定に基づく事前協議書が提出されているものについては、なお従前の例による。