

○大崎市開発指導要綱

平成22年4月1日

告示第73号

改正 令和3年3月22日告示第58号

(目的)

第1条 この要綱は、計画的な都市の整備、開発、保全に関し必要な事項を定め、もって無秩序な開発を防止し、自然との調和のとれた良好な生活環境の形成を図ることを目的とする。

(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) 開発事業 切土又は盛土を行う行為で、その土地の区画又は形質の変更を伴うものをいう。
- (2) 開発区域 開発事業を行う区域をいう。
- (3) 開発整備区域 開発区域及び当該開発区域への取付道路、当該開発区域からの排水路その他の開発事業に関連する公共施設の整備を行う区域をいう。
- (4) 開発事業者 開発事業を行う者をいう。
- (5) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、下水道、河川、水路、消防用貯水施設その他の公共の用に供する施設をいう。
- (6) 公益施設 教育施設、福祉施設、保安施設、保健施設、衛生施設、医療施設、集会施設、文化施設、通信施設、給水施設、市場その他の公益の用に供する施設をいう。
- (7) 関係権利者 開発事業をしようとする土地若しくは当該開発整備区域に関する工事をしようとする土地の区域内にある権利対象物で、所有権、抵当権等で登記事項証明書に記載されてある権利を有するも

のをいう。

(8) 近隣住民 開発整備区域の敷地境界線から50メートルの範囲内に居住する住民をいう。

(9) 近隣水田耕作者 開発区域の敷地境界線から50メートルの範囲内で水田を耕作する者及び開発区域内からの排水を放流する水路の下流で、開発区域の敷地境界線から200メートルの範囲内で水田を耕作する者をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、次の各号のいずれかに該当する開発事業に適用する。

(1) 開発区域の規模が1,000平方メートル以上のもの

(2) 3戸以上の分譲宅地開発を主な目的として行うもの

2 一の開発事業者が連続する開発区域において開発事業を行う場合は、その開発区域の利用目的等から斟酌して一連の開発事業と認められるときは、この連続した開発区域を一の開発区域とみなす。

(適用除外)

第4条 この要綱は、次の各号いずれかに該当する開発事業には適用しない。

(1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項又は第2項の規定により許可が必要となる開発事業（第23条に規定する手続を除く。）

(2) 国又は地方公共団体の実施する開発事業

(3) 個人が自己の居住のために建築する住宅又はこれに附帯する車庫、物置等の建築に伴う開発事業で区画の変更を伴わないもの

(4) 農業、林業及び漁業を営む者又はこれらの団体が、農業、林業又は漁業の生産活動上必要な開発事業

(5) 市長が認める公益的法人が行う開発事業

(開発計画に関する原則)

第5条 開発事業者は、次に掲げる事項を遵守して開発計画を作成しなければならない。

- (1) 法定の都市計画、大崎市総合計画及び大崎市の都市計画に関する基本的な方針（大崎市都市計画マスタープラン）との整合を図ること。
- (2) 開発区域周辺の土地利用状況を勘案し、周辺住民の居住環境の保護と調和を図ること。
- (3) 開発区域周辺の公共施設の整備状況を考慮すること。
- (4) 自然環境の保全に配慮すること。

(開発事業者の責務)

第6条 開発事業者は、次に掲げる事項を遵守して開発事業を実施しなければならない。

- (1) 開発区域の隣地が農地の場合は、その農地の耕作に支障を来さないような措置を講じること。
- (2) 埋蔵文化財が出土したときは直ちに工事を中止し、関係機関の指示を受けること。
- (3) 工事用の資材等の運搬経路の交通安全、道路の保護及び迂回路等の設置について十分な措置を講じること。
- (4) 事業実施に際して災害、公害及び事故等を未然に防止する措置を講じること。
- (5) 事業実施によって損失を与えた場合は、その損失に見合う補償のすべての責めを負わなければならない。
- (6) 開発整備区域内及び開発区域隣接地に公共施設の整備が計画されている場合は、当該施設の用地確保及び公共施設整備等について、あらかじめ市と協議を行うものとする。

(道路)

第7条 開発事業により整備する道路は、都市計画法開発許可制度便覧(昭和45年宮城県発行。以下「便覧」という。)又は大崎市古川地域区画道路網整備計画(以下「区画道路計画」という。)によるものとする。ただし、次の表に定める開発事業は、同表に定めるとおりとする。

古川地域	<p>都市計画区域外で区画道路計画の路線指定がなされていない場所での開発事業 区画道路計画に定める基準に準じて整備を行うものとする。</p> <p>都市計画区域内で3,000平方メートル未満の開発事業で、かつ、区画道路計画の路線指定がなされていない場所での開発事業 区画道路計画に定める基準に準じて整備を行うものとする。</p> <p>開発区域の面積が3,000平方メートル以上の開発事業 便覧、区画道路計画の双方の基準を満たす道路計画としなければならない。</p> <p>開発区域内の主要な道路 開発区域外の6メートル以上の道路に接続しなければならない。ただし、周辺道路の状況によりやむを得ないと認められる場合は、便覧、区画道路計画に定める基準の双方の基準を満たす道路と接続しなければならない。</p> <p>区画道路計画に基づく路線指定が開発整備区域内又は周辺に計画されている場合 その計画の主旨を遵守した道路配置計画としなければならない。</p> <p>法定外公共物水路に区画道路計画に基づく歩行者専用通路が指定されている場合 区画道路計画に定める基準により整備を行うものとする。ただし、当該法定外公共物水路を廃止し、又は移設する予定の開発事業は、別途市長と協議を行うものとする。</p>
そ	開発区域内の道路 幅員は6メートル以上とし、路面は全面舗装としな

の	ければならない。
他	開発区域内の主要な道路 開発区域外の6メートル以上の道路に接続
の	しなければならない。ただし、周辺道路の状況によりやむを得ないと
地	認められる場合は、便覧の基準を満たす道路と接続しなければならない
域	い。

2 開発整備区域に都市計画決定された道路計画が存する場合は、その計画を尊重した道路配置計画としなければならない。

3 市の道路改良事業等が開発整備区域内又は周辺に計画されている場合は、その改良事業に協力しなければならない。

(河川等)

第8条 開発事業者は、開発区域からの雨水排水を河川、下水道、水路等に放流する場合は、あらかじめ河川、下水道、水路等の管理者と協議しなければならない。

2 開発事業者は、下水道（集落排水事業を含む。）の事業認可区域内及びその近隣で開発事業を行う場合は、あらかじめ下水道管理者と協議しなければならない。

3 開発事業者は、下水道施設（浄化槽を含む。）を設置する場合は、あらかじめ下水道管理者と協議しなければならない。

(公園、緑地又は広場)

第9条 開発事業者は、開発事業の施行に伴う公園、緑地又は広場の設置については、便覧で定める基準を満たした配置及び規模としなければならない。ただし、次に定める開発事業は、この限りでない。

(1) 自己業務用の開発事業

(2) 3,000平方メートル未満の開発事業

(消防水利等)

第10条 開発事業者は、市長と協議し、消防水利施設（当該開発区域の

全部が、既存の消防水利施設から消防法で定める消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）で定める数値以内にある場合を除く。）、交通安全施設及び防犯施設を設置するものとする。

（公益施設）

第11条 開発事業者は、次の各号に掲げる公益施設を当該各号に定めるとおり設置しなければならない。

（1） 給水施設 上水道又はその他の給水施設の設置については、開発区域の規模、用途、計画人口及び位置等を勘案し、水道事業管理者と協議し、開発事業者の責任において設置するものとする。

（2） ごみ集積施設 ごみ集積施設は、行政区の代表及び市長と協議し、開発事業者の責任において設置するものとする。

2 開発事業者は、前項各号に掲げるもの以外の公益施設について、開発区域の規模、用途、計画人口及び位置等を勘案し、市長と協議し、設置しなければならない。

（費用の負担）

第12条 開発事業に伴う公共施設及び公益施設の整備については、次に定めるものを除いて、原則として開発事業者の負担により整備しなければならない。ただし、これにより難い特別の事情がある場合又は公共施設及び公益施設の整備について市長との協議が成立した場合は、次に掲げるものも含めて開発事業者の負担により整備しなければならない。

（1） 都市計画道路の整備

（2） 道路改良事業計画がある道路の整備

（3） 給水施設、ごみ集積施設を除いた公益施設

（事前協議）

第13条 開発事業者は、開発事業の着手の前に開発事業事前協議書（様式第1号）を提出し、市長と協議しなければならない。

2 市長は、前項の協議書を受理した場合は、特別な理由がない限り、2週間以内に開発事業事前協議回答書（様式第2号）により回答しなければならない。

（開発事業計画の事前説明等）

第14条 開発事業者は、近隣住民の属する行政区及び町内会の代表者、並びに近隣住民及び近隣水田耕作者（以下「開発区域関係者」という。）に対し、開発事業計画の事前説明書（様式第3号）を配布しなければならない。

2 開発事業者は、開発区域の面積が5,000平方メートル以上である場合は、開発区域関係者に対し、説明会を開催しなければならない。

3 開発事業者は、開発区域の面積が5,000平方メートル未満である場合は、市長と説明会の開催の有無について協議するものとする。

4 前項の場合において、開発区域関係者から説明会の開催の申し入れがあった場合には、開発事業者は説明会を開催するものとする。

5 説明会は、開発計画の事前説明書の内容により行うものとする。

6 説明会においては、開発事業者は誠意をもって開発区域関係者に説明しなければならない。

7 開発区域関係者は、開発事業者に対し、開発計画の事前説明書の内容について協議できるものとする。

（開発計画の届出）

第15条 開発事業者は、工事に着手する2週間前までに開発事業計画書（様式第4号）を市長に提出しなければならない。

（助言及び指導）

第16条 市長は、開発事業者に対し、開発事業計画及び住民要望に対する対応策等について助言及び指導を行うことができる。

（協定の締結）

第17条 市長は、開発事業者から第15条の開発事業計画書が提出され、前条の助言、指導を開発事業者が受け入れた場合は、開発事業者と開発協定書（様式第5号）により協定を締結するものとする。

2 開発事業者は、前項の協定を締結した場合は、協定内容を遵守し、誠意をもって開発事業を実施しなければならない。

（広報板の設置）

第18条 開発事業者は、前条の協定を締結した開発事業（以下「協定開発事業」という。）の工事に着手する1週間前までに広報板（様式第6号）を開発区域内及び周辺住民に周知可能な場所に設置しなければならない。

（開発事業の工事着手届）

第19条 開発事業者は、協定開発事業の工事に着手したときは、速やかに、工事着手届出書（様式第7号）を市長に提出しなければならない。

（立入調査及び指導等）

第20条 市長は、協定開発事業の工事に際し、担当職員を開発区域に立ち入らせ、工事状況を調査させることができる。

2 市長は、必要に応じ、開発事業者に対して協定開発事業の報告若しくは資料の提出を求め、又は指導することができる。

（開発事業の工事完了届等）

第21条 開発事業者は、協定開発事業の工事が完了したときは、速やかに工事完了届出書（様式第8号）を市長に提出しなければならない。

2 次に掲げる施設を設置した場合は、施工写真を前項の届出を提出する際に併せて市長に提出しなければならない。

- （1） 既存の公共施設に接続する施設
- （2） 既存の公共施設の使用にかかわる施設
- （3） 帰属及び寄附にかかわる土地に設置する施設

3 開発事業者は、次条第4項の手直し工事等を完了したときは、速やかに手直し工事等完了届出書（様式第9号）を提出しなければならない。

（開発事業の検査等）

第22条 市長は、前条第1項の届出書が提出された場合は、当該事業が第17条第1項の協定の内容に則しているかどうかを検査するものとする。

2 市長は、前項の検査の結果、協定開発事業が第17条第1項の協定の内容に則して施行されていることが確認された場合又は第5項による検査の結果が第4項の内容に則していることが確認された場合は、速やかに検査結果通知書（様式第10号）を開発事業者へ通知するものとする。

3 市長は、第1項の検査の結果、第17条第1項の協定の内容と違う内容で施行されていることが確認された場合は、開発事業者に対し、その工事の経緯及び対応策、手直し工事等について回答を求めることができる。

4 開発事業者は、前項の回答を求められた場合には、速やかに手直し工事等回答書（様式第11号）を市長へ提出し、必要な手直し工事等を実施しなければならない。この場合において、市長が必要と認めるときは、手直し工事等計画書を提出しなければならない。

5 市長は、前条第3項に基づく届出書が提出された場合は、必要に応じて手直し工事等計画書に基づき検査を実施するものとする。

（公共施設及び公益施設の帰属等）

第23条 協定開発事業により設置された公共施設及び公益施設は、前条第2項の検査通知後、速やかに引渡書（様式第12号）を提出し、帰属及び寄附の手続を行わなければならない。

2 協定開発事業により設置された公共施設及び公益施設の管理は、前項の手続が完了した翌日から市が行うものとする。ただし、当該協定開発

事業に関し、管理についての特別の定めを行っている場合は、この限りでない。

- 3 協定開発事業により設置された公共施設及び公益施設の用地及び施設は、市が管理する日までの間は、開発事業者が自己の責任において維持管理するものとする。

(公共施設及び公益施設等の契約不適合)

第24条 開発事業者は、協定開発事業により設置された公共施設及び公益施設について、前条第2項の規定により市が管理を行うこととなった日から2年間契約不適合責任を負うものとする。

- 2 開発事業者は、前項の期間中に公共施設及び公益施設が開発事業者の責に帰すべきかしにより破損した場合、又は第三者に危害及び損害を与えた場合は、その損害を賠償しなければならない。

(令3告示58・一部改正)

(事業の廃止等)

第25条 開発事業者は、協定開発事業を廃止し、又は中止する場合若しくは中止した協定開発事業を再開する場合は、速やかに協定開発事業の廃止又は中止・再開届出書(様式第13号)を市長に提出しなければならない。

- 2 開発事業者は、協定開発事業を廃止し、又は中止する場合は、既存の公共施設及び公益施設の原状復旧、環境の保全、保安施設の設置等の計画書を前項の規定による届出書とともに提出するものとする。
- 3 市長は、第1項の規定による届出書を受理した場合で、必要があると認められるときは、開発区域に担当職員を派遣し、開発事業の進捗状況と前項の計画書を確認し、開発事業者に対し、事業の廃止又は中止について必要な工事の指示をすることができるものとする。
- 4 前項の工事は、開発事業者の責任において実施しなければならない。

5 開発事業者は、協定開発事業を変更する場合は、速やかに次に掲げる様式を市長に提出しなければならない。

(1) 開発事業変更協議書（様式第14号）

(2) 開発事業変更計画書（様式第15号）

(3) 工期延期届出書（様式第16号）

6 市長は、開発事業者から前項の書類が提出された場合は、開発事業者と開発変更協定書（様式第17号）により変更協定を締結するものとする。

（協定の解除）

第26条 市長は、開発事業者が協定内容を逸脱した事業を施行した場合又は第20条第2項の指導に従わない場合は、協定を解除することができる。

（権利義務の承継）

第27条 この要綱に基づき協定を締結した開発事業者の相続人又は一般承継人、特定承継人は、被承継人が有する協定の権利義務を承継できるものとし、権利義務の承継届出書（様式第18号）を市長に提出しなければならない。

（その他）

第28条 この要綱に定めるもののほか、開発事業の実施に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

（施行期日）

1 この告示は、平成22年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 この告示の施行の日の前日までに、大崎市開発指導要綱（平成18年大崎市訓令甲第105号）の規定によりなされた処分、手続きその他の

行為は、それぞれこの告示の相当規定によりなされたものとみなす。

附 則（令和3年3月22日告示第58号）

この告示は、令和3年4月1日から施行する。