

## ○黒部市開発行為及び建築行為指導要綱

平成19年3月9日  
黒部市告示第11号

### (趣旨)

第1条 この要綱は、都市計画法(昭和43年法律第100号)及び建築基準法(昭和25年法律第201号)に定めるもののほか、黒部市の計画的な発展と良好な市街地の造成を図るため、本市において開発行為等を行う事業者に対して行う指導等について必要な事項を定めるものとする。

### (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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為 住宅、店舗及び工場等の建築物を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。
- (2) 建築行為 建築基準法第2条第13号に規定する建築、同条第14号に規定する大規模の修繕、同条第15号に規定する大規模の模様替え又は同法第87条第1項に規定する用途の変更をいう。
- (3) 建築物等 建築基準法第2条第1号に規定する建築物及び同法第88条第1項及び第2項に規定する工作物をいう。
- (4) 開発行為等 開発行為及び建築行為をいう。
- (5) 開発区域 開発行為等を行う一団の土地の区域をいう。
- (6) 事業者 次条第1項に規定する事業を実施しようとする者又は実施中の者をいう。
- (7) 公共施設 都市計画法第4条第14項及び都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第1条の2に規定する施設をいう。
- (8) 公益施設 ごみ集積場、防犯灯及び道路反射鏡をいう。

### (適用事業の範囲)

第3条 この要綱は、市内で行われる開発行為等で、次の各号のいずれかに該当する事業に適用するものとする。

- (1) 都市計画法第29条の規定に基づく開発行為
- (2) 都市計画法第42条ただし書の規定に基づく行為
- (3) 土地区画整理法(昭和29年法律第109号)第4条の規定に基づく土地区画整理事業
- (4) 富山県優良宅地及び優良住宅の認定に関する規則(平成15年富山県規則第47号)第2条第1号に掲げる認定を受ける行為(以下「優良宅地認定」という。)又は同条第2号に掲げる認定を受ける行為(以下「優良住宅認定」という。)で、開発区域の面積が1,000

平方メートル以上のもの

- (5) 建築基準法第42条第1項第5号の規定に基づく道路(以下「位置指定道路」という。)を整備して2区画以上の宅地の造成を行う行為で、開発区域の面積が1,000平方メートル以上のもの
- (6) 都市計画法に定める都市計画区域外の地域における開発行為のうち、公共施設を整備するもので、開発区域の面積が1,000平方メートル以上のもの
- (7) 入居予定戸数が8戸以上の共同住宅(長屋を含む。)の建築物等を建築する行為
- (8) 旅館業法(昭和23年法律第138号)第2条第2項又は第3項に規定する営業を行うための建築物等を建築する行為

2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる開発行為等については、この要綱を適用しない。

- (1) 国又は地方公共団体が行う開発行為等
- (2) 自己の居住の用に供するための開発行為等
- (3) 土地区画整理法第3条第2項及び第3項並びに第3条の2から第3条の4までに規定する土地区画整理事業
- (4) 都市再開発法(昭和44年法律第38号)第2条の2第2項から第5項までに規定する市街地再開発事業
- (5) 既に開発区域内において旅館業法第2条第2項又は第3項に規定する事業を営んでおり、開発行為等の着手前と同一営業形態を継続するための前項第8号に規定する行為
- (6) 非常災害のため、必要な応急措置として行うもの
- (7) その他特に市長が適用の必要がないと認めるもの

3 個々の開発区域の面積が1,000平方メートルに満たない事業でも、同一の事業者又は2以上の事業者が、同時又は3年以内に隣接する箇所又は公有地を挟んで隣接する区域で開発行為等を行う場合で、その面積の合計(公有地の面積を含む。)が1,000平方メートル以上となり、一団の住宅地又は事業地を形成する場合は、この要綱を適用する。

(平20告示2・一部改正)

(公共事業との関連)

第4条 事業者は、開発区域及びその周辺における国又は地方公共団体の公共事業の計画があるときは、これに適合するよう計画しなければならない。

(防災等の措置)

第5条 事業者は、開発行為に起因する災害、公害の防止並びに住民の生命、財産の保全に最大の努力を払わなければならない。

2 事業者は、次に掲げる土地を開発区域内に含まないものとする。

- (1) 砂防法(明治30年法律第29号)第2条の規定により指定された土地
- (2) 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条の規定により指定された地すべり防

止区域

(3) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)第3条の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域

(4) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第39条の規定により指定された災害危険区域

(5) 森林法(昭和26年法律第249号)第25条第1項及び第2項並びに第25条の2第1項及び第2項の規定により指定された保安林(保安林予定森林を含む。)並びに同法第41条第1項の規定により指定された保安施設地区(保安施設地区予定地を含む。)

(6) その他市長が生活環境の保全及び災害の防止等を図るため特に必要と認める区域

3 事業者は、開発区域周辺に及ぼす影響を考慮し、あらかじめ事業計画の内容を利害関係者(工事中の騒音等に係る者を含む。)に説明し、理解を得るよう努めなければならない。

4 開発行為等に起因して生じた第三者との紛争は、すべて事業者の責任において解決するものとする。また事業者の責に帰すべき事由により第三者に与えた損害は、事業者自らの責任と負担において遅滞なくその復旧又は損害の補償をしなければならない。

(公共施設の整備)

第6条 事業者は、公共施設について、当該要綱並びに市長の指示に基づき整備しなければならない。

(道路)

第7条 事業者は、開発区域内外において新設若しくは改良する道路について、通り抜けが可能な構造とし、道路構造令(昭和45年政令第320号)に定める基準並びに市長の指示により整備するものとする。

2 前項の道路の新設若しくは改良に要した経費については、事業者において負担するものとする。

3 事業者は、開発区域内において新設する電柱及び電話柱の全てを道路内に設置しないものとする。ただし、道路の敷地外に余地がないためにやむを得ないものである場合は、この限りでない。

(公園、緑地及び広場)

第8条 事業者は、開発区域内に設ける公園の設置にあたり、都市公園法(昭和31年法律第79号)の規定を尊重し、計画及び整備をするものとする。

2 当該開発行為等が、分譲住宅用地以外のものについては、公園を緑地又は広場とし、開発区域内の緑化及び緊急避難地の確保に努めるものとする。

3 公園は、住民の利便、環境の保全及び防災等を勘案した適切な位置及び形状とし、公園面積に対する緑化の割合を2割以上とするよう努めるものとする。ただし、付近に相当

規模の公園が設置されている場合は、この限りでない。

- 4 公園の設置に要する経費については、事業者において負担するものとする。
- 5 公園の除草及び剪定等の軽易な管理については、事業者又は入居者において行うものとし、事業者は、契約時に入居者へその旨を説明しなければならない。

#### (汚水排水計画)

- 第9条 事業者は、汚水排水施設を設置する場合において、その開発区域が市の公共下水道区域内又は公共下水道供用開始区域内(農業集落排水処理区域内を含む)にあるときは、当該公共下水道計画及び黒部市下水道条例(平成18年黒部市条例第163号)又は黒部市農業集落排水処理施設条例(平成18年黒部市条例第124号)の規定並びに技術基準に適合するよう整備するものとする。
- 2 事業者は、下水道工事を施行する場合は、その設計及び監督管理については、下水道法施行令(昭和34年政令第147号)第15条に規定する資格を有する者以外に行わせてはならない。
  - 3 事業者は、前項の下水道には工事完了検査合格後でなければ流下してはならない。
  - 4 事業者は、開発区域が市の公共下水道区域外又は公共下水道計画区域内であって供用開始に至ってない区域である場合(農業集落排水処理区域内を除く。)において、計画人口51人以上の開発行為等を行うときは、原則として集中合併処理方式による浄化槽を設置し、これを管理しなければならない。

#### (上水道)

- 第10条 事業者は、開発区域内における上水道施設の整備を黒部市水道給水条例(平成18年黒部市条例第189号)又は黒部市簡易水道給水条例(平成18年黒部市条例第191号)の規定に基づき整備するものとする。
- 2 開発区域が給水区域内のものについては、原則として市水道事業又は簡易水道事業の給水を受けるものとする。

#### (河川及び水路)

- 第11条 事業者は、開発区域内外において河川及び用排水路(以下「排水施設」という。)を利用及び設置する場合は、河川管理者又は水路管理者(以下「河川管理者等」という。)と協議しなければならない。
- 2 事業者は、開発区域内から出る汚水等及び雨水排水等(以下「排水」という。)を農業用水路に放流しないものとする。ただし、やむを得ず放流するときは、河川管理者等及び所管土地改良区と当該排水施設の機能と管理を適正に図るため必要な協議を行い、同意を得なければならない。
  - 3 事業者は、排水を排水施設に放流するときは、河川管理者等と当該排水施設の機能と

管理を適正に図るため必要な協議を行い、同意を得なければならない。

- 4 放流先の河川管理者等及び市長が調整池等の設置の必要性があると認めるときは、事業者は立地条件に応じて適切に設置するものとする。
- 5 排水施設の設置及び改修等に要する経費については、事業者において負担するものとする。

#### (消防水利施設)

第12条 事業者は、開発区域内における消防水利施設の整備を消防水利の基準(昭和39年消防庁告示第7号)の規定に基づき整備するものとする。

- 2 消防水利施設は、消防活動を効率的に行うことができる構造とし、その設置箇所は、管轄消防署長と協議し適切な位置に設置するものとする。

#### (道路消雪施設)

第13条 事業者は、開発区域内の道路に道路消雪施設を設置するときは、市長とあらかじめ協議のうえ、事業者の負担において設置するものとする。

- 2 管理については、事業者又は入居者が行うものとする。

#### (公益施設及び集会場用地)

第14条 事業者は、公益施設の設置について市長とあらかじめ協議のうえ、事業者の負担において設置するものとする。

- 2 事業者は、開発区域内に集会場用地を設ける場合は、市長とあらかじめ協議のうえ、事業者の負担において確保するものとする。

#### (地元同意)

第15条 事業者は、隣接居住者、隣接地権者、地元町内会及びその他利害関係者に事業計画について協議しなければならない。

- 2 事業者は、住宅の建築を目的とした開発行為等を行うときは、入居者が入居後携わる町内会に円滑に参加できるよう開発区域の属する町内会と協議しなければならない。
- 3 事業者は、前項の協議に基づき、その開発区域が属することとなる町内会について入居者に説明し、その加入促進に努めるものとする。

#### (埋蔵文化財等の事前調査)

第16条 事業者は、開発区域及びその周辺について埋蔵文化財等が埋蔵されている可能性を調査しなければならない。

- 2 事業者は、工事中に埋蔵文化財等が発掘されたときは直ちに工事を中止し、遅滞なく市長へ報告し、文化財保護法(昭和25年法律第214号)の規定により協議し対応するものとする。

する。

(安全なまちづくり)

第17条 事業者は、住宅団地を造成しようとするときは、富山県安全なまちづくり条例(平成17年富山県条例第1号)第20条第3項の規定に基づき、黒部警察署長に意見を求めるよう努めるものとする。

(景観)

第18条 事業者は、富山県景観条例(平成14年富山県条例第45号)の規定を遵守し、開発行為等及び建築物等の外観について計画するものとする。

2 建築物等の外観は、周辺の景観と調和するよう原色及び蛍光色を使用しないものとし、低彩度のものとするよう努めるものとする。

(福祉)

第19条 事業者は、富山県民福祉条例(平成8年富山県条例第37号)の規定を遵守し、適合させるものとする。

(通学区)

第20条 事業者は、分譲宅地の造成及び共同住宅の建築に係る開発行為等について、契約時に入居者へ小学校及び中学校の通学区を説明しなければならない。

(事前協議)

第21条 事業者は、開発行為等にあたって、次項に定める事前協議申請に先立ち基本計画を市長に説明しなければならない。

2 事業者は、次の各号に掲げる申請を行う場合は、最初に行う申請の10日前までに、この要綱に定める各事項について、様式第1号及び様式第2号によりあらかじめ市長と協議するものとする。事前協議中又は事前協議完了後において事業計画を変更する場合も同様とする。

(1) 農地法(昭和27年法律第229号)第4条又は第5条に基づく申請

(2) 建築基準法第6条に基づく申請

(3) 第3条に定める行為に必要な申請

3 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合は、事業者に対し、計画の変更、改善等の指導をすることができる。

(1) 前項に規定に基づく協議を行わずに、開発行為等を行おうとするとき。

(2) 虚偽の報告書を提出して、開発行為等を行おうとするとき。

(3) 利害関係者及び地元町内会との合意が形成されていないとき。

- 4 事業者は、第2項に係る協議事項に変更が生じたときは、遅滞なく市長に報告しなければならない。
- 5 市長は、事業者が正当な理由なく市長の指導に従わない場合、事業者の住所氏名、当該指導の内容その他事項を公表することができる。
- 6 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、当該指導を受けた者に対し、意見を述べる機会を与えなければならない。

#### (検査)

第22条 事業者は、当該開発行為等の工事を完了したときは、遅滞なく市長へ工事完了届を提出しなければならない。

- 2 市長は、工事完了の届出があったときは、協議内容及び市長の指示に適合しているかどうかについて検査するものとする。この場合において事業者は、必要な書類を市長に提出しなければならない。
- 3 工事の施工に不備があった場合、市長は事業者到手直し事項を指示し、事業者は、速やかに是正するものとする。この場合において、是正に要する費用は事業者の負担とする。
- 4 市長は、事業者が手直し事項を是正したときは、再度検査するものとする。

#### (公共施設及び公益施設の帰属)

第23条 事業者が整備した公共施設及び公益施設のうち、市長と協議が成立したものについては、市へ帰属又は所有権を移転することができる。

- 2 前項の施設の対価は、無償とする。

#### (かし担保)

第24条 市長は、市に帰属又は所有権を移転した公共施設及び公益施設にかしがある場合、事業者に対してそのかしに対する修繕を請求することができる。

- 2 修繕の請求は、工事完了届の提出の日から2年以内に行うものとする。

#### (調査報告)

第25条 市長は、工事の内容及び進捗状況を調査する必要がある場合は、開発区域に立ち入ることができるものとする。この場合において、市長は、事業者に報告を求めることができるものとする。

#### (その他)

第26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

この告示は、平成19年4月1日から施行する。ただし、第21条及び第22条の規定は、同年10月1日から施行する。

附 則(平成20年1月8日告示第2号)

この告示は、公表の日から施行する。