

改正

平成3年9月25日告示第35号

平成16年1月30日告示第4号

平成17年1月26日告示第3号

平成27年5月27日告示第79号

角田市開発指導要綱

1 目的

この要綱は、秩序ある土地開発を行うことにより、本市全体の均衡ある発展を図るとともに、健康で明るく住みよい街づくりに寄与することを目的とする。

2 定義

この要綱における定義は、次に定めるところによる。

(1) 開発事業

宅地の造成、工場用地の造成、ゴルフ場その他のレジャー施設の建設等の開発事業で、切土、盛土、整地等により土地の区画形質の変更を伴うものをいう。

(2) 開発区域

開発事業を施行する土地の区域をいう。

(3) 開発事業者

開発事業に係る工事の請負契約の注文者、又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。

(4) 公共施設

道路、公園、緑地、広場、給水施設、排水施設、水路調整池、消防用貯水施設等の公共の用に供する施設をいう。

(5) 公益的施設

教育、福祉、保安、保健衛生、医療、集会、文化、通信施設等の公益の用に供する施設をいう。

(6) 一団の土地

一筆の土地、又は2筆以上の土地が接続（道水路等をはさむ場合を含む。）している状態をいう。

### 3 適用範囲

- (1) 開発事業者が行う一団の土地で面積が1,000㎡以上のものとする。ただし、1,000㎡未満であっても道路等の新設、改良を伴う開発は、この要綱を適用する。
- (2) 開発事業にあつて、同一事業者（異なる事業者でも同一事業を行うものを含む。）が連続して開発する場合は全体面積を対象とする。

### 4 適用除外

- (1) 市長が特に認める公益的法人が行う事業については適用しない。
- (2) 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については適用しない。ただし、畜産事業の用に供する場合を除く。

### 5 協議

- (1) 開発事業者は、あらかじめ当該開発事業の計画について市長と協議をするものとする。
- (2) 前号の協議をする場合、開発協議申出書（様式第1号）を市長に提出しなければならない。

### 6 市長の同意

市長は、前項の協議を受けた場合には、当該事業計画の内容が、別表に定める同意の基準に適合すると認めるときは同意するものとする。ただし、開発事業者が現行法令により許認可を必要とするものについては、その結果が明らかになるまで同意はしないものとする。

### 7 市の計画に対する配慮

開発事業者は、事業実施にあたって開発区域内及び周辺に市の計画がある場合には、当該計画に添って進めるよう十分に配慮すること。

### 8 自然環境の保全及び文化財の保護

開発事業者は、積極的に自然破壊の防止と緑地の適正な保全を図るとともに、文化財等の保護に努めなければならない。

### 9 公害等の防止

開発事業者は、公害及び災害の未然防止に最善の努力をし、住民の生命財産の保護に努めなければならない。

### 10 関係者からの同意及び被害の補償等

- (1) 開発事業者は、開発区域周辺に影響を及ぼすおそれのあるものについては、事前に関係権利者等の同意を受け、又開発事業によって被害を与えたときは、その被害を受けたものに対して補償の責めを負わなければならない。
- (2) 開発事業者は、当該事業の施行に起因し道路等に損傷を与えたときは、直ちに現状に復さ

なければならない。

## 11 権利者の協力

土地所有者等の権利者は、事業にかかわる権利異動が伴う場合、事前にその内容を市長に連絡する等、市の開発計画に積極的に協力するものとする。

## 12 公共施設の整備に対する開発事業者の協力

### (1) 道路

(イ) 開発区域内の道路については、6 m以上の幅員を確保することとし、施行時若しくは将来通り抜けができるよう計画しなければならない。ただし、当該開発区域周辺の状況により、市長がやむを得ないと認めたときはこの限りでない。

(ロ) 開発事業者は、当該開発地区内の幹線及び支線道路並びにこれらと区域外とを直接連絡する道路については、それぞれの道路管理者と協議のうえ自己の費用負担において必要な新設、改良及び舗装並びに交通安全施設の整備を行うとともに、植樹などその緑化に努めるものとする。

(ハ) 開発事業者は、当該開発区域内及び周辺において新設又は改良した道路で、市に移管されるものについては、その移管手続きが完了するまでは、当該道路について善良なる管理者の注意義務をもって維持管理するものとする。

(ニ) 道路の形態、構造等については技術基準によることとする。

### (2) 農道、林道及び河川、水路等

(イ) 開発事業者は、事業施行に伴い、市長及び関係機関が農道、林道及び水路等の新設、移設、改修等を必要と認めた場合、開発区域内及び周辺にわたり、自己の費用負担において整備するものとする。

(ロ) 開発事業者は、農地、山林等の開発事業によって関係住民が現に使用している飲料水及びかんがい用水源を枯渇、又は汚染をきたすおそれのある場合は自己の責任において農林経営等に支障のない諸施設を整備するものとする。

### (3) 公園、緑地及び広場

(イ) 公園は、安全かつ有効に利用できる位置に配置し、災害時の避難に支障のないよう計画しなければならない。

(ロ) 公園、緑地及び広場については市長と協議のうえ市長の指示する面積を確保するものとし、公園等の整備及び施設の設置は、開発事業者が自己の費用負担において行うものとする。

### (4) 給水施設

(イ) 上水道又はその他の給水施設は、市長と協議し市の計画及び基準に基づいて設計し、開発事業者が自己の費用負担において施工するものとする。ただし、給水条例（平成10年角田市条例第11号）第35条及び開発負担金事務取扱要綱（昭和61年4月1日施行）の適用を受ける場合はこの限りでない。

(ロ) 給水施設を市に移管する場合には、別途協議するものとする。

#### (5) 排水施設

(イ) 開発事業者は、あらかじめ市長と協議のうえ地形、地質、開発区域の規模及び放流先の排水能力、利水の状況その他周辺の状況を勘案し、かつ、開発事業の施工中及び完成後における雨水、汚水等の排水量を十分に考慮して、これらを有効かつ適切に排出できるように設計した排水施設を下水路、排水路その他の公共用排水施設、又は河川その他の公共用水域に自己の費用負担において接続させるものとする。

(ロ) 開発事業者は、雨水以外の汚水等については、市長の指示する方法により浄化槽又は終末処理施設を設けて、その排水が排水地先の公共用水域の利用目的に影響を及ぼすことのないよう処理しなければならない。又放流によって生ずる第三者との紛争は、自己の責任において解決しなければならない。

(ハ) 排水施設及びその関連施設の維持管理は、将来市に移管されるまで開発事業者が自己の費用負担において行うものとする。

#### (6) 消防防災施設

開発事業者は、市長及び関係行政機関の指導及び指示に従い、事業の施行に関し自己の費用負担において、消防用貯水施設等その他必要な防災施設を設けなければならない。

### 13 公益的施設の整備に対する開発事業者の協力

#### (1) ごみ処理及収集施設

(イ) ごみ処理施設は、市長が必要と認めた場合開発事業者の費用負担において設置するものとする。

(ロ) ごみの収集施設は、市長の指示に従い設置するものとする。

#### (2) 保育所、児童館等

開発事業者は開発区域の計画人口等により市長が必要と認めたときは、保育所及び児童館等の用地を確保するものとし、その位置及び形状等は市長の指示によるものとする。

#### (3) その他の公益的施設

開発事業者は、開発規模、開発区域の位置等から市長が公益的施設の設置を必要と認めたと

きは、その用地を確保するものとし、その位置、面積等については市長と協議するものとする。

#### 14 公共施設等の帰属及び管理

本要綱により設置又は確保された公共施設、公益的施設及び用地は、当該施設又は当該用地の性質上市に帰属できないものを除き、原則として無償で市に帰属し市が管理するものとする。なお、市に帰属するまでの間は、開発事業者が管理するものとする。

#### 15 公共施設等の引継ぎ

市に帰属する公共施設及び公益的施設の引継ぎは、工事完了検査後市長と協議して定める。

#### 16 権利義務の承継

本要綱により承認を得た者の相続人又は一般承継人は、被承継人が有する当該承認に基づく権利義務を承継するものとする。

#### 17 協定の締結

開発事業者は本要綱に基づいて協議が成立した時は次に掲げる事項を内容とする協定書を作成し、市長と締結しなければならない。ただし、市長が必要がないと認めたときはこの限りでない。

- (1) 開発事業を行う土地の用途及び処分に関する事項
- (2) 道路、公園、緑地その他公共の用に供する施設の設置計画及びこれらの施設の帰属並びに維持管理に関する事項
- (3) 給水施設、排水施設及び処理施設の設置計画、又これらの施設の帰属並びに維持管理に関する事項
- (4) 公益的施設の整備に関する事項
- (5) 環境の緑化、その他地域環境の整備に関する事項
- (6) 文化財及び自然環境の保護に関する事項
- (7) 公害及び災害の防止に関する事項
- (8) 開発事業の工事の期間に関する事項
- (9) 協定履行の保証

#### 18 工事着手の届出

開発事業者は、開発協定に係る工事に着手しようとするときは、現場管理者を定め、主要な工事の工程表を添えて工事着手届（様式第2号）を市長に提出しなければならない。

#### 19 工事完了の届出

開発事業者は、当該開発区域の全部について開発行為に関する工事が完了したときは、工事完了届（様式第3号）を市長に提出しなければならない。

## 20 工事完了の検査

市長は、前項の工事完了届を受理したときは、遅滞なく、当該工事が開発協定の内容に適合しているかどうかについて検査し、適合していない場合は、開発事業者に対し指導するものとする。

## 21 建築の制限

開発事業者は、開発区域の土地において工事完了検査が終了するまでの間は、建築物を建築してはならない。ただし、工事用の仮設建築物の建築その他市長が支障がないと認めた場合は、この限りでない。

## 22 指導、助言又は勧告

市長は、当該開発事業について土地利用計画その他地域の開発、整備又は、環境の保全に関する計画に適合するよう指導し、この要綱施行のため必要があると認めるときは、開発事業者に対して調査、報告若しくは資料の提出を求め、又は勧告、助言することができる。

## 23 非協力者に対する措置

市長は、開発事業について本要綱に基づく同意を得ず又は協定に違反して開発事業を行った者に対して、必要に応じ行政上の措置をとるものとする。

## 24 その他

本要綱によりがたいもの、又は定めのないものについては、その都度市長と協議するものとする。

### 附 則

この要綱は、昭和48年8月10日から施行する。

### 附 則（昭和50年4月1日）

この要綱は、昭和50年4月1日から施行する。

### 附 則（昭和52年10月1日）

この要綱は、昭和52年10月1日から施行する。

### 附 則（昭和61年角田市告示第3号）

この要綱は、昭和61年4月1日から施行する。

### 附 則（平成3年角田市告示第35号）

この告示は、平成3年10月1日から施行する。

### 附 則（平成16年1月30日角田市告示第4号）

この告示は、平成16年1月30日から施行する。

### 附 則（平成17年1月26日角田市告示第3号）

この告示は、平成17年4月1日から施行する。

附 則（平成27年5月27日角田市告示第79号）

この告示は、平成27年5月29日から施行する。

## 別表

### 同意の基準

- 1 土地利用計画が定められているときは、開発事業に係る土地の用途が当該計画の利用区分に適合していること。
- 2 都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号の用途地域の定めのあるときは、予定建築物の用途がこれに適合していること。
- 3 道路、公園、緑地その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模であり、かつ、これらが適当に配置されていること。
  - （1） 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
  - （2） 開発区域内の土地の地形及び地番の性質
  - （3） 開発区域内の土地及び予定建築物の用途
  - （4） 予定建築物の敷地及び配置
- 4 開発区域内の主要な道路が3の（1）から（4）までに掲げる事項を勘案して、開発区域外の相当規模の道路に接続されるものであること。開発区域内において都市計画決定が行われ、又は道路整備計画の対象とされている道路がある場合には、設計がこれに適合していること。
- 5 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の排水を有効に排出するとともにその排出によって開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されており、かつ、当該排水にかかる河川その他の公共用水域の管理者、直接影響を受ける関係住民の代表者並びに関係水利権者の代表者と協議してその同意を得ていること。
  - （1） 当該地域における降水量
  - （2） 3の（1）から（4）までに掲げる事項及び放流先の状況
- 6 上水道その他の給水施設が、当該開発区域について想定される需要に支障をきたさないような構造及び能力で適当に配置されており、かつ、市との協議を了しているとともに直接関係のある水利権者の代表者と協議して、その了解を得ていること。

なお、開発事業者が新しく水道事業を経営しようとする場合は、将来早い期間内に市に移管するよう協定書等を締結すること。

- 7 電気、ガスの供給施設が、当該開発区域について想定される需要に支障をきたさないような構



造及び能力で適当に配置されており、かつ、これらの給水事業者との協議を了していること。

8 公害防止に万全を期するため、次の要件を充たすこと。

(1) 環境基本法（平成5年法律第91号）第16条による環境基準に適合すること。

(2) 環境基本法第17条又は公害防止条例（昭和46年宮城県条例第12号）第10条の規定により策定する公害防止計画の方針に合致すること。

9 当該地域の自然的社会的諸条件を勘案し、現在及び将来の自然環境の保全の観点からみて適当であると認められること。

10 廃棄物の処理について万全の配慮をしていると認められること。

11 消防防災施設について万全の配慮をしていると認められること。

12 当該開発事業の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように、公共施設及び予定建築物の用途の配分が定められていること。

13 開発区域内の土地が、地盤の軟弱な土地、がけくずれ、出水又は土砂流出のおそれのある土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁土砂止の設置等安全上必要な措置が講じられるものであること。

14 開発区域内には、次に掲げる土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により県と協議のうえ支障がないと認められるときは、この限りでない。

(1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域

(2) 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条第1項の急傾斜地崩壊危険区域

(3) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域

(4) 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の区域

(5) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第1項の国立公園若しくは国定公園の特別地域又は県立自然公園条例（昭和34年宮城県条例第20号）第10条の特別地域

(6) 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律（平成14年法律第88号）第29条第1項の特別保護地区

(7) 自然環境保全条例（昭和47年宮城県条例第25号）第17条の特別地区

(8) 都市計画法第8条第1項第7号の風致地区

(9) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第109条第1項の史跡名勝天然記念物の指定区域

(10) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条の保安林又は同法第41条第1項若しくは第3項の保

安施設地区

(11) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号の農用地区域

- 15 開発区域が普通林地域に係る場合は、災害の防止又は水資源のかん養等の目的から判断して著しい支障がないと認められること。
- 16 開発事業が完了した後において、道路、鉄道等による輸送の便に支障がないと認められること。
- 17 開発区域内の土地若しくは開発事業に関する工事をしようとする土地又はこれらの土地にある工作物について、開発事業の施行又は開発事業に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の同意を得ていること。
- 18 開発事業に関係のある公共施設の管理者の同意を得、かつ、新たに設置される公共施設を管理することとなる者との協議を了していること。
- 19 開発事業者が当該開発事業の目的を達成するために必要な資力及び信用を有していると認められること。
- 20 当該開発事業の地域住民に対する貢献度が高いと認められること。