

○さぬき市宅地等開発事業指導要綱

平成30年3月30日

告示第52号

(目的)

第1条 この要綱は、法令等に特別の定めのあるものを除くほか、市の区域内における宅地等開発事業（以下「開発事業」という。）の施行に関し、一定の基準をもって規制し、かつ、指導することにより、市の秩序ある発展と住民福祉の向上を図るとともに行政の円滑な運営及び良好な都市環境の形成に資することを目的とする。

(適用範囲)

第2条 この要綱は、市の区域内において国又は地方公共団体以外の者が行う開発事業区域の面積規模が1,000平方メートル以上又は5戸以上の開発事業に適用する。ただし、その規模が1,000平方メートル又は5戸未満であっても、当該開発によって災害・公害等の発生のおそれがある場合、又は文化財の保護・公共施設の管理若しくは整備に重大な影響を及ぼす場合には、この要綱を適用する。

(事前協議)

第3条 開発事業者は、前条の開発事業を計画しようとするときは、事前にその規模、構想等の概要について市長と協議しなければならない。

(市長の同意)

第4条 開発事業者は、事前協議に基づき開発事業を計画し、関係官公庁への所定の許認可申請をする前に市長に対し協議書を提出し、その同意を得なければならない。

(市長の指示)

第5条 市長は、前条の協議書を審査し、必要な事項について指示するとともに関連する事業について協議するものとする。

2 開発事業者は、前項の指示及び協議事項に基づき、提出した協議書の内容を修正しなければならない。

3 開発事業者は、前項の所定事項を遵守し、事業を施行しなければならない。

4 市長は、開発事業施行期間中必要に応じ、施行区域に立ち入り、協議事項の確認及び指示をすることができる。

(事業計画)

第6条 事業計画は、災害を防止し環境の整備を図るような規模並びに構造にしなければならない。

(公共施設の設置)

第7条 開発事業者は、事業の施行区域内に必要な公共施設（道路、下水道、広場、

公園、緑地、水路、消防施設その他公共の用に供する施設をいう。)を事業者の費用で設置しなければならない。

- 2 開発事業者は、その施行区域内に設置される前項の公共施設の土地の帰属及び維持管理については、市長と別に協議するものとする。
- 3 開発事業者は、開発事業が小規模にして第1項の公共施設を設置することが困難と認められるものは、その状況に応じて市長と協議するものとする。

第8条 開発事業者は、前条第1項の公共施設を市に寄附する場合は、あらかじめ市長の検査を受けなければならない。

- 2 前項の検査の結果、不備のある箇所及び場所は、市長の指示に従い開発事業者の費用をもって整備しなければならない。
- 3 市が寄附を受ける公共施設は、次の条件を満たしていなければならない。
 - (1) 土地の分合筆を終わっていること。
 - (2) 抵当権等とその他の権利を抹消していること。
 - (3) 実測面積と公簿面積が合致していること。
 - (4) 境界は、コンクリート杭等で明確にしていること。
- 4 開発事業者が管理する公共施設があるところで、かつ、将来第三者に移管するものについては、譲渡する際、その維持管理の義務を文書で承諾させることとし、承諾したことを証する書面を市長へ提出することとする。

(道路関係)

第9条 開発事業者は、既設道路から開発事業者の造成する地区に通ずる道路を新設又は改良する必要があるときは、自己の負担により施行するものとし、その工法等については市長と協議しなければならない。

- 2 開発事業者は、開発区域の内外において新設又は改良した道路を完成後、その維持管理を市に移管しようとするものについては、移管前に市長の指示に従わなければならない。
- 3 開発事業者は、開発事業のため既設の道路等公共施設を破損したときは、直ちに報告し、かつ、市長の指示に基づき自己の負担によって復旧しなければならない。

(排水関係)

第10条 下水道計画は、市の下水道上位計画に基づき、その排除方式を協議・決定するものとする。この場合において設置する汚水処理施設は、環境基本法(平成5年法律第91号)第16条に基づく環境基準に適合した規模のものでなければならない。

- 2 開発事業者は、開発区域内及びその周辺流域から流出する雨水(汚水は除く。)排水については、関係水利団体、上下流利害関係者及び河川管理者と協議してその指示に従い、同意を得て排水施設の整備(用排水路の改良補修を含む。)費用

の負担についても適切な配慮をしなければならない。

(ため池等農業施設の整備)

第11条 開発事業者は、開発区域内にため池が所在する場合は、原則として保存する。ただし、埋立てをする場合は、これを緑地、公園又は消防の用に供する貯水施設等として整備するよう計画しなければならない。

2 事業計画上ため池の埋立てを必要とするときは、ため池の保全に関する条例(昭和41年香川県条例第36号)の規定により届出をするほか、事前に関係土地改良・水利組合の同意を得て、市長に申し出て指示を得なければならない。ただし、国有地の場合は、公有水面埋立法(大正10年法律第57号)による知事の許可を必要とする。

3 開発事業者は、事業計画上農業用排水路及び里道の構成位置の変更を必要とする場合は、事前に地域関係者の同意を得た上、市長と協議するものとする。

4 開発事業者は、開発に当たり前項の農業用施設を損傷した場合は、直ちに報告し、かつ、市長の指示に基づき自己の負担によって復旧しなければならない。

(上水道施設)

第12条 開発事業者は、香川県広域水道企業団より配水を受け、開発区域に給水するための上水道施設を設置しようとするときは、あらかじめ水道事業者との協議を整えた上、事業を施行しなければならない。

2 前項の上水道施設の設置に要する経費は、全額開発事業者が負担しなければならない。

(し尿雑排水処理施設)

第13条 開発事業者は、開発区域内におけるし尿雑排水処理については、市長と協議してその指示に従い、次の各号のいずれかの方法によるものとする。

(1) 合併処理浄化槽

(2) 公共下水道

(3) 農業集落排水

(4) 漁業集落排水

2 合併処理浄化槽方式による場合は、国又は県の定める基準構造によるとともに、処理放流水の排水利害関係者の同意を得なければならない。また、管理については、別途協議するものとする。

(消防水利)

第14条 開発事業者は、開発区域内に消防法(昭和23年法律第186号)の基準による必要な消火栓又は防火水槽を市長の指定した場所に設置しなければならない。

(公共施設の協力費)

第15条 開発行為に起因する公共投資が著しく増大するときは、教育施設・福祉

施設等居住者の共同福祉に充てるため、市長と協議し、別に示す基準に従い協力費を負担しなければならない。ただし、協力費の額については、市長と協議するものとする。

(交通安全対策)

第16条 開発事業者は、開発区域の道路、区画線、交通安全施設、防犯灯、駐車施設等を関係機関と協議し、その指示に従い設置しなければならない。

(被害の補償)

第17条 開発事業者は、工事着手から、関連事業の完了後も原則として5年間は、開発に起因する全ての被害についてその補償の責めを負わなければならない。ただし、5年経過後においても社会通念に基づく原因者負担の責任を免除するものではない。

(公害に対する措置)

第18条 開発事業者は、工事中における土砂の搬出入、資材の搬入、振動、騒音及び電波障害等について、工事前に付近住民の承諾を得るとともに関係機関と協議し、これらの被害を起こさないようにしなければならない。

2 前項に規定する被害が生じた場合、開発事業者は、その補償の責務を負わなければならない。

(自然環境の保全等)

第19条 開発事業者は、開発に際し極力自然を保護するよう計画し、開発区域内に緑地及び広場を設けるよう配慮しなければならない。

2 開発事業者は、開発区域内に実在する文化財については、さぬき市教育委員会(以下「教育委員会」という。)と協議の上、保存に努めるとともに、埋蔵文化財等を発見した場合、速やかに教育委員会に届け出て、これらの処理等について協議の上その指示に従わなければならない。

(協定書)

第20条 市長と開発事業者は、この要綱に基づき協議決定した事項についての協定書を作成し、協議事項の履行について双方誠意をもって努めなければならない。

(要綱の不履行)

第21条 この要綱に従わず施行された開発事業については、市長は、開発事業者に対し必要な行政措置を執ることができる。

2 前条の協定書に規定する協議事項については、双方誠意をもって履行しなければならない。ただし、やむを得ない事情で履行を欠く事由が発生した場合は、当事者は、速やかに協議し、その対策を立てなければならない。

(自治会)

第22条 開発事業者は、開発事業完了後、開発区域に居住する者に対して適当な規模の自治組織を結成し、又は既設の自治組織に加入するよう周知徹底し、市の

行政の運営に良好となるよう努めなければならない。

(疑義)

第23条 この要綱に関する疑義又は定めのない事案が発生したときは、開発事業者及び市長は、協議するものとする。

(その他)

第24条 この要綱の施行に関し必要な事項は、市長が定めるものとする。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

(準備行為)

2 開発事業の施行に関し必要な行為は、この要綱の施行前においても行うことができる。

(経過措置)

3 この要綱の施行の日の前日までに、廃止前のさぬき市宅地等開発事業指導要綱(平成14年さぬき市訓令第32号)の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、それぞれこの要綱の相当規定によりなされたものとみなす。