上野原市開発行為指導要綱

（目的）

第１条　この訓令は、上野原市長期総合計画及び国土利用計画（上野原市計画）に適合させるために市内における開発行為に対し、一定の基準を定めこれを指導し、無秩序な市街化を防止するとともに、必要となる公共・公益施設の整備を図り、健全で潤いのある生活環境を確保することを目的とする。

（定義）

第２条　この訓令において「開発行為」とは、都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第４条第１２項に規定するもの及び土地の区画形質の変更を伴わない建築物の建築をいう。

２　この訓令において「建築物」とは、建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）第２条第１号に規定するものをいう。

３　この訓令において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

４　この訓令において「開発者」とは、開発行為に係る工事（以下「工事」という。）の請負契約の注文者又は契約によらないで自ら工事をする者をいう。

（適用範囲）

第３条　この訓令は、市内で行われる開発行為のうち、次の各号のいずれかに該当するものについて適用する。

（１）　開発区域の面積が１，０００平方メートル以上のもの

（２）　分譲を目的とする開発行為で、開発区域内の建設計画戸数が５戸以上のもの

（３）　建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号）第２条の規定による高さが１０メートル以上の建築物

（適用除外）

第４条　前条の規定にかかわらず、次に掲げる開発行為については、同条の規定は、適用しない。ただし、市長が特に必要と認めた場合は、この限りでない。

（１）　国、地方公共団体及び国、県又は市町村の公社、公団若しくは事業団が行う開発行為

（２）　自己の居住の用に供する建築物の建築

（急傾斜地の制限）

第５条　急傾斜地（地表面が水平面に対して３０度以上の角度を有する土地をいう。）における開発行為は、原則として承認しないものとする。

（開発者の責務）

第６条　開発者は、関係法令を遵守するとともに、この訓令に基づいて設計し、施工しなければならない。

２　開発者は、近隣住民との間に紛争、公害等が生じないよう努めるとともに、紛争、公害等が生じた場合は、開発者の責任において誠意をもってその解決に当たらなければならない。

（事前相談）

第７条　開発者は、この訓令の適用を受けることとなる場合は、当該開発行為の基本計画についてあらかじめ市長に相談することとし、この訓令に適合するよう計画しなければならない。なお、事前相談の結果を事前相談調書（様式第１号）にまとめて土地利用協議書に添付するものとする。

２　開発者は、当該開発区域及びその周辺が、文化財等に関する指定地域か否かあらかじめ上野原市教育委員会（以下「教育委員会」という。）に相談することとし、その指導を受けるものとする。

（土地利用協議の申出と同意）

第８条　開発者は、当該開発行為について事前相談が整ったときは、土地利用協議書（様式第２号）により市長に申出、事業内容等の協議をした上、その同意を得るものとする。

２　前項の土地利用協議書には、別表第１及び別表第２に掲げる関係図書を添付するものとする。

３　市長は、第１項の協議の結果、同意したときは、土地利用協議通知書（様式第３号）により開発者に通知するものとする。ただし、通知の日から１年以内に着手しない場合は、その効力を失う。

４　開発者は、第１項の規定により行われた当該協議事項については、これを誠実に履行しなければならない。

（土地利用変更協議の申出と同意）

第９条　開発者は、前条の協議内容の変更をしようとするときは、土地利用変更協議書（様式第４号）により申出をしなければならない。

２　前条の規定は、土地利用変更協議に準用する。この場合において、土地利用協議通知書（様式第３号）とあるのは、土地利用変更協議通知書（様式第５号）と読み替えるものとする。

（土地利用協議の取下げ届）

第１０条　開発者は、土地利用協議の取下げをするときは、市長と事前に協議し、土地利用協議取下げ届（様式第６号）により届け出なければならない。

（近隣住民等への計画の周知）

第１１条　開発者は、第８条の同意を得たときは、近隣住民等に開発行為の内容について周知を図るため、当該開発区域の見やすい場所に速やかに事業計画標識（様式第７号）を設置しなければならない。この場合において、標識は、破損しにくい材質により容易に離脱しない方法で設置するものとする。

（防災計画）
第１２条　開発者は、開発区域内及び周知の地形、地質等を調査し、地域住民の意見等を徴して立案し、関係地域住民の了解を得るとともに、市長の承認を受けて誠意をもって防災工事を実施しなければならない。
２　開発者は、台風、集中豪雨等、災害発生のおそれがあるときは、監視及び防災体制を整え、災害に対処するとともに、市長にその状況を報告しなければならない。
（環境の保全）
第１３条　開発者は、工事中の騒音、振動、砂じん等の公害及び災害の防止の措置をとるとともに、住民の生活、生命及び財産並びに文化財、自然の景観等を保全するよう最大の努力をはらわなければならない。
２　開発者は、市長が必要と認めたときは、当該開発行為が環境に及ぼす影響を事前に調査するものとする。
（文化財の保護）
第１４条　開発者は、当該開発区域内及びその周辺に文化財を発見したときは、直ちに工事を停止し、教育委員会に届け出て、指示を受けるとともに、文化財を保護するように努めるものとする。
（開発行為と利害関係者との調整及び損害の補償）
第１５条　開発者は、当該開発行為について開発区域周辺の住民等の意見を十分尊重するものとし、説明会等によりあらかじめ必要な調整を図らなければならない。
２　開発者は、開発行為により第三者に損害を与えたときは、すべてその補償の責めを負わなければならない。
（開発区域内の公共・公益施設の整備）
第１６条　開発者は、当該開発区域内に公共・公益施設の整備を行う場合は、市長の指導及び別記の上野原市開発行為指導要綱技術基準（以下「技術基準」という。）に基づき、公共・公益施設整備計画協議申出書（様式第８号。以下「申出書」という。）により申出をし、市長と協議し、同意を得るものとする。
２　市長は、前項の申出に同意したときは、公共・公益施設整備計画協議申出に対する同意書（様式第９号）を開発者に交付するものとする。
（開発区域外の公共・公益施設の整備）
第１７条　開発者は、開発行為に伴い、区域外の関連公共・公益施設の整備が必要と認められる場合は、市長と協議の上、開発者の負担で整備するものとする。
２　構造及び施工方法については、技術基準によるほか、当該施設の管理者又は市長の指示に従うものとする。
（公共・公益施設の整備及び用地の確保）
第１８条　開発者は、前２条の規定によって整備された公共・公益施設及びその用地については、市に無償譲渡しなければならない。
２　開発者は、建築基準法第４２条第２項に規定する後退部分の道路については、

舗装等の整備を行い、市に無償譲渡しなければならない。

（開発協定）

第１９条　開発者は、事業計画、協定の履行、公共・公益施設の整備、災害防止、環境保全、地位の承継等に関する事項について、市長が必要と認める場合は、協定書（様式第１０号）により、協定を締結するものとする。

（工事着手届）

第２０条　開発者は、工事に着手しようとするときは、工事着手届（様式第１１号）により届け出なければならない。

（立入検査）

第２１条　市長は、この訓令の施行に必要な限度において、職員を開発区域内に立ち入らせ、工事の状況を検査させることができる。この場合において、開発者は、正当な理由がない限り職員の立入を拒み、又は妨げてはならない。

２　前項の立入検査をする職員は、身分証明書を携帯し、関係者から請求があったときは、これを提示しなければならない。

（公共・公益施設の引継ぎ）

第２２条　開発者は、この訓令によって整備した公共・公益施設（土地を含む。）のうち、市に引き継ぐものについては、工事完成後速やかに公共・公益施設引継申出書（様式第１２号）を市長に提出するものとする。

２　市長は、引継申出書の提出があったときは、当該公共・公益施設引継検査を行うものとし、引継検査の完了後に当該公共・公益施設の引継ぎを受けるものとする。なお、引継検査の際に手直し工事が必要と認められた場合は、手直し工事完成後に検査を行い、引継ぎを受けるものとする。

３　市長は、必要があると認めるときは、前項に規定する引継検査のほか、中間検査を行うものとする。

４　市長は、第２項の規定により公共・公益施設の引継ぎが完了した場合は、公共・公益施設受納書（様式第１３号）を当該開発者に交付するものとする。

（公共・公益施設の瑕疵担保）

第２３条　開発者は、この訓令の規定により、市に引き継いだ公共・公益施設について、引継ぎ後３年以内に発見された瑕疵及びこれにより生じた損害は、これを補修し、又は損害の賠償をするものとする。

（工事完成届及び確認）

第２４条　開発者は、すべての工事が完成したときは、工事完成届（様式第１４号）により届出をし、公共・公益施設以外のものについて、確認を受けなければならない。

２　前項の確認は、工事完了確認調書（様式第１５号）により行うものとする。

３　市長は、第１項の確認の後に開発者に対し、工事完了確認書（様式第１６号）により通知するものとする。

（行政指導の遵守）

第２５条　開発者は、計画、設計、施工、防災、環境保全等について、この訓令を遵守し、市長の指導に従って施工しなければならない。

（遡及適用期間）

第２６条　同一開発者又は同一土地所有者等が、既に完了し、又は施工中の開発行為の開発区域に隣接して新たに開発行為を施工する場合は、同一の開発行為とみなし、この訓令を適用する。ただし、既に完了した開発行為にあっては、土地利用協議書の提出日において、その法令等に基づく検査済証等の通知の日又はこの訓令に基づく完了日から起算して、３年を経過している場合は、この限りでない。

（その他）

第２７条　この訓令の施行に関し必要な事項は、その都度市長が定める。

附　則

この訓令は、平成１７年２月１３日から施行する。

附　則（平成１７年３月７日訓令第８４号）

この訓令は、公布の日から施行する。

附　則（平成２０年３月２６日訓令第２号）

この訓令は、平成２０年４月１日から施行する。