

大町市告示第52号

大町市開発指導要綱

(目的)

第1 この要綱は、市内において行われる開発事業について、都市計画法（昭和43年法律第100号）その他関係法令（以下「関係法令」という。）に定めるもののほか必要な事項を定め、開発者に対し協力を要請し、市民の生活環境の保全、良好な自然環境の保護、災害の防止等を図り、もって安全で快適な都市づくりに寄与することを目的とする。

(定義)

第2 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 第4各号に掲げる行為をいう。
- (2) 開発者 開発事業を行う者をいう。
- (3) 開発区域 開発事業を行う土地の区域をいう。
- (4) 開発行為 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定する開発行為をいう。
- (5) 建築物等 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定するもの及び煙突、鉄柱、広告塔その他これらに類する工作物をいう。
- (6) 建築 建築物等を新築し、改築し、増築し、又は移転することをいう。
- (7) 中高層建築物 高さ（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第6号に規定する高さをいう。）が10メートル以上の建築物等をいう。
- (8) 公共施設等 公共施設、学校その他の公益的施設をいう。

(適用区域)

第3 この要綱の適用を受ける区域は、大町市全域（自然公園法（昭和32年法律第161号）の規定に基づき指定された自然公園の区域を除く。）とする。

(適用範囲)

第4 この要綱の適用を受ける行為は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 開発行為において、開発区域の面積が1,000平方メートル以上のもの
- (2) 土地に自立した太陽光発電設備又は資材置場の建設等、現状の土地利用を著しく変更する行為で、開発区域の面積が1,000平方メートル以上のもの
- (3) 前2号に該当する行為において、施工時期にかかわらず、当該行為と一体的な行為と認められるもので、その合計面積が1,000平方メートル以上のもの。ただし、その行為が周辺環境に及ぼす影響が小さいと認められる場合を除く。

- (4) 建築物等の建築において、建築面積が1,000平方メートル以上のもの又は中高層建築物。ただし、その行為が周辺環境に及ぼす影響が小さいと認められる場合を除く。
- (5) その他市長が必要と認めるもの
(適用除外)

第5 この要綱は、第4各号に掲げる行為のうち、次の各号のいずれかに該当する行為については、適用しない。

- (1) 自己の居住の用に供する行為
- (2) 国又は地方公共団体が行う行為
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が認める行為
(遵守すべき基本的事項)

第6 開発者は、第4各号に掲げる行為を行うにあたり、当該行為に係る関係法令に規定するもののほか、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 国、県、市その他公的機関が策定した土地利用に係る各種計画に適合していること。
- (2) 市長及び周辺住民等との協議及び指示事項等について、責任をもって忠実に履行すること。
- (3) 既存の住環境及び農林漁業の健全な発展と調和に資する取組を推進するとともに、当該開発事業において整備された公園等の公共施設について、地域へ開放する等の検討を行うこと。
- (4) 災害防止のため、開発区域及びその周辺の地形、地質、地盤条件等の土地条件、過去の災害記録、各種公表された災害危険想定地域の関係資料等を調査し、必要な措置を講ずること。
- (5) 自然環境及び景観の保全のため、開発区域及びその周辺における自然の地形、樹木等の有効利用及び緑化の推進に努めるとともに、建築物等の位置、規模、形態及び意匠について、調和及び整備改善に努めること。
- (6) 市民の生活環境の保全のため、大気汚染、水質汚濁、土壌汚染、騒音、振動、地盤沈下、悪臭等の公害の発生を未然に防止すること。
- (7) 学校、保育所、幼稚園等の施設の位置及び通学、通園区域等を調査し、関係機関と協議の上、生徒、児童及び園児の安全確保を図ること。
- (8) 市内の公共交通の運行状況を調査し、関係機関と協議の上、日常生活における交通環境の維持に努めること。
- (9) 遺跡、文化財等の取扱いについては、市教育委員会の指示に従い、その保護に努めること。
- (10) 消防水利の能力、構造、設置場所、管理方法等は、北アルプス広域消防本部の指示に従い、必要な措置を講ずること。

- (1 1) 中高層建築物を建築する場合は、はしご付消防自動車がかてい架梯するための停車場を設けるとともに、その位置、構造等について、北アルプス広域消防本部の指示に従い、必要な措置を講ずること。
- (1 2) 道路等の構造は、交通の安全確保上問題がなく、かつ既存施設との接続等が良好であること。
- (1 3) 河川及び水路施設は、洪水、溢水等による災害の発生を防止し、その正常な機能を維持すること。
- (1 4) 給水設備は、開発区域及びその周辺の既存の飲料用水及び生活用水等の需要に支障をきたさない範囲において、開発事業で想定される需要に対応できる能力、構造等を有すること。
- (1 5) 汚水の排水設備は、放流先の能力その他の状況を勘案して、開発事業の規模等から想定される汚水量を支障なく処理する能力、構造等を有すること。
- (1 6) 雨水の排水設備は、開発区域内において処理することを原則とし、想定される降雨量を支障なく処理する能力、構造等を有すること。
- (1 7) 地下水開発については、その施設の能力、構造等を示すとともに、関係機関が実施する調査に協力すること。
- (1 8) 開発区域内に設置されている公共基準点等は、保存又は復元のために必要な措置を講ずること。
- (1 9) 開発事業の完了後（中止又は廃止の場合を含む。）においても、前各号に掲げた事項が遵守されるよう、継続して開発区域内の維持管理及び整備改善に努めること。

（事前相談）

第7 開発者は、第4各号の行為に係る関係法令に定められた手続き及び第8第1項の規定による周辺住民等との協議を行う前に、開発事業計画の内容等について、開発事業計画事前相談書（様式第1号）により市長に相談しなければならない。

2 市長は、前項の相談書が提出された場合は、この要綱の規定による協議の要否を判断し、開発者に開発事業計画事前相談回答書（様式第2号）を交付するものとする。

3 前項の規定による回答書には、開発区域の周辺住民等への説明会の開催等、指示を付すことができる。

（周辺住民等との協議）

第8 開発者は、開発区域の周辺住民等に対し、開発事業計画の内容等を周知し、第7第3項の指示又は周辺住民等から要求がある場合は、説明会等を開催し、協議しなければならない。

2 開発者は、前項に規定する周知又は協議を行ったときは、その内容及び対応等について、開発事業計画協議経緯書（様式第3号）により市長に報告しなければならない。

3 開発者は、第1項の協議を行った後も、継続して当該計画及び実施の内容等について周辺住民等と調整を図らなければならない。

(市長との協議)

第9 開発者は、第7第2項の規定において、協議を要する旨の回答を受けた場合は、第8第2項に規定する協議経緯書を添えて開発事業計画協議書(様式第4号)により市長に協議しなければならない。

2 市長は、前項の規定による協議が終了したときは、開発者に開発事業計画協議済通知書(様式第5号)を交付するものとする。

3 前項の規定による通知書には、関係機関の意見及び指示を付すことができる。

(開発事業計画の変更)

第10 開発者は、第9第1項の規定による協議が行われた開発事業計画の内容に変更が生じる場合は、開発事業計画変更協議書(様式第6号)により、速やかに市長に協議しなければならない。

2 市長は、前項に規定する変更に係る協議が終了したときは、開発者に開発事業計画変更協議済通知書(様式第7号)を交付するものとする。

3 第9第3項の規定は、前項の通知書について準用する。

(開発事業の譲渡又は承継)

第11 開発者は、当該開発事業に係る権利の全部又は一部を譲渡又は承継しようとするときは、開発事業承継届出書(様式第8号)により、あらかじめ市長に届け出なければならない。

(開発事業の着手)

第12 開発者は、第9第1項の規定による協議が行われた開発事業に着手しようとするときは、開発事業着手届出書(様式第9号)により、あらかじめ市長に届け出なければならない。

(開発事業の中止又は廃止)

第13 開発者は、第9第1項の規定による協議が行われた開発事業を中止又は廃止しようとするときは、開発事業中止(廃止)届出書(様式第10号)により、あらかじめ市長に届け出なければならない。

(開発事業の完了)

第14 開発者は、第9第1項の規定による協議が行われた開発事業が完了したときは、開発事業完了届出書(様式第11号)により、速やかに市長に届け出なければならない。

(公共施設等の整備)

第15 開発者は、開発事業に伴い公共施設等の新設又は改良等を行う場合は、関係法令に定めるもののほか、この要綱の規定により自らが整備と負担をしなければならない。

(公共施設等の管理)

第16 開発事業により新設又は改良等を行った公共施設等の用地及び施設の管理については、関係機関と協議の上、責任の所在を明確にしなければならない。ただし、市に帰属するものは除く。

(災害の復旧)

第17 開発者は、当該開発事業に起因して災害が発生した場合は、市その他の関係機関と協議するとともに、速やかに災害の復旧を行わなければならない。

(損害の補償等)

第18 開発者は、当該開発事業に起因して生じた損害については、その補償の責めを負わなければならない。

2 開発者は、開発区域周辺の家屋、工作物、農作物等に被害を及ぼしたときは、速やかに原状回復等の必要な措置を講じなければならない。

(非協力者への措置)

第19 市長は、この要綱に従わない開発者に対しては、氏名の公表等必要な措置を採ることができるものとする。

(委任)

第20 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成27年4月1日から施行する。