下野市開発指導要綱

目次

第１章　総則（第１条－第８条）
第２章　公共施設等（第９条－第２０条）
第３章　その他の基準（第２１条－第２４条）
附則

第１章　総則

（目的）

第１条　この告示は、本市における無秩序な宅地開発を防止し、公共公益施設の整備を促進し、計画的かつ良好な環境の市街地形成を図るため、本市域において宅地開発等を行う者（以下「事業者」という。）に対する適正な指導基準を定め、もって住みよいまちづくりに寄与することを目的とする。

（適用基準）

第２条　この告示は、都市計画法（昭和４３年法律第１００号。以下「法」という。）、建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）その他関係法令に規定されるもの及び栃木県開発許可等審査基準（平成９年５月３０日栃木県告示第３８０号）に定めるもののほか、事業者が市と協議すべき諸基準を示したものである。

（適用範囲）

第３条　この告示の適用を受ける開発行為は、法に規定する開発行為で、その面積が１，０００平方メートル以上のもの（同一事業者が隣接して連続的に行う事業及び複数の事業者が共同で行う一団の開発行為を含む。）その他市長が必要と認めたものとする。ただし、次に掲げるものについては、この限りでない。

（１）　線引き前からの宅地で土地の区画形質が変わらないもの

（２）　自己の専用住宅にかかわるもの

（建築等の制限）

第４条　法第１２条の４第１項の規定により定められた地区計画の区域については、下野市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成１８年下野市条例第１５６号。以下「建築物制限条例」という。）によるものとする。

２　前項に定める区域以外の区域の建築物等については、下野市建築物等指導基

準（平成２４年下野市告示第３３号）によるものとする。

（事前協議）

第５条　事業者は、第３条の規定に該当する開発行為をしようとする場合は、栃木県知事に開発行為許可申請書を提出する前に、あらかじめ土地利用に関して市長と協議するものとする。

２　前項の協議は、開発行為事前協議書（別記様式。以下「協議書」という。）によるものとする。

３　第３条ただし書の規定の適用を受ける場合であっても、市長が特に必要と認めたものは協議するものとする。

（協議書の処理）

第６条　前条の規定により提出された協議書は、建設水道部都市計画課が受理し、関係各課と協議し、必要な措置を講ずるものとする。

（事業者等の説明）

第７条　市長は、第５条の協議に付された事業について、必要があると認めたときは、事業者及び当該土地の所有者に説明を求めることができる。

（協定の締結等）

第８条　事業者は、市長が特に必要と認めたときは、事業の施行に際し、公害防止並びに災害防止等必要な事項について、関係住民と協定を締結するものとする。

２　事業者は、前項の協定を締結した場合は、開発行為許可申請書にその写しを添付するものとする。

第２章　公共施設等

（公共施設等の設置）

第９条　事業者は、開発行為又は当該開発行為に関する工事により設置される公共施設等については、次条から第１７条に定める基準に従い自己の負担で設置するものとする。

２　開発区域内に公共事業の計画がある場合は、その計画に適合させるものとする。

（道路）

第１０条　開発区域内の道路は、開発区域の規模に応じて、公共公益施設との関

連性や居住者及び付近住民の安全性並びに利便性を考慮して計画するものとする。

２　道路の構造、形態等については、事前に道路管理者と協議するものとする。

（公園及び緑地）

第１１条　公園（遊具を含む。）及び緑地の設置については、市長と協議するものとする。

（排水施設）

第１２条　排水施設の設置及び下水道施設への接続は、市長と協議し、関係法令に基づく排水基準の水質を確保するものとする。

２　排水施設の放流については、放流先の排水能力、利水その他の状況を勘案して当該施設の管理者の許可等を受け、適切に処理するものとする。

３　公共下水道の予定処理区域内においては、市の下水道計画に整合させるものとする。

（消防水利施設）

第１３条　開発区域内の消防水利施設については、事前に石橋地区消防組合と協議するものとし、その設置の基準は消防法（昭和２３年法律第１８６号）に基づく消防水利の基準（昭和３９年消防庁告示第７号）によるものとする。

（上水道施設）

第１４条　上水道施設の設置については、水道事業管理者と協議するものとする。

（ごみ集積所）

第１５条　事業者は、ごみ集積所として利用できる場所を開発区域内の適した位置に確保し、市長と協議するものとする。

（駐車場）

第１６条　事業者は、開発行為の規模、目的等から判断し、市長が必要と認める場合は、駐車場用地を確保するものとする。

（街路灯及び防犯灯）

第１７条　街路灯及び防犯灯を設置する場合は、市長と協議し設置する。

（電柱等）

第１８条　電柱等の設置位置は、原則、民地内とするものとする。

（その他の公益施設）

第１９条　事業者は、開発行為の規模及び周辺地域の状況等により、施設の適正配置上、市長が必要と認めるときは、保育所、集会所その他公益施設用地を提供するものとする。

２　電気、ガス、交通、電話等の設置については、関係機関と十分協議し、建築物の建築後、日常生活に支障をきたさないよう事業者の責任において行うものとする。

（公共施設用地の帰属）

第２０条　開発行為又は開発行為に関する工事により新たに設置される公共施設の用に供される土地（以下「公共施設用地」という。）は、法第３２条の協議に基づき、法第３６条第３項の公告の日の翌日において、原則として市に帰属するものとする。

２　前項の規定による公共施設用地は無償で市に帰属するものとする。

３　事業者は、公共施設用地の分筆登記（当該土地に所有権以外の権利が登記されている場合は、その抹消登記等も含む。）を行った上で、次の各号に掲げる書類を、工事完了後、速やかに市長に提出するものとする。

（１）　登記承諾書

（２）　印鑑証明書

（３）　資格証明書

（４）　地形図

（５）　登記簿謄本（最新のもの）

（６）　道路求積図等の維持管理に必要な書類

（７）　前各号に掲げるもののほか、所有権移転登記に必要な書類

（公共施設の管理等）

第２１条　第９条により新たに設置された公共施設の維持管理については、工事完了公告の日の翌日から原則として市が維持管理を行うものとする。

２　前項の規定にかかわらず、ごみ集積所は除くものとする。

３　公共施設について、公告の日から３年以内に事業者の責めに帰すべき事由により破損した場合は、事業者が補修するものとする。

第３章　その他の基準

（敷地面積）

第２２条　開発行為によって計画する建築物等の敷地面積は、法第１２条の４第１項に定める区域内においては、建築物制限条例によるものとし、その他の区域においては、下野市建築物等指導基準によるものとする。この場合において、再分割する場合であってもこれを下回ってはならないものとする。

（文化財の保全）

第２３条　事業者は、埋蔵文化財包蔵地及びその周辺地並びに埋蔵文化財が包蔵されているおそれのある土地において開発事業を行う場合は、事前に下野市教育委員会（以下「教育委員会」という。）と協議し、文化財保護法（昭和２５年法律第２１４号）等に基づき調査及び保存等について協力しなければならない。この場合において、教育委員会は、これらの調査、保存等に要する経費を事業者に求めることができるものとする。

２　事業者は、前項で規定した土地及びそれ以外の土地における開発事業に際して、埋蔵文化財を発見したときは、直ちに工事を中止し、速やかに教育委員会に届出を行い、調査、保存の措置について教育委員会の指導を受け、これに協力しなければならない。

（公害の防止）

第２４条　事業者は、工事に伴う公害を防止するため、あらかじめ必要な措置を講ずるとともに、公害が発生したときは速やかに適切な措置を講じなければならない。

（安全の確保）

第２５条　事業者は、工事車両の搬出入路を定める場合には、事前に道路管理者及び交通関係機関と協議するとともに、道路通行者の安全確保に努めなければならない。

（補則）

第２６条　この告示に定めるもののほか、必要な事項は市長が定める。

附　則

（施行期日）

１　この告示は、平成２４年４月１日から施行する。

（南河内町開発指導要綱等の廃止）

２　次に掲げる告示等は、廃止する。

（１）　南河内町開発指導要綱（平成元年南河内町制定）

（２）　石橋町開発指導要綱（昭和６２年石橋町告示第１１号）

（３）　国分寺町開発指導要綱（平成８年国分寺町告示第６号）

（経過措置）

３　この告示の施行の日の前日までに、この告示による廃止前の南河内町開発指導要綱、石橋町開発指導要綱及び国分寺町開発指導要綱の規定によりなされた手続きその他の行為は、それぞれこの告示の相当規定によりなされたものとみなす。