

東松島市開発指導要綱

平成 17 年 4 月 1 日

訓令甲第 205 号

(目的)

第 1 条 この要綱は、東松島市における開発行為に関し必要な事項を定めることにより、計画的な土地利用と公共施設の整備を推進し、秩序ある都市の形成と良好な生活環境の確保に寄与することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この要綱における用語の意義は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）第 4 条に定めるもののほか、次の各号に定めるところによる。

(1) 「開発者」とは、開発行為を行う者をいう。

(2) 「開発計画」とは、開発行為の計画内容をいう。

(適用対象)

第 3 条 この要綱は、法第 29 条に定める開発行為で、市街化区域における面積が 1,000 ㎡以上の開発行為及び市街化調整区域における全ての開発行為に適用する。

2 次の各号に掲げる開発行為については、一体の開発行為とみなして前項の規定を適用する。

(1) 道路、排水施設等の公共施設が相互に関連性をもって設置される土地の区域

(2) 連続する二以上の土地について、切土、盛土、擁壁の設置等の工事が同時に施行される土地の区域

(3) 開発行為に関連する法令等により一体とみなされる土地の区域

(事前協議)

第 4 条 開発行為を施行しようとする者は、あらかじめその開発計画について、市長と協議しなければならない。

2 前項の協議（以下「事前協議」という。）をしようとする者は、開発行為事前協議申請書（様式第 1 号。以下「事前協議書」という。）により市長に申し出、承認を得なければならない。

3 第 2 項に規定する事前協議書には、別に定める書類を添付しなければならない

い。

(一般的指導基準)

第5条 開発行為を施行しようとする者は、法に基づく開発許可技術的指導基準
その他関係法令の規定に基づく技術的事項を遵守し、かつ、次の各号に定める
義務を履行しなければならない。

- (1) 開発計画は市の土地利用計画に適合するものであるとともに、公共事業計画に支障をきたさないものとしなければならない。
- (2) 開発区域の周辺に既存の公共施設に関する計画がある場合には、これに適合するように計画しなければならない
- (3) 開発区域の周辺に既存の開発行為がある場合は、公共施設等の設置に関し、その連続性の確保等に配慮し、地域の将来的な土地利用を十分勘案した開発計画としなければならない。
- (4) 開発行為を行うことにより生ずるおそれがある利害関係者との紛争を未然に防止するため、開発区域の周辺住民及び利害関係者に対し事前に開発計画の内容を説明し、周知しなければならない。
- (5) 開発行為に伴い排出される排水を河川、農業用水その他これに類するものに放流するものであるときは、事前に水利関係団体及びその管理者の同意を得なければならない。なお、当該排水のうち、汚水等を公共下水道事業施設又は集落排水事業施設（以下「下水道施設」という。）に排水する場合は、事前に市長との協議を整えなければならない。
- (6) 開発計画の内容は、開発区域の隣接地権者に対して事前に説明し、周知したものでなければならない。また、区域の設定にあたっては、当該隣接地権者の立会いのもとに境界確認を行わなければならない。
- (7) 開発区域及びその周辺に埋蔵文化財及び遺跡等がある場合には、事前に市教育委員会と発掘、保存等について協議を整えなければならない。また、開発行為施行中において、埋蔵文化財又は遺跡等を発見したときは、現状を変更することなく、速やかに市教育委員会に届出て、その指示に従わなければならない。
- (8) 開発者は、開発行為の施行にあたり災害及び公害の防止、住民の生命財産保護のため最善の努力を払わねばならない。
- (9) 開発者は、開発行為の施行に伴い使用する道路について、事前にその管理

者と協議し、その維持、管理及び交通安全に努めなければならない。

(10) 開発者は、上水道、電気、電話、ガス等の施設設置については関係公益事業者と、交通安全施設等の設置については道路管理者及び関係機関と、それぞれ事前に協議し、解決しなければならない。

(11) 開発者は、開発行為により設置する公共施設等の管理に関して、事前に市長と協議をしなければならない。

(公共施設等の整備)

第6条 開発者は、開発行為の施行に伴い必要となる道路、公園、下水道等の公共施設及び上水道、交通安全施設、廃棄物施設等を自己の費用負担において整備しなければならない。また、教育施設、福祉施設等の公益的施設については、法に基づく開発許可技術的指導基準に基づき整備するものとし、その用地については市長と協議の上開発者において確保するものとする。

(道路)

第7条 開発者は、開発区域内に都市計画決定された道路や市が計画する公共施設としての道路がある場合には、これらに適合するよう計画しなければならない。

2 道路の形態は、歩行者の安全確保に十分配慮されたものでなければならない。

(公園・緑地・広場)

第8条 開発者は、開発区域内に都市計画決定された公園、緑地又は広場(以下「公園等」という。)若しくは市が計画する公共施設としての公園等がある場合には、これらに適合するよう計画しなければならない。

2 5ha未満の開発行為における公園等の整備については、当該開発区域の半径250mの範囲内に既に都市計画決定された公園等があるときは、開発者は市長と協議の上費用負担をもって、これに代えることができるものとする。なお、その際の費用負担算定は市長との協議によるものとする。

3 公園の位置は、低湿地、その他危険な場所を避け、さらには地域住民の利便性を考慮するなど、安全かつ有効に利用できるよう適正に定めなければならない。

(排水施設)

第9条 開発者は、開発区域内に都市計画決定された公共下水道事業及び集落排水事業の計画、排水路等の整備計画がある場合は、これらに適合するよう計画

しなければならない。

- 2 開発区域の排水の排除方式は分流式とし、汚水排水については、原則として、自らの負担により小規模汚水処理施設（コミュニティプラント）を設置して処理し、維持管理しなければならない。
- 3 開発者は、下水道施設に接続するための排水設備等を整備するときは、東松島市下水道条例（平成 17 年条例第 152 号）、市下水道施設設置基準及びその他関係法令に基づき整備しなければならない。
- 4 開発区域が下水道施設の計画処理区域内にあり、市長との協議により暫定処理施設を設置する場合には、開発者は、将来、下水道施設への接続を容易にするため、管渠、取付管、汚水柵等の排水施設を東松島市下水道条例、市下水道施設設置基準及びその他関係法令に基づき整備しなければならない。
- 5 開発者は、開発区域内から排水をすることにより区域外の排水に支障をきたす恐れがある場合は上流流域を含めた検討を行わなければならない。その結果、排水施設等の設置又は改修を必要とする場合には、排水可能な部分まで開発者自らの負担において整備しなければならない。なお、排水施設等の設置又は改修にあたっては、その水利関係団体及び管理者等の同意を得なければならない。
- 6 開発者は、開発区域内の排水施設を接続する水路等が民有の場合には、その管理者の同意を得るとともに、必要に応じ自らの負担において整備しなければならない。

（上水道）

第 10 条 開発者は、開発区域に給水するため上水道施設を設置するときは、あらかじめ石巻地方広域水道企業団（以下「企業団」という。）と協議の上、その区域の規模、予定建築物の用途等を考慮した構造及び能力で、適切に配置しなければならない。

（消防水利施設）

第 11 条 開発者は、市長と協議の上、消防水利の基準を定める告示（昭和 39 年消防庁告示第 7 号。以下「消防水利基準」という。）により必要な消防水利施設を設置しなければならない。ただし、既存の消防水利施設を利用することにより開発区域の全域が消防水利基準を充足することになる場合はこの限りでない。

- 2 市長は、前項に規定する内容について事前に所轄消防署と協議するものとし、

開発者は、市長が行う事前協議に必要な書類等を作成しなければならない。

(ごみ集積施設)

第 12 条 開発者は、開発行為の規模に応じて、ごみ集積施設を開発区域の適切な場所に自らの負担において整備しなければならない。

2 開発者は、主として住宅の用に供する目的で行う開発行為の場合は、市の分別収集に適合したごみ集積施設とし、設置場所及び規模並びに構造等については、市長と協議するものとする。

3 主として事務所、店舗等並びに第一種及び第二種特定工作物の建設を目的とする開発行為の場合は、業務を営む事業者が市長と協議を行い、当該予定建築物から排出される廃棄物を適切に処理するものとする。

(交通安全施設等)

第 13 条 開発者は、開発区域及びその周辺の道路交通について、その交通動態を推定し、道路標識、道路標示、交通安全施設、街路灯等を市及び関係機関と協議うえ、自らの負担において整備しなければならない

(公共・公益施設の検査)

第 14 条 開発者は、公共施設等の工事の施行において、随時に関係機関等の立又は検査等を受け工事を完了させなければならない。

2 開発者は、公共施設等の整備を完了したときは、当該関係施設についての市の完了検査を受けなければならない。

3 開発者は、前項の規定に基づく検査の結果、不備な箇所がある場合は、自らの負担において速やかに整備し、再検査を受けなければならない。

(公共施設等の帰属)

第 15 条 開発行為により設置された公共、公益施設（公益施設にあっては、その施設を建築するための用地を含む。）で協議により市が管理するものについては、当該施設の完了検査合格後、市に無償で帰属するものとし、市に管理が移行する日までの間は、開発者及び継承人が自己の責任において管理するものとする。

2 市に帰属又は譲渡される公共、公益施設の用に供する土地には開発者の負担により、永久構造物等で境界が明確になっている場合を除き、境界の変化点毎に境界杭（コンクリート製）を埋設するものとする。

(計画の変更)

第 16 条 開発者は、第 4 条の規定による事前協議の内容を変更しようとする場合には、再度市長と協議しなければならない。

(公共施設等の補償)

第 17 条 開発者は、第 15 条の規定により市に公共、公益施設を引き渡した後、2 年以内に瑕疵が発見された場合、その補償をしなければならない。

(紛争の解決)

第 18 条 開発者は、開発行為の計画及び工事の施工に起因する第三者との紛争については、その解決に努めなければならない。

(被害の補償)

第 19 条 開発者は、開発行為にあたって生じた被害については、すべてその補償の責を負わねばならない。

(要綱等の遵守)

第 20 条 開発者は、事前協議により指示を受けた事項及びこの開発指導要綱を誠実に遵守しなければならない。

(適用除外)

第 21 条 土地区画整理事業及び市街地再開発事業等の都市計画事業として行う開発事業業については、この要綱は適用しない。

(その他)

第 22 条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この訓令は平成 17 年 4 月 1 日から施行する。

様式第1号

開発行為事前協議申請書

年 月 日

東松島市長 様

開発者 住 所

氏名又

は名称

印

電 話

代理人

連絡先

下記の開発行為について、事前協議を願いたく関係書類を添えて申請します。

記

開発区域の所在	東松島市
開発区域の面積	平方メートル
予定建築物の用途	
開発行為の主たる目的	自己用以外 自己の居住用 自己の業務用
工事予定期間	平成 年 月 日 ~ 平成 年 月 日
その他必要な事項	

※ 開発者氏名の記載を自署で行う場合は、押印を省略することができます。

東松島市開発指導要綱施行要領

平成 17 年 4 月 1 日

訓令甲第 206 号

(趣旨)

第 1 条 この要領は、東松島市開発指導要綱（平成 17 年東松島市訓令甲第 205 号。以下「要綱」という。）の施行について必要な事項を定めるものとする。

(事前協議)

第 2 条 要綱第 4 条に規定する事前協議に要する書類は、都市計画法第 29 条に基づく開発行為の申請に必要な書類を準用する。ただし、市長が必要でないと認めたものはこの限りでない。

(公共施設管理者の同意)

第 3 条 開発者は、要綱第 4 条に規定する事前協議が完了したときは、既存の公共施設の管理者に対し公共施設管理者同意願（様式第 1 号）を提出しなければならない。また、当該開発行為によって新たに設置される公共施設等については、その施設の管理予定者に対し法に基づく所定の協議書を提出するものとする。

2 市長は、自ら管理者又は管理予定者となるもので前項の書類の提出があったときは、その内容について審査し、適当と認められるものについては、既存の公共施設管理者の同意にあつては法に基づく所定の同意書及び新設公共施設等の管理にあつては、法に基づく所定の協議書に記名押印し、交付するものとする。

(公共施設等の帰属)

第 4 条 開発者は、要綱第 15 条の規定に基づき公共施設等の帰属を行うときは、公共施設等の用に供する土地等の帰属について（様式第 2 号）に関係書類を添えて市長に提出しなければならない。

第 5 条 この要領に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この訓令は平成 17 年 4 月 1 日から施行する。

様式第1号

公共施設管理者同意願

年 月 日

東松島市長 様

開発者 住所

氏名又

は名称

印

都市計画法に基づく開発行為を行なうについて、同所に所在する下記公共施設について同意願います。

記

公共施設名	所在地	摘要
※添付図書	位置図、計画平面図、公図写し、その他関係図書 境界確認許可の写し添付	

※ 開発者氏名の記載を自署で行う場合は、押印を省略することができます。

添付図書は、開発行為事前協議申請書の添付書類で兼ねることができます。

設計者 住所

氏名

連絡先

様式第2号

公共施設の用に供する土地等の帰属について

年 月 日

東松島市長 様

開発者 住所

氏名又

は名称

印

下記の開発行為において、新たに設置された公共施設の用に供する土地等の帰属に伴う関係書類を別紙のとおり提出します。

記

開発区域の所在	東松島市
開発区域の面積	平方メートル
開発許可年月日	平成 年 月 日宮城県（ ）指令第 号
公告年月日	平成 年 月 日
提出図書	・ 所有権移転登記承諾書（所有者別） 1部 ・ 登記原因証明情報（所有者別） 1部 ・ 印鑑証明（所有者別） 1部 ・ 登記簿記載全部事項証明（土地別） 1部 ・ 公図写し、位置図 1部 ・ 実測図 3部

※ 開発者氏名の記載を自署で行う場合は、押印を省略することができます。