

志摩市開発事業指導要綱

(目的)

**第1条** この要綱は、都市計画法（昭和43年法律第100号）及び三重県宅地開発事業の基準に関する条例（昭和47年三重県条例第41号）に基づく開発事業により設置される公共施設及び公益施設（以下「公共施設等」という。）の管理、それらの用に供する土地の帰属に係る手続並びに開発事業に関する一般的な必要事項を定めるものとする。

(定義)

**第2条** この要綱において「建築物」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に定める建築物を、「建築」とは同条第13号に定める建築をいう。また、「特定工作物」とは、都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第11項に規定するものをいう。

2 この要綱において「開発事業」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。

3 この要綱において「事業者」とは、開発事業を行う者をいう。

4 この要綱において「開発区域」とは、開発事業をする土地の区域であつて、その規模が都市計画法及び三重県宅地開発事業の基準に関する条例による規模を満たすものをいう。

5 この要綱において「公共施設」とは、都市計画法第4条第14項に規定するものをいう。

6 この要綱において「公益施設」とは、教育文化施設、社会福祉施設、交通施設、集会所、ごみ集積所その他公益の用に供する施設をいう。

7 この要綱において「文化財」とは、史跡、名勝、天然記念物、埋蔵文化財包蔵地をいう。

8 この要綱において「公害」とは、大気汚染、土壌汚染、水質汚染、騒音、悪臭、振動、地盤沈下等をいう。

(適用範囲)

**第3条** この要綱は、開発区域の面積が3,000m<sup>2</sup>以上の開発事業を施行する事業者について適用する。

2 新たに行う開発事業が他の開発区域に隣接する場合で、その事業主体の同一性、利用目的、時期的関係等から客観的にみて一体の事業であると認められるものは1つの開発事業として取り扱うものとし、この要綱を適用する。ただし、隣接する区域の開発事業が完了してから2年以上経過しているときは、この限りでない。

(適用除外)

**第4条** 前条の規定にかかわらず、この要綱は次に掲げるものについては、適用しない。

- (1) 国又は地方公共団体が施行する開発事業
- (2) 都市計画法第29条第1項各号又は同条第2項各号に該当する開発行為  
(事業者の責務等)

**第5条** 事業者は、事業計画の策定等に当たり、都市計画法、三重県宅地開発事業の基準に関する条例、三重県宅地開発事業の基準に関する条例施行規則（昭和47年三重県規則第90号）、三重県宅地開発事業の基準に関するマニュアル、三重県ユニバーサルデザインのまちづくり推進条例（平成11年三重県条例第2号）等関係法令の基準に沿うように計画するとともに、市が策定する各種計画等への整合及び地域の生活環境の維持向上に努めなければならない。

(事前協議)

**第6条** 事業者は、第3条に規定する開発事業を計画するときは、あらかじめ市長が要求する資料を提出し、関連する公共施設等の整備、設計、管理、譲渡、移管等の計画について関係各課と協議しなければならない。

- 2 市長は、事前協議に際し、開発事業の内容を明確にするため、事業者に対して、当該事前協議への出席及び意見事項に対する回答又は誓約を求めることができる。

(公共施設等の管理者との協議)

**第7条** 事業者は、前条の事前協議で協議された内容を取り入れた計画書を市長に提出した上で、関連する公共施設等の整備、文化財の保護、環境対策及び公害防止について公共施設等の管理者と協議するものとする。

- 2 公共施設等の管理者は、前項の協議の結果、その内容が設計審査基準に適合すると認めるときは、都市計画法第32条の規定による同意をするものとする。

(地域住民等との協議)

**第8条** 事業者は、前条の規定による協議までに、開発区域周辺住民、自治会、隣接する土地の所有者、水路又は水利管理者等の地域住民（以下「地域住民等」という。）に対し、開発事業の内容等について説明し、又は協議するとともに、地域住民等の意向を尊重し、将来紛争が生じないように配慮しなければならない。

- 2 事業者は、地域住民等への説明会又は地域住民等との協議をしたときは、市長にその内容及び経過を書面にて提出しなければならない。

(変更協議)

**第9条** 事業者は、開発許可等を受けた後、工事内容の変更をしようとする場合においては、あらかじめ市長と協議を行わなければならない。ただし、公共施設等に関連しない変更をしようとするとき又は軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

(公共施設等の設置)

**第10条** 事業者は、開発事業に関連する公共施設等の設置工事を事業者の負担において適切に施工し、当該公共施設等を市に無償で譲渡するものとする。

2 開発事業に関連する開発区域外公共施設等の設置工事についても、市長の指示するものについては、前項と同様とする。

3 公共施設等の設計施工に係る技術基準については、三重県宅地開発事業の基準に関する条例、三重県宅地開発事業の基準に関する条例施行規則及び三重県宅地開発事業の基準に関するマニュアルを準用するものとする。

(施工管理)

**第11条** 事業者は、公共施設等の設置工事を施工するときは、市が実施する工事に準じて出来形管理及び品質管理を行うものとする。

(中間検査)

**第12条** 事業者は、都市計画法第36条第2項の規定による工事完了検査を受けるほか、市へ引き継ぐ予定の公共施設等については、市長が必要と認めた場合、市が実施する中間検査を受けなければならない。

(工事完了の報告)

**第13条** 事業者は、開発区域（開発区域を分けたときは、工区）の公共施設等について工事を完了したときは、市長が別に定める図書を届け出なければならない。

2 市長は、前項の規定による届出があったときは、遅滞なく、当該工事が、第7条第2項の規定により公共施設等の管理者が同意した内容（変更したときは、その協議した内容）に適合しているかについて確認するものとする。

(公共施設等の引継ぎ)

**第14条** 事業者は、第7条第2項の規定により公共施設等の管理者の同意を得て設置する公共施設等については、都市計画法第36条第3項及び三重県宅地開発事業の基準に関する条例第12条第4項に規定する工事完了に係る公告の日の翌日に市に無償で管理を引き継ぐものとし、当該公共施設等の市への管理引継ぎの手続は、事前に市長と協議した上で、事業者においてこれを行うものとする。ただし、別に市長が管理引継ぎに関し協定がなされた場合は、この限りでない。

- 2 事業者は、前項の引継ぎに際し、公共施設等の検査を受けなければならない。
- 3 前項の検査の結果、不備の箇所があったときは、事業者の負担において整備しなければならない。
- 4 道路の管理引継ぎに関する要件については、志摩市道路認定基準に関する要綱（平成25年志摩市告示第11号）の規定によるものとする。

（公共施設等の用に供する土地の譲渡）

**第15条** 事業者は、第7条第2項の規定により公共施設等の管理者の同意を得て設置する公共施設等に係る土地については、都市計画法第36条第3項及び三重県宅地開発事業の基準に関する条例第12条第4項に規定する工事完了に係る公告の日の翌日に市に無償で譲渡するものとする。この場合において、事業者は、当該公共施設等に係る土地の市への所有権移転登記に係る必要書類を事前に市長に提出するものとする。

- 2 事業者は、前項の規定により市に譲渡することとなった土地について、土地の分筆を行い、境界を表示するとともに、質権、抵当権、先取特権その他土地の所有権を喪失するおそれのある所有権以外の権利が存する場合は、事業者の費用負担において工事完了までに抹消するものとする。

（欠陥に対する補修の責任）

**第16条** 事業者は、第14条第1項の規定により市に譲渡した公共施設等に関して、所有権の移転の日から起算して2年間（悪質な欠陥による場合は10年間）、災害等のやむを得ない理由により生じたものを除き、欠陥に対する補修（当該欠陥により第三者へ被害をもたらしたときは、その対応を含む。）の責任を負うものとする。

- 2 市長は、前項に規定する期間内に欠陥が発覚したときは、速やかに事業者にその補修を請求するものとする。
- 3 事業者は、前項の規定による請求があったときは、遅滞なく補修を行い、その完了を市長に報告するものとする。ただし、当該補修に日数を要する場合には、市長にその旨及び完了の見込みを報告するとともに、補修が完了するまでの間、必要な安全対策を講じなければならない。

（協定書）

**第17条** 事業者は、この要綱に基づく協議が整ったときは、市長と開発事業の施工に関する協定を締結し、双方において保有するものとする。

（事業着手）

**第18条** 事業者は、法令等による許認可及び前条に規定する協定の締結後でなければ開発事業に着手してはならない。

(承継)

**第19条** 事業の合併、譲渡、相続等の理由により、事業者に変更が生じた場合においては、承継者が開発事業に係る一切の権利義務を承継することができる。

2 前項において承継しようとする者は、事前に市長の承認を受けなければならない。

(景観の保全)

**第20条** 事業者は、開発事業を行うときは、開発区域周辺の景観の保全に努めるものとする。

(公害の防止)

**第21条** 事業者は、開発事業により発生するおそれのある騒音、振動、水質汚濁、ばい煙及び次の各号に掲げる事項を遵守し、事業者の責任と費用負担において、万全の措置を講じなければならない。

(1) 騒音又は振動の発生のおそれがある開発事業は、原則として夜間を行わないこと。

(2) 開発事業に伴う粉塵発生には、散水等により防止すること。

(3) 開発区域から放流する排水に起因して生ずる第三者との紛争は、事業者の責任と費用負担において解決すること。

2 前項各号の措置を講じてもなお公害のおそれがあり、若しくは現に公害が発生し、又は地域住民等から苦情があった場合は、事業者は速やかに誠意を持って必要な措置を講ずるとともに、関係機関と協議してその指示に従い、問題の解決に努めなければならない。

(災害の防止)

**第22条** 事業者は、開発事業により開発区域周辺に災害その他の被害を及ぼすことのないよう、事業者の負担において必要な施設を設置し、災害の防止に万全を期さなければならない。

2 事業者は、開発事業の施工により災害のおそれがあり、又は現に災害が生じた場合には、事業者の責任と費用負担により、その復旧と原因を除去する必要な措置を講ずるとともに、地域住民等に損害を与えた場合は、誠意を持ってその補償の責を負うものとする。

(住民生活の安定確保)

**第23条** 事業者は、開発事業に関連して開発区域内への資材及び土砂等の運搬に係る経路、交通安全対策、飛散防止等について事前に市長と協議し、その協議結果を尊重しなければならない。

2 事業者は、開発事業に係る工事を施工する際に、工事用車両等が幼稚園、小学校及び中学校の通園・通学路を通行するときは、あらかじめ市教育委員会と協議の上、当該通園・通学路を利用する園児、児童及び生徒等の安全確保に努めるものとする。

3 事業者は、開発事業による関係車両等の事故、地域住民等からの苦情等があったときは、事業

者の責任と費用負担において解決しなければならない。

4 事業者は、開発事業の関係車両等が道路、附属施設、埋設物等に損傷を与えたときは、事業者の責任と費用負担において、当該公共施設等の管理者の指示に従い、原形に復旧しなければならない。

5 事業者は、開発事業において踏み荒らした付近の土地等については、事業者の責任と費用負担において原形復旧し、後片付け、清掃等は工事完了日までに完了しなければならない。

(文化財の保護)

**第24条** 事業者は、文化財及びその周辺において開発事業を行う場合、事前に市教育委員会と協議し、保存等の必要がある場合は、その指示に従い、事業者の責任と費用負担においてその対策を講じなければならない。

2 事業者は、前項の文化財及びその周辺以外の地域で開発事業を行うに際してあらたに文化財を発見したときは、速やかに市教育委員会に届け出て、これらの処置等について協議し、その指示に従い、事業者の責任と費用負担においてその対策を講じなければならない。

(ユニバーサルデザインへの取組)

**第25条** 事業者は、開発事業を行うときは、三重県ユニバーサルデザインのまちづくり推進条例を遵守し、障害者、高齢者等にとって暮らしやすいまちづくりに取り組むものとする。

(ごみ集積施設)

**第26条** 事業者は、開発区域のごみ集積施設に必要な施設の用地を確保するとともに、その位置及び規模等について市長と協議しなければならない。

2 ごみ集積施設の維持管理については、その地域住民等において行うものとする。

(消防用水利、交通安全施設及び防犯施設)

**第27条** 事業者は、開発区域の消防用水利、交通安全施設及び防犯施設について、関係機関と協議の上、必要と認められる場合は、事業者の負担により設置しなければならない。

(駐車場)

**第28条** 事業者は、路上駐車等を未然に防止するため、開発区域内の規模及び用途に応じて、適切に自動車駐車場の整備に努めなければならない。

(その他)

**第29条** 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

この告示は、平成25年10月1日から施行する。