

# 第 2 章

## 延岡市開発指導要綱

## 第2章 延岡市開発指導要綱

### 延岡市開発指導要綱

(平成14年10月8日告示第189号)

#### 第1章 総 則

##### (目的)

第1条 この要綱は、本市の健全な発展と秩序ある開発を図るため、他の法令に特別の定めがある場合を除くほか、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）に基づく開発行為の指導に関し必要な事項を定めるものとする。

##### (用語)

第2条 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) 開発行為 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。
- (2) 開発区域 開発行為をする土地の区域をいう。
- (3) 開発者 開発行為を行う者をいう。
- (4) 公共施設 道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。
- (5) 公益施設 水道施設、集会所施設、清掃施設、教育施設その他住民の共同の福祉又は利益のために必要な施設をいう。

##### (適用範囲)

第3条 この要綱は、法第29条第1項又は第2項の規定に基づく許可及び法第35条の2に規定に基づく変更許可を受けなければならない開発行為について適用する。

##### (関係法令等の遵守)

第4条 開発者は、この要綱を遵守するとともに、関係法令その他の基準を遵守するものとする。

#### 第2章 基本計画

##### (基本方針)

第5条 開発者は、開発行為の基本計画（以下「基本計画」という。）を定めるに当たっては、都市の均衡ある発展に寄与し、かつ、安全で快適な都市空間を確保するため、環境の整備改善、交通安全の確保及び災害の発生防止等の宅地に関する事項並びに良好で健全な市街地の形成に必要な公共公益施設に関する事項についての適切な基本方針を定めるものとする。

##### (事前調査)

第6条 開発者は、開発計画を定めるに当たっては、次の各号に掲げる事項について、事前に調査を行い、問題点の把握に努めるものとする。

- (1) 開発区域及びその周辺の地形並びに開発区域の境界
- (2) 開発区域及びその周辺の公共施設、公益施設の状況や都市計画の内容
- (3) 開発区域及びその周辺の自然環境や動植物等の生息環境の状況

##### (開発区域の選定)

第7条 開発者は、開発区域の選定に当たっては、この要綱に合致するようその立地条件、市街化

の動向及び将来計画を把握して定めるものとし、原則として次に掲げる区域を含まないものとする。

- (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域
- (2) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第33条第1項の地すべり防止区域区域
- (3) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域とする。
- (4) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第8条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域
- (5) 海岸法（昭和31年法律第101号）第3条の規定により指定された海岸保全地域
- (6) 河川法（昭和39年法律第167号）第3条第1項に規定する河川区域
- (7) 砂防法（昭和30年法律第29号）第2条の規定により指定された土地
- (8) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
- (9) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第2条第1項第1号に規定する自然公園
- (10) 自然環境保全法（昭和47年法律第85号）第14条の規定により指定された原生自然環境保全地域若しくは同法第22条の規定により指定された自然環境保全地域又は同法第45条の規定により指定された都道府県自然環境保全地域
- (11) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第2条第1項第4号に規定する記念物の存する区域若しくは同法第57条の2第1項に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地
- (12) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項の規定による保安林の存する区域
- (13) 森林法第25条の2第1項及び第2項の規定による保安林の存する区域
- (14) 森林法第29条の規定により森林を保安林として指定すべき旨の申請を行った保安林予定森林の存する区域若しくは同法第41条の規定により指定された保安施設区域
- (15) その他市長が定める区域

（都市計画等との関連）

第8条 開発者は、開発区域及びその周辺に次に掲げる計画等がある場合には、当該計画等に適合させ、又は調整して基本計画を定めるものとする。

- (1) 延岡市長期総合計画
- (2) 延岡市都市計画マスタープラン
- (3) 用途地域、風致地区その他の地域地区
- (4) 道路、公園等の都市施設、土地区画整理事業
- (5) 法第12条の4第1項に掲げる地区計画等

（環境及び景観への配慮）

第9条 開発者は基本計画を定めるに当たっては、延岡市環境基本計画及び延岡市都市景観形成基本計画を遵守し、環境保全施設と連携を図りつつ、豊かな自然の保全に配慮するとともに、周辺環境との調和等良好な景観形成にも配慮するものとする。

（自然環境の保全）

第10条 開発者は、基本計画を定めるに当たっては、地形、樹林、池沼等の自然環境を適正に保全、活用するものとし、動植物等の生息環境の保全について配慮するものとする。

（生活環境の保全）

第11条 開発者は、基本計画を定めるに当たっては、市民の健康を守るため、公害の発生を未然に防止し得るように措置するとともに、良好な居住環境の確保に配慮するものとする。

(造成計画)

第12条 開発者は、開発行為に伴うがけくずれ、土砂の流出に等による災害や地盤沈下、出水等を防止するため、切土、盛土、法面の保護、擁壁、軟弱地盤の対策、排水の処理等の必要な処置を講ずるものとする。

(地区計画等)

第13条 開発者は、開発行為を施行する場合は、必要に応じて地区計画、建築協定、緑地協定等により、将来にわたって土地利用の適正化と良好な生活環境が確保されるよう努めるものとする。

### 第3章 公共施設計画

(道路)

第14条 開発者は、開発区域内の道路（当該道路と開発区域外にある道路とを接続する必要がある道路を含む。）については、当該開発行為の目的、規模、地形等に応じて発生する交通量を勘案して計画し、配置するものとする。

2 道路の計画については、別に定める延岡市開発許可基準（以下「許可基準」という。）に基づくものとし、許可基準にないものは、道路構造令（昭和45年政令第320号）を準用するものとする。

(公園等)

第15条 開発者は、公園、緑地、または広場（以下「公園等」という。）を許可基準に基づき、住民の利便、防災及び避難活動に適するように開発区域の規模に応じて適切に計画し配置するものとする。

(排水施設)

第16条 開発者は、開発行為に起因する排水を放流する排水施設については、開発区域及びその周辺の土地の地形、地盤、地質、土地利用計画等を勘案して集水区域を算定し、これに基づき当該配水施設の規模及び構造を計画し、配置するものとする。

2 開発者は、汚水及び雨水を放流する場合には、河川その他公共の用に供している水路等（以下「河川等」という。）に放流するものとする。ただし、公共下水道事業の処理区域内にあっては、汚水管は公共下水道に接続するものとする。

3 開発者は、前項の規定により汚水及び雨水を河川等に放流する場合は、当該河川等の管理者及び水利権者とあらかじめ協議するものとする。

4 開発者は、放流先の河川等及び公共下水道の排水能力に応じて、当該河川等の改修、調整池等の設置等について当該管理者と協議するものとする。

5 排水施設の計画は、許可基準によるものとする。

(消防水利施設)

第17条 開発者は、許可基準により、必要な消防貯水施設及び消火栓（以下「消防水利施設」という。）を計画し、設置するものとする。

2 開発者は、消防水利施設の設置について、消防長と協議するものとする。

### 第4章 公益施設

(水道施設)

第18条 開発者は、開発区域内における給水施設の規模及び配置を、当該開発区域の規模及び地形並びに予定建築物の用途に基づき計画するものとする。

2 開発者は、給水施設を設置する場合は、水道事業管理者と協議するものとする。

(集会所施設)

第19条 開発者は、必要に応じて許可基準に従い集会所用地を確保するものとする。

(清掃施設)

第20条 開発者は、開発区域内のごみ収集の円滑化を図るため、ごみ集積場等の設置について市長と協議するものとする。

(公益施設)

第21条 開発者は、開発の規模、用途に応じて必要な公益施設を適正に配置するよう努めるものとする。

第5章 雑 則

(周辺住民への説明)

第22条 開発者は、周辺住民（開発行為又は開発行為に関する工事により居住環境に著しく影響を及ぼすおそれがある開発区域の周辺の土地の所有者、占有者及び管理者をいう。）に対し、開発行為の計画及び施工方法について説明するとともに、必要な調整を行わなければならない。

2 前項の規定による説明及び調整は、法第32条の規定による公共施設に関する協議を行う前までに行わなければならない。

3 開発者は、前1項の規定による説明及び調整を行ったときは、速やかにその結果を市長に報告するものとする。

(文化財の保護)

第23条 開発者は、開発区域における文化財等の存否及びその取り扱いについて、延岡市教育委員会と協議するものとする。

2 開発者は、開発区域に関する工事の施工中において文化財等を発見した場合は、速やかに工事を中止し、かつ、その現状を変えることなく、その処置について延岡市教育委員会と協議するものとする。

(交通安全)

第24条 開発者は、開発区域に関する工事の施工に当たり使用する道路の運行経路及び安全対策について、当該道路管理者及び関係機関と協議するものとする。

(日照権の確保)

第25条 開発者は、地域住民の日照権の確保については、地域住民と十分話し合い、紛争が生じないよう努めるものとする。

(電波障害対策)

第26条 開発者は、あらかじめ電波障害対策について調査を行い、障害の発生のおそれがある場合は、利害関係者と共同受信施設の設置及び維持管理について必要な事項を協議するものとする。

(防災計画)

第27条 開発者は、地質、地形、過去の災害等の調査を十分行い、開発区域及びその周辺地域に災害が発生しないように計画するものとする。

2 開発者は、開発区域に関する工事の施工により、付近住民及び公共公益施設に被害が生じた場合は、速やかに必要な措置を講じるものとする。

（工事施工の措置）

第28条 開発者は、開発区域に関する工事の施工に当たり、騒音、振動、砂塵、地下水の枯渇、排水の処理等について適切な措置を講ずるものとする。

（瑕疵の補修）

第29条 開発者は、法第32条に規定する協議で、市長が管理することとなった公共施設に瑕疵があったときは、当該公共施設の帰属の日から2年を経過するまでは、開発者の負担により補修するものとする。

（関係機関との協議）

第30条 この要綱によって協議した事項について、新たに他の関係機関又は団体と協議をすべき事項が生じた場合は、速やかに当該関係機関又は団体と協議をし、十分に調整を図るものとする。

（委任）

第31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

- 1 この要綱は、平成14年10月8日から施行する。
- 2 この要綱の施行前に、すでに事前協議を開始している開発行為について、従前の例による。