

富山市宅地開発に関する指導要綱

平成17年4月1日

告示第13号

(目的)

第1条 この告示は、本市における宅地開発について、都市計画法（昭和43年法律第100号）、都市計画施行令（昭和44年政令第158号）及び都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）に特段の定めがあるものを除くほか、宅地開発を行う上での手続、公共施設等の整備基準及び公共施設等の移管の手続等を定めることにより、無秩序な市街化を防止し、市民の良好な住環境の維持と向上を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この告示において、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) 宅地開発 主として分譲宅地の目的で行う土地の区画形質の変更を行うものをいう。
- (2) 開発区域 宅地開発をする土地の区域をいう。
- (3) 事業主 宅地開発に係る工事（以下「工事」という。）の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自ら工事をするものをいう。
- (4) 工事施工者 工事の請負人又は自ら工事をするものをいう。
- (5) 公共施設等 道路、公園、排水施設等の公共施設及び公益施設で、この要綱においてその帰属先・管理主体を定めるものをいう。
- (6) 道路の位置の指定 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第5号に基づく私道の指定をいう。

(適用の範囲)

第3条 この告示は、開発区域の面積が1,000平方メートル以上の宅地開発に適用する。

(責務)

第4条 市長は、この告示の目的を達成するために必要な施策の実施に努めるものとし、また、宅地開発において良好な住環境の維持、向上のために事業主が最低限遵守すべき基準を定めるものとする。

2 事業主及び工事施工者は、宅地開発を計画するに当たり、本市の土地利用に関

する施策等と整合を図り、前項の規定により、市長の定める基準の遵守に努めなければならないものとする。また、事業主及び工事施行者は、開発区域周辺の住環境に配慮した計画に努め、宅地開発の実施が地域の良好な住環境の維持及び向上に貢献するものとなるよう努めなければならない。

(事前協議)

第5条 次の各号のいずれかに該当する宅地開発を行おうとする事業主は、工事着工前に宅地開発の内容について市長と協議し、事前協議承認通知書の交付を受けるものとする。

(1) 都市計画法に定める都市計画区域外の地域においては、1,000平方メートル以上10,000平方メートル未満の宅地開発及び区域区分が定められていない都市計画区域内の地域においては、1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満の宅地開発

(2) 開発区域が、都市計画区域の内外の区域にまたがる場合は、1,000平方メートル以上の宅地開発

2 前項の規定にかかわらず、既に行われている宅地開発に連続又は隣接して開発区域を設定する場合に、その合計規模が前条の各号のいずれかに該当するときは、事前に宅地開発の内容について市長と協議し、合意を図るものとする。

3 前2項に規定する事前協議は、次条第1項に規定する内容について、富山市宅地開発に関する定め（以下「定め」という。）に規定する様式の申請書及び当該定めに関する付属図書を市長に提出して行うものとする。

4 宅地開発により整備する道路で市に帰属しないものは、道路の位置の指定を受けるものとする。ただし、都市計画区域外において宅地開発により整備する道路を除くものとする。

(基準)

第6条 事業主が、宅地開発を計画するに当たり、良好な住環境の維持、向上のために最低限遵守すべきものとして市長が第4条第1項の規定により定める基準は、次のとおりとする。

(1) 宅地開発に係る土地の用途が、市の定める土地利用及び開発に関する計画等に適合していること。

(2) 道路、公園、排水施設、消防施設その他公共・公益の用に供する施設は、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全、災害の防止、通行の安全、事業活動

の効率に支障がない規模及び構造で配置されていること。

ア 開発区域の規模、形状及び開発区域外の周辺の状況

イ 開発区域内の地形及び地盤の性質

ウ 開発区域内の予定建築物及び工作物等の用途

(3) 開発区域内の主要な道路は、開発区域内外の相当規模の道路に接続すること。

(4) 排水路及びその他の排水施設は、放流先等の状況を勘案して、排出によって開発区域及び周辺の地域に被害の生じないように、調整池等の設置に配慮するなど、構造・能力において適当に配置され措置されること。

(5) 水道の給水は富山市水道給水条例（平成17年富山市条例第296号）に基づいて給水すること。

(6) 公共施設及び公益施設は、開発区域及び周辺の地域における利便の増進及び環境の保全並びに公共の福祉に寄与するように配置すること。

(7) 公共施設及び公益施設の土地、建築物及び工作物についての帰属先・管理主体及び引継時期が適正であること。

(8) 開発区域内の土地が、地盤の軟弱な土地、がけくずれの恐れのある土地、出水の恐れのある土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁等の設置又は排水路・調整池の確保等安全上必要な措置を講ずること。

(9) 開発区域内には、次に掲げる土地を含まないものとする。ただし、開発区域及び周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

ア 建築基準法第39条第1項の災害危険区域

イ 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域

ウ 急傾斜地の崩壊による災害防止に関する法律（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

エ 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6条の土砂災害警戒区域及び第8条の土砂災害特別警戒区域

オ 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号の農用地区域及び農用地区域外で、当分の間農地を保全することが適当

な区域

カ その他市長が開発の抑制又は安全の確認が必要と認める区域

(10) 事業主に当該宅地開発を行うために必要な資力及び信用があること。

(11) 工事施工者に当該宅地開発に関する工事を完成するために必要な能力があること。

(12) 当該宅地開発をしようとする土地、工事をしようとする土地又はこれらの土地にある工作物等につき、当該宅地開発に関して利害関係を有する者の同意を得ていること。

2 前項各号に規定する事項の基準の細目は、定めで規定する。

(承認)

第7条 市長は、第5条第3項に基づき、事業主から事前協議の申請があった場合に、当該宅地開発の計画等が、第6条の基準を満たすと認めるときは、事前協議承認通知書を、事業主に交付するものとする。

(変更)

第8条 市長が、事前協議承認通知書を、事業主に交付した後、宅地開発の計画に変更が生じた場合、事業主は変更部分の工事に着手する前に、改めて、第5条第3項の規定にならない事前協議をするものとする。この場合において、申請書の付属図書については、市と協議するものとする。

2 市長が、事前協議承認通知書を、事業主に交付した後、事業主に変更があった場合、改めて、第5条第3項の規定に係る事前協議するものとする。この場合において、申請書の付属図書は、第6条第1項第10号から第12号に関するものとする。

(公共施設等の用地提供)

第9条 事業主は、公共施設等の用地を市に帰属させるときは、無償で提供するものとする。

(公共施設の管理者との協議)

第10条 事業主は、宅地開発の施行に伴い設置又は改良を必要とする開発区域の内外の公共施設について、公共施設の管理者と協議し、事業主の負担において整備するものとする。

(届出)

第11条 都市計画法第29条の許可を受けた事業主及び第7条の規定による承認通

知書の交付を受けた事業主は、工事に着手したとき、定めで指定する工程に達したとき、工事を完成したとき、宅地開発を中止した場合には、定めに規定する様式により市長へ届け出るものとする。

(検査)

第12条 市長は、前条の規定に基づき、工事工程届又は工事完了の届出があったときは、事前協議承認通知書の内容及び第6条の基準に適合しているかどうかについて検査するものとする。

2 工事に不備があった場合、市長は事業主に、手直し事項を指示し、事業主は、速やかに是正するものとする。この場合において、是正に要する費用は事業主の負担とする。

3 市長は、事業主が手直し事項を是正した場合には、再検査するものとする。

(調査・報告)

第13条 市長は、工事の内容及び進捗状況を調査する必要を認めた場合は、工事現場に立ち入ることができる。この場合において、市長は、事業主に報告を求めることができるものとする。

(指導、勧告及び公表)

第14条 市長は、事業主又は工事施工者が、第4条第2項、第5条、第8条から第11条まで、第12条第2項及び前条の規定に抵触していると認めるときは、事業主及び工事施工者に対し該当する規定の履行について摘要し、又は勧告するものとする。

2 事業主又は工事施工者が、正当な理由なく市長の勧告に従わない場合、市長は事業主及び工事施工者の住所氏名、当該勧告の内容その他の定めで規定する事項を公表することができる。

3 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、当該勧告を受けた者に対し、意見を述べる機会を与えなければならない。

(適用の除外)

第15条 この告示の規定は、次に掲げる宅地開発については適用しない。

(1) 国、県、本市等が行うもの

(2) 非常災害のため、必要な応急措置として行うもの

(委任規定)

第16条 この告示の施行に関し必要な事項は、定めで規定する。

附 則

この告示は、平成17年4月1日から施行する。