

越前市宅地開発指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、宅地開発を行おうとする者に対し、関連する道路、公園、水路、水道その他の公共又は公益の用に供する施設（以下「公共施設」という。）の整備等に関して必要な事項を定めることにより、無秩序な宅地開発を防止し、計画的かつ良好な市街地の整備及び環境の保全を図ることを目的とする。

(定義)

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 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第4条第12項に規定する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) 道路位置指定 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第5号に規定する土地を建築物の敷地として利用するための道路の位置の指定をいう。
- (3) 優良宅地認定 租税特別措置法（昭和32年法律第26号）に規定する土地の譲渡に関して税制上の優遇措置を受けるために、県及び市の認定を受けることをいう。
- (4) 共同住宅 1棟の建物に構造上区分された数戸の部分で独立した住戸（他の用途と併せたものを含む。）をいう。
- (5) 宅地開発 開発行為、道路位置指定及び優良宅地認定並びに共同住宅の建設に係る宅地の開発をいう。
- (6) 開発区域 宅地開発を行う土地の区域をいう。

(適期の範囲)

第3条 この要綱は、本市区域内における宅地開発について適用するものとする。

(事前協議)

第4条 2,000平方メートル以上の土地に係る宅地開発をしようとする者（以下「開発者」という。）は、越前市住みよい街づくり推進条例（平成19

年越前市条例第12号)第21条の規定に基づき、あらかじめ本市と協議しなければならない。

(公共施設設置基準)

第5条 開発者は、法第33条の開発許可の基準、福井県土木工事共通仕様書、福井県の開発許可技術基準及び越前市宅地開発基準(平成22年越前市告示第145号の3。以下「開発基準」という。)に基づいて、公共施設の整備を行うものとする。

2 擁壁、水路その他の各種構造物は、国土交通省制定土木構造物標準設計又は施工現況の各種データによる構造安定解析設計計算に基づき設計されなければならない。コンクリート二次製品を使用する場合は、JIS規格の製品又は福井県コンクリート製品協会に加盟する会社の良質な製品を使用しなければならない。

3 開発区域に接する市道(未供用路線含む。)、里道等の道路又は通路(市長が必要と認めるものに限る。)がある場合は、敷地境界線において開発基準4(2)に定める道路幅員(有効幅員)が確保できる距離を後退しなければならない。この場合において、開発者は、市及び地元関係者と協議を行い、原則として当該後退した部分に係る用地については、市へ帰属させるとともに、当該道路の整備を行わなければならない。

4 調整池を設ける場合、原則として駐車場等の他の施設と兼用せずに設置し、市に帰属すること。設置基準等については開発基準で定める。

(公共施設管理者の検査)

第6条 開発者は、次条の規定により本市に管理が属することとなる公共施設のうち、指定された施設については、工事中の段階において検査を受けなければならない。

2 開発者は、法第36条に規定する知事の完了検査の前に、次の事項についてあらかじめ公共施設の管理者となる者の完成検査を受けなければならない。

(1) 道路

(2) 公園

(3) 水路

- (4) 上水道
- (5) 下水道
- (6) 都市ガス
- (7) 消防水利

3 前2項の検査の結果、公共施設の管理者となる者から、手直し事項を命ぜられたときは、これに従わなければならない。

(公共施設の管理)

第7条 開発行為により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、法第32条の規定により公共施設の管理者の同意が得られ、かつ、前条第2項の工事検査に合格したものは、次項により本市の管理に属するものとする。ただし、道路法(昭和27年法律第180号)その他の法律に基づく管理者が別にあるとき又は管理者について別段の定めをしたときは、この限りでない。

2 本市が公共施設の管理を開始する時期は、道路法による道路にあつては、同法第9条の規定による路線認定の公示がされたときから、その他公共施設にあつては、法第36条第3項の公告の日の翌日以後、国又は地方公共団体に帰属する登記がなされたときからとする。

3 第2項の場合において、道路については、市道認定されるまでの期間は、開発者が、除雪、路面補修等すべての管理を行うものとする。

4 開発行為により設置された公共施設にかしがあるときは、公共施設の管理者は、当該開発者に対して相当の期間を定めて、そのかしの修補を請求し、又は修補に代え損害の賠償を請求することができる。この場合において、かしの修補又は損害賠償の請求は、法第36条第3項の公告の日の翌日から起算して2年(樹木については、1年)以内に行うものとする。

(共同住宅の建築及び管理)

第8条 共同住宅の建築を目的とした宅地開発を行おうとする者は、次の各号に掲げる事項について適切に措置又は遵守しなければならない。

- (1) 周辺の生活環境に及ぼす影響を十分に配慮すること。
- (2) 建築計画及び管理体制について、周辺関係者又は住民から説明を求められたときは、適切な対応を行うこと。

- (3) 住戸の数が30戸以上のときは、管理人を配置すること。
 - (4) 住戸の数が50戸以上のときは、1戸につき0.3㎡の割合で計算した床面積以上の集会施設を設置すること。
 - (5) 建物構造が3階以上で、各階に上水道のメーターを設置する場合には、共同住宅給水装置施工指針により遠隔メーター及び集中検針盤（1階に限る。）を設置すること。
 - (6) 掲示板を共同住宅の玄関又はホールに設置すること。
 - (7) 駐車場及び屋根付き駐輪場を敷地内に確保すること。
- （埋蔵文化財の取扱い）

第9条 開発者は、埋蔵文化財包蔵地及びその周辺において、宅地開発を行う場合は、越前市教育委員会と事前に協議しなければならない。

- 2 開発者は、埋蔵文化財包蔵地に含まれていない地域で、宅地開発に伴い埋蔵文化財等を発見した場合は、直ちに工事を中止し、越前市教育委員会に届け出て、その指示を受けなければならない。

（環境の保全）

第10条 開発者は、宅地開発に当たり、建築協定及び緑地協定の締結並びに本市の環境に関する基本計画に基づいた設計を積極的に行い、良好な生活環境及び都市景観の誘導及び保全に努めるものとする。

- 2 開発者は、工事に当たり騒音、振動、ばいじん、水質汚濁等の防止措置を施すと共に造成後の除草等良好な周辺環境保全策を講じなければならない。

（他の法令等との関連）

第11条 開発者は、次の各号に掲げる手続を当該各号に掲げる機関に対して行なわなければならない。

- (1) 国土利用計画法（昭和49年法律第92号）の規定による土地売買等の届出 財務課
- (2) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）の規定による農振除外申請 農政課
- (3) 農地法（昭和27年法律第229号）の規定による農地転用許可等 農業委員会

- (4) 森林法（昭和26年法律第249号）の規定による林地開発許可 福井県丹南農林総合事務所林業部
- (5) 森林法の規定による伐採届出 農林整備課
- (6) 福井県自然環境保全条例（昭和48年福井県条例第1号）による行為の届出 福井県丹南土木事務所
- (7) 土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）の規定による届出及び福井県福祉の街づくり条例（平成8年福井県条例第38号）の規定による届出 丹南健康福祉センター
- (8) 越前市景観条例（平成21年越前市条例第12号）の規定による届出 都市計画課
- (9) 大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号） 福井県産業労働部商業・サービス業振興課

2 開発者は、越前市住みよい街づくり推進条例第6条に定める街の設計図に基づいて宅地開発に係る計画を作成し、及び実施しなければならない。

（立入検査）

第12条 市長は、この要綱の目的達成のため必要がある場合において、開発区域に立ち入り、当該土地において行われている工事の状況を検査することができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

（報告、指導及び調査）

第13条 市長は、この要綱に基づく指導を適正に行う必要があると認める場合には、開発者又は施工者に対し、報告を求め、又は必要な指導若しくは調査を行うものとする。

（雑則）

第14条 市長は、宅地開発に関して、無許可若しくは無届出の開発者又はこの要綱に従わない者に対しては、許可権者に改善指導を要請すること等の措置をとるものとする。

2 この要綱に定めのない事項で、特に市長が必要と認める事項については、そ

の都度市長が定める。

附 則（平成 17 年越前市告示第 139 号）

この要綱は、平成 17 年 10 月 1 日から施行する。

附 則（平成 22 年越前市告示第 145 号の 2）

この要綱は、平成 22 年 10 月 1 日から施行する。