

○多賀城市開発指導要綱

平成31年4月9日

告示第49号

改正 令和3年3月8日告示第25号

(目的)

第1条 この要綱は、交通環境が充実し、計画的に整備された都市基盤のもと、快適に暮らせるまちを目指すため、開発行為を行う者に対して、公共施設及び公益施設の整備に関し一定の基準を定めることで、都市の健全な発展と秩序ある土地の開発を図ることを目的とする。

(用語の定義)

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 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) 開発事業 開発行為に基づいて行う事業をいう。
- (3) 開発事業者 開発事業を行う者をいう。
- (4) 開発事業区域 開発事業を行う土地の区域をいう。
- (5) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、下水道、河川、運河、水路、調整池、消防水利施設の公共の用に供する施設をいう。
- (6) 公益施設 福祉施設、教育施設、上水道、交通施設、清掃施設、防犯施設、集会場等の公益の用に供する施設をいう。
- (7) 整備基準 多賀城市開発指導要綱整備基準をいう。

(開発の原則)

第3条 開発事業者は、次に掲げる事項を遵守して計画的な開発を行わなければならない。

- (1) 都市計画、多賀城市総合計画、多賀城市都市計画マスタープラン等との整合を図ること。
- (2) 開発事業区域に必要となる公共施設及び公益施設を確保すること。
- (3) 開発事業区域又は周辺地域に都市計画事業等があるときは、その計画に適合するよう協力すること。

(適用範囲)

第4条 この要綱は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条の規定により許可を受けなければならないとされる開発行為であって、市街化区域ではその開発面積が1,000平方メートル以上の、市街化調整区域ではすべてのものに適用する。

- 2 開発事業を施工した区域に隣接して開発事業が行われる場合において、その開発事業者又は土地の所有関係、利用状況等から都市計画法開発許可制度便覧(昭和45年宮城県発行。以下

「便覧」という。)の規定等により一連の開発事業区域と認められるときは、これを一つの開発事業区域とみなす。

(事前協議)

第5条 開発事業者は、開発事業をしようとするときは、開発許可申請前にあらかじめ、当該計画の内容全般について、開発行為(変更)事前協議願書(様式第1号)及び事前協議設計(変更)説明書(様式第2号)により市長に協議しなければならない。この協議結果を受けた後に、同意書等の交付申請書(様式第3号)を市長に提出し、書面による同意を得なければならない。計画を変更しようとするときも、同様とする。

2 前項の協議は、本市に対する法第32条の規定による公共施設の管理者の同意等の協議及び公益施設の管理者との協議を兼ねるものとする。

3 第1項の規定による同意書等の交付日から正当な理由がなく1年以上開発許可申請の手続きが行われなときは、当該協議は、その効力を失うものとする。

4 開発事業者は、第1項の規定による事前協議を行うときは、この要綱に基づく指導事項を遵守する旨の誓約書(様式第4号)を市長に提出しなければならない。

(関係権利者の同意及び近隣住民への周知等)

第6条 開発事業者は、開発事業区域周辺に日照、電波障害等の影響を及ぼすおそれがあるときは、事前に関係権利者の同意を得、被害の防止について必要な措置を講じなければならない。

2 開発事業者は、開発事業着手前に当該事業の内容全般について、説明会等の方法により近隣住民に対し説明しなければならない。

3 開発事業者は、工事に伴う騒音、振動、交通対策及び作業時間等について近隣住民に周知し、理解を得るとともに、工事に起因する被害が生じないよう必要な措置を講じなければならない。

4 開発事業者は、開発事業に伴う近隣住民等との紛争の未然防止及び解決に努めなければならない。

5 開発事業者は、開発事業により開発事業区域外に損失等が生じた場合は、これを補償等するものとする。

(自然環境の保全)

第7条 開発事業者は、自然環境の保全に努めなければならない。

(埋蔵文化財の保護保存)

第8条 開発事業者は、埋蔵文化財の保護及び保存について十分配慮するとともに、開発事業区域が埋蔵文化財包蔵地として周知されているときは、教育委員会と協議し、その指示に従わなければならない。

2 開発事業者は、開発事業の施行において、埋蔵文化財が発見されたときは、直ちに工事を中

止し、関係機関の指示に従わなければならない。

(住居表示等の協力)

第9条 開発事業者は、開発事業区域について市が実施する住居表示又は町名、字名の変更が必要となるときは、これらの事務に協力しなければならない。

(設計の原則)

第10条 開発事業者は、次に掲げる設計の原則を守らなければならない。

- (1) 開発事業区域内の予定建築物の用途は、法第8条第1項第1号に規定する用途地域に適合していること。
- (2) 公共施設及び公益施設の土地利用計画は、既存の施設に配慮したものとすること。
- (3) 宅地の分譲を目的として行う開発行為の宅地の区画は、整形された区画とし、1区画の敷地面積は165平方メートルを標準とすること。
- (4) 宅地の区画は、境界杭又は境界標により明確にし、第5条第1項の規定による同意を得た区画及び予定建築物の用途の変更をしてはならない。また、開発事業者は、宅地の購入者等に対し、この旨を周知徹底すること。

(費用の負担等)

第11条 開発事業に伴う公共施設及び公益施設の整備は、開発事業者の負担と責任により施行するものとする。

2 本市に譲渡される公益施設及び土地については、無償によることを基本とするものとする。

(道路)

第12条 開発事業者は、道路を設置する場合には、都市計画道路並びに事業区域外の既存道路及び新設計画道路に配慮し、多賀城市市道の構造の技術的基準等を定める条例（平成25年多賀城市条例第8号）の規定に適合させ、及び整備基準により設置しなければならない。ただし、多賀城市公衆用道路整備指導要綱（昭和63年多賀城市告示第29号）の規定に基づき整備した道路は、同要綱の定めるところによるものとする。

(下水道、河川、水路)

第13条 開発事業者は、下水道及び河川の施設並びに水路を設置する場合には、整備基準により設置しなければならない。

2 開発事業者は、下水道法に規定する処理区域外の区域において浄化施設を設置するときは、整備基準により設置しなければならない。

3 開発事業者は、開発事業によりその周辺及び下流の農地等に影響を及ぼすときは、必要に応じ、用水確保に必要な施設を整備基準により設置しなければならない。

(公園、緑地、広場)

第14条 開発事業者は、事業区域の面積が3,000平方メートル以上の場合には、当該事業

区域の面積の3パーセント以上の公園、緑地又は広場を整備基準により設置しなければならない。ただし、自己の居住用とする住宅建築を目的で行う開発行為については、この限りでない。

(消防水利施設)

第15条 開発事業者は、市及び関係機関等と協議の上、市及び関係機関等が必要と認めるときは、消防水利施設を整備基準により設置しなければならない。

(上水道)

第16条 開発事業者は、給水区域の多賀城市水道事業給水条例（昭和55年多賀城市条例第23号）その他関係法令に定める基準により上水道施設を整備しなければならない。

(ごみ収集場)

第17条 開発事業者は、市及び関係機関等と協議の上、市及び関係機関等が必要と認めるときは、ごみ収集場を整備基準により設置しなければならない。

(集会場の設置)

第18条 開発事業者は、市及び関係機関等と協議の上、市及び関係機関等が必要と認めるときは、集会場を整備基準により設置しなければならない。

(防犯施設及び交通安全施設)

第19条 開発事業者は、市及び関係機関等と協議の上、市及び関係機関等が必要と認めるときは、防犯施設及び交通安全施設を設置しなければならない。

(その他の公益施設の設置)

第20条 開発事業者は、前4条の規定に掲げるもの以外の公益施設を設置するときは、便覧の規定等を参考とし、市及び関係機関等と協議の上、設置しなければならない。

(駐車場等)

第21条 開発事業者は、中高層建築物（大規模小売店舗等を含む。）の建築を目的とした開発事業を行うときは、市及び関係機関等と協議の上、自動車駐車場及び自転車駐輪場を整備基準により設置しなければならない。

(開発行為の工事着手届)

第22条 開発事業者は、開発行為の工事に着手するときは、工事着手届出書（様式第5号）を市長に提出しなければならない。

(開発事業区域内の検査又は調査)

第23条 開発事業者は、この要綱の実施に必要な検査又は調査を行うため、開発事業区域内に市長が指定する職員の立ち入りを認めなければならない。

(開発行為の工事完了届及び完了検査)

第24条 開発事業者は、開発事業区域（開発事業区域を工区に分けた場合は、工区ごと）の全

部の工事が完了したときは、工事完了届出書（様式第6号）、竣工図その他市長が指定する書類を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の工事完了届出書の提出を受けたときは、当該工事が第5条第1項に規定する同意の内容に適合していることを検査するものとする。

3 市長は、前項の検査の結果、内容に適合しない場合は、開発事業者の負担において手直すよう勧告するものとする。

（公共施設及び公益施設の帰属等）

第25条 開発事業者は、開発事業により設置する公益施設であって市の管理に属させるものについて、法第36条第2項の検査済証交付後、速やかに寄附採納願書（様式第7号）をその管理を行うべき者に提出しなければならない。

2 開発事業者から帰属を受ける公共施設及び土地又は寄附を受ける公益施設及び土地は、法第36条第3項前段に規定する公告の日の翌日から本市に帰属又は寄附するものとする。ただし、当該開発行為に関し、帰属又は寄附の時期を別に定めたときは、この限りでない。

3 開発事業者は、市に帰属させる公共施設及び土地並びに寄附される公益施設及び土地の登記に必要な関係書類及び施設管理上必要な図書について、法第36条第3項前段に規定する公告の日以降に整備基準により速やかに開発行為に係る公共・公益施設の引継書（様式第8号）を当該公共・公益施設の管理を行うべき者に提出しなければならない。

4 この要綱の規定により市に帰属した公共施設及び寄附された公益施設について、帰属及び寄附の後1年以内に瑕疵が発見されたときは、開発事業者の負担と責任においてこれを補修等するものとする。

（開発行為の廃止等）

第26条 開発事業者は、開発行為を廃止し、又は中止し、若しくは中止した開発事業を再開しようとするときは、速やかに開発行為に関する工事の（廃止・中止・再開）の届出書（様式第9号）を市長に提出しなければならない。

（その他）

第27条 この要綱に定めるもののほか、開発事業の実施に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

（施行期日）

1 この告示は、平成31年5月1日から施行する。

（経過措置）

2 改正後の多賀城市開発指導要綱の規定は、この告示の施行の日から適用し、この告示の施行の日の前日までに提出された改正前の多賀城市開発指導要綱第6条の規定による開発行為事前協議願書については、なお、従前の例による。

附 則（令和3年3月8日告示第25号）

この告示は、令和3年4月1日から施行する。