

大月市開発行為指導要綱

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、開発行為を行う者（以下「開発者」という。）に対し必要な基準を定め、適切な指導を行うことにより、無秩序な開発を防止し、開発区域及びその周辺地域における災害を防止するとともに、公共公益施設の整備促進、自然環境と共生した土地利用、良好な都市環境の形成及び地域住民の健全な生活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定義は、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) 建築物 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1項の規定に定めるものをいう。
- (4) 特定工作物 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第11項に定めるものをいう。
- (5) 土地の区画形質の変更 道路、生垣等による土地の物理的状況の区分を変更する区画変更、1メートル以上の切土又は盛土による土地の物理的状況を変更する形変更及び農地等の宅地以外の土地を宅地又は雑種地等へ利用状況を変更する質変更をいう。
- (6) 開発者 開発行為に係る工事の請負契約の注文者又は契約によらないで自ら工事を行う者をいう。
- (7) 公共施設 道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、水路及び消防の用に供する貯水施設その他公共の用に供する施設をいう。
- (8) 公益施設 水道施設、ごみ集積施設、官公庁施設、集会所等のコミュニティ施設、学校等の教育施設、病院等の医療施設、幼稚園、保育所、児童クラブ、交番等、住民の利便のための施設をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、次の各号のいずれかに該当するものについて適用する。

- (1) 都市計画法第29条の規定に基づく開発行為。ただし、同条第1項第3号から第11号までに規定するものは除く。
- (2) 開発区域の面積が1,000平方メートル以上となる開発行為
- (3) 前各号に掲げるもののほか、市長が特に必要と認める開発行為
(開発者の遵守事項)

第4条 開発者は、関係法令及び次の各号に掲げる事項を遵守し、市の指導に従わなければならない。

- (1) 開発行為の計画策定及び施行については、山梨県が定める都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準、開発許可申請に関する指導基準及び市の各種計画に適合

したものとする。

- (2) 開発者は、開発行為の施行前に計画全体について利害関係者と協議調整を図ること。
- (3) 開発行為等に起因して生じた利害関係者又は第三者との紛争は、全て開発者の責任において解決すること。
- (4) 開発者は、開発行為の計画策定及び施行に際し、開発区域内及び周辺の自然環境の保全に努めること。
- (5) 開発者は、開発行為に起因する災害、公害等の防止及び地域住民の生命、財産の保全を図ること。
- (6) 開発行為に伴い、開発者の責に帰すべき事由により第三者に与えた損失は、開発者自らの責任と負担において遅滞なく復旧又は損失の補償をすること。
- (7) 開発者は、開発行為によって開発区域内及び周辺の公共施設及び公益施設（以下「公共・公益施設」という。）に整備が必要と認められる場合、公共・公益施設管理者と協議の上、開発者の責任と負担において整備し、整備後、公共・公益施設管理者に施設及びその用地を無償で譲渡すること。

（事前協議等）

第5条 開発者が第3条の規定に該当する開発行為を行おうとするときは、事業概要等の図書を準備し、事前に関係課等と協議しなければならない。

2 開発者は、関係課等と協議完了後、協議申出書（様式第1号）及び別表第1に定める図書等を添えて市長に提出し、事業内容等の協議をした上でその同意を得なければならない。なお、都市計画法に該当する開発行為については、当該協議申出書をもって同法に基づく開発行為許可申請書の事前協議書に代えるものとする。

3 この要綱の規定により協議する内容、工事設計基準及び手続等については、都市計画法に基づく山梨県開発許可申請等の手引に準じて行うものとする。

（土地利用調整会議）

第6条 前条第2項の規定により提出のあった協議申出書については、大月市土地利用調整会議設置規程（平成3年大月市訓令第10号）に基づき審議を行う。

（同意）

第7条 市長は、前条の規定に基づき審議した開発行為について、市の土地利用計画及び設計が基準に適合されていると認めたときは、開発者にその旨を協議通知書（様式第2号）をもって通知しなければならない。同意をしなかったときも、同様とする。

2 同意通知は、通知の日から1年以内に当該開発行為を着手しない場合、その効力を失う。

3 開発者は、いかなる場合も市長の同意を得た後でなければ当該開発行為に着手してはならない。

（開発協定の締結）

第8条 前条に定める同意を得た開発者は、市長と開発行為に関する協定書（様式第3号）を締結し、締結後双方で保有しなければならない。ただし、市長が必要ないと認めた場合は、これを省略することができる。

（開発行為の変更）

第9条 開発者は、前条の協定に基づいて同意を得た開発行為を変更しようとするときは、開発行為変更協議申出書（様式第4号）及び別表第1に規定する図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを市長に提出し、同意を得なければならない。ただし、予定建築物等の敷地規模の10分の1以下の増減の範囲内で設計を変更しようとする場合は、この限りでない。

（開発行為の廃止）

第10条 開発者は、第8条の協定に基づいて同意を得た開発行為を工事着手前に廃止しようとするときは、開発行為廃止申出書（様式第5号）を市長に提出しなければならない。

（地位の承継）

第11条 第8条の規定による協定の締結後、当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為を施行する権原を取得した者は、市長に地位承継承認申出書（様式第6号）を提出し、承認を受けなければならない。

（工事の着手）

第12条 協定を締結した開発者が工事を着手しようとするときは、工事を着手する日の10日前までに工事着手届出書（様式第7号）及び工程表を市長に提出しなければならない。

（工事の変更等）

第13条 開発者は、次の各号に掲げる事項が発生する場合は、工事変更等届出書（様式第8号）を市長に届け出なければならない。

- (1) 工事の着手又は完成の時期を変更しようとする場合
- (2) 工事を2箇月以上中止し、又は当該工事を再開しようとする場合
- (3) 工事を廃止しようとする場合

2 開発者は、工事を廃止し、又は中止しようとするときは、当該工事の廃止又は中止後において、既に施工された工事によって生ずると予想される災害を防止し、かつ、当該工事によって開発区域の周辺の土地の利用に支障を及ぼさないように必要な措置を講じなければならない。

（工事完了届及び検査）

第14条 開発者は、工事が完了したときは工事完了後15日以内に工事完了届（様式第9号）及び別表第2に定める図書等を添えて市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の届出があったときは検査を行い、当該工事が設計に適合していると認めるときは、開発行為に関する工事の検査済証（様式第10号）を開発者に交付しなければならない。

（建築制限）

第15条 開発者は、前条第2項の検査済証の交付後でなければ、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、この限りでない。

- (1) 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物を建築又は特定工作物を建設する場合
- (2) 災害があった場合の応急仮設建築物を建築する場合
- (3) 公益施設を先行的に建設する場合

(4) 特殊な建築物等で、防災上支障がなく、建築行為等が宅地の造成と同時に施工することにやむを得ない理由があるものと認められる場合

(5) 前各号に掲げるもののほか、市長が特に支障がないと認める場合

2 前項ただし書に該当する場合、開発者は、工事完了検査前の建築物の建築協議書（様式第11号）を市長に提出し、承認を受けなければならない。

（公共・公益施設の移管）

第16条 第4条第7号の規定により、整備された公共・公益施設がある場合、開発者は公共施設管理者と移管の手続きを行い、検査を受けなければならない。

2 公共・公益施設管理者は、前項の検査の結果、移管を受ける施設が技術基準に適合している場合、当該公共・公益施設の移管を受けるものとする。なお、検査の際に手直し工事が必要と認められる場合は、手直し工事完成後に検査を行い、移管を受けるものとする。

（立入検査）

第17条 市長は、この要綱の施行に必要な限度において、職員を開発区域内に立ち入らせて、工事の状況を検査させることができる。

2 前項の規定により職員が立入検査をするときは、身分証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

（報告の徴取、勧告等）

第18条 市長は、この要綱の施行に必要な限度において、開発者に対し必要に応じて報告若しくは資料の提出を求め、当該開発行為の中止、変更及び改善するよう指導又は勧告をすることができる。

（指導に従わない者に対する措置）

第19条 開発者は、この要綱、開発協定及び協議により定めた事項を誠実に遵守するものとし、これらに従わない場合又はこれらに違反した場合、市長は行政上必要な措置を講ずるものとする。

（その他）

第20条 この要綱に定めのない事項は、別に定める。ただし、当該開発行為におけるこの要綱に定めのない他法令に基づく許可等の手続については、開発者がその責任において速やかに対処するものとする。

第2章 公共・公益施設

（都市計画施設）

第21条 開発者は、開発区域内に都市計画決定された道路又はその他の都市計画施設があるときは、都市計画決定に整合する開発行為とするほか、市が行う都市計画施設の設置に協力しなければならない。

（道路）

第22条 開発行為に伴い道路を整備する場合、開発者は、道路の幅員・構造について、道路構造令（昭和45年政令第320号）、建築基準法、山梨県開発許可申請等の手引及び道路構造物標準設計に基づき、市長と協議の上、次に掲げる事項を勘案して設計しなければならない。

2 予想される交通量に応じ、道路の有効幅員は4メートル以上とすること。

- 3 道路は、アスファルト又はセメントコンクリートにより全面舗装すること。ただし、交通量、利用状況等により市長がやむを得ないと認めるときは、簡易舗装とすることができる。
- 4 開発区域内の道路と開発区域外の道路が接続する場所並びに開発区域内に設置する道路が交差する場所及び曲がり角には、山梨県道路位置指定基準に定める角切りをしなければならない。
- 5 道路の縦断勾配は9.0%以下とすること。ただし、地形上やむを得ないと認められる場合は、小区間に限り市長の指示する値とすることができる。また、横断勾配は道路構造により市長の指示する値とすること。
- 6 開発区域内の道路が交差する場所から5メートル以内に電柱、電話柱等、交通の支障となるような施設を設置してはならない。ただし、やむを得ず歩道又は車道に立っている場合は、電柱を除いて所定の有効幅員を確保しなければならない。
- 7 開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路は、緊急自動車が通行できる幅員以上のものであること。
- 8 開発区域内に設置する道路は、通り抜けができるようにすること。ただし、周囲の状況等により通り抜けができない場合には、次の各号によるものとする。
 - (1) 有効幅員が6メートル以上の道路とすること。
 - (2) 有効幅員が6メートル未満の場合は、延長が35メートル以下の道路とすること。
 - (3) 有効幅員が6メートル未満で延長が35メートルを超える道路の場合は、終端及び区間35メートル以内ごとに、国土交通大臣の定める基準に適合する自動車の回転広場が設けられている道路とすること。
 - (4) 将来開発が予想される土地に接している場合は、有効幅員を4メートル以上とし、将来通り抜けができるような措置を講じた道路とすること。
- 9 前項第4号により、開発区域内に設置する道路を通り抜けできるような措置を講じた場合には、その通り抜けとなる部分については市長が管理するものとし、その利用は同様の開発行為により道路を取り付ける場合に利用できるものとする。
- 10 開発行為の工事等により破損させた既存道路の修復は、開発者が責任をもって行うこと。

(保安施設)

第23条 開発者は、開発区域内及び周辺で市長の指示した箇所には街路灯を設置し、街路灯の維持管理を入居者（開発者は入居者に対し当該施設の維持管理を義務づけるものとする。）に義務を負わさなければならない。

- 2 屈曲、崖、水路、歩道等交通の危険が伴うおそれのある場合には、市長の指示した箇所にガードレール、道路反射鏡等、必要な交通安全施設を設置しなければならない。
- 3 道路案内標識や警戒標識等の標識及び区画線等の路面標示の設置については、道路管理者及び公安委員会と協議して設置すること。

(道路排水施設)

第24条 道路には、雨水を排除するために次の各号の基準により排水施設を設置しなければならない。

- (1) 原則として250ミリ以上の落蓋式U型側溝又は長尺式U型側溝とし、横断部分

については函渠構造とすること。

- (2) U型側溝は、車の荷重に耐えられるコンクリート蓋又はグレーチング蓋を用いること。車道部は、自動車荷重25トンに耐えられるものとする。

(汚水排水施設)

第25条 開発区域が公共下水道供用区域内又は下水道処理可能区域内であるときは、開発者は市長と協議により、市の下水道計画に適合する污水管、污水ます、人孔等を開発者の負担により設置しなければならない。

- 2 公共下水道供用区域内の宅地に設置する排水設備の構造は、下水道法（昭和33年法律第79号）及び大月市下水道条例（平成15年大月市条例第19号）の定めるところによる。
- 3 公共下水道整備区域以外の公共水域に生活雑排水並びに事業排水を排出しようとする場合は、合併処理浄化槽及び污水处理施設により処理してから排出するものとする。

(雨水排水施設)

第26条 開発区域等における排水施設の設計に当たっては、山梨県開発許可申請等の手引の技術基準に基づき計画し、次の各号に定める事項に留意するものとする。

- (1) 排水施設は、開発区域及びその周辺の土地の形状、地盤、地質及び土地利用等を勘案して集水区域を算定し、これに基づき当該排水施設の規模、構造及び維持管理等について事前に公共施設管理者と協議すること。
- (2) 開発者は、開発区域内から排水することにより区域外の排水に支障を来すおそれがある場合は上流流域を含めて検討し、排水施設等の設置又は改修を必要とする場合には、排水可能な部分まで自らの負担において整備しなければならない。なお、施設等の設置又は改修に当たっては、水利関係団体及び河川管理者の同意を得た上で、市長と協議すること。

(水道施設)

第27条 東部地域広域水道企業団又は大月市簡易水道給水区域内で開発行為を行う場合は、東部地域広域水道企業団企業長又は市長と協議の上、東部地域広域水道企業団給水条例（平成18年東部地域広域水道企業団条例第6号）又は大月市簡易水道事業給水条例（平成9年大月市条例第36号）に基づき計画し、水道施設の設置、関連配水施設の増補については自らの負担で施工しなければならない。

- 2 給水区域外で開発行為を行う場合、開発者は開発区域に給水するための水源及び給水施設を自ら確保し、工事を施工し、給水しなければならない。この場合、給水施設の設計、施工については、東部地域広域水道企業団企業長又は市長の指示する基準及び仕様に基づかなければならない。

(消防水利施設)

第28条 開発者は、消防長と協議の上で、開発区域に消防法（昭和23年法律第186号）の規定に基づく消防水利の基準により消防水利施設等を自らの負担において整備しなければならない。ただし、開発区域の状況等を勘案し、消防長が特に必要がないと認めた場合は、この限りでない。

- 2 開発者は、地盤面から棟高10メートル以上の建築物を建築しようとする場合、消防長と協議の上、はしご付き消防ポンプ自動車等車両の進入路及び消防活動空地等に

ついて整備しなければならない。

- 3 消防水利の設置に当たり、公共上水道施設より給水を行う場合には、当該区域の水道管理者と協議の上、水圧等指示する基準及び仕様に基づき整備を行わなければならない。

(公園及び緑地)

第29条 開発者は、開発区域内に都市計画決定された公園、緑地又は市が計画する公共施設としての公園又は緑地がある場合には、これらに適合するよう計画しなければならない。

- 2 当該開発行為における開発区域面積が3,000平方メートル以上の場合、開発者は開発区域面積の3%以上(その面積が100平方メートルに満たない場合には100平方メートル)の面積の公園又は緑地を設置しなければならない。
- 3 当該開発行為における開発区域面積が3,000平方メートル未満の場合、開発者は開発区域面積の3%以上の面積の緑地を設置するよう努めなければならない。

(ごみ集積施設)

第30条 分譲を目的とする開発行為の住戸数が10戸以上の場合、開発者は設置場所及び構造等について市長と協議の上、当該開発区域内に環境衛生、交通安全及び収集経路上支障なく、かつ、容易に収集車が横付けできる道路に面した場所にごみ集積施設を設置しなければならない。

- 2 住居規模が10戸以上の共同住宅等においても前項に準ずるものとする。
- 3 分譲を目的とする開発行為の住戸数が10戸未満の場合、一般廃棄物については、当該開発区域周辺の既設ごみ集積施設へ持ち出すものとする。ただし、この場合において、開発者はあらかじめ地区周辺を調査し、既設ごみ集積施設の管理者等と協議し、使用について承諾を得なければならない。

(駐車場及び駐輪場施設)

第31条 開発者は、一戸建て住宅の場合は原則として1区画1住宅ごとに自動車の駐車場を、集合住宅等で分譲を又は賃貸を目的とする建築物の場合は計画戸数以上の自動車、自転車及びバイクが収容できる駐車場及び駐輪場を開発区域内に確保すること。ただし、市長がやむを得ないと認めた場合は、開発区域外に駐車場及び駐輪場を確保できるものとする。

- 2 店舗、事業所等の開発行為の場合、開発者は、利用計画の必要台数以上の自動車、自転車及びバイク等が収容できる駐車場及び駐輪場を確保するものとする。

(公益施設)

第32条 開発者は、市長が開発規模及び周辺地域の状況を勘案し、開発区域内に公益施設の設置が必要と認めたときは、これらの施設の設置に必要な面積の用地を確保し、管理について市又は将来予定される施設の管理者と協議するものとする。

(公害等)

第33条 開発者は、開発行為により発生するおそれのある騒音、振動、水質汚濁及び土壌汚染等の公害並びに災害(以下「公害等」という。)の発生を未然に防止する措置を講じなければならない。

- 2 開発者は、公害等が発生した場合、速やかに開発行為を停止し、自己の責任におい

て原因の除去、被害の復旧及び被害者に対する損害賠償を行わなければならない。

- 3 開発行為が終了した後においても、当該行為に起因して発生したと認められる公害等については、開発者がその責任を負うものとする。

(文化財の保護)

第34条 開発者は、開発区域内において文化財を発見した場合、直ちに工事を停止し、大月市教育委員会に届出を行い、調査及び保存等の措置について大月市教育委員会の指導を受け、文化財の保護に努めなければならない。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、公布の日から施行する。
- 2 この要綱改正前に着手している開発行為についてはなお従前の例による。

(廃止)

- 3 大月市開発行為指導要綱（昭和49年7月23日決裁）は、廃止する。

別表第1（第5条第2項及び第9条関係）

図書の名称	縮尺	明示すべき事項
設計承認申請書（様式第12号）		
設計説明書（様式第13号）		
開発区域位置図	1/10, 000程度	赤枠により区域の明示
開発区域図	1/500程度	赤枠により区域の明示、開発区域周辺の道路・河川・水路等公共施設及び地形が判別できるもの
開発区域に含まれる公図の写し		赤枠により区域の明示、開発区域及び隣接地には所有者氏名・地目・面積を記入、公道及び水路を着色
開発区域に含まれる土地の登記事項証明書又は要約書		
開発事業施行の同意書（様式第14号）		
開発区域内の権利者一覧表（様式第15号）		
開発行為隣接者等同意書（様式第16号）		
土地の現況実測図	1/500程度	地形（1mの標高差を示す等高線によるもの）、開発区域周辺の道路・河川・水路等表示、赤枠により区域の明示
土地利用計画図	1/500程度	赤枠により区域の明示、公共施設の位置及び形状、予定建築物の敷

		地の形状、敷地に係る予定建築物の用途並びに公益的施設の位置及び形状
取付道路計画図		
計画平面図	1/500程度	赤枠により区域の明示、切土又は盛土をする土地の部分、崖又は擁壁の位置及び路線の配置（位置、形状、幅員及び勾配）
計画断面図	1/500程度	切土又は盛土をする前後の地盤、道路の構造並びに縦断図及び横断図
給水計画図	1/500程度	給水施設の位置、形状及び内のり寸法並びに取水方法
排水計画図及び流量計算表	1/500程度	排水計画算定上の基礎資料及び流量計算表に基づく排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、排水処理機構、規模、材料、形状、のり寸法、勾配排水の流れの方向及び吐口の位置並びにその放流先の名称及び放流先の区域外排水施設との接続状況
消防水利図	1/500程度	貯水槽及び消火栓の位置
崖の断面図	1/50程度	開発区域及びその周辺地域における崖の高さ、勾配及び擁壁でおおわない崖面の土質、切土又は盛土をする前の地盤面並びに崖面の保護の方法
擁壁の断面図及び構造図	1/50程度	擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、透水層の位置及び高さ、水抜穴の位置、材料及び内径、基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法
現地写真		
建築物平面図及び立面図		
工程表		
開発行為事前対応総括表		別に定める
その他市長が必要と認める図書		委任状、資本計画書、申請者の資力及び信用に関する申告書、工事施工者の能力に関する申告書、申

		請法人の登記簿謄本及び印鑑証明、公共施設新旧対照表
--	--	---------------------------

別表第2（第14条第1項関係）

図書の名称	縮尺	明示すべき事項
協議通知書の写し		変更があった場合は最後の変更協議通知書の写し
開発区域位置図	1/10, 000程度	赤枠により区域の明示
開発区域図	1/500程度	赤枠により区域の明示、開発区域周辺の道路・河川・水路等公共施設及び地形の明示
開発区域に含まれる公図の写し		赤枠により区域の明示、開発区域及び隣接地には所有者氏名・地目・面積を記入、公道及び水路の着色
土地利用計画図（出来形）		構造物の設置状態が分かるように図示、数値は出来形値（実測値）
出来形構造図		各構造物の設計値、出来形値（実測値）を図示、擁壁・水路等施工した構造物について対比できるように図示
工事写真		写真についての説明（特にわかりにくいものは撮影位置・方向・撮影者のコメントを記入）、着工前と完成の対比ができるような全景写真、工事着工前3枚以上の写真、各工種の工事途中5枚以上の写真、完成後3枚以上の写真
その他市長が必要と認める図書		公共施設工事完了届出書、出来形展開図、公共施設帰属関係書類、工程表（工区分けがあり、残工区がある場合）