

配付用

中津市開発行為 申請手続き

令和3年4月

中 津 市

中津市開発行為指導要綱

平成 27 年 6 月 1 日

(目的)

第 1 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 条に規定する開発行為の許可(以下「開発許可」という。)に関し、一定の基準に基づき必要な指導を行うことにより、市域の合理的な土地利用の促進及び無秩序な市街化を防止するとともに、公共施設等の整備促進を図り、市民の生活環境の向上に資す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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為 建築物の建築又は特定工作物（法第 4 条第 11 項に規定する特定工作物をいう。）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) 公共施設 道路、公園、緑地、下水道、上水道、河川、水路、消防水利、その他公共の用に供する施設をいう。
- (4) 公益施設 市民生活の福祉増進に必要な学校、幼稚園、保育所、公民館等の施設をいう。
- (5) 公共施設等 公共施設及び公益施設をいう。
- (6) 開発者 開発許可を受けようとする者をいう。

(適用範囲)

第 3 条 この要綱は、次の各号に掲げる開発行為に適用する。

- (1) 都市計画区域又は準都市計画区域内で開発区域の面積が 3,000 m²以上の開発行為（当該土地を含め一団の土地が 3,000 m²以上となる場合を含む。）
- (2) 都市計画区域外で開発区域の面積が 1 h a 以上の開発行為（当該土地を含め一団の土地が 1 h a 以上となる場合を含む。）
- (3) 都市計画区域と都市計画区域外の区域の二の区域にわたる開発区域の

面積が1ha以上の開発行為（当該土地を含め一団の土地が1ha以上となる場合を含む。）

（事前協議）

第4条 開発者は、その開発行為について監督官庁に所定の許可申請をしようとするときは、あらかじめ市長に対して開発事前審査願(様式第1号)を提出し、公共施設等の整備について協議しなければならない。

2 第1項の審査願には、必要に応じ次の各号に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 開発区域位置図 縮尺1/2,500以上
- (2) 現況図（開発区域周辺の状況が把握できるもの） 縮尺1/500以上
- (3) 土地利用計画図（公共施設の位置、予定建築物等の敷地の形状等） 縮尺1/500以上
- (4) 造成計画平面図（切土、盛土、道路の幅員・勾配等） 縮尺1/500以上
- (5) 造成計画縦横断面図（現況高、造成地盤高及び構造物） 縮尺1/100～1/200
- (6) 丈量図（辺長記入） 縮尺1/500以上
- (7) 地籍図（字図）の写し（地番所有者、転写月日、縮尺及び開発区域を朱書きして周辺も含めて記入） 法務局原寸
- (8) 給排水施設計画平面図（経路等） 縮尺1/500以上
- (9) 構造図（遊具、擁壁は最も危険な箇所、排水施設等） 縮尺1/20以上
- (10) 現況写真（カラー写真、撮影月日及び位置を土地利用計画図に記入）
 - ア 土地利用全体
 - イ 排水放流先部分
 - ウ 道路取付部分
- (11) その他市長が必要と認めるもの
（審査及び指導等）

第5条 市長は、前条の開発事前審査願を受理したときは、公共施設等の計画が本市の都市計画及びこの要綱の規定に適合するかどうかを審査し、公

共施設等の管理引継ぎについて協議するものとする。この場合において、関係各課の意見の調整が必要な場合は、関係各課を招集して協議をさせることができる。

2 市長は、公共施設等の計画が本市の都市計画及びこの要綱に適合しないと認めるときは、本市の都市計画及びこの要綱の規定に基づき、計画の変更等を指導するものとする。

3 市長は、事前協議に係る審査を終了したときは、必要に応じ関係各課の意見を付して、開発者に通知するものとする。

(許可申請)

第6条 開発者は、その開発行為について監督官庁に所定の許可申請をするときは、都市計画法による開発行為許可申請の手続に関する規則(昭和45年大分県規則第64号)第2条の規定に基づき、開発行為許可申請意見書交付願(様式第2号)により、市長の意見を求めなければならない。

(利害関係者等との調整及び被害の補償等)

第7条 開発者は、開発行為の計画を定めるに当たり、あらかじめ利害関係者又は地区住民(以下「利害関係者等」という)と協議し、調整を図らなければならない。

2 開発者は、開発行為の施行に伴い利害関係者等との間に紛争が生じたときは、責任をもって解決しなければならない。

3 開発者は、開発行為の施行に当たり、他人に損害を与えたときは、開発者の責任において速やかに補償等を行い、再び被害が発生しないように必要な措置を講じなければならない。

(公共施設の整備等)

第8条 開発者は、開発者の負担において、開発区域の公共施設の整備をしなければならない。

2 開発者は、開発区域周辺の当該開発行為に関連する公共施設の取合せ及び影響区間等についても充分配慮し、開発者の負担においてこれを整備しなければならない。

(公益施設の用に供する用地の確保)

第9条 開発者は、開発区域の規模に応じて必要と認める公益施設の用に供

する用地を住区構成による施設配置表（別表第1）に掲げるものを標準として確保するものとする。ただし、市長と協議のうえ、周辺の状況等を勘案して必要ないと認められる場合はこの限りでない。

（安全施設）

第10条 市長は、設置が必要であると認める場合には、開発者に街路灯、カーブミラー、横断歩道等の交通安全施設を関係法令に従い義務づけるものとする。

2 開発者は、開発行為に伴う切土及び盛土部分には、必要に応じ防護柵等の安全施設を設ける措置をとらなければならない。

（衛生施設）

第11条 開発者は、終末処理施設又は合併処理浄化槽を設置しようとする場合は、監督官庁の定める基準によらなければならない。

2 終末処理施設を設置しない場合は、すべて合併処理浄化槽とする。

3 終末処理施設又は合併処理浄化槽を設置した場合の運営及び維持管理は、開発者及び関係利用者（以下「開発者等」という。）で行わなければならない。

4 開発区域内で処理した水の放流に起因して生ずる第三者との紛争は、開発者等において解決しなければならない。

（清掃施設）

第12条 開発者は、環境衛生上、ごみ集積所（可燃物・不燃物・リサイクル等に区分すること。）を設置しなければならない。

2 開発者は、ごみ集積所を設置する場合は、あらかじめ設置場所及び施設の構造について、市長と協議しなければならない。

3 ごみ集積所を設置した場合は、これを利用する者が、清掃に努め維持管理しなければならない。

（災害及び公害の防止）

第13条 開発者は、開発行為の施行に当たり、災害及び公害の防止に努めるとともに、衛生、その他住民の生命、財産、文化財、自然の美観等を保全するよう最大の努力を払わなければならない。

2 開発者は、災害及び公害の発生を未然に防止するため、関係法令を遵守

し、市長の指導を受けるものとする。

(文化財保護)

第14条 開発者は、貝塚、古墳その他の埋蔵文化財包蔵地として周知されている土地及びその周辺において開発行為を行う場合には、事前に教育委員会と協議するとともに、文化財保護法（昭和25年法律第214号）第57条の2の規定に基づく所定の手続を経なければならない。

2 前項の規定にかかわらず、開発行為の施行中に埋蔵文化財を発見した場合は、直ちに工事を中止し、教育委員会と協議するとともに、文化財保護法第57条の5の規定に基づく所定の手続を経なければならない。

(着手届)

第15条 開発者は、開発行為に着手したときは、工事着手届出書（様式第3号）を市長に提出しなければならない。

(立入検査)

第16条 市長は、開発行為及び施設の施行に際して、職員等を開発区域内の土地に立入らせ、工事の状況を調査させることができる。

(勧告)

第17条 市長は、開発者に対して、この要綱に基づき報告書若しくは資料の提出を求め、又は勧告をすることができる。

(完了検査)

第18条 開発者は、開発行為に関する工事を終えたときは、工事完了届出書（様式第4号）を市長に提出しなければならない。

2 開発者は、前項の届出書を提出する時点において、帰属する公共施設等用地又は管理の引継ぎをする公共施設等がある場合には、第20条第2項で定める図書のうち、必要な図書を担当課ごとに分け、同時に提出しなければならない。

3 市長は、第1項の届出書を受理したときは、当該工事がこの要綱の規定に適合しているかどうかを検査するものとする。

4 市長は、検査の結果、当該工事がこの要綱の規定に適合していないと認めるときは、開発者に対し、この要綱の規定に基づき、改善の指示をすることができる。

5 市長は、検査の結果、当該工事の内容がこの要綱の規定に適合していると認めかつ公共施設等の用に供する土地について登記関係書類の整備がなされたときは、公共施設移管等検査通知書（様式第5号）を開発者及び土木事務所長に送付するものとする。

（開発協定）

第19条 市長は、公共施設の整備、環境保全、公害及び災害防止、開発行為の時期及び期間、公共施設の管理、協定履行の確保等に関する事項について、開発協定を締結できるものとする。

（公共施設用地の帰属）

第20条 市に帰属させようとする公共施設等の用に供する土地（以下「公共施設用地」という。）は、次の各号に定める条件が具備されているものであること。

- (1) 第4条第1項に定める事前協議において、市に帰属させる旨の確認がなされているものであること。
- (2) 公共施設用地の分筆又は合筆のための測量が終了し、所有権移転登記に必要な書類が提出されているものであること。
- (3) 公共施設用地に関し、第三者の権利がすべて抹消されているものであること。
- (4) 公共施設用地の境界が、境界標（コンクリート杭等）で明確に表示されているものであること。
- (5) その他市長が公共施設用地の帰属に必要と認められる事項が整備されているものであること。

2 公共施設用地の帰属に必要な図書は、次のとおりとする。

- (1) 公共施設・公益施設の土地の帰属・管理の引継協議書（様式第6号）
- (2) 寄附申込書（様式第7号）
- (3) 登記承諾書及び登記嘱託書（様式第8号）
- (4) 公共施設用地所有者の印鑑証明書
- (5) 開発者の資格証明書又は現在事項全部証明書
- (6) 分筆後の登記事項証明書
- (7) 開発行為許可通知書の写し

- (8) 公共施設用地の境界確認書
- (9) 管理予定者等との協議経過書の写し
- (10) 開発区域位置図 縮尺 1/10,000 以上
- (11) 土地丈量図 縮尺 1/500 以上
- (12) 地籍図（字図）の写し 法務局原寸
- (13) 施設構造図 縮尺 1/10～1/50
- (14) 土地利用計画図 縮尺 1/1,000 以上
- (15) 工事記録書（記録写真等）

3 公共施設用地の帰属の時期は、法の定める日又は市長の定める日とする。
（管理の引継ぎに関する一般共通事項）

第 21 条 公共施設等の管理の引継ぎは、開発者より管理の引継協議書が提出されたもので、次の各号に定める条件を具備し、かつ、市長において管理が適当と認めたものでなければならない。

- (1) 第 4 条第 1 項に定める事前協議において、当該公共施設等の管理を市が行う旨の確認がなされているものであること。
- (2) 市長の行う移管検査に合格したものであること。
- (3) 管理の引継ぎに関する内容が明確なものであること。
- (4) その他市長の指示する条件を満たしているものであること。

2 この基準に定めるもののほか必要な事項は、開発者が第 4 条第 2 項に定める市の主管課と協議の上定めるものとする。

3 公共施設等が市に引継がれた後であっても、開発者に起因した施設の損傷等は、原則として 2 年間は開発者の責任において復旧するものとする。
ただし、重大な瑕疵に起因するものについては 10 年間とする。

（道路の管理の引継ぎ）

第 22 条 道路の管理の引継ぎに関する基準は、次のとおりとする。

- (1) 管理の引継ぎの対象となる道路は、中津市道の認定基準に合致する道路であること。
- (2) 管理の引継ぎの対象となる道路の構造は、大分県が定める開発許可技術基準（技術的基準）及び小幅員区画道路の計画基準に準ずること。
- (3) 市に帰属する道路敷及び道路施設は、引継ぎの後、道路法（昭和 27

年法律第 180 条) 第 18 条第 2 項に規定する供用開始の時点から市が管理する。

(4) 管理の引継ぎに必要な添付図書は、次のとおりとする。

ア 全体平面図(原図を含む。)(路線番号及び橋梁名を記入すること。)

縮尺 1/500~1/1,000

イ 路線別道路平面図(原図を含む。)(路線番号、道路敷と民有地の区域界及び境界を示すコンクリート杭等の位置を朱色で明示すること。)

縮尺 1/500~1/1,000

ウ 丈量図(原図を含む。)(区域界を朱色で明示すること。) 縮尺 1/300~1/600

エ 地籍図(字図)(原図を含む。)(路線番号、区域界、境界及びコンクリート杭の位置を朱色で明示すること。)

オ 道路標準断面図(原図を含む。)(路線番号を記入すること。) 縮尺 1/50~1/100

カ 舗装構造図(原図を含む。)(路線番号を記入し、舗装厚及び舗装構造を明示すること。) 縮尺 1/50~1/100

キ 道路施設の構造図(原図を含む。)(土留、側溝、排水溝、雨水桝、暗渠、管渠、街路灯、ガードレール、歩道橋、区画線等の交通安全施設を明示すること。) 縮尺 1/10~1/50

ク 橋梁台帳及び橋梁一般図(原図を含む。)(平面図、側面図、横断面図、構造図、その他詳細図及び構造計算書) 縮尺 1/30~1/100

ケ 占用関係調査書(電気、電話、水道、ガス、下水道、工業用水、灌漑用水等すべての占用許可書の写しを添付し、地下埋設物については、占用関係別に埋設断面図及び設計図書を提出すること。また、電気及び電話関係は、電柱番号及び突出巻付広告物の有無を記入すること。)

縮尺 1/100~1/500

(公園の管理の引継ぎ)

第 23 条 公園の管理の引継ぎに関する基準は、次のとおりとする。

(1) 管理の引継ぎの対象となる公園は、大分県が定める開発許可技術基準(技術的基準)に合致した公園とする。

(2) 公園は、除草及び清掃を行い、損傷箇所の補修及びペンキの塗替えを行った後、引継ぐものとする。

(3) 樹木の枯補償期間については、管理の引継ぎ後 1 年間とする。

(4) 管理の引継ぎに必要な添付図書は、次のとおりとする。

ア 設計図一式（原図を含む。）

イ 位置図 縮尺 1/2,500

ウ 開発区域平面図(原図を含む。) 縮尺 1/300~1/1,000

エ 公園平面図（原図を含む。） 縮尺 1/100~1/1,000

オ 各施設の詳細図、構造図及び縦横断面図（原図を含む。） 縮尺 1/50~1/200

カ 構造計算書及び数量計算書（特に必要と認める場合）

キ 樹木一覧表（規格を記入すること。）

（緑地の管理の引継ぎ）

第 2 4 条 緑地の管理の引継ぎに関する基準は、次のとおりとする。

(1) 緑地は、除草及び清掃を行い、損傷箇所の補修、施設のペンキの塗替え等を行った後、引継ぐものとする。

(2) 街路樹については、市長の指示する規格により施行したものについて検査後、引継ぐものとする。

(3) 緑地及び公園とみなされない小公園で、市長が管理することが適当と認めるものについては、市が管理するものとする。

(4) 樹木の枯補償期間については、管理の引継ぎ後 1 年間とする。

(5) 管理の引継ぎに必要な添付図書は、公園に関する図書に準ずるものとする。

（公共下水道の管理の引継ぎ）

第 2 5 条 公共下水道の管理の引継ぎに関する基準は、次のとおりとする。

(1) 公共下水道に接続できる開発区域内の下水道施設については、開発者が負担し、市長の完了検査に合格した時点から市が管理するものとする。

(2) 公共下水道に接続できない開発区域内の下水道施設は、その区域が公共下水道に接続できるまでの間は、開発者が関係法令の基準に基づき維持管理を行うものとする。

(3) 管理の引継ぎに必要な添付図書は、次のとおりとする。

ア 汚水施設平面図（原図を含む。）及び関係図書 縮尺 1/100～1/500

イ 雨水施設平面図（原図を含む。）及び関係図書 縮尺 1/100～1/500

ウ 各施設の縦横断面図及び詳細図（人孔、公共柵、雨水排水施設等）
縮尺 1/10～1/50

エ 流量計算書、算出基礎等及び放流先、放流水質等の関係図書

(4) 前3号に定めるもののほか詳細については、別途協議するものとする。
(上水道の管理の引継ぎ)

第26条 上水道の管理の引継ぎに関する基準は、次のとおりとする。

(1) 上水道施設については、次に定める要件を具備したとき、開発者と水道事業管理者の権限を行う市長が引継ぎについて協議するものとする。

ア 開発区域内の給水施設が埋設された道路が市道、又はこれに準ずる道路に認定されたとき。

イ 中津市水道事業給水条例（平成9年中津市条例第41号。以下「給水条例」という。）に基づいた設備であること。また保守及び管理においても給水条例に基づいて行うことが出来ること。

(2) 管理の引継ぎに必要な添付図書は、次のとおりとする。

ア 工事完了届

イ 工事写真（施工前・施工中・施工後）

ウ 完成図

エ 位置図 縮尺 1/2,500

(3) 受水槽方式の開発団地は、当分の間、管理の引継ぎはしないものとする。

(河川及び水路の管理の引継ぎ)

第27条 河川及び水路の管理の引継ぎについては、開発者より引継ぎの申出がある場合、開発者と市長が別途協議するものとする。

(公益施設の管理の引継ぎ)

第28条 公益施設の管理の引継ぎについては、開発者より引継ぎの申出が

ある場合、開発者と市長が別途協議するものとする。

(消防水利の管理引継ぎ)

第29条 消防水利の管理の引継ぎに関する基準は、次のとおりとする。

- (1) 管理の引継ぎの対象となる消防水利は、大分県が定める開発許可技術基準（技術的基準）に合致した消防水利とする。
- (2) 消火栓の帰属及び管理については、水道事業管理者の権限を行う市長と協議するものとする。
- (3) 防火水槽の帰属及び管理については、消防本部と協議するものとする。
- (4) 管理の引継ぎに必要な添付図書は、次のとおりとする。

ア 消防水利の配置図（原図を含む。）

イ 位置図 縮尺 1/2,500

ウ 平面図 縮尺 1/100～1/500

エ 配管図 縮尺 1/100～1/500

オ 丈量図 縮尺 1/100～1/500

カ 地籍図（字図） 縮尺 1/500

キ その他消防本部が必要とする図書

（その他）

第30条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項については、市長が別に定める。

別表第1（第9条関係）住区構成による施設配置表

近隣住区数			1	2	3
戸数（戸）	50～150	500～1,000	2,000 ～2,500	4,000 ～5,000	8,000 ～10,000
人口（人）	200 ～ 600	2,000 ～ 3,000	7,000 ～ 10,000	14,000 ～ 20,000	28,000 ～ 40,000
	（隣保区）	（分 区）	（近隣住 区）	（地 区）	
教育施設		幼稚園	小学校	中学校	高等学校
福祉施設		保育所 託児所			（社会福祉施設）
保健施設		診療所 （巡回）	診療所 （各科）		病院（入院施設） 保健所
保安施設	防火水槽 （消火栓）	警察派出所 （巡回）	巡查駐在所 消防（救急）派出所		警察署 消防署
集会施設	集 会 所				公民館
文化施設				図 書 館	
管理施設		管 理 事 務 所		市役所出張所	
通信施設		ポ ス ・ 公 衆 電 話	郵 便 局 ・ 電 話 交 換 所		
商業施設		日 用 品 店 舗		専 門 店 ・ ス ー ー パ ー マ ー ケ ッ ト	
サービス施設		共 同 浴 場	新 聞 集 配 所	銀 行	映 画 館 娯 楽 施 設

（注）開発区域内の計画人口は、1ヘクタール当たり100人を標準とする。