

石巻市開発指導要綱

平成17年4月1日

告示第202号

(目的)

第1条 この要綱は、健康で文化的な都市環境及び機能的な都市活動を目指すために開発行為を行う者に対して公共施設、公益施設の整備に関し一定の基準を定め、無秩序な市街化を防止するとともに、その実現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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 「開発行為」とは、主として建築物の建築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) 「開発者」とは、開発行為を行う者をいう。
- (3) 「開発区域」とは、開発行為を行う土地の区域をいう。
- (4) 「公共施設」とは、道路、公園、上水道、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設等をいう。
- (5) 「公益施設」とは、教育、文化、医療、官公庁、公売その他居住者の共同の福祉、利便のために供する必要な施設をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、市の区域内において行われる開発行為で、次の各号に掲げるものに適用するものとする。

- (1) 開発区域面積が1,000平方メートル以上の開発行為
- (2) 開発区域面積が1,000平方メートル未満であっても同一開発者が2年以内に隣接地で開発行為を行い、その合計面積が1,000平方メートル以上となるもの
- (3) 前2号に掲げるもののほか、公共、公益施設（以下「公共施設等」という。）の整備が伴う開発行為で特に市長が必要と認めたもの

(事前協議)

第4条 開発者は、開発行為を申請するときは、あらかじめ公共施設等の設計及び施行について市長（所管課）と協議するものとする。

(経費負担の原則)

第5条 開発者は、前条に規定する公共施設等（公益施設にあつては、その施設の建築物は除く。）の整備及び施行に要する費用を原則として負担するものとする。

(開発の規模)

第6条 開発者は、自己の資力及び能力に応じて開発の規模を定めるものとする。

- 2 開発者は、開発区域の選定に当たり、その立地条件、市街化の動向及び公共施設等の整備状況を把握して定めるものとする。
- 3 宅地造成における1宅地当たりの区画の大きさは、住民の適正な負担能力及び地域の特性に十分配慮するものとし、面積は200平方メートルから300平方メートルを標

準とする。ただし、集合住宅等土地利用の計画上その他市長がやむを得ないと認めたときは、この限りでない。

(公共施設等の帰属)

第7条 開発行為により設置された公共施設等（公益施設にあつては、その施設を建設するための用地を含む。）で協議により市が管理するものについては、当該施設の完了検査合格後、市に無償で帰属するものとする。

(公共施設等の補償)

第8条 開発者は、前条の規定により市に公共施設等を引き渡した後、2年以内に瑕しが発見された場合は、その補償をするものとする。

(利害関係者との協議)

第9条 開発者は、開発行為に係る計画を策定し、又は工事を行うときは、あらかじめ開発行為等により生ずる次に掲げる利害関係者と協議するものとする。

- (1) 開発行為等の施行区域若しくは当該周辺の隣接する居住者又は土地所有者
- (2) 前号に掲げるもののほか、市長が必要と認めた者

(周辺住民への周知)

第10条 開発者は、工事に伴う騒音、振動、交通対策及び作業時間等について周辺住民に周知し理解を得るとともに、工事に起因する被害を生じないよう必要な措置を講じるものとする。

(紛争の解決)

第11条 開発者は、開発行為の計画又は工事の施行に起因する第三者との紛争については、その解決に努めるものとする。

(都市計画事業等への協力)

第12条 開発者は、開発に当たって開発区域内に都市計画決定されている都市計画施設及び国、県又は市が計画している道路、公園等がある場合は、その計画に適合するよう協力するものとする。

(境界杭の設置)

第13条 開発者は、開発行為によって新たに生じた公共施設等の敷地について、その位置を明確にするために開発行為完了検査前までに境界杭を設置するものとする。

ただし、埋設物等により境界杭が設置できないときは、市長と協議するものとする。

2 開発者は、前項の境界杭を設置するときは、その設置箇所について市長と協議するものとする。

3 境界杭は、開発者の申出により市長が支給するものとする。

4 開発者は、境界杭の設置が完了したときは、市長に申し出て、確認を受けるものとする。

(生活環境の保全)

第14条 開発者は、開発計画及び当該開発区域の周辺地域において環境悪化を防止し、健康で安全かつ良好な生活環境の保全に努めるものとする。

(自然環境の保全)

第15条 開発者は、開発計画の策定及び実施に当たっては、現在の地形、樹林等良好な自然環境を最大限保持するとともに、緑化推進のための措置を講ずるよう努めるものとする。

(公害の防止)

第16条 開発者は、開発行為の実施に当たっては、振動、騒音、悪臭、水質汚濁その他の公害を未然に防止するよう努めるものとする。

2 開発者は、公害が発生した場合は、直ちに被害の拡大を防止するとともに、原因の究明その他適切な措置を講ずるものとする。

(防災の措置)

第17条 開発者は、市長が必要と認めたときは、地形、地質、過去の災害等の調査を行い、開発区域及びその周辺地域に対して災害を防止する措置を講ずるものとする。

(文化財の保護)

第18条 開発者は、埋蔵文化財包蔵地及びその周辺において開発行為を行うときは、事前に石巻市教育委員会を経由して宮城県教育庁担当部局に協議し、指示を受けるものとする。

2 開発者は、開発行為施行中において埋蔵文化財を発見したときは、直ちに工事を中断し、前項の規定による指示を受けるものとする。

(道路)

第19条 開発者は、開発区域内外の道路及び接続道路の計画に当たっては、都市計画及び地域開発構想に適合するよう関係機関と協議するものとする。

2 開発区域内の主要な道路の幅員は、原則として有効幅員6メートル以上とし、別に定めるところにより、住区幹線道路、区画幹線道路及び区画道路を施行するものとする。

3 開発行為により築造する道路の費用負担は、第5条に定めるところによるものとし、開発区域外道路であっても市長が必要と認めたときは開発者の負担とする。

4 開発区域内の道路には、別に定めるところにより、街路灯を設置するものとする。

5 開発区域内の道路には、周辺の状況により必要に応じて区画線、道路反射鏡、防護柵その他道路標識等の交通安全施設を設置するものとする。

(公園・緑地)

第20条 開発者は、住宅の建築の用に供する目的で行われる開発区域の面積（当該開発区域内に都市計画施設の用地を確保する場合にあっては、当該用地の面積を控除した面積とする。）が3,000平方メートル以上の場合には当該開発区域の面積の3パーセント以上で、かつ、計画人口1人当たり3平方メートル以上となる公園・緑地（以下「公園等」という。）を地形その他環境条件の適否を勘案し、利用者の有効な利用が図られるように設置するものとする。この場合において、計画人口は、住宅1戸当たり3人として算定するものとする。

2 開発者は、開発区域内に都市計画決定された公園等がある場合は、その計画に適合するよう施行しなければならない。この場合において、当該費用については市長と協議し

て定めるものとする。

- 3 開発行為により設置する公園等は、別に定めるところにより設置するものとする。
- 4 開発行為の完了した区域及びその隣接地において、連続又は継続して同一業者が開発を行う場合で、その累積面積が3,000平方メートル以上となるときは、第1項の規定を準用する。

(排水施設)

第21条 開発者は、開発区域内の排水を公共の排水施設、河川その他の公共の水
域まで排水施設を別に定めるところにより設置するものとする。

- 2 開発者は、前項の規定により排水施設を設置するときは、水利関係者の同意を得るものとする。

(公共下水道)

第22条 開発者は、開発区域が下水道法（昭和33年法律第79号）第4条第1項の認
可を受けた区域にあっては、市の下水道計画に基づき下水道施設の設置等について市長
と協議するものとする。

- 2 開発者は、開発区域の規模、地形、降雨量及び開発行為区域外からの流入量等
から算出される雨水量を支障なく処理するものとする。

(上水道)

第23条 開発者は、開発区域に給水するため上水道施設を設置するときは、あらかじめ
石巻地方広域水道企業団（以下「企業団」という。）と協議の上その区域
の規模、予定建築物の用途等を考慮した構造及び能力で、適切に配置するものとする。

- 2 上水道施設の施行等については、すべて企業団の定めるところによるものとする。

(消防水利施設等)

第24条 開発者は、開発区域内において消防に必要な水利施設等を別に定めると
ころにより設置するものとする。

(駐車場等)

第25条 開発者は、必要に応じ、開発者の側において駐車場の位置、規模等の設計上の
配慮をするものとする。

(ごみ収集施設)

第26条 開発者は、あらかじめ、開発区域内の住民が利用するごみ集積所の設置につい
て市長（所管課）と協議するものとする。

(その他の公益施設)

第27条 開発者は、開発事業に伴い市が設置するその他の公益施設に必要な用地を確保
するものとする。

- 2 市以外の者が設置する公益施設の用地の確保は、開発者の責任において必要な措置を
講ずるものとする。

(要綱の遵守)

第28条 開発者は、この要綱及びこれに基づく協定により定めた事項を誠実に遵守する
ものとする。

(適用除外)

第29条 土地区画整理事業及び市街地再開発事業等の都市計画事業として行う開発事業については、この要綱は適用しない。

(その他)

第30条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この告示は、平成17年4月1日から施行する。