

# 長野市開発行為指導要綱

## 第1章 総則

### (目的)

第1 この要綱は、長野市の宅地開発等について無秩序な開発及び利用を防止し、合理的かつ健全な都市機能の向上を図るため、環境と調和した秩序あるまちづくりを推進することを目的とし、行政指導の方針並びに協議の方法及び手続等について定める。

### (用語の定義)

第2 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) 事業者等 国、地方公共団体、公社、公団及び民間事業者で開発行為を実施しようとする者をいう。
- (2) 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及び形質の変更をいう。
- (3) 特定工作物 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条に規定する特定工作物をいう。
- (4) 形質の変更 農地等の宅地以外の土地を宅地とする場合で、切り土、盛土が生じる造成工事を伴うものをいう。
- (5) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、河川、水路、下水道及び消防水利施設をいう。
- (6) 公益的施設 教育施設、福祉施設及びその他居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設（ごみ集積所、集会所等）をいう。
- (7) 周辺住民 開発行為が行われる行政連絡区及び当該行政連絡区に隣接する行政連絡区の居住者及び営業等を行う者をいう。
- (8) 利害関係者 開発行為が行われる行政連絡区及び当該行政連絡区に隣接する行政連絡区の水利組合、土地改良区、土地の所有者、耕作者等をいう。

### (適用範囲)

第3 この要綱は、開発区域の規模が0.1ヘクタール以上の開発行為（自己の居住の目的で行う開発行為を除く。）について適用する。

## 第2章 開発行為に関する行政指導の方針

### (行政指導の方針等)

第4 市長は、事業者等に対して、次に掲げる方針に基づき開発行為に関する行政指導を行うものとする。

- (1) 市長等が策定した計画に則して行われる開発行為であること。

- (2) 周辺住民及び利害関係者との調整が図れる開発行為であること。
- (3) 開発行為の設計が、都市計画法第33条第1項第1号から11号までに規定する基準及び長野市開発許可等審査基準に適合するものであること。
- (4) 開発行為の区域内（以下「区域内」という。）に存する既存の公共施設及び公益的施設（以下「公共施設等」という。）の廃止、変更等については、当該公共施設等の管理者の同意を得た上で行われる開発行為であること。
- (5) 開発行為に伴い新たに設置される公共施設等について、当該公共施設等の管理者と必要な協議が整った上で行われる開発行為であること。
- (6) 区域内及び当該区域の周辺の自然環境の保全、遺跡・文化財の保護及び開発行為に起因して生じる可能性がある災害等に対して配慮した上で行われる開発行為であること。
- (7) 高齢者及び障害者に配慮した上で行われる開発行為であること。
- (8) 開発行為に係る関係法令、条例等の規定に基づく必要な措置、許可、手続等が行われた上で行われる開発行為であること。

第5 市長は、事業者等に対して、当該事業者等が行う開発行為を第4に規定する方針によるほか、市長が別に定める長野市開発許可等審査基準に適合させるよう行政指導するものとする。

### 第3章 開発行為に係る行政指導

#### （事前協議）

第6 事業者等は、開発行為の計画に当たっては、あらかじめ当該計画が、この要綱に示した行政指導の方針に則しているか否かについて、市長に開発行為計画協議書（様式第1号）により関係図書を添付して事前協議を申し出るものとする。

2 前項に規定する事前協議に対して、市長は、別に定める意見書により必要な行政指導を行うものとする。

#### （大規模開発に係る事前協議前の申出）

第7 事業者等が、5ヘクタール以上の開発行為をする場合は、第6に規定する事前協議を申し出る前に大規模開発相談書（様式第2号）を市長に提出するものとする。

2 市長は、事業者等から開発相談書の提出があった場合は、審査をし、必要に応じて総合調整会議に諮るものとする。

3 市長は、審査の結果又は総合調整会議の結果を事業者等に対し、通知するものとする。

### 第4章 開発行為の協議、協定等

(協定の締結)

第8 事業者等は、市が管理することとなる公共施設等の整備、費用負担及び維持管理を図る上で必要と認められる事項にあつては、開発許可の申請前に市長と協議し、同意を得るものとする。

2 市長は、開発許可を要しない開発行為において、公共施設等の整備、費用負担及び維持管理を図る上で必要と認められる事項に関して、工事着手前に事業者等と協定(様式第3号)を締結するものとする。

3 事業者等は、前2項の規定による協定の締結に当たっては、信義誠実の原則に従って行うものとする。

(公共施設等の管理)

第9 市長は、開発行為に伴い新たに設置された公共施設等及び当該公共施設等の用地について、第8に規定する協定に基づき市長が管理することとなる公共施設等以外の公共施設等に関し、管理協定(様式第4号)を工事完了前に事業者等又は区域内に居住することとなる住民の組織等と締結するものとする。

(事業の変更等の申出)

第10 事業者等は、開発行為の全部又は一部を変更し、中止し、又は廃止しようとする場合においては、あらかじめその旨を事業変更等申出書(様式第5号)により市長に申し出るものとする。

2 市長は、申出のあった開発行為等の変更等に対して、この要綱に示した行政指導の指針に則して、事業者等に対し必要な行政指導を行うものとする。

(事業の譲渡又は承継についての協議)

第11 事業者等は、第8及び第9の規定による協定を締結した開発行為又は区域内の土地若しくは施設についての権利を第三者に譲渡し、又は承継させる場合においては、あらかじめ市長に権利承継申出書(様式第6号)により申し出て、承諾を得るものとする。

2 事業者は、前項の規定により開発行為又は区域内の土地若しくは施設についての権利を第三者に譲渡し、又は承継させる場合においては、これを譲り受け、又は承継した者がこの要綱並びに第8及び第9の規定による協定に定めた遵守事項のすべてを承継し、かつ、事業者の負担していた義務については相当の期間事業者と譲受人又は承継人とが連帯してその責めを負うものとする。

(工事完了の報告)

第12 事業者等は、開発行為に関する工事を完了したときは、工事完了報告書(様式第7号)を提出するものとする。

(検査)

第13 市長は、工事完了の報告を受けたときは、速やかに検査し、当該検査の結果

当該工事が都市計画法及びこの要綱に基づく協定の内容に適合すると認めるときは、検査済証を事業者等に交付するものとする。

2 市長は、必要に応じて中間検査を行い、必要に応じて資料の提出及び報告を求めるものとする。

3 市長は、前2項の規定による検査の結果、施工が十分でない認められた箇所があるときは、事業者等に対し修繕し、又は整備し直すよう行政指導する。

(開発行為完了前の建築制限)

第14 市長は、開発行為を行った土地において、検査済証の交付があるまでの間は、建築物を建築しないよう事業者等に対して行政指導するものとする。ただし、当該開発行為に関する工事用の建築物を建築するとき又はその他市長が支障がないと認めるときは、この限りでない。

2 事業者等は、前項ただし書の規定により工事完了前に建築工事に着手しようとするときは、工事完了前の建築工事着手申出書(様式第8号)を提出するものとする。

## 第5章 雑則

(公共施設等の境界)

第15 市長は、公共施設等の用地の境界について、コンクリート製境界柱等で容易にき損しない材質のもので明示するものとする。

(公共施設等の移管)

第16 事業者等は、市に帰属することとなる公共施設等について、工事完了後速やかに公共施設等の引渡書(様式第9号)を提出するものとする。

2 前項に基づく公共施設等の実際の引渡しは、工事完了検査合格後とし、引渡し手続が完了するまでの間は、事業者等が管理責任を負うものとする。

3 市に帰属する公共施設等の面積は、原則として登記事項証明書と実測面積が同じになるよう努めるものとする。

4 事業者等は、第1項に規定する引渡書を工事完了の検査合格後1年以上経過した後市長に提出した場合は、再検査を受けるものとし、指摘事項があるときは、市長は事業者等に対し是正をするよう行政指導するものとする。

(窓口)

第17 この要綱による協議の申出、報告等についての市の窓口となる主管課は、建設部建築指導課とする。

(補則)

第18 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

( 施行期日 )

- 1 この要綱は、平成17年5月2日から施行する。  
( 長野市都市計画区域内における宅地開発指導要綱等の廃止 )
- 2 次に掲げる要綱は、廃止する。
  - (1) 長野市都市計画区域内における宅地開発指導要綱 ( 昭和54年4月1日施行 )
  - (2) 長野市都市計画区域外における宅地開発指導要綱 ( 昭和54年4月1日施行 )( 経過措置 )
- 3 この要綱の施行の日前に、現に開発行為に関する協議基準に基づき同意済みのものについては、なお従前の例による。