

北見市開発行為指導要綱
北見市開発行為指導要綱技術基準

北見市都市建設部都市計画課

北見市開発行為指導要綱

目次

第1章 総則

- 第1条 目的
- 第2条 定義
- 第3条 適用範囲
- 第4条 事前審査
- 第5条 事前協議
- 第6条 周辺住民への周知
- 第7条 許可申請
- 第8条 工事着手の届出
- 第9条 工事中の指導
- 第10条 工事完了の届出
- 第11条 工事完了検査
- 第12条 新たに設置された公共施設の管理
- 第13条 自然の保全
- 第14条 環境の保全
- 第15条 緩衝帯の設置
- 第16条 都市計画と開発行為の関連

第2章 公共施設及び公益施設

第1節 道路

- 第17条 道路の計画
- 第18条 道路の舗装
- 第19条 道路の負担基準

第2節 公園等

- 第20条 開発区域内の公園等
- 第21条 公園等の負担基準

第3節 排水施設及び下水道

- 第22条 排水計画
- 第23条 下水道
- 第24条 排水施設及び下水道の負担基準
- 「第25条 (削除)」

第4節 その他の公共施設及び公益施設

- 第26条 上水道
- 第27条 上水道の負担基準
- 第28条 上水道の施工
- 第29条 都市ガス
- 第30条 河川

第 31 条 消防水利

第 32 条 公益施設用地

第 3 章 雑則

第 33 条 自己開発事業の適用除外

第 34 条 大規模開発行為の特例措置

第 35 条 住居表示の協力

第 36 条 工事中における災害等の防止

第 37 条 工事施工時の看板等の設置義務

第 38 条 契約不適合の補修

第 39 条 その他

附則 施行期日

廃止

経過措置

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、本市における適正な宅地開発を推進するために、公共施設及び公益施設等の整備について一定の基準を定めることにより、良好な生活環境を確保し、住みよいまちづくり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、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) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、下水道、河川、運河、水路、及び消防水利をいう。
- (3) 公益施設 教育施設、行政施設、福祉施設、購買サービス施設その他の施設で居住者の共同の福祉又は利便のために供する施設をいう。
- (4) 事業主 開発行為を行う者をいう。
- (5) 開発区域 開発行為を行う土地の区域をいう。
- (6) 公園引当地 交換、集合等を行う可能性がある、開発行為によって公園の用に供する目的で帰属される用地をいう。
- (7) 区画道路 開発区域の区間を形成させ、画地の交通の用に供する道路をいう。
- (8) 区画幹線道路 住区内の住区幹線道路相互間を連絡する道路をいう。
- (9) 住区幹線道路 住宅市街地の骨格として住区を構成する道路をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、本市の市街化調整区域に若しくは市街化区域において行う開発行為でその規模が0.1ヘクタール以上のもの、区域区分が定められていない都市計画区域若しくは準都市計画区域内において行う開発行為でその規模が0.3ヘクタール以上のもの又は都市計画区域外において行う開発行為でその規模が1ヘクタール以上のものについて適用する。

- 2 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条第1項第1号から第11号までに掲げる開発行為については、適用しない。

(事前審査)

第4条 事業主は、第7条の許可申請をする前に、開発行為に関する計画について審査を受けることができる。

- 2 前項の規定に基づき事前審査を受けるときは、開発計画事前審査申出書（別記第1号様式）に土地利用計画図等を添付して提出するものとする。

(事前協議)

第5条 事業主は、開発行為の許可申請をするときは、あらかじめ事業計画について公共施設管理者と協議し、その同意を得なければならない。協議した開発行為の許可申請について変更を行うときも同様とする。

(隣接住民への周知)

第6条 事業主は、開発行為に関する計画について、あらかじめ開発区域に隣接する土地の所有者に周知しなければならない。

2 事業主は、前項の結果について、開発行為の事前説明に関する報告書（別記第2号様式）を市長に提出しなければならない。

(許可申請)

第7条 事業主は、この要綱、北見市開発行為指導要綱技術基準（平成26年内規第422号）、法及び北海道の「開発許可制度の手引き」に適合するように設計図書等を整備し、公共施設管理者の同意書を添付して市長に申請するものとする。

(工事着手の届出)

第8条 事業主は、工事に着手したときは、遅滞なく工事着手届出書（別記様式第11号）を市長に提出しなければならない。

(工事中の指導)

第9条 市長は、許可をした開発行為等に関わる工事について、法及びこの要綱に基づき必要に応じて指導を行うものとする。

2 事業主は、許可を受けた開発行為の内容について工事中に変更が生じた場合には、速やかに市長に文書等による報告をしなければならない。

(工事完了の届出)

第10条 事業主は、開発行為に関する工事が完了したときは、速やかに次に掲げる図書を添付して工事完了届出書を市長に提出しなければならない。

- (1) 市に帰属する公共施設の用に供する土地の登記事項証明書
- (2) 前号の土地の所有権移転登記に係る登記事項証明情報兼登記承諾書及び印鑑証明書
- (3) 開発区域内の地積測量図
- (4) 工事施行状況写真及び品質管理等の関係書類
- (5) 完了実測図（道路、下水道、排水、宅地等の出来高図）
- (6) 完了後の地番図（縮尺1,000分の1）

(工事完了の検査)

第11条 事業主は、前条の規定による届出後速やかに工事完了検査を受けなければならない。

(新たに設置された公共施設の管理)

第 12 条 開発行為により新たに設置された公共施設は、他に管理者がある場合を除き、原則として完了の公告の日の翌日から市が管理するものとする。

2 前項の規定にかかわらず、長期にわたり居住人口がごく少なくなる見込みであるとき、又は特定企業のための住宅団地であるときは、事業主の管理とすることがある。この場合において、市長と事業主は、管理の期間及び内容に関する事項について協定を締結するものとする。

3 新たに設置される公共施設について特別な取扱いをするときは、管理者は、法第 32 条の規定に基づき同意書にその旨を明記するものとする。

(自然の保全)

第 13 条 事業主は、努めて現状の樹林、沼地等の自然を享受できるように考慮しなければならない。

(環境の保全)

第 14 条 事業主は、災害の防止、交通の安全、水質の保全、騒音及び振動の防止、生活の利便などについて配慮し、開発区域及び周辺の地域の環境を保全しなければならない。

(緩衝帯の設置)

第 15 条 事業主は、1ヘクタール以上の開発行為を行う場合において、騒音、振動等により周辺の環境悪化をもたらすおそれのある建築物等を建築するときは、開発区域の内側に沿って緩衝帯を設けなければならない。

(都市計画法と開発行為の関連)

第 16 条 開発行為は、国、道及び市が決定した道路、河川等の計画及び都市計画決定に適合しなければならない。

第 2 章 公共施設及び公益施設

第 1 節 道路

(道路計画)

第 17 条 開発区域及び周辺道路網は、都市計画に適合するよう当該地域の土地利用に基づき自動車及び歩行者の交通動態を推定した上で、総合的に計画しなければならない。

2 道路の形態は、歩車道の分離を図るなど、歩行者の安全確保に十分配慮されたものでなければならない。

(道路の舗装)

第 18 条 事業主は、開発行為により設ける道路について、原則として舗装するものとする。

(道路の負担基準)

第 19 条 開発区域内の区画道路及び区画幹線道路は、事業主において整備し、無償で市に帰属するものとする。

- 2 事業主は、開発行為により設ける道路の整備について、道路用地の幅員等を決定する際は、市と協議し、事業を行うものとする。
- 3 前項の開発行為で整備する道路用地については無償で、都市計画道路としての残余部分については有償で市に引継ぐものとする。
- 4 前項の道路用地（有償部分に限る。）の引継ぎを行う時期は、都市計画道路については、原則として都市計画法に基づく事業認可後とする。

第 2 節 公園等

(開発区域内の公園等)

第 20 条 開発区域が 0.3 ヘクタール以上の開発行為における開発区域内の公園等の面積は、開発区域内の 3 パーセント以上とし、法面敷地その他利用性のない用地は含まないものとする。ただし、この面積が 300 平方メートル未満の場合又は 300 平方メートル以上であっても当該開発区域の周辺に市の公園計画に基づく相当規模状の公園が配置されている場合若しくは用地が確保されている場合は、公園引当地とする。

- 2 開発区域の主な予定建築物等の用途が非住居系である開発行為においては、前項の規定にかかわらず、非住居系開発行為における公園等の取扱基準によるものとする。
- 3 第 1 項ただし書の規定にかかわらず、市長が適当と認める場合は、開発行為により負担される公園引当地の取扱基準によるものとする。
- 4 公園引当地は、第 1 条の目的とする範囲内において運用できるものとする。

(公園等の負担基準)

第 21 条 前条に規定する公園用地及び公園引当地は、市に無償で帰属するものとする。ただし、市の公園計画上開発区域の 3 パーセント以上の公園用地が必要となる場合は、その超える用地について、有償で市に引き継ぐものとする。

- 2 開発区域内の公園及び公園引当地は、事業主において造成するものとする。この場合において、0.1 ヘクタール以上の公園は、外柵の設置及び樹木の植栽を行うものとする。

第 3 節 排水施設及び下水道

(排水計画)

第 22 条 開発区域の排水は、開発区域及び付近の現況並びに将来の土地利用を勘案し、汚水及び雨水を支障なく処理できるように計画しなければならない。

2 流末を河川、水路等に放流する場合は、当該河川、水路等の管理者の許可又は関係水利権者の同意を得なければならない。

(下水道)

第 23 条 下水道認可区域内における開発行為については、原則として市の下水道事業計画に適合させるものとし、下水道認可区域外の開発行為については、下水道管理者（各自治区担当課）と協議しなければならない。

2 下水道を設置する場合は、北見市下水道工事仕様書の技術基準に定めるところによる。

(排水施設及び下水道の負担基準)

第 24 条 開発行為により設置する排水施設及び下水道施設は、事業主の負担において整備し、下水道施設については、市に無償で帰属するものとする。

「第 25 条 削除」

第 4 節 その他の公共施設及び公益施設

(上水道)

第 26 条 開発行為により設置する水道施設は、原則として市水道からの給水によるものとし、市水道から給水できない場合は、水道法（昭和 32 年法律第 177 号）により必要な水道施設を整備するものとする。

2 水道施設を設置する場合は、北見市上下水道局の水道工事標準仕様書の技術基準に定めるところによる。

(上水道の負担基準)

第 27 条 開発行為により設置する上水道施設は、事業主の負担において整備し、北見市上下水道局に無償で帰属するものとする。

(上水道施設の施工)

第 28 条 上水道施設の工事は、北見市公営企業管理者が指定した北見市指定給水装置工事事業者が施工しなければならない。

(都市ガス)

第 29 条 開発行為により設置する都市ガス施設は、その計画についてあらかじめ北海道ガス株式会社と協議しなければならない。

(河川)

第 30 条 事業主は、開発区域内の河川について、河川管理者との協議に基づき、河川の整備及び将来改修に必要な用地を確保しなければならない。

(消防水利)

第 31 条 開発区域内の消防水利は、事業主の負担において北見市開発行為指導要綱技術基準、北見地区消防組合開発行為に伴う消防水利施設の設置に関する基準及び水道工事標準仕様書の定めるところにより設置し、北見地区消防組合に無償で帰属するものとする。

2 前項の規定により防火水槽等を設置する場合は、原則として消防法（昭和 23 年法律第 186 号）第 21 条の規定に基づき消防水利に指定し、事業主の所有及び管理とする。ただし、公共施設の敷地内に防火水槽を設置する場合は、北見地区消防組合に無償で帰属するものとする。

3 消防水利施設について、事業主又はその関係者の責に帰する理由により支障物件扱いで移設が必要となった場合の費用負担については、原則として開発行為者又はその関係者が行うものとする。

(公共施設用地)

第 32 条 事業主は、開発区域の規模及び地域性に応じて市長が必要と認めた場合には、公益施設の位置及び規模等について市長と協議し、当該開発区域内に用地を確保し、市に有償で譲渡するものとする。

第 3 章 雑則

(自己開発事業の適用除外)

第 33 条 第 17 条から第 21 条まで、第 24 条、第 27 条及び第 31 条の規定は、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発事業に関しては適用しない。

(大規模開発行為の特例措置)

第 34 条 開発区域の面積が 20 ヘクタール以上の開発行為については、この要綱に定める基準以上の整備をするものとし、市長と事業主が協議してその結果について協定書を取り交わすものとする。

(住居表示の協力)

第 35 条 事業主は、北見市住居表示に関する条例（平成 18 年条例第 181 号）に基づき、開発区域における住居表示に関する必要な事項に協力しなければならない。

(工事中における災害等の防止)

第 36 条 事業主は、工事施工に当たっては、工所用資材等の運搬並びに工事中における災害防止及び公害防止に十分注意し、事前に利害関係者と調整を図らなければならない。

2 事業主は、工事に伴って既存の公共施設等を損壊したときは、速やかに補修して原状に復するものとし、周辺地域に損害を与えたときは、必要な措置を講じなければならない。

3 事業主は、前項の事態が発生したときは、速やかに市長に報告しなければならない。

4 事業主は、市長が必要と認めたときは、防災計画書を提出しなければならない。

(工事施工時の看板等の設置義務)

第 37 条 事業主は、工事施工現場における許可済標識、工事関係看板等の設置については、主要道路等に面する見やすいところにその場に応じて数か所設置することとし、一般住民に周知させるものとする。

2 事業主は、道路通行止め等に伴う看板等について、道路管理者と十分協議し、設置するものとする。

(契約不適合の補修)

第 38 条 市に帰属した公共施設について、帰属の日から 2 年間は契約不適合責任期間として、この期間内において万一破損事故等が生じた場合は事業者の責任において補修するものとする。ただし、その契約不適合が事業者の故意又は重大な過失による場合は、民法の定めるところによる。

(その他)

第 39 条 この要綱に定めがないものについては、市長と事業主とが協議して定めるものとする。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成 4 年 4 月 1 日から施行する。

(廃止)

北見市開発行為指導要綱（昭和 5 1 年 4 月 1 日施行）は廃止する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成 6 年 4 月 1 日から施行する。

(廃止)

北見市開発行為指導要綱（平成 4 年 4 月 1 日施行）は廃止する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成 1 4 年 9 月 1 日から施行する。

(廃止)

北見市開発行為指導要綱（平成6年4月1日施行）は廃止する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成23年6月15日から施行する。

(廃止)

北見市開発行為指導要綱（平成14年9月1日施行）は廃止する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成27年4月1日から施行する。

(廃止)

北見市開発行為指導要綱（平成23年6月15日施行）は廃止する。

(施行期日)

この要綱は、令和3年6月1日から施行する。

(廃止)

北見市開発行為指導要綱（平成27年4月1日施行）は廃止する。