

## 第2節 開発事業の基準等

### (開発事業の基準)

第30条 事業者及び工事施行者は、良好な開発事業を実施するため、次に掲げる事項について規則で定める基準（以下「開発事業の基準」という。）に従い、開発事業を行わなければならない。

- (1) 1区画の面積に関する事項
- (2) 駐車場等の設置に関する事項
- (3) 地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置に関する事項
- (4) 既存樹木の保全等に関する事項
- (5) 緑地の確保に関する事項
- (6) 植樹の促進に関する事項

2 前項各号に掲げる事項について、地区計画等、建築協定、推進地区基本計画又は地域まちづくり協定により、開発事業の基準と異なる基準が定められている区域においては、その異なる基準を開発事業の基準とみなす。

3 事業者及び工事施行者は、用途地域等の地域地区及び都市施設に関する都市計画が定められているときは、当該都市計画に従い、開発事業を行わなければならない。

### 【趣旨】

本条例は、これまでの開発事業等指導要綱を条例化したものでもあり、本条文は都市計画法に基づく開発許可制度から漏れた開発事業を含め、条例第16条に規定する事前協議の対象となる開発事業について、開発事業区域の規模及び土地利用の目的に応じた駐車場並びに緑地の確保等のまちづくりに関する事項を定めた。また、一区画の宅地面積及びがけ面に設置する擁壁の構造基準等宅地その他の土地利用の目的に応じ、当該開発事業区域単体として、一定の確保すべき水準に関する事項を技術的基準等として定めたものである。

なお、地区計画等、建築協定、推進地区基本計画又は地域まちづくり協定により別の基準を事業者及び地域住民と市とが協働で定めた場合には、その基準を地域のローカルルールとして使用することを規定している。

### 【解釈及び運用】

#### ◎ 開発事業の基準

○ 事業者は、開発事業の実施におけるこれらの技術基準等を遵守しなければならない。

基本的には義務規定であるが、中高層マンションと個人住宅とでは同一の基準が適用されるものではない。例えば、緑地の確保について、一定規模以上のマンション建設計画であれば、公園の設置を指導するが、同様の基準で個人住宅を指導することはできないので、公園の代わりに生け垣を指導するといったように、まちづくりにおける役割分担を開発事業の規模に応じて、使い分けを行う。

○ 開発事業の基準は、まちづくりを進めていくうえでの最低基準であり、地域まちづくり協定が締結されている地域で、開発事業をしようとする場合は、この最低基準に協定で定める事項を上乗せする形で、市は事業者を指導することとしている。これによって、まちづくりに一定の決意を示す地域については、積極的に市として支援していくこととする。

#### ◎ 建築物の適正な敷地面積の確保

よりよい居住環境を形成していくうえでは、ある程度の区画面積の確保が必要である。この条例の基本理念や目的である本市の地域性を活かし、本市の都市像である みんな

がつくる「住みよさと活気あふれるまち」の実現をするためには、現在の市域の住宅地における平均的な区画面積が最低限必要で、その時々々の経済状態に任せていたのでは、良好な居住環境は確保できないことから、開発許可の規準に合致するよう定めた。

◎ 駐車場等の設置に関する事項

駐車場及び駐輪場の設置基準については、開発事業の位置、予定建築物等の用途、規模等から必要な駐車場を算定することとした。

なお、共同住宅等については、戸数以上の駐車場の設置を規定した。

◎ 条例規則への委任

開発事業の実施における技術基準等は、施行規則で定める。

また、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置に関する基準は、法第33条第1項第7号に基づく規定及び別に定める「甲賀市都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準」（平成20年制定。以下「技術基準」という。）による。

【規則】

（開発事業の基準）

第27条 条例第30条第1項1号に規定する開発行為のうち、建築物に係る1区画当たりの敷地面積に関する基準は、別表第5のとおりとする。

別表第5（第27条関係）

敷地面積基準

都市計画区域	区域区分	1区画当たりの面積
都市計画区域内	市街化区域	150㎡以上
	市街化調整区域	200㎡以上
	区域区分が定められていない区域	200㎡以上
都市計画区域外		200㎡以上

備考

1 道路の交差部または曲がり角に位置し、敷地の隅角部が適当な長さで切り取られる区画等においては、表中の1区画当たりの面積の1割を減じた面積以上とすることができる。

2 条例第30条第1項第2号に規定する駐車場等の設置に関する基準は、次に定めるところによる。

(1) 事業者は、開発区域内において予定建築物に係る利用率を想定した駐車場を設置するものとする。ただし、予定建築物が条例第16条第1項第3号イに該当する場合は、計画戸数以上の駐車場を設置するものとする。

(2) 事業者は、建築行為を実施するに当たっては、当該建築物に係る利用率を想定した駐輪場を設置するものとする。

3 条例第30条第1項第3号に規定する地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置に関する基準は、法第33条第1項第7号に基づく規定及び別に定める「甲賀市都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準」（平成20年制定。以下「技術基準」という。）による。ただし、採石法（昭和25年法律第291号）等法令の許可による開発事業に係る擁壁の設置等安全上必要な措置については、その法令の定めるところによる。

4～6 （省略）

(公共公益施設の整備)

第31条 事業者は、次に掲げる事項について規則で定めるところにより、開発事業の実施に関連して必要となる公共公益施設を自らの負担と責任において整備するとともに、当該開発事業に関連して市が行う公共公益施設の整備に協力しなければならない。ただし、公共公益施設の管理者が別にあるときは、その者と協議するものとする。

- (1) 道路に関する事項
- (2) 交通安全施設に関する事項
- (3) 公園、緑地又は広場に関する事項
- (4) 排水施設等に関する事項
- (5) 消防施設等に関する事項
- (6) 教育施設等に関する事項
- (7) ごみ集積所に関する事項
- (8) 集会所に関する事項
- (9) 前各号に掲げるもののほか、公共公益施設に関する事項

2 前条第2項及び第3項の規定は、前項の場合について準用する。

**【趣旨】**

本条例は、これまでの開発事業等指導要綱を条例化したものでもあり、本条文は都市計画法に基づく開発許可制度から漏れた開発事業を含め、条例第16条に規定する事前協議の対象となる開発事業について、開発事業区域の規模及び土地利用の目的に応じた公共公益施設の整備等のまちづくりに関する事項で、一定の確保すべき水準を技術的基準等として定めたものである。

なお、地区計画等、建築協定、推進地区基本計画又は地域まちづくり協定により別の基準を事業者及び地域住民と市とが協働で定めた場合には、その基準を地域のローカルルールとして使用することを規定している。

**【解釈及び運用】**

◎ 開発事業の基準

- 事業者は、開発事業の実施におけるこれらの技術基準等を遵守しなければならない。  
本条は、まちづくりにおける役割分担としての公共公益施設の整備に関し、開発事業区域の規模及び土地利用の目的に応じて、必要最低限な水準の基準を定めたものであり、基本的には義務規定であり、事業者は自らの負担と責任により、施行規則で定めた基準に従い、公共公益施設を整備しなければならない。
- 事業者は、開発事業に関連して市が行う公共公益施設の整備事業に協力しなければならない。
- 「公共公益施設の管理者が別にあるとき」とは、例えば県が管理する道路、河川、公園等である。
- 開発事業の基準は、まちづくりを進めていくうえでの最低基準であり、地域まちづくり協定が締結されている地域で、開発事業をしようとする場合は、この最低基準に協定で定める事項を上乗せする形で、市は事業者を指導することとしている。これによって、まちづくりに一定の決意を示す地域については、積極的に市として支援していくこととする。

◎ 条例規則への委任

開発事業の実施における技術基準等は、施行規則で定める。

【規則】

(公共公益施設の整備)

第28条 条例第31条第1項第1号の規定による道路の整備に関する基準は、次に定めるところによる。

- (1) 事業者は、開発事業の区域内に都市計画として定められた道路があるときは、その計画に適合するように実施するとともに、開発事業の区域外であっても市長が必要があると認めるときは、既存道路に接続する道路を設置しなければならない。
- (2) 開発事業の区域内の道路の幅員は、別表第6のとおりとする。

別表第6 (第28条関係)

道路の幅員

開発事業の規模	道路構成幅員	歩道幅員
1.0ha 未満	6.0(4.0)m	協議の上定める。
1.0ha 以上 5.0ha 未満	6.0~9.0m	協議の上定める。
5.0ha 以上 20.0ha 未満	9.0~12.0m	各1.5m以上
20.0ha 以上のもの	12.0m以上	各1.5m以上

備考

- 1 幹線以外の道路構成幅員は、開発事業区域内の区画の規模、交通状況等を勘案して定める。
- 2 市長がやむを得ないと認めた場合は、( )内を道路構成幅員とすることができる。
- 3 都市計画法に規定する開発行為については、都市計画法第33条第1項第2号に基づく規定及び別に定める「甲賀市都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準」(平成20年制定)に基づき、計画する。

(3) 事業者は、生活環境の保全及び交通の安全を図るため、開発事業の区域内に緑道及び歩行者専用道路を設置するよう努めなければならない。

(4) 開発事業により設置する道路の構造は、道路構造令(昭和45年政令第320号)及び社団法人日本道路協会が定めたアスファルト及びセメントコンクリート舗装要綱に準拠するとともに、市長が別に定める基準によらなければならない。

(5) 事業者は、道路の占用物件の取扱いについては、市長の指示に従うものとし、市が管理することとなる道路の占用については、甲賀市道路占用規則(平成16年甲賀市規則第124号)によらなければならない。

2 条例第31条第1項第2号の規定による交通安全施設の整備に関する基準は、事業者において、開発事業の区域内の道路に係る関係機関と協議の上、交通の安全を図るための交通安全施設を設置するものとする。

3 条例第31条第1項第3号の規定による公園、緑地又は広場の整備に関する基準は、次に定めるところによる。

(1) 開発事業が開発行為を伴う場合

ア 開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為にあつては、面積が1箇所300平方メートル以上であり、かつ、当該開発区域の面積の3%以上の公園(予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場(以下「公園等」という。))を設置するものとする。

イ 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為にあつては、面積が1箇所150平方メートル以上であり、かつ、当該開発区域の面積の3%以上の公園等を設置するものとする。

ウ 開発区域の面積が0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満の開発行為にあつては、当該開発区域の面積の3%以上の公園等を設置するものとする。

(2) 開発事業が開発行為を伴わない場合

建築物の敷地面積が0.1ヘクタール以上の建築行為にあつては、建築物の敷地面積の3%以上の公園等を設置するとともに、建築物の敷地面積の7%以上の緑被を行うものとする。

(3) 事業者は、公園等を設置するときは、災害時の避難活動等にも配慮し、その利用目的が確保されるようにしなければならない。

4 条例第31条第1項第4号の規定による排水施設等の整備に関する基準は、次に定めるところによる。

(1) 事業者は、市の公共下水道計画及び河川計画に定める基準に従い、開発事業の区域に係る下水

- の排水施設を設置しなければならない。
- (2) 下水を排除する方式は、分流式とする。
- (3) 事業者は、汚水の排水施設を公共下水道に接続するときは、別途市長と協議しなければならない。
- (4) 公共下水道への放流水の水質基準は、関係法令の基準に適合するものでなければならない。
- (5) 事業者は、雨水の排水施設を設置するときは、開発事業の区域内のみでなく、当該開発事業の区域に係る集水地域の流出量との関連を十分に考慮した規模のものとし、これによりがたいときは、一時雨水を貯留する遊水池等の設置について、市長と別途協議しなければならない。
- (6) 降雨強度、集水地域の流出量の算定等は、都市計画法第33条第1項第3号に基づく規定及び別に定める技術基準による。ただし、採石法等法令の許可による開発事業に係る降雨強度、集水地域の流出量の算定等は、その法令の定めるところによる。
- 5 条例第31条第1項第5号の規定による消防施設等の整備に関する基準は、次に定めるところによる。
- (1) 事業者は、市長と協議の上、開発事業の区域内に消防法（昭和23年法律186号）第20条に基づく消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）等に適合するよう消防施設等を設置しなければならない。
- (2) 事業者は、中高層建築物等の予定建築物がある場合は、あらかじめ、はしご車等の進入路及び消防活動用空地に関する必要な事項について、消防長と協議しなければならない。
- (3) 事業者は、開発事業区域内及び開発事業区域外で市長が必要があると認める箇所に防犯灯又は街路灯を設置し、その維持管理等については、市と協議する。
- 6 条例第31条第1項第6号の規定による教育施設等の整備に関する基準は、計画戸数が1,000戸以上の場合において、事業者は、教育施設の整備充実に協力するため、次の事項について市長と協議するものとする。
- (1) 開発事業の区域内に小学校1校分に相当する用地の確保に関すること。
- (2) 前号のほか、市長が特に必要があると認めるときは、開発事業の区域内に次の用地の確保に関すること。
- ア 中学校1校分に相当する用地
- イ 保育所又は幼稚園を設置するための用地
- 7 条例第31条第1項第7号の規定によるごみ集積所の整備に関する基準は、事業者は、開発事業の区域内に開発行為の区画数の概ね10区画当たり又は計画戸数若しくは換算計画戸数の概ね10戸当たり面積3平方メートルの割合で、ごみ収集作業に適した箇所にごみ集積所を設置するものとする。
- 8 条例第31条第1項第8号の規定による集会所の整備に関する基準は、次に定めるところによる。
- (1) 事業者は、開発事業の区域内の計画戸数が50戸以上のときは、集会所用地の確保について本市と協議しなければならない。
- (2) 集会所用地は、別表第7に定める設置基準により設置するものとする。ただし、主たる予定建築物が共同住宅等又は併用住宅であり、かつ、計画戸数が200戸以下であって、市長がその開発事業の規模等によりやむを得ないと判断した場合は、同表(2)に定める計画戸数の区分に従い、それぞれ定められた床面積のある集会室を当該共同住宅等又は併用住宅の内に設置することをもって、これに代えることができる。

別表第7（第27条関係）

集会所用地面積基準

計画戸数	施設整備基準	確保面積(m <sup>2</sup> )
50戸以上100戸未満	開発事業区域面積1ha又は計画戸数50戸に1箇所とし、設置箇所数については、別に協議	150+(計画戸数-50)×3.0以上
100戸以上300戸未満		300+(計画戸数-100)×1.0以上
300戸以上500戸未満		500+(計画戸数-300)×1.0以上
500戸以上		700+(計画戸数-500)×0.8以上

同表(2)

計画戸数	整備基準（集会室の面積）
50戸以上100戸以下	70m <sup>2</sup> 程度
101戸以上200戸以下	100m <sup>2</sup> 程度

備考 共同住宅等又は併用住宅を目的とする場合

- 9 条例第31条第1項第9号の規定によるその他の公共公益施設に関する基準は、事業者において、施設の種別別に別表第8に定める基準により、用地を確保するものとする。

別表第8（第28条関係）

その他の公共公益施設用地面積基準

施設の内容	施設整備基準	用地面積 (㎡)
公民館	開発事業区域面積 30ha 又は計画戸数 1,500 戸に1箇所とし、設置場所については、別に協議	1,500 + (計画戸数 - 1,500) × 0.75 以上
保育所	開発事業区域面積 30ha 又は計画戸数 1,500 戸に1箇所とし、設置場所については、別に協議	2,500 + (計画戸数 - 1,500) × 1.25 以上
警察官派出所	開発事業区域面積 30ha 又は計画戸数 1,500 戸に1箇所とし、設置場所については、別に協議	300 + (計画戸数 - 1,500) × 0.15 以上

※ 本施行規則において、特に留意すべき点は、次のとおりである。（以下の条項の表示は、この条例規則の条項番号である。）

◎ 道路の整備（第28条第1項）

- 事業者は、当該開発事業に伴い周辺の交通に支障がないよう、市長が必要があると認める範囲において、相当規模の既存道路まで道路を設置又は拡幅しなければならない。

また、開発許可を必要としない開発事業において、市長がやむを得ないと認める場合においても、最低限幅員4mの道路を整備することが必要である。

- 都市計画法に規定する開発行為については、都市計画法第33条第1項第2号に基づく規定及び別に定める「甲賀市都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準」（平成20年制定）に基づき、計画する。

◎ 公園、緑地又は広場の整備（第28条第3項）

開発事業が開発行為を伴わない場合においても、建築物の敷地面積が0.1ヘクタール以上の建築行為にあつては、建築物の敷地面積の3%以上の公園等を設置するとともに、建築物の敷地面積の7%以上の緑被を行うものとする。

◎ 排水施設等の整備（第28条第4項）

降雨強度、集水地域の流出量の算定等は、都市計画法第33条第1項第3号に基づく規定及び別に定める技術基準による。ただし、採石法等法令の許可による開発事業に係る降雨強度、集水地域の流出量の算定等は、その法令の定めるところによる。

◎ 消防施設等の整備（第28条第5項）

消防水利、中高層建築物等のはしご車等の進入路及び消防活動用空地並びに防犯灯又は街路灯を関係機関と協議をして設置する必要がある。

◎ 教育施設等の整備（第28条第6項）、ごみ集積所の整備（第28条第7項）、集会所の整備（第28条第8項）、その他の公共公益施設（第28条第9項及び別表第8）

それぞれの公共公益施設について、施行規則に規定した基準に基づき、関係機関と協議をして設置する必要がある。

(環境の保全及び景観まちづくり)

第32条 事業者及び工事施行者は、開発事業を実施するに当たっては、開発事業の区域周辺の自然環境及び生活環境の保全に留意し、可能な限り自然地形を利用した開発事業の手法を採用し、大量の土砂の移動を生じないように配慮するとともに、可能な限り残土を搬出することのないよう努めなければならない。

2 事業者及び工事施行者は、開発事業を実施するに当たっては、甲賀市景観計画に留意し、景観まちづくりに寄与するように努めなければならない。

#### 【趣旨】

開発事業を行うことにより最も懸念されることが、開発事業区域周辺の自然環境及び生活環境への影響である。開発事業の実施に当たり、これらの環境の保全について配慮を求めるものである。

また、本市は平成24年4月に景観行政団体へ移行していることから、良好な景観作りに向けての景観行政を推進するために、開発事業にも景観まちづくりへの寄与を求めるものである。

#### 【解釈及び運用】

##### ◎ 環境の保全

本条例では、事業者等の責務（条例第6条）において、「事業者及び工事施行者は、開発事業が周辺環境に及ぼす影響に配慮し、……」と規定しているが、本条は、開発事業が実施される際の周辺環境に及ぼす影響に対する具体的な配慮事項を規定したものである。

##### ◎ 景観まちづくり

また、同条において、「市が行うまちづくりに関する施策に積極的に協力しなければならない」とも規定している。

景観行政団体として、良好な景観の形成に関する方針や行為の制限、景観形成の基準を定めた市独自の景観計画に基づいて景観行政を推進していくことから、開発事業についても景観計画に留意し、景観まちづくりに寄与するように、事業者及び工事施行者に対しての努力を求めるものである。

(施設等のバリアフリー対策)

第33条 事業者は、開発区域内に整備する公共公益施設及び建築物等について、高齢者、障害者等へのバリアフリー対策はもとより、だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例（平成6年滋賀県条例第42号）に定めるユニバーサルデザインを考慮して、当該施設等の整備に努めなければならない。

**【趣旨】**

本条は、開発区域内に整備する公共公益施設及び建築物等について、高齢者、障害者等へのバリアフリー対策について配慮を求めるものである。

**【解釈及び運用】**

本条は、開発事業による公共公益施設及び建築物等の整備について、高齢者、障害者等へのバリアフリー対策について、具体的な配慮事項を規定したものである。



(文化財の保護)

第34条 事業者及び工事施行者は、開発事業を実施するに当たっては、あらかじめ埋蔵文化財及び指定文化財の有無について甲賀市教育委員会（以下「教育委員会」という。）の指導を受けるとともに、埋蔵文化財が存在する場合又は開発事業の着手後に発見された場合は、教育委員会の指示に従い、埋蔵文化財を保護（調査を含む。）するための必要な措置を講じなければならない。

**【趣旨】**

本条は、文化財の保護について必要な事項を定めたものである。

**【解釈及び運用】**

開発事業を実施するに当たって、あらかじめ埋蔵文化財及び指定文化財の有無について教育委員会の指導を受けるとともに、埋蔵文化財が存在する場合又は開発事業の着手後に発見された場合は、教育委員会の指示に従い、埋蔵文化財を保護（調査を含む。）するための必要な措置を講じるよう事業者及び工事施行者に義務付けるものである。

(災害の防止)

第35条 事業者及び工事施行者は、開発事業を実施するに当たっては、開発事業の区域及びその周辺地域における地形、地質、過去の災害の状況等に対する事前の調査を行うとともに、がけ崩れ、土砂の流出、出水、浸水、地盤の沈下その他開発事業に起因する災害を防止するための必要な措置を講じなければならない。

2 事業者及び工事施行者は、開発事業に起因して災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときは、これを防御し、又は拡大することのないように適切な措置を速やかに講じなければならない。

**【趣旨】**

本条は、開発事業の実施に当たり、災害の防止のために必要な事項を定めたものである。

**【解釈及び運用】**

第6条第1項では、「事業者及び工事施行者は、開発事業が周辺環境に及ぼす影響に配慮し、自らの責任において、その環境への負荷の軽減等必要な措置を行う」ことを規定している。

本条では、開発事業を実施するに当たり、開発事業の区域及びその周辺地域における地形、地質、過去の災害の状況等に対する事前の調査を行うこととし、がけ崩れ、土砂の流出、出水、浸水、地盤の沈下その他開発事業に起因する災害を防止するための必要な措置を講じることとした。

**【規則】**

(工事施工時の安全確保)

第29条 事業者は、開発事業に着手したときは、開発事業の区域周辺の住民に危害又は現に存する公共公益施設に損害が生じないよう必要な措置を講じるとともに、これらの被害が発生したときは、緊急かつ適切な措置を講じなければならない。

(公害の防止)

第36条 事業者及び工事施行者は、開発事業を実施するに当たっては、あらかじめ当該開発事業に伴って生じる相当範囲にわたる騒音、振動、大気汚染等公害を防止するための必要な措置を講じるとともに、公害が発生したときは、健康又は生活環境に係る被害が拡大することのないよう適切な措置を速やかに講じなければならない。

**【趣旨】**

本条は、開発事業の実施に当たり、公害の防止のために必要な事項を定めたものである。

**【解釈及び運用】**

騒音、振動、大気汚染等の公害は、未然に防ぐことが肝要であり、当然のことながら、法令の基準内での施工対応を求めるとともに、公害発生後の措置に加え、未然防止措置についても、事業者に対して義務付けたものである。

(建築行為における履行事項)

第37条 事業者及び工事施行者は、建築行為を行うに当たっては、次に掲げる事項を履行しなければならない。

- (1) テレビジョン放送の電波等の受信障害（以下「電波障害」という。）を排除するために必要な施設を設置するとともに、その維持管理のための必要な措置を講じること。
- (2) 窓等には、近隣住民のプライバシーを侵さないための必要な措置を講じること。

**【趣旨】**

本条は、建築行為における履行事項を定めたものである。

**【解釈及び運用】**

中高層建築物の建築行為においては、テレビ電波等の障害が考えられ、事業者及び工事施行者は、このような障害について事前に十分調査を行うとともに、障害が生じるときは、これを排除するために共同アンテナ等の必要な施設を設置し、その維持管理のための必要な措置を講じることとした。

また、良好な近隣関係を形成することは、事業者及び工事施行者の責務（条例第6条）であり、事業者及び工事施行者は、窓ガラス、ベランダの構造、植栽などにおいて近隣住民のプライバシーを侵さないための措置を講じることとした。

(関係機関との協議)

第38条 事業者は、開発事業の区域内に電気工作物、ガス工作物、水道、電気通信設備等を設置するときは、関係機関と十分協議の上、設置しなければならない。

2 事業者は、開発事業の区域内に交番、駐在所等を設置する必要があると関係機関が認めるときは、当該関係機関と協議しなければならない。

**【趣旨】**

本条は、関係機関との協議について定めたものである。

**【解釈及び運用】**

◎ 公共公益施設管理者との協議

事業者は、開発事業の区域内に電気工作物、ガス工作物、水道、電気通信設備等を設置するときは、各関係機関と十分協議を行うこととした。

◎ 交番、駐在所等の設置協議

開発事業の区域内に交番、駐在所等を設置する必要があると関係機関が認めるときは、事業者はその設置について当該関係機関と協議することとした。

(公共公益施設の帰属の時期等)

- 第39条 第31条に規定する公共公益施設は、法第36条第3項の規定による公告の日の翌日において市に帰属するものとする。ただし、法令に定めのあるもの及び第19条に規定する協定において別段の定めのあるものについては、この限りでない。
- 2 第19条に規定する協定の定めにより、開発事業に係る工事の完了後、公共公益施設の所有権又は管理権（以下「所有権等」という。）を市に移管する場合、事業者は、あらかじめ公共公益施設の引継書及び所有権等の移管手続のため、規則で定める書類を第25条第3項に規定する検査済証の交付までに市長に提出し、移管のための検査を受けなければならない。
- 3 前項の移管の手続が完了するまでは、事業者が管理責任を負うものとする。
- 4 事業者は、前2項の規定により公共公益施設を移管した日から、原則として5年以内に事業者の責めに起因する事由により公共公益施設に破損があった場合は、事業者の負担においてこれを改修、改良又は整備しなければならない。
- 5 事業者は、公共公益施設で市以外の行政機関又は団体等に移管する場合は、移管の証となる書類を市長に提出するものとする。
- 6 事業者は、市に所有権等を移管する用地については、その境界を明示するため、市規格の境界標を設置するものとする。
- 7 市長は、前各項の規定により市に帰属した公共公益施設であっても特に必要があると認めるときは、事業者と協議の上、期間を定めてその維持管理を行わせることができる。

#### 【趣旨】

本条は、公共公益施設の帰属の時期等について定めたものである。

#### 【解釈及び運用】

##### ◎ 公共公益施設の帰属時期

第31条に規定する公共公益施設は、都市計画法第29条に規定する開発行為の許可を要する開発事業である場合は、原則として都市計画法第36条第3項の規定により、開発行為の工事完了検査後、「工事完了の公告」の日の翌日において帰属することとした。ただし、法令に定めがある場合は、その定めによるものとする。

また、第19条の協定の中で帰属を規定するものは、主に開発事業が都市計画法第29条に規定する開発行為の許可を要しない場合を想定している。

#### 【規則】

(公共公益施設の帰属に係る措置等)

- 第30条 事業者は、条例第39条第1項及び第2項の規定により市に帰属する公共公益施設については、あらかじめ当該用地の確定測量を行い、市長の指示に従い境界石等を埋設しなければならない。
- 2 事業者は、市長が別に定める基準に基づき、条例第39条第1項及び第2項の規定による帰属に必要な図面等を市長に提出しなければならない。

(関係法令抜粋)

都市計画法

(工事完了の検査)

第36条

1～2 省略

3 都道府県知事は、前項の規定により検査済み証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。

(開発行為等により設置された公共施設の管理)

第39条 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、第36条第3項の公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属するものとする。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属するものとする。

(公共施設の用に供する土地の帰属)

第40条 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されることとなる場合においては、従前の公共施設の用に供していた土地で国又は地方公共団体が所有するものは、第36条第3項の公告の日の翌日において当該開発許可を受けた者に帰属するものとし、これに代わるものとして設置された新たな公共施設の用に供する土地は、その日においてそれぞれ国又は当該地方公共団体に帰属するものとする。

2 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、前項に規定するもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、第36条第3項の公告の日の翌日において、前条の規定により当該公共施設を管理すべき者(その者が地方自治法第2条第9項第1号に規定する第1号法定受託事務(以下単に「第1号法定受託事務」という。)として当該公共施設を管理する地方公共団体であるときは、国)に帰属するものとする。

### 3 省略

(地区計画等の活用等)

第40条 事業者は、開発事業を実施するに当たっては、開発事業の区域の良好な居住環境を確保するため、地区計画等の活用及び建築協定の締結に努めるものとする。

2 事業者は、開発事業を実施するに当たっては、開発事業の区域内に緑地を適正に確保するための必要な措置を講じるものとする。

### 【趣旨】

本条は、適正かつ良好に行われた開発事業を将来的に保全するため、地区計画等の活用や建築協定の締結などについて定めたものである。

### 【解釈及び運用】

◎ 地区計画等の活用

事業者は、開発時の良好な環境を将来的に保全するため、地区計画等や建築協定などの制度を積極的に活用するよう努めなければならない。

◎ 開発事業の区域内に緑地を適正に確保するための必要な措置

具体的には、次の措置を講じる必要がある。

○ 開発事業の計画において緑地部分を明確に表示する。

○ 開発事業の実施にあたり、緑地部分を縁石等で区画し、周辺地盤よりマウンドアップして設置する。

○ 建築物の増築時には、緑地の改廃が無いよう留意する。

なお、開発許可を要しない住宅団地等の開発事業では、条例に基づき開発事業計画上緑地として位置付けられた土地の将来的な担保措置として、例えば市への帰属などが考えられる。