

○中野市宅地開発等指導要綱

平成17年4月1日告示第105号

改正 平成19年3月30日告示第34号

平成27年3月31日告示第37号

(目的)

第1条 この要綱は、中野市の調和ある開発と良好な都市基盤の整備を図るため、宅地等の開発を行う者（以下「開発者」という。）の協力を得て、住みよいまちづくりに寄与す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) 特定工作物 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第11項に定める特定工作物をいう。
- (2) 宅地開発等 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。
- (3) 土地区画整理区域 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第2条第4項に定める施行区域及び土地区画整理事業の完了した区域をいう。
- (4) 集合住宅 長屋及び共同住宅等一戸建て以外の住宅をいう。
- (5) 開発区域 都市計画法第4条第13項に定める開発区域をいう。
- (6) 公共施設 都市計画法第4条第14項に定める公共施設及び上水道をいう。
- (7) 公益的施設 教育施設、福祉施設その他居住者の共同の福祉又は利便のための必要な施設をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、次の各号のいずれかに該当する宅地開発等に適用する。

- (1) 一戸建て住宅で5戸以上又は5区画以上のもの
 - (2) 集合住宅で10戸以上のもの
 - (3) 開発区域の面積が1,500平方メートル以上（土地区画整理区域内にあっては、3,000平方メートル以上）のもの
 - (4) 第1種特定工作物を建設するもの
 - (5) 第2種特定工作物で開発区域の面積が5,000平方メートル以上（土地区画整理区域内にあっては、10,000平方メートル以上）のもの
- 2 前項の規定にかかわらず、工事完了後5年以内に同一開発者が隣接して行う宅地開発等で、その戸数、区画数又は面積の合計が同項に該当することとなるときは、この要綱を適用する。

(適用の除外)

第4条 この要綱は、次の各号のいずれかに該当する宅地開発等については適用しない。

- (1) 都市計画法第29条の規定により開発行為の許可を要するもの並びに同条第1項ただし書及び第2項ただし書に規定する建築物の建築の用に供する目的で行うもの
- (2) 地方公共団体又は地方公共団体が設立した開発公社等が行うもの
- (3) 長野県自然環境保全条例（昭和46年長野県条例第35号）の規定に基づく許可又は届出を要するもの
- (4) 中野市自然保護条例（平成17年中野市条例第114号）の規定に基づく許可又は届出を要するもの

（関係法令及び要綱の遵守）

第5条 開発者は、宅地開発等に係る関係法令及びこの要綱を遵守しなければならない。

（公共事業との関連）

第6条 開発者は、開発区域内に国又は地方公共団体が公共事業を計画又は実施しているときは、公共施設及び公益的施設（以下「公共施設等」という。）を当該計画に適合させるよう関係機関と協議しなければならない。

（利害関係者等との調整）

第7条 開発者は、利害関係者及び関係区に対し開発計画の内容を説明し、地域社会において協調が図れるよう誠意をもって調整に努めなければならない。

（公共施設等の管理者との協議）

第8条 開発者は、あらかじめ宅地開発等に伴い開発区域及び区域外において新たに必要となり、又は改良を必要とすることとなる公共施設等については、当該公共施設等の管理者と協議しなければならない。

（公共施設等の管理）

第9条 開発者は、宅地開発等に伴い設置する公共施設等及びその用地については、前条の協議により市に帰属させるもの以外は管理責任を明確にしなければならない。

（環境保全）

第10条 開発者は、開発区域内に良好な自然環境がある場合は、当該区域の保全に努めなければならない。

（文化財等の保存）

第11条 開発者は、指定文化財、周知の埋蔵文化財包蔵地及びそれらの周辺地域において宅地開発等を行う場合は、市教育委員会の指示を受けなければならない。

2 工事施工中埋蔵文化財が発見されたときは、直ちに工事を中止するとともに市教育委員会に報告し、その指示を受けなければならない。

(災害防止)

第12条 開発者は、宅地開発等に起因して災害を生じさせてはならない。また、災害が生ずるおそれがある場合は、その防止に努めなければならない。

第3章 宅地開発の計画及び協議

(設計者の資格)

第13条 3,000平方メートル以上の宅地開発等において、設計に係る設計図書は、都市計画法第31条に規定する資格を有する者の作成したものでなければならない。

(宅地開発等の計画)

第14条 開発者は、別に定める中野市宅地開発指導基準に基づき、宅地開発等の計画を策定しなければならない。

(宅地開発等の協議)

第15条 開発者は、宅地開発等を計画しようとするときは、中野市宅地開発等計画協議書(様式第1号)に関係図書を添付し、市長に協議しなければならない。

(変更等の協議)

第16条 開発者は、宅地開発等の全部又は一部を変更し、中止し、又は廃止しようとするときは、中野市宅地開発等(変更・中止・廃止)協議書(様式第2号)に関係図書を添付し、市長に協議しなければならない。

(協議に対する通知)

第17条 市長は、前2条の規定による協議があったときは、内容を審査し、その結果を開発者に通知するものとする。

(協議結果に基づく地位の承継)

第18条 開発者の相続人その他一般承継人は、被承継人が有していた当該協議結果に基づく地位を承継する。

2 開発者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該宅地開発等に関する工事を施行する権原を取得しようとする者は、中野市宅地開発等に係る地位の承継協議書(様式第3号)を市長に提出し、協議しなければならない。

3 前項に係る審査結果については、前条を準用する。

(立入調査及び報告)

第19条 市長は、第15条の規定による中野市宅地開発等計画協議書が提出された場合、審査上必要があると認めるときは、開発予定地内に立ち入り、調査をすることができる。

2 市長は、宅地開発等の適正な実施を確保するため、開発者に対し施行状況等について報告を求め、

又は現地に立ち入り、調査をすることができる。

(工事完了の届出)

第20条 開発者は、宅地開発等に関する工事を完了したときは、中野市宅地開発等工事完了届出書(様式第4号)を市長に提出しなければならない。

第4章 雑則

(公共施設等の境界)

第21条 開発者は、公共施設等の用地の境界については、市長の指示する境界柱等により明示しなければならない。

(公共施設等の引継ぎ)

第22条 開発者は、公共施設等の管理の移管及びその用地の帰属について、公共施設等の管理者に工事完了届の提出時に中野市宅地開発等引継書(様式第5号)を提出しなければならない。

2 公共施設等の引継ぎは、引継検査合格後とし、管理移管及び用地の帰属手続が完了するまでの間は開発者が管理責任を負うものとする。

(瑕疵担保期間)

第23条 開発者は、公共施設等の引継ぎが完了した後1年が経過するまでの間は、当該施設の瑕疵に起因する破損、決壊、事故等については一切の責任を負うものとする。

(その他)

第24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

(施行期日)

1 この要綱は、平成17年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の日の前日までに、合併前の中野市宅地開発等指導要綱(平成9年中野市告示第45号)の規定に基づきなされた処分、手続その他の行為は、それぞれこの要綱の相当規定に基づきなされたものとみなす。

附 則(平成19年3月30日告示第34号)

この要綱は、平成19年4月1日から施行する。

附 則(平成27年3月31日告示第37号)

この要綱は、平成27年4月1日から施行する。