

大分市都市計画区域外及び準都市計画区域外における開発行為指導要綱

目次

第1章 総則（第1条—第3条）

第2章 開発者の責務（第4条—第7条）

第3章 開発行為の計画及び設計基準（第8条・第9条）

第4章 開発行為等の協議、申請等（第10条—第19条）

第5章 雑則（第20条—第23条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この要綱は、大分市の都市計画区域外及び準都市計画区域外における宅地開発等に関し、必要な基準を定め、公共施設等を整備するとともに開発区域及びその周辺の地域における自然の保護、環境の保全及び災害等の防止を図り、もって地域の秩序ある整備及び市民福祉の向上に寄与することを目的とする。

（用語の定義）

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 建築物の建築又は特定工作物（都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第4条第11項に規定する特定工作物を

いう。)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) 開発区域 開発行為を行う区域をいう。
- (3) 開発者 開発行為を行おうとする者をいう。
- (4) 公共施設 道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、水路、運河及び消防の用に供する貯水施設をいう。
- (5) 公益施設 水道施設、教育施設（小学校、中学校、義務教育学校及び幼稚園に限る。）、行政施設、集会施設、清掃施設、駐車場施設、交通安全施設、防犯灯その他市民の共同の福祉又は利便のための地域に必要な施設をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、都市計画区域外及び準都市計画区域外における開発区域の規模が3,000㎡以上のものについて適用する。

- 2 同一開発者（当該開発者の承継者を含む。）が隣接区域を連続して開発する場合であって、その合計面積が3,000㎡以上となるときは、この要綱の規定を適用する。
- 3 開発行為が法第29条第1項第3号から第11号まで及び第2項第1号の規定に該当するものについては、前2項の規定にかかわらず、この要綱は適用しない。

第2章 開発者の責務

(関係法令及び要綱の遵守)

第4条 開発者は、宅地開発等に係る関係法令等及びこの要綱を遵守しなければならない。

(公共施設等に係る事前協議)

第5条 開発者は、開発行為に伴い開発行為区域及び開発行為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及び公益施設(以下「公共施設等」という。)については、各施設の管理者又は管理者となるべき者(以下「管理者等」という。)とその整備、費用の負担、管理等について事前に協議をしなければならない。

(環境保全)

第6条 開発者並びに開発行為の設計者及び施行者(以下「開発者等」という。)は、事業の施行に当たり、災害、事故及び公害を防止するとともに住民の生命、財産、文化財及び自然環境等の保全に努めなければならない。

(周辺住民等との調整及び被害の補償等)

第7条 開発者は、開発区域の面積が5,000㎡以上の開発計画においては、開発の計画を定めるに当たり、あらかじめ開発区域の周辺住民との調整を図らなければならない。

2 開発者は、開発区域の周辺住民等に対し、市長と事前に協議をした上、開発計画の基本計画、工程、内容等について説明会を実施しなければならない。この場合において、当該説明会終了後、速やかに市長にその内容を報告しなければならない。

3 開発者等は、事業の施行に当たり、他人に被害を与えたときは、開発者等の責任において速やかに補償等を行い、再び被害が発生しないように必要な措置を講じなければならない。

第3章 開発行為の計画及び設計基準

(計画の基準)

第8条 開発行為の計画は、次に掲げるところに従って定めなければならない。

- (1) 国、県、市その他公的機関の策定に係る土地利用に関する各種計画に適合するものであること。
- (2) 地域住民の生活環境に支障を及ぼすことのないよう配慮すること。
- (3) 開発区域は、原則として、次の地域以外の地域であること。ただし、法令の基準に適合し許可されるもの及び市長が開発計画上支障がないと認めたものについては、この限りでない。
 - ア 自然環境を積極的に保全する必要がある地域
 - イ 農業、林業及び漁業の振興を図るべき必要がある地域
 - ウ 災害及び公害の防止のため特に保全する必要がある地域
- (4) 土地の区画形質の変更は最小限にとどめるとともに、積極的に緑地又は樹林地を配置するように措置すること。
- (5) 崖崩れ、土砂の流出、地すべり出水その他の災害の防止について所要の措置を講じ、治山、治水及び水源の涵養に支障を及ぼさないものであること。
- (6) 開発区域内の道路は、幅員、勾配その他の構造が交通の安全上支障がなく、かつ、開発区域の内外における既設の道路との接続及び取り付き関係が良好なものであること。
- (7) 給水施設は、開発区域の内外における、既存の生活用水、業務用水等の需要に支障を来さない能力及び構造であり、かつ、当該開発区域内において、想定される需要に対応できる能力及び構造のものであること。
- (8) 文化財保護について、適切な措置を講ずるものであること。

(9) 汚水、排水、廃棄物等により、環境が汚染されることのないよう所要の処理施設が整備されるものであること。

(10) 必要な消防水利施設が整備されるものであること。

(11) 規模、環境等に応じ必要な公共施設等が整備されるものであること。

(設計基準)

第9条 開発行為に関する設計は、前条に定めるものによるほか、法第33条第1項第2号から第14号まで及び大分市開発行為及び盛土等指導要綱（平成12年大分市告示第2447号）第4章の規定に適合するものでなければならない。

2 前項に規定する基準のほか、開発行為に関する設計は、開発区域の状況及び個々の内容に応じ、市長及び関係機関の長の指示に従って行わなければならない。

第4章 開発行為等の協議、申請等

(開発行為の計画の事前協議)

第10条 開発者は、開発行為を計画するときは、あらかじめ市長に対して開発行為計画事前協議申請書（様式第1号）を提出し、当該計画が関係法令及びこの要綱に適合するか否かについて協議しなければならない。

2 前項の申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。ただし、市長が特に必要がないと認めるときは、当該書類の一部を省略することができる。

(1) 設計説明書（様式第2号）

(2) 字図

- (3) 土地登記事項証明書
- (4) 工事工程表
- (5) 排水計算書（流域図を含む。）
- (6) 開発区域の現況写真
- (7) 開発区域の位置図（縮尺 1 / 25,000）
- (8) 付近見取図（縮尺 1 / 2,500）
- (9) 開発区域の現況図（縮尺 1 / 500 以上で開発区域周辺の状況が把握できるもの）
- (10) 開発区域丈量図
- (11) 土地利用計画図（縮尺 1 / 500 以上）
- (12) 造成計画平面図（縮尺 1 / 500 以上）
- (13) 給水施設計画平面図（縮尺 1 / 500 以上）
- (14) 排水施設計画平面図（縮尺 1 / 500 以上）
- (15) 排水施設構造図（縮尺 1 / 30 以上）
- (16) その他市長が必要と認めるもの

3 開発者は、次条第 1 項の規定による開発行為の確認の申請前に、開発計画に関係ある公共施設の管理者等及びその他の関係者と当該開発計画について協議をしなければならない。

（開発行為の確認）

第 11 条 開発者は、開発行為を施行するときは、あらかじめ前 2 章の規定に適合することについて、市長の確認を受けなければならない。

2 前項の確認を受けようとする者は、開発行為確認申請書（様式第 3 号）に

前条第2項に掲げる図書及び次に掲げる図書を添付し、同条第1項の協議を経て市長に提出しなければならない。ただし、市長が特に必要がないと認めるときは、当該書類の一部を省略することができる。

- (1) 公共施設の管理者の同意書
- (2) 公共施設の管理予定者との協議経過書
- (3) 造成計画縦横断面図
- (4) 排水施設縦断面図
- (5) 崖及び擁壁の断面図
- (6) 擁壁の構造計算書
- (7) 斜面の安定解析書
- (8) 防災工事計画書
- (9) 各施設の丈量図
- (10) その他市長が必要と認めるもの

3 市長は、前項の申請書が提出された場合で、その開発計画が第9条に規定する基準に適合し、その手続がこの要綱の定め反しないと認めるときは、開発行為確認通知書（様式第4号）によりその旨を申請者に通知するものとする。

（協定の締結）

第12条 市長は、開発行為の施行が地域住民の福祉の阻害となり、又は良好な環境の保全上支障となることを避けるため、開発行為の適正な実施並びに事業完了時における開発区域内の土地及び施設の適正かつ妥当な維持管理を図る上で必要と認められる事項に関し、開発者と協定を締結するものとする。

る。

- 2 開発者は、前項の規定による協定の締結について、市長から求めがあったときは、誠意をもって積極的にこれに応じるとともに、当該協定に基づく開発行為の施行に当たっては、信義誠実の原則に従って行わなければならない。

(工事着手の届出)

第13条 開発者は、開発行為に関する工事に着手しようとするときは工事着手届(様式第5号)を市長に提出しなければならない。

(事業の変更等の届出)

第14条 開発者は、開発行為の全部又は一部を変更しようとするときは開発行為に関する工事変更届(様式第6号)を、休止し、又は廃止しようとする場合は開発行為に関する工事の(休止・廃止)の届出書(様式第7号)をそれぞれ市長に提出しなければならない。この場合において、当該開発行為の休止又は廃止後において既に施行された工事によって生ずると予想される災害を防止するための措置を講じたことが分かる資料を添付するものとする。

(事業の承継等の届出)

第15条 開発者が、第12条第1項に規定する協定を締結した開発行為又は当該開発行為の開発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(以下「承継人」という。)は、あらかじめ市長に地位の承継届出書(様式第8号)により届け出なければならない。

- 2 開発者が、開発行為又は開発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、又は承継させた場合においては、承継人が、この要綱及び第12条第1項に規定する協定において定めた遵守事項の全てを承継するものとする。この場合において、開発者の負担していた義務については、相当の期間、開発者と承継人とが連帯して、その責めを負うものとする。

(勧告)

第16条 市長は、第11条第2項の規定による申請又は第14条の規定による届出を受けた場合において、当該申請又は届出に係る事項が周辺の地域の適正かつ合理的な土地利用上又は周辺の自然環境の保全上の適正を欠き支障があると認めるときは、当該申請又は届出をした者に対して、必要な措置を講ずべきことを勧告することができる。

(報告及び立入調査)

第17条 市長は、前条の規定に基づく勧告をした場合において必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、その勧告により講じた措置について報告を求めることができる。

2 市長は、前項に定めるもののほか、開発者に対し開発行為の適正な実施の確保に資するため必要と認めるときは、開発行為の施行の状況について必要な報告を求め、又は現場に立ち入り、必要な調査をすることができる。

(工事完了の届出等)

第18条 開発者は、開発行為に関する工事が完了したときは、工事完了届(様式第9号)を速やかに市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による工事完了の届出があった場合は、速やかに当該開発行為が第9条に規定する基準に適合しているかどうかについて検査し、

その検査の結果、適合していると認めたときは、開発行為に関する工事の検査済証（様式第10号）（以下「検査済証」という。）を開発者に交付するものとする。

3 市長は、前項の規定による検査の結果、第9条の規定による基準に適合していないものがあると認めるときは、基準に適合させるよう必要な事項を開発者に指示することができる。

4 開発者は、前項の規定による指示を受けたときは、当該指示の内容に応じ遅滞なく所要の措置を講じなければならない。

5 前2項の規定は、第14条の規定による届出があった場合において準用する。

（建築制限）

第19条 市長は、第11条第3項の規定による通知を行った開発区域内の土地において、公共施設等の移管上支障がない場合を除き、検査済証を交付するまでの間、工事に着手しないよう求めるものとする。

第5章 雑則

（公共施設等の境界）

第20条 開発者は、公共施設等の用地の境界を、境界柱、境界プレート等により明示するものとする。

（公共施設等の管理帰属）

第21条 開発者は、第5条の協議により、市に管理帰属されることとなる公共施設等については、第18条第2項の規定による検査済証が交付された後、速やかに各公共施設等の管理者と管理帰属の手続を行うこととする。この場

合において、管理帰属の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。

2 前項の手続きは、大分市開発行為及び盛土等指導要綱第5章の規定によるものとする。

(開発確認標の掲示)

第22条 開発者は、第11条第3項の規定による開発行為の確認の通知を受け、工事に着手するときは、開発区域内の見やすい位置に開発確認標(様式第11号)を掲示するものとする。

(補則)

第23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、令和8年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 改正後の大分市都市計画区域外及び準都市計画区域外における開発行為指導要綱の規定は、この要綱の施行の日以後に第10条の規定による協議を開始する事業について適用し、同日前に当該事業を開始したものについては、なお従前の例による。