

盛岡市開発指導要綱

平成17年12月22日告示第 463号

改正

平成19年11月26日告示第 416号

平成20年 6月16日告示第 328号

平成22年 3月29日告示第 118号

平成22年 6月 9日告示第 313号

目次

- 第1章 総則（第1～第5）
- 第2章 開発行為に係る手続（第6～第20）
- 第3章 公共施設等（第21～第24）
- 第4章 宅地の防災等（第25～第27）
- 第5章 補則（第28～第32）

第1章 総則

（目的）

第1 この告示は、開発計画の技術的内容等に対する指導及び助言等に関し必要な事項を定めることにより、無秩序な開発行為を防止するとともに、計画的な市街地形成を誘導し、もって健全で優れた生活環境の実現、良好な自然環境の確保及び災害による被害の防止を図ることを目的とする。

（定義）

第2 この告示において、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) 都市計画区域 都市計画法（昭和43年法律第 100号。以下「法」という。）第4条第2項に規定する都市計画区域をいう。
- (2) 建築物 建築基準法（昭和25年法律第 201号。以下「基準法」という。）第2条第1号に規定する建築物をいう。
- (3) 建築 基準法第2条第13号に規定する建築をいう。
- (4) 開発行為 法第4条第12項に規定する開発行為をいう。
- (5) 開発区域 開発行為を行う土地の区域をいう。
- (6) 事業者 開発行為を行う者をいう。
- (7) 公共施設 法第4条第14号に規定する公共施設をいう。
- (8) 公益的施設 給水施設、教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の住民の福祉又

は利便のため必要な施設をいう。

(9) 公共施設等 公共施設、公益的施設、集会所、ごみ集積場所、自動車駐車場及び自転車置場をいう。

(適用)

第3 この告示は、市の区域内におけるすべての開発行為で開発面積が1,000平方メートル以上のものについて適用する。ただし、自己の居住の用に供する一戸建ての建築物を建築する目的で行う開発行為のうち、開発面積が3,000平方メートル未満の開発行為については、この限りでない。

2 法第29条の許可（以下「開発許可」という。）を要する開発行為については、第13から第19まで、第21及び第25から第29までの規定は、適用しない。

(開発計画)

第4 開発行為に関する計画（以下「開発計画」という。）は、盛岡市総合計画、国土利用計画盛岡市計画、新市建設計画、盛岡広域都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成22年岩手県告示第513号）、盛岡市都市計画マスタープラン、盛岡市景観計画等の計画に適合するとともに、次の事項に配慮するものとする。

- (1) 火災、地震、がけ崩れ、出水等の災害による被害の防止並びに災害の発生に際し有効な救援活動及び復旧活動が行える街づくりの推進
- (2) 河川、山並み、樹林等の自然環境の確保及び緑化の推進
- (3) 公共施設等が高齢者、子ども及び障害者にとって安全で利用しやすい街づくりの推進

第5 開発区域に隣接して開発行為が可能な土地がある場合の開発計画は、当該開発行為が可能な土地に配慮するものとする。

第2章 開発行為に係る手続

(技術的内容に関する事前指導)

第6 事業者は、開発許可、法第34条の2第1項の協議、第13の規定による協議（以下「開発協議」という。）又は第14第1項の承認（以下「開発承認」という。）の申請の前に、当該開発許可、開発協議又は開発承認を受けようとする開発計画の技術的内容について市長の事前指導を受けるものとする。

2 前項の事前指導を受けようとする事業者は、開発行為に係る技術的内容に関する事前指導申請書に係る図書を添えて市長に提出するものとする。

3 市長は、前項の申請があったときは、当該申請に係る開発計画を審査し、当該申請に係る開発行為に対する第1項の事前指導の内容を開発行為に係る技術的内容に関する事前指導書により当該申請をした事業者に通知するものとする。

(位置等に関する事前指導)

第7 市街化調整区域内又は都市計画区域外で開発区域の面積（開発区域が市街化調整区域又は都

市計画区域の内外にわたるときは、その全体の面積)が1ヘクタール以上の開発行為を行おうとする事業者は、第6の事前指導の申請の前に、当該開発計画の位置、規模、事業手法、目的等について市長の事前指導を受けるものとする。

- 2 第6第2項及び第3項の規定は、前項の事前指導について準用する。この場合において、第6第2項中「前項」とあるのは「第7第1項」と、「開発行為に係る技術的内容に関する事前指導申請書」とあるのは「開発行為に係る位置等に関する事前指導申請書」と、第6第3項中「前項」とあるのは「第7第2項において準用する第6第2項」と、「第1項の事前指導の内容を開発行為に係る技術的内容に関する事前指導書」とあるのは「第7第1項の事前指導の内容を開発行為に係る位置等に関する事前指導書」と読み替えるものとする。

(埋蔵文化財の保存の協議等)

第8 事業者は、埋蔵文化財包蔵地で開発行為を行おうとするときは、あらかじめ、埋蔵文化財の保存について教育委員会と協議するものとする。

- 2 事業者は、開発行為に伴う工事中に埋蔵文化財を発見したときは、速やかに当該工事を中止し、教育委員会の指示を受けるものとする。

(公共施設等の管理者との同意等)

第9 事業者は、開発行為に係る技術的内容に関する事前指導書又は開発行為に係る位置等に関する事前指導書の指導内容に従って開発計画を策定の上、公共施設等の設置及び管理について、開発行為に関係がある公共施設等の管理者の同意を得、かつ、開発行為により設置される公共施設等を管理することとなる者と協議するものとする。

- 2 前項の規定による公共施設等の管理者の同意に係る協議及び公共施設等を管理することとなる者との協議は、開発行為に伴う道路に関する協議書、開発行為に伴う公園等に関する協議書、開発行為に伴う下水道(汚水・雨水)に関する協議書、開発行為に伴う水路に関する協議書、開発行為に伴う消防水利施設に関する協議書その他書面により行うものとする。

(周辺地域住民等への説明)

第10 事業者は、開発区域の周辺の地域に影響を及ぼすおそれのある開発行為を行おうとするときは、説明会等の方法により、当該影響を及ぼすおそれのある地域の住民及び土地所有者に対し、開発計画について説明するものとする。

(措置状況の報告徴収)

第11 市長は、第6及び第7の規定により事前指導を行った事業者に対して、指導に対する措置状況について報告を求めることがある。

(開発許可による工事着手届等)

第12 事業者は、開発許可を受けた開発行為に着手したときは、速やかに工事着手届及び工事工程表を市長に提出するものとする。

(開発協議)

第13 法第29条第1項ただし書の規定により開発許可を受けずに開発行為を行おうとする事業者は、第6の規定により技術的内容に関する事前指導を受けた後、当該開発行為に着手しようとするときは、あらかじめ、市長と協議するものとする。

(開発行為の承認申請)

第14 事業者は、都市計画区域外で開発行為を行おうとするときは、あらかじめ、市長の承認を受けるものとする。

2 前項の承認を受けようとする事業者は、開発行為承認申請書に次に掲げる図書を添えて市長に提出するものとする。

(1) 第9第1項に規定する同意を得たことを証する書面

(2) 第9第1項に基づく協議の経過を示す書面

(3) 開発行為を行おうとする土地若しくは開発行為に関する工事を行おうとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の同意を得たことを証する書面

(4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認めた図書

3 市長は、前項の申請があった場合において、当該申請に係る開発行為の内容及び申請の手続がこの告示の規定に適合していると認めたときは、開発行為承認書を当該申請をした事業者に交付するものとする。

(開発行為の変更の承認等)

第15 事業者は、開発承認を受けた開発行為の内容を変更しようとするときは、あらかじめ、市長の承認を受けるものとする。ただし、市長が定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

2 前項の承認を受けようとする事業者は、開発行為変更承認申請書に市長が必要と認めた図書を添えて市長に提出するものとする。

3 事業者は、第1項ただし書の市長が定める軽微な変更をしたときは、速やかにその旨を開発行為変更届により市長に届け出るものとする。

4 第14第3項の規定は、開発行為の変更の承認について準用する。この場合において、同項中「開発行為承認書」とあるのは、「開発行為変更承認書」と読み替えるものとする。

(開発承認に基づく地位の継承)

第16 開発承認を受けた事業者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該開発承認に基づく地位を承継する。

2 開発承認を受けた事業者から当該開発承認を受けた開発区域内の土地の所有権その他当該開発承認を受けた開発行為に関する工事を実施する権原を取得した者は、市長の承認を受けて、当該開発承認を受けた事業者が有していた当該開発承認に基づく地位を承継することができる。

3 前項の承認を受けようとする者は、地位承継承認申請書に市長が必要と認めた書類を添えて市

長に提出するものとする。

4 市長は、前項の申請があった場合において、当該申請に係る開発承認に基づく地位の承継が適当であると認めるときは、地位承継承認書を当該申請をした者に交付するものとする。

(開発承認による工事着手届等)

第17 事業者は、開発承認を受けた開発行為に着手したときは、速やかに工事着手届及び工事工程表を市長に提出するものとする。

(工事廃止の届出)

第18 事業者は、開発承認を受けた開発行為に関する工事を廃止しようとするときは、開発行為に関する工事廃止届を市長に提出するものとする。

(工事完了の届出等)

第19 事業者は、開発承認を受けた開発行為に関する工事が完了したときは、開発行為に関する工事完了届に工事の経過を示す写真及び完成写真を添えて市長に提出するものとする。

2 市長は、前項の届出があったときは、速やかに当該届出に係る工事が開発承認の内容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、当該届出に係る工事が、開発承認の内容に適合していると認めるときは開発行為に関する工事検査済証を交付し、開発承認の内容に適合していないと認めるときは事業者に対し当該開発承認の内容に適合させるための必要な事項を指導するものとする。

3 事業者は、前項の規定による指示を受けたときは、速やかに所要の措置を講じるものとする。

(協定の締結)

第20 事業者は、開発行為を行うに当たり、市長が当該開発行為に起因する災害の防止、計画的な市街地形成等のため必要があると認めるときは、当該開発行為の施行方法、公共施設等の整備内容等について市長と協定を締結するものとする。

第3章 公共施設等

(公共施設及び公益的施設の計画及び設置)

第21 事業者は、別に定める技術基準に従い、開発区域の規模等を勘案して、当該開発区域内の公共施設及び公益的施設を計画し、及び設置するものとする。

2 事業者は、前項の規定に基づき公益的施設を設置しようとするときは、その用地の確保について市長と協議するものとする。

(集会所)

第22 事業者は、主として住宅の建築の用に供することを目的とする開発行為で住宅の計画戸数が50戸以上のものを行うときは、集会所の新設のための用地の確保に努めるものとする。ただし、既存の集会所の利用について町内会等の同意が得られたときは、この限りでない。

(ごみ集積場所)

第23 事業者は、主として住宅の建築の用に供することを目的とする開発行為で住宅の計画戸数が

おおむね30戸以上のものを行うときは、開発区域内における家庭系廃棄物（一般家庭の日常生活に伴って生じた廃棄物をいう。）の収集を円滑に行うためのごみ集積場所の設置に努めるものとする。

2 前項に規定する計画戸数未満の開発行為の場合であって、既存のごみ集積所を利用するときは、町内会等と協議するものとする。

（自動車駐車場及び自転車置場）

第24 事業者は、駐車場法（昭和32年法律第106号）及び建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例（昭和46年条例第12号）の規定に基づき駐車場を設置するほか、共同住宅及び不特定多数の者が利用する施設の建築の用に供することを目的とする開発行為を行うときは、自動車駐車場及び自転車置場の設置に努めるものとする。

第4章 宅地の防災等

（宅地の防災）

第25 事業者は、開発区域内の土地が地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれのある土地その他これに類する土地であるときは、別に定める技術基準に従い、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置を講じるものとする。

（樹木の保存及び表土の保全）

第26 事業者は、1ヘクタール以上の開発行為を行うときは、別に定める技術基準に従い、開発区域における植物の育成の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他必要な措置を講じるものとする。

（緩衝帯）

第27 事業者は、騒音、振動等により開発区域及びその周辺の地域における環境の悪化をもたらすおそれのある建築物の建築の用に供することを目的とする1ヘクタール以上の開発行為を行うときは、別に定める技術基準に従い、当該騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯を設置するものとする。

第5章 補則

（報告の徴収）

第28 市長は、開発行為の適正な実施を確保するために必要があると認めたときは、開発行為の施行状況に関し報告を求めることがある。

（市が所有し、管理することとなる公共施設等の所有権移転）

第29 開発承認を受けた開発行為に伴い設置された公共施設等及びこれらの施設の用に供する土地で、第9第1項の規定による協議により市が所有し、管理することとなるものの所有権移転の手続は、開発行為に関する工事検査済証の交付の日の翌日までに行うものとする。

（公共施設等の境界）

第30 開発区域及び公共施設等の用に供する土地の境界は、境界石標等により明示するものとする。

(公共施設等のかしの補修等)

第31 第29に規定する所有権の移転の手続を行った日の翌日から起算して1年を経過しない期間において当該公共施設等にかしのあることが判明したときは、当該公共施設等に係る開発行為を行った者は、自らの負担により当該かきを補修し、又は当該かきにより生じた損害を賠償するものとする。

(勧告)

第32 市長は、この告示の規定を遵守しない事業者に対し、これを遵守すべき旨の勧告をすることがある。

改正文(平成19年告示第416号抄)

平成19年11月30日から施行する。

改正文(平成20年告示第328号抄)

平成20年6月16日から施行する。この場合において、改正後の盛岡市開発指導要綱の規定は、同日以後に工事に着手する開発行為について適用し、同日前に工事に着手した開発行為については、なお従前の例による。