

○廿日市市開発指導要綱

平成20年3月25日告示第64号

廿日市市開発指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、廿日市市内において行われる開発事業に関し、適切な指導を行うことにより、調和のとれた土地利用と秩序ある公共施設及び公益的施設の整備を図り、もって市民福祉の向上と健康で文化的な住みよい都市づくりの実現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) 開発事業 次のいずれかに該当する事業をいう。

ア 都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく開発行為

イ 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）に基づく土地区画整理事業

ウ 新住宅市街地開発法（昭和38年法律第134号）に基づく新住宅市街地開発事業

エ 都市再開発法（昭和44年法律第38号）に基づく市街地再開発事業

オ 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）に基づく宅地造成又は特定盛土等に関する工事（宅地造成等規制法の一部を改正する法律（令和4年法律第55号）附則第2条第2項の規定によりなお従前の例によることとされる同法による改正前の宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）に基づく宅地造成に関する工事を含む。）

(2) 開発区域 開発事業を行う区域をいう。

(3) 開発区域面積 開発区域の全面積をいう。

(4) 宅地 農地、採草放牧地及び森林並びに公共施設の用に供せられる土地以外の土地をいう。

(5) 事業者 開発事業を行う者をいう。

(6) 公共施設 道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、水路、消防の用に供する貯水施設その他の公共の用に供する施設をいう。

(7) 公益的施設 小学校、中学校、保育所、公民館、集会所、消防出張所、上水道その他の公益の用に供する施設をいう。

(8) 整備工事 開発事業により設置される公共施設又は公益的施設の設置工事、改良工事又は安全対策に必要な措置を行うための工事をいう。

(9) 管理予定者 整備工事により設置される公共施設又は公益的施設を管理することになる者をいう。

(適用除外)

第3条 この要綱は、次に掲げる開発事業については、適用しない。

- (1) 主として住宅の用に供する開発事業以外で、国若しくは市以外の地方公共団体又はこれらに準ずる法人が行う開発事業
- (2) 市が行う開発事業
- (3) 非常災害のため必要な応急措置として行う開発事業
- (4) 次の表の左欄に掲げる区域における同表右欄に掲げる開発区域面積に満たない開発事業

区 域	開 発 区 域 面 積
広島圏都市計画区域	1, 0 0 0 平方メートル
佐伯都市計画区域	3, 0 0 0 平方メートル
宮島都市計画区域	3, 0 0 0 平方メートル
都市計画区域外	1 0, 0 0 0 平方メートル

(開発基準)

第4条 事業者は、開発事業を行おうとするときは、広島県の策定した「開発事業に関する技術的指導基準」(昭和49年12月27日施行)市長が定める「開発事業に伴う公共施設等整備基準」(平成20年3月25日制定)との整合を図らなければならない。

(地域住民等との調整)

第5条 事業者は、開発事業を行おうとするときは、地域住民等の意見を十分尊重するものとし、第7条第1項の事前協議を行うまでに、当該開発事業の計画に関する説明会を開催する等により、地域住民等との必要な調整及び合意形成を図らなければならない。この場合において、市長が必要と認めるときは、事業者は、説明会等開催結果報告書(別記様式第1号)を市長に提出しなければならない。

(事前相談)

第6条 事業者は、開発事業を行おうとするときは、次条第1項の事前協議を行う前に、当該開発事業の計画について、市長及び当該開発事業に係る機関に事前に相談するものとする。

(事前協議)

第7条 事業者は、前条に規定する事前相談の後、当該開発事業に係る許可、認可等の申請(以下「許認可申請」という。)を行う前に、事前協議書(別記様式第2号)に係関係図書を添付し、市長に提出して事前協議を行わなければならない。

2 事業者は、事前協議の内容に変更が生じたときは、速やかに、事前協議補正届(別

記様式第3号)及び事前協議対応書(別記様式第4号)に当該変更箇所に関する図書を添付し、市長に提出するものとする。

- 3 事業者は、市長との協議が整ったときは、事前協議確認書(別記様式第5号)、事前協議対応書及び誓約書(別記様式第6号)を市長に提出するものとする。ただし、盛土又は切土を行う土地の面積が10,000平方メートル以上となる場合(第2条第1号オ前段に規定する事業に限る。)は、この限りでない。

- 4 市長は、開発事業の実施にあたり事業者に指示する事項がある場合は、指示書(別記様式第7号)を交付するものとする。

(開発事業の変更に関する取扱い)

第8条 事業者は、開発事業の施行中に当該開発事業の計画に変更が生じた場合において市長が必要があると認めるときは、当該開発事業に係る事前協議において提出した図書を修正しなければならない。

- 2 市長は、前項の変更の内容により必要があると認めるときは、事業者に対し、当該変更に係る事前協議を求めることができる。

(市街化調整区域における開発事業の取扱い)

第9条 事業者は、市街化調整区域において開発区域面積が5ヘクタール以上の開発事業を行おうとする場合には、第7条第1項の事前協議を行う前に市街化調整区域地区計画案を市長に提出し、審査を受けなければならない。

- 2 事業者は、前項の市街化調整区域地区計画案が都市計画決定された後に許認可申請を行うものとする。

(開発事業計画の閲覧)

第10条 事業者は、開発事業の計画について周知を図るため、事前協議(変更に係るものを含む。)に関する図書について、廿日市市事前協議書閲覧規程(平成2年告示第29号)に基づき、当該開発事業に関係のある者に閲覧させることを承諾するものとする。

(事業者の責務)

第11条 事業者は、開発事業の施行に起因して市又は第三者に損害を与えた場合には、当該事業者の責任においてその損害を賠償しなければならない。

(費用の負担)

第12条 開発事業に要する費用は、原則として事業者の負担とする。

(整備工事の中間検査)

第13条 事業者は、整備工事が管理予定者の指定した工程に達したときは、管理予定者の中間検査を受けるものとする。

(整備工事の完了検査)

第14条 事業者は、当該開発区域(開発区域を工区に分けたときは、工区)の全部

について整備工事を完了したときは、都市計画法第36条第1項に規定する工事完了の届出又は土地区画整理法第103条に規定する換地処分等を行う前に、管理予定者の完了検査を受けなければならない。

(公益的施設の管理)

第15条 事業者は、整備工事により公益的施設を設置したときは、当該公益的施設を都市計画法第36条第3項又は土地区画整理法第103条第4項に規定する公告の日（以下「公告の日」という。）の翌日において管理予定者に引き継がなければならない。

(公益的施設の用に供する土地の引継ぎ)

第16条 事業者は、整備工事により設置された公益的施設の用に供する土地を、公告の日の翌日において管理予定者に引き継がなければならない。

(^{かし}瑕疵担保)

第17条 事業者は、管理予定者に帰属した公共施設又は引き継いだ公益的施設に^{かし}瑕疵がある場合は、これらの施設を管理予定者に帰属した日又は引き継いだ日から2年間は、当該施設の管理者の指示により、その^{かし}瑕疵を補修し、若しくは^{かし}瑕疵のない物件と取り替え、又はその^{かし}瑕疵によって生じた損害を賠償しなければならない。ただし、災害その他やむを得ない事情があると施設の管理者が認める場合は、この限りでない。

(居住環境の保全)

第18条 事業者は、開発事業の開発区域面積が市街化調整区域を除き5ヘクタールを超える場合その他これに準じ市長が特に必要があると認める場合には、良好な居住環境の維持増進を図るため、都市計画法第12条の4第1項第1号の地区計画の提案に努めなければならない。

(実施規定)

第19条 この要綱に定めるもののほか、開発事業の実施に関し必要な事項は別に市長が定める。

附 則

- 1 この告示は、平成20年4月1日から施行する。
- 2 この告示の施行の際現に改正前の廿日市市開発指導要綱の規定によりされた事前協議、事前申出その他の手続については、なお従前の例による。

附 則（平成25年8月15日告示第185号）

この告示は、平成25年9月1日から施行する。

附 則（平成28年4月1日告示第64号）

この告示は、平成28年4月1日から施行する。

附 則（平成31年3月29日告示第92号）

この告示は、平成31年4月1日から施行する。

附 則（令和元年6月25日告示第26号）

この告示は、令和元年7月1日から施行する。

附 則（令和5年3月24日告示第46号）

この告示は、令和5年4月1日から施行する。

附 則（令和5年5月25日告示第163号）

この告示は、令和5年5月26日から施行する。

附 則（令和5年9月28日告示第220号）

この告示は、令和5年9月28日から施行する。

(別記)

様式第1号(第5条関係)

年 月 日

廿日市市長様

申請人 住所
氏名

〔法人にあつては、主たる事務所の
所在地、名称及び代表者の氏名〕

説明会等開催結果報告書

廿日市市開発指導要綱第5条の規定により、周辺地域の住民等関係者へ次のとおり説明いたしましたので、報告します。

説明会

第 1 回	開催日時	
	開催場所	
	出席者	
第 2 回	開催日時	
	開催場所	
	出席者	
第 3 回	開催日時	
	開催場所	
	出席者	

説明内容・方法

備考 用紙の大きさは、日本産業規格A列4番とする。

- ☐ 当初許可申請
- ☐ 第 回変更許可申請

（第1面）

年 月 日

事前協議書

廿日市市長様
（ ）課

事業者の住所
事業者の氏名（法人の場合は、名称及び代表者の氏名）

TEL

廿日市市開発指導要綱第（第7条・第8条）の規定に基づき、事前協議書を提出します。
廿日市市開発指導要綱第10条の規定により、廿日市市事前協議書閲覧規程第2条に規定する図書を当該事業に関係のあるものの閲覧に供することを承諾します。

1 開発区域（開発場所）の所在地	廿日市市
2 開発区域の面積	（小数点2位まで記入すること。） m²
3 予定建築物の用途及び戸数	用途・戸数戸
4 設計者の連絡先	住所 担当者名 氏名TEL
5 都市計画区域及び区域区分等	☐ 内 ☐ 市街化区域〔用途地域〕 ☐ 市街化調整区域 ☐ 外 ☐ その他〔用途地域〕
6 開発区域及びその周辺の都市計画施設	（位置図、土地利用計画図に記入すること。）
7 し尿処理方法	☐ 集中合併処理浄化槽☐ 小型合併処理浄化槽 ☐ 公共下水道☐ その他
8 官民境界	里道－有・無 水路－有・無 その他－有・無（ ）

備考 用紙の大きさは、日本産業規格A列4番とする。

(第 2 面)

意見書

年 月 日提出の事前協議書に対する（ ）課の意見は、次のとおりとする。

事業 者 ()

開発区域の所在地（ ）

[illegible]

備考 用紙の大きさは、日本産業規格A列4番とする。

[illegible]

区 域 内 ・ 外 帰 属 調 書

第1表 開発行為に係るある廿日市市の公共施設（従前の公共施設）

番号	施設名	施設の 管理者	土地の 所有者	所 在 地	面積(㎡)	開発区域 (内・外)
1-						
1-						
1-						
1-						

第2表 開発区域に存置する廿日市市の公共施設

番号	施設名	施設の 管理者	土地の 所有者	所 在 地	面積(㎡)	備 考
2-						
2-						
2-						
2-						

第3表 都市計画法第40条第1項規定の相互帰属する公共施設

番号	施設名	施 設 の 概 要	施設の 管理者	土地の 帰属先	備 考
3-					
3-					
3-					
3-					

第4表 都市計画法第32条第2項規定の新設公共施設（開発区域内）

番号	施設名	施 設 の 概 要	施設の 管理者	土地の 帰属先	備 考
4-					
4-					
4-					
4-					

備考 用紙の大きさは、日本産業規格A列4番とする

(第5面)

第5表 都市計画法第32条第2項規定の新設公共施設（開発区域外）

番号	施設名	施設 の 概 要	施設の 管理者	土地の 帰属先	備 考
5-					
5-					
5-					
5-					

第6表 新たに設置される公益施設（開発区域内）

番号	施設名	施設 の 概 要	施設の 管理者	土地の 帰属先	備 考
6-					
6-					
6-					
6-					

第7表 新たに設置される公益施設（開発区域外）

番号	施設名	施設 の 概 要	施設の 管理者	土地の 帰属先	備 考
7-					
7-					
7-					
7-					

(表記入上の注意)

- 1 第1表の番号は現況図に対象箇所を記入し、第2～7表の番号は公共施設等管理依頼図に対象箇所を記入すること。
- 2 施設の概要欄には、幅員（W）、延長（L）、面積（A）、内径（ ϕ ）、構造等を記入すること。
- 3 道路、普通河川等の附属物（カーブミラー、ガードレール、視線誘導標、ダスターステーション、電柱敷等）は記入すること。
- 4 第4表及び第5表について、他法令の許可等の必要があれば、備考欄に記入すること（例：道路工事施行承認）
- 5 水道施設、ガス施設等の公益的施設については第6表、第7表に記入すること。

(第6面)

土地権利者関係一覧表

土地の表示	地目	面積 m ²		所有者		備考
				氏名	住所	

※ 公有地（市道、里道、水路等）についても記入すること。

備考 用紙の大きさは、日本産業規格A列4番とする。

(第7面)

[illegible]

(第8面)

隣接土地権利者関係一覧表

土地の表示	地目	面積 m ²		所有者		備考
				氏名	住所	

※ 公有地（市道、里道、水路等）についても記入すること。

備考 用紙の大きさは、日本産業規格A列4番とする。

(第9面)

[illegible]

市及び関係機関との事前相談経過報告書

法令による協議	関係法令名	許可 の要否 (○ × 記入)	協議先 (課名)	協議内容
	河川法 (改築・占用)			
	道路法 (改築・占用) (開発事業により 新たに設置する水道、ガス管の占用に関する協議を含む)			
	砂防法 (砂防指定の有無、 制限行為について)			
	普通河川等保全条例 (改築・占用)			
	森林法 (林地開発)			
	農地法 (農地転用)			

港湾法			
水質汚濁防止法			
瀬戸内海環境保全 特別措置法			
建築基準法			
廃棄物の処理及び 清掃に関する法律			
水道法 (造成後の施設管 理先に関する協議 を含む)			
廿日市市景観条例			
広島県福祉のまち づくり条例			

	バリアフリー 新法			
	自然公園法			
	工場立地法			
	土砂法 (土砂災害特別警戒区域の指定の有無、基礎調査の有無、特定開発行為について)			
	() 法			
	() 法			
	() 法			

そ の 他 協 議	環境アセスメント			
	土地の履歴調査 (広島県生活環境 の保全等に関する 条例、土壌汚染対策 法)			
	土砂災害危険区 域 (土石流危険渓流、 急傾斜崩壊危険箇 所、地すべり危険箇 所、崩壊土砂流出危 険地区、山腹崩壊危 険地区、地すべり危 険地区)			
	文化財協議 (文化財の有無及び 取扱いについての 協議 等)			

様式第3号(第7条、第8条関係)

☐ 当初許可申請

☐ 第 回変更許可申請

事前協議補正届 (第 回)

年 月 日

廿 日 市 市 長 様

事業者の住所

事業者の氏名 (法人の場合は、名称及び代表者の氏名)

Tel

事前協議書の記載内容に補正を生じたので、廿日市市開発指導要綱第(第7条・第8条)の規定に基づき、事前協議補正届を提出します。

補正内容については、(事前協議対応書・下欄)に記載のとおりです。

補正内容

(第1面)

様式第4号（第7条、第8条関係）

事前協議対応書

開発事業の所在地 : 廿日市市
開発事業者の住所 :
開発事業者の氏名 : （法人の場合は、名称及び代表者の氏名）

年 月 日

意見書の対象 となる図書等	意見書を 提出した課	意見書の内容	事業者の対応
様式第2号			
設計説明書			
都市計画法 第32条同意書 関連図書			
都市計画法 第32条協議書 関連図書			
位置図			
現況図			

備考 用紙の大きさは、日本産業規格A列4番とする。

(第2面)

土地の公図の 写し			
現況地番図			
土地利用計画 平面図			
造成計画平面図			
造成計画断面図			
道路標準断面図			
排水計画平面図			
給水施設計画 平面図			
公共施設 管理依頼図			

(第3面)

その他関係課等 が指示する図書			
開発行為全般に 関する意見			
開発行為の施行 に関する意見			
その他意見			

☐ 当初許可申請

☐ 第 回変更許可申請

起案日（元号） 年 月 日

決裁日（元号） 年 月 日

部 長	局 長	次 長	課 長	主幹・課長補佐	係 長	係 員	担 当

次のとおり、事前協議確認書の提出があり、開発事業に伴う事前協議が整いました。

なお、開発事業の実施に際しての注意事項は、
☐ 別紙指示書のとおりです。
☐ ありません。

廿日市市使用

事前協議確認書

年 月 日

廿日市市長様

（ ）課

事業者の住所

事業者の氏名（法人の場合は、名称及び代表者の氏名）

Tel

廿日市市開発指導要綱（第7条・第8条）の規定に基づき、事前協議が整いましたので、事前協議確認書を提出します。

1 開発事業（開発場所） の所在地	廿日市市
2 開発事業の面積	（小数点2位まで記入すること。） m ²
3 予定建築物の用途及び戸数	用途 ・ 戸数 戸

事前協議の結果については、事前協議対応書（別紙）に記載のとおりです。

確認書記入上の注意

※1 事前協議が完了したとき、事業者（設計者）は関係課等にこの確認書を提出してください。

※2 関係課等は、課長決裁後に担当課（都市計画課）まで、この確認書の写しを提出してください。また、事業の実施に際して、注意事項があれば指示書（様式第7号）に記載し、担当課（都市計画課）に提出してください。

備考 用紙の大きさは、日本産業規格A列4番とする。

様式第 6 号（第 7 条、第 8 条関係）

- ☐ 当初許可申請
- ☐ 第 回変更許可

年 月 日

廿 日 市 市 長 様

誓 約 書

事業者の住所

事業者の氏名（法人の場合は、名称及び代表者の氏名）

TEL

廿日市市開発指導要綱（第 7 条・第 8 条）の規定に基づき、誓約書を提出します。開発事業の実施に際しては、市の指示書に従い、事業区域周辺の環境に配慮するとともに、万一、事業に起因する紛争が発生したときは、事業者の責務として、誠意をもって解決にあたることを誓約します。

開発事業の概要

1 開発区域（開発場所） の所在地	廿日市市
2 開発区域の面積	(小数点 2 位まで記入すること。) m²
3 予定建築物の用途 及び戸数	用途 ・ 戸数 戸

備考 用紙の大きさは、日本産業規格 A 列 4 番とする。

(表 面)

様式第 7 号 (第 7 条、第 8 条関係)

(元号) 年 月 日

事業者の氏名 (法人の場合は、名称及び代表者の氏名) 様

廿 日 市 市 長
() 課

指 示 書

(元号) 年 月 日付けで提出のあった事前協議に係る開発事業を事業実施されるときには、次に示す指示事項を遵守してください。

指示事項 (確認欄に✓のあるもの)

実施時期	指示事項	確認
工事施行中	開発区域内の工事内容及び工種の変更をすることとしたときは、あらかじめ協議をしてください。	
	盛土前又は切土後の地盤面への暗渠排水管の設置後に検査を実施しますので連絡してください。(連絡先：開発担当課)	
	排水管設置後検査を実施しますので連絡してください。(連絡先：開発担当課)	
	舗装工事前に路盤検査を実施しますので連絡してください。(連絡先：開発担当課)	
	路盤検査時に現場密度試験を実施しますので準備をお願いします。(箇所)	
	定期報告書に、盛土又は切土をしている土地及びその付近の状況を明らかにする写真その他の書類を添付して提出してください。(ヶ月毎)	
	定期報告書に、土石の堆積を行っている土地及びその付近の状況を明らかにする写真その他の書類を添付して提出してください。(ヶ月毎)	

備考 用紙の大きさは、日本産業規格A列4番とする。

(裏 面)

完了検査前	新たに設置する公共施設等の境界を明確にするため、境界標を設置してください。	
	都市計画法第 40 条第 1 項関係書類（完了検査前）を提出してください。	
	都市計画法第 40 条第 2 項関係書類（完了検査前）を提出してください。	
	舗装のコア採取及び密度試験を行ってください。 (箇所)	
	事前協議以降の軽微な変更があれば変更箇所を含む図面を提出してください。	
	調書、関係図の提出。	
	「開発事業に伴う公共施設等整備基準」に規定する消防検査が必要です。	
	消防関係調書、関係図の提出。（「開発事業に伴う公共施設等整備基準」参照）	
完了検査後 (完了公告前)	都市計画法第 40 条第 1 項関係書類（完了検査後）を提出してください。	
	都市計画法第 40 条第 2 項関係書類（完了検査後）を提出してください。	
完了検査後 (完了公告後)	都市計画法第 40 条第 1 項関係書類（完了公告後）を提出してください。	
	都市計画法第 40 条第 2 項関係書類（完了公告後）を提出してください。	
	公共施設等関係図	
	道路占用許可申請書	

* : 担当課名、連絡先については、事前協議書提出先一覧表を参照してください