

白河市開発行為指導要綱

令和6年3月26日要綱第68号

(趣旨)

第1条 この要綱は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）、白河市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例（令和5年白河市条例第23号。以下「条例」という。）及びその他の法令等（以下「関係法令等」という。）で定めるもののほか、開発者への指導及び開発許可に係る事務処理の手順等を定めることにより、事務の円滑化を図り、もって適正な開発行為に誘導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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為 主として建築物の建築又は特定工作物の建築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) 開発者 開発行為を行う者をいう。
- (3) 開発区域 開発行為を行う土地の区域をいう。
- (4) 開発計画 開発行為に係る計画をいう。
- (5) 開発行為の許可等 法第29条の開発行為の許可、法第34条の2の協議及び法第35条の2の開発許可の変更許可をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、次の各号に掲げる開発行為について適用する。

- (1) 都市計画区域内において開発区域面積が3,000平方メートル以上のもの
- (2) 都市計画区域外において開発区域面積が10,000平方メートル以上のもの

(開発者への指導)

第4条 市長は、次の各号に掲げる事項について最善を尽くすよう開発者に指導するものとする。

- (1) 開発計画の地域住民への周知及び理解並びに協力
- (2) 災害及び公害の防止並びにこれらが発生した場合における地域住民の生命財産の保護

(3) 開発区域内の積極的な緑化による自然環境の保全

(事前協議)

第5条 市長は、開発計画を把握したときは、当該開発計画の開発行為に係る土地利用計画、雨水流出量増加対策及び公共施設の整備その他の内容について、事前に開発者と協議を行うものとする。

2 市長は、前項の事前協議において、当該開発計画に係る部局等と協議するよう指導するものとする。

3 市長は、公共施設の整備及びその用地の確保については、原則として開発者自らの負担において行うよう指導するものとする。

4 公共施設の整備に係る協議は、関係法令等に定めるもののほか、次の表に定めるところにより行うものとする。

| 公共施設の種類 | 指導内容 | 備考 |
|---------|---|--------------------|
| 道路 | <ol style="list-style-type: none">1 原則としてアスファルト・コンクリート舗装等とし、かつ、雨水を適切に排出するために必要な側溝等を設けること。2 必要に応じて区画線、道路反射鏡、防護柵その他道路標識等の交通安全施設及び街路灯を設けること。3 宅地造成等の開発行為においては、原則として両端が他の道路に接続すること(袋地状道路にならないこと)。 | 開発区域内外における新設又は改良道路 |
| 公園、緑地等 | <ol style="list-style-type: none">1 1ヘクタール以上の開発行為においては、開発区域面積の3パーセント以上の面積を確保して整備すること。2 宅地造成等の開発行為においては、設置すべき施設の種類は公園とし、1箇所当たりの面積を300平方メートル以上とすること。3 宅地造成等の公園については、住民の利便性、環境の保全、防災等を勘案して区域内に適正に配置すること。 | |
| 消防水利等 | <ol style="list-style-type: none">1 設置の要否及び設置場所等について、消防署と協議を行うこと。 | 土地利用計画図に位置を明示すること。 |

| | | |
|------|---|--|
| 調整池等 | <p>1 開発行為に伴う雨水流出量増加の対策として、原則1ヘクタール以上の開発行為においては、福島県河川管理者と協議を行い、適正かつ合理的に調整池等を整備すること。</p> <p>2 1ヘクタール未満の開発行為においては、流末水路等の整備状況により、必要に応じて調整池等の整備に努めること。</p> | |
|------|---|--|

5 市長は、法第29条第1項第2号及び同法同条同項第3号に該当し、開発許可が適用除外となる開発計画を把握したときは、開発者に対して開発行為等事前協議書（第1号様式）の提出を求め、適用除外の該当について確認するものとする。

（公共施設管理者の同意）

第6条 市長は、前条第1項の事前協議において、当該開発計画が開発区域内の既設の公共施設又は開発区域外にあるものの開発行為の実施によって利用状況、形状等に影響のある公共施設を変更し、改廃を行い又はその機能に影響を与える内容であることを確認したときは、法第32条第1項の協議を公共施設管理者同意協議書（第2号様式）により行い、当該公共施設管理者から公共施設管理者同意書（第3号様式）により同意を得るよう指導するものとする。

（公共施設管理予定者等との協議）

第7条 市長は、第5条第1項の事前協議において、当該開発計画が開発区域内に開発行為又はこれに関係する工事により設置される公共施設がある内容であることを確認したときは、法第32条第2項の協議を、公共施設管理協議書（第4号様式）及び公共施設管理協議結果通知書（第5号様式）により、公共施設管理予定者を行うよう指導するものとする。

（開発行為の許可等の申請等）

第8条 市長は、開発行為の許可等の申請に係る手続きについて、関係法令等に定めるもののほか、白河市開発行為の許可申請手続要綱（平成17年白河市告示第85号）により行うよう指導するものとする。

2 5ヘクタール以上の大規模な開発行為に係る手続きは、白河市大規模開発行為に関する指導要綱（平成17年白河市告示第86号）により行うよう指導するものとする。

3 開発行為の許可等の申請は、白河市手数料条例（平成17年白河市条例第75

号)に定める手数料の納付を確認した後に収受するものとする。

4 市長は、第5条の事前協議後において、開発行為の許可等の申請書その他開発行為の許可等に必要の図書等が提出されたときは、速やかに申請書等の記載内容、添付書類の有無等を確認するものとする。

5 前項の場合において、申請書等に誤記、不足書類等の不備があったときは、当該申請書類等の提出者に対して補正を求めるものとする。

6 補正の伴う申請書等は、当該補正が完了した後でなければ収受することはできない。

(許可、承認等)

第9条 市長は、前条により申請書等を収受したときは、関係法令等に定める許可基準に基づき、速やかに内容を審査し、許可又は不許可の処分を行うものとする。

2 前項の審査のうち、土木技術に関する事項については、土木技術職員が行うものとする。

(報告、勧告等)

第10条 市長は、法第80条第1項の規定に基づき、許可を受けた者から報告又は資料の提出により開発行為の進行管理に努め、必要な勧告又は助言等を行うものとする。

(監督処分等)

第11条 市長は、前条の報告又は住民等からの通報等により関係法令の規定に違反する開発行為を把握したときは、法第81条に定めるもののほか、白河市違反開発行為等に関する事務処理要領(平成17年白河市制定)により監督処分を行うものとする。

(立入検査)

第12条 市長は、監督処分を行うときは、必要に応じて立入検査を行うものとする。立入検査を行う者は、身分証明書(第6号様式)を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(工事完了の検査)

第13条 法第36条第2項に規定する工事完了の検査は、白河市開発行為に関する工事完了検査事務処理要領(平成17年白河市制定)により行うものとする。

(協定書の締結)

第14条 市長は、開発区域内に新たに又は従来の公共施設に替えて設置されるこ

ととなる公共施設（以下「新設公共施設」という。）について、開発者がこれを管理するときは、公共施設の管理・帰属に関する協定書（第7号様式）を例に協定書を締結し、新設公共施設の良い管理を担保するものとする。

2 市長以外の者が調整池等の流出抑制施設を管理する場合において、前項中「公共施設の管理・帰属に関する協定書（第7号様式）」とあるのは、「流出抑制施設の管理に関する協定書（第8号様式）」と読み替えるものとする。

3 前2項の協定書は、法第36条第1項の工事完了の届出があった日の時点における管理予定者と、法第36条第2項の検査済証を交付する日までに締結するよう指導するものとする。

4 市長は、前項の管理予定者が協定書締結後において管理者を変更しようとするときは、あらかじめ市長に報告するよう指導するものとする。

（公共施設の帰属）

第15条 市長は、新設公共施設の用に供する土地の所有権について、帰属を受けようとするときは、開発者に対して当該帰属に係る登記関係書類を作成し、市長に代位して登記手続を行うよう指導するものとする。

2 前項の登記手続に必要な費用は、開発者が負担するものとする。

3 法第36条第2項の検査済証の交付及び同法同条第3項の工事完了公告は、第1項の登記関係書類の提出後において行うものとする。

4 市長は、第1項の登記手続が完了したときは、当該公共施設の台帳を整備し、提出するよう指導するものとする。

（その他）

第16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6年4月1日から施行する。

（白河市開発行為指導要綱の廃止）

2 白河市開発行為指導要綱（平成17年白河市告示第84号）は、廃止する。

第1号様式（第5条関係）

年 月 日

白河市長

住 所
氏 名

開発行為等事前協議書

都市計画法の規定による開発行為について、（同法第29条の規定による許可を要しないものであるか）あらかじめ協議します。

記

- 1 開発区域
- 2 地目及び地積
- 3 建築物等の用途
- 4 事業の内容
- 5 他の法令（農地法、森林法等）の関連
- 6 許可を要しないこととなる法令の根拠条項号（都市計画法施行令及び施設の設置根拠法令等）

（添付図書）

- | | |
|-----------------|----------------|
| 1 位置図（1/25,000） | 2 区域図（1/2,500） |
| 3 公図の写し | 4 土地利用計画図 |
| 5 建築物平面図及び立面図 | 6 事業計画書（年度別） |

第2号様式（第6条関係）

公共施設管理者同意協議書

年 月 日

（公共施設管理者名）

申請者 住 所
氏 名

都市計画法に基づく開発行為を行うにあたり、（ 開発区域内の既設の ・ 開発区域外の開発行為の実施によって影響のある ） 下記公共施設について、当該開発行為の設計のとおり措置してよいか法第32条第1項の規定に基づき協議します。

記

| | | | |
|---|----------------|----|----------------|
| 1 | 開発行為に含まれる地域の名称 | | |
| 2 | 開発区域の地目及び面積 | 地目 | m ² |
| 3 | 予定建築物等の用途及び面積 | 用途 | m ² |
| 4 | 公共施設の名称及び所在 | | |
| 5 | 協議内容 | | |
| 6 | 工事施工者の住所氏名 | | |
| 7 | 工事着手予定年月日 | | |
| 8 | 工事完了予定年月日 | | |

（添付図書）

- 1 開発区域位置図（1/25,000以上）
- 2 開発区域区域図（1/2,500以上）
- 3 現況図（1/2,500以上）
- 4 公図
- 5 土地利用計画図（1/1,000以上）
- 6 造成計画平面図（1/1,000以上）
- 7 造成計画断面図（1/1,000以上）
- 8 公共施設の設計平面図（1/500以上）
- 9 公共施設の構造図（1/50以上）
- 10 現況写真
- 11 その他公共施設管理者が必要と認めるもの

第3号様式（第6条関係）

公共施設管理者同意書

第 号
年 月 日

（開発行為申請者名）

公共施設管理者 住 所
氏 名 (印)
（ 担当課所名 ）

あなたが で都市計画法に基づく開発行為を行うことについて、開発区域
予定地内に存する下記公共施設については、当該開発行為の設計に従い措置されることに同
意します。

記

| 公 共 施 設 名 | 所 在 | 措 置 条 件 等 |
|-----------|-----|-----------|
| | | |

第4号様式（第7条関係）

公共施設管理協議書

年 月 日

（公共施設管理予定者名）

申請者 住 所
氏 名

都市計画法に基づく開発行為の許可等により、開発区域内に設置される下記公共施設の管理について、法第32条第2項の規定に基づき協議します。

記

| | | | |
|---|----------------|--------------------------|----------------|
| 1 | 開発行為に含まれる地域の名称 | | |
| 2 | 開発区域の地目及び面積 | 地目 | m ² |
| 3 | 予定建築物等の用途及び面積 | 用途 | m ² |
| 4 | 公共施設の名称及び所在 | | |
| 5 | 協議内容 | 別紙「公共施設管理予定者との協議経過書」のとおり | |
| 6 | 工事施工者の住所氏名 | | |
| 7 | 工事着手予定年月日 | | |
| 8 | 工事完了予定年月日 | | |

（添付図書）

- 1 開発区域位置図（1/25,000以上）
- 2 開発区域区域図（1/2,500以上）
- 3 現況図（1/2,500以上）
- 4 公図
- 5 土地利用計画図（1/1,000以上）
- 6 造成計画平面図（1/1,000以上）
- 7 造成計画断面図（1/1,000以上）
- 8 公共施設の設計平面図（1/500以上）
- 9 公共施設の構造図（1/50以上）
- 10 現況写真
- 11 その他公共施設管理予定者が必要と認めるもの

第5号様式（第7条様式）

公共施設管理協議結果通知書

第 号
年 月 日

（開発行為申請者）

公共施設管理予定者 住 所
氏 名

印

あなたが 年 月 日付で提出した、 に係る公共施設管理協議書に係る協議結果については、下記のとおりとなりましたので通知します。

記

- 1 協議結果 別紙「公共施設管理予定者との協議経過書」

第6号様式（第12条関係）

（表 面）

| | |
|--|---|
| 第 | 号 |
| 身 分 証 明 書 | |
| 職 氏 名 | |
| 年 月 日生 | |
| 上記の者は、都市計画法第82条第2項の規定による立入検査の権限を有する者であることを証する。 | |
| 年 月 日 | |
| 白 河 市 長 | |

（裏 面）

| |
|---|
| 1. この証明書は、表記制限を行使する際に、必ず携帯して関係人の請求があったときは、いつでも提示すること。 |
| 2. この証明書の有効期限は、発行の日から 年 月 日までとする。 |

第7号様式（第14条関係）

公共施設の管理・帰属に関する協定書

白河市（以下「甲」という。）と、
（以下「乙」という。）とは、乙が行う開発行為に伴い新たに又は従来の公共施設に替えて設置されることとなる公共施設（以下「新設公共施設」という。）の管理及び当該新設公共施設の用に供する土地の所有の帰属に関し、以下のとおり協定する。

（管理権の帰属）

第1条 新設公共施設の管理は、乙が行う開発行為に係る工事の完了公告（以下「工事完了公告」という。）の日の翌日において甲に帰属するものとする。ただし、法第32条第2項の規定による協議において乙を管理者と定めたときは、乙の管理に帰属させることができる。

2 前項の規定にかかわらず、次の場合において、甲は、開発区域の全域について工事完了がなされるまでの間、新設公共施設の管理の帰属を受けないことができる。

(1) 開発区域を工区に分けた場合

(2) 乙が公共施設に関する工事についてのみ都市計画法第36条第2項の工事完了検査を受けた場合であって、乙があらかじめ同意しているとき

3 乙は、管理の帰属を第三者に譲渡しようとするときは、あらかじめ甲に報告しなければならない。

（所有権の帰属）

第2条 乙は、工事完了公告後直ちに当該新設公共施設の用に供する土地を甲に帰属させるため、その所有権を甲に移転するものとする。

2 当該新設公共施設が従来の公共施設に替えて設置されるものである場合における当該公共施設の用に供する土地の所有権の甲への移転は、従前の公共施設の用に供していた土地の所有権の乙への移転と同時に行うことができる。

3 前2項にかかわらず、法第32条第2項の規定による協議において乙に当該新設公共施設の用に供する土地の所有を帰属させると定めたときは、乙の所有に帰属させることができる。

（相互協力）

第3条 甲及び乙は、前条の規定に基づく所有権の移転が円滑に行われるよう相互に協力するものとする。

（公共施設の管理）

第4条 第1条ただし書の規定に基づき、乙が新設公共施設の管理の帰属を受けたときは、その円滑な利用が確保されるよう善良な管理者の注意をもって管理するものとする。

（土地の帰属の変更）

第5条 甲は、次の各号に該当するときは、当該新設公共施設に係る用地の所有権を甲に移転することについて、乙に求めることができる。

(1) 乙が公共施設としての適切な管理を怠った場合

(2) 当該新設公共施設若しくはその用地の所有権を第三者に譲渡する契約を結ぼうとし、又は結んだ場合

(3) 当該新設公共施設の円滑な利用が制限され、又は制限されるおそれが生じた場合

2 乙は、前項各号のいずれかに該当するときは、甲が求める当該新設公共施設の甲への所有権移転を拒むことはできない。

3 乙は、前項により甲に所有権を移転するときは、当該新設公共施設の用に供する土地を無償で譲渡するものとする。

(管理台帳)

第6条 乙は、工事完了公告後において、直ちに当該新設公共施設の管理台帳を整備し、甲に提出するものとする。

(協定の履行)

第7条 甲及び乙は、この協定を誠実に履行するものとする。

(その他)

第8条 この協定に定めのない事項及びこの協定の解釈について疑義が生じたときは、甲乙協議の上これを定めるものとする。

この協定を証として本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有するものとする。

年 月 日

甲 住 所 白河市八幡小路7番地1
名 称 白河市
代表者名 白河市長 印

乙 住 所
名 称
代表者名 印

第8号様式（第14条関係）

流出抑制施設の管理に関する協定書

白河市（以下「甲」という。）と、
（以下「乙」という。）とは、乙が帰属を受ける下記の流出抑制施設（以下「施設」という。）の管理に関して、以下のとおり協定する。

（施設の所在等）

第1条 施設の所在等は、次のとおりとする。

- 1 所在地 白河市
- 2 種類
- 3 調節量
- 4 構造等 別添図面のとおり

（施設の管理及び範囲）

第2条 乙は、善良な管理者の注意をもって施設の管理に関する一切の業務（以下「管理業務」という。）を行わなければならない。

2 乙は、前項の管理業務のうち、次に掲げる事項について特段の注意を払わなければならない。

- (1) 施設内の堆積土砂等の除去
- (2) 施設における水の流出入口及びスクリーン等の機能保持
- (3) 施設内外の危険防止措置
- (4) 台風豪雨等災害の未然防止

3 乙は、毎年雨期前においてその機能が適切に発揮されるよう、施設内外の定期点検及び清掃を行わなければならない。

4 乙は、災害の発生や経年劣化等により施設本体に変状や破損が見受けられたときは、応急措置を行うとともに、速やかに文書をもって甲に報告すること。ただし、緊急を要するときは、口頭での報告に替えることができる。

5 乙は、第2項に掲げる事項の実施計画書の作成及び管理人の選定を行い、甲に提出するものとする。その内容に変更が生じた場合も同様とする。

6 乙は、施設又はその周辺の見やすい場所に、施設の種類、構造及び管理者の氏名又は名称を表示するものとする。

7 甲は、施設の管理状態を確認するため、乙が所有する施設に立ち入ることができる。

（管理に関する指導）

第3条 甲は、施設の管理に関し、その必要な限りにおいて、乙を指導することができる。

（費用負担）

第4条 管理業務に関する費用は、すべて乙の負担とする。

2 施設が破損した場合は、乙の負担により修復するものとする。

（管理に関する図書）

第5条 乙は、施設の管理に関する図書を整備し、その管理の状況について記録するものとする。

2 甲は、施設の管理状態を確認するため、乙に対して前項の管理に関する図書の閲覧又は

提出を求めることができる。

(施設の変更等)

第6条 乙は、施設存続中において、その機能の保全に努めるとともに、施設に変更を加えようとするときは、あらかじめ甲と協議し、承認を得なければならない。

2 乙は、前項の変更が完了したときは、直ちに甲に文書で報告し、その検査を受けなければならない。

(協定の期間)

第7条 この協定の期間は、この協定の締結の日以降の施設が存続するまでの間とする。

(損害の賠償)

第8条 施設の設置又は管理の瑕疵により第三者に損害を生じたときは、すべて乙が賠償の責任を負うものとする。

(所有者の変更)

第9条 乙は、乙が帰属を受ける施設の所有権を第三者に譲渡しようとするときは、あらかじめ甲に報告するものとする。

2 乙は、前項の譲渡をしたときは、この協定の各条項に係る乙の地位をその者に承継し、直ちに甲にその者の住所及び氏名等を届け出なければならない。

(その他)

第10条 この協定に定めのない事項及びこの協定の解釈について疑義が生じたときは、甲乙双方の協議により決するものとする。

この協定を証として本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有するものとする。

年 月 日

甲 住 所 白河市八幡小路7番地1
名 称 白河市
代表者名 白河市長 印

乙 住 所
名 称
代表者名 印