

**改正**

平成19年 3 月 1 日要綱第 1 号

平成20年 3 月31日要綱第 7 号

平成21年 7 月31日要綱第12号

平成25年 3 月29日要綱第 7 号

平成29年 7 月28日要綱第 5 号

田辺市開発事業の指導要綱

目次

第 1 章 基本方針（第 1 条）

第 2 章 適用範囲及び定義（第 2 条・第 3 条）

第 3 章 開発の原則（第 4 条―第16条）

第 4 章 開発事業の施行及び公共施設等の整備（第17条―第30条）

第 5 章 事業者負担（第31条―第33条）

第 6 章 雑則（第34条―第38条）

附則

**第 1 章 基本方針**

（目的）

**第 1 条** この要綱は、開発と自然との調和を図り、市民がやすらぎを感じ、誇りをおぼえるまちづくりを進めるため、本市における開発事業に関し、事業者がこの要綱に定める指導を行うことにより、良好な生活環境を確保し、もって市民福祉に寄与することを目的とする。

**第 2 章 適用範囲及び定義**

（適用範囲）

**第 2 条** この要綱は、本市域内で開発面積が2,000平方メートル以上の開発事業を行う事業者について適用する。ただし、2,000平方メートル未満の開発事業であっても、市長が特に必要と認めた場合は、この要綱を適用する。

（定義）

**第 3 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 事業目的のために行う土地の区画形質の変更をいう。

(2) 開発事業 宅地の開発（主として建築物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。）、農地又は林地の開発、残土処分場の開発（建設発生土に係る和歌山県の処分場指定を受けようとするものをいう。）、水面の埋立てその他開発を伴う事業をいう。

(3) 事業者 開発事業を行う全ての者をいう。

(4) 公共施設 道路、下水道、公園、広場、河川、水路、消防水利施設、運河、船だまり、堤防、護岸、公共物揚場、貯水池、沈砂池、調整池及び上水道をいう。

(5) 公益施設 公共施設を除く市民生活の増進に必要な施設（教育施設、清掃施設、集会施設、医療施設その他の公益上必要な施設をいう。）をいう。

### 第3章 開発の原則

（開発協議）

**第4条** 事業者は、この要綱に規定する事項について、開発事業届（農地又は林地の開発にあつては、農地用又は林地用の開発事業届）により、市長に届け出なければならない。

2 前項の規定による届出は、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）又は都市計画法（昭和43年法律第100号）の許可申請が必要な開発事業についてはこれらの申請に併せて行うものとし、道路法（昭和27年法律第180号）、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）、森林法（昭和26年法律第249号）、農地法（昭和27年法律第229号）、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）その他の法令に基づく許認可又は届出が必要な開発事業については当該許認可を受け、又は当該届出をした後に行わなければならない。

3 市長は、前2項の規定により届け出た事業者に対し、この要綱に基づき必要な事項を指示するとともに、関連事項について協議するものとする。

4 市長は、この要綱による開発事業の審査手続の円滑化を図るため必要と認める場合は、事業者に対し、第1項の規定による届出に当たり、あらかじめ市長と事前協議を行い、その協議内容について開発事業に関する事前協議についての確約書により確約するよう求めることができる。

5 市長は、第1項の規定による届出を受理した場合は、速やかに当該届出に係る開発事業の内容がこの要綱に適合するかどうかを審査し、審査が完了したときは、その旨を開発事業審査完了通知書により当該届出者に通知するものとする。

（着手及び完了の届出）

**第5条** 事業者は、開発事業に着手する場合はその旨を開発事業着手届により、開発事業が完了した場合はその旨を開発事業完了届により、それぞれ市長に届け出なければならない。

(変更)

**第6条** 事業者は、第4条第1項の規定により届け出た開発事業の内容を変更しようとする場合は、あらかじめ開発事業変更届を提出して市長と協議を行わなければならない。この場合において、当該協議を行わなければならない変更の内容については、都市計画法及び宅地造成及び特定盛土等規制法の定めるところに準ずるものとする。

(廃止の届出)

**第7条** 事業者は、工事に着手していない開発事業を廃止する場合は、その旨を開発事業に関する工事廃止届により市長に届け出なければならない。

(地位の承継の届出)

**第8条** この要綱による開発事業の審査を受けた者の地位を承継した者は、遅滞なく、その旨を地位承継届出書により市長に届け出なければならない。

(市の計画への適合)

**第9条** 開発事業の内容は、田辺市総合計画、国土利用計画田辺市計画、田辺都市計画その他の市が定める計画に適合するものでなければならない。

(環境保全の指導及び勧告)

**第10条** 市長は、環境保全のため必要があると認めるときは、事業者に対し、その施行しようとする開発事業又は施行中の開発事業について必要な措置をとるべきことを指導し、又は勧告することができる。

(景観の保全)

**第11条** 事業者は、良好な生活環境の保全を図るため、現状の緑地等自然的素材を生かし、自然の保全に配慮するとともに、積極的な緑化に努め、周辺景観との調和を図らなければならない。

(文化財の保護)

**第12条** 事業者は、文化財保護法（昭和25年法律第214号）第93条に定めるもののほか、開発事業の施行中に埋蔵文化財等を発見した場合は、直ちに、当該開発事業を中断し、田辺市教育委員会に届け出なければならない。

(公害の防止)

**第13条** 事業者は、開発事業区域について、公害に関する関係法令（条例を含む。）による規制がある場合には、公害を排除する施設等を自己の負担により設置するものとする。

2 事業者は、開発事業に起因して公害が生じ、又は生じるおそれがある場合は、直ちに、当該開発事業を中断し、その原因の除去に努めなければならない。

- 3 事業者は、開発事業に起因して生じた公害による被害の補償については、その責任を負わなければならない。

(障害者等への配慮)

**第14条** 事業者は、公共施設、公益施設、交通安全施設等に関し、障害者、高齢者、幼児等の利用について十分配慮して計画しなければならない。

- 2 前項に規定する計画の策定に当たっては、和歌山県福祉のまちづくり条例（平成8年和歌山県条例第41号）等に基づくものとする。

(住民説明等)

**第15条** 事業者は、開発事業の施行に当たっては、事前に地域住民等に対し、当該開発事業に関して説明を行い、その周知を図るとともに、開発事業区域内の見やすい位置に、開発事業の概要に関する標識を設置しなければならない。

- 2 事業者は、開発事業の施行に当たっては、地域住民等の意向を調整しなければならない。

(交通安全対策)

**第16条** 事業者は、開発事業の施行に当たっては、その着手前に工事期間、工事概要並びに建設資材の搬入・搬出及び造成に伴う工事車両の運行経路等について、道路管理者、警察署長及び周辺の住民、学校等と協議するとともに、道路管理者及び警察署長から示された事項を厳守し、一般車両及び歩行者の安全対策等を講じなければならない。

- 2 事業者は、開発事業区域内の道路の有効幅員内へは、電柱その他交通の妨げとなる物を設置してはならない。

#### **第4章 開発事業の施行及び公共施設等の整備**

(技術基準)

**第17条** 事業者は、開発事業を施行する場合は、別に定める田辺市開発事業の指導要綱に関する技術的整備基準（以下「技術的整備基準」という。）に基づき施行しなければならない。

(道路)

**第18条** 事業者は、開発事業の施行により道路（農道、林道及び作業道を除く。）を整備する場合は、その道路の一端を幅員4メートル以上の道路法第3条第2号から第4号までに掲げるいずれかの道路に接道させ、市の道路計画に適合させるとともに、市長と協議の上、道路構造を決定して交通量に相応した舗装を行い、交通安全施設等の附帯施設を設けた上で市に寄附するものとする。

(上水道)

**第19条** 給水区域内において開発事業を行う事業者は、その給水方法、費用負担、施設の維持管理等について、あらかじめ田辺市水道事業の管理者（その権限を行う市長をいう。第3項において「水道事業管理者」という。）と協議し、その同意を得なければならない。

2 事業者は、開発事業区域内までの水道施設に係る必要経費及び当該区域内の水道施設の整備に要する経費を負担し、その施設及び用地を市に寄附するものとする。

3 事業者は、開発事業が完了した場合は、水道施設について水道事業管理者の検査を受けなければならない。

（電気）

**第20条** 事業者は、開発事業区域内における電柱及びその支柱等について、電力会社と協議の上、これらの配置計画を行い、当該計画図を第4条第1項に規定する届出書に添付しなければならない。この場合において、電柱等は、道路の有効幅員内に設置することはできないものとする。

（河川、水路及び里道）

**第21条** 事業者は、開発事業の施行により河川、水路又は里道を改修する必要がある場合は、それぞれの管理者において改修費用の負担について定めがあるときはその定めにより、その定めがないときは当該管理者と協議して、それぞれその費用を負担するものとする。

2 事業者は、開発事業の施行により河川又は水路の下流に被害の発生が予想されるときは、その管理者と協議して、被害の防止に努めなければならない。

（污水处理施設）

**第22条** 開発事業区域内における汚水（雨水及び工場排水その他の産業排水を除く。以下同じ。）は、浄化槽で処理をして放流するものとする。

2 前項に規定する浄化槽による放流水の処理基準は、技術的整備基準第3章に定める田辺市開発事業の指導要綱運用細則（以下「運用細則」という。）に定めるところによるものとする。

3 事業者は、都市計画区域外における住宅団地の開発事業でその規模が20ヘクタール以上のものについては、終末処理施設を設けなければならない。

4 事業者は、前項の終末処理施設の設置及び構造については、関係機関と協議した上、当該施設の計画概要書を市長に提出し、その維持管理方法と併せて市長と協議しなければならない。

5 終末処理施設の管理者は、当該施設における汚水の処理については、第三者に迷惑を及ぼさないように配慮するとともに、紛議が生じた場合は、全て自らの責任と負担において解決しなければならない。

6 事業者は、処理水を河川又は水路等に放流する場合は、その管理者及び用水利用等の関係者の

同意を得るよう努めるものとする。

- 7 事業者は、集落排水事業の施行地区又は施行予定地区において開発事業を施行しようとするときは、汚水の処理方法について市長と協議するものとする。

(雨水排水施設)

**第23条** 事業者は、雨水の排水施設を整備する場合は、集水区域全体の流水を勘案して計画し、施行するものとし、排水を河川又は水路等に放流する場合は、その管理者及び用水利用等の関係者の同意を得なければならない。

- 2 第21条の規定は、前項の排水を河川又は水路等に放流する場合について準用する。

(消防水利施設)

**第24条** 事業者は、田辺市消防長と協議の上、別に定める田辺市消防本部開発指導基準に基づき、消防水利施設を整備するものとする。

- 2 事業者は、前項の消防水利施設のうち防火水槽を設置する場合は、その用地を確保するものとする。
- 3 前2項の規定による整備等に要する経費は、事業者が負担し、その施設及び用地を市に寄附するものとする。

(公園)

**第25条** 事業者は、開発面積が3,000平方メートル以上の開発事業にあつては、開発面積の3パーセント以上かつ計画人口1人当たり3平方メートル以上の面積（当該面積が開発面積の6パーセントを超える場合にあつては、6パーセントとする。）の公園用地を市に寄附するものとする。ただし、開発事業における予定建築物等の用途が分譲住宅以外のものである場合において、開発事業区域の周辺状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して、市長が特に公園の設置を要しないと認めるときは、この限りでない。

- 2 事業者は、前項本文の規定により公園を整備する場合は、運用細則に定める整備基準に基づき、これを地区住民の生活圏に位置付けるとともに、安全かつ有効に利用できるよう適正に配置しなければならない。

(ごみ集積所)

**第26条** 事業者は、分譲宅地の開発事業区域内において、ごみ集積所を自己の負担において設けるものとする。

- 2 前項のごみ集積所の施設構造等は、運用細則に定める整備基準及び田辺市ごみ集積所の設置及び管理に関する要綱によるものとし、その位置等については、市長と協議するものとする。

(集会所)

**第27条** 事業者は、開発事業区域内において、住宅（店舗付住宅を含む。）計画戸数50戸ないし150戸につき1箇所を基準として集会所を自己の負担において整備しなければならない。

2 事業者は、前項の規定により集会所を整備する場合は、運用細則に定める整備基準に基づき、これを安全かつ有効に利用できるよう適正に配置しなければならない。

3 事業者は、集会所を建築する場合は、事前に市長と協議しなければならない。

4 事業者は、第30条第1項に規定する開発事業の完了検査後6月以内に集会所の建築を完了し、市の検査員の検査を受けた後、その所有権を市に移転するものとする。

5 第30条第2項から第4項までの規定は、集会所について準用する。

(公益施設用地)

**第28条** 主として住宅の用に供する目的（業務等の目的で行う開発事業区域内で住宅の用に供する部分がある場合は、その部分を含む。）で行う開発面積20ヘクタール以上又は計画戸数500戸以上（開発事業が連たんした面積の合計が20ヘクタール以上又は計画戸数の合計が500戸以上の場合を含む。）の開発事業にあつては、市長が公益上必要と認めた場合、事業者は、公益施設のための用地として、当該開発事業区域における人口密度に応じ、次の表に定める割合の面積の造成用地を、造成原価又は市長が周辺地価を勘案して相当と認めた価格により市に譲渡するものとする。

| 開発事業区域における1ヘクタール当たりの人口密度 | 開発面積に対する譲渡面積の割合 |
|--------------------------|-----------------|
| 150人未満                   | 6パーセント以内        |
| 150人以上                   | 8パーセント以内        |

2 公益施設を設置するため市長が特に必要があると認めるときは、事業者は、前項の表に定める割合を超えて、造成用地を市に譲渡するものとする。この場合において、その超える部分の造成用地に係る譲渡価格は、造成原価を基準とする。

3 前2項の規定により譲渡を受ける造成用地の位置及び面積については、市長が事業者と協議して定める。

4 市長は、公益施設の整備及び拡充のため必要と認める場合は、第1項又は第2項の規定により取得した用地を処分することができる。

(公共施設及び公益施設の引継ぎ)

**第29条** 事業者は、この要綱に基づいて新たに設置される公共施設及び公益施設（第27条第1項の規定により整備する集会所を除く。次項及び次条において同じ。）については、これらを市に帰属させる時期等について市長と協議しなければならない。

2 事業者は、開発事業が完了したときは、開発事業に伴う公共公益施設の帰属書その他の必要書類を市長に提出し、公共施設及び公益施設を市に帰属させるものとする。

(検査及び瑕疵(かし)担保責任)

**第30条** 事業者は、開発事業が完了した場合は、開発事業完了検査申請書を市長に提出し、市の検査員の検査を受けるものとする。この場合において、当該申請書の提出は、前条第2項の規定により公共施設及び公益施設を市に帰属させる前に行わなければならない。

2 事業者は、前項の検査（以下「完了検査」という。）の結果、不備な箇所がある場合には、自己の負担でこれを補修整備しなければならない。

3 市長は、必要があると認める場合は、完了検査のほか、工事の施行中においても随時立入検査を実施するものとする。

4 事業者は、前条第2項の規定により市に帰属した公共施設及び公益施設について、市に帰属した日から1年間は、その瑕疵を補償しなければならない。

## **第5章 事業者負担**

(公園整備費)

**第31条** 事業者は、開発面積が3,000平方メートル以上の開発事業で公園を設置しなければならない場合は、公園整備費として、公園面積1平方メートル当たり1万円の基準により行政協力金を市に納付するものとする。

2 前項の規定により納付された行政協力金は、まちづくり整備基金として積み立て、必要に応じて公園の整備及び維持修繕に要する費用に充当する。

3 市長は、公共公益上特に必要と認める場合は、第1項の行政協力金を減額し、又は免除することができる。

4 第1項の行政協力金の納付期限は、完了検査の受付日までとする。

(集会所建設費保証金)

**第32条** 事業者は、第27条第1項の規定により集会所を整備しなければならない場合は、集会所建設費保証金（以下「保証金」という。）を市に納付するものとする。

2 前項の規定により納付された保証金は、事業者が集会所を建築し、その所有権を市に移転した

ことを確認した後、速やかに利子を付さないで当該事業者に戻還するものとする。ただし、事業者の業績悪化又は倒産等により、開発事業の完了から6月以内に集会所を建築し、又はその所有権を移転することができない場合は、市がその保証金を用いて集会所を建築し、又は所有権を移転するものとする。

3 保証金の額は、計画戸数が50戸から83戸までは1,360万円、84戸から117戸までは1,600万円、118戸から150戸までは1,840万円とし、150戸を超える場合は、1,840万円に市長が計画戸数を勘案して事業者と協議の上定める額を加えた額とする。

4 市長は、公共公益上特に必要と認める場合は、保証金を減額し、又は免除することができる。

5 保証金の納付期限は、完了検査の受付日までとする。

(公共施設及び公益施設の設置に係る代替措置)

**第33条** 都市計画法及びこの要綱において、事業者が設置することとされている公共施設及び公益施設について、市長が合理的な理由があると認めた場合は、その財源として行政協力金の納付をもってその設置に代えることができる。この場合において、行政協力金の算定については、市長と事業者とが別途協議するものとする。

2 前項の規定により納付された行政協力金は、まちづくり整備基金として積み立て、必要に応じてその目的のための費用に充当する。

3 第31条第4項の規定は、第1項の行政協力金について準用する。

## 第6章 雑則

(協定の締結)

**第34条** 事業者は、開発面積が2,000平方メートル以上の開発事業を施行しようとする場合は、この要綱に基づく協議を行った結果、合意に達した内容について、市長と協定を締結するものとする。

(適用の特例)

**第35条** この要綱を適用することが開発事業区域の立地条件等から著しく不相当と認められる場合には、市長は、特別の定めをすることができる。

(総括主管課等)

**第36条** この要綱に定める内容について総括する課は、建設部都市計画課とする。ただし、開発事業が農地の開発である場合は農林水産部農業振興課とし、林地の開発である場合は森林局山村林業課とする。

2 第4条に定める開発事業の届出は、建設部都市計画課で受理するものとする。ただし、開発事業が農地の開発である場合は農林水産部農業振興課が受理し、林地の開発である場合は森林局山

村林業課が受理する。

3 第4条に定める開発事業の届出の内容及び当該開発事業の施行がこの要綱に適合しているかどうかを必要に応じて審査するため、田辺市開発事業等審査会（以下「審査会」という。）を設置する。

4 審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

（書面等の様式）

**第37条** この要綱に定める届出書、確約書その他の書面等の様式は、市長が別に定める。

（その他）

**第38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

1 この要綱は、平成17年5月1日から施行する。

2 この要綱の施行の日の前日までに、合併前の田辺市開発事業の指導要綱（平成13年10月12日制定田辺市要綱）の規定によりなされた手続その他の行為は、それぞれこの要綱の相当規定によりなされたものとみなす。

#### 附 則（平成19年3月1日要綱第1号抄）

1 この要綱は、平成19年4月1日から施行する。

#### 附 則（平成20年3月31日要綱第7号）

この要綱は、平成20年4月1日から施行する。

#### 附 則（平成21年7月31日要綱第12号）

この要綱は、平成21年8月1日から施行する。

#### 附 則（平成25年3月29日要綱第7号）

この要綱は、平成25年4月1日から施行する。

#### 附 則（平成29年7月28日要綱第5号）

この要綱は、平成29年8月1日から施行する。