

貝塚市開発指導要綱の 手続等に関する要領

平成 28 年 4 月 1 日

貝 塚 市

貝塚市開発指導要綱の手続等に関する要領

(趣旨)

第1条 この要領は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「都計法」という。）、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建基法」という。）及び宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）の適正な運用を図るとともに、貝塚市開発指導要綱（昭和48年5月25日施行。以下「要綱」という。）に基づく事務の円滑化を図るため必要な事項を定めるものとする。

(一体とみなす開発行為等)

第2条 事業者は、次のいずれかに該当する場合は、一体とみなす開発行為等として事前協議（要綱第6条第1項に規定する事前協議をいう。以下同じ。）を行うものとする。

- (1) 同一敷地である土地、一体的に利用されている土地又は同一の者が所有している土地（以下「一団の土地」という。）を分割し、複数の事業者（要綱第2条第4号に規定する事業者をいう。以下同じ。）又は同一施工者がそれぞれの土地について、目的が同じ土地利用で同時に又は引き続き開発行為等を行う場合
- (2) 隣接し、又は近接する2以上の土地を、同一事業者又は同一施工者がそれぞれの土地について、目的の異なった土地利用であっても、同時に又は引き続き開発行為等を行う場合

2 前項の規定にかかわらず、次のいずれかに該当する場合は、一体とみなす開発行為等として取り扱わないことができる。

- (1) 一団の土地又は隣接若しくは近接する土地において先に行われた開発行為等（以下「先行する開発行為等」という。）に係る要綱第8条第2項に規定する検査済証の交付日、都計法第36条第3項に規定する工事完了公告日の翌日又は建基法第42条第1項第5号に規定する位置の指定の公告日から起算して6月を経過した日以後に、当該先行する開発行為等に係る土地に隣接又は近接する土地において開発行為等を行う場合
- (2) 先行する開発行為等に係る建基法第7条第5項又は第7条の2第5項に規定する検査済証の交付日から起算して6月を経過した日以後に、当該先行する開発行為等に係る土地に隣接し、又は近接する土地において開発行為等を行う場合

3 事業者は、前項に規定する開発行為等を行う場合は、先行する開発行為等を行う土地を除いた残りの土地に係る土地利用の取扱いについて誓約書（様式第1号）を市長に提出するものとする。

(区画変更届)

第3条 事業者は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第2条第1項に規定する土地区画整理事業が完了した区域において、一戸建住宅の建築を目的とした開発行為等を行う場合で、開発許可等不要証明書又は宅地造成工事でない旨の証明書の交付を受けたものについては、事前協議を行い、区画変更届（様式第2号）に協議図書一覧表（別表）に掲げる関係図書を添付して市長に提出するものとする。この場合において、市長が手続き上支障がないと認めたときは、第7条及び第8条に規定する手続きを省略できるものとする。

(適用除外)

第4条 要綱第5条第6号に規定するその他市長が前各号に準ずるものとして別に定めるものとは、都計法第29条第1項第3号から第11号までに規定する開発行為とする。

(開発計画概要書の提出)

第5条 事業者は、要綱の適用を受ける都計法第7条に規定する市街化調整区域で、土地の面積が3,000平方メートル以上又は計画している建築戸数が30戸以上の開発行為等を行う場合は、事前協議前に開発計画概要書（様式第3号）を提出し、開発審査委員会の審議を受けなければならない。

2 貝塚市開発審査委員会委員長は、要綱の適用を受ける開発行為等で、必要があると認める場合は、事業者に対し、開発計画概要書の提出を求めることができる。

(事前協議等)

第6条 事業者は、関係法令に基づく許認可申請（届出又は確認等を含む。）を行う前に、貝塚市開発指導要綱における事前協議申請書（正）及び（副）（様式第4号）に協議図書一覧表に掲げる関係図書を添付して市長に提出し、要綱に基づく事前協議を行わなければならない。

2 市長は、前項に規定する申請があった場合は、当該申請に係る書類等の審査及び必要に応じて行う現地確認等により、速やかに協議が必要であると認める関係機関及び協議する内容を事業者に通知するものとする。

3 事業者は、前項で通知された内容に基づき関係機関と協議し、協議を完了するものとし、本市関係各課との協議においては、開発協議書（様式第5号）を本市関係各課に提出しなければならない。

(開発行為申請等)

第7条 事業者は、事前協議等が完了した場合は、貝塚市開発行為申請書（様式第6号）に事前協議書に対する処理書（様式第7号）、開発協議書の写し、周辺住民説明会等経過

報告書（様式第8号）、放流協議報告書（様式第9号）、事前協議申請書（副）その他協議図書一覧表に掲げる関係図書を添付して市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項に規定する申請があった場合は、当該申請に係る書類等の審査及び必要に応じて行う現地確認等により、その申請に係る協議内容について同意すると認めるときは、その内容を事業者に通知するものとする。

3 事業者は、前項に規定する通知があった場合は、速やかに確約書（様式第10号又は様式第11号）を市長に提出しなければならない。

（完了検査等）

第8条 事業者は、開発行為等に関する工事が完了した場合は、速やかに工事完了届出書（様式第12号）を市長に提出し、工事完了検査を受けなければならない。

2 事業者は、前項の届出に係る工事完了の検査において、関係機関より指摘事項があった場合は、市長が指定する期間内に必要な措置を講じ、再検査を受けなければならない。

3 市長は、工事完了検査の結果、当該工事が開発行為の同意の内容に適合していると認めた場合は、開発行為に関する工事の検査済証を事業者に交付するものとする。

（公共公益施設及び用地の帰属等）

第9条 開発行為等により設置される公共公益施設については、都計法第36条第3項に規定する工事完了公告日の翌日に本市に引き継ぐものとし、工事完了公告の必要の無い開発行為等は、寄附申込を受けた後に本市に引き継ぐものとする。ただし、市長との協議により別段の定めをした場合は、この限りでない。

2 事業者は、開発行為等により設置される公共公益施設の用に供する用地については、工事完了届出書の提出前に分筆又は合筆を行い、賃借権、先取特権、永小作権その他一切の所有権以外の権利がない土地として地番を確定させるものとする。

3 事業者は、公共用地を本市に引き継ぐ場合は、公共用地の登記手続願（様式第13号）、登記承諾書（様式第14号）、登記原因証明情報（様式第15号）その他市長が必要があると認める書類等を市長に提出しなければならない。

（事前周知等）

第10条 事業者は、あらかじめ開発行為等の概要について、次のとおり開発区域周辺の住民等（以下「周辺住民等」という。）に周知しなければならない。

（1）事前協議を提出した日から工事が完了する日までの期間は、必要事項を記載した標識（別図）を開発区域の見やすい位置に設置しなければならない。

（2）前号に規定する標識を設置した場合は、速やかに周辺住民等に対し、説明会の開催その他適切な方法により当該開発行為等の内容及び当該開発行為等が及ぼす影響を

説明し、理解と協力が得られるように努めなければならない。

- (3) 開発区域の面積が 3,000 平方メートル以上又は予定建築戸数が 30 戸以上の開発行為等を行う場合は、周辺住民等への説明のほか、当該開発行為等が起因して住民等が影響を受けると想定される事項については、隣接する町会、自治会等にも計画内容を十分説明しなければならない。

2 前項に規定する周辺住民等とは、次のとおりとする。

- (1) 開発区域の境界線に隣接する土地の所有者及び占有者
(2) 開発区域の境界線に隣接する土地の区域内にある建築物の所有者及び居住者
(3) 開発区域を包含する町会、自治会等。ただし、開発区域の面積が 500 平方メートル未満で、市長が支障がないと認める場合は、この限りでない。
(4) 開発区域を包含する町会、自治会等の区域に隣接する区域の町会、自治会等であつて、当該開発行為等により住民が影響を受けると想定されるもの
(準用)

第 11 条 この要領において定めのないものは、大阪府住宅まちづくり部建築指導室の所管業務事務取扱要領、都市計画法開発許可制度の運用及び宅地造成等規制法の運用を準用するものとする。

附 則

この要領は、平成 26 年 8 月 1 日から施行する。

附 則

この要領は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

別図（第 10 条関係）

建築（開発）のお知らせ			
敷地の地名、地番			
建築物の用途			
高さ	m	敷地面積	m ²
構造	造 階	建築面積	m ²
棟数等	(住宅の場合 戸)		
建築主	住所・氏名又は名称	TEL	
設計者	住所・氏名又は名称	TEL	
工事施工者	住所・氏名又は名称	TEL	
工事着工の予定	(元号)	年	月 日 頃
	(元号)	年	月 日 設置

60cm以上

90cm以上

1. 文字は、白地に黒文字で鮮明に表示すること。
2. 破損、倒壊等がないように設置すること。
3. 敷地が広く、一箇所の設置で適当でない場合は、標識を複数設置すること。