

# 山梨市開発行為等指導要綱

令和5年3月31日

告示第65号

## (目的)

第1条 この要綱は、山梨市における開発行為又は大規模建築物等の建築（以下「開発行為等」という。）を行う者（以下「開発者」という。）に対し、一定の基準を定め、これに基づいて指導することにより、安全で快適な環境を確保し、山梨市の健全な発展を図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、当該各号に定めるところによる。

(1) 開発行為 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第4条第12項に定める主として建築物の建築又は特定工作物及び大規模建築物等の建設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) 建築物 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1項第1号に定める建築物をいう。

(3) 大規模建築物等 次に掲げるものをいう。

### ア 建築物

(ア) 法に規定する商業地域では、高さが31mを超えるもの。

(イ) 法に規定する近隣商業地域、準工業地域、工業地域では、高さが20mを超えるもの。

(ウ) 法に規定する用途地域以外の地域では、高さが15mを超えるもの。

### イ 工作物

(ア) 煙突、記念塔、装飾塔、高架水槽、彫像、遊戯施設、製造プラント、貯蔵施設、処理施設の類においては、高さが15mを超えるもの。

(イ) 垣、さく、塀の類においては、高さが3mを超えるもの。

(ウ) 電柱、送電鉄塔、アンテナの類においては、高さが20mを超えるもの。

(4) 開発区域 開発行為等にかかる工事（以下「工事」という。）を施工する土地の区域をいう。

(5) 開発者 工事の請負契約の発注者又は請負契約によらないで自ら工事を施工するものをいう。

(6) 高さ 地盤と接する最も低い位置から建築物等の最も高い部分（建築物の屋上に設置される設備を含む。ただし、避雷針は除く。）までの垂直距離をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、次の各号のいずれかに該当する場合について適用する。

(1) 都市計画区域内において、開発区域の面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上または、建築計画戸数が 4 棟以上のもの及び 10 戸以上の共同住宅等（貸店舗、貸事務所等を含む。）の建築を目的とする開発行為

(2) 都市計画区域外においては、開発区域の面積が 2,000 m<sup>2</sup>以上または、建築計画戸数が 8 棟以上のもの及び 10 戸以上の共同住宅等（貸店舗、貸事務所等を含む。）の建築を目的とする開発行為

(3) 大規模建築物等の建築

(4) 3,000 m<sup>2</sup>以上の墓園の築造

2 前項の規定は、開発行為の変更及び建築物の増改築等により、その面積、戸数、高さ等が前項各号に該当するものについてもこれを適用する。

(適用除外)

第4条 前条の定めにかかわらず、次の各号に掲げる開発行為等については、この要綱は適用しない。

(1) 国、県及び市が施工する開発行為等

(2) 自己の居住の用に供する建築物の建築を目的とした開発行為等

(3) 法第 29 条第 1 項第 2 号から第 11 号までに掲げる開発行為

(開発区域に含むことができない区域)

第5条 次に掲げる土地の区域は開発区域に含むことはできない。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと市長が認めるときは、この限りではない。

(1) 建築基準法第 39 条第 1 項の規定により災害危険区域に指定されている土地の区域

(2) 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項の規定により地すべ

り防止区域に指定されている土地の区域

(3) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）第 3 条第 1 項の規定により急傾斜地崩壊危険区域に指定されている土地の区域

(4) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 7 条第 1 項の規定により土砂災害警戒区域に指定されている土地の区域

(5) 特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 56 条第 1 項の規定により浸水被害防止区域に指定されている土地の区域

（開発行為等の事前協議）

第 6 条 第 3 条の定めにかかわらず、該当する開発行為等を行おうとする開発者は、市長に申し出て開発行為等事前協議申出書（様式第 1 号）、設計説明書（概要）（様式第 2 号）、開発区域内権利者一覧表（様式第 3 号）及び説明会等報告書（様式第 4 号）に関係図書を添付し、事業内容等を事前に協議するものとする。

（開発行為等の指導）

第 7 条 市長は、前条の定めにより事前協議があった開発者に対し、山梨市の都市計画（山梨市都市計画マスタープラン等の計画及び都市施設の計画決定等による規制等をいう。）及び山梨市開発行為等指導要綱技術基準（以下「技術基準」という。）に基づき適切な指導を行うとともに、関連する事項について開発者と協議するものとする。

2 前項の定めにかかわらず、開発区域の面積が 3,000 m<sup>2</sup>以上の開発行為で、法又は山梨県宅地開発事業の基準に関する条例（昭和 48 年山梨県条例第 6 号）に基準があるものにあつては、当該基準によるものとする。

3 開発者は、第 1 項の定めにより行われた協議事項等についてはこれを誠実に履行しなければならない。

（事前協議の確認）

第 8 条 市長は、第 6 条に定める事前協議を受け、この要綱等の基準に適合していると認められた時には、開発者に対し速やかに開発行為等事前協議確認書（様式第 5 号）を交付するものとする。

（開発行為等の届出）

第 9 条 前条の定めによる開発行為等事前協議確認書の交付を受けた開発者は、発行為

等届出書（様式第 6 号）に開発行為等に関する計画書及び関係図書を添付し、市長に提出しなければならない。ただし、当該開発行為等の規模、地域の状況等によっては、関係図書の添付について、その内容の一部を省略することができる。

- 2 開発者は、協議書に記載した事項を変更しようとする場合は、開発行為等変更協議書（様式第 7 号）に関係図書を添付し、市長に提出しなければならない。ただし、別に定める軽微な変更の場合はこの限りでない。

（開発行為等調整会議）

第 10 条 開発者に対する関係各課の意見調整及び適切な指導を行うため、連絡調整機関として山梨市開発行為等調整会議（以下「調整会議」という。）を置く。

- 2 調整会議の組織運営に関し必要な事項は、別に定める。

（開発行為等協議の同意）

第 11 条 市長は、調整会議の意見に基づき、開発行為等協議の同意の有無を開発行為等審査書（様式第 8 号）により開発者に通知する。

（開発区域周辺への説明会等）

第 12 条 開発者は、開発行為等に係る事業計画について、開発区域周辺住民等の意見を十分尊重するものとし、開発区域周辺住民等への説明会等により、計画内容、工事方法、工事期間等を周知しなければならない。

- 2 開発区域周辺住民等の範囲は、次のとおりとする。

（1）開発行為の場合

- ア 開発区域に隣接する土地又は建物の所有者（4m未満の水路及び 4m未満の道路をはさむ隣接地を含む。）
- イ 排水により著しい影響を受けると認められる者
- ウ 当該開発区域の区長、土木委員、農業委員会委員等
- エ その他市長が必要と認める者

（2）大規模建築物等の建築の場合

- ア 開発区域の敷地境界線から水平距離で建築物の高さの 1 倍の範囲内にある土地又は建物の所有者
- イ 電波障害を著しく受けると認められる者
- ウ 排水により著しい影響を受けると認められる者

エ 当該開発区域の区長、土木委員、農業委員会委員等

オ その他市長が特に影響を受けると認める者

3 開発者は、前項に定める説明会等を開催したときは、説明会等報告書（第4号様式及び第4号様式付表）を開発行為協議書に添付するものとする。

（利害関係者の同意及び被害の補償）

第13条 開発者は、開発行為等が当該開発区域周辺に影響を及ぼすおそれのあるものについては、原則として、利害関係者の同意を得るものとする。

2 開発区域周辺に耕作地がある場合、その営農環境に支障がないよう十分配慮すること。

3 開発行為等により、第三者に与えた損害については、開発者は、すべてその補償の責を負わなければならない。

（環境の保全）

第14条 開発者は、工事中の騒音、振動、砂じん等の公害及び災害の防止の措置をとるとともに、住民の生命、財産、文化財及び自然の美観等を保全するよう最大の努力を払わなければならない。この場合において、開発者は市が必要と認めたときは、開発事業が環境に及ぼす影響を事前に調査するものとする。

（文化財の保護）

第15条 開発者は、周知の埋蔵文化財包蔵地及び埋蔵文化財が包蔵されている可能性のある土地において開発行為等を行う場合は、あらかじめ山梨市教育委員会と協議し、文化財保護法（昭和25年法律第214号）に基づき調査、保存等について協力するものとする。

（開発区域内の公共施設の整備）

第16条 開発区域内の公共施設等（道路、公園、河川、上下水道、消防水利その他公共の用に共する施設をいう。以下同じ。）の整備は、技術基準に基づいて開発者が整備するものとする。

（開発区域外の関連公共施設の整備）

第17条 開発者は、開発区域外において当該開発行為等に関連する公共施設等の整備を市長が必要と認める場合は、協議の上整備するものとする。

2 前項の定めにより整備する公共施設等の構造基準及び施工方法については、技術基準によるもののほか、当該公共施設等の管理者又は市長の指示に従うものとする。

(公益用地の確保)

第 18 条 開発者は、開発行為等によって必要となる公益用地を市長と協議のうえ、市に無償譲渡しなければならない。

(公共施設の引き継ぎ)

第 19 条 第 16 条及び第 17 条の定めにより整備された公共施設等（土地を含む。）において、市が管理することとなるものの引き継ぎについては、山梨市開発行為等に関する公共施設等の引継要領によるものとする。

(開発協定)

第 20 条 開発者は、公共施設等の整備、環境保全、公害及び災害の防止、開発行為等の時期及び期間、公共施設等の維持管理等について市長と開発協定を締結するものとする。ただし、市長が必要ないと認めた時は、この限りでない。

(工事着手届)

第 21 条 開発者は、開発行為等に着手しようとするときは、工事着手届（様式第 9 号）及び工程表を市長に提出するものとする。

2 開発者は、公共施設等の工事施工にあたっては、公共施設ごとに届出をし、市長の指示に従って施工しなければならない。

(工事完了届及び検査)

第 22 条 開発者は、開発行為等の工事が完了したときは、工事完了届（様式第 10 号）及び工事記録写真を市長に提出しなければならない。

2 市長は前項の定めにより、工事完了届等の提出があったときは、当該工事が開発行為等協議書及び開発行為等協議審査書の内容に適合しているか検査し、適合している場合は、開発行為完了検査済書（様式第 11 号）を交付しなければならない。

(建築制限等)

第 23 条 開発者は、開発行為等の同意を受けた開発区域内の土地において、前条第 2 項の開発行為完了検査済書を交付されるまでの間は建築物を建築してはならない。ただし、当該開発行為等に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設（以下「建築行為等」という。）するとき、その他市長が認めたときはこの限りでない。

2 開発者は、前項の定めに基づき開発行為完了検査済書の交付よりも前に建築行為等を施工しようとするときは、次に掲げる事項により開発工事完了前の建築物の建築承認

申請書（第 12 号様式）を提出するものとする。

(1) 申請者は、建築行為等を行う者とする。

(2) 承認申請に必要な図書は別表のとおりとする。

3 開発者は、開発行為完了検査済書を交付された後に用途を変更するときは、予定建築物以外の建築等承認申請書（様式第 13 号）を提出するものとする。

(行政指導の遵守)

第 24 条 開発者は、計画、設計、施行、防災及び環境保全について、この要綱を遵守し、市の指導に従わなければならない。

(施工中の防災計画)

第 25 条 開発者は、開発区域内及び周辺の地形、地質等を調査し、地域住民の意見等を徴して防災計画を立案し、関係地域住民の了解を得るとともに、市長の承認を受けて防災工事を誠意をもって実施しなければならない。

2 開発者は、台風、集中豪雨等の災害が発生する恐れがある時は、監視及び防災体制を整え災害に備えるとともに、災害が発生した場合には、市長に災害の状況及び対応した経過等を報告しなければならない。

(そ及適用期間)

第 26 条 開発者が、既に完了又は施工中の開発区域に隣接して新たに開発行為等を施工する場合（既に完了した開発行為等にあつては、完了の日から起算して 1 年を超える場合は除く。）は、同一の開発行為等とみなし、この要綱を適用する。

2 前項の完了の日とは、当該開発行為等にかかる次の年月日をいう。ただし、2 以上の年月日に該当する場合は、直近の年月日とする。

(1) 法第 36 条第 3 項に基づく工事完了公告の年月日

(2) 山梨県宅地開発事業の基準に関する条例第 15 条第 3 項に基づく検査済書の交付年月日

(3) 本要綱第 19 条第 2 項に基づく開発行為完了検査済書の交付年月日

(4) 不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）第 37 条第 1 項に基づく地目変更登記の受付年月日

(5) 公共機関が交付した、公共施設等の寄附受領証明書の交付年月日

(勧告)

第 27 条 市長は、第 6 条に規定する事前協議及び第 8 条に規定する届出を行わない者又はこの要綱に違反して事業を実施する者に対し、協議を行うとともに、事業の停止又は変更等の勧告を行うものとする。

(委任)

第 27 条 この要綱の実施に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、令和 5 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の施行の日前までになされた開発行為等に係る処分、手続その他の行為は、この告示の相当規定によりなされたものとみなす。