

北杜市まちづくり条例に基づく開発事業の手続について

- 概要版 -

用語の定義

開発事業 主として建築行為等又は特定工作物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伴う事業又は工作物を土地に定着させ設置する事業をいう。

開発区域 開発事業を行う土地の区域をいう。

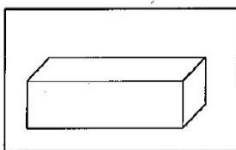
公共施設 道路、公園、広場、緑地、上下水道、水路、消防の用に供する貯水施設その他公共の用に供する施設をいう。

事業者 開発事業及び建築行為等を行う者又は行わせる者をいう。

区画形質の変更

○区画の変更

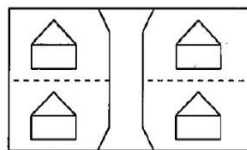
【従前】



宅地



【完了後】

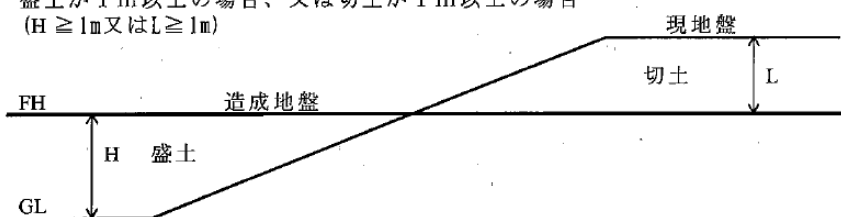


宅地+道路

建築物の建築又は特定工作物の建設のため道路、生垣等による土地の物理的状況の区分の変更や、法定外公共物(赤道等)の廃止・改廃をいう。

○形の変更

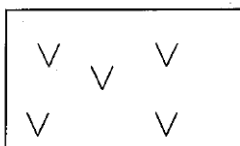
盛土が1m以上の場合、又は切土が1m以上の場合
($H \geq 1m$ 又は $L \geq 1m$)



1m以上の切土、盛土等によって土地の物理的形質を変更することをいう。

○質の変更

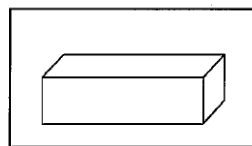
【従前】



農地



【完了後】



宅地

農地、山林等の宅地以外の土地を宅地(宅地と同等として扱える雑種地等も含む)にするなど、土地の有する性質を変更することをいう。

適用対象事業

○開発区域の面積が1,000平方メートル以上の一団の土地に係る開発事業

○工作物で高さ15メートル以上のものを供するために必要な開発事業

※変更の場合、変更後の面積又は高さが上記に該当するものについても、適用する。

市長との協議

事業者は、開発事業を行おうとするときは、当該開発事業の計画について、あらかじめ、開発計画協議申出書を提出し、市長の同意を得なければならない。

近隣関係者等への説明

○事業者は、開発事業の計画内容について、当該開発事業に係る近隣関係者(※)に周知するとともに、その意見を聴くものとする。⇒開発事業施行の同意書(様式第28号)

※近隣関係者の範囲

- ・開発区域に隣接する土地(3メートル未満の水路若しくは5メートル未満の道路を挟む隣接地を含む。)又は家屋の所有者及びその居住者
- ・開発事業による排水により著しい影響を受けると認められる者
- ・工作物からの高さの2倍の範囲内にある土地又は家屋の所有者及びその居住者

○事業者は、開発区域の周辺住民に開発事業の計画内容を周知するため、当該開発区域の存する行政区に対し、説明会等を開催し周知するとともに、その意見を聴くものとする。

⇒関係行政区説明会等報告書

配慮すべき主な事項

○雨水排水処理

原則、開発区域内での地下浸透で処理すること。なお、水路等へ放流する場合は、放流先の水路管理者の同意を得ること。設計等は山梨県の「開発許可申請等の手引き」を参照。

○消防水利

消防水利は、開発区域が消防水利を中心とした半径140メートル以内に包含できるように配置すること。開発区域又はその周辺に消防水利として利用できる河川、水路、池沼等がない場合は、消火栓又は防火水槽の設置を原則とする。

○土地の利用計画

開発区域における、最低敷地面積(分譲地の場合)、建ぺい率、容積率、緑化率、建築物の壁面後退距離等については、北杜市まちづくり条例の基準に準拠すること。

○その他

街区、道路、給水施設、排水施設、地盤、擁壁に設計の基準あり。

開発事業の審議

市長は、開発事業に関する事項について審議させるため、北杜市土地利用審議会及び庁内開発行為審査会を置く。

○庁内開発行為審査会

開発区域の面積が **1,000 平方メートル以上**の一団の土地に係る開発事業及び工作物で高さ **15 メートル以上**のものを供するために必要な開発事業に関して審議し、市長に答申する。市の部局長等で組織される。

○北杜市土地利用審議会

都市計画法及び山梨県宅地開発の基準に関する条例で定める山梨県知事の許可及び確認を必要とする開発事業(開発区域の面積が**3,000平方メートル以上**)に関して審議し、市長に答申する。**地域を代表する者、識見を有する者**を市長が委嘱し、組織される。

※審議会開催にあたり、開発事業者の出席を求め、現地確認、事業説明、質疑応答を行う。

他法令等との適合

○都市計画法(問合せ先:中北建設事務所都市整備課)

⇒開発区域の面積が**10,000平方メートル以上**の一団の土地に係る開発事業

○山梨県宅地開発の基準に関する条例(問合せ先:中北建設事務所都市整備課)

⇒開発区域の面積が**3,000平方メートル以上**の一団の土地に係る開発事業

○森林法の林地開発(問合せ先:中北林務環境事務所森づくり推進課)

⇒開発区域の面積が**10,000平方メートル以上**の一団の土地(山林・原野)に係る開発事業

○農地法、建築基準法 等

提出書類

必須提出	開発計画協議申出書・事業計画書(様式第26号)・近隣関係者一覧表(様式第27号) 開発事業施行の同意書(様式第28号)・土地の登記事項証明書・位置図及び案内図・公図の写し 土地利用計画図・雨水排水計画平面図・雨水排水計画断面図・関係行政区説明会等報告書 北杜市開発計画事前協議チェックシート
必要に応じて提出	土地現況図・現況写真・求積図・造成計画平面図・造成計画断面図・給水及び排水計画図 道路断面図・消防水利図・建物(工作物)平面図・建物(工作物)立面図・構造物詳細図 開発資金計画書・その他市長が必要と認めるもの

-担当窓口-

北杜市役所 建設部まちづくり推進課 建築開発指導担当

〒408-0188 山梨県北杜市須玉町大豆生田961-1

電話 0551-42-1361(直通) FAX 0551-42-2235

北杜市まちづくり条例に基づく開発事業の手続のフロー

