

伊勢市土地開発事業指導要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、建築基準法（昭和25年法律第201号）、都市計画法（昭和43年法律第100号）、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号。以下「盛土規制法」という。）（以下これらを「関係法律」という。）に基づく土地開発事業により設置される公共施設及び公益的施設（以下「公共施設等」という。）の管理並びにそれらの用に供する土地の帰属に係る手続に関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において使用する用語は、関係法律において使用する用語の例による。

- 2 この要綱において、「開発許可等」とは、都市計画法第29条第1項又は第2項の許可、開発行為に伴う盛土規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可及び建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路（以下「位置指定道路」という。）の築造承認をいう。
- 3 この要綱において、「公益的施設」とは、ごみ集積所及び資源ステーションその他公益上必要な施設をいう。
- 4 この要綱において、「地域住民等」とは、次に掲げるものをいう。
 - (1) 開発区域が存する地域の地縁による団体（地方自治法（昭和22年法律第67号）第260条の2第1項に規定する地縁による団体又はこれに類する団体をいう。）
 - (2) 開発区域に接する土地（当該開発区域に接する土地がセンターライン又は中央分離帯のない道路であるときは、その道路を挟んだ対面の土地も含む。）に居住する者又は耕作する者
 - (3) 開発区域の放流先となる排水施設又は河川に所有権、水利権等の権利を有する者

(事業者の責務)

第3条 土地開発事業を施行するもの（以下「事業者」という。）は、市が策定する各種計画等への整合及び地域の生活環境の維持向上に努めなければならない。

2 事業者は、土地開発事業の施行にあたっては、地域住民等へ事業内容の周知等を行い、理解と協力が得られるよう努めなければならない。

(事前相談)

第4条 事業者は、その土地利用計画の内容等について、あらかじめ市長に相談することができる。

2 市長は、前項の相談がなされていないことを理由として、以後の手続きに関して不利益な取り扱いをしてはならない。

(予備協議及び事前協議)

第5条 都市計画区域内において開発許可等を受けようとする者は、その開発区域の規模が1万平方メートル以上あるときは予備協議及び事前協議を、1,000平方メートル以上1万平方メートル未満であるときは事前協議を、あらかじめ市長に申し出なければならない。ただし、1,000平方メートル未満であっても、築造する位置指定道路を市に帰属しようとするときは、事前協議をあらかじめ市長に申し出なければならない。

2 都市計画区域外において開発許可等を受けようとする者は、その開発区域の規模が1万平方メートル以上あるときは、予備協議及び事前協議をあらかじめ市長に申し出なければならない。ただし、1万平方メートル未満であっても、当該開発区域内に設置する道路を市に帰属しようとするときは、事前協議をあらかじめ市長に申し出なければならない。

3 市長は、前2項の協議において別に定める設計審査基準に適合すると認めるときは、公共施設管理者としての同意をするものとする。

(変更の申し出)

第6条 事業者は、開発許可等を受けた後、工事の内容の変更をしようとする場合においては、あらかじめ市長と協議を行なわなければならない。ただし、公共施設等に関連しない変更をしようとするとき又は軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

(施行管理)

第7条 事業者は、公共施設等に関する工事を施行するときは、市が実施する工事に準じて出来形管理及び品質管理を行うものとする。

(工事完了の検査)

第8条 事業者は、当該開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の公共施設等について工事を完了したときは、市長が別に定める図書を届け出なければならない。

2 市長は、前項の規定による届出があったときは、遅滞なく、当該工事が第5条の規定により協議し、及び同意した内容（第6条の規定により変更したときは、その協議した内容）に適合しているかどうかについて検査するものとする。

(開発行為等により設置された公共施設等の管理)

第9条 市長の同意を得た開発行為又は当該開発行為に関する工事（以下「開発工事」という。）により公共施設等が設置され、その所有権が市に代わったときは、その日の翌日において、速やかに市の管理に属するものとする。ただし、関係法律に基づく管理者又は第5条に規定する協議により定められた管理者が別にあるときは、それらの者の管理に属するものとする。

(公共施設等の用に供する土地の帰属)

第10条 開発工事により、従前の公共施設等に代えて新たな公共施設等が設置されることとなる場合においては、従前の公共施設等の用に供していた土地で市が所有するものについては、その所有権が事業者にかわ

た日の翌日において当該事業者に帰属するものとし、これに代わるものとして設置された新たな公共施設等の用に供する土地は、その日において市に帰属するものとする。

2 開発工事により設置された公共施設等の用に供する土地は、第5条に規定する協議により定められた当該公共施設等を管理すべき者に帰属するものとする。

3 市長は、都市計画法第36条第2項に規定する検査済証若しくは盛土規制法第17条第2項若しくは第36条第2項に規定する検査済証の交付を確認後、又は位置指定道路の位置指定を確認後、速やかに土地の帰属に必要な手続をとるものとする。

(かし担保)

第11条 事業者は、第9条の規定により市に移管した公共施設等に関して、所有権の移転の日から起算して2年間（悪質な欠陥による場合は10年間）、災害等のやむを得ない理由により生じたものを除き、欠陥に対する修補（その欠陥により第三者へ被害をもたらしたときは、その対応を含む。）の責任を負うものとする。

2 市長は、前項で規定する期間内に欠陥が発覚したときは、速やかに事業者はその修補の請求を行うものとする。

3 事業者は、前項の規定による請求があったときは、遅滞なくその修補を行い、その完了を市長に報告するものとする。この場合において、その修補に日数を要する場合には、市長にその旨及び完了の見込みを報告するとともに、修補が完了するまでの間、必要な安全対策をしなくてはならない。

(その他)

第12条 この要綱の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成 23 年 4 月 1 日から施行する。

(旧要綱の廃止)

- 2 伊勢市土地開発事業指導要綱（平成 17 年 11 月 1 日施行。以下「旧要綱」という。）は、廃止する。

(経過措置)

- 3 この要綱の施行の日前に開発許可等の申請書を受理したものについては、なお従前の例による。
- 4 この要綱の施行の日前に行った旧要綱第 5 条及び第 6 条の規定による協議は、第 5 条の規定による協議とみなす。
- 5 前 2 項の規定にかかわらず、旧要綱に規定する開発納付金及び調整池維持管理納付金に関する事項は、この要綱の施行の日をもって効力を失うものとする。

附則

(施行期日)

- 1 この要綱は、令和 7 年 5 月 26 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行の日前に開発許可等の申請書を受理したものについては、なお従前の例による。