

長崎市宅地等開発指導要綱

沿革

昭和49年12月2日施行

昭和54年3月20日改正

昭和60年10月10日改正

平成5年10月10日改正

平成9年9月22日改正

平成18年1月4日改正

平成19年11月30日改正

(目的)

第1条 この要綱は、良好な市街地の形成と無秩序な開発の防止を図るため、宅地等の開発行為に関し必要な事項を定め、もって良好な地域環境を確保することを目的とする。

(基本方針)

第2条 開発行為は、この要綱及び本市の基本計画、都市計画その他の施策に適合し、公共の福祉に資すると認められるものでなければならない。

(定義)

第3条 この要綱における用語の意義は、次項に定めるもののほか、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）において使用する用語の例による。

2 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 公益的施設 水道施設、教育施設、社会福祉施設、医療施設、官公庁施設、購買施設、集会所、ごみステーション、防災行政無線施設等居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設をいう。

(2) 事業者 開発行為を行う者をいう。

(3) 保全区域 開発行為等を規制し、自然景観の保持及び自然環境を保全する区域をいう。

(適用範囲)

第4条 この要綱は、法第29条の規定による許可又は法第34条の2の規定による協議の成立が必要となる開発行為(1年以内において同一事業者が隣接した2以上の開発行為を行うときは、1の開発行為とみなす。)で、次の表の左欄に掲げる区域の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる開発区域の面積以上のものについて適用する。

区域の区分	開発区域の面積
市街化区域	1,000平方メートル
市街化調整区域	
非線引き都市計画区域	3,000平方メートル
都市計画区域外	10,000平方メートル

(開発区域の制限)

第5条 開発区域内には、次に掲げる区域内の土地を含まないものとする。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認められるときは、この限りでない。

- (1) 法第 11 条第 1 項第 2 号の都市計画公園区域
- (2) 水道水源流域
- (3) 自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）第 13 条第 1 項の国立公園若しくは国定公園の特別地域又は長崎県立自然公園条例（昭和 33 年長崎県条例第 21 号）第 12 条第 1 項の県立自然公園の特別地域
- (4) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条の保安林又は同法第 41 条第 1 項の保安施設地区
- (5) 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）第 109 条第 1 項の史跡名勝天然記念物の指定地域若しくは同法第 110 条第 1 項の史跡名勝天然記念物の仮指定地域又は長崎県文化財保護条例（昭和 36 年長崎県条例第 16 号）第 34 条第 1 項の県指定史跡名勝天然記念物の指定地域又は長崎市文化財保護条例（昭和 43 年長崎市条例第 6 号）第 4 条第 1 項の指定文化財の指定地域
- (6) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 39 条第 1 項の災害危険区域又は長崎市災害危険区域の指定等に関する条例（昭和 47 年長崎市条例第 23 号）第 2 条第 1 項の災害危険区域
- (7) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第 8 条第 2 項第 1 号の農用地区域
- (8) 農地転用許可基準（昭和 34 年農地 3353（農））第 1 章第 4 の第 1 種農地
- (9) 自然環境保全法（昭和 47 年法律第 85 号）第 22 条第 1 項の自然環境保全地域又は長崎県自然環境保全条例（昭和 48 年長崎県条例第 53 号）第 18 条第 1 項の県自然環境保全地域若しくは同条例第 24 条第 1 項の緑地環境保全地域
- (10) 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律（平成 14 年法律第 88 号）第 29 条第 1 項の特別保護地区
- (11) 法第 8 条第 1 項第 7 号の風致地区
- (12) 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項の地すべり防止区域又は砂防法（明治 30 年法律第 29 号）第 2 条の規定により指定された土地の区域
- (13) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条第 1 項の特別緑地保全地区
- (14) 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 8 条第 1 項の特別警戒区域
- (15) 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 項の急傾斜地崩壊危険区域
- (16) 公共事業の計画区域で必要のあるもの
- (17) その他法令に基づき特別な規制が行われている区域

（開発行為の制限）

第 6 条 保全区域内では、次に掲げる開発行為以外のものについては開発行為を制限する。

- (1) 法第 29 条第 1 項第 2 号に規定する建築物で、敷地面積が 500 平方メートル以下のもの
- (2) 法第 34 条第 14 号に規定するもののうち、農家（非農家を含む。）の分家住宅の建築及び既存建築物の建替
- (3) 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画の変更によりその区域

が拡張された際、既に宅地であった土地において行う自己の居住の用に供する建築物の建築

(4) その他特に市長が必要と認めるもの

2 前項に規定する保全区域は、市長が別に定める。

(事前協議等)

第7条 事業者は、第4条に規定する開発行為の許可の申請又は協議の申出の前に当該開発行為の開発計画について、開発行為事前協議申請書(第1号様式)を市長に提出し、事前に協議(以下「事前協議」という。)しなければならない。この場合において、当該開発行為が建築物を建築する目的のものであって、市長が必要と認めるときは、事前協議の前に地区計画等について協議するものとする。

2 事業者は、前項に規定する開発行為が法第34条第10号に該当する場合は、長崎市都市計画提案制度手続要綱(平成17年長崎市告示第241号)第10条第2項に規定する計画提案に係る採用通知書の写しを前項の開発行為事前協議申請書に添えて、市長に提出しなければならない。

3 事前協議は、第1項に規定する開発行為の許可の申請又は協議の申出が、第9条に規定する開発行為事前協議結果通知書を受けた日から起算して2年以内に行われなかったときは、なかったものとみなす。

(利害関係人に対する説明等)

第8条 事業者は、開発区域周辺に及ぼす影響を考慮して、前条第1項に規定する開発行為事前協議申請書を提出する前に事業計画の内容を利害関係人に説明し、理解を得よう努め、その説明経過書を当該開発行為事前協議申請書に添付しなければならない。

2 開発行為により生じた利害関係人との紛争は、すべて事業者の責任において解決するものとする。

(協議結果の通知)

第9条 市長は、第7条第1項に規定する開発行為事前協議申請書を受理したときは、長崎市開発調整協議会規程(昭和48年長崎市訓令第8号)第1条に定める長崎市開発調整協議会を開催し、その協議の結果を開発行為事前協議結果通知書(第2号様式)により事業者へ通知するものとする。

(公共施設の管理者の同意等)

第10条 事業者は、前条の開発行為事前協議結果通知書を受理したときは、公共施設の管理者の同意を得、又は公共施設の管理者等と協議しなければならない。

2 事業者は、第4条に規定する開発行為が法第34条第10号に該当する場合は、公共施設の管理者等との事前協議書(第3号様式)を第7条の長崎市都市計画提案制度手続要綱第10条第3項に規定する協議結果の報告の前までに市長に提出しなければならない。

(開発協定)

第11条 事業者は、法第29条の規定による許可を受けた開発行為が3,000平方メートルを超え

る場合は、工事に着手する前に、次に掲げる事項について市長と開発協定を締結するものとする。ただし、市長が特に必要がないと認めるときは、この限りではない。

- (1) 開発行為を行う区域、土地の用途及び処分に関する事。
- (2) 公共施設の整備及び維持管理に関する事。
- (3) 公益的施設の整備及び維持管理に関する事。
- (4) 環境緑化その他地域環境の整備に関する事。
- (5) 文化財及び自然環境の保護に関する事。
- (6) 公害及び災害の防止のための措置並びに環境衛生に関する事。
- (7) 開発行為の工事の期間に関する事。
- (8) 開発協定の履行の保証に関する事。
- (9) その他市長が必要と認めるもの。

(開発行為の施行)

第 12 条 事業者は、市長が別に定める長崎市宅地等開発指導要綱施行基準（平成 5 年長崎市告示第 285 号）に基づき開発行為を施行しなければならない。

(公共施設等の譲渡)

第 13 条 事業者は、開発行為により整備されることとなる公共施設及び次に掲げる公益的施設（これらの用に供する土地を含む。次項、次条及び第 15 条において同じ。）は本市に無償で譲渡するものとする。

- (1) 水道施設
- (2) 集会所
- (3) ごみステーション
- (4) 防災行政無線拡声受信装置

2 前項各号以外の公益的施設の譲渡については、市長と協議し、定めるものとする。

(協力)

第 14 条 事業者は、開発区域外であっても、市長が周辺の状況を考慮して、一体的に整備する必要があると認め、公共施設及び公益的施設の設置並びに防災上の整備について、必要な指示を行ったときは、これに協力しなければならない。

(管理の経費等)

第 15 条 この要綱の規定により、本市の所有に属することとなった公共施設及び公益的施設についての管理経費の負担又はかし担保期間については、市長と事業者が協議して定めるものとする。

(開発行為の期限)

第 16 条 事業者は、第 4 条に規定する開発行為において、当該開発行為の許可があったとき又は協議が成立したときから 6 月以内に工事に着手し、おおむね 5 年以内に当該工事を完了するよう努めるものとする。

(開発行為の変更)

第 17 条 事業者は、第 9 条に規定する開発行為事前協議結果通知書を受けた後、開発行為の計画を変更しようとするときは、開発行為変更事前協議申請書(第 4 号様式)を市長に提出し、法第 35 条の 2 第 1 項の規定による変更の許可申請又は同条第 4 項の規定により準用する法第 34 条の 2 の規定による協議の申出の前までに協議しなければならない。

2 第 8 条第 1 項の規定は、前項に規定する開発行為の計画を変更する場合について準用する。

(文化財の取扱い)

第 18 条 事業者は、開発区域内に周知の埋蔵文化財包蔵地が含まれるときは、第 4 条に規定する開発行為の許可の申請又は協議の申出の前までに市長と協議しなければならない。

2 事業者は、開発行為に伴って住居跡、古墳その他の遺跡と認められるもの及び埋蔵物を発見したときは、工事を中断し、市長に届け出て指導を受けなければならない。

(市町の境界の確認等)

第 19 条 事業者は、開発区域に本市に隣接する市町の区域が含まれるときは、第 4 条に規定する開発行為の許可の申請又は協議の申出の前までに市長と協議し、当該区域の境を復元できるよう必要な措置を講じなければならない。

(要綱遵守の原則)

第 20 条 事業者は、開発にあたって、この要綱及び施行基準の規定を遵守するものとする。

(その他)

第 21 条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項については、市長が定めるものとする。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成 19 年 11 月 30 日から施行する。

(経過措置)

2 改正前の長崎市宅地等開発指導要綱第 10 条の規定により開発行為事前協議結果通知書を受けた事業者については、改正後の長崎市宅地等開発指導要綱の規定にかかわらず、なお従前の例による。

開発計画説明書

1 開発区域内の土地の現況

区分	面積 (m ² ・%)			地域地区等の面積	市街化区域	m ²	%
	台帳	実測	割合				
宅地							
田							
畑							
山林							
原野							
里道							
水路							
計			100				100

所有者別面積	自己所有地	買収予定地	地主還元地				
計							100

2 市街化調整区域で開発を行う場合は、その理由

5 道路計画

(1) 既存道との取付

既存道名 _____ 幅員 _____ m (内側溝 _____ m / m × 2)
 舗装の有無 有 ・ 無 (_____ 舗装)

(2) 取付(進入)道路

取付(進入)道路幅員 _____ m (内側溝 _____ m / m × 2)
 舗装の施工 _____

(3) 開発区域内の道路計画

図対象 番号	幅員 m	延長 m	面積 m	勾配 %	側溝		舗装	管理	備考
					形状寸法	規格(工法)			
				~					
				~					
				~					
				~					
				~					
				~					
				~					
				~					
				~					
				~					

(4) 交通安全施設

道路照明灯 基 手摺 箇所
 街路灯 基 ガードレール 箇所
 車止 箇所 フェンス 箇所
 カーブミラー 箇所

6 公園等計画

(1) 公園及び緑地

	図対象 番号	面積 (m ²)	開発面積に 対する割合 (%)	施設計画
公園				
緑地				
合計				

(2) 緑化計画

7 上水道

(1) 市水道給水 有 ・ 無
 給水戸数 戸、 給水人口 人、 給水量 m³/日
 その他 給水量 m³/日
 給水量計 m³/日

(2) 自己給水
 必要水量 1 × 人 = m³/日
 取水量 最大 最小 (取水量を証明する書類を添付)
 取水地点
 取水方法 河川表流水 ・ 地下水
 水質 (保健所の水質証明書添付)
 許可又は認可の有無 有 ・ 無 (許可申請書の写を添付)
 ボーリング業者名

8 雨水排水計画

降雨強度 mm/h
 確立年 年
 流出係数
 集水区域 ha

11 集会所（集会所・集会室・その他施設）

集会所用地面積	m ²
集会所建物面積	m ²
集会室、その他施設の床面積	m ²
集会所建物構造	
集会所及び集会室の箇所数	箇所

12 ごみステーション

箇所	m ²
----	----------------

13 防災行政無線拡声受信装置

受信装置	箇所
------	----

14 その他公益的施設

15 公害、災害防止計画

(1) 公害防止計画（工事中及び供用開始後）

(2) 災害防止計画

16 森林率

地域森林計画対象民有林面積 m ²	法定森林率 %	法定森林面積 m ²

計画森林面積内訳	
残地森林	m ²
造成緑地	m ²
計	m ²

17 利害関係人に対する説明書

自治会名

説明会年月日 平成 年 月 日 時

〃 場 所

人 員 名

説明内容（具体的）

自治会又は個人の意見（質疑応答式でも可）

協議結果

18 工 期

着手予定 年 月 日より

完了予定 年 月 日まで

19 関係法令名

資 金 計 画

1 収支計画

(単位千円)

科 目		金 額
収 入	自 己 資 金	
	借 入 金	
	そ の 他	
	計	
支 出	用 地 費	
	工 事 費	
	土 工 事 費	
	擁 壁 工 事 費	
	雨 水 排 水 工 事 費	
	上 水 道 工 事 費	
	下 水 道 工 事 費	
	舗 装 工 事 費	
	車 庫 工 事 費	
	法 覆 工 事 費	
	附 帯 工 事 費	
	雑 工 事 費	
	仮 設 工 事 費	
	そ の 他	
	建 築 工 事 費	
建 事 務 費		
借 入 金 利 息		
	計	
処 分 収 入	宅 地 等 処 分 収 入	

2 年度別資金計画

(単位千円)

年 度		年 度	年 度	年 度	年 度	計
科 目						
収 入	自 己 資 金					
	借 入 金					
	そ の 他					
	計					
支 出	用 地 費					
	工 事 費					
	土 工 事 費					
	擁 壁 工 事 費					
	雨 水 排 水 工 事 費					
	上 水 道 工 事 費					
	下 水 道 工 事 費					
	舗 装 工 事 費					
	車 庫 工 事 費					
	法 覆 工 事 費					
	附 帯 工 事 費					
	雑 工 事 費					
	仮 設 工 事 費					
	そ の 他					
	建 築 工 事 費					
建 事 務 費						
借 入 金 利 息						
計						
処 分 収 入	宅 地 等 処 分 収 入					
借入金の借入先						

開発行為の施行等の同意書

年 月 日

事業者 住所

氏名 様

権利者 住所

氏名

電話番号

わたくしが権利を有する次の物件について、開発行為及び開発行為に関する工事を行うことに同意します。

物件の種類	所在及び地番	面積	権利の種類	適用

注 同意した者の印鑑証明書を添付すること。

隣接者境界確認書

年 月 日

事業者

住所

氏名

様

隣接土地所有者

住所

氏名

の開発行為に伴う隣接地境界については
下記により確認しました。

隣接者所有物件 の所在及び地番	地目	地 積 m ²	境界立会い日	備 考
			年 月 日 境界確認	
			年 月 日 境界確認	
			年 月 日 境界確認	
			年 月 日 境界確認	
			年 月 日 境界確認	

第2号様式（第9条関係）

開 発 行 為 （ 変 更 ） 事 前 協 議 結 果 通 知 書

第 号
年 月 日

事業者

様

長崎市長

印

（ 部 課 ）

年 月 日付で事前協議の申請があった開発行為について次のとおり協議結果を通知します。

開発区域の位置 長崎市 町 番 外 筆

開発区域の面積 平方メートル

開発の目的

記

（指導事項）

第3号様式（第10条関係）

年 月 日

（あて先）関係機関 様

申請者住所

氏名

印

電話番号

長崎市宅地等開発指導要綱第10条第2項の規定に基づき公共施設の管理者等との事前協議を行いたいので、関係図書を添えて申請いたします。

記

添付図書

（注）協議する内容によって必要な図書を添付すること。

公共施設の管理者等との事前協議書

開発区域の名称		
公共施設の名称		
協議項目	協議内容	協議結果(条件)
設 計		
公共施設の 管理方法		
公共施設の用に 供する土地の帰属		
費用の負担		
そ の 他		
協議年月日 年 月 日	申請者住所 氏 名	印
	協議者又は管理予定者	印
	協議担当者所属 氏 名	印

第4号様式(第17条関係)

開発行為変更事前協議申請書

年 月 日

(あて先)長崎市長

住所

氏名

電話

長崎市宅地等開発指導要綱第17条第1項の規定により次のとおり開発行為の変更の事前協議を申請します。

開発区域の位置 長崎市 町 番 外 筆

当初計画開発面積 平方メートル

変更後の開発面積 平方メートル

当初開発目的

変更後の開発目的

変更理由

変更箇所(添付図書に明記)