

# 開発行為指導要綱

令和5年5月

佐世保市

# 開發行為指導要綱

# 開発行為指導要綱<目次>

第1章	総則	1
第1条	目的	
第2条	基本方針	
第3条	定義	
第4条	適用範囲	
第5条	開発区域の制限	
第6条	住民等に対する説明	
第7条	公共施設等管理者の同意等	
第8条	事前審査等	
第9条	佐世保市開発調整協議会	
第2章	公共施設	4
第10条	公共施設の整備	
第11条	道路	
第12条	雨水排水	
第13条	公園等	
第14条	下水道	
第15条	消防水利	
第3章	公益施設	5
第16条	公益施設の整備	
第17条	上水道	
第18条	清掃施設	
第19条	交通施設	
第4章	雑則	6
第20条	地区計画等	
第21条	かし担保	
第22条	文化財等の取扱い	
第23条	環境保全	
第24条	工事施工に伴う災害等の措置	
第25条	景観条例	

## 第1章 総則

### (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技術的基準、その他必要な事項を定め、もって良好な生活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、当該開発行為が本市の基本計画、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) 都市計画区域等

##### イ 都市計画区域（都市計画法第5条）

佐世保市の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量等の現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全をする必要がある区域

##### (i) 市街化区域（都市計画法第7条第2項）

すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

##### (ii) 市街化調整区域（都市計画法第7条第3項）

市街化を抑制すべき区域

##### (iii) 非線引都市計画区域

市街化区域と市街化調整区域との区分（区域区分）を定めていない都市計画区域（宇久町の一部、江迎町及び鹿町町の一部）

##### ロ 都市計画区域外の区域

本市区域のうち、都市計画区域以外の区域（浅子町、高島町、黒島町、吉井町、世知原町、小佐々町、宇久町の一部及び鹿町町の一部）

#### (2) 開発行為（都市計画法第4条第12項）

主として建築物の建築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

#### (3) 開発区域（都市計画法第4条第13項）

開発行為をする土地の区域

#### (4) 公共施設（都市計画法第4条第14項）

道路、公園、緑地、広場、下水道、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設

#### (5) 公益施設

上水道、清掃施設、教育施設、集会場、交通施設、医療施設、購買施設、その他居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設

#### (6) 特定工作物（都市計画法第4条第11項）

##### イ 第一種特定工作物

コンクリートプラントその他周辺地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物

（例 アスファルトプラント、クラッシャープラント、危険物の貯蔵又は処理に供する工作物）

##### ロ 第二種特定工作物

ゴルフコースその他大規模な工作物で、その規模が1ヘクタール以上のもの

（例 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット、打席が建築物でないゴルフ打放し練習場その他運動レジャー施設である工作物、墓園）

#### (7) 事業者

開発行為を行う者

(適用範囲)

第4条 この要綱は、本市におけるすべての開発行為について適用する。ただし、次の各号に掲げる開発行為については適用しない。

- (1) 市街化区域内において行う開発行為で、開発区域の面積が 1,000 m<sup>2</sup>未満の開発行為
- (2) 非線引都市計画区域内において行う開発行為で、開発区域の面積が 3,000 m<sup>2</sup>未満の開発行為
- (3) 都市計画区域外の区域内において行う開発行為で、開発区域の面積が 10,000 m<sup>2</sup>未満の開発行為
- (4) その他法令に基づく許可不要の開発行為

(開発区域の制限)

第5条 次の各号に掲げる区域は、開発区域に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) 公共事業計画予定地域
- (2) 風致地区（都市計画法第8条第1項第7号）
- (3) 都市施設（都市計画法第11条）
- (4) 国立公園特別地域（自然公園法第20条）及び県立自然公園特別地域（長崎県立自然公園条例第18条）
- (5) 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項）
- (6) 地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）
- (7) 土砂災害特別警戒区域（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第9条第1項）
- (8) 保安林（森林法第25条）及び保安施設地区（森林法第41条第1項及び2項）
- (9) 農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号）
- (10) 第1種農地（農地法施行令第11条）及び甲種農地（農地法施行令第12条）
- (11) 国・県・市の指定文化財等の指定地域（文化財保護法第27条、第57条、第71条、第78条、第93条、第94条、第109条、第134条及び第142条、長崎県文化財保護条例第34条第1項並びに佐世保市文化財保護条例第3条第1項）
- (12) 鳥獣保護区（鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律第28条）
- (13) その他法令に基づく規制区域

(住民等に対する説明)

第6条 事業者は、開発行為を計画する場合は、あらかじめ、その計画の内容を町内会等をはじめ、周辺住民及び関係者に説明し理解を得よう努め、その協議経過を開発許可申請書に添付するものとする。

- 2 開発行為に起因して生じた第三者との紛争は、すべて事業者の責任において解決するものとする。

(公共施設等管理者の同意等)

第7条 事業者は、あらかじめ、開発行為に関係のある公共施設及び公益施設の管理者と協議し、同意を得なければならない。

- 2 事業者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設及び公益施設の管理者と協議しなければならない。

(事前審査等)

第8条 事業者は、開発行為の許可申請を行う場合は、原則事前に開発計画事前審査申出書（第1号様式）を市長に提出し、事前に協議を行わなければならない。

2 市長は、前項に規定する申出があったときは、当該開発行為の内容を審査するものとする。

3 市長は、前項の審査を行うに当たっては、当該開発行為に係る国、県及び市の部局の担当者により、開発事前審査会を開催するものとする。

4 市長は、前項の審査の結果を開発計画事前審査結果通知書（第2号様式）により事業者へ通知するものとする。

5 事業者は、法その他法令に基づく開発行為の許可又は認可の申請を、開発計画事前審査結果通知書を受けた日から起算して2年以内に行わなかったときは、事前審査はなかったものとみなす。

(佐世保市開発調整協議会)

第9条 市長は、開発と保全の調整及び土地利用その他の土地対策に関し、本市の内部機関相互の総合的な連絡調整を図るため、庁内に佐世保市開発調整協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 協議会の構成、運営等について必要な事項は別に定める。

## 第2章 公共施設

### (公共施設の整備)

第10条 公共施設の配置計画は、開発区域の規模、周辺の状況、地形及び地盤の性質、並びに予定建築物の敷地の規模及び配置を勘案し、環境の保全、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で配置されなければならない。

2 前項の規定により公共施設が設置されたときは、原則として佐世保市に帰属するものとする。帰属及び維持管理については、当該予定管理者と事業者が協議して定める。

3 前項の規定により佐世保市に帰属することとなった公共施設については、開発行為完了後速やかに帰属の手続きを行うものとする。

### (道路)

第11条 道路計画は、災害の防止上、避難上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないように配置され、かつ周辺地域の交通量を考慮したものであり、道路の種類及び規模は施行基準で定める。

2 開発区域外の道路について新設又は改良する場合は、当該道路管理者と協議しなければならない。

### (雨水排水)

第12条 雨水の排水計画は、開発区域及び集水区域より排出される降水量を有効かつ適切に排水できるものであり、排水施設の種類及び規模は施行基準で定める。

2 事業者は、雨水を既設の河川（水路を含む）に放流する場合は、当該河川管理者の同意を得なければならない。

3 事業者は、開発区域及び集水区域からの排水が放流先の排水能力を超えることが予想される場合は、当該河川管理者とその対応について協議しなければならない。

4 前項の対応については、原則として河川改修を行うものとするが、その他開発区域内に、一時雨水を貯留する調整池、浸透施設等を設ける等の措置をすることができる。

### (公園等)

第13条 事業者は、施行基準に定めるところにより、開発区域の環境保全上必要な公園、緑地、広場（以下「公園等」という。）を確保しなければならない。

### (下水道)

第14条 開発区域の汚水の排除は、次の各号により行うこと。

(1) 排除方式は、分流式とし、原則として自然流下とする。

(2) 公共下水道処理区域（以下「処理区域」という）内であれば、公共下水道に接続すること。ただし、公共下水道に接続することが著しく困難であると認められる場合はこの限りでない。

(3) 汚水施設（管路施設）を公共下水道に接続する場合は、その施設を下水道事業管理者に帰属するものとする。

(4) 処理区域外であっても、佐世保市公共下水道区域外下水道放流許可申請書を提出して、下水道事業管理者が公共下水道施設に接続することを認めた場合には、汚水施設を設置し公共下水道に接続できる。

(5) 処理区域外であっても、将来、市街化区域への編入が考えられる時は、下水道事業管理者との協議及び同意が必要である。

### (消防水利)

第15条 事業者は、開発区域内に必要な消防水利施設を消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項に基づく消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）によるほか、施行基準に基づき設置しなければならない。

### 第3章 公益施設

#### (公益施設の整備)

- 第16条 主として住宅建設を目的とした開発行為を行う事業者は、当該開発行為の規模に応じ必要な公益施設用地を、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で確保しなければならない。ただし、誘致距離及び規模から考え既存のものが充分利用できる場合は、この限りでない。
- 2 前項の規定により設置された公益施設用地は、原則として事業者等の管理とする。ただし、公益上佐世保市に帰属させる必要がある施設用地は、当該予定管理者と事業者が協議して定める。
  - 3 前項ただし書の協議により佐世保市に帰属することとなった公益施設については、開発行為完了後速やかに帰属の手続きを行うこと。

#### (上水道)

- 第17条 佐世保市水道事業、簡易水道事業及び飲料水供給施設事業（以下「水道事業等」という。）の給水区域その他の供給条件は、佐世保市水道条例（平成10年条例第10号）によるものとする。
- 2 水道事業等に係る水道施設の設計は、水道法（昭和32年法律第177号）第5条に規定する施設基準によるほか、佐世保市水道局の定める団地開発等に関する水道施設基準（平成25年6月1日施行）、公益社団法人日本水道協会の定める水道施設設計指針（次項において「水道施設設計指針」という。）その他の技術的基準によるものとする。
  - 3 水道事業等に係る給水装置の設計は、水道法第16条に規定する構造及び材質によるほか、佐世保市水道局の定める給水装置施工基準（平成25年4月施行）、水道施設設計指針その他の技術的基準によるものとする。

#### (清掃施設)

- 第18条 ごみ集積所の規格構造その他ごみ処理について必要な事項は施行基準で定める。

#### (交通施設)

- 第19条 事業者は、開発区域内にバスの運行を必要とする場合は、バス事業者と協議のうえ、バス運行に必要な施設を整備するものとし、その方法等については施行基準で定める。



## 第4章 雑 則

### (地区計画等)

- 第20条 事業者は、開発行為を行う場合については、開発区域及びその周辺区域（以下この条において「開発区域等」という。）の特性にふさわしい態様を備えた良好な住環境等の維持、増進又は形成のため、開発区域等の土地、建築物等の利用に関する地区計画等（都市計画法第4条第9項の地区計画等をいう。次項において同じ。）の決定について、あらかじめ関係機関と協議を行うものとする。
- 2 前項に掲げる協議の結果、市長が地区計画等を決定する場合、事業者は、将来にわたり良好な土地利用が図れるよう努めなければならないものとする。

### (かし担保)

- 第21条 都市計画法第32条の規定に基づく予定管理者との協議の結果、佐世保市に帰属することになった公共公益施設について、原則として帰属を受けた日から2年以内にかしが生じた場合は、事業者において修復しなければならない。ただし、予定管理者と事業者の間において別段の定めをしたときは、この限りでない。

### (文化財等の取扱い)

- 第22条 事業者は、国・県・市指定、選定、登録文化財、埋蔵文化財包蔵地及びその周辺地域において開発行為を行う場合は、事前に関係機関と協議しなければならない。
- 2 前項以外の地域で、開発行為に伴い発見された埋蔵文化財等は、速やかに届出、発掘保存について協議しなければならない。

### (環境保全)

- 第23条 事業場又は工場建設を目的とする開発行為及びこれらの施設の周辺における開発行為は、実情に応じた緩衝帯（緑地、築堤、防音壁等）を設けるなど、周辺の良好な環境景観を確保するため十分な配慮をしなければならない。
- 2 事業者は、開発行為により発生する騒音、振動、粉じん、ばい煙、ガス、臭気、排水等については公害に関する法令等の趣旨及び基準を遵守して、必要な公害防止施設を整備するなど、自己の責任と費用負担において関係住民に被害を及ぼさないよう万全の措置を講じなければならない。
- 3 前項に定める措置を行っても、なお公害発生のおそれが生じ、若しくは現実に生じた場合、又は関係住民から苦情があった場合は、事業者は直ちに誠意をもって所要の措置を講じなければならない。
- 4 事業者は、開発行為の実施に当たっては、自然環境を破壊し、又は損傷することがないように努め、自然環境の保全に必要な措置を講じなければならない。
- 5 事業者は、希少野生生物が確認されている地域など、自然環境への影響が大きいと見込まれる地域において開発行為を行う場合は、事前に関係機関と協議するものとする。

### (工事施工に伴う災害等の措置)

- 第24条 事業者は、開発行為及び開発行為に関する工事に起因して災害又は事故が発生した場合は、速やかに、関係機関と協議し、完全な復旧及び補償をしなければならない。
- 2 事業者は、開発行為に伴い道路等の公共施設が損傷した場合、直ちに当該管理者に報告し、その指示に従い復旧しなければならない。
- 3 開発行為に伴う道路等の公共施設の損傷に起因した事故が発生した場合は、当該管理者に報告し事業者の責任において、賠償等の対応をしなければならない。

### (景観条例)

- 第25条 事業者は、3,000㎡を超える開発行為を行う場合は、佐世保市景観条例（平成22年条例第22号）第4条に基づく事前協議書を関係機関に提出しなければならない。

附 則

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、令和5年5月26日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行の際現に宅地造成等規制法の一部を改正する法律（令和4年法律第55号。以下「令和4年改正法」という。）による改正前の宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号。以下「旧法」という。）第3条第1項の規定による指定がされている宅地造成工事規制区域の区域内における宅地造成に関する工事等に対する改正後の佐世保市宅地造成及び特定盛土等規制法施行細則（以下「新施行細則」という。）の規定の適用については、令和4年改正法による改正後の宅地造成及び特定盛土等規制法第10条第1項の規定により指定された宅地造成等規制区域を同条第4項の規定により公示する日の前日までの間（以下「経過措置期間」という。）は、なお従前の例による。
- 3 旧法第8条第1項本文（令和4年改正法附則第2条第1項の規定によりなお従前の例によることとされる場合を含む。）の許可（経過措置期間の経過前にされた都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項又は第2項の許可を含む。）を受けた者が行う当該許可に係る宅地造成に関する工事に対する新施行細則の規定の適用については、経過措置期間の経過後においても、なお従前の例による。

開発計画事前審査申出書

年 月 日

佐世保市長 様

申出人住所  
氏名  
電話 ( ) -

次の開発計画について事前審査申出書を提出いたします。

開 発 計 画 の 概 要	1. 開発区域の位置			
	2. 開発区域の面積			
	3. 開発目的			
	4. 開発区域の地域地区等 注) 該当するものを○で囲んで下さい。 : のついてある事項に該当する場合は具体的に記入して下さい。	市街化区域 市街化調整区域 非線引都市計画区域 都市計画区域外	宅地造成等工事規制区域 特定盛土等規制区域 砂防指定地 地滑り防止地区 急傾斜地崩壊危険区域 (災害危険区域) 土砂災害特別警戒区域 国立公園 保安林 農業振興地域 駐車場整備地区 臨港地区 伝統的建造物群保存地区 特別用途地区名:	都市計画法第11条に定める施設 施設の種類:
		用途地域: 建ぺい率: % 容積率: %		
		地区計画区域 特定用途制限地域 風致地区 高度又は高度利用地区		
	5. 設計者の住所・氏名	住所 氏名 電話 ( ) -	設計資格の内容	
6. 設計者の主たる略歴 (法第31条) ・最終学歴及び卒業年次 ・主な職歴				
7. 工事施工者の住所・氏名	住所 氏名 電話 ( ) -			
添付図書等	(イ) 位置図 (1/2,500) 申請地明記 (ロ) 公図 (着色※) (ハ) 現況図 (ニ) 土地利用計画図		(ホ) 造成計画平面図 (ヘ) 造成計画断面図 (ト) 給・排水設備計画平面図 (チ) その他	

受付印

※申請地～黄、里道～赤、水路～青、公道～茶  
・区域は赤縁取り→(ロ)～(ホ)  
・提出部数は事前に協議して下さい。



13. 土地利用計画							
区 分	建築物敷地		公共施設用地			その他	合 計
	一般宅地	公益施設	道 路	公 園	その他		
面 積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
比 率	%	%	%	%	%	%	%
14. 公益施設の整備計画							
公益施設名称		敷地面積 (m <sup>2</sup> )		管 理 者		建設時期等	
15. 水 道		16. 消防水利施設			17. 計画人口		
<input type="checkbox"/> 公営水道 <input type="checkbox"/> 簡易水道 <input type="checkbox"/> 専用水道 <input type="checkbox"/> その他		<input type="checkbox"/> 消火栓 <input type="checkbox"/> 貯水槽 <input type="checkbox"/> その他			箇所		戸
					基		人
					人口密度		人/ha
18. 街区設定計画							
敷地規模 (m <sup>2</sup> )		100～150	150～200	200～250	250～	合 計	
区画数							
19. その他必要事項							
<p>注意事項</p> <p>1. 開発区域の工区分を行うときは、開発計画説明の欄のうち必要に応じて工区別に記載してください。</p>							

# 建 築 物 概 要 書

主 要 用 途		容 積 率	%
		建 ぺ い 率	%
	建 築 面 積	延 べ 面 積	敷 地 面 積
申 請 部 分	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
申請以外の部分	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
合 計	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	

## 建築物の棟別の概要

棟番号	用 途	工事種別	構 造	階数	建築面積 (m <sup>2</sup> )	延べ面積 (m <sup>2</sup> )	備 考

備考欄には壁面の位置、高さ、敷地、構造、設備について制限がある場合に記入して下さい。

第2号様式（第8条関係）

（事前） 建築第 号  
年 月 日

## 開発計画事前審査結果通知書

事業者

様

佐世保市長

年 月 日付で事前審査の申請があった開発行為について、次のとおり審査結果を通知します。

開発区域の位置  
開発区域の面積  
開発の目的  
事前審査日時  
開発審査場所

m<sup>2</sup>

記

【指導事項及び意見】