

鳥取市宅地開発指導要綱

平成10年3月20日制定

平成10年3月23日告示

改正 平成17年3月31日告示第111号

令和3年3月29日告示第239号

(目的)

第1条 この要綱は、鳥取市の良好な都市の形成と無秩序な開発を防止し、適正な土地利用を図るとともに、宅地開発に一定の基準を設けることによって公共施設、公益施設等を整備し、もって市民福祉の増進に寄与し機能的な都市生活の実現を図ることを目的とする。

(用語の定義)

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 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一団の土地における土地の区画形質の変更をいう。
- (2) 開発区域 開発行為を行う土地の区域全体をいう。
- (3) 開発関連区域 開発区域に関連して一体的に整備する必要がある区域をいう。
- (4) 公共施設 道路、河川、運河、水路、下水道、公園、広場、緑地及び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。
- (5) 公益施設 教育施設、行政施設、福祉施設、上水道施設その他の施設で居住者の共同の利便のために必要な施設をいう。
- (6) 事業者 都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく許可等を受けて開発行為を行う者をいう。

(原則)

第3条 開発行為は鳥取市の定める都市計画及び総合計画に従い計画的に行われなければならない。

- 2 事業者は、開発行為に伴い必要となる公共施設、公益施設等について整備しなければならない。

(適用範囲)

第4条 この要綱は、次の各号のいずれかに該当する開発行為に適用する。

- (1) 都市計画法第29条の規定に基づく開発行為であつて、次に掲げるもの
 - ア 市街化区域内において行う1,000平方メートル以上のもの
 - イ 市街化調整区域内において行うもの
 - ウ 区域区分が定められていない都市計画区域内において行う3,000平方メートル以上のもの
 - エ 都市計画区域外の区域内において行う1ヘクタール以上のもの
- (2) 同一事業者が個別に行う開発行為（事業者が異なる場合であっても共同開発として計画された開発行為を含む。）であっても、時間的（完了告示後3年以内）かつ場所的に隣接して行われるもので、かつ、合算した面積が、市街化区域内においては1,000平方メートル以上、区域区分が定められていない都市計画区域内においては3,000平方メートル以上又は都市計画区域外の区域内においては1ヘクタール以上のもの
- (3) 開発区域内において公共施設及び公益施設を整備する開発行為
- (4) 駐車場及び資材置場等により農地転用（造成）を行い、農地転用許可後3年以内に行う開発行為であつて、開発区域の面積が、市街化区域内においては1,000平方メートル以上、区域区分が定められていない都市計画区域内においては3,000平方メートル以上又は都市計画区域外の区域内においては1ヘクタール以上のもの
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長がこの要綱を適用することが妥当であると認める開発行為

(事前協議)

第5条 前条に定める開発行為を行おうとする事業者は、公共施設及び公益施設的设计、管理、帰属等について開発行為事前協議申請書（様式第1号）により、当該開発行為の許可の申請を行う前に、市長と協議しなければならない。

2 前項の事前協議書には、次に掲げる図書を添付するものとする。

- (1) 開発区域図

- (2) 造成計画平面図
- (3) 造成計画横断面図
- (4) 土地の公図の写し
- (5) 土地の登記事項証明書
- (6) 現況写真
- (7) その他市長が必要と認める図書

(事前協議の通知)

第6条 市長は、事業者から申請された事前協議書に基づく協議をした場合は、事業者に開発行為事前協議通知書（様式第2号）により通知するものとする。

- 2 前項の協議の通知後、正当な理由なく1年以上法令に基づく許可申請等の手続が行われな
いときは、当該事前協議書は効力を失うものとする。

(周辺住民及び利害関係者との調整)

第7条 事業者は、開発行為の許可申請に先立ち、開発区域の周辺住民及び利害関係者に対して当該事業計画の内容について周知し、十分な理解を得るよう努めなければならない。

(公害及び災害の防止)

第8条 事業者は、工事中の騒音、振動、砂塵等の公害及び災害の防止措置を執るとともに、市長が必要と認めた場合は、事業者が周辺区域及びその環境に及ぼす影響を事前に調査し、基準資料を提出するものとする。

(開発行為の施行等に関する同意)

第9条 事業者は、開発行為を施行し工事を実施する場合は権利者の同意を得て、開発行為の施行等に関する同意書（様式第3号）を市長に提出しなければならない。

(開発行為の施行)

第10条 事業者は、別に定める技術的指導基準に基づき、開発行為を施行しなければならない。ただし、都市計画決定されている都市施設の整備については、同基準にかかわらず、当該都市計画決定どおり施行するものとし、その経費については、市長と事業者が協議して定めるものとする。

(計画人口及び敷地の規模)

第11条 良好な都市形成と地区住民の生活環境保全のため、事業者は開発計画の策定に当たっては別に定める基準により、適正な敷地の規模及び計画人口を定めてこれに基づく各施設計画を策定するものとする。

(公共施設及び公益施設の管理、帰属)

第12条 開発行為により新たに設置される公共施設及び公益施設の用に供する土地については、第10条の協議したもの及び事業者が自ら管理するものを除き、本市に帰属するものとする。

2 事業者は、前項の帰属に必要な書類を都市計画法第36条の規定に基づく工事完了検査前に市長に提出しなければならない。

3 市長は、正当な理由がなく前項の書類の提出がない場合にあつては、工事検査を一時、保留することがある。

(街区等の設置)

第13条 街区の設置は、次に定めるところによる。

(1) 街区の大きさは、開発区域の規模、形状等を考慮して定めるものとし、標準的な住宅街区として長辺80メートルから120メートル程度、短辺30メートルから50メートル程度とすること。

(2) 区画は、土地の有効利用を考慮して設計すること。

(3) 開発行為の完了した区画については、工事完了の検査後3年間は区画形態の変更をしないこと。

(4) その他別に定める技術的指導基準に適合していること。

(安全措置)

第14条 事業者は、開発区域内に地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水の多い土地その他これらに類する土地が存するときには、地盤の改良、擁壁の配置等の安全上必要な措置を講じなければならない。

(道路の設置)

第15条 道路の設置は、次に定めるところによる。

- (1) 都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるよう設計されていること。
- (2) 道路の計画及び設計は、道路構造令（昭和45年政令第320号）の規定によるほか、別に定める技術的指導基準によること。
- (3) 都市計画法第36条の規定による開発事業の完了後は、当該開発区域に係る道路は、完了公告の翌日より3年間は掘削しないこと。

(排水施設の設置)

第16条 排水施設の設置は、次に定めるところによる。

- (1) 開発行為に伴って必要となる排水施設は、排水可能な地点まで事業者の負担で整備すること。
- (2) 排水施設の規模は、開発区域のみならず、将来の開発計画を勘案した排出量により定めること。
- (3) 放流先の河川及び下水道の通水能力がなく、新設される排水施設からの放流が困難な場合は、開発区域の面積に応じ、必要な調整能力を有する雨水調整施設などを設置すること。
- (4) 5ヘクタール以上又は200戸以上の計画戸数の開発行為を行う場合には、新たに下水道施設（終末処理場及び管渠をいう。以下同じ。）を設置すること。この場合において、当該施設は分流式で計画し、かつ、開発規模、計画人口等から想定される汚水を処理できるよう別に定める技術的指導基準により設置するものとする。
- (5) 前号の規定による終末処理施設により処理された放流水の水質は、水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）、鳥取県公害防止条例（昭和46年鳥取県条例第35号）その他関連する法令及び条例等に定めるところによること。
- (6) 下水道認可区域内において事業完了後2年以内に公共下水道に接続可能である場合

には、事業者は、先行して市の公共下水道計画に適合するよう下水道施設を設置すること。

(7) その他別に定める技術的指導基準によること。

(河川、水路等)

第17条 事業者は、開発区域内に河川又は水路（以下「河川等」という。）が含まれる場合には、事前に河川等の管理者と協議しなければならない。

2 事業者は、当該河川等に改修計画がある場合は、河川等になる区域の土地を河川等用地として確保しなければならない。

(公園等の設置)

第18条 公園等の設置は、次に定めるところによる。

(1) 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為にあつては、当該開発区域の面積の合計の3パーセントに当たる面積以上の公園、緑地又は広場を設けること。

(2) 開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為にあつては、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第21条第1号で定めるところにより、1か所につき300平方メートル以上の面積であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の合計の3パーセント以上の公園を設けること。

(3) 同一事業者が個別に行うもの（事業者が異なる場合であっても共同開発として開発されたものを含む）であっても、時間的（完了告示後3年以内）かつ場所的に隣接して行われる開発行為で、合算した面積が実測0.3ヘクタール以上になる場合は開発区域の面積の3パーセント以上の公園、緑地、広場及びその他公共の用に供する空地を設けること。

(4) その他別に定める技術的指導基準によること。

(消防水利の設置)

第19条 事業者は、開発規模及び開発区域の周辺状況に応じ消防法（昭和23年法律第186号）に基づく消防水利基準により必要な消防水利施設を設けなければならない。

2 事業者は、前項の水利施設の種別について消火栓のみに偏することのないよう、市長と協議しなければならない。

(上水道の設置)

第20条 事業者は、開発行為に関連する上水道施設について水道事業管理者と協議の上、事業者の負担で必要な整備を行わなければならない。

- 2 事業者は、開発区域内において本市の上水道及び簡易水道に接続して給水を受ける場合は、当該計画策定前に施設管理者と協議して給水の同意を得なければならない。

(学校施設、保育施設の用に供される土地)

第21条 事業者は、開発区域内に学校施設、保育施設の用に供する土地を確保することについて市長が特に必要と認めるときは、市長に協力しなければならない。

(その他の公益施設)

第22条 事業者は、1. 2ヘクタール以上の開発行為を行う場合、集会所又はこれに類するものの用に供する土地を開発区域内に120平方メートル以上確保するよう努めなければならない。

- 2 事業者は照明施設、道路反射鏡その他安全施設について、市長が必要と認める場合は、開発区域内に当該施設を設置しなければならない。

(農業施設の保全)

第23条 事業者は、開発区域内からの排水を農業用水路に流入させないように努めなければならない。ただし、事業者の責任において、排水を農業用水路に流入させる際に、当該水路の水利組合、土地改良区又は農事実行組合等と協議し、十分な理解が得られていると認められる場合は、この限りでない。

- 2 事業者は、開発区域内に農業水路がある場合は、当該水路の水利組合、土地改良区又は農事実行組合等と協議し、同意を得るとともに、その機能を損なわないよう措置しなければならない。
- 3 開発区域内からの汚水、廃棄物等の排出等に起因して、農作物や農用地に被害を与えたときは、事業者の責任において措置するものとする。
- 4 事業者は、開発区域内の農道について、地域の実情を考慮し、耕作上その機能を損なわないよう措置しなければならない。

(自然環境の保護)

第24条 事業者は良好な住宅環境を保全するため、現状の樹木等を利用した計画を立てるとともに斜面及びのり法面の緑地化を図り、地区住民が自然を享受できるよう配慮しなければならない。

(文化財等の保護)

第25条 事業者は、周知の埋蔵文化財包蔵地において開発行為を行う場合には、事前に鳥取市教育委員会と協議するとともに、着工60日前までに文化財保護法（昭和25年法律第214号）第57条の2の規定により、届出をしなければならない。当該土地の周辺において開発行為を行う場合についても、事前に鳥取市教育委員会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、その他遺跡と認められるもの及び埋蔵物を発見したときは、直ちに工事を中断し、鳥取市教育委員会と協議しなければならない。

(緩衝帯の設置)

第26条 事業者は、開発区域内に製造、加工、修理及び再生を行う工場等を設置するときは、当該敷地面積に応じて、法令、条例等の基準により、緩衝帯（環境を保全し、公害予防に有効な植栽帯をいう。以下同じ。）を設けなければいけない。また、開発区域が前述の工場等に隣接する場合も同様とする。

2 緩衝帯は原則として同一の幅員で設けるものとし、他の目的に供してはならない。

(電柱の設置)

第27条 電柱は原則として公共施設外に設置しなければならない。

(開発行為の廃止)

第28条 事業者は、開発行為を廃止しようとするときは、当該開発行為の廃止に伴って災害が生じないよう必要な措置を講じなければならない。

(報告、勧告等)

第29条 市長は、事業者に対し必要があるときは、資料の提出若しくは報告を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる。

(適用除外)

第30条 この要綱は、国、地方公共団体、又はこれらに準ずるものが事業者である場合においては適用しない。

(その他)

第31条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成10年4月1日から施行する。

附 則 (平成17年3月31日告示第111号)

この要綱は、平成17年4月1日から施行する。

附 則 (令和3年3月29日告示第239号)

この要綱は令和3年4月1日から施行する。

様式第1号(第5条関係)

開発行為事前協議申請書

年 月 日

鳥取市長 様

住 所

申請者

氏 名

(電話:)

鳥取市宅地等開発事業指導要綱第5条第1項の規定に基づき、次のとおり協議を申請します。

開 発 事 業 の 名 称					
開 発 目 的					
土 地	開発区域の所在地番 及び開発面積・地目	所在地番			
		開発面積			
		地 目			
国 有 財 産					
公 共 施 設 等					
建特 築定 物工 及作 び物	用 途				
	区画数・個数・面積	区画数 区画	個数 個	面積 ₂	m
	高 さ ・ 階 数				
※ 受 付 年 月 日		年 月 日			
※ 協 議 年 月 日		年 月 日			

※印欄には記入しないでください。

様式第2号(第6条関係)

受第 号
年 月 日

開発行為事前協議通知書

様

鳥取市長



鳥取市宅地等開発事業指導要綱第6条第1項の規定に基づき、次のとおり通知します。

開発事業名		開発事業者	住所	
		住所・氏名	氏名	
鳥取市土地利用計画その他の土地利用に関する整合性について				
災害及び公害等防止の留意点				
各関係法等	国土利用計画法			
	都市計画法			
	農業振興地域の整備に関する法律			
	農地法			
	森林法			
	国有財産法			
その他事項				

様式第3号(第9条関係)

開発行為の施行等に関する同意書

住 所

開発行為者

氏 名

様

私が権利を有する下記の物件について、都市計画法第4条第12項に規定する開発行為を
施行し、及び当該開発行為に関する工事を実施することに同意します。

年 月 日

住 所

権利者

氏 名



(法人にあつては、名称及び代表者の氏名)

記

物 件 の 種 類	所 在 及 び 地 番	地 目 又 は 用 途	面 積 又 は 延 べ 面 積	権 利 の 種 類	備 考

備考

- 1 「物件の種類」欄には、土地又は工作物の別を記載すること。
- 2 権利者本人の印鑑登録証明書を添付すること。