

飯山市宅地開発等指導要綱の施行

土地利用の変換、開発事業等が想定されるなか、本市の良好な居住環境の保全や適正な土地利用、公共施設の維持管理を図るため、関連する法制度と併用しながら、市内における宅地の開発等に対して事前に開発者と協議を行うよう「飯山市宅地開発指導要綱」を策定（平成24年6月28日：同8月1日施行）しました。当要綱に基づき、皆様方のご理解ご協力をいただきながら秩序ある宅地開発等を促進し、住みよいまちづくりを目指します。



宅地開発等 = ①切土又は盛土により土地形状の変更を行う行為
 ②土地利用の変更により宅地とする行為（地目変更）
 開発者 = 宅地開発等を行う、個人及び事業者

【開発行為に関わる制度の状況は？】

- (1) 都市計画法に基づく開発行為許可(同法第29条)
 都市計画区域内は3,000㎡、区域外は10,000㎡以上の開発行為は県の許可が必要。
- (2) 国土利用計画法に基づく届出(同法第23条)
 都市計画区域内は5,000㎡、区域外は10,000㎡以上の土地に関する権利の移転等に対して、県への届出(事後)が必要。
- (3) 土壤汚染対策法に基づく届出(同法第4条)
 土壤汚染の実態を把握するため、3,000㎡以上の土地の形質変更に対して、県への届出が必要。(ただし、①盛土のみ②最深50cm以下③通常の農業行為等は除く。)
- (4) 飯山市景観条例に基づく届出
 良好な土地の形状・修景・緑化等を促すため、300㎡以上又は法面・擁壁高が1.5m以上の土地の形質変更に対して、市への届出が必要。
- (5) その他
 農地法・森林法・自然環境保全法などの許可制度。県ならびに市自然保護条例などの場所、規模による届出が必要。

【制度運用上の飯山市の現況は？】

- 開発の案件が見込まれる小規模な宅地など、市として、事前に把握ができず、行為を確認しても指導することができない。
- 施工後に隣接者や周辺住民から環境悪化等の問題が生じるおそれがある。
- 接道する道路構造が不備(幅員が狭い、未舗装等)なため、除雪が行えない場合がある。
- 規模が大きい「地下水の取水」(消雪設備)に対して、事前に公共施設への影響等、把握ができない。



市全域における環境保全と秩序あるまちづくり

【要綱に基づき事前協議を必要とする宅地開発等】

- 開発に係る面積が500㎡以上の宅地開発等
- 3戸以上の共同住宅等の建築に伴う宅地開発等
- 接道する道路が未舗装又は幅員が4m未満又は除雪路線でない宅地開発等

※500㎡未満であっても同一行為者により継続、隣接又は将来計画により500㎡以上となる場合には対象となります。

【要綱の対象とならない宅地開発等】

市内の宅地開発等の内、他法令等により制限・規制がされている、次の事項に該当する宅地開発等は要綱の対象となりません。

- ① 都市計画法第29条に該当する行為
- ② 森林法第10条の2の区域内における行為（地域森林計画計画対象民有林・保安林地域内）
- ③ 長野県自然環境保全条例に基づく「郷土環境保全区域」内の行為
- ④ 飯山市自然保護条例の対象となる行為（別荘団地・スキー場）
- ⑤ 飯山市が開発者となる行為

【事前協議の実施】

宅地開発等を行う開発者は、事前に市へ宅地開発等協議届出書、関係図書等を提出し、市が関係課との確認を行い、市からの「協議済通知書」を受けてから宅地開発等に着手できることとします。
 なお、非協力者へは、氏名等の公表など必要な措置をとります。

(1) 宅地開発等の周知と関係者との事前協議の実施

- ① 行為箇所における事前標識の設置により周知を図ります。
- ② 関係者（地元区や排水下流所有者等）と必要に応じた協議を実施した上で、その結果等に基づき市への届出を行うこととします。

(2) 宅地開発等に対する指導等の実施

- ① 土地の形状や開発される道路、水路などの構造物や接道する道路等について、都市計画法や同法施行令、道路構造令等に基づいた指導、助言を行います。
- ② 上下水道施設の設置に関する指導、助言を行います。また、施工後の管理者への移管（本管扱い）の義務付けを行います。
- ③ 宅地開発等に併せ、地下水取水設備（消雪施設）計画がある場合には、事前協議の対象とします。（ポンプ能力や揚水位置）
- ④ 宅地開発等により新たに発生する道路等の土地及び従前の道路等の土地は、管理者との協議を行い、その協議に基づき交換・寄付等の帰属手続きを義務付けます。

【策定スケジュール】

平成24年 4月～ ○「宅地開発等指導要綱」
 (案)作成
 ○市報への掲載
 ○市ホームページへ掲載
 ○関係団体への周知
 平成24年 6月末 ○市法規審査委員会による審査
 平成24年8月1日 ○要綱施行へ



【事前協議書の作成】

- ①事業計画書 (目的、場所、期間、行為内容、消防指導状況 等)
- ②位置図
- ③公図
- ④造成計画平面図
- ⑤造成計画断面図
- ⑥道路計画図(平面・縦断) *
- ⑦上下水道計画図(平面・縦断) *
- ⑧土量計算書 *
- ⑨排水施設計画書(水理計算書含む) *
- ⑩その他必要な詳細図(構造図等) *
- ⑪地下水取水計画書(計画内容・平面・縦断図・柱状図・揚水試験結果等) *
- ⑫行為周知経緯書(周知看板関係)
- ⑬関係者との協議経緯及び同意書(排水関係等)
- ⑭現況写真

* 印=設置、施工する場合に必要

【宅地開発等事前協議フロー】

