

第3節 基本事項

1 既存計画との整合

道路、公園、広場、その他の公共の用に供する空地、上下水道、消防水利施設、及び予定建築物の用途は、環境の保全上、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適当に配置され、当該開発区域に都市計画施設の整備計画、道路改良及び河川改修等の計画がある場合は、設計がこれに適合していること。

2 現地調査等

(1) 現況調査

開発区域、及びその周辺の道路、排水施設、その他の公共施設等について、その位置、規模、及び利用状況等の現況について十分調査しておくこと。

(2) 境界の確定

当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの区域に隣接して公共施設がある場合については、境界を明示し、当該公共施設の管理者の立ち会いのうえ、境界を確定すること。

3 申請者の資力・信用（法第33条第1項第12号）

開発行為の申請者は、当該事業を完遂するための資力的能力及び誠実に許可条件等を遵守して当該事業を遂行していくことができる能力がある者であること。

4 工事施行者の能力（法第33条第1項第13号）

開発行為の工事施行者は、当該開発行為に関するすべての工事を、公共施設等に被害をもたらすことなく完成させるための必要な能力がある者であること。

5 権利者の同意（法第33条第1項第14号）

当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の同意を得ていること。

権利の種類

- (1) 土地 …… 所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、（根）抵当権、先取特権等
- (2) 工作物 …… 所有権、賃借権、質権、（根）抵当権、先取特権等
- (3) 土地改良施設 …… 管理者

6 公共施設の管理者の同意等（法第32条、政令第23条）

(1) 公共施設管理者との協議・同意

ア 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内に公共施設がある場合には、あらかじめ、用地又は施設の交換、廃止、管理、帰属及び利用に関し、当該管理者と協議し、同意を得ること。

イ 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がある場合には、あらかじめ、用地又は施設の管理、帰属及び利用に関し、当該公共施設を管理することとなる者と協議すること。

また、開発区域の面積が 20ha 以上の開発行為については、あらかじめ、次に掲げる者（開発区域の面積が 40ha 未満の場合は、(ウ)と(エ)に掲げる者を除く。）と協議すること。

(ア) 当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者

(イ) 当該開発区域を給水区域に含む水道法第3条第5項に規定する水道事業者

(ウ) 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第2条第1項第2号に規定する一般電気事業者及びガス事業法第2条第2項に規定する一般ガス事業者

(エ) 当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

ウ 公共施設の範囲としては、施設の機能を維持管理する上で必要な部分（擁壁、ガードレール、水路、舗装、法面等）を含むものとする。

(2) 一次放流先の管理者の同意

開発区域内の下水（雨水及び汚水）を放流することとなる施設の管理者の同意（一次放流先の管理者の同意で可）を得ること。

また、「放流に関する意見書」については、放流先となる施設の管理者が、排水能力、利水の状況その他の状況を把握するために、地区の代表者（土木委員、地区長等）から求めるものである。

7 他法令との調整

開発行為を行うにあたり、他法令（参考資料開発規制に関する法令一覧（61～62頁）を参照）の規定に基づく許認可等を要する場合にあっては、事前にその措置を講じておくこと。

8 開発行為に伴い設置される公共施設の管理（法第39条）

公的主体に帰属させることとする。ただし、やむを得ず民有地のまま管理される場合は、当該公共施設の土地について分筆を行い、管理協定を締結する等適切な管理をすること。

9 敷地面積の最低限度（法第33条第4項、条例第7条）

自己の用に供する建築物以外にあっては、良好な住居等の環境の形成又は保持のために、開発区域内において予定される建築物の敷地面積における最低限度は100㎡とする。

なお、最低敷地規模規制は、建築確認で最終的に確認するので、完了公告後の分割売買は注意すること。