

甲 府 市 開 発 指 導 要 綱

甲 府 市

甲府市開発指導要綱

平成3年2月1日 都第2号

改正 平成 5年 4月1日

改正 平成12年11月1日

改正 平成14年 9月1日

改正 平成21年 3月1日

改正 平成31年 4月1日

改正 令和 7年 4月1日

(目的)

第1条 この要綱は、本市の区域内で開発行為を行う者に対し、一定の基準を定めこれを指導し、無秩序な市街化を防止すると共に、公共施設等の整備改善を行い、住みよい街づくりの実現と地域住民の健全な生活環境の保全を図り、もって本市の都市づくりの基本方向である「人と自然に優しさあふれるまち 甲府」の実現に寄与することを目的とする。

(用語の意義)

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、それぞれ当該各号に定めるとおりとする。

- (1) 開発行為とは、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をいう。
- (2) 開発区域とは、開発行為をする土地の区域をいう。
- (3) 公共施設とは、道路、公園、緑地、広場、下水道、河川、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。
- (4) 公益施設とは、教育施設、清掃施設、集会施設、その他居住者の利便のために必要な施設をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条第1項又は第2項の規定に基づき市長の許可を受けて開発行為を行う者（以下「開発事業者」という。）に適用する。

(事前協議)

第4条 開発事業者は、土地利用計画及び公共、公益施設等の計画、管理、帰属等について、あらかじめ開発行為に関係がある公共、公益施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

- 2 開発事業者は、土地利用計画及び公共、公益施設等の計画、管理、帰属等について、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、公益施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。

(開発事業者の遵守事項)

第5条 開発事業者は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

(1) 公共事業との関連

開発事業者は、開発区域及びその周辺における国、県又は市の公共事業の計画に開発計画を適合させなければならない。

(2) 開発区域周辺住民に対する協議等

ア 開発事業者は、開発区域周辺におよぼす影響を考慮して、あらかじめ事業計画の内容を開発区域周辺住民及び関係者に対し十分な説明を行い、かつ理解を得るよう努めること。

イ 開発行為等に起因して生じた第三者との紛争は、すべて開発事業者の責任において解決すること。

(3) 防災等の措置及び損失の補償

ア 開発事業者は、開発行為に起因する災害、公害等の防止並びに住民の生命、財産の保全に最大の努力を払うこと。

イ 開発行為に伴い、開発事業者の責に帰すべき事由により第三者に与えた損失は、開発事業者自らの責任と負担において遅滞なくその復旧又は損失の補償をすること。

ウ 開発事業者は、開発行為を中止、変更又は廃止しようとするときは、この旨を市に届出るとともに、すでに施行された工事による災害の発生又は開発区域内及びその周辺の土地利用に支障をおよぼす事のないよう適切な措置を講ずること。

(4) 自然環境の保全

開発事業者は、開発行為の計画策定及び施行に際し、最大限自然環境の保全に努めなければならない。

(5) 文化財等の保存

ア 開発事業者は、開発行為を行う場合、あらかじめ甲府市教育委員会の指示を受けること。

イ 開発事業者は、開発行為に伴い埋蔵文化財等を発見したときは、直ちに甲府市教育委員会に届出てその指示に従うこと。

(6) 関連公共施設の整備

開発事業者は、開発行為によって影響を受ける開発区域周辺の公共施設について、公共施設管理者と協議を行い、必要と認められる場合は開発事業者の責任と負担において整備しなければならない。

(7) 盛土等の安全性の確保

開発事業者は、一定規模以上の盛土等を行う場合、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）に定める規定に従い、盛土を含む施工管理等を適切に実施すること。

(8) 技術基準及び制限

開発事業者は、開発行為の計画策定及び施行に際し、別に定める甲府市開発許可技術基準及び甲府市開発許可の手続きに従うこと。

(開発計画)

第6条 開発事業者は、次の各号に掲げる基準に従って開発計画を作成するものとする。

(1) 基本計画

- ア 県及び市の各種計画に適合していること。
- イ 公共、公益施設の計画については、既存の諸施設に悪影響を与えないように計画されていること。
- ウ 自然及び樹木を公園、緑地、広場等へ利用し、積極的に保全するよう計画が配慮されていること。

(2) 宅地計画

- ア 戸建住宅用地は、過小とならないように配慮すること。
- イ 中高層住宅用地は、日照、通風等周辺に与える影響に留意し、建物及び緑地等の配慮を行うこと。
- ウ 住宅用地の境界は、明確にし、隣地に影響を及ぼすおそれがある場合は、構造物を施す等適切な措置を講ずること。

(3) 道路計画

- ア 開発区域内の区画道路は、原則として通過交通を避けるように計画されていること。
- イ 開発区域内の主要な道路は、開発区域内から新しく発生する交通量の受け入れができる開発区域外の道路に接続していること。
- ウ 開発区域内の街区の構成上必要と認められる場合は、歩行者専用道路及び緑道を設けること。
- エ 開発区域及びその周辺の通行の安全を図るため、必要と認められる場合は、交通安全施設を設けること。
- オ 道路計画については、まちづくり部、上下水道局及び産業部と十分協議すること。

(4) 排水計画

- ア 雨水と汚水は、原則として分流させること。
- イ 開発事業者は、排水施設を放流先の関係者から同意を得て、排水路又は河川等に接続すること。
- ウ 開発事業者は、開発区域内の污水处理計画を策定するときは、開発区域の規模及び周辺の環境、放流先の利水の状況等を考慮し、関係法令等に従い次の処理方式によること。
 - (ア) 下水道方式（開発区域内の汚水を終末処理するもの。ただし、当該開発区域が公共下水道の供用区域内にあるときは、上下水道局と協議のうえ、これに放流すること。）
 - (イ) 個別処理方式（個別に浄化槽による合併又は分離合併処理を行い、開発区域内の排水施設に放流するもの。）
- エ 排水については、開発行為に伴う流出量の増大により、下流流域に溢水等の災害のおそれがある場合には、排水路改修等を行うこと。
ただし、やむを得ないと認められる場合は、調整池等による流量調

節をもって排水対策とすることができる。

オ 排水計画については、まちづくり部、上下水道局及び産業部と十分協議すること。

(5) 給水計画

給水計画は、開発行為に伴う給水取扱要綱（昭和49年7月甲水第2号）に定める規定に従い、上下水道局と協議のうえ、作成すること。

(6) 消防水利

消防水利は、消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）に定める規定に従い、甲府地区広域行政事務組合（消防本部）と協議のうえ、設置すること。

(7) 公園・緑地・広場計画

ア 公園・緑地・広場の面積は、開発区域の面積に応じて計画すること。
また、その配置及び施設については、居住者の利便性等を十分に勘案し、まちづくり部と協議して計画すること。

イ 緑地は、水辺地、水路沿い、のり面等の自然を利用し、公園と有機的につながりをもつよう計画すること。

(8) 清掃施設

清掃施設が必要と認められる開発区域は、環境部と協議のうえ、設置すること。

(9) 施設管理計画

施設管理計画は、公共、公益施設について周辺の居住者の活用を考慮し、有効な利用ができるよう計画されていること。

（公共、公益施設の帰属及び管理）

第7条 開発事業者は、次の各号に掲げる規定に従って公共、公益施設の帰属及び管理引継ぎを行わなければならない。

(1) 公共、公益施設の帰属

ア 公共、公益施設の用に供する土地で管理予定者との協議経過に基づき国、県又は市の管理に属するものは、法第36条第3項の公告の日の翌日においてそれぞれに帰属するものとする。

イ 公共、公益施設の用に供する土地は、検査済証の交付時まで、登記に必要な関係書類を整備しておくこと。

ウ 公共、公益施設の用に供する土地の境界は、コンクリート境界杭等で明確に表示されていること。

エ その他、帰属に関し必要な事項が整備されていること。

(2) 公共、公益施設の管理

ア 開発行為により設置される公共、公益施設は、法第32条の管理予定者との協議経過に基づき、法第36条第3項の公告の日の翌日において管理予定者の管理に属するものとする。

イ 公共、公益施設の管理引継ぎにあたっては、その施設の確認を各管理予定者が行うものとし、不備な箇所は開発事業者自らの責任と負担で整備すること。

(立入検査及び勧告)

第8条 市長は、法第82条第1項により開発区域内の土地に立ち入り、工事の状況を検査することができる。

2 市長は、法第80条第1項に基づき開発事業者に対し必要に応じて、報告若しくは資料の提出を求め、また勧告することができる。

(完了検査)

第9条 市長は、法第36条第1項の規定の届出により検査を行うものとする。

(建築協定の活用)

第10条 開発事業者は、住宅地の良好な環境の維持増進を図るため、甲府市建築協定条例（昭和50年9月条例第31号）に基づく建築協定の積極的な活用を努めなければならない。

(瑕疵補償)

第11条 開発事業者は、市に帰属した公共施設等について、法第36条第3項の公告の日の翌日から起算して1年を経過する日までの間に、工事に伴う瑕疵が発見された場合は、市の指示により補修しなければならない。

(大規模開発行為)

第12条 甲府市内の原則1ヘクタール以上の開発行為を行おうとする者は、別に定める甲府市大規模宅地開発調整事務処理マニュアルに従った事務処理を行わなければならない。

(委任)

第13条 この要綱に定めるもののほか、開発行為の実施に伴う必要な事項は市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成3年2月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成5年4月1日から施行する。

附 則

(適用期日)

1 この要綱は、平成12年11月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の際、現に事前相談を受けている事業については、なお従前の例による。

附 則

この要綱は、平成14年9月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成21年3月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成31年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和7年4月1日から施行する。