

呉市宅地開発指導要綱

呉市宅地開発指導要綱（昭和61年5月1日実施）の全部を改正する。

目次

- 第1章 総則（第1条―第3条）
- 第2章 事業者の責務（第4条―第12条）
- 第3章 開発事業の計画及び設計基準（第13条―第18条）
- 第4章 開発事業の協議等（第19条―第21条）
- 第5章 雑則（第22条―第27条）

付則

第1章 総則

（目的）

第1条 この要綱は、呉市域内における開発事業の施行に関し、法令等に定めるもののほか、必要な事項を定めることにより、無秩序な市街化を防止し、自然と調和した安全で良好な住環境の実現を図るとともに、住みやすく住んでみたいまちづくりに寄与す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定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発事業 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 開発事業を行う土地の区域をいう。
- (3) 開発面積 開発区域の面積をいう。
- (4) 事業者 開発事業を行う者をいう。
- (5) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、河川、水路、下水道、運河及び消防の用に供する貯水施設をいう。
- (6) 公益的施設 行政施設、教育施設、福祉施設、医療施設、交通施設、集会施設、清掃施設、購買施設その他の市民の共同の福祉又は利便に供する施設をいう。

（適用の範囲）

第3条 この要綱は、次に掲げる開発事業に適用する。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）による開発行為
- (2) 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）に基づく宅地造成又は特定盛土等に関する工事（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）附則第2条第2項の規定によりなお従前の例によることとされる同法による改正前の宅地造成等規制（昭和36年法律第191号）に基づく宅地造成に関する工事を含む。）
- (3) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）による土地区画整理事業

第2章 事業者の責務

（法令及び要綱等の遵守）

第4条 開発事業の計画及び施行に当たっては、開発事業に係る関係法令（以下「関係法令」という。）、呉市開発事業に関する技術的指導基準（平成16年4月1日実施。以

下「指導基準」という。）、盛土規制法の技術的基準（令和6年4月。以下「技術的基準」という。）（以下「指導基準」「技術的基準」を総称して「指導基準等」という。）、許可条件である「開発許可又は盛土等許可に関する工事の施工に伴う注意事項」及びこの要綱を遵守させるものとする。

（公共施設の整備等）

第5条 開発事業の施行に伴い設置される公共施設（開発区域外において整備を必要とする公共施設を含む。以下同じ。）については、関係法令及び指導基準等に適合したものを事業者の負担において整備させるものとし、法令に定めがあるもののほか、公共施設の用に供する土地は、無償で本市に帰属させるものとする。ただし、市長が必要ないと認める場合は、この限りでない。

（公共施設の管理）

第6条 開発事業により設置された公共施設は、原則、本市の管理に属するものとするが、やむを得ず開発事業を行った者に管理を委ねる場合は、本市への公共施設用地の帰属後に公共施設に関する管理協定を締結するなどして適正に管理させるものとする。

2 開発事業により設置された公共施設のうち、開発事業を行った者が本市に提供をしない公共施設については、当該開発事業を行った者がこれを管理することとし、必要に応じて当該公共施設に係る管理協定を締結するなどして適正に管理させるものとする。

（公益的施設の計画）

第7条 開発事業の計画に当たっては、利用者の利便性を考慮した公益的施設の計画及び確保をさせるものとする。ただし、市長が必要ないと認める場合は、この限りでない。

2 公益的施設の用地の位置及び面積については、施設の種類及び開発区域の規模に応じて、事業者と協議の上、決定するものとする。

（公共事業との関連）

第8条 開発事業の計画及び施行に当たっては、国又は地方公共団体が開発区域内及びその周辺地域において、公共事業を計画し、又は施行している場合は、当該計画に整合するよう配慮させるものとする。

（環境の保全等）

第9条 開発事業の計画及び施行に当たっては、開発事業に伴う自然環境への影響を考慮し、開発区域内及びその周辺地域の自然環境の保全はもとより、環境への負荷の軽減及び新たな自然環境の創造に配慮させるものとする。

（災害の防止）

第10条 開発事業の計画及び施行に当たっては、開発区域内及びその周辺地域の気象、地形、土質、過去の自然災害の状況等を考慮し、開発事業に伴う災害の防止に配慮させるものとする。

（関係機関等との調整）

第11条 開発事業の計画及び施行に当たっては、事前に、関係のある機関及び事業者等と十分協議し、調整を図るよう配慮させるものとする。

（利害関係者等との調整）

第12条 開発事業の計画及び施行に当たっては、利害関係者等との紛争を未然に防止する目的から当該者等との十分な協議を踏まえた調整を図るため、各種の同意書（別記様

式第1号から別記様式第3号まで)又は協議経過報告書(別記様式第4号)を提出させるものとする。

2 前項の協議に関し周辺住民等から説明会の開催を求められた場合は,当該事業者これを開催させることとし,開催後は,速やかに,その内容を報告させるものとする。

3 第1項の協議に関し紛争が生じた場合は,事業者自らの責任において,当該紛争を迅速かつ適正に解決させるものとする。

第3章 開発事業の計画及び設計基準

(土地利用計画等への適合)

第13条 開発事業の計画は,国,県及び本市その他公的機関の定める土地利用計画等に関する基本方針に適合させるものとする。

(開発区域の選定)

第14条 開発区域の選定に当たっては,関係法令等に定める開発事業を施行するのに適当でない区域内の土地のほか,市長が特に支障があると認める地域を当該開発区域に含めさせないものとする。

(公共施設等の計画)

第15条 開発事業により設置される公共施設及び公益的施設(以下「公共施設等」という。)の計画は,次に掲げる方針に適合させるものとする。

(1) 道路は,開発区域の規模及び形状,住宅等の配置並びに周辺の状況等を勘案して,通行の安全,災害の防止及び環境の保全に支障が生じないような規模及び構造で適正に配置させるものとする。

(2) 公園,緑地及び広場は,開発区域の規模等に応じて安全に,かつ,利用目的が十分に確保されるように計画させるものとする。

(3) 上水道は,計画人口,開発区域の規模等から想定される需要量を十分に供給させるため,給水承諾願(別記様式第5号)により事前に協議をさせるものとする。

(4) 下水道は,計画人口,開発区域の規模等から想定される汚水量及び地形,降水量等から想定される雨水流出量を支障なく処理させるため,開発行為に関する下水道施設の施工承認申請書(別記様式第6号)により事前に当該承認を得させるものとする。

(5) 消防水利施設は,計画人口,開発区域の規模等から消防法(昭和23年法律第186号)に基づき適正に配置させるため,開発行為に関する消防水利施設の事前協議書(別記様式第7号)により事前に協議をさせるものとする。

(6) 電力供給について計画人口及び開発区域の規模から予想される需要量を十分に供給させるため,並びに建柱位置について参考資料等により,事前に協議をさせるものとする。

(7) 電話供給について計画人口及び開発区域の規模から予想される需要量を十分に供給させるため,並びに建柱位置について参考資料等により,事前に協議をさせるものとする。

(8) 清掃施設は,必要に応じ,居住者の利便,衛生及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように設置させるため,環境部局と協議をさせるものとする(指導基準等の参考図を参照させる。)

(9) その他の公共施設等については,住区構成を基本として,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に配置させるものとする。

(設計基準)

第16条 開発事業に関する設計は、指導基準等に適合させるものとする。

2 前項の規定による指導基準等への適合のほか、設計の細部については、広島県土木工事共通仕様書、盛土等防災マニュアル、独立行政法人都市再生機構の基盤整備工事共通仕様書・施工関係基準における施工管理基準（土木・造園・保全）等の規定を準用させるものとする。

(区画面積)

第17条 一戸建て住宅の建設の用に供する目的で行う開発事業にあつては、1区画の面積を165平方メートル以上とさせるものとする。ただし、用途地域の定めのある地域の当該面積については、市長が別に定めるものとする。

(建築協定)

第18条 開発事業のうち市長が必要と認めるものにあつては、必要に応じて建築協定を締結するなどして、将来にわたって土地利用の適正化と良好な生活環境の保全に配慮させるものとする。

第4章 開発事業の協議等

(事業計画の事前協議)

第19条 開発面積が3,000平方メートル以上の開発事業を計画するに当たっては、許可等の申請前に、当該計画について、開発事業事前協議申出書（別記様式第8号）により、関係図書を添付して協議をさせるものとする。ただし、市長が必要ないと認めた場合は、この限りでない。

2 前項の規定にかかわらず、開発面積が5ヘクタール以上の開発事業を計画するに当たっては、前項の開発事業事前協議申出書に加えて開発計画に関する協議申出書（別記様式第9号）により、それぞれの関係図書を添付して協議をさせるものとする。

(協定等の締結)

第20条 市長は、開発事業の適正な施行の確保を図るため、工事の施行、公共施設等に係る整備、帰属及び費用負担その他必要と認められる事項について、事業者と協定書（別記様式第10号）を交わし、所有権移転登記に関する同意書（別記様式第11号）及び印鑑証明書を提出させるものとする。

2 事業者は、前項の規定による協定の締結後に開発許可に基づく地位を承継した者に対しては、協定の内容について十分説明の上、当該協定に基づく地位についても承継させるものとする。

(調整会議)

第21条 開発事業計画に対する関係各課の意見調整及び事業者に対する適切な指導を行うための連絡調整機関として、宅地開発調整会議（以下「調整会議」という。）を設置する。

2 調整会議の組織及び運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

第5章 雑則

(公共施設等の境界)

第22条 本市に帰属させる公共施設等の境界は、呉市境界標設置基準（平成2年10月

1 日実施) により明示させるものとする。

(公共施設等の移管)

第 2 3 条 本市に帰属させる公共施設等については、工事完了の届出時に、登記承諾書(別記様式第 1 2 号)、印鑑証明書、嘱託登記に必要な書類一式及び公共施設等引継願書(別記様式第 1 3 号)を提出させるものとする。

2 工事検査済証の交付及び完了公告を行うまでの間における前項に規定する公共施設等の管理責任は、事業者が負うものとする。

(宅地造成又は特定盛土等に関する工事完了前における宅地の一部使用承認)

第 2 4 条 宅地造成又は特定盛土等に関する工事の完了公告の日前における建築物の建築又は特定工作物の建設の承認を受けようとする者に対しては、宅地造成又は特定盛土等に関する工事完了前の宅地の一部使用承認願(別記様式第 1 4 号)に当該願い出に係る場所の付近見取り図等を添付して提出をさせるものとする。

(中間工事検査)

第 2 5 条 法第 3 7 条ただし書第 1 号に規定する開発行為に関する工事の完了公告の日前における建築物の建築等の承認又は前条に規定する宅地造成又は特定盛土等に関する工事完了前における宅地の一部使用承認を受けようとする者に対しては、中間工事検査依頼書(別記様式第 1 5 号)に必要な図書等を添付して提出をさせるものとする。

(かし担保責任)

第 2 6 条 事業者は、公共施設等の引継ぎが完了した日から 2 年を経過するまでの間は、当該公共施設等の瑕疵^{かし}に起因する破損、決壊及び事故等について、一切の責任を負うものとする。

(その他)

第 2 7 条 この要綱の実施に関し必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

(実施時期)

1 この要綱は、平成 1 6 年 4 月 1 日から実施する。

(経過措置)

2 この要綱の実施日前に、既に受理している申請については、なお従前の例により取り扱うものとする。

付 則

この要綱は、平成 2 6 年 8 月 8 日から実施する。

付 則

この要綱は、平成 2 7 年 9 月 2 4 日から実施し、別記様式第 6 号の改正規定(「呉市上下水道事業管理者 長 原 寛 和」を「呉市上下水道事業管理者」に改める部分を除く。)は、同年 4 月 1 日から適用する。

付 則

この要綱は、令和 6 年 4 月 1 日から施行する。

付 則

この要綱は、令和 6 年 6 月 2 5 日から施行する。

付 則

この要綱は、令和 7 年 1 月 1 7 日から実施し、別記様式第 5 号及び別記様式第 6 号の改正規定は、令和 6 年 4 月 1 日から適用する。

別記様式第 1 号

宅地造成又は特定盛土等に関する工事施行同意書

年 月 日

申請者 住所

氏名

〔法人の場合は、主たる事務所の
所在地、名称及び代表者の氏名〕

上記の者が宅地造成又は特定盛土等規制法第 12 条第 1 項又は第 30 条第 1 項の規定による許可を受けて宅地造成に関する工事を実施することについて、次のとおり同意します。

物件の 種 別	物件の所在及び地番	地目又は 工作物の 種 類	地積又は工 作物の規模、 用 途 等	権利の 種 類	同意年月日	権利者の住所及び 氏名又は名称	印

添付書類 1 同意した者の印鑑証明書

2 同意した者が土地又は工作物について権利を有することを証する書類

- 注 1 物件の種別の欄には、土地又は工作物のいずれか該当するものを記入すること。
2 権利の種類欄には、所有権、貸借権、地上権、抵当権等の種類を記入すること。
3 印の欄には、印鑑証明書の印鑑と同一のものを押印すること。

年 月 日

殿

隣接土地所有者

住所

氏名 印

隣接同意書

貴殿が下記の私所有の土地に接する土地において、宅地造成又は特定盛土等に関する工事又は開発事業を施行されることを、同意いたします。

記

1 土地の表示

所在及び地番	備考

2 宅地造成又は特定盛土等に関する工事又は開発に関する意見

排水放流同意書

年 月 日

殿

団体名
水利関係者住所

氏名 印

下記の開発行為を行うに当たり、雨水・汚水（雑排水・浄化槽汚水）を在来水路に放流することに

異議がないので
ついては、同意します。
次の条件を付して

(条件)

※ 排水計画平面図を添付し、この同意書と割り印をしてください。

記

開発区域に含まれる地域	
事業者	
開発行為の概要	

別記様式第4号

[illegible]

※ 関係住民側の意見・条件及び開発者側の回答内容等を要領よくまとめること。

年 月 日

呉 市 長 殿

住所

氏名

給水承諾について（お願い）

このたび、呉市 において開発行為に関する工事を行うに当たり、
開発許可申請を行うために必要である当該開発区域に給水していただく旨の承諾書を交付してくだ
さるよう、よろしくお願い申し上げます。

なお、給水に伴う工事負担金等については、貴局の御指示に従い納付いたします。

記

- | | | | |
|---|------------------|--------|----------------|
| 1 | 位置 | 呉市 | |
| 2 | 給水戸数 | | 戸 |
| 3 | 開発面積 | | m ² |
| 4 | 工事着工予定年月日 | 許可の日から | 日以内 |
| | 工事完了予定年月日 | 着工の日から | 日以内 |
| 5 | 添付図面 | | |
| | (1) 位置図 | | |
| | (2) 土地利用計画平面図 | | |
| | (3) 造成計画平面図及び断面図 | | |
| | (4) 給水計画図 | | |
| | (5) その他 | | |

別記様式第6号

年 月 日

呉市長殿
(担当: 課)

申請者 住所
氏名

開発行為の区域内に設置する下水道施設の承認について

申請の概要は、次のとおりです。計画どおり施工してよろしいですか。

1 申請場所 _____

2 申請面積 _____

3 計画戸数

住居（店舗兼用含む。）	戸	（内接続戸数	戸）
商業施設、工場	区画	（内接続区画数	区画）
公益的施設（集会所、公園等）	か所	（内接続箇所数	か所）

4 既設公共下水道への接続箇所数及び接続方法

(1) 既設の下水本管に人孔を新設して接続

か所

(2) 既設人孔へ接続

か所

(3) 既設下水本管へ取付管を直接接続

か所

(4)

か所

5 排水内容

6 工事施工予定期間

令和 年 月 日（許可の日から

日以内）～

令和 年 月 日（工事着手から

日以内）まで

7 添付図面

(1) 位置図

(2) 土地利用計画平面図

(3) 污水排水計画平面図

(4) 污水排水計画縦断面図

(5) 構造図

(6) 呉市（上下水道局）に引継ぎを希望する下水道施設の一覧表

(7) その他（次のものを含むその他の必要書類）

ア 下水道施設を設置する公道の最小幅員が2.5m未満の場合は、その形態・延長及び維持管理手法について検討した図書

イ ポンプ場の設置を計画している場合は、ポンプ場関係の図書

ウ 宅地造成以外の開発計画又は計画戸数が200戸を超える宅地造成計画の場合は、各管渠の流下能力（流速等）検討書（「計画実流量」及び「余裕を含む満管流量」に対する検討書）

8 連絡先

住所（〒 _____）
Tel _____ 社名・担当社名 _____

呉 指令第 号
年 月 日

別紙の附帯条件を付けて承認します。

呉市長

年 月 日

吳市消防長殿

住所

氏名

開発行為に関する消防水利施設の事前協議の承認について

下記の開発行為に係る消防水利施設について、別添図面のとおり施工してよろしいですか。

記

- | | | | |
|---|---------------|------|----------------|
| 1 | 申請者 | | |
| 2 | 申請場所 | 呉市 | |
| 3 | 開発面積 | | m ² |
| 4 | 新たに設置する | 消火栓 | 基 |
| | 消防水利施設 | 防火水槽 | 基 |
| 5 | 添付図面 | | |
| | (1) 位置図 | | |
| | (2) 土地利用計画平面図 | | |
| | (3) 給水計画平面図 | | |
| | (4) 防火水槽構造図 | | |
| | (5) その他 | | |

年 月 日

上記のことにつき承認します。

吳市消防長

(その 1)

年 月 日

呉 市 長 殿

事業者 住 所
氏 名

開発事業事前協議申出書

都市計画法第 3 2 条第 1 項及び第 2 項並びに呉市宅地開発指導要綱第 1 9 条第 1 項本文の規定に基づき、次のとおり事前協議を申し出ます。

開発区域の位置																					
開発区域の面積	m ²	目的																			
区域区分		地域区分																			
工事施行予定期間	年 月 日から 年 月 日まで																				
添付図書	<table border="0"> <tr> <td>(1) 開発区域位置図</td> <td>(7) 排水計画平面図</td> <td>(13) 実測図に基づく公共施設の 新旧対照図</td> </tr> <tr> <td>(2) 開発区域現況図</td> <td>(8) 排水施設構造図</td> <td>(14) 従前の公共施設一覧表</td> </tr> <tr> <td>(3) 現況地番図 (公図の写し)</td> <td>(9) 給水計画平面図</td> <td>(15) 新たに設置される公共施設、 公益的施設一覧表</td> </tr> <tr> <td>(4) 土地利用計画図</td> <td>(10) 土地利用別丈量図</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(5) 造成計画平面図</td> <td>(11) 道路標準断面図</td> <td>(16) 利害関係者、水利権者の同意書</td> </tr> <tr> <td>(6) 造成計画断面図</td> <td>(12) 開発事業計画書</td> <td>(17) その他必要と認める書類</td> </tr> </table>			(1) 開発区域位置図	(7) 排水計画平面図	(13) 実測図に基づく公共施設の 新旧対照図	(2) 開発区域現況図	(8) 排水施設構造図	(14) 従前の公共施設一覧表	(3) 現況地番図 (公図の写し)	(9) 給水計画平面図	(15) 新たに設置される公共施設、 公益的施設一覧表	(4) 土地利用計画図	(10) 土地利用別丈量図		(5) 造成計画平面図	(11) 道路標準断面図	(16) 利害関係者、水利権者の同意書	(6) 造成計画断面図	(12) 開発事業計画書	(17) その他必要と認める書類
(1) 開発区域位置図	(7) 排水計画平面図	(13) 実測図に基づく公共施設の 新旧対照図																			
(2) 開発区域現況図	(8) 排水施設構造図	(14) 従前の公共施設一覧表																			
(3) 現況地番図 (公図の写し)	(9) 給水計画平面図	(15) 新たに設置される公共施設、 公益的施設一覧表																			
(4) 土地利用計画図	(10) 土地利用別丈量図																				
(5) 造成計画平面図	(11) 道路標準断面図	(16) 利害関係者、水利権者の同意書																			
(6) 造成計画断面図	(12) 開発事業計画書	(17) その他必要と認める書類																			
※協議経過																					

※欄には記入しないこと。

開発事業計画書

年 月 日

開発事業者 住所（所在）		氏名（名称）						連絡先 氏名・電話								
工事施行者 住所（所在）		氏名（所在）						連絡先 氏名・電話								
開発場所		奥市		面積		m ²		区域区分 1 市街化区域 2 市街化調整区域 3 都市計画区域外		地域区分						
開発行為の方法	☐ 買収方式 ☐ 区画整理方式 ☐ その他		予定建築物等	☐ 分譲住宅 ☐ 賃貸住宅 ☐ 工場・事業所 ☐ 社宅 ☐ その他 ☐ 土地分譲		建物区分・計画戸数		☐ 一戸建て戸 ☐ 集合住宅 中高層住宅（階）棟戸		計画人口・世帯数 1世帯 2人		工事着工 年 月 工事完了 年 月				
土地利用概要	利用区分		宅地	田	畑	山林	保安林	道路	公園緑地	下水道	学校	保育所	その他 公益用地	その他	未利用	合計
	現況	面積比率														m ²
	計画	面積比率														m ²
																100%
事前調査							整備計画面									
道周路	名称 L = m W = m 名称 L = m W = m						取付 道路 L = m W = m	名称 L = m W = m		地区内 道路 縦断勾配 最大 最小	幹線 標準線 街路		準幹線		街路	
排水路	流末水路断面 W = ~ H = ~ 利用状況 用水路、排水路、雑排水路 流域面積 ha						☐ 河川改修する 断面 W = ~ H = ~ L = ~ ☐ 改修しない ☐ 流末河川の排水同意 ☐ 未済 ☐ 済 ☐ 調整池設置 容量 W = D = H =									
	下水道整備計画区域 ☐ 内 ☐ 外 下水道処理区域 ☐ 内 ☐ 外 公共下水道へ放流の可否 ☐ 可 ☐ 否 公共下水道 汚水管 φ mm 下水道について上下水道局との協議 ☐ 済 ☐ 未済						☐ 終末処理施設 能力 型式 維持管理方式 ☐ 浄化槽 汚泥処理方式 ☐ 下水道（合流式、分流式）汚水管 φ mm ☐ その他									
給水	市上水道給水区域 ☐ 内 ☐ 外 市上水道配水管 φ mm m 市上水道から給水の可否 ☐ 可 ☐ 否 給水について上下水道局との給水承諾 ☐ 済 ☐ 未済						☐ 市上水道から給水 配水池容量 m ³ 送水管 φ mm ☐ ダム ☐ さく井 ☐ 深井戸 ☐ 浅井戸									
	市防火水槽からの距離 m 市消火栓 " m 消防水利について消防局との協議 ☐ 済 ☐ 未済						☐ 防火水槽 容量 m ³ 基 ☐ 消火栓 基									
地形等	地形 地質 地盤						公園等 ☐ 地区公園 か所 m ² ☐ 近隣公園 か所 m ² ☐ 児童公園 か所 m ² ☐ 緑地 か所 m ² ☐ 広場 か所 m ²						防災計画			
	☐ 土砂搬入による盛土 m ² ☐ 切崩し等による整地 m ² ☐ 運搬経路 ☐ 残土処分						☐ 中学校 ☐ 小学校 ☐ 幼稚園 ☐ 保育所 ☐ コミュニティ施設 (公民館、地区集会所等) ☐ 駐車場 ☐ ダスターステーション						公害対策			
文化財	☐ 埋蔵文化財 ☐ 保護文化財															
	☐ 施行同意済 ☐ 事業の説明 ☐ 許可申請時に全ての同意書を添付															

(その3)

新たに設置される公共施設・公益的施設一覧表

番号	新設する公共施設・公益的施設の名称	概要			管理者とな るべき者の名称	協議成立・協議中の別	用地の 帰属先	摘要
		延長	幅員	面積				
		m	m	m ²				

- 注 1 新設する公共施設の名称は、道路、公園等の種別ごとに記入すること。
- 2 同一物件に権利者が2人以上ある場合は、概要の欄に、その旨を記入すること。
- 3 拡張の場合は、従前の公共施設の番号、幅員等を摘要の欄に記入すること。
- 4 新設する公益的施設の名称は、学校、保育所、集会所、幼稚園等の種別ごとに記入すること。
- 5 新設する公益的施設については、有償、無償のそれぞれの面積を摘要の欄に記入すること。

(その4)

従前の公共施設一覧表

番号	従前の公共 施設の名称	廃止，付け 替え，拡張 等の別	概 要			管 理 者		所 有 者 の 名 称	摘 要
			延 長	幅員	面積	名称	同意の有無		
			m	m	m ²				

- 注 1 従前の公共施設の名称は，道路，水路等の種別ごとに記入すること。
- 2 同一物件に権利者が2人以上ある場合は，概要の欄に，その旨を記入すること。
- 3 管理者が多数あるときは，別紙とすること。

開発計画に関する協議申出書

年 月 日

呉 市 長 殿

事業者 住 所

氏 名

呉市宅地開発指導要綱第 19 条第 2 項の規定に基づき、次のとおり協議を申し出ます。

①開発区域の 地 域 名 称						
②土地利用の 目 的						
③土地利用の 基 本 方 針						
④ 土 地 の 現 況	私 有 地					
		田・畑	山林・原野	宅地	その他	小計
	登記簿					
	実 測					
	公 有 地					
		道路	水路	その他	小計	合計
	登記簿					
	実 測					

⑤ 土 地 利 用 計 画	種 別		面 積 (㎡)	比 率 (%)	備 考
	公 共 用 地	道路			
		公園			
		その他の公共施設			
		小計			
	公 益 用 地	教育施設			
		商業施設			
		その他の公益的施設			
		小計			
	そ の 他	住宅施設			
		未利用地			
		小計			
合 計			100%		
⑥計画戸数・人口		独 立 住 宅	共 同 住 宅		
計画戸数		戸	戸		
計画人口		人	人		
⑦ 公共施設・公益的施設整備計画の概要					
⑧ 環境保全計画の概要・周辺の環境保全計画					

- (添付書類) (1) 位置図 (2, 500 分の 1 以上)
 (2) 土地現況図 (500 分の 1 以上)
 (3) 土地利用計画図 (500 分の 1 以上)
 (4) その他参考となる図書

協 定 書

呉市（以下「甲」という。）と（以下「乙」という。）とは、乙が行う開発事業に関し、甲の定める呉市宅地開発指導要綱（以下「要綱」という。）及び開発事業に関する技術的指導基準（以下「技術基準」という。）に基づき、開発事業の適正な実施を図るため、次のとおり協定を締結する。

（事業者の責務）

第1条 乙は、要綱及び技術基準を遵守しなければならない。

（周知措置等）

第2条 乙は、開発事業の概要について周辺住民への周知を図るために必要な措置を講ずるとともに、その理解と協力が得られるよう誠意をもって努めなければならない。

（災害の防止等）

第3条 乙は、工事の着手に当たっては、事前に、がけ崩れ、土砂の流出、地すべり、出水等の災害の防止に対する万全の措置を講ずるほか、工事中の災害を未然に防ぐために必要な処置をしなければならない。

2 開発事業に起因する災害が発生したときは、乙の責任において、適切かつ速やかに処理しなければならない。

3 乙は、工事中に使用する市道又は農道については、十分な維持管理を行い、通行に支障を来さないよう努めなければならない。

（調査、報告）

第4条 甲は、必要があると認めるときは、その職員をして開発区域内に立ち入って調査をし、又は報告を求めることができる。

2 乙は、前項の規定による甲の立入り調査又は報告書の提出を拒んではならない。

（着手・完了届出、施行状況報告）

第5条 乙は、開発事業に係る工事に着手したとき及びこれを完了したときは、遅滞なく甲に届け出なければならない。

2 乙は、工事中の施行状況報告書を、甲に提出しなければならない。

（公共施設・公益的施設及びそれらの用地の帰属）

第6条 都市計画法第39条及び第40条の規定により甲に帰属することとなる公共施設及びその用地並びに開発区域における利便の増進、環境の保全等を図る目的から設置された上、甲がその同意を前提に帰属を受けることとなる都市計画法第33条第1項第6号の公益的施設及びその用地については、開発事業の完了と同時に無償で甲に譲渡するものとし、乙は、前条第1項の規定による工事完了届の提出と同時に、公共施設等引継願書、登記承諾書及び印鑑証明書等必要な書類を甲に提出しなければならない。

2 甲に帰属することとなる公共施設及び公益的施設並びにそれらの用地は、別添図書（設計説明書等）のとおりとする。

3 乙は、第1項に規定する所有権移転等に必要な書類を甲に提出するまでの間については、甲において行う完了検査の実施を甲が留保しても、異議を申し出ないものとする。

（完了検査）

第7条 乙は、甲が行った公共施設及び公益的施設の検査の結果、補修又は改良の措置が必要と認められるものについては、甲の指示に従い直ちに補修又は改良の工事を実施し、甲の再検査を受けなければならない。

2 乙は、前条に規定する引継手続の完了の日以後2年間に於いて、公共施設及び公益的施設についての瑕疵が発見されたときは、甲の指示に従い乙の費用負担で手直し工事を行わなければならない。

（権利・義務の承継等）

第8条 乙が開発事業に係る事業の地位を第三者に承継するときは、この協定に基づく乙の地位を当該第三者が承継するものとする。

2 乙は、宅地分譲等により開発事業に係る土地を第三者に譲渡する場合において、要綱及び技術基準等に基づく乙の債務及び努力義務に係る未済分があるときは、当該譲受人が当該債務・義務を承継し履行することについての特約を定めた上、この旨を当該売買契約書等に明記しなければならない。

（賠償責任）

第9条 乙の行う開発事業により、甲又は第三者に損害を与えたときは、乙は、一切の賠償の責めを負うものとする。

（その他の事項）

第10条 この協定について、疑義が生じた場合及びこの協定書に定めのない事項について必要が生じたときは、甲・乙協議の上、定めるものとする。

この協定の締結を証するため、本書2通を作成し、甲・乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

年 月 日

甲 呉市中央四丁目1番6号
呉市
代表者 呉市長

印

乙 住所
氏名

印

(その1)
設 計 説 明 書

1 開 発 の 目 的											
2 開発区域の位置											
3 開発区域の面積											
4 区 地 等 城 地	ア 市街化区域					用途地域等					
	イ 市街化調整区域										
	宅地造成工事規制区域			内・外		その他					
5 土 開 地 発 の 区 現 域 況 内 の	地目区分	宅地	農地	山林	里道水路等国有地			その他	合計		
	面積(m ²)										
	比率(%)								100 %		
6 用 土 計 地 画 利	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 ²)										
	比率(%)								100 %		
7 の 公 整 益 備 的 計 施 画 設	公益的施設		敷地面積			管理者					
8 施 上 設 水 道	ア 公営水道			9 利 消 施 防 設 水	ア 消火栓			か所 基	予定戸数	戸	
	イ 簡易水道				イ 防火水槽				計画人口	人	
	ウ 専用水道				ウ その他				人口密度		
	エ その他									人/ha	

(その2)

甲に帰属する公共施設及び公益的施設並びにそれらの用地

[illegible]

注：番号は、図面記載の番号と一致させること。

年 月 日

呉市長殿

土地所有権者等 住所

氏名

印

所有権移転登記に関する同意書

次に掲げる開発行為又は開発行為に関する工事により設置される道路、公園などの公共施設等の用に供する土地に関する貴市への所有権の移転に係る登記については、都市計画法第 36 条第 2 項に規定する工事完了検査の前に、当該手続を行うことを、次の表に掲げる土地の所有権、貸借権、地上権又は抵当権などの権利（以下「所有権等」という。）を有する者として、何ら異議なく同意します。

なお、当該所有権移転登記の手続が行われない場合は、都市計画法第 36 条第 2 項及び第 3 項に規定する工事完了検査及び工事の検査済証の交付並びに工事完了の公告が行われなくても、何ら不服申立てを行わないことを誓約いたします。

また、当該土地の所有権等を第三者に譲渡する場合にあっては、当該制限事項を承継する旨を明記した上で譲渡することも誓約いたします。

（印鑑証明書添付）

- 1 開発事業主
- 2 開発区域に含まれる地域の名称
- 3 開発区域の面積
- 4 工事施行業者

m²

土地の表示				
所在	地番	権利の種類	地目	地積 (m ²)

※ 権利の種類欄には、所有権、貸借権、地上権、抵当権等の種類を記入すること。

年 月 日

登記承諾書

吳市長殿

登記義務者

住所

氏名

実印

下記表示の土地は、呉市 地内における開発行為の完了に伴い都市
計画法第40条第 項の規定等により、 年 月 日付けで呉市に帰属したも
のであり、呉市において所有権の移転登記をすることを承諾します。

記

土地の表示

[illegible]

年 月 日

呉市長殿

事業者 住所

氏名

公共施設等引継願書

年 月 日付け呉都都指令第 号で許可を受けた次の開発事業については、年 月 日に工事完了の公告が行われました。

ついては、公共施設等を貴市に移管しますので、都市計画法第40条の規定等による帰属に基づき、公共施設の用に供する土地等の引継ぎをいたします。

記

1 事業者の住所及び氏名

2 開発事業の区域

3 添付図書

(1) 引継調書

- ア 道路関係調書
- イ 公園関係調書
- ウ 排水施設関係調書
- エ 消防関係調書

オ 橋梁関係調書

カ 道路占用物件関係調書（下水道，上水道，消火栓その他地下埋設物等）

(2) 引継図面

ア 位置図（1/2,500），地番図（1/250），確定平面図，道路占用物件平面図

イ 道路関係図面

道路平面図（1/500），丈量図，横断図，縦断図，構造図

ウ 公園関係図面

公園平面図（1/250），丈量図，排水関係図，縦横断面図

エ 排水施設関係図面

排水施設平面図，丈量図，横断図，縦断図，構造図

オ 消防関係図面

平面図，防火水槽構造図

(3) 登記関係図書

ア 登記承諾書

イ 印鑑証明書

ウ 代表者資格証明書（管轄が広島法務局呉支局以外の法人の場合は，法人登記簿
謄本が必要）

エ 土地登記簿謄本

オ 確定丈量図

(4) その他市長が必要と認める図書

注 該当するものに○印を付すること。

(その2)

道路関係引継調書

[illegible]

(その3)

公園関係引継調書

[illegible]

(その4)

各公園箇所別調書（寄附する公園施設等）

名称		所在地		開設 年月日		
公園 施設	図面対 象番号	種類及び名称	数量	構造及び規模	建築面積及 び敷地面積	備考
		(修景施設)			m ²	
		(休養施設)				
		(遊戯施設)				
		(運動施設)				
		(教養施設)				
		(便益施設)				
		(管理施設)				
		(園路、広場)				
占 用 物 件	図面対 象番号	種類及び名称	数量	構造及び規模	建築面積及 び敷地面積	備考
					m ²	

(その5)

各緑地箇所別調書

名称		所在地		開設 年月日		
沿革 の 概要						
敷 地 面 積	総面積	土地所有者名	土地所有者別面積		公園管理者の 有する権限	備考
	m ²			m ²		
備考						

(その6)

各樹木別調書

番号	樹種	幹周又は葉張	高さ	本数	備考
		cm	m	本	

(その 7)

排水施設関係引継調書

[illegible]

(その 8)

消防関係引継調書

[illegible]

(その9)

道路占用物件關係調書

[illegible]

宅地造成又は特定盛土等に関する工事完了前の宅地の一部使用承認願

年 月 日

呉市長殿

住所

氏名

次のとおり宅地の一部を使用することについて、承認をお願いします。

許可年月日 及び番号	年 月 日呉都都指令第 号
工事の許可を受けた者の住所及び氏名	
土地の所在及び面積	
工事許可の内容による予定建築物	
建築しようとする建築物の用途及び棟数	
建築開始年月日	年 月 日
工事完了前の一部使用を必要とする理由	
その他	

- 添付図面
- 1 付近見取図
 - 2 配置図
 - 3 各階平面図
 - 4 2面以上の立面図
 - 5 建築又は建設の工事工程表

中間工事検査依頼書

年 月 日

呉市長殿

依頼者 住所

氏名

呉市宅地開発指導要綱第 25 条の規定による中間検査を依頼します。

許可年月日及び番号	年 月 日呉都都指令第 号
工事をした土地の 所在及び地番	
工事施行者住所氏名	
公共施設の種別	
検査工程の内容	