

第1章 総則

(目的)

第1 この要綱は、宅地開発等の開発行為について、無秩序な開発及び利用を防止し、合理的かつ健全な都市機能の向上を図るとともに、環境と調和した秩序あるまちづくりを推進することを目的として行う行政指導の指針等について定めるものとする。

(用語の定義)

第2 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) 事業者等 国、地方公共団体、公社、公団及び民間事業者で開発行為を実施しようとする者をいう。
- (2) 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土地の区画及び形質の変更をいう。
- (3) 特定工作物 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第4条第11項に規定する特定工作物をいう。
- (4) 形質の変更 農地等の宅地以外の土地を宅地とする行為のうち、切土又は盛土が生じる造成工事を伴うものをいう。
- (5) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、河川、水路、下水道及び消防水利施設をいう。
- (6) 公益的施設 長野市開発許可審査基準（技術基準関係）（平成17年長野市告示第403号。以下「開発許可審査基準」という。）第33第1号から第10号までに掲げる施設その他居住者の共同の福祉又は利便のために必要なものとして市長が認める施設をいう。
- (7) 周辺住民 開発行為が行われる区域が属する行政連絡区及び当該開発行為により居住環境等への影響が想定されるものとして市長が認める行政連絡区の居住者及び営業等を行う者をいう。
- (8) 利害関係者 開発行為が行われる区域が属する行政連絡区及び当該開発行為により用水の管理等への影響が想定される行政連絡区に関係するものとして市長が認める水利組合、土地改良区、土地の所有者、耕作者等をいう。

(適用範囲)

第3 この要綱は、次に掲げる開発行為について適用する。

- (1) 長野都市計画区域の市街化区域内における開発区域の規模が0.1ヘクタール以上の開発行為
 - (2) 長野都市計画区域の市街化調整区域内における全ての開発行為
 - (3) 飯綱高原都市計画区域内における開発区域の規模が0.3ヘクタール以上の開発行為
 - (4) 長野都市計画区域及び飯綱高原都市計画区域の区域外における開発区域の規模が1ヘクタール以上の開発行為
- 2 前項の規定にかかわらず、法第29条第1項第2号から第11号までに掲げる開発行為のうち、市長が認める開発行為については、この要綱の規定を適用しない。

第2章 開発行為に係る行政指導の指針

(行政指導の指針)

第4 市長は、事業者等に対して、次に掲げる指針に基づき開発行為に係る行政指導を行うものとする。

- (1) 市長等が策定した計画に則して行われる開発行為であること。
- (2) 周辺住民及び利害関係者との調整が図られる開発行為であること。
- (3) 開発行為の設計が、法第33条第1項第1号から第11号までに規定する基準、開発許可審査基準その他市長が別に定める基準に適合するものであること。
- (4) 開発行為の区域内（以下「区域内」という。）に存する既存の公共施設及び公益的施設（以下「公共施設等」という。）の廃止、変更等については、当該公共施設等の管理者の同意を得た上で行われる開発行為であること。
- (5) 開発行為に伴い新たに設置される公共施設等について、当該公共施設等の管理者と必要な協議が整った上で行われる開発行為であること。
- (6) 区域内及び当該区域の周辺の自然環境の保全、遺跡又は文化財の保護、開発行為に起因して生じる可能性がある災害の防止等に配慮した上で行われる開発行為であること。
- (7) 高齢者及び障害者に配慮した上で行われる開発行為であること。
- (8) 開発行為に係る関係法令の規定に基づく必要な措置、許可、手続等が行われた上で行われる開発行為であること。

第3章 開発行為に係る行政指導

(事前協議)

第5 事業者等は、開発行為の計画に当たっては、あらかじめ当該計画が、第4各号に規定する指針に則しているか否かについて、市長に開発行為計画協議書（様式第1号）により関係図書を添付して事前協議を申し出るものとする。

- 2 前項に規定する事前協議に対して、市長は、別に定める意見書により必要な行政指導を行うものとする。

(大規模開発に係る事前協議前の申出)

第6 事業者等が、5ヘクタール以上の開発行為をする場合は、第5に規定する事前協議を申し出る前に大規模開発相談書(様式第2号)を市長に提出するものとする。

- 2 市長は、事業者等から提出された大規模開発相談書の内容を審査し、必要に応じて長野市土地利用検討調整会議又は総合調整会議に諮るものとする。
- 3 市長は、前項の審査の結果又は長野市土地利用検討調整会議若しくは総合調整会議の結果を事業者等に通知し、必要な行政指導を行うものとする。

第4章 開発行為の協定等

(協定の締結)

第7 事業者等は、開発許可を要しない開発行為に係る公共施設等(市が管理することとなる施設に限る。)の整備、費用負担及び維持管理を図る上で必要と認められる事項に関して、市長との間で、工事の着手前に、長野市開発行為指導要綱に基づく協定書(様式第3号)により協定を締結するものとする。

- 2 事業者等は、前項の規定による協定の締結に当たっては、信義誠実の原則に従って行うものとする。

(公共施設等の管理)

第8 市長は、開発行為に伴い新たに設置された公共施設等(第7に規定する協定に基づき市長が管理することとなる公共施設等を除く。)及び当該公共施設等の用地を管理することとなる事業者等又は住民組織等(以下「管理義務者」という。)との間で、工事の完了前に、開発行為に伴う公共施設等に係る管理協定書(様式第4号)により管理協定を締結するものとする。

(事業の変更等の申出)

第9 事業者等は、開発許可を要しない開発行為の全部又は一部を変更し、中止し、又は廃止しようとする場合においては、あらかじめその旨を事業変更等申出書(様式第5号)により市長に申し出るものとする。

- 2 市長は、前項の規定により申出のあった開発行為等の変更等に対して、第4各号に規定する指針に則して、事業者等に対し必要な行政指導を行うものとする。

(事業の譲渡又は承継についての協議)

第10 管理義務者は、第7又は第8の規定による協定を締結した開発行為又は区域内の土地若しくは施設についての権利を第三者に譲渡し、又は承継させる場合においては、あらかじめ市長に権利承継申出書(様式第6号)により申し出て、承

諾を得るものとする。

- 2 前項の場合において、当該権利を譲り受け、又は承継した者は、当該権利を譲渡し、又は承継させた管理義務者に係るこの要綱に基づく地位を承継し、かつ、当該管理義務者の負担していた義務その他市長が必要と認める事項について相当の期間当該管理義務者と連帯して責任を負うものとする。

(工事完了の報告)

- 第11 事業者等は、開発許可を要しない開発行為に係る工事を完了したときは、工事完了報告書（様式第7号）を市長に提出するものとする。

(工事完了の検査)

- 第12 市長は、第11の規定による工事の完了の報告を受けたときは、速やかに検査し、当該検査の結果当該工事が法及びこの要綱に基づく協定の内容に適合すると認めるときは、検査済証を事業者等に交付するものとする。

- 2 市長は、開発許可を要しない開発行為について、必要に応じて中間検査を行い、必要に応じて資料の提出及び報告を求めるものとする。

- 3 市長は、前2項の規定による検査の結果、当該工事が第4各号に規定する指針に適合しないと認めるときは、当該事業者等に対し当該指針に適合させるために必要な措置を講ずるよう行政指導を行うものとする。

(開発行為完了前の建築制限)

- 第13 市長は、開発許可を要しない開発行為を行う土地に建築物を建築しようとする者に対して、当該開発行為に係る第12に規定する検査済証の交付があるまでの間は当該土地に建築物を建築しないよう行政指導を行うものとする。ただし、当該開発行為に係る工事の施行に必要な仮設建築物を建築するときその他市長が支障がないと認めたときは、この限りでない。

- 2 事業者等は、前項ただし書の規定により工事完了前に建築工事に着手しようとするときは、工事完了前の建築工事着手申出書（様式第8号）を市長に提出するものとする。

第5章 雑則

(公共施設等の境界)

- 第14 市長は、公共施設等の用地の境界について、金属その他容易にき損しない材質のものをを用いた境界標で明示するものとする。

(公共施設等の移管)

- 第15 事業者等は、開発行為に伴い新たに設置された公共施設等（第7に規定する協定に基づき市長が管理することとなる公共施設等に限る。）について、第12に規定する検査済証の交付後速やかに公共施設等の引渡書（様式第9号）を市長に提出

するものとする。

- 2 前項の規定による公共施設等に係る市への引渡しの手続が完了するまでの間は、当該事業者等が当該公共施設等の管理に係る責任を負うものとする。
- 3 事業者等は、市に帰属することとなる公共施設等の土地に係る登記を行うときは、登記事項証明書に記載されることとなる面積を、当該土地の実測に基づく面積と一致させるものとする。
- 4 事業者等は、第1項に規定する引渡書を第12の規定による検査に合格した日から起算して1年以上を経過した後に市長に提出した場合は、同第12の規定による検査を再び受けなければならないものとする。
- 5 市長は、前項の検査の結果、当該工事が第4各号に規定する指針に適合しないと認めるときは、当該事業者等に対し当該指針に適合させるために必要な措置を講ずるよう行政指導を行うものとする。

(補則)

第16 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 (平成17年長野市告示第186号)

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成17年5月2日から施行する。
(長野市都市計画区域内における宅地開発指導要綱等の廃止)
- 2 次に掲げる要綱は、廃止する。
 - (1) 長野市都市計画区域内における宅地開発指導要綱 (昭和54年4月1日施行)
 - (2) 長野市都市計画区域外における宅地開発指導要綱 (昭和54年4月1日施行)(経過措置)
- 3 この要綱の施行の日前に、現に開発行為に係る協議基準に基づき同意済みのものについては、なお従前の例による。

附 則 (令和8年長野市告示第349号)

(施行期日)

- 1 この要綱は、告示の日から施行する。(令和8年6月1日)
(経過措置)
- 2 この要綱による改正後の長野市開発行為指導要綱 (以下「新要綱」という。)の規定は、この要綱の施行の日以後に行う事前協議又は大規模開発に係る事前協議前の申出 (以下この項において「事前協議等」という。)を行う開発行為について適用し、同日前に事前協議等を行った開発行為については、なお従前の例による。