

国富町開発行為指導要綱

(平成4年12月17日告示第28号)

(目的)

第1条 この要綱は、関係法令の定めるもののほか、町内において開発行為を行う者に対し必要な指導を行い、公共施設等の整備に関し合理的かつ適正な施行を行うとともに、開発区域内外の環境保全及び調和のとれた開発を推進し、本町の健全な展開と秩序ある町づくりを図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意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為 住宅、工場及びゴルフ場等の建設の用に供する目的で行う土地の区画、形質の変更(建設の用に供しない単に切土、盛土及び整地等を含む。)をいう。
- (2) 事業者 開発行為を行う者をいう。
- (3) 公共施設 都市計画法(以下「法」という。)第4条第14項に規定する公共施設をいう。
- (4) 公益施設 住民生活の福祉の増進に必要な水道施設、集会施設、清掃施設、教育施設その他住民の共同の福祉又は利益のために必要な施設をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、国富町において0.1ヘクタール以上(同一事業者の行う事業規格が合算して0.1ヘクタール以上のものを含む。)の開発行為を行う事業者について適用する。

2 0.1ヘクタール未満の開発行為についても、町長が必要と認める場合は、この要綱を適用する。

(事前の指導)

第4条 町長は、前条の規定により適用される開発行為について、事業者から事前に指導の申出を受けたときは、所要の指導及び助言に努めるものとする。

(事前協議)

第5条 事業者は、関係法令の基づく手続を行う前に、あらかじめ町長に申し出て、この要綱に基づき協議しなければならない。

(開発計画の公開)

第6条 事業者は、開発行為が地域に及ぼす影響を考慮し、地域住民に対し開発行為に関する計画(以下「開発計画」という。)を公開しなければならない。

2 事業者は、前項の規定による開発計画を公開したときは、速やかにその状況を町長に報告しなければならない。

(住民説明会等)

第7条 事業者は、地域住民の要求があれば、開発計画についての説明会等の方法により、その意見を聴かななければならない。

2 事業者は、前項の説明会等の結果について、町長に報告しなければならない。

3 事業者は、第1項に定める地域住民の意見が出たときは、開発計画に反映させるなどの調整を図らなければならない。

(同意・協議書の締結)

第8条 町長は、事業者が第6条に定める開発計画の公開及び前条に定める住民説明会等の手続を経た後に、第5条の規定に基づく協議が整ったときは、事業者と同意・協議書を締結するものとする。

2 事業者は、開発行為の完了前に当該開発行為に関する権利の全部又は一部を第三者に譲渡しようとするときは、前項の同意・協議の内容を当該第三者に継承しなければならない。

(基本方針)

第9条 事業者は、町の土地利用及び公共施設の整備に関する構想・計画に適合し、かつ、無秩序な開発

及び災害の防止並びに環境の保全が図られるよう開発計画を策定しなければならない。

(道路)

第 10 条 事業者は、開発区域内の道路について、道路構造令（昭和 45 年政令 320 号）及び別に定める指導基準に基づき、将来の交通量を勘案して計画しなければならない。この場合において、開発区域内の道路とは、当該道路と開発区域外にある道路とを接続する必要がある道路の部分を含むものとする。

(公園等)

第 11 条 事業者は、公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）を住民の利便及び防災・非難活動に適するように開発規模に応じて適切に計画し、配置しなければならない。

2 事業者は、原則として自らの負担において公園等の植栽、遊戯施設、外柵及び門柱等の工事を施工しなければならない。

3 事業者は、開発面積が 0.3 ヘクタール以上のものについては、3 パーセント以上の公園等を配置しなければならない。

(排水)

第 12 条 事業者は、開発行為に起因する排水を放流する排水施設については、開発区域及びその周辺の土地の地形、地盤、地質及び土地利用形態等を勘案して集水区域を設定し、これに基づき当該排水施設の規模及び構造を計画しなければならない。

2 事業者は、汚水及び雨水を放流する場合には、河川その他公共の用に供している水路等に放流するものとする。

3 前項の規定により、汚水及び雨水を河川又は水路等に放流する場合にあっては、事業者は、当該施設の管理者及び水利権者とあらかじめ協議し、同意を得なければならない。

4 事業者は、放流先の河川又は水路等が未改修の場合は、改修又は調整池の設置等について管理者と協議しなければならない。

5 事業者は、主として住宅の建築の用に供する目的で行う 1 ヘクタール以上の開発行為を施行する場合は、最終処理施設を設けるよう努めなければならない。終末処理施設を設けない場合にあっては、小型合併浄化槽の設置について、住民に対し啓もう及び普及を図るよう努めなければならない。

6 事業者は、前項の規定により終末処理施設を設けた場合は、その維持管理については、入居者で組織する管理組合等により適切な管理を行うよう指導しなければならない。

(消防水利)

第 13 条 事業者は、必要な消防貯水施設及び消火栓（以下「消防水利」という。）を計画し設置しなければならない。

2 事業者は、消防水利を設置する場合は、町長と協議しなければならない。

(水道施設)

第 14 条 事業者は、開発区域内における水道施設の規模及び配置を、当該開発区域の規模及び地形並びに予定建築物の用途に基づき計画しなければならない。

2 事業者は、水道施設を設置する場合は、町の水道事業管理者と協議しなければならない。

(集会施設)

第 15 条 事業者は、次の号に定めるところにより、集会所用地又は集会室を確保しなければならない。

(1) 計画戸数が 50 戸以上の一戸建住宅の建設を目的とする開発行為にあっては、集会所用地を確保すること。

(2) 計画戸数が 50 戸以上の共同住宅の建設を目的とする開発行為にあっては、集会室を確保すること。

2 確保した集会所用地、集会室の所有及び管理は、入居者で組織する管理組合等で行うよう指導しなければならない。

(清掃施設)

第 16 条 事業者は、開発区域内のごみ収集を円滑にするため、ごみ収集場所等の設置について町長と協議しなければならない。

(その他の公共施設)

第 17 条 事業者は、主として住宅の建築に用に供する目的で行う開発行為のうち、1 ヘクタール以上のものにあっては、第 14 条から前条までに規定するもののほか、その規模に応じ必要な公益施設を設置

するように努めなければならない。

2 事業者は、前項の規定に基づく公益施設を設置する場合は、関係機関と協議しなければならない。
(交通安全)

第 19 条 事業者は、開発行為に関する工事の施工に当たり、騒音、振動、砂じん、地下水の枯渇及び排水の処理等について適切な措置を講じなければならない。

(水利の確保等)

第 20 条 事業者は、開発行為により水源の枯渇を招くおそれのある場合は、これに代わる必要な措置を講じなければならない。

2 事業者は、開発区域周辺及び下流の農耕地の水利が開発行為により従前の取水方法に変化を生ずる場合には、地域関係者と協議し、用水の確保に支障のない施設を整備しなければならない。

(被害の補償)

第 21 条 事業者は、開発行為の施工により生じた災害その他住民に与えた損害については、その責を負うものとし、誠意をもって補償しなければならない。

(日照権の確保)

第 22 条 事業者は、地域住民の日照権の確保については、地域住民と十分話し合い、紛争が生じないよう努めなければならない。

(電波障害対策)

第 23 条 事業者は、事業により発生する電波障害を防止するため、あらかじめ電波障害についての調査を行い、障害の発生するおそれのある場合は、利害関係者と共同受信施設の設置及び維持管理について必要な事項を協議しなければならない。

(文化財の保護)

第 24 条 事業者は、開発区域内における文化財等の存否及びその取扱いについて、町教育委員会と協議しなければならない。

2 事業者は、開発行為に関する工事の施工中において文化財等を発見した場合は、速やかに工事を中止し、かつ、その現状を変えることなく、その処理について町教育委員会の支持に従わなければならない。

(関係機関との協議)

第 25 条 事業者は、この要綱によって協議した事項について、新たに他の関係機関又は団体と協議すべき事項が生じた場合には、速やかに当該関係機関又は団体と協議し、調整が十分に図られるようにしなければならない。

(公共施設工事の検査)

第 26 条 事業者は、公共施設の工事が完了したときは、町長に届け出るとともに、町長の確認検査を受けなければならない。工事の施工中において検査が必要な場合についても同様とする。

2 町長は、前項の確認検査の結果、当該工事に不備がないと認めるときは、事業者に対し、確認書を交付するものとする。

(公共施設の帰属)

第 27 条 事業者は、前条 1 項の公共施設工事完了届出と同時に、町に帰属することとなる公共施設の登記承諾書その他登記に必要な書類を町長に提出しなければならない。

(公共施設の管理引継)

第 28 条 事業者は、前条に定める登記関係書類の提出と同時に、公共施設管理引継書を町長に提出しなければならない。

(委任)

第 29 条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は町長が別に定める。

附 則

1 この要綱は、平成 4 年 1 2 月 1 7 日から施行する。

2 この要綱の施行前に、既に事前協議を開始している開発行為についても、この要綱を適用する。