

大刀洗町開發行為等整備要綱

— 大 刀 洗 町 —

目 次

大刀洗町開発行為等整備要綱…………… 1 ～ 7

第1条 (目 的) …………… 1
第2条 (定 義) …………… 1
第3条 (適用範囲) …………… 1
第4条 (事前協議) …………… 1
第5条 (連絡会議) …………… 2
第6条 (開発行為等の事前説明) …………… 2
第7条 (開発同意の通知等) …………… 2
第8条 (開発行為等の廃止) …………… 2
第9条 (道路管理者との協議) …………… 2
第10条 (公共・公益施設等の整備等) …………… 2
第11条 (工事着工届等) …………… 3
第12条 (技術基準等) …………… 3
第13条 (中間検査及び完了検査) …………… 3
第14条 (瑕疵担保責任) …………… 3
第15条 (公害及び災害等の防止) …………… 3
第16条 (農林施設) …………… 4
第17条 (管理規約の制定) …………… 4
第18条 (環境保全) …………… 4
第19条 (文化財の保護) …………… 4
第20条 (電波受信障害の防止) …………… 4
第21条 (通 告) …………… 5
第22条 (委 任) …………… 5
附 則 …………… 5
別表第1・別表第2 …………… 6
開発行為等整備要綱のフロー図…………… 7

大刀洗町開発行為等整備要綱施行細則…………… 8 ～ 12

申請書関係様式…………… 13 ～ 19
(様式第1～5号)

大刀洗町開発行為等整備要綱

(目的)

第1条 この要綱は、本町における開発行為及び建築行為について、一定の基準を定めることにより、調和のとれた土地利用及び秩序ある町づくりを図り、もって公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

(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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為等 次号及び第3号に掲げるものをいう。
- (2) 開発行為 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に定める行為をいう。
- (3) 建築行為 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に定める建築物の建築若しくは用途の変更、又は都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第11項に定める特定工作物の建設をいう。
- (4) 開発区域 開発行為をする土地の区域及び建築行為をする敷地（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第1条第1号に定める敷地をいう。）をいう。
- (5) 公共・公益施設 道路、公園・緑地、広場、消防施設等（消火栓、防火水槽及び消防活動用空地をいう。）、上水道、下水道、河川及び水路の用に供する施設、集会場、駐車施設、防犯灯施設・交通安全施設及びごみ集積施設をいう。
- (6) 開発事業者 開発行為等を行う者をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、次の各号に掲げる開発行為等について適用する。ただし、自己専用住宅の用に供する目的で行うものは適用しない。

- (1) 開発区域面積が1,000㎡以上の開発行為等。（ただし、3,000㎡以上の開発行為については都市計画法に基づく申請及び許可が必要）
 - (2) 前号の規定にかかわらず、4区画以上の分譲住宅、賃貸住宅を建築する開発行為等については、すべて適用する。
 - (3) 地上高10m以上の建築物（以下「中高層建築物」という。）の建築行為。
- 2 同一開発事業者が継続施行の結果、前項第1号に該当することとなるものについても適用する。
- 3 複数の開発事業者が連続した土地において、同時施行の結果、第1項第1号に該当することとなるものについても適用する。

(事前協議)

第4条 前条に規定する開発行為等を行う開発事業者は、関係法令に基づく申請又は届出をする前に、開発行為等に関する事前協議申請書（以下「申請書」という。）（様式第1号）に別表第1に掲げる図書を添えて町長に提出しなければならない。なお、協議が円滑に進行するため申請書提出までに、関係機関との事前調整（様式第2号）を完了しておくこと。

- 2 前項の同意を得た開発行為等を変更する場合も同様とする。
- 3 町長は、第1項の規定による申請書の提出があった場合には、町が必要とする公共・公益施設等の基本計画、維持管理、費用負担等及び周辺住民に対する影響等について協議し指導を行うものとする。

(連絡会議)

第5条 町は、この要綱に基づいて行う開発事業者に対し適正な指導を行うため、大刀洗町開発行為等連絡会議（以下「連絡会議」という。）を設置する。

- 2 連絡会議は、別表第2に掲げる課をもって構成する。
- 3 連絡会議は、前条の申請書について審査するものとし、必要に応じて開発事業者の出席を求めることができる。
- 4 連絡会議の庶務は、建設課で行う。

(開発行為等の事前説明)

第6条 開発事業者は、次の各号に掲げる事項について第4条の申請書提出前に、当該開発行為等の区域の区長及び利害関係者・近隣住民等に説明を行わなければならない。

- (1) 開発行為等の概要に関すること。
 - (2) 日照及び電波障害等に関すること。
 - (3) 工事中における騒音及び振動に関すること。
 - (4) 下排水放流及び浄化槽設置に関すること。
 - (5) その他影響を及ぼすおそれのある事項。
- 2 開発事業者は、前項に基づく区長及び水利関係者等の意見を開発行為等の施行意見書（様式第3号）により、また、利害関係者等に対する説明概要を事前説明報告書（様式第4号）により町長に提出しなければならない。
 - 3 開発事業者は、開発行為等の工事に関し、誓約書（様式第5号）を提出しなければならない。

(開発同意の通知等)

第7条 町長は、事前協議が合意に達したときは、開発行為等の協議済通知書（様式第6号）により当該開発事業者に通知するとともに、当該開発事業者と開発行為等に関する覚書（様式第7号）を交換するものとする。

- 2 開発事業者は、前項の覚書締結後及び関係法令の許可後に当該事業に着手するものとする。

(開発行為の廃止)

第8条 開発事業者は、開発行為等を廃止したときは、遅滞なく開発行為等廃止届（様式第8号）により町長に届け出なければならない。

(道路管理者との協議)

第9条 開発事業者は、開発行為等に関する工事を着手する前に、資材等の搬入搬出の経路、道路の占用その他必要な事項について、道路管理者と協議しなければならない。

(公共・公益施設等の整備等)

第10条 開発事業者は、事前協議で合意した公共・公益施設等については、関係法令及び本要綱を遵守し、自己の負担で整備しなければならない。

2 開発事業者は、整備した公共・公益施設等を町に引き継ぐまでの間は、責任をもって管理しなければならない。

3 開発事業者は、整備した公共・公益施設等を町に寄附するときは、町長と事前に協議し、公共・公益施設引継書（様式第12号）に別表第1に掲げる図書を添えて町長に提出しなければならない。

4 町に引き継ぐ開発区域内の道路に位置の指定（建築基準法第42条1項5号）を受けた場合は、町道認定後すみやかに指定の取消しを行わなければならない。

（工事着工届等）

第11条 開発事業者は、工事に着工するときは、開発行為等工事着工届（様式第9号）を町長に提出しなければならない。

2 開発事業者は、事業施行の期間中、開発行為等標識（標識第1号）を開発区域の見やすい場所に設置しなければならない。

3 開発事業者は、工事を完了したときは、開発行為等工事完了届（様式第10号）を町長に提出しなければならない。

（技術基準等）

第12条 技術基準等については、法及びその他の関係個別法等の基準によるほか、町長が別に定める。

（中間検査及び完了検査）

第13条 町長は、必要と認めるときは、開発行為等の工事過程において中間検査をすることができる。

2 町長は、第11条第3項の規定による工事完了届が提出されたときは、この要綱および第7条の規定による覚書条項に適合しているか検査し、適合していない場合は改善について指示することができる。

3 町長は、前項による検査で適合していると認めたときは、工事完了検査済通知書（様式第11号）により、開発事業者に通知するものとする。

（瑕疵担保責任）

第14条 開発事業者は、町が引き継いだ公共・公益施設等について、瑕疵によって施設が滅失又は棄損した場合、引継ぎの日から2年間は自己の責任において補修若しくは補強をしなければならない。

（公害及び災害等の防止）

第15条 開発事業者は、事業の施行において、公害を未然に防止するため、公害関係法令等の定める環境基準を遵守し、町長の指導に従うものとする。

2 開発事業者は、災害の発生防止に努めなくてはならない。また、事業施行の過程において開発区域及びその周辺の道路・河川・水路及びその他の公共施設又は個人の施設等に被害を生じたときは、開発事業者の責に帰するものは、開発事業者において解決するものとする。

- 3 開発事業者は、通勤通学等の歩行者の安全を確保するため、搬入・搬出等の経路及び時間帯を考慮するなど万全な措置を講じなければならない。
- 4 交通規制等については、警察署と協議しなければならない。

(農林施設)

第16条 開発事業者は、農地等の開発行為等によってかんがい用水源が減少し、又は汚染されるおそれがある場合には、町長と協議の上開発事業者の責任において、農業経営等に支障がないよう施設の整備等必要な措置を講じるものとする。

- 2 開発行為計画上、ため池の埋立を必要とするときは、関係水利権者の同意を得て、町長の指示を受けなければならない。

(管理規約の制定)

第17条 開発事業者は、住宅地造成分譲及び共同住宅等を目的とする開発行為等については、次の各号に掲げる事項を記載した管理規約を作成し、入居者にこれを遵守するよう指導するものとする。

- (1) 住宅部分を建築確認申請及び賃貸借契約書の内容に反して利用しないこと。
- (2) 引火、爆発のおそれのある危険物を持ち込まないこと。
- (3) 自動車・自転車等を路上駐車しないこと。
- (4) 電気・ガス・水道等については、事故が発生しないよう取扱うこと。
- (5) ゴミ集積施設は常に清潔に保ち、ゴミは定められた日に指定の場所に出すこと。
- (6) 共有部分は、常に清潔に保つこと。
- (7) 騒音や悪臭を発生させないこと。
- (8) 町内会等のコミュニティ活動に積極的に参加し協力すること。
- (9) その他近隣へ迷惑を及ぼさないこと。

(環境保全)

第18条 開発事業者は、開発区域内及び周辺の景観が損なわれないよう環境の保全に努めるとともに緑化の推進を図るものとする。

(文化財の保護)

第19条 開発事業者は、開発区域内における文化財の有無を事前に確認し、文化財があるときは、文化財保護法に定める所定の手続きのほか、発掘調査等の必要が生じたときは、町長と協議のうえその指示に従わなければならない。

- 2 開発事業者は、開発行為等の施行中に文化財保護法に定める埋蔵文化財を発見したときはその現状を変更することなく、所定の手続きをとるとともに、町長と協議しその指示に従わなければならない。
- 3 前2項の場合において、発掘調査等の必要が生じたときは、開発事業者の負担において行うものとする。

(電波受信障害の防止)

第20条 開発事業者は、当該建築物の周辺地区において電波障害の発生の有無についてあらかじめ調査するとともに、障害を受けると予想される者その他関係者と協議し、必要に応じ適切な措置を講じるものとする。

2 開発事業者は、前項の措置を講じた場合は、電波障害防止対策結果報告書を、町長に報告しなければならない。

(通 告)

第21条 町長は、次の各号のいずれか1つに該当するときは、開発事業者に対しその違反事由を文書で通告する。

- (1) 第4条に規定する事前協議を行わず、開発行為をするとき。
- (2) 同意をした事前協議の内容及び第7条に規定する覚書条項に違反したとき。
- (3) この要綱に定める事項に違反したとき、又は応じないとき。

2 町長は、前項の規定により通告してもこれに応じないときは、開発事業者に対し必要な措置をとることができる。

(委 任)

第22条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の実施のために必要な事項は、町長が別に定める。また、要綱に定めのない事項については、その都度町長が定めるものとする。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成13年5月1日から施行する。

(大刀洗町土地開発に関する指導要綱の廃止)

2 大刀洗町土地開発に関する指導要綱(平成8年1月1日)は廃止する。

(経過措置)

3 この要綱の施行前に協議済で同意を得たものについては、なお従前の例による。

4 この要綱は、平成18年5月1日から施行する。

5 この要綱は、令和2年1月1日から施行する。

別表第1（第4・10条関係）

各届出に係る添付図書一覧表

事前協議申請書（第4条関係）

番号	添付図書等	備考
1	関係機関との事前調整一覧	様式第2号
2	開発行為等の施行意見書（区長）	様式第3号の1
3	開発行為等の施行意見書（水利関係者）	様式第3号の2
4	事前説明報告書	様式第4号
5	誓約書	様式第5号
6	土地の登記簿謄本	写しでも可
7	付近見取り図	1/2, 500程度
8	公図（字図）	1/500以上
9	現況図（平面・縦横断面図）	平面図（1/1, 000以上）・縦横断面図（1/500以上）
10	土地利用計画図	1/1, 000以上
11	求積図	1/500以上
12	造成計画図（平面・縦横断面図）	平面図（1/1, 000以上）・縦横断面図（1/500以上）
13	排水施設計画図（平面・縦横断面図）	平面図（1/1, 000以上）・縦横断面図（1/500以上）
14	給水施設計画図（平面・断面図）	平面図（1/1, 000以上）・縦横断面図（1/500以上）
15	道路計画図（平面・縦横断面図）	平面図（1/1, 000以上）・縦横断面図（1/500以上）
16	がけの断面図	1/50以上
17	擁壁構造図	1/50以上
18	排水施設構造図	1/50以上
19	給水施設構造図	1/50以上
20	道路施設構造図	1/50以上
21	工作物構造図	1/50以上
22	町へ寄附する公共・公益施設の各種図面 （上・下水道、消防水利施設、公園・緑地、ごみ集積施設等）	上記の縮尺を参考
23	建物平面・立面図	1/100以上
24	日影図	
25	官民境界協議書	
26	開発行為における各機関の協議結果通知書	写し
27	町長が必要と認める図書	

公共・公益施設引継書（第10条関係）

番号	添付図書等	備考
1	寄附申込書（建設課様式）	
2	登記承諾書（建設課様式）	
3	印鑑証明書（資格証明書）	
4	登記簿謄本	
5	確定測量図 （町へ寄附する公共・公益施設のみ）	1/500以上
6	公図（字図・完成時のもの）	1/500以上

別表第2（第5条関係）

大刀洗町開発行為等連絡会議

関係各課	関係項目
住民課	公害防止、し尿・雑排水処理、ゴミ処理
総務課	交通安全施設、消防施設等、防犯灯施設
産業課	農業振興地域整備計画、緑地、農林施設
農業委員会	農地転用
建設課	道路、都市計画、駐車施設、排水路及びその他の排水施設、下水道、上水道
生涯学習課	集会場（中央公民館内） 文化財（文化財事務所内）

開発行為等整備要綱のフロー図

