

有田川町開発指導要綱（R7.6.11改正）

（目的）

第1条 この要綱は、本町域内で行おうとする開発行為のうち、周辺の住環境に影響を及ぼすものに対し、一定の基準のもとに指導することにより、安全で安心なまちづくり、良好な都市環境の形成及び保全を図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 都市計画法第4条第12項に掲げる行為をいう。
- （2） 開発者 開発行為を行う者をいう。
- （3） 開発区域 都市計画法第4条第13項に掲げる区域をいう。
- （4） 公共施設 都市計画法第4条第14項に掲げる施設及び給水施設をいう。
- （5） 公益的施設 都市計画法施行令第27条に掲げる施設をいう。
- （6） 盛土規制法 宅地造成及び特定盛土等規制法をいう。
- （7） 宅造区域 盛土規制法第10条第1項の宅地造成等規制区域をいう。
- （8） 特盛区域 盛土規制法第26条第1項の特定盛土等規制区域をいう。

（適用範囲）

第3条 この要綱は、本町域内において行われる次の各号に掲げる開発行為に適用する。ただし、都市計画法第29条第1項及び第2項のただし書きにより許可が不要とされている開発行為を除く。

- （1） 都市計画区域内で、開発区域が3,000平方メートル以上の開発行為
 - （2） 都市計画区域内で、開発区域が2,000平方メートル以上3,000平方メートル未満の開発行為(国、都道府県又は市町村が行うものを除く。)
 - （3） 都市計画区域外で、開発区域が10,000平方メートル以上の開発行為
- 2 前項第1号及び第3号の開発行為をしようとする者は、あらかじめ町長の許可を受けなければならない。
- 3 第1項第2号の開発行為(開発区域内に新たに道路を設置しないもの及び開発区域内に新たに設置する道路を開発者自らが管理するものを除く。)をしようとする者は、あらかじめ町長の承認を受けなければならない。
- 4 第1項第2号の開発行為(開発区域内に新たに道路を設置しないもの及び開発区域内に新たに設置する道路を開発者自らが管理するものに限る。)をしようとする者は、あらかじめ町長と協議しなければならない。
- 5 既に開発行為が行われている、又は先行して開発行為を行う(以下、

「先行開発事業」という。)区域に隣接又は近接する区域で新たに開発行為を行う(以下、「追加開発事業」という。)場合において、次の各号の全てに該当するものについて、町長が認めたときは、これらを一体の開発行為とみなす。

- (1) 先行開発事業と追加開発事業の開発主体が同一であること。
- (2) 先行開発事業と追加開発事業の目的が同一又は附属するものであること。
- (3) 先行開発事業の完了日(第2項の許可又は第3項の承認を要する開発行為にあつてはこの要綱第10条第2項に規定する開発行為に関する工事の検査済証の交付日、その他の開発行為にあつては建築物等の建築基準法第7条第5項又は第7条第2第5項に規定する検査済証の交付日)から起算して、追加開発事業の開始日(第2項の許可又は第3項の承認を要する開発行為にあつてはこの要綱第4条第1項に規定する事前協議の申請日、その他の開発行為にあつては建築基準法第15条第1項に規定する工事を施工する旨の届出日)までの期間が2年以内であること。

(事前協議)

第4条 前条第2項の許可若しくは同条第3項の承認を受けようとする者又は同条第4項の協議を要する開発行為をしようとする者(以下、この条において「協議申請者」という。)は、町長に事前協議を申し出なければならない。

- 2 協議申請者は、前項に規定する事前協議にあつては、有田川町開発指導要綱運用細則(以下、「細則」という。)で定める開発計画事前協議申請書及び添付図書(以下、「事前協議書等」という。)を町長に提出しなければならない。
- 3 協議申請者は、事前協議書等を提出する前に、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、細則で定める協議経過報告書にその内容を記録し、同意を得ていなければならない。
- 4 協議申請者は、事前協議書等を提出する前に、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施設を管理することとなる者、その他大規模な開発行為にあつては都市計画法施行令第23条に規定する者と協議し、細則で定める協議経過報告書にその内容を記録していなければならない。
- 5 協議申請者は、都市計画法第33条第1項第6号の趣旨に沿った設計により、公益的施設を整備する必要がある場合にあつては、事前協議書等を提出する前に、公益的施設を管理することとなる者と協議し、細則で定める協議経過報告書にその内容を記録していなければならない。
- 6 協議申請者は、当該開発行為が都市計画法以外の法令(以下、「他の

法令」という。)に基づく許可、承認又は届出を要する場合にあっては、事前協議書等を提出する前に、他の法令に基づく手続きを行わなければならない。

- 7 町長は、事前協議の申請があったときは、この要綱第13条に規定する開発事前審査会を開き、当該事前協議の内容について、第3項から第5項までに規定する管理者の意見を聞くとともに、第6項に規定する他の法令に基づく手続きに遺漏がないか、及び第6条第1項の開発許可の基準又は同条第2項の開発承認の基準に適合しうるかを審査しなければならない。ただし、第3条第1項第2号の開発行為にあっては、当該開発行為に関係する管理者に対し文書等による意見照会を行うことにより、当該審査会の開催を省略することができるものとする。
- 8 町長は、前項の審査を行うために、この要綱第13条第2項各号に定める者以外の開発行為に関係する者の意見を聞く必要があるときは、その者に対し文書等による意見照会を行うことができるものとする。
- 9 町長は、第7項の審査結果について、遅滞なく、細則で定める回答書をもって協議申請者に通知しなければならない。なお、事前協議の内容についての意見及び指導事項がある場合は、当該回答書にその旨を記載した意見書を添付するものとする。
- 10 回答書の有効期間は、原則として回答を通知した日から起算して1年とする。

(開発申請)

- 第5条 前条第9項の回答の通知を受けた第3条第2項の許可又は同条第3項の承認を受けようとする者(以下、この条及び次条において「開発申請者」という。)は、前条第10項に規定する回答書の有効期間内に、細則で定める開発申請書及び添付図書(以下、「開発申請書等」という。)を町長に提出しなければならない。この場合において、同条第9項の回答書に意見書が添付されていた場合は、その意見書の内容を開発申請書等に反映するとともに、細則で定める指導事項対応報告書を町長に提出し、対応した事項を明らかにしなければならない。
- 2 前項の開発申請書等の提出において、前条第2項の規定により提出した図書のうち、同条第9項の意見書に修正の旨の指導事項がないものについては、省略することができるものとする。
 - 3 開発申請者は、開発申請書等を提出する前に、都市計画法第33条第1項第14号の規定に基づき、当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていなければならない。この同意の様式は、細則で定める。

- 4 開発申請者は、開発申請書等を提出する前に、開発区域の周辺地域の住民及びその地区の長に対し、当該開発行為に関する工事の内容を周知させるために必要な措置を講じ、理解を得るよう努めなければならない。この周知を行った旨を報告する様式は、細則で定める。

(許可・承認)

第6条 町長は、前条の規定に基づく開発申請がこの要綱第3条第2項の許可を要する開発行為である場合において、当該申請内容が細則で定める開発許可の基準に適合していると認めるときは、許可しなければならない。

- 2 町長は、前条の規定に基づく開発申請がこの要綱第3条第3項の承認を要する開発行為(以下、「開発承認を要する開発行為」という。)である場合において、当該申請内容が細則で定める開発承認の基準に適合していると認めるときは、承認しなければならない。

- 3 町長は、前2項の処分をするには、細則で定める文書をもって開発申請者に通知しなければならない。

(工事着手)

第6条の2 前条第1項の開発許可又は同条第2項の開発承認を受けた者(以下、次条から第11条までにおいて「許可等を受けた者」という。)は、工事に着手したときは、その旨を町長に届け出なければならない。

- 2 前項に規定する届出の様式は、細則で定める。

(変更)

第7条 許可等を受けた者は、都市計画法第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、同法第35条の2の規定に基づく申請を行い、開発許可を受けた開発行為にあつては町長の許可、開発承認を受けた開発行為にあつては町長の承認を受けなければならない。ただし、同条第1項ただし書きに規定する軽微な変更にあつては、同条第3項に基づき、その旨を町長に届け出なければならない。

- 2 前項の規定に係る申請書等の様式は、細則で定める。

(廃止)

第8条 許可等を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、都市計画法第38条の規定に基づき、その旨を町長に届け出なければならない。

- 2 前項の届出にあつては、次に掲げる事項を記載した図書を添付しなければならない。

(1) 廃止の理由

(2) 廃止時における当該土地の現況

(3) 廃止に伴う今後の措置

- 3 第1項に規定する届出の様式は、細則で定める。

(完了報告)

第9条 許可等を受けた者は、当該開発区域(開発区域を工区に分けたときは、工区)の全部について当該開発行為に関する工事(当該開発行為に関する工事のうち公共施設及び公益的施設(以下、「公共公益施設」という。))に関する部分については、当該公共公益施設に関する工事を完了したときは、その旨を町長に届け出なければならない。

2 前項に規定する届出の様式は、細則で定める。

(検査)

第10条 町長は、前条の規定による届出があったときは、遅滞なく、当該開発行為に関する工事(当該開発行為に関する工事のうち公共公益施設に関する部分については、当該公共公益施設に関する工事)が開発許可又は開発承認の内容に適合しているかどうかについて検査しなければならない。

2 町長は、前項の検査の結果、当該工事が同項の内容に適合していると認めたときは、細則で定める検査済証を許可等を受けた者に交付しなければならない。

3 町長は、開発許可を受けた開発行為について、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、都市計画法第36条第3項の規定に基づき、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。

(管理の引継ぎ)

第11条 許可等を受けた者の開発行為又は開発行為に関する工事により公共公益施設が設置されたときは、次に掲げる日において、町の管理に属するものとする。ただし、他の法令に基づく管理者が別にあるとき、又はこの要綱第4条第4項若しくは第5項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属するものとする。

(1) 開発許可を受けた開発行為にあっては、前条第3項に規定する工事完了公告の翌日

(2) 開発承認を受けた開発行為にあっては、この要綱第12条第3項に規定する寄付申出書を町長が受理した日

2 前項の規定(ただし書きの規定を除く。)により公共公益施設の管理を町が引継ぐ場合にあっては、許可等を受けた者は、同項に掲げる日から起算して2年を経過する日まで、開発行為又は開発行為に係る工事が原因で当該公共公益施設の破損があったとき、又は第三者に損害を与えたときは、自らの責任において復旧又は補償しなければならない。

3 第1項の規定(ただし書きの規定を除く。)により公共公益施設の管理を町が引継ぐにあたり、許可等を受けた者は、この要綱第9条第1項に規定する工事完了の届出を行う日までに、管理を行うために必要な図書を細則で定める引継書に添えて町長に提出しなければならない。

- 4 開発承認を要する開発行為により開発区域内に設置する道路について、建築基準法第42条第1項第5号の位置の指定を受ける場合にあつては、当該道路は、町の管理に属さないものとする。ただし、当該道路が開発承認の基準に適合する場合は、この限りでない。

(公共公益施設及び土地の帰属)

第12条 開発許可を受けた開発行為又はその開発行為に関する工事により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されることとなる場合にあつては、従前の公共施設の用に供していた土地で町が所有するものは、都市計画法第40条第1項の規定に基づき、前条第1項第1号に掲げる日において当該開発許可を受けた者に帰属するものとし、これに代わるものとして設置された新たな公共施設の用に供する土地は、その日において町に帰属するものとする。

- 2 開発許可を受けた開発行為又はその開発行為に関する工事により設置された公共公益施設の用に供する土地は、開発許可を受けた者が自ら管理する場合を除き、前条第1項第1号に掲げる日において、町に帰属するものとする。

- 3 開発承認を受けた開発行為又はその開発行為に関する工事により設置された公共公益施設の用に供する土地を町に帰属する場合にあつては、開発承認を受けた者は、この要綱第10条第2項の検査済証の交付を受けた日以降(町長が必要と認めた場合にあつてはこの要綱第9条第1項の完了の届出を行う日まで)に、当該土地に係る寄附申出書を提出するとともに、所有権移転登記に必要な一切の書類を町長に提出しなければならない。

- 4 開発承認を要する開発行為により開発区域内に設置する道路について、建築基準法第42条第1項第5号の位置の指定を受ける場合にあつては、当該道路の用に供する土地は、町に帰属しないものとする。ただし、当該道路が開発承認の基準に適合する場合は、この限りでない。

(審査会)

第13条 この要綱の施行に関し、開発事前審査会(以下、「審査会」という。)を置く。

- 2 審査会は、次の各号に掲げる課において、それぞれ当該各号に定める担当の職員によって組織する。

(1) 建設課 都市計画、建築、景観、屋外広告物、道路、里道、水路に関すること

(2) 産業課 農地に関すること

(3) 社会教育課 埋蔵文化財に関すること

(4) 上下水道課 水道施設、公共下水道施設及び浄化槽に関すること

(5) 環境衛生課 土壌汚染、騒音、廃棄物に関すること

(6) 総務課 公共の消防水利、防災に関すること

(7) 消防本部 公共の消防水利、消防法に関すること

3 この要綱第3条第4項の協議を要する開発行為を審査する場合は、この要綱第6条第2項及び同条第3項の規定を適用する。

4 審査会の庶務は、建設課において処理する。

(要綱に従わない者に対する措置)

第14条 町長は、この要綱の規定に従わない開発者に対し、必要な協力を行わないものとする。

(補足)

第15条 この要綱の施行に関し、技術的基準その他の必要な事項は、細則で定める。

2 この要綱に定めのない事項について、町長が必要と認めたときは、開発者との協議のうえ決定するものとする。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、令和6年3月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行前に改定前の要綱の規定によりされた許可、申請等の処分又は手続は、それぞれ改定後の要綱の相当規定によりされた処分又は手続とみなす。

附 則

この要綱は、告示の日から施行する。