阿見町開発指導要綱

(目的)

第 1 条 この要綱は、阿見町における開発行為等に関し、その手続及び必要な事項を定めることにより、良好な市街地の形成及び住環境の保全に寄与することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この要綱において使用する用語は、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。)において使用する用語の例によるほか、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 法第 4 条第 12 項に規定する開発行為のうち法第 29 条又は第 43 条第 1 項の規定による許可を要するものをいう。
- (2) 土地開発事業 一団の土地の区画形質の変更に係る事業であつて、茨城県土地開発事業の適正化に関する指導要綱(昭和 48 年 4 月 2 日公告。以下「適正化指導要綱」という。)第 9 の 1 の規定により、当該事業に係る工事の設計を定めるに当たって、当該設計が適正化指導要綱別表第 1 に定める設計の基準に適合するものであることについて茨城県知事の承認を要するものをいう。
- (3) 開発行為等 開発行為及び土地開発事業をいう。
- (4) 事業者 開発行為等を行う者をいう。
- (5) 公共公益的施設等 公共施設、公益的施設その他これらに類する施設をいう。

(適用範囲)

第 3 条 この要綱は、次の各号のいずれかに該当する開発行為等について適用する。

- (1) 開発区域の面積が 1,000 平方メートル以上である開発行為
- (2) 開発区域(市街化区域にあるものに限る。)の面積が 1,000 平方メートル未満である開発行為のうち、同一の事業者が従前の開発区域に接続して開発行為を行い、それら開発区域の面積の合計が 1,000 平方メートル以上となるもの
- (3) 開発区域の面積が 10,000 平方メートル(土採取にあつては、10,000 平方メートル又は 20,000 立方メートルとする。)以上である土地開発事業
- (4) 全号に掲げるもののほか土地利用に関し町長が特に重要と認める開発行為等

2 前項の規定は、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 85 条に規定する仮設建築物の建築を目的とする開発行為等には適用しない。

(基本計画)

第 4 条 事業者は、開発行為等の計画にあたり、次に掲げる事項を勘案しなければならない。

- (1) 法第 8 条に規定する地域地区に適合すること。
- (2) 阿見町総合計画における土地利用に関する基本構想及び阿見町都市計画マスタープランにおける土地利用に関する計画に適合すること。

- (3) 阿見町公共公益的施設整備基準に適合すること。
- (4) 開発区域及びその周辺地域における公共公益的施設等の計画に適合すること。
- (5) 遺跡，文化財等の保護保全が図られること。
- (6) 良好な景観の整備及び保全が図られること。
- (7) その他関係法令に適合すること。

(事前協議)

第5条 事業者は、開発行為等を行おうとするときは、開発行為等事前協議申出書(様式第1号)に関係書類を添えて、町長に提出しなければならない。

(土地利用事前審査会)

第6条 町長は、前条の規定による申出について、阿見町土地利用事前審査会(以下「審査会」という。)においてその内容を審議するものとする。

2 審査会の委員は、次に掲げる者をもって充てる。

- (1) 産業建設部都市計画課長(以下「都市計画課長」という。)
- (2) 開発行為等の計画がその所管する事務に関わる課等(以下「関係課等」という。)の長又は当該課等に所属する職員のうちから当該課等の長が指名する者

3 審査会の会務は、都市計画課長が総理する。

4 審査会による審議は、都市計画課長が招集し、その議長となる会議によって行う。ただし、やむを得ない理由により審査会の会議を開くことができない場合においては、審査会の会議に代えて、審査会の委員に対する持ち回り審議によって行うことができる。

(指示書)

第7条 町長は、前条の規定により審議した結果について、指示書(様式第2号)及び土地利用事前審査会指示事項確認書(様式第3号。以下「確認書」という。)により事業者に通知するものとする。

2 事業者は、指示書及び確認書により指示を受けた事項について、必要な措置を講じるとともに関係課等と協議等を行い、確認書に確認印を受けるものとする。

3 事業者は、全ての関係課等との協議等が完了したときは、報告書(様式第4号)に確認書を添えて町長に提出しなければならない。この場合において、協議等に基づき開発行為等の内容を変更するときは、併せて当該変更に係る関係書類を提出しなければならない。

(事前協議の完了)

第8条 町長は、前条の報告書の内容が適切であると認める場合は、事前協議完了通知書(様式第5号)により事業者に通知するものとする。

(土地利用合理化協議会)

第9条 町長は、第5条の規定による申出に関し、次の各号のいずれかに該当するものについては、審査会による審議に加えて、阿見町土地利用合理化協議会(以下「合理化協議会」という。)に付議するものとする。この場合において、事業者は、阿見町土地利用合理化協議会開催申出書(様式第6号)に関係書類を添えて、町長に提出しなければならない。

(1) 第3条第1項第1号又は第2号に該当する開発行為のうち、その開発区域の面積が5,000平方メートルを超えるもの

(2) 第3条第1項第3号の土地開発事業

2 町長は、合理化協議会において協議された事項について、関係課等との協議等を行なう必要があると認める場合にあつては指示書及び確認書により、その必要がないと認める場合にあつては阿見町土地利用合理化協議会意見報告書(様式第7号)により、事業者へ通知するものとする。

3 第7条第2項及び第3項並びに前条の規定は、関係課等との協議等を行なう必要があると認める場合について準用する。

4 合理化協議会の組織は、別に定める。

(公共施設の管理者の同意)

第10条 法第32条第1項に規定する公共施設の管理者は、公共公益的施設等の管理者(以下「公共施設管理者」という。)とする。

2 事業者は、法第32条第1項の規定による協議及び同意に当たっては、茨城県都市計画法施行細則(昭和45年茨城県規則第45号)第4条に規定する設計説明書を公共施設管理者へ提出して協議を行い、その同意を得なければならない。

3 前2項の規定は、第3条第1項第3号の土地開発事業について準用するものとする。

(協定の締結等)

第11条 事業者は、第8条(第9条第3項において準用する場合を含む。)の規定による開発行為等の事前協議が完了したときは、町長と当該開発行為等に係る協定を締結しなければならない。

2 前項の規定による協定の締結後、開発行為等の内容に変更が生じた場合は、事業者は、直ちに都市計画課長へ報告するとともに、必要に応じて関係課等と個別に協議をしなければならない。

(周辺住民等への周知)

第12条 事業者は、開発行為等を行うに当たって、開発区域に係る土地が所在する行政区の区長及び開発区域の周辺住民等に対して開発行為等の計画に関する説明を行い、周知を図らなければならない。

2 町長は、前項の規定による説明の経過について、事業者に対し報告を求めることができる。

(工事中の被害防止)

第13条 事業者は、開発行為等に伴う土砂の流出、交通の妨害、住宅や農作物等に対する被害等を防止するとともに、工事に伴う騒音、振動等の公害に係る対策を講じなければならない。

2 事業者は、前項の被害等又は公害が発生した場合は、自己の責任において速やかに解決を図らなければならない。

(完了検査)

第 14 条 町長は、開発行為が完了したときは、次条の規定により事業者が町に帰属させようとする公共公益的施設等について、完了検査を行う。

2 前項の完了検査に必要な書類等は、別に定めるものとする。

(公共公益的施設等の帰属)

第 15 条 事業者は、開発行為により新たに設置した公共公益的施設等(その用に供する土地を含む。)で、法第 39 条及び第 40 条第 2 項の規定によりその管理を町に帰属させるものについては、新設公共公益的施設等引継書(様式第 8 号。以下「引継書」という。)に必要な書類を添付し、町長に提出しなければならない。

2 引継書は、前条の規定による完了検査後に提出しなければならない。

3 事業者は、当該公共公益施設等の用に供する土地について、抵当権、先取特権その他の担保物権が存在するときはそれを消滅させるとともに、適正な地目に変更した後にその管理を町に帰属させなければならない。

4 前 3 項の規定は、第 3 条第 1 項第 3 号の土地開発事業について準用するものとする。

5 共同住宅の場合、ごみ集積所の管理は事業者が行うものとする。

(その他)

第 16 条 開発行為等は、この要綱に定めるもののほか、法に基づく開発基準、茨城県開発行為の技術基準その他関連法令に従って行うものとする。

附則

この要綱は、平成 30 年 11 月 1 日から施行する。