

○上牧町住宅地等開発事業に関する指導要綱

昭和55年4月1日

要綱第1号

改正 平成9年4月1日要綱第2号

平成16年4月1日要綱第1号

平成19年12月28日要綱第12号

平成25年3月29日要綱第2号

(目的)

第1条 この要綱は上牧町内において開発行為を行う事業者に対し、都市施設の整備促進をはかるため、協力と応分の負担を要請し、都市建設を合理的に推進するとともに調和のとれた地域開発によって、公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

(用語)

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次に定めるところによる。

- (1) 開発事業 建物の用に供する土地の区画形質の変更及び分譲住宅、賃貸住宅、寮等の建築造成又は既成宅地（開発検査済証交付後も含む。）の区画形質の変更
- (2) 事業者 前号の事業を実施するもの
- (3) 公共施設 道路、公園、広場、緑地、河川、水路、上水道、下水道その他公共の用に供する施設をいう。
- (4) 公益施設 小学校、中学校、幼稚園、保育所、集会所、消防施設、ごみ焼却施設、汚水処理施設、警察官派出所その他公益の用に供する施設をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、本町において行われる500m²以上の開発事業者に適用する。

2 1つの開発規模が500m²未満であっても2年以内に同一事業者又は町において事業者と密接な関係があるとみなされる場合で隣接して事業が行われるとき、その合算した規模が500m²以上になるときは前項の規定を適用する。

3 国又は地方公共団体等が行う開発事業についてはこの要綱は適用しない。

4 その他500m²以上であっても営利を目的としない自己の居住用住宅を建設する場合は適用しない。

(事業協議)

第4条 前条に規定する面積の開発事業をしようとする事業主は、法令等に基づき、許認可の申請をする前に、あらかじめ町長に申し出て、「開発許可制度等に関する審査基準集（技術基準編）」に定めるもの並びに関連する公共施設の整備及び公益施設の費用負担並びに生活環境等について協議するものとする。なお、事前協議の申出様式は、第1号様式による。

- 2 事業者は前項の協議を行う前に地元利害関係者と誠意をもって十分協議し、その内容経過書を事前協議申出書に添付しなければならない。
- 3 町長は、第1項の規定により申出た事業主に対し、必要な事項を指示すると共に、関連事項についても協議するものとする。

(都市施設の整備)

第5条 事業主は都市施設の整備について、次に掲げる事項を実施しなければならない。ただし、町長が当該施設の施工について必要でないとするものについてはこの限りではない。

- (1) 開発事業区域内の道路、上下水道、公園、広場、緑地、河川、水路、清掃関連施設、消防の用に供する貯水施設等は、町の指示に従って自己の費用で入念に施工しなければならない。
- (2) 事業主は前項に定める公共施設のほか、必要な幼稚園、保育所、小学校、中学校、公民館、警察、派出所、じんあい焼却施設等の新設又は増設のために要する費用を負担しなければならない。

(公共施設の譲渡)

第6条 事業主は、公共施設を町に無償譲渡しようとする場合は、あらかじめ町長の検査を受けなければならない。

- 2 町長は、検査の結果、不備の箇所のある場合は、事業主に整備させることができる。この場合の経費は、事業主の負担とする。

(区画基準)

第7条 事業主は、開発事業を行うにあたり、1戸（1世帯とする。以下同じ。）当りの宅地区画面積を次の基準によらなければならない。ただし、町長が第4条に規定する協議によりやむを得ないと認めた場合は、次の基準に満たない宅地区画面積とすることができる。

区分	1戸当りの住宅区画基準面積
(1) 1戸建住宅	第1種低層住居専用地域は165m ² 以上その他の地域は130m ² 以上
(2) 共同住宅（マンション・アパート等に類すもの）	100m ² 以上

(注) (2)の場合の「1戸当りの宅地区画面積」の算出は、開発区域の宅地区画面積を各階の内最大戸数の階の戸数で除したものとする。

(道路)

第8条 事業主は、既設道路から事業主の開発する施工地区に通ずる道路を新設又は改良する必要がある場合は、上牧町町道の構造の技術的基準を定める条例（平成25年3月条例第3号）に基づき、自己の費用で施工しなければならない。

2 事業主の施工地区内外において新設又は改良した道路で町の管理に属することとなるものは舗装するものとし、その工法については町長と事業主が協議するものとする。

3 事業主は、住宅地等開発事業のために既設の道路及び水路等の施設を破損した場合、事業主の負担により、その損傷箇所を原形に復旧しなければならない。

(上水道)

第9条 事業者は、開発区域内に上牧町上水道の給水を受けようとするときは、第4条に規定する事前協議と並行して上牧町水道事業給水条例に基づき事前申請をし、その承認を受けなければならない。

(排水施設)

第10条 事業者が開発区域内から放流する雨水又は汚水を排水する必要な施設は、町長の指示に従い自己の費用で施工しなければならない。

2 事業者は、開発区域内から雨水及び汚水を既設水路に放流する場合は、町長の指示する排水可能な地点まで自己の費用で施工しなければならない。

3 事業者は、用排水施設の設置又は改修について、水利関係団体等の同意を得て、河川、水路等の管理者である長に協議のうえ、町長の指示に従い施工しなければならない。

4 事業者は、町長が第1項及び第2項の用排水施設を事業者において単独で施工することを要しないと決定した場合は、町長に協議のうえ町長が指示する河川改修負担金を負担しなければならない。

(公園緑地)

第11条 事業主は、開発区域内で町長の指示する樹木、竹林等緑地保存について、極力保存に努め、公園には町長の指示する遊具並びに街灯等を設置しなければならない。

(ため池施設)

第12条 事業主は、開発区域内に溜池が所在する場合、町長の指示をえて、従前の機能に支障を生じないように保全するとともに、これを緑地又は公園として整備しなければならない。ただし、事業計画上溜池の埋立てを必要とするときは、事前に町長の指示を得るとともに関係地区の住民と協議しなければならない。

(消防水利)

第13条 事業者は、開発区域内に町長が指示する基準による貯水槽、消火栓の施設及び標識を設置しなければならない。

(交通安全対策)

第14条 事業者は、交通安全施設を開発区域内外に整備及び新設しなければならない。ただし、設置場所及び時期等については町長と協議のうえ施工しなければならない。

(公害防止)

第15条 事業主は、住宅地等開発事業の施行によって公害を起こし、又は公害を起こすおそれがある場合は当該工事を中止し、その原因を除去しなければならない。

(その他生活環境)

第16条 事業主は、日照権、通風、テレビ電波障害、駐車場及び緑化等の生活環境については十分に配慮しなければならない。

2 事業主は、共同住宅等の建築物に関し、景観に留意し、日照の影響について町長と協議すると共に附近住民に誠意をもって説明しなければならない。

3 事業主は、共同住宅等の建設にあたっては、入居者の自動車保有台数を想定し、必要な駐車施設を設けなければならない。

(工事施行中における災害防止)

第17条 事業主は、開発事業を行う場合は、防災工事及び災害防止施設を施し、下流流域及び周辺地に災害又は被害を与えないよう十分な措置をし、災害又は被害を起こし、又は起こすおそれがある場合は当該工事を中止し、その原因を除去

しなければならない。

(被害の補償)

第18条 事業主は、開発事業の施行により生じた濁水、洪水、工事中における土砂の搬出入、資材の搬入、振動、騒音等により附近住民及び周辺土地への直接的及び間接的な被害については、その補償の責を負わなければならない。

(開発事業の変更又は廃止)

第19条 事業主は、開発事業の計画を変更又は廃止しようとするときは、事前に町長に協議し、その同意を得なければならない。

(協定書及び覚書)

第20条 事業主は、開発事業着手前にこの要綱に基づき協定を締結し、協定書に関する各条項の詳細を明確にするため、別途覚書(第2号様式)を作成しなければならない。

(その他)

第21条 この要綱にそいがたいもの又は定めのないものについて、その都度町長が定める。

附 則

- 1 この要綱は、昭和55年4月1日から施行する。
- 2 上牧町住宅地等開発事業に関する指導要綱(昭和52年要綱第1号)は、廃止する。

(経過措置)

- 3 この要綱の施行の際、改正前の上牧町住宅地等開発事業に関する指導要綱によって工事を着手している者及び協議済の者は、なお従前の例による。

附 則(平成9年4月要綱第2号)

この要綱は、公布の日から施行する。

附 則(平成16年4月要綱第1号)

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成16年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行の際、改正前の上牧町住宅地等開発事業に関する指導要綱によって工事を着手している者及び協議済の者は、なお従前の例による。

附 則(平成19年12月要綱第12号)

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成20年1月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行の際、改正前の上牧町住宅地等開発事業に関する指導要綱によって工事を着手している者及び協議済の者は、なお従前の例による。

附 則 (平成25年3月要綱第2号)

この要綱は、平成25年4月1日から施行する。