

# 大 淀 町 開 発 指 導 要 綱

大 淀 町

## 目 次

第 1 章	総則（第 1 条－第 3 条）
第 2 章	協議及び住民公開（第 4 条－第 7 条）
第 3 章	基本方針（第 8 条・第 9 条）
第 4 章	公共施設等（第 10 条－第 14 条）
第 5 章	工事の施工及び公共施設等の引き継ぎ等（第 15 条－第 17 条）
第 6 章	補則（第 18 条・第 19 条）
附則	

### 第 1 章 総則

#### （目的）

第 1 条 この要綱は、本町において行われる開発事業について、公共・公益施設の整備等、一定の基準を定め、開発事業を行う者（以下「開発事業者」という。）を指導することにより、町民の生活と環境を守り、良好な都市環境の形成と秩序あるまちづくりの実現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   | 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 4 条第 1 2 項に規定する開発行為をいう。 |
| (2) 開発事業   | 次条第 1 項各号に掲げる行為をいう。                              |
| (3) 開発事業者  | 開発事業を行う者をいう。                                     |
| (4) 開発区域   | 開発事業を行う土地の区域をいう。                                 |
| (5) 建築行為   | 建築基準法第 2 条第 1 3 号に規定する建築行為をいう。                   |
| (6) 建築物    | 建築基準法第 2 条第 1 号及び第 2 号に規定する建築物をいう。               |
| (7) 中高層建築物 | 地上階数が 3 階以上の建築物、または地上高が 10 メートルを超える建築物をいう。       |
| (8) 公共施設   | 都市計画法第 4 条第 1 4 項に掲げる施設をいう。                      |
| (9) 公益施設   | 上水道施設及びその他公益上必要な施設をいう。                           |

#### （適用範囲）

第 3 条 この要綱は、本町において行われる次に掲げる行為に適用する。ただし、主として自己の住居の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為及び建築行為は除く。

- (1) その規模が500㎡以上の開発行為
  - (2) 次に掲げる建築物で床面積の合計が500㎡以上の建築行為
    - ア 中高層建築物
    - イ 共同住宅(社宅、寮を含む)
    - ウ 長屋建住宅で分譲、賃貸を目的とするもの
  - (3) 1つの開発及び建築規模が前2号の適用を受けない場合であっても、隣接して行う行為について一連のものに見なされる開発行為及び建築行為にあつては、これらの行為の合算した規模が前2号の適用範囲となる場合。
  - (4) その他町長が必要と認めるもの
- 2 前項の規定にかかわらず、すでにこの開発指導要綱の適用を受けた開発行為地内において、開発行為の完了公告の翌日から起算して5年以内に着手される開発行為で、開発事業者及び予定される建築物に変更がない場合は、この要綱の適用を受けない。

## 第2章 協議及び住民公開

(開発事業の協議等)

第4条 開発事業者は、関係法令に基づく手続きを行う前に、開発事業の計画をあらかじめ町長に申し出てこの要綱に基づく事前協議を行うものとする。ただし、法令等により申請等の時期を定められているものはこの限りでない。

(協定書の交換)

第5条 本要綱に基づく協議が完了したときは、原則として本町と開発事業者との間で協定書を取り交わすものとする。

(住民公開の原則)

第6条 開発事業は、開発区域周辺の環境やまちづくり及び、地域住民の利便性等に対して影響を及ぼすことが考えられるため、開発事業者はその計画をあらかじめ地域住民に公開しなければならない。

(住民説明会及び利害関係者との協議)

第7条 開発事業者は、開発事業を行う前に、地域住民に対し計画の説明会を開催するなど、地域住民の意見を聞かなければならない。また、周辺利害関係者及び地元自治会等と誠意を持って協議し、合意の形成をはかるものとする。

## 第3章 基本方針

(基本方針)

第8条 開発事業は、町の基本構想をはじめとする基本計画に則し、用途地域、その他地域地区に関して定められた都市計画に適合したもので、周辺の環境との調和及び環境の整備改善をはかり、交通安全の確保、災害発生の防止、その他健全な市街地の形成に配慮し、公共施設及び公益施設（以下「公共施設等」という。）の整備状況等に留意したものでなければならない。

（基本的基準）

第9条 開発事業者は、健康で文化的な住環境を確保するため、開発行為に関する計画の策定にあたっては、事前に開発区域及びその周辺（以下「開発区域等」という。）の調査を行い、関係法令及び別に定める大淀町開発指導要領（以下「要領」という。）に適合させるとともに、次の各号に定めるところにより必要な措置を講じるものとする。

- (1) 文化財については、町教育委員会の指示に従い、その保護につとめること。
- (2) 防災計画については、開発区域等における地形及び地質等の調査を行い、災害が発生しないよう万全の措置を講じること。
- (3) 環境保全については、開発区域等の状況により、その保全につとめるとともに、町民の健康を守るため、公害等の発生を未然に防止すること。
- (4) 主として住宅の建築を目的とする開発事業の敷地の区画については、要領に定める基準により必要な面積で区画すること。
- (5) 共同住宅及び長屋建住宅の整備並びに維持管理等については、入居者のための良好な居住水準を確保すること。
- (6) 駐車・駐輪施設については、開発区域内で建築物の用途及び規模を考慮し要領で定める基準により確保すること。

#### 第4章 公共施設等

（公共施設の計画）

第10条 開発事業者は、開発区域等における公共施設及びその他公共的な施設の計画にあたっては、次の各号に定める事項に留意すること。

- (1) 道路については、開発区域内の配置、当該周辺の状況、予定建築物の規模及び用途並びに町の計画等を勘案すること。
- (2) 開発区域内において新設又は改良する道路で、町にその管理を移管する道路については、町長と協議の上、開発事業者において全て舗装するものとする。
- (3) 開発区域外との連絡道路については、町長が必要と認めた場合、指示する区間を開発事業者が整備施工に協力するものとする。
- (4) 公園及び緑地については、利用形態を考慮した位置で、施設及び樹木等を配置する

とともに、積極的な緑化の推進に努めること。

- (5) 汚水処理については、放流先の能力、水利、その他状況を勘案し、開発の規模、地形及び人口等から想定される汚水量を支障なく処理できるようにすること。
- (6) 河川及び水路については、洪水等による災害の発生を防止し、その正常な機能を維持すること。
- (7) 消防水利施設については、開発区域等の状況並びに建物の規模及び用途により必要な施設を町長及び管轄の消防署長と協議のうえ、その同意を得て設置すること。また、中高層建築物の計画にあたっては、消防車等の活動空地を確保するとともに建物の位置、構造及び消防用設備等についても管轄の消防署長と協議すること。
- (8) 学校教育施設、保育施設については、開発区域等の状況によりが必要と認めた場合、原則として自己の負担により設置しなければならない。ただし、開発区域内に設置することが不都合な場合や困難な場合、もしくは設置の時期を遅らせることが妥当な場合には、用地費用及び建設資金に相当する金額を納付することによってこれに代えることができる。
- (9) 集会施設については、要領に定める基準に従い適切な位置及び規模で確保すること。
- (10) ゴミ集積施設については、収集や交通及び道路の事情を考慮し、町長が必要と認めた場合、適切な位置に確保すること。
- (11) 開発事業者は、事業計画上農業用施設に変更を加えるときは、事前に町長に申し出て指示を得たうえ、関係地区の住民と協議し、その同意書を町長に提出しなければならない。
- (12) 開発事業者は、開発区域及び付近住民人口を勘案し、住民の利便さを考慮するため、関係交通機関と協議しなければならない。
- (13) その他、町長が必要とする公共的な施設については、別途協議により確保しなければならない。

(公益施設の計画)

第11条 開発事業者は、開発区域等における公益施設の計画にあたっては、次の各号に定める事項に留意するものとする。

- (1) 上水道については、開発区域内に供給するため町上水道を利用する場合、開発事業者は大淀町水道事業給水条例及び同施行規定の定めるところにより、水道事業管理者の指示に従い自己の負担で設置しなければならない。
- (2) その他、町長が必要とする公益施設については、別途協議により確保しなければならない。

(公共施設及び公益施設の整備負担)

第12条 開発事業者は、次に掲げる公共施設及び公益施設を町長の指示に従い、自らの

負担において整備しなければならない。

- (1) 開発区域内の道路及び関連して整備を要する道路
- (2) 開発区域内及び当該区域から町長の指定する公共下水道幹線までの下水道
- (3) 開発区域内の河川及び水路並びに関連して整備を要する河川及び水路
- (4) 開発区域内の公園、緑地、消防水利施設、集会施設、ゴミ集積施設、駐車・駐輪施設及び街路防犯灯
- (5) 開発区域内に供給するために必要な上水道
- (6) その他町長が必要と認める施設  
(公共施設等の整備に対する協力金)

第13条 開発事業者は、前2条に定める公共施設及び公益施設（以下「公共施設等」という。）の整備以外に、町が行う公共施設等の整備に要する費用について、要領に定めるところにより協力金を町に納付するものとする。

(協力金の返還措置)

第14条 開発事業者は、前条に定める協力金を納付した後、開発事業を廃止した場合、町に協力金の返還を申し出ることができる。この場合町は、納入済金額より既に当該開発事業のために投資した金額を差し引いた額を返還する。ただし、返還金額は無利子とする。

## 第5章 工事の施工及び公共施設等の引き継ぎ等

(工事の施工)

第15条 開発事業者は、開発事業に関する工事の施工にあたっては、次の各号に掲げる事項に留意すること。

- (1) 関係法令及び本要綱の規定の内容を誠実に履行しなければならない。
- (2) 地域住民及び関連公共施設に被害が生じないよう万全の措置を講じるとともに、万一被害が生じたときは速やかに必要な処置を講じなければならない。

2 開発事業者は、開発事業を廃止したときは速やかに必要な処置を講じなければならない。

(工事の着手、完了及び検査)

第16条 開発事業者は、開発行為等に関する工事の着手は協定書を交換し、関係法令の許可を受けた後でなければならない。また、完了その他の状況を町長に届けるとともに町長が必要と認める場合、検査を受けなければならない。

2 前項の検査の結果、当該工事に不備な箇所があったときは、速やかに開発事業者の負担において整備しなければならない。

(公共施設等の引継ぎ)

第17条 開発行為により設置された公共施設等の用に供する土地は、町に寄付及び引継ぐものとする。ただし、開発事業者との協議または協定書等において別段の定めをしたものについてはこの限りでない。

## 第6章 補 則

(適用範囲の特例)

第18条 国または地方公共団体が行う開発行為について、町長が認めた場合、この要綱の一部または全部を適用しないことができる。

(その他)

第19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

(施行期日)

1 この要綱は、平成4年5月15日から施行する。

(旧要綱の廃止)

2 次に掲げる要綱は廃止する。

(1) 大淀町住宅地等造成事業に関する指導要綱。(昭和55年9月10日要綱第1号)

(経過措置)

3 この要綱施行の際、廃止された要綱に基づき協議が行われ、又は既に協議が終了した開発行為については、なお従前の例による。

## 附 則

(経過措置)

1 この要綱は、平成14年1月1日から施行する。

2 この要綱施行の際、変更前の要綱に基づき協議が行われ、又は既に協議が終了した開発事業については、なお従前の例による。

## 附 則

この要綱は、平成26年4月1日から施行する。