

階上町小規模開発行為に関する指導要綱

令和 3 年 12 月 1 日

告示第 69 号

(目的)

第 1 条 この要綱は、県が行う開発許可制度の運用に準じ、町内における小規模開発行為について必要な事項を定め、町の健全な都市環境の確保と良好な生活環境の整備を図り、もって都市の均衡ある発展に資するとともに、町民の福祉の増進に寄与することを目的とする。

(用語の定義)

第 2 条 この要綱において、次に掲げる用語の意味は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為 主として建築物の建築又は特定工作物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をする行為をいう。
- (2) 建築等 建築物(建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。)第 2 条第 1 号に定める建築物)の新築、増築、改築、移転及び都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 4 条第 11 項に規定する第一種特定工作物の新設をいう。
- (3) 開発区域 開発行為をする土地の区域をいう。
- (4) 事業者 開発行為を行う者をいう。
- (5) 公共施設 道路、下水道、河川、水路、及び消防の用に供する水利施設をいう。
- (6) 公益施設 上水道、清掃施設及び街路灯その他開発区域内における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全を図るために必要な施設をいう。

(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(以下「小規模開発行為」という。)を行う場合に適用する。

- (1) 都市計画区域内における開発区域の面積が 1,000 平方メートルから 3,000 平方メートル未満の小規模開発行為
 - (2) 都市計画区域外における開発区域の面積が 5,000 平方メートルから 10,000 平方メートル未満の小規模開発行為
- 2 一団とみなせる土地の合計面積が前項の基準に該当する場合において、同一又は社会通念上同一の事業者と認められる者が 2 年以内に行う開発行為にあ

っては同一の開発行為とみなし、この要綱を適用する。

(土地利用の適合)

第4条 事業者の定める小規模開発行為に関する計画は、良好な都市づくりの基本理念を遵守した安全で、かつ、快適な環境及び景観を配慮した計画であるとともに、国、県及び町が定める土地利用に関する計画に適合した計画としなければならない。

2 開発区域内に道路、公園その他の都市計画施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合しなければならない。

(周辺関係者との意見調整)

第5条 事業者は、小規模開発行為の計画に当たっては、周辺住民の生活環境に十分配慮しなければならない。

2 事業者は、小規模開発区域の周辺関係者に対して、あらかじめ内容を詳しく説明し、騒音、振動、粉塵又は飛砂等の工事公害、日影・電波障害等の建築公害若しくは小規模開発行為に伴うその他の問題が生じるおそれがある場合には、事前にその調整を図らなければならない。

3 事業者は、小規模開発行為の工事施工中又は完了後において、当該小規模開発行為に伴って周辺関係者と紛争を生じたり、又は損害を与えたりした場合には、その解決を自ら図らなければならない。

(留意事項)

第6条 事業者は、小規模開発行為を行う場合、次に掲げる事項に留意しなければならない。

(1) 工事の施工に当たり、土砂崩れ、出水防止、工事車両の安全運行及び安全操作に十分注意して、事故が生じないように配慮する。

(2) 事故が発生した場合は、直ちに町及び関係機関へ報告するとともに、解決・復旧につとめ、補償を行うこと。

(3) 開発区域における埋蔵文化財について、その有無及び留意事項について事前に教育委員会の指示を受けること。

(4) 工事の施工中に文化財を発見した場合には、直ちに当該事項を中止し、教育委員会と協議を行うこと。

(5) 小規模開発行為により、開発区域内若しくはその周辺に河川、水路、崖等の危険な箇所が生じることとなる場合又は存在する場合には、あらかじめ安全対策を検討し、防護施設等を設けること。

(事前協議)

第 7 条 事業者は、小規模開発行為を行おうとするときは、あらかじめ建設課及び関係部局と協議し小規模開発行為の計画を策定しなければならない。

2 事業者は、小規模開発行為を行うときは、前項の協議を踏まえ作成した別表第 1 に定める関係書類を添えて小規模開発行為事前協議申請書(様式第 1 号)(以下「事前協議申請書」という。)を町長に提出しなければならない。

3 町長は、事前協議申請書が提出されたときは、これを審査し、当該小規模開発行為の計画が町の施策に適合していると判断したときは、事業者に必要な事項を通知するものとする。

4 町長は、前項の審査について階上町開発行為等事前審査会をもって充てる。
(小規模開発行為に関する申請)

第 8 条 事業者は、小規模開発行為協議申請書(様式第 2 号)(以下「協議申請書」という。)に別表第 2 に定める関係書類を添えて町長に提出し、町との事前協議内容を満たしているか審査を受けなければならない。

2 町長は、前項の協議申請書が提出されたときは、関係各課に審査させるものとする。

(小規模開発行為に関する協定の締結)

第 9 条 町長は、前条の申請内容が適正と認めるときは、事業者と小規模開発行為協定書(様式第 3 号)(以下「協定書」という。)により協定を締結するものとする。

(小規模開発行為に関する変更等)

第 10 条 事業者は、前条に規定する協定を締結した小規模開発行為を変更するときは、変更に係る書類等を添付した小規模開発行為変更協議申請書(様式第 4 号)を町長に提出し、町と計画の変更協議をしなければならない。

2 町長は、前項の規定による協議が成立し、協定書の内容に変更があったときは、再度協定を締結するものとする。

3 事業者は、第 8 条の規定により提出した協議申請書を取り下げるときは、小規模開発行為協議申請書(様式第 5 号)を町長へ提出しなければならない。

(事業の報告)

第 11 条 事業者は、第 9 条の規定による協定を締結した事業に着手したときは工事完了届(様式第 6 号)を、完了したときは工事完了届(様式第 7 号)に必要書類を添付して町長に提出しなければならない。

(小規模開発行為の廃止)

第 12 条 事業者は、第 9 条に規定する協定を締結した事業を取り止めるときは、小規模開発行為廃止届(様式第 8 号)を速やかに町長に提出しなければならない。

(立入調査)

第 13 条 事業者は、本協定の目的を達成するために必要な限度において、町職員に立ち入らせ、調査し、関係者に対して必要な指示及び指導することを認めなければならない。

(検査及び改善)

第 14 条 町長は、事業者から第 11 条に規定する工事完了届の提出があったときは、他の定めがあるものを除き検査を行うものとする。

2 町長は、前項に定める検査の結果、適合していると認めたときは、小規模開発行為に関する工事の検査済証(様式第 9 号)を交付するものとし、不備な箇所がある場合は、事業者に通知し改善するよう求めることができる。

3 事業者は、前項の求めがあったときは、協定の趣旨に基づき、遅滞なく改善しなければならない。

(公共施設及び公益施設の管理等)

第 15 条 事業者は、小規模開発行為により設置した公共施設及び公益施設の寄附の手続について、第 7 条の事前協議により別段の定めをしたときを除き、工事完了届と同時に寄附申請書(様式第 10 号)を提出しなければならない。

2 町長は、前項の申請書が提出されたときは、所要の手続を行い、完了後速やかに事業者に寄附受領書(様式第 11 号)を送付するものとする。

3 町長は、事業者がこの要綱に従わないときは、第 1 項の寄附を受けないものとする。

(道路)

第 16 条 事業者は、道路構造令(昭和 45 年政令第 320 号)に従い、将来の交通量及び居住者の動線等を勘案して、周辺の道路状況や地形に応じた道路計画を策定し、あらかじめ町と協議し、その指導を順守しなければならない。

2 事業者は、宅地分譲を目的として行う小規模開発行為の場合には、前項の規定にかかわらず県から位置指定道路の認定を受けなければならない。

(排水計画)

第 17 条 事業者は、当該開発区域内から流出する下水(下水道法(昭和 33 年法律第 79 号)第 2 条第 1 項第 1 号に規定する汚水又は雨水)を有効に排出するための施設を設置しなければならない。この場合において、周辺地域の用水路

等に水質汚濁が生じないように配慮しなければならない。

- 2 事業者は、雨水の排水施設を設置する場合は、放流先の排水能力を勘案した勾配及び断面とし、必要に応じて一時貯留する調整施設を設け、周辺地域に冠水又は浸水の被害を及ぼさないようにしなければならない。必要とする排水設備の整備費用は、原則として事業者負担とする。この場合において、必要とする排水設備とは、開発区域外の放流先施設との接合部分を含むものとする。
- 3 汚水の排水施設は原則として公共下水道及び漁業集落排水による施設(以下「下水道処理施設」という。)に接続した暗渠排水とする。ただし、下水道処理施設に接続することができない地域において合併浄化槽を設置するときは、この限りでない。

(消防水利施設)

第 18 条 事業者は、当該開発区域内において消防水利の基準(昭和 39 年消防庁告示第 7 号)に従い、消防に必要な水利施設を整備しなければならない。

- 2 事業者は、消防水利施設を整備する場合には、あらかじめ八戸東消防署と協議し、その指導を順守しなければならない。

(上水道等給水施設)

第 19 条 事業者は、当該開発区域内において想定される需要に支障を来たさないような構造及び能力により上水道等水利施設を整備しなければならない。

- 2 事業者は、上水道等給水施設を設置する場合は、あらかじめ八戸圏域水道企業団と協議し、その指導を順守しなければならない。

(清掃施設)

第 20 条 事業者は、開発区域内におけるごみ収集を円滑に行うため、あらかじめ町担当部局と協議を行い、その指導を順守し必要に応じてごみ集積所を設置しなければならない。

- 2 ごみ集積所の管理については、利用者が行うものとする。

(街路灯)

第 21 条 事業者は、主に住宅の用に供される小規模開発行為の場合には、あらかじめ町担当部局と協議を行い、必要に応じて街路灯(主に防犯を目的として、設置されるものをいい、交通安全施設として設置されるものを除く。)を設置しなければならない。

- 2 前項により設置する街路灯の維持管理については、あらかじめ当該町内会等と協議し、合意しておかなければならない。

(緩衝帯)

第 22 条 事業者は、騒音、振動等により環境の悪化をもたらすおそれがある建築物の用に供される小規模開発行為の場合には、緩衝帯の設置について町と協議し、その指導を順守しなければならない。

(適正な区域の選定)

第 23 条 事業者は、開発区域内に災害危険区域(法第 39 条第 1 項)、地すべり防止区域(地すべり等防止法(昭和 33 年法律第 30 号)第 3 条第 1 項)、土砂災害特別警戒区域(土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成 12 年法律第 57 号)第 8 条第 1 項)、急傾斜崩落危険地域(急傾斜の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和 44 年法律第 57 号)第 3 条第 1 項)を含まないように設計しなければならない。(開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がない場合を除く。)

(その他)

第 24 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

この告示は、令和 3 年 12 月 1 日から施行する。

別表第 1(第 7 条関係)

	書類名	備考
1	小規模開発行為事前協議申請書	正 1 部、副 8 部
2	開発区域内権利者一覧表	土地の登記事項証明書
3	位置図	1/50,000 以上
4	案内図	1/2,500 以上
5	公図写し	公図どおり
6	現況図	1/2,500 以上
7	求積図	1/500 以上
8	土地利用計画図	1/1,000 以上
9	造成計画平面図	1/1,000 以上
10	造成計画断面図	1/1,000 以上
11	排水施設計画平面図	1/500 以上
12	排水施設構造図	
13	水利計算書	
14	給水施設計画平面図	1/500 以上

15	崖擁壁の断面図	1/50 以上
16	道路縦断面図	1/500 以上
17	道路横断面図	1/100 以上
18	道路断面構造図	1/50 以上
19	下水道縦断面図	下水道を設けない場合は不要
20	その他設計図	防護柵・防火水槽等
21	現況写真	
22	その他町長が必要と判断したもの	

別表第 2(第 8 条関係)

	書類名	備考
1	小規模開発行為協議申請書	正 1 部、副 1 部
2	第 7 条第 3 項の結果通知	正 1 部、副 1 部
3	図面等	修正のあった図面等 正 1 部、副 8 部
4	その他町長が必要と判断したもの	