

邑楽町土地開発事業指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、地域の特性を考慮し、本町域内で土地開発事業を行おうとする事業主に対し、都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）、宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）、土壤汚染対策法（平成14年法律第53号）、道路構造令（昭和45年政令第320号）、群馬県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成17年群馬県条例第39号）、邑楽町環境保全条例（昭和51年邑楽町条例第23号）、邑楽町土砂等による土地の埋立て等の規制に関する条例（平成15年邑楽町条例第16号）、群馬県土整備部発行の開発許可制度の手引その他関係法令に定めがあるもののほか、必要な基準を定めることにより、事業主の理解と協力の下、土地利用の調整、環境の保全及び都市施設の整備改善を図り、もって災害の発生及び無秩序な開発を防止し、安全で快適な環境の住みよいまちづくりに資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) 土地開発事業 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為のほか、全ての土地の区画形質の変更（土地の利用形態の変更を含む。）に関する事業をいう。
- (2) 開発区域 土地開発事業を施行する土地の区域をいう。
- (3) 事業主 土地開発事業に係る工事（以下「工事」という。）の請負契約の注文者又は請負契約によらないで、自ら工事をする者をいう。
- (4) 都市施設 道路、公園、下水道、消防の用に供する貯水施設、広場、緑地、河川、水路その他公共の用に供する施設及び上水道、清掃施設、防火水槽を除く消防水利、消防活動用空き地、終末処理施設、遊水地、集会施設、保健施設、福祉施設、医療施設、教育施設、交通施設、購買施設その他住民の共同の福祉又は利便のため必要な施設をいう。
- (5) 周辺住民 次のアからウまでの者をいう。
 - ア 開発区域に接する土地の所有者並びに当該土地に存する建築物の所有者、居住者及び賃借権者
 - イ 建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の新築、改築、増築又は移転を目的とする土地開発事業の場合にあつては、次の者
 - (ア) 当該新築され、改築され、増築され、又は移転される予定の建築物等（以下「予定建築物等」という。）により生じる日影の影響を受けることとなると認められる土地の所有者並びに建築物等の所有者、居住者及び賃借権者（以下この号において「土地所有者等」という。）
 - (イ) 予定建築物等からの積雪の落下の影響を受けると認められる土地所有者等

- (ウ) 予定建築物等によりテレビ電波の受信障害を受けると認められる土地所有者等
- ウ その他町長が土地開発事業に係る影響を受けると認める者
- (6) 工事施工者 工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）又は請負契約によらないで自ら工事を行う者をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、次の各号に掲げる土地開発事業について適用する。

- (1) 開発区域の面積が1,000平方メートル以上となる土地開発事業
- (2) 開発区域が既存の開発区域と機能的に一体と認められる場合又は同一の事業主と認められる者が連続して土地開発事業を行う場合で、既存開発区域との面積の合計が1,000平方メートル以上となる土地開発事業
- (3) 開発区域を3区画以上に分割して行う土地開発事業
- (4) 計画戸数が8戸以上の集合住宅、寮、ホテル、貸店舗その他これらに類する建築物に係る土地開発事業
- (5) 地階を除く階数が4以上の建築物又は高さが10メートルを超える建築物等（以下「中高層建築物等」という。）の新築又は移転を目的とする土地開発事業
- (6) 建築物等の改築又は増築を目的とする土地開発事業であつて、当該改築又は増築後の建築物等が中高層建築物等に該当するもの
- (7) 前各号に掲げるもののほか、町長が特に必要と認める土地開発事業

(適用除外)

第4条 前条の規定にかかわらず、この要綱は、次に掲げる土地開発事業については適用しない。

- (1) 非常災害のため必要な応急措置として行う土地開発事業
- (2) 国、地方公共団体その他これらに類する団体として町長が認めるものが施行する土地開発事業
- (3) その他町長がこの要綱を適用させる必要がないと認める土地開発事業

(事業主の責務)

第5条 事業主は、土地開発事業の計画（当該計画の変更を含む。）及び実施（以下「計画等」という。）に当たっては、この要綱、協定及び協議により定められた事項、関係する法令等を誠実に遵守しなければならない。

(開発の基準)

第6条 事業主は、別表第1に定める土地開発基準（以下「土地開発基準」という。）に適合するように土地開発事業の計画等をしなければならない。

(事前協議)

第7条 事業主は、当該土地開発事業の計画について、あらかじめ町長に協議しなければならない。

- 2 事業主は、前項の協議（以下「事前協議」という。）に当たっては、開発区域内の土地について所有

権、地上権、永小作権、質権、地役権、賃借権、使用貸借による権利又はその他の使用及び収益を目的とする権利を有する者から、当該土地開発事業を計画し、及び施行することについてあらかじめ同意を得なければならない。

3 事業主は、開発区域に接する土地の所有権、地上権、永小作権、質権、地役権、賃借権、使用貸借による権利又はその他の使用及び収益を目的とする権利を有する者から、当該土地開発事業を計画し、及び施工することについてあらかじめ説明を行い確認を得るよう努めなければならない。

4 事前協議をしようとする事業主又はその代理人は、土地開発事業事前協議申請書（様式第1号）に別表第2に掲げる書類を添えて町長に提出するものとする。

5 町長は、事前協議に当たっては、次の各号に掲げる事項を勘案して行うものとする。

(1) 当該土地開発事業が、町の定める土地利用に関する計画、構想及び都市施設の整備に関する計画、土地開発基準等と適合し、かつ、地域の発展に資するものであること。

(2) 当該土地開発事業について、災害防止、自然環境の保全、文化財保護、公害防止等に対する十分な配慮がなされていること。

(3) 当該開発区域において必要な用水が確保されること。

(4) 当該開発区域の排水処理が適切に行われること。

(5) 当該開発区域の住民の利便に支障を来さないよう、都市施設が整備されるとともに、当該施設の費用負担等について必要な措置が講ぜられること。

(6) 当該当該土地開発事業に対する需要の見通しが確実であること。

(7) 事業主に、当該土地開発事業を行うために必要な資力及び信用があること。

6 町長は、事前協議があったときは、邑楽町土地利用対策委員会設置規程（昭和56年邑楽町規程第3号）による邑楽町土地利用対策委員会の議決を経るものとする。

（計画の変更）

第8条 事業主は、前条第1項の規定により事前協議した土地開発事業の計画を変更しようとするときは、当該計画の変更について町長に協議しなければならない。

2 前項の協議をしようとする事業主又はその代理人は、土地開発事業計画変更協議申請書（様式第2号）に別表第2に掲げる書類のうち変更の内容に応じて町長が必要と認める書類を町長に提出するものとする。

（利害関係人への説明等）

第9条 事業主は、土地開発事業の計画等に当たっては、開発区域周辺に及ぼす影響を考慮し、あらかじめ当該計画の内容を利害関係人（工事中の騒音等に係る利害関係人を含む。）に説明し、かつ、理解を得るよう努めなければならない。

2 事業主は、土地開発事業の計画等に当たっては、周辺住民の理解と協力が得られるように努めなければならない。

(住民の生命及び財産の保全等)

第10条 事業主は、土地開発基準に基づく措置のほか、土地開発事業に関する工事に起因する災害及び公害の防止並びに住民の生命並びに財産の保全に最大の努力を払わなければならない。

(安全対策及び損害賠償等)

第11条 事業主は、土地開発事業により第三者に迷惑を及ぼさないよう必要な措置又は対策を自己の責任及び負担で講じなければならない。

2 事業主は、土地開発事業に起因して生じた第三者との紛争は、全て事業主の責任において解決しなければならない。

3 事業主は、土地開発事業の実施に伴い、事業主の責めに帰すべき事由により第三者に損害を与えたときは、自己の責任及び負担で遅滞なくその復旧又は損害の賠償をしなければならない。

(工事施工者の監督)

第12条 事業主は、工事を自ら行わない場合にあつては、土地開発基準に適合するように工事が施工されるよう工事施工者を監督しなければならない。

2 事業主は、工事を自ら行わない場合にあつては、工事施工者が工事の施工に当たり災害の防止及び良好な環境の確保をし、並びに周辺住民等に迷惑を及ぼさないための最善の努力をするよう監督しなければならない。

(都市施設の施工の原則)

第13条 事業主は、開発区域内及び土地開発事業により影響を受ける開発区域周辺の都市施設をこの要綱の定めるところにより、自己の負担で整備しなければならない。

2 事業主は、前項の都市施設の整備について、都市施設の整備計画書(様式第3号)により、その整備内容、帰属先及び管理者等をあらかじめ明確にしなければならない。

(都市施設の帰属)

第14条 事業主は、前条第1項の規定により整備した都市施設のうち、町に帰属する都市施設(当該都市施設に係る用地も含む。)については、原則として、無償で町に提供しなければならない。

2 事業主は、前項の提供をするときは、当該都市施設を町に帰属させるために必要な書類を町長に提出しなければならない。この場合において、事業主は、必要な手続を自己の責任及び負担で行わなければならない。

3 前項の町に帰属させるために必要な書類等及びその提出時期は、別に定める。

4 町長は、第1項及び第2項の規定により町に帰属した都市施設のうち、特に必要と認めた都市施設については、事業主又は当該都市施設を使用する者で構成される自主的組織体との間に、当該都市施設の維持管理及び当該維持管理に係る費用負担、期間等についての管理協定を締結することができる。

5 町長は、町に帰属した都市施設(当該用地を含む。)を、本町の総合的、効率的な施設配置計画に基づき必要が生じた場合は、その都市施設を処分し、他の都市施設等の整備に充当することができる。

(境界確定)

第15条 事業主は、開発区域の境界確定に必要な手続は、自己の負担で行わなければならない。

(調査等)

第16条 町長は、工事の施工状況について必要があると認めるときは、立入調査をし、又は資料提出を求めるとともに、事業主に対して必要な助言又は勧告することができる。

(違反に対する措置)

第17条 町長は、土地開発事業がこの要綱の規定に違反して施工されたときは、その事業主に対して当該工事の停止を命じ、又は相当な期間を定めて、その違反を是正するために必要な措置を命ずることができる。

(定めのない事項)

第18条 関係法令等及びこの要綱に定めのない事項で町長が特に必要と認めるものについては、その都度事業主と協議し、決定するものとする。

(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、令和6年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱による改正後の邑楽町土地開発事業指導要綱（以下「新要綱」という。）の規定は、この要綱の施行の日以後に新要綱第7条第1項の規定による協議の申請のあった土地開発事業について適用し、同日前に改正前の邑楽町土地開発事業指導要綱第5条第1項の規定による協議の申請のあった土地開発事業については、なお従前の例による。