

藍住町土地利用指導要綱

藍 住 町

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、藍住町における土地利用及び土地開発に関し必要な事項を定めて健全な発展と秩序ある整備を図り、計画的かつ良好なまちづくりを推進し、生活環境の向上を目的といたします。

(用語の定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語については、当該各号に定めるところといたします。

- (1) 開発行為 利用目的の変更を含む土地の区画形質の変更（農地法施行規則等で農地法第4条及び第5条の農地転用許可を必要としないものも含む。）
- (2) 事業者 開発行為の起業者
- (3) 開発区域 開発行為を行う区域
- (4) 公共施設 公共の用に供する施設
- (5) 中高層建築物 地上4階以上又は地上からの高さが10mを超えるもの

(適用範囲)

第3条 この要綱は、次の各号に掲げる事業について適用いたします。

- (1) 土地の開発行為を目的としたものすべて
- (2) 中高層建築物の建築であって一戸建て専用住宅以外のものすべて

(事前協議)

第4条 前条に規定する開発行為を行おうとする事業者は、事前協議書によって町長と協議していただきます。事前協議書は毎月5日（休日の場合は翌開庁日）を締切日とし、その日の属する月の土地利用対策会議において、計画内容を審議します。

2 前項の規定による協議後に計画を変更する場合は、事業計画の変更届によって再度、町長と協議していただきます。

3 第1項の規定による協議後に計画を中止する場合は、事業計画の中止届を提出していただきます。

4 第1項の規定による事前協議書を提出後、取下げを希望する場合は、事前協議書取下願を提出していただきます。取下げの際の提出済事前協議書の取扱いは、次のとおりとします。

- (1) 事前協議書提出締切日以前に取下げた場合は、事前協議書の原本を返却します。
- (2) 事前協議書提出締切日の翌日以降に取下げた場合は、事前協議書の原本は返却しません。

(協定の締結)

第5条 事業者は、前条の規定による協議が完了した場合は、協議完了日から起算して6か月以内に開発行為の同意書によって町長と協定を締結していただきます。

(工事着工届の提出)

第6条 事業者は、開発行為に関する工事の着工に当たり、町長に工事着工届を提出していただきます。

2 前条の規定による協定の締結後、3年以内に工事着工届が提出されていない場合は、再度、事前協議書によって町長と協議していただきます。ただし、3年以内に工事着工届が提出できなかったことにつき、特段の事由があると認められる場合はこの限りではありません。

3 土地の造成工事等を必要とせず、現状のまま利用する内容の申請については、工事着工届及び工事完了届の提出を省略することができます。この場合においては、「工事を必要としない土地利用である旨の申出書」を提出することで、同意書の交付をもって現状のまま利用することを認め、工事は完了したものとみなします。

(勧告及び公表)

第7条 町長は、第4条の規定による協議があった場合において、その協議に係る土地に関する権利の移転又は設定後における土地の利用目的が、当該土地を含む周辺地域の適正かつ合理的な土地利用を図るために著しい支障があると認めるときは、藍住町開発指導審議会の意見を聞いて、必要な措置を講じるべきことを勧告いたします。

2 町長は、前項の規定による勧告をした場合において、その勧告を受けた者が、その勧告に基づいて講じた措置について報告を求めます。

3 町長は、第1項の規定による勧告をした場合において、その勧告を受けた者がその勧告に従わないときは、その旨及びその勧告の内容を公表することがあります。

4 前項の規定による公表は、町広報において行います。

(土地利用対策会議)

第8条 町長は、第4条の規定による協議に当たり、あらかじめ藍住町土地利用対策会議の意見を聞くものといたします。

(農業委員会に対する協力及び助言)

第9条 町長は、第4条の規定による協議があったときは、この要綱に基づいて必要な基準を定め、農業委員会に対し必要な措置を講じるよう協力を求めるものといたします。

(要綱の位置付け)

第10条 この要綱は、行政手続法上の行政指導について定めるものであり、開発事業者の協力によって実現されるものです。

(標識の設置)

第11条 事業者は、中高層建築物の建築に際して、事業計画の概要及び連絡先等を記載した標識を開発区域の見やすい位置に設置していただきます。

(付近住民との協議及び紛争処理)

- 第12条 事業者は、工事着工前に開発行為の計画の内容及び日影、電波障害、工期、工事中の安全対策等について、付近住民（周辺隣接地及び対側地並びに工事によって受ける影響が大きいと考えられる範囲の土地所有者及び居住者）と協議していただきます。事業者と付近住民との間に紛争及び損害が生じた場合は、事業者において誠意をもって解決していただきます。
- 2 町長は、中高層建築物の建築に関する紛争について、事業者又は付近住民から調整の申立てがあった場合、紛争の適正な解決を図るため必要に応じて紛争調整会議を開くことができるものとします。
- 3 前項の規定による紛争調整会議の構成は、次のとおりとします。
- (1) 事業者等 3名以内
 - (2) 付近住民 5名以内
 - (3) 藍住町職員
- 4 紛争調整会議において、調整を必要としないと判断した場合又は当事者の一方が調整に応じない場合は、調整を打ち切らせていただきます。

(規制措置)

- 第13条 この要綱に定める公共施設の整備等に同意いただけなかった場合、道路管理者として次の措置を執る場合があります。
- (1) 道路基準や側溝基準を満たさない場合、寄附を受けず、個人もしくは開発事業者にて管理をしていただくこととなります。併せて、道路法第8条に基づく町道認定をできない場合があります。
 - (2) 道路法第24条に基づく施工承認及び同法第32条に基づく占用を許可しない場合があります。
 - (3) 建築確認申請で町を経由する場合は、この要綱に基づく事前協議を終えていない旨を検査機関へ通知します。

(公害防止措置)

- 第14条 公害発生の恐れのある施設を設けようとする事業者は、特定施設設置届出その他の公害防止の措置を十分配慮し、第4条の規定による協議において公害防止措置に関する誓約書を添付していただきます。
- 2 住宅が形成される団地については、工場・作業場及び生活環境を害すると認められる施設の建築を遠慮していただきます。
- 3 事業者は、開発行為により付近住民等から公害についての苦情等の申出があった場合、速やかに誠意をもって自主的に解決していただきます。
- 4 特定外来生物の生息が懸念される土地の土砂を搬出する際は、担当課と協議していただきます。

(水質保全)

- 第15条 河川の浄化及び環境美化のため、公共下水道及び地域下水道の処理区域を除き、合併処理浄化槽を設置していただきます。

第2章 公共施設の整備等

(公共施設の整備等)

第16条 事業者は、開発行為の施行に伴い新設及び改良を必要とする公共施設を自らの負担において整備していただきます。

(道路)

第17条 道路整備に当たっては、すべての関係者の協力を得てその整備に努め、生活利便の増進と安全を確保していただきます。

- (1) 広域幹線町道及び主要幹線町道については、事業実施計画のある各路線に合わせて幅員を確保できるよう協力していただきます。
 - (2) 町道及び町道認定予定道路（開発行為によって新設される道路を含む）については、別図のとおり側溝を含む道路幅員5.2m以上、現に車輛等の通行の用に供している公共物については、幅員4m以上を確保できるよう協力していただきます。ただし、対側地が水路等であり、将来的に開発される見込みがないことが明らかである場合には、一方後退により側溝を含む道路幅員4.6mを確保できるよう協力していただきます。
- 2 町道及び開発行為によって新設される道路の開発地側に接するところは、別図のとおり道路側溝を設置していただきます（耐荷重と内腔の基準を満たすものであれば二次製品も可）。また、集水柵のグレーチングの仕様についても、別図に準じて設置していただきます。
- 3 町道、開発行為によって新設される道路及び現に車輛等の通行の用に供している公共物の交差するところは、別表に定めるすみ切りを確保していただきます。ただし、周囲の状況により別表に定めるすみ切りを設けることが困難な場合は、別図によるものとします。
- 4 開発行為によって新設される道路は、次のとおりとしていただきます。
- (1) 主たる道路は、両端を他の道路に接続していただきます。ただし、接続させる道路がない場合は、開発区域端まで延長し、将来隣接地が開発されることによってその区域内の道路と接続し通り抜け道路となるよう努めていただきます。また、開発区域端が河川等の場合においては、袋小路とならないようループ状の道路配置にするよう努めていただきます。やむを得ず袋小路となる場合は、次のとおり転回広場を設けていただきます。
 - ア 幅員4m以上6m未満の道路は、総延長を120m以下とし、延長35mごとに転回広場を設置していただきます。
 - イ 幅員6m以上で延長50mを超える道路は、終端転回広場を設置していただきます。
 - (2) 分譲地内の主要道路及び総延長120mを超える道路は、幅員6m以上としていただきます。
 - (3) 開発区域内には、歩道を適宜配置し避難経路、歩行者の通行を確保するよう努めていただきます。
- 5 道路の路面は、しゅん工検査後3か月以内に、厚さ5cm以上のアスファルト舗装

をしていただきます。ただし、交通量の増加が予想される道路及び町長が特に必要と認めた道路については、別に指示するものとします。また、勾配の著しく大きい道路については、すべり止め舗装等安全上必要な措置をしていただきます。

- 6 橋梁は、道路構造令による荷重設計とし、必要により安全施設の整備及びすべり止め措置をしていただきます。
- 7 道路の掘削占用を必要とする場合は、道路法の規定するところにより、別途申請により町長の許可を得ていただきます。
- 8 排水管の埋設については、勾配及び土被り厚の確保をしていただきます。
- 9 町道及び開発行為によって新設される道路の路面には、原則として電柱等交通の障害となる施設を設けないようにしていただきます。

(排水施設)

第18条 開発区域内の排水については、開発区域外の排水路、その他の排水施設に適切かつ有効に排出できるように接続していただきます。

- 2 排水路は、コンクリート三方張りを設置していただきます。
- 3 水質汚濁防止法等の基準を守るとともに放流先の水利権者の同意を得ていただきます。
- 4 放流先の河川、水路等に改修が必要な場合は、水路断面について90%以上を確保するとともに、既存排水施設に負担がかからないような設計を行い、事業者の負担において施工していただきます。
- 5 排水路は、次の区分により管理に必要な土あげ場所を設置していただきます。
 - (1) 排水路の幅員150cm未満は、両側各30cm以上
 - (2) 排水路の幅員150cm以上は、両側各50cm以上
 - (3) 幹線排水路については、協議により決定するものとします。
- 6 公共下水道事業認可区域及び下水道管渠が布設された道路に隣接する区域においては、公共下水道管理者と協議の上、公共下水道管理者が指示する下水道施設を設置していただきます。

(駐車場の整備)

第19条 開発行為に伴う建築物の用途及び規模並びに居住者の安全等を考慮し、次の各号の基準により駐車場を適切に配置していただきます。

- (1) 共同住宅等の場合は、原則として駐車場は敷地内に設置し、戸数の1.2倍以上の台数を確保していただきます。
- (2) 店舗の場合は、付近住民に迷惑がかからないように十分な駐車台数を確保していただきます。

(施設の整備)

第20条 ごみ収集施設の配置スペースの確保及びごみ収集については西クリーンステーションと協議していただきます。

- 2 駐車場及び出入口付近その他特に必要と思われる場所に防犯灯を設置していただきます。
- 3 交通安全施設として反射鏡、防護さく等を必要に応じて設置していただきます。

- 4 中高層建築物の建築に際して電波障害が発生した場合又は発生が予測される場合は、事業者の負担において電波障害改善施設を設置していただきます。
- 5 分譲、共同住宅、工場、事務所等を目的とし、開発区域の面積が1,500㎡以上のものについては、町長及び消防署と協議し必要に応じて防火水槽又は消火栓を設置していただきます。
- 6 道路を新設する場合は、必要に応じて防犯灯を設置していただきます。

(宅地の規模)

第21条 景観を保つため一区画の敷地面積を132㎡以上とし、建ぺい率を60%以下にさせていただきます。

(共同住宅の管理)

第22条 事業者は、共同住宅の適正な管理を維持するため、ホールの見やすい場所に管理責任者の氏名、連絡先等の表示板を設置していただきます。

- 2 使用規定を定め、これを入居者に遵守させていただきます。

(公共用地の確保)

第23条 事業者は、開発区域周辺の公共用地との境界設定を行い、公共用地を明確にさせていただきます。

(水道施設)

第24条 事業者は、開発区域に係る上水道施設の設置については、水道事業管理者と協議していただきます。

(開発行為施行中の措置)

第25条 事業者は、開発行為施行中の排水、用水、公害、交通安全等の問題について十分配慮していただきます。

- 2 地下埋設物や既存公共構造物の異状を発見した場合は、直ちに町に報告の上、指示を仰ぎ対応していただきます。

(道路の使用)

第26条 事業者は、開発行為において資材等の搬入出路とする道路の使用について、管理者の指示に従うとともに町民の通行を妨げないようにしていただきます。

- 2 道路を破損した場合は、速やかに事業者の責任において原形復旧していただきます。

(文化財の保護)

第27条 開発区域内に文化財等がある場合は、これらの発掘については文化財保護法の規定に基づく所定の手続のほか、町長と十分協議していただきます。

第3章 検査・管理

(検査)

第28条 町長は、開発行為の施行に際して関係職員を開発区域内の土地に立ち入らせ調査させることができます。

(進行報告)

第29条 事業者は、中間検査項目について目視で確認できる状態まで工事が進行したときは、町長に工事進行報告書兼中間検査願を提出していただきます。

(中間検査)

第30条 町長は、工事進行報告書兼中間検査願が提出されたときは次の項目について検査し、その結果を事業者に通知いたします。

- (1) 舗装前道路の幅員
- (2) ゴミ置き場用地の確保状況
- (3) 側溝の勾配が計画通り施工できるかを聞き取り、枠組みの配置を目視確認
- (4) 水路畦畔の確保状況
- (5) その他、計画外の仕様となっていないか

(完了届)

第31条 事業者は、開発行為に関する工事が完了したときは、町長に工事完了届を提出していただきます。

(しゅん工検査)

第32条 町長は、工事完了届が提出されたときは当該工事がこの要綱の内容に適合しているかどうかについて検査し、その結果を事業者に通知いたします。

(公共施設の引継ぎ等)

第33条 事業者が施工又は設置した公共施設は、この要綱に定めるもののほか、町長と協議の上、原則として町に引き継ぐものとし、その引継ぎが完了するまでは、事業主において管理していただきます。

- 2 事業者は、工事のしゅん工検査を受けようとするときは、公共施設の帰属に関する図書を管理者となるべき者に提出していただきます。
- 3 公共施設を町に引継いだ後であっても、事業主の責任による施設の損傷等は原則として1年間は事業主に補修していただきます。
- 4 公共施設の引継ぎに要する費用は事業者において負担していただきます。

第4章 その他

(県への届出)

第34条 開発区域の面積が3,000㎡を超える場合は、都市計画法に基づく開発行為に該当するため、別途県への届出が必要となります。

2 盛土規制法の内容にかかる計画については、別途県への届出が必要となります。

(記載外適用)

第35条 この要綱に定めのない事項については、必要に応じて町長と協議していただきます。

2 既に開発された土地についても、開発行為に該当する場合は、この要綱に準拠して適用しますので町長と協議していただきます。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成4年7月1日から施行します。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成21年4月1日から施行します。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成25年12月1日から施行します。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成29年4月1日から施行します。

附 則

(施行期日)

この要綱は、令和4年12月1日から施行します。

附 則

(施行期日)

この要綱は、令和7年4月1日から施行します。

附 則

(施行期日)

この要綱は、令和8年4月1日から施行します。