

西郷村開発指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、西郷村における開発行為に関し必要な事項を定めるとともに、秩序ある土地利用と調和のとれた地域開発を図り、優れた自然景観と健全な生活環境の保全に努め、もって「明るく住みよい、活力に満ちた高原公園都市」を目指す村づくりの推進を図ることを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この要綱に定める用語は、次のとおりとする。

- (1) 開発事業 都市計画法第29条（開発の許可）を必要とする事業をいう。
- (2) 開発区域 開発事業の施行に伴い当該開発事業の対象となる区域をいう。
- (3) 開発区域面積 開発区域の全面積をいう。また開発が2つの区域にわたりその団地が一体とみなされる場合は、それらの合計面積をいい、同一の開発業者が一定の地域内において連続して行う開発事業の場合は最終合計面積をいう。
- (4) 開発事業者 開発事業を行う者をいう。
- (5) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、河川、水路、下水道（農業集落排水を含む。）
- (6) 公益施設 学校、保育所、幼稚園、児童館、その他の教育機関、上水道、清掃施設、公民館、集会所、消防関係施設等の官公庁施設をいう。
- (7) 代理人 開発事業者が定めた者で、申請、協議等を開発事業者に代わり行うことができる者をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱の適用を受ける開発事業は都市計画区域内は3,000㎡以上、都市計画区域外は10,000㎡以上とする。ただし、村長が特にその必要があると認めたときはそれぞれの面積未満でも適用する。

(適用の除外)

第4条 国または福島県（以下「県」という。）、若しくは県知事の権限に属する事務の全部を処理する市町村（以下「事務処理市町村」という。）、県若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合が行う開発事業について、この指導要綱は適用除外とする。

(代理人の届出)

第5条 開発事業者が要綱に基づく手続きをするために代理人を定めたときは、遅滞

なく開発事業者代理人届出書（様式第13号）を村長に提出するものとする。

（事前協議）

第6条 開発事業者又は代理人（以下「開発事業者等」という。）は、この要綱に定める開発事業協議申請及び法令に基づく許可申請等を行う前にあらかじめ当該開発計画について、村長と事前に協議（以下「事前協議」という。）しなければならない。

- 2 前項の協議をしようとする者は、開発事業事前協議書（様式第1号）に同様式に規定する図書を添えて、村長に提出するものとする。
- 3 前項に規定する協議書等の提出部数は正副1部とする。
- 4 第1項の事前協議は、開発区域内の土地の全部が自己所有地である場合又は、その開発区域内の土地の全部について権利者の開発同意を得た後、これを行うものとする。

（都市計画審議会等への付議）

第7条 村長は、前条の開発事業事前協議書について、関係主管課に検討を指示し、協議終了後、西郷村都市計画審議会に付議し、当該事業について土地利用及び地域振興等の整合性に関し意見を聴取するものとする。

（都市計画審議会等への付議除外）

第8条 開発事業事前協議書が次に該当するものについては都市計画審議会への付議を除外する。

- （1）住宅地の形成が進んでいる周辺地域又は、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に基づく農業振興地域の農用地を含まない1ha未満の住居用宅地造成事業。

（事業計画の基準）

第9条 開発事業計画は、西郷村開発指導要綱及びその他開発にかかる関係法令等及び次に掲げるところに従って策定するものとする。

（1）一般的基準

- イ 国、県、西郷村、その他の公的機関の策定に係る土地利用に関する各種計画に適合するものであるとともに公共事業に支障をきたさないものであること。
- ロ 各種法令に照らし適法なものであること。
- ハ 施行予定地区周辺の地域の将来の発展上望ましい事業であって、地域住民の生活環境及び福祉の向上に貢献する度合いの高い開発事業であること。
- ニ 開発区域は、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律58号）に

基づく農業振興地域の農用地を除くこと。

- ホ 開発区域は、保安林、保安施設地区、保安林予定森林等森林の有する公益的機能の発揮が要請される地域または林業の振興を図るべき土地ではないこと。
- ヘ 開発区域は、自然環境を積極的に保全すべき必要のある地域でないこと。
- ト 開発区域は、災害及び公害の防止のため保全する必要のある地域でないこと。

(2) 技術的基準

- イ 崖崩れ、土砂の流出、地すべり、出水等災害の防止については所要の措置を講ずること。
- ロ 治山、治水及び水源のかん養に支障を及ぼさないこと。
- ハ 文化財等の保存については適切な措置を講ずること。
- ニ 開発区域内の道路は、幅員、勾配、その他の構造が交通の安全を確保する設計であり、かつ当該区域内外の既設道路との接続または取り付けが設計基準に適合するものであること。
- ホ 給水施設は、開発区域内の内外における既存の飲料水その他の生活用水、農業用水等の水需要に支障をきたさない能力及び構造のものであり、かつ当該区域内において想定される需要に対応する能力及び構造のものであること。
- ヘ 汚水、排水、廃棄物、農薬等により、自然環境や地下水が汚染されることのないよう所要の処理施設が整備されるものであること。
- ト 汚水等を農業水路に排水する場合は、放流先の河川管理者又は水利組合等の同意を得るとともに合併処理施設を設置することを原則とする。
- チ 必要な消防水利施設が整備されるものであること。
- リ その他、用途、規模、環境等に応じ公園、広場、緑地、その他の公共施設及び公益施設が確保されるものであること。

(設計の基準)

- 第10条 開発事業に関する設計は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第33条の規定に基づく開発許可制度に係る技術基準、森林法第10条の2及び第10条の3の規定に基づく林地開発制度等に適合するものでなければならない。
- 2 地域の特性に対応する開発事業の設計の細部の技術的基準については、当該事業の個々の内容に応じ村長及び関係行政機関の長の指示するところによるものとする。
- 3 開発事業に関する設計に係る必要な設計図書は、法令に別段定めのある場合を除き、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第19条に定める資格を有する者の作成したものでなければならない。

(事前協議済通知)

第11条 村長は、事前協議が整ったときは、開発事業者に対し開発事業事前協議済通知書（様式第2号）を交付するものとする。

（協定の締結）

第12条 村長は、第8条の規定に基づいて開発事業事前協議済通知書を交付した開発事業について、その実施によって地域住民の福祉の阻害や環境保全上の障害を避けるため開発事業の適正な実施と事業完了後における開発区域内の土地及び施設の適正かつ妥当な維持管理を図るため、必要と認める事項に関し、開発事業者と協定を締結するものとする。

（開発事業協議申請）

第13条 開発事業者は、第8条の規定に基づく開発事業事前協議済通知書が交付され、かつ前条の規定に基づく村との協定締結後、開発事業についての各法令に基づく許可申請等を行う前に、開発事業協議申請（以下「事業協議申請」という。）をしなければならない。

2 前項の事業協議申請をしようとする開発事業者は、開発事業協議申請書（様式第3号）に、同様式に規定する図書を添えて 正副1部を村長に提出するものとする。

3 村長は、第1項の事業協議申請が提出されたときは、速やかに関係主管課に、この要綱に定める開発基準に適合するか調査、検討させ、意見を聴取するものとする。

4 前項の意見を聴取した結果、指導、協議等の必要がある場合は、開発事業者へ開発事業指導協議書（様式第4号）を交付し、3ヶ月以内（ただし、開発事業者側の原因による遅延期間は、この期間を加算するものとする。）に指導調整を図るものとする。

（開発事業協議済通知）

第14条 村長は、前条第4項に規定する指導協議が整ったときは、開発事業者に対し、開発事業協議済通知書（様式第5号）を交付するものとする。

（開発事業者の責務）

第15条 開発事業者は、その開発区域の周辺地域に影響を及ぼす恐れのある事項については、これを補償するものとする。

2 開発事業者は、開発事業施行に伴い開発区域の内外において新たに必要となり、又は改良が必要となった公共施設及び公益施設については、それぞれの施設の管理者と協議し自らの負担により整備するとともに、自らの責任により管理運営するものとする。また、それを第三者に管理運営させるときは、有資格者または同等以上の者にさせることとし、この場合、委託契約によって行うものとする。

3 開発事業者は、開発事業の計画策定及び施行に当たっては、災害及び公害の防止

その他住民の生命、財産の保護、自然環境の保全のために措置をとらなければならない。

- 4 開発事業者は、自然環境の改変を最小限にとめるとともに、積極的に緑地や樹林地を配置する等、植生の回復等のために適切な措置をとらなければならない。
- 5 開発事業者は、開発事業を行うことによる利害関係者との紛争を未然に防止するため、行政区長及び利害関係者に対し、事前に開発計画の内容を説明し周知すること。この場合において村長は、特に必要と認めるときは、行政区長及び利害関係者との協議経過書等の提出を求めることができるものとする。
- 6 開発事業者は、当該開発事業によって災害、公害等を発生させ、若しくはその恐れのある場合は、これを一時中断し、その原因の除去、復旧に努めるとともに、被害を与えた場合は補償の責を負わなければならない。

(工事の届出)

第16条 開発事業者は、工事に着手した場合は開発事業着手届（様式第6号）を、工事が完了した場合には開発事業完了届（様式第7号）を村長に速やかに提出するものとする。

(工事の検査等)

- 第17条 村長は、開発区域内において行われた工事について、検査をするものとし、開発事業者はその求めに応じなければならない。
- 2 開発事業者は、前項の検査の結果不適当な工事が指摘された場合は、速やかに是正措置を講じ、その結果を村長に報告しなければならない。
 - 3 村長は、開発事業完了届が提出されたときには遅滞なく検査し、その結果当該工事が適正と認められたときは検査済証（様式第8号）を交付するものとする。

(開発事業の変更等の届出等)

- 第18条 開発事業者は、開発事業の全部又は一部を変更し、又は廃止しようとする場合は開発事業協議済事項変更届（様式第9号）又は開発事業廃止届（様式第10号）を村長に提出し、それに伴って必要となる災害防止の措置についても村長に協議し、実施しなければならない。
- 2 前項による届出があった場合には前条第2項の規定を準用する。

(勧告)

第19条 村長は、開発事業が周辺地域の適正かつ合理的な土地利用を図る上で支障があり、また周辺の自然環境の保全上適正を欠く等、不適当と認められるときには必要な措置を講ずべきことを開発事業者に勧告することができるものとする。

(報告及び立入調査)

第20条 村長は、前条の規定により勧告した場合は、それに基づいて講じられた措置について、開発事業者に報告を求めることができるものとする。

- 2 村長は、前項に定める場合のほか開発事業者に対して開発事業の適正な実施を図るため、必要があると認めるときはその施行の状況について報告を求め、また工事の現場を立入調査することができるものとする。
- 3 開発事業者は、前2項の規定による村長の求めに対して信義誠実の原則をもって応ずるものとする。

(協議済通知の取消)

第21条 村長は、第10条の2の規定に基づく開発事業の協議済通知後、当該開発事業が次の各号のいずれかに該当し、かつ、開発事業者が村長の指示に応じないときは、その協議済通知を取り消すことができるものとする。ただし、都市計画法等の許可が既においている場合は、この限りではない。

- (1) 協議済事項及び協議事項が遵守されないとき。
 - (2) 開発区域周辺住民又は利害関係者との紛争が解決されないとき。
 - (3) この要綱の定めに応じないとき。
 - (4) 第10条の2の規定に定める開発事業協議済通知書交付後、工事に着手しないまま2年を経過したとき。
- 2 前条第4号の期間の計算方法は、承認のあった日の翌日から起算し、起算日に応答する日の属する月の末日をもって満了する。
 - 3 関係法令の規定に基づく許可、認可等の手続に要した期間、又は事業者の責めに属することのできない特別な事情がある場合は、第1項第4号の期間に該当期間を加算することができるものとする。

(開発事業の譲渡又は継承)

第22条 開発事業者は、第8条の規定による通知を受けた開発事業、又は開発区域内の土地若しくは施設の権利を第三者に譲渡又は継承させる場合は開発許可に関する諸法令の定めによる手続を取る前に村長に協議し、同意を得なければならない。

- 2 開発事業者は、前項の規定によりその権利を第三者に譲渡又は継承する場合は、第10条の規定により締結した協定も同時に継承するものとする。また、開発事業者が負担していた義務についても相当の期間、開発事業者と譲渡人または継承者とが連帯してその責を負うように必要な措置を取るものとする。

(公共施設等の用に供する土地及び施設等の帰属)

第23条 開発事業者は、公共施設及び公益施設（以下「公共施設等」という。）の

帰属及び管理については、当該公共施設等の帰属又は管理することとなる者と、あらかじめ公共施設等の帰属等事前協議書（様式第10号）又は都市計画法開発申請に定める公共管理者との協議経過書により、協議しなければならない。この協議は、都市計画法等に規定する同意及び協議手続きを兼ねるものとする。

- 2 開発事業に伴い設置される、公共施設等の用に供する土地、並びに次条第1項の規定により、村長が管理することになる公共施設等は、都市計画法附則第4項の適用を受ける開発事業にあつては、同法附則第5項で準用する同法第40条の規定により工事完了公告の翌日に、それ以外の開発事業にあつては、第13条の規定による検査済証交付の翌日に、協議に基づき村に無償で帰属するものとする。
- 3 開発事業者は、前項の帰属に関する書類として、開発事業に伴う公共施設等寄附採納願（様式第11号）（都市計画法附則第4項の適用を受ける開発事業を除く。）、不動産登記承諾書並びに村長が必要と認める図書を、検査済証受領後速やかに村長に提出しなければならない。

（公共施設等の管理）

第24条 開発事業者が自ら管理する公共施設等及び村長が管理するまでの期間の公共施設等の管理は、次条に規定する管理人が管理するものとする。

- 2 開発事業者が管理する公共施設等にあつては、当該公共施設等の利用者による管理組織を設立し、施設の維持管理について責任の所在を明確にするため、当該管理組織と管理協定を締結するものとする。この場合において、開発事業者は管理協定書の写しを村長に提出するものとする。

（管理人の設定）

第25条 開発事業者は、工事完了後速やかに自ら管理する公共施設等の維持管理及び空地の清掃並びに雑草の除去を行う管理人を定め、公共施設等管理人報告書（様式第12号）を村長に提出しなければならない。

（窓口及び主管課）

第26条 この要綱による協議、申出、届出等についての窓口主管課は建設課とし、開発事業に係る諸法令等の主管課は次のとおりとする。

- (1) 総務課 地方自治法（村有財産に関すること。）他
- (2) 住民生活課 廃棄物の処理及び清掃に関する法律、浄化槽法、墓地埋葬等に関する法律、公害関係法令、交通防災関係法令、他
- (3) 建設課 都市計画法、国有財産法、道路法、河川法、砂防法、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律、建築基準法、公有水面埋立法、他
- (4) 農政課 農業振興地域の整備に関する法律、鳥獣保護及び狩猟に関する法律、

- 国有財産法、公有水面埋立法、森林法他
- (5) 生涯学習課 文化財保護法、他
 - (6) 商工観光課 工場立地法、自然公園法、他
 - (7) 企画財政課 国土利用計画法、他
 - (8) 農業委員会 農地法、他
 - (9) 上下水道課 水道法、下水道法、他

(補足)

第27条 この要綱の目的の達成のために必要な事項であつて、特殊な事業によりこの要綱により難いもの、又はこの要綱に定めのないものについては、その都度村長が定める。

附 則

この要綱は、平成2年11月1日から施行する。

附 則

この要綱は、公布の日から施行し、平成8年9月1日から適用する。(平成8年9月20日西郷村告示第67号)

附 則

- 1 この要綱は、公布の日から施行する。
- 2 この要綱施行の際、現に改正前の規定によりした申請は、この要綱の規定によりしたものとみなす。

附 則

この要綱は、公布の日から施行し、平成23年4月1日から適用する。