

昭和町宅地開発指導要綱

平成28年4月1日施行



昭和町宅地開発指導要綱

- 第 1 条 目的
- 第 2 条 定義
- 第 3 条 適用範囲
- 第 4 条 開発行為者の責務
- 第 5 条 事前協議
- 第 6 条 開発行為の計画
- 第 7 条 関係者の同意
- 第 8 条 協定の締結等
- 第 9 条 工事着手前の届出
- 第10条 開発行為の変更
- 第11条 防災等の措置
- 第12条 開発行為の廃止
- 第13条 立入検査
- 第14条 監督処分
- 第15条 報告の徴取、勧告等
- 第16条 工事完了の検査等
- 第17条 公共施設等の帰属及び管理の引継ぎ
- 第18条 法第29条の許可を受けなければならない場合の手続
- 第19条 瑕疵担保
- 第20条 建築協定等
- 第21条 想定用途地域等の制限
- 第22条 補則
- 附 則

昭和町告示第78号

昭和町宅地開発指導要綱を次のように定める。

平成27年12月18日

昭和町長 角野幹男

昭和町宅地開発指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、本町における開発行為に関し、必要な基準等を定めて、その適正な工事を施行することにより、開発区域及びその周辺の地域における災害を防止するとともに、健全な生活環境の保全を図り、「青空と緑と産業の町」を目指したまちづくりを目的とする。

(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、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設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。
- (2) 開発区域 開発行為をする土地の区域をいう。
- (3) 建築物 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に定める建築物をいう。
- (4) 特定工作物 コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）で定めるもの（第一種特定工作物）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（第二種特定工作物）をいう。
- (5) 公共施設 道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、水路及び消防の用に供する貯水施設その他公共の用に供する施設をいう。
- (6) 公益的施設 教育施設、給水施設、交通施設、ごみ収集場その他環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るための施設をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条第1項に定める開発行為又は市街化区域における規模が500㎡以上の開発行為に適用する。ただし、市街化区域における規模が1,000㎡未満の開発行為は、共同住宅、長屋住宅若しくは複合店舗の建築又は宅地分譲を目的とするものに適用する。

(開発行為者の責務)

第4条 開発行為者は、開発行為の計画を策定するときは、当該計画が県及び本町の定める土地利用又は開発に関する計画に適合し、周辺環境と調和するように努めなければならない。

- 2 開発行為者は、故意に小規模な開発区域を設定することのないよう努め、自らの負担と責任において必要な公共施設及び公益的施設を整備し、地域の良好な環境の形成を図らなければならない。
- 3 開発行為者は、開発行為に伴い整備する公共施設及び公益的施設を適切に管理するため、町長又は当該施設の管理者へ引継ぎ等の必要な措置を講じなければならない。
- 4 開発行為に起因して生じた第三者等との紛争は、全て開発行為者の責任において解決しなければならない。

(事前協議)

第5条 開発行為者は、次の各号に定める開発行為について、開発行為事前協議申請書（様式第1号）に必要な図書を添えて町長に提出し、協議しなければならない。この場合において、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設及び公益的施設の管理者と開発行為の計画を協議しなければならない。

(1) 第3条に定める開発行為

(2) 当該開発区域に接する土地で開発行為があったときは、その規模との合計が第3条に適合する開発行為

- 2 開発行為者は、前項の協議の同意又は承認を、開発行為事前協議審査書（以下「審査書」という。）（様式第2号）において得なければならない。

(開発行為の計画)

第6条 開発行為者は、開発行為の計画を定めるにあたり、次の各号に掲げる事項を勘案しなければならない。

- (1) 環境の保全、災害の防止及び利便の増進が図られること。
- (2) 昭和町開発行為技術基準に適合していること。
- (3) 公共施設及び公益的施設を整備並びに通行の安全が図られること。
- (4) 遺跡及び文化財等の保護保存が図られること。
- (5) 良好な景観の整備及び保全が図られること。
- (6) 開発区域及びその周辺の地域における公共施設及び公益的施設の計画に適合していること。
- (7) 県又は本町の関係条例、要綱等の趣旨に沿うものとする。

2 道路、水路その他の公有地との境界は、あらかじめ、各管理者に確認を行うものとする。

- 3 開発行為者は、審査書に条件が付されたときは、開発行為の計画を再検討し、開発行為審査結果に係る回答書（様式第3号）を町長に提出しなければならない。

(関係者の同意)

第7条 開発行為者は、開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる所有権、賃借権、抵当権等を有する者の同意を得なければならない。

2 開発行為者は、原則として次の各号に定める利害関係者等に説明を行い、同意を得るものとする。

- (1) 開発区域が含まれる行政区の常設役員
- (2) 開発区域に接する土地の所有者
- (3) 開発区域内における予定される建築物又は特定工作物（以下「予定建築物等」という。）の用途により、日照、通風、採光等で居住環境を害するおそれがあると認められる土地所有者（農地を含む。）、建築物所有者及び居住者
- (4) 開発区域内における予定建築物等の用途により、無線通信及び電磁波の影響を受けると認められる者
- (5) 開発区域内の出水等による被害が生ずると認められる者
- (6) その他町長が必要と認める者

(協定の締結等)

第8条 第5条第2項に定める同意を得た開発行為者は、町長と開発行為に関する協定書（様式第4号）を締結しなければならない。

2 開発行為により設置される公共施設等の帰属及び管理の引継ぎは、あらかじめ、公共施設等に関する協議書（様式第5号）において町長と協議を成立しなければならない。

(工事着手前の届出)

第9条 開発行為者は、当該工事の着手前に、工事着手届出書（様式第6号）に必要な図書を添えて町長に提出しなければならない。

2 開発行為者は、公共施設に関する工事を行うときは、開発行為に関係がある施設管理者の許認可等を当該工事の着手前に受けなければならない。

(開発行為の変更)

第10条 第5条第2項に定める承認を受けた開発行為を変更しようとするときは、工事変更届出書（様式第7号）を町長に提出し、承認を受けなければならない。

(防災等の措置)

第11条 開発行為者は、工事の施行にあたっては、当該工事に係る開発区域及びその周辺において、次の各号に掲げる事態を生じさせないように、適切な措置を講じなければならない。

- (1) 土砂くずれ、出水等による災害が生ずること。
- (2) 河川及び水路の利水又は排水に支障を及ぼすこと。
- (3) 排水路その他の排水施設の使用に支障を及ぼすこと。
- (4) 交通に支障を及ぼすこと。

2 開発行為者は、工事を廃止し、又は中止しようとするときは、当該工事の廃止又は中止後において既に施行された工事によって生ずると予想される災害を防止し、かつ、当該工事によって開発区域及びその周辺の土地利用に支障を及ぼさないように前項に定める措置を講じなければならない。

(開発行為の廃止)

第12条 第5条第2項に定める承認を受けた開発行為者は、当該工事を廃止したときは、工事廃止届出書(様式第8号)を町長に届け出なければならない。

2 第5条第2項に定める承認を受けた開発行為者の承継人は、地位承継承認申請書(様式第9号)に必要な図書を添えて町長に提出し、承認を受けて開発行為に関する地位を承継することができるものとする。

(立入検査)

第13条 町長は、この要綱の施行のため必要がある場合は、職員を開発区域内の土地に立ち入らせて、工事の状況を検査させることができるものとする。

2 職員が開発区域内の土地に立ち入るときは、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(監督処分)

第14条 町長は、開発行為がこの要綱に違反して施行されたときは、開発行為者等に対して、当該工事の停止を命じ、又は相当の期限を定めて、その違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができるものとする。

(報告の徴取、勧告等)

第15条 町長は、開発行為者に対し、この要綱の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができるものとする。

(工事完了の検査等)

第16条 開発行為者は、工事完成時に不可視になる施工箇所等に関して、公共施設及び公益的施設の管理者と工事着手前に協議し、段階確認又は中間検査を受けなければならない。

2 第5条第2項に定める承認を受けた開発行為者は、当該工事が完了したときは、工事完了届出書(様式第10号)を町長に届け出なければならない。

3 町長は、前項の届出があったときは、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、適合していると認めたときは、工事検査済証(様式第11号)を開発行為者に交付しなければならない。

(公共施設等の帰属及び管理の引継ぎ)

第17条 公共施設等の帰属は、工事完了検査までに、分筆及び地目変更登記を行い、抵当権その他所有権以外の権利が設定されているときは抹消し、寄附採納願(様式第12号)に必要な図書を添えて町長に提出しなければならない。

2 当該用地の境界は、公共施設管理者等と協議し、境界杭等を設置するものとする。

(法第29条の許可を受けなければならない場合の手続)

第18条 第5条第2項に定める同意を得た開発行為は、第10条、第12条及び第16条に規定する手続については、法の手続をもってこれに代えるものとする。

(瑕疵担保)

第19条 帰属及び管理の引継ぎをした公共施設等について、重大な瑕疵を除き、帰属の日から2年以内に発見された瑕疵及びこれによって生じた損害は、開発許可を受けた者等の責任においてこれを修補し、又は損害を賠償しなければならない。

(建築協定等)

第20条 開発行為者は、開発行為の計画戸数がおおむね50戸以上になるときは、開発区域内の良好な環境を整備し保全するためのまちづくりに向けて、建築協定の締結又は地区計画制度を導入するように努めなければならない。

(想定用途地域等の制限)

第21条 市街化調整区域内の予定建築物等は、住居の環境を保護するため、用途地域等の制限を次の各号に定めるところによる。

(1) 第1種住居地域の区域設定について

ア 建築物の用途制限は、第1種住居地域区域内に建築できる建築物であり、建ぺい率60%以下、容積率200%以下とし、建築物等の高さの最高限度は13mとする。

イ 第1種住居地域の区域

(ア) 都市計画道路3・4・3号 相生一丁目飯喰線の両側50m区域内

(イ) 都市計画道路3・4・17号 押越西条新田線の両側30m区域内

(ウ) 都市計画道路3・4・31号 常永小学校東西線の両側30m区域内

(エ) 都市計画道路3・5・8号 昭和王穂線の両側30m区域内

(オ) 主要地方道甲府市川三郷線の両側30m区域内

(カ) 主要地方道甲斐中央線の両側30m区域内

(2) 第2種中高層住居専用地域の区域設定について

ア 建築物の用途制限は、第2種中高層住居専用地域内に建築できる建築物であり、建ぺい率60%以下、容積率200%以下とし、建築物等の高さの最高限度は13mとする。

イ 第2種中高層住居専用地域の区域は、前号イの区域以外の全区域とする。

(3) その他の条件について

ア 第1号及び前号の区域について、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)に係る用途の建築物は認めないものとする。

イ 第1号及び前号の区域における予定建築物等について、町長が当該区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めたものは、この限りではないものとする。

(補則)

第22条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関し必要な事項は、町長が別に定めるものとする。

附 則

(施行期日)

- 1 この告示は、平成28年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示の施行の際、現に開発行為に関する協定書を締結したものについては、なお従前の例による。

様式第 1 号 (第 5 条関係)	開発行為事前協議申請書
様式第 2 号 (第 5 条関係)	開発行為事前協議審査書
様式第 3 号 (第 6 条関係)	開発行為審査結果に係る回答書
様式第 4 号 (第 8 条関係)	開発行為に関する協定書
様式第 5 号 (第 8 条関係)	公共施設等に関する協議書
様式第 6 号 (第 9 条関係)	工事着手届出書
様式第 7 号 (第10条関係)	工事変更届出書
様式第 8 号 (第12条関係)	工事廃止届出書
様式第 9 号 (第12条関係)	地位承継承認申請書
様式第10号 (第16条関係)	工事完了届出書
様式第11号 (第16条関係)	工事検査済証
様式第12号 (第17条関係)	寄附採納願



● お問い合わせ ●

昭和町役場 都市整備課

〒409-3880 山梨県中巨摩郡昭和町押越5 4 2-2

TEL 055-275-2111(代)

公式HP <http://www.town.showa.yamanashi.jp/>